

Årets Business Arena seminarium "Bostadsmarknad, byggande och finansiering" dominerades av diskussionerna kring ett nytt hyressättningsystem. Frågan är om det finns en modell som kan ge enighet hos alla berörda parter.

Bostadsmarknad, byggande och finansiering

Marknadshyror eller inte?



DAN ERICSSON



CARINA MOBERG



STIG BJÖRN LJUNGGREN

Alliansen

"Hyresrätten måste göras attraktiv för alla, även investerare, ägare och förvaltare"

Dan Ericsson, Statsekreterare Finansdepartementet.

Regeringen haft viss hjälp av konjunkturen, medgav Dan Ericsson under förra årets Business Arena. Nu ser konjunkturläget lite kärvare ut men med en stadd kassa satsar regeringen hårt på infrastrukturen i den nya budgetpropositionen. Läget på bostadsmarknaden är problematiskt och enligt Dan Ericsson har vi bostadsbrist i 135 av landets kommuner. Några av Regeringens åtgärder hittills har varit att avskaffa av byggsubventionerna, införa förvävs- och hyresgaranti samt att man tagit bort den så kallade stopplagen för att på så sätt återföra ansvaret för bostadsförsörjningen till kommunerna.

Vad händer då framöver? Ägarlägenheter kommer att införas 2009 men då endast i nybyggnation, i det befintliga beståndet ska det komma senare säger Dan Ericsson. Sedan har man även en utredning på gång om tillval och frånval i hyreslägenheter, där ett förslag var uppe i regeringen redan 2005 men det genomfördes aldrig. Nu väntar dock alla på vad som kommer att hända med hyressättningsystemet.

Den statliga utredningen "EU, allmännyttan och hyrorna" av Michael Koch är färdig och inlämnad och där är det marknadshyror som föreslås. Men Dan Ericsson bedyrar att regeringen inte sysslar med marknadshyror utan det kommer att handla om en förändring av bruksvärdeshyror. Självet vet han inte var det kommer att landa men målet är ett system som långsiktigt

kan gynna hyresrätten och samtidigt överrensstämma med EG-rätten. Vidare säger Dan Ericsson att det är ett sjunkande intresse för hyresrätten och det gäller att göra modellen attraktiv för alla inblandade parter. Regeringen vill ha en bred lösning och har tittat på den så kallade Malmömodellen och Dan Ericsson medger också att man sneglat på de bostadspolitiska idéer som kom upp i Socialdemokraternas senaste rapport.

Oppositionen

*”Slaget om allmännyttan står inte i riksdagen,
den står ute i kommunerna”*

Carina Moberg (s) Bostadspolitisk talesperson.

Oppositionen presenterade nyligen sin nya bostadspolitik i rapporten ”En bostadspolitik för social sammanhållning och en bättre miljö”. Reaktionerna från flera håll var att Socialdemokraterna nu vill införa marknadsorienterade hyror, något som tillbakavisas helt.

– Vi säger nej till marknadshyror, jag kan inte säga det tillräckligt många gånger, säger Carina Moberg. Men oppositionen tror dock att det blir svårt om skillnaden är

för stor mellan en eventuell marknadshyra och bruksvärdeshyra och man välkomnar att parterna på bostadsmarknaden förhandlar som i till exempel Malmömodellen. Enligt Carina Moberg är en fungerande bostadsmarknad en förutsättning för en rörlig arbetsmarknad. De allmännyttiga bolagen är, enligt henne, det effektivaste verktyget för kommunerna på bostadsmarknaden och man vill också skärpa kommunernas ansvar. Man säger sig vilja stoppa utförsäljningen av allmännyttan men inte genom en ny stopplag utan genom stöd och dialog.

En central utmaning i bostadspolitiken blir att förnya miljonprogrammen och fler i miljonprogrammen bör få möjlighet att äga sitt boende. Men man måste samtidigt värna om hyresrätten och Carina Moberg säger att man tittar närmare på olika lösningar, till exempel en hyrköp modell från London. Det kan även bli tal om någon form av hyresstöd eller investeringsstöd för produktion av hyresrätter, men det handlar då inte om allmänna subventioner.

Den så kallade Malmömodellen är utformad i samarbete mellan Hyresgästföreningen och Malmö Kommunala Bostadsföretag (MKB). Hyresförhandling utgår ifrån begreppen standard och läge. Med standard menas både skicket på lägenheten och fastigheten. Med läge menas både geografiskt i staden samt läget i byggnaden. ➔



Statsvetaren

“Moderaterna är ute efter att ta över ledartröjan från Socialdemokraterna och då måste man hålla sig i mitten”
Stig-Björn Ljunggren, Statsvetare och debattör.

Alla partier ligger i mittenfåran i dag menar Stig-Björn Ljunggren där Socialdemokraterna svänger i politiken för att vinna storstäderna och Moderaterna vill behålla ledarskapet genom att lägga sig i mittenfåran.

– Till och med Sverigedemokraterna tvättar sig med rotborste nu för att vara rena och fina, säger Stig-Björn Ljunggren.

Fastighetsägaren

“Vi kan bygga hur mycket hyresrätter som helst bara vi har mark”
Hans Wallenstam, VD Wallenstam

Hans Wallenstam var något besviken på alliansens bostadspolitiska förklaring under seminariet. Han önskar sig handfasta

spelregler och klarare regler för hyressättningen de närmaste 10 åren. Samtidigt framhåller han att det är för långa ledtider i bostadsbyggandet och att de problemen ligger på kommunal nivå. Själva skulle de kunna bygga mer om det bara fanns mark att tillgå. Vidare tror Hans Wallenstam att ägarlägenheter endast blir en marginalprodukt tills den nya upplåtelseformen kan användas i det befintliga beståndet.

Professorn

“Michaël Kochs förslag är redan genomfört”
Hans Lind, Professor Fastighetsekonomi.

Hans Lind menar att vi redan börjat resan mot marknadsorienterade hyror i dag men det behövs något som alla parter kan acceptera. Fria uthyrningar och hyror är dock den bästa modellen för en rörlig bostadsmarknad enligt Hans Lind. Vad gäller miljonprogrammen föreslår han den modell som används i Holland där man kan sälja en lägenhet i taget medan man behåller resterande som hyreslägenheter.

TEXT **MATTIAS FRÖJD** FASTIGHETSNYTT
FOTO **PER BREDBERG**

Vill du göra affär?

Genom många års erfarenhet av fastighetstransaktioner kan vi bidra till att du gör en bra affär. Under åren har vi haft uppdrag av betydande aktörer på marknaden och genomfört ett antal både större och mindre affärer, vilket gett oss viktig kunskap.

Diskretion och sekretess är lika självklart för oss som personligt bemötande och engagemang.

Genom vårt utvecklade nätverk har vi goda kontakter med många intresserade både köpare och säljare. Kontakta oss och berätta hur vi kan hjälpa dig som rådgivare till en bra affär!



Mikael Cadling
+46 (0)70 572 53 22
mikael.cadling@cpasweden.se



Jan Börjesson
+46 (0)70 593 34 93
jan.borjesson@cpasweden.se



Leif Bengtsson
+46 (0)70 614 26 88
leif.bengtsson@cpasweden.se

COMMERCIAL
PROPERTY
ADVISORS

CPA Sweden AB

CPA Sweden AB, Grevgatan 13, S-114 53 Stockholm, Sweden
Tel +46 (0)8 614 59 50, Fax +46 (0)8 660 71 70, www.cpasweden.se