

Mot bakgrund av regimskiftet fick diskussionen om finansieringssystem och upplåtelseformer på bostadsområdet en extra krydda. Under Business Arenas bostadsseminarium konstaterades också att det totala byggandet ligger på en rimlig nivå.

# Bostadsmarknad

## byggande och finansiering

– Gör rent hus med det finansieringssystem vi har nu, tyckte Haqvin Svensson, vice vd för MKB Fastighets AB. Det innebär enbart ett produktionsstöd med täta regeländringar som skapar osäkerhet. Och 20 procent av dem som fått bidrag skulle ha byggt ändå. Vi ska ha neutralitet mellan upplåtelseformerna, inte bara i produktionen utan också i beståndet. Här måste man analysera ränteavdragets betydelse. Men viktigast är att göra något för att öka rörligheten på bostadsmarknaden, ge konsumenterna valfrihet och sänka byggkostnaderna.

### Bort med alla produktionsstöd

– Det skulle vara bra om vi fick bort alla produktionsstöd från marknaden, instämde Ulrika Francke, vd för SBC. Produktionsstöd leder snett.

– Nuvarande bostadsfinansieringssystemet är ett avslutat kapitel, fastslog Per-Åke Eriksson, vd för Fastighetsägarna Sverige. Det har vållat mycket skada, för många. Nu efter regeringsskiftet kan man vänta vissa förändringar. Den tidigare inriktningen på att förlänga investeringsstöden kommer knappast att gälla längre. Och det finns ett förslag från alliansen att sänka fastighetsskatten för hyreshus från 0,5 till 0,4 procent. Dessutom kan vi förutsätta att den 30-procentiga höjningen av taxeringsvärdena som Skatteverket räknat med uteblir.

### Utfasning från hyresregleringen

– Det väsentliga är att vi får en fungerande marknad, tyckte Ulrika Francke, fri från politiska ingrepp. Men övergången från det gamla hyresregleringssystemet måste dock ske i "lagom" takt.

– MKB i Malmö har redan börjat med infasning i riktning mot mer marknadsanpassade hyror, berättade Haqvin Svensson. Vi fastslår en nivå som gäller för nyuthyrning. Och gör en lagom infasning för befintliga hyresgäster.

– Problemet är till stor del en Stockholms-fråga, hävdade Ulrika Francke. Att ta itu med den här frågan kräver stort kurage hos de tre största bostadsbolagens styrelser i Stockholm.

### Bara Sverige saknar ägarlägenheter

– Ett annat problem är att upprustningen av miljonprogrammet blir så dyr att de kommunala bolagen kommer att behöva sälja delar av sitt bestånd, framförde Per-Åke Eriksson. Kanske måste man införa någon ny form av konsumentstöd? Mona Sahlin lanserade ju tanken på hyresgarantier, så att fastighetsägare skulle våga hyra ut.



*Kunskapsdigert om bostadsmarknaden - Stellan Lundström och Bengt Turner*

– Vi kommer att jobba mer med små, billiga lägenheter framåt, berättade Ulrika Francke. Och jag hoppas vi snabbt får ägarlägenheter i Sverige, det skulle släppa loss mycket kraft.

– Samtliga europeiska länder utom Sverige har ägarlägenheter, meddelade Stellan Lundström, professor vid KTH. I Danmark och i Baltikum har man också lärt sig att hus kan ha blandade upplåtelseformer.

### Mindre "Gucci" och mera "H&M"

– Det totala bostadsbyggandet ligger idag på en ganska rimlig nivå, hävdade Martin Hedenmo, chef för analysenheten på Boverket. I år har vi en topp med 38 000 nya bostäder. Nästa år planar vi ut och räknar med 37 500. I Stockholmsområdet börjar det uppstå balans mellan tillgång och efterfrågan, och byggandet ökar i Stockholm liksom i Malmö. I Göteborg sjunker det, det tycks vara fråga om en del överklaganden.

– Det blir goda tider även 2007, instämmer Alf Göransson, avgående vd för NCC. Men prisutvecklingen kan bli ett problem om vi inte kan balansera med arbetskraft och material utifrån. När det gäller typ av bostadsprojekt kommer det att bli lite mindre "Gucci" i fortsättningen, och lite mer "H&M". De rika börjar ta slut.