



**”VI VILL HA LÅNGSIKTIGT
BOSTADSBYGGANDE”**

Staffan Grundmark, regionchef på
Besqab och ordförande i Stockholms
Byggmästareförenings bostadsutskott

Maria Pleiborn: Långa flyttkedjor skapar positiva effekter för alla

”Vi underutnyttjar det befi

Stockholm behöver jobba för en mer rörlig bostadsmarknad. Särskilt viktigt är det att underlätta för unga som ska ta sig in på marknaden och äldre som behöver fler och bättre alternativ än att tvingas bo kvar i för stora bostäder på ålderns höst.

Maria Pleiborn, demograf och bostadsmarknads-expert på WSP, pekar ut äldres bostadssituation som en lösning på problemen med Stockholms bostadsmarknad. Hon menar att nyckeln till större rörlighet är att äldre som bor för stort och inte vill bo så ska ha bra alternativ att flytta till. Dessutom anser hon att reavinstskatten borde förändras så att den inte hindrar pensionärer att byta till ett mindre boende.

– När det skapas projekt som är attraktiva för äldre, gärna i närheten av där de bor i dag och nära ett lokalt centrum med bra service, skapas långa flyttkedjor med positiva effekter för hela marknaden, säger Maria Pleiborn.

Långa flyttkedjor innebär att ändamåls-enliga boenden blir lediga för nya grupper:

om de äldre flyttar från villorna kan barnfamiljer flytta in i dessa. Familjernas urvuxna lägenheter blir då lediga för mindre hushåll som i sin tur lämnar ännu mindre lägenheter som kan vara lämpliga för ensamhushåll och förstagångsköpare. Ett dåligt utnyttjat bostadsbestånd får konsekvenser för såväl arbetsmarknaden som den regionala tillväxten och de individer som inte har möjlighet att bo i enlighet med sin livsfas.

Kritisk till byggmålen

Maria Pleiborn är mycket kritisk till byggmålen, eftersom de baseras på att det befintliga bostadsbeståndet inte utnyttjas maximalt. Hon menar att fokus istället borde ligga på att stimulera flyttningar och att både politiker och byggföretag behöver göra sina hemläxor för att bostadsmarknaden ska fungera bättre.

– De senaste tio åren har vi haft en byggpolitik, men ingen bostadspolitik. Politikerna har koncentrerat sig på att få ut många bostäder på marknaden, men inte brytt sig lika mycket om vilka typer av bostäder som produceras. Byggföretagen behöver göra bättre målgruppsanalyser för att förstå vilka de bygger för, säger Maria Pleiborn.

För mycket av samma

Resultatet av nämnda brister blir homogena områden avseende såväl estetik som population. Dyra markpriser gör att det byggs så tätt att det inte ens finns plats för förskolor och skolor. Vem vill bo så? frågar sig Maria Pleiborn.

– Det är viktigt att förstå platsen man bygger på, vilka lokala kvaliteter som finns där och vilka människor som skulle uppskatta dessa kvaliteter. När vi inte planerar för grundläggande funktioner bygger vi inte samhällen, då trycker vi bara ut bostäder, konstaterar hon.

Eniga om problembilden

En bostadspolitik som är mer integrerad i övriga politiska områden skulle få en rad positiva effekter, bland annat fler

När vi inte planerar för grundläggande funktioner ”
bygger vi inte samhällen – då trycker vi bara ut bostäder.



KORT OM MARIA PLEIBORN

Karriär i korthet: Utbildad demograf vid Stockholms universitet, har arbetat med befolkningsstatistik för Stockholm stad och varit konsult sedan mitten av 1990-talet. Arbetar sedan 2010 på WSP som bostadsmarknadsexpert.

Bostad: I en gammal villa i Täby.

Intressen: Kör motorcykel, påtar i trädgården och tar hand om min mycket gamla mamma.

Bästa mat: Indisk mat!

Drömmes mål: Rundresor i Indien, gärna på motorcykel.

Världens häftigaste byggnad: Jag kan inte välja mellan Stadshuset och Stockholms stadsbibliotek.

Dold talang: Jag började spela ukulele i somras och är bra på att koka marmelad.

seniorbostäder med mer sociala ytor som stimulerar flyttkedjor och samtidigt motverkar den ensamhet äldre kan uppleva i dag.. Dessutom pekar Maria Pleiborn på att finansiella beslut som inte tar hänsyn till människors möjligheter att köpa sin bostad riskerar att förvärra situationen på marknaden ytterligare. Hon tar det senaste amorteringskravet kopplat till inkomst som exempel och pekar på att det slog hårt mot framför allt ungas möjligheter att ta sig in på bostadsmarknaden.

– Vi är många som arbetar med de här frågorna och vi är ganska eniga om problembilden: det krävs kompetens, kapital, kötid och kontakter för att klara sig på Stockholms bostadsmarknad och eftersom alla inte har dessa resurser riskerar vissa grupper att hamna utanför.

TEXT OCH FOTO: NICOLE KLING

ntliga bostadsbeståndet”



Fakta om Stockholms bostadsmarknad

- ▶ I Stockholms län består ett hushåll av i genomsnitt 2,3 personer.
- ▶ År 2017 var den genomsnittliga bostadsarean i Stockholms län 36 kvadratmeter per person.
- ▶ Den 30 juni 2018 uppgick befolkningmängden i Stockholms län till 2 325 663 personer.
- ▶ År 2026 beräknas Stockholms län ha drygt 2,6 miljoner invånare.
- ▶ Vid årsskiftet stod 596 171 personer i kö för en bostad i Stockholms län.

Källor: SCB och Stockholms Bostadsförmedling

FOTO: ISTOCK

10 punkter för ett ansvarsfullt bostadsbyggande



När ett hus blir till sker det i nära samarbete mellan kommun och byggare. Vi måste arbeta tillsammans för ett Stockholm som kan växa kontinuerligt trots konjunktursvängningar.

Stockholms Byggmästareföreningens 10 punkter för ett ansvarsfullt bostadsbyggande togs fram av föreningens bostadsutskott till valet 2014 och reviderades i våras.

Läs de 10 punkterna på stockholmsbf.se/publikationer/informationsbroschyrer

1. Låt byggaren vara med tidigt i processen
2. Passa på där läget är bra
3. Ta ansvar för bostadsförsörjningen
4. Ta ansvar för helheten
5. Planera inte in i minsta detalj
6. Ställ tydliga krav
7. Stör inte påbörjat arbete
8. Satsa på handläggarna
9. Kollektivtrafik och bostäder
10. Markprissätt inte för luftslott

► VD HAR ORDET

Hållbart byggande i alla olika delar

Vi pratar ofta om det långsiktigt hållbara byggandet och att det är en högt prioriterad fråga – inte bara i byggbranschen utan i samhället överlag. Vad menar vi egentligen med det hållbara byggandet och den hållbara utvecklingen? Och hur ska vi nå dit?

I **grund och botten** betyder en hållbar utveckling att den inte får ske på bekostnad av framtida generationer. För byggbranschen innebär det att byggföretagen ska medverka till den hållbara utvecklingen genom att effektivisera energianvändningen och nyttjandet av andra resurser i befintliga och nya byggnader. Det betyder också att det är viktigt att fokusera på att återanvända så mycket material som möjligt.

Utöver de aspekter som gäller material finns också de ekonomiska delarna. Samtidigt som vi behöver hushålla med mark, vatten, energi och råvaror måste vi skapa förutsättningar för att nya bostäder kan byggas till rimliga kostnader så att vi har råd att bo i dem. Resurseffektiva och giftfria kretslopp är viktiga aspekter för att uppnå det målet.

Det handlar även om att vi inte ska utsättas för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, höga ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker i bostäder och andra byggnader. Vi ska också bygga så att personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga inte utesluts eller hindras från att röra sig fritt. Den byggda miljön ska alltså vara en god, trevlig och hälsosam livsmiljö för alla.

Kristin Andersson

Verkställande direktör
Stockholms Byggmästareförening



STABILITET avgörande för ansvarsfullt bostadsbyggande

Bostadsbyggande är en lång process som involverar många olika aktörer. Att kunna lita på att förutsättningarna inte ändras under arbetets gång spelar en central roll för ett välfungerande byggande.

En fungerande bostadsmarknad är navet för ett fungerande samhälle. Processen från idé till färdig bostad tar lång tid, inte sällan upp till tio år.

– Om förutsättningarna för byggnationen ändras under projektets gång är det lätt att det drar ut på tiden och huset blir ett annat än man tänkte från början, säger Staffan Grundmark, ordförande i Stockholms Byggmästareförenings bostadsutskott och regionchef på Besqab och tillägger:

– Vi måste ha ett långsiktigt och stabilt bostadsbyggande, som inte är alltför beroende av vare sig politisk styrning eller konjunktur.

En utdragen byggprocess aktualiserar, enligt Staffan Grundmark, vissa återkommande problem: personal och handläggare byter jobb och projektet tvingas in i »nystarter«. Då riskerar fokus att hamna på detaljnivå för tidigt i projektet.

Viktigt att ta ansvar för helheten

Staffan Grundmark betonar vikten av att ta ansvar för stadens utveckling som helhet och bygga hållbart ur flera aspekter – ekonomiskt, socialt och ekologiskt. När marknaden svänger riskerar det att påverka bostadsbyggandet: finansiella frågor spelar stor roll för både byggföretagen och för privatpersonerna som ska köpa bostaden i fråga.

– De nya finansieringskraven infördes i en tid då bostadsbyggandet redan hade börjat bromsa in, vilket olyckligtvis gjorde att det stoppade upp lite extra. Det är viktigt för långsiktigheten att förutsättningarna på marknaden inte ändras alltför mycket, då riskerar det att skapa trögrörlighet som påverkar exempelvis ungas möjligheter att kunna

köpa sitt första boende, säger Staffan Grundmark.

Ett annat problem är att bostadsbeståndet inte utnyttjas optimalt, inte minst på grund av flyttskatter som riskerar att få inlåsnings effekter. Många äldre par med utflugna barn bor kvar i stora villor, barnfamiljer har inte råd att flytta till större och bor kvar i för små lägenheter, samtidigt som unga har svårt att komma in på marknaden. Nya amorteringskrav kopplade till inkomst riskerar att slå hårt mot människor som av olika skäl måste förändra sin boendesituation, till exempel vid separationer.

– Det är viktigt att olika grupper har råd att bo och att vi planerar bostadsbyggandet så att de bostäder som byggs faktiskt efterfrågas av dem som ska leva i dem, slår Staffan Grundmark fast.

TEXT: NICOLE KLING



► Staffan Grundmark, ordförande i Stockholms Byggmästareförenings bostadsutskott och regionchef på Besqab.