»Istället för att utforma en egen idé med individen och ägandet i fokus har de borgerliga partierna förhållit sig till Socialdemokraternas politik.«

VEIDEKKE

Från folkhem till drömhem

– tid för en liberal bostadsidé

Lennart Weiss
Kommersiell direktör,
Veidekke och medlem i
Socialdemokraterna

Den bostadspolitiska debatten kännetecknas av en intressant paradox. Medan tidningarnas debattsidor så gott som dagligen fylls av inlägg av sakpolitisk karaktär saknas nästan helt inlägg av djupare ideologisk innebörd. Vad innebär en socialdemokratisk eller borgerlig bostadspolitik och hur kan en sådan, på ett mer principiellt plan, kopplas till föreställningen om ett gott samhälle?

Tyvärr är det tämligen ont om den typen av inlägg och i den mån de förekommer är det snarare enskilda personer än partierna själva som fattar pennan.

I den här skriften gör min goda kollega Linda Jonsson ett försök att blåsa liv i debatten på den borgerliga kanten. Linda, politiskt aktiv inom Moderaterna men också analytiker på Veidekke, tar sig an utmaningen med en kombination av idé- och sakpolitisk kunskap. Resultatet har blivit ett sprakande debattinlägg präglat av frimodig politisk självkritik men också en glödande ambition att bidra till en ideologiskt färgad politikutveckling.

Skriften vänder sig uttalat till en borgerligt sinnad läsekrets men är minst lika intressant att ta del av för andra politiska smakriktningar eller för den delen, personer verksamma inom den breda samhällsbyggnadssektorn.

Så varför ges denna skrift ut med uppbackning av ett kommersiellt företag? Veidekke är givetvis inget politiskt parti. Alltså vare sig behöver eller vill vi ta uttalad partipolitisk eller ideologisk ställning. Däremot arbetar vi inom en sektor som i alla tider befunnit sig i ett spänningsfält mellan politik och marknad. Därför är det naturligt för oss att själva delta i den sakpolitiska debatten och vi uppmuntrar mer än gärna enskilda personer inom företaget att under eget namn delta i det offentliga samtalet. Helt enkelt för att öppenhet, transparens och fri politisk debatt är omistliga värden i den typ av samhälle vi själva vill leva i.

Innehåll

1. Förord 7

2. Vad ska politiken lösa? 8

2.1 Bostadsbristen i siffror? 8

2.2 Bostadsmarknadens utsatta – en mångfacetterad utmaning 11

3. Bostadspolitik i en liberal kontext 12

3.1 En liberals bekännelse – marknaden löser inte alla problem 12

3.2 Ett liberalt försvarstal – politiken har också stora brister 14

3.3 Utgångspunkter för en liberal lösning på bostadsmarknadens utmaningar 15

4. Hur är politiken utformad idag? 16

4.1 Kartläggning av dagens politik 16

4.2 Sex politiska snedsteg – ur ett liberalt perspektiv 17

4.2.1 Förändringen av fastighetsskatten 17

4.2.2 Uteblivet motstånd mot hyressättningssystemet 19

4.2.3 Acceptansen av kreditrestriktioner 24

4.2.4 Fixeringen vid nyproduktion av ”billiga” hyresrätter 27

4.2.5 Övertron på regelförenklingar 28

4.2.6 Avsaknaden av behovsprövad politik 31

5. Slutsats 32

6. Källor 34

6.1 Tryckta källor 34

6.2 Elektroniska källor 34

1. Förord

Linda Jonsson
Analytiker
Veidekke Sverige

I Sverige finns fyra borgerliga partier som är icke-socialister och för marknadsekonomi: Moderaterna, Kristdemokraterna, Centerpartiet och Liberalerna. I samtliga partiers ideologier finns inslag av liberalism, om än uttryckt på olika sätt. Centerpartiet och Liberalerna kännetecknas främst som socialliberaler, Moderaterna vilar på en liberalkonservativ grund och Kristdemokraterna på kristdemokratisk ideologi i kombination med ekonomisk liberalism.

Under ca 70 av de 98 år som passerat sedan allmän rösträtt praktiserades för första gången 1921 har Socialdemokraterna haft regeringsmakten. Deras politiska idéer har präglat och präglar fortfarande det svenska samhället i stor utsträckning. 1928 lanserade Per-Albin Hansson idén om att ersätta klassamhället med folkhemmet, något som sedan genomsyrade svensk politik i decennier. 1933 tillsattes den bostadssociala utredningen som pågick i över tio år och vars slutsatser bland annat ledde till att staten tog över finansieringen och planeringen av bostadsbyggandet. Per-Albins folkhem var en idé om jämlikhet, ingen skulle ha det bättre än någon annan. Folkhemmet tryggade allas rätt till vad staten ansåg var en god bostad men tog ingen hänsyn till medborgarnas individuella preferenser eller drömmar.

De konservativa och liberala partierna i till exempel Australien och Storbritannien, med Menzies och Thatcher i spetsen, drev under samma tid bostadsfrågan som en frihetsfråga. Målet var inte lika utfall utan lika möjligheter; alla medborgare skulle kunna bygga sitt eget drömhem. En idéströmning som aldrig fått fäste hos den svenska borgerligheten. Istället för att utforma en egen idé med individen och ägandet i fokus har den svenska borgerligheten förhållit sig till och till stora delar accepterat Socialdemokraternas politik, något som jag kommer att återkomma till senare i rapporten.

Sedan Socialdemokraternas guldålder är det mycket som har förändrats. Idag uppger fler av väljarna att de står till höger på den politiska skalan än till vänster. Det är numer långt från självklart att det är Socialdemokraterna som ska regera i Rosenbad, vilket inte minst höstens utdragna regeringsförhandlingar bekräftar. Först i januari i år, 134 dagar efter riksdagsvalet, fick Sverige en regering. Efter långa förhandlingar och en överenskommelse om samarbete kring budget och en rad andra sakfrågor släppte Centerpartiet och Liberalerna fram Stefan

»Min förhoppning är att de borgerliga partierna använder den kommande mandatperioden till grundlig politikutveckling och förberedelser inför maktövertagande 2022. En av de frågor som jag hoppas att de inte bara lägger fokus på utan också tar initiativet i är bostadsfrågan.«

Löfven som statsminister. Centerpartiet och Liberalerna tog inte plats i regeringen och gick därmed likt Kristdemokraterna och Moderaterna i opposition.

Min förhoppning är att de borgerliga partierna använder den kommande mandatperioden till grundlig politikutveckling och förberedelser inför maktövertagande 2022. En av de frågor som jag hoppas att de inte bara lägger fokus på utan också tar initiativet i är bostadsfrågan.

Bostadsmarknaden är på många sätt dysfunktionell vilket hämmar landets tillväxt. Situationen på bostadsmarknaden riskerar dessutom att minska den sociala rörligheten vilket är ett direkt hot mot en av liberalismens grundpelare. Att det är svårt att få en bostad gör att många tvingas tacka nej till exempelvis jobb och utbildning på en annan ort. Bostadsbristen blir alltmer påtaglig samtidigt som bostadsbyggandet spås sjunka med ca 50 procent de närmsta åren, vilket inte bara kommer att förvärra situationen för bostadsmarknadens mest utsatta utan också kommer att påverka hela samhällsekonomin i stort mycket negativt.

Det släpps mängder av bostadspolitiska rapporter. De inleds vanligtvis med en problembeskrivning som sedan följs av en rad konkreta förslag på åtgärder. Min rapport har inte till syfte att agera pekpinne eller besvara alla frågor utan syftar till att bidra med kunskap och inspiration. Att uppmuntra till politikutveckling kring bostadsfrågan, att ge nya verktyg att använda sig av i den processen och att slå hål på en del myter. Allt i hopp om att borgerligheten framöver inte ska förhålla sig till Socialdemokraternas bostadspolitik och handla reaktivt utan agera proaktivt och presentera egna förslag till lösningar på bostadsmarknadens utmaningar som är baserade på en liberal idé.

Med hopp om givande läsning,

Linda Jonsson, analytiker Veidekke Sverige och moderat debattör

2. Vad ska politiken lösa?

Politikutveckling behöver utgå från en solid problembeskrivning. Idag cirkulerar en rad olika siffror i debatten, mått på bostadsbrist, som etablerats som sanningar. I det följande avsnittet ifrågasätter jag siffrorna; går det ens att mäta bostadsbrist? Jag presenterar ett alternativt sätt att åskådliggöra bostadsmarknadens utmaning.

2.1 Bostadsbristen i siffror?

I media belyses ofta bostadsbristen med hjälp av statistik för antalet personer som står i bostadskö. Idag står ca 600 000 personer i Stockholms bostadskö (Bostadsförmedlingen, 2018). Det är dock inte detsamma som att Stockholm har 600 000 hemlösa. Istället utgörs kön till stor del av personer som idag har en bostad men som står i kön för att vid behov kunna hyra en bostad längre fram. Vilket är tur, för den som väntar på att få ett hyresrättskontrakt genom Stockholms bostadsförmedling måste ha tålamod. Enligt Bostadsförmedlingens webbplats har de som tilldelas kontrakt idag väntat i genomsnitt drygt 10 år. 2017 förmedlades ca 12 000 kontrakt vilket innebär att ca 2 procent av de köande fick en bostad. Anledningen till att vi har denna extremt långa och utifrån omvärlden sett unika bostadskö är det svenska hyressättningssystemets utformning. Hur det hänger ihop beskrivs i avsnitt 4.2.2.

En annan populär siffra att referera till är den som Boverket (2018) anger i sin behovsprognos. Av den senaste prognosen framkom att det behövs ungefär 500 000 bostäder fram till 2025. Prognosen är baserad på SCB:s befolkningsprognos och antagandet om en hushållskvot. Hushållskvoten utgörs av antalet hushåll dividerat med antalet individer och är därmed ett antagande om att vi kommer att ha samma familjestruktur som vi har idag också framgent.

Det som ger absolut störst inverkan på SCB:s befolkningsprognos är migrationen. Därmed baseras också prognosen av bostadsbehovet till stor del på gissningar om hur världen kommer att utvecklas och hur det påverkar flyttströmmarna. Det är dock inte bara svårigheten att förutspå utvecklingen i världen – huruvida krig kommer att trappas upp, startas eller avslutas – som utgör en stor osäkerhet i prognosen utan också de förutsättningar

Idag står ca 600 000 personer i Stockholms bostadskö.

för invandring som den svenska politiken ger. Något som till exempel gjort stora avtryck i SCB:s befolkningsprognos är den åtstramning av migrationspolitiken som genomfördes i november 2015. Under 2015 sökte totalt ca 170 000 personer asyl i Sverige; under 2016 var motsvarande siffra ca 30 000 (Migrationsverket, 2018).

Boverket använder ytterligare ett instrument för att bedöma behovet av bostäder, nämligen Bostadsmarknadsenkäten som går ut årligen till landets kommuner. I enkäten frågas bland annat om kommunerna uppskattar att det är balans eller obalans på bostadsmarknaden (Boverket 2018b). Vid 2018 års enkät svarade 243 av landets 290 kommuner att de hade underskott på bostäder (Boverket 2018c). Huruvida det råder obalans eller ej är dock en bedömningsfråga. Det saknas särskilda kriterier för vad obalans egentligen innebär och anser kommunen att marknaden är i obalans anges inte hur omfattande bristen är i något kvantitativt mått. Vidare framkommer inte heller om det är antalet bostäder som är problemet eller det faktum att de bostäder som finns inte motsvarar behovet utifrån pris eller kvalitet.

Dessa tre exempel på försök att bedöma bostadsbristen, Boverkets behovsprognos och Bostadsmarknadsenkät samt bostadsköerna, belyser hur krångligt det är.

Vad är ens bostadsbrist?

Nationalencyklopedin (2018) definierar bostadsbrist på följande sätt: ”bostadsbrist, [innebär] i en marknadsekonomi att utbudet av bostäder inte är tillräckligt stort eller håller tillräcklig kvalitet för att möta efterfrågan hos bostadskonsumenterna.”

I Sverige idag är inte kvaliteten på bostäderna det främsta problemet, den hålls uppe genom lagstiftning. Istället handlar det om att boendekostnaderna är så pass höga att vissa inte kan efterfråga en bostad eller – om man vänder på det – att somliga inte kan försörja sig själva eller tjänar för lite för att kunna efterfråga en bostad med den kvalitet som svensk lagstiftning upprätthåller.

Hur gärna vi än vill kommer vi inte kunna uttrycka bostadsbristen i exakta siffror. Däremot finns tecken på att många upplever en tuff situation på bostadsmarknaden idag:

- 2017 bodde ca 260 000, eller 24 procent, av Sveriges ungdomar i åldrarna 20–27 år fortfarande hemma, nästan 82 procent av dem mot sin vilja. Enligt Hyresgästföreningen (2017) är det den högsta andelen ungdomar som bor hemma hos sina föräldrar sedan de började mäta 1997.

- Bostadsköerna går inte att använda som ett mått på bostadsbrist men är ändå ett tydligt tecken på att det föreligger problem på hyresrättsmarknaden. Utöver långa kötider har hyresrättsmarknaden problem med olovlig andrahandsuthyrning, otrygga andrahandsavtal och svarthandel med kontrakt. De som drabbas hårdast är generellt sett unga och nyinflyttade som inte har kötid nog för att få ett förstahandskontrakt.

- Det är dock också ett problem för dem som vill separera från sin partner, speciellt för kvinnor. Givet köerna till förstahandskontrakt på hyresrätter i våra större städer hänvisas den som snabbt behöver en bostad till osäkra kontrakt eller till att köpa. Det senare är lättare sagt än gjort. Enligt en kartläggning som SBAB (2018) gjort av situationen i landets 20 största kommuner kan

24 procent i åldrarna 20–27 år bor fortfarande hemma, nästan 82 procent av dem mot sin vilja

en kvinna i 40–45-årsåldern med en medianinkomst inte köpa en trea till sig och sina barn i någon av kommunerna. En man i samma ålder med medianinkomst kan köpa en ändamålsenlig bostad i 9 av 20 kommuner.

- På 10 år har antalet sociala kontrakt dubblerats: den 1 januari i år hade 24 000 hushåll bostad genom ett sådant arrangemang (Sveriges radio, 2018). Sociala kontrakt fungerar så att ett hushåll hyr i andra hand av socialförvaltningen som i sin tur hyr bostaden av ett kommunalt eller privat bostadsbolag. Sociala kontrakt erbjuds i de fall då ett hushåll inte accepteras som hyresgäst på den reguljära bostadsmarknaden och inte kan lösa sin boendesituation på egen hand.

Slutsatsen är att det är svårt för vissa grupper att skaffa en ändamålsenlig bostad med trygga villkor. De drabbade påverkas psykiskt och deras handlingsfrihet riskerar att inskränkas.

Att det är svårt att få en bostad kan till exempel hindra människor från att tacka ja till en utbildningsplats eller ett jobb på en annan ort. I förlängningen ger det negativa effekter även på vår samhällsekonomi.

2.2 Bostadsmarknadens utsatta – en mångfacetterad utmaning

Det går att dela upp dem som har det tufft på bostadsmarknaden i tre olika grupper, som har helt olika förutsättningar och som är i behov av helt olika typer av insatser: de som är inkomst- och/eller kapitalsvaga, de som inte är självförsörjande just nu men som kan bli det och de som inte är självförsörjande idag och inte heller kommer att bli det ens på lång sikt.

Den första gruppen, de som är inkomst- och/eller kapitalsvaga, omfattar till exempel ungdomar som just slutfört sina studier och börjat jobba men inte har möjlighet att flytta hemifrån. Det kan också röra sig om en hårt arbetande förälder som vill skilja sig och behöver en bostad inte bara för sig själv utan också för sina barn. Gemensamt för dem är att de har ett jobb men att inkomsten och/eller bristen på kapital hindrar dem från att hyra eller köpa en ändamålsenlig bostad på den svenska bostadsmarknaden idag.

Den andra gruppen, de som inte är självförsörjande just nu men som kan bli det, omfattar personer som är mellan två jobb, studenter, personer som skulle kunna bli anställningsbara om de fick rätt utbildning och dem som för tillfället är sjukskrivna eller av andra skäl inte kan försörja sig just nu.

Den tredje gruppen, de som inte är självförsörjande idag och inte heller kommer att bli det på sikt, omfattar till exempel fattigpensionärer, långtidssjukskrivna och människor som av andra skäl inte utgör en del av arbetskraften.

Figur 1. Olika utsatta grupper på bostadsmarknaden.

3. Bostadspolitik i en liberal kontext

3.1 En liberals bekännelse – marknaden löser inte alla problem

Vad är bostadspolitik i en liberal kontext? I en liberal idévärld finns ingen bostadspolitik, skulle kanske några nyliberala själar svara. Marknaden löser alla problem. Det är dock inte riktigt så enkelt. Den som har full tilltro till marknadsekonomin har ofta nationalekonomernas idealbild – en fri marknad med perfekt konkurrens – framför sig. På en sådan marknad möts utbud och efterfrågan på ett perfekt sätt. Tyvärr förblir det just ett ideal, en utopi.

När jag läste en av grundkurserna i nationalekonomi fick vi läsa *Mikroekonomi, teori och tillämpningar*, skriven av Robert Lundmark (2011). I den går att läsa att för att en marknad ska anses präglas av perfekt konkurrens måsta följande antaganden vara uppfyllda:

1. Ingen aktör har en så pass stor marknadsandel att den kan påverka priset.
2. Varorna är identiska, vilket innebär att de är perfekta substitut till varandra.
3. Det är fritt att etablera sig och dra sig tillbaka från marknaden, det föreligger inga ekonomiska, tekniska, administrativa eller institutionella hinder.
4. Transaktionskostnaderna är obefintliga eller mycket låga.
5. Både köpare och säljare har all den information som krävs för att kunna agera optimalt på marknaden.

Det finns ingen marknad som uppfyller alla dessa krav och särskilt inte bostadsmarknaden. Till exempel: Vid nyproduktion av bostäder finns stordriftsfördelar vilket innebär att producenter kan få så pass stora marknadsandelar att de kan påverka priset. Bostäder är långt från identiska varor, förutom att de har olika kvaliteter och utseenden är de belägna på olika platser och till råga på allt mycket svåra att flytta. För att etablera sig på bostadsmarknaden krävs ofta mycket kapital, oavsett om det rör sig om en person som vill köpa en privatbostad eller starta en verksamhet som hyresfastighetsägare.

»Politik-misslyckanden uppstår till följd av att den politiska processen i sig har svagheter och begränsningar.«

Transaktionskostnaderna är höga i form av tid för att söka efter en ny bostad men också emotionellt: vi har ofta väldigt starka band till vårt hem. För att inte tala om bristen på fullständig information. Trots att Hemnet.se gör att vi idag kan jämföra bostäder bättre än någonsin tidigare så finns det stora brister. En bostad är svår att undersöka, det finns en anledning till att ”dolda fel-försäkringar” har en marknad, och bostäder är dessutom svåra att jämföra då de är unika.

Något förenklat: när en fri marknad inte präglas av full konkurrens föreligger en rad marknadsmisslyckanden med konsekvensen att utbud och efterfrågan inte möts på ett optimalt sätt. I tillägg kan samhället uppleva att den standard som de bostäder som samhällets mest utsatta har tillgång till på en fri marknad inte är tillfredställande. Det liberala spektrat är i teorin mycket brett, från nyliberaler till socialliberaler, men i praktiken förenas de liberaler som aspirerar på politiskt inflytande i en vilja att stötta människor till att bli självständiga och att hjälpa samhällets mest utsatta.

Dessutom finns ett ofrånkomligt behov av politisk organisation i en modern värld, för att bokföra vem som äger mark och för att möjliggöra handel med mark. Infrastruktur måste planeras och samordnas samtidigt som plats behöver göras för samhällsfunktioner så som sjukhus och skolor.

3.2 Ett liberalt försvarstal – politiken har också stora brister

Om jag som liberal nu har erkänt att marknaden inte löser alla problem så måste jag ändå poängtera att politiken verkligen inte gör det heller. Politiska ingrepp sker med varierad framgång, inte sällan leder ingrepp i en marknad till något som kallas för politikmisslyckanden. Politikmisslyckanden uppstår till följd av att den politiska processen i sig har svagheter och begränsningar (Stiglitz, 2000).

Enligt Santesson (2012) uppstår politikmisslyckanden för att politiska partier måste förhålla sig till den politiska arenan. För ett parti finns främst tre mål:

1. Att företräda sin politik. Den formas utifrån ideologi men påverkas av pragmatism. Ett parti kan välja att ställa ideologin främst, alternativt vara beredda att ta ett steg tillbaka för att senare kunna ta två steg framåt.
2. Att erövra ämbeten. Det ger makt och status vilket är en drivkraft för de inblandade.
3. Röstmaximering. Ett indirekt mål för att kunna nå nummer ett och två.

Enligt Santesson prioriterar partier olika mellan de tre målen men slutsatsen är att politiska beslut fattas med hänsyn till dem och inte till vad som är bäst sett till individerna eller samhället som helhet.

Enligt Stiglitz (2000) är en annan orsak till politikmisslyckanden att det är svårt att bedöma effekten av ett politiskt ingripande på förhand. Ytterligare en orsak som Stiglitz lyfter är att implementeringen av ett politiskt beslut ofta överlåts till myndigheter vilket innebär att utfallet kanske inte blir som det var tänkt, för att direktiven varit otydliga eller för att myndigheterna tar egna initiativ.

Ett problem som är extra framträdande på bostadsmarknaden är också mandatperiodernas längd. Nyproduktion av bostäder tar ofta väldigt lång tid. Inte sällan tar processen 6–10 år. Det innebär att politik som påverkar förutsättningarna att bygga idag inte kommer att ge en synbar effekt på en eller kanske två mandatperioder vilket minskar politikernas incitament att fatta den typen av beslut. Samtidigt som korta mandatperioder också påverkar politikernas intresse för att stöta sig med väljargrupper. När ett val alltid ligger nära i tid blir politikerna mer försiktiga.

På tal om väljargrupper: ytterligare ett skäl till att politiska ingrepp inte alltid ger det utfall som är bäst för samhället som helhet är att politiska system leder till att intressegrupper skapas. Hur inflytelserik en intresseorganisation är avgörs enligt Santesson (2012) av hur engagerade medlemmar den har. Starkast driv finns när frågan

spelar en avsevärd roll för en minoritet, till skillnad från när den påverkar många men måttligt. Välavgränsade grupper som har mycket att förlora är lättmobiliserade men det betyder inte att det är bäst för samhället som helhet att fatta beslut i enlighet med deras vilja.

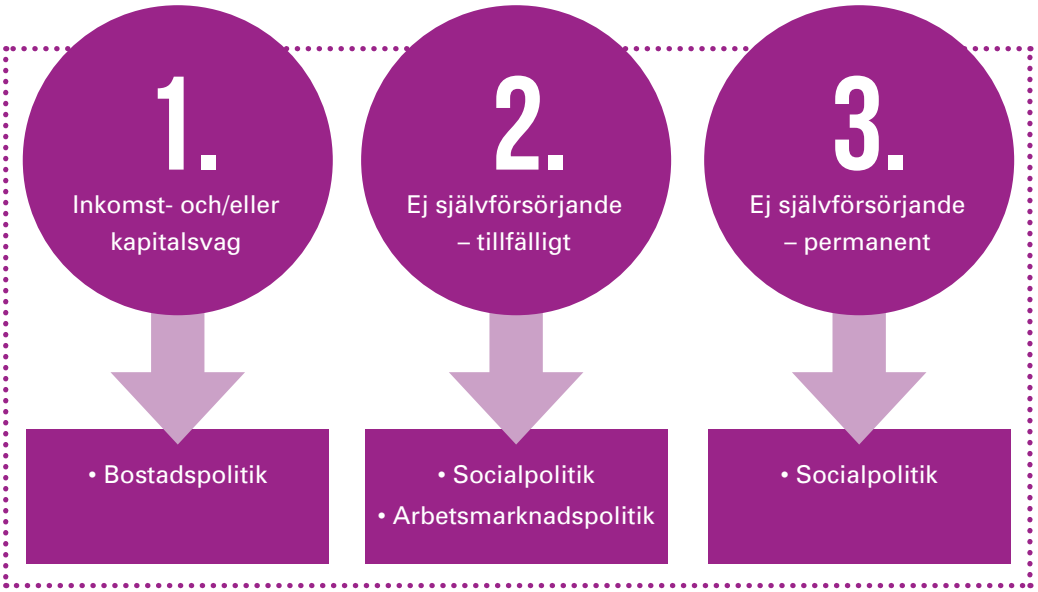
Till det kan enligt Santesson (2012) också adderas att människan är förlustavert. Alla politiska förändringar ger vinnare och förlorare. Skulle människan inte vara förlustavert skulle politiker kunna räkna hur många som tjänar på ett förslag och hur många som förlorar på detsamma och agera efter det. Det råder dock inte symmetri i väljarnas reaktion. De som förlorar reagerar starkare än de som vinner. Det räcker inte med att en reform ger positiva ekonomiska effekter för att den ska ge en positiv nettoreaktion hos väljarna. Konsekvensen är att politiker tenderar att undvika viktiga beslut.

3.3 Utgångspunkter för en liberal lösning på bostadsmarknadens utmaningar

Den liberala lösningen bör vara att låta marknaden vara fri, underlätta för så många som möjligt att bli självförsörjande och sedan komplettera med en behovsprövad politik som säkrar boendesituationen för alla men samtidigt utformas på ett sätt som förebygger tröskeleffekter.

Detta går att tydliggöra genom att utveckla den bild jag presenterade i avsnitt 2.2. Att de som jag benämnde som den första gruppen har problem på bostadsmarknaden är främst en följd av olyckliga politiska beslut, bland annat de som jag beskriver i avsnitt 4.2. Dels beslut som påverkar rörligheten på bostadsmarknaden negativt, dels beslut som gör att det byggs mindre än vad som vore optimalt. Deras situation går till stor del att lösa genom politiska förändringar som leder till att bostadsbyggandet underlättas och rörligheten ökar. Lösningarna återfinns alltså inom den klassiska bostadspolitiken.

Att marknaden blir friare och rörligheten högre kommer dock inte att lösa problemen för de två senare grupperna. För den andra gruppen krävs en socialpolitik och tillfälliga stöd att falla tillbaka på men som samtidigt inte skapar tröskeleffekter. I tillägg krävs också arbetsmarknadspolitiska åtgärder som kan stötta dem i att bli självförsörjande. För den tredje gruppen återstår endast socialpolitiska åtgärder.



Figur 2. Olika utmaningar kräver olika typer av politik.

4. Hur är politiken utformad idag?

4.1 Kartläggning av dagens politik

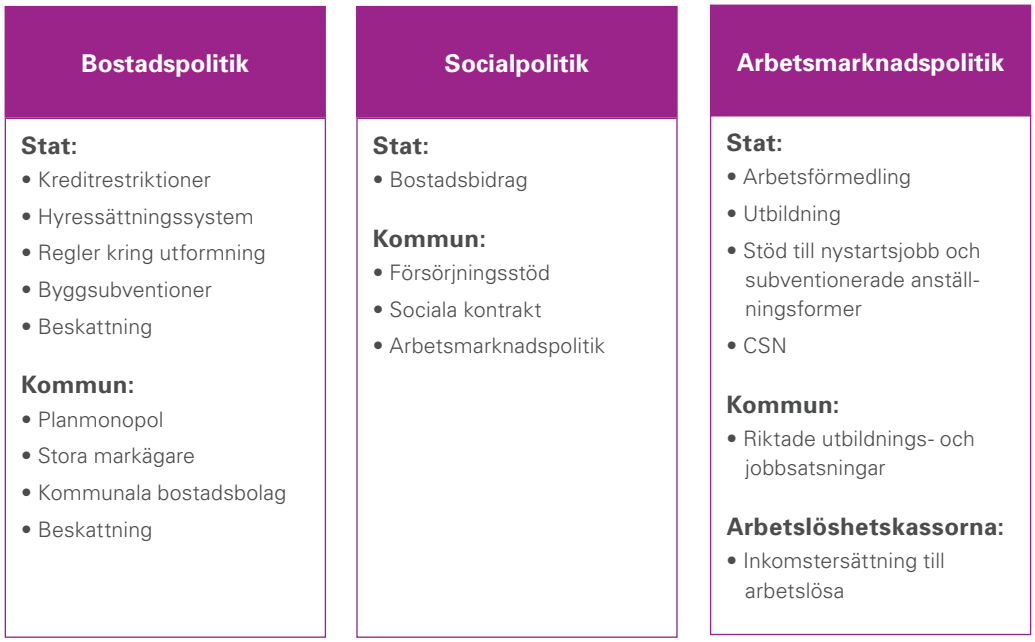
Jag har gjort ett försök att dela upp vilka verktyg som finns inom bostadspolitiken, socialpolitiken respektive arbetsmarknadspolitiken idag samt vilket organ som är ansvarigt för dem, se figur 3.

Vi är inte vana att se den bilden framför oss när vi diskuterar bostadsfrågan. Socialpolitiken nämns sällan och trots att den enklaste vägen till en egen bostad är att ha ett jobb och att vara självförsörjande så nämns inte heller arbetsmarknadspolitiken när bostadsfrågan diskuteras.

Kommunerna är ofta stora markägare vilket gör att de i många fall både har monopol på att sälja mark och på att bestämma vad som ska byggas på den.

Bland de verktyg som jag klassat som en del av bostadspolitiken återfinns kreditrestriktionerna, hyressättningssystemet samt regelverk för bostäders utformning likt BBR och PBL. Utöver det finns också de byggsubventioner – investeringsstöd – som den rödgröna regeringen avser återinföra för byggandet av ”billiga” hyresrätter samt den statliga beskattningen, i form av till exempel reavinstskatt och stämpelskatt.

Bland de bostadspolitiska verktyg som kommunerna ansvarar för återfinns planmonopolet; det är kommunerna som beslutar om planerna och ger bygglov. Dessutom är kommunerna ofta stora markägare vilket gör att de i många fall både har monopol



Figur 3. Bostadspolitik, socialpolitik och arbetsmarknadspolitik.

på att sälja mark och på att bestämma vad som ska byggas på den. Under beskattning återfinns den kommunala fastighetsavgiften. Det är dock inte kommunerna som beslutar om den och pengarna som samlas in går först till staten som sedan fördelar dem enligt en nyckel till kommunerna. Avslutningsvis återfinns också de kommunala bostadsbolagen som möjliggör för kommunerna att bygga, äga och förvalta hyresfastigheter så länge det sker med affärsmässighet. Bostäderna fördelas därefter enligt köprincipen.

Den renodlade socialpolitiken utgörs idag av statliga bostadsbidrag, kommunala försörjningsstöd samt de sociala kontrakt som jag beskrev i avsnitt 2.1.

Avslutningsvis har vi de arbetsmarknadspolitiska åtgärderna. Bland de statliga återfinns bland annat Arbetsförmedlingen, gratis utbildning och förmånliga CSN-lån. I tillägg bedriver kommunerna ofta egna program för att hjälpa invånare in i arbetslivet. Arbetslöshetskassorna fungerar som en försäkring för dem som har arbetat men plötsligt blir arbetslösa.

Min kartläggning av bostadspolitiken, socialpolitiken och arbetsmarknadspolitiken tydliggör att det finns betydligt fler verktyg att arbeta med än vad som framkommer i debatten.

4.2 Sex politiska snedsteg – ur ett liberalt perspektiv

Som nämndes i förordet avser jag inte lämna detaljerade politiska förslag. Däremot vill jag lyfta fram några belysande exempel på när borgerligheten, utifrån ett liberalt perspektiv, har agerat eller agerar fel, med förhoppning om att avsnittet ska bidra med kunskap, slå hål på en del myter och inspirera till alternativa vägar framåt.

4.2.1 Förändringen av fastighetsskatten

Fastighetsskatt föredras framför inkomstbeskattning ur nationalekonomisk synpunkt för att fastighetsskatt inte påverkar hur mycket människor arbetar. Att höja marginalskatten kan till exempel ge negativa samhällsekonomiska konsekvenser genom att färre väljer att arbeta vilket minskar den ekonomiska tillväxten, något som alltså undviks med fastighetsskatt. Fastighetsbeskattning har ytterligare en fördel – skattebasen kan inte flytta. Det innebär att skatteplanering blir avsevärt svårare än vid annan kapital- eller inkomstbeskattning.

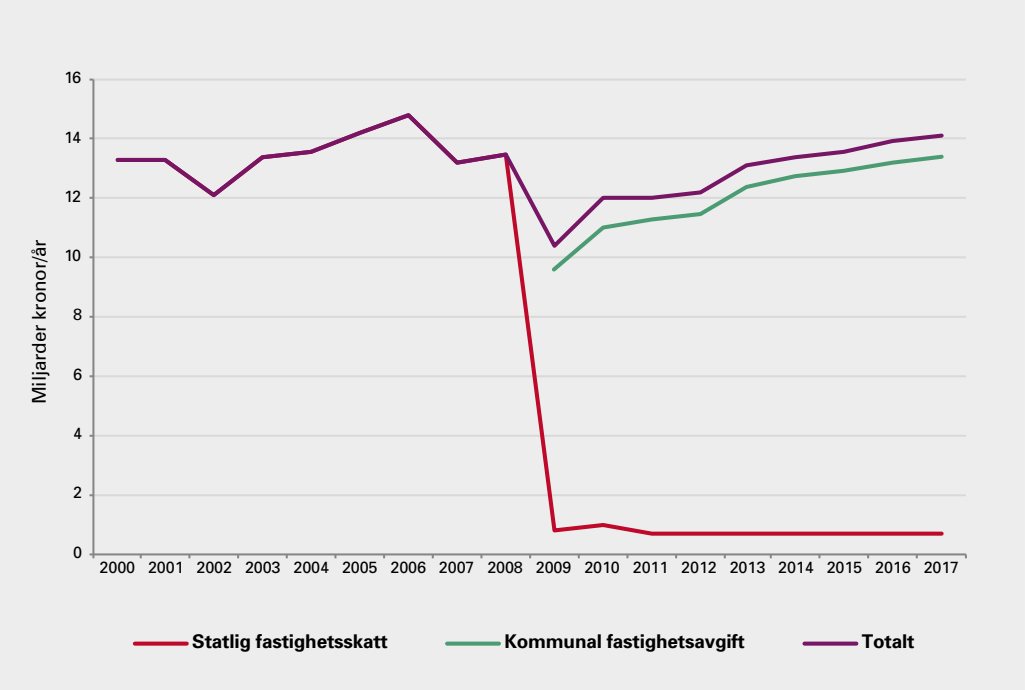
Den statliga fastighetsskatten utgörs idag av 1 procent av fastighetens taxeringsvärde (75 procent av marknadsvärdet) årligen. Sedan 2001 har skatten på bostäder särbehandlats, först i enlighet med prop. 2001/02:3 som begränsade skatten för

skatteskyldiga som bodde permanent i ett småhus som inte upplåts med bostads- eller hyresrätt och som hade en inkomst lägre än 600 000 kronor om året. Skatten skulle efter skattereduktion inte överstiga 5 procent av den skattskyldigas inkomst. Beräkningen av inkomst var utformad på ett sätt som tog hänsyn till eventuell förmögenhet utöver den av skattereduktionen omfattade fastigheten.

2008 förändrade Allianspartierna fastighetsskatten för bostadsfastigheter igen. Den statliga fastighetsskatten ersattes av en kommunal fastighetsavgift. Enligt Skatteverket (2018) är skatten för vanliga småhus idag 0,75 procent av taxeringsvärdet men max 7 687 kr om året. Motsvarande siffror för flerbostadshus är 0,3 procent av taxeringsvärdet eller max 1 315 kronor per lägenhet. Maxbeloppet förändras årligen genom index knutet till inkomstbasbeloppet. Skatteintäkterna minskade initialt vid införandet av fastighetsavgiften vilket kompenserades av att reavinstskatten vid försäljning av privatbostäder höjdes från 20 till 22 procent, ett tak för hur stora uppskov som fick göras infördes och det uppskjutna beloppet ålades med ränta. Alliansens förändring av fastighetsskatten har, som kan utläsas av figur 4, inte lett till att den totala fastighetsskatten minskat märkvärt. Istället är det fördelningen

»Alliansens förändring av fastighetsskatten har inte lett till att den totala fastighetsskatten minskat märkvärt. Istället är det fördelningen som har förändrats.«

Enligt Skatteverket (2018) är skatten för vanliga småhus idag 0,75 procent av taxeringsvärdet men max 7 687 kr om året.



Figur 4. Statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift 2000–2017.

Källa: SCB.

som har förändrats. Idag beskattas ägare av småhus fullt, det vill säga 0,75 procent, för marknadsvärden upp till ca 1,4 miljoner kronor. För de hushåll som har ett småhus som är värt 1,4 miljoner eller mindre är skillnaden jämfört med den ursprungliga fastighetsskatten marginell. För hushåll som äger ett småhus som är dyrare än så är effekten desto större.

Förändringarna av fastighetsskatten som Alliansen genomförde är problematiska på två sätt:

- Utformningen är olycklig, fastighetsskatten bör inte vara regressiv utan platt.
- Politiken borde ha satsat på att sänka den mest skadliga skatten – skatten på arbete – istället för att sänka den minst skadliga skatten – fastighetsskatten.

4.2.2 Uteblivet motstånd mot hyressättningssystemet

Sedan andra världskriget har hyrorna i Sverige reglerats på olika sätt. Dagens hyressättningssystem såg ljuset 1969. Då infördes besittningsrätt för hyresgäster vilket innebär att hyresavtal i stort sett bara kan avslutas på hyresgästens begäran. Årliga förhandlingar om hyran kan ske på någon av parternas begäran och uppstår en tvist kan ärendet tas till Hyresnämnden som bestämmer hyran enligt bruksvärdessystemet.

Bruksvärdessystemet finns lagstadgat i 12 kap. JB § 55. Första stycket lyder:

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Tillsammans innebär besittningsrätten och bruksvärdessystemet att hyresgästen har rätt att bo kvar till en skälig hyra och att hyresvärden har rätt till en rimlig avkastning baserad på en skälig hyra. Så vad är då problemet med det svenska hyressättningssystemet?

1978 kompletterades besittningsrätten och bruksvärdessystemet med hyresförhandlingslagen. Lagen tvingar hyresvärden att förhandla med hyresgästen som i regel företräds av Hyresgästföreningen om inte hyresvärden och hyresgästen skriftligen kommit överens om något annat. En sådan överenskommelse får träffas först efter att hyresförhållandet varat i tre månader. Det

»I mars 2017 meddelade Hyresgästföreningens tidning Hem & Hyra att inflationen låg på 1,7 procent och löneökningarna kring 2,5 procent och att de därför var mycket nöjda med att hyresförhandlingarna landade i en genomsnittlig "hyres-höjning" på 0,68 procent. Vilket i reala termer innebär en sänkning av hyran. Precis som föregående år.«

innebär i praktiken att hyresgästen alltid har rätt till förhandling, något som hyresgästen av följande skäl inte kommer att avsäga sig frivilligt.

Genom hyresförhandlingslagen flyttas tyngden från bruksvärdessystemet och den skäliga hyran till förhandling mellan två parter varav den ena inte har några som helst incitament att släppa igenom en hyreshöjning. Detta gör att förhandlingarna riskerar att stranda vilket ger hyresvärden tre alternativ: att inte höja hyran alls, att acceptera Hyresgästföreningens bud eller att ta ärendet till hyresnämnden för skälighetsprövning enligt bruksvärdesprincipen.

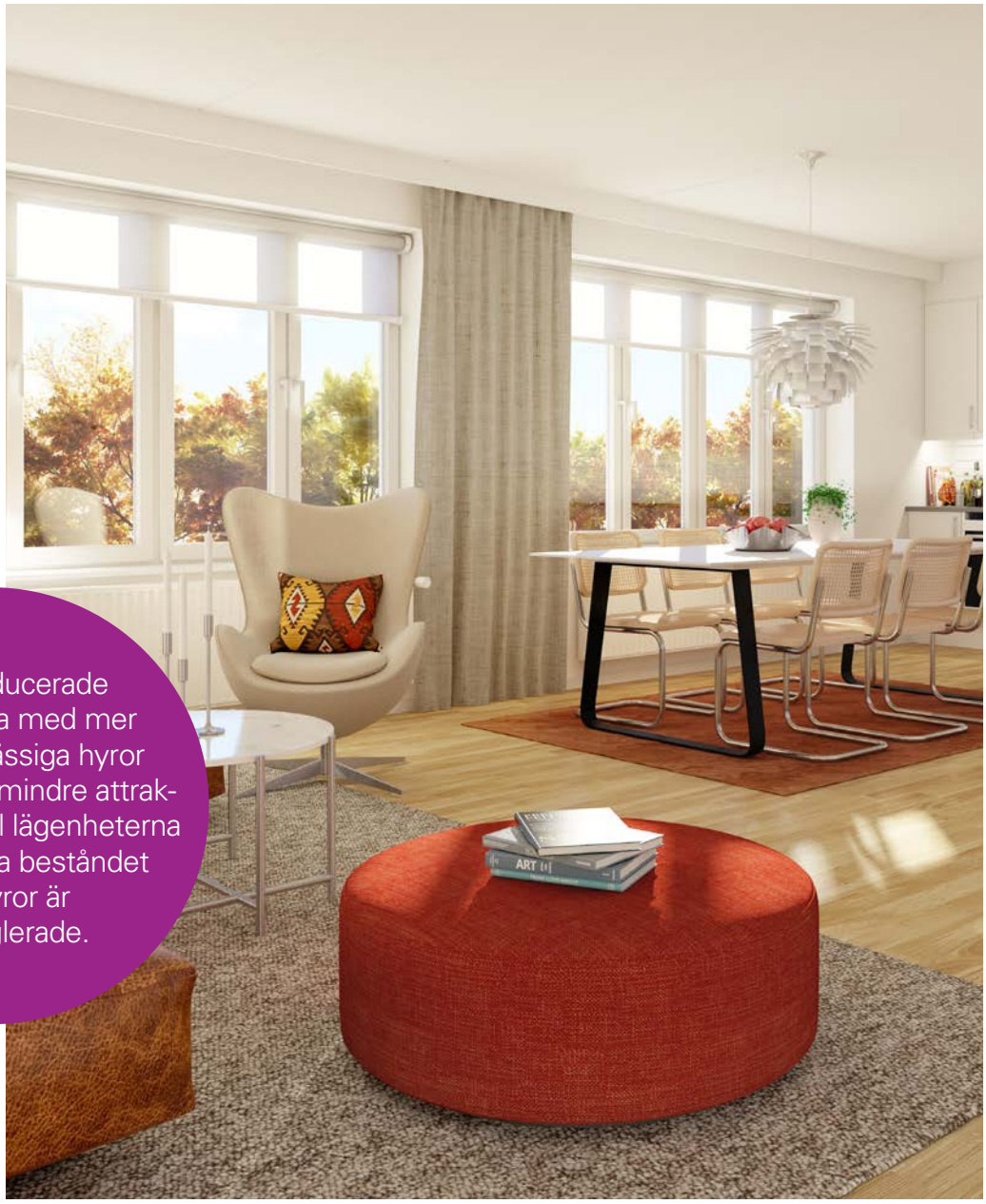
Så varför tar inte fler hyresvärdar sina ärenden till hyresnämnden? Jo, för i hyresnämnden testas varje enskilt fall separat vilket är en tidskrävande process men framför allt är ”skälig hyra” inte det man förväntar sig. Skälig hyra bestäms genom en jämförelse med likvärdiga lägenheter vars hyra har satts genom förhandling. Det innebär att om fastighetsägaren tar sitt ärende till hyresnämnden fastställs en hyra som är likvärdig den hyra som hyresvärden hade fått i förhandling med Hyresgästföreningen. I praktiken innebär det att fastighetsägaren inte har tre alternativ utan två: att inte höja hyran eller att acceptera Hyresgästföreningens bud.

I mars 2017 meddelade Hyresgästföreningens tidning Hem & Hyra att inflationen låg på 1,7 procent och löneökningarna kring 2,5 procent och att de därför var mycket nöjda med att hyresförhandlingarna landade i en genomsnittlig ”hyreshöjning” på 0,68 procent. Vilket i reala termer innebär en sänkning av hyran. Precis som föregående år.

Systemet leder till att hyrorna, framför allt i våra storstäder, är betydligt lägre än vad marknaden är beredd att betala. Vilket är problematiskt till exempel på grund av följande:

- Att boendekostnaden är lägre än marknadspris minskar hyresgästens incitament att flytta vilket leder till en minskad rörlighet på bostadsmarknaden. Konsekvensen är att köerna till hyresrättsmarknaden är mycket långa i våra större städer, inte sällan tar det flera år att få ett förstahandskontrakt.
- Den som inte är i akut behov av en bostad har råd att vänta. När en lägenhet väl blir ledig fördelas den till den med längst kötid, alltså den som har haft råd att vänta längst och därmed kan antas ha minst behov av bostaden.
- Skillnaden mellan vad hyresgästen betalar och vad marknaden är beredd att betala möjliggör för hyresgästen att tjäna pengar på att hyra ut lägenheten i andra hand till marknadspris eller på att sälja kontraktet på den svarta marknaden.
- Den som inte kan köpa en bostad eller har kötid nog för att få ett förstahandskontrakt på en lägenhet hänvisas till att hyra i andra hand av någon av de lyckosamma personer som kommit över ett förstahandskontrakt. Dessa hushåll betalar alltså ofta betydligt mycket mer

Att boendekostnaden är lägre än marknadspris minskar hyresgästens incitament att flytta vilket leder till en minskad rörlighet på bostads-marknaden.



De nyproducerade lägenheterna med mer marknadsmässiga hyror uppfattas som mindre attraktiva i kontrast till lägenheterna i det befintliga beståndet vars hyror är strikt reglerade.

och får samtidigt betydligt osäkrare hyresvillkor, bara för att de inte har köat tillräckligt länge.

- Det faktum att fastighetsägaren inte har möjlighet att ta ut marknadspris gör det attraktivt att ombilda fastigheten till bostadsrätter. Konsekvensen är att antalet hyresrätter i centrala områden blir allt färre.
- 2006 förändrades lagstiftningen så att fastighetsägare kan undgå bruksvärdessystemet och förhandla om presumtionshyra vid nyproduktion, en hyra som ska garantera att produktionskostnaden täcks. Nyproduktionen av hyresrätter påverkas därmed inte negativt i lika stor utsträckning som tidigare men nyproduktionen lider fortfarande av snedvridningen på marknaden. De nyproducerade lägenheterna med mer marknadsmässiga hyror uppfattas som mindre attraktiva i kontrast till lägenheterna i det befintliga beståndet vars hyror är strikt reglerade.

Av Januariöverenskommelsen framgår att en utredning ska tillsättas om fri hyressättning vid nyproduktion. Av överenskommelsen framgår också att tidsgränser för förhandling mellan fastighetsägare och hyresgästförening ska utredas, liksom

»Det är positivt att Liberalerna och Centerpartiet vågade driva frågan i de slutna förhandlingar som föregick Januariöverenskommelsen men dess införande är långt från givet samtidigt som förslagen som presenterades inte är tillräckligt långtgående.«

sanktionering om tiden överskrids och ett oberoende medlingsinstitut utifall att parterna inte når en överenskommelse. Exakt vad det kommer att innebära och vilka effekter det kommer att ge jämfört med dagens system är oklart. Vänsterpartiet har i samband med regeringsbildningen varit tydligt med att om förslag läggs som innebär en friare hyressättning kommer de att rikta misstroendevotum mot regeringen. Hur hyressättningssystemet kommer att utvecklas avgörs således av om regeringen överhuvudtaget kommer att våga lägga fram nya lagförslag och hur de i så fall utformas.

Trots att hyressättningssystemet är en prisreglering med förödande konsekvenser vilket borde få alla liberaler att se rött var det inget av de borgerliga partierna som öppet vågade driva frågan om att förändra hyressättningssystemet i samband med valrörelsen 2018. Det är positivt att Liberalerna och Centerpartiet vågade driva frågan i de slutna förhandlingar som föregick Januariöverenskommelsen men dess införande är långt från givet samtidigt som förslagen som presenterades inte är tillräckligt långtgående. Till exempel bör marknadshyror införas också i det befintliga beståndet. Det skulle vara möjligt genom att:

- slopa hyresförhandlingslagen. Avtal om kollektiv förhandling bör vara möjligt att sluta om både hyresgäst och hyresvärd önskar det
- förändra villkoren för ”skälig hyra”. Vid bruksvärdesprövning bör jämförelsematerialet utgå från ett generellt snitt, inte bara utifrån lägenheter vars hyror har satts genom kollektiv förhandling
- introducera en möjlighet att indexuppräkna hyran under löpande avtal
- införa avtalsfrihet mellan hyresgäst och hyresvärd vad gäller hyreskontraktets löptid.

Inför avtalsfrihet mellan hyresgäst och hyresvärd vad gäller hyreskontraktets löptid.

4.2.3 Acceptansen av kreditrestriktioner

Den svenska hyresrättsmarknaden har prisreglerats på olika sätt sedan andra världskriget och även om de borgerliga partierna inte vågar stå upp för en förändring av hyressättningssystemet så kritiseras konsekvenserna regelbundet i debatten. Något som däremot inte diskuteras lika ofta är att sedan finanskrisen prisregleras också marknaden för villor och bostadsrätter allt hårdare.

Hur mycket ett hushåll får låna avgörs idag av bankernas kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP), en kalkyl som tar hänsyn till alla de restriktioner som Finansinspektionen ställt upp. Utöver bolånetak, amorteringskrav och skuldkvotsbroms krävs att hushållet klarar en ränta på 7–8 procent, trots att räntan idag är ca 1,5 procent och att det är möjligt att binda räntan på 10 år till ca 3 procent. När banken tagit hänsyn till Finansinspektionens alla krav trillar det ut en boendeutgift ur kalkylen som är betydligt högre än den faktiska boendekostnaden.

I figur 5 presenterar jag ett räkneexempel baserat på Swedbanks kalkyl samt ett baserat på faktiska kostnader. För en genomsnittlig etta i Stockholms kommun uppskattas boendeutgiften till 18 778 kronor i Swedbanks kalkyl trots att den faktiska kostnaden bara är 4 125 kronor. Hushåll kan alltså få avslag på sin bolåneansökan för att de inte klarar en fiktiv utgift som är mer än fyra (!) gånger högre än den faktiska kostnaden.

Figur 5. Swedbanks kalkyl med hänsyn till Finansinspektionens krav respektive kalkyl för faktisk boendekostnad baserad på dagens ränta. * antagen siffra.

Källa: Swedbank och egen beräkning.

1 rok, singelhushåll	Swedbanks KALP	Dagens ränta
Pris*	3 000 000	3 000 000
Eget kapital*	450 000	450 000
Belåningsgrad	85%	85%
Totalt lån	**2 550 000**	**2 550 000**
Ränta (7 % resp. 1,5 % inkl. ränteavdrag)	10 413	2 125
Avgift*	2 000	2 000
Månadskostnad	**12 413**	**4 125**
Amorteringskrav I	4 250	
Amorteringskrav II	2 125	
Månadsutgift	**18 788**	

Bostadsprisernas utveckling följer i grunden ekonomiska fundamenta men regleras nu av Finansinspektionens krav. Det innebär att bostäderna har ett faktiskt värde, det som marknaden skulle vilja och kunna betala, samt ett reglerat pris, det som marknaden får betala givet Finansinspektionens krav.

Detta går att jämföra med hyresrättsmarknaden. En hyreslägenhet har ett faktiskt värde, det som marknaden skulle vilja och kunna betala, samt ett reglerat pris, det som är utfallet av hyressättningssystemet.

- För ett hushåll som måste sälja sin bostad, till exempel på grund av en skilsmässa eller ett dödsfall, innebär det att de måste sälja bostaden till ett pris som är lägre än vad marknaden både hade velat och kunnat betala.
- För ett hushåll som inte verkligen behöver sälja sin bostad minskar incitamenten att göra det betydligt. Vem vill sälja sin bostad till ett pris som är lägre än det faktiska värdet?
- För ett hushåll som vill köpa en bostad innebär det att de kanske inte kan köpa något alls eller att de måste köpa något mindre attraktivt än vad de egentligen hade haft råd med.

För marknaden som helhet innebär de krav som Finansinspektionen ställer att priserna pressas nedåt i de mest attraktiva områdena samtidigt som efterfrågan pressas utåt och därmed håller tillbaka nedgången i områdena runt om dem. Den största diskrepansen mellan det faktiska värdet och det reglerade priset uppstår därmed i de mest attraktiva områdena.

»Varje gång det uppstår en skillnad mellan det faktiska värdet och det reglerade priset på en vara använder människan sin uppfinningsrikedom för att kringgå regelverket och hitta andra sätt att tillgodogöra sig det faktiska värdet. Och ju större diskrepans desto större kreativitet.«

På hyresrättsmarknaden kan den med rätt kontakter komma åt ett attraktivt förstahandskontrakt och den med pengar köpa ett på den svarta marknaden. På marknaden för bostadsrätter och villor kan den som har tillgång till mamma-och-pappa-banken stärka sin kalkyl och kringgå både amorteringskrav och skuldkvotsbroms. Den som inte har möjlighet att göra det kan testa sina möjligheter att uppnå samma effekt med hjälp av ett blancolån. Den som ska jobba på annan ort eller vill provbo med sin nya kärlek säljer inte sin bostad utan hyr istället ut den i andra hand för att på så vis tillgodogöra sig det faktiska värdet.

Att reglera pris på bostadsrätter, hyresrätter och villor får stora effekter. Och ju strängare reglering desto större effekter. Gemensamt för regleringarna är att de skapar inlåsningseffekter, minskar byggandet och dessutom gynnar dem som redan har – inte sällan på bekostnad av dem som står utanför.

Varför lastar jag de borgerliga partierna för detta? Jo, ytterst är det en politisk fråga men genom överenskommelser har både Riksbanken och Finansinspektionen fått allt större manöverutrymme. I oktober 2016 slöt Alliansparterna tillsammans med Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet en överenskommelse om att utöka Finansinspektionens mandat att vidta makrotillsynsåtgärder ytterligare – vilket Finansinspektionen gjorde när de införde det andra amorteringskravet i mars 2018.

Att politikerna tar ett steg tillbaka och överlåter ansvaret till ”oberoende” myndigheter motiveras ofta med att stora frågor inte bör politiseras och bli brickor i ett större spel. Ett annat sannolikt skäl är

På marknaden för bostadsrätter och villor kan den som har tillgång till mamma-och-pappa-banken stärka sin kalkyl och kringgå både amorteringskrav och skuldkvotsbroms.

att politikerna vill försäkra sig mot risken att i ett senare skede behöva ta ett beslut som retar den mäktiga medelklassen och därmed förlora inflytande i andra viktiga frågor. Problemet är att när politiker kliver tillbaka, oavsett motiv, minskar möjligheten till ansvarsutkrävande vilket riskerar att leda till ett osunt byråkratstyre.

Att de borgerliga partierna inte vågar stå upp i kampen mot kreditrestriktionerna är ur ett liberalt perspektiv lika oförsvarbart som att de inte vågar stå upp för en förändring av hyressättningssystemet.

4.2.4 Fixeringen vid nyproduktion av ”billiga” hyresrätter

Jag har tidigare beskrivit hur det svenska hyressättningssystemet fungerar. Något förenklat brister den svenska lösningen där parterna ska förhandla för att fastighetsägaren i praktiken bara har två val, att inte höja hyran eller att acceptera Hyresgästföreningens bud.

Hyresgästföreningen är precis som det låter, en förening för hyresgäster. Hyresgästföreningen finansieras av medlemsintäkter samt av den ersättning som föreningen tar ut från alla hyresgäster som de förhandlar hyran åt. Det innebär att vi i Sverige har ett system där Hyresgästföreningen har fått makten över hyressättningen och där Hyresgästföreningen endast har ett intresse – sina medlemmars.

Den svenska modellen utesluter en part, nämligen de som vill bo i hyresrätt men inte gör det idag. I kontrast till på en marknad på vilken pris bestäms av utbud och efterfrågan, efterfrågan på hyresrättsmarknaden utgörs av både dem som bor i hyresrätt och dem som vill göra det.

Det är inte märkligt att idén om byggandet av ”billiga” hyresrätter har etablerats så starkt. Det är helt i linje med Hyresgästföreningens intresse: det är endast om fler får en lika gynnad ställning som deras medlemmar som föreningens makt kan förbli ohotad och medlemmarnas låga hyror försvaras. Dessutom är byggandet av ”billiga” hyresrätter en utmärkt utväg för konflikträdda politiker som inte vill stöta sig med den stora väljargruppen som bor i hyresrätt.

Problemet är bara att det är en verklighetsfrånvänd idé. Nyproducerade hyresrätter är betydligt dyrare än bostäderna i det befintliga beståndet. Bostäderna i det befintliga beståndet har ofta subventionerats vid produktionstillfället och sedan fått hyran reglerad under lång tid. Nyproducerade hyresrätter produceras till marknadspris och hyrs i regel ut till marknadspris.

Att de borgerliga partierna inte vågar stå upp i kampen mot kreditrestriktionerna är ur ett liberalt perspektiv lika oförsvarbart som att de inte vågar stå upp för en förändring av hyressättningssystemet.

Innan Moderaterna och Kristdemokraternas budget trädde i kraft vid årsskiftet gav regeringen investeringsstöd till produktion av ”billiga” hyresrätter, men speciellt billigt i förhållande till hyresrätterna i det befintliga beståndet blev det inte. Fastighetsägarna har gjort en jämförelse av hyror i Stockholm: För 3 rum och kök på 70 kvadratmeter är snitthyran hos Stockholms kommunala bostadsbolag ca 7 000 kronor i månaden, de bostäder som fick investeringsstöd och enligt regeringen ansågs billiga kostade i snitt ca 9 400 kronor i månaden; de var alltså ca 40 procent dyrare än de befintliga hyresrätterna trots subventionen. Dessutom fördelas också dessa bostäder enligt köprincipen vilket innebär, som jag tidigare beskrivit, att det är de som haft ”råd” att vänta och generellt sett är i minst behov av en bostad som får ta del av de subventionerade bostäderna.

Av Januariöverenskommelsen som Centerpartiet och Liberalerna slöt med Socialdemokraterna och Miljöpartiet framgår att investeringsstöden ska återinföras; de ska koncentreras, effektiviseras och riktas om mot hyresrätter i hela landet.

Är lösningen ytterligare subventioner och en återgång till strängare reglering av hyrorna på nyproduktion? Det är en lösning som såklart faller i god jord hos både Hyresgästföreningen och partierna

på vänsterkanten men som i alla fall borde vara otänkbar för de borgerliga partierna. De borgerliga partierna brukar istället ofta uppge att billiga bostäder kommer att bli verklighet bara regelkrånglet minskar, ytterligare en myt som jag återkommer till i nästa avsnitt. Det finns inga realistiska lösningar på hur billiga hyresrätter ska byggas som går att försvara ur ett liberalt perspektiv.

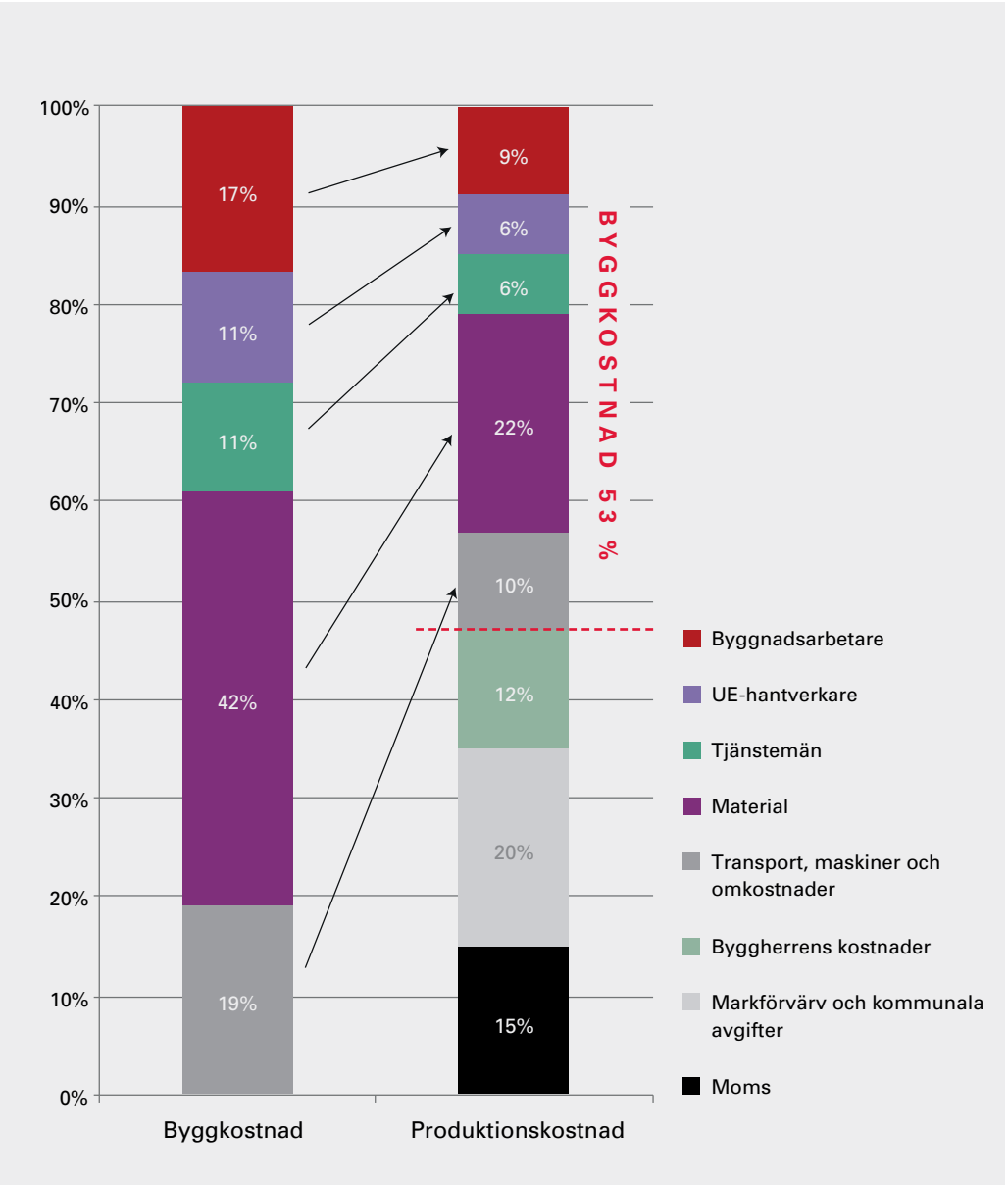
4.2.5 Övertron på regelförenklingar

Att krångliga regler fördyrar och försenar bostadsbyggandet är en uppfattning som ofta lyfts i debatten och som jag delar. Jag anser dock att tilltron till regelförenklingar som lösningen på bostadsmarknadens problem är starkt överdriven.

Det är långt ifrån fritt fram för en byggherre att börja bygga vad som helst på mark som förvärvats. Till att börja med finns mycket mark i Sverige som är svår att få tillåtelse att bygga på, till exempel mark som omfattas av strandskyddet eller något riksintresse. Marken måste dessutom omfattas av en översikts- eller detaljplan för att få bebyggas. Kommunerna är ansvariga för planernas utförande och har makten att bevilja eller neka tilltänkt byggnation bygglov. Planmonopolet gör att utbudet av

Figur 6. Byggkostnad respektive produktionskostnad fördelat på olika variabler för flerbostadshus 2014.

Källa: SCB och Sveriges Byggindustrier.



Det inte bara var man får bygga utan också hur man får bygga som regleras. Det måste t.ex. finnas dagsljus i köket.

mark och därmed bostäder kontrolleras av kommunerna. Om kommunerna har långa handläggningstider, detaljstyr eller inte planlägger det som marknaden efterfrågar fungerar de som en flaskhals som försenar eller i värsta fall förhindrar projekt.

Det inte bara var man får bygga utan också hur man får bygga som regleras. Bland annat ställs krav på att bostäder ska vara tillgänglighetsanpassade, att de ska ha en bullernivå som möjliggör för de boende att ha fönstret öppet utan att störas, det måste finnas dagsljus i köket och ofta kräver kommunerna att det ska finnas ett visst antal parkeringar.

En saklig diskussion kring regelförenklingar och deras effekt på produktionskostnaden bör dock ta avstamp i hur bygg- och produktionskostnaderna är fördelade idag. Som framgår av figur 6 utgörs byggkostnaden av kostnaden för byggarbetare, underentreprenörer, tjänstemän så som arbetschefer och projektledare samt material och kostnader för maskiner och transporter. Det motsvarar alltså kostnaden för själva byggnaden. Den totala produktionskostnaden utgörs, förutom av byggkostnaden, också av kostnaderna för mark och kommunala avgifter förknippat med det, byggherrens omkostnader för till exempel projektutveckling men också räntekostnader samt moms.

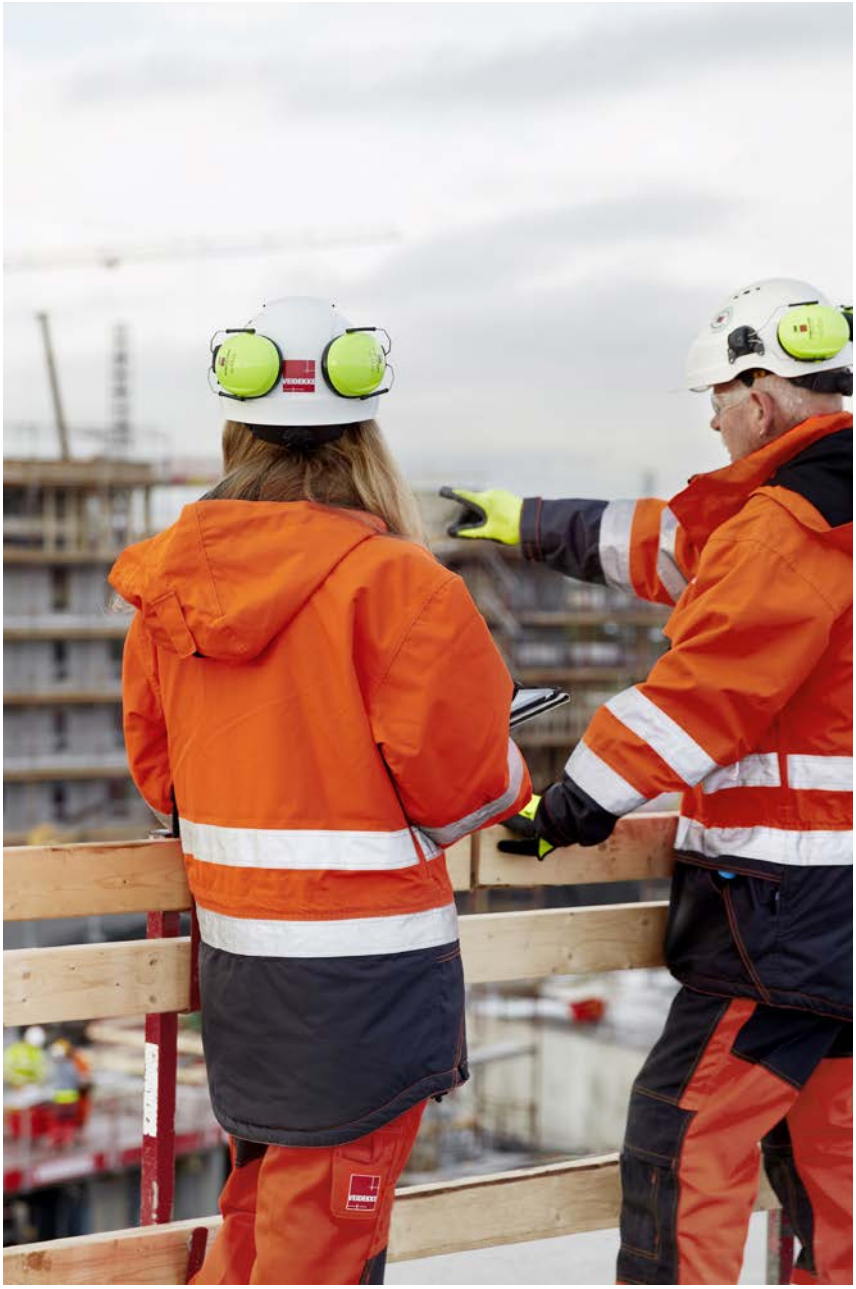
Det man slås av är att många kostnader inte är direkt beroende av de tidigare nämnda regleringarna; lönekostnaderna uppgår till ca 30 procent, materialet till 22 procent, marken till 20 procent och momsen till 15 procent av den totala produktionskostnaden. Många av kostnaderna är att betrakta som relativt fasta. Det som är intressant att titta på är om det är möjligt att få ner produktionskostnaden per lägenhet genom att inrymma fler lägenheter i samma byggnad.

I ett projekt finansierat av SBUF (2017) undersöks vilka möjligheter som en uppluckring av bullerkrav, tillgänglighetsanpassning och krav på dagsljus skulle

»Det som är intressant att titta på är om det är möjligt att få ner produktionskostnaden per lägenhet genom att inrymma fler lägenheter i samma byggnad.«

kunna ge. Genom att göra samtliga lägenheter besökstillgängliga men bara var femte lägenhet fullt tillgänglig, göra avsteg från kravet på dagsljus i köket och genom att mäta bullernivån i lägenheten istället för utanpå fasaden skulle det gå att bygga 40 procent fler lägenheter i det studerade utvecklingsprojektet i Nacka. Detta skulle ge en 20 procent lägre produktionskostnad per lägenhet. Den stora vinsten görs alltså av att det kan inrymmas fler lägenheter i samma byggnad vilket gör att kostnader för till exempel mark, projektering och liknande fördelas på fler lägenheter.

Nyproduktion av bostadsrätter och villor prissätts i enlighet med vad marknaden är beredd att betala, inte i enlighet med produktionskostnaden.



Färre regleringar kan alltså göra det möjligt att bygga mer på samma yta vilket sänker produktionskostnaden per lägenhet men det är inte detsamma som att priset till kund blir lägre.

Det finns skäl att förtydliga skillnaden mellan kostnad och pris.

- Nyproduktion av bostadsrätter och villor prissätts i enlighet med vad marknaden är beredd att betala, inte i enlighet med produktionskostnaden. En lägre kostnad ger inte automatiskt ett lägre pris till kund.
- Nyproduktion av hyresrätter har ett starkare samband mellan produktionskostnad och pris men inte ett fullständigt. Hyror på nyproducerade hyresrätter kan sättas på tre sätt: genom bruksvärdessystemet, i enlighet med systemet för presumtionshyror eller helt utan förhandling med Hyresgästföreningen men med möjlighet för hyresgästen att pröva hyran i hyresnämnden efter sex månader. Hyresgästföreningens (2013) statistik visar att 2007–2013 fick ca 52 procent av de nyproducerade hyresrätterna bruksvärdeshyror, ca 35 procent presumtionshyror och ca 12 procent ”egensatta hyror”. Får fastighetsägaren inte en hyra som är nära eller i nivå med marknadens vilja att betala genom förhandling med Hyresgästföreningen kan fastighetsägaren alltså välja att sätta en egen hyra. Fastighetsägaren kan också, om inte kommunen förhindrar det, välja att bygga bostadsrätter istället och på så vis göra en affär på marknadsmässiga villkor. Förhandlingsläget gör att det i praktiken finns utrymme för fastighetsägaren att sätta marknadsmässiga hyror vid nyproduktion idag och enligt den tidigare nämnda Januariöverenskommelsen ska det bli ännu enklare 1 juli 2021.

Ett direkt samband mellan kostnad och pris saknas således för såväl bostadsrätter som villor och hyresrätter men det finns ett indirekt samband. När produktionskostnaden sjunker blir det lönsamt att bygga på fler platser vilket kan ge lägre priser, utbudet ökar och därmed kan priserna sjunka.

Att lätta på regelbördan skulle alltså kunna ge fler bostäder genom att fler projekt blir lönsamma och eventuellt skulle priserna kunna sjunka något men det löser inte vår största utmaning nämligen bostäder till de ekonomiskt svaga, vilket jag kommer att återkomma till i nästa avsnitt. Dessutom är effekten av regelförenklingar liten i jämförelse med till exempel effekten av de kreditrestriktioner som jag beskrivit tidigare. Under 2018 fick kreditrestriktionerna antalet påbörjade lägenheter att minska med ca 20 procent jämfört med föregående år, trots blomstrande högkonjunktur. Borgerlighetens besatthet vid frågan om regelförenklingar är likt fixeringen vid byggandet av ”billiga” hyresrätter främst ett tecken på bristande mod att ta sig an de frågor som verkligen skulle göra skillnad, då de frågorna alltid riskerar att reta någon väljargrupp.

4.2.6 Avsaknaden av behovsprövad politik

Den för Sverige unika ”allmännyttan” växte fram i kölvattnet av den bostadssociala utredningen på 30-talet. Allmännyttan utgjorde en viktig del av förverkligandet av folkhemmet. Idén var att genom kommunala bostadsbolag utan vinstintresse ge alla svenskar tillgång till en god bostad. De kommunala bostadsbolagen gynnades genom kreditregleringar, kommunala garantier och statliga subventioner. Allmännyttan är grundbulten i den socialdemokratiska visionen om en generell bostadspolitik och står i kontrast till den social housing som växte fram i övriga Europa. Genom en generell politik skulle allas rätt till en god bostad säkras och segregation förhindras.

Utfallet blev något annat. Kostnaderna skenade och staten tvingades backa av statsfinansiella skäl. Segregationen i hyresrättsområdena som byggdes under allmännyttans guldår, under det så kallade miljonprogrammet, skiljer sig inte på något sätt från segregationen som uppstått i områden med utbredd social housing i andra länder. Segregationen är stor, sett till både inkomst och etnicitet.

Den generella bostadspolitiken utgörs idag av en stukad allmännytta. Sedan 2011 ska bolagen drivas enligt affärsmässiga principer och får likt andra fastighetsbolag endast marginella statliga subventioner till byggandet av ”billiga” hyresrätter. Samtidigt är besittningsskyddet och den omfattande hyresregleringen mer eller mindre intakt. Det har lett till en dysfunktionell hyresmarknad och att efterfrågan på sociala kontrakt ökar dramatiskt. Sociala kontrakt är en form av social housing som jag skrev mer om i avsnitt 2.1.

För socialdemokratin borde det givet vad jag skrivit ovan vara naturligt att arbeta för att återupprätta en omfattande bostadspolitik med en generell ansats. De stora reformförslagen lyser dock med sin frånvaro. Istället genomförs förändringar av symbolpolitisk karaktär, så som de tidigare nämnda subventionerna till byggandet av ”billiga” hyresrätter. Anledningen torde vara att stödet inte bara för socialdemokratin utan också för en omfattande välfärdspolitik minskat sedan 80-talet då liberalismen åter fick ett genombrott i de ekonomiska frågorna.

De borgerliga partierna behöver presentera konkreta förslag på behovsprövad politik och skapa en strategi för hur systemet med sociala kontrakt kan utvecklas.

Sverige har alltså i praktiken avvecklat den generella bostadspolitiken men har inte ersatt den med något nytt. Från borgerligt håll presenteras främst en lösning: att vi genom reglerförenklingar ska bygga billiga hyresrätter. Det är otillräckligt. De borgerliga partierna behöver presentera konkreta förslag på behovsprövad politik och skapa en strategi för hur systemet med sociala kontrakt kan utvecklas.

5. Slutsats

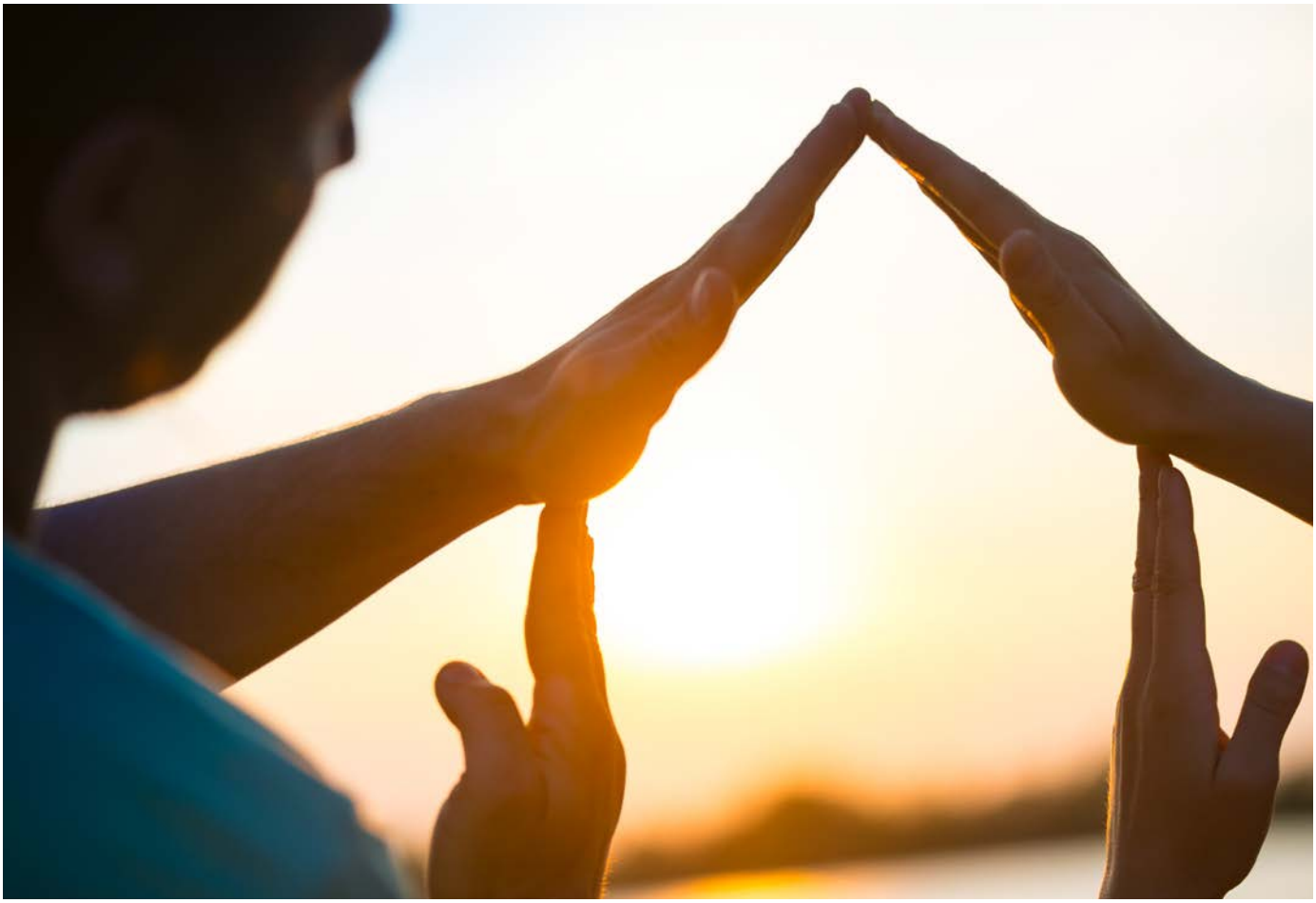
Politiska ingrepp på bostadsmarknaden är oundvikliga i dagens samhälle. Det krävs en politisk organisation som möjliggör handel med mark, planerar infrastruktur och gör plats för samhällsfunktioner så som sjukhus och skolor. I tillägg finns en human dimension. Det liberala spektrat är i teorin mycket brett, från nyliberaler till socialliberaler, men i praktiken förenas de liberaler som aspirerar på politiskt inflytande i en vilja att stötta människor till att bli självständiga och att hjälpa samhällets mest utsatta.

Bostadsbristen går inte att mäta i siffror. Däremot är det uppenbart att det finns grupper som tillfälligt eller permanent inte klarar av att lösa sin boendesituation på egen hand. Den liberala lösningen bör vara att låta marknaden vara fri, underlätta för så många som möjligt att bli självförsörjande och sedan komplettera med en behovsprövad politik som säkrar boendesituationen för alla men samtidigt utformas på ett sätt som förebygger tröskeleffekter.

Som åskådliggjordes i avsnitt 4.1 finns det betydligt fler verktyg att använda än vad som vanligtvis framgår i debatten om bostadsmarknaden. Vi har inte bara den klassiska bostadspolitiken att ägna vår uppmärksamhet. Utifrån ett liberalt perspektiv bör social- och arbetsmarknadspolitiken ägnas lika mycket tid.

Jag har belyst sex stycken vad jag kallar snedsteg, som de borgerliga partierna har gjort eller fortfarande gör. Jag ger inga detaljerade förslag till lösningar men ett borgerligt politikutvecklingsarbete kring bostadsfrågan bör innehålla en förändring av fastighetsskatten, en tydlig strategi för att införa marknadshyror i hela beståndet, långtgående regelförenklingar och ett ifrågasättande av kreditregleringarna. I tillägg bör också en seriös satsning på behovsprövad bostadspolitik diskuteras.

Därtill finns mängder av uppslag som inte ryms i denna rapport. Ett konkret



exempel: det vore också rimligt att undersöka om bristen på studentbostäder kan lindras till exempel genom att marksubventioner, bostadsbidrag och studiebidrag riktade mot studenter ersätts av ett flexiblare CSN-system som möjliggör för studenter att låna så pass mycket att de kan efterfråga bostäder till en prisnivå som gör det möjligt för fastighetsbolagen att bygga med lönsamhet. På så sätt kan samhällets kostnader hållas nere samtidigt som studenternas boendesituation förbättras avsevärt och valfriheten ökar.

Jag önskar att våra borgerliga partier ägnar mandatperioden i opposition åt ett grundligt politikutvecklingsarbete. Att de framöver visar politiskt mod och vågar ta också de beslut som riskerar att reta viktiga väljargrupper men som är viktiga för Sverige. Jag vet dock att det är mycket begärt. Som jag tidigare beskrivit fungerar inte politik riktigt så.

Det kommer dock att komma en dag, kanske ligger den inte alltför långt bort, då den svåra situationen på bostadsmarknaden blir så pass påtaglig att den präglar opinionen i en sådan utsträckning att politikerna inte längre kan ducka. Alternativt kan det plötsligt ske något på makroekonomisk nivå som skakar om den svenska ekonomin rejält och tvingar fram en förändring. Oavsett varför och när så är det min förhoppning att de borgerliga partierna till dess har gjort sin hemläxa.

Genom att ligga steget före partierna på vänsterkanten har de möjlighet att agera proaktivt och komma med egna idéer – istället för att agera reaktivt och endast ha motståndarnas förslag att ta ställning till.

På så sätt kan vi på allvar lämna folkhemmet bakom oss. Genom en bostadspolitik som vilar på en liberal grund – som främjar individen och ägandet – kan vi börja resan mot en bostadsmarknad där alla har möjlighet att skapa sitt eget drömhem.

»Jag önskar att våra borgerliga partier ägnar mandatperioden i opposition åt ett grundligt politikutvecklingsarbete.«

6. Källor

6.1 Tryckta källor

Boverket (2018). Behov av nya bostäder 2018–2025. Rapport 2018:24.

Hyresgästföreningen (2013). Presumtionshyror, åtgärder för att öka byggandet av hyresrätter.

Hyresgästföreningen (2017). Unga vuxnas boende.

Lundmark, R. (2011). Mikroekonomi, teori och tillämpningar. Uppl. 1:2, Lund: Studentlitteratur AB.

Prop. 2001/02:3 En begränsningsregel för fastighetsskatten, m.m.

Santesson (2012). Reformpolitikens strategier. Atlantis: Stockholm.

SBUF (2017). Fler, billigare och bättre bostäder – är det möjligt genom att förenkla byggreglerna?

Stiglitz, J. (2000). Economics of the public sector. Uppl. 3, USA: WW Northon and company.

Skatteverket (2018). Fastighetsskatt och fastighetsavgift, inkomståret 2017 och framåt.

6.2 Elektroniska källor

Bostadsförmedlingen (2018). Summering av året 2017.
https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2017/ (Hämtad: 2018-10-06).

Boverket (2018b). Om Bostadsmarknadsenkäten.
https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/om-bostadsmarknadsenkaten/ (Hämtad: 2018-10-07).

Boverket (2018c). Bostadsmarknadsenkäten i korthet.
https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/ (Hämtad: 2018-10-07).

Migrationsverket (2018). Antal asylsökande – aktuell statistik.
https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik.html (Hämtad: 2018-10-07).

Nationalencyklopedin (2018). Bostadsbrist.
https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/bostadsbrist (Hämtad: 2018-10-06).

SBAB (2018). Kvinnor har inte råd att separera.
https://www.sbab.se/bloggen/kvinnor-har-inte-rad-att-separera/ (Hämtad: 2018-10-10).

Sveriges Byggindustrier (2018). Kostnader.
https://www.sverigesbyggindustrier.se/statistik-byggmarknad/kostnader__6915 (Hämtad: 2018-10-21)

Sveriges Radio (2018). Stor ökning av sociala bostadskontrakt.
https://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=1637&artikel=7046839 (Hämtad: 2018-10-10)

VI TROR PÅ INVOLVERANDE KRAFTER OCH KOLLEKTIV INTELLIGENS.

Veidekke är Skandinaviens fjärde största entreprenad- och bostadsutvecklingsföretag med en total omsättning 2017 på 31,6 md NOK. Veidekke har funnits sedan 1936 och har aldrig gått med förlust. Vi har en stark företagskultur som bygger på tydliga värderingar (profesjonell, redelig, entusiastisk och grensesprengende) och tror på en hög grad av frihet under ansvar. Genom ett unikt program för personalägande, där alla erbjuds samma möjlighet, äger vi som arbetar inom Veidekke cirka 15 procent av företaget vilket skapar motivation och ger företaget en möjlighet att agera långsiktigt.

Inom Veidekke är HMS – hälsa, arbetsmiljö och säkerhet – jämställt med de ekonomiska målen. Vi tror på involvering för att på det sättet uppmuntra och ge utlopp för allas engagemang och kunskap och har som ambition att bli Sveriges mest involverande företag, såväl internt som mot våra kunder, leverantörer, samarbetspartner och det omgivande samhället.

veidekke.se

Grafisk form: Eiserman Design.