

20 år på svensk fastighetsmarknad

Vi bygger stad i Sverige för första gången på decennier. Bakom oss har vi en väldigt eftersatt bostadsproduktion, delvis till följd av bevarandefokus i regleringar och en fastighetskrasch med dämpad efterfrågan som följd. Om vi återigen ska bygga stad, som likt stenstaden är attraktiv även om 100 år, behöver vi ställa om vårt fokus i stadsplaneringen. Morgondagens stadsbor måste prioriteras, vi måste ha effektiva och hållbara sätt att transportera oss i staden och vi måste skapa affärsmodeller som ger incitament till investeringar i attraktiv stadsmiljö.

Kvarlevor från tidigare reformer hindrar dagens marknad

Kombinationen av högt bostadsbyggande och den ekonomiska krisen som slog till under tidigt 90-tal innebar att den tidigare bostadsbristen försvann. Från 1992 till 1998 hade cirka 200 av landets 290 kommuner överskott på bostäder. Bostadsproduktionen i Sverige var nära nog obefintlig under större delen av 90-talet och de utmaningar vi står inför idag, förknippat med hur våra städer skall växa, fanns långt ner på agendan. Fokus inom stadsplaneringen inriktades istället på hur vi skulle bevara våra städer. I Stockholms översiktsplan från 1990 samt 1999 konstaterades att Stockholm i huvudsak var färdigbyggt. Utifrån denna övertygelse var det naturligt att vi riktade in oss på att bevara städerna och att skapa bra miljöer för de som redan bodde där.

En viktig lag för stadsplaneringen från denna tid, som speglar den rådande tidsandan, var nya PBL (Plan- och Bygglagen, 1989). Den var inriktad på bevarandet av befintliga miljöer och gav ett stort inflytande till de som redan bodde i staden. I efterhand har vi insett att denna inriktning försvårar möjligheter för nyproduktion. Lagen värnar de som bor i staden på bekostnad av de som vill flytta hit. Även den svenska bostadspolitiken, sett ur ekonomiskt perspektiv, har tendenser till detta. Ränteavdrag utan tak, avskaffad fastighetsskatt, ROT-subventioner, avsaknad av amorteringskrav och styrränta kopplat till ett inflationsmål är alla exempel på faktorer som bidragit till de senaste årens kraftiga prisstegringar på bostäder. Prisstegringar som gynnat de som redan bor i staden, på bekostnad av de som vill flytta hit.

Långsiktighet och nya affärsmodeller krävs för en framtida fungerande marknad

Runt om i Sveriges tillväxtorter planeras det för nya stadsdelar, stadsdelar som byggs för att leva i under de kommande 100 åren. I planeringen och utformningen av dessa nya stadsdelar har vi börjat inse att vi måste ställa höga krav på kvalitet och långsiktighet redan i tidiga skeden. Kommuner och byggherrar börjar bli bättre på att förstå vad som skapar attraktiva stadsmiljöer och hur vi samverkar för att uppnå dessa. Men i och med förtätningsstrategin har vi inga utpräglade modeller för finansiering av "nya" kollektiva varor. Hur finansierar vi

investeringar i infrastruktur, parker, torg eller andra gemensamma nyttor som hör till den attraktiva stadsmiljön? Rätt stadskvaliteter gör att ett helt område blir mer värt, finansieringsansvaret bör således delas mellan alla som erhåller nytta. Under de kommande 20 åren kommer vi sannolikt arbeta fram affärsmodeller som dels inkorporerar ett socialt och ekologiskt hållbart synsätt i olika stadsbyggnadskeden, dels ger incitament att finansiera attraktiva miljöer i staden som alla kan ta del av. De stadsmiljöerna vi skapar idag måste vara långsiktigt attraktiva. Kortsiktighet, kostnadsbesparingar eller vinstmaximering, som gynnar oss idag får ge vika för insikten att staden byggs för framtiden.

I morgon släpps NAI Svefas jubileumsutgåva av Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter. NAI Svefa fyller 20 år vilket vi firar genom att blicka bakåt 20 år på svensk fastighetsmarknad för att fånga de omdanande händelser som gör att fastighetsmarknaden ser ut som den gör idag. Läs mer om utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden och framtida trender i vårt senaste nummer av Svensk Fastighetsmarknad. Rapporten i sin helhet kan läsas på www.naisvefa.se.

För ytterligare information:

Mikael Lundström, VD, tel: 08-402 18 80
e-mail: mikael.lundstrom@naisvefa.se

Åsa Henninge, Affärsområdeschef Analys, tel: 031-708 32 85
e-mail: asa.henninge@naisvefa.se

Bengt Andrén, senior rådgivning, tel: 08-441 15 56
e-mail: bengt.andren@naisvefa.se

Om NAI Svefa

NAI Svefa är en av Sveriges största fastighetskonsulter och hjälper både offentliga och privata uppdragsgivare inom analys, värdering, fastighetsutveckling, samhällsbyggnad, transaktioner och fastighetsinformation. Bolaget har över 130 medarbetare och finns på 17 orter i landet. Internationellt är bolaget knutet till nätverket NAI Global.