

Stockholm, januari 2014

**“Bokriskommittén –
ett initiativ för en
bättre bostadsmarknad”**

Bokriskommittén har i uppdrag
att presentera konkreta förslag på
reformer som kan få den svenska
bostadsmarknaden i allmänhet
och hyresbostadsmarknaden
i synnerhet att
fungera bättre.

FRAMTIDENS BOSTADSMARKNAD

Vision för bostadspolitiken.

Bokriskommitténs vision

Bokriskommittén har tillsatts av Fastighetsägarna Sverige samt Handelskamrarna i Stockholm, Västsverige och Sydsverige. Uppdraget är att presentera konkreta förslag till hur den svenska bostadsmarknaden ska kunna fungera bättre. Kommittén kommer att leverera ett antal analyser och förslag under våren 2014 samt en slutrapport i juni.

Men innan förslag kan formuleras måste färdriktningen för ett förändringsarbete pekas ut. Eller, för att citera Hoola Bandoola Band: ”Man måste veta vad man önskar sig för att få man vill ha”. Följande korta dokument beskriver huvuddragen i den bostadsmarknad Bokriskommittén vill se i Sverige i framtiden (om 5–10 år). Den visionen utgör utgångspunkten för reformarbetet. I de sista avsnitten anges i kortfattade och allmänna ordalag vilken typ av förändringar som behövs. De kommer att preciseras i Kommitténs slutrapport i vår.

Valfrihet och rörlighet

På en ideal framtida bostadsmarknad följer boende och byggande enskilda människors behov, både långsiktiga som styrs av demografi och flyttmönster, och mer kortsiktiga som påverkas av inkomstförändringar, smak, mode mm.

På en sådan marknad finns bostäder av alla sorter och för alla inkomstnivåer. Där finns hyreslägenheter av olika standard, storlek och i olika lägen. Där finns också villor och bostadsrätter av olika standard, storlek och i olika lägen. Där finns nybyggda lyxlägenheter med all tänkbar service liksom enkla hyreslägenheter som ger insteg på marknaden och för människor som söker boende för kortare tid. Pris- och hyresskillnaderna avspeglar detta och är därmed större än i dag.

Ingen behöver längre tacka nej till jobb eller studier på grund av att det inte går att hitta lämpligt boende, för att man saknar välfylld plånbok eller inte vill bryta mot lagen. Det finns ett stort och varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer – inklusive fler ägarlägenheter – i tillväxtregionerna. Generösa och enkla regler för andrahandsuthyrning gör att det är lätt att hitta tillfälligt boende både för kortare och längre perioder.

De flesta som önskar köper sin bostad, men den som vill ha mer flexibilitet och slippa eget ägaransvar kan hyra. Då blir det normalt lite dyrare för en likvärdig bostad, i likhet med vad som gäller på andra marknader. Med tanke på att det då ingår service dygnet runt är det inte så konstigt, och den sortens prisskillnad är accepterad på de flesta marknader. Hyreslägenheter uppskattas också av unga och familjebildare som ännu inte arbetat ihop kapital nog för att köpa och som vill hålla nere sin skuldsättning.

Marknadsmekanismerna på bostadsmarknaden fungerar bättre än i dag, vilket innebär att utbud, efterfrågan, priser och hyror står i bättre samklang med varandra. Bostäder som efterfrågas mycket stiger mest i pris och skapar drivkrafter för ökat byggande i de segmenten.

Människor som kommer tillfälligt till Sverige för att arbeta eller forska några år har fler valmöjligheter än i dag, då de ofta är hänvisade till att köpa in sig i en bostadsrättsförening som enda alternativ. En väl fungerande hyresmarknad för utländska experter och forskare bidrar till att Sverige lättare kan locka till sig mer utländsk arbetskraft och investeringar. Det bidrar till bättre dynamik och högre ekonomisk tillväxt. Arbetslösheten blir lägre, då det går lättare att flytta till jobben.

På denna ideala bostadsmarknad går det också avsevärt snabbare från byggtanke till inflyttningsklar lägenhet. I dag tar det ca sex år i Stockholmsregionen; på en väl fungerande marknad bör målet vara ca två år. Ett av skälen är enklare regelsystem, både när det gäller planering och byggande. Ett annat skäl är att finansieringen av bostäder fungerar bättre. Bostäder uppfattas helt enkelt som mer attraktiva objekt att finansiera än tidigare. Genom en bättre anknytning mellan bostadsbyggande och infrastruktursatsningar är bostadsmarknaden mer välfungerande.

Den illegala handeln med hyreskontrakt i storstäderna har försvunnit, tack vare den väl fungerande marknaden. De kommunala bostadsförmedlingarna har sällan några längre köer i och med att hyrorna är bättre anpassade till hushållens betalningsvilja.

Flyttkedjor

På en ideal framtida bostadsmarknad är det både enkelt och billigt att flytta från en bostad till en annan. Det är vanligt att hushåll byter upplåtelseformer. Detta innebär att omsättningen på bostadsmarknaden är högre än tidigare och att bostadsbeståndet utnyttjas effektivare. Flyttkedjorna, som utmärker en fungerande bostadsmarknad, är mer sammanhängande än tidigare, då de ofta bröts på grund av regler på olika delar av bostadsmarknaden.

Ungdomar, studenter och nybildade familjer har möjlighet att komma in på bostadsmarknaden och skaffa eget boende. För de flesta gäller att den första egna lägenheten är billig och ganska enkelt utrustad. Den ligger antagligen inte i centrum. Men den är ett första steg in, och i takt med att inkomsterna stiger och familjen växer blir det möjligt att byta upp sig till bättre – och dyrare – boende. Även den som har behov av ett korttidsboende på annan ort, eller som helt enkelt inte vill eller kan prioritera ett ägande just då, finner på så sätt billiga hyresobjekt i första eller andra hand i beståndet.

Långt ifrån alla har råd eller vilja att efterfråga en helt ny bostad, men rätt många hushåll vill ändå pröva detta. Många av dessa passar på att byta upp sig, även om de kanske redan har en hyfsat ny bostad. För familjer i flyttkedjan gäller också att de med stigande inkomst får möjlighet att skaffa bostad i bättre läge, om de så vill. En del nya bostäder säljs även till förstagångsköpare som sparar ihop ett grundkapital eller får ekonomisk hjälp av föräldrar eller släktingar.

Många som bor i en äldre bostad som blivit för trång, för stor eller som kanske ligger i ett något sämre läge, passar också på att byta, och lämnar därmed en äldre men ändå bra bostad. De lediga bostäderna tas över av familjer som vill ha en bättre bostad, men som inte har råd eller inte vill köpa något helt nytt. De lämnar då ofta en äldre och ibland billigare bostad.

Genom att priserna på bostäderna anpassas till konsumentens betalningsvilja, blir det ett balanserat utbud av både nya och begagnade bostäder. Ingen behöver stå i kö, om man inte har speciella önskemål och frivilligt väljer att vänta.

Socialt skydd och intresseavvägningar

I detta ideala fall är bostadsmarknaden i många avseenden en marknad som andra där köpare och säljare möts och priset sätts så att efterfrågan motsvaras av utbudet. Men en bostad är en ”vara” av särskilt stor betydelse – kanske den allra viktigaste för många medborgare. Den kan svårligen väljas bort om man ska leva ett normalt liv.

Även på en fungerande marknad tenderar köparen eller hyresgästen att vara den svagare parten, just av detta skäl. Även på en framtida ideal bostadsmarknad krävs därför ett starkt konsumentskydd vid hyra och köp av bostäder. Där finns även fortsatt ett regelsystem som ger ett utökat besittningsskydd. Avtal på bostadshyresmarknaden ska även i framtiden kunna prövas rättsligt.

Genom bostadspolitik balanserar staten och kommunerna också i framtiden olika intressen, t.ex. konsumenters behov kontra producenters, liksom byggarens strävan efter flexibilitet kontra behovet av planering. För de allra svagaste grupperna erbjuder det offentliga hjälp att skaffa bostad. Utbudet av student- och äldreboenden matchar efterfrågan.

På den framtida bostadsmarknaden med bibehållet socialt skydd förstärks inte dagens segregering av boendet. Dagens bostadspolitik tenderar att förstärka skillnaden mellan olika områden, genom stel prissättning och inlåsnings-effekter. En ideal framtida bostadsmarknad har i stället mer diversifierade bostadsområden. Medveten planering i kombination med en bättre fungerande bostadsmarknad medför att det byggs områden som är tillgängliga för olika typer av hushåll, med olika inkomster och olika boendepreferenser.

Med mer diversifierade bostadsområden kan den sociala servicen bli mer likartad, även i olika områden.

Läget i dag – och hur vi går framåt

I dag befinner sig den svenska bostadsmarknaden långt ifrån denna ideala vision. Byggandet är lågt och en stor andel av Sveriges kommuner anger att de har bostadsbrist. Bristen på hyresrätter är särskilt stor, vilket bidrar till att priserna på villor och bostadsrätter pressas upp i attraktiva områden. Hushållens skuldsättning ökar. Många unga människor har svårt att ens komma in på bostadsmarknaden, och svenska företag har svårt att skaffa bostad till utländska experter och medarbetare som bara bor tillfälligt i vårt land. Det är dyrt och krångligt att få till stånd fungerande flyttkedjor.

Allt detta skapar problem och svårigheter för enskilda hushåll – men minskar också Sveriges ekonomiska dynamik. Tillväxtregionernas utveckling bromsas och resultatet blir långsammare tillväxt av inkomster och jobb. De samhällsekonomiska kostnaderna är enorma – och de blir än värre om det dysfunktionella systemet består under en konjunkturuppgång då trycket på bostadsmarknaden ökar än mer.

Situationen är en följd av en lång rad politiska beslut – och marknadseffekter – som lagrats på varandra under åratals, utan hänsyn till helheten. Hyresregleringen är nu snart trekvarts sekel gammal, och även om den naggats något i kanten för nybyggnation skapar den stora inlåsnings effekter i hyresbeståndet. Avskaffad fastighetsskatt i kombination med relativt hög reaivinstskatt har gett motsvarande inlåsnings effekter för bostadsrätter och egna hem.

Plan- och bygglagen är krånglig, kommunernas planmonopol och detaljplanering fördröjer byggande och driver upp byggkostnaderna. Det samma gäller markanvisningen. En varaktig trovärdighet för en låginflationspolitik och starka offentliga finanser har öppnat för ökad köpkraft hos hushållen, som i kombination med låga räntor gett en stark prisuppgång på bostäder. Fastighetsskattens avskaffande har drivit på denna utveckling.

Utan att gå in i detaljer – våra förslag kommer under våren – menar Bokris kommittén att två huvudområden bör reformeras:

- **För det första:** Hyresregleringen bör radikalt skalas ner. Detta är nödvändigt för att minska inlåsnings effekter i det existerande beståndet, vilka blockerar de flyttkedjor som är centrala på en väl fungerande bostadsmarknad. Producenterna behöver veta att slutna hyresavtal inte kan rivas upp. Systemet med marknadshyror i nybyggda bostäder bör därför utvidgas, samtidigt som en successiv anpassning av hyrorna i det existerande beståndet bör inledas. Processen bör följas av sociala skyddsåtgärder för att minska omställningskostnaderna för de hushåll som påverkas.

- **För det andra:** Regeländringar – enklare plan- och byggregler, minskad rätt för kommuner att med egna/olika regler begränsa och blockera byggande – är nödvändiga för att byggprocesserna ska snabbas upp och konkurrensen på byggmarknaden ska skärpas. Hela planprocessen bör förenklas och överklagandemöjligheterna beskäras. Det kommunala planmonopolet bör begränsas och ett regionalt perspektiv förstärkas liksom att man bör ifrågasätta lämpligheten i att kommunerna ansvarar för bygglovsbesluten.

Vid sidan av dessa båda reformstrategier inom ramen för det som normalt kallas bostads- eller byggpolitik bör också en rad andra åtgärder till. För en väl fungerande bostadsmarknad, med mer diversifierade bostadsområden, krävs således en utbyggd transportinfrastruktur, med goda kollektiva och privata transportmöjligheter, så att människor kan ta sig till arbete och rekreation snabbt och billigt. Infrastruktur och bostadsbyggande bör samplaneras på ett mer konstruktivt sätt. Goda kollektivtrafiklägen kompletteras med nya bostäder.

Också finansierings- och skattefrågor bör ses över. Dagens kombination av löpande beskattning kontra reavinstbeskattning ger inlåsnings. Boende i hyresrätt missgynnas skattemässigt jämfört med bostadsrätt och villa. Kapitalbeskattningen – inklusive ränteavdragen – har stor betydelse för finansiering och hushållens belåning.

Vi vill understryka att de olika reformområdena hänger ihop och påverkar varandra. Om hyresregleringen slopas utan att regelförenklingar ökar utbudet av bostäder drivs hyrorna upp. Men ett ökat byggande i tillväxtregionerna kan i praktiken inte äga rum utan utbyggd infrastruktur och bättre fungerande kollektivtrafik. Fastighetsskatt och kapitalbeskattning påverkar relativpriserna mellan olika boendeformer och får klara effekter på hushållens efterfrågan, liksom på finansieringen av byggandet. Skattesystemet måste därför också ses över då regelsystemen läggs om.

De olika politikområdena hänger således samman. Ett avgörande skäl till dagens bostadsproblem är att politikerna – såväl på kommun- som riksnivå – inte förmått se till eller tagit ansvar för helheten. Besluten har fattats i skilda stuprör utan hänsyn till hur de påverkar varandra.

Det ligger utanför Bokriskskommitténs möjlighet att på egen hand ge en total reformstrategi, men vi avser likväl att ge en bild åt vilket håll de olika politikområdena bör dra för att tillsammans bidra till att visionen om en väl fungerande bostadsmarknad kan nås.

Bred långsiktig överenskommelse nödvändig

Omläggningen av bostadspolitiken – med avtrappad hyresreglering, tillfälliga skatte- och stödåtgärder, förenklingar av plan- och bygglagstiftningen, inskränkt kommunalt självbestämmande, infrastruktursatsningar och ingrepp i skattesystemet – är så omfattande att den bör byggas utifrån en bred politisk överenskommelse med syfte att ligga fast under flera mandatperioder.

Är det då möjligt att åstadkomma en sådan förändring? Ja, om alla involverade inser att de måste både ge och ta.

- Kommunerna måste släppa sitt planmonopol – men de kan få större frihet i genomförandet av olika projekt och mer direkt inflytande över infrastrukturen.
- Staten bör ge upp en rad krav som begränsar kommunernas handlingsfrihet på grund av ”riksintresse”, men de får större möjlighet att ålägga kommunerna att planlägga mark för bostäder av olika slag.
- Hyresgästföreningen får acceptera en stegvis anpassning mot marknadshyra men har kvar en viktig uppgift att bevaka att hyresgästerna inte kommer i kläm under övergången och framöver.
- Hyreshusägarna får en mer marknadsmässig hyressättning, men måste acceptera övergångsregler som tar hänsyn till behovet av skydd för svagare grupper och som ger fortsatt stark ställning för hyresgäster.
- Byggföretagen får tydligare lagstiftning som minskar kommunernas möjligheter att lägga sig i byggdetaljer – men får skärpt konkurrens och hårdare kostnadspress.

Fler exempel kan ges. Poängen är att försök att styckevis och delat råda bot på dagens problem kommer att bromsas av särintressen. Den enda politiskt möjliga lösningen är genom en helhetslösning där alla får ge och ta, och där de olika ekonomiska delfrågorna löses tillsammans.

BOKRISKOMMITTÉN:

Tor Borg

Klas Eklund (*ordförande*)

Ulrika Francke

Björn Hasselgren (*sekreterare*)

Hans Lind

Sonny Modig

Barbro Wickman-Parak

Olle Zetterberg



 **Bokriskommittén**

ett initiativ från

