

Mars 2013

# SNS ANALYS

nr10

## Vad händer på bostadsmarknaden?

**F**INANSKRISEN ledde i många länder till fallande bostadspriser då bubbler brast. Varför klarade sig Sverige undan prisfall? Bostadsbeståndet har under lång tid inte utnyttjats effektivt. Kommer nya regler om hyressättning och andrahandsuthyrning av ägda bostäder att ändra på detta? Bostadsbyggandet har varit lågt, särskilt i storstadsområdena har gapet mellan "bostadsbyggnadsbehov" och antal faktiskt byggda lägenheter varit stort. Vilka är hindren? Borde inte staten ta ett större ansvar för att minska olika särintressens inflytande?



### FÖRFATTARE

Hans Lind är professor i fastighetsekonomi vid Institutionen för Fastigheter och Byggnad vid Kungliga Tekniska högskolan. E-post: [hans.lind@abe.kth.se](mailto:hans.lind@abe.kth.se)

**BOSTADSPRISERNA** nådde en hög nivå 2008, men därefter har priserna i stort sett legat stilla. Bubbeldiskussionen kan läggas åt sidan. Förklaringar till det uteblivna prisfallet går att finna i att bostadsbyggandet snabbt bromsades och att hushåll inte var "tvungna" att sälja.

**BOSTADSBESTÅNDETS** utnyttjande borde förbättras genom att hyresnormen nu utgörs av förhandlade hyror även med privata aktörer och att de allmännyttiga bostadsföretagen ska drivas affärsmässigt. Exakt vad förändringarna innebär är dock inte avgjort. Även ägda bostäder har fått ändrade regler och kan nu lättare hyras ut i andra hand.

**BOSTADSBYGGANDETS** problem kan bland annat hänföras till plan-, bygg- och miljölagstiftningen, som ställer krav på direkt medborgarinflytande med åtföljande överklaganden. Kommuner har heller inte alltid intresse av att det byggs bostäder, särskilt inte billiga sådana. De ställer också ofta särskilda krav på byggandet. Även företag kan hysa en ovilja att bygga i och med att priset inte gärna sänks då efterfrågan minskar.



**SNS ANALYS** En stor del av den forskning som bedrivs är vid sin publicering anpassad för vetenskapliga tidskrifter. Artiklarna är ofta teoretiska och inomvetenskapligt specialiserade. Det finns emellertid mycket forskning, framför allt empirisk och policyrelevant sådan, som är intressant för en bredare krets. Målet med SNS Analys är att göra denna forskning tillgänglig för beslutsfattare i politik, näringsliv och offentlig förvaltning och bidra till att forskningen når ut i medierna. Finansiellt bidrag har erhållits från Jan Wallanders och Tom Hedelius Stiftelse. Författarna svarar helt och hållet för analys, slutsatser och förslag.



*Bostadsbyggandet har fått en allt större plats i den bostadspolitiska debatten ...*

*... där alla skyller på alla.*

*Bostadspriserna återhämtade sig snabbt i Sverige efter finanskrisen 2008.*

För mer än fem år sedan publicerades Stellan Lundströms och min bok *Bostäder på marknadens villkor*<sup>1</sup>. Det kan nu vara dags att fråga sig både vad som hänt och hur debatten förändrats på det bostadspolitiska området sedan dess.

Om vi ser på vad som har hänt är naturligtvis den internationella finanskrisen den stora händelsen. Ur ett svenskt bostadsmarknads-perspektiv är frågan varför Sverige klarade sig undan ett prisfall.

Anta att någon under 2007 hade sagt: ”Under de kommande två åren kommer BNP att falla med mer än 5 procent och arbetslösheten att stiga kraftigt i Sverige. Huspriserna kommer att falla dramatiskt i en rad länder och man är internationellt överens om att det varit en bostadsbubbla framdriven av låga räntor och generös långivning. I Sverige kommer dock bostadspriserna att stiga till rekordhöjder.” Jag tror att ett sådant scenario hade framstått som mycket osannolikt och därför är en central fråga varför prisutvecklingen i Sverige skiljt sig från den i länder som USA, England eller Danmark. Nedan behandlas prisutvecklingen på bostadsrätts- och småhusmarknaden.

Vid sidan av prisutvecklingen kan vi identifiera två huvudområden. Det första är hur vi utnyttjar vårt fastighetsbestånd. Under de senaste fem–sex åren har den svenska hyreslagstiftningen ändrats för att anpassa regelverk till EU:s konkurrens- och statsstödsregler.

Sverige hade enkelt uttryckt två alternativ. Det första var att vare sig direkt eller indirekt subventionera de kommunala bostadsföretagen. Detta kan tolkas som att de ska agera som långsiktiga privata aktörer. Det andra alternativet var att behålla vissa subventioner, men att bostäderna då främst skulle hyras ut till hushåll med lägre inkomster.

Nu står det klart att Sverige valde den första vägen, även om det finns delade meningar om hur detta exakt ska tolkas. Nederländernas bostadspolitik var också anmäld till EU, och där valde man den andra vägen. Denna utveckling diskuteras närmare nedan. Även förslagen från senare år om friare uthyrning av bostadsrätter som ett ytterligare medel att få ett bättre utnyttjande av beståndet berörs. Att

Sverige inte tidigare sett närmare på exempelvis våra nordiska grannländer är förvånande. Fastighetsbeskattningen tas även kortfattat upp i relation till frågan om hur det påverkar omsättningen på marknaden.

Särskilt under de senaste åren har bostadsbyggandet fått en allt större plats i den bostadspolitiska debatten, inte minst på grund av att befolkningen ökar snabbt i storstäderna. Även om det är svårt att få fram exakta siffror är det klart att boendetätheten ökat, både i centrala Stockholm och i miljonprogramsområden i förorterna, och att den svarta andrahandsuthyrningen är omfattande i de senare områdena.<sup>2</sup>

I debatten om varför det inte byggs mer är det fortfarande så att alla tenderar att skylla på alla andra. Staten skyller på kommunerna och kommunerna på staten. Byggföretagen skyller på både kommuner och banker eller på regler om bolånetak och realisationsvinstbeskattning. Jag försöker här strukturera upp frågan och peka på en samling tänkbara åtgärder.

Det finns naturligtvis många andra frågor som är värda att diskutera men som inte fått plats i denna skrift. Strategier för renovering av miljonprogrammet är den kanske största av dessa frågor, särskilt om man ser den i relation till mål om kraftiga energibesparingar.

## **Prisutvecklingen på bostäder: en bostadsbubbla?**

I figur 1 redovisas prisutvecklingen på bostäder i ett antal länder. Vi ser att det var en mindre nedgång i priserna i Sverige när finanskrisen slog till under hösten 2008, men att priserna återhämtade sig snabbt och nådde sin högsta nivå under 2010. Därefter har priserna fallit marginellt men i allt väsentligt har de varit konstanta sedan 2008. I många länder gick priserna däremot ner relativt kraftigt, men i Sverige har frågan om bostadsbubbla levt kvar.

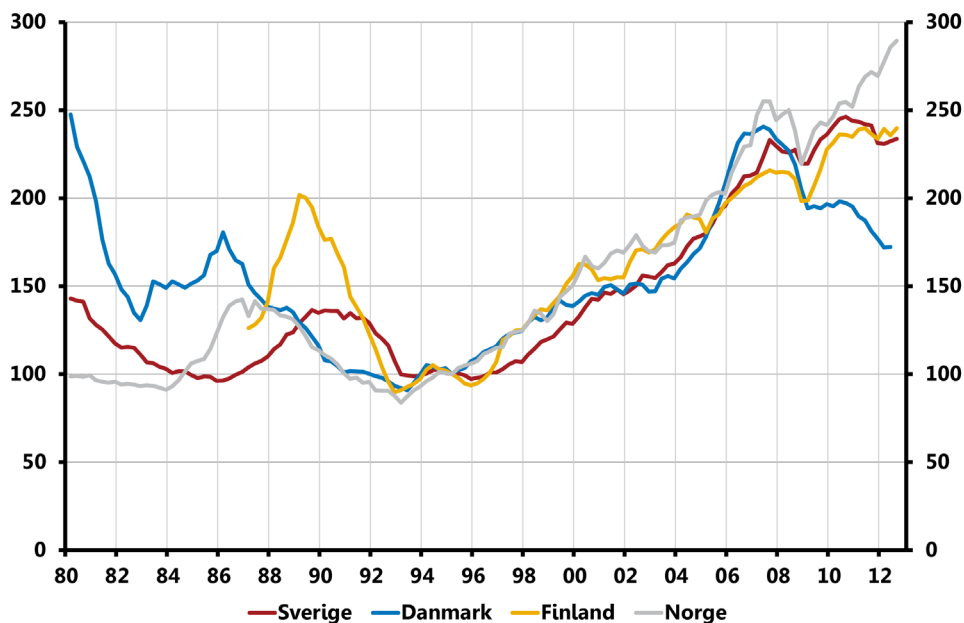
### **Vad är en bubbla?**

Den klassiska definitionen av en prisbubbla går tillbaka till Joseph Stiglitz<sup>3</sup>, 2001 års mottagare av ekonomipriset till Alfred Nobels minne.

<sup>1</sup> Lind och Lundström (2007).

<sup>2</sup> Se till exempel diskussionen i Lind och Blomé (2012).

<sup>3</sup> Stiglitz (1990).



Figur 1. Reala huspriser, index 1995 kvartal 1=100. Källa: Riksbanken (2012).

Stiglitz framhåller att det är en prisbubbla om priserna på en tillgång är högre än vad som kan motiveras av fundamentala faktorer (vad avser bostäder exempelvis hushållens inkomster, räntenivå och drift- och underhållskostnader). Han säger också att det är en bubbla om priserna är höga enbart för att aktörerna förväntar sig höga priser.

Det finns i dag flera aktörer som arbetar med matematiska modeller över prisutvecklingen, till exempel Bostadskreditnämnden (BKN) och tidningen *The Economist*, där man relaterar priser till olika underliggande variabler.

Genom att jämföra vad priset "borde" vara enligt modellen med det faktiska priset bedömer man om priserna är för höga. BKN har på detta sätt kommit fram till att priserna är cirka 20 procent för höga<sup>4</sup> och *The Economist* att de är cirka 30 procent för höga i relation till hyrorna och 20 procent för höga i relation till inkomsterna<sup>5</sup>.

Alla sådana påståenden om för höga priser är dock beroende av den underliggande modellen. Vad som är en bra modell är emellertid svårt att veta när marknadens förväntningar i praktiken spelar en betydande roll och är svåra att mäta.

<sup>4</sup> BKN (2010). BKN ingår numera i Boverket.

<sup>5</sup> *The Economist* 12 januari 2013.

I en kritisk diskussion<sup>6</sup> av Stiglitz definition är en central poäng att så länge det är svårt att veta vad som ska ses som fundamenta och hur man ska bedöma storleken på dessa fundamenta, är det näst intill omöjligt att avgöra om något är en bubbla eller inte. Är realräntan och/eller den nominella räntan fundamenta? Vad är rationella förväntningar om framtida värden på reala eller nominella räntor?

Historiska debatter om bubblor visar också att ekonomer sällan är överens. Det finns ekonomer som till och med menat att "Tulipmania" i Nederländerna på 1600-talet inte var en bubbla utan grundad på fundamenta.<sup>7</sup>

Mer användbar är i stället en definition som i princip säger att en bubbla är ett begrepp som används för att beskriva ett historiskt förlopp där priserna stiger snabbt under en kort period för att sedan direkt falla kraftigt, i stort sett tillbaka till den ursprungliga prisnivån.<sup>8</sup>

Prisutvecklingen på kommersiella fastigheter kring 1990 uppfyller detta krav, liksom IT-bubblan på börsen kring år 2000 och den amerikanska bostadsmarknaden under

<sup>6</sup> Lind (2009). Svårigheten att komma till en slutsats om det är en bubbla eller inte utifrån Stiglitz definition illustreras tydligt av Englund (2011).

<sup>7</sup> Garber (1990).

<sup>8</sup> Lind (2009). I artikeln diskuteras också indikatorer som kan användas under en period med stigande priser för att bedöma sannolikheten att det är en bubbla.

*Det är en bubbla om priserna stiger snabbt under en kort period för att sedan direkt falla kraftigt.*



*Ingen bubbla i Sverige eftersom priserna i stort sett legat stilla i fem år.*

2000-talet. Utifrån denna definition kan vi också säga att det *inte* är en bubbla i Sverige, helt enkelt därför att priserna nu i stort sett legat stilla i fem år.

Enligt min mening kan vi alltså lägga frågan om prisbubbla åt sidan och mer direkt diskutera risker för att priserna kommer att falla. Men först måste man förstå varför priserna inte föll i Sverige i samband med finanskrisen.

## Varför föll inte priserna efter finanskrisen?

En första hypotes för att förstå varför priserna inte föll är att man ska fokusera på de potentiella säljarnas/ägarnas situation. Dessa kan delas in i tre grupper: företag som bygger nytt, hushåll som vill sälja samt banker som tagit över bostadsrätter och småhus från hushåll som inte kunnat betala sina lån.

Den tredje gruppen kan vi bortse från eftersom den varit försumbar i Sverige. Ser vi på den första gruppen bromsade de svenska företagen sitt byggande mycket snabbt när krisen kom, och eftersom byggandet innan var relativt lågt stod man inte med ett stort antal bostadsrätter och småhus som snabbt måste säljas. Även om det förekom en del rabatter var det huvudsakliga mönstret att företagen höll priserna konstanta och hellre lät osålda bostäder stå i avvaktan på bättre tider.

Hushållen blir därmed den stora gruppen potentiella säljare, men även de kan ha möjlighet att vänta när efterfrågan faller, under förutsättning att de har råd med räntebetalningar och amorteringar på sina lån.

En viktig pusselbit är därför att förstå varför så få hushåll i Sverige var ”tvungna” att sälja. Här är svaret rimligen en kombination av ”automatiska stabilisatorer” i form av relativt generös arbetslöshetsersättning, att många hushåll hade rörliga räntor på sina lån och att dessa räntor föll mycket kraftigt när Riksbanken sänkte reporäntan.<sup>9</sup> Av alla lån är det 50–60 procent som har rörlig ränta; det blev helt enkelt billigt att bo kvar i sin bostad och vänta på bättre tider och ökad efterfrågan.

Hösten 2008 kan tolkas som en period då

<sup>9</sup> Riksbanken (2012).

de potentiella köparna avvaktade. Det fanns förväntningar om prisfall, och det är kanske inte den bästa tiden att köpa. Ju längre tiden gick och priset uteblev insåg dock de potentiella köparna att de inte hade något alternativ till att betala de ”gamla” priserna, och med tanke på de låga rörliga räntorna och skattesänkningar var det för många hushåll inga problem att ha råd med den månadsutgift som detta innebar. Hushållen kunde klara betydligt högre räntor, vilket också var en förutsättning för att få lån.

Lågt bostadsbyggande och fallande rörliga räntor var alltså enligt min mening viktiga förklaringar till att priserna kunde ligga kvar på en hög nivå.

Denna utveckling pekar också på att man kan ifrågasätta Riksbankens och Finansinspektionens negativa syn på att hushållen i så stor utsträckning har rörliga räntor. Ur det enskilda hushållets perspektiv kan ju rörliga räntor ses som något som minskar svängningarna i konsumtionen. Om mina inkomster sjunker i lågkonjunkturen och jag har lån med rörlig ränta, som också faller i lågkonjunkturen, kommer ju min konsumtion att stabiliseras. När de rörliga räntorna stiger i högkonjunkturen, stiger också inkomsterna och hushållen kan klara de högre räntorna.

Vill man gå ett steg längre kan man säga att den höga andelen rörliga räntor i Sverige därmed bidrog till att stabilisera den totala konsumtionen och efterfrågan i ekonomin. Finanskrisen ökade osäkerheten om framtiden och skulle normalt ha lett till ökad konsumtion och lägre sparande. När utgifterna för bostadslån föll kunde hushåll fortfarande ha en hög konsumtionsnivå. Penningpolitiken blev mycket effektivare tack vare de rörliga räntorna och vi behövde inte ta till en aggressivare finanspolitik med budgetunderskott som följd.

## Vad händer med huspriserna?

Meteorologerna kan bara förutse vädret några dagar framåt eftersom det är så komplexa samband som ligger bakom, och sambanden i ekonomin är minst lika komplexa. Dessutom påverkar lättföränderliga saker som förväntningar vad som sker på en marknad. Några säk-

*Lågt bostadsbyggande och ...*

*... fallande rörliga räntor förklarar att priserna kunde ligga kvar på en hög nivå.*

ra uttalanden om framtida priser är därför inte meningsfullt.

Dessutom finns det teorier om effektiva tillgångsmarknader (aktier, fastigheter) som säger att om det fanns kunskap om framtida priser så skulle priserna redan i dag avspegla detta. Teorin säger att priser enbart ändras när det kommer ny information och eftersom ny information per definition är omöjlig att känna till så kan vi inte heller förutsäga priserna!

Ser vi det i stort kan sjunkande priser i princip uppstå på två olika sätt. Det första är en kraftig ökning av utbudet och särskilt av bra och billiga hus. Vi återkommer nedan till denna fråga. Det andra är en kraftig minskning i efterfrågan vilket kan uppstå genom en kombination av stagnerande inkomster, stigande räntor samt oro för fallande priser.

Som betonades ovan måste det också vara så att ett större antal hushåll är tvungna att sälja eftersom effekten av minskad efterfrågan annars primärt blir mindre omsättning när hushållen väntar på att efterfrågan ska återhämta sig. Räntorna tenderar dock att falla i lågkonjunkturen och en kombination av stagnerande inkomster och högre räntor framstår således som osannolik.

På den globala nivån tycks det även fortsättningsvis vara så att sparandet, i till exempel pensionsfonder och länder med handelsöverskott som oljeländerna, överstiger efterfrågan på kapital, vilket talar för låga räntor på de globala marknaderna under ett antal år framåt. De långa obligationsräntorna är i skrivande stund mycket låga vilket pekar på att marknaden förväntar sig låga räntor under lång tid, och därmed borde riskerna för stora prisfall vara små.

## Lockpriser och acceptpriser

Under prisuppgången diskuterades även mäklarnas försäljningsstrategier, främst att man gick ut med låga lockpriser och att en hetsig budgivning kunde leda till att hushållen betalade mer än de egentligen hade tänkt sig.<sup>10</sup> En aktuell studie visar dessutom att antalet

budgivare har en effekt på det pris som betalas.<sup>11</sup>

År 2011 lanserade Mäklarsamfundet något som kallas ”accepterat pris”, inledningsvis i Stockholmsregionen. Systemet innebär att det i annonsen ska anges ett pris som säljaren är beredd att acceptera utan budgivning. Motsvarande system finns i onlineauktioner som eBay.

Denna nyhet kan dock också ses som en anpassning till ett nytt marknadsläge och inte enbart som ett sätt att få en mer ordnad marknad. Studier visar att auktioner är populärare på uppåtgående marknader.<sup>12</sup> På en marknad med osäkerhet och kanske sjunkande efterfrågan kan budgivarna bli försiktiga och ett lågt utgångspris är då riskfyllt för säljaren. Att i stället gå ut med ett högre pris och vänta på någon som är beredd att betala kan vara en bra strategi. Internationellt är modellen att gå ut med ett relativt högt pris, och sedan kanske vara beredd att pruta, relativt vanlig.<sup>13</sup>

## Utnyttjande av bostadsbeståndet

Även om bostadsbyggandet skulle öka kraftigt skulle det vara litet i relation till beståndet. Därför är utnyttjande av beståndet en central fråga när det gäller hur väl en bostadsmarknad fungerar.

I detta avsnitt tar jag upp tre omdiskuterade frågor som hänger samman med detta: hyres-sättningen i det ordinarie hyreshusbeståndet, reglerna för uthyrning av ägda bostäder samt skatteregler rörande fastigheter.

### Ändringar i hyreslagstiftningen

*Anmälan till EU och processen fram till de nya lagarna*

År 2005 anmälde Fastighetsägarna den svenska bostadspolitik till EU för brott mot statsstöds- och konkurrensreglerna inom EU. Vid en första anblick var denna anmälan överraskande eftersom den allmänna bilden varit att alla subventioner till de kommunala bostadsföretagen avskaffades på 1990-talet och att det sedan dess

*Med förväntningar om låga räntor under lång tid borde riskerna för stora prisfall vara små.*

<sup>10</sup> Lockpriser analyseras bland annat i Hungria-Gunnelin och Lind (2008).

<sup>11</sup> Hungria-Gunnelin (2013).

<sup>12</sup> Se Azasu (2006).

<sup>13</sup> Lindqvist (2005).



*Hyressättning med allmännyttan som normerande för de privata företagen är inte förenligt med EU:s regler.*

*Lösningen var att de kommunala bostadsföretagen ska drivas som (långsiktiga) privata aktörer eller ...*

*... att de har en social inriktning.*

i allt väsentligt varit konkurrens på lika villkor. I intervjuer som gjordes med privata fastighetsägare framkom också att de ansåg att det var rättvisa villkor.<sup>14</sup> Det var snarare allmännyttan som klagade på att de måste följa lagen om offentlig upphandling (LOU), vilket gav dem en konkurrensnackdel.

Bakgrunden till Fastighetsägarnas anmälan var, enligt min bedömning, främst utvecklingen i Stockholmsregionen. År 2001 hade den så kallade Trepartsöverenskommelsen skrivits under av Hyresgästföreningen, SABO (de allmännyttiga bostadsföretagens organisation) och de privata fastighetsägarna.

I överenskommelsen hade Hyresgästerna accepterat en långsam utveckling mot mer marknadsanpassade hyror. Hyresgästföreningen i Stockholm hade dock inte accepterat detta i de lokala förhandlingarna och Fastighetsägarna letade efter ett sätt att bryta dödläget. I den utredning som låg bakom anmälan<sup>15</sup> vidgade man subventionsbegreppet och menade att det kunde ses som ett stöd att kommunen inte begärde rimlig avkastning på det egna kapitalet i bolaget – ett kapital som skulle mätas utifrån marknadsvärdet på fastigheterna.

Enligt detta sätt att mäta var det särskilt stora subventioner i storstäderna eftersom marknadsvärdena på fastigheterna där var höga samtidigt som hyrorna var baserade på redovisningsmässiga kostnader och höjdes i takt med dessa.

Sveriges svar på anmälan var att tillsätta en utredning, och EU avvaktade med behandlingen av ärendet tills man sett vad Sverige gjort för förändringar. Någon sakbehandling i EU blev det aldrig eftersom Fastighetsägarna, efter de lagändringar som beskrivs nedan, drog tillbaka sin anmälan.

I den så kallade Kochska utredningen 2008 var en viktig del att försöka tolka vad EU:s statsstöds- och konkurrensregler egentligen innebär för det aktuella fallet.<sup>16</sup> Någon enighet bland den juridiska expertis som anlätas fanns inte.

Det konstaterades relativt snabbt i utred-

ningen att systemet med att hyressättningen i allmännyttan skulle vara normerande för de privata företagen inte var förenligt med EU:s regler. I teorin skulle ett sådant system kunna missbrukas genom att allmännyttan sänkte hyrorna i områden där ett visst privat företag var verksamt för att på så vis driva företaget i konkurs.

Inget hindrar dock att hyran bestäms genom kollektiva förhandlingar, och att dessa hyror sedan är normerande för marknaden. Privata och kommunala bostadsföretag ska dessutom vara med i dessa förhandlingar på samma villkor.

Utredningen valde att ta det säkra före det osäkra och beskrev två vägar som båda bedömdes vara förenliga med EU:s regler. Den första vägen för att vara säker på att inte komma i konflikt med reglerna var, enkelt uttryckt, att de kommunala företagen ska drivas som (långsiktiga) privata aktörer. Kommunen ska som ägare driva företaget som en sådan ägare. Det kan till exempel vara lönsamt för en privat aktör att ha en socialt inriktad förvaltning i ett miljöprogramsområde och därmed får även det kommunala bolaget göra det.<sup>17</sup>

Den andra vägen innebär att det kommunala bostadsföretaget inriktar sig mot hushåll som har svårt att hävda sig på den öppna marknaden. Om företaget har en sådan social inriktning är det tillåtet med subventioner enligt EU:s regler.

I Nederländerna, vars bostadspolitik också hade anmälts till EU, valde man alternativet att högst 10 procent av de som bor i motsvarigheten till vår allmännytta får ha en inkomst över 30 000 euro per år. Man är dessutom tvungen att prioritera uthyrning till hushåll med lägre inkomster.

När utredningen lades fram uppstod en diskussion om ett möjligt tredje alternativ. Här fanns olika förslag, men man kan säga att kärnan i denna tredje väg var att företaget inte skulle få några direkta subventioner som gratis kommunal borgen, men att de inte heller skulle behöva agera som en privat vinstinriktad aktör. Bolaget skulle stå på egna ben, men kunna ha sociala målsättningar.

<sup>14</sup> Lind och Borg (2007).

<sup>15</sup> Ernst & Young Real Estate (2004).

<sup>16</sup> SOU 2008:38.

<sup>17</sup> Blomé (2012).

Detta alternativ behandlades kortfattat i utredningen och kommentaren var i allt väsentligt att det var oklart om detta verkligen var förenligt med konkurrensreglerna. Eftersom frågan aldrig prövades är det svårt att veta svaret.

Regeringen bestämde sig tidigt efter att utredningen var klar för att försöka hitta en samförstånds lösning med parterna på marknaden: Hyresgästföreningen, de privata fastighetsägarna och SABO. Detta lyckades också och ett förslag till nya lagar lades fram hösten 2009 och blev i princip de nya lagar som trädde i kraft 1 januari 2011.

### *De nya reglerna och deras innebörd*

Hyreslagstiftningen säger att den som bor i en hyreslägenhet har rätt att få provat om hyran är skälig. Hyresnämnden jämför då med hyran i likvärdiga lägenheter (utifrån ”bruksvärdet”). Fastighetsägaren måste sänka hyran om den är högre än hyran i dessa jämförelselägenheter.

Tidigare sa lagen att nämnden främst skulle se på hyran i likvärdiga lägenheter i det kommunala beståndet, men detta är nu ändrat.

Nämnden ska främst se på hyror som är satta i en kollektiv överenskommelse, oavsett om denna överenskommelse är med ett privat eller kommunalt företag. Allmännyttans hyresledande roll är ersatt av en hyresledande roll för kollektivt förhandlade hyror.

En ny lag om allmännyttiga bostadsföretag som säger att företagen ska drivas affärsmässigt trädde också i kraft. I propositionen sägs på flera ställen att kommunen ska ställa marknads-mässiga avkastningskrav på det kapital som finns investerat i bolaget. I lagen finns emellertid också en formulering som säger att bolagen har ett allmännyttigt syfte och inte har startats för att ge vinst åt kommunen.

Om det finns parter som i praktiken har ganska olika åsikter är ett sätt att nå enighet om en text att det i den lämnas utrymme för olika tolkningar.

Stellan Lundström och jag har presenterat en tolkning där kärnan är att det kommunala företaget ska agera som en långsiktig privat aktör.<sup>18</sup> En del av detta är att man i hyresförhandlingar särskilt bör driva krav på hyres-

höjningar där efterfrågan är hög och sätta mer marknadsanpassade hyror. Samtidigt måste man ställa krav på lönsamhet utifrån ett rimligt avkastningskrav vid investeringar både i renoveringar och nybyggande. Kravet på allmännyttigt syfte kan tolkas som en restriktion på vilka lönsamma projekt som får genomföras – om privata aktörer redan bygger en viss typ av bostäder finns det ingen anledning för det kommunala bolaget att bygga just sådana utan i stället fokusera på lönsamma projekt som privata aktörer av olika skäl inte engagerar sig i.

Denna tolkning har ifrågasatts av både Hyresgästföreningen och SABO. Hyresgästföreningen lyfte fram formuleringen om allmännyttigt syfte och menade att affärsmässighet främst skulle tolkas som att företaget ska stå på egna ben. En marknadsmässig avkastning kunde på attraktiva orter erhållas genom att man tog hänsyn till värdestegringen så några hyreshöjningar behövdes egentligen inte. Lagändringen var i praktiken en kodifiering av etablerad praxis och innebär i allt väsentligt *business as usual*.

SABO:s hållning låg i praktiken mellan dessa båda tolkningar – den nya lagen innebar en ändring av reglerna men gav enligt SABO lite större handlingsfrihet än Lundströms och min tolkning. Regeringen har valt att lämna tolkningen av lagen till parterna och det innebär att ingen egentligen vet hur lagen ska tolkas.

### *Vad har hänt och vad kommer att hända?*

Fokuserar vi på hyressättningen ser det så här långt ut som om Hyresgästföreningen gått segrande ur striden när det gäller hyror i Stockholm, där det har varit små relativa förändringar.

Om hyror höjs med 2 procent i snitt och 3 procent i det äldre centralt belägna beståndet betyder det 60 kronor extra i höjning för en lägenhet som i dag kostar 6 000 kronor, medan marknadshyran sannolikt ligger på det dubbla. Oenighet finns om den så kallade Stockholmsmodellen som skulle ge lägesfaktorn en något större vikt. Inget politiskt parti vill ta ordet marknadshyra i sin mun.

Man ska också vara klar över att alla privata fastighetsägare inte har intresse av marknads-

*Samförstånds-  
lösning med par-  
terna ledde fram  
till nya lagar.*

*Hyresledande  
roll för kollek-  
tivt förhandlade  
hyror.*

*Den nya lagen  
om allmännyt-  
tiga bostadsfö-  
retag har tolkats  
på olika sätt.*

*Hyresgästföre-  
ningen har gått  
segrande ur  
striden när det  
gäller hyror i  
Stockholm.*

<sup>18</sup> Lind och Lundström (2011).



mässig hyressättning, om det är så att det handlar om fördelning av en given ”kaka”.

Om parterna först kommer överens om en hyreshöjning på 3 procent och att denna sedan ska fördelas mellan olika stadsdelar så kan ju en marknadsanpassning innebära att man höjer 6 procent på vissa ställen och inte alls i andra delar av kommunen, trots att det kanske finns köer överallt.

En privat fastighetsägare med hus i förorten avstår dock inte frivilligt en möjlig hyreshöjning bara för att en kollega i centrala delen av staden ska få en stor hyreshöjning. Enighet i organisationen kan förutsätta att man i en situation med allmänt efterfrågeöverskott höjer ungefär lika mycket i alla områden.

I en debatt i mitten av 2011 fick jag frågan vad jag trodde om den nya lagstiftningens effekter. Jag svarade att jag inte trodde att det skulle bli några märkbara förändringar i hyressättningen, politikerna skulle inte våga utmana den inflytelserika svenska medelklass som dominerar i det äldre centrala hyresbeståndet.

I december 2012 presenterades en ny statlig utredning om bostadshyresmarknaden där det argumenterades för mer marknadsmässig hyressättning.<sup>19</sup> Bland annat nämns Tyskland som en förebild. Det återstår dock att se om det blir några ändringar i lagen.

### Ändrade regler för uthyrning av ägda bostäder

I mitten av 2012 lade regeringen fram ett förslag om friare uthyrning av bostadsrätter och egna hem. Ett utredningsförslag<sup>20</sup> hade presenterats tidigare under våren, bland annat inspirerat av en debattartikel i *Dagens Nyheter*<sup>21</sup>.

Bakgrunden till dessa förslag var observationen att den privata uthyrningsmarknaden spelar en viktig roll i våra grannländer. Där går det alltid att hitta en bostad att hyra till marknadsmässiga villkor – dyra i attraktiva områden, men billigare i mindre attraktiva områden.

Även om det fanns lite olika varianter i förslagen, så var grundtankarna följande:

- En bostadsrättsförening ska inte kunna

säga nej till uthyrning om inte bostadsrättsinnehavaren tidigare hyrt ut och hyresgästen då stört.

- Det ska vara fri hyressättning vid denna uthyrning.
- Det ska vara tidsbegränsade hyreskontrakt utan något besittningsskydd, men med kort uppsägningstid från hyresgästens sida så att denne snabbt kan flytta om man hittar något bättre.
- Skattereglerna ska förenklas och göra det mer lönsamt att hyra ut.

Motståndet i riksdagen gjorde dock att enbart delar av förslaget kunde genomföras, främst att det ska vara möjligt att ta ut en högre hyra som även täcker avkastning på det kapital som ägaren har investerat i bostaden.

Fri uthyrning av ägda bostäder är dock en självklarhet i de flesta länder och kritiken från den samlade oppositionen är lite svår att förstå. Även om det naturligtvis skulle bli stora skillnader mellan hyrorna i olika delar av staden öppnar en sådan marknad också möjligheter för ”svaga” grupper. På den marknaden behöver man inte köa, ha kontakter eller betala pengar under bordet.

I dag har allt fler i Sverige det svårt att komma in på den ordinarie hyresmarknaden på grund av att både de privata och de kommunala fastighetsägarna ofta ställer krav på fast anställning och relativt hög inkomst för att få ett förstahandskontrakt. En friare marknad för uthyrning av ägda bostäder öppnar även möjligheter för dessa hushåll att hitta något i de delar av staden där efterfrågan är relativt sett lägre.

Det finns inte heller någon motsättning mellan att ha en sådan ”fri” marknad och att ha en annan hyresmarknad för professionella värddar med besittningsskydd och spärrar mot stora hyreshöjningar. Lyckas man kraftigt öka bostadsbyggandet och få ner priser och hyror kommer färre att vara intresserade av att hyra på denna marknad, men detta är ett tveksamt argument för att i dag säga nej till sådan uthyrning.

Farhågor om att ingen vill sitta i bostadsrättsföreningens styrelse eftersom ”alla” hyr ut verkar inte heller övertygande. Även den som

*Om en given ”kaka” ska fördelas är det inte alla privata fastighetsägare som har intresse av marknadsmässig hyressättning.*

*Fri uthyrning av ägda bostäder är en självklarhet i de flesta länder.*

<sup>19</sup> SOU 2012:88.

<sup>20</sup> SOU 2012:25.

<sup>21</sup> Lind (2011).

hyr ut har intresse av att huset sköts eftersom denne då kan ta en högre hyra. I dag kan allt löpande arbete i föreningen läggas ut på entreprenad och styrelsearbetet blir därmed inte särskilt betungande.

### Skatteändringar med mera

Ett av allianspartiernas vallöften 2006 var att ”ta bort” fastighetsskatten, vilket i praktiken innebar att skatten sänktes för de som hade hus med marknadsvärde över cirka 1,5 miljoner kronor. Eftersom ränteavdragen var kvar som tidigare gynnades i praktiken ägda bostäder, särskilt i storstäderna, i relation till hyresbostäder.

Samtidigt skärptes realisationsvinstbeskattningen genom försämrade uppskovsmöjligheter för realisationsvinster vid försäljning av bostadsrätter och egnahem.

I Lundströms och min bok från 2007 argumenterade vi för en samordnad avveckling av ränteavdrag och fastighetsskatt, det vill säga att bostadsköp ska ses som ett köp av en konsumtionsvara – som inte beskattas, men där alla kostnader ska bäras av konsumenten.

Vi kritiserade också höga skatter i samband med flyttningar. Vill vi att bostadsbeståndet utnyttjas bättre är det viktigt att regler av olika slag inte motverkar flyttande. Det har visats att dagens realisationsvinstbeskattning leder till högre boendekostnader vid en flytt från exempelvis en stor villa i en förort till en mindre bostadsrätt centralt i stan.<sup>22</sup>

Hur stor roll just den ekonomiska faktorn spelar för antalet flyttningar är dock mer oklart. I en enkätundersökning som omfattade personer över 65 år i Gävle framstod inte skatter som ett viktigt skäl till att man inte flyttade.<sup>23</sup> Pensionärerna bodde kvar för att de trivdes och bodde relativt billigt.

Äldrepolitiken går också mer och mer i en riktning som försämrar utnyttjandet av beståndet eftersom det blir billigare med hemtjänst och hemsjukvård än med äldreboende. Ett förslag som väckts är riktade bidrag till hushåll med personer som är över exempelvis 75 år för att underlätta flytt från en större lägenhet

till en mindre.<sup>24</sup> Bidraget skulle då täcka direkta flyttkostnader och ge ett visst överskott.

I litteraturen om flyttningar skiljer man mellan *push*-faktorer – som fokuserar på att man vill/tvingas lämna något – och *pull*-faktorer – som drar hushållet mot något bättre. Det är enligt min mening viktigt att fokusera på pull-faktorer, det vill säga att på olika sätt premiera flyttningar. Det är varken socialt acceptabelt eller politiskt realistiskt att till exempel få pensionärer att flytta genom att höja deras nuvarande boendekostnader och därigenom ”tvinga” dem att flytta.

## Varför byggs det så få bostäder?

Sedan slutet på 1990-talet har befolkningen ökat kraftigt i storstäderna och därmed har också efterfrågan på bostäder stigit. Debatten om hur vi ska få fram mer bostäder har blivit allt intensivare.

På en väl fungerande marknad förväntar vi oss att när efterfrågan ökar så stiger först priserna, eftersom det tar tid att bygga nytt. De högre priserna gör emellertid fler och fler projekt lönsamma och efter några år kommer ett större antal hus ut på marknaden och pressar ner priserna igen.

Ser vi på utvecklingen i storstadsregionerna under de senaste 15 åren, kan vi konstatera att efterfrågan och priserna stigit, men att det inte har lett till något stort bostadsbyggande. Gapet mellan ”bostadsbyggnadsbehov” och antal faktiskt byggda lägenheter har varit stort. Figur 2 visar befolkningsutveckling och antal nya bostäder i Stockholmsregionen och illustrerar detta gap.

Ska man förstå varför det inte byggs, måste man se på ett samspel mellan olika faktorer. Det som kallats bostadsbyggandets hinderbana<sup>25</sup> kan beskrivas utifrån ett antal centrala aktörer: stat, kommun och marknad.

### Statens roll

Byggföretaget NCC har jämfört sina projekt i Sverige med motsvarande projekt i Tyskland. I

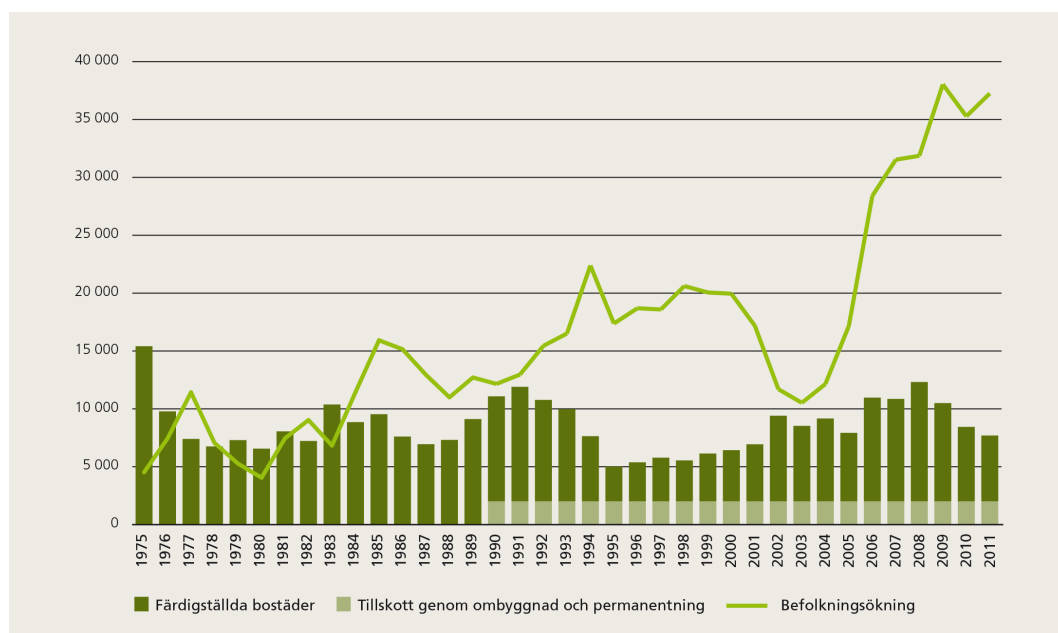
*Under de senaste 15 åren har efterfrågan och priserna i storstadsregionerna ökat, men det har inte lett till något stort bostadsbyggande.*

<sup>22</sup> Kulander och Lind (2008).

<sup>23</sup> Kulander (2013).

<sup>24</sup> Kulander (2013).

<sup>25</sup> Lind (2003a).



Figur 2. Årligt tillskott av bostäder och befolkningsökning i Stockholms län 1975–2011.  
Källa: Stockholms läns landsting (2012).

Tyskland tar det ett par år från tanke till färdigt hus medan motsvarande projekt i Sverige kan ta upp till tio år.<sup>26</sup>

En förklaring till detta är den övergripande plan-, bygg- och miljölagstiftning som i Sverige ställer krav på direkt medborgarinflytande och ger stora möjligheter för den insatte att överklaga och stoppa – eller åtminstone försena – projekt. Flera utredningar har genom åren tillsatts för att få fram förenklingar i processen, men än så länge har resultaten varit begränsade.

Ser vi den svenska lagstiftningen ur ett historiskt perspektiv är den mycket av skyddslagstiftning, vilket kan tolkas som en reaktion på det som hände under 1950- och 1960-talen och som ofta beskrivs som rivningsraseri, storskaligt byggande och brist på lyhördhet.

Almstriden i Kungsträdgården i Stockholm 1971 där demonstranter lyckades stoppa fällning av ett antal almar symboliserar detta motstånd och behovet av att ”folket” kan stoppa dumma politiska beslut. I en situation där det behöver byggas mycket bostäder verkar dock lagstiftningen inte fungera.

I debatten har man även pekat på en rad krav som driver upp kostnaderna, till exempel tillgänglighetskrav, eller som försvårar byggande i attraktiva lägen, till exempel bullernormer

och ett mycket långtgående strandskydd.

Under perioder när det var lite behov av att bygga var det också lätt att få saker klassade som riksintressen och den mycket väl tilltagna Nationalstadsparken i Stockholm är ett exempel på detta. Politiker fattade långtgående beslut utan att inse konsekvenserna i en situation där efterfrågan stiger igen.

Under de senaste åren har det också diskuterats om det finns en konflikt mellan mål om finansiell stabilitet och mål om ökat bostadsbyggande. Bolånetaket på 85 procent av marknadsvärdet och ökade krav på ekonomiska marginaler för hushåll som ska låna verkar ha slagit särskilt hårt mot byggandet av så kallade kataloghus. Ett amorteringskrav skulle ur detta perspektiv vara ett bättre alternativ givet att hushållen har svårare att få ihop eget kapital än att klara de löpande utgifterna.

### Kommunernas roll

I en storstadsregion som består av många kommuner är det långt ifrån självklart att det ligger i enskilda kommuners intresse att bygga bostäder, och särskilt inte billigare bostäder. Forskare har diskuterat hur en självstyrande kommun agerar när det finns efterfrågan på bostäder i kommuner.

*Överklaganden stoppar eller försenar bostadsprojekt och olika krav driver upp kostnaderna.*

<sup>26</sup> NCC (2012).

Den amerikanske forskaren William Fischel har formulerat en hypotes som innebär att kommunala beslut styrs av en strävan att maximera fastighetsvärdena för dem som bor i kommunen.<sup>27</sup> En lite mer allmän hypotes i samma anda är att de lokala politikerna agerar utifrån intresset att vinna nästa val, och att det är de som i dag bor i kommunen som röstar, vilket innebär att det är deras intressen som styr.

Bostadsbyggande kan uppenbarligen ha negativa externa effekter för dem som bor i en kommun: grönområden kan tas i anspråk, trafik och buller kan öka och fastighetspriserna kan pressas ned. De som förlorar på ett bostadsprojekt är i regel en grupp som direkt känner av effekten, medan vinnarna är svårare att identifiera och inte känner sig berörda på samma sätt. Med en liten grupp som påverkas mycket och en större grupp som påverkas lite är det som upplagt för att politikerna som vill bli omvalda tar hänsyn till den första gruppen.

Motståndet mot byggande kan förstärkas om det handlar om att bygga billigare bostäder, då det finns risk att fattiga hushåll flyttar in i kommunen eller i grannområdet.

I Stockholmsregionen är det till exempel tämligen uppenbart att kommuner där inkomsterna redan är relativt låga inte vill bygga billiga bostäder, eftersom politikerna i dessa kommuner anser att man redan har tagit sitt sociala ansvar. Och de rika kommunerna vill naturligtvis inte heller bygga billiga bostäder, eftersom ”fel” hushåll då kanske flyttar in.

Om kommunen är en stor markägare kan det ligga i kommunens intresse att bygga, eftersom byggandet då ger intäkter. Det har argumenterats för att det ur incitamentssynpunkt kan finnas fördelar med kommunalt markägande.<sup>28</sup>

Under senare år har det dock kommit indikatorer som delvis ändrar denna bild. Vill kommunen få ett högt pris på marken är det ju inte rationellt att planlägga mycket på en gång, eftersom det skulle pressa ner priset. Ett lågt men jämnt byggande skulle då ligga i kommunens intresse.

Om kommunen ska kunna få ett högt

pris på mark som fördelas genom kommunala markanvisningar är det en fördel om byggherren får möjlighet att vänta med att utnyttja marken om efterfrågan faller. Har en byggare gått med på ett högt pris i en markanvisning blir det inte lönsamt att bygga om priset på färdiga bostäder sjunker. Både kommun och markägare kan vinna på att dra ner byggandet när efterfrågan faller istället för att sänka priset.

Kommunerna har också kritiserats för att ställa upp egna krav i olika avseenden, till exempel mer långtgående energikrav eller krav formulerade i särskilda gestaltungsprogram. Allt detta driver upp kostnader och drar ut på processer. I förlängningen innebär det att vissa projekt inte blir genomförda.<sup>29</sup>

Till kommunernas försvar kan dock sägas att större bostadsbyggande förutsätter utbyggd infrastruktur, och denna är normalt inte under kommunens kontroll. Kan inte berörda parter komma överens riskerar projekt att inte bli av.

### Hur resonerar företagen på marknaden?

Det är till sist inte självklart att företagen vill bygga så mycket även om efterfrågan är hög och priserna på nya bostäder är höga. Det som företagen bygger i dag konkurrerar ju både med det man redan har byggt och med det man kommer att bygga i framtiden.

Ronald Coase, 1991 års vinnare av ekonomipriset till Alfred Nobels minne, har fört fram en hypotes att om kunden tror att monopolisten kommer att sänka priset i framtiden måste monopolisten sänka priset redan i dag – eftersom kunderna annars väntar med att köpa.<sup>30</sup> Ur detta perspektiv blir det rationellt för företag att visa att man inte tänker sänka priset och i stället möta en tillfälligt sjunkande efterfrågan med att dra ner produktionen eller vänta med att sälja.

Teoretiskt kan man se det som att optionen att vänta är mer värd än vinsten av att bygga mer i dag. Om företaget håller uppe sitt byggande, trots att efterfrågan sjunker, genom att sänka priset, kan det påverka den långsiktiga vinsten negativt genom flera mekanismer.

Den första mekanismen är att de hushåll som i perioden innan har köpt till ett högt pris

*Det är långt ifrån självklart att det ligger i enskilda kommuners intresse att bygga bostäder.*

*Det är inte säkert att företagen vill bygga även om efterfrågan är hög och priserna på nya bostäder är höga.*

<sup>27</sup> Till exempel i Fischel (1992).

<sup>28</sup> Kalbro, Lind och Lundström (2009).

<sup>29</sup> Se SOU 2012:86.

<sup>30</sup> Coase (1972).



blir missnöjda med företagets beteende. Om företag omges av ett rykte att sänka priserna när efterfrågan faller kan det minska intresset att köpa från företaget när det är goda tider i och med att man tror att företaget snart kommer att sänka priserna.

Börjar företaget sänka priset kan det även uppstå förväntningar om att det kommer att sänka priset ytterligare, vilket gör att efterfrågan trots prissänkningen kan bli låg. Om företaget signalerar till marknaden att man "aldrig" kommer att sänka priset nämnvärt kan det alltså öka efterfrågan på företagets produkter.

Vid låga räntenivåer är kostnaden för att vänta med att sälja en lägenhet också liten, vilket även det talar för att vänta ut konjunkturen i stället för att sänka priset. Att dra ner på byggtakten blir också mindre kostsamt om företaget har en hög andel rörliga kostnader, till exempel genom ett omfattande utnyttjande av fristående underentreprenörer.

Även ett bolag som bygger hyreshus för egen förvaltning kan resonera på liknande sätt och vara rädd för att ett för stort byggande tvingar ner hyresnivåerna och minskar de långsiktiga vinsterna. I debatten har också hävdats att hyresregleringen minskar intresset för att bygga hyreshus, men studier pekar på att hyrorna i nyproduktionen är relativt marknadsmissiga och att regleringen av hyrorna i det äldre beståndet knappast minskar intresset för nyproduktion.<sup>31</sup>

Kortsiktiga aktörer som går in på marknaden när efterfrågan är hög och sen lämnar marknaden när efterfrågan fallit behöver inte bry sig om dessa långsiktiga konsekvenser. Samtidigt är rykte en viktig faktor för den som ska köpa ett så komplext objekt som en bostad, varför det i praktiken inte är så lätt för en ny aktör att komma in på marknaden.

Ett lågt pris är inte heller självklart något som ökar efterfrågan på en marknad där social struktur och ett områdes status är viktigt. Om ett nytt område uppfattas som ett lågprisområde kan det göra att hushåll med lite bättre ekonomi väljer bort det, eftersom det kan skapa risker för att man uppfattas bo i "fel" område eller att priset kommer att bli (ännu) lägre i framtiden.

Hushållen kan, om detta stämmer, delas i de som har så god ekonomi att de hellre lägger lite extra för att bo i ett "dyrt" område, och de hushåll som inte kan efterfråga nyproduktion alls, till exempel för att de inte uppfyller bankernas krav.

Det finns alltså en rad faktorer som ligger bakom det låga bostadsbyggandet och det är svårt att se någon enskild åtgärd som skulle förändra bilden markant.

Går vi tillbaka till 1960-talets miljonprogram och försöker dra några lärdomar är det kanske att staten behöver spela en mer aktiv roll. Det handlar då om att minska möjligheterna för olika grupper, inklusive kommunerna, att blockera olika projekt, men också om att samordna infrastrukturinvesteringar med bostadsbyggande.

Staten behöver sannolikt vara beredd att ta mer av de risker som ett ökat bostadsbyggande innebär, både för enskilda investerare och för kommuner som riskerar att drabbas av följd-kostnader. Detta kan till exempel ske genom olika former av tidsbegränsade garantier rörande fastighetsvärdenas utveckling i relation till investeringskostnaderna.

## Avslutning

Mycket pekar på att den svenska modell som gällt på bostadsmarknaden under de senaste 40 åren behöver en radikal omprövning, både när det gäller reglerna som påverkar hur vi utnyttjar vårt bestånd och regelverket kring bostadsbyggandet.

Dagens situation drabbar särskilt de som har minst resurser och är nya på marknaden. Detta avspeglas i ökad trångboddhet och svarta marknader i miljonprogramsområden.<sup>32</sup> Om inte byggandet av relativt billiga bostäder ökar väsentligt är det svårt att se hur dessa problem ska kunna minskas.

Vi behöver en stor bostadsreform som tar ett helhetsgrepp kring regler för byggande, beskattning, finansiering och utnyttjande av beståndet, med fokus på att det ska vara möjligt för alla att hitta en bostad på en vit marknad.

<sup>32</sup> Se Lind (2013) för en mer samlad diskussion om den sociala bostadspolitikens misslyckande.

<sup>31</sup> Se bland annat Lind (2003b).

*Staten borde inta en mer aktiv roll genom att minska möjligheten att blockera projekt, att bättre samordna infrastruktur och bostäder och att införa tidsbegränsade garantier.*

*En bostadsreform som tar ett helhetsgrepp.*

Klarade vårt politiska system av en stor pensionsreform och en stor skattereform klarar den förhoppningsvis av även en stor bostadsreform, där enligt min mening det krävs både en större roll för staten och en större roll för marknaden.

## Referenser

- Azasu, Samuel (2006), "Auctions in the real estate market – a review", Rapport från Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Blomé, Gunnar (2012), "Corporate social responsibility in housing management: is it profitable?" *Property Management*, vol. 30, nr 4, s. 351–361.
- BKN (2010), "En bostadsbubbla kostar", Marknadsrapport Februari 2010.
- Coase, Ronald (1972), "Durability and Monopoly", *Journal of Law and Economics*, vol. 15, nr 1, s. 143–149.
- Englund, Peter (2011), "Svenska huspriser i ett internationellt perspektiv", i *Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden*, Stockholm.
- Ernst & Young Real Estate (2004), "Offentligt stöd till kommunala bostadsföretag", Stockholm.
- Fischel, William A. (1992), "Property Taxation and the Tiebout Model: Evidence for the Benefit View from Zoning and Voting", *Journal of Economic Literature*, vol. 30, s. 171–178.
- Garber, Peter M. (1990), "Famous First Bubbles", *Journal of Economic Perspectives*, vol. 4, nr 2, s. 35–54.
- Hungria-Gunnelin, Rosane (2013), "Impact of Number of Bidders on Sale Price of Auctioned Condominium Apartments in Stockholm", *International Real Estate Review* (under utgivning).
- Hungria-Gunnelin, Rosane och Hans Lind (2008), "Utgångspris och slutpris: En studie av 'lockpriser' vid försäljning av bostadsrätter", Rapport från Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Kalbro, Thomas, Hans Lind och Stellan Lundström (2009), "En flexibel och effektiv bostadsmarknad – problem och åtgärder", Rapport från Institutionen för Fastigheter och Byggnad, KTH, Stockholm.
- Kulander, Maria (2013), "Do the elderly move at the right time?", Licentiatuppsats, KTH, Stockholm.
- Kulander, Maria och Hans Lind (2008), "Skatteeffekter i samband med flytt mellan egnahem och bostadsrätt", Rapport från Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Lind, Hans (2003a), *Bostadsbyggandets hinderbana*, ESO, Finansdepartementet, Stockholm.
- Lind, Hans (2003b), "Rent regulation and new construction: With a focus on Sweden 1995–2001", *Swedish Economic Policy Review*, vol. 10, s. 135–167.
- Lind, Hans (2009), "Price bubbles in housing markets: Concept, theory and indicators", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, vol. 2, nr 1, s. 78–90.
- Lind, Hans (2011), "Så här kan vi skapa en fungerande bostadsmarknad", DN Debatt, 6 april 2011.
- Lind, Hans (2013), "Social housing in Sweden", i *Social housing in Europe*, London School of Economics (under utgivning).
- Lind, Hans och Gunnar Blomé (2012), "Slumlords in the Swedish welfare state: how is it possible?", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, vol. 5, nr 2, s. 196–210.
- Lind, Hans och Lena Borg (2007), "De allmännyttiga bostadsföretagens roll på bostadsmarknaden", Rapport från Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Lind, Hans och Stellan Lundström (2007), *Bostäder på marknadens villkor*, SNS Förlag, Stockholm.
- Lind, Hans och Stellan Lundström (2011), "Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar", Rapport från Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Lindqvist, Sylwia (2005), "Transaktionsprocess och transaktionskostnader för småhusfastigheter: En internationell jämförelse",



- Licentiatuppsats, KTH, Stockholm.
- NCC (2012), "Fånga tidstjuvarna och bygg bort bostadsbristen", Stockholm.
- Riksbanken (2010), *Finansiell stabilitet* 2010:2, Stockholm.
- Riksbanken (2012), *Finansiell stabilitet* 2012:2, Stockholm.
- SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyrorna*, Stockholm.
- SOU 2012:25, *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt*, Stockholm.
- SOU 2012:86, *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler*, Stockholm.
- SOU 2012:88, *Att hyra, från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler*, Stockholm.
- Stiglitz, Joseph E. (1990), "Symposium on Bubbles", *Journal of Economic Perspectives*, vol. 4, nr 2, s. 13–18.
- Stockholms läns landsting (2012), "Regional bedömning av antalet nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030", Stockholm.