

För ett ökat bostadsbyggande i Sverige

Är det verkligen hyreshöjningar som är lösningen?

På nästa sida ges ett förslag på hur man nu ska få fart på bostadsbyggandet i Sverige.

Några effekter av hyreshöjningar

Om man väljer att höja den generella hyresnivån för nya hyresgäster så ökar incitamenten för en fastighetsägare att vilja förädla värdet på fastigheten genom att säga upp en tidigare hyresgäst med låg hyra. För att sen överlåta eller kanske till och med sälja kontraktet till en ny hyresgäst med den nya högre hyran eller med hjälp av den nu lägre lagstadgade hyran som "Sellingpoint".

En annan ekonomisk effekt av hyreshöjningar är att priset på fastigheten stiger när man nu har så bra betalande hyresgäster? Men vilka mervärden skapar det för befintliga hyresgäster och de som står utanför och vill hyra en bostad?

Vad händer med priset på fastigheten om en hyresvärd redan har hyrt ut alla sina lägenheter till den nya höga nivån och att sen omsättningen på hyresgäster börjar öka i huset? Det börjar bli svårt att behålla hyresgäster mer än en kortare tid tills de funnit ett annat billigare boende.

Med ökad omsättning av hyresgäster så ökar slitaget och kostnaden för drift och underhåll, vilket sannolikt leder till att värdet på fastigheten minskar som förvaltningsobjekt. Det skapas då incitament för t ex en försäljning till hyresgästerna via en ombildning från hyresrätt till bostadsrättsförening.

Är hyresrätt som den ser ut idag en bra boendeform?

Att hyra en dyr bostad är väl dessutom att anse som en ganska dålig affär, utifrån ett privatekonomist perspektiv? Då man aldrig genom att hyra kan få ett eget kapital för att ta sig in på marknaden för eget ägande, där man själv kan påverka sitt eget boende och närmiljö. Enda möjligheten idag är om det kan komma upp ett erbjudande från hyresvärderna om en ombildning till bostadsrätt.

Borde inte en konsument kunna få en del av värdeutvecklingen av en fastighet då man ska betala en högre hyra baserad i första hand på marknadsfaktorer och som inte baseras på ökade kostnader för fastighetsägaren?

Varför byggs det inte, trots attraktivt läge?

Ett exempel på där bostadsbyggandet gått i stå är Eskilstuna där innerstaden i princip ser likadan ut som på 80-talet med fullt av tomma grusplaner mitt i stan. Det har knappt byggts mer än 10 nya flerbostadshus i innerstaden de senaste 20 åren trots att Högskolan kommit till. Staden har däremot haft ett inflyttningsöverskott på ca 500 personer per år de senaste 10-15 åren. Det visar att marknaden tydligen saknar ett samhällsnyttoperspektiv i sin verksamhet.

Vad måste då sannolikt göras för att det ska börja byggas nya bostäder?

Det offentliga börja agera på något vis när marknadens aktörer är passiva och enbart bygger vid ca 20-30 % direktavkastning eller mer. Antingen genom att själva ansvara för att det byggs och/eller via någon form av subventioner. Man måste även arbeta för att förebygga och minimera de olika riskfaktorer som kan påverka det ekonomiska utfallet vid nyproduktion.

En jämförelse med Trafikverkets roll inom anläggningsbranschen

Ger man subventioner till de privata byggherrarna, så ökar sannolikt kostnaden att bygga med minst motsvarande subventionen. Det kan man se särskilt från anläggningsbranschen om staten ökar investeringen inom detta område med 10 % så ökar kostnaden med minst lika mycket eller mer i varje entreprenad. Skulle man i dag lägga ner Trafikverket och överlåta alla infrastruktursatsningar på marknaden. Skulle det nog sannolikt enbart ske investeringar och åtgärder i en rak linje mellan Stockholm, Göteborg och Malmö?

Förslaget i korthet: Kan ett statligt ”Bostadsverk” vara lösningen?

Varför inte skapa ett offentligt ägt bostadsföretag som får en liknande uppgift som Trafikverket har på anläggningssidan. Med ekonomiska muskler att agera för att öka bostadsbyggandet i Sverige. De går in och tar över outnyttjade befintliga byggrätter eller tar fram byggrätter på orter med bostadsbrist och bebygger dessa. När de har byggt ett bostadshus och de ser att de får kostnadstäckning för den, så är huvudsyftet att de ska sälja fastigheten. Jag anser att det finns för stora risker förknippade med produktionen som marknadens aktörer idag uppenbarligen inte är beredd att ta. Staten borde även se över möjligheten att starta egen tillverkning av kvalitets- och miljösäkrat byggmaterial för försäljning till byggmarknaden.

1. Inför ett huvudansvar för stat när det gäller bostadsbyggande i kommuners C-områden eller i ej redan detaljplaneindelade områden. Här har staten via Bostadsverket ansvaret för det byggs nya bostäder efter befolkningsökningen i detta område. Bostäderna måste bebyggas med erkänd miljö kvalitet i konstruktion och material. Bostadsverket måste sedan sälja fastigheten när man kan erhålla full kostnadstäckning, dock senast 10 år efter färdigställandet. Markvärdet bestäms enligt en självkostnadsmodell.
2. Ansvar för nybyggnation i kommuner när det gäller detaljplaneindelade områden med A och B status ligger i huvudsak på kommunen. Kommunen ansvarar sen mot staten/Bostadsverket för att det byggs nya bostäder efter befolkningsökningen. Följer inte kommunen detta åtagande, ska Bostadsverket gå in och uppföra bostäder här. Bostäderna måste byggas med erkänd miljö kvalitet i konstruktion och material. Bostadsverket måste sedan sälja fastigheten när man kan erhålla full kostnadstäckning, dock senast 5 år efter färdigställandet.

Markvärdet baseras även här på en självkostnadsmodell. Där värdeeffekten skapas av en ökad inflyttning av nya skattebetalare till området/kommunen och att de nya innevanarnas skatteintäkter blir den ekonomiska mervärdesfaktorn för kommunen.