



Till Finansdepartementet

Remissvar: Ändringar av det statliga investeringsstödet till bostäder och stödet för energieffektivisering i flerbostadshus

Dnr Fi2021/03500

Sammanfattning

Förslaget handlar om modifieringar i de regler som redan finns om investeringsstöd till byggande av bostäder. Föreslagna ändringar är måttliga, eller möjligen marginella. De ger i praktiken näst intill försumbara direkta kostnader. De ger även näst intill försumbara direkta nyttor. Detta har Finansdepartementet också redan konstaterat i sin promemoria.

Redan mot den bakgrunden är det befogat att ställa frågan: Är det angeläget att ens överväga en regeländring?

De frågor man i första hand borde ställa sig på Finansdepartementet är: Har investeringsstödet bidragit till att lösa problemen på bostadsmarknaden? Har investeringsstödet förbättrat transparens och förutsägbarhet på bostadsmarknaden? Är det riskfritt att stimulera bostadsbyggande i ett läge där bostadsbyggandet är anmärkningsvärt stort? När man begrundar dessa frågor kommer man lätt fram till att det troligen hade varit mer angeläget att utvärdera investeringsstödet mer förutsättningslöst och då i relation till de mest allvarliga problemen på bostadsmarknaden.

KTH rekommenderar Finansdepartementet att *inte* genomföra några förändringar i reglerna om investeringsstöd för bostadsbyggande innan man genomfört en noggrann översyn av bostadsmarknadens problem.

KTH rekommenderar Finansdepartementet att utvärdera om investeringsstödet till bostadsbyggande har varit en framgångsrik metod för att komma till rätta med bostadsmarknadens största problem (hemlöshet, trångboddhet, höga boendekostnader för ekonomiskt svaga hushåll, hinder för rörlighet på bostadsmarknaden).

KTH rekommenderar Finansdepartementet att utvärdera risker och potentiella kostnader förknippade med en eventuell fastighetskrasch föranledd av överproduktion av bostäder.

Remissvaret har utarbetats av Bo Söderberg, adjungerad professor i fastighetsekonomi inom institutionen för fastigheter och byggande.

Stockholm 2021-12-07

Sigbritt Karlsson
Rektor

Ytterligare kommentarer

Problemen på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden är ständigt ett ämne för politisk och allmän debatt. De flesta verkar anse att det finns betydande problem på marknaden. Det är inte helt ovanligt att problemen svepande buntas ihop under benämningen ”bostadsbrist” – som om det var *ett* problem, och som om det var *brist på bostäder* som var problemet.

Frågan om bostadsbrist har behandlats tämligen utförligt i Boverket (2020). Där anges tydligt att man inte undersöker huruvida det råder brist på bostäder. Rapporten analyserar istället hur många hushåll som har en bristfällig bostadssituation. Dessa två sätt att uppfatta bostadsbrist hänger inte ihop. Om det skulle råda en fysisk brist på bostäder då skulle ett stort bostadsbyggande kunna vara den naturliga metoden för att lösa problemet. Men om det är många hushåll som har en bristfällig bostadssituation, då är den naturliga metoden för att lösa problemet att underlätta *för just dessa hushåll* att få en bättre bostadssituation.

Om man använder begreppet ”bostadsbrist” slarvigt, och inte klargör vilket av de två synsätten som avses, riskerar man att bidra till den ganska vanliga missuppfattningen att det bara finns en sorts bostadsbrist, och att problemet kommer att lösas genom bostadsbyggande. Men det finns ingen mekanism (politiskt styrmedel, eller incitamentsstruktur på marknaden) som gör att nyproduktion av bostäder löser problemen för just de hushåll som har en bristfällig bostadssituation.

Det är därför olyckligt att Finansdepartementet i sin PM utan precisering påstår att det råder bostadsbrist. Det framgår inte vad man bygger påståendet på, men eftersom man säger att det är många kommuner som uppger att det råder bostadsbrist så ligger det nära till hands att anta att det är uppgifterna i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME) som bidragit till uppfattningen. Men BME *mäter inte* huruvida det råder bostadsbrist. Insamlade uppgifter är inte kvantitativa data av en sådan typ som gör det möjligt att dra sådana slutsatser.

Vid en närmare granskning av bostadstillgången och bostadsbyggandet så framgår det ganska klart att bostadstillgången är god, att bostäderna håller hög kvalitet, och att bostadsproduktionen fungerar väl. Antalet bostäder per capita och genomsnittlig bostadsyta per capita är i en internationell jämförelse mycket stor. Bostadsbyggandet reagerar bra på efterfrågeökningar, och är för närvarande mycket stort. Så stort faktiskt, att det finns anledning att vara aningen orolig för en överproduktion. Erfarenheterna från den stora överproduktionen av bostäder i slutet av 1980-talet och de första åren av 1990-talet är inte roliga. Bostadsproduktionen just nu ligger oroväckande nära dessa toppnoteringar. Att ge subventioner till bostadsbyggande i tider när bostadsbyggandet redan är stort kan få förödande konsekvenser.

Den bostadsbrist som finns, och som staten troligen borde intressera sig för, är den som behandlades i Boverket (2020). Det handlar i första hand om hemlöshet och (ofrivillig) trångboddhet som beror av att hushållet har otillräcklig ekonomi. Det handlar i andra hand om svårigheter för vissa grupper att få tag på bra alternativ till sitt nuvarande boende (kanske främst ungdomar och äldre).

Subventionerna till bostadsbyggande kan visserligen leda till att hushåll med bristfällig bostadssituation, direkt eller indirekt, blir hjälpta. Men det finns ingen mekanism som säkerställer att så alltid blir fallet.

Är investeringsstödet bra?

Huruvida investeringsstödet löser problem på bostadsmarknaden eller inte måste man utvärdera. Och man måste utvärdera det i förhållande till möjliga alternativa åtgärder. Det räcker inte att konstatera att stödet har efterfrågats, eller att ett visst antal bostäder har byggts med stöd. Det som har byggts med stöd hade kanske byggts ändå, utan? Kanske har det som byggts med stöd gynnat hushåll som inte haft något behov av ekonomiskt stöd? Kanske har bostadsproduktion med stöd trängt undan annan, bostadssocialt bättre, bostadsproduktion? Kanske är de administrativa kostnaderna för att upprätthålla systemet onödigt höga? Kanske bidrar stödet till en ökad otydlighet och risk på hyresmarknaden? Och kanske har stödet bidragit till överproduktion?

Genom investeringsstödet tillskapades ett segment inom bostadshyresmarknaden med en ny form av hyresreglering. På marknaden finns nu (minst) fem segment med olika hyressättningssystem: (1) bruksvärdeshyra, (2) presumtionshyra, (3) egensatt hyra, (4) marknadshyra i bl.a. bostadsrätter, och (5) den nya hyresregleringen i hus med investeringsstöd. På grund av att investeringsstödet inte har en bred politisk uppslutning så har det redan, sedan 2016, hunnit ändras, avskaffas och återinföras.

Även om investeringsstödet vid en utvärdering faktiskt skulle visa sig vara bra så finns det alltså tillräckligt med indikationer på att det också har bidragit till oreda på bostadsmarknaden. Innan man lägger energi på att finjustera detaljer i systemet borde man förutsättningslöst utvärdera: Vilka bostadsmarknadsproblem bör staten lösa? Vilka är de bästa verktygen för att lösa dessa problem? Det skulle nämligen mycket väl kunna bli så att investeringsstödet inte klarar sig i konkurrens med andra bostadspolitiska medel. Om så blir fallet är det rimligt att stödformen avvecklas, varvid det inte spelar så stor roll om det är den finjusterade eller icke-justerade versionen som avvecklas.

Referens

Boverket (2020), *Mått på bostadsbristen – förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras*, rapport 2020:21, Boverket, Karlskrona.