

P R E S S M E D D E L A N D E

2003-04-24

För mer information:

Björn Sundström, programledare, tfn 08-452 77 52, mobil 070-670 04 08

Det behövs långsiktiga spelregler och nytt riskvilligt kapital till bostadsbyggandet

Den svenska bostadsmarknaden är en marknad i obalans, konstaterar Svenska Kommunförbundets beredning för boendepolitik. Cirka hälften av kommunerna har överskott på bostäder medan en fjärdedel har bostadsbrist. Det byggs för lite, dessutom byggs det nästan inga hyresrätter för hushåll med normala inkomster.

Svenska Kommunförbundet tillsatte hösten 2000 en politisk beredning med uppgift att skärpa intressebevakningen inom det boendepolitiska området; programberedningen Boendepolitik. Beredningen har nu publicerat två rapporter, *Kommunerna och obalanserna på bostadsmarknaden* som sammanfattar beredningens arbete, slutsatser och förslag, samt *Bostadsbyggande i tillväxtregioner – varför byggs det så lite och hur kan bostadsbyggandet öka?* – en delrapport gjord av Temaplan AB på uppdrag av beredningen.

– Nu behövs det en kraftfull bostadspolitik med långsiktiga spelregler. Det behövs finansiella förutsättningar för byggandet utifrån de mål och den inriktning som gäller idag. Staten måste ta ett större ansvar för att befolkningsminskning i kombination med olika regelförändringar medfört kostnader som kommunerna och deras bostadsföretag inte kunnat förutse, säger Per Herolf ordförande i beredningen.

Det är beredningens uppfattning att åtgärder som syftar till att sänka produktionskostnaderna bör prioriteras högt. Men det krävs även åtgärder som tillför marknaden nytt riskvilligt kapital – cirka 8–12 miljarder kronor per år eller cirka 60 miljarder kronor över en femårsperiod – om vi ska få ett ökat och stabilt bostadsbyggande över tiden.

Åtgärder som enligt beredningen förtjänar politiska överväganden för att tillföra marknaden nytt riskvilligt kapital handlar bland annat om nya boendeformer samt villkorade investeringsbidrag till hushållen. En tänkbar åtgärd för att främja uppbyggnaden av de kommunala bostadsföretagens egna kapital är att utveckla en regional allmännytta som givet en differentierad hyresättning mellan centrum och periferi och/eller försäljning av centrala fastigheter kan generera ett eget kapital som kan användas för investeringar i nya hyresrätter.

Att skapa bättre incitament för nyproduktion av hyresrätter handlar om att göra det lönsamt och mindre riskfyllt att bygga och förvalta bostäder. För detta krävs en hyressättning anpassad till dagens produktionskostnader och i viss mån också till hushållens preferenser.

Ett av flera tänkbara sätt att minska risken för dem som överväger att investera i nya hyresrätter är att erbjuda en möjlighet till förhandsbesked om den framtida hyran.

Incitament riktade mot kommunsektorn handlar om att skapa ekonomiskt utrymme för investeringar i den infrastruktur som följer av ett ökat bostadsbyggande och den problematik som är gällande utjämningsystemets eftersläpningseffekter.

Bland de frågor som ägnas särskild uppmärksamhet i underlagsrapporten från Temaplan kan nämnas:

- Bostadsbyggande och bostadsefterfrågan i landets tillväxtregioner.
- Hushållens betalningsvilja för befintliga och nyproducerade lägenheter.
- Hur hyresbehovet för nyproducerade lägenheter påverkas av produktionskostnader och krav på avkastning på eget kapital.
- Tänkbara åtgärder för att främja ett ökat bostadsbyggande med fokus på sådana åtgärder som dels stimulerar uppbyggnaden av eget kapital hos bostadsföretag och hushåll, dels minskar riskerna förenade med bostadsinvesteringar.

Rapporterna finns att läsa på programberedningens webbplats:

<http://www.svekom.se/ekonomi/finanser/boendepolitik/index.htm>