



2024-02-13

Yves Chantreau: Nu när festen har tagit slut

“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,” skrev Sverrir Thór häromdagen.

Det är så sant att det borde vara den avslutande meningen till den meningslösa debatten om åtgärder för att Sverige ska erbjuda sina medborgare rimliga villkor för boende.

Det är lite paradoxalt att varje parti har en bostadspolitisk talesperson i riksdagen trots att det inte finns någon bostadspolitik överhuvudtaget. Som alla vet finns det inget val man kan vinna på att lösa en så komplex fråga som bostadsfrågan. Det innebär att man har övergett vision och mål sedan länge och tagit många beslut som var och en kunde anses vara rimliga och goda men som tillsammans har stakat ut vägen till helvetet. Helt enkelt har man blundat för möjliga utvecklingar och konsekvenser, bjudit till en brakfest och inte tänkt så mycket längre än så. Nu när festen är slut så är det lite sent att skapa en bostadspolitik värd namnet. Det som diskuteras är en hel del smärtstillande mot bakfyllan.

Hur blev det så fel? Är det inte så att efterfestsituationen helt enkelt beror på den totala avsaknaden av bostadspolitik? Det politiska hantverket består av en cocktail av vilja, vision, åtgärder, ramverk, regleringar, finansiella villkor m.m. I stället för bostadspolitik har den generella inställningen varit en "laissez-faire"-avreglering, att överlåta bostadsfrågan åt "marknaden".

"Marknaden" med sina olika lobbyorganisationer som driver frågor som enbart gynnar sin egen bransch har varit framgångsrik att göra det den är bäst på: gynna marknaden. Varför skulle man sälja billigt när man kan sälja dyrt? När politiken har "backat ur" bostadsfrågan så blir det fritt fram att hamna i kaoset. Samtidigt är det självklart att marknaden inte ensam bär ansvaret.

Kommunerna har hoppat på tåget och säljer sin mark så dyrt som möjligt. Det är rimligt, det är vår gemensamma skattkista. Att kommunala bostadsbolag blev tvungna att konkurrera på marknadens villkor är ett av de konstiga beslut som lobbyister har lyckats få igenom. Även att det finns ett så starkt ideologiskt motstånd mot "sociala bostäder" med fina förklaringar: "i mitt Sverige ska vi inte sortera människor efter plånboken och alla ska kunna bo vid Östermalmstorg". På allvar? inte går att runda.

Byggkostnader för bostadsproduktion har man låtit segla iväg på grund av brist på konkurrens, föråldrat ersättningsystem och delvis lathet. Att använda sig av totalentreprenad som den mest frekventa entreprenadformen i Sverige är att erbjuda ett system med påslag på påslag på påslag som till slut innebär att byggkostnader är nästan de högsta i Europa för en kvalitet som faktiskt ofta är låg.

Frankrike producerar bostäder för cirka halva de svenska produktionspriserna trots strängare normer när det gäller energi och handikappanpassning och har även en större diversifiering av bostadserbjudandet.

Materialleverantörerna har glatt deltagit i festen. Utvecklingen av byggmaterialkostnader överstiger med råge inflationstakten, tack vare ett monopolistiskt och intrikat system av påslag och rabatter som inte går att runda.

Regeringen agerar som alla regeringar före den nuvarande har gjort och tillsätter en kommission för att titta på om "normer" driver upp priserna, något som byggbolag väldigt aktivt har drivit på. Visst är det lite konstigt – för om det var produktionspriserna som drog upp bostadspriserna så borde en lägenhet på Strandvägen vara väldigt billig, eftersom produktionskostnaderna är avskrivna; så är inte fallet som bekant. Så låt oss inte tro att det finns en mirakellösning där.

Bankerna inklusive Riksbanken har också bidragit kraftigt till festen. När jag träffar utlänningar så har de svårt att greppa amorteringsfria lån, sådana finns inte i de flesta länder. Där måste man amortera på 15 eller 20 år och bostadspriserna hålls därför nere. I kombination med extremt låg ränta var det givet att priserna skulle stiga, och alla blev nöjda: banker, kommuner, utvecklare och till och med konsumenter som redan var "inne" i marknaden. Jag har arbetat hela mitt liv men det ekonomiska utfallet av mitt arbete kan inte jämföras med det ekonomiska utfallet av mitt boende. Det är de som kommit för sent till festen som får lida och självklart alla som står i kö vid dörren och inte kan betala inträdet. Utanför är det som bekant kallt.

Nu när festen är slut så blir det inte längre lika roligt för några av festdeltagarna och då ska man plötsligt hitta på en bostadspolitik. Plötsligt pratar man om folk som inte kommer in på bostadsmarknaden. De som har köat så länge utanför festlokalen att det inte blir så stor skillnad för dem innan en bostadspolitik kan slå igenom. En bostadspolitik behövs med många små åtgärder och lång tid för att lösa en situation som tagit 30 år att skapa. Det kommer sannolikt ta ytterligare 30 år för att åtgärda läget. Det är för många mandatperioder och intresserar ingen politiker. Men något plåster ska de väl hitta på för att dölja detta blödande sår.

För ett land som ser sig självt som en rättvis och moralisk stormakt är det faktiskt ett misslyckande av stora mått.

/Yves Chantereau, arkitekt och partner på Equator Stockholm

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.

