

Kommittédirektiv

Bokriskommittén

Fastighetsägarna Sverige och handelskamrarna i Sveriges tre storstadsregioner – Stockholms Handelskammare, Västsvenska Handelskammaren och Sydsvenska Handelskammaren – har den 9 september 2013 utsett den fristående Bokriskommittén under ledning av Klas Eklund.

Kommittén har i uppdrag att presentera konkreta förslag på reformer som kan få den svenska bostadsmarknaden i allmänhet och hyresbostadsmarknaden i synnerhet att fungera bättre.

Utöver ordföranden består kommittén av:

Tor Borg

Ulrika Francke

Hans Lind

Sonny Modig

Barbro Wickman-Parak

Olle Zetterberg

Kommittén har som huvudsekreterare knutit till sig tekn. dr. Björn Hasselgren vid KTH.

Senast i juni 2014 kommer kommittén att presentera en slutrapport. Under arbetets gång avser den att lägga fram ett antal delrapporter som belyser sociala, ekonomiska och andra dimensioner av ett reformarbete på bostadsområdet.

I slutrapporten kommer en eller flera reformstrategier för hur en övergång till en fungerande marknad för bostäder, och då framförallt hyresbostäder, kan genomföras att presenteras.

Initiativtagarna står för finansieringen och ett administrativt stöd för kommittén, men kommer inte att styra arbetet. Syftet är att ta fram och presentera konkreta förslag på lösningar. Kommittén kommer själv stå för sina slutsatser.

Initiativtagarna kommer löpande att stämma av arbetet med kommitténs ordförande och sekretariat. De kommer också att vara aktiva deltagare på de hearingar och seminarier som kommittén arrangerar.

Bakgrund

Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av stora obalanser. Byggandet ligger genomgående lägre än i våra grannländer. Det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas inte effektivt p.g.a. olika regelverks inlåsnings effekter. Gapet mellan befolkningsutveckling och byggande är mest tydligt i storstadsregionerna. Detta är också en effekt av att Sverige i dag har EU:s snabbaste urbanisering.

I storstäderna, men också i andra tillväxtområden i landet, saknas en fungerande hyresmarknad. Kötiderna kan ibland mätas i tiotals år, boenden i tredje och fjärde hand är inte ovanliga och en illegal hantering av hyreskontrakt riskerar att dra bostadsmarknaden mot ljusskygga delar av samhället. Där andra stora städer i Europa kan erbjuda en fungerande spot-marknad för hyreslägenheter, med varierande kontraktstider och standarder, finns i de svenska storstadsområdena i princip bara en nischhyresmarknad för ekonomiskt starka aktörer. Flera inhemska och utländska bedömare har lyft fram bostadsmarknadens brister som inte bara ett betydande samhällsproblem i sig, utan också som ett av de största hoten mot Sveriges ekonomiska stabilitet och tillväxtpotentialer.

I en analys från EU-kommissionen i april 2013 konstateras:

”Despite some recent measures, inefficiencies still weigh on the housing supply, especially linked to cumbersome planning processes connected to the local planning monopoly of the Swedish municipalities, limited competition within the construction sector and the remaining regulation of the rental market. Together with debt-inducing housing taxation, these inefficiencies tend to create an upward-bias in house prices and thus contribute to increasing household indebtedness.”
(Occasional Papers 141: Macroeconomic Imbalances Sweden)

Hushållens skuldsättning fortsätter att öka. Kombinationen av ett svagt byggande och en illa fungerande hyresmarknad gör att många är hänvisade till att köpa allt dyrare bostäder.

Men bostadsmarknadens brister påverkar också andra samhällsområden och mikroekonomin. Begränsad rörlighet i bostadsbeståndet hämmar exempelvis rörligheten på arbetsmarknaden. De negativa sociala konsekvenserna av en illa fungerande bostadsmarknad förstärks därmed ytterligare.

För näringslivet är det också här bostadsfrågan slår som hårdast direkt in i företagets framtidsförutsättningar. Kompetensförsörjning är en mycket stor långsiktig utmaning för svenska företag. Det finns flera beräkningar som visar att bristen på högutbildad arbetskraft kommer att bli betydande om tio-femton år. För vissa branscher är problemen redan akuta.

Kompetensförsörjning är en komplex fråga som inte bara beror på bostadsmarknaden. Men går det inte att få tag på en bostad blir det svårt att ta ett arbete, hur bra möjligheterna än är i övrigt. Bostadsfrågan är därför en av det svenska näringslivets viktigaste framtidsfrågor.

Samtidigt som de makro- och mikroekonomiska problemen är tydliga, tyder lite – eller inget – på att de sociala målen med bostadspolitikerna uppnås. Flera undersökningar pekar tvärtom på att de som bor i hyreslägenheter i attraktiva lägen, exempelvis i Stockholms innerstad, har mycket goda ekonomiska och – framförallt – sociala förutsättningar. Bruksvärdesystemet kan också leda till korssubventioner från svagare till mer etablerade bostadsområden.

Sammantaget är bostadsfrågan en utomordentligt stor utmaning. Löser vi inte den kommer de negativa sociala konsekvenserna att förstärkas. Samtidigt som tillväxten i våra stora städer kommer att avta, människor och långsiktigt också företag att välja att flytta någon annanstans.

Konkreta förslag till reformer – från OM till HUR

Ovanstående är en sammanfattning av ett känt och välanalyserat problem. EU-kommissionen är som sagt inte den enda institution som pekat på behovet av att något görs.

För initiativtagarna till kommittén är det viktigt att understryka att vi inte tror att ett reformarbete är smärtfritt. Regleringen av den svenska hyresmarknaden har funnits i över sjuttio år. Strukturella obalanser är djupt rotade och en förändring kommer att få konsekvenser. Sannolikt en del som är svåra att förutse. Erfarenheterna från 1990-talets reformer av de statliga räntesubventionerna visar dock att stora reformer är möjliga att genomföra om de görs i ordnade former och tillåts ta tid.

Frågan blir därmed inte OM vi behöver reformera hyresmarknaden (och bostadsmarknaden i övrigt), utan HUR vi gör det.

Det är detta som är Bokriskommitténs uppdrag.

Uppdragets ramar är fritt satta. Men några viktiga ingångsvärden är:

- Huvudfokus ska ligga på hyresfrågan och en reform av hyressättningssystemet
- De sociala, fördelningsmässiga och statsfinansiella konsekvenserna av reformer ska belysas och beaktas
- Internationella erfarenheter av likartade reformer bör beaktas

Detta sagt är bostadsmarknaden en helhet, som dessutom påverkar en lång rad andra områden i samhället. Den svaga bostadsmarknaden beror på markpolitik, planerings- och byggregler osv. Den påverkar i sin tur förutsättningarna för infrastrukturutbyggnad och övrig stadsutveckling.

Kommittén kommer därför också av naturliga skäl även i viss utsträckning att beröra andra aspekter av ett reformarbete enligt ovan.