



Sverige – sämst i klassen

Svensk bostadspolitik i jämförelse
med andra länder

Juni 2017



»Det fanns en tid då den sociala
bostadspolitiken gav Sverige
internationell ryktbarhet.
Men det är länge sedan Sverige
var ett föregångsland.«



SOCIAL BOSTADSPOLITIK

SNS, 22 februari 2018

Lennart Weiss

Kommersiell direktör

Social bostadspolitik

Alla människor ska kunna efterfråga en god bostad till rimliga kostnader, i hela landet.

DISPOSITION

+ Inledning

- Bostadspolitik genom tre epoker
- Systemskiftets konsekvenser

+ Internationell utblick

- Ägt boende
- Hyrt boende

+ Läget på bostadsmarknaden

+ En ny social bostadspolitik?





1. SOCIALA AMBITIONER

2. EKONOMISKA ÅTAGANDEN



-
- + Omgivande kontext och stigberoende**
 - + Social bostadspolitik i en efterfrågestyrd bostadsmarknad**
 - Generella – selektiva lösningar
 - Finansiering – sociala utmaningar
-

DEN POLITISKA KONTEXTEN.

GENERELL VÄLFÄRDSPOLITIK

- + Inkomsttrygghet
 - Social- och arbetsskadeförsäkring
 - Inkomstutjämning
 - Offentlig finansiering av välfärdstjänster

GENERELL BOSTADSPOLITIK

- + Allmännyttan för alla
 - Bruksvärde
 - Byten och besittningsrätt
- + Politik för ägande?

SELEKTIV VÄLFÄRDSPOLITIK

- + Grundtrygghet
 - Via arbetsgivaren
 - Eget sparande
 - Offentlig och privat finansiering av välfärdstjänster

SELEKTIV BOSTADSPOLITIK

- + Social allmännytta för behövande
 - Marknadshyra och subventionerad hyra
 - Ej bytesrätt
- + Social ägarmarknad via stöd till eget sparande m.m.

FÖRKRIGSTIDEN. HUR SKA VÅRA BOSTÄDER FINANSIERAS?

EGNAHEMSRÖRELSEN (1882)



KOOPERATIONEN (1920)



FOLKHEMSEPOKEN. DEN NYA BOSTADSPOLITIKEN (1945 – 1993)

Stat och kommun tar övergripande ansvar för bostadspolitiken:

1. Statlig bostadskreditgivning
2. Kommunala bostadsföretag (allmännyttan)
3. Kommunalt ansvar för mark- och bostadsplanering
4. Statlig reglering av boendestandarden (Svensk byggnorm, BBR)



FOLKHEMSEPOKEN. EN PALETT AV VERKTYG

INSTITUTIONELLA

- + Kvotering av lånemedel via Bostadsstyrelsen och Länsbostadsnämnderna (1950 – 60-tal)
- + Bankernas utlåning reglerades
- + Räntereglering
- + Kommunerna styrde byggandet – allmännyttan
- + SBAB (1985)

FINANSIELLA

- + 100% lånefinansiering till allmännyttan (1940-talet)
- + Tertiärlån (1947)
- + Bottenlån till garanterad ränta (1970 – 80-talen)
- + Statliga topplån (begränsad risk)
- + Generös avdragsrätt för skuldräntor
- + Produktionskostnadsbelåning (1979)
- + Räntebidragstrappa (1987)
- + Kommunal borgen

MILJONPROGRAMMET.

- + Höjd boendestandard
- + Industrialisering, standardisering
- + Förorten etableras
- + Hyresrätten prioriteras men förlorar i status
- + Småhusbyggandet ökar kraftigt mot slutet

Samhällets kostnader ökar kraftigt



EFFEKTERNA AV FOLKHEMSEPOKEN.

- + Hyresrätten blev en relativt sett billig boendeform.
- + Inflationen i kombination med generösa avdragsvillkor byggde upp stora övervärden i den ägda boendeformen.
- + Utgifterna eskalerade – tvingade fram förändring!

SYSTEMSKIFTET. I TVÅ STEG

1. Skatteomläggning 1990

- Avdrag för skuldräntor reducerades
- Allmännyttans gynnande ställning avvecklas
- Fastighetsskatt infördes
- Moms på bygg och förvaltning

2. Subventionssystemet avvecklas

- *Ansvaret för finansieringen av boendet flyttas till hushållen*



SYSTEMSKIFTET. DEN FINANSIELLA INNEBÖRDEN

DEN GAMLA BOSTADSPOLITIKEN

- Inget (eller lågt) krav på egen kapitalinsats
- Lågt pris på lånat kapital – garanterad räntenivå
- Bostadsbyggandet drevs av staten

DEN NYA BOSTADSPOLITIKEN

- Krav på eget kapital
- Marknadspris på lånat kapital
- Bostadsbyggande drivs av hushållens förmåga att efterfråga

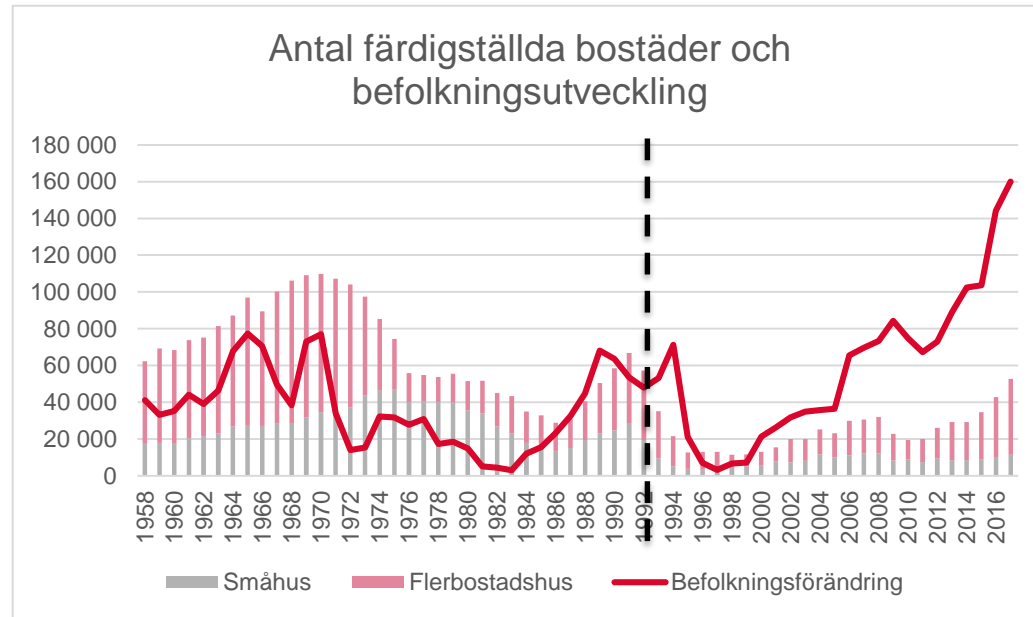
HYRESRÄTTEN HAR FÅTT NYA RAMVILLKOR. (1990-TALET, 2002, 2011)



Allbolagen (2011):

- Konkurrensneutralitet mellan kommunala och kommersiella aktörer
- Förbjudet att subventionera genom lägre avkastningskrav
- Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer!

EFFEKTEN PÅ BOSTADSBYGGANDET.

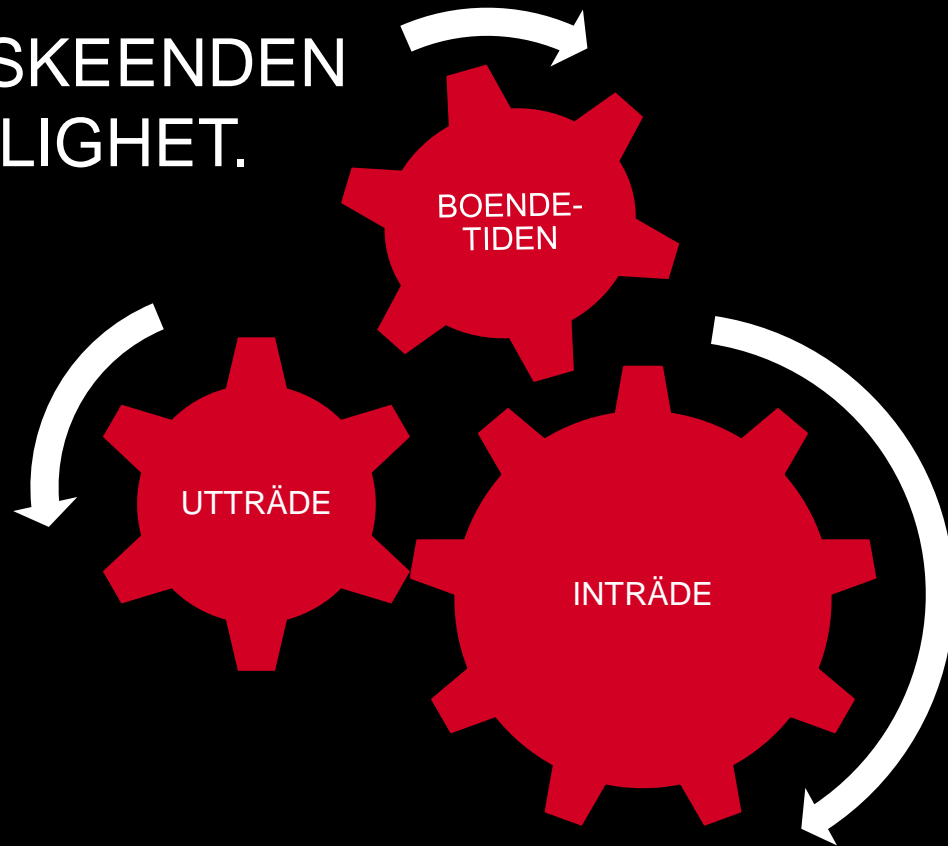


EFFEKTERNA AV SYSTEMSKIFTET.

- + Ansvar för bostadsfinansieringen ligger på hushållen
- + Risken har flyttats från stat till hushåll, banker och kommersiella aktörer
- + Hyresrätten – en dyr boendeform
- + Ett splittrad bostadsmarknad – insiders och outsiders

EN INTERNATIONELL UTBLICK.

STÖD I ALLA SKEENDEN
SKAPAR RÖRLIGHET.



STÖD TILL ÄGT BOENDE.

STÖD VID INTRÄDE

- + Bosparande
- + Bolåneförsäkring
- + Bidrag till kontantinsats
- + Skattesubventioner
- + Fördelaktiga lånevillkor
- + Sparande belönas med lägre ränta
- + Hyrköp/ Köpoption

STÖD UNDER BOENDETIDEN


- + Fördelaktiga lånevillkor
- + Sparande belönas med lägre ränta
- + Hyrköp/ Köpoption
- + **Bostadsbidrag**

STÖD VID UTTRÄDE

- + Garantier/ Boprisförsäkring

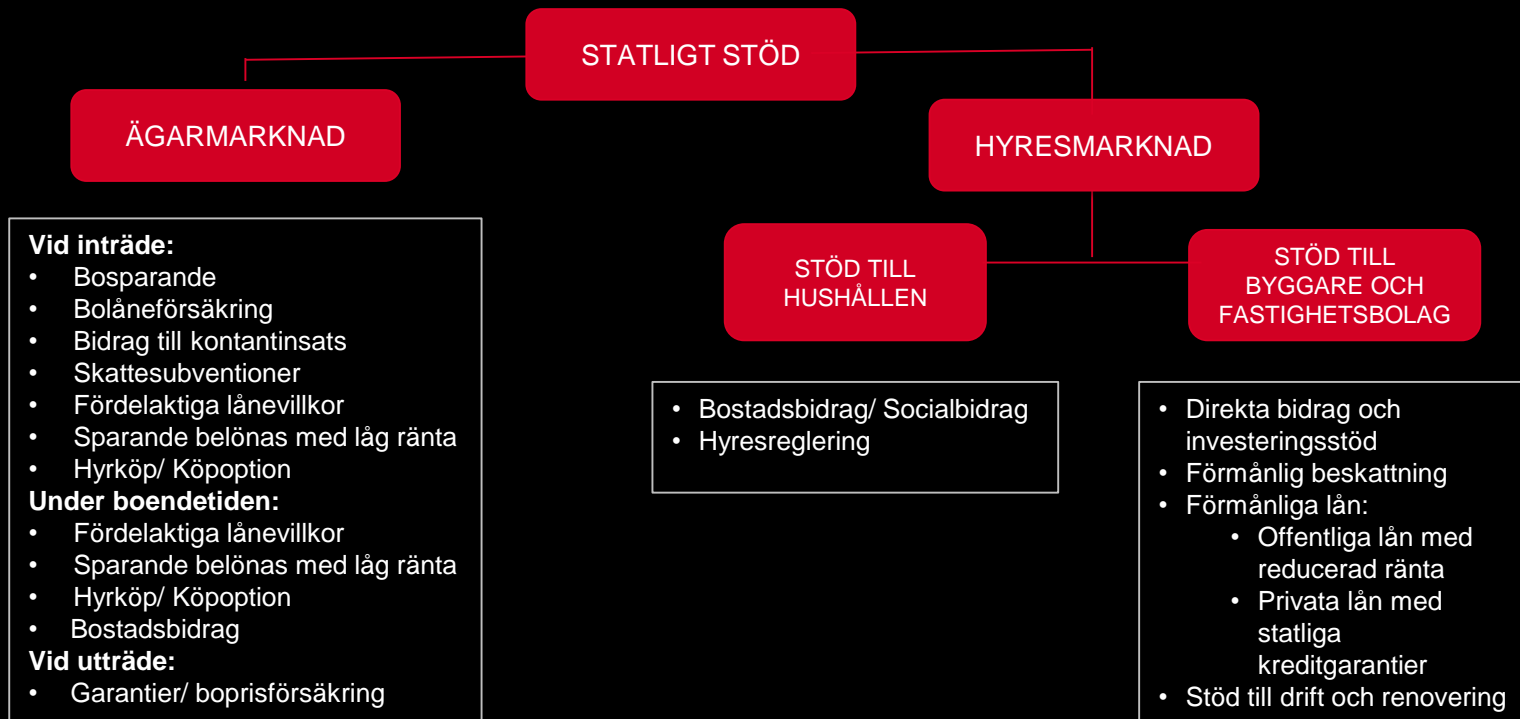
OLIKA VARIANTER AV SOCIAL HOUSING.

Universell modell	Generell modell	Marginalgruppsmodell
<ul style="list-style-type: none">Öppen för hela befolkningen, sökanden registrerar sig i en öppen bostadskö	<ul style="list-style-type: none">Särskilt utsatta hushållSärskilda grupperHushåll under definierade inkomstgränser	<ul style="list-style-type: none">Särskilt utsatta hushållSärskilda grupper (t.ex. flyktingar, asylsökanden, funktionshindrade, psykiskt sjuka, missbrukare, etc.)
	Mål	
Möjliggöra goda bostäder för alla	Hjälpa den del av befolkningen som har <i>svårt</i> att ta sig in på bostadsmarknaden	Hjälpa den del av befolkningen som är <i>utestängd från</i> bostadsmarknaden

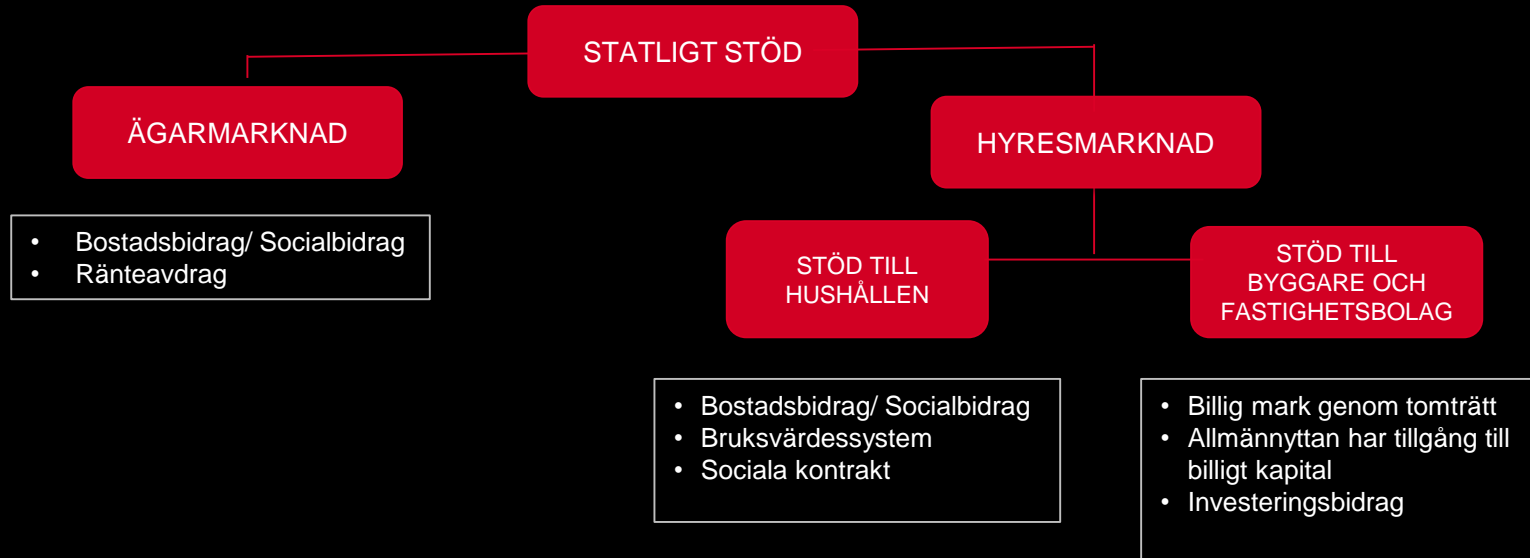


Källa: UNECE och Ghekière, 2007

ÖVERBLICK – INTERNATIONELLT.



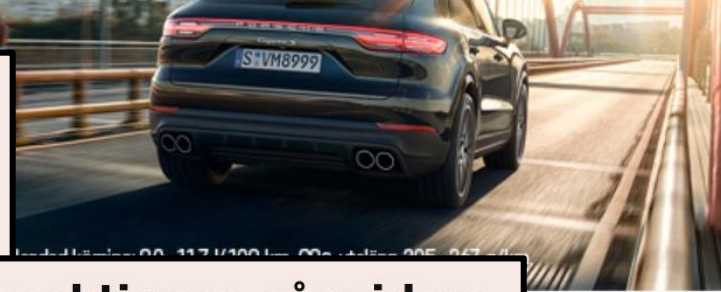
ÖVERBLICK – SVERIGE.





Boverket





Per Bolund litar på Finansinspektionen



Av **HANS BOLANDER**
Publicerad: 18 maj 2017, 22:06

Små banker och finansbolag örfilas ofta up
Finansinspektionen. Men fällningar av stora
sällsynt.

Finansmarknadsminister Per Bolund tror de
handlar om resursbrist hos FI.

Finansinspektionen går vidare med skärpt amorteringskrav



Erik Thedéen. Foto: Oskar Omne



Av **JOHAN WENDEL**
Publicerad: 22 juni 2017, 15:10 Uppdaterad: 22 juni 2017,
15:42

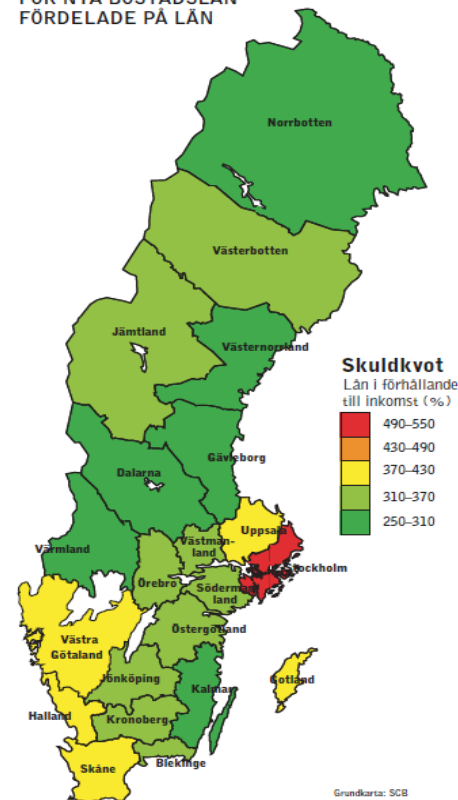
Finansinspektionen har tidigare berättat om sina planer på
ett skärpt amorteringskrav. Nu går FI vidare och skickar ut
förslaget på remiss.

motverka finansiella
enlighet med den öv
mellan regeringen, o
Vänsterpartiet i oktober 2016.

- Bolånetak 85
- Amorteringskrav I
- Riskviktsgränser för svenska bolån 15 %
- Amorteringsplan
- LCR-reglering (Basel 3; USD, EUR och total)
- Pelare 2 kapitalpåslag 2% för systemviktiga banker
- Riskviktsgränser för svenska bolån 15 -> 25 %
- Amorteringskrav II
- 2 -> 5 % systemriskbuffert för systemviktiga banker
- Kontracyklisk buffert aktiverad på 1 %
- Amorteringskrav III
- Kontracyklisk buffert höjd 1 -> 1,5 %
- **Skuldkvotstak på 5-5,5 ggr bruttoinkomst**
- Kontracyklisk buffert höjd 1,5 -> 2 %
- Amorteringskrav IV

Oktober 2010
 December 2010
 Maj 2013
 Oktober 2013
 Januari 2014
 September 2014
 September 2014
 Oktober 2014
 Januari 2015
 September 2015
 Juni 2016
 Juni 2016
 Våren 2017
 Mars 2017
 Mars 2018

FIGUR 2. GENOMSNITTLIGA SKULDKVOTER FÖR NYA BOSTADSLÅN FÖRDELDE PÅ LÄN

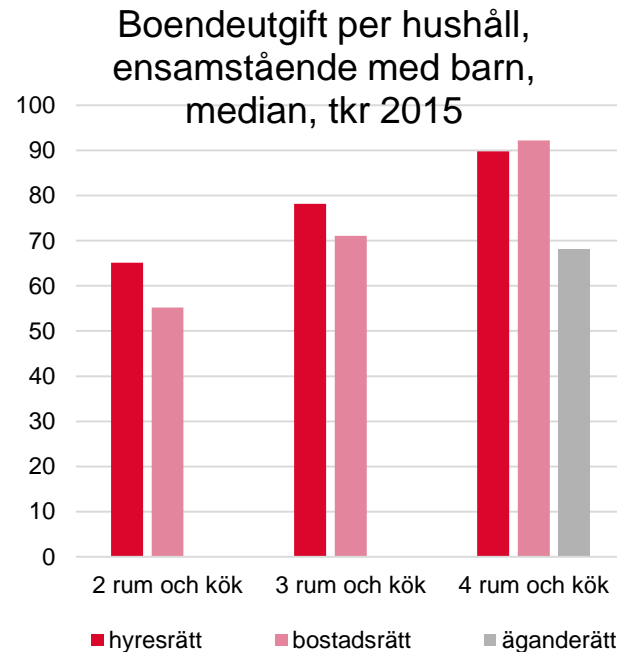
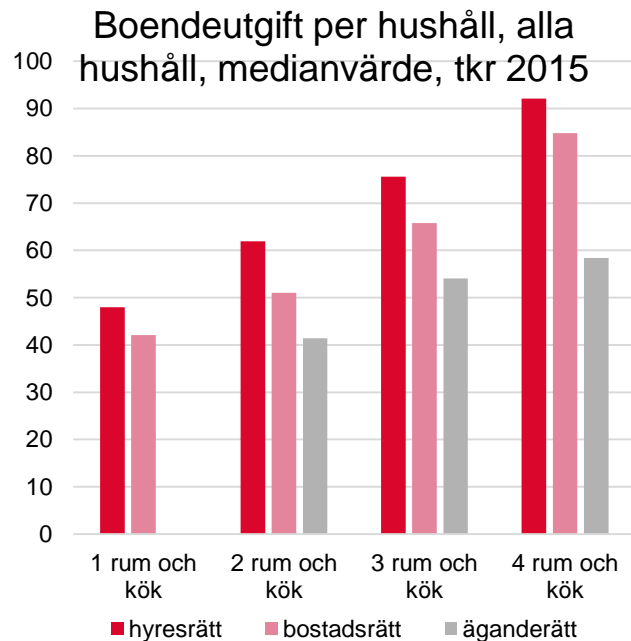


MAMMA- OCH PAPPABANKEN



SVERIGE IDAG.

HYRT BOENDE ÄR DYRARE ÄN ÄGT BOENDE

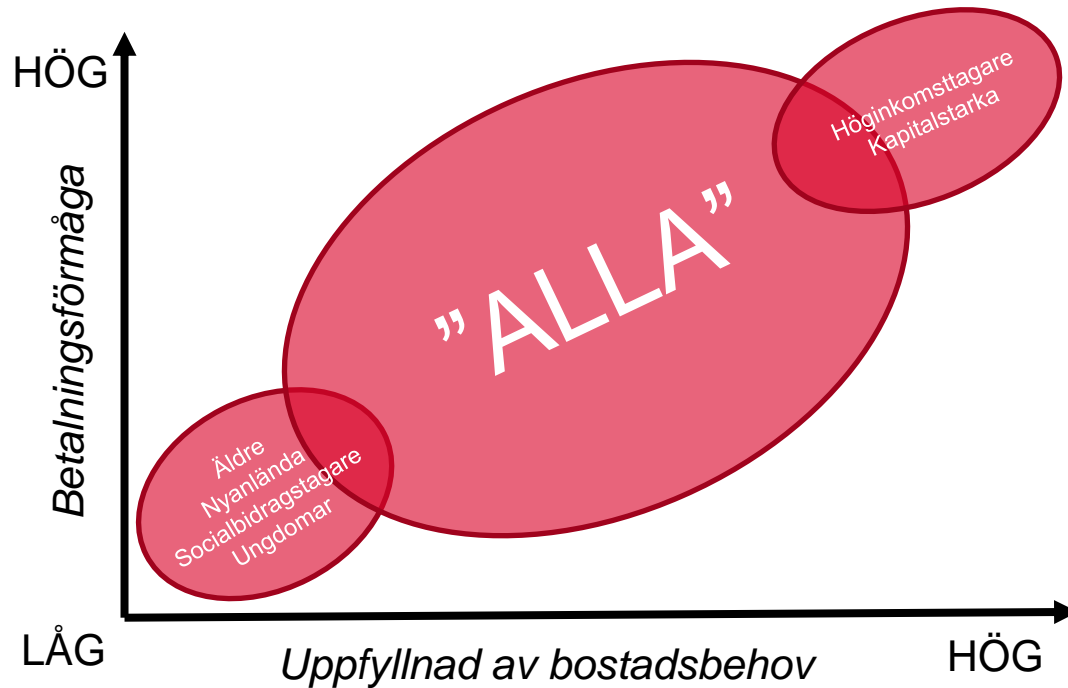


Källa: SCB

A small, white and tan spotted dog is running across a lush green field. In the upper left, a green ball is suspended in the air, with a motion blur effect around it. The dog's mouth is open, and it appears to be chasing the ball. The background is a soft-focus green field under bright sunlight.

VEM SKA FINANSIERA FRAMTIDENS BOSTÄDER?

EN BOSTADSPOLITIK FÖR "ALLA".



SLUTSATS.

EN SOCIAL BOSTADSPOLITIK 2.0

- + **Efterfrågestyrd bostadsmarknad**
 - Stöd till hushållen
- + **Valfrihet**
 - Konsumenternas preferenser utifrån skiftande behov
- + **Marknad, generella och selektiva politiska lösningar**
 - "Alla" och specifika lösningar för inkomstfattiga och outsiders
- + **Ökad offentlig och privat finansiering**
 - Uppbyggnad av eget kapital
 - Topplån?
- + **Individer och socialt svaga områden**



VI BEHÖVER EN NY SOCIAL BOSTADSPOLITIK.

Läs mer på:

bostadspolitik.se

DEBATT OCH FÖRDJUPNING

