

TEMA BOSTADSBYGGANDE: Mer selektiv bostadspolitik att vänta

Bostadsministern vill öka konkurrens och kvalitet i byggbranschen med hjälp av en byggsamordnare. Professor Stellan Lundström föreslår en ny allmännyttasom separeras från den kommersiella hyresmarknaden och Temaplans Roger Bernow uppmanar till exklusivt bostadsbyggande.

För andra året i rad deltog kommun- och bostadsminister Lars-Erik Lövdén som talare under Business Arena Real Estate. Ministern talade om att bostadsproduktionen stabiliserats på en högre nivå och att sammansättningen på arbetskraften i byggbranschen behöver bli mer heterogen, både när det gäller kön och nationell härkomst. Vidare aviserades initiativ till ett nytt utvecklingsprogram.

- Regeringen tillsätter inom kort en byggsamordnare¹ som tillsammans med bygg-, fastighets- och anläggningssektorn ska bygga upp och samordna ett utvecklingsprogram som gynnar konkurrens, kvalitet, och attraktivitet för sektorn. Regeringen vill med ett sådant initiativ medverka till att skapa en sund och hållbar bransch, säger Lars-Erik Lövdén.

Ny privatfinansierad allmännyttas

Stellan Lundström, professor på KTH, har tidigare påpekat att hyresrätten är något av en paradox i sin nuvarande tappning: den dyraste upplåtelseformen till de med sämst betalningsförmåga. För att upprätthålla en sund rörlighet på bostadsmarknaden är det viktigt att bevara hyresrätten och då finns enligt Stellan Lundström ingen annan väg att gå än att anpassa hyrorna till efterfrågan, samtidigt som det tas fram fungerande



Bostadsbyggnadsdebatt: Fr.v. Johan Skoglund - JM, Tomas Lindencrona - SABO, Ann-Christine Svärd - Fastighetsägarna, Bo Antoni - Sveriges Byggindustrier, Staffan Carenholm - Sveriges Arkitekter under ledning av Ted Lindqvist - Temaplan och Pia Brandelius.

regler för besittningsrätten. Han presenterade dessutom ett nytt intressant bostadspolitiskt förslag under Business Arena Real Estate.

- Återskapa en ny allmännyttasom är skild från den kommersiella hyresmarknaden, och som finansieras av den privata sektorn, säger Stellan Lundström. Hans förslag går även ut på att den nya allmännyttan ska ha särregler för finansiering, beskattning, subventioner och marktilldelning.

Risk för bubbla på bostadsmarknaden

En allmännyttasom av det slag som Stellan Lundström föreslår kan räknas till de mer

selektiva bostadspolitiska insatser som vi sannolikt kommer att få se mer av i framtiden. Bengt Turner, som är professor vid Institutet för bostads- och urbanforskning i Uppsala, tror överhuvudtaget att de generella åtgärderna kommer att ersättas av mer selektiva bostadspolitiska åtgärder. Ett exempel är bostäder i storstäder för låginkomsttagare. Det fenomen Bengt Turner pekar på gäller inte bara människor med sociala problem. I bostadsbristens London har det uppmärksamats att sjuksköterskor och poliser inte längre har råd att bo kvar centralt. Bengt Turner tror även på ett kommande egnahemstöd i någon form.

- Statens närvaro på det bostadspolitiska området kommer nog att öka



Stort intresse för bostadsfrågor

framöver, det är nämligen tveksamt om den kan bli mindre än idag, säger Bengt Turner.

Priserna på villor och bostadsrätter har stigit länge. Tillräckligt länge för att ordet "bubbla" har börjat nämnas. Bengt Turner tillhör dem som tror att priserna är onaturligt uppblåsta.

- Jag tror att det håller på att byggas upp en bubbla.

Räntorna ligger stilla men priserna stiger ändå. Dessutom ser man mer spekulativa inslag när det gäller småhus än man gjort tidigare, säger Bengt Turner.

Exklusiv nyproduktion ger många bostäder

På senare tid har det tagits en rad initiativ för att pressa produktionskostnaderna för nya bostäder, bland annat från Boverket. Tanken med pressade produktionskostnader är att man ska kunna bygga bort bostadsbristen. Roger Bernow som är konsult på Temaplan ställer begreppen på huvudet genom att föreslå motsatsen. Nu är det inte så att Roger Bernow ser ett egenvärde i att blåsa upp produktionskostnaderna för bostäder. Det han pekar på är att ju större och exklusivare lägenheter man bygger, desto längre blir de flyttkedjor som uppstår. Det är således den rörlighet som uppstår och antalet led i flyttkedjorna som är det effektiva med exklusiv bostadsproduktion

- Om man kan öka rörligheten på bostadsmarknaden så blir alla nöjdare. Vill man ge folk ökad välfärd i sitt boende är det här ett väldigt effektivt sätt, säger Roger Bernow. Bygger man direkt för hushåll med låga inkomster blir flyttkedjan väldigt kort. Dessutom är det ett faktum att hur mycket man än lyckas pressa byggkostnaden så är den nybyggda bostaden alltid dyrare än en jämförbar bostad ur det befintliga beståndet.

TEXT DANIEL BERGSTRAND FASTIGHETSNYTT

¹Den 7:e oktober utsågs Sonny Modig, projektledare på Boverkets Byggekostnadsforum, till regeringens särskilde byggsamordnare.

Byggsamordnarens uppdrag är att tillsammans med företrädare för bygg-, fastighets- och anläggningssektorn bygga upp och samordna ett utvecklingsprogram för sektorn. Bakgrunden till initiativet är att regeringen vill medverka till att stärka det förnyelsearbete som pågår inom sektorn när det gäller ökad kvalitet, kompetens, konkurrens och attraktivitet.



KTHs enhet för Bygg- och Fastighetsekonomi (BFE) ansvarar för grundläggande civilingenjörsutbildning, forskarutbildning samt kommersiell vidareutbildning där grundläggande teori varvas med aktuella frågor. Vi erbjuder även kurser där kursprogrammet utvecklas i nära samarbete med ett enskilt företag. De kommersiella kurserna ges i samarbete med tidningen Fastighetsnytt.



Fastighetsvärdering och analys, 5p

Del 1: 29 november – 3 december

Del 2: 1–2 februari 2005

Kursen syftar till att ge fördjupade kunskaper i värdering av enskilda fastigheter och fastighetsbestånd samt ekonomisk analys av marknadsmässiga och faktiska grunddata som tex hyror, DoU-kostnader och driftnetton.

Examinator och kursansvarig:
Erik Persson, tel: 08-790 73 60

Kursen innefattar bl a:

- Värderingsmetoder
- Värderingssituationer
- Förvaltningsanalyser
- Värderingsstandard
- Besiktning av värderingsobjekt
- Kvalitetssäkring (due diligence)

Kursbeskrivning, schema och anmälningsfunktion samt kommande kurser finner du på www.fastighetsnytt.se

Kursavgift: 15.000 kr exkl. moms

Anmälan: www.fastighetsnytt.se

För ytterligare information om KTHs kursutbud inom bygg- och fastighetsområdet kontakta;
Mats Wilhelmsson, tel: 08-790 92 25 eller
Johan Zetterstedt Fastighetsnytt, tel: 08-652 89 83

Kurserna för Fort- och vidareutbildning ges i samarbete med:

TIDNINGEN
FASTIGHETSNYTT
MAGASINET FÖR DIG I FASTIGHETSBRANSCHEN NÄR DET GÄLLER MANAGEMENT, FORSKNING OCH NYTTÄNKANDE

Kursöversikt, schema och anmälan hittar du på www.fastighetsnytt.se