



Slutrapport för licentiatprojektet

Institutionella förutsättningar för bostadsutveckling

En jämförande studie mellan Sverige och Tyskland

Anna Granath Hansson

Bygg- och fastighetsekonomi
Kungliga Tekniska Högskolan

Stockholm 2015

Sammanfattning

Bostadsbristen i de svenska tillväxtregionerna har debatterats livligt de senaste åren. Omfattande reformförslag har lagts fram av marknadens aktörer och akademien. Den tidigare borgerliga regeringen som var vid makten till 2014 la tyngdpunkten på reform av planprocessen. Den nuvarande röd-gröna regeringen har fortsatt planreform på sin agenda, men har lagt tyngdpunkten på investeringsbidrag. I debatten har den tyska bostadsmarknaden lyfts fram som ett positivt exempel.

Syftet med detta projekt har varit att jämföra de tidiga skedena i bostadsutvecklingen i Tyskland och Sverige och undersöka om det finns skillnader som skulle kunna utgöra intressanta utgångspunkter i en diskussion om vidare bostadsmarknadsreform i Sverige. Då en sådan analys skulle kunna bli mycket omfattande, begränsar sig denna studie till planlagstiftningen och dess tillämpning samt kommuners initiativ för att öka bostadsutbudet, inklusive utbudet i de lägre prissegmenten.

Det första steget i forskningsprojektet var att identifiera huvudproblemen i den svenska planlagstiftningen och dess tillämpning samt att kartlägga innevarande reformsituation. De identifierade problemen omfattade frågor relaterade till kommunala strategier för bostadsbyggandet, planeringsprocessen, överklagandeprocessen, riksintressen, regleringar, exploateringsavtal och kommunal markanvisning. Artikeln ”Planprocessen i Sverige- aktuell debatt och reformförslag” sammanfattar de statliga utredningar, lagförslag och reformer som gjorts hittills och ger en utblick när det gäller möjlig framtida planreform i ljuset av den politiska utvecklingen.

I ett andra steg jämfördes detaljplane- och överklagandeprocesserna i Tyskland och Sverige. I artikeln ”Att främja planering för bostadsbyggande: vad kan Sverige lära av Tyskland?” diskuteras tre alternativa processer i den tyska detaljplaneringen (privat initiativrätt, förenklade processer i tätbebyggt område och utelämnande av detaljplan i vissa fall), samt planmyndigheters organisation och kommuners planrelaterade krav när det gäller bostäder i de lägre prissegmenten. Slutsatserna inkluderar ett förslag till en förenklad bostadsdetaljplan, införande av privat initiativrätt i detaljplaneringen samt möjliga organisationsförbättringar hos planmyndigheter i Sverige. När det gäller kommuners planrelaterade krav på bostäder i de lägre prissegmenten behövs ytterligare forskning baserad på den omfattande internationella erfarenhet som finns på området.

I ett tredje steg jämfördes kommuners strategier när det gäller bostadsbyggandet i artikeln ”Kommunala strategier för överkomliga bostäder: tillvägagångssätt i Berlin, Hamburg, Stockholm och Göteborg”. Trots att bostadsbristen delvis har olika struktur i de fyra städerna, är de verktyg städerna använder för att genomföra sin bostadspolitik liknande och omfattar organisation, stadsplanering, markanvisning och subventioner. De tyska städerna har, i jämförelse med de svenska, en mer aktiv bostadspolitik, där de samarbetar med projektutvecklare och använder fler verktyg mer konsistent. Sannolikheten att de når sina mål för bostadsbyggandet är också högre.

Den övergripande slutsatsen av forskningsprojektet betonar vikten av politiska incitament vid utformningen av en aktiv bostadspolitik.

Projektets resultat har kommunicerats till bransch och allmänhet i intervjuer, vid seminarier och genom publikationer (se bilaga 1).

Innehållsförteckning

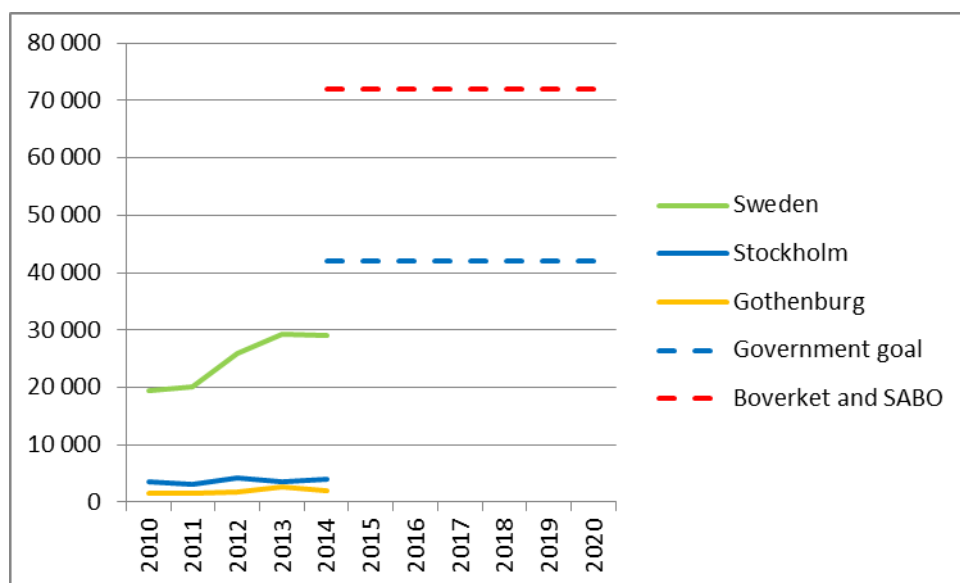
1	Bakgrund.....	4
2	Syfte	5
3	Genomförande.....	5
4	Resultat.....	6
5	Slutsatser	11
	Bilaga 1: Spridning av projektets resultat	12

1 Bakgrund

Under de senaste tjugo åren har bostadsbristen ökat, framför allt i de svenska tillväxtregionerna. Begränsad rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet och en begränsad nybyggnation anses vara de främsta orsakerna till bristen. Bostadsbristen är uppenbar i alla marknadssegment, men tydligast i de lägre hyres- och prissegmenten. Grupper som anses avgörande för en god ekonomisk och social utveckling, till exempel studenter, nyutexaminerade i efterfrågade yrken, och anställda inom t.ex. vård och skola, har svårigheter att hitta bostad. Vidare består en stor del av befolkningstillväxten av nyanlända med begränsade ekonomiska resurser.

Bostadsbyggandet har ökat kraftigt under perioden 2010-2014 i Sverige som helhet. Men byggandet i de två största städerna, Stockholm och Göteborg, som står inför den största bostadsbristen, har varit mer eller mindre konstant. Regeringen har satt upp målet att bygga 250 000 lägenheter till år 2020. Boverket har uppskattat behovet till 426,000¹ lägenheter inom samma tidsram och har fått stöd i denna uppskattning av SABO. För att nå de nationella och kommunala byggmålen, krävs en drastisk ökning av nybyggnationen, som visas i figur 1.

Figur 1. Antalet färdigställda lägenheter per år respektive nyproduktionsmål



Förhållandena på den svenska bostadsmarknaden har debatterats livligt under ett antal år. Bostadsbristen påverkar i hög grad välfärden för många medborgare, eftersom det leder till trångboddhet och begränsar möjligheterna till hushållsbildning och hushållens rörlighet. Åtminstone i Stockholm är bostadsbristen ansedd att vara ett hot mot fortsatt ekonomisk tillväxt på grund av dess effekter på rörligheten på arbetsmarknaden.

Reformer för att öka bostadsutbudet och främja en effektiv användning av det befintliga bostadsbeståndet har gått långsamt. Under den förra borgerliga regeringen har de olika

¹ Sedan licentiatavhandlingen publicerades har Boverkets behovsprognos reviderats till 700 000 lägenheter till 2025.

hindren för nyproduktionen varit föremål för ett antal statliga och privata undersökningar. Reformen gjordes av plan- och bygglagen, andrahandsuthyrningsregler, byggregler, etc. Den nya regeringen har föreslagit att införa subventioner för byggandet av små lägenheter för unga hushåll. Emellertid har dessa åtgärder haft, eller förväntas ha, endast begränsade effekter. Ytterligare, mer radikala reformer förespråkas av allmänheten, politiker, företrädare för bygg- och fastighetsbolag, och akademiker. Flera reformförslag har framförts relaterat till stadsplaneringsprocessen, kommunal markanvisning, byggkostnader, byggregler, beskattning, infrastruktur, finansiering mm. Allteftersom debatten fortsätter blir behovet av reformer allt mer akut.

2 Syfte

Syftet med detta projekt har varit att jämföra de tidiga skedena i bostadsutvecklingen i Tyskland och Sverige och undersöka om det finns skillnader som skulle kunna utgöra intressanta utgångspunkter i en diskussion om vidare bostadsmarknadsreform i Sverige. Då en sådan analys skulle kunna bli mycket omfattande, begränsar sig denna studie till planlagstiftningen och dess tillämpning samt kommuners initiativ för att öka bostadsutbudet, inklusive utbudet i de lägre prissegmenten.

3 Genomförande

Projektets mål var att besvara följande forskningsfrågor:

- 1) Vilka mer omfattande problem har identifierats i samband med svensk planlagstiftning och dess tillämpning?
- 2) Vilka delar av tysk planlagstiftning och dess tillämpning skulle kunna ge intressanta impulser i den fortsatta diskussionen om svensk planreform?
- 3) Hur förverkligas bostadspolitiken i större tyska och svenska städer? Vilka är de huvudsakliga instrumenten för att genomföra nybyggnadspolitiken och hur används de valda instrumenten för att uppnå målen för bostadsbyggandet?

Projektet bygger på litteratur- och dokumentstudier samt intervjuer. Litteratur- och dokumentstudierna har varit grunden för studierna, men har kompletterats med intervjumaterial för att fördjupa informationen i de fall det skriftliga materialet inte gav (tillräckliga) svar samt för att följa hur planlagstiftning och bostadspolitik omsattes i praktiken i ett antal bostadsprojekt. Intervjuerna gjordes med projektutvecklare och kommunala tjänstemän i Berlin, Hamburg, Stockholm och Göteborg samt med två tyska professorer i fastighetsrätt.

Professor Alexandra Weitkamp, Technische Universität Dresden, deltog som opponent med synpunkter och kommentarer då licentiatavhandlingen godkändes.

4 Resultat

Resultaten av projektets tre delstudier presenteras nedan.

Planeringsprocessen i Sverige: aktuell debatt och reformförslag

Studien sammanfattar de problem som identifierats i den svenska plan- och byggprocessen och granskar statliga utredningar, propositioner och reformer t o m 2014. Dessutom ger artikeln en översikt över eventuell framtida planreform mot bakgrund av den senaste politiska utvecklingen. Syftet är att sammanfatta bakgrunden till projektets andra steg som rör vidare reform av planprocessen. De identifierade problemen är kommunala bostadsstrategier, planprocessen, överklaganden, områden av riksintresse, byggregler, exploateringsavtal och kommunal markanvisning, vilka beskrivs mer i detalj nedan.

Många kommuner saknar en välgrundad strategi för bostadsbyggande och är därmed inte väl förberedda för en snabb stadsplaneringsprocess. Dessutom brister det regionala samarbetet, vilket är särskilt tydligt i storstadsregionerna. År 2014 gjordes två ändringar av befintlig lagstiftning för att stärka betydelsen av bostadsutveckling i den kommunala planeringen. Lagen om bostadsförsörjning ändrades så att det blev obligatoriskt för kommunerna att ha ett program för bostadsbyggande. Vidare ändrades plan- och bygglagen så att översiktsplanen måste innehålla information om hur kommunen avser att tillgodose den långsiktiga efterfrågan på bostäder. Därutöver kommer en kommitté att undersöka hur den regionala planeringen kan stärkas och en annan kommer att identifiera nödvändiga åtgärder för att intensifiera stadsplaneringen för bostadsändamål och öka antalet kommunala markanvisningar².

Detaljplaneprocessen anses ofta vara komplicerad och planerna ofta mycket detaljerade, vilket förlänger processen och minskar flexibiliteten över tid. Den förra regeringen diskuterade möjligheten att minska detaljplanens betydelse till förmån för översiktsplanen. En proposition att i vissa fall tillåta att bygglov beviljas baserat på översiktsplaner röstades ner av riksdagen i juni 2014.³

Många och långa överklaganden mot detaljplaner har fått mycket kritik. En statlig kommitté som inrättats för att utreda eventuella förändringar av överklagandeprocessen föreslog att första instans i överklagandedjan skulle avskaffas. Förslaget avses bli lag fr o m 1 juli 2016.

Länsstyrelserna utser ett stort antal riksintressen för att skydda vissa områden, vilket förhindrar att marken används för bostäder. Den förra regeringen inledde en undersökning om vad som kan göras för att samordna intressen mellan olika statliga organ och kontrollera ökningen av antalet riksintressen.

Flera nödvändiga bestämmelser, till exempel relaterade till buller och strandskydd, anses begränsa byggandet av nya bostäder på ett sätt som inte är relevant för lagens intention. En utredning om hur dessa regler kan ändras så att de fortfarande uppfyller intentionen utan att skapa onödiga hinder för bostadsutveckling pågår.⁴

² Båda dessa utredningar har nu presenterats.

³ Initiativet har emellertid tagits upp igen av den nuvarande regeringen (januari 2016).

⁴ Bullerförordningen har reviderats sedan artikeln skrevs.

Tidigare kunde kommunala byggregler vara striktare än de statliga, vilket skapade olika förutsättningar för bostadsutveckling i olika kommuner. Ett riksdagsbeslut i juni 2014 förbjöd kommunala byggregler som är mer restriktiva än de statliga kraven.

Processen kring förhandling av exploateringsavtal mellan kommuner och projektutvecklare saknar ofta förutsägbarhet och transparens. I juni 2014 beslutade den svenska riksdagen att kommunerna måste anta icke-bindande riktlinjer för exploateringsavtal. Beslut togs också att reglera i lag att projektutvecklare kan uppmanas att bygga eller finansiera teknisk infrastruktur. Däremot förbjöds krav på projektutvecklare att finansiera social infrastruktur, såsom förskolor och skolor.

Många kommuner har markbanker och använder dessa för att styra bostadsbyggandet. Markanvisningsprocessen saknar ofta transparens och tydliga prissättningsprinciper. Den 1 januari 2015 trädde en lag om riktlinjer för markanvisning i kraft. Lagen föreskriver att riktlinjerna ska ange kommunens utgångspunkter och mål med markanvisningen, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Den nya lagen innehåller varken sanktioner eller bestämmelser om tillsyn, vilket sannolikt kommer att minska dess effektivitet.

I sin regeringsförklaring 2014 sa statsminister Stefan Löfven att det är regeringens mål att öka utbudet av bostäder med 250 000 nya lägenheter fram till 2020. Den nya regeringen står dock inför en svår parlamentarisk situation. I detta osäkra politiska läge står det klart att planreform åtminstone inledningsvis inte kommer att prioriteras. Planreform kommer sannolikt också att få konkurrens från andra frågor på reformagendan för bostadsektorn i framtiden.

Att främja planering för bostadsbyggande: vad kan Sverige lära av Tyskland?

Studien undersöker om tysk planlagstiftning och dess tillämpning kan ge intressanta diskussionspunkter för ytterligare reformer av stadsplaneringsprocessen i Sverige. Tre aspekter av tysk planering som påverkar osäkerheten samt tids- och kostnadsåtgången i planeringsprocessen beskrivs: planlagstiftning, planmyndigheters organisation och städers krav på bostäder i lägre hyres- och prissegment.

A. Planlagstiftning

Under den förra svenska regeringen stärktes översiktsplaneringen och förslag för att ytterligare stärka översikts- och regionalplaneringen lades fram. Detta var tänkt att ligga till grund för ett enklare förfarande i detaljplane- och bygglovsskedena. En proposition att avskaffa detaljplanekravet under vissa omständigheter, som i den tyska paragraf 34, röstades emellertid ner av riksdagen i juni 2014. Därefter har inga konkreta reformförslag lagts fram.

Följande delstudie analyserar de instrument som används för att gå från översiktsplan till bygglov i den tyska motsvarigheten till plan- och bygglagen (Baugesetzbuch) och om dessa instrument skulle kunna tillföra något i diskussionen om fortsatt planreform i Sverige.

I tysk planlagstiftning finns tre alternativa processer till den vanliga detaljplaneprocessen:

- a) privata initiativ i detaljplaneringen (§ 12)
- b) förenklat detaljplaneförfarande i tätbebyggda områden (§ 13a)
- c) utelämnande av detaljplan under vissa omständigheter (§ 34)

De viktigaste orsakerna till att använda en alternativ process är behovet av att snabbt kunna bygga kompletterande byggnader i befintliga kvarter, att bevara obebyggd mark genom att

utveckla redan exploaterade områden och att prioritera byggprojekt som bedöms vara viktiga, till exempel för att skapa bostäder och arbetsplatser.

Paragraf 34 ligger till grund för 30-40% av de bygglov som ges i Tyskland. Den stipulerar att en markägare har rätt att bebygga sin mark om det inte finns någon detaljplan och det planerade projektet ansluter sig till den omgivande bebyggelsen. När det avgörs om projektet ansluter sig prövas användning, utformning och exploateringsgrad samt att infrastrukturen kan ordas på ett tillfredsställande vis, att hälsosamma bostads- och arbetsförhållanden kan garanteras och att områdets karaktär inte ändras. Den grundläggande idén bakom paragrafen har en lång tradition som går tillbaka till 1800-talet. Paragrafen är starkt kopplad till egendomsskyddet och synen att kommuners planeringskapacitet inte bör belastas med planer som endast bekräftar befintligt bebyggelsemönster. Den svenska planeringstraditionen avviker på denna punkt markant från den tyska. I studien konstateras att det, mot bakgrund av detaljplanens starka ställning i Sverige, kan bli svårt att vinna gehör för reformer i denna riktning, vilket också bekräftades av riksdagen.⁵ Eventuellt kunde ett modifierat förslag som bättre ansluter till den tyska lagstiftningen få högre acceptans.

En alternativ eller kompletterande väg kunde vara att införa ett förenklat detaljplaneförfarande för bostadsprojekt, inspirerad av vissa underlättande aspekter i den tyska paragraf 13a, samt att begränsa vad som får regleras i en sådan plan. För en beskrivning av det föreslagna innehållet i en förenklad bostadsdetaljplan hänvisas till den fullständiga avhandlingen. En kombination av paragraf 34 och ett förenklat detaljplaneförfarande skulle möjliggöra att en större andel av nyproduktionen täcks av de föreslagna reformerna.

Privat initiativrätt i planeringen har praktiserats i Tyskland sedan 1980-talet. Kommunerna anser detta vara ett sätt att minska tids- och kostnadsåtgången i önskade projekt samt att säkerställa att projekten slutförs inom en viss tidsram. Då det finns intresse för att formellt reglera privata initiativ i planeringen i Sverige och detta redan praktiseras av vissa kommuner, kunde tyska erfarenheter vara av intresse i de svenska reformdiskussionerna. Detta särskilt som den tyska tolkningen av privata initiativ inte avviker väsentligt från svensk planeringspraxis, inklusive kommunalt planmonopol, och därför kunde vara mindre kontroversiell att genomföra. För en mer omfattande beskrivning av den tyska varianten av privat initiativrätt och hur den skulle kunna appliceras i Sverige hänvisas till den fullständiga avhandlingen.

B. Planmyndigheternas organisation

Städerna Berlin och Hamburg har bostadsbyggnadsprogram med tydliga mål för antalet bostäder som ska byggas varje år. För att stödja dessa mål har avtal med intresseorganisationer för offentliga och privata byggherrar samt mellan den centrala stadsförvaltningen och lokala planmyndigheterna undertecknats. I dessa samarbetsavtal tar städerna på sig ett antal arbetsuppgifter för att förbättra planeringsprocessen och därmed tillse att nybyggnadsmålen nås. Åtgärderna omfattar bl.a. en ökning av antalet planhandläggare, upprättande av byggsamordningscenter, införande av uppföljningsmekanismer för att se till att målen uppfylls, införande av vägledande tidsfrister för vissa stadier i stadsplaneringen, ekonomiska incitament till planmyndigheter, förbättrad översiktsplanering och minskad byggreglering. Stockholm och Göteborg tillämpar delar av den ovan beskrivna politiken men det finns utrymme för kompletterande åtgärder. Ett ökat politiskt fokus och politisk tydlighet kunde också gagna processen.

⁵ | en debattartikel i DN den 13 januari 2016 öppnar emellertid den nuvarande röd-gröna regeringen för att återuppta diskussionen kring möjligheten att utelämna detaljplanen.

C. Städernas krav på bostäder i lägre hyres- och prissegment

Flera städer i Tyskland använder sig av så kallad inkluderande stadsplanering. Termen sammanfattar kommunala ambitioner att öka byggandet av bostäder i de lägre hyres- och prissegmenten inom i övrigt marknadsbaserade projekt genom krav i exploateringsavtalen. Inkluderande stadsplanering syftar till att skapa bostadsområden där olika inkomstgrupper blandas.

Olika former av inkluderande stadsplanering har länge tillämpats i ett flertal västländer och de olika modellerna har jämförts och utvärderats. Den här typen av initiativ är relativt nya i Tyskland och de tyska erfarenheterna är därför begränsade, men den forskning som gjorts visar, till exempel, att tillräcklig planeringskapacitet krävs då inkluderande stadsplanering är en dialogbaserad process, att offentliga subventioner fortfarande är en grundförutsättning för att öka utbudet av överkomliga bostäder, att regionalt samarbete i storstadsområdena är nödvändigt och att det är osäkert om en sådan politik leder till lägre markpriser. Inkluderande stadsplanering av denna typ har hittills inte använts i Sverige, men ett pilotprojekt planeras nu i Göteborg. Ur ett svenskt perspektiv finns ett behov av mer forskning som bygger på den breda internationella erfarenhet och forskning som finns på området till vilken det svenska pilotprojektet bör relateras.

Kommunala strategier för överkomliga bostäder: tillvägagångssätt i Berlin, Hamburg, Stockholm och Göteborg

Studien jämför bostadsbyggnadspolitiken i de fyra städerna Berlin, Hamburg, Stockholm och Göteborg. En marknadsanalys visar att bostadsbristens struktur skiljer sig åt mellan de fyra städerna, där bristen är koncentrerad till det överkomliga segmentet i de tyska städerna, men påverkar alla marknadssegment i de svenska städerna. Dessa skillnader innebär att bostadspolitiken bör se olika ut i de tyska och svenska städerna eftersom de avser att lösa delvis olika problem.

Den större bostadsbristen per capita i de svenska städerna återspeglas i betydande nybyggnadsmål som motsvarar en fördubbling av nuvarande produktion. Byggmålen i de tyska städerna är lägre per capita och fokuserar på de lägre hyres- och prissegmenten, vilket återspeglar den upplevda bristen på överkomliga bostäder. I de tyska städerna har byggmålen formulerats i samverkan mellan staden och projektutvecklarnas intresseorganisationer och städerna har tydliga strategier för att nå sina mål. Då målen följs upp på årsbasis kan det också konstateras att de tyska städerna uppnår respektive har god potential att uppnå sina mål. De svenska byggmålen är politiskt satta och de svenska städerna har inte tydligt kommunicerade strategier för att nå sina mål. Då målen är satta för en längre tidsperiod är de svåra att följa upp och det är därför också svårt att avgöra om de kan komma att nås.

Bostadspolitiken i de fyra städerna baseras huvudsakligen på fyra instrument: organisation, stadsplanering, markanvisning och subventioner. De tyska städerna har generellt en mer aktiv bostadspolitik och använder de bostadspolitiska instrumenten mer intensivt och konsekvent.

När det gäller städernas organisation framstår politiskt fokus och aktiv kommunikation mellan bostadsbyggandets parter som grundläggande krav för en aktiv bostadspolitik. Samarbetsavtalen mellan städerna och projektutvecklare i Hamburg och Berlin har visat sig förbättra dialogen mellan parterna samt ökat möjligheten att identifiera realistiska mål för bostadsbyggandet och de åtgärder som behövs för att nå dem. Byggsamordningscenter och

centrala markbanker framstår som effektiva verktyg för att främja och styra bostadsbyggandet.

Tysk planlagstiftning innefattar alternativa arbetssätt med potential att spara tid och kostnader samt minska osäkerheten i projekt, vilket leder till att fler projekt kan bli lönsamma. Städerna Berlin och Hamburg har satt sina egna organisationer under press för att möta stadens mål för bostadsbyggandet och har också förstärkt organisationen, till exempel genom att tillhandahålla resurser och incitament till planmyndigheterna. För att optimera nyproduktionen är tillräcklig planeringskapacitet av vikt, eftersom önskade projekt annars kan trängas ut.

Kommunal markanvisning och markprissättning påverkar i hög grad bostadsproduktionen, särskilt i Sverige där städerna Stockholm och Göteborg genom sina stora markinnehav är ”market makers”. När det gäller att skapa överkomliga bostäder är koncepttävlingar och tomträtt effektiva verktyg. Budgetrestriktioner spelar dock en viktig roll i valet mellan försäljning och tomträtt. Städerna bör därför ha strikt kontroll över hur mycket mark som kan upplåtas med tomträtt och/eller säljas baserat på koncepttävlingar, så att de ekonomiska resurserna allokeras till de mest eftertraktade projekten. Dessutom bör en sådan politik kommuniceras tydligt så att projektutvecklare på ett tidigt stadium är informerade om spelreglerna.

I Tyskland används subventioner främst av kommunala bolag och ideella organisationer och tillhandahålls främst för att producera hyreslägenheter i de lägre hyressegmenten för särskilda inkomstgrupper med en strikt inkomstrelaterad fördelningspolicy. I Sverige riktas subventionerna till unga, oavsett inkomst, och någon behovsprövning görs inte. Det är sannolikt att den tyska politiken i högre grad uppfyller avsedda sociala mål.

Avslutningsvis bör det påpekas att effekterna av en aktiv bostadspolitik är svåra att mäta, särskilt i relation till bostadsmarknadens utveckling. När målet är att markant öka bostadsproduktionen framstår emellertid insikten att reformer måste göras på många områden, vilket resulterar i ett paket av åtgärder, som avgörande för att en bostadspolitik ska uppfattas som effektiv. Det första steget mot en sådan politik är att identifiera realistiska mål och hindren för att nå dem. I denna mening har de tyska städerna kommit längre än sina svenska motsvarigheter i att skapa en aktiv bostadspolitik.

5 Slutsatser

Projektet har identifierat arbetssätt i den tyska plan- och byggprocessen som har potentiellt intresse för fortsatt reform av den svenska processen. Som resultat av detta föreslås följande reformer relaterade till planlagstiftningen:

1. Införande av privat initiativrätt med bibehållet kommunalt planmonopol
2. Införande av en förenklad bostadsdetaljplan

Därutöver bör diskussionen kring när detaljplanering är nödvändig föras vidare.

Vidare föreslås att målen för bostadsbyggandet bör sättas i samverkan mellan politik och bransch. Detta för att höja realismen i målen och för att kunna sätta in extra åtgärder i det fall det visar sig att de i dagsläget möjliga målen inte täcker det identifierade behovet.

De tyska städerna jobbar intensivt med de bostadspolitiska instrumenten organisation, stadsplanering, markanvisning och subventioner (inklusive mark) och sannolikheten att de når målen för bostadsbyggandet är höga. Stockholm och Göteborg skulle kunna intensifiera sitt arbete på liknande sätt och därmed öka antalet färdigställda bostäder per år, särskilt som de är ”market makers” på marknaden för bebyggbar mark.

Slutligen kan konstateras att tydliga incitament behövs för att politiker ska fokusera på bostadspolitiken. En slutsats av projektet är att tyska politiker, p.g.a. den tyska bostadsmarknadens struktur, har större incitament att engagera sig i bostadspolitiken än sina svenska kollegor.

Litteraturstudierna har visat att det finns mycket lite svensk forskning kring bostadsbyggande i de lägre hyres- och prissegmenten. Däremot finns en mycket omfattande internationell litteratur. Områden som kunde vara av intresse för framtida forskningsprojekt kunde vara olika modeller för överkomliga bostäder (affordable housing) som används i andra länder, förutsättningarna för industriellt byggande samt olika typer av stöd till bostadsköp för låg- och medelinkomsttagare. Ytterligare forskning kring inkluderande stadsplanering, som bygger vidare på den internationella forskning som finns på området, är av särskilt intresse.

Projektets resultat har kommunicerats till bransch och allmänhet i intervjuer, vid seminarier och genom publikationer (se bilaga 1).

Bilaga 1: Spridning av projektets resultat

Intervjuer

- Dagens Nyheter (18 aug 2015, artiklar och web-TV;
<http://www.dn.se/nyheter/sverige/svenska-politiker-har-fegat-i-bostadspolitiken/>;
<http://www.dn.se/ekonomi/politikerna-har-varit-alltfor-fega-i-bostadspolitiken/>;
<http://www.dn.se/ekonomi/darfor-ar-det-kris-pa-bostadsmarknaden/>)
- Sydsvenskan (19 aug 2015, ledaren kommenterar DN-intervju;
<http://www.sydsvenskan.se/opinion/huvudledare/hon-har-ratt-fegheten-bakom-bostadsbristen-ar-uppenbar/>)
- Dalarnas Tidning (25 aug 2015; <http://www.dt.se/allmant/dalarna/bostadskris-inte-bara-i-dalarna>)
- P1 Radio Schweden (27 aug 2015, intervju angående bostadsbristens orsaker på tyska;
<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=2108&artikel=6242175>)
- P1 Nordegren och Epstein: Bostadsduellen (5 nov 2015, avslutande kommentator på samtliga inslag med de bostadspolitiska talespersonerna och branschens intresseorganisationer;
<http://sverigesradio.se/sida/gruppsida.aspx?programid=4058&grupp=22412&artikel=6295565>)
- TV2 Aktuellt, intervju om vad som krävs för att öka bostadsbyggandet (3 dec 2015)
- Tidningen Stad (artikeln publiceras i mars)
- TV4 Nyhetsmorgon, intervju om pågående blocköverskridande diskussioner om bostadspolitiken och tysk bostadspolitik (3 feb 2016)
- Fastighetstidningen (artikeln publiceras i mars)

Seminarier

- SABOs traineeprogram, föreläsning om svensk bostadsmarknad (8 sep 2015)
- Business Arena 2015, paneldebatt på temat "affordable housing" (17 sep 2016)
- Färgfabriken, föreläsning om förutsättningar för ökad nyproduktion samt "social housing" (30 sep 2015)
- European Academy of Land Use and Development, presentation av artikeln "City Strategies for Affordable Housing" (4 sep 2015)
- Sveriges Byggindustriers forskningsseminarium, presentation av licentiatavhandling (17 nov 2015)
- Bostadsforum på Mäklarmässan, presentation av forskningsresultat och paneldebatt (20 nov 2015)
- Licentiatseminarium med professor Alexandra Weitkamp, TU Dresden (14 jan 2016)
- Swedbank, paneldebatt om arbets- och bostadsmarknad för nyanlända (26 jan 2016)
- Ingenjörsvetenskapsakademien, Var ska alla bo i framtidens goda stad?, inledande seminarium för IVAs nya projekt Framtidens goda stad, paneldebatt (4 feb 2016)

Pressmeddelanden från KTH

- ”Bot mot bokris: lär av Tyskland” (18 januari 2016)

Publikationer

- Kart och Plan, artikel ”The Planning Process in Sweden: current debate and reform proposals” (sep 2015)
- Licentiatavhandling, ”Institutional Prerequisites for Housing Development: A comparative study of Germany and Sweden” (nov 2015)
- Sveriges Arkitekters Branschrapport, kommentar om bostäder i de lägre prissegmenten och industriellt byggande (jan 2016)

Följande tidningar har bett mig skriva artiklar om min forskning tom mars 2016:

- *Dagens Samhälle, Sveriges Kommuner och Landstings tidning*
- *Samhällsbyggaren, Föreningen Samhällsbyggarnas fack- och branschtidning*
- *Arkitekten, Sveriges Arkitekters bransch- och medlemstidning*