

Två steg framåt, ett steg bak
— en ESO-rapport om
bostadsmarknaden 1969–2024



RAPPORT TILL
Expertgruppen för
Studier i Offentlig ekonomi
2026:2

STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR
FI 2007:03

Vad kan vi lära av det senaste halvseklets bostadspolitik?

2026-03-12



Program

10:00 Inledning

Jonas Eliasson

10:05 Presentation av ESO-rapporten *Två steg framåt, ett steg bak*

Jan Jörnmark

10:35 Kommentar

Peter Englund

10:55 Panelsamtal och frågor

Fredrik Isaksson, Ingela Lindh, Jan Jörnmark och Martin Hofverberg

11:30 Seminariet slut

Två steg fram, ett steg bak

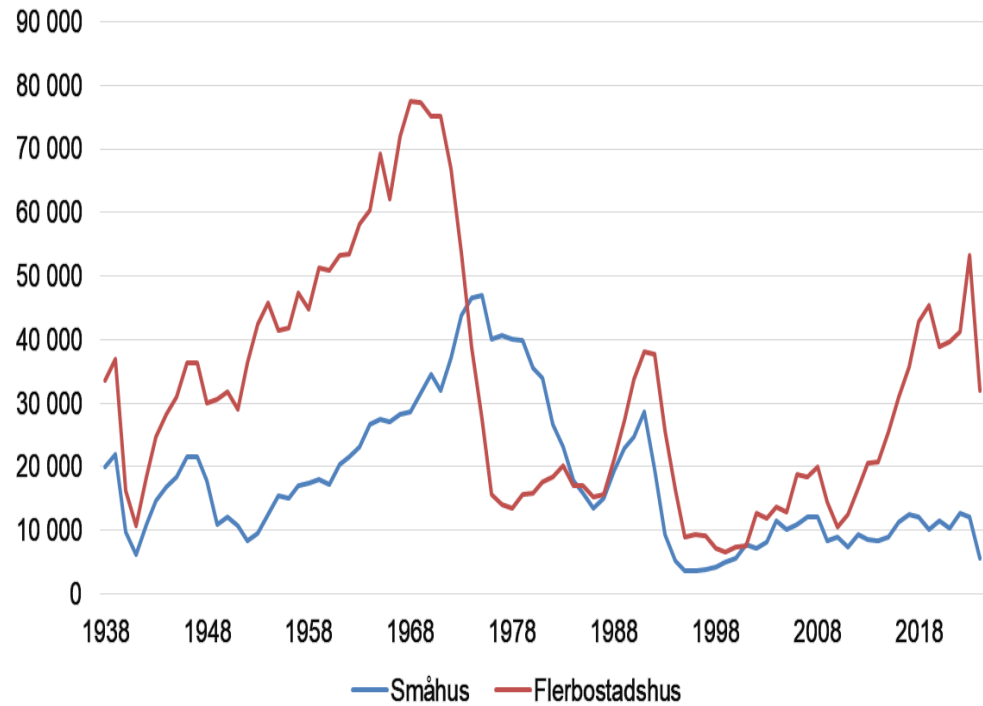
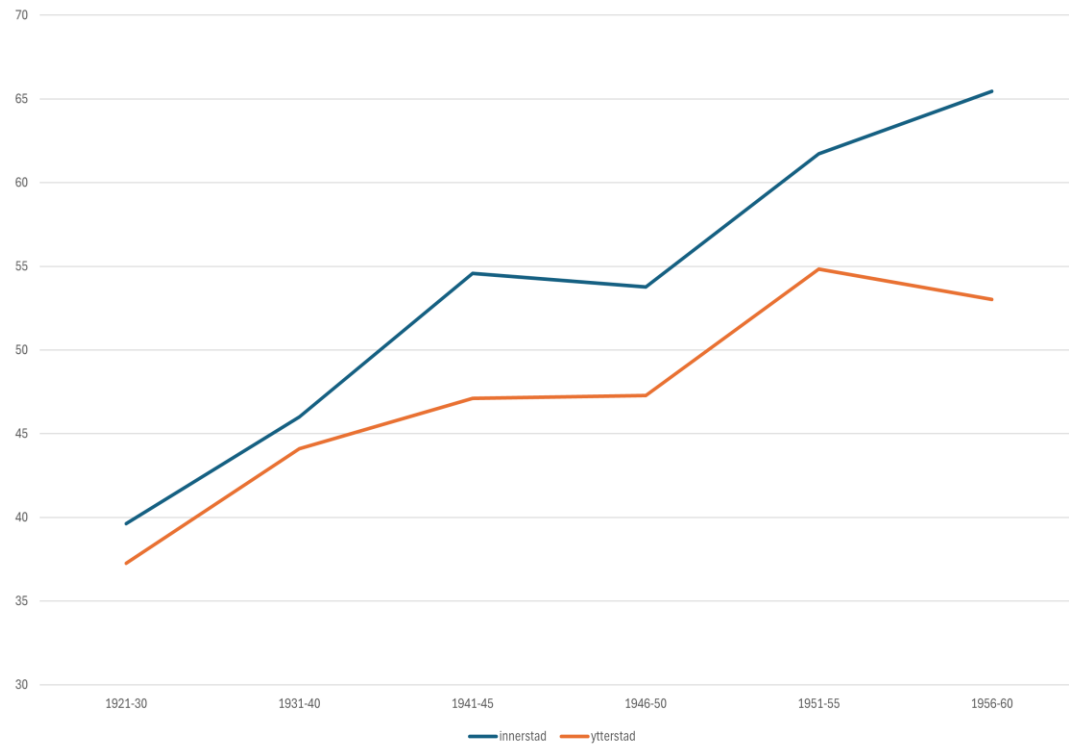
ESO 2026

Jan Jörnmark

Bakgrund

- 1942 – år noll. Bostadsmarknaden totalregleras. Hyresreglering, Bostadsrättskontrollagen, Priskontroll av småhus med statliga lån
- Skapar extremt liten rörlighet på marknaden, ständigt stegrad produktion
- 1951 kontroll kreditmarknaden, bostäder den prioriterade sektorn
- Ständig produktionsökning, ”hyressplittring”, trängsel på marknaden och press mot reformer.
- Assar Lindbeck: *Några tunga statsråd hade blivit övertygade om att hyresregleringen gjorde mer skada än nytta. Regeringen tillsatte därför under 1965 en arbetsgrupp med uppgift att skriva en proposition om avveckling av hyresregleringen. Gruppen bestod av Ove Rainer, Reidar Tiler og jag själv.*

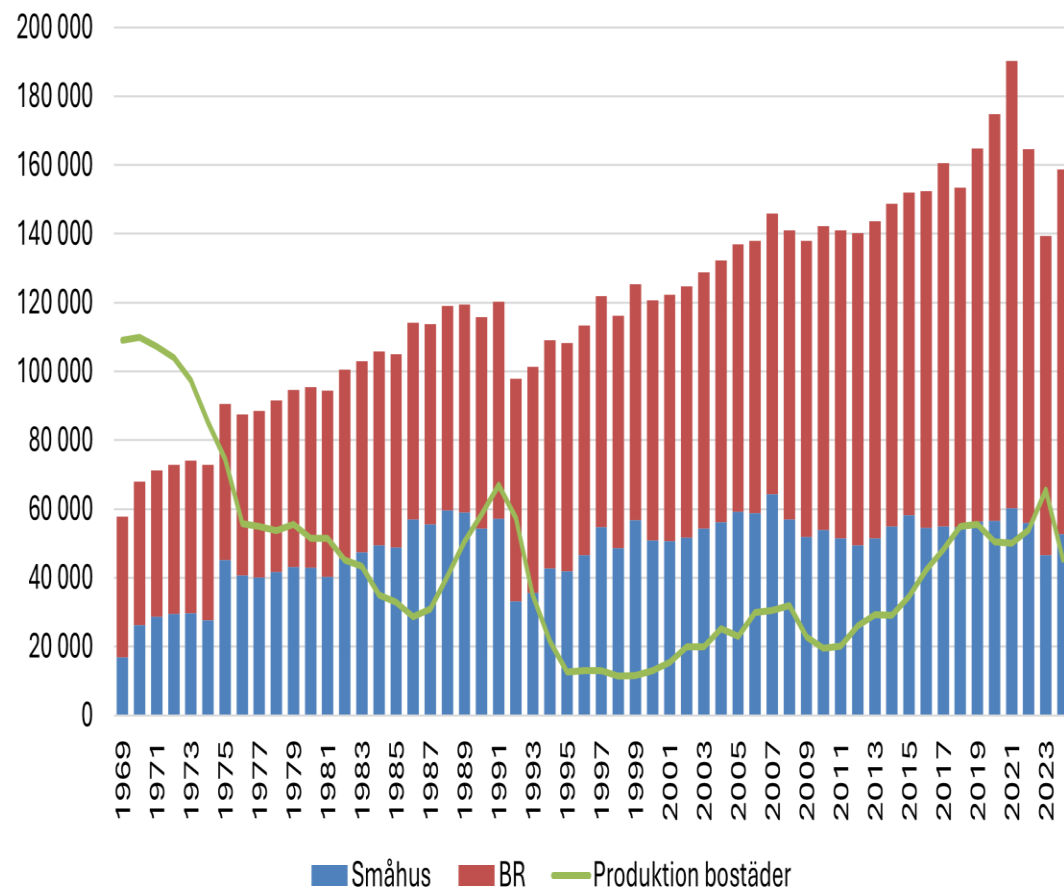
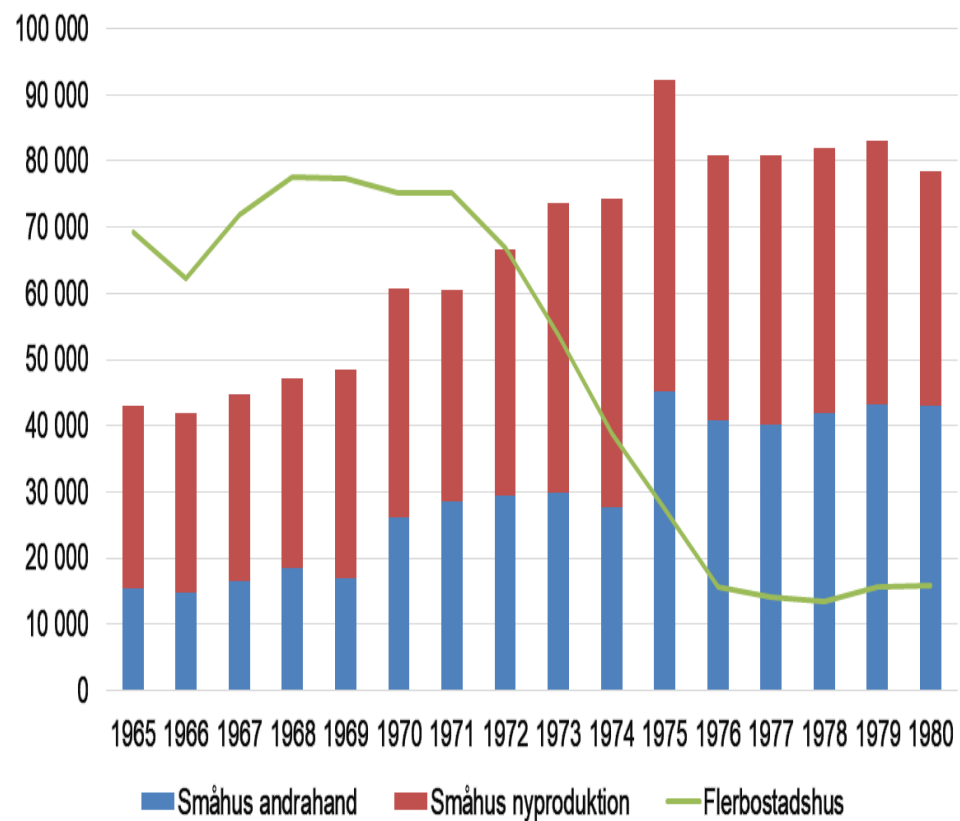
Hyressplittring och produktionsökning



Prisbildningen och heterogeniseringen av marknaden

- 1967-1970 – småhusen, bostadsrätterna och bruksvärdet
- 1975 – de direkta subventionerna börjar
- 1993-1994 Avsubventioneringen
- Kommer att leda till att olika marknader utvecklas i olika faser.
 - under den första småhusen
 - under den andra kommer subventionerna att leda till en allmän överproduktion
 - under den tredje premieras läge vilket skapar den moderna bostadsrättsmarknaden

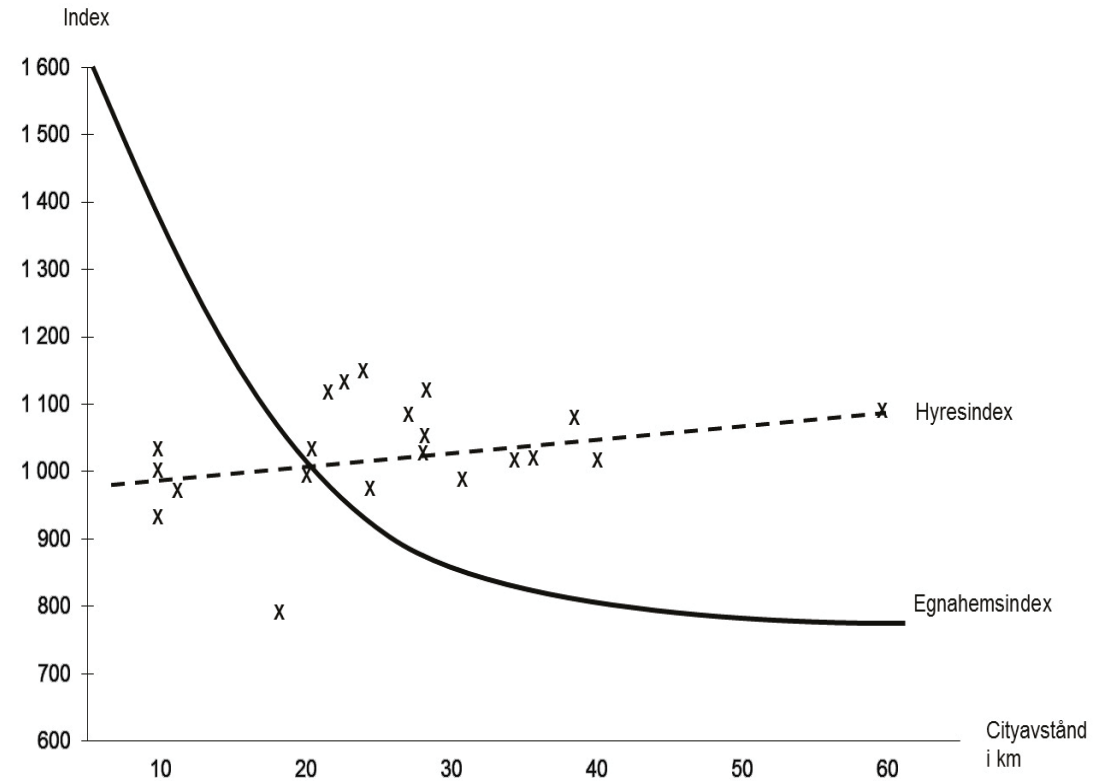
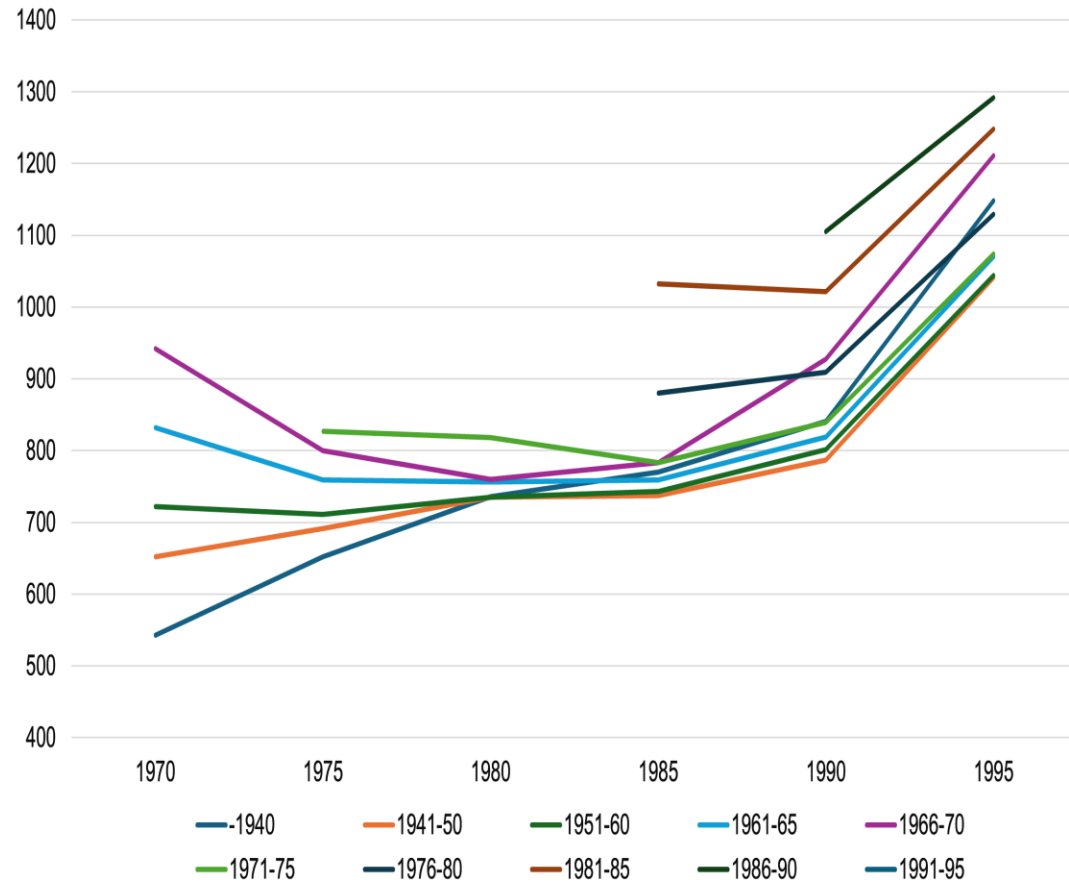
Marknadernas tillväxt



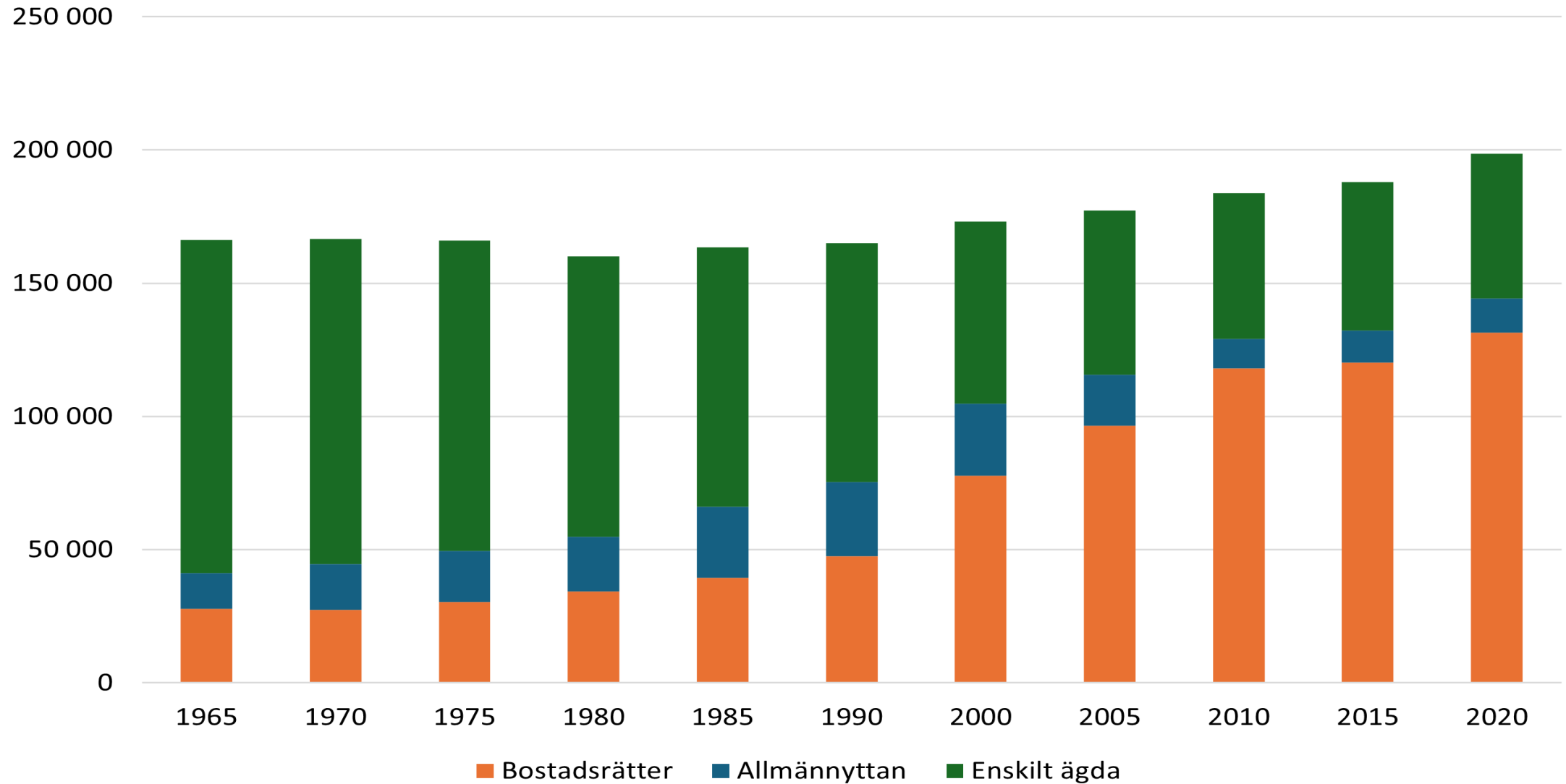
Fas 1 – 1967-93/94

- Liberaliseringen fungerar som en chock. Den snabba tillväxten i småhusmarknaden är helt oförutsedd. Kombinationen av subventioner och marginalsatter. Kris i den allmännyttiga flerfamiljssektorn.
- Allmänna subventioner och omtolkning av bruksvärdet 1975. Subventionerna kommer leda till överproduktion, bruksvärdet till incitament för bostadsrättsombildningar.

Bruksvärde och läge



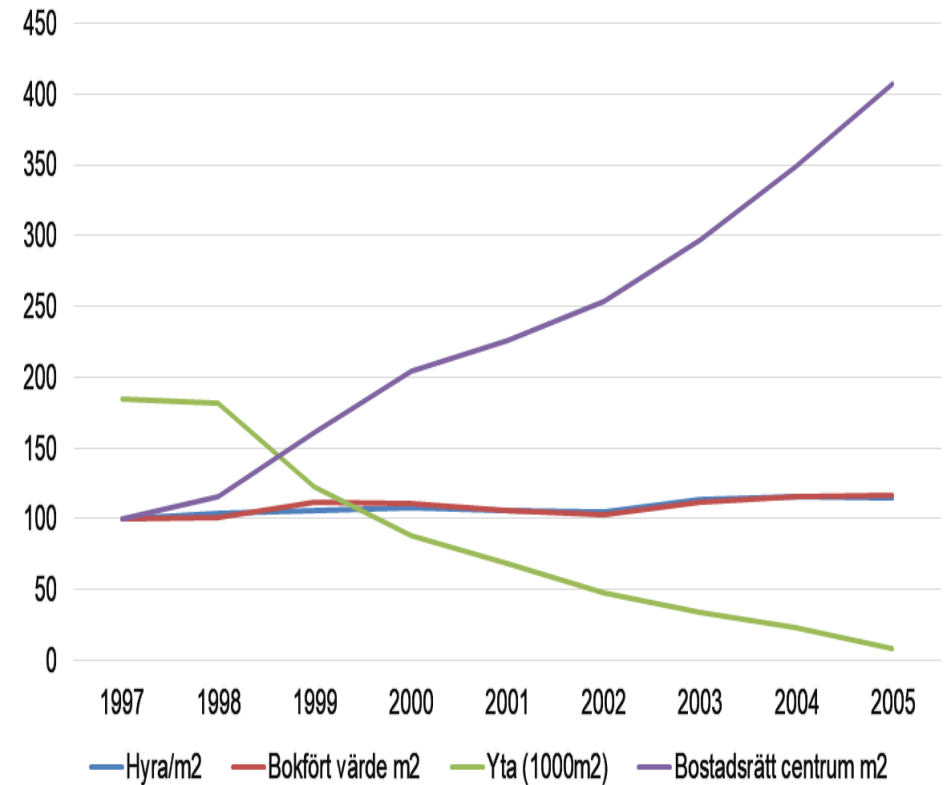
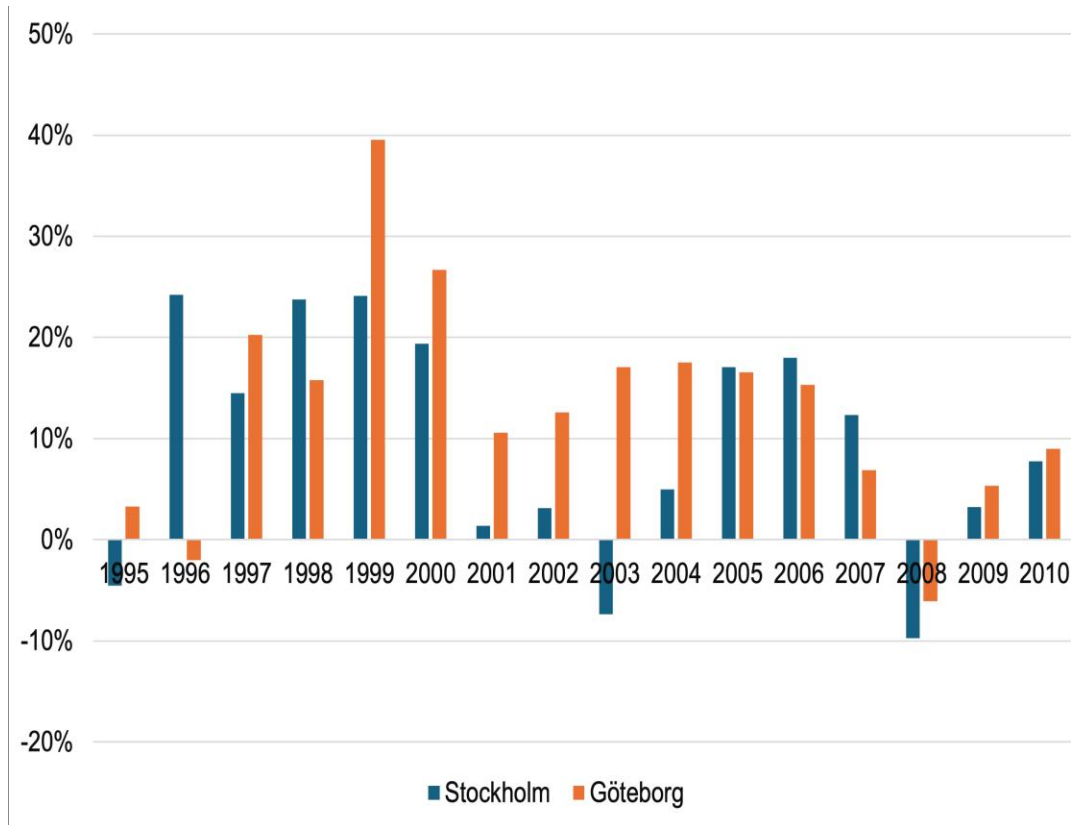
Ombildningar Stockholm



Fas 2 - avsubventioneringen

- Mycket kraftigt fall i produktionen samtidigt som urbaniseringen tilltar
- Läget premieras kraftigt med stigande markpriser som följd. Bruksvärdet drabbas av en kris efter politiskt motiverade sänkningar på St Eriks området med flera år av juridiska prövningar
- Hela efterfrågeökningen hamnar på bostadsrättssidan med stora ombildningar som följd. Dessa stabiliserar också många fastighetsföretag som pressats hårt i fastighetskrisen.

Prisstegringar och ombildningar



Framemot 2010 mognar marknaderna

- Men osäkerheten om vad som verkligen hänt på bostadsrättsmarknaden är fundamental.
- Diskussionen om en ”bubbla” har pågått åtminstone sen 2000.
- Samtidigt växer en ny hyressektor fram med presumtionshyror, systematisk hyressättning och egensatta hyror vilket gör att ”hyressplittringen” återkommer.
- Dessutom är plansystemet –utbudssidan- minst lika problematiskt.
- En kollision mellan PBL/NRL (senare Miljöbalken) samt MKBer och den nya marknadsorienterade byggsektorn där problemen växer oavbrutet under 2010- och 20-talen.
- Till detta kommer Bostadsförsörjningslagen med dess kravbild på kommunerna

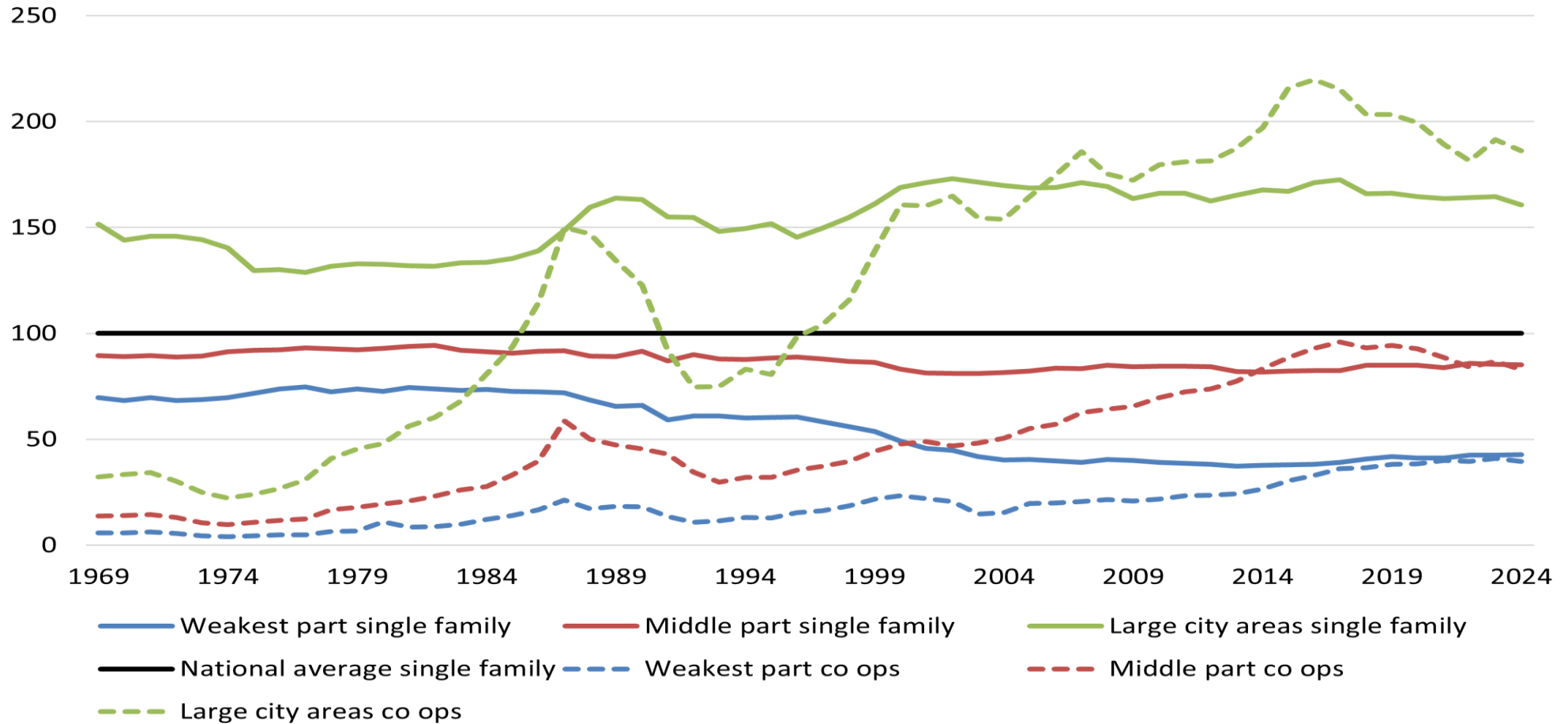
Ett prisras på villor och bostadsrätter i Stockholm skulle kunna få en fastighetsbubbla att brisera. Fortsatt sjunkande räntor, sämre löneutveckling och skatte- höjningar skärper hotbilden.

Prisutvecklingen för villor och bostadsrätter i Stockholm är exceptionell. Under de sista sju åren ökade priserna med hela 99 procent. Bara i Dublin och i London ökade priserna mer, enligt den internationella affärstidningen The Economist

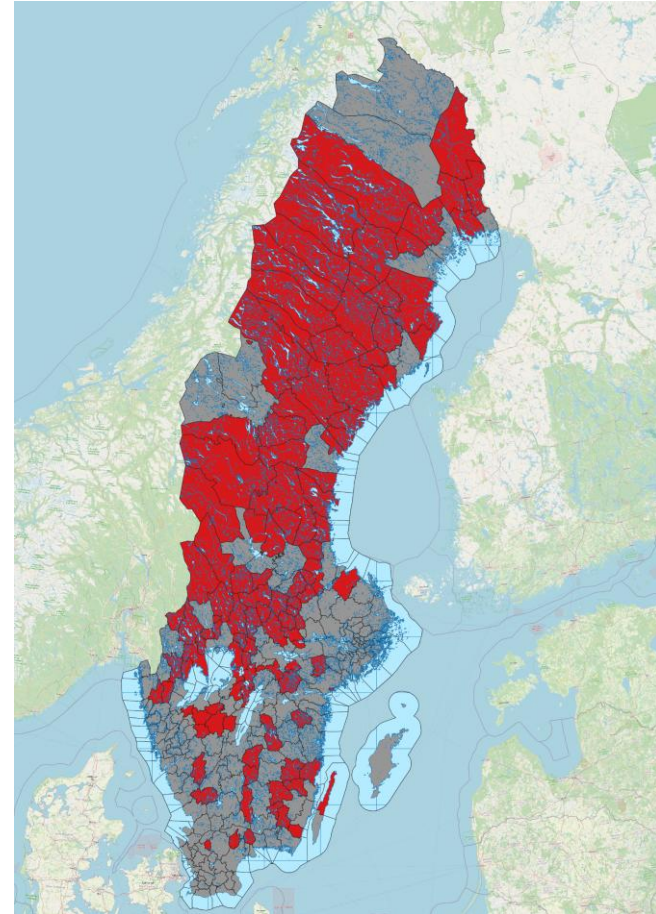
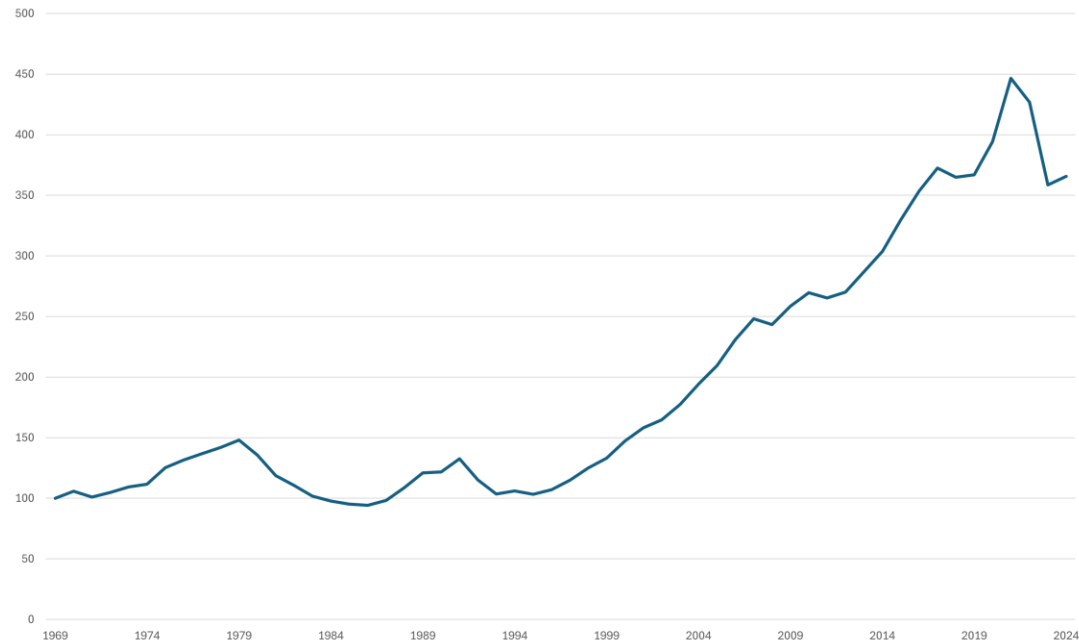
En ledande professor i nationalekonomi vid Uppsala universitet och specialist på bostadsforskning, tror inte att priserna fortsätter upp.
- Nej, fundamenta stöder inte en fortsatt uppgång. Det har att göra med saker som ökad arbetslöshet, minskad inflyttning och annat.

11 juni 2003

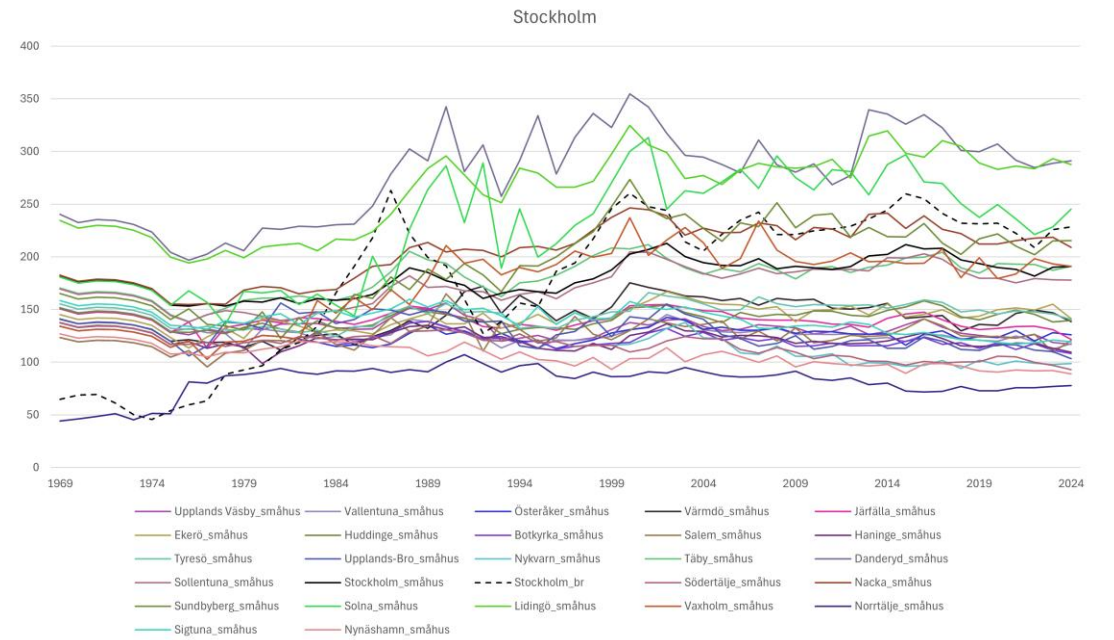
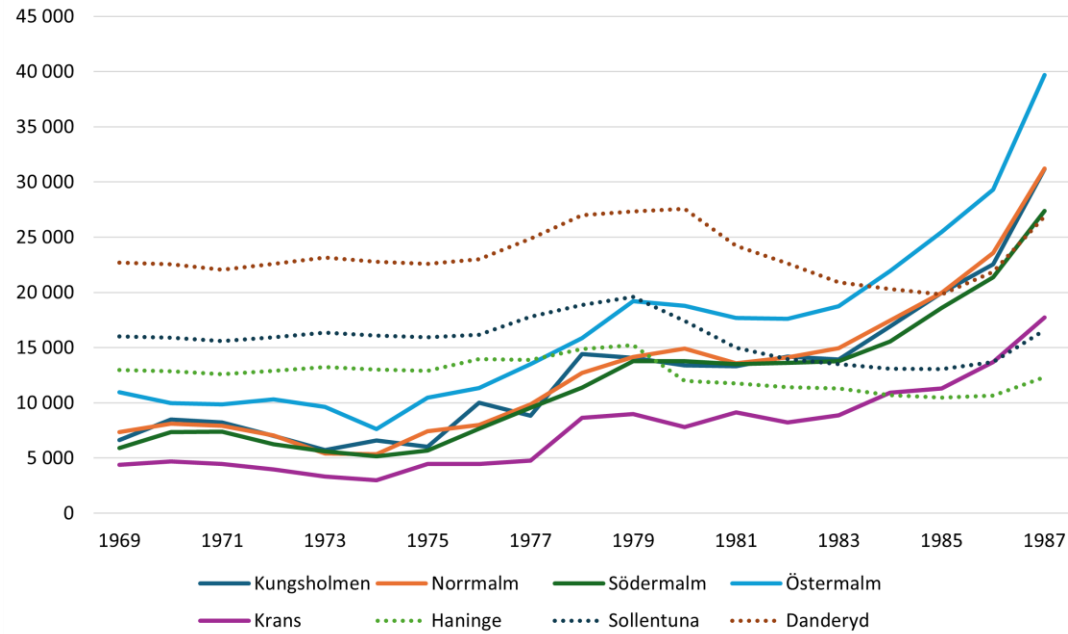
Den relativa utvecklingen



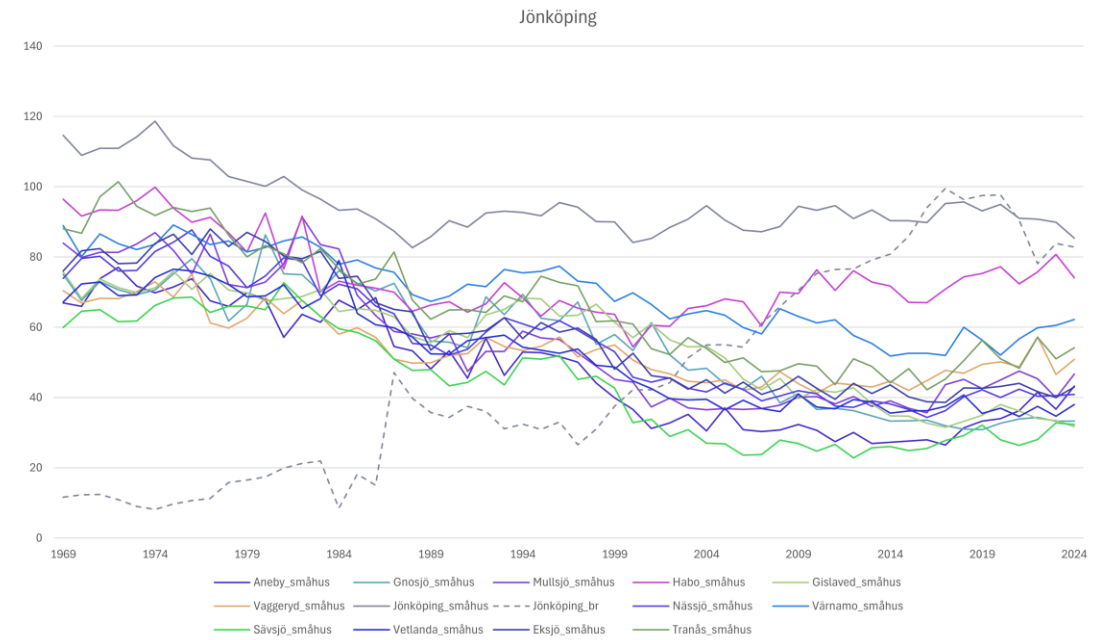
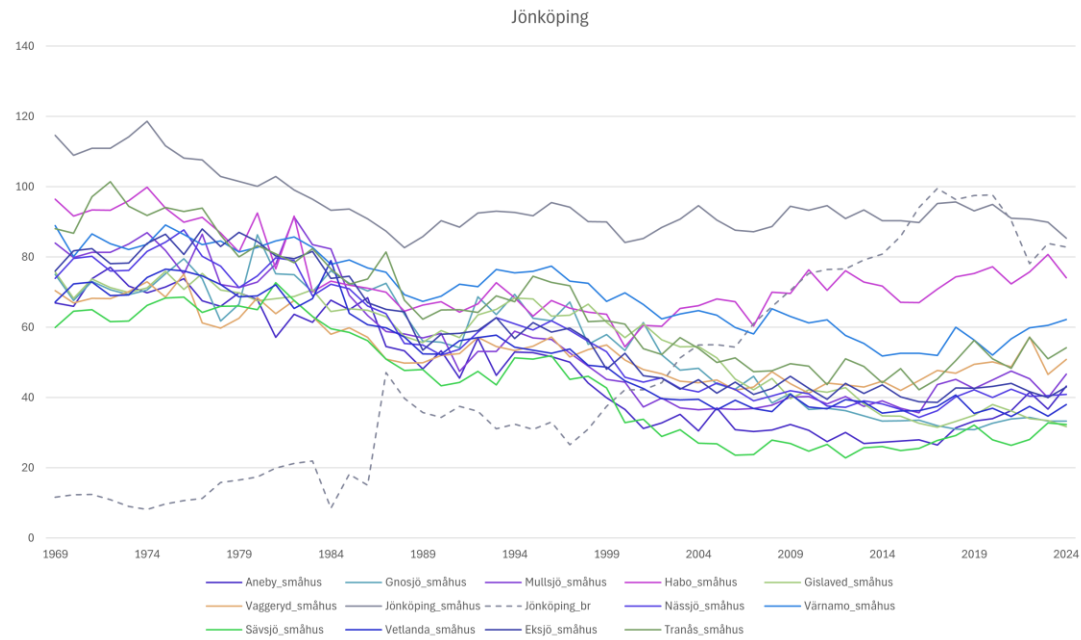
Småhuspriser och den svaga regionen



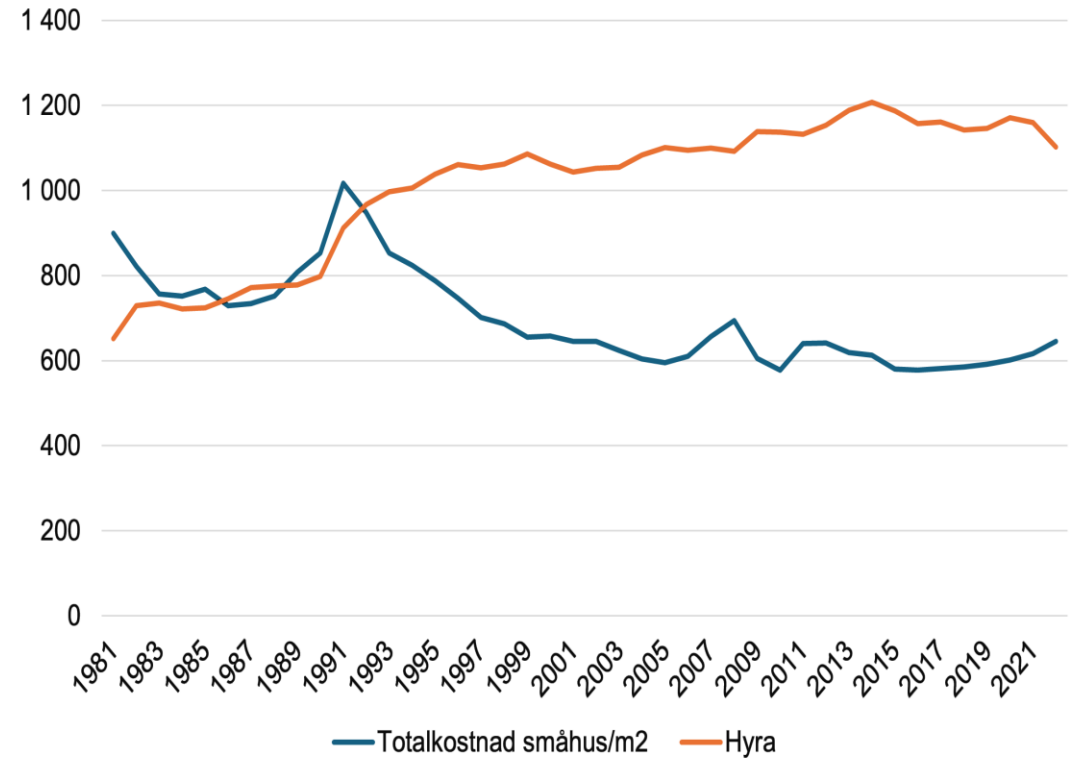
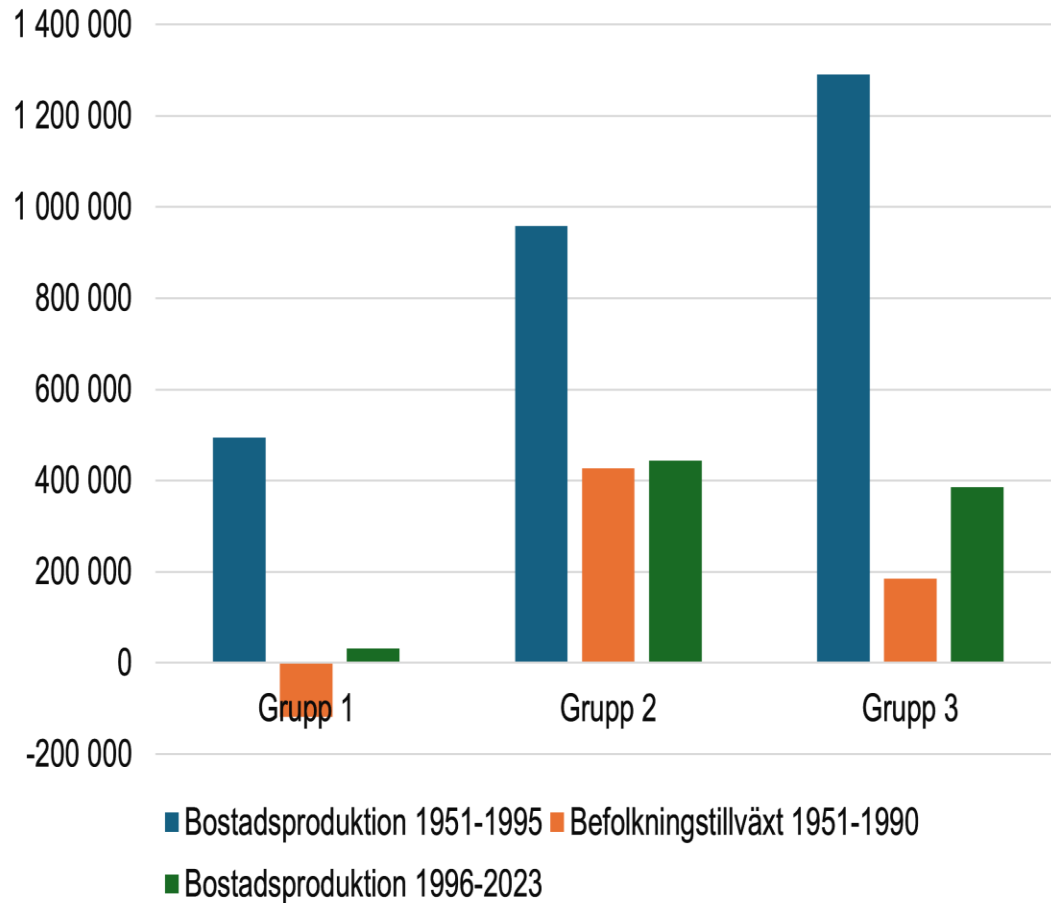
Stockholm



Landsorten



Spegelbilden finns i glesbygden



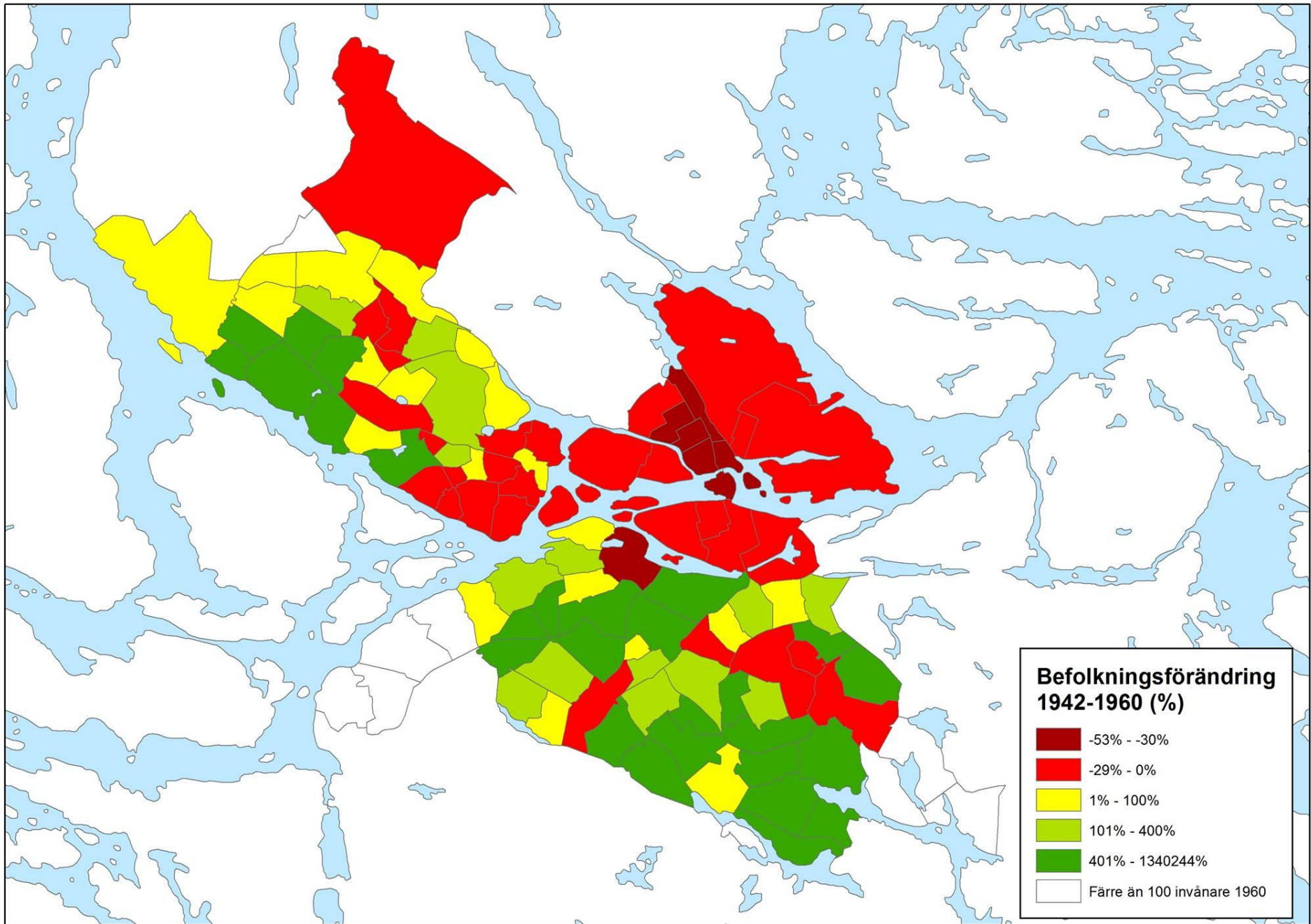
Vilka problem skapar detta I?

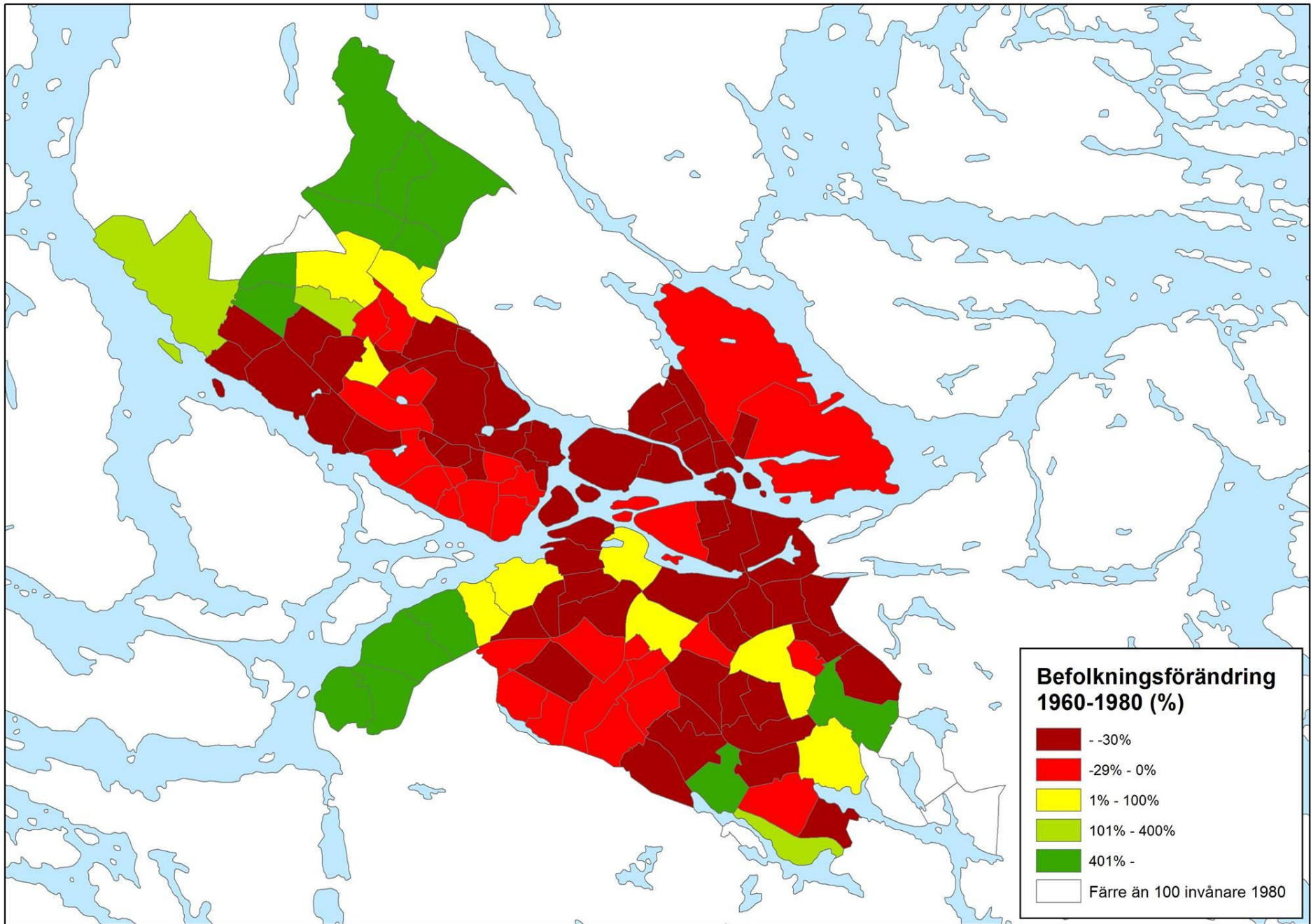
- Utan priser blir planering ett famlande utan fasta punkter. På kommunal nivå gör det Översiktsplanen meningslös
- På nationell nivå leder det till systematiska överskattningar av behov och diffusa diskussioner utan egentligt innehåll i utredningar: *Kärnan i utredningens uppdrag är att föreslå hur Boverkets bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet ska fördelas på kommuner. Formuleringen har ställt utredningen inför betydande utmaningar. För det första är det svårt att tänka sig vad fördelning av en bedömning innebär. En bedömning är ingen fritt hanterbar materia, utan är direkt kopplad till den som gör bedömningen. Andra kan välja att dela en bedömning eller att använda den som utgångspunkt för egna bedömningar ... Att i den situationen fördela en konkurrerande bedömning på kommunerna reser frågan om de olika bedömningarnas inbördes status. Det innebär att de nationella och kommunala bedömningarna på något sätt måste kunna samspela och influera varandra...*
- Vilket sedan följs av överoptimism och överproduktion, vilket i sin tur är en återupprepning av det som hände i slutet av 1960- och början av 1990-talen.

Vilka problem skapar detta II

- Bekymret med tomma lägenheter har återkommit.
- De regionala skillnaderna analyseras inte systematiskt vilket ökar problemen i glesbygden
- Och plansystemet förefaller mer blockerat än någonsin.
Intressegrupperna i status quo har stärkts kraftigt under de senaste 10-15 åren:

Samhällsbyggnaden styrs av ett regelverk som inte går att förstå sig på. Lösningen är inte att ständigt tillsätta nya utredningar. Det behövs en haverikommission... lagstiftningen är så snårig och svåröverskådlig att inte ens vi som jobbar med den finner den förutsägbar och genomskinlig. Och när besluten inte kan göras begripliga, då har vi ett demokratiskt problem.

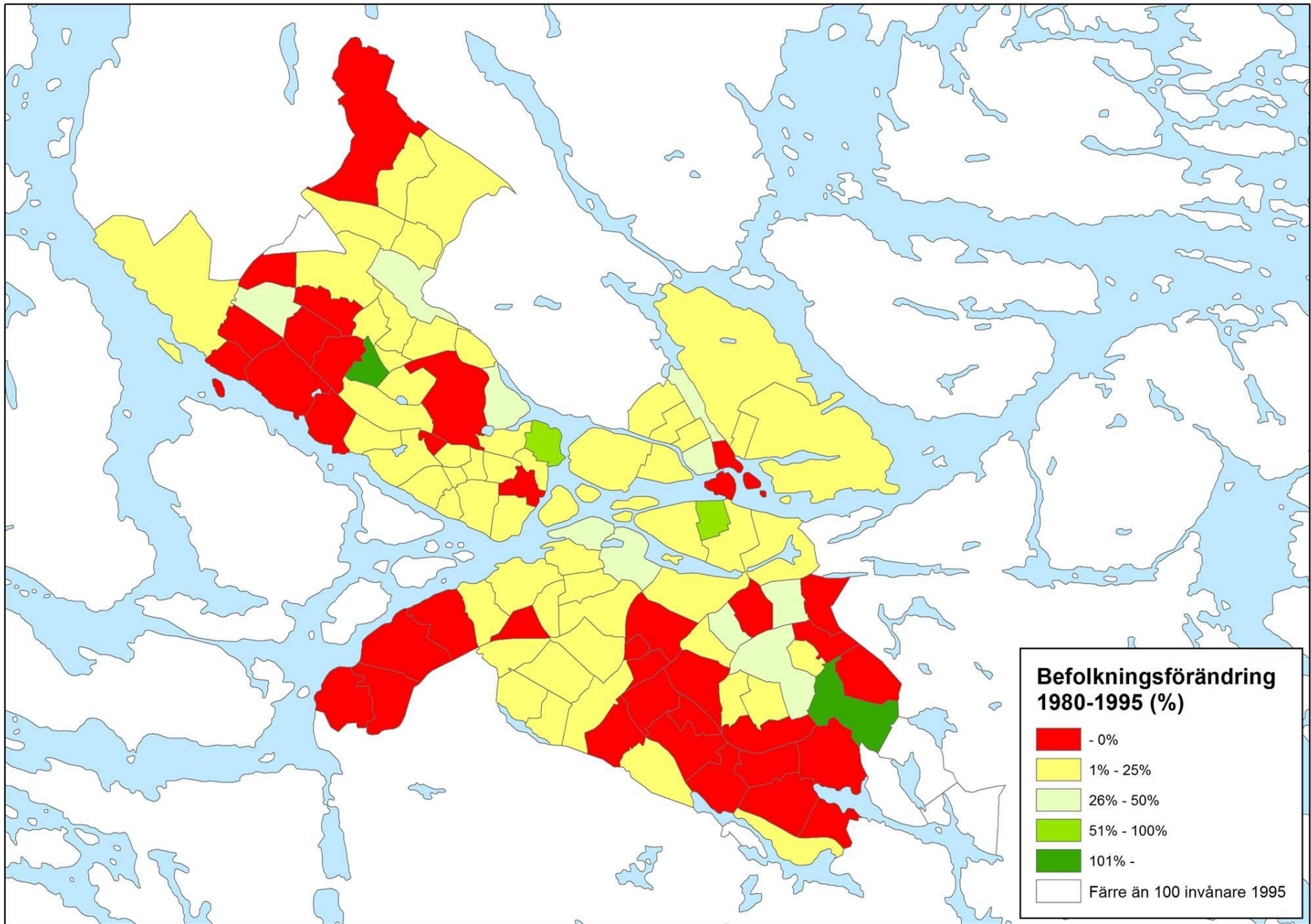


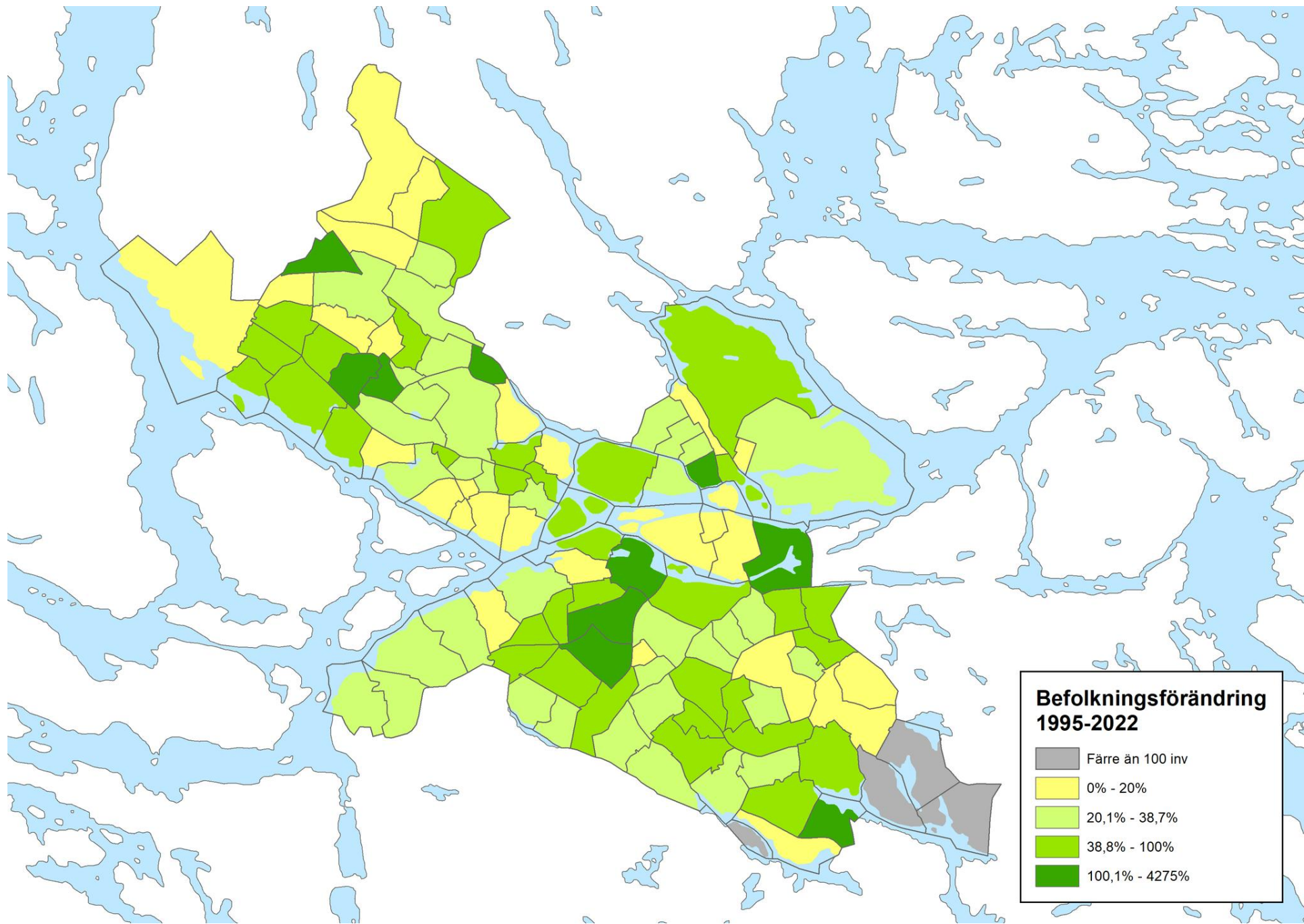


En ögonblicksbild av förfallet och befolkningskollapsen.

SÖDERMALM
Modernt renoveringsprojekt — omgående 4 st fastigheter
intill varandra. Hyror 335.000 :—, ly 4.800 kvm,
pris 2.200.000:—.

Ytterligare flera välbelägna moderna innerstadshus
finnes, bl a Atlasgatan, Celsiusgatan, Gambrinusgatan,
Birger Jarlsgatan och Rådmanngatan.
Meddela oss Era önskemål. Avslut före årsskiftet
önskvärt.





Två steg framåt, ett steg bak
Några kommentarer

Peter Englund
Handelshögskolan

Rapportens budskap

- ”... en ständig upprepning av tidigare misstag, med mycket höga kostnader och välfärdsförluster som följd.”
 - Reformen riktade mot del av bostadssystemet utan att helheten beaktats.
 - Byggt på fel plats och vid fel tid.
- ”Den tydligaste rekommendation som rapporten ger är att **samspelet** mellan marknader, planering och särskilda grupper och bostadsområden behöver analyseras som en strukturell omställning, snarare än att vara problem som kan lösas med ökat byggande.”

Varför har det blivit fel?

- Olika politikområden
 - Skattepolitik
 - Regionalpolitik
 - Finansiella marknader
 - Stabiliseringspolitik
 - ”Bostadspolitik”
 - Planprocessen
 - Kommunal konkurrens
- Reformen utan överblick över hela bostadssystemet
 - Friare prisbildning på ägda bostäder
 - Avveckling av subventioner till byggande
 - Avveckling av kreditmarknadsregleringar
 - Skattereformer

Empiriskt bidrag: relativpriser på bostäder

- Nya data för forskningen.
- Storstäder kontra resten av landet
- Lägenheter i bostadsrätt kontra småhus
 - Centralt kontra perifert
- Bostadsrätter kontra hyreslägenheter
 - Marknadspriser kontra förhandlade hyror
- Städernas triumf
 - Ökad knapphet på centralt belägen mark.
 - Läget, läget, läget

Kan ”bostadsbristen” byggas bort?

- Har vi en brist?
 - Åtminstone lokalt
 - Andel unga (20-24år) i Stockholm som bor med sina föräldrar:
 - 27 procent 1999
 - 48 procent 2024.
 - Kötid i Stockholms innerstad 16 år, ytterförort 9 år.
- Kan ”bristen” byggas bort?
 - Var?
 - Hur?
 - Svårt prognosticera (lätt att vara efterklok)
 - Planer och marknadssignaler

Handlar inte bara om byggande

- Nyinträdaandes alternativ
 - Hyra i beståndet
 - Köer
 - Hyra i nyproduktion
 - Dyrt
 - Köpa
 - Dyrt och svårt att finansiera
 - Riskfyllt beroende på perspektiv
 - Avstå
 - Bo med föräldrar
 - Avstå från jobb
- Mismatch mellan tillgängliga bostäder och köpkraftig efterfrågan
 - De unga efterfrågar inte nya (och dyra) bostäder
- Beståndet utnyttjas dåligt
 - 10 procent av alla bostäder ”outnyttjade” 2023 (ingen skriven på adressen)
 - 1 procent vakanser

Från planlogik till marknadslogik

- Genuint svårt
 - Hus byggs för att stå i decennier
 - Demografi
 - Regional utveckling drivs av omvärldsfaktorer (handel, grön omställning)
 - Regional konkurrens
 - Kan vi lita på prissignaler? (Tobins Q)
- Plan **och** marknad

Styrning med marknaden

- Rätt incitament
 - Neutral beskattning
 - Fastighetsskatt på ägda bostäder (inkl bostadsrätter)
 - Kapitalvinstskatt
 - Ränteavdrag
- Friare hyresbildning
- Finansiering
 - Lånetak o amorteringskrav
 - Riskdelning
 - Hyrköp etc.
- Riktat bostadsstöd
 - Svenska bostadsbidrag låga i internationellt perspektiv

Två steg framåt, ett steg bak

– en ESO-rapport om
bostadsmarknaden 1969–2024



RAPPORT TILL
Expertgruppen för
Studier i Offentlig ekonomi
2026:2

STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR
FI 2007:03

Program

10:00 Inledning

Jonas Eliasson

10:05 Presentation av ESO-rapporten *Två steg framåt, ett steg bak*

Jan Jörnmark

10:35 Kommentar

Peter Englund

10:55 Panelsamtal och frågor

Fredrik Isaksson, Ingela Lindh, Jan Jörnmark och Martin Hofverberg

11:30 Seminariet slut

Nästa ESO-seminarium 27 mars

Save the date:

ESO-seminarium om barnfattigdom i Sverige – vem drabbas och varför?

