

Det byggs för litet, för fult och dyrt  
Varför är det så svårt att ändra?

Marknad och samhällsintresse

# Det byggs för litet

- 1993 – 2012 minskade bygginvesteringarnas andel av de totala investeringarna i Sverige från 70 till 45 % \*
- Det är bostäder som har minskat
- Stor brist, lång kö
- Byggekostnaderna 70 % över EU-genomsnittet
- Varför?

\* Svensk Byggtjänst rapport 130419

# Gyllene läge utnyttjas inte

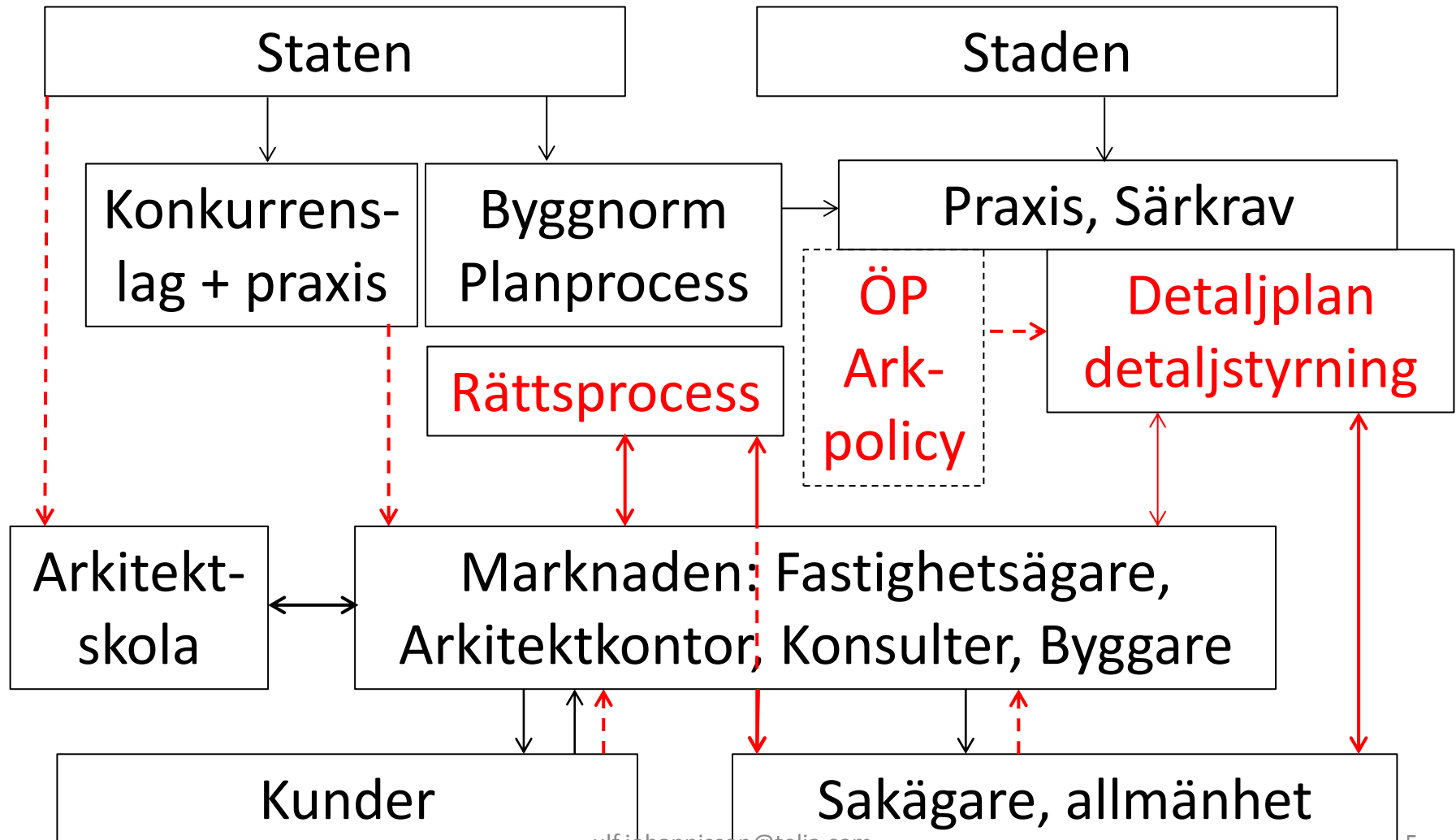
- Förtätning av förorter kan rymma Stockholms tillväxt
- Med kostnadseffektiv kvalitetshöjning, också bot mot segregation
- Utnyttjas mycket litet – varför?

# Man bygger inte som folk vill

- Som 77, 85 eller 90 % vill
- Varför?

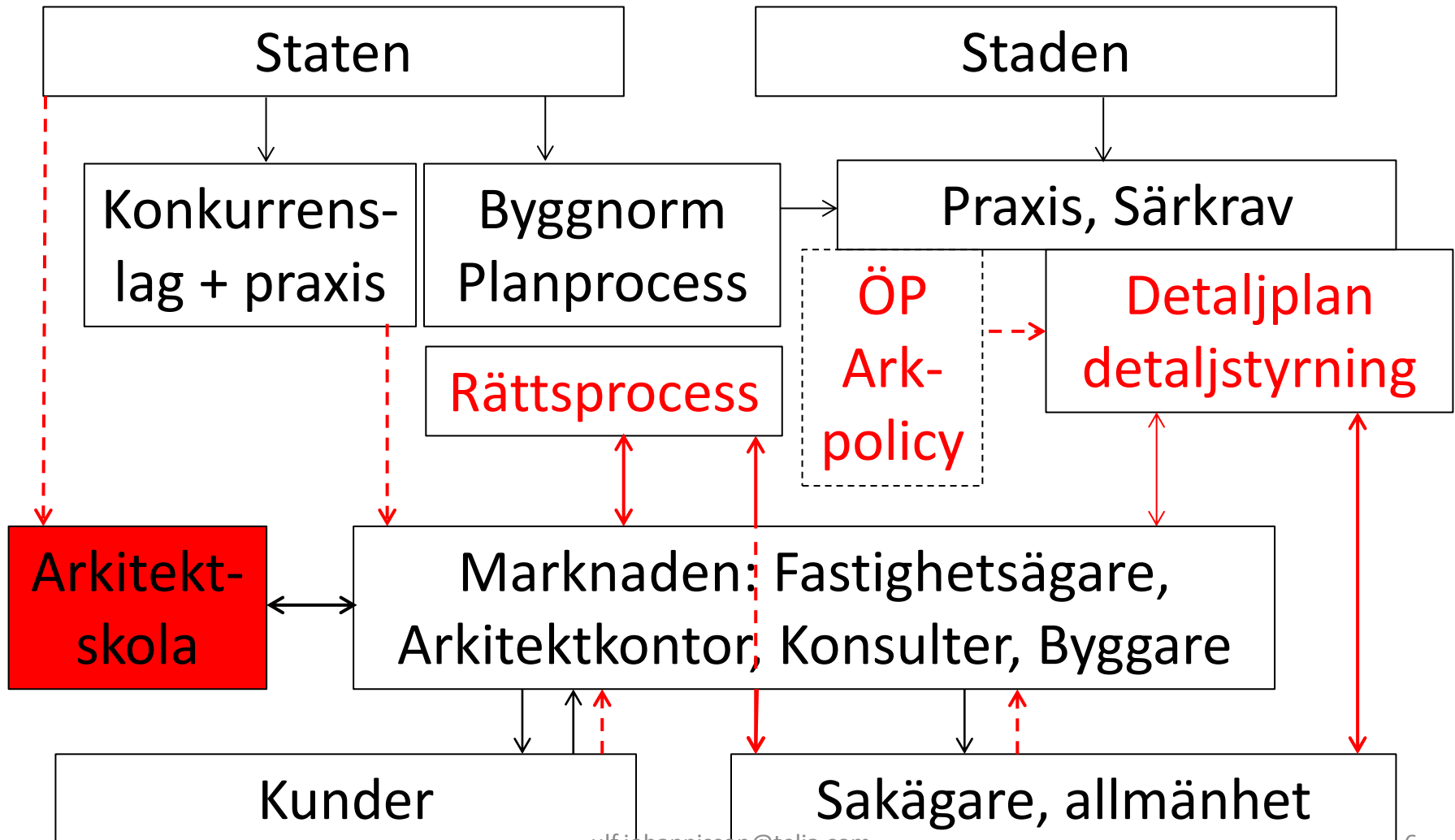
# Systemet fungerar inte

Byggande påverkar sakägare, allmänhet => Roll stat, stad Hur?



# Systemet fungerar inte

Byggande påverkar sakägare, allmänhet => Roll stat, stad Hur?



# Arkitekthögskolor

- Regionala monopol
- Central roll i subkultur, odlad i 80 år
- ”Vi ritar för varandra”
- ”Efter 40 år kommer folk att gilla det”
- Staten har ansvar för deras styrning

# Marknaden fungerar inte

- Fastighetsbolag, Arkitektkontor, Konsulter, Byggare
- Oligopol = fåtalsdominans
- Lägre volym - Sämre kvalitet - Högre kostnader
- Kunder i vanmakt
- Aktör som går före – stor risk, stor möjlighet
- Goda tecken – tempo?



# Vad utmärker en liberal regering som vill ha marknadslösningar? - **1**

## **Ser till att marknaden kan fungera**

Skarp konkurrenslag och -tillämpning

- Mest prisvärda produkter ger vinst

Ta bort hinder för rörlighet

- Avveckla hyresregleringen i steg
- Sänka skatten på kapitalvinster (flyttskatten) och minska avdragsrätten för räntor

=> Ökat byggande och bättre utnyttjande av beståndet

# Planprocessen funkar inte

Översiktsplan och arkitekturpolicy – ingen rättsverkan – allmänt hållna riktlinjer

- Byggherrars förslag ofta mindre väl anpassade till platsen och folks önskemål

Lång tid hos byggherre/Exploatering, mycket uppbundet när förslag kommer till SBN

- SBK/SBN under press => Tolkar välvilligt
- Mycket svårt få igenom synpunkter vid ”tidigt” samråd
- Mycket klagomål - dyra omprojekteringar

*Stor byggherre kan ta risk – inte mindre*

*Decennier med projekt som folk inte gillar – Fel på folk?*

# Vad utmärker en liberal regering som vill ha marknadslösningar? - 2

Bygga i stad påverkar andra och miljön: Hur hävda allmänintresset?

Regelverk för bästa resultat med enklast möjliga regler

- ÖP för allmän - Genomarbetade områdesplaner => tydligare övergripande riktlinjer för enskilda projekt
- => bättre förslag, tidiga samråd
- => Detaljplaner behövs oftast inte
- Förslag levererat! Även färre steg i processen, bygglovsbefrielse i fler fall mm.

# Stadens möjliga åtgärder för för konkurrens och kvalitet

- Mindre markanvisningar, som mindre aktörer klarar
- I st f mark till höstbjudande – fast pris och bästa förslaget vinner + kvalitetsvillkor
- Vidga kalkylen: Beakta mänskliga värden och ekonomiska värden utöver markintäkt
- Bjuda in fler aktörer

# Kulturskifte – har staden modet?

Det frågade statssekreterare, forskare ...

- Åtgärder för konkurrens bland aktörer
- Reagera på byggherrars initiativ => ta initiativ till områdesplaner med skarpa riktlinjer
- Utveckla *tidiga* samråd kring områdesplaner => inspiration
- Ledarskap för detta kulturskifte

Mål, resultat

- Konkurrens => ökat byggande till lägre kostnad
- *Lättare få bostad – som man har råd med*
- *Vacker, levande stad*

**Har staden modet?** [ulf.johannisson@telia.com](mailto:ulf.johannisson@telia.com)