



Dagens och morgondagens bostadsmarknad

Hans Lind



Problemen

- Prisbubbla?
- Utnyttjande av beståndet
- Bostadsbyggandet

- Miljonprogrammet: renovering, rivning
- Social bostadspolitik
- Energisparande och grönt byggande



Prisbubbla?

- Dagens penningpolitik tenderar att stabilisera fastighetspriserna
- Som sidoeffekt men också som mål?
- Utbudssidan på sikt avgörande
 - om inte priserna faller på sikt så visar det att bostadsbyggnadspolitiken misslyckats



Utnyttjande av beståndet

- Att hitta en hyresmöjlighet snabbt förutsätter marknadspriser någonstans!
- Det vanliga hyreshusbeståndet
 - nya regler verkar inte ha någon effekt
 - nödvändigt med tydligt politisk ställningstagande om målet: tidsbegränsat skydd för sittande hyresgäster
 - socialt acceptabel övergångspolitik
- Uthyrning av bostadsrätter
 - viktig säkerhetsventil, särskilt om vanliga marknaden relativt reglerad



forts

- Skattefrågor
 - beskatta bestånd och inte transaktioner
 - dock oklart hur viktig faktor.....

- Bostadsmarknaden för äldre
 - kan förväntas stanna kvar i det vanliga beståndet längre
 - underlätta flyttning till mindre lägenheter



Bostadsbyggandet

- Den klassiska modellen:
 - Efterfrågan stiger
 - priserna stiger
 - lönsamheten att bygga stiger
 - byggandet stiger
- Om det inte finns hinder som
 - Överdrivna statliga krav
 - Lagstiftning som ger goda möjligheter att överklaga
 - Överdrivna kommunala krav
 - Kommuner/kommuninvånare som har svaga incitament för att bygga
 - särskilt när reglerade hyror



forts

- Men räcker det att ta bort hindren? Hur fungerar den underliggande marknaden?
- Monopolister som markägare
 - både kommun och privata
- Hur mycket skulle byggas om många små markägare och inga regler (och inga externa effekter)?
 - hur mycket är optionen att vänta värd?
 - beror av svårbedömda förväntningar
- Kan knappast "lita på marknaden"
- Mer direkta statlig politik rörande bostadsbyggande, särskilt med inriktning mot hushåll med lägre inkomster



Avslutning

- Mer marknad
 - hyressättning
 - uthyrning av ägda bostäder
 - utformning av nyproduktion

- Mer stat
 - röja upp i gamla regelverket
 - skapa nya regler för särskilt hyresmarknaderna
 - begränsa kommunernas inflytande (och delvis stärka regionerna)
 - agera mer direkt inom bostadsbyggandet