



2024-01-15

Sverrir Thór: Så här kan vi inte ha det!

Att Sverige har bostadskris betvivlar få men hur den ska lösas, därom tvistar de lärde (och flesta andra). Det är nästan på den nivån att frågar man 100 personer hur bostadskrisen ska lösas så får man (minst) 100 olika svar. Orimligt kan tyckas men ändå inte, dagens situation på bostadsmarknaden är helt enkelt ett resultat av flera decenniers systemisk dysfunktionalitet där såväl politiker som marknadens aktörer har brustit men även skyllt på varandra.

Huruvida det är marknaden eller politiken som bär skulden, eller har störst del i den, kan vi dividera om i evigheter men problemet är att det kommer sannolikt inte att leda någonvart och det gör sannolikt inte heller den ideologiska debatt som diskussionen om bostadsbristen tenderar att bli. Lösningen är därutöver med största sannolikhet inte heller binär, det vill säga antingen marknadshyra eller total reglering, och själv är jag ingen större vän av marknadshyra (i alla fall inte på hela beståndet) och utifrån mina samtal med många av branschens aktörer de senaste dryga tio åren så har jag kommit fram till att förespråkarna av ren marknadshyra egentligen inte är så värst många.

Debatten har det senaste året präglats rätt rejält av dels ideologiska lösningar, dels ett vemod eller snarare kanske en domedagsstämning där en orolig själ skulle kunna få för sig att det aldrig kommer att byggas ett bostadshus i Sverige igen. Det är givetvis en överdrift men återspeglar emellertid ganska bra det oerhört kategoriska, och polariserade, debattklimatet i Sverige anno 2023/2024. Oavsett så kan de flesta nog vara överens om att vi behöver hitta en långsiktigt hållbar väg framåt för så här kan vi inte ha det.

Som nämnts ovan är jag personligen ingen vän av totalt oreglerade marknader, elmarknaden är ett ganska bra avskräckande exempel. Min personliga, och högst privata, övertygelse är dessutom att det i rådande marknadsläge, där besittningsskydd också är en faktor att ta i beaktande, inte går att offra hyresregleringen på marknadshyrornas altare. Det skulle helt sonika leda till ännu större inlåsnings effekter på bostadsmarknaden än vad vi redan har idag. Ska vi luckra upp hyresregleringen behöver vi först lösa utbudspromblematiken, fri hyressättning på en marknad med kronisk bristsituation kan förvisso fungera i teorin men då på marknader med korta ledtider där löpande bands-principen kan tillämpas. Att bygga ett hyreshus i Sverige idag, från koncept till färdig produkt, tar ungefär lika lång tid som att bygga ett finskt kärnkraftverk och så kan vi givetvis inte ha det.

Apropå Finland så nämner många den finska erfarenheten av att införa marknadshyror som ett lyckat exempel på hur man kan få ordning på bostadsmarknaden och även om jag måste medge att jag inte är tillräckligt insatt i hur marknaden fungerar på den sidan Östersjön och Bottenhavet kan jag istället nämna den isländska marknaden som ett vilda västern där man förvisso kan få tag i bostad ganska snabbt, bara man är beredd att betala vad som helst. Samma gäller som jag förstått det i London, där hyran för en tvåa enkelt kan överstiga 20 000 kronor i månaden.

Nog om det. Frågan är hur vi ska lösa bostadsbristen i Sverige och här har jag inget enkelt svar, inte mer än någon annan, och det finns så klart ingen quick fix. Fri hyressättning i nyproduktion är något som många vurmar för och det kan ha sina fördelar men som det ofta påpekas har vi i princip fri hyressättning i nyproduktion på många håll i landet. Det är dock väl värt ett försök men räcker knappast långt om man ska nöja sig med den reformen. Mark måste tillgängliggöras, ledtider kortas och framförallt måste spelreglerna förtydligas och förankras över de politiska blockgränserna så att klåfingriga politiker inte ska kunna ställa allt på ända över en natt med laborerande baserat på ideologiska bevekelsegrunder snarare än kunskap om vad som egentligen fungerar.

Slutligen måste det finnas en långsiktigt hållbar och fungerande finansiering, och systembuffert som kan säkerställa finansiering när den lynniga kapitalmarknaden (bank- och obligationsfinansiering) inte är på humör. Att få ordning på den svenska bostadsmarknaden är ingen enkel uppgift och jag är glad att det inte är min uppgift. Det är ingenting som kommer att ske under denna mandatperiod och sannolikt inte den nästa heller men självklart går det att lösa över tid. Det må krävas Alexanderhugg för att lösa den gordiska knuten men framförallt krävs det ett politiskt samarbete över blockgränserna men även ett samarbete med marknadens aktörer, akademi och övrigt näringsliv. Bostadsbristen är nämligen ett av vår samtids stora problem som riskerar bidra till att Sverige halkar efter och förlorar sin plats i första ledet bland industrinationer när världen ställer om till ett nytt och hållbart industriellt paradigm. Lägg därtill den sociala dimensionen, det enkla faktum att varje dag far någon illa (ofta barn) av den "enkla" anledningen att man på grund av bostadsbrist inte kan bryta sig loss från destruktiva relationer eller annat socialt elände.

Så kan vi helt enkelt inte ha det i Sverige!

/Sverrir Thór

Grundare och partner på Fråga Lou

Fråga Lou Insights är en ny redaktionell kanal som riktar sig till den svenska fastighets-branschen. Vi publicerar regelbundet analyser, krönikor, intervjuer och kommentarer om olika händelser inom branschen, samt viktiga samhällstrender som kan påverka fastighetsaffären som helhet. Vi välkomnar också externa skribenter att dela med sig av relevanta inlägg. Som en oberoende aktör strävar Fråga Lou efter att främja kunskaps- och branschutveckling för att stödja den svenska fastighetssektorn.

