



FOTO PER BREDBERG

KRISTINA ALVENDAL

Det behövs en ökad konkurrens på bostadsmarknaden. Är ägarlägenheter lösningen och hur ska i så fall regelsystemet se ut? En sak kunde man enas om under årets bostadsseminarium och det är att hyressättningen måste ses över.

### Seminarium

# Bostadsmarknad, byggande och finansiering

Regeringen haft viss hjälp av konjunkturen medger Dan Ericsson som är Statssekreterare på Finansdepartementet. Men regeringen kommer att fortsätta jobba för att öka rörelsen på marknaden, jobbpolitiken kräver en fungerande bostadsmarknad. Hur ska det då gå till? Vissa vill göra det genom att sätta punkt för, alternativt förnya, bruksvärdessystemet. Per Åke Eriksson, Vd Fastighetsägarna Sverige, tycker att det nuvarande hyressättningssystemet gör att man inte kan garantera avtal med kunden. Hyresgästföreningen vill bevara hyresrätten.

- Staten är inte neutral när det gäller upplåtelseformer. Vi behöver valfrihet för att öka rörelsen och därför är viktigt att vi behåller alla boendeformer. Grunden för valfrihet ligger hos regeringen, vi behöver en definition, säger Barbro Engman som är Ordförande för Hyresgästföreningen.

### Behov av förbättring på bostadsmarknaden

Klart är att intresset för bostadsrätter är mycket stort i Stockholm. Enligt Kristina Alvensdal, finns det 26 000 intressenter till att köpa sitt boende. Hon ser ett stort behov av förbättring

på bostadsmarknaden och tycker att det tidigare varit allt för stort fokus på att behålla hyresrätterna.

- Vi måste avveckla de kommunala bostadsbolagens ledande roll gällande hyressättningen på hyresrätter. Det är tvunget att modernisera bruksvärdessystemet. Friköp är ideologi och god samhällsekonomi. Man kan använda pengar från omvandling till att bygga nya hyreslägenheter, vilket ger boende till fler, säger Kristina Alvensdal som är bostads- och integrationsborgarråd i Stockholm.

### Ökad rörlighet med ägarlägenheter?

En ny upplåtelseform skulle innebära större valfrihet på bostadsmarknaden och kanske kan det leda till en ökad rörlighet. Men vilka regler ska vi anpassa oss till?

- Ett fåtal upplåtelseformer ger ökad transparens. När det gäller ägarlägenheter finns det lika många varianter som det finns länder, säger Hans Lind som är professor i Bygg- och fastighetsekonomi vid KTH.

En lösning som är vanlig i Holland innebär att

FORTS. SID 38



man säljer av enskilda lägenheter och sparar resten som hyresrätter. Det skulle kunna vara en lämplig metod för miljonprogramsområdena.

Ett förslag från Kristina Alvendal är att man ska få behålla sin plats i bostadskön om man accepterar att flytta till ett mindre attraktivt område. Tanken är att man därigenom skulle få ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Frågan är om folk kan tänka sig att flytta till mindre attraktiva områden när de som redan bor i ytterområdena känner otrygghet. Det viktigaste för en bostadssökande är bra kommunikationer och att området är lugnt och tryggt. Detta framkommer i en undersökning som Stockholms Stads Bostadsförmedling genomfört med sina kunder.

### Underlätta för andrahandsuthyrning

Stockholms Stads Bostadsförmedlings vd, Per Ander Hedkvist, berättar att man håller på att försöka skapa en gemensam marknad för hyresrätter på nätet. Internet har ökat antalet anmälningar enormt men problemet är att det i dag finns ett 20-30 olika webbplatser.

Något annat som skulle förbättra rörligheten på marknaden är att underlätta för andrahandsuthyrning.

– Föreningar inom bostadsrätter borde profilera sig bättre och vara klarare vad gäller reglerna, det är för komplicerat att

hyra ut i andrahand, om man inte har misskött sig bör man inte behöva en prövning i förhand för att hyra ut utan istället införa sanktioner om hyresgästen skulle missköta sig, säger Hans Lind.

### Energi och framtid

Energibesparingar är kanske den hetaste frågan nu när vi står inför att energideklarera hela vårt fastighetsbestånd. Anders Svensson, vd White Arkitekter, säger att vi måste ta energifrågan på allvar. Det går att sänka energibehoven utan att ge avkall på kvalitet och arkitektur. Det blir dyrare att bygga men billigare att förvalta. Driften står för större delen av kostnaden så de som satsar på det kommer att tjäna på det.

– Det finns en större medvetenhet i dag. Trycket är stort både från kund och kommun. Vi är svaga när det gäller energi i dag trots att tekniken finns. Om man jämför med andra branscher som bilindustrin till exempel så är vi långsamma, säger Kerstin Gillsbro, Chef NCC Boende Sverige.

Hur ser då framtidens boende ut? Precis som i dag om man frågar Erik Herngren, Vd Kairos Future Sverige. Nyckelorden för framtidens boende är trygghet, livsstil och låga priser.

- Fråga inte hur man vill bo utan hur man vill leva.

TEXT MATIAS FRÖJD FASTIGHETSNYTT



## Bästa skyltläge

Unik möjlighet till exponering i Stockholmsporten – ett blivande landmärke beläget vid Stockholms södra infart.

Ny kontors-/handelsfastighet med promenadavstånd till T-banan vid Telefonplan och expansiva Tellusområdet.

ebab leder byggprojekt i fastighetsbranschen. Projektstyrning, lokalförmedling och mäklari.

För mer information om oss gå in på [www.ebab.se](http://www.ebab.se) eller ring 08-39 04 50.

