

## **Svar på Interpellation av Per Rosencrantz (M) till finansborgarrådet Karin Wanngård (S) om Socialdemokraternas orealistiska bostadspolitik för Stockholm**

Dnr KS 2025/157

Stockholm ska vara en stad där människor har råd att bo. Alla ska kunna hitta en bostad oavsett var i livet de befinner sig. Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. Ett bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med överkomliga hyror är därför en av majoritetens viktigaste prioriteringar.

För att bostadsmarknaden i stort ska fungera och bostäder vara tillgängliga för inte minst socioekonomiskt svaga grupper krävs ett fortsatt högt byggande av hyresrätter. Under lång tid har dock allmännyttan missgynnats i markanvisningar och målen för markanvisningar till stadens egna bolag togs till och med bort under en period. Därtill har beslutade Stockholmshus med lägre hyror också stoppats. Med det rödgröna styret finns nu sedan valet år 2022 en hög ambition för allmännyttan och för Stockholmshusen vilket ger förutsättningar för en annan riktning.

Motionären påpekar korrekt att hyrorna i nyproducerade hus är högre än hyror i befintliga hus. När Alliansen styrde staden låg fokus dock på att sälja ut befintliga allmännyttiga hyresrätter, ofta de med lägst hyror. Totalt har mer än 38 000 allmännyttiga hyresrätter sålts ut av borgerliga majoriteter i Stockholms stad de senaste 25 åren. Det om något har gjort det svårare att hitta en bostad med rimlig hyra i Stockholm.

Detta har vi satt stopp för. Vi har höjt ambitionerna för allmännyttan, Stockholmshusen är återigen prioriterade och stegvis ska vi bygga bort trångboddheten och segregationen i vår stad. I riktlinjerna för bostadsförsörjning kommer ytterligare förslag på konkreta åtgärder för en bättre bostadsförsörjning.

Allmännyttan i Stockholm arbetar aktivt för att möjliggöra fler bostäder till rimliga hyror. Det görs bland annat genom effektivisering av byggprocesser, optimering av resurser och användning av byggkoncept som Stockholmshusen. Dessa insatser skapar förutsättningar för lägre produktionskostnader, även om hyrorna i nyproduktion fortfarande

påverkas av faktorer som byggkostnader, räntor, avkastningskrav och presumtionshyresregler. Genom att kombinera åtgärder för kostnadseffektivitet, förbättrad samordning och anpassning till ekonomiska realiteter arbetar staden och de allmännyttiga bostadsbolagen för att möta bostadsbehovet och skapa fler bostäder med rimliga hyror.

Under år 2024 har exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och de allmännyttiga bolagen genomfört ett stort gemensamt arbete för att möjliggöra för fler Stockholmshus. Totalt har exploateringsnämnden förra året beslutat om markanvisningar med drygt 1 800 bostäder, varav en stor andel utgör bostäder i Stockholmshus. Därutöver har kommunfullmäktige beslutat om nya riktlinjer för markanvisningar där en del handlar om att premiera byggaktörer och bostadsprojekt som svarar mot lokala behov. Vi har också sänkt avkastningskraven för de allmännyttiga bostadsbolagen.

De allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm arbetar med flera strategier för att hålla nere byggkostnaderna och erbjuda bostäder till rimliga hyror. Nedan listas ett antal strategier.

#### Effektivisering av byggprocesser

- Standardiserade byggmetoder och återkommande användning av beprövade processer bidrar till lägre kostnader.
- Byggnader med liknande design och struktur uppförs samtidigt, vilket skapar förutsättningar för stordriftsfördelar och minskade produktionskostnader.
- Projekt som Stockholmshusen pressar produktionskostnaderna genom gemensamma upphandlingar, seriellt byggande med stor volym och kortare handläggningstider. Detta skapar förutsättningar för lägre hyror än i annan nyproduktion.

#### Minskning av kringkostnader

- Staden och de allmännyttiga bolagen strävar efter att dyra inslag, som underjordiska garage, ska kunna minimeras.
- Istället, om möjligt, används parkeringsköp och mobilitetslösningar, såsom gemensamma parkeringsanläggningar, förbättrade cykelparkeringar, bilpooler och närhet till kollektivtrafik.

#### Säkerställande av byggvolym

- Staden och de allmännyttiga bolagen arbetar för att möjliggöra större byggprojekt, som ger stordriftsfördelar genom att sprida kostnader för material, personal och logistik över fler bostäder.

#### Effektiv markutveckling

- Staden och de allmännyttiga bolagen strävar efter att möjliggöra nybyggnation i områden med befintlig infrastruktur, såsom vägar, vatten, avlopp och elnät. Genom att prioritera dessa områden minimeras kostnader för markförberedelser och investeringar i ny infrastruktur, vilket bidrar till en mer kostnadseffektiv produktion.

#### Förbättrad projektstyrning och samordning

- Staden och de allmännyttiga bolagen arbetar för att bättre samordna insatser mellan förvaltningar och bolag, bland annat genom:
  - Gemensamma prioriteringslistor för projekt baserade på geografisk potential och genomförbarhet.
  - Effektivare samordning för att tidigarelägga projekt.
  - Förbättrade beslutsprocesser för att snabbare hantera konflikter och knäckfrågor.

#### Kontinuerligt arbete för kostnadsbesparingar

- Fokus i planering för att optimera produktutformningen och planering av upphandling och genomförande, samt användningen av resurser som material, arbetskraft och logistik.
- Staden och de allmännyttiga bolagen arbetar för att säkerställa en jämn byggproduktion och för att motverka produktionsstopp och ineffektivitet.

Sedan byggkrisen slog till för ett par år sedan har staden arbetat hårt för att lindra konsekvenserna. Krisen är dock inte lokal utan nationell. Det är staten som har de stora möjligheterna och ansvaret att agera för att hålla byggandet i gång. Tyvärr står M- och SD-regeringen handfallen inför den allvarliga situation som Sverige är i. Regeringen har till och med bidragit till krisen bland annat genom att avskaffa investeringsstödet för hyresrätter med lägre hyror. Avsaknad av statliga stöd har drastiskt försvårat att bygga bostäder med överkomliga hyresnivåer. Statens förändrade bostadspolitik efter valet år 2022 hindrar helt enkelt Stockholms och Sveriges bostadsbyggande och förvärrar byggkrisen.

Det är i sammanhanget värt att uppmärksamma att interpellanten tycker att det är problematiskt att allmännyttan bygger bostäder eftersom privata aktörer i lågkonjunkturen avstår från att bygga. Tydligare kan nog inte den moderata politikens konsekvens i form av ökad bostadsbrist illustreras. Om inte privata byggherrar bygger ska ingen annan göra det heller.

Interpellanten frågar slutligen om hur vi motiverar att Stockholms stad ökar allmännyttans skuldsättning när det riskerar att tränga undan satsningar på välfärden. Låt mig som svar på detta konstatera att det för

den rödgröna majoriteten är en prioriterad uppgift att begränsa stadens skuldsättningsökning som pågått sedan början av 2000-talet. Det är därför vi prioriterat hårdare bland investeringar, förstärkt kostnadskontrollen samt stärkt driftsekonomin. Ett exempel på det senare är att vi nu budgeterar för ej aktiverbara kostnader och utvecklingskostnader för IT som tidigare tagits från (och då reducerat) resultatet och därmed ökat låneskulden.

I båda dessa senare exempel har Moderaterna aktivt lagt förslag som kraftfullt skulle öka låneskulden (och därmed tränga undan satsningar på välfärden).

När det gäller bostadsbyggande är det slutligen värt att konstatera att den skuldsättning som sker vid en sådan investering till fullo finansieras av de boende och tränger därmed inte undan välfärdens verksamheter.

Stockholm den 11 februari 2025

Anders Österberg