

Malmö 2025-01-07

registrera.stk@malmo.se

Remissvar angående Remiss Finansdepartementet – Goda möjligheter till ökat välstånd (SOU 2024:29) och Fler möjligheter till ökat välstånd (SOU 2025:96) (STK-2025-1560)

Inledning

MKB har tagit del av Produktivitetskommissionens betänkanden och lämnar här kommentarer på delbetänkandets kapitel 7 *Bostäder och byggande* samt slutbetänkandets kapitel 10 *Bostadsmarknaden*.

Delbetänkandet: Goda möjligheter till ökat välstånd – Bostäder och byggande

Generella kommentarer

MKB delar flera av de slutsatser som Produktivitetskommissionen drar i sitt delbetänkande och anser att en del av förslagen skulle kunna bidra till ökat bostadsbyggande. Delbetänkandet återkommer i både analys och förslag till behov av ökad tillgång till byggbar mark, produktivitet och kortare ledtider i planprocesser, bland annat. MKB är helt eniga i att dessa faktorer är avgörande för att öka möjligheten till nyproduktion. Tidsaspekten har direkt bäring på kostnaden för att bygga.

Generellt finns tyvärr en tendens att utgå från Stockholms bostadsmarknad när bostadsfrågor diskuteras. Det är beklagligt eftersom Stockholm i många avseenden skiljer sig kraftigt åt från resten av landet vad gäller både utbud, efterfrågan och i flera fall hyressättningssystem.

MKB vill också påtala att en av delarna i EU-kommissionens första och nyligen framtagna plan för bostadsförsörjning, *European Affordable Housing Plan*, syftar till att underlätta bostadsbyggande. Bland annat kopplat till minska administration, kostnadseffektivitet och att exempelvis främja modulärt byggande. I vidare arbete med dessa frågor bör det därför vara aktuellt att ta EU-paketets förslag i beaktande.

Kommentar till Målsättningen för bostadsmarknaden behöver tydliggöras och regelverken reformeras (7.4.1)

Kommissionen föreslår att en mål- och inriktningsproposition tas fram i syfte att reformera bostadspolitikens regelverk. Det är MKB:s uppfattning att nya utredningar och reformerade regelverk inte är det som behövs för att lösa de knutar som utgör hinder för att bygga fler bostäder. Det är viktigt att istället fokusera på att öka produktiviteten i olika led och se till att nuvarande regelverk tillämpas på ett sätt som möjliggör byggande. I många fall är det just tillämpningen av regelverk som brister, inte bestämmelserna i sig.

Kommentar till Inriktningar för ett mer samhällsekonomiskt effektivt och enklare bostadsbyggande (7.4.2)

MKB anser också att inslag av industriellt byggande kan vara positivt för minskade kostnader, ökad effektivitet och hållbart byggande, samtidigt som det kan innebära utmaningar vad gäller flexibilitet, till exempel avseende anpassning till befintlig bebyggelse. MKB ser inte behov av en översyn av regelverk, utmaningarna finns i kommuners tillämpning av bestämmelserna, bland annat kopplat till gestaltning.

MKB delar bilden av att det kan vara träffsäkert att tillsyn och sanktioner införs för att stoppa förekomsten av kommunala särkrav. En nyckelfråga är att lyckas åstadkomma en utformning som gör detta möjligt i praktisk mening.

Kommentar till Begränsa kommunernas möjlighet att ha åsikter om gestaltning (7.4.6)

MKB delar bilden av att ökad förutsägbarhet vad gäller gestaltning och utseende i nyproduktion är avgörande för en mer effektiv byggprocess. Att kommunen har synpunkter på dessa kvaliteter är berättigat och självklart, samtidigt är det viktigt att kraven är tydliga på förhand och att saker sker i rätt ordning. Det vill säga att förutsättningarna är kända från början och att byggherrar inte ska behöva göra omtag på grund av sena bedömningar eller nytillkomna krav, vilket driver både kostnader och tid.

Kommentar till Inför strikta tidsgränser för olika delar av planeringsprocessen (7.4.7)

Ledtider i planprocessen har direkt påverkan på kostnadsbilden vid nyproduktion och det är viktigt att kunna följa upp hur dessa utvecklas. Nationellt ledtidsindex, som nämns i delbetänkandet, är ett sådant mått som tas fram inom ramen för ett branschinitiativ. MKB har tidigare framfört att ett sådant mått troligen hade vägt tyngre om det togs fram av en myndighet. Måttet skulle i sådana fall kunna utgöra en styrningsbarometer för kommuners bostadsförsörjningsarbete.

Kommentar till Begränsa möjligheten att kräva ytterligare underlag (7.4.8)

I linje med tidigare kommentarer är MKB positiva till förslag som syftar till att öka förutsägbarheten både vad gäller krav och kostnader. MKB är också positiva till att införa fasta priser för olika typer av ärenden, vilket förslaget också innebär.

Kommentar till Statliga myndigheter bör återrapporera ledtider och förseningar som sker inom ramen för kommunernas plan- och lovprocesser (7.4.9)

I linje med tidigare kommentarer i tidigare stycken ser MKB behov av att ledtider förkortas.

Kommentar till Främja standardiserat och modulärt byggande (7.4.11)

MKB är positiva till förslagen gällande att utreda möjligheterna för typgodkännande samt att införa möjlighet till planavvikelse för seriebyggda flerbostadshus. Förslagen kan skapa möjligheter till ändamålsenligt och kostnadseffektivt bostadsbyggande när dessa former är lämpliga att använda.

Kommentar till Fri hyressättning vid nyproduktion (7.4.13)

De senaste 10 åren har MKB tillfört drygt 5 000 nya bostäder i Malmö inom ramen för den lokala bruksvärdesmodellen och har således inte använt sig av presumtionshyra (förutom i de fall där bolaget byggt med investeringsstöd vilket inneburit krav på en hyresnivå som är lägre än vad bruksvärdesmodellen medger, i sådana fall har presumtionshyra använts).

För bolaget är det en uttalad ambition att tillföra nyproduktion med rimlig hyra och som så många Malmöbor som möjligt ska kunna efterfråga. Det är nödvändigt för att lyckas bygga bort bostadsbristen i verklig mening, och innebär samtidigt en minskad affärsrisk. Det finns ett högt intresse för MKB:s nyproduktion och vi har inga vakanser bland nybyggda bostäder. Däremot finns en vakansproblematik hos flera privata hyresvärdar som har hyressatt sin nyproduktion med presumtionshyra. Delar av nyproduktionen av bostäder i Malmö har alltså slagit i taket för vad marknaden efterfrågar. Samtidigt borde det vara intressant för fler att bygga på ett sätt som möjliggör en lägre hyresnivå i syfte att undvika vakanser. MKB:s erfarenheter visar att det är möjligt, och som allmännytta är vi enligt lag (Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) obligerade att verka enligt samma marknadsmässiga principer som andra fastighetsaktörer. Det MKB gör är därmed möjligt även för privata bolag, inom gällande regelverk, förutsatt att samtliga parter på hyresmarknaden lokalt kan enas kring systematiska hyressättningsmodeller där såväl läges- som nyfaktor är viktiga komponenter.

Slutbetänkandet: Fler möjligheter till ökat välbefinnande – Bostadsmarknaden

Kommentar till En reformerad hyresmarknad (10.4.1)

MKB finner det symptomatiskt att pläderingar för att lätta upp nuvarande hyressättningssystem eller införande av marknadshyror ofta görs med hänvisningar till bostadsmarknaden i Stockholms innerstad. Det vore mer produktivt att vidga perspektivet och se till övriga Sveriges förutsättningar som är betydligt vanligare.

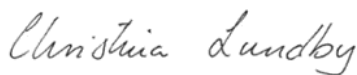
MKB kan konstatera att det inom ramen för befintligt hyressättningssystem finns möjligheter att lösa flera av de utmaningar som kommissionen påtalar. I många kommuner, dock inte i Stockholm som ju ofta får statuera exempel, har parterna på bostadsmarknaden infört systematisk hyressättning med utgångspunkt i lägenheternas bruksvärde och med beaktande av bostadens geografiska läge. I Malmö infördes en sådan modell år 2005. Det innebär att Malmö har en differentierad hyressättning beroende på var bostaden är belägen, att det finns lägen i staden som är mer attraktiva än andra har fastighetsägare och Hyresgästföreningen i Malmö varit överens om de senaste 20 åren. Som nämnt tidigare har MKB också lyckats tillföra bostäder, med marknadsmässig avkastning, inom ramen för den modellen.

Det vore rimligen mer produktivt att tillse att hyresmarknadens parter kommer överens om att fullt ut använda verktygen som nuvarande hyreslag erbjuder för att möta de utmaningar som påtalas, än att ta fram ett nytt system. Först när de tillgängliga verktygen nyttjats bör det vara intressant att utvärdera situationen.

Malmö som ovan



Marie Thelander Dellhag
vd



Christina Lundby
nyproduktionschef