

## Remissvar – Motion om Rädda Stockholms demografi: bygg större bostäder i innerstaden

AB Stockholmshem (Bolaget) får härmed avge följande remissvar över rubricerat ärende.

### Bakgrund

Stockholmshem har ombett yttra sig över en motion av Dennis Wedin och Per Rosencrantz, bägge (M), gällande Stockholms demografi och möjligheten att bygga större bostäder i Stockholms innerstad,

### Bolagets synpunkter

Stockholmshem håller med om behovet av att det finns behov av att kunna erbjuda lägenhetsstorlekar till alla typer av hushåll, även större lägenheter. Att erbjuda yteffektiva lägenheter med fler rumsenheter som kan vara en bra startlägenhet för unga människor ser vi som en del av vårt uppdrag.

Vi gör i alla våra projekt en marknadsanalys som tar hänsyn till aktuellt bostadsområdes befintliga lägenhetsutbud, demografi, socioekonomiska struktur och förmodad betalningsförmåga. Baserat på bland annat marknadsanalysen tas en lägenhetssammansättning fram som ska medge en välavvägt tillskott av bostadstyper och produkter på aktuell plats.

En bred lägenhetssammansättning med såväl små som stora lägenhetsstorlekar medverkar till en bostadsfastighet med flera olika typer av hushåll. Olika typer av hushåll skapar förutsättningar för stabilare trapphus och en andel större lägenheter i varje bostadsprojekt är därför eftersträvansvärt. Vanligtvis runt 5-10% beroende på vad marknadsanalysen säger.

Det finns faktorer som försvårar för att bygga större lägenheter. I alla projekt behöver ekonomin gå ihop, och även i en god konjunktur har man kunnat se att projektekonomin har svårt att hantera flertalet större lägenheter i ett bostadsprojekt. En anledning är att snittintäkten på lägenheten minskar relativt lägenhetsstorleken.

En stor lägenhet som ska bära sina kostnader kommer bli dyr för bostadsinnehavaren, antingen i ett högt inköpspris och avgift eller en hög hyra. I marknadsanalysen tas även betalningsförmågan med i beräkningen vilket är viktigt skäl till att inte fler större lägenheter byggs.

Större lägenheter är behäftade med högre parkeringstal och högre cykeltal. I projekt där det är svårt att få ekonomin att gå ihop eller det är svårt att skapa parkeringsplatser för såväl bil som cykel trycks lägenheterna storlekar ned för att hamna i antal och ytor som projektet bättre kan bära.

# Stockholmshem

En ytterligare faktor är tillgången till mark i Stockholm som är begränsad. Den mark som finns kvar att utveckla är ofta komplicerad, behäftad med höga krav både från Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret och medger ofta inte så stora projektvolymmer, vilket gör att var millimeter på både intäcks- och kostnadssidan blir avgörande. När betalningsförmågan generellt sätt inte finns för stora hyresrätter driver det produkten mot mindre lägenheter.

Det finns också faktorer som kan bidra till ökat byggande av större lägenheter. Genom anpassade parkeringstal kan en högre andel större lägenheter komma till stånd. Vill man se ytterligare effekt behöver riktade insatser göras på markpris och avgäldsnivåer.

Samhället förändras och utvecklas ständigt, så även unga människors värderingar och vilja till familjebildning. Kanske är tillgången till större lägenheter en faktor som spelar in i viljan att bilda familj, kanske finns det fler och mer komplexa orsaker som bidrar till ett minskat barnafödande. Trots en minskning har Sverige som land en hög nativitet jämfört många andra länder. Vi konstaterar att Stockholmshem redan idag erbjuder ett bostadsutbud med god spridning på lägenhetstyper och lägenhetsstorlekar. Detta för att möta dagens och mer långsiktiga behov.

## **Bolagets beredning**

Remissen har beretts på Stockholmshems stadsutvecklingsenhet.

Stockholm, 2023-10-16

Åsa Wigfeldt  
VD

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-10-17