

Den komplicerade bostadsfrågan



En mer industrialiserad byggprocess, hårdare tryck på markägare och friare hyror i lediga lägenheter kan vara några steg mot en bättre bostadssituation i Stockholm. På mindre orter med negativ befolkningsutveckling är stora underhållskostnader och bristande resurser ett problem som måste lösas. Och i hela landet måste bostadsbeståndet förberedas för en allt äldre befolkning.

Företrädare för byggföretagen visar prov på självkritik och saknar inte idéer om hur problemen ska lösas. Men problemet på bostadsmarknaderna (enligt Inregias vd Björn Hårsman finns det cirka 80 sådana i Sverige) beror inte bara på brister hos byggföretagen. I själva verket var det en mycket komplicerad problembild som tonade fram under seminariet "Bostadsfrågan och tillväxten" på Business Arena Real Estate 2003. Hans Lind från KTH pekade på det institutionella ramverkets betydelse, Väsbyhems vd, Pelle Björklund, påpekade att alltför låsta detaljplaner är kostnadsdrivande, Ulf Strömquist från Temaplan förklarade att tillväxtmekanismerna på bostadsmarknaden i Stockholm är för svaga i förhållande till köpkraften och Christer Jansson från Fastighetsägarna Stockholm menade att grundproblemet är bristande lönsamhet i förvaltningsskedet.

Viktigt att utveckla byggprocessen

När det gäller byggbranschens problem kretsar mycket kring de många gränssnitt som finns mellan olika aktörer i byggprocessen. Olle Ehrlén,

som är vd på NCC Construction Sverige AB, anser att den splittrade ansvarsfördelningen är mycket negativ. Denna splittring är också anledningen till att han är skeptisk till förlängda garantitider.

- Förlängda garantitider är ingen lösning i sig. Det är för dyrt att vara försäkringsbolag för andras missar, säger Olle Ehrlén. Ett av hans förslag går ut på att NCC ska komma in tidigare i byggprocessen för att därmed ha större möjligheter att påverka slutresultatet. Ett annat är en ökad industrialisering av byggprocessen. Något som både NCCs vd Alf Göransson och JMs vd Johan Skoglund håller med om. Samtliga anser också att inköpsprocessen måste bli mer effektiv än vad den är idag. Det verkar onekligen som om processutvecklingen är av största vikt.

- Branschen är på väg in i en återvändsgränd och nu måste den backa ut igen, säger Alf Göransson.

Seminariets moderator Magnus Briggert påpekade att Alf Göransson inte är ingenjör utan ekonom med industriell bakgrund. Måhända kan det ses som ett tecken på att en kulturell förändring förestår i byggbranschen.

Svag köpkraft bakom bostadsbrist

De svenska byggkostnaderna anses för höga och bristande konkurrens brukar anges som en delförklaring. Ett bra exempel på att bostadsfrågan är komplicerad är Temaplans omfattande studie av elva storstadsregioner. Enligt företagets ordförande, Ulf Strömquist, visar studien

att det är jämförelsevis billigt med bostadsrätter i Stockholm och att byggkostnaderna är jämförelsevis låga(!). Bostadsbristen i Stockholm förklaras istället med bristande köpkraft hos befolkningen och strukturella problem avseende tillväxten.

- Stockholm har bra bytesmekanismer på bostadsmarknaden men de sämsta tillväxtemekanismerna i studien. Man anpassar situationen på marknaden genom byten istället för genom tillväxt, säger Ulf Strömquist.

Hans Lind som är forskare på KTH nyanserar också frågan om bostadsbristen. Han menar att det är svårt att bygga bort bristen på bostäder. Bristen är inte liktydig med efterfrågan på nyproduktion, utan han menar att man bör utnyttja det befintliga beståndet bättre. Hans Lind tonar dessutom ned betydelsen av både hyresreglering och skatteutjämningsystemet som hämmande faktorer för bostadsbyggnad. Däremot tror han på att införa friare hyressättning i lägenheter som blir lediga. Det skulle nämligen minska riskerna vid nyproduktion i mindre centrala lägen. Vid minskad efterfrågan skulle inte enbart nyproducerade lägenheter drabbas utan även lägenheter med högre hyra i det äldre beståndet skulle påverkas negativt. Detta skulle ha en utjämnande effekt. Dessutom skulle en friare hyressättning i lediga lägenheter ge bättre information om hur stor efterfrågan egentligen är i olika lägen. Hans Lind anser vidare att både privata och kommunala markägare borde utsättas för ett hårdare tryck samt att staten borde ingripa på den dåligt fungerande byggarbetsmarknaden.

Underhållsfrågan viktig för allmännyttan

Utanpå de tudelade bostadsmarknadsproblemen, med brist i storstäderna och överskott i avfolkningsbygder, tillkommer en enorm utmaning i form av den demografiska utvecklingen. Svenska Bostäders vd, Charlotte Axelsson, påpekar att den åldrande befolkningen ställer stora krav på investeringar i bostadsbeståndet.

- Många av våra kunder har uttryckt en önskan om att kunna bo kvar i sina lägenheter när de blir äldre. Men det blir svårt att kunna förse lägenheterna med den teknik som krävs för att det ska bli möjligt, säger Charlotte Axelsson.

För Tomas Lindencrona, som är vice vd på SABO, är också underhållet av det befintliga bostadsbeståndet en mycket viktig fråga. SABOs underhållsansvarige, Carl-Göran Ek, har gjort bedömningen att underhållskostnaderna kommer att uppgå till "tvåsiffriga miljardbelopp". För att klara av uppgiften efterlyser Tomas Lindencrona nya metoder för att arbeta med underhåll från entreprenörernas sida. Även bostadsminister Lars-Erik Lövdén ser underhållet i det befintliga bostadsbeståndet som en stor fråga, inte minst med tanke på den demografiska utvecklingen.

- Den åldrande befolkningen är en bostadspolitisk utmaning. Det kommer att krävas en anpassning av bostäderna, säger Lars-Erik Lövdén.

TEXT DANIEL BERGSTRAND FASTIGHETSNYTT

Artikeln bygger på seminariet
"Bostadsfrågan och tillväxten – så bygger vi Sveriges framtid"
den 10 september under Business Arena Real Estate.



KTH Infrastruktur

KTHs enhet för Bygg- och Fastighetsekonomi (BFE) ansvarar för grundläggande civilingenjörsutbildning, forskarutbildning samt kommersiell vidareutbildning där grundläggande teori varvas med aktuella frågor. De kommersiella kurserna ges i samarbete med tidningen Fastighetsnytt.

Praktisk fastighetsrätt med överlåtelse & förvaltning, 5p

Del 1: 8-9 december 2003

Del 2: 12-14 januari 2004

Del 3: 1-2 mars 2004

Kursen syftar till att ge fördjupade juridiska kunskaper kring överlåtelser av småhus, bostadsrätter och hyresfastigheter samt viktiga regler i förvaltningen av hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar. Regler i jordabalken, bostadsrättslagen och hyreslagen samt mäklarlagen går igenom med betoning på fastighetsägar- och mäklaransvar, förvärvsprocessen och förvaltningsprocessen.

Examinator och kursansvarig:

Anders Dahlquist-Sjöberg,
tel: 08-790 73 90

Kursen innefattar bl a:

- Uppdragsavtal
- Besiktning
- Kontraktutformning
- Överlåtelse av fast egendom/bostadsrätt
- Köpar- och säljaransvar
- Upplåtelse av hyres-, bostadsrätt
- Upplåtelse av panträtt

Kursbeskrivning, schema och anmälningsfunktion samt kommande kurser finner du på www.fastighetsnytt.se
Kursavgift 15.000 kr exkl. moms

Kurserna för Fort- och vidareutbildning ges i samarbete med:

TIDNINGEN
FASTIGHETSNYTT
MÅSKENET FÖR EGEN FASTIGHETSBRANSCHEN NÄR DET GÄLLER MANAGEMENT, FORSKNING OCH UTBILDNING

För ytterligare information kontakta;
docent Håkan Bejrums, KTH, Tel: 08-790 91 14
eller Johan Zetterstedt Fastighetsnytt,
Tel: 08-652 89 83