



Rebecca Westring
Telefon: 08-508 264 12
rebecca.westring@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

**Finanskrisens effekter på bostadsbyggandet i Stockholm.
Svar på skrivelse från Yvonne Ruwaida (mp), Stefan
Nilsson (mp) och Emilia Hagberg (mp). Remiss.**

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens remiss av skrivelsen besvaras med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

I en skrivelse från Yvonne Ruwaida (mp), Stefan Nilsson (mp) och Emilia Hagberg (mp) daterad den 22 oktober 2008 anføres att de ekonomiska förutsättningarna för byggande markant har försämrats den senaste tiden.

Exploateringskontoret konstaterar att bostadsrättsbyggandet är särskilt utsatt till följd av finanskrisen, där både byggherrar och bostadsrättsköpare har svårt att få besked om finansiering. Kontoret bedömer att planeringsprojekt med en planerad byggstart år 2010 eller senare fortfarande drivs i samma takt som tidigare, däremot finns det en risk för förseningar i framförallt bostadsrättsprojekt med en planerad byggstart år 2009. Det är byggherrens bedömning som blir avgörande för om projekten kan startas och den bedömningen görs från fall till fall. Kontoret kommer att undersöka möjligheten för en annan byggherre att ta över projekt som inte annars kommer att realiseras inom rimlig tid och där inga andra hinder finns för projektets genomförande.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har remitterat skrivelsen till exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB (Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder) och stadsledningskontoret för yttrande senast den 8 december 2008.

I skrivelsen från Yvonne Ruwaida (mp), Stefan Nilsson (mp) och Emilia Hagberg (mp) daterad den 22 oktober 2008 anføres att de ekonomiska förutsättningarna för byggande markant har försämrats den senaste tiden. I skrivelsen föreslås att exploateringskontoret redovisar vilka planerade bostadsprojekt som riskerar att inte bli av till följd av finanskrisen samt att kontoret i samråd med de kommunala bostadsbolagen ges i uppdrag att peka ut hotade projekt som kan tas över av allmännyttan.

Exploateringskontorets synpunkter

Bostäder i planeringen

Bostadsbyggandet i Stockholm har under flera år varit mycket intensivt, under åren 2006-2007 påbörjades sammanlagt 24 000 nya lägenheter i länet, varav 11 300 i Stockholms Stad.¹ Beredskapen för ytterligare bostäder är mycket god, idag finns ca 38 000 nya lägenheter i olika skeden av planprocessen. För vissa projekt ligger genomförandet långt fram i tiden av olika skäl men för merparten av dessa bostäder är planerad byggstart inom de närmaste fyra åren.

Skede i byggprocessen	Antal lägenheter	varav hyresrätt	varav bostadsrätt/äganderätt
Planeringsprojekt (beslut om markanvisning/start-PM fattat)	27 800	6 100	21 700
Lagakraftvunnen detaljplan (ej byggstartat)	10 400	3 300	7 100
Påbörjade lägenheter (2007-oktober 2008)	5 569	1 336	4 233
Summa	43 800	10 700	33 100

Tabell 1. Antal lägenheter i plan- och byggprocessens olika skeden.

Under 2007 påbörjades 2 924 lägenheter, och t o m oktober månad har 2 645 lägenheter påbörjats. Med de projekt som enligt byggherrarna kommit igång, men

¹ Uppgift ur länsstyrelsens rapport 2008:23, Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2008.

som till följd av eftersläpning i statistiken ännu inte redovisats som påbörjade, bör antalet påbörjade lägenheter för hela år 2008 bli något högre än för år 2007.

Finanskrisens effekter på bostadsbyggandet

Byggbranschen är en mycket kapitalkrävande bransch och blir därför alltid starkt påverkad av konjunktursvängningar. Särskilt utsatt är bostadsrättsmarknaden, där både bostadsrättsköpare och byggherrar har svårt att få besked om finansiering.

Enligt kontorets uppfattning drivs planeringsprojekten i samma omfattning som tidigare, huvudparten av de projekten har en planerad byggstart år 2010 eller senare. Intresset för markanvisningar och att starta upp nya planprojekt har inte heller avtagit. Den effekt som finanskrisen hittills har fått i det avseendet är att det idag är svårt att nå överenskommelser om markpriser.

De projekt som riskerar att fördröjas är främst bostadsrättsprojekt med planerad byggstart år 2009. I den gruppen finns projekt som omfattar ca 2 000 lägenheter. Merparten av dessa lägenheter (ca 1 600 st) ska byggas i stadsutvecklingsområden där det finns överenskommelser om etappindelningar. Där är det viktigt att alla inblandade håller sig till tidplanen (Nordvästra Kungsholmen, Annedal, Hammarby Sjöstad).

Kontoret följer utvecklingen mycket noga, men har svårt att göra en förhandsbedömning av vilka projekt som hamnar i riskzonen för att inte bli av. Det är beroende av byggherrens bedömning av projektets ekonomi och byggherrens vilja och möjlighet att ta risken att vid färdigställandet stå med tomma lägenheter som blir avgörande för om projektet kommer igång. I de fall det kan konstateras att ett visst bostadsprojekt inte kommer att realiseras inom rimlig tid och det inte finns andra hinder för projektets genomförande så kommer kontoret att undersöka möjligheten för en annan byggherre att ta över projektet.

Slut