



2024-02-06

## Martin Hofverberg: Lösningarna finns hos våra grannländer

**Sverige har ett utbudsproblem. Sedan millennieskiftet har vi tappat 200 000 bostäder jämfört med vad som hade krävts för att hålla jämna steg med befolkningsökningen. Byggekrisen kommer göra ont värre, men lösningarna finns hos våra grannländer.**

Att den byggda miljön inte kan skalas upp i samma takt som befolkningsströmmarna är en av flera anledningar till att bostadsmarknaden inte fungerar som andra marknader. Här finns en naturlig tröghet som gör att utbudet inte kan svara upp mot efterfrågan i den takt som vore önskvärt. Därför följer bostadsbrist alltid av ekonomisk tillväxt. Därför har alla storstäder i Europa fått problem med bostadsförsörjningen i den urbaniseringsvåg som nu pågått i decennier. Med politik kan man antingen mildra eller förvärra utbudets naturliga tröghet. I Sverige har vi valt system som förvärrar den, inom finansiering, planering och beskattning.

Vi saknar statlig medfinansiering i lågkonjunktur. Att vi helt förlitar oss på vad marknadens aktörer förmår finansiera gör byggandet konjunkturkänsligt. Vi är nästan ensamma bland jämförbara länder i att inte ha någon typ av produktionsstöd som kan aktiveras i lågkonjunktur. Särskilt Finland har generösa stödsystem på plats som håller byggandet uppe när privatfinansierat byggande blir olönsamt. Statlig medfinansiering gör att Finland och Österrike toppar nyproduktionsligan i Europa under de senaste trettio åren, medan Sverige och England, som båda saknar sådana system, får bottenplaceringar.

Vi saknar en nationellt övergripande plan för bostadsförsörjningen. Sverige har en unikt decentraliserad planpolitik, där det är upp till den enskilda kommunen att planera för fler bostäder eller avstå. Det här leder till att särskilt välbeställda men glesbefolkade kommuner i storstadsregionerna kan använda planmonopolet för att slå en ringmur runt sin kommun och bevara sin småstadskaraktär, men samtidigt åka snålskjuts på regionens infrastruktur och arbetsmarknad. Som exempel kan nämnas Stockholms län där Danderyd mellan åren 2015-2020 byggde en bostad per 1000 invånare, medan Sundbyberg byggde 15 ggr så mycket. Hos våra nordiska grannländer finns regionala och statliga övergripande planer för bostadsförsörjningen som kommunen har att förhålla sig till, för att förhindra regionala obalanser och dela på bördan.

Men även kommuner som vill växa har inte alla gånger råd att hålla sig med större plankontor. Det gör att bemanningen hålls på ett minimum, med resultatet att planeringen blir passivt reaktiv, detaljplaner upprättas när en utvecklare visar intresse. Det skapar flaskhalsar och många gånger onödigt detaljerade detaljplaner som anpassats efter en särskild aktör, som kanske inte är kvar när det är dags att sätta spaden i marken. Lösningen här är att stimulera kommunerna till att planera proaktivt, rita upp stora planer med färre detaljer, och erbjuda byggaktörerna ett färdigt smörgåsbord som står redo när intresse finns. Det skulle öka mängden byggbar mark, sänka markpriser, minska flaskhalsarna och minska handläggarnas makt över det enskilda projektet. En sådan närmast revolutionär förändring i kommunernas planarbete kommer inte ske av sig själv, utan behöver stimuleras fram med statliga planeringsbonusar.

Vi har stora obalanser i skattesystemet, som gynnar den som äger framför den som hyr, och som saknar incitament för kommuner att tillåta mer exploatering. Det snedvrider incitamenten och gör det, allt annat lika, mer lönsamt att bygga ägt boende, eller att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Fastighetsavgiften är en kommunal intäktskälla men kan inte påverkas av kommunala beslut. Nyproduktion är dessutom undantagen fastighetsavgift i femton år vilket utgör negativt incitament för att tillåta exploatering. Hos våra nordiska grannländer förfogar kommunerna över fastighetsskatten, vilket ökar deras incitament att tillåta exploatering, och ger kommunerna möjlighet att bedriva en mer progressiv beskattning av de egna invånarna. Därtill beskattas planerad men obebyggd mark högre för att förhindra byggföretag från att hamstra byggrätter.

För att sammanfatta: Förmånliga bygglån i lågkonjunktur, en nationell översiktsplan med en planeringsbonus, och en skattereform för jämlika villkor mellan ägt och hyrt samt ökade kommunala incitament för byggande. Så kan vi lösa ett jämnt och högt byggande över tid, och förse alla som behöver med en bra bostad till en rimlig kostnad.

**/Martin Hofverberg**, chefekonom Hyresgästföreningen

*Fråga Lou Insights är en ny redaktionell kanal som riktar sig till den svenska fastighetsbranschen. 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.*

