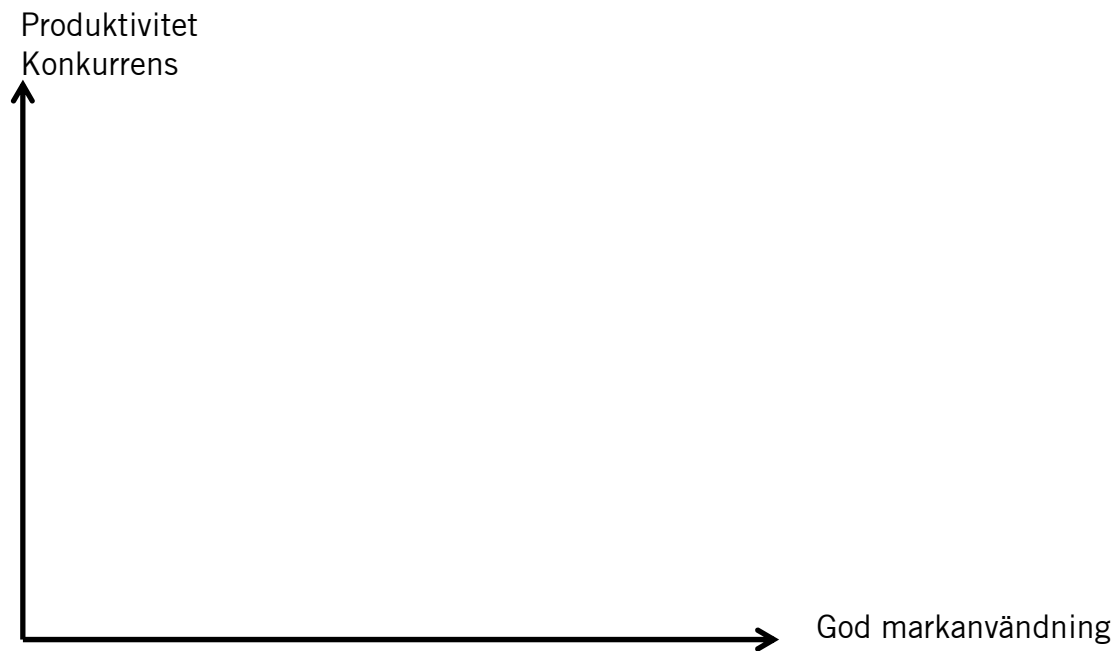


Bäste herren på täppan?

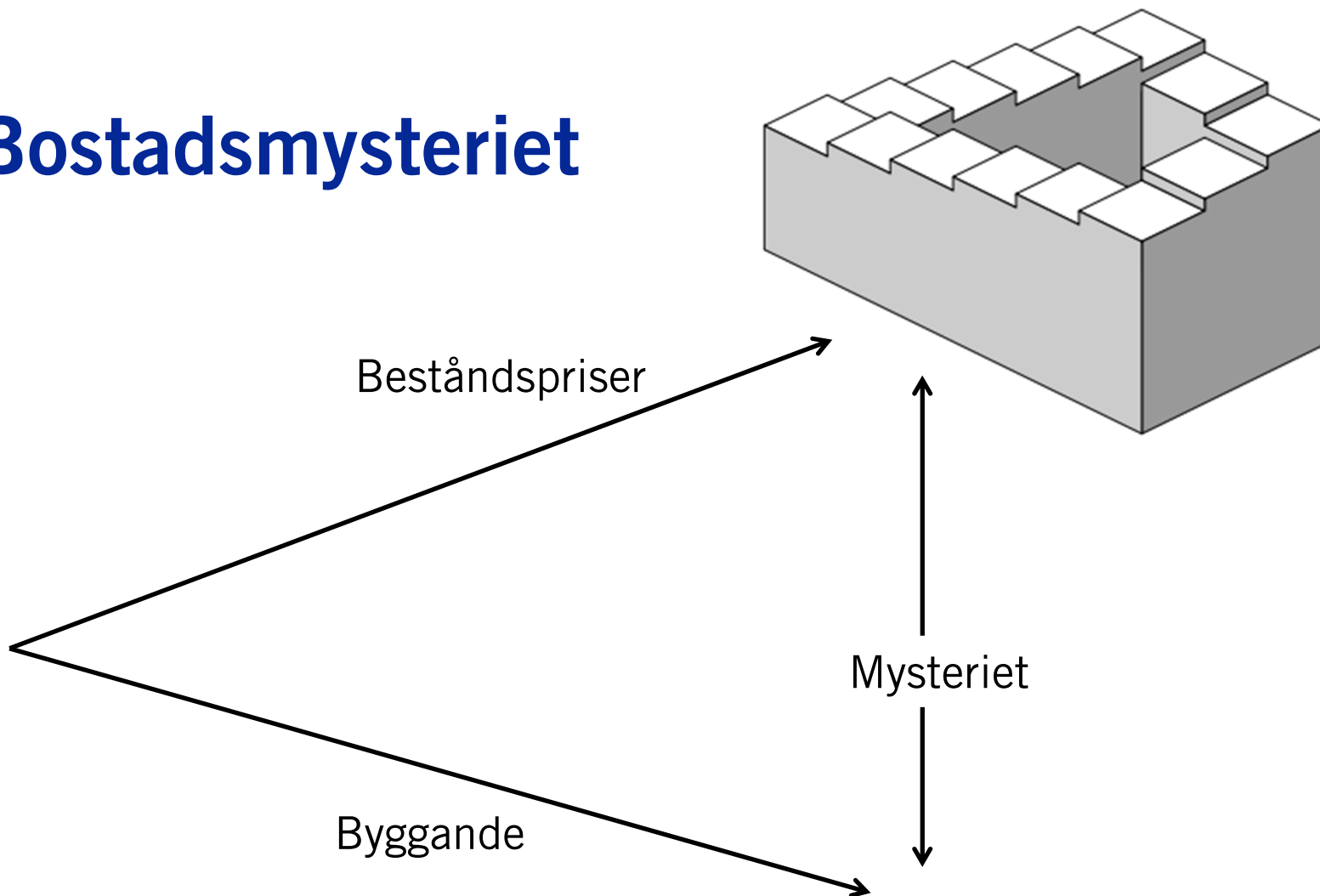
ESO 5/2

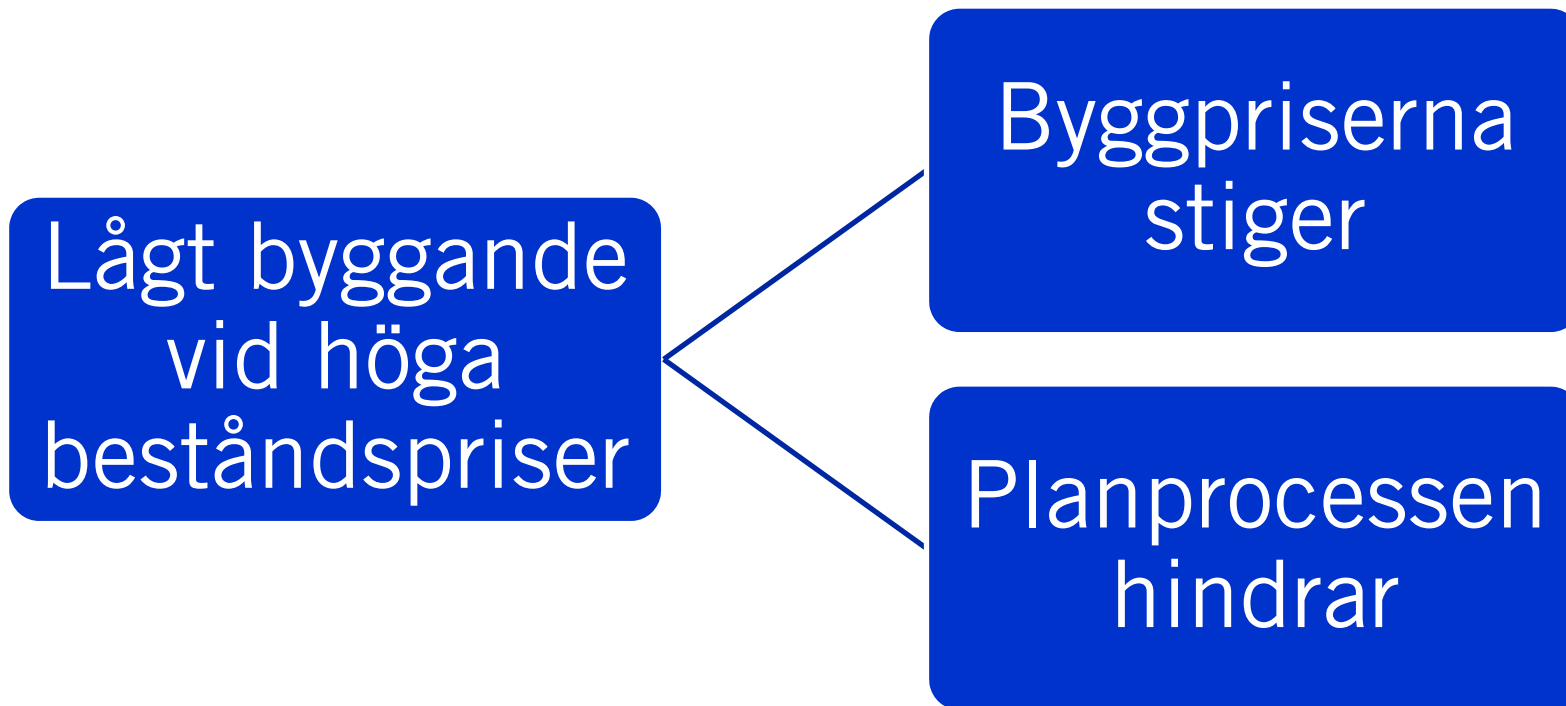


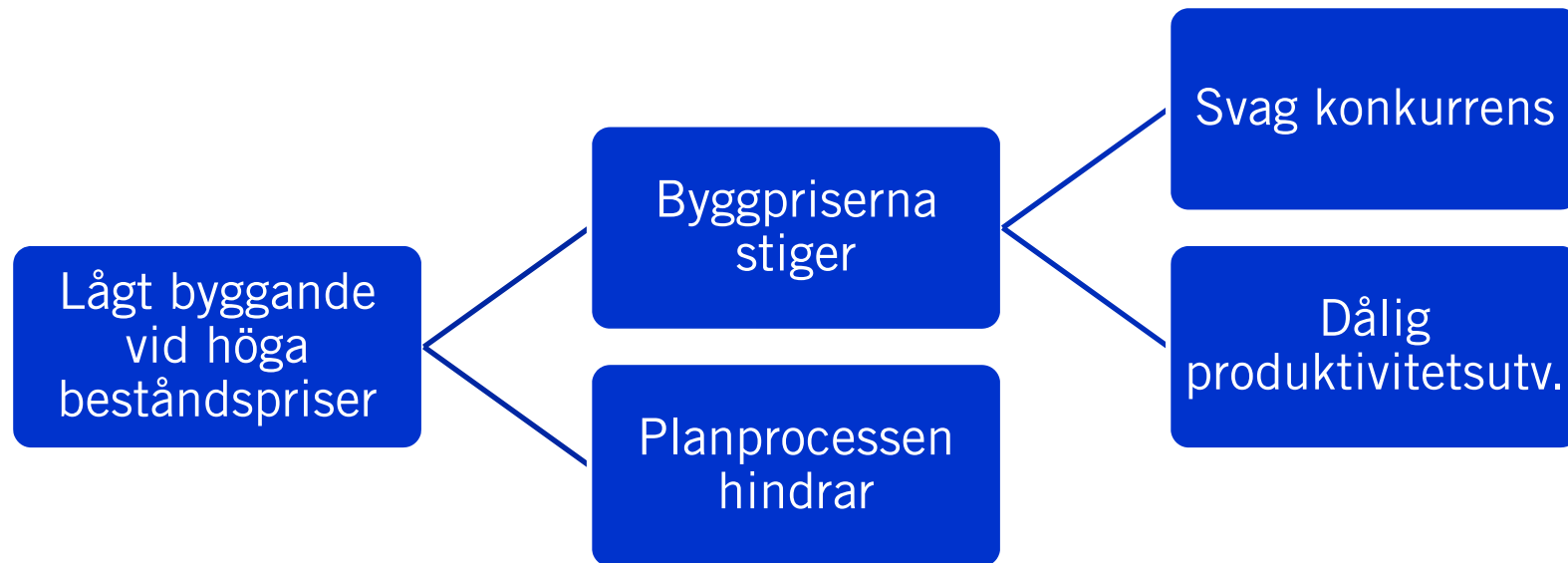
Markpolitiken

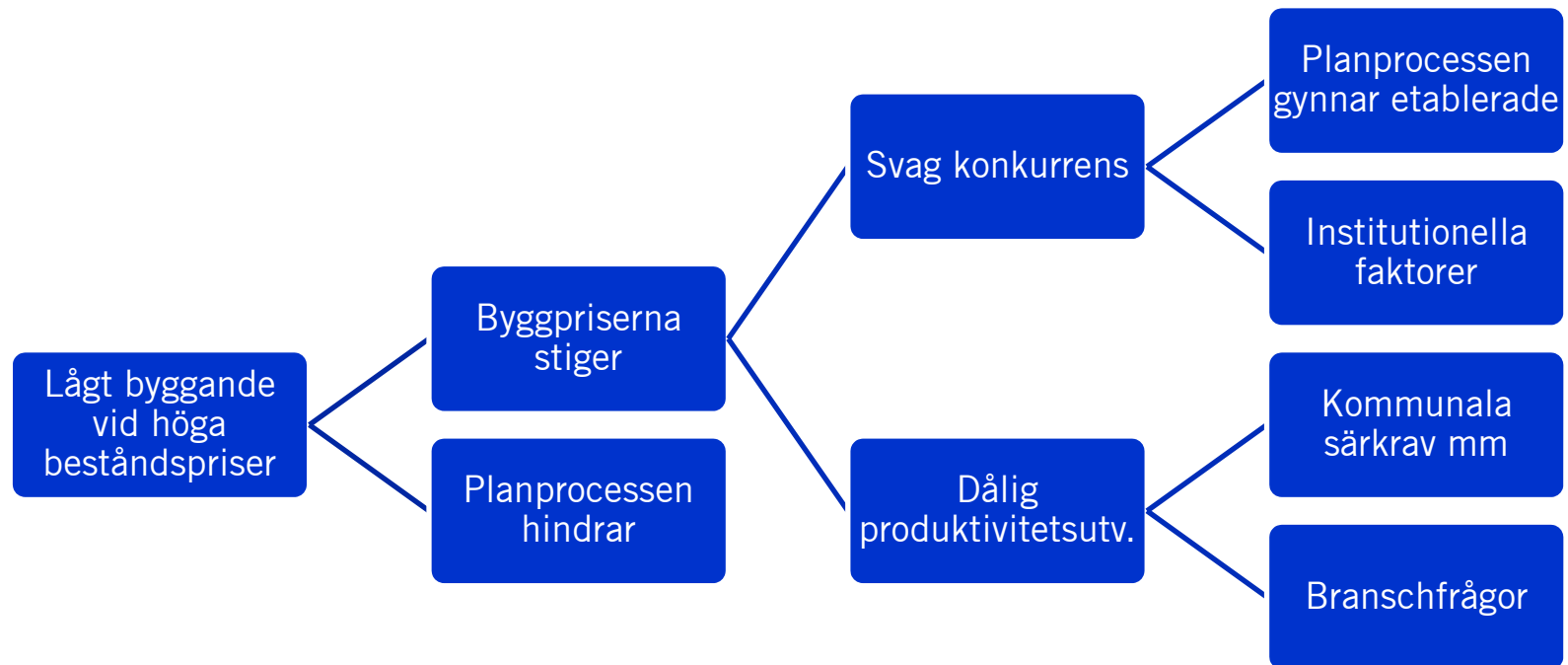


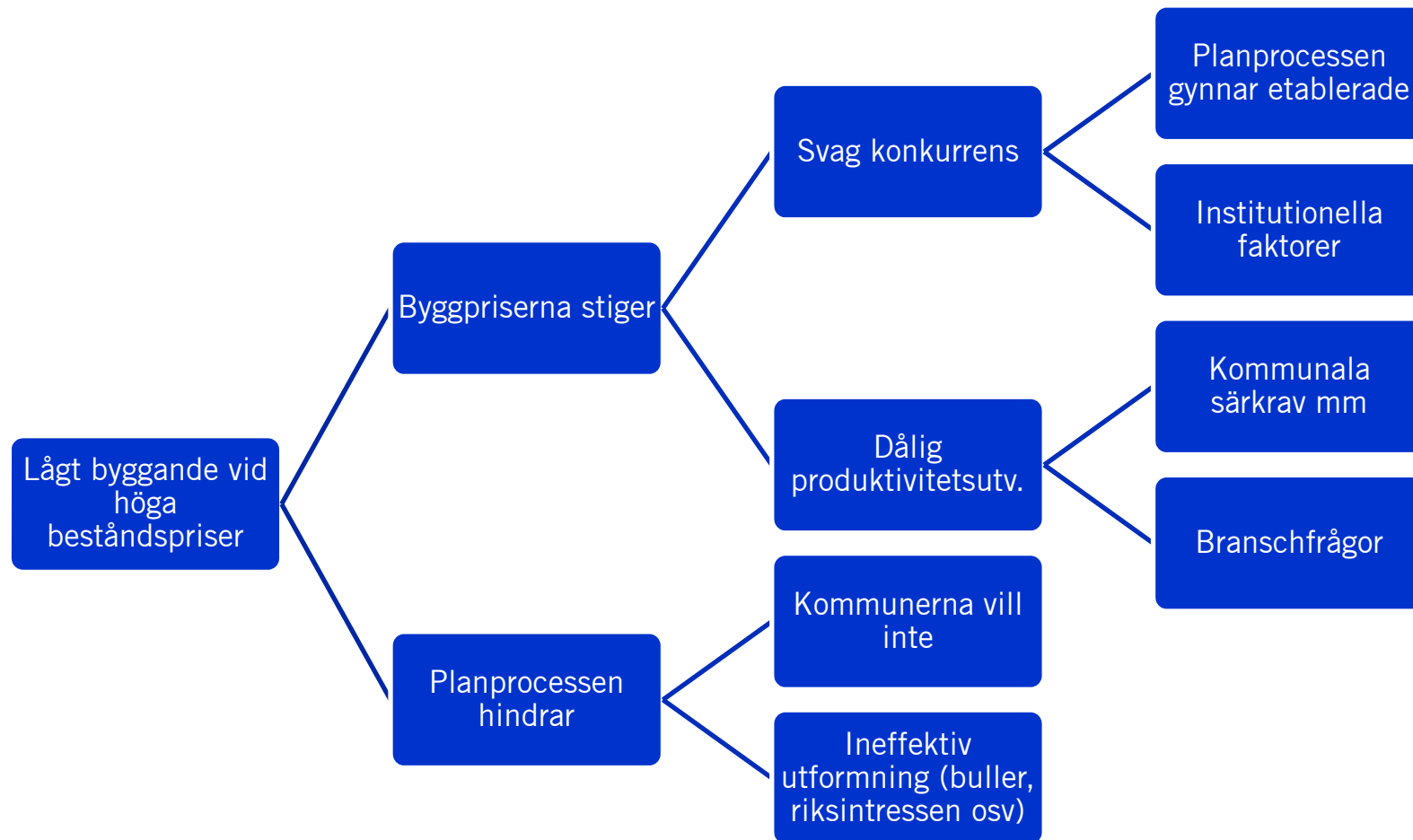
Bostadsmysteriet

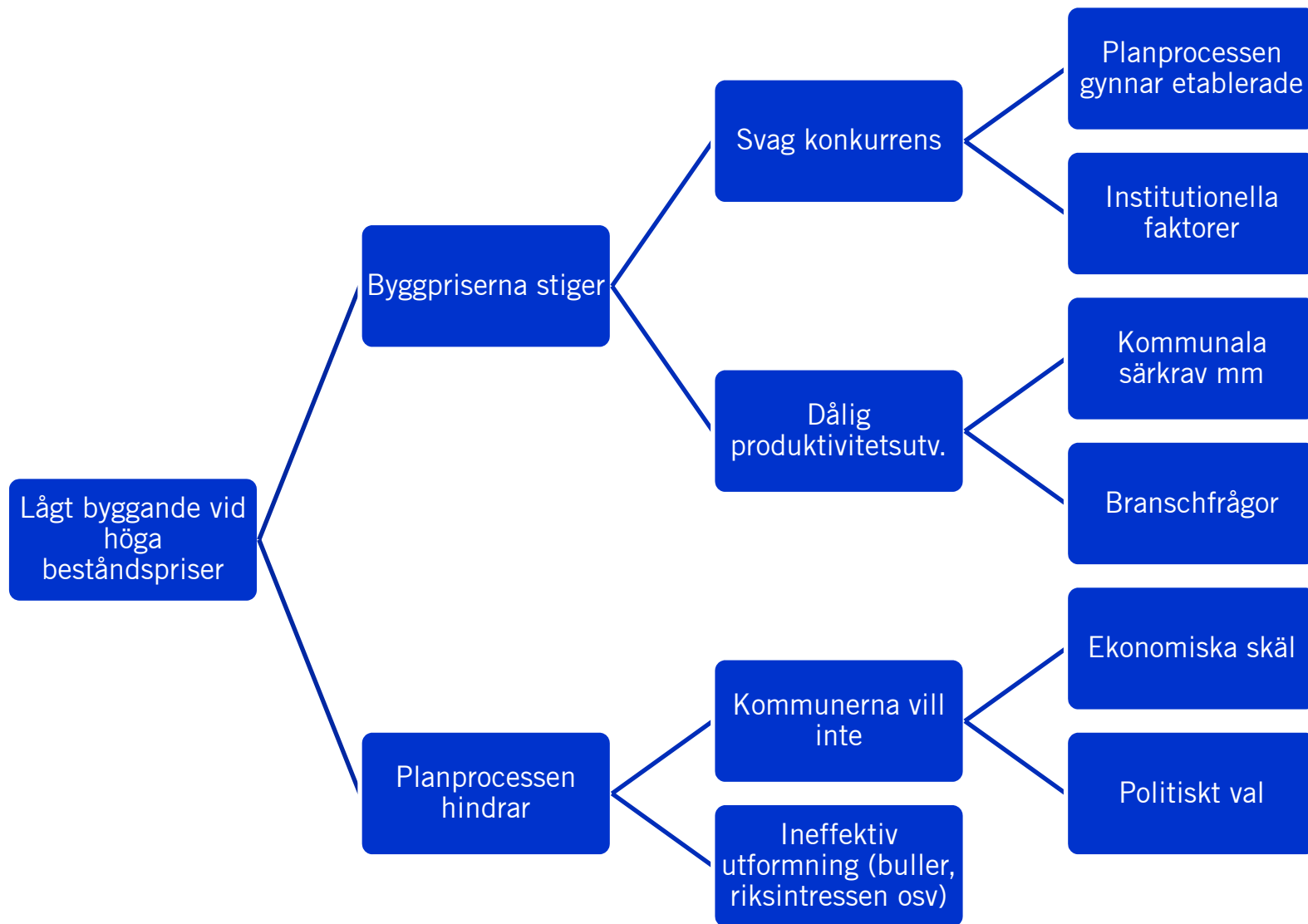












Kritik

- Hemlig generell tilldelningspolicy
- Hemlig generell prispolicy
- Bristfällig dokumentation av vilka som sökt och varför någon fick och varför till det priset.
- Kontakter viktigt. Tjänstemannastyrt.
- Omfattande improvisation i enskilda fall kring sidovillkor.

Intressanta frågor

- **Relationen myndighetsutövare och marknadsaktör.**
- **Marknaden kontra politiska kommittéer och tjänstemän.**

Slutsatser

- **Öppenhet, transparens och förutsägbarhet är centralt från bostadspolitiskt perspektiv!**
- **Förvaltningspolitiskt problem med ej likabehandling, bristande rättssäkerhet?**
- **Flera förslag kring detta i Byggkravsutredningen och Plangenomförandeutredningen.**

Internationell kritik (IMF, OECD, EU)

- Arbetsmarknaden
- Skuldsättningen
- Bostadsmarknaden (utbudet, hyresregleringen)

Svenskt Näringsliv

- **Bostadssituationen – (det låga utbudet) ett allvarligt hot mot tillväxt och välstånd i Sverige.**
- **Mycket negativt för arbetsmarknadens funktionssätt.**

Riksbanken varnar för lågt utbud

- Låg tillväxt i utbudet av bostäder hotar den finansiella stabiliteten.
- Driver upp priser och ökar skuldsättningen hos hushållen.

Hård akademisk kritik mot bostadsmarknaden

- Assar Lindbeck, Hans Lind, Bo Söderberg (R Brännlund)

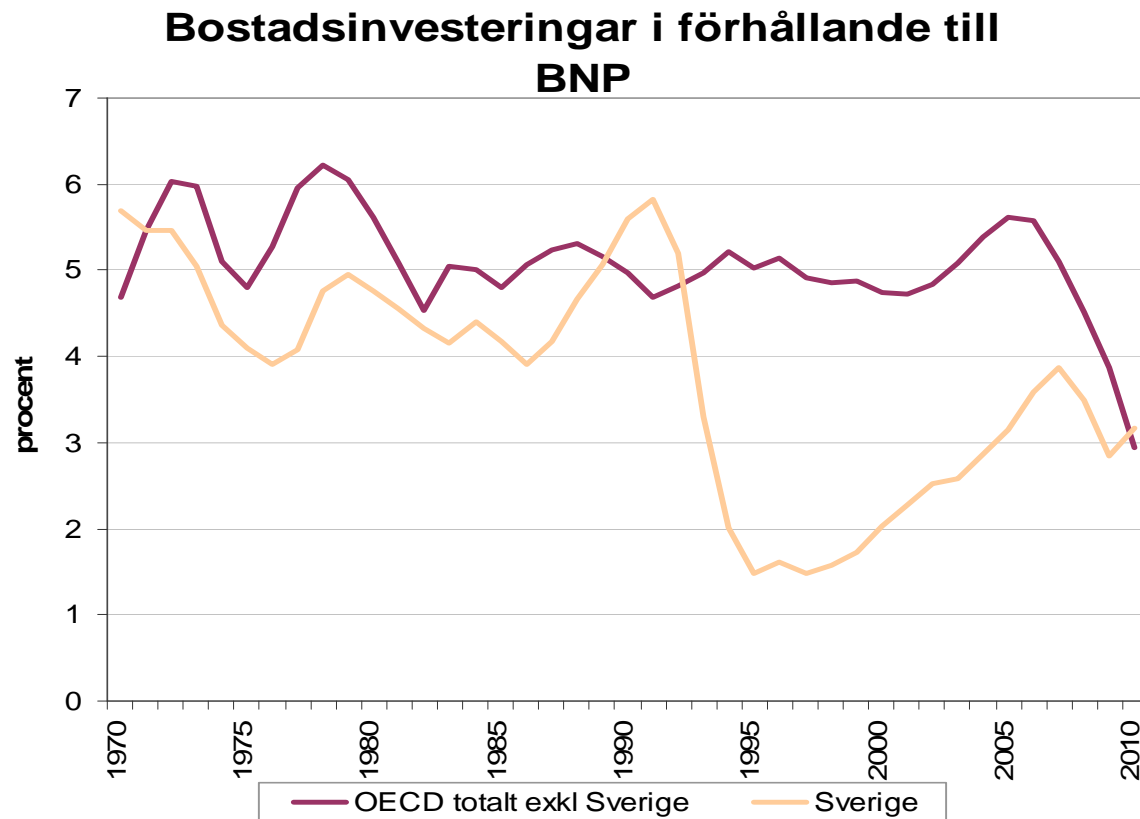
Bostadspolitiska problem

- **Bostadsbrist i tillväxtregioner hämmar arbetsmarknad och tillväxt**
- **Bostadsbrist skapar sociala problem**
- **Särskilda problem på vissa studentorter**
- **Avsaknad av lämpliga bostäder för den växande gruppen äldre**
- **Osund prisutveckling och skuldsättning**

Bostadspolitiska problem (2)

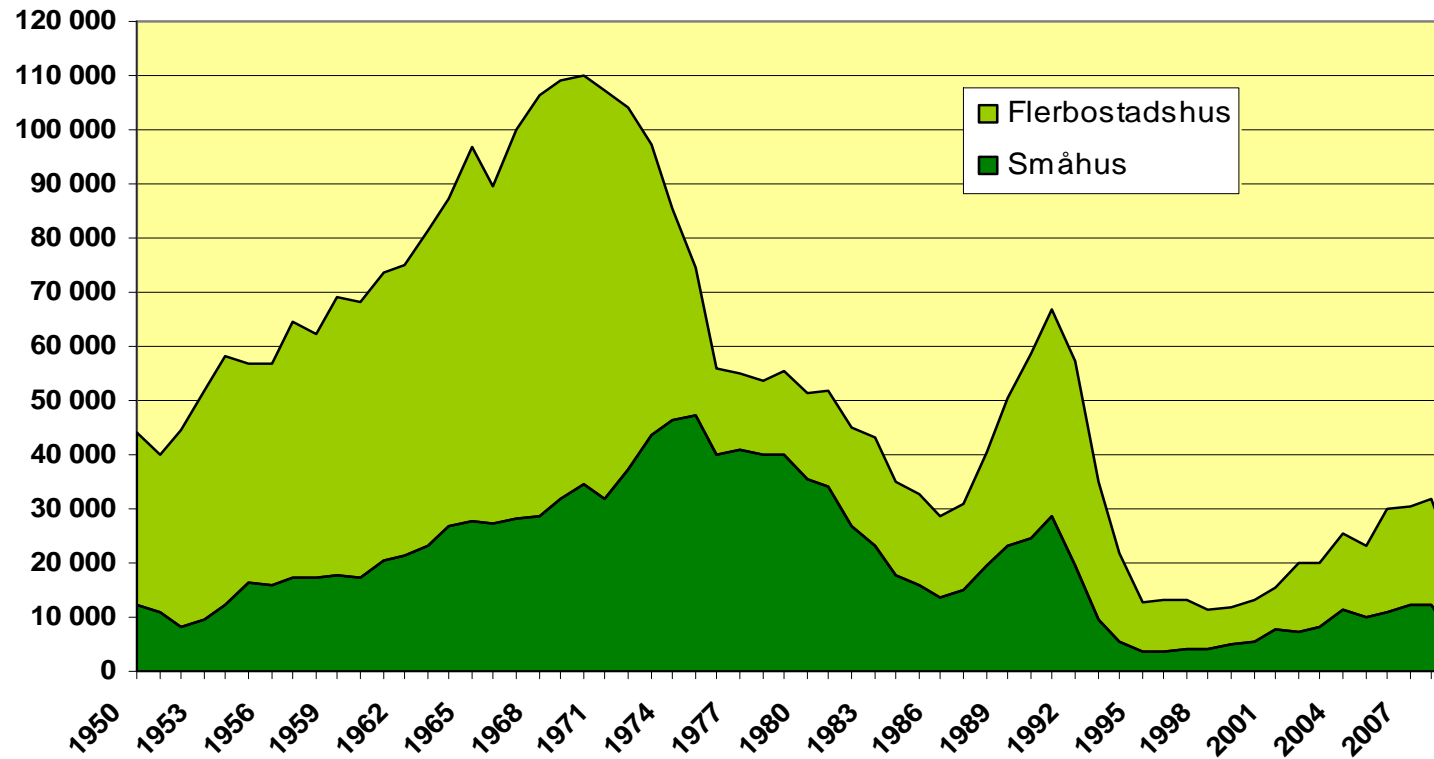
- Bristande effektivitet i utnyttjandet av beståndet
- Regionalt dåligt fungerande hyresreglering skapar köer, svarta affärer, onormalt låg rörlighet utan rimliga fördelningspolitiska vinster
- Stora renoveringsbehov i bl a miljonprogrammet i områden som kan kallas för "utsatta"
- Stort energieffektiviseringsbehov i beståndet
- Betydande sysselsättningsbortfall i byggrelaterad verksamhet (120.000?)

Gemensam orsak – 20 år av lågt bostadsbyggande.



Bostadsbyggandet 1950–2010

Fördelat på hustyp, Källa: SCB



Renoverar bostadspolitiken

- ✓ Nytt hyressättningssystem
- ✓ Sänkt fastighetsavgift
- ✓ Förlängd presumtionshyra
- ✓ Förlängt undantag fastighetsavgift

- ✓ Förbättrar villkoren för privatuthyrning



- ✓ Ny PBL
- ✓ Ny instansordning
- ✓ Översyn exploateringsavtal och gatukostnader
- ✓ Utreder "tyska modellen"
- ✓ Ökade resurser till länsstyrelserna
- ✓ Tydligare bostadsförsörjningslag
- ✓ Styr upp bullerlagstiftningen
- ✓ Utreder särkraven

Den mest omfattande reformagendan sedan Miljonprogrammet!

Omdebatterade förslag

- **Stoppa lokala byggnormer**
- **Hysesbostadsutredningen**
- **Regionalt ansvar**

Lokala byggnormer

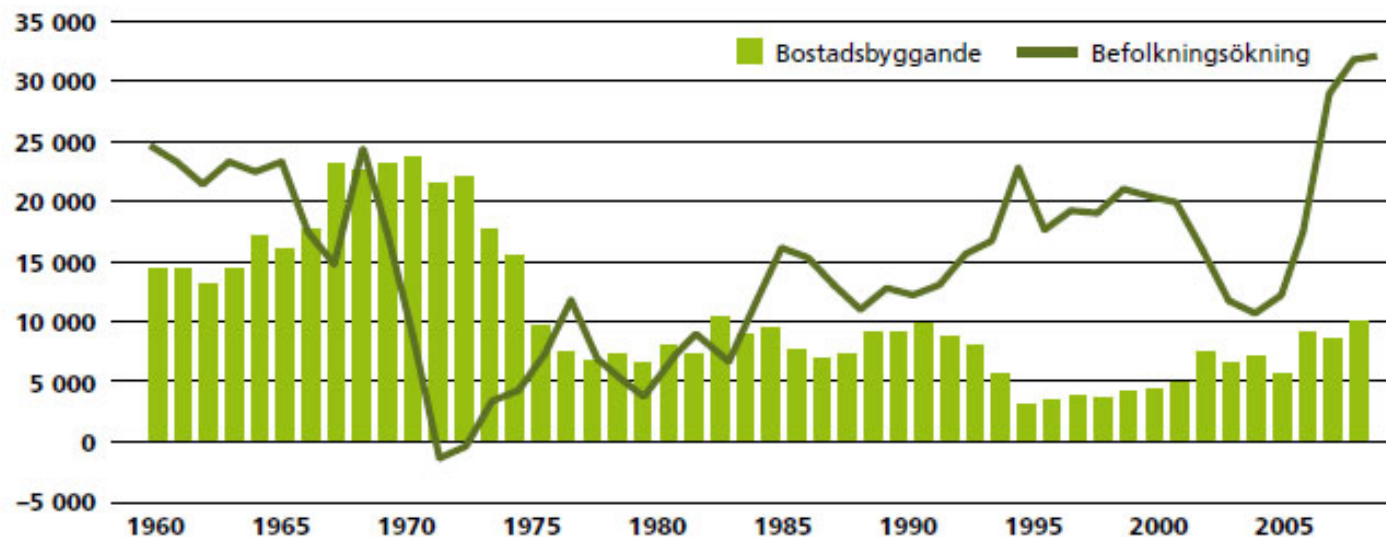
- Diskuterar inte vilka energikrav utan vem
- Byggnorm är inte mål utan golv
- Inga miljövinster, bara kostnader (pga EU/ETS)
- Kostnaderna pga produktivitetsförluster är mycket stora
- "Tvinga" medborgare göra "lönsamma" åtgärder?

Det tyska systemet?

- Fler hyreslägenheter, större nyproduktion, inga köer, lägre hyror.
- Marknadshyror inte aktuellt, men en bättre reglering är önskvärd

Befolkningsökning och bostadsbyggande i Stockholms län

Diagram 4. Befolkningsökning och bostadsbyggande i Stockholms län per år 1961–2008



Bostadsbyggandet var rekordhögt i regionen under 1960-talet och början av 1970-talet. Därefter har bostadsbyggandet varit stadigt understigit 10 000 lägenheter per år. Samvariationen med befolkningsökningen var god fram till början av 1990-talet.

Källa: SCB och Regionplanekontoret

Regional bostadsplanering

- Sverige saknar regional/nationell plannivå vilket är internationellt avvikande.
- T ex Stockholm – 26 planmonopolister ger freeriderproblem. Ingen ansvarar för regionen.
- För decentraliserat ger NIMBY för stor makt
- Ändringar i bostadsförsörjningslagen ett första steg – men inte tillräckligt?
- Jämför reformeringen av budgetprocessen – bottom-up fungerar ej, bör vara top-down?

Stabiliseringspolitik

- Stimulera med finanspolitik och sänkt ränta vore bra, men....
- Hushållen är högt belånade så stimulanser är riskfyllt, men....
- Sverige avviker genom höga skulder och priser på bostäder och samtidigt lågt byggande, dvs...
- Ökat bostadsbyggande två flugor i en smäll – dämpar priser och belåning av beståndet och stimulerar ekonomin.