

YTTRANDE

Datum 2019-09-26

Dnr 1900410

1 (5)

Dnr: Fi 2019/02681/BB

Fi.remissvar@regeringskansliet.se

Fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Remiss: Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Finansdepartementet dnr Fi2019/02681/BB

Region Skåne har beretts möjlighet att lämna synpunkter på rubricerat betänkande och önskar framföra kommentarer enligt nedan.

Inledning

Region Skåne har ett samordnande ansvar för Skånes utveckling, enligt Lag (2010:630) om regionalt utvecklingsansvar i vissa län. Detta ansvar innebär att utarbeta och fastställa en strategi för regionens utveckling och samordna insatser för genomförandet av denna samt att upprätta och fastställa planer för regional transportinfrastruktur. Region Skåne är också regional kollektivtrafikmyndighet i Skåne län, vilket innebär det politiska och ekonomiska ansvaret för den samhällsfinansierade kollektivtrafiken. Region Skåne utgör även en formell remissinstans enligt plan- och bygglagen (PBL) och enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Region Skåne har sedan januari 2019 även ansvar för den regionala fysiska planeringen i länet, och i uppdrag att ta fram en regionplan för Skåne till 2022. Regionplaneuppdraget bygger vidare på arbetet med Strukturbild för Skåne som Region Skåne bedrivit tillsammans med de 33 skånska kommunerna sedan 2005. Inom Strukturbild för Skåne har en rad rapporter och kunskapsunderlag tagits fram i syfte att stödja den kommunala och den regionala planeringen. *Strategier för Det flerkärniga Skåne* antogs 2013 och bygger på fem strategiområden som syftar till att uppnå hållbara strukturer med den fysiska planeringen som verktyg. Region Skåne ska även, inom ramen för regionplanearbetet, verka för att det långsiktiga behovet av bostäder kan tillgodoses.

Region Skånes synpunkter

Sammanfattningsvis vill Region Skåne lyfta nedanstående punkter. Resonemangen vidareutvecklas och fördjupas vidare i yttrandet.

- Region Skåne vill understryka vikten av långsiktiga förutsättningar för bostadsbyggandet.
- Region Skåne anser att det är viktigt att ett investeringsstöd utformas på ett ändamålsenligt sätt och på ett vis som säkerställer ett långsiktigt högt bostadsbyggande. Vidare anser Region Skåne att potterna för storstadsregionerna bör spegla behoven samt potentialen för bostadsbyggandet i respektive storstadsregion.
- Region Skåne vill lägga till att bostadsbyggande även påverkas av andra faktorer än investeringsstöd. En fungerande konkurrens för byggbranschen och ändamålsenliga regler för såväl hyresrätt som bostadsrätter är också betydelsefulla.
- Region Skåne anser att även analyser om behov och efterfrågan, det vill säga marknadsdjup, bör ligga till grund för regeringens fördelning av investeringsstödet mellan potterna så att ett effektivt utnyttjande av resurserna säkerställs.
- Region Skåne anser att anledningen till att investeringsstödet använts mest i landet i Skåne beror på att investeringsstödet matchar betalningsförmågan/betalningsviljan för hyresrätter i fler kommuner i Skåne.
- Region Skåne noterar att analyser av färdigställda bostäder med eller utan investeringsstöd visar att mer än hälften av bostäderna är antingen ett rum och kök eller två rum och kök.
- Region Skåne vill lyfta att analyser av inflyttare till bostäder med investeringsstöd visar att mer än tio procent av inflyttarna är under 27 år. Därmed behövs knappast nya krav.

Inledningsvis anser Region Skåne att det är viktigt att potterna för storstadsregionerna utformas ändamålsenligt och på ett vis som säkerställer ett långsiktigt högt bostadsbyggande. I storstadsregionerna är potentialen för bostadsbyggande som störst och behoven stora. Vidare kan förtätning ske på ett hållbart och resurseffektivt sätt. Region Skåne vill understryka vikten av långsiktiga förutsättningar för bostadsbyggandet.

Region Skåne vill understryka att det finns regionala planeringsorgan som har ett juridiskt uppdrag att bedriva regional fysisk planering och att beslut om stöden bör fattas med utgångspunkt i det regionala fysiska planeringsuppdraget där sådant finns. Region Skåne arbetar löpande med regionala bostadsfrågor genom bland annat befolkningsprognoser, demografiskt bostadsbyggnadsbehovs prognoser samt modell för bostadsefterfrågan. Således bör även Region Skånes framtagna kunskapsunderlag ligga till grund för beslut om stöd i Skåne län.

Ett investeringsstöd kan leda till både ökat utbud och ökad efterfrågan av bostäder. Det är inte enda faktorn som avgör hur väl bostadsmarknaden tillgodoser behoven. Bättre fungerande byggmarknad, ändamålsenliga regler för hyressättning och bostadsrätter är också betydelsefulla.

Region Skåne vill lyfta ett viktigt kunskapsunderlag som delvis ligger till grund för synpunkterna. Region Skåne tog i samarbete med Sveriges byggindustrier syd fram en *Modell för bostadsefterfrågan i Skåne (2019)* i syfte att skatta hur många nya bostäder hushållen i Skåne vill och har möjlighet att efterfråga, det vill säga marknadsdjupet. Marknadsdjupet kan förklaras som möjligheten att efterfråga en ny bostad på den rådande bostadsmarknaden inklusive preferenser på hur man vill bo. Det finns ett behov av att komplettera bilden av det demografiska bostadsbyggnadsbehovet med analyser av hur stor efterfrågan det finns på nya bostäder. I modellen ingår priser, inkomster, boendeutgiftsandelar, utgifter för finansiering, upptagningsområde och flyttmönster samt flyttfrekvenser och preferenser. Slutsatserna i analysen är att det finns ett gap mellan behov och efterfrågan på cirka 2000 bostäder samt att detta gap förväntas öka.

Vidare visade *Modell för bostadsefterfrågan i Skåne* att det statliga investeringsstödet för nya mindre hyresrätter har använts mest i hela landet i Skåne. Investeringsstödet gör att fler hushåll har möjlighet att efterfråga nyproducerade hyresrätter eftersom stödet förändrar marknadsförutsättningarna. Region Skåne anser att även analyser av marknadsdjup bör ligga till grund för regeringens fördelning av investeringsstödet mellan pottorna.

Modell för bostadsefterfrågan i Skåne möjliggör scenarioanalyser för bostadsbyggandet i Skåne vid olika marknadsförutsättningar. Region Skåne lät analysera vilka effekter de föreslagna ändringarna i förordningen på investeringsstöd har på marknadsdjupet för nya hyresrätter i Skåne. Marknadsdjupet för hyresrätter, det vill säga möjligheten att efterfråga nyproducerade bostäder i Skåne län, ökar med cirka 700 bostäder med de föreslagna ändringarna på investeringsstödet. Framst ökar marknadsdjupet i Malmö, Helsingborg, Lund och Kristianstad. Med andra ord så innebär ökningen från 2415 hyresbostäder utan investeringsstöd till 3088 bostäder med investeringsstöd cirka 27 procent ökat marknadsdjup. I Skåne är 700 bostäder en väsentlig andel av bostadsbyggandet.

Bedömningen i förslaget är att stödet bör delas upp i två potter, en för storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö och en för övriga landet. Det framkommer inte i förslaget hur pottorna ska fördelas. Förslaget är i detta avseende ofullständigt, både vad gäller principer för pottens fördelning mellan storstadsregionerna, mer än att små bostäder ska prioriteras, och vad gäller ram för samlad pott.

I förslaget hänvisas det till att 30 procent av bostäderna som byggts med investeringsstöd tillkommit i storstadsregionerna och 70 procent i övriga landet. Region Skåne anser att det inte går att ta ställning till förslaget om pottsystemet då det inte framkommer i promemorian hur fördelningen ska ske.

Hur än regeringen väljer att fördela pottarna är det viktigt att systemet är långsiktigt och hållbart över tid. Vidare anser Region Skåne att det är befogat att storstadsregionerna får en större andel av investeringsstödet eftersom att behovet av bostäder i storstadsregionerna är större än i övriga landet. Vidare är investeringsstödet en möjlighet att bygga hållbara städer med hållbara transporter och effektiv markanvändning.

I Skåne är priskänsligheten hög. Skåne är det län i Sverige med lägst sysselsättningsnivå och en stor andel av befolkningen har låga eller mycket låga inkomster. Observerade nyproduktionshyror ligger runt 1700 kr/kvm/år, vilket är över betalningsviljan/betalningsförmågan i många av Skånes kommuner. Investeringsstödet som innebär en sänkning av nyproduktionshyrorna till antingen 1350 eller 1450 kr/kvm/år i Skåne gör att marknadsdjupet för nya hyresrätter ökar i många kommuner och att ett marknadsmässigt byggande kan komma till stånd där det utan investeringsstödet inte var möjligt. Detta anser Region Skåne vara anledningen till att investeringsstödet har varit så framgångsrikt i Skåne.

Förslaget om att besluten om investeringsstöd i storstadsregionerna ska prioriteras utifrån de projekt som ger flest bostäder på en given yta anser Region Skåne är rimlig för att uppnå syftet med investeringsstödet. En analys av inflyttare till nya hyresbostäder som byggts med respektive utan statligt stöd visar att fördelningen mellan mindre och större bostäder inte skiljer sig nämnvärt. Mer än 50 procent av de färdigställda bostäderna är i storleksordningen ett rum och kök eller två rum och kök. Däremot skiljer det mellan de två lägenhetsstorlekarna. Bostäder med investeringsstöd utgörs i en något högre grad av ett rum och kök än bostäderna utan stöd. I projekt utan stöd är istället andelen två rum och kök högre.

Förslaget om att stöd till projekt i storstadsregionen får lämnas om stödmottagaren förbinder sig att förmedla minst tio procent av lägenheterna i projektet till personer under 27 år anser Region Skåne ej nödvändig i Malmöregionen. I en undersökning av åldern på inflyttare i bostäder som byggts med investeringsstöd i Malmöregionen visar det att över tio procent av de inflyttade är mellan 19-25 år i samtliga observerade projekt.

Avslutningsvis vill Region Skåne lyfta att det är problematiskt att begreppet bostadsbrist används som grund för om stöd kan delas ut då begreppet inte är definierat och därmed kan leda till olika tolkningar av prioriteringar som riskerar att försvåra optimal prioritering av resurserna i stödet.

Anna Jähne
Ordförande