

Kortskrift nr 4

Bostadsförtätningens baksida

På 60-talet prognoserade Boverket att det behövdes 1 miljon nya bostäder 1965-1975, det så kallade miljonprogrammet. Nuvarande prognos från verket är att det behövs 700.000 nya bostäder 2015-2025. Lokalt är behovet störst i Stockholms län. Det finns både likheter och skillnader mellan de två bostadsprogrammen. En skillnad är att vi idag har gjort förtätning till ett mantra. I en kommande kortskrift kommer vi skärskåda Boverkets prognoser.

Konfliktskapande byggande

En bostad med sjöutsikt eller annat attraktivt läge kostar mer än en identisk bostad i ett mindre attraktivt läge. När du köper en bostad, så betalar du också för omgivningen. Om denna omgivningsattraktion, som du har investerat i, försämras av en förändrad detaljplan, så uppstår en konflikt. Om den nya byggnationen har samma karaktär, skala, stil, täthet och ändamål som befintlig byggnation, så blir konflikten mindre än om den nya byggnationen kommer att dominera över den befintliga.

Kostnadsdrivande byggande

För den som har en tjock plånbok finns ingen bostadsbrist. För unga personer med för åldern normal ekonomi, så minskar inte bostadsbristen av att det produceras dyra bostäder. Priserna för nyproducerade bostäder har snabbt stigit i höjden. Sverige har en av Europas högsta byggkostnader. Det stora behovet är bostäder som folk har råd med. Unga familjer skall inte behöva teckna sig för mångmiljonlån.

Om många skall konkurrera om samma mark, så stiger snabbt markpriserna. Detta är vad som händer när man förtätar i befintliga tätorter. I Danderyd kostar redan tomten mer än byggkostnaden för en normalvilla.

Även byggkostnaderna blir högre vid förtätning. Planeringsprocessen blir längre och dyrare på grund av konfliktsituationen och det finns oftast inte tillräckligt med mark för att enkelt lagra byggmaterial och maskiner, varför en svår logistik fördyrar.

Förtätning skapar ny förtätning

Den dyrare marken skapar incitament för att exploatera hårdare. Den attraktiva trädgårdsstaden blir en betongstad.

Låg byggproduktion

Hantering av konfliktsituationen leder till ett långsamt byggande. Bostadsbristen biter sig kvar.

Alternativ till förtätning

För att kunna bygga bra och billigt så att unga familjer kan få en bra start i livet behövs ett mer ocentralt byggande med en ny Egna Hems rörelse. Mer om detta i en kommande kortskrift