

Civilutskottets offentliga utfrågning om
unga vuxnas möjlighet att finansiera ett
eget boende

ISSN 1653-0942
ISBN 978-91-87541-28-5
Riksdagstryckeriet, Stockholm, 2015

Förord

Civilutskottet anordnade den 28 maj 2015 till en öppen utfrågning i riksdagen om unga vuxnas möjlighet att finansiera ett eget boende. I det följande redovisas programmet, en utskrift av de stenografiska uppteckningar som gjordes vid utfrågningen och de bilder som visades av föredragshållarna under deras presentationer.

Innehållsförteckning

Förord	3
Program för civilutskottets offentliga utfrågning om unga vuxnas möjlighet att finansiera ett eget boende	5
Stenografisk utskrift från den offentliga utfrågningen	6
Bilder som visades av föredragshållarna	38
Susann Bard, Boverket.....	38
Hans Lind, KTH.....	40
Lotta Jaensson, Riksbyggen.....	43
Henrik Braconier, Finansinspektionen.....	47
Lennart Weiss, Veidekke	50
Marie Giertz, Svensk Exportkredit.....	60

Program för civilutskottets offentliga utfrågning om unga vuxnas möjlighet att finansiera ett eget boende

Datum: torsdagen den 28 maj 2015

Tidpunkt: kl. 0.30–11.30

Plats: Förstakammarsalen, Riksdagshuset

Inledning

Caroline Szyber, civilutskottets ordförande

Anföranden

Susann Bard, stabschef, Boverket

Hans Lind, professor, Kungliga Tekniska högskolan

Lotta Jaensson, bostadspolitisk expert, Riksbyggen

Henrik Braconier, chefsekonom, Finansinspektionen

Lennart Weiss, kommersiell direktör, Veidekke

Marie Giertz, chefsekonom, Svensk Exportkredit

Frågor från utskottets ledamöter

Avslutning

Johan Löfstrand , civilutskottets vice ordförande

Stenografisk utskrift från den offentliga utfrågningen

Ordföranden: Hjärtligt välkomna till civilutskottets offentliga utfrågning på temat unga vuxnas möjlighet att finansiera ett eget boende.

Jag heter Caroline Szyber och är ordförande i civilutskottet. Bredvid mig sitter Johan Löfstrand, vice ordförande i utskottet.

Det här är den andra utfrågningen som civilutskottet anordnar. Tidigare i våras anordnade vi en utfrågning om konsumtion och överskuldssättning: Konsumtion på kredit – är konsumenten tillräckligt skyddad?

Civilutskottet ansvarar för en rad beredningsområden, allt från civilrätt och familjerätt till konsumentpolitik, men det som syns och uppmärksammas mest är utan tvekan bostadspolitik.

Situationen på bostadsmarknaden är i dag en av de hetaste frågorna i både rikspolitiken och ett stort antal kommuner. Det är en fråga som dagligen uppmärksammas i medierna och som också skapar starkt engagemang hos en bred allmänhet.

Det är bristen på bostäder som har stått i fokus i den bostadspolitiska debatten de senaste åren. Bostadsbristen är ett generellt problem för hela samhället eftersom den både hämmar den ekonomiska utvecklingen och kan leda till negativa konsekvenser för såväl enskilda som företag.

Mest kännbar är den för dem som inte har hunnit etablera sig på bostadsmarknaden och för dem som söker sig till en ny ort för studier eller arbete. Det gäller inte minst landets unga. De står ofta inför problem både med att finna en lämplig bostad och att kunna finansiera sitt boende på ett rimligt sätt.

Finansiering av boende har ägnats stor uppmärksamhet under senare år med diskussioner om stigande huspriser, lånetak, amorteringskrav och eventuella bostadsbubblor. För en ung vuxen som står i begrepp att satsa sitt sparkapital och ta ett stort lån för att köpa en bostad kan detta givetvis leda till osäkerhet om huruvida det är rätt beslut. Alternativet att hyra en bostad förutsätter på många orter att man har köat i flera år eller att man har rätt kontakter. Dessutom är unga vuxna ofta hänvisade till nyproduktion med mycket höga hyror.

Temat för dagens utfrågning är alltså unga vuxnas möjlighet att finansiera ett eget boende. Jag förmodar att vi kommer att beröra fler frågor inom bostadspolitik, men avsikten är att koncentrera diskussionen till politiska åtgärder och insatser på bostadssektorn för att underlätta ungas möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden och finansiera sitt boende.

Utfrågningen inleds med sex inledningstalare som ger sin syn på problem och möjligheter med utgångspunkt i dagens tema. Vi har vidare bjudit in representanter för myndigheter, forskarvärld, byggsektor och finanssektor för att få en bred belysning och olika infallsvinklar.

Efter en kort paus kommer utskottets ledamöter att få möjlighet att ställa frågor till de inbjudna talarna.

Med det avslutar jag mitt inledningsanförande och lämnar ordet till dagens första talare.

Susann Bard, Boverket: Tack för möjligheten att få komma hit! Jag tänkte börja med att tala lite om ungas boende och hur bostadsmarknaden ser ut för dem. Sedan övergår jag till den andra delen av temat i dag, finansieringen. Jag avslutar med några exempel på vad som görs.

Vi har ganska nyligen presenterat en bostadsmarknadsenkät och våra indikatorer. Där är ungas boende och bostadsmarknaden för unga ett särskilt tema. I år är det fler kommuner som redovisar att de har ett underskott på bostäder för ungdomar. 219 kommuner gör det. Det är alltså fler kommuner som redovisar underskott för unga kontra underskott i allmänhet. Det är också fler högskolekommuner som redovisar att de har underskott på bostäder för studenter. Ungefär 60 procent redovisar det.

Det är fler kommuner som har antagit riktlinjer för sin bostadsförsörjning. I dagsläget har 40 procent hyfsat nya riktlinjer. 120 kommuner har särskilda satsningar för ungdomar för att underlätta inträde på bostadsmarknaden.

Studentbostadsbyggandet ökade under 2014. Det var en fördubbling jämfört med 2013. Vi förväntar oss att det kommer att byggas ungefär 8 000 studentbostäder under innevarande år och under nästa år.

Vi gör bedömningen att bostadsbyggandet kommer att fortsätta att vara högt i år och nästa år. Knappt 50 000 bostäder kommer att byggas i år och lite drygt 50 000 nästa år.

Det är stora skillnader i landet. Bostadsmarknaden ser olika ut i storstadsområden kontra glesbygd.

När vi talar om finansiering av bostad tänker jag automatiskt på bostadsköp. Men även med hyresrätter är det en fråga om finansiering och ekonomi. Det gäller både tillträdet till lägenheten och medan man bor. Vi vet att fastighetsägare av naturliga skäl vill veta att hyresgästen kan betala sin hyra. Det ställs krav på att inkomsten ska förhålla sig på ett visst sätt till månadshyran. Det kan ställas krav på en viss stabilitet i inkomsten, att den kommer in under en period framöver. Det kan också ställas krav på hur inkomsten har förvärvats, på vad det är för typ av inkomst.

Om ungdomar jobbar heltid eller nästan heltid klarar de snitthyrona. De klarar schablonkraven, och betalningsförmågan finns. Här är vattendelaren snarare om man har jobb eller inte.

Betalningsförmågan är alltså inte det stora bekymret när det gäller hyresrätt, utan det handlar om att det i stora delar av landet är svårt att få tag i en hyresrätt.

För att kunna köpa en bostad måste man ha en viss del eget kapital. I dagsläget ligger snittpriset i Sverige på drygt 30 000 kronor per kvadratmeter. Det innebär att man behöver en kontantinsats på 5 000 kronor per kvadratmeter. För en lägenhet på 40 kvadratmeter blir det 200 000. I Stockholmsområdet

ligger priserna väsentligt högre. Då handlar det snarare om 400 000 i kontantinsats, vilket kan vara svårt att ha hunnit spara ihop till.

Även om man lyckas fixa insatsen handlar det om betalningsförmåga. Med snittinkomsten för ungdomar klarar man inte de krav och kvar-att-leva-på-kalkyler som finns. Utifrån de snitt- och medianinkomster för unga som finns blir det svårt att köpa en lägenhet i storstadsområdena. Däremot fungerar det i övriga delar av landet.

Låt oss komma ihåg att betalningsförmågan kan vara väsensskild från betalningsviljan. Man kan vara beredd att lägga väsentligt mycket mer eller väsentligt mycket mindre av sin inkomst på ett boende.

Vad görs? Vad har vi sett? Staten har jobbat en hel del med regelförenklingar, inte minst för mindre bostäder. Det finns stöd för innovativt byggande som är riktat till just bostäder för unga. I dagsläget finns hyres- och förvärvsgarantier.

De kommuner som jobbar med särskilda insatser för ungdomar jobbar med olika typer av fördelningsprinciper, särskilda köer för ungdomar och liknande. De jobbar med hyresrabatter, försöker underlätta för flera att hyra tillsammans och så vidare. Det finns många exempel.

Branschen jobbar en del med yteffektivitet, att få ned storleken på lägenheterna för att göra dem billigare. Man jobbar med gemensamma upphandlingar. Det gäller inte minst Sabo som med sina kombi Mini fått stöd för innovativt byggande av bostäder för unga. Man jobbar också med olika typer av industrialiserat byggande, mobila enheter och liknande.

Det görs alltså en del.

Hans Lind, Kungliga Tekniska högskolan: Man måste tänka på kort sikt och lång sikt i denna fråga. Vad har vi för mål? Vad är det vi vill? Vi måste precisera ”inträde på bostadsmarknaden”. Jag tänker att man ska kunna köpa en ganska billig lägenhet, och det måste vi fokusera på. Jag har roat mig med att titta var de låga nivåerna ligger på produktionskostnad och liknande, och vi kan komma ned till 30 000 per kvadratmeter.

Ska vi komma ned till dessa prisnivåer måste vi självklart öka bostadsbyggandet. I en rapport till Långtidsutredningen har vi tittat lite närmare på vad det är som kan förklara det låga bostadsbyggandet. Först konstaterar vi att det inte handlar om höga byggkostnader.

Ett av de stora problemen är i stället markåtkomst. Vi har ett kommunalt planmonopol som i sin nuvarande form inte fungerar på ett tillfredsställande sätt. Då diskuterar vi två typer av tryck på kommunerna. Det ena är att staten ställer krav på att man i bostadsförsörjningsprogram ska tala om hur man tänker göra i sin kommun för att göra det möjligt även för dem med lite lägre inkomster än de som i dag kan köpa att få tag i ett boende. Då handlar det om att bygga lite enklare och i lite andra lägen.

Vi ska inte heller minska överklagandemöjligheterna utan öka dem. Den som inte får bygga i en kommun där det är bostadsbrist ska kunna överklaga ett kommunalt nej och få det prövat i högre instans.

Jag tror att vi tänker lite fel när vi talar om bostadsbyggande som något enhetligt. Det som behövs är bostadsbyggande som vänder sig till grupper med inkomster lite under medelinkomst. De med allra lägst inkomster bor i det begagnade beståndet. Staten måste se det som att kommunerna och marknaden inte klarar detta, för det är riskfyllt att bygga så mycket som behövs till grupper med lite lägre inkomster.

Förutom att staten måste lägga fast ordentliga mål om att kommunerna ska planera för detta måste det kopplas till piskor och morötter. Staten ska hota med planföreläggande och vara beredd att styra infrastrukturpengar till de kommuner som bygger rätt sorts bostäder. Staten måste också vara med och dela på riskerna i de projekt som jag här kallar socialt motiverade projekt. Det handlar just om byggande som när det kommer ut på marknaden kan förväntas betinga ett relativt lågt pris eller en relativt låg hyra eftersom det har vissa lägen och egenskaper.

Om vi tittar på kort sikt måste vi fråga oss vad en rimlig situation är. Jag roade mig med att mycket grovt räkna på vad månadsutgiften blir för den som köper en liten bostadsrätt i Stockholmsförorten Farsta där jag bor. Där kostar en stor etta 1 ½ miljon, och avgiften ligger kring 2 000. Om vi mycket grovt räknar på vad månadsutgiften för den som köper detta blir hamnar vi på 4 000 kronor i månaden. Det är billigt boende. Äga boende är i dag billigt, om vi ser på månadsutgiften.

Då borde de som har låga inkomster ha en möjlighet att komma in i detta billiga boende. Men precis som föregående talare var inne på måste vi se vad bankerna ställer för krav. Vad ska uppfattas som rimliga krav? På hyresområdet finns det kommunala bostadsbolag som under många år inte har haft något inkomstkrav alls på dem som söker bostad, och de har funnit att det inte blir några problem kopplade till det. Här måste vi verkligen fråga oss vad för krav en bank ska få ställa och att de ska kopplas till bevis för att denna grupp oftare inte betalar.

Här har vi lagt gränsen för högt, speciellt om vi tror att ägande är en viktig boendeform och på sikt kanske den billigaste boendeformen.

De som har svårt att komma in är de unga människor vars föräldrar bor i hyresrätt och inte äger en sommarstuga en bit utanför Stockholm.

Staten har under 50 års tid premierat hyresrätt. Barnen till dem som valde hyresrätt straffas i dag för detta val. Här borde staten ta lite ansvar för vad den har ställt till med genom sin långsiktiga satsning på hyresrätt. Jag tror att riktade garantier till unga som köper något billigt är nödvändigt i det läge vi befinner oss.

När jag säger det säger alla: Men titta hur det gick i USA! Vi kanske hellre ska titta på hur det ser ut i Norge, vilket Lennart Weiss ska tala om.

Jag tror hur som helst att staten måste göra något när det gäller vettigt utformade garantier för köp av billiga bostäder.

Lotta Jaensson, Riksborgen: Jag tänkte gräva lite djupare i vad kostnaderna egentligen blir och hur läget ser ut på bostadsrättsmarknaden.

Som alla vet är det ett lågt tillskott på små bostadsrätter. Det är stor efterfrågan, framför allt på små bostadsrätter och små lägenheter över huvud taget. Vi har även en förändrad arbetsmarknad med en ökad andel visstidsanställningar. Dessutom infördes bolånetaket 2010. Dessa faktorer påverkar i allra högsta grad ungas förutsättningar att efterfråga bostäder på bostadsrättsmarknaden.

Jag gjorde en rapport om detta 2007, och mycket har förändrats. Från att ha tittat på betalningsförmåga, lönenivåer och så vidare har det nu blivit extremt stort fokus på svårigheten att klara kontantinsatsen. Det har blivit den absolut viktigaste faktorn som gör att unga har svårt att efterfråga bostadsrätter.

Precis som Hans nämnde blir det också svårt att klara kvar-att-leva-på-kalkylen. Det ställs höga krav på lönenivåer, vilket inte riktigt lilar med ungas förutsättningar. Det är svårt att få lånelöfte med deltidsarbete i kombination med studier, och det är svårt att få lånelöfte med oviss anställningstid. Det är svårt att klara lånekalkylerna gällande räntetoleransen. Det kan diskuteras om den ligger något högt.

Vi vet att priserna på bostadsrätter har ökat väldigt snabbt. Det är dock viktigt att titta på hur etterna har ökat. Det passar inte alla unga att bo i en etta. Man kanske lever i par och har barn. När vi talar om unga talar vi inte enbart om 20–22-åringar, utan med unga vuxna på bostadsmarknaden avses personer upp till 35 år eftersom etableringstiden har blivit så förlängd.

Redan 2012 gjorde Mäklarsamfundet en bra rapport som de kallade Dags att slå larm. Man ansåg att det var behov av det redan då. Man tittade på prisökningen på ettor i förhållande till prisökningen på andra bostadsrätter. Under 2012 låg prisökningen i genomsnitt på 8 procent på bostadsrätter, men etterna hade ökat med 14 procent.

Jag har tittat på vad prisökningen är från 2012 till nu. Jag har jobbat med denna fråga i tolv år och fick ändå lite skrämselhicka. Det går så fort att inte ens vi som jobbar med denna fråga varje dag hänger med.

Den genomsnittliga prisökningen vad gäller kontantinsatser har ökat med 47 procent på tre år. Prisökningen i riket är 75 000. Unga förväntas alltså spara 25 000 per år bara för att hinna med ökningen. Detta gäller under förutsättning att man redan har en ganska bra summa från början.

I Stockholm är läget ännu värre. Där är ökningen visserligen något mindre procentuellt sett, men vi talar om en insatsökning på 97 000. Det gäller genomsnittliga insatser för ettor, och jag talar inte om Stockholms stad utan om Stockholms län. Den genomsnittliga insatsen ligger på drygt 322 000.

Uppsala ligger ungefär som genomsnittet i landet. Där har det varit en ökning på 37 procent. Jag tog också Örebro som exempel, för det är intressant. År 2012 var genomsnittspriset för en etta i Örebro ungefär 485 000. Insatsen var 72 000. Tre år senare har det ökat med 92 procent. En etta kostar över 900 000, och insatsen är 135 000.

Hur ska man hinna bospara i kapp till detta? Finns det någon investering en ung person kan göra för att hinna i kapp prisökningen?

Vad innebär detta om man är ansvarsfull och vill spara ihop till en insats för en bostadsrätt? Den genomsnittliga åldern för att bli färdig med sina studier ligger på 27–29 år. Man kommer alltså in ganska sent på arbetsmarknaden även om man ofta haft en visstidsanställning. Runt 30 har man en chans att börja etablera sig på arbetsmarknaden. Pondera att man klarar att spara ungefär 1 000 kronor i månaden. När man studerar är det inte särskilt rimligt att förvänta sig att man ska klara den kostnaden med tanke på studielån och att de flesta unga arbetar extra för att få ekonomin att gå ihop.

Tittar vi på riket och att man sparar ungefär 1 000 kronor i månaden tar det nästan 20 år att spara ihop insatsen till en etta. Det är under förutsättning att det räcker med en etta, vilket det kanske inte gör när man börjar komma upp i 30-årsåldern. I Stockholm hinner man bli drygt 50 år innan man får ihop insatsen till en etta, och då känns nog en etta lite liten. Förhoppningsvis har man då fått till åtminstone två barn. I Örebro kan man vid en ålder av 37 år köpa en etta.

Detta är under förutsättning att man inte har föräldrar som kan hjälpa till eller har en bättre inkomst så att man kan spara snabbare. Då går det förstås snabbare. Men det är viktigt att titta på hur lång tid det egentligen tar. Låt mig poängtera att det är bra med föräldrar som hjälper till. Men det skapar ytterligare prisstegring när föräldrar som är höginkomsttagare går in och hjälper sina barn. Det finns en geografisk skillnad också. Kommer föräldrarna från en mindre ort kan insatsen på den ort där de behöver hjälpa sitt barn vara högre än villavärdet där de själva bor.

Slutligen vill jag säga att olika upplåtelseformer är viktiga för olika personer i olika faser av livet. Det är viktigt att ytterligare poängtera det som Hans var inne på, nämligen att det ägda boendet i det långa loppet är ganska mycket billigare. Riksbyggen och MKB har två likvärdiga fastigheter i Holma som är ett miljonprogramsområde utanför Malmö. Här måste man komma upp i en ränta på 7 procent för att kostnaderna ska bli likvärdiga. Ligger räntan på 2 procent är det ganska stor prisskillnad. Ligger den på 5 procent, vilket vi inte är i närheten av i dag, börjar det närma sig, men det är först vid en ränta på 7 procent som det blir likvärdig boendekostnad.

Jag säger som Hans Lind avslutade: Är det rimligt att unga inte får möjlighet att efterfråga också denna boendeform?

Henrik Braconier, Finansinspektionen: Jag tackar för möjligheten att komma hit. Jag ska tala en del om FI:s amorteringskrav. Vi vet ju alla att det är en svår situation på bostadsmarknaden för unga, men det är även många andra som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Jag ska dock börja från en lite annan synvinkel med något som mycket relaterar till bostadsmarknaden, nämligen hushållens skuldsättning och de problem som vi ser på detta område och anser behöver angripas.

Varför behöver vi ett amorteringskrav? Grunden är att vi har en överhettad bostadsmarknad i Sverige. Det är en orsak till många av de problem vi ser i Sveriges ekonomi i dag. Vi har en dopad efterfrågan som möter ett trögt utbud. När efterfrågan är stark och utbudet svagt stiger priserna mycket, vilket skapar problem på många sätt.

Ett av problemen som detta skapar är att stigande bostadspriser innebär att folk måste låna mer och mer pengar för att kunna köpa en bostad. Det medför att folk tar mer finansiella risker, för vi vet ju inte om dessa bostadsprisuppgångar kommer att hålla i sig i längden. Det finns alltså ett risktagande, och det ökar i och med att bostadspriserna stiger.

Andelen nya bolånetagare som har en belåningsgrad på över 50 procent har ökat ganska snabbt de senaste åren. När vi tittar på risker för Sveriges ekonomi är detta ett riskmått, för vi vet att hushåll som är så högt belånade tenderar att dra ned sin konsumtion och därmed skada Sveriges ekonomi mycket när vi får ett framtida bostadsprisfall. Det kommer vi nämligen att få förr eller senare. Vi vet inte när, men det kommer.

Det här är en indikation på att andelen hushåll som tar för stora risker för Sveriges samhällsekonomi ökar kraftigt i ett läge med en överhettad bostadsmarknad.

Det var mot bakgrund av detta som vi i höstas aviserade och i våras konkretiserade vårt amorteringskrav. Kravet går ut på att vi vill att nya bolånetagare ska amortera 2 procent av sitt lån ned till 70 procents belåningsgrad och därefter 1 procent ned till 50 procents belåningsgrad. Den 50-procentiga belåningsgraden kopplar till det jag tidigare sa om att det är där någonstans som vi tycker att riskerna för samhällsekonomin inte längre är så stora.

Orsaken till att det är 2 respektive 1 procent är att vi vill se en progressivitet. Det är viktigare att hantera de högt belånade hushållen än de lägre belånade hushållen.

Som ni alla vet har förslaget stoppats. Det pågår en politisk diskussion, och vi får se vad som kommer ut av den. Det har diskuterats allmänt om det verkligen behövs en tvingande regel, och vår bedömning är att det är så.

Först och främst fanns det tidigare en frivillig överenskommelse från Bankföreningen, men den har försvunnit i och med att Konkurrensverket var ute och kommenterade den. Det innebär att det inte finns någon möjlighet till branschöverenskommelse på området och att det inte riktigt finns några incitament för bankerna heller.

De risker vi pratar om handlar nämligen mycket om att samhällsekonomin drabbas; det är inte så att bankerna kommer att drabbas av stora kreditförluster vid ett bostadsfall, utan det handlar om att vår ekonomi kommer att krympa mycket mer i en lågkonjunktur än den annars skulle ha gjort. Detta är svårt för bankerna att ta hänsyn till.

Hur skulle då förslaget slå om det genomfördes? Många har varit ute och pratat om att amorteringskravet slår särskilt hårt mot de unga. Det är inte en bild vi delar. Jag visar här ett exempel på hur mycket högre amorteringarna skulle bli för nya bolånetagare där vi jämför dem som är under 30 år med dem

som är över 30 år. I kronor och ören blir det alltså en större effekt för dem av oss som är lite äldre om vi köper en ny bostad – i genomsnitt, och sedan finns det förstås jättestora variationer.

Detta beror på, vilket en del redan har varit inne på, att unga människor redan i dag tar ett större lån när de köper en bostad. Tar de ett större lån begär också bankerna redan i dag att de ska amortera mycket. Effekten kommer alltså att bli störst för de lite äldre nya bolånetagarna.

Vi ska även komma ihåg att ett amorteringskrav, om det genomförs, dämpar den dopade efterfrågan på bostäder. Det kommer att leda till att priserna ökar lite långsammare än de annars skulle ha gjort. Man ska vara försiktig med hur stora effekterna är – vi talar i vår utredning om kanske 5 procents prisfall. Vem är det då som gynnas av ett sådant prisfall? Det är egentligen de som inte är inne på bostadsmarknaden men ska gå in, för de får köpa bostäder som är lite billigare än de annars skulle ha varit. Sedan är det de på bostadsmarknaden som ska klättra på bostadsstegen, som vi lite fint kallar det, det vill säga gå från mindre till lite större bostäder.

Man kan alltså se att amorteringskravet också kommer att ha en viss fördelningseffekt från dem som är etablerade och möjligen vill skala ned sitt boende till dem som ska in på bostadsmarknaden. Det är ju ytterligare en effekt som tenderar att gynna unga jämfört med äldre. Men vi ska inte sticka under stol med att ett amorteringskrav har effekter på hushållens möjlighet att köpa bostäder.

Om amorteringskravet genomförs dämpar det riskerna med skuldsättningen, och vi måste hantera den skuldsättning vi ser i Sverige. Det löser dock inte problemen vi ser på vår bostadsmarknad. Som jag tidigare pratade om har vi en dopad efterfrågan. Vad beror den på? Ja, vi har ju en demografi i Sverige som är exceptionell; befolkningen växer snabbt, och det är många som vill flytta in till storstäderna. Det kan vi inte göra så mycket åt, och det driver priserna. Vi har extremt låga räntor. De bestäms i mångt och mycket i vår omvärld på så sätt att vår ekonomi behöver väldigt låga räntor för att få fart igen efter den exceptionella lågkonjunkturen. Det kan vi inte heller göra så mycket åt.

Vad vi däremot kan göra någonting åt är att vi i dagsläget har ett skattegynnande av både eget boende och av att ta på sig skuld. Det driver också efterfrågan. Det kan vi som finansinspektion inte göra något åt, men vi som nation kan göra det. Att se över skattesystemet är alltså ett sätt att dämpa skuldsättningseffekterna. Man kan se amorteringskravet som ett alternativ till att minska ränteavdragen.

Vi vill lösa bostadsproblematiken, och där håller jag helt med om det Hans var inne på. Det handlar om utbudet på lång sikt, och det är ingenting som händer i dag eller i morgon även om vi genomför reformer. Frågor om tillgång till mark och incitament för kommuner att släppa loss mark – vare sig det handlar om infrastrukturinvesteringar eller om att titta på det kommunala skattesystemet – är dock väldigt viktiga delar av det hela.

Samtidigt ska vi inte glömma bort att hyresmarknaden innebär många fördelar för unga även om det är dyrt med hyror. Man behöver inte en lika stor kapitalinsats, och flyttar man ofta och är osäker på var man kommer att leva nästa år kan det finnas en stor fördel med att slippa ta den finansiella risken att köpa ett boende.

Sammantaget ser vi alltså amorteringskravet som ett sätt att hantera skuldsättningen bland hushållen. Det kommer att ha en viss dämpande effekt på bostadsefterfrågan, men det slår inte mer mot unga än mot äldre utan snarare tvärtom. Ska vi lösa bostadsproblemen handlar det som sagt väldigt mycket om utbudssidan i ekonomin.

Lennart Weiss, Veidekke: Jag kommer att tala om villkoren för att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Jag utelämnar i stort sett studenter och den typen av frågeställningar – min kärnfråga är i stället hur ungdomar etablerar sig i vuxenlivet och på den ordinarie bostadsmarknaden, med koppling till arbetsmarknaden.

Min tes är att det behövs en ny politik. Det behövs en ny, social bostadspolitik som bygger på bostadsägande i grunden. Jag menar att det är en logisk konsekvens av det systemskifte politiken har genomfört, och jag menar att en sådan politik precis som i jämförbara länder kräver särskilda åtgärder för resurs- och kapitalsvaga.

Min disposition ser ut som så att jag har alldeles för många bilder, men jag har löst det genom att kopiera dem. En del av er har dem på bordet, och andra kan ta dem i foajén sedan. Jag försöker att fokusera på systemskiftets konsekvenser för att sedan gå in på den norska modellen.

Jag vill börja med att ställa den fråga vi ser på skärmen, nämligen ”Har vi förstått innebörden av systemskiftet?”. Den kan egentligen besvaras med ett nej – nej, vi har inte förstått innebörden av systemskiftet. Många debattörer tror att det var räntebidragen som var den gamla bidragspolitikens kärna, men så var det inte. Det var i stället priset på eget kapital.

Det vi kallar riskvilligt eget kapital tillhandahölls tidigare gratis, det vill säga att bottenlånen gavs till garanterad ränta när vi hade en höginflationsekonomi. Topplånen var väsentligen starkt subventionerade, och kommunerna gav kommunal borgen. Det är alldeles klart att det därför inte var särskilt svårt och riskfyllt att bygga, och därmed blev det lätt att bygga ett stort antal billiga hyresrätter. Allting är alltså kopplat till risk, och har du noll i kalkylränta får du billiga bostäder. Sedan byggde det på två andra beståndsdelar också, nämligen allmännyttan och statliga regler.

Den politiken är historia. I dag har vi fundamentalt sett en efterfrågestyrd bostadsmarknad, och då måste man ta konsekvenserna av det. Konsekvenser har det också blivit, vilket jag kort kan belysa med tre bilder. Vi har fått ett kraftigt minskande bostadsbyggande, men den viktigaste förklaringen ligger i

den finansiella analysen. Bilden till vänster belyser hur hyresrätten trendmässigt har minskat i andel, och det beror helt enkelt på att den – precis som Lotta och även delvis Hans har pekat på – i dag är en dyrare boendeform.

Här ser ni en kostnadsjämförelse i tre olika exempel. Till vänster ser ni kostnaden för en hyresrätt i det gamla subventionssystemet och i mittenkolumnen kostnaderna för en hyresrätt i dagens miljö, utan subventioner. Vi pratar alltså om kvadratmeterkostnad. Ni ser också boendeutgiften för bostadsrätt. Det är således följande två faktorer som spelar roll – vad är kostnaden för eget kapital respektive lånat kapital? Ni ser att det slår väldigt kraftigt på kapitalkostnaden, och kapitalkostnaden påverkar sedan hyreskostnaden.

Det finns en debatt om att vi har felaktiga skatteregler mellan hyrda och ägda bostäder. Ja, utifrån den kolumn jag nu visar skulle den stora skillnaden mellan ägda och hyrda bostäder inte vara räntebidragen om vi så tog ned dem till noll. Det är i stället faktorn priset på eget kapital som utgör den största skillnaden. Här går de flesta debattörer bort sig, helt enkelt för att de har ganska grunda kunskaper om produktionsekonomi och hur finansiering slår i byggande.

Jag har gjort en bild som belyser detta i ett exempel. Det visar hur den kalkyl jag visade slår mot hyreskalkylen respektive mot ägda bostäder. Då ser ni alltså att hyrda bostäder i dag är nästan 50 procent dyrare än ägda bostäder, allt annat lika. Det torde vara uppenbart att detta påverkar hushållens efterfrågan. Med de här exemplen kan vi alltså konstatera att ägda bostäder inte är en dyr boendeform utan att det är hyrda bostäder som är den dyra boendeformen. Så kommer det att bli alltmer även i framtiden; i takt med att det gamla beståndet rustas upp till nyproduktionsstandard kommer hyresrätten som billig boendeform att försvinna. Det kommer att bli som i andra länder.

Mot den bakgrunden måste jag själv ställa mig frågan om det verkligen är en god rekommendation att säga åt unga människor att kliva in i hyresrätt långsiktigt. Nej, som en utredning från Boverket under våren antydde riskerar hyresrätten tvärtom att bli en fattigdomsfälla. Den bör inte rekommenderas, och man bör driva en annan politik. Jag återkommer till detta utifrån det norska exemplet.

Då kommer man naturligtvis in på finansieringen av bostäderna, och där vill jag påpeka ett annat missförstånd i debatten. Det påstås ofta att det inte finns någon allmän brist på kapital. Nej, vi har ingen allmän brist på kapital, men det vi har brist på är *eget* kapital. Det är alltså tillgången till och priset på eget kapital som är den avgörande frågan, och det gäller för både hushållen och producenterna. Här tappar man också ofta bort sig i debatten, och jag återkommer till det.

Den tredje konsekvensen av systemskiftet är att bostadsmarknaden har försetts med dubbla lås för ungdomar. De har inte kötid till en hyresrätt, och de har inte kapital till en ägd bostad. Man bor alltmer hos föräldrar och kompisar och allt mindre i hyresrätt.

Eftersom vi är inne på finansiella frågor vill jag bara göra påpekandet att bostäder, oavsett vilken typ vi producerar, kräver kapital. Om vi under de

närmaste sex, sju eller åtta åren siktar på att bygga 300 000 lägenheter i det här landet kan jag utifrån den lilla analys jag har gjort konstatera att de 300 000 lägenheterna kommer att kräva ungefär 1 000 miljarder i finansiering – och det alldeles oavsett vilken upplåtelseform vi pratar om.

Exemplet till höger på skärmen visar en kalkyl som baseras på ett fyra år gammalt kalkylexempel från Beckomberga, och det är förmodligen för lågt räknat i dag. Översätter vi detta till hyresrätt kan vi dock dela det hela 70/30, vilket innebär att fastighetsägaren kommer att behöva peta in 30 procent eget kapital och låna resten. Det debatten alltså bortser ifrån är det egna kapitalet, priset på det och tillgängligheten till det. Det är den stora problematiken.

Här verkar man i debatten på något vis föreställa sig att kapitalfrågan – det egna kapitalet – inte är något problem. Vi gick dock in och tittade noggrant på hur de allmännyttiga bolagens balansräkningar ser ut enligt en analys som kom från Sveriges Byggindustrier under våren, och utifrån vad analysen visar kan vi konstatera följande: De kommunala bostadsbolagen i till exempel Stockholm, som har noll i skulder, kan ungefär fördubbla sin produktion från dagens låga nivåer. Där når de dock det finansiella glastaket, och sedan måste de börja sälja i stor omfattning för att kunna bygga.

Jag konstaterar alltså att bostadsmarknaden genomgått ett grundligt systemskifte, och det måste man förhålla sig till. Jag kan inte förstå annat än att möjligheten att upprätta den gamla politiken, det vill säga politiken före 1991 och 1993, inte är möjlig. Vägen tillbaka är stängd. Vi har en helt ny karta i dag, där hyresrätten är dyr. Det som påverkar det hela är såklart EU:s konkurrensrätt och det faktum att vi i dag har ett budgettak som inte gör det möjligt med den typen av godtyckliga eller nästan okontrollerbara subventionssystem vi hade förut.

Med det sagt behöver samhället en social bostadspolitik. Det måste alla samhällen ha, och min poäng är att den måste återskapas – men med nya medel. Då finns det egentligen två alternativ. Det ena är att ha hyresrätten som bas, och den modellen tillämpas i flera länder. Jag ska inte kommentera det mer i detalj, men det finns två olika sätt att stötta hushållen här: antingen via bostadsbidrag eller via billiga bostäder som behovsprövas.

Det andra alternativet är att ha ägda bostäder som bas, och då är vi inne på den norska modellen. Då måste man stötta hushållen att bygga upp eget kapital – subventionerat bosparande – och införa någon typ av statlig toppfinansiering. Där har Norge startlånen, som är en fantastisk bostadssocial innovation; jag påstår att det är den största bostadssociala innovationen i Skandinavien under de senaste 50 åren. Det har institutionaliserats i det som kallas BSU, Boligsparing for ungdom.

Den norska politiken går systematiskt ut på att flytta hushållen från att hyra bostäder till att äga bostäder, och det är en oerhört effektiv politik. Den påverkar efterfrågan alldeles påtagligt – normmännen bygger dubbelt så mycket som Sverige i förhållande till sin folkmängd, därför att de stimulerar efterfrågan. Det är alltså inte så att det är urbaniseringen och demografiska villkor som driver bostadsbyggandet, utan fundamentalt sett är det hushållens förmåga att

efterfråga. Norrmännen har sedan andra världskrigets slut stöttat hushållens efterfrågan, och det får två effekter: Man bygger mycket, och man lyckas få in svaga grupper på bostadsmarknaden.

Det går alltså att skapa en social bostadspolitik, och en mycket effektiv social bostadspolitik, genom ägt boende. De exempel ni nu ser visar i siffror hur den norska situationen ser ut. Bland ungdomar i gruppen 20–30 år äger 60 procent sitt boende. I Sverige ligger vi någonstans under 20 procent. Intresset för att äga är också mycket stort. Vidare amorterar norrmannen, och det beror helt enkelt på att om du skapar en sparkultur så får du per automatik även en amorteringskultur. Detta är också en sak vi missar i den svenska debatten.

Den norska modellen bygger på tre hörnpelare. Jag har kommenterat dem kort. Det är startlånen som är den stora poängen, och detta är inte heller särskilt dyrt när man tittar närmare på systemet. Systemet administreras via Husbanken, och det är egentligen bara det grå fältet i den norska politiken som är en ren kostnad för staten; resten är ju lån som man får tillbaka.

Kostnadsbilden ser ut som på skärmen – det subventionerade bosparandet kostar ungefär 1 miljard per år, och bostadsbidragen kostar 3 miljarder per år. Precis som i Sverige är det avdragen för skuldräntor som är den stora kostnaden, men observera att det är ganska lite som går till succession. Vidare ser ni att förlusterna i systemet är väldigt små. Jag tror inte ens att den svenska riksbanken blir förskräckt över att startlånen föranleder förluster på 5–6 miljoner per år.

För att summera: Vi har fått en helt ny bostadspolitisk arena. Vi har fått ett systemskifte där hushållen i dag är basen för efterfrågan. Det som har skett är att vi avskaffade den gamla bostadspolitiken utan att ersätta den med något nytt. Det vi ser i dag är alltså inte ett marknadsmisslyckande utan ett politiskt misslyckande, nämligen att vi inte har skapat system som gör att den nya kartan fungerar.

Det är min avslutande appell, och därför menar jag att vi står inför situationen att skapa nya lösningar. Att på gammalt sätt subventionera producenterna är inte vägen framåt. Vägen framåt är att stötta hushållen. Jag menar att det borde finnas förutsättningar för att skapa någon sorts konsensus mellan höger och vänster i det avseendet. Det har gått i Norge, och det borde gå även i Sverige.

Marie Giertz, Svensk Exportkredit: Jag vill tacka för alla tidigare inlägg. Jag tänkte försöka runda av och utifrån mitt perspektiv plocka upp lite grann av vad andra har sagt.

Svensk Exportkredit låter inte direkt som att det handlar om bostadsbyggande – vi jobbar med exportfinansiering och inte bostadsfinansiering. Det kanske är det första frågetecknet när det gäller varför jag står här i dag, men jag ska försöka göra mitt bästa! Jag har ganska lång erfarenhet från finansmarknaden; jag har jobbat på Handelsbanken i tio år och på Länsförsäkringar i tio år. Jag har alltsedan min karriär startade jobbat som makroanalytiker. Jag

tror därför att jag kanske kan göra några tillägg i debatten kring hur finansmarknaden ser ut.

Jag tänkte börja med att plocka upp lite av vad Henrik pratade om inledningsvis, alltså det breda perspektivet när man tittar ur ett finansiellt stabilitetsperspektiv. Då tar man lite mer top-down och den makroekonomiska bilden, och då måste man väl först och främst konstatera att vi för det stora flertalet har en väl fungerande kreditmarknad och bankmarknad – kapitalmarknad – i Sverige, också i jämförelse med ganska många andra länder. Bilden jag visar nu tog jag som en illustration av detta. Det gäller helt enkelt kredittillväxten, som många andra har tittat på i dag.

Skuldsättningen har alltså ökat väldigt kraftigt, vilket går hand i hand med många faktorer – bland annat uppgången i bostadspriser. Men vad kommer sig kredittillväxten av? Jo, det är ett samband mellan efterfrågan och utbud på densamma. Naturligtvis kan man säga att vi i Sverige har haft en stor efterfrågan eftersom vi har haft stor efterfrågan på bostäder, en bra utveckling av disponibel inkomst och så vidare. Det ser alltså kanske inte riktigt så risigt ut i svensk ekonomi som nollräntan – eller faktiskt minusräntan – kan få oss att tro.

Vi har i stället en stark efterfrågan i Sverige, och ännu bättre: Vi har ett ganska starkt bankväsen i Sverige. Det har vi till skillnad från till exempel USA – på bilden i ett tidigt skede; det ser bättre ut i dag – och på många håll i EMU-området där man brottas med helt andra problem. Där måste man bygga kapital i bankerna för att kunna låna vidare pengar ut i samhället. I Sverige ser situationen inte ut så, utan utbudet möter efterfrågan. Därför har vi kunnat ha den här fantastiska resan med kredittillväxt. Skulderna har då också ökat, vilket är problemet för Henrik.

Det är dock den generella bilden, alltså att svensk ekonomi och kreditmarknaden fungerar ganska väl för det stora flertalet. Jag instämmer också lite grann med Susann i att det hänger ganska mycket ihop med arbetsmarknaden. De som har jobb har bra inkomster och kan även få krediter, vilket ger ett inträde till den här marknaden. De med lägre inkomster, vilket ofta även är de yngre, har alltså svårare att komma in på marknaden – framför allt när fastighetspriserna har stigit och etableringen på den här ägandemarknaden har blivit så pass mycket svårare. Det har också flera av er tagit upp i dag.

Jag vill ge en kommentar till detta att man ser riskerna med hushållen och att de beter sig väldigt märkligt genom att öka sin skuldsättningsgrad på det här sättet. Det är kritik som kommer från många olika håll i dag, såväl från politiskt håll och myndighetshåll som från banker och överallt i samhället. Jag tycker dock att det är ett lite märkligt sätt att resonera eftersom – och det har vi också varit inne på – det som styr är incitamenten och hur läget ser ut, både balansräkningsmässigt för ett hushåll och resultaträkningsmässigt.

Jag tycker därmed att hushåll agerar rationellt. Varför ska man inte äga sitt boende? Varför ska man inte gå med och köpa på de här nivåerna när vi ser att kostnaden resultaträkningsmässigt har blivit bättre? Utvecklingen av den disponibla inkomsten har varit fantastiskt god under de senaste 20 åren, och vi

har haft en trendmässig ränta som har gått ned under de senaste 20 åren. Det har gjort att vi trots stigande skulder inte har fått en ökat kostnad, utan räntekvoten – alltså räntorna i förhållande till den disponibla inkomsten – visar att det faktiskt ser mycket bättre ut i dag än det gjorde till exempel när vi hade vår kris på 1990-talet.

Resultaträkningsmässigt är alltså detta någonting som hushållen bär med sig. Samtidigt har även skuld- och tillgångskvoten stigit. Det gäller alltså inte skuldkvoten såsom Finansinspektionen och andra tittar på den, det vill säga skuld i relation till disponibel inkomst, utan skuld i förhållande till tillgångarnas värde. Tillgångarnas värde har ökat mer än skulderna, trots att skulderna har ökat så pass mycket. Vi har alltså fyra gånger större tillgångar än skulder i dag. Ur det perspektivet känner ju sig många hushåll som i alla fall har ett ägande – ett eget boende – lite mer rika.

Det här är naturligtvis ett dilemma för lite mer utsatta grupper och dem som inte är med på marknaden, vilket jag kommer tillbaka till. Det finns dock helt enkelt incitament hos oss i samhället som har gjort att hushållen har agerat så här, vilket jag alltså tycker är rationellt.

När det gäller vad som har drivit mycket av det här har vi, vilket vi har pratat om tidigare, alla bostadsregler, utbud och efterfrågan samt att det byggs för lite. Utöver det har vi naturligtvis det faktum att inflationen har trendat nedåt, och det har även räntorna gjort. Det har skapat inflation på andra håll, till exempel i tillgångspriser. Den bilden har vi också sett tidigare i dag. Skulderna har som sagt också ökat, och flera har pratat om att det går hand i hand med den tidigare bilden på fastighetspriser och att skulderna i förhållande till disponibel inkomst har ökat. Det är den bild också Henrik visade och tryckte på. Även belåningsgraden har ökat.

Om man då ska konkludera detta gör det att det generellt egentligen ser väldigt bra ut för det stora flertalet. Jag tror också att stabilitetsriskerna är hyfsat små på det stora hela, om man tittar på riskrapporten, Riksbanken och så vidare. Det är dock ändå så att den politik som har förts sista tiden gynnar eget boende och då naturligtvis den gruppen. Det gäller både ur ett skatteperspektiv och när det gäller finanspolitiken med ROT-avdrag, ingen fastighetsskatt, ränteavdrag och så vidare. Den gruppen har dessutom samtidigt fått förmögensvärdesökningen.

Den räntepolitik Riksbanken bedriver kommer också dem som har eget boende till del och mycket mindre dem som inte har det till del. Det är klart att detta har ökat inte inkomstklyftorna utan själva boendekostnaden, alltså levnadsstandarden, för olika grupper. Det bör man väl se över och titta på hur man ska kunna förändra, för man har helt klart inte samma utväxling som ung eller om man står utanför arbetsmarknaden.

Från Finansinspektionens analys av bolåneemarknaden har jag tagit några bitar för att illustrera hur det ser ut just i banksammanhang för bostadsfinansiering. Diagrammen jag visar nu gäller nya lån, men jag tror att det är en ganska bra bild generellt – och inte så märklig heller, tycker jag. Är man ung och inte har hunnit spara, det vill säga har litet eget kapital, är det svårare att

komma in på bolånemarknaden. Där uppe i bild är det alltså andelen av hushållen, åldersmässigt, som har tagit de nya lånen. Det visar sig ju att de upp till 35 utgör en väldigt liten kaka av totalen. Tittar man volymmässigt nere i bild är det en ännu mindre andel.

Däremot har vi den högra delen – det är naturligtvis det som är lite knepigt – som kommer från ingenstans. De som ändå har haft tillräckligt goda inkomster, alltså en stabil inkomst och så vidare, och fått lånen är också de som har en belåningsgrad som är väldigt hög. Det är även de som har lite mindre kvar att leva av, och det är de som har identifierats som riskgrupper hos både Riksbanken och Finansinspektionen. Det rör sig alltså om dem med låga inkomster och de yngre, därför att de har högre belåningsgrad än snittet.

Vi har tidigare varit inne på att det finns etableringsbarriärer för yngre, och det gäller inte bara de yngre utan även dem som står utanför ägandemarknaden. Jag tror naturligtvis också att det bolånetak som har införts är ytterligare ett hinder för just den yngre kategorin. Även amorteringskrav, vilket jag tror att vi var inne på, gör det naturligtvis svårare för unga.

Som vi har sagt tidigare är grundproblemet att efterfrågan är större än utbudet och att vi kanske behöver olika upplåtelseformer när det gäller boende. Ungdomar och de med lite mer flexibla arbeten och så vidare kan kanske under en period behöva lite mer av hyresrätter eller annan typ av upplåtelseform än ägande. Alla är inte riktigt långsiktiga.

Jag kommer avslutningsvis att säga vad jag ser, och det är egentligen samma sak som Lennart var inne på. Vi har som jag inledde med haft väldigt mycket skatteincitament för att låna, och vi måste föra över det till skatteincitament för att spara. Det tycker jag hellre, och det var även Henrik inne på. Nu gör han näst bäst, så att säga, men jag tycker att man hellre ska jobba med verktyg som får oss att spara.

Det blir indirekt så att vi kan tycka att amortering är en bra form, men på tal om att hushåll är rationella finns det inget skäl att amortera om man då missar det ränteavdrag som finns för att behålla lånet – samtidigt som du får skatta på den eventuella ränteinkomst du får om du placerar pengarna på annat håll. Det finns alltså mycket man kan göra rent generellt för att skapa incitament för just sparande i Sverige.

Vill man rikta det lite mer till ungdomar var Lennart inne på Norge och att titta på deras norska exempel. Det finns även flera andra exempel. Där kan man rikta det just mot att ha ett bosparande, vilket vi har varit duktiga på tidigare. Det visar sig ju också att vi ändå agerar utifrån de här incitamenten. Vi hade för länge sedan ett allemansfondssparande, och vi har haft ett pensions-sparande. Jag tycker själv att boendeamortering är en form av pensionssparande, så det är konstigt att det har exkluderats – att man bara har haft med ett finansiellt pensionssparande och inte ett reellt i diskussionen.

Man kan naturligtvis även ha ett bosparande, som sedan kan vara förknippat med och riktat mot olika typer av lättnader. Det finns flera varianter – jag har tittat på många olika utredningar – och det här tror jag att man kan fortsätta att

grotta i. Jag tror dock att grundbulten och det man vill trycka mest på väl helt enkelt är incitamenten för sparande.

Ordföranden: Stort tack för detta! Då är första delen av utfrågningen avslutad. Det finns kaffe, vatten och frukt här utanför, och vi återsamlas kl. 10.40 då det är dags för ledamöternas frågestund.

Ordföranden: Hjärtligt välkomna till frågestunden. Förutom de deltagare som höll anföranden har vi representanter för några andra organisationer här. Ledamöterna kan ställa frågor även till representanter från jagvillhabostad.nu, Hyresgästföreningen, Sveriges Byggindustrier, Sabo, Bopinion och Bostadsrätterna. Och det är bra om man, i den mån det går, riktar sin fråga till någon.

Lars Eriksson (S): Tack ordförande för en väldisponerad föredragning av panelen och för möjligheten att diskutera denna angelägna fråga!

Jag riktar min fråga till företrädaren för Riksbyggen, Lotta Jaensson. Och jag passar på att ställa frågan även till företrädaren för Hyresgästföreningen.

Flera grupper har en besvärlig situation på bostadsmarknaden i dag. Unga vuxna är *en* av dessa. Men det är ingen homogen grupp, lika lite som deras föräldrar är en homogen grupp. Alla kan inte räkna med att ha ett stöd genom att föräldrarna har ett boende att belåna för att kunna hjälpa till med en kontantinsats, vilket har framgått av föredragningarna. Man har andra förutsättningar.

Vilka krav tycker ni ska riktas mot staten för att det ska vara möjligt för hela gruppen unga människor att göra inträde på bostadsmarknaden?

Lotta Jaensson, Riksbyggen: Med tanke på de kontantinsatsnivåer som finns i dag är det absolut nödvändigt med ett långsiktigt bosparande. Och synen på sparande, amortering och så vidare måste förändras, precis som många redan har nämnt i dag. För de här grupperna handlar det om sparande under en lång period och om att föräldrar måste kunna börja hjälpa till att spara. Det handlar om små summor. Men små summor under en lång period skulle vara en hjälp. Det är den ena delen.

Den andra delen, som är oerhört viktig och som har blivit ett jättehinder, är bolånekravet. Det ger ingen form av flexibilitet. Många av de unga som uteslås i dag som skulle kunna ha en möjlighet utifrån den inkomst de har kan ändå aldrig komma i kapp genom att spara ihop till kapitalinsatsen. Om bolånetaket skulle försvinna och om man i stället skulle ställa ökade krav på deras amortering skulle de i många fall kunna amortera stora summor, vilket minskar skuldsättningen. Men det är orimligt att tro att de ska spara ihop till kontantinsatsen.

Ytterligare en oerhört viktig faktor är Konsumentverkets direktiv och rekommendationer om kvar-att-leva-på-kalkyler. De styr oerhört mycket hur

bankerna ser på betalningsförmågan. Det är rimligt att se över om de kalkylerna över huvud taget är applicerbara på dagens verklighet. Det finns olika lägen i livet då man kan spara olika mycket per månad, då man kan leva olika billigt och prioritera olika saker.

Genom att unga utestängs, eftersom de inte får komma in på varken hyresmarknaden eller bolånemarknaden, dirigeras de i stället direkt till andrahandsmarknaden, där det är betydligt dyrare att bo. Vi diskvalificerar dem alltså från den ordinarie bostadsmarknaden genom att ställa för höga krav på hur mycket man ska ha kvar i månaden. Det leder till att de i stället för att betala på sina egna lån eller sin egen hyra betalar på andras bostadslån. Det säger sig självt att det inte är hållbart i längden.

Jonas Hagetoft, Hyresgästföreningen: Jag kan först säga att vi just har färdigställt rapporten om unga vuxna, som vi gör vartannat år. Där frågar vi bland annat hur mycket man kan betala och hur mycket föräldrarna hjälper till med boendekostnaden. Vi vet att andelen föräldrar som hjälper sina unga vuxna att klara boendekostnaden har minskat. Det är väl någon form av indikation på att det har blivit tuffare för föräldrar att hjälpa sina barn med boende.

Jag tror att man måste tänka mer på hur människor vill bo, på vad konsumenterna efterfrågar. De flesta unga vill bo i hyresrätt. Ungefär 40 procent väljer hyresrätt framför andra upplåtelseformer. Därefter kommer bostadsrätt och eget hus.

Nyckeln finns väl i att öka produktionen, att få fler bostäder på marknaden. Hans Lind pekar framför allt på att öka produktionen kraftigt. Det är där som staten bör sätta in sina insatser.

Ewa Thalén Finné (M): Jag skulle vilja ställa min fråga till Finansinspektionen och Henrik Braconier i första hand.

Det har varit mycket debatter om amorteringskravet, som var ert förslag. I min värld var det ett ganska digitalt förslag, det vill säga att alla som har lån över 50 procent amorterar, oavsett livssituation. Det slår hårt mot i kanske första hand nytilträdde, de som äger sin första bostad. Det kan hända saker i livet, att man börjar studera och så vidare.

Du sa själv i din dragning, Henrik Braconier, att du skulle kunna se en dämpad prisuppgång med det kravet. Det vore ju en sak. Men du sa också att det skulle kunna bli ett prisfall. I min värld skulle det kunna skapa en situation där man av olika skäl inte efterfrågar bostadsrätten. Branschen pratar också om att det kommer att byggas mindre om det blir för tuffa finansieringskrav – vi har bolånetaket också. Då blir det med andra ord inte ett ökat utbud, och risken är att priserna går upp ännu mer.

Jag vill dock vrida på det lite och se det på ett annat sätt. I Norge har man väldigt låga kreditförluster just på den egna bostaden, medan det under den förra finanskrisen var de kommersiella fastighetsbolagen som drog sig ur, vilket skapade de stora fastighetsfallen. Om vi driver från det privat ägda till att

företag äger blir risken att de har en mer kortsiktig eller mer dramatisk syn på avkastning på sitt kapital och lämnar snabbare. Jag ser nästan att det blir en större ekonomisk risk när företag har mycket lån och hög belåningsgrad än när privatpersoner har det, kontra att man har äganderätt i den andra delen. Och privatpersoner missar inte sina betalningar i särskilt stor utsträckning, även om det förekommer i enskilda fall.

Hur resonerar ni i fråga om privat kontra affärsmässighet? Jag blir lite bekymrad över det digitala sättet att se på amorteringar utifrån hur situationen ser ut i dag.

Henrik Braconier, Finansinspektionen: Det var många frågor. Låt mig börja med bolånetaket, som diskuterades tidigare. Vi ska ha klart för oss att det inte är på det sättet att man inte kan låna mer än bolånetaket. Man kan ta ett blankolån på banken. Ett blankolån har ingen säkerhet och blir därför lite dyrare eftersom man får betala högre ränta för den överstigande biten. Banken kräver dessutom att man amorterar.

Bolånetaket kan alltså ses som ett sätt att skapa incitament för dem som lånar över taket att snabbt amortera ned till taket. Det kan ses som ett första steg. Och de amorteringskrav som vi nu talar om skulle egentligen vara ytterligare steg i den trappan.

Amorteringskravets effekter på priserna är som sagt svåra att bedöma. Vi har lite kalkyler som pekar på 5 procent som mest. Och vi talar inte om att priserna faller. Vi har prisökningstakter på 15 procent nu. Jag tror inte att någon av oss vill se det fortsätta i all evighet. Det kommer inte att fortsätta i all evighet, utan det kommer att vända någon gång. Vi skulle snarare få en lite långsammare prisökning, på lite sikt. Jag tror alltså inte att vi ska vänta oss ett prisfall som följd av amorteringskravet. Det är ett krav som fasas in ganska långsamt eftersom det bara gäller nya bolån. Det kommer därför att ta 15–20 år innan det får fullt genomslag.

Den andra frågan gällde att amorteringskravet skulle drabba högt belånade i större utsträckning. Det är inte riktigt på det sättet. Bankerna tvingar de högt belånade att amortera redan i dag. Bankerna ser dem som en kreditrisk och vill se till att de amorterar. Många i gruppen som har relativt hög belåningsgrad, men inte jättehög, skulle amortera mer ifall amorteringskravet infördes.

När det gäller amorteringskravets effekter på byggandet leder det till en viss dämpning på efterfrågan. Därmed kommer byggandet att bli lite lägre. Men ett system där priserna måste öka med 15 procent varje år för att vi ska uppnå ett rimligt byggande håller inte i längden. För att få ett varaktigt större byggande måste vi vidta åtgärder på utbudssidan. Vi har redan ett skattesystem som gynnar eget boende och att vi lånar till att köpa bostäder. Att enbart bygga på efterfrågan där kommer att leda till ännu högre priser. Och det kommer att göra det ännu svårare för dem som ska komma in på bostadsmarknaden nästa år, när priserna är 15 procent högre igen.

I fråga om kommersiella fastigheter kontra hushåll ligger det mycket i det du säger, Ewa Thalén Finné. Finansiella kriser, till exempel den svenska 90-talskrisen, beror ofta på att fastighetsbolag är högt belånade och sitter med en stock fastigheter som de inte kan sälja eller hyra ut. Det leder till problem som spiller över på bankerna som får kreditförluster och en massa problem. Vi måste alltså absolut hålla koll på den sektorn också. En okontrollerad flytt över till den kommersiella sektorn skulle innebära stabilitetsrisk, vilket vi också skulle behöva åtgärda. Vi är inte i det läget i dag. Vi har under de senaste 15 åren gått åt andra hållet i stället. Nu är det hushållen som äger mer och mer av boendet.

Om man tittar på bolåneundersökningen, som vi publicerade för några månader sedan, ser vi det inte som en risk att hushållen inte kommer att betala på sina skulder, vilket du var inne på. Hushållen är i hög grad rationella, i den meningen att de kan betala de räntor de ser i dag och de amorteringar de kan få i dag. Men i en ekonomisk kris kan de bara göra det genom att skära ned mycket på sin konsumtion. Och det är egentligen det som vi vill komma åt. När hushållen drar ned på sin konsumtion i en lågkonjunktur får vi en ännu djupare lågkonjunktur. Det är den effekten som vi är ute efter med amorteringskravet.

Lennart Weiss, Veidekke: Den dramatiska prisutvecklingen under de senaste månaderna beror på att Finansinspektionen har avisat att det ska komma ett tvingande amorteringskrav. Det ökar boendekostnaden per månad med 2 500 kronor när man tar ett lån på 2 miljoner. Det är klart att ett hushåll som kan räkna diskonterar det genom att låna mer. Alltså stiger priserna. Därmed är det naturligt att priserna kommer att falla, tillfälligt, efter att amorteringskravet har införts.

Men ingen kan tro att det kommer att leda till en varaktig dämpning av priserna. Där tycker jag att du har en svag utgångspunkt när du argumenterar, Henrik. Priserna följer fundamenta. Det finns rader med undersökningar som visar att priserna stiger när reallönerna stiger, när hushållens finansiella tillgångar ökar. Priserna stiger väldigt mycket när börsen går bra. Det finns en stark korrelation med en stark börsutveckling, eftersom det stärker hushållens finansiella ställning.

Frågan blir alltså om någon kan tro att vi skulle kunna ha en utveckling med starkt stigande reallöner, när hushållens finansiella ställning stärks, utan att priserna stiger. Det skulle strida mot marknadsekonomins fundamentala principer. Där begriper jag inte riktigt hur ni resonerar.

En viktig sak måste kommenteras ytterligare: Är amorteringskravet, som det är formulerat, och bolånetaket barriärer för svaga grupper? Ja, självklart! Om den hyrda marknaden är stängd, eftersom man inte kommer in och inte har tillgång till den, hänvisas unga människor, som är bostadsdebutanter, till den ägda marknaden. Då säger ni att det behövs mer eget kapital. Den uppfattningen delar jag, Henrik. Vi behöver mer kapital i hushållssektorn. Men eget

kapital kan bara byggas upp på två sätt: genom sparande och genom värdestegring. Om man är ung och inte har någon tillgång får man av naturligt skäl ingen värdestegring. Alltså måste man komma åt det egna kapitalet genom sparande. Det är här politiken är felaktigt utformad.

Kom ihåg, vänner i den här salen, att Sverige är det enda land i världen som har infört ett bolånetak utan särregler för unga. Hur kan man införa ett bolånetak och amorteringstväng utan att sätta in politiska åtgärder som stödjer ungdomarna i fråga om att bygga upp eget kapital? Om man beter sig som vi gör i Sverige skapar man såklart en generationsmässig klassbarriär. Det kan inte vara riktigt att de äldre hushållen ensam ska sitta på reallgångarna. För hur byggde de upp reallgångarna? Jo, genom 70- och 80-talens subventionspolitik. Här måste det alltså till traditionell politisk omfördelning. Och det viktigaste är – precis som Lotta, jag och Marie har varit inne på – politiska åtgärder som stödjer kapitalsvaga, resurssvaga hushåll i fråga om att bygga upp kapital. I det sammanhanget är subventionerat bospärande respektive startlån viktigast.

Till sist: Det var någon som frågade mig här ute om startlånen. Jag har delat ut ett pm i bänkarna, men det finns också i foajén. Det kommer faktiskt från den norska finansinspektionen och beskriver poängen med startlånen på ett fantastiskt tydligt sätt. Det är en fantastisk innovation som vi borde studera i Sverige. Märk väl att den är ganska ung. Den inrättades 2003, först för ungdomar men gäller nu för alla som man säger vanskligstelte i Norge. Barnfamiljer är den stora gruppen i dag, men även flyktingar kommer nu in i ägarsektorn tack vare startlånen. Det bör vi titta på.

Ensidiga åtgärder som kräver att hushållen ska ha mer eget kapital utan stöd leder till minskat byggande och högre barriärer. Det är helt ostridigt, Henrik.

Ordföranden: Jag måste be alla att göra kortare inlägg. Tänk lite Twitter, 140 tecken, lite mer snärtigt!

Lotta Jaensson, Riksbyggen: Jag vill kommentera det som Henrik sa angående amorteringskravet. Vi i branschen är inte fullt så övertygade om att det blir en liten effekt på produktionen. Vi tror att det kommer att bli tvärnit, med amorteringskravet. Det är otroligt farligt att göra sådana stora och väldigt snabba förändringar. En sådan radikal förändring som genomförs från ett datum till ett annat får definitivt stora konsekvenser.

Jag håller helt och hållet med om att vi behöver ett nytt förhållningssätt till amortering och en ny sparandekultur i Sverige. Men det handlar om att göra en gradvis, långsam övergång.

Kreditinstitut menar, i mina diskussioner med dem, att behovet inte är särskilt stort eftersom de redan ställer de kraven. Men då får de en flexibilitet. Då slipper unga också den typen av blankolån. Man kan vara lite mer flexibel. Det är viktigt.

På Riksbyggen gör vi allt vi kan för att öka möjligheterna för unga. Vi tittar på möjligheter till kooperativ hyresrätt. Vi tittar på möjligheten att ändra så att hushållen får en lägre andel av skulden och så att man eventuellt kan öka skulden för föreningarna. Vi bygger så små, kostnadseffektiva och yteffektiva bostadsrätter som möjligt. Men vi har problem med utbudet. Utbudsbristen är det stora problemet.

Även om vi lyckas sänka priserna för förstagångsköparen går priserna upp enormt mycket när lägenheterna väl säljs igen. Bostäderna blir dessutom andrahandsuthyrningsobjekt. Man kanske har en månadskostnad på 4 000–5 000 om man äger bostaden och bor i den. Men man får en intäkt på 12 000–17 000 för en etta på 40 kvadratmeter om man hyr ut den andra hand. Det är alltså utbudsbristen som är det stora problemet. Och där får ett radikalt amorteringskrav, från en natt till en annan, enormt stor konsekvens.

Vi behöver absolut en långsiktig förändring. Men var försiktig!

Roger Hedlund (SD): Fru ordförande! Min fråga går i första hand till Boverket, Finansinspektionen och jagvillhabostad.nu, men vi får se om också någon annan känner sig manad att svara.

Det har kommit förslag från Hans Lind om riktade statliga garantier, och Lennart Weiss har pratat om en norsk modell. Jag skulle vilja ge er möjlighet att kommentera hur ni ser på de förslagen. Till Finansinspektionen frågar jag: Vad skulle riktade garantier ge för effekter på räntenivåerna för de unga som får sådana garantier?

Henrik Braconier, Finansinspektionen: Vi talar alltså om den norska modellen. Det är svårt att se hur en garanti skulle slå. Är det egentligen deras finansieringskostnader som du frågar om?

Roger Hedlund (SD): Ja, rent generellt detta med startlån och subventionerat sparande med möjlighet till avdrag.

Henrik Braconier, Finansinspektionen: Det är klart att startlån kan vara en del av ett paket. Redan i dag har vi dock väldigt mycket i det offentliga systemet som stöder en mycket kraftig efterfrågan på bostäder. Det är därför vi ser sådana prisnivåer. Efterfrågan är större än utbudet.

Vill vi då att priserna ska stiga till de nivåer vi ser i dag? Nej, jag tror inte det. Vi ser problemen från den finansiella sidan. Startlån kan vara ett sätt att rikta in sig mot en specifik grupp och ge dem lite större efterfrågan, men om de ska jaga 15-procentiga prisökningar varje år kommer de aldrig att hinna i fatt. Vi måste i så fall se det hela i ett större paket med åtgärder för att hålla tillbaka efterfrågan. Amorteringskrav är ett sätt att hålla tillbaka efterfrågan. Sedan kan vi tala om skattesystemet och ränteavdragen. Det är ett annat sätt att hålla tillbaka efterfrågan.

Vi talar om en kombination av riktade åtgärder som kanske stöder vissa grupper och samtidigt dämpar den mer generella efterfrågan. Ränteavdraget gynnar ju egentligen alla som lånar pengar, och det leder därför till en allmän efterfrågeökning. Det kan vara ett intressant sätt att gå vidare.

Susann Bard, Boverket: Vi tittade på bosparande för några år sedan, bland annat enligt norsk modell, och vi tyckte att det var väl värt att gå vidare med. Det finns i dagsläget garantier som stöttar både under byggtiden och efter färdigställandet. Framför allt används de i dag under byggtiden. Det finns också en form av kreditgarantier som är riktade till dem som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Där har det inte varit någon efterfrågan alls från bankvärlden, så där behöver man göra något annat i stället. Men ja, detta är väl värt att titta vidare på.

Teo Strömdahl Östberg, jagvillhabostad.nu: Från jagvillhabostad.nu ser vi att det skulle vara jättebra om staten kunde se över hur man kan dela riskerna för unga, men det stora problemet ligger nog snarare hos bankerna när det gäller att släppa in unga på den ägda marknaden. Med bankens krav på unga kopplat till hur arbetsmarknaden har utvecklats tror vi att det skulle vara bra om staten kunde se över hur man kan sätta press på bankerna att uppdatera sina krav på unga låntagare.

Om vi tittar på hur unga bor i dag ser vi att de inte riktigt släpps in på hyresmarknaden eller ägandemarknaden, utan de tvingas in på andrahandsmarknaden. Mot bakgrund av priserna där vet vi att unga klarar av att täcka boendekostnaderna även om det kanske går ut över deras möjlighet att konsumera annat i livet. Jag tror att uppdaterade krav från bankerna på unga låntagare skulle vara väldigt bra för ungas tillträde till den ägda marknaden.

Emma Hult (MP): Dagens ämne är hur unga ska kunna finansiera ett eget boende. I föredragen står klart att det är möjligheterna till ett eget boende som många lyfter, och det är för att vi har en stor bostadsbrist, både på det ägda och det hyrda boendet.

Jag tillhör kategorin unga som bor i hyresrätt, och det har jag valt att göra. Jag är medveten om att det kostar lite mer, men det innebär att jag inte behöver investera något kapital som jag inte har. Därför tycker jag att det viktigt att vi måste tillgodose både det ägda och det hyrda boendet och tillgången till dessa.

Jag blir lite orolig när jag hör professor Hans Lind, för jag tolkar det som att han menar att det bara är det ägda boendet som ska lösa bostadsbristen för unga. Därför är min första fråga till honom: Hur kan vi underlätta ungas möjligheter till eget boende? Är ditt svar att det är det ägda boendet som är möjligheten?

Sedan har jag också en fråga till jagvillhabostad.nu: Vilket boende är det som unga vill ha och efterfrågar?

Hans Lind, Kungliga Tekniska högskolan: Jag var antagligen otydlig. Jag talade mest om det ägda boendet, men det är självklart att om vi talar om att öka utbudet, så är det precis lika viktigt att öka utbudet av hyreslägenheter.

Teo Strömdahl Östberg, jagvillhabostad.nu: Unga är en väldigt heterogen grupp. De efterfrågar och har möjlighet att efterfråga olika typer av boende. Därför är det viktigt att det ska gå att få både hyresrätt och bostadsrätt när man är ung.

Ola Johansson (C): Fru ordförande! Tack för intressanta och snabba föredragningar med mycket information! Ett budskap som jag tyckte kändes ganska tydligt från åtminstone ett par talare, inte minst Lennart Weiss, är att den biliga hyresrätten inte är lösningen, såvida vi inte mycket kraftfullt subventionerar den boendeformen. Det är kanske inte någon beredd att göra i dag.

Många har också vittnat om att ägande i olika former är den långsiktigt mest ekonomiskt fördelaktiga formen, förutsatt att man har möjlighet att ta sig över den relativt höga tröskel som finns.

Ser vi till den allmänna debatten om förväntan – jag hade kanske väntat mig ett annat svar från jagvillhabostad.nu nyss – upplevs ändå hyra av lägenhet som normen, medan ägande är mer tveksamt ur många perspektiv, kanske också bankernas. Vi kanske har ett svenskt attitydproblem när det gäller det ägda boendet till skillnad från många andra länder, där man har helt andra former av ägande. Jag hörde Lotta Jaensson nämna kooperativ hyresrätt som en form. Det finns en väldig brist på variation i utbudet i dag.

Jag skulle vilja föra in något som ingen av er nämnde i föredragningarna, nämligen möjligheten att bygga ägarlägenheter och att kunna omvandla ägarlägenheter i ett befintligt hyresrättsbestånd som ett sätt att få fram ytterligare boendeformer. Där får man också en variation inom ett område, vilket kan motverka segregation och andra liknande effekter.

Jag har dock förstått att det finns mycket motstånd till detta. Min fråga går till Hans Lind och Lotta Jaensson: Är inte ägarlägenheter en möjlighet för framtiden?

Hans Lind, Kungliga Tekniska högskolan: Jag tror att ägarlägenheten i den utformning den har i dag är alltför lik bostadsrätten för att vara något riktigt intressant alternativ. Däremot tror jag att vi behöver en ny upplåtelseform som också kan vara en investeringsmöjlighet för privatpersoner. Man ska kunna äga en lägenhet, man ska kunna hyra ut den fritt, och den som bygger ska också kunna välja att hyra ut den under en period och sedan sälja efter ett tag.

Jag tror att vi behöver en upplåtelseform där det är accepterat att se bostaden som en privat investeringsmöjlighet. Där är vi inte riktigt i dag när det gäller ägarlägenheter. Det gäller både besittningsskyddets utformning, skatteregler och liknande. Men vill vi ha den typ av hyresmarknad som delvis finns

i Norge, Finland och Tyskland tror jag att vi kan skruva lite på ägarlägenhetsformen och därmed göra den intressant.

Omvandling i det befintliga beståndet är väldigt knepigt. Det finns ett intressant experiment i Botkyrka med en så kallad andelsägarmodell. Det kanske skulle vara intressant att titta närmare på den. Kan den göras lite mer etablerad? Det verkar lättare att komma fram den vägen än genom att omvandla befintliga hyresrätter till ägarlägenheter.

Lotta Jaensson, Riksbyggen: Jag har principiellt inget emot ägarlägenheter. Just när det gäller ungas ökade möjligheter ser jag dock inte att detta skulle tillföra särskilt mycket. Vi har redan i dag problem med andrahandsuthyrning. Dagens regler för andrahandsuthyrning har inneburit en betydlig lättnad när det gäller både när man får hyra ut och hur mycket man får ta betalt när man hyr ut sin bostadsrätt i andra hand. Det finns exempel på så kallade Steg 1-boenden, där vi gör väldigt små bostadsrätter där unga är en målgrupp, även om det visst inte bara är unga som får hyra. Där blir priserna lägre. Där är det ett problem med en hög andel andrahandsuthyrning, som det i dag är väldigt svårt att säga nej till. Det får konsekvensen att det blir svårt att samarbeta i bostadsrättsföreningen när 20 procent av lägenheterna är uthyrda i andra hand. Man känner inte ett ansvar att delta. Man dyker inte upp på stämmor och så vidare.

Ägarlägenheter lär inte förenkla samarbetsmöjligheterna, men uthyrningsmöjligheten finns redan i dag. Jag ser alltså inte att detta skulle tillföra en större mängd lägenheter för den unga gruppen, för de nya reglerna har redan gjort andrahandsuthyrning så mycket enklare. Snarare är det en svårighet att samarbeta om de gemensamma frågorna. De kommer att finnas där oavsett om man bor i bostadsrätt, hyresrätt eller äganderätt. Det finns ju alltid gemensamma faktorer. I hyresrätten betalar man för att inte behöva ta ett gemensamt ansvar, men det måste man göra i en äganderätt. Jag tror alltså inte att detta kommer att hjälpa unga särskilt mycket.

Teo Strömdahl Östberg, jagvillhabostad.nu: Eftersom Ola refererade till oss vill jag understryka att ägandemarknaden väl är den marknad som är längst bort från majoriteten unga i dag. När man är i början av livet har man inte fast anställning och så vidare. Det tar i dag längre tid än det gjorde för kanske 30 eller 40 år sedan att bli etablerad. Som lånemarknaden ser ut i dag är det väldigt långt för unga att hamna i ägandemarknaden. Därför hyr den stora majoriteten av unga sitt boende i dag.

Det stora problemet är att de inte har någon trygghet när de hyr sitt boende, för de hyr inte av seriösa hyresvärdar, utan de hyr av privatpersoner.

Lennart Weiss, Veidekke: Jag vill kort kommentera detta med hyresrätt. Lotta berörde helt kort andrahandsmarknaden, som i dag är fri. Det är den verkligen.

I Stockholms innerstad ligger i dag kvadratmeterhyran på ungefär 3 000 kronor. Detta kan vara bra att ha med sig. Där ser man vad man är beredd att betala på en marknad som har väldigt stora obalanser. Svartkostnadspriset för en tvåa på Kungsholmen är ungefär 470 000. Det säger också något om läget på marknaden.

Men du har rätt, Teo. Det är klart att de yngsta har behov av en hyresrätt. Den som inte har ett arbete kan inte bygga upp ett kapital. Då är man inte trovärdig hos banken. Den första bostaden måste alltså vara en hyresrätt.

Det var därför jag valde att göra en distinktion mot ungdomars introduktion på den ordinarie, långsiktiga bostadsmarknaden. Där måste man – och här vänder jag mig till politiken – självklart använda sig av bostadsbidrag. Det måste vara den viktigaste socialpolitiska åtgärden för unga. Om vi skulle bredda och fördjupa bostadsbidragen och ge dem både till ungdomar och till flyktinginvandrare skulle den ekonomiska efterfrågan öka ordentligt. Då skulle marknaden ganska snart anpassa sig till den stigande efterfrågan och öka byggandet för den kategorin.

Det är fortfarande efterfrågan som är problemet. Men sedan måste man ha perspektivet att skapa en långsiktigt sund ekonomi för dessa ungdomar. Då ska man naturligtvis göra som normmännen gör och systematiskt föra över dem till den ägda marknaden. Det norska systemet, som består av bottenlånestöd via Husbanken, startlån som transfereras via kommunerna och bostadsbidrag på toppen, är ett fantastiskt system. Först hjälper man in ungdomarna på den hyrda marknaden, sedan för man över dem till den ägda marknaden, och man kan uppenbarligen göra det med mycket höga krav på ett finansiellt stabilt system.

Låt mig också korrigera Henrik på en punkt. Det råder inte obalans mellan efterfrågan och utbud på det sätt som du beskriver. Att vi har ett lågt bostadsbyggande beror fundamentalt på att vi har för liten efterfrågan. Den undersökning som Veidekke och Handelskammaren publicerade före jul visar att trångboddheten ökar dramatiskt i de resurssvaga delarna av Stockholmsregionen, och där finns det hur mycket byggrätter som helst, men de bebyggs inte. Varför? Jo, därför att hushållen inte har råd att efterfråga. Det finns alltså en obalans vad gäller byggrätter och marknaden. I Stockholms innerstad skulle man kunna bygga hur mycket som helst, för här är befolkningen rik, men av rena utrymmesskäl går det knappast att bygga mer. Om vi vill att det ska byggas fler bostäder i resurssvaga områden måste vi sätta in stöd för att stötta hushållens efterfrågan.

Vi träffades i måndags, du och jag, Henrik. Det var ett trevligt möte. Vi gillar faktiskt Finansinspektionen i grundläggande mening. Vi läser era bolånerapporter. Men jag skulle vilja säga att ni behöver lära er lite mer om hur bostadsmarknaden fungerar. Där har ni vissa kunskapsbrister.

Henrik Braconier, Finansinspektionen: Tack för tipset, Lennart! Om priserna ökar med 15 procent per år är det en ganska stark indikation på att efterfrågan ökar snabbare än utbudet. Det lärde jag mig i mina ekonomiböcker, men det kanske är annorlunda på bostadsmarknaden.

Vi har redan ett system där vi gynnar efterfrågan genom skattesystemet. Nu vill branschen ha ytterligare subventioner för att stödja efterfrågan. Jag tror inte att det är enda vägen att gå. Det kommer ju att elda på priserna ännu mer.

Vi måste hitta en balans. Visst kan vi ha riktade subventioner, men då måste vi också göra något annat åt efterfrågan, som är väl hög.

Låt mig komma tillbaka till frågan om hyrande kontra eget boende. För många unga har ju hyresrätten stora fördelar. Man vet inte var man kommer att bo om några år. Man har ingen kapitalinsats. Banken har inget track record på en, och det är svårt att komma in. Det är en faktor som bidrar till att hyresrätterna är dyra. Men en annan anledning till att det är lite dyrare att bo i hyresrätt är att man inte tar någon finansiell risk, vilket man gör om man köper ett eget boende. Även om bostadspriserna just nu går upp händer det att de också går ned, och ibland går de ned mycket kraftigt. Med hyresrätter tar fastighetsbolaget ut ganska hög avkastning för att hantera de risker som finns med att priserna faller. När man äger själv, tar man risken själv. Om man tar den risken ska man rimligen ha någon betalning för det, och därför är det i genomsnitt lite billigare att bo i eget boende. Det är inget konstigt med det.

Nooshi Dadgostar (V): Tack för en jättebra dragning! Jag tänkte bara kort kommentera detta med andelsägarlägenheterna i Botkyrka eftersom jag själv är därifrån. De har fått väldigt hård kritik. Det är ett närmast obegripligt regelverk som man går efter. Jag tycker alltså knappast att det är en framkomlig väg.

Nåväl, till min fråga. Sverige får nu mycket påtryckningar om att dämpa riskerna med de privata hushållens skuldsättning. Den privata skuldsättningen subventioneras egentligen kraftigt genom ränteavdrag, och det ägda boendet får också ett ROT-avdrag. Dessutom har vi haft en skattesänkning på fastigheter, framför allt på de bostäder som är absolut dyrast. Den andra fördelningspolitiska effekten vi hade av fastighetsskatten har ju gått bort. Som jag ser det eldar detta på priserna på bostäder.

Min fråga riktar sig framför allt till Finansinspektionen: Om ni själva fick vara lagstiftare, hur skulle ni förändra skattesystemet så att vi inte ser dessa väldigt kraftiga prisökningar? De leder ju till att det blir allt svårare att komma in på bostadsmarknaden, och subventionerna kostar väldigt mycket för staten dessutom.

Henrik Braconier, Finansinspektionen: Det var en lockande fråga, kan jag säga som statstjänsteman. Du har helt rätt i att vi har ett skattesystem som gynnar låntagande. Det kostar mycket pengar. Det kostar inte så jättemycket

pengar just nu, eftersom räntorna är så pass låga, men om räntorna normaliseras om några år, kommer räntesubventionerna att äta väldigt mycket reformutrymme som man, om jag hade fått bestämma, kanske hade kunnat göra mycket annat roligt för.

Hur ska man då göra något åt detta? Vi har sagt att ränteavdragen är ett problemområde som man bör se över. Det är inget man gör över en natt. Man ska inte göra några väldigt stora reformer från ett år till ett annat, för det skulle få effekter som är mycket mer långtgående än ett amorteringskrav.

Ska man avveckla ett ränteavdrag ska det ske mycket långsamt och under kontrollerade former. Förutom att det är effektivitetsskapande och spar pengar åt staten kan man göra det fördelningsmässigt ganska trevligt, kombinerat med vissa andra åtgärder för att stödja vissa svaga grupper.

Fastighetsskatten är låg i Sverige. Det är klart att det skulle kunna finnas utrymme för en lite högre fastighetsskatt.

Vill man få bostadsmarknaden att fungera bättre än nu är det snarast transaktionsskatterna som är problemet. Vi har pratat väldigt lite om att utnyttja den stock av bostäder vi har effektivare, men det är en av de avgörande frågorna när det gäller att lösa bostadsproblemet. Det finns ett antal miljoner bostäder i det här landet, och vi bygger just nu 40 000 nya. Kan vi utnyttja det tillgängliga beståndet lite bättre kan vi få loss mycket boyta där, tror jag.

Vi lägger mycket pengar på att stödja efterfrågan på boende. Samtidigt har vi relativt höga skatter om folk ska flytta, vilket kanske håller folk kvar i för stora bostäder, till exempel.

Detta var några saker som jag skulle kunna tänka mig att göra. Jag skulle förstås kunna göra mycket mer.

Lotta Jaensson, Riksbyggen: När man talar om bostadsmarknaden är det viktigt att skilja mellan efterfrågan och behov. Man kan höja priserna så mycket att efterfrågan gå ned till noll, men det betyder inte att man har löst behovet.

Det finns behov på två nivåer. Individernas behov är enormt stora. Det finns väldigt stor bostadsbrist. Men det är viktigt att poängtera att det också finns ett samhällsbehov, som handlar om tillväxt, om företag som inte kan rekrytera och om individer som inte kan efterfråga utbildning, vilket definitivt är ett samhällsproblem.

När det gäller detta med skattesystem, transaktionskostnader och så vidare vill jag säga att jag håller med Henrik. Jag tror också att man kan röra vid ränteavdragen om man gör det långsamt. Detsamma gäller, vill jag poängtera, också amorteringskravet. Det måste införas långsamt.

Lennart Weiss, Veidekke: Henrik! Priserna stiger faktiskt inte med 15 procent i Botkyrka. De stiger just nu till följd av ett tryck i amorteringsfrågan i vissa segment av marknaden. Det blir lite oseriöst när du för en argumentation som om vi hade en årlig prisökningstakt med 15 procent. Tittar man på prisstatistiken kan man se att priserna har gått upp, sedan har de gått ned momentant, och

sedan har de gått upp igen. Det vi ser är att prisutvecklingen följer fundamenta. När hushållens finansiella ställning förbättras, när reallönerna och när räntorna blir lägre stiger också priserna. Därmed kommer också priserna att dämpas när fundamenta förändras i andra riktningen. Här får man nog vara lite försiktig.

När det gäller sambandet mellan prisstegringar och ränteavdrag ska man också vara försiktig. Det fanns en tid då vi hade 100 procents avdrag på skuldräntor. Sedan blev det 50 procent, och inte steg priserna snabbare för den sakens skull. Att priserna stiger beror på fundamentala faktorer. Man ska inte stirra sig blind på ränteavdragen i det avseendet. Sedan kan man förstås diskutera det ur andra aspekter.

Till sist kommer jag till fastighetsskatten. Kanske något förvånande är faktiskt branschen positiv till den. I dag är till och med fastighetsägarna positiva, för vi inser att en fastighetsskatt har två positiva effekter. Dels har den en prisdämpande effekt, dels får staten därmed finansiella resurser att sätta in i olika typer av bostadssociala investeringar, och det behöver vi.

Nina Lundström (FP): Tack för väldigt intressanta anföranden! Jag tänkte be några av er om råd. Vi som sitter och lyssnar är ju politiker. Vi får många olika synpunkter och råd. Jag ska räkna upp några, och så ska jag be er om hjälp med att prioritera. Det handlar om

1. en avtrappning av ränteavdragen
2. att införa tvingande amorteringsregler
3. att höja fastighetsavgiften
4. att omreglera eller avreglera hyresmarknaden för att hyrorna i det befintliga beståndet ska höjas
5. att förändra bolånetaket och så vidare.

Jag skulle vilja ställa frågan till Lennart Weiss, Hans Lind och Lotta Jaensson. Om ni var politiker och fick denna långa bruttolista, hur skulle ni göra? Om vi skulle göra allt detta, vad skulle effekten bli på marknaden? Och om ni var tvungna att prioritera en åtgärd, på lång eller kort sikt, vilken åtgärd skulle ni då välja? Ni får gärna också ta in andra frågor, till exempel reavinstbeskattningen, så att vi får en tydligare bild av konsekvenserna på det stora hela kontra prioriteringarna.

Hans Lind, Kungliga Tekniska högskolan: Vi skrev härom dagen en artikel där vi sa att vi inte ska prioritera över huvud taget, utan vi ska göra allt i små steg. Jag tror att man måste inse att det är väldigt svårt att bedöma effekter. Samhället är inte en maskin där man trycker på knappen A så händer B. Man måste experimentera och prova sig fram. Vårt budskap var: Gör lite på många områden. Om jag ändå ska prioritera vill jag säga: Skärp bostadsförsörjningslagen! Alla kommuner måste ta fram en realistisk plan för hur man ska jobba med bostadsbyggande på ett sätt som gör att breda inkomstgrupper kan få tag i en bostad.

Lotta Jaensson, Rikshyggen: Det var en diger lista! Som sagt: Man ska inte göra några stora förändringar snabbt. Bolånetaket är något som man skulle kunna ta bort ganska snabbt. Det skulle dock inte lösa något, för problematiken ligger i utbudsunderskottet. Men det skulle åtminstone vara ett formellt hinder mindre, där det finns lite större utrymme för flexibilitet. Det skulle jag alltså lägga som nummer 1.

Som det sista skulle jag lägga avreglering av hyresmarknaden. Ska man ha en avreglering måste man börja med att ha en bostadsmarknad i balans när det gäller utbud och efterfrågan. I dag existerar inte den balansen. Effekten skulle alltså inte bli att det blir billigare någonstans, utan att det äldre beståndet skulle bli dyrare. Jag kan inte se att det skulle vara en prioriterad fråga att höja priserna på det bestånd som i dag är lite billigare när bostadsbristen är så stor och unga har så svårt att komma in.

Sedan vill jag lägga till: Sänk reavinstskatten, eller kapitalvinstskatten som den numera heter, och höj fastighetsskatten! Men även detta måste göras gradvis och långsamt, i lugn och ro, så att branschen och hushållen hinner ställa om sig.

Lennart Weiss, Veidekke: Långtidsutredningens förslag var väldigt intressant, och jag är glad över att Hans formulerade det som de små stegens reformpolitik, för det är ungefär så man bör angripa det hela. Han gör en poäng som jag vill understryka, nämligen kommunernas ansvar. I den svenska debatten diskuterar vi gärna detta som om det är de kommunala bolagen som ska ha ansvaret. Men det har vi avskaffat. Det vet ju ni politiker. Men debattörerna verkar ha tappat bort det.

Just eftersom allmännyttan har försvunnit måste man tydliggöra kommunernas ansvar. Det är en väldigt viktig poäng. Kommunen har större förutsättningar att lösa den uppgiften.

Nina ber oss att välja en åtgärd, och då vill jag vara lite smart och välja en åtgärd för hyresrätten och en åtgärd för den ägda bostaden. Den viktigaste åtgärden för hyresrätten är bostadsbidrag. Det är den viktigaste åtgärden för att de svaga grupperna ska komma in på den delen av marknaden. Vad gäller den ägda bostaden är det kombinationen av subventionerat bostadsparande och startlån. Det handlar just om kombinationen, och det är viktigt att understryka att det subventionerade bostadsparandet enligt norsk modell måste vara dedikerat till boende. Det ska inte vara ett godtyckligt sparande, för då kommer det inte att fungera.

Lotta har helt rätt om detta med reavinstskatten. Det är märkligt att detta diskuteras så lite. Politiken brukar ofta tala om skadliga skatter. Ingen skatt i det svenska skattesystemet i dag är så skadlig som reavinstskatten, för den innebär att vi blir ett land där rörligheten minskar.

Vi brukar säga att vi flyttar tio gånger per liv. Det kan man inte göra i framtiden om man äger sitt boende. Man kan flytta en, två eller tre gånger, men sedan kommer transaktionskostnaderna bli så höga att man får sitta kvar i sitt

befintliga boende, vare sig det är rationellt eller inte. Det är ett samhällsekonomiskt vansinne, rent ut sagt.

Susann Bard, Boverket: Jag vill egentligen bara haka på det Hans sa om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Vi kan se att det finns mycket att göra där.

Marie Giertz, Svensk Exportkredit: Jag är ganska samstämmig. I mitt anförande hade jag också med ränteavdragen. Det är skatteincitament för sparande som bör gå hand i hand och lite mera riktade insatser för dem som står utanför.

Om jag nu på något sätt representerar banksektorn kan jag säga att bankerna generellt egentligen har väldigt generösa krav på just bostadsfinansiering. Bankerna vet mycket väl att kreditförlusterna är oerhört små på hushåll. Man äter gärna blodpudding, men man betalar på sitt lån. Kreditrisken på hushåll är alltså väldigt låg. Bankerna har mycket högre risk på företagssektorn. Därför har man också enligt det gamla Basel II-regelverket haft väldigt låga riskvikt på just hushåll.

Nu har Finansinspektionen och andra, också internationellt, framhållit att detta är en risk och att man måste bygga med eget kapital. Därför är det problematiskt att bara pressa på bankerna för att de ska godta ännu fler låntagare. Jag tror att bankerna tycker att hushåll är mycket fördelaktiga som kunder. Sedan kan man diskutera hur mycket man profiterar på andra, men det är en helt annan fråga. Men generellt skulle jag säga att bostadsfinansieringen inte är problemet för bostadsmarknaden, för i största allmänhet fungerar den väldigt bra. Sedan finns det en liten del där vi måste ha mer riktade insatser. Jag är enig med de experter som har uttalat sig här och instämmer i deras rekommendationer. Som i allt annat finns det en utsatt grupp. Det är de som är utan utbildning, inte har arbete och så vidare. De kan inte med automatik få finansiering på en bank, och det känns ganska självklart.

Henrik Braconier, Finansinspektionen: På lång sikt måste vi se till utbudssidan. Vi har inte pratat så mycket om den här. Det var bra att Hans tog upp den. Det handlar om tillgången till mark och därmed möjligheten att bygga i attraktiva lägen där folk vill bo. Det är viktigt. Det kan man jobba med på många sätt. Det finns ingen enkel lösning, tror jag. Men man kan notera att det finns länder där man tycks ha kunnat lösa detta lite bättre. Personligen tror jag på kopplingen till kommunala skattesystemet, att kommunerna ser incitamenten och att de som bor i kommunerna ser att det är bra för dem att det byggs.

På kort sikt behöver vi dämpa kreditefterfrågan i det här landet. Kredittillväxten är väldigt hög, och det bästa sättet att råda bot på det är ett amorteringskrav. Det är inte alla som tycker att det är roligt, men jag ser det som den bästa åtgärden.

Ordföranden: Vi har inte talat så mycket om kategoribostäder. Jag har därför en fråga till Boverket och till Hans Lind: Hur ser ni på att utveckla kategoribostadssystemet med ungdoms- och studentbostäder och huruvida de ska ha lägre krav på sig för att få ned boendekostnaden?

Hans Lind, Kungliga Tekniska högskolan: Om jag ska svara väldigt kort ska jag säga att jag tycker att man ska ha lägre krav generellt. Det kanske är dags att fundera på om man har lagt ribban för högt i olika avseenden. Jag tror personligen inte alls på kategoriboenden, utan det ska vara ett boende för alla.

Susann Bard, Boverket: Jag har ungefär samma svar som Hans. Vi har sett att det är bra att man kan använda samma byggnader under olika faser av livet. Det minskar bland annat risken för att man ibland står med tomma lägenheter. Vi vill hålla fast vid kraven men gärna titta över dem vidare.

Ordföranden: Då lämnar jag ordet till vice ordföranden Johan Löfstrand, som ska avsluta.

Vice ordförande Johan Löfstrand: Det är hög tid att avsluta dagens utfrågning. Jag vill börja med att tacka de inbjudna talarna, utskottets ledamöter och övriga deltagare. Det har varit en intressant förmiddag. Jag tycker att det är viktigt med spänsten, att man låter flera deltagare kommentera varandras inlägg. Vi kanske får ta med oss en schackklocka nästa gång för att få ännu mer spänst och korta, rappa svar. Det är ju det som vi ledamöter efterfrågar för att kunna se skillnader och få argumenten stötta mot varandra.

Det har här i dag presenterats ganska många olika idéer. Många av dem har diskuterats flera olika gånger. Det är kanske inte så mycket nytt som har kommit upp, men för oss ledamöter är det oerhört bra att få tydliga genomgångar som ger en bild av vad som är på gång. Den kompetenta panel som vi har haft här i dag har kommit med mycket viktiga inspel.

Vi har stora problem på bostadsmarknaden, och de måste lösas. Jag tror att det måste ske i samförstånd och i öppna samtal. Det tror jag är oerhört viktigt.

Dagens tema har varit unga vuxnas möjligheter att finansiera ett eget boende. Här har vi som statlig lagstiftare ett ansvar, men också kommunerna har ett ansvar, liksom självklart aktörerna på bostadsmarknaden. Här tror jag att det är viktigt att man för dialoger mellan de olika nivåerna och de olika aktörerna för att hitta lösningar för att underlätta unga människors möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden.

Jag är övertygad om att riksdagen kommer att fortsätta diskutera de här frågorna, och jag hoppas att vi har en fortsatt allmän debatt om denna viktiga fråga och om andra viktiga bostadspolitiska frågor framgent.

Jag vill avsluta med att påminna om att dagens utfrågning har tagits upp stenografiskt och kommer att publiceras i riksdagens rapportserie. Man kan också se en inspelning i efterhand på riksdagens webbplats.

Tack så mycket för visat intresse!

Bilder som visades av föredragshållarna

Susann Bard, Boverket





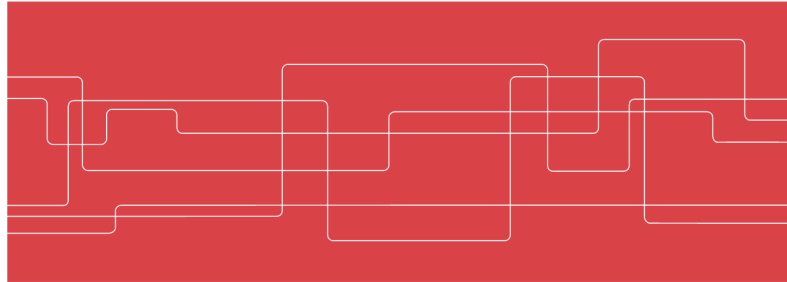
Boverket

Exempel

Hans Lind, KTH

Unga möjligheter att finansiera eget boende

Hans Lind



Problem/Mål

Unga människor ska ha möjlighet att köpa en "billig" ägd bostad även om deras föräldrar inte blivit förmögna på stigande bostadspriser.

Handlar om att kunna köpa något på en prisnivå som speglar långsiktiga byggkostnader i lägen med låga markpriser

Små bostadsrätter i söderförorter i slutet av tunnelbanan:

30-40 000 kr/kvm plus lån i föreningen...

Radhus i Handen: 25-30 000 kr/kvm





Lång sikt: Ökat bostadsbyggande!

Markåtkomst: Åtgärder en kombination av statliga piskor och morötter och möjlighet att överklaga nej till byggande – samt att staten ser över sina prioriteringar!

Mer direkt statligt engagemang för att se till att det byggs:

- tvingande regional planering utifrån kvantitativa mål
- ta infrastrukturkostnader för socialt inriktat byggande
- ta en del av risken för socialt inriktat byggande
- men också vara beredd att agera genom egna bolag med fokus på socialt inriktat byggande



Kort sikt (1): Motverka ekonomisk diskriminering!

Boendegift låg om man äger:

Stor 1a i Farsta 1,5 miljoner, Avgift kring 2000 kr/mån

Ränta drygt 1000 kr/mån. Amortering 1000 kr/mån

Men bankernas krav gör att måste ha "orimligt hög" inkomst för att få lån till denna "billiga bostad"! Paradox att hushåll med låg inkomst hänvisas till dyrare boende...

Var går gränsen för vad som ska ses som ekonomisk diskriminering?



**Kort sikt (2):
Statliga garantier för köp av "billiga"
bostäder!**

Garanti på topplån så att blir rimlig ränta.

Givet "rimligt" pris och möjlighet till "rimlig" amortering

**Staten ta ansvar för att man historiskt har stött
hyreshusbyggande vilket nu drabbar hyresgästernas
barn.**

Behöver inte gå som i USA!



Lotta Jaensson, Riksbyggen

Ungas möjligheter att etablera sig på bostadsrättsmarknaden

Lotta Jaensson
2015-05-28



Försvårande omständigheter för unga på bostadsrättsmarknaden

- Lågt tillskott på små bostadsrätter.
- Stor efterfrågan och kraftig prisökning på små lägenheter.
- Förändrad arbetsmarknad med fler tillfälliga anställningar.
- Införande av bolånetaket.



Ungas möjligheter att efterfråga bostadsrätt

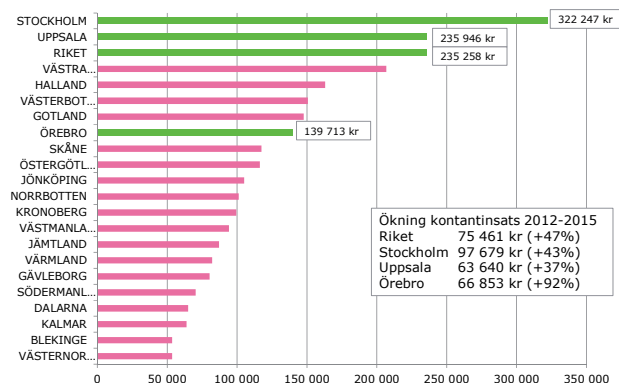
- **Svårt att klara kontantinsatsen.**
- Svårt att klara "kvar att leva på-kalkylerna".
- Svårt med lånelöfte med deltidsarbete i kombination med studier.
- Svårt med lånelöfte med oviss anställningstid.
- Svårt att klara lånekalkylen gällande räntetolerans.

3



Snabb prisökning med ökad kontantinsats

Kontantinsats 15% vid köp av 1 RoK (baserat på genomsnittspriser jan-april 2015).



4

Vad är rimligt att spara och hur länge?

Begränsade studielån och osäker arbetssituation gör det svårt att spara innan etablering på arbetsmarknad.

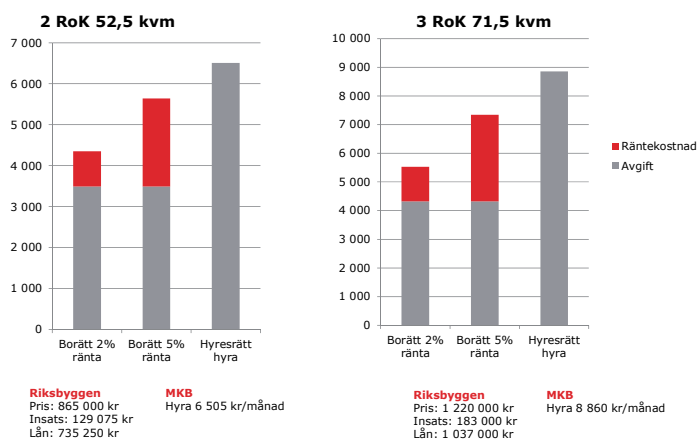
Exempel på spartid för kontantinsats 1 RoK

	Genomsnittligt pris 1 RoK (2015)	Insats	Eget sparande 1000 kr/mån
Riket	1 568 388 kr	235 258 kr	19,6 år
Stockholm	2 148 317 kr	322 247 kr	26,8 år
Uppsala	1 572 974 kr	235 946 kr	19,6 år
Örebro	931 420 kr	139 713 kr	11,6 år

5



Månadskostnad nyproduktion Holma, Malmö



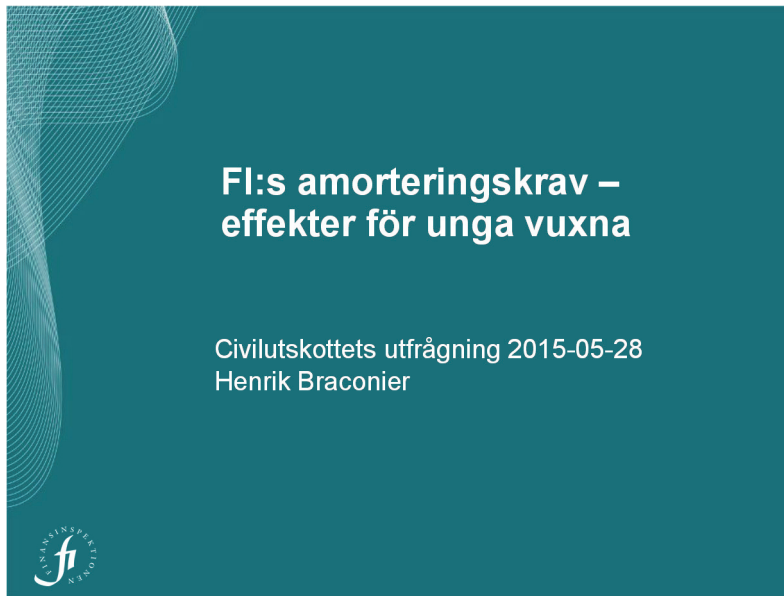
6

Riksbyggen utvecklar,
förvaltar och förbättrar
rummen som du bor
och arbetar i.

Kontaktuppgifter

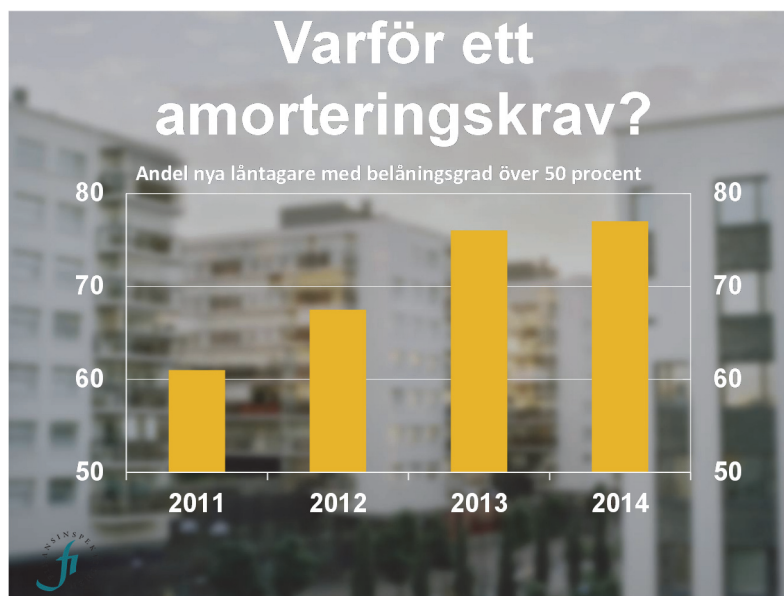
Lotta Jaensson
Bostadspolitisk expert
106 18 Stockholm
08-698 42 96
lotta.jaensson@riksbyggen.se



Henrik Braconier, Finansinspektionen

FI:s amorteringskrav – effekter för unga vuxna

Civilutskottets utfrågning 2015-05-28
Henrik Braconier



Fl:s amorteringskrav:

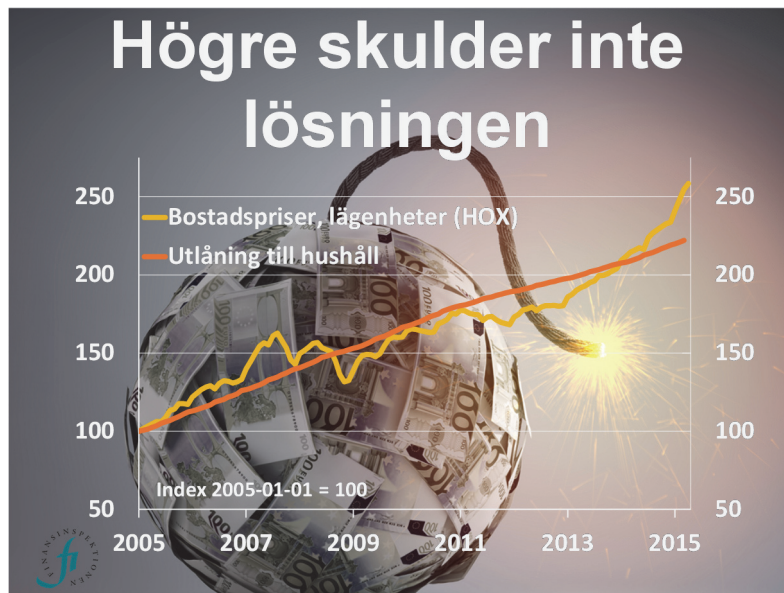
**2 % av lånet ned till 70 %
därefter 1 % ned till 50 %**



Under 30 år: 750 kr/mån

Över 30 år: 900 kr/mån





Lennart Weiss, Veidekke

ÄGDA BOSTÄDER MER GYNNSAMMA ÄN HYRDA

- + Villkoren för ungdomar att etablera sig på den *ordinarie* bostadsmarknaden
- + Ny *social* bostadspolitik
 - Stöd till hushållen
 - Politik för bostadsägan
 - Särskilda åtgärder för resurs- och kapitalsvaga hushåll

DISPOSITION

- +Systemskiftets konsekvenser
- +Politiska alternativ
- +Den norska modellen
- +Slutsatser



3 2015-09-14



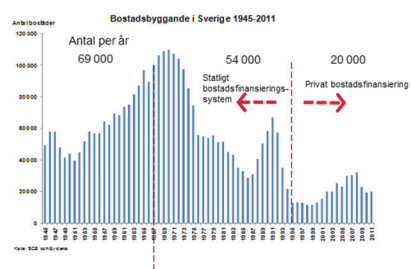
HAR VI FÖRSTÅTT INNEBÖRDEN AV SYSTEMSKIFTET?

- + **Den gamla bostadspolitiken – *utbudsdriven* bostadspolitik**
 - Inget krav på egen kapitalinsats
 - Lågt pris på eget kapital – garanterad räntenivå
 - Social bostadspolitik genom allmännyttan
 - Statliga regler och normer för byggande
- + **Den nya bostadspolitiken – *efterfrågestyrd* bostadsmarknad**
 - Krav på eget kapital – kostnad som motsvarar risker
 - Allmännyttans särskilda roll avvecklats, 1991-1993 och sedan 2010 med den nya Allbolagen

4 2015-09-14



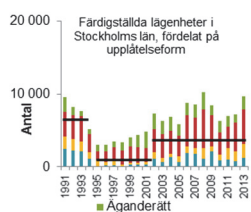
SYSTEMSKIFTET (1) - MINSKAT BOSTADSBYGGGANDE



- + Kraftigt fall för bostadsbyggandet i Sverige
- + Bostadsbyggandet koncentrerades till storstadsregionerna
- + Bostadsbyggandet baseras på hushållens efterfrågan
 - Medelklassen
 - De som redan har bostäder

VIDEKT

SYSTEMSKIFTET (2) - KRAFTIGT MINSKNING AV HYRESRÄTTER



Boendekostnad för hyresrätt och bostadsrätt

Byggekostnad 25 000 kr/kvm. Eget kapital 30 procent, Lån 70 procent. Låneränta 5 procent för hyresrätt, 3,5 procent för bostadsrätt (30% skatteavdrag). Avkastningskrav på eget kapital hyresrätt 10 procent. Hushållets avkastningskrav på eget kapital = låneränta

Boendeutgift	Boendeutgift hyresrätt, räntefri kr/kvm/år (förr)	Boendeutgift hyresrätt kr/kvm/år (dag)	Boendeutgift bostadsrätt kr/kvm/år
Kapitalkostnad	1 250	1 625	988
Varav eget kapital	0	750	375
Varav lånat kapital	1 250	875	613
Drift och underhåll	350	350	350
Total boendekostnad	1 600	1 975	1 338

VIDEKT

HR numer nästan 50 % dyrare än BR

	HR Riskfri, statliga topplån (Förr)	HR 30 % eget kapital, riskjusterad avkastning (Idag)	BR 30 % eget kapital avkastning=låneränta
30 kvm	4 000	4 938	3 345
80 kvm	10 667	13 167	8 920

Det gamla
subventionssystemet Marknadsmodellen utan statliga utbudssubventioner

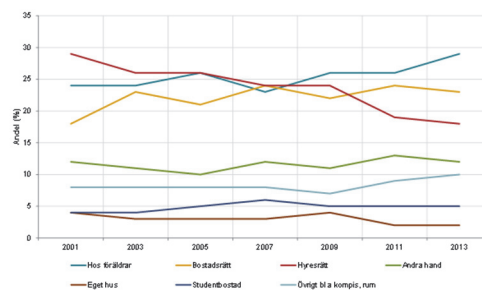
Boendekostnad för hyresrätt och bostadsrätt

Byggekostnad 25 000 kr/kvm, Eget kapital 30 procent, Lån 70 procent. Låneränta 5 procent för hyresrätt 3,5 procent för bostadsrätt (efter 30% skatteavdrag). Avkastningskrav på eget kapital hyresrätt 10 procent. Hushålllets avkastningskrav på eget kapital = låneränta

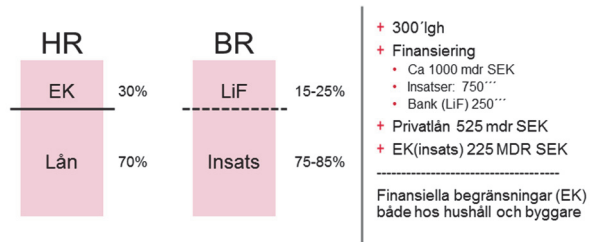


SYSTEMSKIFTET (3) - EN BOSTADSMARKNAD MED DUBBLA LÅS FÖR UNGA VUXNA

Andel 20-27-åringar i olika boendeformer (2001-2013), Stockholms län



BOSTADSBYGGGANDE KRÄVER FINANSIERING



2015-09-14



SLUTSATSER

- + Vägen "tillbaka" stängd
- + Hyresrätten – den dyra boendeformen
- + Behov av ny systemlösning

Den sociala bostadspolitiken måste återskapas
– med helt nya verktyg

10 2015-09-14



ALTERNATIV 1 – HYRESRÄTTEN SOM BAS

- + Uppdelning av hyresrätt i exklusivt boende och socialt
- + Social housing – behovsprövning (risk för stigmatisering och låg social rörlighet)
- + Bostadsbidrag – risk för långvarigt bidragsberoende

11 2015-09-14



ALTERNATIV 2 – ÄGDA BOENDEFORMER SOM BAS

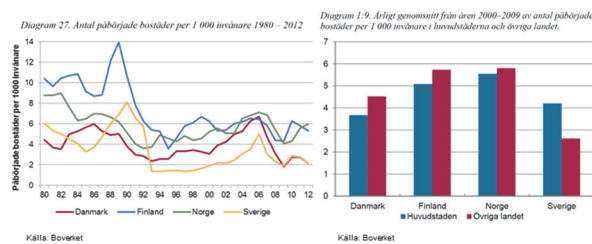
- + Stöd till hushållen att bygga upp eget kapital (**subventionerat bospårande**)
- + **Startlån** för att stötta unga, barnfamiljer, flyktingar och resurssvaga hushåll
- + Institutionellt stöd:
 - **BSU- bologspar för ungdom**
 - Husbanken (bottenlån, startlån - som transfereras via kommunerna)
 - Kommunerna (startlån i dialog med den enskilde och banken, samt bostadsbidrag)

"fra leie til eie"

12 2015-09-14



BOSTADSBYGGANDET I NORGE DUBBELT SÅ STORT – EFTERFRÅGAN STIMULERAS



SOCIAL BOSTADSPOLITIK GENOM ÄGT BOENDE

- + Norska ungdomar har ca 38 mdr NOK i BSU-sparande och kan efterfråga bostäder för 250 mdr NOK, givet att sparandet utgör kapitalinsats på 15 %. (Om en bostad kostar 30 000 NOK/kvm och är 70 kvm ger det 18 000 bostäder, bara till ungdomar.)
- + 82% äger sin bostad
- + 60% mellan 20-30 år
- + 98% vill äga sin bostad



NORRMANNEN AMORTERAR

- + Bottenlån – ca 30 år
- + Startlån – upp till 50 år

Däremot används bostaden som belåningsbar tillgång för köp av bil, båt, fritidshus - som alternativ till blancolån, sms-lån etc

Robust bostadsmarknad utan kreditförluster

Sparkultur – grunden till sund amorteringskultur



15 2015-09-14



NORSKA MODELLEN – TRE HÖRNSTENAR

+ Sparande

- Subventionerat bosparande
- BSU – 38 Mdr NOK

+ Skattesystemet

- Låg reavinstskatt
- Skattefri uthyrning av egen bostad

+ Finansieringen - Husbanken

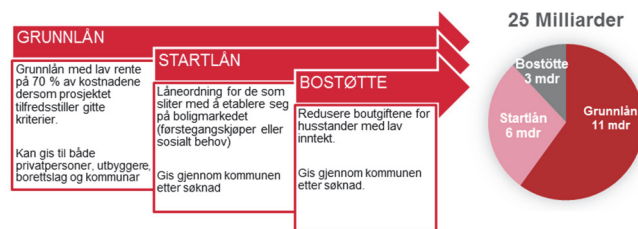
- Startlån
- Bottenlån
- Bostadsbidrag

(kursivt = mest centrala delar)

Startlånen – viktigast för att svaga grupper ska kunna etablera sig på ägarmarknaden



HUSBANKEN



KOSTNADER/ ÅR

- + Subventionerat bosparande: ca 1 mdr NOK
 - + Bostadsbidrag: ca 3 mdr NOK
 - + Avdrag for skuldråntor: 27 %, ca 40 mdr NOK (6 mdr NOK till succession)
-
- + Förluster: Startlånen: ca 5 – 6 MNOK



SYSTEMVAL

- + Utbudsdriven bostadspolitik – stöd till *producenterna*, eller
- + Efterfrågestyrd bostadsmarknad – stöd till *hushållen*

Varje system kräver särskilt anpassade stödformer om marknaden ska fungera och grundläggande behov tillgodoses!

Sverige avskaffade det gamla systemet utan att bygga ett nytt system för en fungerande efterfrågestyrd bostadsmarknad!



Carl Joacim Hambro, Moderaternas (Høyre)
partiförande, 1926-1964

«ingen andre skal ha fortjeneste av at
du skal bo»

SELVEIER-DEMOKRATIET



Gro Harlem Brundtland, fd statsminister for Arbeiderpartiet

«Som hovedmål vil Regjeringen
fremheve at det er ønskelig at flest mulig
eier sin bolig

ÄGDA BOSTÄDER SOM SOCIAL
BOSTADSPOLITIK



Marie Giertz, Svensk Exportkredit



Bostadsfinansiering för unga

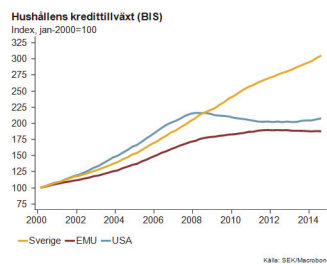
Marie Giertz, 2015-05-28



Experts in international financing



Den svenska kreditkanalen fungerar väl



- Kredittillväxt beror på efterfrågan och på utbud.
- Skillnader mellan Sverige och andra länder



Hushåll är rationella



Källa: Riksbanken

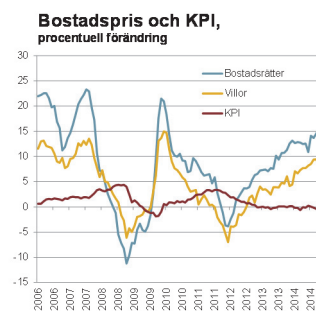
- Skatteincitament till att låna framför att spara
- Återbetalningsförmågan god
 - Inkomstutveckling
 - Ränteläget
- Skuld/tillgångskvot stark
- Hög sparkvot, bra trygghetssystem



3



Ingen KPI-inflation men tillgångsinflation



- Låg inflation → låga räntor → stigande priser på tillgångspriser (bostäder och finansiella tillgångar)



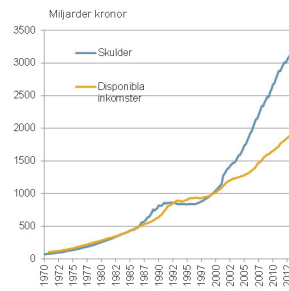
4



Risker: Ökade fastighetsvärden men också ökad skuldsättning

- Skuldkvot: 173%
- *Men* skuldkvot i genomsnitt för de med lån: 315%
- Belåningsgrad: 46%
- *Men* 69% om endast belånade bostäder

Hushållens skuldkvot



SEK

Experts in international financing

5



Det ser olika ut – ökade skillnader mellan grupper

- Bostadsägare gynnas av finans- och penningpolitiken mer än de som står utan egen bostad (skattefördelar, låga räntor och värdestegring) – Två tredjedelar äger sin bostad.
- De som står utanför har visserligen ingen skuld men har inte samma utväxling av stimulanspolitiken eller av värdestegring genom ökat eget kapital
- Ålder spelar roll för ägandeandelen. Liksom utländsk bakgrund, ensamstående och inkomsten har betydelse (källa BKN 2012, etablering på ägandemarknaden)

SEK

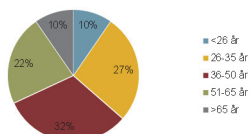
Experts in international financing

6

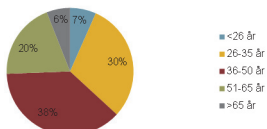


Bolånemarknaden – nya lån (källa FI)

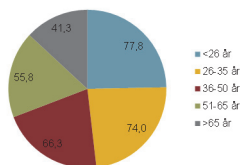
Andel av antal hushåll (%)



Andel av volym nya lån (%)



Genomsnittlig belåningsgrad



7



Etableringsbarriärer

- Unga vuxna har lägre inkomst, lågt sparande och mer osäkra arbetsvillkor, vilket försvårar etablering på bostadsmarknaden
 - möjlighet till finansiering
 - tillgång till hyreslägenhet
- Bolånetak ett hinder för unga med lågt sparande. Stor kontantinsats krävs. Amorteringskrav kan ytterligare försvåra för ungas möjligheter till att finansiera sitt eget boendet.
- Samtidigt vill många ungdomar hyra lägenhet – flexibilitet, rörlighet
- Problemet: efterfrågan > utbudet
- Vi måste bygga mer, anpassa oss till marknadshyror, se över reavinstskatten vid flytt, möjliggöra ökade inslag av att hyra ut del av bostad, frigöra mark, kostnadseffektiv produktion (mer harmonisering och standardisering)



8



Öka incitamenten att spara

- Skatteincitament har varit lågt för sparande.
- Om vi ska få en förändrad kultur krävs mer av skatteincitament till att spara.
- Jämför allemansfonder, pensionssparande... Eget boende och amortering är en form av pensionssparande.
- Möjliggör för ett skattereducerat bosparande för unga, högre ränta samt skattebefriad ränteutdelning
- Minska ränteavdrag då kan även amortering vara intressant som sparform
- Erbjud en fast avgift per månad (typ av annuitet) – ränta och/eller amortering beroende på ränteläge.
- Rekommendation eller regel att binda viss andel av lån till en bunden ränta (idag har 57% av bolånestocken rörlig ränta). Minska sårbarheten för ränteförändringar.
- Det finns även andra sätt att förbättra möjligheten till finansiering genom köpoptioner, riktad räntesubvention till nyetablering på bostadsmarknaden (högre belåningsgrad), bostadsprisfallsförsäkring, inkomstbortfallsförsäkring (svårt för unga)

SEK
Experts in international financing

RAPPORTER FRÅN RIKSDAGEN		2012/13
2012/13:RFR1	FINANSUTSKOTTET Statlig styrning och ansvarsutkrävande	
2012/13:RFR2	FINANSUTSKOTTET Utfrågningsprotokoll EU, euron och krisen	
2012/13:RFR3	TRAFIKUTSKOTTET Trafikutskottets offentliga utfrågning den 29 mars 2012 om framtida godstransporter	
2012/13:RFR4	MILJÖ- OCH JORDBRUKSUTSKOTTET OCH NÄRINGSUTSKOTTET Uppföljning av vissa frågor inom landsbygdsprogrammet	
2012/13:RFR5	FÖRSVARsutskottet FöU Forskning och utveckling inom försvarsutskottets ansvarsområde	
2012/13:RFR6	CIVILUTSKOTTET Kontraheringsplikt vid tecknandet av barnförsäkringar	
2012/13:RFR7	KU, FiU, KrU, UbU, MJU och NU Öppet seminarium om riksdagens mål- och resultatstyrning: vilka mål, vilka resultat?	
2012/13:RFR8	UTBILDNINGsutskottet Utbildningsutskottets offentliga utfrågning om gymnasiereformen	
2012/13:RFR9	UTBILDNINGsutskottet Förstudier om – Förskolan – Utbildning för hållbar utveckling inklusive entreprenöriellt lärande	
2012/13:RFR10	UTBILDNINGsutskottet Hur kan ny kunskap komma till bättre användning i skolan	
2012/13:RFR11	SOCIALUTSKOTTET Socialutskottets öppna seminarium om folkhälsofrågor onsdagen den 27 mars 2013	
2012/13:RFR12	ARBETSMARKNADsutskottet Mogen eller övermogen? – arbetsmarknadsutskottets offentliga seminarium om erfaren arbetskraft	
2012/13:RFR13	TRAFIKUTSKOTTET Offentlig utfrågning om sjöfartens kapacitetsmöjligheter	
2012/13:RFR14	TRAFIKUTSKOTTET Offentlig utfrågning om flygtrafikledningstjänsten – har vi landat i den bästa lösningen?	
2012/13:RFR15	MILJÖ- OCH JORDBRUKSUTSKOTTET Offentlig utfrågning om oredlighet i livsmedelskedjan	
2012/13:RFR16	UTBILDNINGsutskottet Utbildningsutskottets offentliga utfrågning om hur ny kunskap bättre ska kunna komma till användning i skolan	
2012/13:RFR17	NÄRINGSUTSKOTTET Näringsutskottets offentliga utfrågning om en fossiloberoende fordonsflotta	

RAPPORTER FRÅN RIKSDAGEN		2013/14
2013/14:RFR1	SOCIALUTSKOTTET Etisk bedömning av nya metoder i vården – en uppföljning av landstingens och statens insatser	
2013/14:RFR2	KULTURUTSKOTTET Uppföljning av regeringens resultatredovisning för utgiftsområde 17 Kultur, medier, trossamfund och fritid	
2013/14:RFR3	KULTURUTSKOTTET En bok är en bok är en bok? – en fördjupningsstudie av e-böckerna i dag	
2013/14:RFR4	KULTURUTSKOTTET Offentlig utfrågning om funktionshindersperspektiv i kulturarvet	
2013/14:RFR5	TRAFIKUTSKOTTET Hela resan hela året! – En uppföljning av transportsystemets tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning	
2013/14:RFR6	FINANSUTSKOTTET Finansutskottets offentliga utfrågning om ändring av riksdagens be- slut om höjd nedre skiktgräns för statlig inkomstskatt	
2013/14:RFR7	SKATTEUTSKOTTET Inventering av skatteforskare 2013	
2013/14:RFR8	ARBETSMARKNADSUTSKOTTET Ett förlängt arbetsliv – forskning om arbetstagarnas och arbetsmarknadens förutsättningar	
2013/14:RFR9	SOCIALFÖRSÄKRINGSUTSKOTTET Offentlig utfrågning om vårdnadsbidrag och jämställdhetsbonus	
2013/14:RFR10	KONSTITUTIONSUTSKOTTET Subsidiaritet i EU efter Lissabon	
2013/14:RFR11	SKATTEUTSKOTTET Utvärdering av skattelättnader för utländska experter, specialister, forskare och andra nyckelpersoner	
2013/14:RFR12	UTBILDNINGSUTSKOTTET Utbildningsutskottets offentliga utfrågning om PISA-undersökningen	
2013/14:RFR13	SOCIALUTSKOTTET Socialutskottets öppna kunskapsseminarium om icke smittsamma sjukdomar – ett ökande hot globalt och i Sverige (onsdagen den 4 december 2013)	
2013/14:RFR14	KULTURUTSKOTTET För, med och av – en uppföljning av tillgängligheten inom kulturen	
2013/14:RFR15	SKATTEUTSKOTTET Skatteutskottets seminarium om OECD:S handlingsplan mot skattebaseroering och vinstförflyttning	
2013/14:RFR16	TRAFIKUTSKOTTET Framtidens flyg	

2013/14:RFR17	KONSTITUTIONSUTSKOTTET Översyn av ändringar i offentlighets- och sekretesslagstiftningen 1995–2012
2013/14:RFR18	SOCIALUTSKOTTET Socialutskottets öppna kunskapsseminarium om socialtjänstens arbete med barn som far illa
2013/14:RFR19	UTBILDNINGSUTSKOTTET Utbildningsutskottets seminarium om utbildning för hållbar utveckling inklusive entreprenöriellt lärande
2013/14:RFR20	KULTURUTSKOTTET Offentlig utfrågning För, med och av – en uppföljning av tillgänglighet inom kulturen
2013/14:RFR21	UTBILDNINGSUTSKOTTET Autonomi och kvalitet – ett uppföljningsprojekt om implementering och effekter av två högskolereformer i Sverige Delredovisning 1: Skrivbordsstudie om autonomi- och kvalitetsreformerna
2013/14:RFR22	UTBILDNINGSUTSKOTTET Autonomi och kvalitet – ett uppföljningsprojekt om implementering och effekter av två högskolereformer i Sverige Delredovisning 2: Intervjuundersökning med rektorer
2013/14:RFR23	TRAFIKUTSKOTTET Trafikutskottets hearing om framtidens luftfart – Har vi luft under vingarna?
2013/14:RFR24	JUSTITIEUTSKOTTET Offentlig utfrågning med anledning av EU-domstolens dom om data-lagringsdirektivet

RAPPORTER FRÅN RIKSDAGEN		2014/15
2014/15:RFR1	MILJÖ- OCH JORDBRUKSUTSKOTTET Stöd till lokala åtgärder mot övergödning	
2014/15:RFR2	TRAFIKUTSKOTTET Hållbara analyser? Om samhällsekonomiska analyser inom transportsektorn med särskild hänsyn till hållbar utveckling	
2014/15:RFR3	TRAFIKUTSKOTTET Trafikutskottets offentliga utfrågning om järnvägens vägval	
2014/15:RFR4	FÖRSVARsutskottet Blev det som vi tänkt oss? En uppföljning av vissa frågor i det försvarspolitiska inriktningsbeslutet 2009	
2014/15:RFR5	UTBILDNINGsutskottet Autonomi och kvalitet – ett uppföljningsprojekt om implementering och effekter av två högskolereformer i Sverige Huvudrapport	
2014/15:RFR6	UTBILDNINGsutskottet Autonomi och kvalitet – ett uppföljningsprojekt om implementering och effekter av två högskolereformer i Sverige Delredovisning 3: Enkätundersökning till studieansvariga	
2014/15:RFR7	UTBILDNINGsutskottet Autonomi och kvalitet – ett uppföljningsprojekt om implementering och effekter av två högskolereformer i Sverige Delredovisning 4: Den fallstudiebaserade undersökningens första fas	
2014/15:RFR8	TRAFIKUTSKOTTET Seminarium om samhällsekonomiska analyser	
2014/15:RFR9	TRAFIKUTSKOTTET Sjöfartsnäringen och dess konkurrenskraft	
2014/15:RFR10	SKATTEUTSKOTTET Skattebefriande bränslen i industriella processer, så kallade råvarubränslen	
2014/15:RFR11	UTBILDNINGsutskottet Utbildningsutskottets offentliga utfrågning om idrott och fysisk aktivitet i skolan – ett sätt att stärka inlärning och hälsa	
2014/15:RFR12	KONSTITUTIONsutskottet Konstitutionsutskottets hearing om journalisters och medie-redaktioners säkerhet och arbetsförutsättningar	
2014/15:RFR13	SOCIALFÖRSÄKRINGSUTSKOTTET Finsam – en uppföljning av finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser	
2014/15:RFR14	SOCIALFÖRSÄKRINGSUTSKOTTET Socialförsäkringsutskottets offentliga utfrågning om Finsam – finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser	

- 2014/15:RFR15 SKATTEUTSKOTTET
Skatteutskottets seminarium om internationellt samarbete mot skatteflykt
- 2014/15:RFR16 NÄRINGSUTSKOTTET OCH UTRIKESUTSKOTTET
Offentlig utfrågning om ett handelsavtal mellan EU och USA (TTIP)