



CHALMERS
UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



Svenska Bostadsmarknaden - Obalans mellan utbud och efterfrågan

Kandidatarbete i Samhällsbyggnadsteknik

Johannes Henriksson

Axel Lindblad

Antonio Melani

Hassan Salha

Institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för Construction Management
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2018
Kandidatarbete ACEX10-18-23

Förord

Rapporten utgör resultatet av ett kandidatarbete som utförts på Chalmers Tekniska Högskola på avdelningen Construction Management på institutionen för *Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik*. Kandidatarbetet ingår i civilingenjörsutbildningen i samhällsbyggnadsteknik och har bedrivits på halvtid under vårterminen 2018. Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare Viktoria Sundquist som bidragit mycket med stöd och vägledning under arbetsprocessen.

Rapportens Empirikapitel bygger på intervjuer genomförda med sakkunniga. Vi vill tacka alla som ställt upp på intervjuer och bidragit till vår kunskapsinhämtning och rapportens utformning. Tack till Hans Lind, Hans Bjurek, Ola Olsson, Emmali Jansson, Martin Löwstedt, Martin Svahn, Krister Johansson, Ulf Jensen och Lena Andersson.

Göteborg 2018-05-14

Johannes Henriksson
Axel Lindblad
Antonio Melani
Hassan Salha

ABSTRACT

A non-functioning housing market entails a major social and economic burden for the country. There is a shortage of housing in about 87% of Sweden's municipalities, which creates a strained situation for new groups in the housing market such as young people and immigrants in terms of entering the housing market. High construction costs, building rules, laws and requirements affect the prerequisites for more and cheaper housing. The critical housing shortage currently creates an imbalance between supply and demand. A supply that is adapted to demand is a prerequisite for a well-functioning housing market. The purpose of the study is to map the underlying factors that contribute to imbalance between supply and demand in the Swedish housing market. The study also analyzes the effects of imbalance between supply and demand.

The study is based on a qualitative research methodology, a literature study and nine interviews have been conducted with a politician at Byggnadsnämnden, a real estate economist, regional manager, CEO for a construction company, CEO of a real estate company, a researcher in construction production, a researcher in property law. The data collection also includes statistics on building economics, housing construction, urbanization and demographics. The analysis shows that factors affecting supply are monopoly, leasing, building requirements and subsidies. The factors affecting demand are interest rates, urbanization and demographics, amortization requirements and building efficiency. Economic and political aspects affect the interaction between supply and demand.

The study shows that a revision of the detailed planning process is a necessary measure for achieving increased supply in the housing market, and that industrialization and efficiency can reduce housing costs and thereby increase supply. Deregulation of the rental market with potential support in the form of housing subsidies is a reasonable measure for achieving a rental market balance. In addition, amortization requirements should be tightened in order to calm the demand on the heated housing market so that production can catch up to achieve a future equilibrium in the housing market. In order to increase the supply of housing, a wide program of measures with long-term political support is also required.

Keywords:

Real estate market, Property shortage, Housing crisis, Supply, Demand, Imbalance

Sammanfattning

En bostadsmarknad som inte fungerar innebär en stor social och ekonomisk belastning för ett land. I ca 87% av Sveriges kommuner råder det en brist på bostäder, vilket skapar en ansträngd situation för exempelvis unga och nyanlända när det gäller att ta sig in på bostadsmarknaden. Höga byggkostnader, byggregler, lagar och krav påverkar förutsättningarna för att bygga fler och billigare bostäder. Den kritiska bostadsbristen skapar i dagsläget en obalans mellan utbud och efterfrågan då ett utbud som är anpassat till efterfrågan är en förutsättning för en väl fungerande bostadsmarknad. Syftet med studien är att kartlägga de bakomliggande faktorer som bidrar till obalansen mellan utbud och efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden. Studien analyserar även effekterna av obalans mellan utbud och efterfrågan.

Studien bygger på en kvalitativ forskningsmetodik, en litteraturstudie samt nio intervjuer har genomförts med en politiker på byggnadsnämnden Göteborg, en fastighetsekonom, en regionchef, två nationalekonomer, en VD för ett byggbolag, en VD för ett fastighetsbolag, en forskare i byggproduktion och en forskare i fastighetsrätt. I datainsamlingen ingår även statistik om byggnadsekonomi, bostadsbyggande, urbanisering och demografi. Analysen visar att faktorer som påverkar utbudet är planmonopol, hyresreglering, byggnadskrav och subventioner. De faktorer som påverkar efterfrågan är ränteläge, urbanisering och demografi, amorteringskrav och byggnadseffektivitet. Vidare påverkar Ekonomiska och politiska aspekter i samspel samverkan mellan utbud och efterfrågan.

Studien visar att revidering av detaljplaneprocess är en nödvändig åtgärd för att uppnå ett ökat utbud på bostadsmarknaden samt att industrialisering och effektivisering kan sänka bostadskostnader och därmed öka utbudet. En avreglering av hyresmarknaden med potentiellt stöd i form av bostadsbidrag är en rimlig åtgärd för att uppnå en hyresmarknad i balans. Dessutom bör amorteringskrav skärpas och en höjning av amorteringskraven skulle innebära att nyproduktionen hinner ikapp behovet för att nå en framtida jämvikt på bostadsmarknaden. För att öka utbudet av bostäder krävs också ett brett åtgärdsprogram med ett långsiktigt politiskt stöd.

Nyckelord:

Bostadsmarknad, Bostadsbrist, Bostadskris, Utbud, Efterfrågan, Obalans

Innehållsförteckning

1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund.....	i
1.2 Syfte.....	ii
1.3 Frågeställning	ii
1.4 Avgränsningar.....	ii
1.5 Disposition.....	iii
2 TEORETISKT RAMVERK	1
2.1 Det kommunala planmonopolet	1
2.2 Hyresreglering.....	3
2.3 Ekonomiska aspekter.....	9
2.4 Byggnadskrav.....	18
2.5 Effektivitet och produktivitet i byggprocessen.....	19
2.6 Subventionering av bostadsbyggande	21
3 METOD	22
3.1 Forskningsmetodik.....	22
3.2 Metodval.....	23
3.3 Litteraturstudie inför intervju.....	23
3.4 Intervjustruktur.....	23
3.5 Intervjuobjekt	25
3.6 Genomförande av intervjuer	26
3.7 Skriftliga intervjuer via mejl.....	27
3.8 Analys av data och bearbetning av information	27
3.9 Litteraturstudie	27
3.10 Statistik.....	28
3.11 Presentation av resultat.....	28
4 EMPIRI	29
4.1 Fastighetsekonom.....	29
4.2 Nationalekonom A.....	37
4.3 Nationalekonom B.....	42
4.4 Regionchef JM.....	45
4.5 Forskare i byggproduktion	47
4.6 VD Serneke	48
4.7 VD Älvstaden	49
4.8 Forskaren i fastighetsrätt.....	50
4.9 Politikern.....	50
5 STATISTIK	55
5.1 Ekonomi.....	55
5.2 Bostadsbyggande.....	56
5.3 Urbanisering och demografi.....	56
6 ANALYS	60
6.1 Analys av faktorer som påverkar utbud.....	60
6.2 Analys av faktorer som påverkar efterfrågan.....	69
6.3 Analys av samverkan mellan utbud och efterfrågan.....	75
7 SLUTSATSER	79
7.1 Slutsats om faktorer som påverkar utbud	79
7.2 Slutsats om faktorer som påverkar efterfrågan.....	81
7.3 Slutsats om samverkan mellan utbud och efterfrågan	82
7.4 Rekommendationer och vidare forskning.....	82
8 REFERENSER	83
9 APPENDIX	88

1 Inledning

Rapporten är en litteratur- och intervjustudie gjord i syfte att analysera den rådande svenska bostadsmarknaden. I rapportens inledning kommer bakgrunden till dagens situation att beskrivas samt argumenten för det syfte som valts. Vidare kommer inledningen innefatta en frågeställning, avgränsningar samt disposition.

1.1 Bakgrund

I många länder slog finanskrisen 2008 hårt mot bostadsmarknaden och huspriserna föll kraftigt. I Sverige resulterade finanskrisen i en BNP-minskning på 5%, men trots det skedde ingen markant prisnedgång på bostadsmarknaden (Frisell, 2009). Rådande bostadsbrist är ett stort samhällsproblem, 255 av Sveriges 290 kommuner anser idag att det finns ett underskott av bostäder (Boverket 2017a). Det är en ökning med 72 kommuner under tvåårsperiod och skapar en ansträngd situation för grupper som är nya på bostadsmarknaden, exempelvis unga och nyanlända (Boverket, 2017a). Bostadsbrist på nationell såväl som lokal nivå är således ett utbrett problem som behöver åtgärdas.

En bostadsmarknad som inte fungerar innebär en stor social och ekonomisk belastning för landet, orsakar försämrad tillväxt, arbetslöshet samt skapar problem med integrationen (Fastighetsägarna, 2014). I tider med hög invandring, där integration är en central fråga blir situationen än mer aktuell. En välfungerande bostadsmarknad är också en förutsättning för svenska företag att fortsatt vara konkurrenskraftiga. Rekrytering av rätt personal är en mycket viktig fråga för företag och är ofta beroende av människors mobilitet. Då denna begränsas till följd av en bostadsmarknad i obalans utgör det i dagsläget en stor svårighet både för näringsliv och individer.

Ur ekonomisk synvinkel är bostadsmarknaden ytterst signifikant eftersom den utgör en stor andel av hushållets utgifter. Vidare är det tekniskt intressant då byggbranschen har en stor påverkan på bostadsmarknaden och kan förbättra situationen genom ett mer effektivt och tekniskt innovativt byggande. Då teknik och ekonomi samverkar i bostadsmarknaden är det intressant att undersöka vilka faktorer som påverkar och vad som kan göras för att uppnå en marknad i balans. Då många aktörer och intressenter inom områden som politik, ekonomi, teknik och social hållbarhet har påverkan på bostadsmarknaden blir bostadsbristen komplex.

Kommunens planmonopol som föreligger i Sverige är en faktor i byggprocessen som kan ha en negativ inverkan på hur många bostäder som byggs. (Fastighetsägarna 2014). Sedan 2015 har boverket fört statistik över hur många detaljplaner som antagits i Sverige och det framkommer av statistiken att antalet sedan 2005 sjunker, medan antalet kommuner som uppger att de har bostadsbrist ökar. En antagen detaljplan innebär inte nödvändigtvis att ett nytt hus byggs, men är ett krav för att processen ska kunna fortsätta. Kalbro et al. (2009) menar att planmonopolet behöver reformeras, så att om kommunen inte uppfyller sina förpliktelser gällande till exempel tidsfrister så bör byggandet sanktioneras.

Andelen bostäder ägda av personer i Sverige har sedan mitten av 90-talet ökat. Under samma period har också bostadspriser och belåningsgraden i Sverige ökat. Riskerna med det här är att om bostäderna är övervärderade, så riskerar hushållens skuldsättningsgrad att vara så hög att hushållens

ekonomi är i farozonen. Det innebär också att framtida finansiell stabilitet och tillväxt kan påverkas negativt (Bergendahl, Hjeds Löfmark & Lind, 2015). De låga bolåneräntorna främjar bostadsköp och triggat ytterligare upp priserna på marknaden. De ovan nämnda faktorerna gör att bostäder riskerar värderas för högt, vilket därmed minskar möjligheterna för mindre bemedlade personer att köpa en bostad. Det kan bidra till en obalans på marknaden, där efterfrågan på billigare bostäder inte matchas av utbudet på marknaden.

För att en hyresmarknad ska fungera menar Bergendahl et al. (2015) att det finns två grundläggande begrepp som bör eftersträvas, mångfald och konkurrens. Konkret innebär det att en fungerande marknad bör ha bostäder i varierande prisklasser samt flera aktörer på marknaden. Även en marknadsreglering och ett välfungerande regelverk krävs för att säkerställa en trygg bostadssituation för långtidsboende. Sättet som marknaden regleras på i Sverige gör dock att större svenska tätorter inte erbjuder hyresbostäder i olika prisklasser. På grund av bruksvärdessystemet, där hyresnämnden utifrån läge och standard kan pröva om en hyresnivå är skälig, saknas en fungerande konkurrenssituation på hyresmarknaden. Således finns en obalans på marknaden vilket hämmar mobiliteten. Syftet med bruksvärdessystemet är att skydda konsumenterna, men flera utredningar pekar på att systemet istället gynnar andra grupper än de som avsetts (Bergendahl, Hjeds Löfmark & Lind 2015). Hyresmarknaden står alltså inför en problematik där större mångfald och konkurrens bör eftersträvas och där regleringen av hyressättning bör ses över.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det ur flertalet perspektiv finns goda incitament till en fungerande bostadsmarknad. Trots det existerar idag kritiska brister inom bostadsmarknaden vilket skapar en obalans mellan utbud och efterfrågan.

1.2 Syfte

Syftet med studien är att kartlägga faktorer som bidrar till obalans mellan utbud och efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden och analysera effekterna av obalans mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden.

1.3 Frågeställning

För att besvara rapportens syfte så har följande frågeställning identifierats:

- *Vilka faktorer påverkar utbudet på den svenska bostadsmarknaden?*
- *Vilka faktorer påverkar efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden?*
- *Hur samverkar utbudet och efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden?*

1.4 Avgränsningar

Den neoklassiska nationalekonomin har i rapporten ansetts som utgångspunkt för vidare analys och antaganden. Det är lämpligt då neoklassisk nationalekonomi beskriver utbuds- och efterfrågeförhållanden på marknader samt antar att rationellt beteende råder från företag och hushåll (Nationalencyklopedin, 2018). Vidare är den neoklassiska teorin lämplig att utgå ifrån då den har haft större vetenskaplig livskraft än konkurrenter som marxismen och klassisk nationalekonomi. Forskningen inom neoklassisk nationalekonomi har även berikats av kritiken som formulerats emot

den (Nationalencyklopedin, 2018). Således har vald avgränsning varit att enbart utgå från den neoklassiska teorin vid analys av valda frågeställningar och att inte använda andra nationalekonomiska teorier.

Den demografiska uppdelningen och utvecklingen i Sverige kommer inte analyseras på djupet, dock kommer demografiska aspekter som visar sig vara relevanta för studien tas med. Det kan till exempel vara ekonomin hos specifika socioekonomiska grupper och urbanisering.

Vidare kommer ingen fördjupning ske i hur enskilda företag påverkar bostadsmarknaden, då ett bredare perspektiv har valts. Ambitionen är att endast granska byggnadstekniska regler som har direkt effekt på utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden och bortse från de mer byggnadstekniska aspekterna.

1.5 Disposition

Rapportens struktur är uppbyggd efter sex kapitel; Inledning, Teoretiskt ramverk, Metod, Empiriska resultat, Statistik, Analys samt Slutsatser.

I inledningen presenteras rapportens syfte med tillhörande frågeställning. Även bakomliggande argumentation till varför syftet är av intresse presenteras i inledningen. Vidare tar inledningen upp de avgränsningar som gjorts för att möjliggöra ett kvalitativt arbete där rapporten djupgående undersöker problemet.

Det teoretiska ramverket är kapitlet där den fakta och de modeller som erhållits från litteraturstudierna presenteras. Kapitlet ligger tillsammans med empirikapitlet som grund till analysen senare i rapporten.

I metodkapitlet redogörs för arbetssättet och de strategierna som ska användas vid insamling av empiriska data. Då en stor del av arbetet bygger på fysiska intervjuer med personer inom berörda branscher så kommer metodkapitlet vara av stor vikt. Intervjustruktur och intervjuteknik kommer innebära inverkan på det empiriska resultatet och är därför en viktig del att redogöra för i rapporten.

Det empiriska resultatet presenterar den informationen som erhållits från de utförda intervjustudierna. Målet är att med genom de utförda intervjuerna besvara den andra delen av frågeställningen.

Det statistiska kapitlet kommer att innefatta statistiska data som underbygger den teori som presenteras i teoretiskt ramverk.

Analysen ämnar sammankoppla den insamlade informationen från det teoretiska ramverket samt det empiriska resultatet. I detta kapitel behandlas enbart redan presenterad information och ingen övrig information eller data får tillkomma.

I slutsatser avslutas rapporten genom att förslag på lösningar samt eventuella framtida vidare studier föreslås. Även diskussion kring de ämnen som tagits upp i rapporten presenteras i kapitlet. Vidare besvaras frågeställningen i slutsatser.

2 Teoretiskt ramverk

I följande kapitel kommer den teori som insamlats från litteraturstudien att presenteras.

2.1 Det kommunala planmonopolet

För att minska obalansen på bostadsmarknaden krävs byggnation och förvaltning av fastigheter. I stort sett alla inblandade aktörer, politiska partier såväl som organisationer och företag är överens om att byggnadstakten är för låg i Sverige (Fastighetsägarna, 2014). En ytterst bidragande faktor till i vilken takt nya bostäder kan byggas är detaljplaneprocessen. Detaljplanen är ett dokument som redovisar hur mark ska bebyggas. Då Sveriges kommuner har planmonopol måste alla detaljplaner fastställas av kommunerna innan byggnation kan påbörjas. Trots att antalet kommuner som uppger att de har ett underskott på bostäder har ökat sedan 2005, så har antalet antagna detaljplaner minskat under samma period (Fastighetsägarna, 2014). Det här betyder paradoxalt nog inte nödvändigtvis att färre bostäder har planlagts, eftersom detaljplaner kan variera i storlek och syfte.

Som markägare lämnas en ansökan om planbesked till kommunen som sedan tar fram ett förslag. De berörda av detaljplanen har två tillfällen på sig att framföra sina åsikter, samrådet och granskningen. Vid fall då de berörda ej anser sina synpunkter tillgodosedda kan detaljplanen överklagas efter att kommunen antagit planen. Även Länsstyrelsen har möjlighet att påverka antagna detaljplaner genom att överpröva kommunens beslut; anta, ändra eller upphäva en detaljplan. Som aktör har Länsstyrelsen ansvar över att tillgodose riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer, människors hälsa och säkerhet samt frågor som rör flera kommuner i länet. Boverkets roll i detaljplaneprocessen är att ta fram allmänna råd och information och att i huvudsak arbeta med metodutveckling. Boverket uttalar sig endast om enskilda ärenden då regeringen eller domstolar begär in yttranden. (Boverket, 2018)

Ett standardförfarande av en detaljplan initieras genom att den som vill att kommunen utför en detaljplan för ett visst område ansöker om ett planbesked. Ett planbesked lämnas av kommunen efter maximalt 4 månader och innebär ett beslut om kommunen kommer att påbörja ett planarbete eller ej. Ett sådant beslut går inte att överklaga och kommunen tar i de fall de utför ett planarbete ut en avgift i form av planavtal eller planavgift. Kommunen tar sedan fram ett planförslag. Under arbetet med förslaget ska det finnas en karta över området samt fastighetsförteckning. I vissa fall, då det behövs i planarbetet, upprättar kommunen ett program. Programmet syftar till att ta upp utgångspunkter och mål för detaljplanen och medför att allmänheten, organisationer och myndigheter ges möjlighet att lämna synpunkter under programsamråd. En detaljplan innehåller frågor gällande vatten och avlopp, vägar samt hur området får bebyggas. När kommunen tagit fram planförslaget ges möjlighet för intressenter att lämna synpunkter i ett samråd. Intressenter som fastighetsägare, hyresgäster berörda av förslaget, kommunala myndigheter och länsstyrelsen informeras om detaljplaneförslaget under ett möte och kan sedan skriftligen lämna in synpunkter som kommunen antingen tar i beaktande och ändrar i förslaget eller svarar och förklarar varför de inte tas i beaktande. (Boverket, 2018)

Därefter ställs eventuella ändringar för planförslaget ut för granskning. Under granskningen, som varar i två veckor, får intressenter möjlighet att lämna ytterligare synpunkter på förslaget. Kommunen sammanställer sedan dessa synpunkter tillsammans med de som tidigare lämnats i ett

granskningsutlåtande som sedan kommuniceras till berörda parter. Vidare antas detaljplanen då granskningstiden gått ut i kommunfullmäktige. Även byggnadsnämnden och kommunstyrelsen kan i enklare fall anta en detaljplan. Beslutet kommuniceras ut till berörda parter och anslås på kommunens anslagstavla. De som sedermera är berörda av beslutet, det vill säga de som bor i området, äger fastigheter i området, har lämnat synpunkter under samråd, granskning eller är granne till området kan överklaga detaljplanen hos mark- och miljödomstolen. Överklagan kan även ske vid formaliafel, det vill säga då processen varit felaktigt genomförd. Efter eventuellt beslut om överklagande kan detaljplanen vinna laga kraft och således börja gälla. Detta kommuniceras ofta ut på kommunens webbplats. (Boverket, 2018)

Det är inte ovanligt att kritik mot kommunens planmonopol formuleras från ett flertal olika aktörer. Ett argument är att det saknas incitament till effektivitet i processen. Det beror på att det ofta är den aktör som vill bygga på marken eller äger marken som står för planeringskostnaderna och inte kommunen (Bergendahl, Hjeds Löfmark, Lind, 2015). Detta leder följaktligen till att det inte påverkar kommunen ekonomiskt hur lång tid det tar att upprätta en detaljplan.

Vidare skriver Bengtsson (2018) att det är väl dokumenterat i ekonomisk vetenskap att monopol leder till underproduktion och resultatet att kommuner planlägger för lite mark således är väntat. Bengtsson (2018) menar att kommuner ofta får värdera nyttan med effektiv planläggning och kompetent personal mot kostnaden för densamma. Således ställs en kalkyl med förväntad kostnad för underbemanning och kompetensbrist mot lönekostnader, vilket enligt Bengtsson (2018) ofta resulterar i en undermålig detaljplaneprocess. Istället föreslår Bengtsson (2018) en alternativ planprocess där tidsmässigt krävande ärenden kan handläggas av tredje part, förslagsvis lantmäteriförrättningen.

Ytterligare en anledning till varför det inte byggs mer och varför detaljplaneprocessen får anses ineffektiv är de tänkbara incitamentsproblem som kan uppstå (Lind, 2016). Aktörerna med potentiella incitamentsproblem är allmänheten, kommunpolitiker, tjänstemän och markägare eller byggherre. Lind (2016) beskriver att allmänheten agerar utifrån egenintresse. Detta leder ofta till det klassiska begreppet *NIMBY - Not in my back yard*. Det innebär att det enligt allmänheten gärna får byggas nytt, men helst inte i närområdet. Ofta innebär ett nytt projekt att utsikt förändras eller grönområde bebyggs. Bostadspriserna eller den förväntade prisökningstakten kan även avstanna till följd av ökat byggande, vilket inte är önskvärt varken för de med hyres eller bostadsrätt. Fastighetsvärdet kan även påverkas om nybyggnationen riktar sig till grupper med lägre inkomst. De tillfällen då allmänheten ser incitament till att bygga är ofta då projekten ger värde till närboende i form av service, underhåll eller förbättrade kommunikationer. Övriga värderingar som ofta ligger till grund för ett motstånd mot byggprojekt från allmänheten är miljöaspekter, kulturvårdande aspekter och allmänna kvalitetsaspekter. Många ser även projekten ur ett rättviseperspektiv och kan därmed ha lättare att acceptera nybyggnation om det även sker på andra platser och inte bara i det egna området. Lind redogör för flera möjliga lösningar för att öka allmänhetens incitament till att stödja och inte motverka ett ökat byggande. Exempel på detta är att utforma projekt så att de gynnar även de närboende, fokusera på den yttre estetiken vid projekt för låginkomsthushåll för att därmed minska de negativa externa effekterna samt att integrera projekten i en större plan som uppfattas som rättvis. (Lind, 2016)

Lind (2016) beskriver ytterligare incitamentsproblem hos kommunpolitiker, som antas agera utifrån vad som gynnar kommunens ekonomi samt valresultat. Ur det ekonomiska perspektivet tjänar kommunen mer på nybyggnation om det leder till ökad inflyttning i kommunen än om det endast leder till att boendetätheten minskar. Attraktiva lägen och spektakulära projekt är därav mer gynnsamt än exempelvis kompletteringsbebyggelse av standardbostäder i mindre attraktiva områden. De direkta investeringskostnaderna kan vara höga för kommunerna vilket gör att projekt som kräver marksaneringar eller infrastrukturinvesteringar är mindre lönsamma än mindre projekt där exploitören står för de här kostnaderna. Även de administrativa kostnaderna faller oftast på exploitör eller byggherre. Ett syfte med fastighetsskatten, att genom ökade skatteintäkter stimulera till bostadsbyggande, motverkas av det faktum att nyproduktion under många år är skattebefriat. Nämnade kostnader vägs dels mot de intäkter kommunen får av försäljning av mark, men även de sociala kostnader som en bostadsbrist innebär, exempelvis kan barnfamiljer som saknar tak över huvud erbjudas annat boende vilket är kostsamt för kommunen. Vidare tar politikerna också hänsyn till vad som påverkar valutgången. Här behöver de hantera både opinionen hos allmänheten, media och det egna partiet. Politiker som har ambition att nå poster som kommunalråd, ledamot i kommunfullmäktige eller riksdagsledamot agerar i enlighet för att nå de målen vilket inte alltid sammanfaller med vad som är gynnsamt för situationen på bostadsmarknaden. Att i riksdagen rikta kritik mot planmonopolet kan dessutom vara riskfyllt då riksdagspolitiker nomineras på kommunal eller regional nivå. (Lind, 2016)

Ett annat problem är att det ur tjänstemannens perspektiv saknas incitament att arbeta effektivt i detaljplaneprocessen. Det eftersom byggherren står för de administrativa kostnaderna vilket innefattar fasta såväl som rörliga kostnader, exempelvis timlön. Det leder till att nyttan av en viss prestation inte vägs mot kostnaden vilket orsakar effektivitetsproblem. Incitamentsproblem uppkommer även vid anlitaandet av konsulter då de av egenintresse antingen kan föreslå ytterligare utredningar eller göra en snäv tolkning och således ta mer betalt för ytterligare arbeten, så kallade *ÅTOR - ändrings- och tilläggsarbeten*. (Lind, 2016)

Enligt Lind (2016) är en anledning till att markägare och byggherrar inte kritiserar planmonopolets ineffektivitet är att de oroar sig för att mer eller mindre medvetet bli straffade av kommunen. Då mycket av processen ligger hos kommunen och är oreglerad finns det goda incitament för företag att hålla sig väl med kommunerna för att inte riskera att bli nedprioriterade på grund av resursbrist. Markägare har även intresse av att andra inte får bygga eftersom det ökar värdet på befintlig mark och tillgångar. Byggherre och fastighetsutvecklare har intresse av att utnyttja planmonopolet bättre än konkurrenterna snarare än att kritisera det och riskera att motarbetas. Lind tar fram möjliga åtgärder som att införa fastighetsskatt på outnyttjade byggrätter, dela upp kommunal mark på olika byggherrar i mindre delområden eller hota med att expropriera privat mark som inte bebyggs. (Lind, 2016)

2.2 Hyresreglering

Sverige har en hyresreglering som uppkom under andra världskriget till följd av den allmänna inflationsbekämpningen (Hyresgästföreningen, 2013). Hyresgästföreningen (2013) beskriver att hyresregleringen idag består av tre centrala faktorer, hyreslagens bruksvärdesprincip, hyresförhandlingssystemet och en allmännyttig sektor vars mål är att agera utan vinstmotiv på ett

långsiktigt och ansvarsfullt sätt. Den svenska modellen för hyresmarknaden är unik ur ett internationellt perspektiv (Hyresgästföreningen, 2013). I Norge, som bedöms ha en välfungerande bostadsmarknad, existerar inte bruksvärdesreglering utan hyresrätter hyrs ut till marknadspris (Hagson, Tvilde, Rosnes, 2017). Det har lett till att det inte finns några stora bostadsuthyrningsföretag i Norge, eftersom de haft svag lönsamhet. Istället består hyresmarknaden till stor del av privatpersoner som hyr ut ägd sekundärbostad eller del av primärbostad till marknadspris. Att hyra ut en del av sin bostad som motsvarar under 40% av bostadsarean är skattefritt och 22% beskattas vid uthyrning av sekundärbostad. Primärt är Norge ett ägandeland bostadspolitiskt sett, nämnd hyresmarknad har lett till att det är förhållandevis lätt att få tag på en hyresbostad även i attraktiva städer som Oslo (Hagson et. al., 2017). Enligt Hyresgästföreningen (2013) får det svenska bruksvärdessystemet betraktas som en kompromiss mellan total hyresreglering och total marknadshyra. Vidare beskriver Hyresgästföreningen (2013) att total marknadshyra inte existerar i praktiken i något industrialiserat land. Istället tillämpas ofta *social housing*, vilket är en del av hyresmarknaden där samhället hjälper till att bekosta produktion av bostäder för socialt utsatta grupper som inte har möjlighet att betala marknadspris.

Enligt Hyresgästföreningen (2013) är bruksvärdesprincipen tänkt att ge besittningsskydd genom att skydda mot obefogade uppsägningar. För att hyresvärden inte ska kunna kringgå besittningsskyddet genom att höja hyran till en nivå där hyresgäster tvingas flytta, finns det en övre gräns för vilken hyreshöjning en hyresvärd kan begära. Det heter att hyran ska fastställas till ett skäligt belopp. Syftet är att hyran ska vara jämförbar med hyresläge samt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Den övre gräns en hyra kan vara på kan inte vara påtagligt högre än vad på orten likvärdiga lägenheter har för hyra. Påtaglighetsrekvisitet innebär i praktiken att en hyra betraktas som oskälig om den överstiger hyran för en likvärdig lägenhet med fem procent. Hyresgästföreningen skriver att syftet med hyresregleringen är att efterlikna en marknad i balans, med spärr mot oskäliga hyresförändringar som kan uppstå vid bostadsbrist (Hyresgästföreningen, 2013). Hyresmarknaden som tidigare setts som ett billigare alternativ än att äga sin bostad har nu förändrats till ett dyrare alternativ enligt Evidens (2017), som menar att det här är en följd av att hyresgäster tvingas betala en riskjusterad avkastning på fastighetsägarens investering av eget kapital och dessutom inte tar del av det sparande som successiv amortering och inflation innebär för bolånetagare. Hyran som enligt hyresregleringen ska vara likvärdig den på orten rådande hyresnivån, något som historiskt har kontrollerats med hjälp av kommunala taxor och avgifter, vilket naturligt har lett till en stor variation av hyresnivåerna mellan grannkommuner (Hyresgästföreningen, 2013).

Kritik mot bruksvärdessystemet har riktats från flertalet aktörer. Boverket (2013) skriver att bruksvärdet orsakar ett ackumulerat utbudsunderskott på 40 000 hyreslägenheter vilket vidare innebär att de allokeringsrelaterade effektivitetsförlusterna uppgår till 10 miljarder kr per år. Detta ställs i relation till den beräknade effektivitetsförlusten av att det byggs för lite till följd av bruksvärdesregleringen, vilken uppgår till 1 miljard kr per år enligt boverket (Boverket, 2013). Bruksvärdesregleringen påverkar bostadsmarknaden på två sätt enligt boverket, utbudsrelaterad effektivitetsförlust och allokeringsrelaterad effektivitetsförlust. Den utbudsrelaterade effektivitetsförlusten sker till följd av att bruksvärdesregleringen håller hyrorna i attraktiva lägen förhållandevis låga trots att efterfrågan är hög (Boverket, 2013). Det leder till att incitamenten att

bygga nya hyreslägenheter är låga eftersom lönsamheten inte är lika hög som den hade varit om marknaden varit i jämvikt och marknadshyror tillämpats.

Presumtionshyror infördes 2006 i syfte att komplettera bruksvärdessystemet. Presumtionshyrorna innebär att fastighetsägare under en tioårsperiod har möjlighet att ta ut marknadshyror för sina hyresrätter. Perioden förlängdes sedan till 15 år. Det här ses som ett steg mot en mer marknadsreglerad hyresmarknad, men osäkerhet råder kring vad som kommer ske med presumtionshyrorna när 15-årsperioden har gått ut. (Boverket, 2013)

Presumtionshyrorna riskerar att skapa ett gap mellan hyror för nyproducerade hyresrätter som sätts efter marknadspriser och gamla hyresrätter som fortfarande har bruksvärdesreglerade hyror (Boverket, 2013). Vidare skriver Lindbeck (2016) att en given svaghet med presumtionshyrorna är att de efter den korta tidshorizonten på femton år ska urfasas in i bruksvärdessystemet. Incitamenten förblir låga för byggherrar när lönsamheten begränsas förutom de första femton åren, speciellt med tanke på att byggnader ofta beräknas vara aktiva under ett helt sekel (Lindbeck, 2016). Vidare beskriver Lindbeck (2016) det som en uppenbar begränsning att presumtionshyrorna endast nyttjas i det nya beståndet men alltså lämnar det volymmässigt dominerande gamla beståndet helt oförändrat. Systemet med presumtionshyror visar också på en orealistisk statisk syn på marknadsekonomi enligt Lindbeck (2016). Istället beskriver Lindbeck (2016) en allmän syn på produktion på väl fungerande marknader där det krävs en övernormal avkastning på hyresmarknaden under övergångsperioden för att dra till sig privata investerare och på så vis expandera marknaden på andra sektorer bekostnad. Det räcker således inte med normal avkastning för att locka nytt kapital till hyresmarknaden och på så vis få ett ökat bestånd enligt Lindbeck (2016).

Problematiken kring utbudsrelaterade effektivitetsförluster beror även av det faktum att även om hyrorna ökar för nyproducerade lägenheter så innebär det inte att det befintliga beståndet följer med i denna utveckling. Detta till följd av att hyrorna förändras mer vid omförhandling vid byte av hyresgäst än vid omförhandling med befintlig hyresgäst, på grund av besittningsrätten. Ett gap mellan hyrorna i nyproducerade och gamla lägenheter uppstår, vilket signifikant ökar risken att investera i nyproducerade hyresrätter eftersom det främst är de som kommer stå tomma vid lägre efterfrågan på grund av det stora gapet i hyra. Inte sällan byggs de nya lägenheterna i perifera områden, där efterfrågan för dyra högkvalitativa lägenheter är lägre än i centrala områden. Då betalningsviljan är lägre i perifera områden leder det till att människor som bosätter sig där tvingas betala över marknadsvärdet för sin bostad, trots att de redan befinner sig i en ansträngd ekonomisk situation. I centrala delar betalar hyresgästerna istället betydligt mindre än marknadsvärdet för sitt boende, trots att målgruppen som sitter på centrala hyreskontrakt som utgångsläge har en avsevärt bättre ekonomisk situation än de som bosätter sig i de perifera förorterna. (Boverket, 2013). Boverket skriver även att det anses lönsamt att vänta med investeringar i bostadshyreshus då under en längre tid funnits en osäkerhet gällande bruksvärdessystemets framtid och förväntningar om att eventuella statliga subventioner ska återinföras, således väljer många att vänta med att investera (Boverket, 2013).

Vidare beskriver Boverket (2013) bruksvärdesregleringens effekt på det befintliga beståndet. Sett ur ett effektivitetsperspektiv för samhället anser det att bruksvärdesregleringen ställer till med markant

genomsnittlig betalningsvilja som ligger mellan den maximala hyran och den reglerade hyran, ytterligare en välfärdsförlust uppstår alltså.

Boverket (2013) beskriver svårigheterna med att avveckla bruksvärdessystemet, som enligt många anses försvarbart sett till rättvisemål och ökad integration. Boverket (2013) hänvisar till studier som visar att bruksvärdessystemet inte ger några tydliga belägg för en minskad segregation. Bruksvärdessystemet lyckas inte minska segregationen då det är för generellt utformat och inte sällan ger en prissubvention till de som har underhyra i form av kontrakt i attraktiva stadsdelar, vilket inte tar faktorer som inkomstnivå i beaktning. Istället skulle inkomstprövade interventioner kunna användas på efterfrågesidan genom ett utökat bostadsbidragssystem för att motverka segregation (Boverket, 2013). Starka intresseorganisationer som är mycket engagerade årliga hyresförhandlingar i kombination med att inget av riksdagspartierna visar intresse av att driva frågan om avskaffning av bruksvärdessystemet gör det till en väletablerad faktor på den svenska bostadsmarknaden. I rättsväsendet utgör Hyresnämnderna en egen arena vilket bidrar till att myndigheter och organisationer blivit starkt kopplade till bruksvärdessystemet (Boverket, 2013). Studier visar att en mjukare reglering av hyresmarknaden än den vi har idag är att föredra och har förutsättningar att fungera bättre och ge större välfärdsvinster än en fullt reglerad hyresmarknad. Ett sådant förslag skulle potentiellt innebära att nya kontrakt prissätts enligt utbud- och efterfrågeförhållanden parallellt med ett starkt besittningsskydd samt trygg och skälig hyresutveckling för hyresgäster (Boverket, 2013). Boverket anser sammanfattningsvis att bruksvärdessystemet hämmar nyproduktion och gör att det befintliga hyresbeståndet utnyttjas på ett undermåligt sätt.

Enligt Faust och Karreskog (2017) har hyresmarknaden blivit allt den var avsedd att inte bli, nämligen *den smutsigaste av klassfrågor*. Dagens situation gör att det enkom är föräldrarnas förmåga att utnyttja systemet, vilket främst går ut på att genom kontakter eller optimering av ködagar, alternativt föräldrarnas ekonomiska situation vid köp av bostadsrätt som avgör bostadssituationen för unga. Grupper som traditionellt sett anses vara privilegierade, exempelvis nyutexaminerade akademiker med hög lön men utan ärvd förmögenhet eller Tech-talanger som anställs av svenska It-bolag under en kortare tidsperiod och därför inte har incitament eller möjlighet att köpa bostad hamnar även de utanför bostadsmarknaden på grund av hyresregleringen. (Faust & Karreskog, 2017). Vidare konstateras av Faust och Karreskog (2017) att det alltid skapas alternativ till marknaden då en välfungerande marknad inte existerar. Den svarta marknaden för hyreskontrakt är ett exempel på detta, där det ofta köps förstahandskontrakt i storstadsområdena för både sex- och sju-siffriga belopp. Nämnd typ av svart marknad bedömdes uppgå till ca 1,2 miljarder kr om året redan år 2006 enbart i Stockholm. Endast 0,5% av lägenhetsbyten sker via bostadskön och nästan samtliga byten sker genom byteshandel där pengar under bordet sker vid cirka hälften av fallen (Faust & Karreskog, 2017). Faust och Karreskog (2017) beskriver vidare att systemet således gynnar de som redan är inne i bostadsmarknaden och har ett attraktivt hyreskontrakt, medan de som står utanför har begränsade möjligheter att ta sig in på hyresmarknaden. Att bostadskön växer med ett stort antal personer varje dag, i kombination med att ett mycket litet antal lägenheter förmedlas på detta sätt gör att de få som erhåller ett förstahandskontrakt således måste inneha en stor vetskap om systemet, vilket oundvikligen gynnar de från bemedlade hem och som är bördiga från de städer där bostadsbristen är som störst (Faust & Karreskog, 2017). Rapporten framhåller således att de

grupper som gynnas traditionellt sett inte befinner sig långt ifrån bostadsmarknaden. Vidare skriver Faust och Karreskog (2017) att de många lägenheter som inte förmedlas via bostadskön istället går till familj och vänner till de privata hyresvärdar som äger fastigheterna, vilket gör att personer med stort socialt kapital således har bäst chans att kunna utnyttja systemet till sin fördel. Detta styrks av Boverket (2013) som skriver att bruksvärdessystemet gynnar de som redan har en hyresrätt i centrala då de betalar långt under marknadsvärdet för denna vilket kan liknas vid en subventionering riktad mot en redan gynnad målgrupp.

Vidare skriver Faust och Karreskog (2017) om vad de kallar en enorm dold subvention, nämligen från markägarna till hyresrätterna. Då Stockholm stad äger 70% av all mark i Stockholm stad är det i förlängningen skattebetalarna som står för de subventionen av hyresrätter enligt Faust och Karreskog (2017). Mark till hyresrätter säljs mycket sällan till marknadspriser utan vanligen måste kommunen anpassa sig till de bruksvärdeshyror som köparna inte kan överskrida vid uthyrning. Det här leder till att det är vanligare att mark upplåts som tomträtt, vilket innebär att köparen får bruka marken som om denne ägde den trots att det fortfarande är kommunen som innehar den formella äganderätten (Faust et. al., 2017). Avgiften som tas ut bestäms av kommunfullmäktige och kallas tomträttsavgäld. Det är tomträttsavgälderna, som ligger långt under marknadspris, som överhuvudtaget gör det möjligt att få lönsamhet vid byggnation av hyresrätter trots att marknadshyror inte kan tas ut i sista ledet (Faust & Karreskog, 2017). Faust och Karreskog skriver att processen kring tomträttsavgälderna anses kontroversiell då efterfrågan på mark i Stockholm har gått upp rejält sedan de tomträttsavgälder som gäller nu antogs för 13 år sedan. Vidare skriver Faust och Karreskog (2017) att de nyligen uppdaterade avgälderna baseras på att en avgäldsränta tas ut på ett avgäldsunderlag, vilket ska motsvara marknadspriset på marken men som enligt förslaget endast motsvarar 30% av det uppskattade marknadspriset. Det här gör att trots att avgäldsräntan ligger på 3,25% för befintliga tomträtter och 4% för ny upplåten mark, vilket är förhållandevis högt med tanke på dagens låga ränteläge ändå leder till en subventionering till fastighetsägare på hela 70% (Faust & Karreskog, 2017). Faust och Karreskog beräknar det till att Stockholm stad på detta sätt årligen subventionerar cirka 4 miljarder kronor, bara i Stockholms kommun, vilket är lika med 10% av hela kommunens budget. Vinnarna av detta system är således byggbolag och förstahandskontraktsinnehavare enligt Faust och Karreskog (2017).

Att bostadsbristen kan byggas bort är enligt Lindbeck (2016) något som politikerna missförstått. Lindbeck (2016) menar att även om efterfrågeöverskottet på nyproducerade bostäder potentiellt skulle kunna mötas med hjälp av ökade produktionsvolym, exempelvis till följd av subventionering, så kvarstår ett stort efterfrågeöverskott på äldre bestånd i centrala lägen. Vidare skulle produktionen minska kraftigt då efterfrågeöverskottet på nyproducerade bostäder uppnått för att sedan följa den naturliga efterfrågan, men efterfrågeöverskottet på äldre bostäder i centrala geografiska lägen skulle vara detsamma och således skulle långa köer och en svart marknad på de här objekten vara fortsatt närvarande (Lindbeck, 2016). Just en sådan minskning av produktionsvolym skedde efter miljonprogrammet, som var ett kraftigt subventionerat bostadsprogram på 60–70 talet.

En potentiell orsak till svårigheterna med att avveckla hyresregleringen är den tydliga motsättningen mellan insiders och outsiders på hyresmarknaden (Lindbeck, 2016). Där insiders är

de som sitter på ett förstahandskontrakt och outsiders de utan, antalet insiders är vanligen större än antalet outsiders vilket gör det till en komplicerad partipolitisk fråga att driva, enligt Lindbeck (2016).

2.3 Ekonomiska aspekter

Under kapitlet Ekonomiska aspekter kommer Makroekonomiska samband, Ränteläge, Inflation, Amorteringskrav samt Nationalekonomiska modeller att behandlas.

2.3.1 Makroekonomiska samband

Finanskrisen 2008 demonstrerade tydligt bostadsmarknadens stora betydelse och funktionssätt för den finansiella stabiliteten (Bergendahl, Löfmark, Lind, 2015). Det stod också klart att kriser kan sprida sig snabbt över nationsgränserna och ha stor global påverkan på ekonomin, enligt Bergendahl et al. (2015). Idag har de svenska hushållens skulder på cirka 3 563 miljarder kronor, vilket motsvarar cirka 81 procent av BNP, av de skulderna utgör bolån ca 82 procent av hushållens skulder (Finansinspektionen, 2017a). Bergendahl et al. (2015) skriver att bankerna innan finanskrisen 2008 tog stora finansiella risker vad gäller hanteringen av bolån och att det var vanligt förekommande att bankerna förväntade sig att prisökningen på bostäder skulle fortgå, vilket speglades i bolånehanteringen. Vidare konstaterar Bergendahl et al. (2015) att det skett en prisökning på bostadsmarknaden i många länder till följd av nya aktörer som erbjuder nya låneprodukter kombinerat med låga räntor och finansiella avregleringar.

Penningpolitiken spelar en central roll för prisutvecklingen på bostadsmarknaden eftersom både räntor och amorteringskrav påverkar hur stora reala summor hushållen kan lägga på bostaden. Lind (2009) beskriver tre transmissionsmekanismer som påverkar ekonomin vid en räntesänkning. Den första mekanismen är påverkan på sparande och investeringar. Vid en räntesänkning blir det mindre kostsamt att låna och mindre lönsamt att spara, vilket påverkar hushållens köp av konsumtionsvaror såväl som företagens investeringsvilja (Lind, 2009). Låg ränta leder också till stimulerad konsumtion, bland annat via högre tillgångspriser, enligt Lind (2009). Den andra transmissionsmekanismen är växelkursen, som sjunker vid räntesänkningar vilket gynnar svensk export samt leder till ökad handel av inhemska varor. Slutligen beskriver den tredje transmissionsmekanismen kreditkanalen, som vid låg ränta gör det mer lönsamt för bankerna att låna ut pengar och leder till ökade kredittillgångar, vilket leder till att företag blir mer benägna att låna, då det blir lättare att få lån (Lind, 2009). Då de påverkande faktorerna är komplext sammanvävda tar det ofta mellan ett till två år innan effekterna av penningpolitiken märks i praktiken (Lind, 2009).

Lind (2009) konstaterar att trots att finanskrisen 2008 ledde till en kraftig sänkning av Sveriges BNP så ökade hushållens disponibla inkomster till följd av räntesänkningar. Exempelvis innebar 2009 en sänkning av den rörliga bolåneräntan från cirka sex procent till cirka två procent att disponibel inkomst ökar med 20 miljarder kronor efter skatt för de svenska hushållen (Lind, 2009). Det här beskriver Lind (2009) som beviset på att penningpolitiken idag har liknande effekter som finanspolitiken har och relativt omgående kan sätta pengar i händerna för hushållen. Vidare beskrivs att det här i förlängningen leder till att penningpolitiken inte främst ska baseras på en prognos på inflation utan snarare det allmänna ekonomiska läget enligt Lind (2009). Lind (2009)

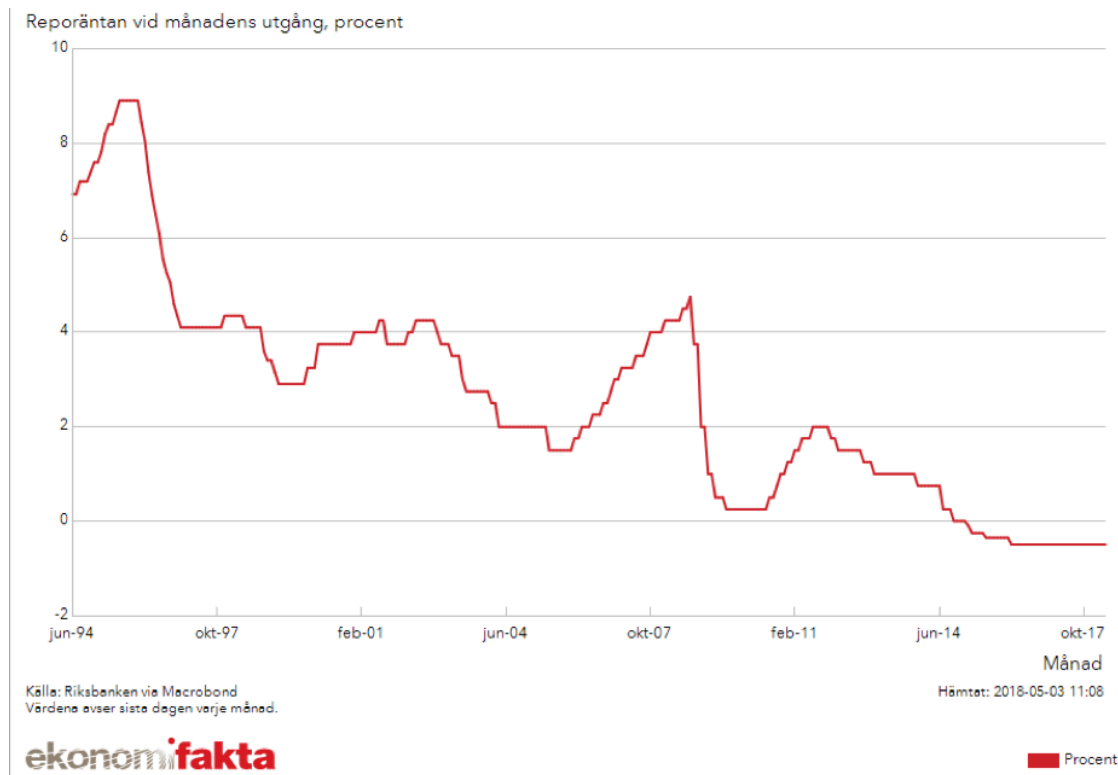
beskriver även att räntesänkningar i lågkonjunktur kan fungera som en försäkring för hushåll med rörliga bolån. I praktiken blir det nämligen så att även om inkomsterna sjunker i en lågkonjunktur så kommer även utgifterna att göra det då även bolånekostnaderna minskar. Resultatet blir att en rörlig ränta sänker hushållens utgifter precis när inkomsterna riskerar att falla, vilket bidrar till att stabilisera hushållens konsumtion (Lind, 2009). I förlängningen leder den här stabiliseringen till att det blir mindre kostsamt att låna pengar vilket kan driva upp bostadspriserna eftersom att hushållen rationellt sett blir benägna att ta större lån då andelen av disponibel inkomst inte påverkas nämnvärt av konjunktur (Lind, 2009). Större andel och volym rörliga lån från hushållen kan också leda till att den genomsnittliga räntenivån sjunker trots förändringar i utbud och efterfrågan på kapitalmarknaden eftersom hushållssektorn blir lik en bank som är *too big to fail*. De låga räntorna påverkar ytterligare en faktor som potentiellt kan leda till en obalans på bostadsmarknaden. Lind (2009) hävdar att räntesänkningar i lågkonjunktur gör att få hushåll tvingas sälja sin bostad på grund av för höga boendekostnader. Då de här hushållen är de som vanligtvis tvingas acceptera ett lägre pris leder det till att det sjunkande utbudet på bostäder matchar den efterfrågan vilket således håller priserna uppe även vid lågkonjunktur (Lind, 2009).

Vidare finns det fördelningspolitiska effekter som påverkar bostadsmarknaden. Då de som ägt en bostadsrätt i en tillväxtregion erhållit stora värdeökningar på sina bostäder bildas ett stort förmögenhetsgap mellan de som bor i hyresrätt kontra bostadsrätt. Redan 2009 framgick det att 85 procent av alla bostadsköpare sålt en annan ägd bostad (Lind, 2009). Steget från hyresrätt till bostadsrätt har alltså ökat kraftigt de senaste 20 åren och Lind (2009) menar även att de som ligger mest illa till vid en lågkonjunktur är de som bor i hyresrätt eftersom deras boendekostnad inte sjunker på samma sätt som bolånen och således utgör en stor fast kostnad vilket blir problematiskt vid minskade intäkter.

2.3.2 Ränteläget

Enligt Carlgren (2018) har den svenska riksbanken sedan 1993 haft som huvudsaklig uppgift att med styrräntan som verktyg, föra en penningpolitik som upprätthåller ett fast penningvärde och möjliggör ett pålitligt betalningsväsende. För att uppnå detta så har riksbanken haft ett inflationsmål på 2%, vilket 1999 skrevs in i riksbankslagen. Enligt Carlgren (2018) så bedömer riksbanken, utefter det rådande konjunkturläget såväl nationellt som internationellt, ifall det svenska inflationstrycket behöver dämpas eller drivas på. Inflation och ränta har ett negativt samband, det vill säga, för att dämpa inflationstakten så agerar riksbanken genom att höja styrräntan och vice versa. Vidare menar Carlgren (2018) på att styrräntan satt av riksbanken har en stark korrelation till de utlåningsräntor bankerna i sin tur sätter. Således bidrar en höjd ränta till ett ökat sparande, vilket i sin tur minskar investeringsvilja samt konsumtion. Den aggregerade efterfrågan i samhället minskar och såväl inflationstrycket. Vid en sänkt ränta kommer incitamenten till sparande minska, vilket ökar investeringsvilja och driver upp konsumtion. Den allmänna efterfrågan ökar och möjliggör även för ett ökat inflationstryck. Något Carlgren (2018) däremot poängterar är att justeringar av räntan inte kan observeras och ge en direkt effekt på marknadsläget, utan sker med en fördröjning på 12–24 månader. Riksbankens justeringar sker därmed utefter förväntningar och spekulationer kring det framtida inflationstrycket snarare än det rådande.

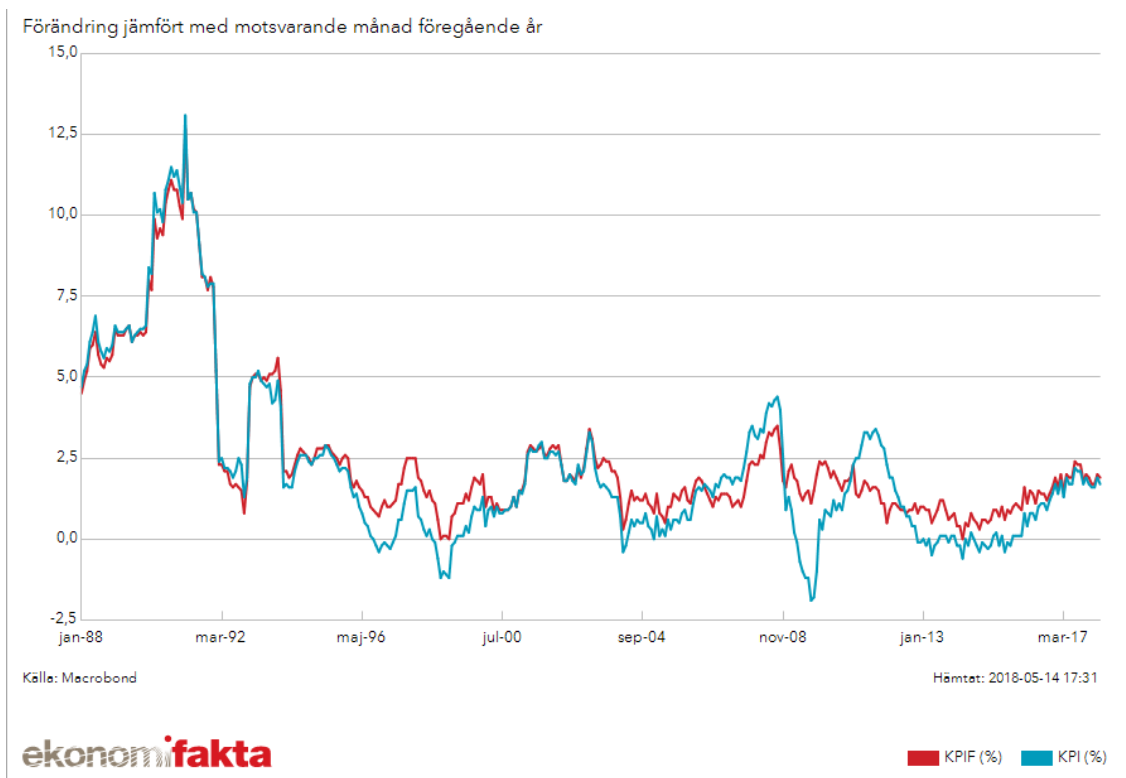
Idag ligger den rådande reporäntan på -0,5% och har gjort det sedan tidigt 2016. I *Figur 2.2* nedan presenteras förändringen av reporänta under perioden 1994 - 2018.



Figur 2.2: Reporäntans utveckling. (Carlgren, 2018)

2.3.3 Inflation

Enligt Carlgren (2018) innebär inflation att den generella prisbilden för samma varor och tjänster i framtiden är högre än idag. Är den framtida prisbilden lägre råder deflation. Carlgren (2018) menar att en längre tid med deflation ger negativ påverkan på landets ekonomi och därav Riksbankens uppgift att bibehålla landets inflation på en konstant och positiv nivå av 2%. Carlgren (2018) tar upp att det vanligaste finansiella måttet att mäta inflation med är *KPI* - konsumentprisindex, som mäter en fiktiv kundkorg med varor och tjänster som representerar ett konsuments genomsnittliga konsumtion. Carlgren (2018) nämner att sedan 2017 har Riksbanken frångått *KPI* och använder idag *KPIF* som inflationsmått. I *KPIF* bortses den effekt ränteförändringar har och Carlgren (2018) menar att *KPIF* ger ett mer rättvisande värde på landets inflationstakt och således underlättar beslutsfattandet kring penningpolitiken. I *Figur 2.3* nedan illustreras de båda inflationsmåten *KPI* samt *KPIF* och dess förändring under de senaste 30 åren.



Figur 2.3: Inflationsutveckling, enligt KPI samt KPIF. (Carlgren, 2018)

2.3.4 Amorteringskrav

De svenska hushållen har stigande belåningsgrad vilket bygger upp sårbarheter i den svenska ekonomin enligt Finansinspektionen (2017b). Finansinspektionen beslutade därmed att från och med Mars 2018 skärpa amorteringskraven ytterligare. Tidigare har kraven inneburit att de hushåll som lånar mellan 50 och 70 procent av bostadens värde måste amortera en procent av lånet medan de som lånar över 70 procent av bostadens värde för att finansiera köpet måste amortera två procent ner till 70 procent för att sedan enbart amortera en procent. Det ytterligare amorteringskravet innebär att alla nya bolånetagare som har en skuldkvot på över 4.5, det vill säga lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst måste amortera en procent till av bolånet utöver tidigare amorteringskrav (Finansinspektionen, 2017b).

Vidare motiverar Finansinspektionen de höjda amorteringskraven med att det unika läget med hög tillväxt, mycket låga räntor och höga bostadspriser medför en hög risk för den svenska ekonomin (Finansinspektionen, 2017b). Den finansiella utvecklingen har alltså lett till att Finansinspektionen (2017b) tvingats vidta åtgärder för att förhindra obalanser och potentiella framtida kriser. Åtgärden tillkommer även till följd utav att många hushåll har fortsatt stora skulder i förhållande till inkomst och bostadens värde (Finansinspektionen, 2017b). Finansinspektionen förtydligar att amorteringskravet inte har uppkommit till följd av enskilda månadsutfall där det under hösten 2017 verkar som att bostadsprisökningen avstannat något, utan menar att det beror på att förslaget sammanfaller i tiden med en ökande osäkerhet som råder på bostadsmarknaden om vart priserna är på väg. Det nya amorteringskravet är således en strukturell åtgärd som utgör en viktig del i en samlad bostadspolitik enligt Finansinspektionen (2017b) som vidare hävdar att det i grunden är sunt om bostadspriserna stabiliseras och går ner något, vilket också gynnar både hushåll som vill in på

bostadsmarknaden och samhällsekonomin i stort. Finansinspektionen (2017b) bedömer att det nya amorteringskravet inte kommer att utlösa något prisfall eftersom räntorna fortsatt är låga, hushållens betalningsförmåga lika stark som tidigare och att svensk ekonomi är fortsatt bra och stabil. Lars E.O. Svensson, som satt som vice riksbankschef 2007 till 2013, menar dock att Finansinspektionens argument inte håller för att skärpa amorteringskraven (Svensson 2017). Nämnade argument som ökade skulder och ökade bostadspriser anser Svensson (2018) vara naturliga effekter eftersom att bostadspriserna är höga på grund av fundamentala skäl och skuldernas ökning naturlig i förhållande till disponibel inkomst med eftersläpning. De naturliga och fundamentala orsakerna till att bostadspriserna är höga menar Svensson (2017) främst vara de låga räntorna som enligt flera studier bedöms vara låga en lång tid framöver (Rachel & Smith, 2017). Bostadspriserna har dock gått upp mer än disponibel inkomst sedan 2008, något som Svensson (2017) förklarar med att boräntorna har gått ned betydligt i förhållande till disponibel inkomst såväl som absolut. Det här innebär att även bolån med en bindningstid på 10 år har lika stora ränteutgifter nu som för 10 år sedan. Således har ränteutgifterna för bolån med konstant belåningsgrad inte stigit sedan 2008, de ökade bostadspriserna till trots (Svensson, 2017).

Vidare skriver Svensson (2017) att hushållens disponibla inkomst ökat med mer än 40 procent under samma period, något som i förhållande till nämnda ränteutgifter är en stark indikator på att bostadspriserna snarare är för låga än för höga enligt Svensson (2017). Motiveringen till det här är att bostadspriset bör stiga på ett sådant sätt att ränteutgifterna för nya bolån förblir detsamma i förhållande till disponibel inkomst. Kombinationen av ovan nämnda argument och att hushållens förhållandevis försiktiga agerande på bostadsmarknaden i nuläget, anser Svensson (2017) vara tydliga bevis för att amorteringskravet borde ha förkastats av Regeringen. Svenssons argumentation styrks inte av IMF, OECD och EU kommissionen som alla hävdar att den höga skuldsättningen hos svenska hushåll innebär en omfattande risk för den svenska ekonomin (SCB, 2016). Således gick EU kommissionen ut med att åtgärder snarast bör vidtas på den svenska bostadsmarknaden. Tilläggas bör att dessa uttalanden utspelade sig innan det senaste amorteringskravet och därav syftar till situationen som den såg ut år 2016.

Det nya amorteringskravet beräknas enligt Finansinspektionen (2017) påverka cirka 14 procent av befolkningen och riktas mot de hushåll som tar stora bostadslån i förhållande till inkomst, vilket i stor utsträckning beräknas vara singelhushåll i åldrarna 25–45 år. Att unga redan är en mycket utsatt grupp på bostadsmarknaden styrks av rapporten *Långsiktiga effekter av att äga och hyra sin bostad* som företaget Evidens har gjort till förmån för *Bofrämjandet* i maj 2017 (Evidens, 2017). Evidens (2017) skriver att flyttningarna har minskat markant för unga de senaste 10–15 åren, sannolikt till följd av en dysfunktionell hyresmarknad och en stor prisökning på bostadsmarknaden. Något som Svensson (2018) anser problematiskt med det nya amorteringskravet är den obalans som uppstår mellan boendebetalingar och egentliga boendekostnader, för unga förstagångsköpare i storstadsområden. Om exempelvis Stockholms bostadsmarknad för ettor studeras är ett troligt scenario att boendebetalingen blir så hög som 10 200 kr per månad, med en belåningsgrad på 85 procent och ett amorteringskrav på 2 procent, om amorteringskravet negligeras blir boendebetalingen betydligt lägre, 6 300 kr per månad (Svensson, 2018). Svensson (2018) menar att de här skillnaderna skapar stora trösklar, snedvridningar och välfärdsförluster på bostadsmarknaden, som främst drabbar unga ensamboende som paradoxalt nog har råd med de

egentliga boendekostnaderna men som inte klarar av de stora utbetalningarna som ett stort lån innebär. Välbeställda ensamboende som antingen har så stor inkomst att de har råd med de stora utbetalningarna eller inte behöver låna klarar sig dock undan med en väldigt billig boendekostnad (Svensson, 2018).

Det som ställer till det för många unga bolånetagare är den stora andel ofrivilligt sparande som amorteringskravet leder till (Svensson, 2018). I nämnda exempel med en boendeutbetalning på 10 200 kr utgör endast 2 400 kr den egentliga boendekostnaden, där poster som månadsavgift, real räntebetalning efter skatt och kostnad för eget kapital ingår (Svensson, 2018). 7 800 kr utgör ofrivilligt sparande i form av real minskning av lånet på grund av inflation och amortering. Ovanstående exempel är beräknat på tidigare amorteringskrav, om det nya amorteringskravet som tidigare beskrivits skulle tas med i beräkningen skulle den totala boendeutbetalningen uppgå till 12 200 kr och det ofrivilliga sparandet öka från 7 800 kr. till 9 800 kr. De ensamboende som endast behöver låna till 50 procent av bostadens värde kommer betydligt lindrigare undan med ett ofrivilligt sparande på endast 2 040 kr i fallet innan det nya amorteringskravet (Svensson, 2018). Resultatet uppkommer på grund av lägre räntebetalningar, att amorteringen fallit bort samt att real minskning av lånet på grund av inflationen är lägre eftersom att skulden är lägre. Således menar Svensson (2018) att skillnaden i ofrivilligt sparande är stor mellan de som behöver låna 85 och 50 procent, vilket till stor del beror på amorteringskravet. Enligt Svensson (2018) utestänger alltså amorteringskravet unga från bostäder som de egentligen har råd med för att istället tvingas förlita sig till den dysfunktionella hyresmarknaden eller köpa en sämre och billigare bostad än vad de hade klarat av att äga egentligen.

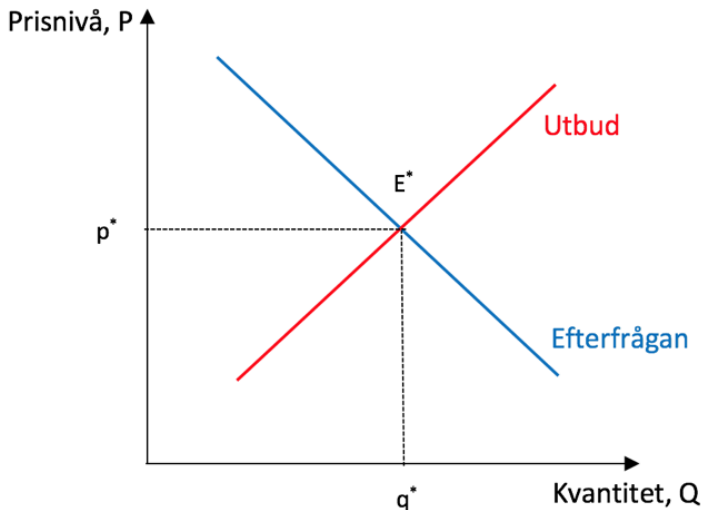
De tidigare nämnda amorteringskraven kan potentiellt även innebära inlåsnings effekter för hushållen. Finansinspektionen (2017) medger att både det gamla och nya amorteringskravet kan ha sådana effekter då de riktar sig till nya bolånetagare, dock menar Finansinspektionen att effekterna blir marginella och att åtgärden är nödvändig sett till de makroekonomiska risker som en hög skuldsättningsgrad innebär hos befolkningen.

2.3.5 Nationalekonomiska modeller

Under kapitlet presenteras teoretiska modeller som beskriver nationalekonomiska samband såsom Utbud-Efterfrågan, IS-LM, Investering-Besparing samt Mundell-Fleming.

2.3.5.1 Utbud-Efterfrågan

Den klassiska utbud-efterfrågemodellen sammanfogar de båda aktörer på marknaden, producenter och konsumenter. Producenter har viljan att producera och sälja en specifik vara eller tjänst på den aktuella marknaden, medan konsumenter är intresserade av att köpa den specifika varan eller tjänsten. Vid ett lägre pris kommer incitamenten för produktion att vara lägre, medan incitamenten för konsumtion ökar. Det ger en positiv, växande kurva för utbudssidan samtidigt som efterfrågesidan representeras av en negativ avtagande kurva, vilket illustreras i *Figur 2.4* nedan. (Quickconomics, 2018)



Figur 2.4: Utbud-Efterfrågan-modell. (Quickconomics, 2018)

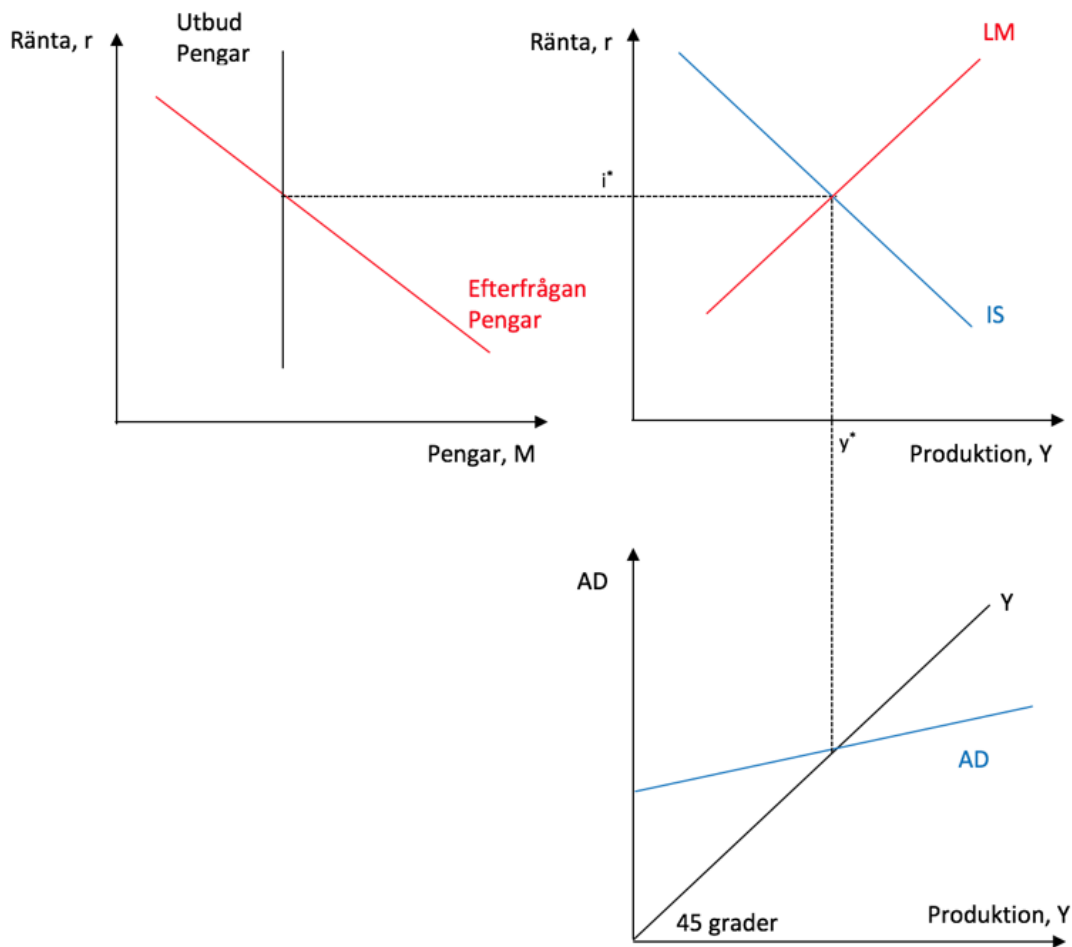
Skärningspunkten mellan dessa två grafer benämns som marknadsejämnavikt, E^* . Vid marknadsejämnavikt är viljan till konsumtion lika stor som viljan till produktion och således det optimala scenariot för både konsumenter och producenter. Vid den nämnda marknadsejämnavikten återfinns en jämnviktskvantitet, q^* samt ett jämnviktspris, p^* . (Quickconomics, 2018)

2.3.5.2 IS-LM

IS-kurvan härleds ur sambandet mellan den totala produktionen, Y samt den aggregerade efterfrågan, AD . Den aggregerade efterfrågan är den totala efterfrågan på alla produkter och tjänster som produceras i ett land. Den 45-gradiga kurvan för Y visar på den punkt där den aggregerade efterfrågan överensstämmer med landets produktion. (Gottfries, 2013)

LM-kurvan återfås ur sambandet mellan produktionsnivå och förändringar på penningmarknaden. Det antas att landets centralbank håller landets utbud av pengar på en konstant nivå och enbart kan göra konstanta förändringar i utbudet genom tillförsel eller bortförsel av kapital från marknaden. Det vill säga att utbudet inte styrs av efterfrågan. Efterfrågan styrs av delvis de inhemska hushållens efterfrågan på valutan men även omvärldens efterfrågan av landets valuta. (Gottfries, 2013)

IS-LM-Modellen sammanslår dessa två kurvor, där IS-kurvan symboliserar varumarknaden och LM-kurvan symboliserar penningmarknaden. Modellen visar på relationen mellan dessa marknader och dess koppling till räntesats och produktion. Skärningspunkten mellan IS- och LM-kurvan visar på när de båda marknaderna är i jämvikt och indikerar en jämnviktsränta, i^* samt en jämnviktsproduktion, y^* . Modellen illustreras nedan i *Figur 2.5*. (Gottfries, 2013)

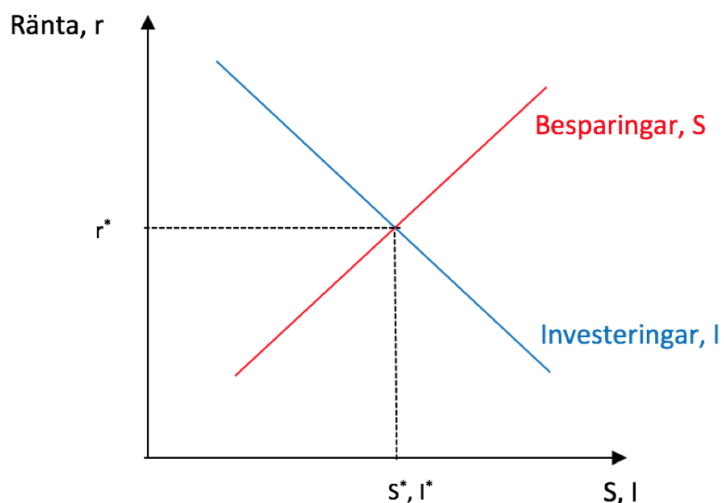


Figur 2.5: IS-LM-modell. (Gottfries, 2013)

2.3.5.3 Investering-Besparing

Relationen mellan besparingar och investeringar är alltid 1:1, det vill säga att summan av investeringar alltid är densamma som summan av besparingar. Minskar ett lands investeringar så minskar således även landets besparingar. Jämviktsläget där viljan att investera är samma som viljan till att spara ger en jämviktsränta, r^* . (Krugman & Wells, 2013)

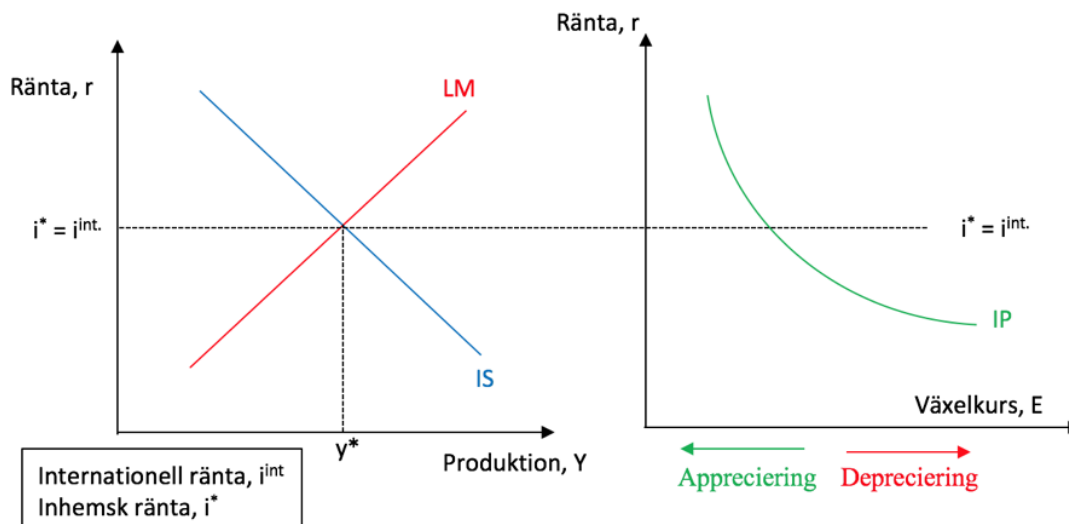
Sambandet mellan investeringar, besparingar och räntesats illustreras i *Figur 2.6* nedan.



Figur 2.6: Investerings-Besparings-modell. (Krugman & Wells, 2013)

2.3.5.4 Mundell-Fleming

Mundell-Fleming-modellen är en vidareutveckling på IS-LM-modellen, se *Figur 2.7* nedan. I Mundell-Fleming-modellen utgår man på liknande sätt från varumarknaden och penningmarknaden för att finna en marknadsjämvikt med en jämviktsränta, i^* samt en jämviktsproduktion, y^* . Vad som skiljer sig från den klassiska IS-LM-modellen är att man i Mundell-Fleming tar hänsyn till en öppen ekonomi. I en öppen ekonomi kommer de båda marknaderna även vara beroende den internationella räntan. Den internationella räntan påverkar den inhemska växelkursen och ges av sambandet: $i^{int} = (1 + i) * \frac{E^e}{E}$, där i är den inhemska räntan, i^{int} är den internationella räntan och $\frac{E^e}{E}$ är växelkursen. I Mundell-Fleming-modellen representeras den parametern av IP-kurvan, se *Figur 2.8* nedan. Enligt modellen kommer den inhemska växelkursen att antingen appreciera eller deprecieras vid en differens mellan inhemsk och internationell räntesats. På sikt menar modellen att den inhemska räntan konvergerar mot den internationellt rådande räntesatsen och att en ny växelkurs kommer infinna sig. Ett nytt jämviktsläge återfås med internationell räntan samt en jämviktsproduktion, se *Figur 2.7 & 2.8* nedan. (Gottfries, 2013)



Till vänster, Figur 2.7: Mundell-Fleming-Modell, IS-LM. (Gottfries, 2013)

Till höger, Figur 2.8: Mundell-Fleming-Modell, IP. (MIT, u.å.)

2.4 Byggnadskrav

Sverige har de högsta kostnaderna i Europa för byggproduktion vilket till stor del beror av de höga byggnadskrav som ställs på bostadsstandard. Kraven ställs för att upprätthålla en god levnadsstandard och hög energieffektivitet i bostäderna. De höga kraven gör i sin tur att hyror och bostadspriser blir för höga för många. (Jacobson & Strand, 2012)

Boverket är en förvaltningsmyndighet och har ett viktigt uppdrag av regeringen och riksdagen i samverkan med andra aktörer för att bygga ett hållbart samhälle. Boverket arbetar med frågor som rör samhällsplanering, stadsutveckling, byggande och boende.

För att bygga nytt, bygga om eller bygga till ska man alltid ta hänsyn till Boverkets föreskrifter och regelsamling för byggnader, som kallas BBR. BBR innehåller föreskrifter och allmänna råd till Plan- och bygglagen samt regler om utformningskrav och de flesta tekniska byggnadsegenskapskraven, exempelvis energihushållning och isolering, tillgänglighet, användning, säkerhet mot brand, ljuskrav och skydd mot buller. (Boverket, 2017b)

Ett vanligt problem vid nybyggnation är buller. Buller brukar definieras som ett oönskat ljud som kan ge risk för olägenhet och ohälsa för folk som upplever denna ljudstörning t.ex. sömnstörningar, sämre koncentrationsförmåga och irritationer. Det är därför viktigt att ta hänsyn till buller vid utformning av byggnader på så sätt att uppkomsten och spridningen av störande ljud begränsas. Boverket har föreskrivit minimikrav på riktvärde för vad man anser acceptabla ljudnivåer så att man skapar den bästa ljudmiljön i och kring bostadsbyggnader. (Boverket, 2015)

Vidare har regeringen gjort en förordningsändring på riktvärdena som underlättar byggprocessen och bidrar till att bygga mer bostäder genom att sänka kravet på bullernivåerna som innebär en förhöjning på riktvärdena med 5 dB för de dåvarande värden för lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter, där bullernivåerna invid den exponerade sida blev 65 dB i dagsläget. (Regeringskansliet, 2017). Buller inomhus kan komma från olika källor exempelvis fasta

installationer i byggnaden, grannar, stomljud men det vanligaste omgivningsbuller som stör flest människor är trafik, i synnerhet vägtrafiken. En studie om störning från trafikbuller i Stockholm har visat att cirka ett av fem hushåll är mycket störda dagligen av buller från trafik i sitt boende. Vid utformning av byggnader så finns det olika faktorer som ökar störning och hur buller upplevs bl.a. exponering för fler bullerkällor, buller på uteplats och att utlovade bullerskydd saknas. Vidare kan man förbättra och minska störningen vid utformningen av byggnader genom att ha boningsrum mot tyst sida, tystgård och gårdssida samt en högfasadisolering och att man är medveten om bullerkällan. (Boverket, 2016a)

Enlig Boverket (2016a) regleras följande det i detaljplanen:

”Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A) mellan kl. 22.00-06.00. Bostadsrum får inte förläggas i fasad direkt mot trafikbro”.

(Boverket, 2016a, sida 14)

Bullerregler har kommit som en viktig politisk fråga för att höja riktvärde för trafikbuller vid byggnadsfasader så att det kan byggas mer i närheten av vägar och spårtrafik samt fler små lägenheter, framförallt i storstadsområden. Små lägenheter har ofta bara ett fönster och det blir mot bullriga vägar så kravet på en tyst sida kan ej uppfyllas av byggföretagen med nuvarande regler, vilket leder till att bristen på små lägenheter ökar. En ny bullerförordning och en höjning på riktvärdena är således ett stort steg i rätt riktning för att minimera bostadsbristen.

(Regeringskansliet, 2017)

Ett krav som inte alltid uppmärksammas, som har stor inverkan på bostadspriset är det på antalet parkeringsplatser per lägenhet. I tätbebyggda områden råder ofta brist på ledig mark, vilket leder till det enda sättet att uppfylla parkeringskraven är att bygga parkeringshus. I boverkets byggregler finns samtliga krav och regler för byggande i Sverige. (Jacobson & Strand, 2012)

Tillgång till dagsljus och belysning är ett krav på de tekniska egenskaper på byggnader som regleras enligt Plan -och bygglagen, PBL, och Boverkets byggregler, BBR. Dagsljus och belysning har en stor betydelse för säkerhet och hälsa och reflekterar goda kvalitéer på byggnaden. I BBR regleras kravet på bostäder så att varje rum där man vistas ofta ska åtminstone ha ett fönster som följer dagsljuskällan och att byggherrarna ska ta hänsyn till dygnets och årstidernas variationer vid utformning. (Boverket, 2016b)

2.5 Effektivitet och produktivitet i byggprocessen

I kommande kapitel presenteras faktorer vilka går under det övergripande ämnet *Effektivitet och produktivitet i byggbranschen*.

2.5.1 Bristande effektivitet i byggbranschen

Bostadskrisen beror delvis på att det byggs för lite bostäder i Sverige. En av orsakerna till det är en ofta ineffektiv byggprocess. Begränsade resurser inom bygg- och anläggningsbranschen måste utnyttjas på ett bättre sätt för att kunna komma till bukt med problemet. Generellt kan produktivitet skrivas som relationen mellan det som produceras och kostnaden för de resurser som satts in i

projektet. Det finns dock stora svårigheter att på ett rättvist sätt mäta produktiviteten i byggprocessen eftersom det är så många komplexa faktorer som spelar in. Det finns också risk för att fel slutsatser dras om de uppmätta värdena och faktorerna för produktiviteten valts ut på fel sätt eller av fel anledning. (Olander & Widén, 2004).

Det är många faktorer som spelar in för hur effektiv en byggprocess kommer bli. Några av faktorerna är planering, kommunikation mellan arbetsledning och yrkesarbetare och hur effektiva eventuella underentreprenörer som anlitas är. I många byggprojekt finns så kallade lagbasar, som har ansvar för en grupp av yrkesarbetare. Nya direktiv kommuniceras från arbetsledare till lagbasen, som i sin tur meddelar ut de nya direktiven till yrkesarbetarna. I vissa fall saknas lagbasar, för till exempel underentreprenörer, vilket kan innebära brister i kommunikation som i sin tur ofta resulterar i ineffektivitet. (Vidner, 2011)

Att inköp av material och leveranser av dem håller sig till tidsplan är viktigt. Om material eller verktyg saknas på byggarbetsplatsen kan det innebära förseningar. Är då delmomentet kritiskt för att byggprocessen i stort ska kunna fortgå kan materialbrist i ett sådant här sammanhang innebära tilläggskostnader. (Vidner, 2011)

Enligt Vidner (2011) är motivationen hos yrkesarbetarna en viktig del i hur effektivt ett arbete kan genomföras. Lagkänsla och målsättningar i gruppen är såklart viktiga för att det ska finnas en gemensam drivkraft. Ett vanligt problem är enligt Vidner (2011) att yrkesarbetarna kanske inte är så insatta i projektet i sin helhet. Sannolikt blir incitamenten då låga för yrkesarbetare att prestera över det minimikrav som ställs från arbetsgivaren. Risken är således stor att effektiviteten blir låg för yrkesarbetare. Vidner drar slutsatsen om att det finns mycket att göra för att förbättra effektiviteten på den byggarbetsplats han besökt. En stor del av problematiken menar han ligger i det sociala samspelet och lagandan, mer resurser kunde också lagts på planering och samordning.

2.5.2 Åtgärder för att förbättra effektiviteten i byggprocessen

Även lönsamheten i byggbranschen påverkas av hur effektiv byggprocessen är och ämnet diskuteras ofta i byggbranschen. För att kunna överkomma de hinder som finns för effektivare byggande kan industrialisering och så kallade typlösningar vara en framgångsrik metod. Ett exempel på det här är så kallad *lean construction*, som är ett arbetssätt som syftar till att minimera slöseri under byggprocessen. Enligt Hjortman och Svensson (2015) finns enligt *lean production* åtta olika faktorer för slöseri. Den första faktorn är väntan som uppstår på grund av förseningar på andra punkter i byggprocessen. Om ett moment måste bli färdigt innan nästa kan påbörjas är det kritiskt att tidsplanen hålls. Onödigt mycket produkter eller verktyg som finns lagrade på arbetsplatsen kan också skapa problem, då det kan innebära trängsel som hindrar produktionen. Misstag eller felbeslut som kräver att ett eller flera moment i projektet måste göras om påverkar också tidseffektiviteten. Arbete som inte är nödvändigt för projektets framgång bör i största möjliga mån undvikas. Även onödig förflyttning av material på arbetsplatsen är en tidskrävande process. Som sista faktorer nämner Hjortman och Svensson (2015) produktion över det faktiska behovet och ej utnyttjad kreativitet i kompetens i de egna leden som faktorer som kan bidra till slöseri i byggprocessen inte kan utföras på grund av till exempel förseningar på andra punkter.

Slöseri så som ovan nämnt bör i största möjliga grad undvikas för att skapa en så effektiv och lönsam process som möjligt (Hjortman & Svensson, 2015). Listan visar på att det finns många olika områden att jobba med för att förbättra effektiviteten på byggnadsprocessen i stort. Många av de listade faktorerna går tillbaka till de egna leden och den egna planeringen inför och under projektet. Det tyder på att om mer resurser hade lagts i planeringsstadiet hade mycket av slöseriet kunnat undvikas. Kraven på bättre produktivitet och en mindre bostadsbrist för de mindre bemedlade invånarna i landet har gjort att industrialisering av byggbranschen fått större spelrum och börjat ses som en nödvändighet för att uppfylla dem (Persson & Sköld, 2006). Industrialiseringen måste dock samverka med de krav på bostadsstandarder som gäller i Sverige.

2.6 Subventionering av bostadsbyggande

Under åren 1993–2004 fanns ett antal subventioner för bostäder och bostadsbyggande i Sverige. De räntebidrag som fanns för att minska kostnader vid bland annat nybyggnation anses ha fungerat till viss del, då det uppmuntrat till en ökad nyproduktion. Flera av de mål som sattes upp i samband med räntebidraget uppfylldes tack vare det, även om inte alla delar nådde full förväntad effekt. (Boverket, 2005)

År 2001 till 2006 kunde bidrag fås för nyproduktion av hyresrätter i områden där bostäder behövdes. Bidragen ansågs vara lyckade och resulterade i ökat byggande och även lägre hyror. En annan påföljd av bidraget var att personer med begränsade ekonomiska resurser gavs möjlighet att bo i lägenheterna i fråga. Bidraget hade i stort sett bra genomslag även om effekten i vissa områden var sämre än andra. Ett liknande bidrag för studentbostäder infördes åren 1997 och 2000. Bidragen resulterade i ökat byggande av just studentbostäder och gav ett lyckat resultat. Även här påverkades hyresnivåerna och sänktes tack vare bidraget (Boverket, 2005). I det stora hela konstaterar Boverket (2005) att bidragen varit effektiva, ett antal förbättringar kunde dock göras för att i framtiden optimera effekten.

Regeringen införde år 2016 ett årligt bidrag till kommunerna för bostadsbyggande. Bidraget uppgick år 2016 och 2017 till sammanlagt ungefär 1,8 miljarder kronor. Efter 2017 kommer bidraget minska och vara på cirka 1,3 miljarder kronor per år. Anledningen till bidraget är i första hand att stödja kommuner som tagit emot många nyanlända. Ett antal krav ställs på de kommuner som ska få ta del av bidraget, de innefattar bland annat krav på nybyggnation av bostäder och mottagande av nyanlända (Regeringskansliet, 2016).

Lind, Cars & Kalbro (2016) menar att krav bör finnas på kommuner som tar emot bidrag för bostadsbyggande från staten. Likaså bör kommuner som inte bidrar till utveckling av bostadsmarknaden straffas därefter. De anser fortsatt att chansen är liten för att staten ska införa större subventioner för byggande men att andra effektiva metoder finns för att öka bostadsproduktionen.

En bostadsmarknad som styrs av marknadsläget innebär att företag som har möjlighet bygger för maximal lönsamhet snarare än efter det behov som finns hos befolkningen, så kommer också vara fallet så länge inte tillräckliga subventioner finns för att uppmuntra något annat (Hagson, Tvilde & Rösnes, 2015).

3 Metod

I metodkapitlet beskrivs och motiveras projektets metodval och tillvägagångssätt. Det redogörs även för vilka intervjurespondenterna har varit.

3.1 Forskningsmetodik

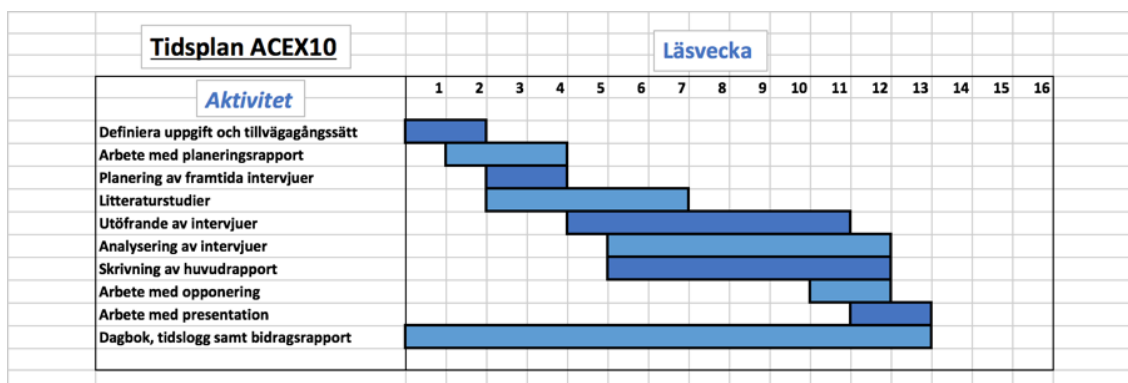
Forskningsprocessen i en undersökning består av flertalet steg. Det första steget är att identifiera problemet, vilket följs av framför allt litteraturgenomgångar, val av upplägg, val av datainsamlingsmetod, genomförande och analyser (Patel & Davidsson, 2011). Stegen är som sagt en idealbild och förhåller sig sällan till verkligheten. Det finns ingen generell metod som fungerar på samtliga forskningsproblem. Alla forskningsmetoder innebär för- och nackdelar beroende på användningsområde (Nayak & Singh, 2015). Detta innebär att forskningsmetoden behöver väljas utifrån varje specifik studie. Under vår process kommer nya data och ny kunskap bli tillgänglig för oss. Fokus och till viss del problemformulering kommer med stor sannolikhet förändras på vägen. Av den anledning kommer vi att arbeta på det sätt som Patel & Davidsson (2011) kallar ett abduktivt arbetssätt.

Att arbeta abduktivt är ett sätt formulera en hypotes till den teoretiska strukturen i fallet (Patel & Davidsson, 2011). Det innebär att den ursprungliga hypotesen om fallet kan utvecklas på ett senare stadiet eftersom nya data samlats in och därefter kan rapporten få ett nytt utfall. I och med metoden kan rapporten utvecklas och ge en mer generell bild efter djupgående analys.

Det finns flera olika aspekter av att arbeta med en kvalitativ studie. Nayak och Singh (2015) beskriver att det kvalitativa sättet att arbeta lyfter fram hur personer själva upplever hur världen är och fungerar. Det beskriver även hur individer upplever världen utifrån egna erfarenheter. Den kvalitativa studien börjar med intervjuer och datainsamling ute i fält för att skapa en förståelse för situationen. Datainsamling följs av organisering av insamlade data och fortsatt litteraturstudie. Den kvalitativa studien kan beskrivas som individers egna idéer, känslor och omdöme i en viss situation. Till skillnad från den kvantitativa studien som fokuserar på siffror, riktar sig alltså den kvalitativa studien mot just kvalitativa data om någonting (Walliman, 2010). Den kvalitativa metoden fungerar bra på vårt forskningsämne och vi ansåg arbetssättet nödvändigt för att kunna producera en så korrekt bild som möjligt.

Då vi insåg under processens gång att våra forskningsfrågor var formulerade på ett sätt som gjorde att vi blev ganska låsta, bestämde vi oss för att ändra dem. Ändringen innebar en ny formulering och valet att följa tre forskningsfrågor istället för fyra. De nya forskningsfrågorna valdes så att vi på så effektivt sätt som möjligt skulle kunna ta vara på den empiri och teori vi samlat ihop och inte bli fastlåsta i de frågor vi formulerade när vi precis påbörjat arbetet.

För att strukturera och planera vårt arbete gjorde vi i början av studien upp en tidsplan, så vi enklare skulle kunna prioritera rätt saker vid rätt tidpunkt. Tidplanen hjälpte oss också att planera in intervjuer relativt långt i förväg. I *Figur 3.1* nedan ses den tänkta tidsplanen för processen.



Figur 3.1: Tidsplan för processen för rapportskrivandet.

3.2 Metodval

Fördelen med ett abduktivt sätt att arbeta är att vi inte blir fastlåsta i den ursprungliga teorin vi har om ämnet, utan kan under arbetets gång utveckla vårt resonemang och på så vis få en mer komplett undersökning. Metoden var således flexibel för vår egen skull och för projektets utveckling i stort. I flera moment i arbetet har det framkommit att vår ursprungliga uppfattning om situationen varit fel och vi har därför tvingats ändra närmandesätt i fallet. Vårt metodval underlättade att ändra vårt fokus till viss grad. Efterhand som intervjuerna genomfördes och vi fick en djupare förståelse för ämnet, kunde valen av intervjupersoner göras efter vårt behov av empiri inom vissa områden. Hade vi behovet av att utveckla en speciell del i rapporten kunde därför kommande intervjuobjekt väljas utefter det. Vi kunde således på ett effektivt sätt optimera vår studie när det gällde vilka faktorer som hade stor respektive liten betydelse och påverkan på vårt studieområde.

3.3 Litteraturstudie inför intervju

För att möjliggöra genomförandet av en lyckad intervju ställs flertalet krav på intervjuaren. Det första är en tillräcklig och förhållandevis djupgående förberedelse i det aktuella ämnet. Själva intervjun måste dessutom hållas på ett proffsigt och effektivt sätt och det som sägs behöver spelas in och antecknas under intervjuens gång. (Nayak & Singh, 2015).

För att intervjuerna skulle kunna utföras på ett effektivt sätt och generera relevant data studerades litteratur som vi ansåg nödvändig att ha insikt i, innan intervjuerna påbörjades. Litteraturen bidrog till ökad förståelse samt insikt om lämpliga intervjufrågor till respondenterna. Med hjälp av bakomliggande litteraturstudier kunde vi även formulera följdfrågor och få en djupare förståelse för många områden, vilket vi ansåg vara nödvändigt i studien. Vi tog även ibland stöd i empirin från vissa tidigare hållna intervjuer inom ungefär samma ämnesområde för att kunna formulera så precisa och effektiva frågor som möjligt till efterföljande respondenter. De områden som vi ansett vara viktiga och intressanta för studien har vi på det sättet utvecklat och samlat mer data kring. I vissa frågor har svar från en tidigare respondent återgivits till en ny, för att på så vis kunna jämföra svar från respondenter med olika perspektiv, inom samma frågeställning.

3.4 Intervjustruktur

Intervjufrågorna kommer fokusera på vår problemställning med relevanta utgångspunkter beroende på respondentens position i organisationen och vilken den aktuella branschen är. En företrädare för byggföretag gavs frågor som var mer inriktade på faktorer inom själva byggprocessen. Politiskt

aktiva personer fick frågor som var mer fokuserade på till exempel krav och bestämmelser som kunde innebära fördröjningar i detaljplaneprocesser. Intervjuer av semistrukturerat format är en sorts intervju som innehåller både så kallade öppna och stängda frågor. De stängda frågorna följer en viss tidigare fastställd ordning. De öppna frågorna innebär mer öppen dialog vilket gör svaren mer flexibla och respondenten har frihet att formulera och utveckla på ett personligare sätt. Det semistrukturerade formatet innebär enligt Walliman (2010) att den som håller i intervjun har bestämt ett antal ämnen i förväg, ämnena ska tas upp i intervjun i den ordning som känns relevant för dialogen. Insamling av data till empirin kommer ske just genom intervjuer av semistrukturerad art, intervjuerna hölls med nio stycken personer som vi ansåg vara relevanta för frågeställningen och som kunde bidra med nya data. Vi har därför valt att ha ett semistrukturerat förhållningssätt till våra intervjuer. Förhållningssättet är enligt Patel och Davidsson (2011) en form av intervju där ett antal teman inom ett område har valts ut. Alla teman ska tas upp i intervjun men i övrigt lämnas stor frihet till respondenten att utforma svaren. Intervjustrukturen gör att respondenten tillåts tala bredare och mer fritt om ämnet och det finns även en viss frihet kring i vilken ordning som ämnena tas upp. Även nya frågor kan dyka upp direkt från dialogen i en semistrukturerad intervju (Nayak & Singh, 2015).

Formen av intervju passar vår studie, där det från början är svårt att fastställa exakt vilka faktorer vi bör utgå ifrån. I snitt kommer intervjuerna vara cirka 1 timme långa. Intervjupersonerna har framför allt kontaktats via mail, och ibland via telefon. Intervjuerna kommer inledas med ett antal generella frågor, som ställs till samtliga intervjuobjekt. Det gör att vi enkelt kan jämföra svaren på just de frågorna mellan intervjuobjekten. Personer från samma eller liknande branscher och med ungefär samma positioner kommer ställas liknande frågor i den mer specifika delen av intervjun som följer inledningen. Det gör att vi enkelt kan jämföra de olika svaren, för att sedan sammanställa dem. Inga påminnelser skickades ut till intervjupersoner om intervjudatum eller tid efter att en överenskommelse om en intervju var gjord.

Intervjuerna kommer inledas med ett par mer generella frågor gällande respondentens arbete och position inom företaget. Förutom den generella och specifika delen av intervjun är följande sortens frågor de vi kommer att grunda skrivandet av intervjufrågor och intervjuns struktur på:

- Inledande frågor, till exempel: när började du intressera dig för det här?
- Uppföljande frågor, som ställs för att intervjupersonen ska beskriva lite mer om någonting, förklara hur man menar med ett svar och så vidare.
- Sonderingsfrågor, för fördjupning av ett svar.
- Preciserande frågor, för att få djupare förståelse, till exempel: Hur menar du? Vem sa det?
- Direkta frågor, som avslutar intervjun då vi bekantat oss med respondenten.
- Indirekta frågor, för bredare tolkning, till exempel: vad anser man om...
- Strukturerande frågor, som är till för att byta fokus eller att vi repeterar någonting som sagts för att utveckla resonemanget hos respondenten.
- Tolkande frågor, för att försöka undvika missuppfattningar, till exempel: Jaha, då har jag förstått det som...eller?

3.5 Intervjuobjekt

De flesta intervjuobjekten valdes av gruppen efter bedömning av relevans. I vissa fall har vi fått tips om personer att intervjua från vår handledare. Under ett fåtal intervjuer har vi också fått tips om intervjupersoner som kan hjälpa oss att gå vidare i studien, vi har ett fåtal gånger på det sättet fått tag på nya personer att intervjua. Triangulering vid intervjuer innebär att forskaren väljer ut ett antal intervjupersoner med olika bakgrund och relation till det aktuella problemet. Det bidrar till högre validitet i studien eftersom fler perspektiv tas i beaktande. (Malterud, 1998).

De yrkesområden vi valt att fokusera på och kommer söka för intervjuer är representanter från fastighetsbolag, bygg- och entreprenörsbolag, politiker med relevanta positioner för byggbranschen, forskare inom ekonomi, forskare inom bostadsmarknaden i Sverige och mäklare. Resultatet som vår studie producerat beror till viss del på vilket bortfallet av intervjupersoner och andra källor till data var under processen (Patel & Davidsson, 2011). I början av studien valde vi vilka yrkesområden vi ville ha representerade i våra intervjuer. Ett antal av dessa yrkesområden har vi inte haft möjligheten att intervjua. Vi har inte kunnat få tag på någon representant för fastighetsbolag, vi har kontaktat sex stycken fastighetsbolag men ingen av dem svarade på våra förfrågningar om en intervju. Vi har kontaktat tre stycken olika mäklare för en intervju, men inte fått svar från någon av dem. De här två yrkesområdena saknar representanter i vår studie utav de vi från början valde att ha med. Anledningen till bortfallet av dessa grupper kan möjligtvis vara hög sysselsättningsgrad och därmed begränsad tid att avlägga till studier som denna. Det kan också ha att göra med att representanterna som vi kontaktat anser att de inte har någon större koppling eller kunskap om ämnet, och därmed avstått från att ställa upp.

Tabell 3.1 Respondenter av skriftliga samt telefonintervjuer.

Företag/universitet	Namn	Titel	Datum
JM	Martin Svahn	Regionchef JM	2018-03-09 (Telefon)
Serneke fastighet	Krister Johansson	VD Serneke	2018-03-22
Göteborgs universitet	Hans Bjurek	Nationalekonom A	2018-03-28
Ordförande i Byggnadsnämnden Göteborg	Emmali Jansson	Politiker	2018-04-22

Göteborgs Universitet	Ola Olsson	Nationalekonom B	2018-03-28
KTH	Hans Lind	Fastighetsekonom	2018-03-28 (Telefon)
CTH	Martin Löwstedt	Forskare i byggproduktion	2018-03-22
Älvstaden	Lena Andersson	VD Älvstaden	2018-02-27 (Skriftligt)
CTH (Gästprofessor)	Ulf Jensen	Forskare i fastighetsrätt	2018-02-28 (Skriftlig)

3.6 Genomförande av intervjuer

Jämfört med enkäter är intervjuer ett effektivare sätt att få tag i relevant information, men som då samtidigt kräver lite djupare frågeställningar. Det finns flera olika sätt att hålla i en intervju, det kan till exempel vara ansikte mot ansikte, via telefon eller via videosamtal. (Walliman, 2010). Vi kommer framför allt hålla intervjuer i person, men två telefonintervjuer har dessutom hållits. Intervjuer ger en djupare förståelse för ämnet i fråga, där de som håller i intervjun har möjligheten att utveckla sitt resonemang och förstå vilka som är ämnets mest kritiska punkter (Nayak & Singh, 2015).

Innan varje intervju har vissa förberedelser gjorts. De har bestått av att gå igenom frågorna för att se till att alla frågor är relevanta och faktiskt behövs för den kommande intervjun. Förutom den förberedande större litteraturstudien genomfördes ibland mindre omfattande litteraturgenomgångar i direkt anslutning till att vissa intervjuer hölls, för att säkerställa att vår kunskap om ämnet var uppdaterad och korrekt. Mellan två och fyra gruppmedlemmar har närvarat vid varje intervju. En av medlemmarna hade alltid till uppgift att vara ansvarig för huvudfrågorna. En av gruppmedlemmarna kommer, efter godkännande från intervjupersonen, vara ansvarig för att spela in intervjun och anteckna viktiga delar av de ämnen som tas upp. Objektet som intervjuas har alltid frågats om det är okej med inspelning. De har också fått förfrågan efter intervjun att få läsa igenom vår empiri när arbetet är klart. Om vi är fler än två medlemmar närvarande kommer de som inte antecknar eller är huvudansvariga för frågorna, hjälpa till med att skriva anteckningar och komplettera intervjun med följdfrågor som är relevanta ämnet. I appendix kommer alla generella och specifika intervjufrågorna att bifogas.

3.7 Skriftliga intervjuer via mejl

Det är enkelt och effektivt att samla data via skriftliga intervjuer om respondenten inte haft tid att ställa upp på en traditionell intervju. Ett antal respondenter som inte hade möjlighet att ställa upp på en intervju skickades intervjufrågor med öppet format på frågorna. Frågorna besvarades av respondenterna och skickades sedan tillbaka till oss via mejl. Resultaten av de skriftliga intervjuerna vävdes in i vår empiri och användes för att få ett mer komplett underlag i analysen.

3.8 Analys av data och bearbetning av information

Kvantitativa undersökningar genererar ofta fragment av kunskap inom ett område. För att kunna skapa en alternativ och djupare kunskap av fragmenten behöver det genomföras en kvalitativ bearbetning av data (Patel, Davidsson 2011). Jämfört med kvantitativa forskningsmetoder är den kvalitativa mer inriktad på att vara explorativ och innebär ofta lärande och således bättre förståelse för ämnet löpande under processens gång. Arbets sättet innebär att analys och bedömning av behov till fortsatt datainsamling görs i processens gång parallellt med att förståelsen blir djupare. (Nayak & Singh, 2015). Målet med studien är att sammanföra data från intervjuer och litteratur till en rapport där egna reflektioner också tas med i analysen. Forskningsfrågor kan ändras under rapportskrivandets gång efter behov, för att effektivisera och möjliggöra en så effektiv analys i ämnet som möjligt.

Analys av empiriska data från intervjuerna har bestått av att anteckningar och inspelningar gått genom efter intervjuens slut och jämförts med varandra för att lokalisera eventuella misstolkningar eller felskrivningar. All intervjudata gjordes tillgänglig för samtliga gruppledmedlemmar via Google drive, så att den var lätt att relatera och hänvisa till i skrivandeprocessen. Den insamlade data kommer sedan tillsammans med litterära källor utgöra stommen för analysen.

3.9 Litteraturstudie

För att analysera empirin kommer en litteraturstudie att göras. Litteraturstudien bidrar till en djupare förståelse och ger en tydligare bild av problemet. I analysen kommer teori och empiri samverka för att analysera frågeställningarna. En viktig del i en kvalitativ analys är att insamla så mycket information som möjligt om ämnet. Den stora mängden data kommer då att underlätta för framtida analys (Walliman, 2010). Att hitta röda trådar i ämnet och kunna jämföra olika källor mot varandra är också en viktig del i den kvalitativa analysen. Samtidigt är det också av vikt att kunna se om olika faktorer, möjligen från olika källor, på något sätt påverkar varandra. (Nayak & Singh, 2015). En forskargrupp kan enligt Patel & Davidsson (2011) med fördel vända sig till källor i tryckt form för att få en så bra helhetsbild som möjligt av ett visst ämne. Triangulering innebär att insamling av data sker från personer med olika bakgrund och olika perspektiv på situationen. Det görs för att öka validiteten i studien eftersom flera synvinklar på situationen erhålls. (Malterud 1998). En djupgående litteraturstudie genomfördes av ovanstående anledningar efter att intervjuerna blev klara. Litteraturstudien kommer genomföras med hjälp av källor både i tryckt form, artiklar samt källor i digital form. Litteraturstudien kommer att ha fokus på de ämnen som tagits upp under våra intervjuer för att kunna utveckla och analysera våra påverkande faktorer. Sökmotorer som har använts för att hitta källor har varit huvudsakligen Chalmers biblioteks databas och *Google Scholar*.

3.10 Statistik

Kvantitativa data kan med stor framgång undersökas med hjälp av statistik (Walliman 2010). För att underlätta analys kan statistik framgångsrikt användas, dels för att testa eventuella hypoteser men också för att undersöka om vissa trender sker som regel eller om vissa uppmärksammade mönster bara uppkommit av slumpen (Nayak & Singh, 2015). Statistiken som presenteras i den här studien om urbanisering och demografi, täcker endast Göteborg och Stockholm till skillnad från studien i övrigt, som riktar in sig på bostadsmarknaden i Sverige generellt. Statistiken kommer att hämtas från databaser och användas som underlag för vår analys och våra slutsatser.

3.11 Presentation av resultat

Presentation av vår studie och dess resultat kommer ske med den här rapporten. Med hjälp av slutsatser och egna reflektioner kommer resultatet värderas och undersökas. Rapporten kommer sedan finnas tillgänglig för allmänheten på Chalmers bibliotek och online.

4 Empiri

I följande kapitel presenteras den data som insamlats från intervjuer med respondenter från olika discipliner. Perspektiven från de olika aktörerna presenteras respektive en efter en.

4.1 Fastighetsekonom

Fastighetsekonomen är professor på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm och har länge forskat och skrivit ett antal publiceringar om just bostadskrisen i Sverige.

4.1.1 Allmänt kring bostadssituationen

Fastighetsekonomen menar att man, i grova drag, kan se att Sverige under de senaste åren haft dels en kraftig inkomstökning, samt en ovanligt kraftig befolkningsökning. Det har således resulterat i en ökad efterfrågan på bostäder. Tillsammans med en stark urbaniseringstrend, blir konsekvenserna att den totala efterfrågan av bostäder i storstadsregionerna än mer påtaglig. Att den rådande situationen med upplevt ökade svårigheter att erhålla en bostad då uppstått beror framförallt på att utbudet av bostäder inte ökat i samma takt som befolkningstillväxt och löneökningar. Obalansen mellan utbud och efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden kan observeras genom ökade bostadsköer på hyresmarknaden och kraftigt ökade priser på ägandemarknaden.

Fastighetsekonomen menar även att trots man under hösten 2017 såg en nedgång i bostadspriserna med cirka 10%, så kan man inte bortse från att utbudet fortfarande är långt ifrån efterfrågan. En mindre nedgång i prisutvecklingen på cirka 10% efter en ungefärlig fyrdubbling av prisnivåerna sedan finanskrisen 2008 får snarare ses som en fluktuation och inte en betydande trend, sett ur ett långtgående perspektiv. Som exempel tar Fastighetsekonomen upp sin egen bostad som han köpte 1996 i Farsta för lite över 1 miljon. Idag är fastigheten värderad till cirka 4.5 miljoner, efter att ha varit värderad till över 5 miljoner vid sin absoluta toppvärdering sommaren 2017.

Fastighetsekonomen nämner att han för ett tag sedan hittade en projektbeskrivning på sitt kontor, *Varför byggs det inte fler bostäder*, daterad 1999. Han menar då att Sverige precis återhämtat sig efter finanskrisen i början på 90-talet och att bostadsproduktionen skulle komma igång på stor skala, men att man nu 20 år senare återigen sitter och diskuterar samma fråga.

4.1.2 Produktionskostnader

Fastighetsekonomen tar upp att även ifall produktionskostnader inom byggsektorn kan anses ha ökat under perioden, som följd till inflation, så kan dessa inte enskilt svara för den kraftiga prisökning som kan observeras på bostadsmarknaden under de senaste åren. Även det faktum att Sverige ofta påstås ha höga produktionskostnader inom byggsektorn i jämförelse med andra länder ställer sig Fastighetsekonomen osäker till. Vidare påpekar Fastighetsekonomen att det kan vara problematiskt att påstå just det. Det här då flera externa faktorer påverkar produktionspriserna, exempelvis valutakurser som förändras och komplicerar en jämförelse mellan respektive länder. En annan faktor är den öppna handeln och arbetskraften inom EU. Vilket bidrar till att både import av byggnadsmaterial och arbetskraft tillkommer till Sverige från utlandet. Så att påstå att Sverige eventuellt skulle ha höga produktionskostnader på grund av att svenska insatsvaror och svensk arbetskraft är högre än övriga länders, blir således ett felaktigt argument.

Fastighetsekonomen menar att problemet snarare är bristen av mark att bygga på och inte att svensk byggindustri skulle vara mindre effektiv än andra länders byggindustrier. Även det faktum att det har varit en period där alla efterfrågat ett ökat byggande, är en bidragande orsak till de ökade produktionspriserna. Staten har genomfört större satsningar inom infrastrukturprojekt samtidigt som landets kommuner har varit i behov av att bygga nya skolor, sjukhus etc. som en följd till den ökade befolkningsmängden. En ytterligare dimension är det faktum att många byggnationer från miljonprogrammet samtidigt har varit i behov av renoveringar, vilket bidragit till att den svenska byggbranschen varit under ett högt tryck de senaste åren. Tillsammans har dessa faktorer bidragit till en stor efterfrågan på byggande och byggbolagen har således haft möjligheten att pressa upp sina priser.

Fastighetsekonomen nämner att man skulle kunna argumentera över att detta är ett misstag från stat, kommun och landsting i Sverige, då resultatet blivit en förvärrad situation på en redan överhettad marknad. Traditionellt sett så görs större infrastrukturprojekt när landet befinner sig i en lågkonjunktur. Detta för att elda på ekonomin genom att skapa fler arbetstillfällen, vilket genererar inkomster och således ökar konsumtionen i samhället och skapar tillväxt. I detta fall så har staten ökat de offentliga utgifterna och bedrivit stora byggnadsprojekt i en redan existerande högkonjunktur, vilket bidragit till en överhettad byggindustri.

4.1.3 Planmonopolet

Fastighetsekonomen tar upp att byggföretagen och byggherrarna i stort sett är helt i händerna på kommunerna som ska godkänna bygglov etc. enligt stadsplanen. Som konsekvens till detta så blir de faktiska kraven olika för olika kommuner. Det innebär en osäkerhet vilket bland annat leder till att byggföretagen inte kan använda sig av standardprodukter. Även tidsåtgången för att få bygglov blir ofta ett problem, då dessa processer generellt tar lång tid. Som exempel tar Fastighetsekonomen upp att han sitter som rådgivare i en studentbostadsstiftelse, och nämner att processerna för att få ett projekt godkänt ofta handlar om flera år. Osäkerheten kring dessa krav blir således en faktor som bidrar till att driva upp priset av nyproduktion.

Fastighetsekonomen ger ett exempel på ett svenskt byggföretag som även är aktiva i Tyskland. Byggföretaget påstod att produktionskostnaderna är betydligt lägre i Tyskland, nästan en tredjedel av kostnaderna för motsvarande produktion i Sverige. En av de huvudsakliga faktorerna som ansågs vara bakomliggande till de lägre byggkostnaderna i Tyskland är en mer flexibel byråkrati där byggföretagen i större utsträckning tillåts använda sig av sina standardprodukter, vilket ger en mer kostnadseffektiv slutprodukt. Då förändringar som sker i senare skede generellt innebär högre kostnader så möjliggör även förutsägbarheten kring planeringsprocessen lägre byggkostnader.

Fastighetsekonomen nämner att en av anledningarna till att detta är möjligt i Tyskland men inte Sverige, ursprungligen kommer från sammanslagningen av Öst- och Västtyskland. Då lättades byggnadskraven i Tyskland genom en tillfällig lagstiftning som gav byggherrar och byggbolag en större frihet, inom ett rimligt ramverk. Man märkte att den nya modellen fungerade bra i uppbyggandet av Östtyskland och man expanderade och applicerade modellen över hela landet. Fastighetsekonomen poängterar att det fortfarande finns krav, men att dessa krav är förutsägbara och tydligt satta. Resultatet blir att byggföretagen i förhand vet vad som krävs för att uppfylla

kraven. Det möjliggör en smidigare process och förhindrar att osäkerheter uppstår under en pågående process, vilket är vanligt förekommande i Sverige. Exempelvis att ett ärende tillsätts en ny handläggare, med åsikter och värderingar kring projektet som skiljer sig från föregående handläggare. Det resulterar i att det redan existerande projektet tvingas justeras och förändras i ett redan påbörjat skede, något som ofta innebär ökade kostnader.

Fastighetsekonomen menar att detta är något som förmodligen skulle kunna åtgärdas på en kommunal nivå, men det görs inte. Fastighetsekonomen menar på att en eventuell anledning till det är att man i Sverige inte vinner några val på att bygga billiga bostäder. Detta då den större majoriteten i Sverige, är i en relativt bra bostadssituation om man redan är inne på bostadsmarknaden. Pressen på politiker över att öka utbudet av bostäder är således inte särskilt högt och känslan är att partier inte förlorar röster genom att inte driva frågan. Snarare gäller motsatsen, det finns grupper som står starkt emot att man skulle öppna upp diskussionen för att driva igenom bostadsprojekt snabbare. Kör man då över dessa grupper är riskerna större att man får dålig press snarare än att man tackas.

Planprocessen anser Fastighetsekonomen att man skulle kunna göra förändringar inom redan nu, men att det då krävs en gemensam politisk vilja. Det krävs ett politiskt tryck för att förändringar ska ske. Skulle en press finnas på kommunerna att faktiskt leverera enligt satta mål skulle detta göra att man inte har möjlighet att komma med flera otydligt satta krav, utan det skulle vara mer strukturerat och förutsägbart för att kunna skapa en smidigare process.

4.1.4 Hyresreglering

Fastighetsekonomen nämner att vi i Sverige länge har haft en stark hyresreglering. Hyresregleringen har gjort att hyrorna inte ökat i samma takt som den ökade efterfrågan i samhället. Som konsekvens till att hyrorna inte ökar i samma takt som den ökade efterfrågan, så kommer istället kötiderna för hyreskontrakten att öka för att uppnå en marknadsjämvikt mellan utbud och efterfrågan på hyreskontrakt.

I Tyskland har man också en hyresreglering. Men den är mer flexibel än den svenska motsvarigheten och ökar efterfrågan av bostäder så följer även de hyresreglerade hyrorna med på den tyska hyresmarknaden. Med andra ord stiger hyrorna i takt med en ökad efterfrågan. Detta menar Fastighetsekonomen bidrar till att folk inser att om inte utbudet av bostäder ökar och följer med den ökade efterfrågan, så kommer deras nuvarande hyror att öka. Det ökar incitamenten för både medborgare och politiker att vid en ökad efterfrågan på bostäder, agera genom att möjliggöra för en ökad nyproduktion och därmed matcha utbudet efter den ökade efterfrågan. I Sverige är däremot hyresgästerna skyddade av den starka hyresregleringen. De redan existerande hyresgästernas hyror påverkas således inte av ett ökat tryck på hyresmarknaden. Incitamenten till att då som rådande hyresgäst intressera sig för att utbud och efterfrågan av hyresrätter blir därmed lägre. Medborgarnas minskade intresse i frågan leder således även till att den politiska vinsten i frågan minskar.

I frågan kring inlåsningseffekten så anser Fastighetsekonomen att flera av de påverkande faktorerna är svåra att ändra. Han anser även att hyresreglering inte går att göra så mycket åt, enligt hans uppfattning, då det skulle innebära för stora sociala konsekvenser. Däremot finns det stora

möjligheter att göra mindre förändringar inom exempelvis uthyrningsregler. Däremot anser Fastighetsekonomen att det som framförallt krävs är nyproduktion av annan typ än den vi för tillfället har.

I jämförelsen med Norge, som har marknadshyror, så säger Fastighetsekonomen att det delvis är med i det paketet han tidigare talat om, men inte fullt ut. Att vissa däremot påtalar att en ersättning av den nuvarande hyresreglerade marknaden och istället införa marknadshyror i Sverige skulle innebära lösningen på alla problem, ställer sig Fastighetsekonomen emot. Han säger att skillnaderna en sådan omreglering skulle innebära inte är så pass betydande. Man kan till exempel inte släppa alla hyror fria eller höja fastighetsskatten för att lösa problemen på det sättet. Fastighetsekonomen bedömer att det skulle kunna vara områden man kan göra åtgärder inom och erhålla positiva effekter inom ett visst spann, men de kan aldrig enskilt ersätta effekterna av en ökad bostadsproduktion.

4.1.5 Kostnader av bostadsbrist

En faktor som Fastighetsekonomen pekar på kan vara en betydande faktor för framtiden är att kommunernas sociala kostnader ökat. Man kan enligt socialtjänstlagen inte lämna en barnfamilj på gatan och finns det då inga billiga bostäder så måste detta lösas genom antingen någon hotellvariant eller genom privata aktörer, bägge kostsamma alternativ. På ett seminarium Fastighetsekonomen deltog på tog de upp att Göteborgs årliga kostnader för att köpa bostäder genom Socialförvaltningen ligger på 800 miljoner kronor. Om det skulle funnits ett större utbud av vanliga bostäder man skulle kunna hyrt genom socialförvaltningen så skulle dessa utgifter minskat till ungefär en fjärdedel, enligt de uppgifter som Fastighetsekonomen fick på seminariet. Situationen blir då lite annorlunda om man jämför med tidigare, då detta innebär att bostadsbristen nu faktiskt har en direkt kostnad för kommunerna.

4.1.6 Minskade bostadspriser

Fastighetsekonomen säger att bygger man mycket måste man gå ner i pris. Han menar även att vi nu hamnat i en situation där det råder höga priser på nyproduktion. Ser man då att efterfrågan av bostäder börjar svikta så finns det som byggföretag två alternativ. Antingen får man gå ner i pris eller så drar man ner på byggandet. Historiskt sett så ser man att byggbolagen oftast väljer att gå ner i produktion samt i en viss mån genomför ombildningar, det vill säga gör om från äganderätt till hyresrätt.

Fastighetsekonomen tar även upp att man ur ett samhällsperspektiv har mycket att vinna på att vara försiktig och vill minimera risken för ett större prisfall på bostadsmarknaden. Riksbanken är mån om att inget prisfall ska ske och Fastighetsekonomen menar att det nästan kan ses som en omedveten koalition där man försöker hålla tillbaka utbudet för att förhindra fallande priser. Fastighetsekonomen menar på att om man skulle producera en stor mängd nya, billigare lägenheter och släppa på marknaden, så skulle priset falla, vilket inte önskvärt. Historiskt sett så har ekonomiska kriser ofta lett till ett överskott av bostäder och således fallande priser. Då diskussionen återigen togs upp under finanskrisen 2008 tänkte man att den svenska bostadssituationen skulle genomgå ett likande scenario och utbudet av bostäder på den svenska bostadsmarknaden skulle öka och bostadsbristen således ordna sig. Priserna skulle falla och efterfrågan minskar när inkomsterna

minskar. Däremot återhämtade den svenska ekonomin sig väl och i Sverige blev konsekvenserna av finanskrisen mindre än man förväntat sig, framförallt sett på bostadsmarknaden.

Fastighetsekonomen menar att man agerat instinktivt utefter historiska mönster och rädslan var att man ska bygga för mycket och få en liknande situation som på 70- och 90-talet. Under 70- och 90-talet hade man byggt för mycket och när lågkonjunkturen kom och man fick en nedgång i ekonomin, resulterade det i en stor mängd tomma bostäder och företagskonkurser. Rädslan för att återupprepa historiska misstag bidrog till beslutet att inte under lågkonjunktur öka produktionen av bostäder och man fick en situation där man snarare byggde för lite bostäder i relation till befolkningstillväxten.

4.1.7 Ränteklimatet

Fastighetsekonomen menar att en av faktorerna till att finanskrisen 2008 inte resulterade i en större effekt på bostadsmarknaden var att de flesta svenska hushåll hade rörliga räntor. Detta då Riksbanken sänkte reporäntan väldigt snabbt, vilket således återspeglades i att hushållens bolåneräntor, då dessa baseras på den rådande reporäntan. I en ekonomisk kris sjunker den generella köpkraften i samhället och hushållen kan inte lägga en lika stor del av sin inkomst på bostaden. Däremot, när bolåneräntorna föll, minskade hushållens räntekostnader vilket resulterade i att man kunde köpa en bostad till det gamla priset. Halverades bolåneräntan, blir således boendekostnaden för samma bostad halverad. Så även trots den minskade köpkraften i samhället, ledde de sänkta bolåneräntorna till minskade boendekostnader och bostadspriserna kunde ligga kvar på de tidigare nivåerna. De minskade ränte- och boendekostnaderna ledde även till att hushållen hade mer pengar över till övrig konsumtion, vilket i sin tur ledde till att ekonomin återhämtade sig snabbt. När man sedan gick in i en högkonjunktur så ökade såväl konsumtion, tillväxt samt inkomsterna i samhället. Samtidigt förblev räntorna fortsatt låga, vilket minskade de relativa räntekostnaderna ytterligare.

Om driftnettot faller, men samtidigt så faller avkastningskravet på grund av minskad ränta, så blir värdet oförändrat. Fastighetsekonomen menar att de fallande räntorna är nyckeln till att den svenska ekonomin klarat sig så bra som den gjorde. Däremot är baksidan att då är fortfarande efterfrågan av bostäder hög och bostadspriser och bostadsbristen ökade ytterligare.

4.1.8 Byggnadskrav

Fastighetsekonomen har även hört argumenten till att det i Sverige finns personer som anser att de högt satta kraven och den höga standarden på bostäder är en konsekvens av rädslan att synliggöra skillnaden mellan olika sociala grupper. Att de med en lägre inkomst ska bo i bostäder med lägre standard medan de med högre inkomst bor i bostäder med en högre standard. Detta tycker Fastighetsekonomen är uppgivande och menar på att de enda som straffas på grund av den rädslan är just de personer som har lägre inkomster och som får svårare att finna en bostad de kan bekosta, då högre kravställning innebär högre produktionskostnader och därmed högre försäljningspris.

Fastighetsekonomen tar upp en rapport för Stockholms stads räkning där han varit medförfattare. I rapporten inför de ett begrepp de kallar *basbostad*. Med det menar de en bostad med en tillräcklig tekniska kvalitété. Detta då det inte är ekonomiskt försvarbart att bygga hyreshus med en dålig täckningskvalité. Däremot talar de om brukarkvalité. Med brukarkvalité menar de bland annat

aspekter som att göra rummen mindre, minska förvaringsutrymmen osv. Man använder däremot material av god kvalitet, men inte nödvändigtvis lyxprodukter. Till exempel så väljer man laminatgolv istället för parkettgolv. Man letar efter det billigaste alternativet, som funkar. Vitvaror av billigare märken, basprodukter utan några avancerade finesser osv. De tar även upp i rapporten att det finns en föreställning om att de enda som vill ha en billig bostad är fattiga, men Fastighetsekonomen menar på att det även finns människor som vill lägga sina pengar på annat. Att det är lite sämre ljusinsläpp i vardagsrummet skulle vissa nöja sig med, ifall kostnaden att bo är lägre. Det handlar inte om teknisk kvalitet, utan snarare andra faktorer, estetiska exempelvis. Fastighetsekonomen menar att det borde vara som på övriga marknader, att det finns utbud för olika segment, vill man ha en lyxprodukt får man betala mer. Däremot finns alternativ för de som efterfrågar en billigare basprodukt.

4.1.9 Segment billiga bostäder

Fastighetsekonomen menar även att den tidigare flyktingkrisen resulterat i en ökad efterfrågan, då cirka 500 000 tillkommit till bostadsmarknaden de senaste 10 åren. Han menar på att en del har utbildning och kommer få högbetalda jobb, men att en stor majoritet är låginkomsttagare och således kommer att efterfråga billiga bostäder. Fastighetsekonomen ställer sig då kritiskt till att man inte haft någon vidare plan och byggt bostäder som matchar det som efterfrågas.

Fram till 2005 fanns det tomma bostäder i miljonprogramsområden, eller åtminstone bostäder som inte krävde så långa köer. Fastighetsekonomen menar att man som politiker skulle tagit detta i beaktning och infört ett bostadsprogram som ser till att det kommer tillkomma en stor grupp människor som under den första tiden kommer ha relativt låga inkomster och därmed behöver utbudet av billiga bostäder att öka proportionellt till den ökade efterfrågan. Fastighetsekonomen menar att det inte funnits en tydlig plan över hur man ska utöka utbudet av segmentet *billiga bostäder* och detta är ett ansvar som skulle legat på staten, då flyktingpolitik är på statlig nivå. Fastighetsekonomen menar att staten inte tagit detta ansvar och det faktum att man inte kan erbjuda de människor som anländer till Sverige möjligheten att finna bostäder utefter rimliga villkor visar på att frågan är dåligt skött. Detta är även en faktor som innebär konsekvenser inom segregation samt en ökad svart marknad för hyreskontrakt. Fastighetsekonomen menar även att det är viktigt att urskilja den totala efterfrågan av bostäder och efterfrågan av ett specifikt segment. Att man inte enbart tillför bostäder inom till exempel dyra nyproduktioner, ifall den huvudsakliga efterfrågan är på billigare bostäder.

Fastighetsekonomen tar upp att man tidigare trott att om man bygger nyproducerade dyrare bostäder, så kommer det skapa en flyttkedja. En flyttkedja innebär att allt eftersom människor flyttar in i de nyproducerade bostäderna, så kommer deras tidigare bostäder komma ut på marknaden. Om man däremot har en stor inflyttning till regionen så uppkommer inte den flyttkedja man önskar.

Fastighetsekonomen säger att en förenklad liknelse kan vara att bygger man 1000 nya dyra lägenheter i centrala Göteborg, så märks inte detta i miljonprogramsområdena i utkanten av staden. En annan liknelse han tar upp är en jämförelse med andra marknader, alla med lägre inkomster

köper inte begagnade bilar, utan det finns olika segment inom marknaden som passar de olika målgrupperna.

Fastighetsekonomen är irriterad på den politiska vänstern, som enligt honom motverkar arbetet för att bygga enklare och billigare bostäder. Om man enbart bygger dyrare högkvalitetsbostäder så kommer dessa endast vara aktuella för en mindre målgrupp och de som har lägre inkomster står då istället utan möjligheter till en bostad. Fastighetsekonomen tar upp Tyskland som ett intressant exempel, där man byggt blandat, vilket differentierat hyresnivåer inom samma områden

4.1.10 Ränteläget

Det svenska ränteläget är idag lågt. Tittar man på ränteläget i stort, så är även det internationella ränteläget lågt. Att det internationella ränteklimatet är lågt, beror på att utbudet av kapital är högt och efterfrågan av kapital är lågt. Det internationella utbudet av kapital innefattar bland annat pensionssparande men även länders överskott i handel. Till exempel Kina och flera oljeländer, vilka har höga statliga intäkter i förhållande till utgifter, vilket leder till ett stort statligt sparande. Tittar man även på dagens företag och jämför med företag historiskt sett, så ser man en tydlig trend att framgångsrika branscher idag, till exempel IT- och spelindustrin inte är i behov av att bygga stora industrier, vilket ofta varit ett faktum historiskt. Detta gör att dagens och troligtvis framtidens stora bolag inte är i ett lika stort behov av kapital och investeringar för att bygga upp sina verksamheter. Utan idag sker investeringar i större utsträckning inom utbildning och kompetens och utgifter går då i en jämnare takt med företagens expansion, snarare än att ett stort kapital krävs tidigt under etableringsfasen. Läger man ihop dessa faktorer så kan man förvänta sig en fortsatt trend med låga räntor under en tid framöver.

Fastighetsekonomen nämner att vi i Sverige är i en ovanlig situation, där ekonomin går bra och är i en kraftig högkonjunktur, medan räntorna är historiskt låga och även lägre i förhållande till andra länder. Fastighetsekonomen säger dock att även om räntorna spås vara relativt låga en längre tid framöver så indikeras det ändå på att de svenska räntorna kommer gå upp någon procent den kommande tiden, men ändå förbli relativt låga historiskt sett.

Fastighetsekonomen menar att enligt konventionell nationalekonomi så ska man stimulera ekonomin vid lågkonjunktur och bromsa ekonomin vid högkonjunktur. Enligt detta resonemang borde alltså riksbanken bromsat ekonomin tidigare genom räntehöjningar, då den svenska ekonomin gått väldigt bra de senaste åren. Riksbankens mål är nu att få upp inflationen till 2%, vilket visat vara sig svårt och då har man pressat ner räntan ytterligare varje gång i målet om att nå 2% inflation. Personligen tycker Fastighetsekonomen att Riksbanken inte borde ha gått så lågt i sina räntesänkningar, vilket lett till den rådande situationen. Bostadspriserna har ökat som följd till möjligheten att erhålla billiga lån och nu vill alla intressenter förhindra en krasch.

Fastighetsekonomen anser att den primära lösningen till att åter få ordning på bostadsmarknaden att det byggs fler billiga bostäder, vilket på sikt kommer pressa ner priset på bostäder i övrigt. Skulle utbudet av billigare bostäder öka succesivt, så kommer prisnivåerna sakta att pressas ner, utan någon större dramatik eller att en krasch uppstår. Snarare skulle bostadspriserna på lång sikt sakta avta. För att detta ska ske måste däremot en tydlig plan läggas fram. Fastighetsekonomen tror att detta kommer kräva ett samlat program som flera av de politiska partierna står bakom.

Att det kommit nya låneprodukter i och med nya långgivare är något Fastighetsekonomen säger stämmer under de senaste åren i Sverige. Däremot påpekar han att det fortfarande är storbankerna som dominerar den svenska långgivarmarknaden och att de inte är några nya låneprodukter, utan fortfarande de klassiska bolånen som är den dominerande produkten som säljs. Han tror inte att detta är en faktor som väger in så tungt, utan säger att en situation där begränsat utbud, stigande inkomster och sjunkande räntor råder, inte kan annat än att leda till en situation liknande den vi har idag och att det inte är konstigt att priserna ökat kraftigt.

En grov uppskattning Fastighetsekonomen gjorde för ett tag sedan, där han tittade på de disponibla inkomster efter skatt, vilka fördubblats, samt räntekostnaderna, vilka halverats, sedan 1995. Förenklat innebär detta att om man kan lägga samma andel av sin inkomst som tidigare på boende, så kommer man att kunna betala det fyrdubbla. Fastighetsekonomen säger även att låga räntekostnaderna gör att de hushåll som äger sitt boende, i stor utsträckning, faktiskt bor relativt billigt. Ser man då amortering som ett sparande, så blir de reala utgifterna för hushållet inte särskilt stora, även ifall kassaflödet blir desto större.

Antar man att räntorna stiger lite, men inte drastiskt, så får marknaden en mindre nedgång, på 5–10%, grovt uppskattat. Frågan är däremot vad som händer vid en ny lågkonjunktur. Fastighetsekonomen pekar på att man genom räntesänkningar i Sverige klarade sig undan de finansiella oroligheterna vid finanskrisen 2008, men att detta skulle vara svårt att genomföra en gång till med det låga ränteklimatet som nu råder. Alternativet som då finns är finanspolitik. Däremot har Sverige starka statsfinanser, så för Sveriges del är det så sett inget större problem. Ett exempel som Fastighetsekonomen tar upp är när Finland hamnade i en liknande situationen 1990 och byggsektorn kollapsade. Då satte man igång ett statligt projekt att bygga billigare bostäder. Får man en konjunkturedgång med stigande arbetslöshet, så kommer staten vilja minska skatterna och öka de offentliga utgifterna, till exempel genom att införa subventioner till byggbolag för bostadsbyggande. Däremot skulle Sverige som innehar starka statsfinanser klara det.

Däremot finns länder som är i en situation med både låg ränta samtidigt som de har sämre statsfinanser och en hög statsskuld. Konjunkturer kommer och går, men har man en befolkningstillväxt så behöver man se långsiktigt och bedöma det framtida bostadsutbudet. Samtidigt ska de tillkomna bostäderna fungera i en situation där man förutom en ökad befolkningstillväxt även har en ökad inkomstskillnad. En ökad inkomstskillnad är en global trend man ser och gäller även Sverige. Fastighetsekonomen hävdar att det är något som ibland försöker ignoreras eller döljas, medan andra länder har en öppen diskussion kring hur man ska möjliggöra för invånare med lägre inkomst att finna boende. Fastighetsekonomen menar att man i Sverige snarare ser tendenser på att man vill undvika en situation där man tvingas bygga sämre bostäder åt de med lägre inkomster och anser inte att detta är en seriös diskussion. Utan man bör istället se till att försöka svara på frågan hur man ska hantera den kommande situationen. Han anser att många aktörer; stat, kommun, byggbolag osv istället beskyller varandra.

4.1.11 Subventioner

Enligt Fastighetsekonomen är diskussionen kring subventioner till bostadsbyggande svår och den innefattar flera myter. Det är även svårt att mäta subventioner under inflation. Under

miljonprogrammet var inte subventionerna så betydande, utan det var snarare det politiska trycket som var en bidragande faktor till det ökande byggandet. I politiska termer, det var en period när socialdemokraterna var starka och bestämde man sig för att bygga en miljon bostäder och utlovade detta under valkampanjen, så utförde man sedan det. Idag är det politiska klimatet annorlunda, uppsplittrat och det finns inga starka majoriteter och flera partier är även splittrade internt. Att då införa lite subventioner ger enligt Fastighetsekonomen troligen en begränsad effekt. Utan man behöver politiskt vara enade och identifiera ett problem som man beslutar sig för att ta tag i och försöka lösa.

Enligt Fastighetsekonomen var det största problemet med miljonprogrammet att man byggde för enhetligt, vilket visade sig bli problematiskt. Han anser däremot att man behöver en gemensam satsning av liknande typ, där man går samman politiskt och bestämmer sig för att man behöver öka byggandet samtidigt som man beaktar bostadsmarknaden i sin helhet. Minskar byggandet av de dyra bostäderna för att istället satsa på nyproduktion av de bostäder som efterfrågas. Vilket skulle möjliggöra att även de med inkomster under genomsnittet kan finna en bostad.

4.2 Nationalekonom A

Nationalekonom A är docent i nationalekonomi vid Göteborgs Universitet.

4.2.1 Planmonopol

Generellt sett så har ekonomer enligt Nationalekonom A en tveksam inställning till monopol. Detta då man genom ett monopol förlorar aspekten kring konkurrens då man inte behöver förhålla sig till övriga aktörer på marknaden, vilket riskerar att processer och arbetssätt som annars skulle tvingats effektiviseras, inte förändras på en monopolistisk marknad.

Då kommuner i Sverige innehar ett planmonopol, innebär det svårigheter att se över effektiviteten i den processen. Ett sätt att kringgå problemet skulle vara genom jämförelse mellan olika kommuner emellan. Skulle Sveriges kommuner ha en stor variation i tidsåtgången för beslutsfattande så skulle man kunna kolla på kommunen som genomför det fortast och mest effektivt och sedan kopiera skälen incitament samt arbetssätt för att uppnå de goda resultaten. Utifrån detta skulle sedan andra kommuner kunna lära och ta efter. En svårighet med detta skulle däremot vara de existerande skillnaderna mellan olika kommuner och man skulle eventuellt därför begränsas till att jämföra kommuner i en liknande situation, exempelvis storstäder mot varandra.

Staten skulle sedan kunna använda måttet på tidsåtgång för beslut som ett argument när de påstår att en kommun tar lång tid på sig. Utan detta skulle kommunen lätt kunna skylla på att man är i behov av den tiden för att kunna genomföra besluten. Har staten då siffror på att en annan kommun i liknande situation har tagit kortare tid för beslut så erhåller man även ett värdefullt förhandlingsargument, något som är otroligt viktigt om man ska kunna ställa krav. Nationalekonom A menar således att man genom detta skulle kunna skapa en konkurrenssituation, utan att man tar bort kommunernas planmonopol.

Nationalekonom A tar även upp det faktum att flera mindre byggbolag påverkas negativt av de långa ledtider vilka är ett resultat av just de långsamma beslutsprocesserna. De mindre byggbolagen hävdar att de inte kan vara med och konkurrera mot de stora byggbolagen. Detta då de större

bolagen har en större kassalikviditet, vilket möjliggör att de kan ligga ute med stora summor pengar under en lång tid, vilka ibland kan handla om flertalet år. Det bidrar enligt Nationalekonom A till att man inte erhåller en fullständig konkurrens på byggherresidan. Eventuellt skulle det kunna innebära att flera mindre byggbolag, vilka skulle kunna bygga och bidra till ett större utbud av bostäder, utesluts från marknaden och därmed hämmas då de inte har råd att ligga ute med de stora summor som krävs under byggnation. Således blir den faktiska produktionen av bostäder lägre än den potentiella produktionen av bostäder vid full konkurrens. Resultatet blir då att en handfull större företag kan verka på marknaden medan de mindre, som skulle kunna bidra till ett ökat utbud av bostäder vilket därmed skulle driva ner byggkostnader som följd till ökad konkurrens och därmed generera en påtvingad effektivisering, blir uteslutna från marknaden.

4.2.2 Ränte- och inflationsläget

Nationalekonom A menar med säkerhet att vi i Sverige under de senaste åren har varit i en situation med internationellt låga räntor. Det finns även en mycket stark korrelation mellan den internationella räntan och räntan i Sverige. Det har resulterat i ett rådande lågränteklimat och vi har under den perioden även haft en låg inflation. Den svenska Riksbanken har strävat efter att få upp inflationen och riksbanken har haft ett inflationsmål på 2%. Inflationsmålet på 2 % är ett krav satt i Riksbankslagen och infördes efter att Sverige övergick från fast- till rörlig växelkurs och man var i behov av ett nytt ekonomiskt ankare i form av ett stabilt penningvärde. Det satta målet tolkades av Riksbanken vid tillfället som en inflationstakt på 2%, mätt med konsumentprisindex, KPI, med ett spann på 1%. Med tiden togs dock spannet på 1% bort och det aktuella inflationsmålet är strikt på 2%. Däremot har den faktiska inflationen i Sverige under samma period legat mellan ungefär 0.5 och 1% och till och med under vissa perioder varit negativ, det vill säga deflation. Det har resulterat i att Riksbanken konsekvent drivit en penningpolitik med en låg styrränta, med avsikten att driva upp den faktiska inflationen i ett försök att nå inflationsmålet på 2%.

Nationalekonom A menar på att ekonomin efter finanskrisen 2008 befann sig i en svag konjunktur, även fast Sverige klarade sig undan relativt bra. Ett sätt för att stimulera ländernas ekonomier har då varit att pressa ner räntorna. Detta innebär att Sverige inte har kunnat höja sina räntor i en värld med låga räntor. Skulle Sverige bedriva en penningpolitik som innebar en höjd ränta skulle efterfrågan på svenska kronor öka, då utländska placerare vill ha svenska kronor och placera i Sverige. Den ökade efterfrågan innebär att svenska kronan apprecierar och blir mer värd i jämförelse med övriga valutor, vilket innebär en ökad kostnad för andra länder att importera svenska varor, vilket innebär en minskad vilja att importera från Sverige. Detta i sin tur innebär svårigheter för svenska företag och svensk export kommer att minska. Så även ifall Sverige inte är drabbad av en lågkonjunktur så anpassas det svenska ränteklimatet efter övriga världen och i en situation som den rådande där till exempel Sydeuropa har haft ekonomiska svårigheter och en lågkonjunktur som resulterat i ett lågt ränteklimat så kan inte en liten öppen ekonomi som Sverige sätta höga styrräntor då svenska exportföretag skulle möta en hårdnad konkurrens.

En fråga som uppkommit ur detta är hur det kommer sig att man befinner sig i en låginflationsekonomi trots det låga ränteklimatet och detta är något man enligt Nationalekonom A idag inte vet med säkerhet. Traditionellt sett så är det andra faktorer som påverkar inflationen; prisökningar i samhället samt löneökningar. Som konsekvens till den låga faktiska prisökningen så

riskerar inflationsfaktorn utebli ur löneförhandlingar då arbetsgivaren kan peka på att det faktiskt inte varit någon faktiskt inflation de senaste åren och att det därmed inte behöver kompenseras för i en löneförhandling. Nationalekonom A menar även på att det oroliga läget i övriga Europa kan ha bidragit till en mer konservativ löneutveckling då arbetstagare kan vara oroliga att kräva en högre lön, då det eventuellt skulle kunna resultera i att man istället anställer europeiska arbetare med lägre ställda lönekrav. Dessa två faktorer är exempel Nationalekonom A presenterar på några av inslagen som skulle kunnat dämpa lönekraven och därmed förhindra en ökad inflationstakt.

En annan viktig faktor är insatsvaror. Ett exempel som Nationalekonom A tar upp är olja. Oljepriserna har sjunkit kraftigt de senaste åren och olja är en viktig insatsvara inom flera olika branscher och verksamheter. Det sjunkande oljepriset har resulterat i att produktionspriserna för de varor och tjänster som har olja som insatsvara, har minskat i samma takt, vilket i sin tur motverkat den generella prisökningen i samhället.

I USA har *Federal Reserve* försiktigt ökat sina styrräntor och de planerar ytterligare höjningar av styrräntan under kommande år. Det har gett resultat på inflationen i USA och man ser långsamma tendenser till en inflationsökning. För Sveriges del, som en liten öppen ekonomi, skulle höjningen av styrräntor i USA kunna leda till att de svenska räntorna på sikt kommer följa med. Frågan blir dock hur ECB, den Europeiska centralbanken, förväntas agera. Skulle man se ett internationellt tryck på styrräntor skulle riksbanken i Sverige med stor sannolikhet börja tänka i samma banor och den svenska styrräntan höjas därefter.

Det svenska ränteklimatet minskade kraftigt efter finanskrisen 2009. Ett av skälen till varför Sverige som land kom undan relativt bra. Däremot menar Nationalekonom A att man inte kan säga att vi i Sverige agerade särskilt annorlunda, utan de flesta länder var snabba att agera med att sänka sina styrräntor konstant i större delen av Europa. I Sverige utnyttjade man även sig av finanspolitik och man köpte upp långt löpande statsobligationer för att tillföra pengar till ekonomin och öka landets likviditet. Detta är något man fortfarande håller på med i Sverige. Just det är något *Federal Reserve* börjat dämpa i den amerikanska finansiella politiken.

I en tidigare intervju beskrevs det att man vid finanskrisen 2009 sänkte styrräntan för att stimulera ekonomin vid lågkonjunktur. Då vi idag redan har en väldigt låg styrränta skulle detta vara något man inte kan utnyttja ännu en gång, vid en liknande situation. Enligt Nationalekonom A är detta däremot inte helt rätt, och enligt Riksbanken finns det marginal i dagsläget till att sänka räntan ytterligare några procentenheter vid behov. Däremot är inte detta önskvärt, då Riksbanken vill inneha en viss marginal och ligga på en positiv styrränta om man går in i en lågkonjunktur och inneha den säkerheten att kunna sänka vid behov.

Ett alternativ till att stimulera ekonomin utan att göra ränteförändringar kallas finanspolitik och bedrivs genom att förändra landets skatteintäkter och/eller offentliga utgifter. Liksom Riksbanken ansvarar över penningpolitiken så ansvarar Sveriges politiker över finanspolitiken. Nationalekonom A menar dock på att vid rörlig växelkurs, vilket vi i Sverige haft sedan 1992, så är penningpolitik ett mer effektivt verktyg. Däremot bidrar ofta finanspolitik med flera positiva externa effekter. Exempelvis kan man öka landets offentliga utgifter, till exempel genom större infrastrukturprojekt eller ett ökat bostadsbyggande. Förhoppning är att det resulterar i att man stimulerar ekonomin, då

dessa projekt tar stor arbetskraft i anspråk och därmed minskar landets arbetslöshet samt att efterfrågan på insatsvaror ökar. Det resulterar således i att konsumtionen inom landet på sikt ökar och bidrar till en positiv tillväxt. En annan metod för att med finanspolitik stimulera ekonomin, är genom skattesänkningar. Sänkta skatter innebär att invånarna får en större disponibel inkomst och därmed större utrymme för konsumtion och således en positiv tillväxt för landet. Som sagt är detta däremot inte ett lika intressant alternativ som penningpolitik vid en rörlig växelkurs.

Enligt Nationalekonom A har Sverige en oerhört förmånlig situation i jämförelse med övriga Europa, då vi har en låg statsskuld runt 30%. Det är positivt då man vid en lågkonjunktur innehar möjligheten att kunna öka sin belåning och därmed kunna finansiera de ökade offentliga utgifterna samtidigt som man sänker landets skatteintäkter för att åter stimulera ekonomin. Nationalekonom A nämner att de senaste tidens diskussioner snarare kretsar kring ifall Sverige verkligen ska fortsätta betala av och arbeta ner skulden ytterligare. Många insatta inom området är idag överens om att det är dumt att arbeta ned statsskulden lägre än den rådande. Detta då det låga ränteklimatet vi befinner oss i innebär att de inte är särskilt kostsamt att låna pengar och att man snarare kan utnyttja situationen och istället öka landets investeringar.

4.2.3 Subventioner

Enligt Nationalekonom A så har Sverige historiskt sett haft mycket subventioner mot bostadsbyggande men att man på senare år dragit sig bort från den typ av subventioner. Han fortsätter med att säga att ekonomer generellt sett inställer sig skeptiskt till subventioner, då man befinner sig i en situation där man inte riktigt ser de faktiska kostnaderna för projekten man satsar på. Nationalekonom A menar även på att få ansvariga politiker idag ställer sig positiva till subventionerat bostadsbyggande. Den sittande regeringen har inte tagit upp det som ett alternativ till att minska bostadsbristen.

Alternativ till subventioner för bostadsbyggande skulle kunna vara att istället subventionera utbyggnad av infrastruktur vilket skapar möjligheten att koppla samman olika stadsdelar. Genom detta kan man möjliggöra att bostadsbyggande genomförs i stadsdelar en bit utanför centrum, vilka ofta är mindre bebyggda, samtidigt som den förbättrade kommunikationen möjliggör för medborgarna att på ett smidigt sätt ta sig in till stadskärnan, där ofta majoriteten av jobben finns. Nationalekonom A menar att få ekonomer skulle föreslå att återgå till en situation där bostadsbolag erhåller subventioner för byggnader.

4.2.4 Hyresreglering

En viktig aspekt av den svenska hyresmarknaden är hyresregleringen. Hyresregleringslagen infördes enligt Nationalekonom A provisoriskt under andra världskriget för att förhindra ett scenario där hyresvärdar utnyttjar sin starka position gentemot hyresgäster. Under 60-talet gjordes en utredning av Assar Lindbeck, forskare inom Nationalekonomi. Utredningen presenterades sedan för dåvarande finansminister Gunnar Sträng, som ansåg att det var en för känslig fråga att ta upp vid tidpunkten. Resultatet blev att det som var tänkt som en provisorisk hyresregleringslag blev kvar och har varit sedan dess. Syftet med hyresregleringen är att hyresvärden inte ska kunna ta ut oskäligen hyror gentemot hyresgästen, utan hyran baseras efter ett så kallat bruksvärdessystem. Bruksvärdessystemet tar bland annat i beaktning; lägenhetens standard, storlek, läge etc. Vad som

däremot inte tas i tillräckligt stor beaktning i bruksvärdesprincipen är lägesaspekten. En nybyggd lägenhet i utkanten av staden kommer därmed generera en betydligt högre hyra än en centralt belägen äldre lägenhet av sämre standard. Däremot vet man att efterfrågan på centrala lägenheter är större och att just lägesaspekten är en faktor man på övriga bostadsmarknaden ser som en av de viktigaste faktorerna i bestämmandet av bostadens prisnivå.

Ett argument för hyresregleringen skulle möjligtvis vara att det genererar en omdisponering utav kostnader mellan olika samhällsgrupper. Däremot vet man att de människorna med goda kontakter och höga inkomster i större grad bor i centrala delar. Omdisponeringen sker med andra ord genom att de samhällsgrupper som i större grad har lägre inkomster och sämre kontakter sitter på de hyreskontrakt som är mer kostsamma, i kontrast till marknadshyror, medan de som har en högre inkomst och bättre kontakter erhåller hyreskontrakt till en lägre kostnad än motsvarande bostad enligt marknadshyror. Grundtanken med hyresregleringen, att skydda de i en sämre ekonomisk sits, blir alltså i realiteten snarare det omvända. De som grupper som avsågs skyddas av regleringen och ges en mer rättvis möjlighet till boende, hamnar i större utsträckning i de mindre attraktiva lägena samtidigt som de dessutom får betala en hyra högre än marknadshyran. Detta medan de som generellt har det bättre ställt i större utsträckning får de centrala hyreskontrakten och dessutom får betala en hyra lägre än marknadshyran för de mer attraktiva kontrakten.

En annan negativ aspekt som uppkommer är att de som sitter på eftertraktade centrala kontrakt i en mindre utsträckning kommer vilja flytta, vilket minskar mobiliteten. Dessutom resulterar regleringar generellt i uppkomsten av svarta marknader, likväl resulterar regleringar på hyresmarknaden i en svart hyresmarknad. Svarta marknader innebär ett större risktagande för hyresgäster, samtidigt som de innebär förlorade skatteintäkter för staten och således en välfärd förlust för samhället.

4.2.5 Övrigt

Liksom Fastighetsekonomen tog Nationalekonom A upp Tyskland som ett positivt exempel där bostadssituationen ser bättre ut. En utav de huvudsakliga faktorerna till detta är att de administrativa processerna är kortare och att även de mindre byggbolagen kan vara med och konkurrera på marknaden, vilket ökar konkurrensen och driver dels ner bostadspriserna samtidigt som produktionen av bostäder således blir större.

Nationalekonom A tar även upp diskussionen kring amorteringskraven och rädslan över belåningsgraden i svenska hushåll. Han menar på att det är när man går in i en högkonjunktur som räntan kan förväntas gå upp för att dämpa produktionen och förhindra en överhettning av marknaden. Skulle man däremot gå in i en lågkonjunktur så sker snarare det motsatta, räntorna kommer att sänkas för att stimulera ekonomin och öka landets konsumtion och tillväxt. Så vid en lågkonjunktur där arbetslöshet ökar och konsumtion minskar och man befarar att folk är låsta till sina dyra bostäder, det är då räntan kommer gå ner när riksbanken genom räntepolitik försöker att stimulera ekonomin. Detta argument motsäger det som ofta tas upp i media kring rädslan att hushållen i sämre tider inte kommer klara av räntekostnaderna på sina bolån.

4.3 Nationalekonom B

Nationalekonom B är docent i Nationalekonomi vid Handelshögskolan i Göteborg.

4.3.1 Ränteklimatet

Enligt Nationalekonom B har de senaste årens ränteklimat varit ovanligt lågt, vilket inneburit att det varit billigt att låna pengar. De minskade kostnaderna för att låna pengar har således drivit på efterfrågan av bostäder, framförallt i storstadsregionerna. Den ökade efterfrågan av bostäder som resultat till det låga ränteklimatet har möjliggjort för kraftigt stigande bostadspriser. Det låga ränteklimatet är inte ett unikt fenomen i Sverige, utan har varit en realitet under den senaste tiden i stort sett i hela väst. Det låga ränteklimatet menar Nationalekonom B beror på att det rådande inflationstrycket varit så svagt. I Sverige har Riksbanken som uppgift att inflationen ska ligga på 2%. I praktiken har däremot Riksbankens inflationsmål på 2% visat sig vara väldigt svårt att uppnå, utan snarare har inflationstrycket legat ovanligt lågt, ofta under 1%. Så genom expansiv penningpolitik så har Riksbanken, genom att sätta extremt låga räntor, under perioder även minusränta, försökt att arbeta upp inflationen till önskade nivåer. Som resultat till detta har bankerna givits möjligheten att följa med de låga räntorna och pressa ned sina utlåningsräntor gentemot kunder. Den lågt satta reporäntan möjliggör för bankerna att i sin tur låna otroligt billigt och ger dem således goda marginaler och möjliggör stora vinster. Förenklat sagt kan man säga att anledningen till detta är att tillgången till kapital i världen idag är mycket stor, då sparandet i många utvecklingsländer ökat de senaste åren. Det finns då mycket sparat kapital, vilket kan lånas ut och pressar ner räntorna. Exempel på dessa länder är Kina och Indien, där inte pensionssystemen ser ut på samma sätt som i exempelvis Sverige, utan invånarna sparar till detta på egen hand, vilket gör utbudet på tillgängligt kapital stort, och möjliggör billig belåning. Ser man till efterfrågesidan, har den samtidigt minskat. På grund av förändrade branscher, där efterfrågan på kapital för investeringar minskat. I en högkonjunktur som vi är inne i nu, är oftast inflationstrycket högre och kräver då att man höjer räntorna för att kyla ner ekonomin.

4.3.2 Bostäder

Ser man på efterfrågesidan så är en av de viktigaste bakomliggande faktorerna enligt Nationalekonom B, de låga räntorna och de därmed låga kostnaderna till lånat kapital. Ser man istället på efterfrågan menar han på att den primära faktorn är ett begränsat byggande vilket resulterat i ett begränsat utbud. Framförallt är det brist på hyresrätter i storstäder, vilka visat sig vara svåra att få lönsamma. Så begränsat utbud i kombination med hög efterfrågan menar Nationalekonom B varit den främsta anledningen till de ökade bostadspriserna.

4.3.3 Bolåneräntor

Nationalekonom B menar att nivån på de rådande bolåneräntorna är en näst intill avgörande faktor i diskussionen kring bostadsmarknaden. Detta då de har en stark korrelation till både efterfrågan av bostäder och även prisnivån. Bolåneräntorna sätts av Riksbanken, som en konsekvens till den satta reporäntan. Riksbanken ska däremot enbart gå efter hur inflationsnivåerna ser ut och anpassa räntorna efter detta. Är inflationen lägre än inflationsmålet är de alltså tvungna att sätta lägre räntor för att stimulera och försöka arbeta upp inflationen.

Europeiska kommissionen och OECD har bedömt den svenska bostadsmarknaden som en makroekonomisk risk. Detta håller nationalekonom B med om och menar på att den stora prisutveckling som bevitnats de senaste åren innebär ett riskabelt läge, då det riskerar ett stort prisfall vilket även skulle ge negativa effekter på samhällsekonomin. Ett sådant exempel är från 90-talet i Sverige. Ett prisfall skulle kanske inte innebära så mycket för de som planerat att bo kvar. Däremot skulle det drabba de som blir tvungna att sälja, då de får sälja till en stor förlust och förlorar sparkapital och köpkraft. En annan faktor är att man idag kunnat belåna sitt hus och möjliggöra konsumtion. Vid ett kraftigt prisfall skulle den möjligheten inte längre finnas och samhällets konsumtion skulle troligtvis minska kraftigt, vilket skulle innebära en inbromsning i samhällsekonomin och landets ekonomiska tillväxt. Detta skulle kunna innebära ett minskat BNP. Just så har historiskt sett många finansiella kriser börjat, att en obalans på bostadsmarknaden resulterar i en kris som sedan sprider sig till andra sektorer.

4.3.4 Politik

Nationalekonom B menar att en anledning till att situationen ser ut som den gör är på grund av att den politiska viljan att ta tag i frågan varit liten. Som politiker hade man kunnat ta krafttag i sin beskattning. Man skulle kunna ta bort ränteavdragen, återinföra den tidigare versionen av fastighetsskatt. Dessa faktorer skulle med stor sannolikhet innebära en klart kylande effekt. Många ekonomer gillar fastighetsskatt, då det är en fast skattebas som inte springer iväg. Inga politiker, varken borgerliga eller vänstern, har tagit dessa frågor på allvar då de är förknippade med hög risk att bli impopulära. En svårighet med just fastighetsskatt är att det finns en svårighet i att få till att både de som äger sitt boende och de som hyr ska betala lika mycket i skatt, vilket är en betydande nackdel med fastighetsskatten. Det är även en impopulär skatt, som är dyr på kuststäder där folk gärna bor på sommaren, men drabbar de äldre som bott där hela sitt liv.

Vad som däremot motverkar mobilitet är när man säljer sin bostad med vinst. Man får då betala en stor summa vid flytt vilket troligtvis påverkar mobilitet negativt. Tidigare var fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet, vilket innebar högre fastighetsskatter i storstadsregioner än på glesbygden. Sedan infördes däremot ett tak, vilket innebär att majoriteten av bostadsägarna betalar maximalt skattebelopp. Enligt Nationalekonom B var detta ett drag för att flirta med storstadsväljare. En vänsterregering exempelvis som vill erhålla en omfördelning av kapital som resultat till beskattning, slår en procentuell fastighetsskatt utan tak väldigt bra. Då de med högt värderat boende betalar en proportionerlig skatt.

4.3.5 Subventioner och hyresreglering

Det finns fortfarande visst stöd att få, exempelvis stöd för nybyggnation av hyreslägenheter. Hyresreglering gör att det är svårt att få lönsamhet i projekt, då inte hyran får övergå en viss nivå då den inte går efter marknadshyror. Begränsar man marknaden och inte går efter marknadshyror skapar man möjlighet för en svart marknad. Även de långa kötiderna man kan observera i storstadsområden uppkommer som en konsekvens till det.

Nationalekonom B anser att en gradvis övergång till marknadshyror skulle vara rimligt. Ur ett omfördelningsperspektiv skulle det också vara att föredra. Då det är i centrum de med bra kontakter bor, men också där hyrorna är lägre. Ute i de mindre eftertraktade bostäderna i utkanten av staden

och förorter, hamnar således de med sämre kontakter och generellt sett lägre inkomster. Resultatet blir alltså det motsatta till det som eftersträvas. Då systemet som ska minska effekten av segregation, snarare bidrar till en ökad segregation. Det systemet blir då inte rättvist, utan ett bättre system skulle enligt Nationalekonom B vara att man utgick ifrån marknadshyror och gav möjlighet till bostadsbidrag eller likande för att ge ett stöd till de utan de ekonomiska möjligheterna till boende.

Skulle marknadshyror införas spekulerar Nationalekonom B i att hyrorna skulle höjas väsentligt innerstaden i storstäderna. Samtidigt menar han på att hyrorna skulle sjunka en hel del i andra delar, i småstäder samt förorter. Skulle marknadshyror införas skulle den svarta hyresmarknaden helt försvinna. Det händer alltid när man utgår efter marknadspriser, då en svart marknads enbart kan existera i fall av reglering eller eventuella andra anledningar som gör att inte marknadspriser kan gälla. Vid fri prissättning möts utbud och efterfrågan och man erhåller ett jämviktspris och jämviktskvantitet. Nu menar Nationalekonom B på att inte många bostäder står tomma. Däremot fanns det ett läge tidigare då det fanns tomma bostäder i utkanten av bland annat Göteborg och det var ett rådande överskott på bostäder. Under 90-talet rev man till och med hyreslägenheter enligt Nationalekonom B.

Den svenska hyresregleringen innebär att hyrorna sätts efter bruksvärdesprincipen och man kan inte ta ut marknadshyra, även om de flesta skulle kunna tänka sig betala en högre hyra. På samma sätt menar Nationalekonom B att det fungerar på motsatt sida av spektrumet. Att är efterfrågan lägre så kan man inte sänka sina hyror på grund av bruksvärdesprincipen och hyresrätter skulle då riskera att stå tomma. Har man ett överutbud på en marknadsstyrd bostadsmarknad så sjunker priserna till en ny jämviktsnivå med lägre hyror. Han menar att det är en planekonomisk modell och en av de sista marknaderna där man inte låter marknaden agera på egen hand, utan att man bestämmer en prisnivå som man anser är rimlig och bortser ifrån om utbud och efterfrågan möts eller inte. Däremot har man nu börjat anpassa sig lite i och med den senaste tidens ökade efterfrågan.

Ett bra sätt att avreglera skulle vara att man långsamt anpassar sig efter marknadshyror. Exempelvis att man inför ett tak på att hyrorna inte kan stiga mer än en viss procent per år eller att de som bor kvar får ha kvar samma hyra som nu och marknadshyror börjar gälla när nästa hyresgäst flyttar in.

4.3.6 Övrigt

Övriga faktorer som skulle kunna påverka bostadsmarknaden är bland annat omvärldsfaktorer som exempelvis handelskrig eller om man inte kan bilda regering i höst. Även om politikerna tar fram förslag på nya stöd för ökat byggande, precis som de tar fram förslag på nya arbetsmarknadsstöd, så skulle det kunna ge en effekt på bostadsmarknaden.

Nationalekonom B nämner även att en annan marknad där utbud och efterfrågan aldrig möts är arbetsmarknaden, där det alltid existerar ett överutbud på arbetskraft, vilket är anledningen till att man har en så kallad naturlig arbetslöshet. Där skulle man kunna dra en parallell mellan arbets- och bostadsmarknaden, där ett begrepp inom arbetsmarknaden är insider-outsider-teorin. Enligt Nationalekonom B skulle man kunna hävda att likheter finns på hyresmarknaden där man kan anse att nuvarande hyresgäster har en starkare förhandlingsposition än de som står utanför hyresmarknaden. Insiders och outsiders föredrar även helt olika politik, där de med bostad generellt

inte är för en utfasning mot marknadshyror eller ökade fastighetsskatter, då detta skulle påverka dem negativt. Partierna känner av vilka de röststarka grupperna är och anpassar sin politik efter det.

4.4 Regionchef JM

Regionchefens arbetsuppgifter består bland annat av att se till ett fungerande samarbete mellan avdelningarna på företaget, exempelvis produktionsavdelning, ekonomiavdelning och projekteringsavdelning.

4.4.1 Allmänt kring bostadssituationen

Enligt Regionchef JM så har diskussionen och debatten kring bristen på bostäder i Sverige sett ungefär likadan ut under de senaste 18 åren. Det har varit en rådande bostadsbrist och byggbolagen har kritiserats för att de inte fått fram det antal bostäder som efterfrågas och således inte täcker bostadsbehovet i landet. De bostäder som producerats har ansetts vara för dyra, vilket därmed skapar en problematik då alla därmed inte har den ekonomiska möjligheten att köpa en nyproducerad bostad. På liknande sätt ser även debattklimatet idag ut, med tillägget att frågan idag är än mer aktuell. Några större förändringar har inte heller kommit som ett resultat av debatten kring bostadsfrågan, utan frågorna diskuteras enbart och få konkreta åtgärder har vidtagits.

4.4.2 Politik

Enligt Regionchef JM är den politiska medvetenheten kring situationen på bostadsmarknaden hög. Regionchef JM menar på att samtliga regeringar och bostadsministrar de senaste åren har jobbat med att ta fram åtgärder som skulle kunna få den svenska bostadssituationen att komma till rätta. Trots medvetenheten kring situationen på bostadsmarknaden har de åtgärder som vidtagits inte har visat sig ge någon större inverkan vilket är något som borde ses över. Tyvärr är det politiska systemet för lagstiftning och regler mycket komplext, vilket gör att förändringar är svåra att få igenom.

4.4.3 Byggnadskrav

Anledningen till att kraven från början är så högt satta menar Regionchef JM beror på att Sverige är ett rikt land som helt enkelt har haft den ekonomiska möjligheten till det. Lösningen skulle vara ett brett åtagande från politiskt håll, där kraven generellt skulle behöva sänkas. Endast en gång har kraven på bostadsstandard sänkts, då var det bullerkraven som sänktes genom att höja riktvärdena med 5 dB. Anledningen till att det genomfördes var att dåvarande bostadsminister Peter Eriksson tvingades att acceptera en kompromiss, för att inte riskera en misstroendeförklaring. Enligt Regionchef JM så resulterade kravsänkningen i att det blev lite lättare att bygga, då den till exempel innebar att lägenheter över 35 kvadratmeter numera får utsättas för samma bullernivåer som mindre lägenheter.

Anledningen till att situationen fortfarande är densamma och man inte kommit fram till en lösning är enligt Regionchef JM på grund av att de svenska byggnadskraven. Dessa sätts från politiskt håll och att de är så pass högt satta gör att de ibland sätter onödigt höga krav på bostadsstandarden. Konsekvenserna till de högt satta kraven blir enligt Regionchef JM att produktionskostnaderna blir svåra att hålla på en nivå där sedan de slutliga försäljningspriserna är överkomliga för mindre bemedlade medborgare. Även om efterfrågan av bostäder med lägre byggnadskrav finns i samhället

så kan detta således inte matchas av utbudet. Konsekvenserna till detta blir då att priserna trissas upp av att kraven måste uppfyllas i varje nybyggt bostadshus. Regionchef JM fortsätter med att belysa att det här resulterar i just att svenska bostäder håller en hög standard i aspekter som inomhusklimat och bullernivåer, vilket får ses som en positiv aspekt i sammanhanget.

Ett exempel som tas upp där kraven lättades är miljonprogrammet. Regionchef JM menar att miljonprogrammet var ett åtagande där staten tog i från tårna för att lösa dåtidens bostadskris. Standarden var relativt god men de slutliga boendemiljöerna blev ganska tråkiga, med enformiga mönster och utseenden. Stadsmiljö och natur var faktorer som inte togs i så stor beaktning. En liknande satsning menar Regionchef JM inte är trolig idag, då man idag värnar mer om gamla miljöer och byggnader.

4.4.4 Ekonomi

Företaget som Regionchef JM jobbar för har enligt honom påverkats positivt av de stigande priserna på bostadsmarknaden. Markpriserna är fasta för företaget, vilket innebär en ökad inkomst vid ökade försäljningspriser. Samtidigt som bostadspriserna går upp ökar dock också produktionskostnaderna. Detta då underleverantörer med flera höjer sina priser när de vet att marknaden är dyr, den prishöjningen går dock i regel något långsammare än marknaden.

Regionchef JM hänvisar till en rapport från detta år, där det slagits fast att Sverige blivit det dyraste landet att bygga i inom EU. Enligt honom beror det till stor del på den rådande starka högkonjunkturen, vilken skapat en god marknad för de entreprenörer som bygger husen, vilka kan pressa upp sina priser. Som tidigare nämnt, så bidrar även de högt ställda byggnadskraven till det höga priset. Även klimatet tar Regionchef JM upp som en faktor. Då framförallt det kalla vädret under vinterhalvåret i Sverige, vilket bland annat bidrar till att kostnaderna för isolering blir högre, något som inte behövs i samma utsträckning i södra delar av Europa.

Företaget Regionchef JM representerar försöker kostnadseffektivisera sitt byggande genom användande av typprodukter. En typisk sådan har varit tvåor på cirka 50 kvadratmeter. Den produkten har haft mycket stor efterfrågan och har sålt bra. Den senaste tiden har de däremot märkt av att efterfrågan gått ner en aning, troligtvis beror detta på grund av de nya högre satta amorteringskraven. Målgruppen för denna typen av produkt har därmed fått det betydligt svårare att få det finansiella stöd som krävs för att bekosta bostaden. Generellt menar Regionchef JM att efterfrågan av mindre bostäder är hög på marknaden. I Sverige har vi dessutom en stor andel småbostäder och mycket ensamhushåll. När efterfrågan ökar på nya bostäder i innerstaden kommer de bli dyrare och utbudet av lägenheter i innerstaden driver då mot mindre lägenheter i centrala lägen.

4.4.5 Effektivisering av byggprocessen

Enligt Regionchef JM finns det mycket jobb att göra för att effektivisera byggandet. Det finns många branscher som är väldigt duktiga på att förändra tillvägagångssätten och således effektivisera produktionen. Han menar att även byggbranschen har ett ansvar att arbeta mot en ökad effektivitet. Företaget Regionchefen representerar har relativt bra förutsättningar för att kunna arbeta med just effektivisering och produktion. Företaget äger hela processen själva, vilket gör att de inte bygger åt

någon annan och bestämmer således själva hur deras produktion ska gå tillväga. I norden byggs husen, i generella termer på ett liknande sätt, vilket gör att företaget har goda möjligheter till långa avtal med underleverantörer, vilket i sin tur skulle innebära en kostnadseffektivisering där större order kan genomföras till ett billigare pris. Byggbranschen jämförs ofta med bilindustrin, men där finns det väsentliga skillnader enligt Regionchef JM. Det är skillnad på att bygga en bil och ett hus. I bilproduktion utgår man ifrån att det ska byggas en stor volym. Där utvecklas i princip en färdig produkt, innan sedan massproduktion av samma produkt påbörjas. I byggbranschen ser produktionen annorlunda ut. Inom byggindustrin finns flera olika discipliner, till exempel arkitekter, planläggare etc. Alla med olika önskemål och krav på den slutliga produkten, som företaget förväntas följa. I byggindustrin läggs relativt lite pengar på utveckling och det resulterar i enbart en produkt, istället för flera.

4.4.6 Motverkan mot segregation

Regionchefen anser att blandad bebyggelse är det man som byggföretag kan bidra mest med för att förebygga segregation. Regionchef JM menar att det finns en stor ekonomisk aspekt, där folk med lite pengar ska kunna bo i samma områden som invånare med högre inkomster. Traditionellt har det dock varit så att folk med mycket pengar ofta söker sig till personer i en liknande livssituation, vilket försvårar arbetet mot segregationen.

Enligt Regionchef JM ligger problematiken inte enbart i att bostadspriserna ökar, utan även med hinder på vägen i byggprocessen och byggnadskraven. Lagstiftningen, som hela tiden skärps, gör att byggprocessen i stort går mycket långsamt. Ibland innebär det att projekt till och med stoppas helt, och ingen byggnation blir därmed av. Ett vanligt hinder i ett sådant läge menar Regionchef JM är buller, som ofta är ett problem som är svårt att lösa och därmed ofta blir dyrt att tillgodose genom att uppnå de högt ställda kraven. Andra krav som är påtagliga är krav på ljud, ljus och energi samt krav på handikappanpassning.

Som företag är man helt styrd av regler och lagstiftningar, så även företaget där Regionchef JM arbetar, vilket innebär att man får producera och sälja efter de förutsättningarna som råder. Hade kraven däremot varit lägre menar Regionchef JM på att man utan problem skulle kunna bygga bostäder med lägre kvalitet och därmed sälja dem till ett billigare pris. Det hade enligt Regionchef JM varit ett system som hade fungerat och som hade inneburit positiva externa effekter för samhället. Ett problem som hade kunnat uppstå ur ett sådant system hade kunnat vara att uppnå jämlikhet, då människor kan komma att behöva acceptera en lägre levnadsstandard på grund av lägre inkomst.

4.5 Forskare i byggproduktion

Forskaren i byggproduktion arbetar inom området Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik på Chalmers Tekniska Högskola.

4.5.1 Effektivisering av byggprocessen

Forskaren i byggproduktion menar att det kan vara svårt att bygga billigt och effektivt på grund av att varje byggprojekt är unikt till viss del. En industrialisering hade däremot kunnat göra byggbranschen effektivare och således även billigare på sikt. Däremot så följer bostadsmarknaden

låg- och högkonjunkturer, vilket kommer innebära en risk vid industrialisering. Vid en industrialisering hade därmed fabrikerna behövt hantera låg produktion under en lågkonjunktur och fabrikerna skulle därför riskerat att bli förlustaffärer, då de skulle ha inneburit stora investeringar och kostnader att uppföra. Samtidigt menar Forskaren i byggproduktion på att om byggnadskostnaderna hade gått ned, tack vare industrialiseringen, hade det eventuellt möjliggjort ett byggande även under lågkonjunkturer vilket potentiellt hade minskat förlusterna. Forskaren i byggproduktion tycker att industrialisering är rätt väg att gå och att det är upp till byggföretagen att ta tag i problematiken kring effektivisering.

Vidare tar forskaren i byggproduktion upp ett exempel på ett stort svenskt företag som försökte sig på att industrialisera sin verksamhet. Projektet med industrialiseringen lades dock ned en kort tid efter det påbörjats, på grund av att det varit en förlustaffär den första tiden. Forskaren i byggproduktion menar däremot att om företaget hade avvaktat och fortsatt sitt arbete så hade det mycket väl kunnat visa sig vara en vinstaffär i det långa loppet. Forskaren menar att exemplet tyder på att industrialisering fungerar även i byggbranschen och att det skulle resultera i en mer effektiv byggprocess. Forskaren i byggproduktion fortsätter med att konstatera att en byggprocess är så komplex att den enkelt kan dölja kostnader. Kostnaderna försvinner i den invecklade processen och det är svårt att kartlägga var de stora kostnaderna ligger och hur de skulle kunna reduceras. En industrialisering av branschen menar Forskaren i byggproduktion hade gjort den mer transparent och det hade varit lättare att hitta och lösa stora kostnader som kanske inte är nödvändiga.

Det finns även en viss kultur byggbranschen där vissa delar av själva byggprocessen alltid ska ta en viss tid. Även om ett moment kunde gått fortare om det verkligen behövdes, accepteras det ändå att det tar den tid det tar i vanliga fall. Forskaren i byggproduktion menar att den här kulturen har en negativ påverkan på effektiviteten i byggprocessen och är något som byggbranschen behöver ta itu med.

4.6 VD Serneke

VD Serneke är VD för Serneke fastigheter, ett dotterbolag till Serneke Group AB och har tidigare arbetat på flera olika företag inom bygg- och fastighetsbranschen.

4.6.1 VD Sernekes perspektiv

VD Serneke menar att det generellt byggs för lite, urbaniseringen kommer fortsätta och man måste jobba med förtätning och bygga i tätorterna. Vidare menar VD Serneke att subventionering sällan varit lyckat men att åtgärder riktade mot individer som är mindre kapitalstarka kan krävas för att så många som möjligt ska ha råd att bo till en bostad. Infrastrukturen måste också växa i takt med att antalet bostäder ökar, den måste planeras i god tid och i samband med bostadsplaneringen.

När efterfrågan på bostäder är hög, i en så kallad topp, tar det för lång tid att komma igång med byggandet av nya bostäder menar VD Serneke.

VD Serneke menar även att det finns en problematik med dagens politiska 4-åriga mandatperioder. Den relativt korta tiden innebär att partierna har sin egen plan i 4 år och nästa mandatperiod byts planen mot en ny. Partierna behöver istället komma överens om en långsiktig plan som hålls över en längre tid enligt VD Serneke.

Inte heller VD Serneke anser att det är troligt att för många bostäder byggs denna gång. Under miljonprogrammet var byggandet subventionerat vilket gjorde att man helt enkelt byggde för mycket. Däremot behöver bostadsmarknaden styras politiskt både under hög- och lågkonjunktur. Toppar och dalar bildas i efterfrågan och politiken måste styra marknaden efter dem. Dock är subventionering av byggprocessen enligt VD Serneke inte en bra lösning.

Flaskhalsar i byggprocessen kan enligt VD Serneke vara till exempel brist på arbetskraft, som kan göra att uppstart av projekt kan ta lång tid. Ett annat sätt att effektivisera är att tillsätta en samhällsfunktion som styr hur många detaljplaner som accepteras, det hade enligt VD:n bidragit till en mer långsiktig planering av byggandet, som är nödvändig. Vidare menar VD Serneke att ledtiderna för byggande är för långa då det kan ta flera år att ta tag i ett projekt. Dock finns vetskapen om att ledtiderna är långa och en lösning på det problemet hade helt enkelt kunna varit att planera bättre och längre i förväg.

Företaget där VD Serneke arbetar använder sig oftast av ritningar i 3D när de bygger hus. Där kan man enkelt se om det finns konflikter med exempelvis VVS-systemet. Projekteringen sker med BIM i de större projekten. Han menar att när väl rutinen görs rätt så kan digitalisering vara effektiviserande.

VD Serneke har erfårit att så länge marknaden har en brist på en vara så kommer det gå bättre för bolag som producerar inom området. Enligt VD Serneke har vi en stor bostadsbrist där problemet ligger i att bostadsrätter och hyresrätter är för dyra. Energihushållningen är av högsta klass och systemet med de höga byggnadskraven gör att det blir dyrt att bygga. Att gå ner i standard och kvalitet är dock inget bra alternativ, utan en fortsatt god energihushållning är att föredra. Det finns många krav i Sverige som inte finns i andra länder men i många fall är de nödvändiga enligt VD Serneke.

4.7 VD Älvstaden

VD Älvstaden arbetar med projektet Älvstaden i Göteborg och är insatt i stadsutvecklingen i staden.

4.7.1 VD Älvstadens perspektiv

VD Älvstaden håller med i uppfattningen om att det byggs för lite, och poängterar att bostadsmarknaden i Göteborg och Stockholm inte är fungerande.

VD Älvstaden menar att det finns en brist på lägenheter till rimlig hyra eller pris, som beror på en avsaknad av bostadspolitik där marknaden har fått hela ansvaret vilket begränsar viljan och förmågan att erbjuda bostäder till den breda målgrupp som efterfrågar dem. VD:ns företag jobbar mot bostadsbristen genom att ställa krav på låga hyror i sina markanvisningar och försöker samtidigt hålla ett högt tempo i sina byggrätter. Anledningen till bostadsbristen kan kopplas till antalet antagna detaljplaner enligt VD Älvstaden. Andra faktorer är ränteläget, amorteringskrav och marktillgång. VD Älvstaden menar att ett större utbud av lägenheter centralt borde ge prispress, vilket är någon VD Älvstadens företag kan bidra med.

4.8 Forskaren i fastighetsrätt

Forskaren i fastighetsrätt arbetar som gästprofessor på Chalmers med fastighetsrätt som fokus.

4.8.1 Forskaren i fastighetsrätts perspektiv

Enligt Forskaren i fastighetsrätt finns det hinder mot att bygga på åkermark och stränder, vilket skadar byggandet på landsbygden.

Forskaren i fastighetsrätt menar att en effektiviserande handling hade varit att införa regler om ansvar för rättegångskostnader för grannar som klagar på byggande förlorar i mark- och miljödomstolen. *Miljöbalken*, vilken innefattar artskydd, åkerskydd, kustskydd och strandskydd är det område Forskaren i fastighetsrätt påstår bidrar mest till fördröjningar i byggandet. Anledningen till detta är vikten av att det finns naturskydd.

4.9 Politikern

Politikern sitter som ordförande i byggnadsnämnden i Göteborg och är även representant för Miljöpartiet i Göteborg.

4.9.1 Bostadsmarknaden i allmänhet

Byggnadsnämndens uppgifter är att fatta beslut om detaljplaner och delegation, samt ta fram översiktsplaner. Idag handlar arbetet framförallt om att göra tillräckligt mycket detaljplaner för att byggnadstakten ska kunna öka. Politikerna i Byggnadsnämnden gör inte själva handlingarna utan det gör tjänstemännen som jobbar på stadsbyggnadskontoret.

Politikern anser att det råder stor obalans på den svenska bostadsmarknaden och att det generellt saknas väldigt mycket bostäder och att marknaden är snedfördelad. Mycket av det som byggs når inte de som har störst behov. Det som byggs är istället till ett för dyrt segment, vilket drabbar låginkomsttagare, men även i de högre segmenten saknas det tillräckliga volymer enligt Politikern.

Vidare beskrivs flera anledningar till dagens bostadsmarknad. Dels att finanskrisen på 90-talet drabbade bostadsmarknaden hårt och dels att det skedde en kraftig utflyttning från städerna. Vidare var det många som var med på den tiden som hade en bild av att det var riskfyllt att bygga eftersom de varit med om kraftiga värdesänkningar på sina fastigheter och att byggnader även rivits då de stod tomma. Det fanns alltså en rädsla för en överproduktion på bostadsmarknaden vilket gjorde att det tog för lång tid för intressenter, både offentliga och fastighetsbranschen, att reagera och uppfatta att vi faktiskt är på väg mot en strukturell bostadskris. Även nedgången 2008 kan ha bidragit till att den rädslan för överproduktion har funnits kvar i offentlig sektor.

Nu är bostadsbristen betydligt mer aktuell och högre upp på dagordningen. Detta beror troligtvis på att det är fler som har en nära relation till den än tidigare. Innan var det oftast något som bara berörde unga eller studenter och inte hade någon hög politisk prioritet, idag känner nästan alla någon som drabbats av den minskade mobiliteten på bostadsmarknaden vilket gör att frågan blir mer verklig och därav får högre relevans. Politiskt sett är det snarare de känslomässiga aspekterna och närheten till problemet som leder ett ökat fokus på bostadsmarknaden än de ekonomiska kostnaderna för den som på senare år lyfts fram av företag och forskare.

4.9.2 Hyresregleringen

Vid nybyggnation används presumtionshyror som innebär att vid nya hyresrätter används inte bruksvärdesmodellen de första 15 åren. Det här menar Politikern är ett test på grund av den ökade efterfrågan med förhoppning att det ska öka incitamenten för byggföretag att upplåta en större mängd hyresrätter. I praktiken innebär det att marknadshyror införs i nyproducerade lägenheter men att det befintliga beståndet lämnas oförändrat. Det återstår att se hur utfallet blir men att det kommer leda till att marknadshyror införs helt och hållet är inte troligt enligt Politikern. Vidare anser Politiker att hyresregleringen är nödvändig, eftersom att bostäder inte är en vanlig produkt och därför inte bör tillämpas i klassisk *utbud och efterfråge-teori*. Det finns inte möjlighet att bygga hur mycket som helst i alla områden trots att efterfrågan kan vara skyhögt just där, vilket gör att efterfrågan inte kan möta utbudet och således bör inte ett sådant synsätt appliceras på bostadsmarknaden enligt Politikern.

Välfärdslusten som uppkommer vid den minskade mobilitet som hyresregleringen orsakar till följd av långa kötider och lågt utbud menar Politikern är ett argument som många som skulle dra nytta utav en avreglerad hyresmarknad gärna lyfter fram. Politikern menar att det säkert kan ligga någonting i det men att det finns flera orsaker till att mobiliteten hämmas än just bara hyresregleringen. Exempelvis kan flyttskatt och ränteavdrag göra att bostadsrätter gynnas framför hyresrätter vilket gör att det är mindre eftertraktat att byta mellan de olika upplåtelseformerna.

I jämförelse med Norge, där friare hyresmarknad råder och också bostadsbristen är betydligt mindre, menar Politikern att det finns många markanta skillnader som har en stor påverkan på bostadsmarknaden förutom hyresregleringen, bland annat har Norge en stor andel självägande på bostadsmarknaden och de har även ett system med skattefritt bostadssparande för unga. Således kan Politikern förstå poängen med marknadshyror men tycker att det drabbar de som redan har det svårt.

I förhandlingen med bruksvärdesmodellen tittar man bland annat på läge, standard och yta. Att man väger in läget för lite i förhandlingen med bruksvärdet är något som Politikern tror kan stämma, men trots det anser hon att det de effekter som bruksvärdesprincipen ger med en snedfördelad hyressättning är nödvändig. Det här för att det inte bara ska finnas dyra bostäder i städerna.

Vidare anser Politikern att om något parti kunde redogöra för att de kan lösa bostadskrisen så skulle det vara en viktig faktor vid valet men att nackdelarna med möjliga lösningar ofta är för stora för att det är något som ett enskilt parti ska våga föreslå. Ett exempel på det är ett förslag om att fasa ut ränteavdraget vilket skulle drabba medelklassen som äger sina bostäder. Det gör att en stor väljargrupp skulle drabbas negativt av ett sådant förslag vilket sannolikt leder till att inget parti vill vara de som konkret driver förslaget, trots att det objektivt sett kanske skulle vara en lämplig lösning. Det är även ett problem att trots den strukturella lösningen blir bättre så kan vissa grupper drabbas negativt vilket sällan ger bra publicitet i pressen och därmed kan påverka valutgången.

Förutom detta har många partier olika syn på hur problematiken bäst ska lösas, vilket kan innebära att det bästa sättet är att sätta ihop ett långsiktigt paket där en handlingsplan presenteras då inget parti har möjlighet att driva frågan på egen hand. Sådana diskussioner fördes på nationellt plan i samband med att Peter Eriksson tillträdde som bostadsminister. Däremot kraschade

förhandlingarna, något som kan ha att göra med att energiöverenskommelsen förhandlades just då och att det ledde till att man inte måktade med ytterligare en blocköverskridande lösning i en så pass känslig fråga som bostadsmarknaden. Dessutom finns det risk för kedjekonsekvenser där exempelvis avskaffandet av ränteavdrag kan behöva växlas med något annat för att inte ge för stora samhällsekonomiska effekter.

4.9.3 Byggnadskrav

För något år sedan skedde en förändring i bullerförordningen där bullerkraven på lägenheter under 35 kvadratmeter sänktes vilket var en kontroversiell fråga eftersom det ofta kokas ned till frågeställningen: vill man bygga till sämre kvalitet för ett större antal eller om man vill hålla miljö- och hälsostandard men riskera att bygga färre bostäder. I frågan existerar även en ambivalens inom partier där man dels vill motverka de skadliga hälsoeffekter som buller kan ge, framförallt stress samt hjärt- och kärlsjukdomar på lång sikt, och dels förtäta staden för att uppnå en god stadsmiljö och motverka segregation. Just förtätning för även med sig miljömässiga fördelar då fler kan utnyttja kollektivtrafiken på ett bra sätt. Vidare menar Politikern att man i de allra flesta lägen kan bygga någonting trots bullerkraven men att det i vissa fall påverkar vad som byggs. Exempelvis förekommer det att små lägenheter under 35 kvadratmeter byggs på bullersidan eftersom de inte behöver uppfylla samma krav som större lägenheter.

Politiskt sett ser man gärna att det byggs slutna kvarter, då det har många stadsbyggnadsmässiga fördelar, dock kan det vara svårt att uppfylla kraven och få till en tyst sida i hörnet på de här kvarteren vilket ofta leder till att det inte byggs något i hörnen och kvarteren får en öppning där. Ekonomiskt sett så påverkas byggföretagen av bullerreglerna eftersom de hade fått ut en större bruttototalarea, så kallad *BTA*, om de kunnat bortse från kraven och på så vis en större inkomst.

Sammanfattningsvis konstaterar Politikern att den kontroversiella sänkningen av bullerkraven på kort sikt varit en lyckad lösning då byggandet har kunnat öka, men att hon ställer sig tveksam till om det på det är värt de långsiktiga hälsomässiga konsekvenserna för boende i berörda bostäder. Dessutom är det flera kostnader som driver bostadspriserna, vilket innebär att just bullerkravet kanske inte är den mest kritiska faktorn för priser enligt Politikern. Av de byggnadstekniska krav som ställs är det främst kravet på parkeringsplatser som är stor kostnad för byggföretagen enligt Politikern. Här finns det också en potentiell konflikt inom lägren då man dels vill minska bilanvändandet och utforma en tillgänglig stad där bilen får mindre relevans, samtidigt som man behöver reglera så att de som är i behov av bil kan använda den på ett rimligt sätt utan att det stör omgivningen.

4.9.4 Planmonopolet

Politikern beskriver att stadsplanering är viktig i Sverige och det finns många problem som en dåligt planerad stadsmiljö kan leda till, exempelvis segregation, otrygghet, försämrad ekonomi, oattraktiv stadsmiljö, försämrad turism och så vidare. Att ha en levande och dynamisk stadsmiljö påverkar allt ifrån vilka som bor i staden, turism, samhällsklimatet, ekonomin och förutsättningar till en god levnadsstandard samt välfärd i ett land.

Därför anser Politikern att ett kommunalt planmonopol är ett måste för att säkerställa att ovan nämnda aspekter uppfylls och tas i beaktande när morgondagens samhälle ska utformas. Stadsplaneringen kan även påverka segregation där åtgärder som sammanhängande gatunät och förtätning av staden och goda kommunikationer är nödvändiga för att öka integreringen i samhället.

Att detaljplaneprocessen tar för lång tid styrks av Politikern som menar att det kan bero på att det dels är en väldigt hård press på handläggarna under rådande högkonjunktur då många vill bygga så mycket och så fort som möjligt och dels att det är en stor personalbrist inom yrket. En annan faktor som påverkar tidsåtgången för detaljplaneprocessen är att det under lång tid varit relativt låg nyproduktion så är bilden att många kommuner, Göteborg inkluderat, inte har en tillräckligt tydlig struktur och systematik över hur arbetet ska gå till och vad som ska göras inom stadsplaneringen. Politikern bekräftar även att det i vissa fall kan vara spridda budskap och att ändringar i detaljplanen kan komma sent, något som ofta blir väldigt kostsamt för företagen.

Processen kan förbättras genom att den görs mindre individstyrd och att tydligare riktlinjer sätts upp, vilket hade gjort det lättare för de som arbetar med detaljplaneprocessen att veta vilken målbild som eftersträvas. Just nu arbetas det på ett arkitekturprogram som ska underlätta för handläggare och ge stöd åt vilken stadsbild som kommunen vill uppnå. Ytterligare anledningar till att detaljplaneprocessen tar så lång tid menar Politikern är att det är en stor personalbrist, att det i många fall är komplicerade utredningar som ska göras, att man inte är överens och att förhandlingarna därför tar tid och att många problem uppstår som egentligen kunde ha lösts tidigare om översiktsplanen varit mer tydlig. Dessutom är kraven på vad en detaljplan ska innehålla ganska höga och att det är väldigt många olika aktörer som är inblandade, bara inom kommunen samverkar över fem olika bolag i en detaljplaneprocess vilket gör att om arbetet står still någonstans så påverkar det hela processen.

Politikern bekräftar att vissa kommuner väljer att inte planlägga tillräckligt mycket eftersom de saknar incitament att göra det. Bland annat lyfts Lerum fram som en kommun som fram till förra mandatperioden haft ett lågt bostadsbyggande men som nu har ökat antalet detaljplaner och börjat satsa på en ökad produktion av bostäder. Vidare nämner Politikern Lidingö som ett negativt exempel på en kommun med mycket lågt planläggande. Det kan ha flera orsaker, ovilja att släppa in olika samhällsgrupper i kommunen, eller att man är nöjd med att ha det som det är just nu och inte ser något behov av att öka befolkningen i just den här kommunen.

Politikern anser att det bör finnas riktlinjer för hur många hyresrätter som ska finnas i kommunen eller hur många bostäder för en viss boendekostnad eftersom att om det bara fanns ett krav för antalet bostäder så skulle kommuner aktivt kunna se till att det bara byggs en viss typ av bostäder vilket sannolikt skulle drabba unga vuxna och låginkomsttagare negativt. Att sedan hitta en lämplig lagstiftning för det kan bli svårt.

Kommunen tar ut en taxa för volymen bruttototalarea som detaljplanen innehåller. Taxan beror alltså inte av antal arbetstimmar men det finns ändå ett incitament att arbeta så billigt som möjligt eftersom att kommunen inte får mer pengar även om processen blir utdragen enligt Politikern. Taxan tar lång tid att ändra och bestäms i efterhand efter att tid och resurser från föregående år tagits i beaktning. Därav finns ingen kortsiktig vinning för kommunerna att låta processen ta längre

tid än nödvändigt. Vidare anser Politikern att en bra åtgärd kan vara att genom jämförelser kommuner emellan öka medvetenheten och incitamenten för kommuner att planlägga snabbare och mer mark. Något som görs i Stockholm via *SKL* och som många aktörer vill tillämpa även i andra delar av landet.

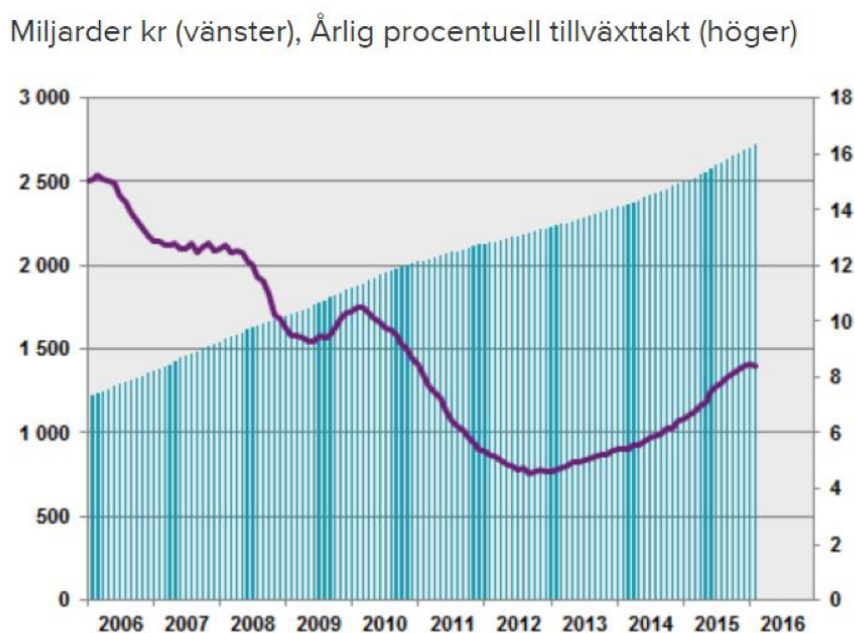
5 Statistik

I kapitlet om statistik har vi samlat relevant statistik om byggnadsrelaterad ekonomi, bostadsbyggande, urbanisering och demografi i Sverige.

5.1 Ekonomi

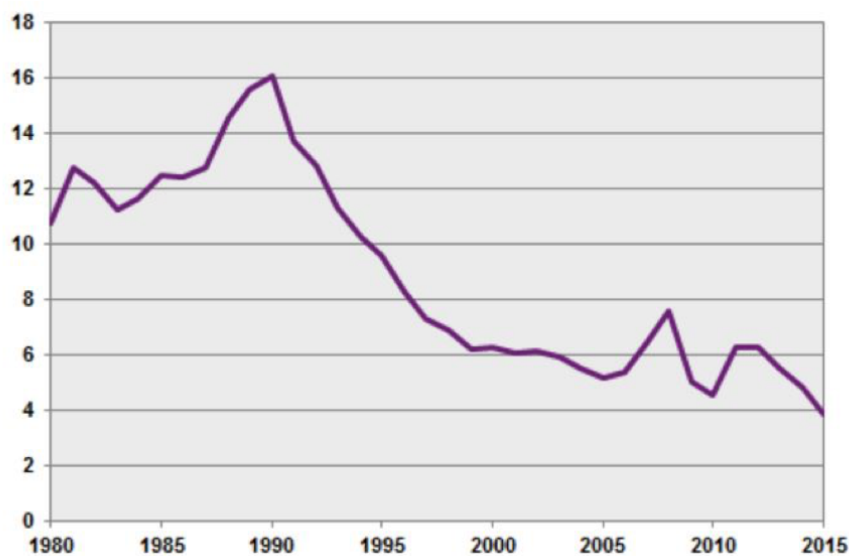
Här presenteras statistik om ekonomiska aspekter med relevans för bostadsmarknaden.

Figur 5.1 nedan visar hushållens bolåneskulder och årlig procentuell tillväxt mellan åren 2006 och 2016.



Figur 5.1: Hushållens bolåneskulder i förhållande till tillväxttakt. (SCB, 2016)

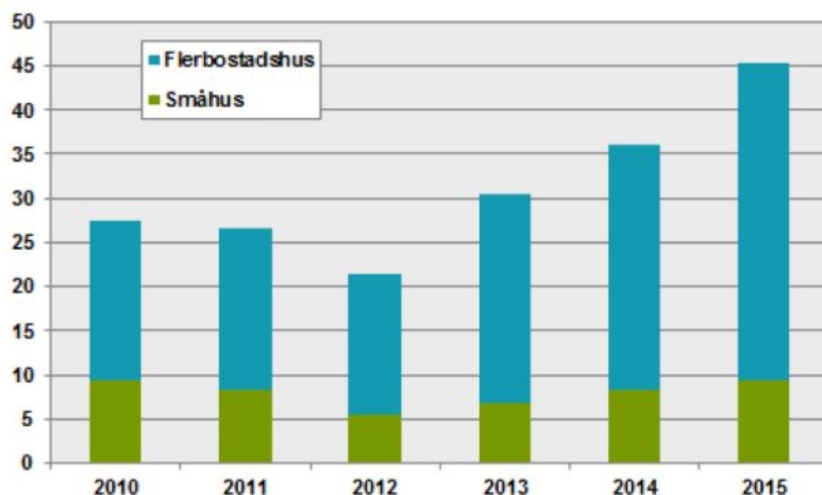
Ränteutgifter i procent av disponibel inkomst



Figur 5.2: Ränteutgifter i förhållande till disponibel inkomst mellan åren 1980 och 2015. (SCB, 2016)

5.2 Bostadsbyggande

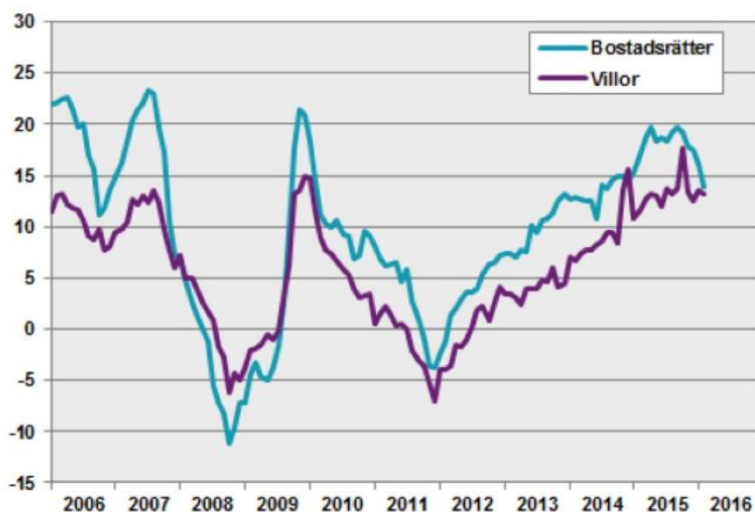
Tusental per år



Figur 5.3: Påbörjade bostadslägenheter. (SCB, 2018)

I Figur 5.3 ovan ses trots den nuvarande bostadsbristen en ökning av påbörjade lägenheter från år 2013. Behovet har dock ökat ytterligare på grund av framför allt invandring de senaste åren (Statistiska centralbyrån, 2018).

Tillväxttakt jämfört med motsvarande månad föregående år, procent



Figur 5.4: Bostadspriser. (SCB 2016)

Figur 5.4 ovan visar att bostadspriserna efter nedgången 2011 gått stadigt uppåt. Trots en väntad nedgång under 2018 har bostadspriserna hållit sig höga även under året (SCB, 2016).

5.3 Urbanisering och demografi

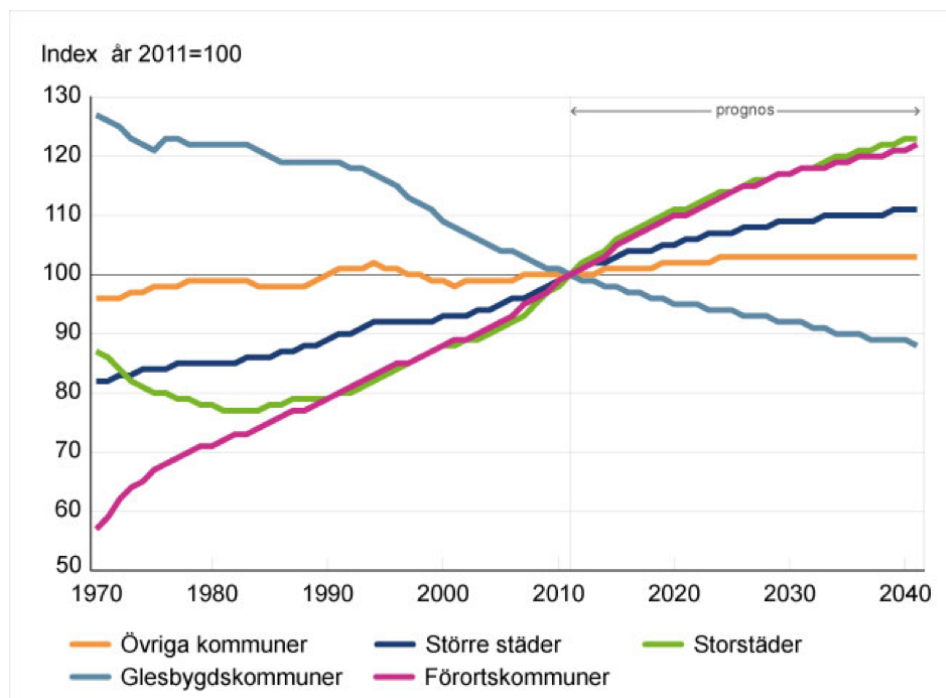
Trenden av urbanisering har i västvärlden pågått under en lång tid och Sverige är inget undantag. Tvärtom skriver EU:s statistikdatabas Eurostat att Sverige är det land där urbaniseringen går som snabbast i hela Europa (Alpstedt 2014). Enligt FN kommer den globala urbaniseringen att leda till

att ytterligare 2,4 miljarder människor bor i städer världen över år 2050, vilket innebär att den totala globala stadsarealen uppgår till en yta lika stor som hela Indien enligt statistiska centralbyrån (Moström 2013). Andelen av jordens befolkning som bor i stadsregioner kommer att öka från ungefär sextio procent år 2030 för att sedan fortsätta öka och uppgå till ungefär sjuttio procent år 2050 (Trafikverket 2014). I Sverige bor idag redan 85 procent av befolkningen i tätorter varav cirka 60 procent i tätorter med över 10 000 invånare enligt trafikverket (2014). Den största delen av den svenska urbaniseringen sker i de tre storstadslänen, Stockholm, Malmö och Göteborg, och den högsta befolkningstillväxten har under de senaste 40 åren funnits i förortskommunerna (Trafikverket 2014).

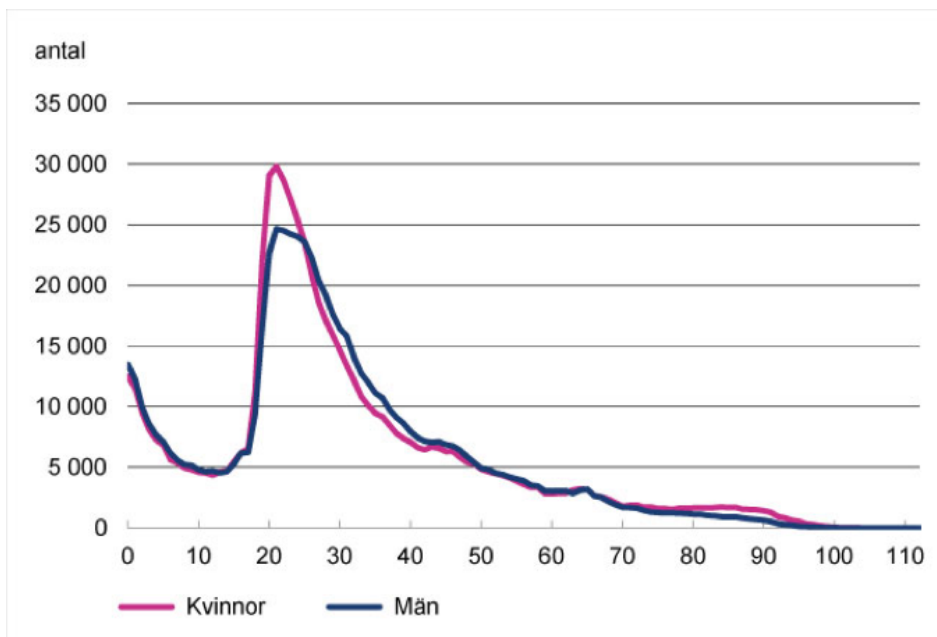
Vidare skriver Trafikverket (2014) att det finns ett samband mellan utbildning och storstad, där de större städernas växande befolkning till stor del består av högutbildade som antingen flyttar dit för att studera och sedan blir kvar eller flyttar på grund av arbete. Det här leder inte bara till att kunskapsintensiva jobb återfinns i storstäderna utan även att andelen singelhushåll är förhållandevis hög jämfört med resten av landet (Trafikverket 2014). Medelåldern i landet ökar också, samtidigt som vuxna som arbetar ofta försöker ta sig in till storstäderna för att arbeta. Invandringen har länge varit hög i Sverige och förväntas även att fortsätta vara det. (Boverket 2012)

5.3.1 Urbanisering

Figur 5.5 nedan visar urbaniseringstrenden som föreligger i Sverige. Den visar även, som boverket (2012) också konstaterar, att befolkningstätheten i glesbygder minskar. Samtidigt arbetar befolkningen generellt längre och väljer därav att kanske stanna i storstäderna längre, eller iallafall på något sätt ha möjligheter att vistas i urbana miljöer oftare (Boverket, 2012).

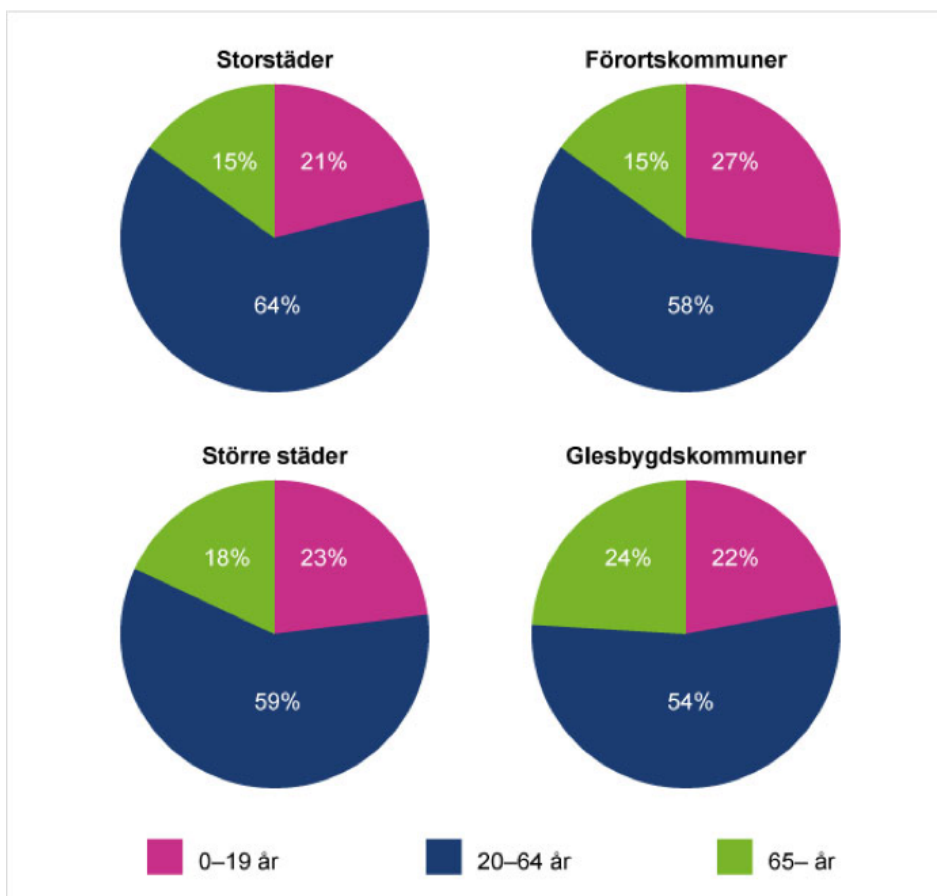


Figur 5.5: Urbanisering fram från 1970 till 2011 samt en framtidsprognos som utgår från urbaniseringstrenderna. (Boverket, 2012)



Figur 5.6: Inrikes flyttningar baserat på kön och ålder. (Boverket 2012)

Framför allt unga vill bo i storstäderna, där möjligheterna är stora till att få jobb och bilda en större bekantskapskrets. I Figur 5.6 ovan ser vi hur framför allt personer mellan 20 och 30 år oberoende av kön är de som flyttar mest.

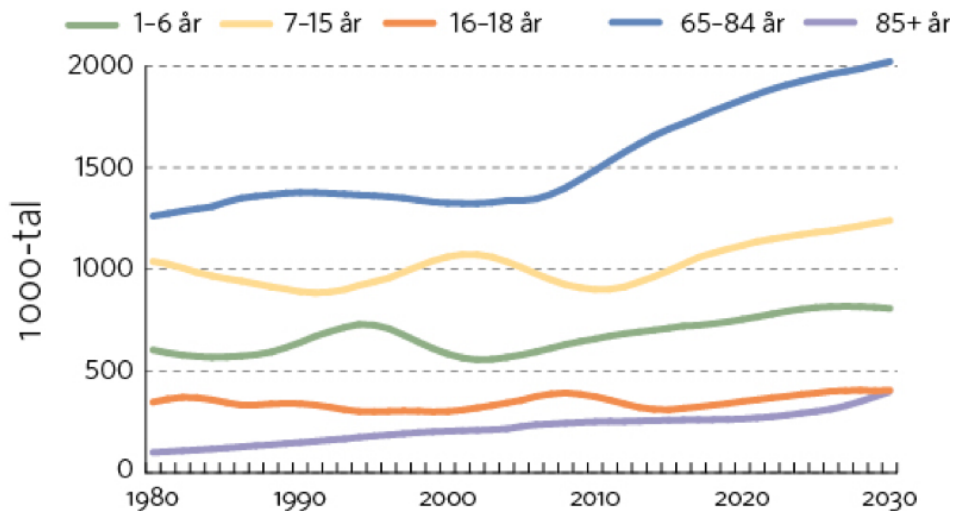


Figur 5.7: Åldersuppdelning baserat på boplats i Sverige (Boverket 2012)

Figur 5.7 ovan visar att det i storstäderna bor framför allt personer som är i arbetande ålder. Grupperna som minskar i de områdena är ungdomar och barn som är underrepresenterade jämfört med andra boplatser. Boverket (2012) räknar med att cirka 70 procent av den totala befolkningsökningen i Sverige äger rum i de tre länen där Malmö, Göteborg och Stockholm ligger.

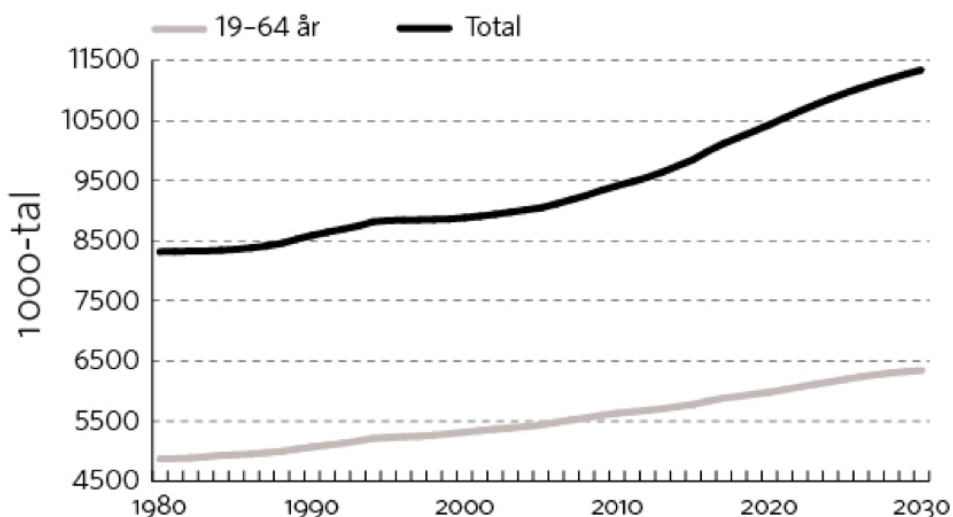
5.2.2 Demografi

Medelåldern på invånarna i Sverige ökar och en viktig aspekt i för en fungerande ekonomi är att tillräckligt många i arbetsför ålder 20–64 år är sysselsatta (Sveriges kommun och landsting). Det visas i *Figur 5.8* nedan



Figur 5.8: Åldersuppdelning i Sverige från 1980 till 2030. (SKL 2017)

För att tydligare visa hur medelåldern i Sverige ökar, kan den jämföras med den totala befolkningmängden, vilket görs i *Figur 5.9* nedan.



Figur 5.9: Den totala befolkningen i Sverige relativt antal invånare i arbetande ålder. (SKL 2017)

6 Analys

Analyskapitlet innehåller analysen av våra forskningsfrågor gällande utbud och efterfrågan som ställdes i rapportens inledning. Först analyseras faktorer som påverkar utbud, därefter efterfrågan och slutligen hur samverkan mellan utbud och efterfrågan ser ut på bostadsmarknaden.

6.1 Analys av faktorer som påverkar utbud

Kapitlet innefattar analys av den första forskningsfrågan med hänsyn till de faktorer som påverkar utbudet.

6.1.1 Planmonopol

En starkt bidragande faktor till hur utbudet ser ut på den svenska bostadsmarknaden är det kommunala planmonopolet. I Boverkets (2018) beskrivning av detaljplaneprocessen framgår det tydligt att det är en omfattande process där flertalet tillfällen ges för allmänheten att göra sin röst hörd. Fastighetsekonomen menar att processen är alldeles för utdragen och utgör ett stort problem för byggföretagen som inte kan använda sig av standardprodukter för att sänka byggkostnaderna. Dessutom bidrar processen till osäkerhet kring krav samt tidsåtgång vilket driver upp priser i nyproduktion. Just tidsåtgången för att planlägga ny mark är ett stort problem. Bergendal et al. (2015) argumenterar för att det saknas incitament till effektivitet i processen eftersom att det inte är kommunen som står för planeringskostnaderna, vilket styrks av Fastighetsekonomen som förklarar att byggproduktionskostnaderna är nästan en tredjedel lägre i Tyskland än vad de är i Sverige på grund av en mer flexibel tysk detaljplaneprocess. Det här indikerar att en mer effektiv detaljplaneprocess är möjlig men att lagstiftning och process behöver revideras för att nå önskvärt resultat.

Att monopol leder till sämre effektivitet är inte förvånande, snarare är det väl dokumenterat i ekonomisk forskning att monopol leder till underproduktion och därav är resultatet att kommunerna planlägger för lite mark väntat, enligt Bengtsson (2018). Det här styrks av Nationalekonom A som menar att ekonomer generellt har en skeptisk inställning till monopol eftersom konkurrensaspekten går förlorad, vilket leder till att effektiviseringar av processer och arbetssätt inte sker på en monopolistisk marknad. Således finns starkt stöd att för att monopolistiska marknader skapar ineffektivitet vilket är en essentiell faktor till varför utbudet inte hinner ikapp efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden. Å andra sidan menar Politikern att en dåligt planerad stadsmiljö har allt för stora konsekvenser för att nedmontering av planmonopolet ska vara ett alternativ. Som exempel nämner Politikern att en dålig stadsmiljö kan leda till segregation, otrygghet, försämrad ekonomi och en oattraktiv stadsmiljö.

Lind (2016) tar upp de starka incitamentsproblemen som uppstår inom detaljplaneprocessen som ett stort problem i processen. Kommunpolitiker agerar enligt Lind (2016) utifrån egna intressen som exempelvis valresultat och vad som gynnar kommunens ekonomi, vilket gör att spektakulära projekt prioriteras istället för kompletteringsbebyggelse i mindre attraktiva områden. Politikern bekräftar delvis den teorin och menar att vissa kommuner kan vara negativt inställda till att planlägga mer mark. Vidare menar Politikern att det kan finnas flera orsaker till incitamentsproblemen, att man är nöjd med hur kommunen ser ut just nu och inte ser något behov av att öka befolkningstillväxten eller en ovilja att släppa in vissa samhällsgrupper i kommunen. De

här tyder på att problematiken kring incitament leder till att utbudet inte kan matcha efterfrågan då det byggs för lite i vissa delar av landet och för mycket i andra delar, samt att vissa segment inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Lind (2016) menar att kommuner agerar efter vad som gynnar antingen kommunens ekonomi eller vad som styr valresultatet. Det här då kommunerna ofta har begränsad ekonomi och endast tjänar på nybyggnation om det leder till ökad inflyttning i kommunen samt inte innebär stora kostnader i form av marksaneringar eller infrastrukturinvesteringar (Lind, 2016). Incitamentsproblemen kan även tillskrivas det faktum att de administrativa kostnaderna oftast tillfaller exploatören och inte kommunen, enligt Lind (2016). Det här styrks även av Bergendahl et al. (2015) som menar att det effektiviteten hämmas av att det inte påverkar kommunen ekonomiskt hur lång tid planprocessen tar. Det här motsätts av Politikern som menar att det inte finns någon kortsiktig vinning av att kommunerna drar ut på detaljplanprocessen eftersom taxan som kommunen tar ut för detaljplanprocessen beror av den mängd bruttototalarean som detaljplanen innehåller och inte av antalet arbetstimmar. Taxan tar även lång tid att ändra och bestäms i efterhand genom att tid och resurser från föregående år tas i beaktning enligt Politikern. Åsikterna om kommunens motiv till att effektivisera detaljplanprocessen går således isär, vilket sannolikt beror på de olika perspektiv som Politikern och Lind representerar. Politikern har goda skäl till att inte anklaga kommunen för att driva en ineffektiv detaljplanprocess. Politikern anser dock att en jämförelse mellan kommunerna för att öka medvetenhet och stimulera att det planläggs mer och snabbare är en bra åtgärd, och lyfter fram SKL i Stockholm som ett bra exempel.

Vidare styrks det av Politikern att det framförallt är små och billiga lägenheter som har störst underskott, vilket delvis kan vara till följd av att kommuner främst satsar på spektakulära projekt och sällan på komplettering av standardbostäder eftersom att det förstnämnda resulterar i mer uppmärksamhet och inflyttning till kommunen vilket genererar mer intäkter. Bengtsson (2018) beskriver det som att kommuner får värdera nyttan med effektiv planläggning och kompetent personal mot kostnaden för densamma, det här leder ofta till en undermålig detaljplanprocess då kostnaden för underbemanning ställs mot lönekostnaden, vilken ofta är högre för kommunen. Det här styrks delvis av Politikern som menar att det främst är en stor personalbrist i kombination med högt tryck på grund av högkonjunkturen som gör att detaljplanprocessen tar för lång tid, men också att det under lång tid byggts för lite och att det saknas systematik för att klara av en planlägga mark i en högre takt än tidigare. Det görs försök att få processen mindre individstyrd genom tydligare riktlinjer vilket borde göra processen effektivare enligt politikern.

Det beskrivs som svårt för bygg- och fastighetsbolag att vara allt för hårda i sin kritik mot planmonopolet eftersom de är helt beroende av kommunen för att få genomföra sina projekt (Lind, 2016). Jämförelsevis menar Nationalekonom A att mindre företag stängs ute från marknaden på grund av kommunens långa ledtider eftersom de saknar den kassalikvidet som krävs för att ligga ute med en stor summa pengar under lång tid. Det här leder till att fullständig konkurrens inte råder på byggherresidan och att flera mindre aktörer som skulle kunna bidra till ett större utbud på bostadsmarknaden utestängs. En potentiell effekt av de här två argumenten är att stora företag drar sig från att kritisera planmonopolet eftersom det inte gynnar deras verksamhet och att det skulle kunna leda till ökad konkurrens från nya mindre aktörer om processen effektiviserades.

Allmänheten ges stort utrymme att göra sin röst hörd i detaljplaneprocessen och agerar enligt Lind (2016) ofta utifrån egna intressen vilket ej gynnar ett ökat bostadsbyggande. Det här eftersom ett ökat byggande sällan ökar värdet på den egna fastigheten och allmänheten ofta vill att det byggs någon annanstans än i närområdet, därav det kända uttrycket *NIMBY - Not in my backyard*. Fastighetsekonomen styrker detta då han beskriver att politiker sällan vinner några val på ett ökat bostadsbyggande eftersom den stora majoriteten i Sverige är inne på bostadsmarknaden och därmed har en bra bostadssituation. Det här tyder på att incitamenten från allmänheten inte bara påverkar detaljplaneprocessen utan även den politiska agendan, vilket missgynnar ett ökat bostadsbyggande. Vidare beskriver Politikern att det anledningen till det stora underskottet kan vara att det under lång tid funnits en rädsla för överproduktionen vilket är en faktor till varför det idag finns ett så stort underskott på utbudssidan av bostadsmarknaden. Kombinationen av ovan nämnda argument är sannolikt en viktig faktor till varför det inte har skett några åtgärder politiskt sett för att effektivisera planprocessen och öka byggnationstakten.

Möjliga åtgärder som Lind (2016) tar upp är bland annat att införa fastighetsskatt på outnyttjade byggrätter, expropriera privat mark som inte bebyggs eller dela upp kommunal mark på olika byggherrar i mindre delområden. Att öka incitamenten för att planlägga mer och snabbare är centralt i Linds (2016) argument. Även Bengtsson (2018) menar att detaljplaneprocessen behöver effektiviseras och föreslår ett införande av en alternativ detaljplaneprocess där särskilt komplexa och tidskrävande ärenden handläggs av en tredje part för att göra processen snabbare, exempelvis av Lantmäteriet. Bengtssons (2018) förslag styrks av VD Serneke, som är skeptisk till planmonopolet och menar att en ny samhällsfunktion som långsiktigt kan styra hur många detaljplaner som accepteras vore en möjlig lösning. Nationalekonom A föreslår en jämförelse av tidsåtgång för detaljplaneprocessen kommuner emellan, vilket han menar hade underlättat för staten att ställa högre krav på kommunernas planläggning och kvantifiera processen för att göra den jämförbar. Å andra sidan hävdar Politikern att det vore oansvarigt att släppa helt på planmonopolet på grund utav städernas stora betydelse och de potentiella konsekvenserna av en dåligt planerad stadsmiljö. Trots det menar Politikern anser att det bör finnas möjlighet att kunna ställa högre krav på att det byggs både en viss mängd och en viss typ av bostäder i kommunerna men att det sannolikt skulle vara svårt att hitta en lämplig lagstiftning för det. De här argumenten tyder på att det finns ett stort intresse för att förnya planmonopolet, vilket potentiellt skulle kunna öka utbudet markant på bostadsmarknaden.

6.1.2 Hyresreglering

Enligt Hyresgästföreningen (2013) har Sverige en stark hyresreglering, vilket styrks av såväl Fastighetsekonomen som Nationalekonom A som menar att hyresregleringen spelar en viktig roll på utbudssidan av bostadsmarknaden. Fastighetsekonomen anser att just den starka hyresregleringen är en bidragande faktor till att de svenska hyrorna på hyresmarknaden inte ökat i samma takt som priserna på ägandemarkanden, konsekvenserna av det kan observeras på kötiderna, enligt Fastighetsekonomen, vilket även styrks av Faust och Karreskog (2017).

Hyresgästföreningen (2013) menar att syftet med en hyresreglering är att skydda hyresgäster från oskäligt satta hyror. För att uppfylla detta tillämpas bruksvärdesprincipen som tar i beaktning hur hyrorna för liknande bostäder i området är satta och agerar därmed som ett pristak. Enligt

hyresgästföreningen ska detta skydda besittningsskyddet och förhindra att en hyresgäst blir uppsagd genom att hyresvärden höjer hyran för bostaden till den grad att hyresgästen inte längre kan bo kvar. Hyresgästföreningen menar även att hyresregleringen genom bruksvärdesprincipen ska skydda hyresgäster genom att förhindra kraftiga hyresökningar i tider av bostadsbrist, då man som hyresvärd skulle ha möjligheten att pressa upp sina hyror då jämviktshyran blir högre vid ett lägre utbud i förhållande till efterfrågan av bostäder. Boverket (2013) menar dock att bruksvärdesprincipen innebär en stor välfärd förlust för samhället till följd av de allokeringsrelaterade effektivitetsförlusterna som uppkommer av försämrad mobilitet. Politikern menar att det säkert kan ligga något i att det finns förluster med men att hyresregleringen ändå är nödvändig eftersom att bostäder inte är en vanlig produkt och därför inte kan tillämpas i klassisk *utbud och efterfråge-teori*. Det här motsätts av Nationalekonom A och B som bägge menar att hyresregleringen har skapat den svarta marknaden som vi ser på bostadsmarknaden idag. Att politikern försvarar hyresregleringen beror sannolikt på de potentiella politiska konsekvenser som det skulle innebära att avskaffa hyresregleringen. Det här styrks av Lindbeck (2016) som menar att avskaffandet av hyresregleringen ger tydliga motsättningar mellan de som har ett förstahandskontrakt och de som inte har det, vilket gör det till en komplex partipolitisk fråga.

Förutom den svarta marknaden som innebär stora välfärd förluster för samhället till följd av hyresregleringen menar Nationalekonom A även att hyresregleringen ger motsatt effekt mot vad den är skapad för. Hyresgästföreningen (2018) menar att syftet med hyresregleringen är att det ska finnas en spärr för mot oskäligen hyresförändringar som kan uppkomma vid stor efterfrågan men att i övrigt efterlikna en marknad i balans. Boverket (2013) menar att en sådan balans inte råder då bruksvärdesprincipen leder till att hyran blir för låg i centrala lägen och för hög i perifera lägen. Det här då lägesaspekten får mycket litet utrymme i bruksvärdesprincipen vilket leder till en markant differens i jämförelse med marknadspriset (Boverket 2013). Det här styrks av Nationalekonom A som menar att systemet gynnar de bemedlade med bra kontakter som via kontakterna kan få tag på förstahandskontrakt i innerstaden och missgynnar de med sämre kontakter och ekonomisk situation då de tvingas betala mer än marknadspriset för sin lägenhet i förorterna. Även Fastighetsekonomen styrker det här och vidareutvecklar att hyrorna inte ökar i samma takt som efterfrågan vilket har lett till de långa kötider som istället uppnår jämvikt mellan utbud och efterfrågan. Det här tyder på att hyresregleringen leder till motsatt effekt mot vad den syftar till och att de som drabbas är de som tvingas betala ett överpris för sin hyresrätt. Politikern menar däremot att ett synsätt med utbud och efterfrågan inte kan tillämpas på hyresmarknaden då det inte kan byggas hur ett obegränsat antal bostäder på vissa platser trots att efterfrågan är skyhögt just där. Vidare menar Politikern att hyresregleringen är nödvändig för att det inte bara ska finnas dyra bostäder i städerna. Det står dock klart att trots att det inte enbart finns dyra bostäder i städerna så är det likväl de med goda ekonomiska förutsättningar och de med kontakter eller anhöriga med kontakter som erhåller förstahandskontrakt (Faust & Karreskog, 2017). Det här styrks av både Nationalekonom A och Nationalekonom B som menar att systemet snarare bidrar till ökad segregation, än minskad segregation som det från början var menat att göra. Vidare menar Nationalekonom B att en bättre lösning vore att utgå från marknadshyror men att ge möjlighet för bostadsbidrag eller liknande för att ge stöd till de med sämre ekonomiska förutsättningar. Av de här argumenten framgår det att det är många som är motståndare till hyresregleringen och mycket pekar på att den ger negativa effekter

på utbudet på bostadsmarknaden och även samhället i stort då den sannolikt bidrar till en ökad segregation.

Presumtionshyror uppkom 2006 och tillåter nybyggda hyreslägenheter att hyressättas enligt marknadspris de första femton åren, för att sedan återgå i bruksvärdesregleringen. Boverket (2013) menar att presumtionshyror riskerar att skapa ett gap mellan nyproducerade lägenheter och de lägenheter som fortfarande regleras av bruksvärdesprincipen. Politikern menar att presumtionshyrorna är tillfälliga och att en helt oreglerad hyresmarknad inte är önskvärd. Däremot skriver Lindbeck (2016) att det finns uppenbara svagheter i systemet med presumtionshyror, bland annat att det lämnar det volymmässigt dominerande gamla beståndet helt oförändrat samt att femton år är en mycket begränsad tidshorisont som inte ger någon större ökning av incitament till byggherrarna eftersom byggnader ofta beräknas vara aktiva under ett helt sekel. Vidare menar Lindbeck att det krävs en övernormal avkastning på hyresmarknaden för att den ska locka till sig privata investerare och expandera marknaden på andra marknadens bekostnad. Det finns även en rädsla för att investera i nyproducerade hyresrätter dels eftersom det främst är de som kommer stå tomma vid lägre efterfrågan på grund av den stora differensen i hyra jämfört med det gamla beståndet men också eftersom det länge funnits en osäkerhet kring bruksvärdesprincipens framtid (Boverket 2013). Argumenten tyder på att presumtionshyrorna är en tillfällig lösning som även tillför en del problem. Investeringsviljan verkar inte bli högre och avsteget från bruksvärdesprincipen verkar snarare ha orsakat frågetecken och förvirring bland inblandade aktörer. Att höja investeringsviljan är mycket viktigt för att kunna öka utbudet på hyresmarknaden och således minska obalansen på bostadsmarknaden.

Vidare skriver Boverket (2013) om den stora välfärdsförlust som hyresregleringen innebär. I *Figur 2.1* illustreras den obalans som hyresregleringen orsakar mellan utbud och efterfrågan på den bostadsmarknaden genom att utbudet hämmas (Boverket 2013). Det finns många som skulle vara villiga att betala mer för ett förstahandskontrakt i centrala lägen medan de som faktiskt innehar ett sådant kontrakt inte är beredda att betala vad bostaden enligt marknadsvärdet är värt (Boverket 2013). Således uppstår en stor välfärdsförlust som enligt Boverket (2013) uppgår till över 10 miljarder kronor per år. Således finns det goda argument för att hyresregleringen bör avskaffas sett ur ett samhällsnyttoperspektiv. Troligtvis ställs det argumentet ofta emot det faktum att det skulle innebära stora förluster för de med ett förstahandskontrakt idag som då tvingas acceptera en högre hyra. Vidare skriver Faust och Karreskog (2017) att en stor välfärdsförlust idag sker eftersom att hyresregleringen orsakar en stor svart marknad för hyreskontrakt, framförallt i storstadsområdena. Det här styrks av både Nationalekonom A och Nationalekonom B som bägge menar att det alltid uppkommer svart marknader till följd av regleringar. Faust och Karreskog (2017) beskriver att situationen leder till att mycket få lägenheter förmedlas via bostadskön och istället går via den svarta marknaden. Det här leder till att utbudet på den legala hyresmarknaden minskar då lägenheterna istället går via den svarta marknaden, vilket även innebär en stor välfärdsförlust.

Vidare beskriver Faust och Karreskog (2017) den dolda subvention som de anser att markägarna tvingas göra till hyresrättsinnehavarna då marken säljs till under marknadspriset eftersom anpassning till de bruksvärdeshyrorna som företag kan ta ut sker. Nationalekonom B hävdar att

hyresregleringen gör det svårt att för fastighetsbolag att få lönsamhet i projekt eftersom att hyran inte får överstiga en viss nivå. Vidare skriver Faust och Karreskog (2017) att de stora vinnarna av att markpriserna säljs under marknadspris vid byggande av hyresrätter är byggbolag och förstahandskontraktssinnehavare. Således finns det både aktörer som tjänar på hyresregleringen och som får det svårare att nå lönsamhet på grund utav den. Potentiellt kan det innebära att motstånd mot att avskaffa hyresregleringen finns hos de aktörer som gynnas av den. Ett bra sätt att avreglera hyresmarknaden vore enligt Nationalekonom B att långsamt höja hyrorna för att anpassa marknaden till marknadshyror genom att exempelvis införa ett tak på en höjning på ett par procent per år. Det här tillvägagångssättet bör innebära att det på sker en förändring på hyresmarknaden som leder att balans och att beståndet således används på ett bättre sätt.

6.1.3 Byggnadskrav

Sverige har en hög bostadsstandard och kostnaderna för att bygga är högst i hela Europa. En faktor som påverkar utbudet på bostadsmarknaden i Sverige är de högt ställda byggnadskraven. De ställda kraven bidrar i sin tur till en förhöjning på bostadspriser och hyror. (Jacobson & Strand, 2012). Regionchef JM beskriver att orsaken för att Sverige har de högst satta byggnadskraven i Europa beror på att Sverige är ett rikt land och har haft den ekonomiska förmågan till att hålla de kraven tidigare. Vidare menar Fastighetsekonomen att bakomliggande faktorer till byggnadskraven är en rädsla för att synliggöra skillnaden mellan olika sociala grupper. Resultatet blir en hård kravreglering som innebär högre produktionskostnader och därmed högre försäljningspriser. Fastighetsekonomen anser att det är uppgivande och menar att det blir svårt för de som har låga inkomster att ha råd att köpa en bostad på grund av de höga kraven som påverkar försäljningspriset på bostäder. Det här tyder på att utbudet av billiga nyproducerade lägenheter minskar eller omöjliggörs till följd av byggnadskraven. Frågan blir komplex eftersom den ofta bryts ner till en debatt om huruvida det är bäst att bygga bostäder med god kvalitet och höga krav eller tillräckligt mycket bostäder för att hela befolkningen ska ha någonstans att bo enligt Politikern. Vidare menar Politikern att konsekvenserna som följer av lägre krav på buller kan leda till långsiktiga hälsoeffekter, exempelvis stress, hjärt- och kärlsjukdomar vilket hon som politiker vill motarbeta. Fastighetsekonomen menar att det är fullt möjligt att bygga billiga bostäder som möter kraven genom att minska på brukarkvalité. Det innebär bland annat kostnadsoptimering vid materialval, byggande av förvaringsutrymmen men att fortfarande uppfylla de nödvändiga tekniska kraven för att inte äventyra människors hälsa. Således finns det sannolikt möjliga lösningar som i kombination med sänkta byggnadskrav kan leda till att utbudet av framförallt billiga bostäder ökar.

En teknisk byggnadsegenskap som är viktig att ta hänsyn till vid utformning av byggnader är bullerkravet. Enligt Boverket kan buller den ljudstörning som bland annat kan resultera till koncentrationssvårigheter, sömnproblem och sämre hälsostandard (Boverket, 2016a). I BBR beskrivs de allmänna råden och riktvärdena på hur bullrigt det kan upplevas inomhus och vilka förutsättningar som måste uppfyllas vid utformning av nya byggnader. Exempelvis att ha boningsrum som betyder sov- och vilorum samt daglig samvaro mot lugn och tyst sida och att riktvärdena på bullernivåerna ej får överskridas. Regeringen har gjort en förordningsändring på riktvärdena som underlättar byggprocessen och bidrar till att bygga mer bostäder genom att sänka kravet på bullernivåerna vilket innebär en förhöjning av riktvärdena med 5 dB för dåvarande värden på lägenheter mindre än 35 kvadratmeter, där bullernivåerna invid den exponerade sida blev 65 dB i

dagsläget. (Regeringskansliet, 2017). Regionchef JM menar att den här kravsänkning har gjort det lättare att bygga, vilket även styrks av Fastighetsekonomen som även menar att många byggnadskrav är oförutsägbara vilket leder till osäkerhet för byggföretag. Även Politikern menar att kravsänkning var en lyckad lösning för att bygga fler bostäder men hon tvekar på om att det är värt de långsiktiga hälsomässiga konsekvenserna. Fastighetsekonomen menar regeländringen har underlättat för byggföretag att uppföra nya små lägenheter vilket är attraktivt för många utsatta grupper på bostadsmarknaden som unga, låginkomsttagare och studenter. Även Regionchef JM styrker att det minskade kravet har resulterat i att det blivit lättare att bygga. Av det här kan slutsatsen dras att det är en sänkning av bullerkravet leder till ökat utbud av bostäder men att de hälsomässiga konsekvenser det kan innebära gör att problemet blir komplext på politisk nivå.

Vidare anser både Fastighetsekonomen och Regionchef JM att lösningen är en rent politisk fråga. Anledningen till de här synpunkterna är sannolikt att det är politiker som har mandat att förändra regelverket och att det tyder även på att de anser att det är politikerna som har det övergripande ansvaret för de konsekvenser som byggnadskraven kan ge. Politikern menar att frågan är komplex och att ambivalens råder även inom partier då åsikter går isär angående vad som är viktigast, en hög byggnadsstandard eller ökat byggande. Det finns även svårigheter med att följa bullerkraven och att samtidigt förtäta staden för att uppnå en bättre stadsmiljö och minskad segregation enligt Politikern. Således behöver komplexa politiska avvägningar göras för att beslut ska kunna tas om byggnadskraven ska sänkas eller ej.

Ett ytterligare kritiskt krav som har stor betydelse när det gäller produktionspriser är parkeringsplatser per lägenhet. Det här eftersom det ofta är brist på mark för att bygga parkeringshus i täta områden. Det styrks av Politikern som menar att kravet på parkeringsplatser vanligtvis är det krav som ger störst konsekvens på bostadspriserna. Kravet på parkeringsplatser kan potentiellt minskas vid en förtätning av staden då kollektivtrafik bättre kan nyttjas. Däremot finns det stora svårigheter att göra regelmässiga förändringar i parkeringskravet då det är en förutsättning för många att kunna använda bilen för att exempelvis ta sig till jobbet.

Vidare argumenterar Fastighetsekonomen för att det finns en stor målgrupp som vill ha en billig bostad inte bara för att de inte har råd utan även för de inte vill lägga så mycket pengar på just bostaden utan helt enkelt bara ha något som funkar. Det finns exempelvis många som skulle acceptera ett bristande ljusinsläpp i vissa rum om det innebar att bostadspriset blir lägre, eftersom de boende kan få dagsljus på andra sätt eller i andra rum. Att ett utbud av billiga bostäder saknas kan till viss del bero på de höga produktionskostnaderna som byggnadskraven medför. Fastighetsekonomen menar att åtgärder måste vidtas för att möjliggöra för ett utbud som täcker alla segment av bostadsmarknaden, även det högt efterfrågade billiga segmentet. Motargumenten som framförs av Politikern består till stor del av de hälsomässiga långsiktiga konsekvenser som sänkta krav kan innebära. Exempelvis höga bullernivåer påverkar både sömn negativt och höjer stressnivåer, vilket i dagens samhälle redan är stora problem. En omfattande utredning om en ytterligare sänkning av bullerkraven faktiskt är möjligt och försvarbar bör därför tillsättas.

6.1.4 Subventioner

Enligt Boverket (2013) anses det lönsamhetsmässigt försvarbart att i dagens läge inte investera i bostadshyreshus eftersom bruksvärdessystemets framtid anses osäker och det finns förväntningar på återinförda statliga subventioner. Däremot påstår Nationalekonom A att även om Sverige historiskt haft mycket subventioner mot bostadsbyggande, är det något som man nuförtiden drar sig ifrån mer och mer. Nationalekonom A är också personligen skeptisk mot subventioner och påstår att inte heller regeringen verkar vara positivt inställda till en sådan lösning. VD:n från Serneke håller med Nationalekonom A i att subventioner inte är en bra lösning på problemet. Oenigheten hos de olika parterna tyder delvis på att problemet är komplext men också att dialogen mellan parterna kan vara bristfällig.

Lindbeck (2016) menar att efterfrågan på nyproducerade bostäder kan mättas med exempelvis subventionering av bostadsbyggandet men när efterfrågan på nyproduktioner mättats kommer efterfrågan på äldre bostäder i geografiskt attraktiva lägen fortsatt vara stor. Lindbeck (2016) menar då att risken ökar för långa köer och en svart marknad för dessa objekt. VD Serneke föreslår istället för ett subventionerat bostadsbyggande en subvention till individer med begränsad ekonomi. En personlig subvention, till exempel i bidragsform, hade möjligtvis kunnat hjälpa undvika problemet som Lindbeck (2016) beskriver med den sneda fördelningen av efterfrågan mellan nyproduktioner och äldre bostäder. Ett sådant bidrag skulle med stor sannolikhet också motverka segregation då mindre bemedlade personer hade kunnat bo i dyrare områden. Efterfrågan på de allra billigaste bostäderna hade med hjälp av denna sortens bidrag minskat, då även mindre bemedlade personer hade haft möjlighet att bo i de dyrare bostäderna. Det hade möjligen resulterat i en mer balanserad bostadsmarknad där möjligheterna att få tag på en bostad utökas för många personer i behov av en sådan.

I sammanställningen av Boverket (2005) framgår vilka sorters subventioner som varit lyckade och mindre lyckade i deras subventionssatsningar på 90- och tidigt 00-tal. Boverket anser där att många av de satsningar på subventioner som gjordes under den aktuella tiden var lyckade, med ett fåtal undantag. Fastighetsekonomen anser att subventioner i dagens läge hade haft en begränsad effekt. Enligt honom beror det på att satsningarna hade blivit små på grund av den splittrade politiska situationen där meningarna ofta går isär. För att kunna införa betydande subventioner för bostadsbyggande menar Fastighetsekonomen att det krävs politisk vilja från flera håll och att en överenskommelse sker därigenom. Dagens politiska läge gör det alltså svårare att få igenom stora och effektiva subventioner jämfört med tidigare. Möjligheten finns att eftersom de subventioner som fortfarande givits till bostadsbyggande varit så ineffektiva att uppfattningen om subventioner i stort påverkats negativt. För trots boverkets positiva rapporter om subventionernas tidigare verkan är viljan att införa nya subventioner marginell hos Nationalekonom A och VD Serneke. Historiskt visar alltså Boverket på att vissa sorters subventioner kan utöka nyproduktionen av bostäder vilket i sin tur innebär att bostadsmarknaden kan möta efterfrågan. Då krävs det dock att rätt bostäder byggs och på rätt ställe. Möjliga framtida subventioner borde därför vända sig till enbart byggnation av bostäder som direkt möter efterfrågan på marknaden och lämna projekt som riktar sig mot andra invånare utan subventionering.

Regeringen har infört subventionering av bostadsbyggande till kommuner som kommer fortlöpa från 2016 och framåt (Regeringskansliet, 2016). Här har regeringen alltså valt att subventionera nyproduktion av bostäder istället för att till exempel subventionera infrastruktur runt bostäder som nationalekonom A föreslår eller individerna själva som VD Serneke föreslår. De brister som Boverket (2005) i efterhand konstaterade fanns i de tidigare subventionerna för bostadsbyggande bör vid det här laget vara åtgärdade vilket borde ge en bra möjlighet för de här nya subventionerna att vara effektiva. Frågan är dock om de här nya subventionerna är tillräckligt stora för att göra skillnad, eller om de som Fastighetsekonomen säger blir ineffektiva på grund av för små satsningar. Regeringens satsning vänder sig bara till kommuner som tagit emot ett visst antal invandrare (Regeringskansliet, 2016). Subventionen riktar sig då direkt mot efterfrågan på just den marknaden vilket kan ses som positivt. En viss uppföljning av vad subventioneringen har resulterat i konkret bör dock göras för att säkerställa dess effektivitet.

6.1.5 Byggnadseffektivitet

Vidner (2011) menar att kommunikation mellan framför allt yrkesarbetare och arbetsledning ofta är bristfällig på byggarbetsplatser. Det styrks delvis av Forskaren i byggproduktion som menar att yrkesarbetare ibland har en tendens att faktiskt vilja hitta egna lösningar på problem snarare än att kommunicera dem uppåt. Även arbetsledningen i sig har självklart ett finger med i spelet när exempelvis processmål ska kommuniceras ut. Lösningen på problemet måste vara en mer öppen dialog mellan olika parter på plats och ett närmare samarbete.

Det finns många olika faktorer som innebär ett slöseri av arbetskraft och tid på en byggarbetsplats. Det tyder på att en planering och projektering som genomförs av kvalificerade människor i samverkan borde eftersträvas. I projektering och planering bör så många inblandade parter som möjligt vara delaktiga för att man på ett tidigt stadium ska kunna identifiera och lösa problem. Effektiviteten med vilken bostäder byggs har en direkt påverkan på utbudet av bostäder på marknaden. En ineffektiv byggprocess gör att bostäder riskerar att bli försenade eller dyrare än planerat. Det i sin tur innebär dyrare bostäder när de väl står färdiga, som inte längre möter efterfrågan på billiga bostäder på det sätt som kanske var planerat.

Enligt Olander och Widén (2004) behöver resurserna användas bättre i bygg- och anläggningsbranschen. Däremot menar de samtidigt på att det är mycket svårt att mäta produktiviteten i branschen eftersom byggprojekten är komplexa och många faktorer spelar in. Påståendet styrks av forskaren i byggproduktion som menar att det är svårt att bygga billigt och effektivt på grund av att varje byggprojekt är unikt. Det finns även flera kostnader som enkelt kan döljas i processen enligt honom. Forskaren i byggproduktion konstaterar dock att en industrialisering av byggbranschen hade bidragit till en mer effektiv och ekonomiskt lönsam byggbransch. Om vissa delar i bostadsbyggande industrialiserades hade det förenklats för billigare byggproduktioner. Nackdelen med en sådan industrialisering hade kunnat vara att arkitekturen blir lidande, då många hus hade fått ett liknande utseende på grund av att de består av standardiserade komponenter. Ur ett efterfrågeperspektiv hade industrialiseringen dock varit ett bra steg att ta, då efterfrågan på ett enklare sätt hade kunnat mötas med hjälp av standardiserade bostadshus som är billiga att bygga.

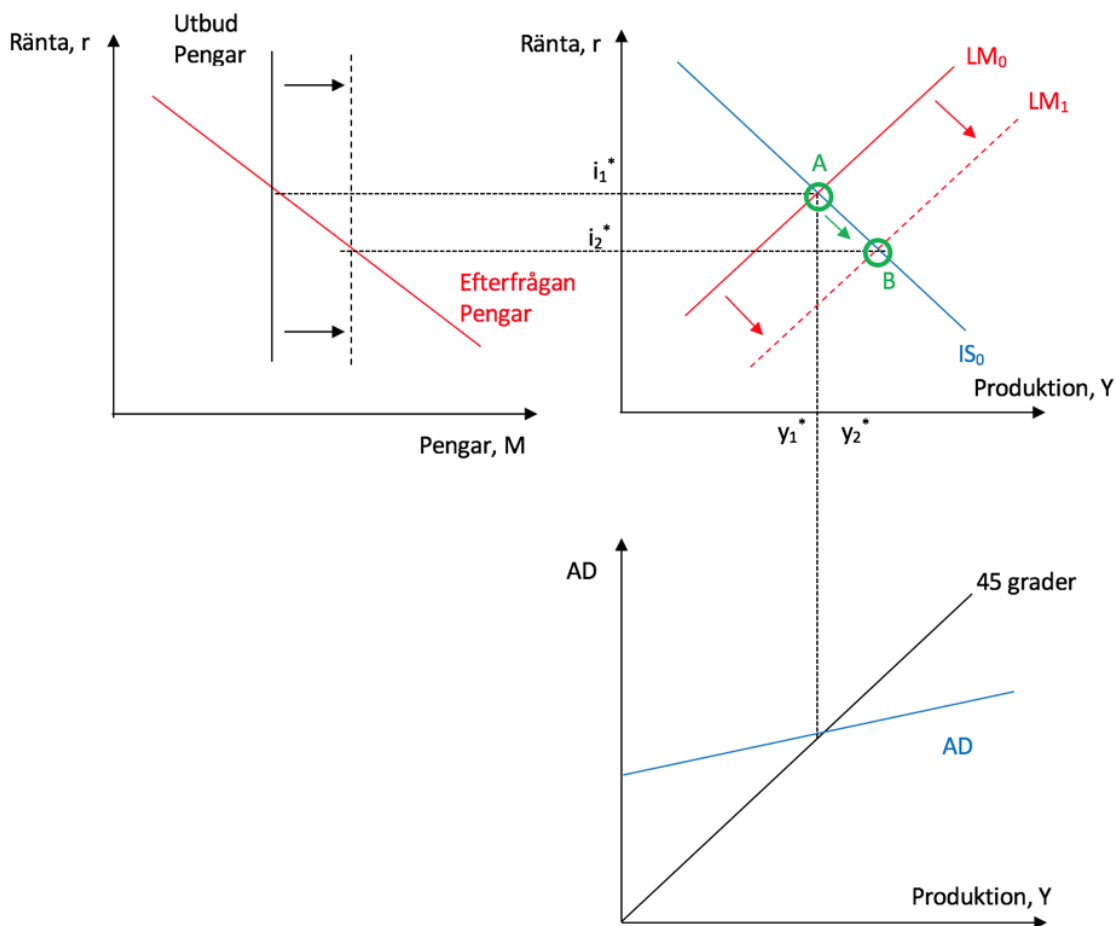
Materialinköp och leveranser måste hålla tidsplaneringen noga för att inte skapa förseningar i projekt (Vidner, 2011). Hjortman och Svensson (2015) är inne på samma spår och föreslår något som kallas lean construction för att hantera problem med bland annat tidsplanering och materialbeställningar. Vidner (2011) påstår att yrkesarbetarna inte alltid är insatta i byggprojekts helhet och mål. Det kan då enligt Vidner (2011) lätt bli så att yrkesarbetarna enbart gör sitt jobb utan närmare eftertanke. Påståendet styrks av Forskaren i byggproduktion som menar att det finns en viss kultur i byggbranschen där enskilda moment alltid ska ta en viss tid, även om det finns rum att effektivisera. Samtidigt menar Fastighetsekonomen att problemet i den svenska byggbranschen inte huvudsakligen ligger i effektivitet i produktionen utan istället i bristen på mark. Även om Fastighetsekonomen menar det att det största problemet är brist på mark, finns det många aspekter av byggprocessen som skulle kunna bli bättre. En effektivare byggprocess hade möjligen kunnat bidra till att mark fortare blev tillgänglig, då det tydligare hade framgått att saker faktiskt blev gjorda och att bostäder produceras.

6.2 Analys av faktorer som påverkar efterfrågan

Analys av den andra forskningsfrågan presenteras i kapitlet.

6.2.1 Ränteläge

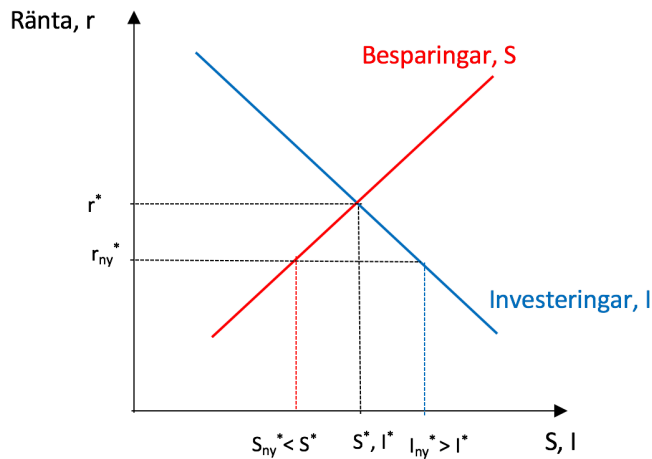
Den största påverkan av ränteläget speglas på bostadsmarknadens efterfrågesida. Fastighetsekonomen nämner att de låga räntorna kom som en reaktion på de finansiella oroligheterna 2008 i och med finanskrisen. Enligt Fastighetsekonomen möjliggjorde sänkta räntor en återhämtning av ekonomin i och med en ökad konsumtion och därmed en fortsatt positiv tillväxt. Något som även styrks av den nationalekonomiska IS-LM-modellen som illustreras i *Figur 6.1* nedan.



Figur 6.1: Analys av IS-LM. (Baserad på: (Gottfries, 2013), se Figur 2.5)

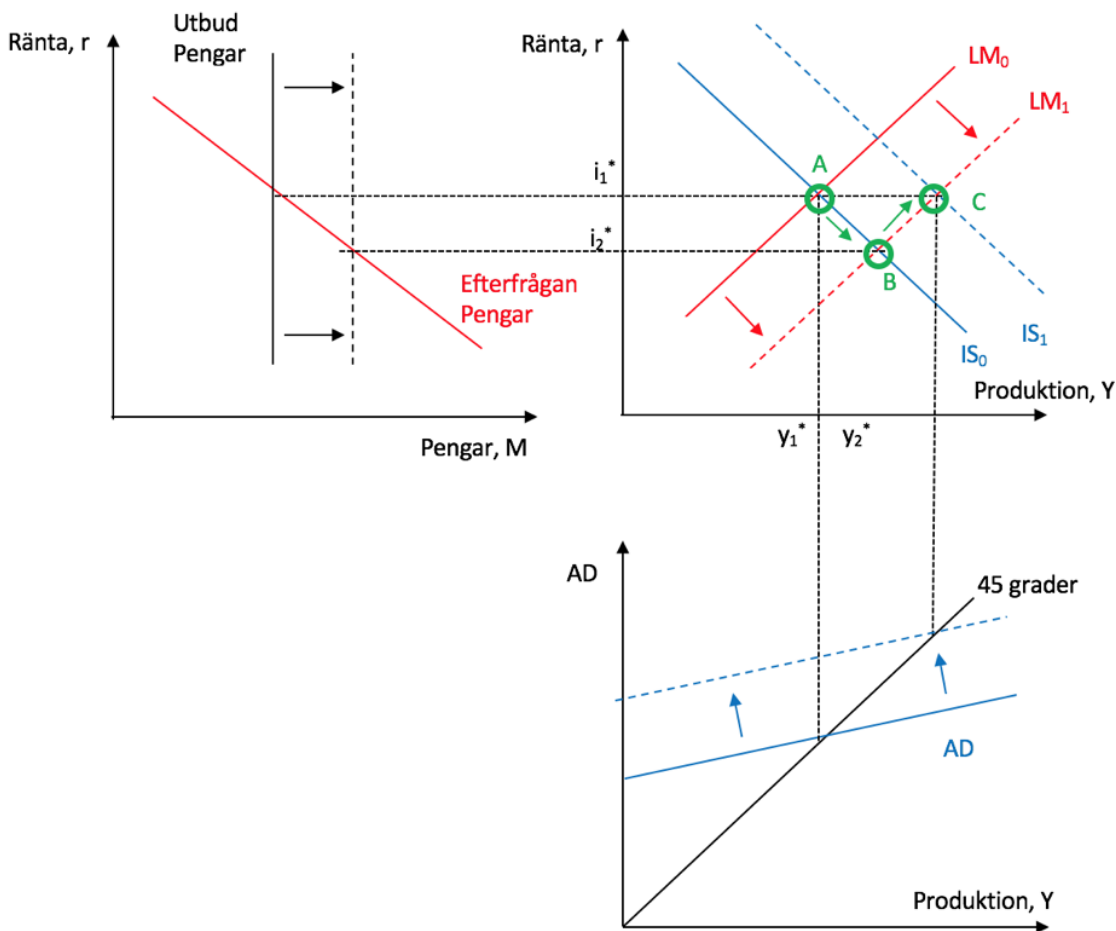
I Figur 6.1 illustreras marknadens påverkan vid ett scenario då Riksbanken skulle använda sig utav penningpolitik för att stimulera ekonomin genom att öka penningutbudet. En ökning av penningutbudet kommer att förskjuta LM-kurvan åt höger. En ny, lägre, jämviktsränta återfås samt en ny högre jämviktsproduktion.

Ser man sedan till Investerings-besparings-modellen så påvisas en förändring av räntesatsen då summan av investeringar och besparingar förändras enligt Figur 6.2 nedan.



Figur 6.2: Analys av Investering-Besparing-modellen. (Baserad på: (Krugman & Wells, 2013), se Figur 2.6)

Modellen visar att vid sänkt ränta så kommer viljan att spara minska, medan viljan att investera kommer att öka. Det kommer leda till en ökad konsumtion och således en ökad produktion, vilken kommer att förskjuta AD-kurvan uppåt och därmed IS-kurvan åt höger. Vilket illustreras i Figur 6.3 nedan.

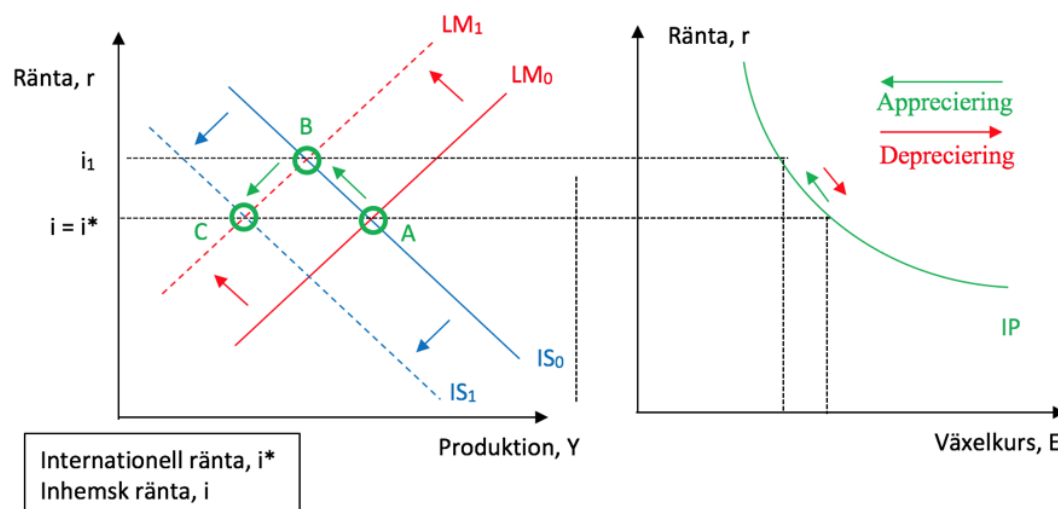


Figur 6.3: Vidare analys av IS-LM. (Baserad på: (Gottfries, 2013), se Figur 2.5)

I *Figur 6.3* illustreras det slutliga utfallet av den expansiva penningpolitiken fördd av Riksbanken. Den naturliga jämvikten, innan Riksbankens agerande kan observeras i punkt A. På kort sikt blir resultatet en ökad produktion samt en sänkt räntesats, se B. På lång sikt kommer däremot ränteläget att återgå till ursprungligt jämviktsläget men med en högre jämviktsproduktion, se C.

Ser man till Mundell-Fleming-modellen så har det rådande ränteklimatet i Sverige en stark korrelation till det internationella ränteläget (Gottfries 2013). Något som även styrks av såväl Nationalekonom A och B samt Fastighetsekonomen.

Med Mundell-Fleming-modellen illustrerar hur ränteförändringar i Sverige skulle påverkas av den internationella räntan på sikt, se *Figur 6.4 & 6.5* nedan.



Till vänster, *Figur 6.4: Analys av Mundell-Fleming.* (Baserad på: (Gottfries, 2013), se *Figur 2.7*)

Till höger, *Figur 6.5: Analys av Mundell-Fleming.* (Baserad på: (MIT, u.å.), se *Figur 2.8*)

I modellen kan det ursprungliga jämviktsläget i landets ekonomi observeras i punkt A. Skulle exempelvis Riksbanken föra en expansiv penningpolitik med målet att höja den inhemska räntan skulle LM-kurvan förskjutas åt vänster, vilket skulle innebära en ny högre jämviktsränta och således på kort sikt innebära en ränteökning i Sverige, se B. På lång sikt skulle det däremot, enligt Mundell-Fleming-modellen, innebära en ökad vilja till investeringar i Sverige. Det på grund av en ökad avkastning på kapital. Viljan till investeringar i Sverige skulle innebära en ökad efterfrågan på svensk valuta och således en appreciering av SEK gentemot utländska valutor. Att SEK blir dyrare resulterar i att svensk export blir relativt dyrare för andra länder och kommer således avta. Även inom Sverige kommer förändring ske genom att importen av utländska varor ökar, då de är relativt billigare. En minskad svensk export och ökad utländsk import innebär en minskad bytesbalans. Den minskade bytesbalansen kommer innebära att den aggregerade efterfrågan minskar och således förskjuts IS-kurvan nedåt. En ny jämviktsnivå återfås med den internationella räntesatsen och en lägre jämviktsproduktion, se C. Då även räntesatsen går ner i landet så kommer viljan till investeringar minska och återgå till initialt läge och en permanent jämvikt nås med internationell räntesats och en lägre produktion, vilket innebär en avtagning i tillväxt. Det är något som stämmer väl överens med vad Nationalekonom A pekade på då en starkare krona innebär svårigheter för svenska företag och en minskad svensk export.

Att vi haft ett lågt ränteklimat menar Fastighetsekonomen framförallt beror på att det finns ett stort internationellt utbud av kapital, samtidigt som efterfrågan av kapital har minskat. Det innebär att möjligheterna att ta ut höga räntor på lånat kapital varit begränsade vilket således pressat ned de rådande räntorna. Enligt de nationalekonomiska teorierna presenterade av Lind (2009) innebär penningpolitik att riksbanken har möjligheten att stimulera ekonomin i en lågkonjunktur genom att förändra den inhemska räntan. Det är något Fastighetsekonomen även nämner i intervjun där han menar att finanskrisen 2008 är en bidragande faktor till det idag låga ränteklimatet. Han menar på att räntorna pressades ned kraftigt efter krisen för att stimulera ekonomin genom att öka konsumtion och därmed öka produktion samt tillväxt, något som såväl Nationalekonom A samt B instämmer i. Något som Fastighetsekonomen nämnde var att man historiskt sett påbörjat flera större infrastruktur- samt byggnadsprojekt i lågkonjunkturer för att stimulera ekonomin. Han påpekade att vi idag snarare har en situation där stora investeringar tillkommit till byggbranschen i en rådande högkonjunktur. Resultatet har då blivit ett högt tryck på byggindustrin vilket innebär risker för överhettning likväl öppnar upp för möjligheten för underentreprenörer likväl större byggbolag att pressa upp sina priser i en het marknad.

Att sedan det låga ränteklimatet fortfarande råder i Sverige, trots att Sverige enligt både Nationalekonom A och Fastighetsekonomen klarade sig undan finanskrisen 2008 relativt bra, beror på framförallt två faktorer. Dels som redan nämnt så kan en liten öppen ekonomi som Sverige har höga inhemska räntor i en värld där räntorna är låga, vilket även styrks av Mundell-Fleming-modellen presenterad i *Figur 6.4 & 6.5* ovan. Den andra anledningen båda nämnde var inflationsmålet. Inflationsmålet är den Svenska Riksbankens utsatta krav enligt Riksbankslagen på att uppnå en faktisk inflation på 2% och är därmed Riksbankens huvudsakliga uppgift att uppnå. Enligt Nationalekonom A har det under en längre tid varit en låg inflationstakt, vilken legat på ungefär 0,5% – 1%, samt även en deflation under vissa perioder, vilket även styrks av rådande ränteindex presenterat i *Figur 2.2* (Carlgren, 2018). Enligt Nationalekonom A har resultatet blivit att Riksbanken tvingats hålla en låg styrränta för att driva upp inflationstakten till det utsatta målet på 2% innan de kan börja fundera på en eventuell räntehöjning.

Räntelägets påverkan på bostadsmarknaden beror sedan framförallt på bolåneräntor och de tillkommande räntekostnaderna. Enligt Fastighetsekonomen så återspeglas bolåneräntorna genom den statliga reporäntan satt av Riksbanken. I ett lågränteklimat kommer således bolåneräntorna bli lägre och därmed sjunker hushållens räntekostnader. Även detta menar däremot Fastighetsekonomen skulle kunna härledas till finanskrisen 2008. Där minskade räntekostnader var en viktig del i att frigöra kapital i hushållens ekonomi för att möjliggöra ökad konsumtion. Fastighetsekonomen menar att resultatet snarare blev att hushållens minskade räntekostnader istället bidrog till att hushållen kunde avvara en större del av de disponibla inkomsterna på sitt boende. När sedan finanskrisen avtog och vi återigen gick in i en högkonjunktur med tillhörande generella inkomstökningar menar Fastighetsekonomen på att hushållens disponibla inkomster ökat kraftigt, vilket inneburit att fastighetspriserna kunnat stiga utan att hushållens månatliga räntekostnader för boende ökat.

6.2.2 Urbanisering och demografi

Andelen av den svenska befolkningen som bor i tätorter i Sverige uppgår idag till cirka 80 procent och har varit stadigt ökande de senaste 40 åren (Trafikverket, 2014). Enligt Alpstedt (2014) är Sverige dessutom det land där urbaniseringen går fortast av alla länder i Europa.

Fastighetsekonomen menar vidare att den starka urbaniseringstrenden gör att efterfrågan på bostäder i storstadsområden blir större än den varit under tidigare år. Det är tydligt att urbaniseringen är påtaglig i Sverige, till och med så pass hög att den är störst i Europa. Att efterfrågan och nu även bristen på bostäder i storstadsområden då ökar kan kännas som en självklarhet. Å andra sidan har urbaniseringstrenden varit stark och ihållande i fyrtio år och det ökande behovet av bostäder i tätorten borde ha varit förutsägbart. En noggrannare planering och bättre uppföljning av data om befolkningsökningen hade varit önskvärd för att på bästa sätt förbereda storstäderna på en ökad tätortsbefolkning. Istället har det ökade bostadsbehovet kommit som lite av en chock för kommunerna och skapat problem på bostadsmarknaden.

Medelåldern i Sverige ökar och fler och fler av invånarna i åldern 20 till 30 år flyttar in till storstäderna (Sveriges kommuner och landsting, 2017). Invandringen är även den hög, och förmodas fortsätta hålla ganska höga nivå i framtiden (Boverket, 2012). Fastighetsekonomen konstaterar att Sverige under de senaste åren haft en ovanligt stor inkomstökning samtidigt som det varit en kraftig befolkningsökning. De högre inkomsterna tillsammans med befolkningsökningen har bidragit till en högre efterfrågan av bostäder menar han. Ovan nämnda faktorer bidrar till en ökad efterfrågan av bostäder på marknaden. Den kraftiga urbaniseringstrenden vi ser gör dessutom att efterfrågan av bostäder i storstäderna ökar ytterligare. Befolkningsökningen och en påtaglig urbaniseringstrend innebär ett ännu större tryck på bostadsmarknaden och efterfrågan ökar därefter. Samtidigt som medelåldern ökar ska alltså en större målgrupp efterfråga ett begränsat utbud av bostäderna inne i storstäderna. Eftersom ökningen av medelåldern innebär färre personer i arbetsför ålder ska dessutom de personer som flyttar in till storstäderna försörja en större grupp pensionärer än tidigare. En bostadsbrist i storstäderna där jobben ofta finns kan innebära svårigheter för företag att hitta rätt personal. Det i sin tur innebär dålig lönsamhet och i slutändan en lidande ekonomi i stort. Det är alltså av hög vikt att bostadsbristen och den höga efterfrågan på bostäder i storstäderna hanteras så tidigt som möjligt.

6.2.3 Amorteringskrav

En ytterligare viktig faktor till hur mycket pengar hushållen kan lägga på sitt boende är det rådande amorteringskravet, vilket i sin tur påverkar efterfrågan på bostadsmarknaden. Finansinspektionen (2017) menar att det nya amorteringskravet är nödvändigt för att minska de makroekonomiska riskerna som den höga skuldsättningsgraden hos den svenska befolkningen innebär och de kraftigt ökande bostadspriserna. Det är den finansiella utvecklingen med hög tillväxt, ovanligt låga räntor samt höga bostadspriser som ligger till grund för beslutet att införa amorteringskrav för att förhindra obalans och risk. Svensson (2017) menar däremot att amorteringskraven inte är nödvändiga och att finansinspektionens argument inte håller. Som exempel menar Svensson (2017) att bostadspriserna ligger på en rimlig nivå vid beaktande att disponibel inkomst har ökat kraftigt samtidigt som räntorna har varit ovanligt låga. Det här styrks av SCB (2016) och illustreras i *Figur 5.2* som visar att ränteutgifterna endast steg två procent efter 2008 för att sedan fortsätta sjunka. Det

här tyder på att prisökningen på bostadsmarknaden efter 2008 delvis har drivits av fundamentala faktorer som ökning av disponibel inkomst och minskade ränteutgifter.

Att de här faktorerna är starka nog för att förkasta amorteringskravet är något som Svensson (2017) argumenterar för men som inte styrks av varken IMF, OECD eller Europeiska Kommissionen som alla anser att den höga skuldsättningen hos svenska hushåll innebär en omfattande risk för den svenska ekonomin (SCB 2016). Även Nationalekonom B menar att den höga skuldsättningsgraden innebär ett riskabelt läge och att en obalans på bostadsmarknaden som i sin tur orsakar ett prisfall kan ge mycket negativa effekter på samhällsekonomin. Vidare beskriver Nationalekonom B att det historiskt sett ofta har varit en dysfunktionell bostadsmarknad som varit startskottet för större finansiella kriser. De här argumenten tyder på att trots att det finns fundamentala orsaker till den snabba prisökningen så kan försiktighetsåtgärder som ökade amorteringskrav vara nödvändiga ur ett större samhällsperspektiv, trots att kraven minskar efterfrågan då färre har möjlighet att belåna sig för att köpa bostad.

Vidare förklarar Finansinspektionen (2017) att amorteringskraven påverkar cirka 14 procent av befolkningen och att det främst är unga singelhushåll, en redan utsatt grupp på bostadsmarknaden enligt Evidens (2017). Flyttningarna bland unga har minskat markant de senaste 10–15 åren till följd av prisökning och en dysfunktionell hyresmarknad (Evidens, 2017). Även Svensson (2018) menar att unga blir drabbade av amorteringskravet vilket paradoxalt nog innebär att många som hade haft råd med bostaden ändå inte kan köpa den på grund av den höga andelen ofrivilligt sparande som amorteringskravet innebär. De här argumenten tyder på att unga drabbas av amorteringskravet och att efterfrågan därmed påverkas på ett sådant sätt att unga sannolikt efterfrågar billigare bostäder som de har råd att äga även med avseende på amorteringskrav. Att just små och billigare bostäder efterfrågas är något som Regionchef JM tar upp, vilket Fastighetsekonomen likväl Politikern styrker. Den senare menar även på att det däremot finns en generell hög efterfrågan inom samtliga segment på bostadsmarknaden.

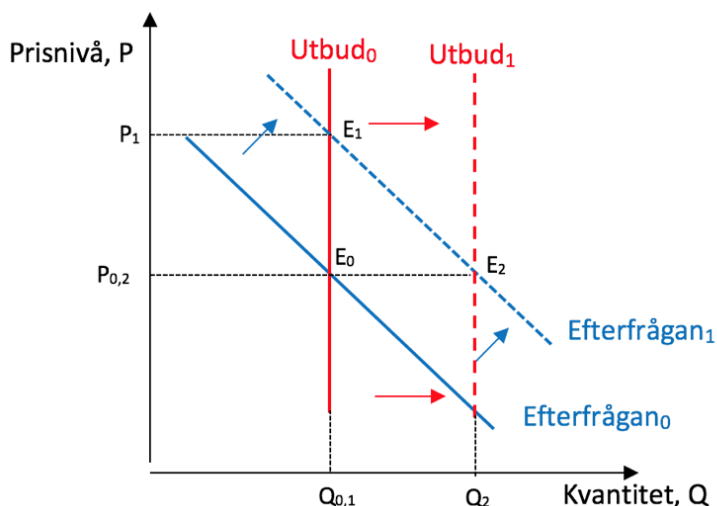
Vidare kan amorteringskraven innebära potentiella inlåsnings effekter enligt Finansinspektionen (2017), som dock menar att de makroekonomiska riskerna väger tyngre än de marginella effekterna som amorteringskraven kan ge. Att effekterna är just marginella styrks av Fastighetsekonomen som menar att hyresregleringen, uthyrningsregler och skatter är faktorer som påverkar inlåsnings effekten och som kan gradvis förändras för att förbättra situationen men att det fundamentala är att det saknas ett brett och varierat utbud av bostäder, vilket är den enskilt viktigaste faktorn. Således kan det konstateras att just amorteringskravet sannolikt inte har en stor påverkan på det minskade utbud som inlåsnings effekten innebär utan att det är andra faktorer som bör beaktas, exempelvis hyresreglering och fastighetsskatt och framförallt underskottet på bostäder.

6.3 Analys av samverkan mellan utbud och efterfrågan

I kapitlet presenteras analysen av vår tredje forskningsfråga.

6.3.1 Analys av Ekonomiska aspekter

Med den klassiska utbud-efterfråge-modellen nedan illustreras effekterna av utbud- och efterfrågan på bostadsmarknaden.



Figur 6.6: Analys av Utbud-Eftefrågan. (Baserad på: (Quickconomics, 2018), se Figur 2.4)

Som nationalekonom B nämnde, kan man på kort sikt anta att utbudet av bostäder är konstant, då processerna är långa och därmed ger en låg efterfrågeelasticitet och en förändring av utbud först kan ske över lång sikt. Vid en situation där efterfrågan på bostäder ökar, som följd till lägre räntekostnader, en befolkningstillväxt, inkomstökningar. Samtidigt som utbudssidan inte följer med, på grund av en begränsad nyproduktion samt reglerad hyresmarknad, så uppnås en ny marknadslägenhet, E_1 med ett högre jämviktspris, $P_1 > P_0$, men ursprunglig jämviktskvantitet, $Q_1 = Q_0$. Det skulle illustrera en situation liknande den idag rådande. Skulle sedan utbudet av bostäder i framtiden öka, genom en ökad nyproduktion skulle även utbudskurvan förskjutas åt höger. Antar vi även att den framtida efterfrågan är konstant på grund av en konstant befolkningstillväxt och en fortsatt balanserad nyproduktion så erhålls en ny marknadslägenhet, E_2 . Det nya jämviktspriset, $P_2 < P_1$, medan den nya jämviktskvantiteten, $Q_2 > Q_1$. Slutresultatet blir därmed att vi kommer observera en prisnedgång av bostäder och en slutlig marknadslägenhet med ett större utbud av bostäder och lägre bostadspriser.

6.3.1 Ekonomiska aspekter

Det makroekonomiska klimatet har stor påverkan på utbud och efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden eftersom det indirekt avgör de svenska hushållens disponibla inkomster. Lind (2009) menar att penningpolitiken idag har liknande effekter som finanspolitiken och därmed inte enbart baseras på önskad inflation utan även det allmänna ekonomiska läget. Det här styrks av Nationalekonom A som menar att Sverige inte kan höja räntan i dagens globala lågränteläge eftersom det hade hämmat svensk export kraftigt. Då räntorna ofta följer konjunkturen innebär det ett skydd för de med rörlig bolåneränta eftersom räntan sjunker i lågkonjunktur då inkomsterna riskerar att minska vilket har lett till oförändrade eller till och med ökade disponibla inkomster vid konjunktursvängningar. Det här styrks av Figur 5.2 (SCB, 2018) som visar hur de disponibla inkomsterna varierat i förhållande till räntan. Det här antyder att räntan är en starkt bidragande faktor till hur efterfrågan varierar eftersom den direkt påverkar hushållens disponibla inkomster. Det betyder även att det blir mindre kostsamt för hushållen att låna pengar och att hushållen

rationellt sett kan ta större lån eftersom andelen disponibel inkomst inte nämnvärt förändras av konjunkturen (Lind, 2009). Det här bör innebära att incitamenten ökar för de svenska hushållen att belåna sig till en högre grad eftersom privatekonomin förblir ungefär densamma. De rörliga lånen fungerar alltså som en sorts försäkring, enligt Lind (2009).

Vidare skriver Lind (2009) att prisökningen på den svenska bostadsmarknaden, bland annat till följd av det ekonomiska läget, leder till fördelningspolitiska effekter på bostadsmarknaden eftersom värdeökningarna varit mycket stora för de som ägt en bostadsrätt i tillväxtregionerna. Det här leder till att det bildas ett stort förmögenhetsgap mellan de som bor i hyresrätt kontra de som bor i bostadsrätt och har gjort att hela 85% av alla bostadsköpare tidigare sålt en ägd bostad tidigare (Lind, 2009). Det här styrks av Fastighetsekonomen som menar på att de som äger sin bostad idag bor relativt billigt trots att de har höga boendekostnader vilket även Svensson (2017) beskriver. Det här tyder på att det varit mycket lyckat ur ett ekonomiskt perspektiv att äga sin bostad i Sverige under en lång tid. Orsakerna till det är den stora prisökningen vilken enligt Nationalekonom B till största del är på grund av de låga bolåneräntorna, vilket delvis styrks av Fastighetsekonomen som menar att en kombination av ett begränsat utbud, stigande inkomster och sjunkande räntor har lett till den idag rådande situationen på bostadsmarknaden.

Vidare menar Fastighetsekonomen att de fallande räntorna i kombination med den stora andelen rörliga bolån var nyckeln till att svensk ekonomi klarade sig så bra som den gjorde vid finanskrisen 2008. Däremot blir baksidan att bostadspriserna kunnat öka kraftigt. Det här antyder att den svenska ekonomin är sammankopplad med bostadsmarknaden och att det kan vara nödvändigt att vidta åtgärder för att stimulera ekonomin trots att det inte gynnar bostadsmarknaden. Det instämmer även Nationalekonom B i som är oroad över de svenska hushållens höga belåningsgrad, som är i ett riskabelt läge och riskerar ge negativa effekter på samhällsekonomin vid ett prisfall. Fastighetsekonomen menar att det bästa sättet för att undvika ett drastiskt prisfall är att öka utbudet av segmentet *billiga bostäder* vilket successivt skulle pressa ner priserna och således minska riskerna för att en krasch uppstår. För att åstadkomma det krävs att utbudet kan höjas markant, vilket endast vore möjligt vid ett samlat program som flera politiker står bakom, enligt Fastighetsekonomen.

6.3.2 Politiska aspekter

Samspelet mellan utbud och efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden påverkas i flera fall av politiska beslut och åtgärder. Exempelvis skriver Lindbeck (2016) att även att många anser att hyresregleringen bör avskaffas så är det en mycket komplicerad partipolitisk fråga att driva. Det här eftersom det finns en tydlig motsättning mellan insiders och outsiders på hyresmarknaden, där antalet insiders med förstahandskontrakt vanligen är större än antalet outsiders. Politikern argumenterar för att det hade varit en viktig faktor vid valet om ett parti kunnat presentera en lösning, men att sannolikheten för det är liten och att inget parti i dagsläget är beredda att komma med en lösning eftersom att nackdelarna med de möjliga lösningarna förmodligen kommer anses vara för stora och därmed leda till ett sämre valresultat. Det här styrks av Fastighetsekonomen som hävdar att man i Sverige inte vinner några val på att bygga billiga bostäder. Även Nationalekonom B menar att den politiska viljan att hantera frågan har varit liten och lyfter bland annat fram

exempel som avskaffande av ränteavdrag, krafttag i beskattningen och att återinföra fastighetsskatt som möjliga åtgärder som sannolikt hade inneburit en kylande effekt på bostadsmarknaden.

Nämnda argument beskriver en inlåsning i det nationella beslutsfattandet som är mycket oroväckande. Det tyder på att det krävs en långsiktig gemensam partipolitisk lösning för att nödvändiga beslut och åtgärder ska kunna tas. Just en sådan överenskommelse nämns av Politikern som en nödvändig lösning dels på grund av valresultaten men också då många partier har olika syn på hur situationen ska lösas. VD Serneke anser också att en långsiktig plan vore det bästa och menar att de fyraåriga mandatperioderna ställer till det då planen hela tiden byts ut och det inte finns ett långsiktigt perspektiv. Således kan det konstateras att det finns flera politiska flaskhalsar som hindrar beslutsfattandet och leder till en bristande samverkan mellan utbud och efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden. Anledningarna till att det är så kan vara allt ifrån tradition, partipolitiska mål och brist att se omfattningen av problemet. Om man politiskt gör något för att påverka utbudet, exempelvis avskaffa ränteavdraget, så kan det behöva vägas upp med en annan åtgärd för att inte orsaka för stora samhällsekonomiska effekter enligt Politikern. Det kan innebära att det finns en rädsla för kedjekonsekvenser vilket i sin tur leder till passivitet.

7 Slutsatser

I kapitlet besvaras frågeställningarna och syftet med rapporten. Det redogörs även för rekommendationer grundade i analysen, med syfte att balansera bostadsmarknaden såväl som rekommendationer av framtida forskningsområden. I slutet av kapitlet kommer en potentiell lösning presenteras utifrån rapportens innehåll.

7.1 Slutsats om faktorer som påverkar utbud

Rapporten pekar på att detaljplaneprocessen är en av de viktigaste faktorerna till hur utbudet ser ut på bostadsmarknaden. I rapporten framkommer stark kritik mot planmonopolet. En anledning skulle kunna vara att en majoritet av respondenterna representerar discipliner som traditionellt sett är negativa till regleringar, exempelvis Nationalekonomi och näringslivet. Däremot står det tydligt att planmonopolet leder till en ineffektiv planprocess vilket innebär ett stort utbudsunderskott. En mer effektiv detaljplaneprocess hade istället inneburit en snabb ökning av utbudet till följd av kortare byggtider och även en billigare byggproduktion. Vidare visar rapporten att det sannolikt finns stora incitamentsproblem i detaljplaneprocessen vilket påverkar tidsåtgången negativt.

Incitamentsproblemen uppkommer från flera håll i detaljplaneprocessen vilket tyder på att åtgärder behöver vidtas för att öka planläggningen.

Vi anser att revidering av detaljplaneprocessen är en nödvändig åtgärd för att öka incitamenten att planlägga mer mark och således få ett ökat utbud på bostadsmarknaden. Rapporten pekar på att en tredje part som granskar planläggningstakten och även ställer krav på antal bostäder per kommun och år är en potentiell åtgärd för att få ett ökat utbud på bostadsmarknaden. Vi anser att det här är en bra åtgärd som är nödvändig för att ge möjlighet till ökat byggande. Rapporten visar även att det ur politisk synvinkel förmodligen krävs ett samarbete som sträcker sig längre än en mandatperiod för att det ska resultera i långsiktiga resultat. Samarbete mellan blockgränserna för att komma fram till en slutlig lösning på bostadsproblemet framstår som en nödvändighet då eftersträvan av politiska framgångar behöver sättas åt sidan för bostadsmarknadens och samhällets bästa.

Således anser vi att planmonopolet är en mycket viktig faktor till hur utbudet ser ut på bostadsmarknaden och att åtgärder behöver vidtas för att skapa en mer effektiv process. En ineffektiv planprocess leder till bostadsbrist och minskad mobilitet samtidigt som det ger ökade bostadspriser till följd av att produktionskostnader ökar. Rapporten tar upp flera olika perspektiv som hävdar att högre krav på kommunerna är en lämplig lösning vilket även vi ställer oss bakom.

Vidare bidrar de höga byggnadskraven i Sverige till svårigheter med att bygga billiga bostäder oavsett läge. Ansvar för att lösa problematiken ligger hos både landets politiker och byggtreprenörer. Politikerna behöver ta ett beslut i frågan om sänkta byggnadskrav är en acceptabel väg att gå. Vidare ligger ansvar hos byggtreprenören att följa byggnadskraven såväl som de krav som finns på att bygga billiga bostäder trots de höga kraven som ställs på slutprodukten. Enligt oss bör det vara fullt möjligt att sänka byggnadskostnaderna genom exempelvis industrialisering och effektivisering av byggproduktionen och effektivisering. Där krävs det en vilja och ekonomiskt startkapital men den första entreprenören som lyckas med industrialisering kommer i sinom tid göra ekonomisk vinst och samtidigt skapa nya trender inom

branschen. Således menar vi att byggnadskraven kan uppfyllas och att billiga bostäder ändå kan byggas vid effektivisering av produktionen.

Vi anser att sannolikheten för att byggnadskraven i Sverige kommer att sänkas i framtiden är relativt begränsad. Åtgärden kan uppfattas som att mindre bemedlade invånare inte är värda en lika hög boendestandard som de hushållen med en större köpkraft. Ett förslag till sänkning av kraven hade alltså inneburit en stor politisk risk.

Vår studie visar att det finns en samsyn i att nyproduktionen av bostäder varit för låg under de senaste åren och är en av de huvudsakliga faktorerna till dagens situation. Vad som även framkom är att inte enbart det faktum att den totala produktionen varit för låg, utan att framförallt nyproduktionen inom rätt segment av bostäder varit för lågt. Många menar på att just detta faktum är den enskilt högst bidragande faktorn till bostadsbristen. Vi anser att det genom effektivisering, industrialisering och smarta materialval bör vara möjligt att bygga billiga bostäder som fortfarande uppnår ställda krav. Kombinationen av att tillgodose ett rimligt bruksvärde men spara in på det som kostar extra och att öka utbudet genom högre produktion bör enligt oss innebära att även det billiga segmentet kan tillgodoses i framtiden.

Således är även nyproduktion en viktig faktor till hur utbudet ser ut på bostadsmarknaden. Korrelationen mellan byggnadskrav, planmonopolet och takten av nyproduktion är stor vilket gör att en samverkan av åtgärder mellan de här faktorerna kan få stora synergieffekter på utbudet.

Gällande subventionering av bostadsbyggande finns det flera åsikter och meningsskiljaktigheter. För att säkerställa om subventionering faktiskt är rätt väg att gå för en mer effektiv bostadsmarknad krävs utredningar av historiska subventioner och dess verkan. De subventioner som staten införde emot bostadsbyggande behöver även utvärderas noggrant för att kartlägga fördelar och nackdelar.

Vidare är hyresregleringen en viktig faktor med stor inverkan på bostadsmarknaden via hyresmarknaden. Hyresregleringen har genom rapporten fått mycket kritik både genom teori- samt empiridelen. Ofta då källorna menar på att en reglering innebär negativ inverkan på en marknad och motverkar det naturliga samspelet mellan utbud och efterfrågan, vilket ofta resulterar i ett över- eller underutbud. Annan kritik som uppkommit är det faktum att i skuggan av en reglering uppstår ofta en svart marknad som svar på den reglerade marknaden. En svart marknad innebär förutom ökad risk för konsumenter även en välfärdsförlust för samhället på grund av förlorade skatteintäkter.

Politikern försvarade till viss del hyresregleringen och menade på att hyresregleringen inte alls gynnade de med goda kontakter och missgynnade de med sämre kontakter vilket tidigare uppkommit i intervjuer med nationalekonomerna. Således uppstod meningsskiljaktigheter i vår rapport där vi fick två skilda argument från olika källor kring situationen. Vår slutsats är att argumenten talar för att hyresregleringen i sitt nuvarande skick är högst dysfunktionell och ger motsatt effekt till vad den är tänkt att göra samt bidrar till stora välfärdsförluster till följd av den begränsade mobilitet som uppstår. Därav menar vi att en delvis avreglering av hyresmarknaden med potentiellt stöd i form av bostadsbidrag är en rimlig åtgärd för att uppnå en hyresmarknad i balans.

Vi instämmer till att hyresregleringen är en bidragande faktor till underutbudet av bostäder på den svenska bostadsmarknaden. Däremot ställer vi oss inte bakom argumentet att hyresregleringen är den huvudsakliga faktorn att beskylla för situationen och menar inte på att en avreglering av hyresmarknaden solitärt skulle lösa frågan. En avreglerad hyresmarknad skulle innebära möjligheter för att i viss mån uppnå förändring, men kan aldrig enskilt ersätta övriga faktorer som en begränsad nyproduktion inom rätt segment, lågt ränteklimat samt befolkningstillväxt. Den idag starka hyresregleringen innebär också att det troligtvis skulle vara väldigt svårt att i Sverige överge och helt gå över till en marknadsstyrd hyresmarknad.

7.2 Slutsats om faktorer som påverkar efterfrågan

Det rådande ränteläget spelar en viktig roll på efterfrågesidan. Dels så innebär lägre räntesatser lägre räntekostnader för hushållen. Penningpolitiskt sett så innebär det ett verktyg att kunna stimulera ekonomin genom att öka hushållens konsumtion och således öka samhällets produktion och tillväxt. I en tid där det sker kraftiga prisökningar på bostadsmarknaden är risken däremot att de lägre räntekostnaderna innebär en ökad disponibel inkomst vilken kan läggas på boendet och således bidrar till en ytterligare prisutveckling på bostadsmarknaden.

Två tydliga trender som kan observeras i Sverige idag är urbanisering samt befolkningstillväxt. Det innebär en stor befolkningsökning, framförallt i storstadsregioner och således ett högt tryck på efterfrågade bostäder inom dessa geografiska lägen. Trenderna är fortsatt uppåtgående vilket kommer innebära ökad efterfrågan på bostäder i allmänhet och bostäder i storstäder i synnerhet även framöver.

Rapporten påvisar även att amorteringskraven har en tydlig koppling till rådande efterfrågan på bostadsmarknaden på ett liknande sätt som ränteläget då den innebär en minskad boendeutgift och således är starkt kopplad till hushållens disponibla inkomst på boende. I rapporten framkom en meningsskiljaktighet mellan Finansinspektionen och den före detta vice Riksbankschefen, Lars E.O. Svensson, i frågan kring amorteringskrav. Finansinspektionen menade på att det är av makroekonomiskt intresse att minimera hushållens risktagande genom ökad amortering och därmed sänkt skuldsättningsgrad. Vice Riksbankschefen å andra sidan menar på att om man ser till hushållens disponibla inkomster så ligger bostadspriserna på rimliga nivåer. Det här till följd av de låga räntorna som enligt framtida ränteprognoser samt enligt Nationalekonomerna förväntas vara fortsatt låga.

Vi anser som finansinspektionen att amorteringskraven bör skärpas. Vi håller däremot delvis med Svensson i att argumenten kring att dagens bostadspriser är rimliga om man tar faktorer som inkomstökning, ränteläge, befolkningstillväxt samt begränsad byggande. Däremot menar vi på att de ökade amorteringskraven skulle agera som en avkylande effekt på marknaden och minska efterfrågan på bostäder och därmed låta nyproduktion att hinna ikapp för att sedan nå en framtida ny marknadsjämvikt med högre kvantitet bostäder och lägre jämviktspriser.

7.3 Slutsats om samverkan mellan utbud och efterfrågan

Av rapporten framgår tydligt att just det kraftigt ökade efterfrågan av bostäder inom storstadsregionerna är en viktig bidragande faktor till dagens situation i samverkan med framförallt en för begränsad nyproduktion av bostäder inom rätt segment.

Rapporten visar de bakomliggande faktorer som gemensamt har stora effekter på utbud och efterfrågan. Studien visar de ekonomiska och politiska aspekter samt åtgärder som borde tas för att öka utbudet och bidra till balans på bostadsmarknaden. Det står tydligt att ränteläget har en stor påverkan på efterfrågan. Vidare beror det svenska ränteläget till stor del av yttre makroekonomiska faktorer som hur Federal Reserve och Europeiska Centralbanken agerar. Vår studie visar även att det uppstår fördelningspolitiska effekter till följd av den kraftiga värdeökning som skett på bostadsmarknaden de senaste 20 åren. Det här ökar skillnaderna mellan de som bor i bostads- och hyresrätt. Sannolikt förstärks det av det nya amorteringskravet som gör att fler har svårare att få lån, vilket ökar tröskeln för att ta sig in på bostadsmarknaden. Det råder alltså potentiella intressekonflikter mellan vad som anses gynnsamt för den svenska ekonomin respektive vad som gynnar bostadsmarknaden. Vi instämmer med finansinspektionen som menar att de makroekonomiska riskerna är större än vinsterna av att bortse från dem. Således menar vi att obalansen på bostadsmarknaden istället bör lösas genom ett ökat utbud som bättre följer efterfrågan. Det här menar vi kan uppnås med tidigare nämnda åtgärder som möjliggör effektivisering av detaljplaneprocess och byggproduktion samt genom att bättre tillgodose efterfrågan vad gäller olika segment av bostadsmarknaden. Rapporten visar även vilka åtgärder Politikerna kan ta för att balansera samspelet mellan utbud och efterfrågan exempelvis hyresreglering, ränteavdrag och krafttag i beskattningar som borde avskaffas. Dock finns en stor ovilja från politiskt håll för att adoptera sådana lösningar på grund av oro för att det skulle påverka valresultatet negativt. Vi anser därmed att ett program som får stöd av flera politiker är den lösning som har bäst förutsättningar att höja utbudet.

7.4 Rekommendationer och vidare forskning

Avslutningsvis fastslår vi utifrån rapporten de huvudsakliga faktorerna med störst påverkan på bostadsmarknaden. De mest essentiella faktorerna för ett ökat utbud är en effektiviserad planprocess i kombination med en ökad produktion inom rätt marknadssegment. Gällande efterfrågan är de essentiella faktorerna urbaniseringstrenden samt befolkningstillväxt i kombination med de ekonomiska aspekterna som ränteläget och amorteringskrav.

Rapportens syfte innebär en analys av de komplexa faktorer som påverkar bostadsmarknaden. Således föreslås ytterligare forskning inom de områdena för att erhålla djupare förståelse inom varje enskilt område. Vi rekommenderar därav fortsatt forskning inom de i denna rapporten kartlagda faktorer som påverkar bostadsmarknaden. Vidare rekommenderas noggrann utvärdering av de politiska åtgärder som använts i nutid i syfte att förbättra läget på bostadsmarknaden, för att kunna optimera framtida åtgärder.

8 Referenser

Alpstedt, F. (2014). Urbanisering bakom bostadsbristen. Hämtad 2018-04-19 från

<https://hallbarstad.se/omvarld-blog/urbanisering-bakom-bostadsbristen/>

Bengtsson, B., Annaniassen, E., Jensen, L., Ruonavaara, H., & Sveinsson, J. R. (2013). Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus (Andra omarbetade upplagan). Malmö.

Hämtad från: <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:uu:diva-213294>

Bengtsson, I. (2018). Planmonopolet ger färre och dyrare bostäder - Bostadspolitik - Debatt och fördjupning - #bopol. Hämtad 2018-04-27 från

<https://www.bostadspolitik.se/2018/03/08/planmonopolet-ger-farre-och-dyrare-bostader/>

Bergendahl, P.-A., Hjeds Löfmark, M., & Lind, H. (2015). *Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen*. [Elektronisk resurs] Hämtad från

<http://www.regeringskansliet.se/contentassets/bdf96e86d579425581134dae37c1b3d2/lu-bilaga-3-hela-till-webben.pdf>

Bostadspolitik. (2018). Harry Flam: Hans Lind har fel, bostadspriserna kommer inte att sjunka med 50 procent - Bostadspolitik - Debatt och fördjupning - #bopol. Hämtad 2018-02-13 från

<https://www.bostadspolitik.se/2018/01/10/harry-flam-hans-lind-har-fel-bostadspriserna-kan-inte-sjunka-med-50-procent/>

Boverket. (2005). *Många mål - få medel*. Hämtad 2018-03-12 från

https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/manga_mal_fa_medel_sammafattning.pdf

Boverket. (2012). En urbaniserad värld. Hämtad 2018-05-02 från <http://sverige2025.boverket.se/en-urbaniserad-varld.html>

Boverket. (2013). *Bostadsbristen och hyressättningsystemet - ett kunskapsunderlag*. Hämtad 2018-

03-12 från <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/marknadsrapport-nov-2013.pdf>

Boverket. (2017a). Bostadsmarknadsenkäten 2017 - Boverket. Hämtad 2018-02-09 från

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknad-senkaten-i-korthet/>

Boverket. (2017). Boverkets byggregler - PBL kunskapsbanken - Boverket. Hämtad 2018-04-12

från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/>

Boverket. (2017b). *Buller och bostads-byggande*. Hämtad 2018-03-27 från

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2017/buller-och-bostadsbyggande.pdf>

Boverket. (2016b). Dagsljus, solljus och belysning i byggnader. Hämtad 2018-03-27 från

<https://www.boverket.se/sv/byggande/halsa-och-inomhusmiljo/ljussolljus/>

- Boverket. (2018). Guide för detaljplaneprocessen - Boverket. Hämtad 2018-03-27 från <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/guider/hur-en-detaljplan-tas-fram/>
- Boverket (2016a). *Trafikbuller och planering V*. Hämtad 2018-03-27 från SKL:s webbplats: https://skl.se/download/18.148f864415505bad969e0227/1467101349730/ToP_V_160607_web.pdf
- Boverket. (2015). Vad är Buller. Hämtad 2018-03-27 från <https://www.boverket.se/sv/pbl-kunskapsbanken/allmant-om-pbl/teman/industribuller/vad-ar-buller/>
- Carlgren. (2018) Finansiell utveckling. Hämtad 2018-03-20 från Ekonomifaktas webbsida: <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/Finansiell-utveckling/Inflationen/>
- Englund, P., & Svensson, L. E. O. (2017). *Remissvar till Finansinspektionens förslag till skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter*. Hämtad från <https://larseosvensson.se/files/papers/englund-svensson-avstyrker-finansinspektionens-forslag-skarpt-amorteringskrav.pdf>
- Evidens. (2017). *Långsiktiga effekter av att äga och hyra sin bostad*. Hämtad från <https://www.evidensgruppen.se/sites/default/files/L%C3%A5ngsiktiga%20effekter%20av%20att%20%C3%A4ga%20och%20hyra%20sin%20bostad.pdf>
- Fastighetsägarna. (2014). *Planer och bostadsbrist*. Hämtad från <http://www.fastighetstidningen.se/wp-content/uploads/2015/04/Planer-och-bostadsbrist-150330.pdf>
- Faust, E., Karreskog, G. (2017). *Vägen till marknadshyror*. [Elektronisk resurs] Hämtad från <https://timbro.se/app/uploads/2017/10/vägen-till-marknadshyror.pdf>
- Finansinspektionen. (2017a). *Den svenska bolånemarknaden*. Hämtad från https://www.fi.se/contentassets/2a4665e04627420880e4af1c771a11fe/bolan_2017ny3.pdf
- Finansinspektionen. (2017b). *Frågor och svar om skärpt amorteringskrav för hushåll med stora skulder*. Hämtad från <https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2017/fragor-och-svar-om-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-stora-skulder/>
- Frisell, L. (2009). Svenska bostadsmarknaden – en fundamental analys, *Penning- och valutapolitik*, (3), 37–47. Hämtad från riksbankens webbplats: http://www.riksbank.se/Upload/Dokument_riksbank/Kat_publicerat/Artiklar_PV/2010/pov_2010_3_frisell_yazdi.pdf
- Gottfries, N. (2013). *Macroeconomics* (1. ed.) New York: Palgrave Macmillan.
- Hagson, A., Rösnes, A., & Tvilde, D. (2017). *Vad förklarar Sveriges Bostadsbrist*. Hämtad från CMB Chalmers webbplats: http://www.cmb-chalmers.se/wp-content/uploads/2017/05/Anders_Hagsons_presentation_2017-05-16.pdf

- Hagson, A., & Tvilde, D. (2017). *Varför bostadsbrist i Sverige*. Hämtad från CMB Chalmers webbplats: http://www.cmb-chalmers.se/wp-content/uploads/2015/10/CMB_Kortrapport_Hagson_2017.pdf
- Hagson, A., Tvilde, D., & Rösnes, A. (2015). *Varför byggs det dubbelt så många bostäder i Norge som i Sverige?* Hämtad från CMB Chalmers webbplats: http://www.cmb-chalmers.se/wp-content/uploads/2015/10/CMB_kortrapport_Hagson_2015-4.pdf
- Hyresgästföreningen. (2013). *Det svenska systemet – bruksvärdesprincip och förhandlade hyror*. Hämtad 2018-03-21 från <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/programolicies/hyressattningssystemet.pdf>
- Hjortman, A., & Svensson, A. (2015). *Mot ett effektivare bostadsbyggande: En fallstudie om avvikelser under produktionen av bostadsrättsföreningen Ekskogen*. (Examensarbete, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm). Hämtad från <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kth:diva-174138>
- Jacobson, P., & Strand, J. (2012). *Varför byggs det inte fler bostäder?* (Examensarbete, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm). Hämtad från https://www.kth.se/polopoly_fs/1.341054!/Menu/general/column-content/attachment/103Kandidatuppsats%20nr.%20103.pdf
- Kalbro, T., Cars, G., & Lind, H. (2013). *Nya regler för ökat bostadsbyggande och bättre infrastruktur*. Hämtad från SNS webbsida: https://www.sns.se/wp-content/uploads/2016/08/2013-11-12_nya_regler_for_okat...rapport.pdf
- Kalbro, T., Lind, H., & Lundström, S. (2009). *En flexibel och effektiv bostadsmarknad - problem och åtgärder*. Stockholm: Fastigheter och byggande, Rapport 4:111. Hämtad från <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kth:diva-50648>
- Karlsson, A. (2012). *Allt färre bor i glesbygd. Välfärd (Vol. 2)*. Hämtad från Statistiska centralbyråns webbsida: https://www.scb.se/statistik/_publikationer/le0001_2012k02_ti_04_a05ti1202.pdf
- Karlsson, K., & Olinder, E. (2016). *Tidsbegränsade bygglov - En hållbar möjlighet till ökat bostadsbyggande?* Hämtad från Lunds universitets webbsida: <http://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordOId=8884040&fileOId=8884113>
- Krugman, P. & Wells, R. (2013). *Macroeconomics* (3. ed.) New York: Worth Publishers.
- Kumar Nayak, J., & Singh, P. (2015). *Fundamentals of Research Methodology* [Elektronisk resurs] (1. ed.) Hämtad från https://www.researchgate.net/profile/Jayanta_Nayak2/publication/309732183_Fundamentals_of_Research_Methodology_Problems_and_Prospects/links/582056a208a6ccc08af641dc/Fundamentals-of-Research-Methodology-Problems-and-Prospects.pdf

- Lind, H. (2009). Penningpolitiken och bostadsmarknaden: Några reflexioner, 37(8), 77–80. Hämtad från <https://www.nationalekonomi.se/filer/pdf/37-8-hl.pdf>
- Lindbeck, A. (2016). Hur avveckla hyreskontrollen? Ekonomisk Debatt, 44(7), 17–28. Hämtad från <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:su:diva-140914>
- Malterud. (1998). *Kvalitativa metoder i medicinsk forskning* (1st ed.) Lund: Studentlitteratur.
- MIT (u.å.) Open Economy IS-LM. Hämtad från MIT:s webbsida: <http://web.mit.edu/14.02/www/S04/lecture18.pdf>
- Moström, J. (2013). Världens städer växer allt snabbare. Hämtad 2018-04-19 från https://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Artiklar/Varldens-stader-vaxer-allt-snabbare/
- Nationalencyklopedin. (2018). Nationalencyklopedin, neoklassisk nationalekonomi. Hämtad 2018-03-27 från <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/neoklassisk-nationalekonomi>
- Olander, S. & Widén, K. (2004). *Mätning av produktivitet i bygg- och anläggningssektorn – problem och möjligheter*. Hämtad från Statskontorets webbsida: http://www.statskontoret.se/globalassets/publikationer/2010/201019_bilaga5.pdf
- Patel, R., & Davidson, B. (2011). *Forskningsmetodikens grunder: att planera, genomföra och rapportera en undersökning* (4:8). Lund: Studentlitteratur
- Persson, M. & Sköld, V. (2006) *En effektivare byggprocess genom standardisering, kommunikation och erfarenhetsåterföring*. (Examensarbete, Chalmers tekniska högskola, Göteborg). Hämtad från <http://studentarbeten.chalmers.se/publication/19626-en-effektivare-byggprocess-genom-standardisering-kommunikation-och-erfarenhetsaterforing>
- Quickonomics. (2018) The law of Supply and Demand. Hämtad 2018-03-10 från <https://quickonomics.com/the-law-of-supply-and-demand/>
- Rachel, L., & Smith, T. D. (2017). Are Low Real Interest Rates Here to Stay? *International journal of central banking*. 13(3), 1–42. <http://www.ijcb.org/journal/ijcb17q3a1.pdf>
- Regeringskansliet. (2017) Nya riktvärden för trafikbuller. Hämtad 2018-03-11 från <http://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2017/05/nya-riktvarder-for-trafikbuller/>
- Regeringskansliet. (2016). Regeringen ger kommuner byggbonus för bostadsbyggande. Hämtad 2018-04-24 från <http://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2016/04/regeringen-ger-kommuner-byggbonus-for-bostadsbyggande/>
- SCB. (2016). Ingen avmattning på bolånemarknaden. Hämtad 2018-04-19 från <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2016/Ingen-avmattning-pa-bolanemarknaden/>
- SCB. (2015). Statistiskolan: Urbanisering – från land till stad. Hämtad 2018-05-02 från <http://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2015/Urbanisering--fran-land-till-stad/>

SCB. (2018). Nya svenska medborgare från drygt 160 länder. Hämtad 2018-05-02 från <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/statistiknyhet/folkmand-och-befolkningsforandringar-20172/>

SKL. (2017) Diagram för befolkningen. Hämtad 2018-03-25 från <https://skl.se/ekonomijuridikstatistik/ekonomi/sektornisiffror/diagramforbefolkningen.1884.html>

Svensson, L. E. O. (2017). Höga bostadspriser och ökande skulder inget skäl för skärpt amorteringskrav. Hämtad 2018-04-18 från <https://ekonomistas.se/2017/10/30/hoga-bostadspriser-och-okande-skulder-inget-skal-for-skarpt-amorteringskrav/>

Svensson, L. E. O. (2018). Hur amorteringskraven drabbar unga som vill köpa en etta I. Hämtad 2018-04-18 från <https://ekonomistas.se/2018/02/19/hur-amorteringskraven-drabbar-unga-som-vill-kopa-en-etta-i/>

Trafikverket. (2014). Urbanisering fortsatt kraft för samhällsförändring - Trafikverket. Hämtad 2018-04-19 från <https://www.trafikverket.se/om-oss/var-verksamhet/Rapporter/Omvarldsanalyser/Trender-i-transportsystemet/megatrender/storstadsregioner/Urbanisering/>

Vidner, O. (2011). *Effektiv byggproduktion* (Dissertation). Hämtad från <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:uu:diva-172609>

Walliman, N. (2010). *Research Methods: The Basics*. [Elektronisk resurs] (1:st ed.) Hämtad från https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2317618/mod_resource/content/1/BLOCO%20_Research%20Methods%20The%20Basics.pdf

9 Appendix

Kapitlet innehåller de intervjufrågor som ställts respondenterna i studien. De flesta intervjuer har inletts med ett antal breda frågor, som sedan efterföljts av mer specifika frågor baserade på respondentens bakgrund och position. Frågorna till respektive respondent presenteras utan inbördes ordning.

Intervjufrågor till Martin Svahn, Regionchef JM

Inledning

- Vad heter du och vad jobbar du med?
- Vad har du för generella tankar om den nuvarande bostadsmarknaden?
- Har vi en bostadsbrist/kris/bubbla?
- Vad tror du gör att det är så?
- Hur jobbar du/ni med det?
- Vilka faktorer tror du påverkar?
- Varför? Utveckla?
- Vad tror du är det största hindret?
- Varför detta?
- Hur kan man lösa det hindret?

Specifika frågor

- Byggs det för lite?
- Vilka faktorer gör att det byggs för lite?
- Vilka fastigheter råder det brist på och vilka vill ni fokusera på i framtiden?
- Hur har den rådande bostadsmarknaden med bostadsbrist påverkat er som företag?
- Vid nyproduktion, hur arbetar ni med försäljning och optimering av efterfrågan?
- Hur arbetar ni med att förutspå priser på bostadsmarknaden?
- *Hur investerar ni i fastigheter?*
 - *Vilka strategier använder ni?*
 - *Hur räknar ni på förväntad vinst?*
 - *“Value at risk”? Yield gap?*
 - *Yield gap = yield price of equity yield price of bond Om detta används, hur beräknar ni price of equity respektive bond.*
- Hur upplever ni efterfrågan?
- Ser ni en framtida nedgång på bostadsmarknaden?
- Hur jobbar ni med effektivisering av ert byggande?
 - Vad finns det för flaskhalsar i att skapa ett effektivt byggande?
 - Vilka aktörer är mest inblandade och hur kan de bli mer effektiva?
- Hur påverkar digitalisering byggandet? Vilka nya tekniker använder ni idag och vilka ser ni som stora framöver? (artificiell intelligens, AR osv?)
- Hur arbetar ni med att förändra stadsdelar med hjälp av byggande och på så vis motverka segregation, exempelvis Karlastaden?

- Finns det risk att vi gör om samma misstag som med miljonprogrammet och bygger för mycket?

Intervjufrågor till Ulf Jensen, Gästprofessor Chalmers

Inledning

- Vad heter du och vad jobbar du med?
- Vad har du för generella tankar om den nuvarande bostadsmarknaden?
- Har vi en bostadsbrist/kris/bubbla?
- Vad tror du gör att det är så?
- Hur jobbar du/ni med det?
- Vilka faktorer tror du påverkar?

Specifika frågor

- Vilka juridiska svårigheter finns när man ska bygga nya bostäder?
- Vad kan man göra för att effektivisera den juridiska processen ur nybyggnadsperspektiv?
- Vilka aktörer är inblandade i dessa frågor?
- Vilken roll spelar juridiken i bostadsbristen?
- Vilka lagar leder oftast till fördröjningar?
 - Varför detta?
 - Vad kan man göra för att motverka detta?
 - Nya lagar eller ligger det på byggbolag att ställa högre krav?
- Anser du att förändringar bör göras i dagens beskattning av bostäder till följd av den inlåsningsseffekt som uppstår? (fastighetsskatt, beskattning av realisationsvinster och skatteavdrag för räntekostnader)
- Vad finns det idag för incitament för kommuner att planlägga mer mark och bygga mer? Är incitamentsstrukturen för svag?
- Försvårar statliga regelverk byggandet? Hur?
- Ges bevarande-intressen för stort utrymme att överklaga planer?
- En strategi med relativt lågt byggande och höga priser kan vara fördelaktig för byggbolag som exempelvis säljer bostadsrätter. Finns det grupper som motverkar en förändring av detta eller på annat sätt utnyttjar situationen?

Intervjufrågor till Lena Andersson, VD Älvstaden

Inledning

- Vad heter du och vad jobbar du med?
- Vad har du för generella tankar om den nuvarande bostadsmarknaden?
- Har vi en bostadsbrist/kris/bubbla?
- Vad tror du gör att det är så?
- Hur jobbar du/ni med det?
- Vilka faktorer tror du påverkar?
- Varför? Utveckla? Vilka faktorer innebär oftast en fördröjd byggprocess? Juridiskt, politiskt.

Specifika frågor

- Anser du att sociala bostäder med t.ex. reglerad/subventionerad hyra är en lösning för personer utan möjlighet att ta lån?
- Borde Sverige ta efter Norge när det gäller marknadsreglerade hyror.
- Borde man också ta efter Norge i deras fokus på självägande istället för Sveriges metod med billiga hyresrätter?
- Är subventionering av bostadslån för unga en effektiv metod att förenkla inträde i bostadsmarknaden?
- Finns det något sätt som du ser det att minska antalet överklaganden, alternativt minska tiden som läggs på det?
- Borde beskattningen av vinst vid försäljning av en bostad tas bort för att minska inlåsning?
- Vad ser du att Älvstaden kan ha för potentiell påverkan på bostadspris och bostadsbrist i Göteborg?

Intervjufrågor till Martin Löwstedt, Forskare i byggproduktion, Chalmers

Inledning

- Vad heter du och vad jobbar du med?
- Vad har du för generella tankar om den nuvarande bostadsmarknaden?
- Har vi en bostadsbrist/kris/bubbla?
- Vad tror du gör att det är så?
- Hur jobbar du/ni med det?
- Vilka faktorer tror du påverkar?
- Varför? Utveckla?
- Vad tror du är det största hindret?
- Hur effektiviserar vi byggprocessen?
- Varför är Sverige det dyraste landet att bygga i?
- Varför detta?

- Hur kan man lösa det hindret?

Specifika frågor

- En ineffektiv byggprocess kan leda till höga bostadspriser och en bostadsmarknad ur balans. Hur kan byggbranschen påverka bostadskrisen?
- Byggbranschen får ofta kritik för att vara ineffektiv och att ha sluppit undan globaliseringens ökande konkurrens, stämmer detta?
 - Hur kan man i så fall öka effektiviteten inom byggbranschen?
- Vilka processer och regelverk försvårar byggprocessen?
 - Debatteras det några lösningar på dessa problem? Isåfall vilka?
- Sker förändringen inom byggbranschen m.a.p. bostadsbristen?
- Hur jobbar byggföretag med effektivisering av ert byggande?
 - Vad finns det för flaskhalsar i att skapa ett effektivt byggande?
 - Vilka aktörer är mest inblandade och hur kan de bli mer effektiva?
- Hur påverkar digitalisering byggandet? Vilka nya tekniker används idag och vilka ser du som stora framöver? (artificiell intelligens, AR osv?)
- Hur påverkar förändrade stadsdelar med hjälp av byggande segregation, exempelvis Karlastaden?
- Hur ser du på Göteborgs framtida utveckling, kommer Älvstaden att lyckas minska bostadsbristen?
- Hur tror du Göteborgs jubileumssatsning kommer att påverka bostadspriserna? Kommer det variera i olika områden?
- Finns det risk att vi gör om samma misstag som med miljonprogrammet och bygger för mycket?
- Vilka incitament har byggföretag till att öka sin effektivisering?
 - Varför gör de inte det, tror du?
- Vilka områden har byggbranschen blivit kritiserad för att underprestera och hur utnyttjar man denna kritiken för en bättre krishantering?

Intervjufrågor till Ola Olsson, Nationalekonom Göteborgs universitet

Inledning

- Vad heter du och vad jobbar du med?
- Vad har du för generella tankar om den nuvarande bostadsmarknaden?
- Anser du att vi har en bostadsbubbla?
 - Vad tror du gör att det är så?
 - Vilka faktorer tror du påverkar?
 - Varför? Utveckla?

Specifika frågor

- Hur kommer det sig att ränteläget ser ut som det gör idag?
- Vad har det för koppling till bostadsmarknaden?

- Vad tror du vi kan förvänta oss för ränteläge i framtiden?
- Vad finns det för nationalekonomiska faktorer som påverkar den svenska bostadskrisen/bostadsmarknaden?
- Vad ser du för omvärldsfaktorer som kan bli problematiska för konjunkturen och bostadsmarknaden?
- Hur har riksbankens politik historiskt sett påverkat bostadsmarknaden?
- Kan du utveckla hur kombinationen av finansiella avregleringar, låga räntor och nya låneprodukter har bidragit till stigande bostadspriser i många länder?
- Anser du att hushållsskulderna är för höga?
 - Och vad kan man i så fall göra åt detta?
- Den Europeiska kommissionen, IMF och OECD har utmålat den svenska bostadsmarknaden som en makroekonomisk risk.
 - Håller du med om det?
 - Vad kan konsekvenserna bli av detta?
- Anser du att förändringar bör göras i dagens beskattning av bostäder till följd av den inlåsningsseffekt som uppstår? (fastighetsskatt, beskattning av realisationsvinster och skatteavdrag för räntekostnader) *Fastighetsskatten anknyter inte till faktiska inkomster vilket kan bli problematiskt till bostadsägare med små inkomster.*
- Är "social housing" en möjlig åtgärd för att komma till bukt med den i många avseenden bristande hyresmarknaden?
- Anser du att staten ska underlätta för yngre invånare att bostadsspara, som man har i till exempel Norge för att underlätta inträde i bostadsmarknaden?

Intervjufrågor till Krister Johansson, VD Serneke fastighet

- Vad heter du och vad jobbar du med?
- Vad har du för generella tankar om den nuvarande bostadsmarknaden?
- Har vi en bostadsbrist/kris/bubbla?
 - Vad tror du gör att det är så?
 - Hur jobbar du/ni med det?
 - Vilka faktorer tror du påverkar?
 - Varför? Utveckla?
 - Vad tror du är det största hindret?
 - Varför detta?
 - Hur kan man lösa det hindret?
- Byggs det för lite?
- Vilka faktorer gör att det byggs för lite?
- Vilka fastigheter råder det brist på och vilka vill ni fokusera på i framtiden?
- Hur har den rådande bostadsmarknaden med bostadsbrist påverkat er som företag?
- Vid nyproduktion, hur arbetar ni med försäljning och optimering av efterfrågan?
- Hur arbetar ni med att förutspå priser på bostadsmarknaden?
- *Hur investerar ni i fastigheter?*
 - *Vilka strategier använder ni?*
 - *Hur räknar ni på förväntad vinst?*

- *Räntabilitet? Annuitetsränta? "Value at risk"? Yield gap?*
 - *Yield gap = yield price of equity yield price of bond. Om detta används, hur beräknar ni price of equity respektive bond.*
 - *Hur upplever ni efterfrågan?*
- Har vi en bostadsbubbla?
- Ser ni en framtida nedgång på bostadsmarknaden?
- Hur jobbar ni med effektivisering av ert byggande?
 - Vad finns det för flaskhalsar i att skapa ett effektivt byggande?
 - Vilka aktörer är mest inblandade och hur kan de bli mer effektiva?
- Hur påverkar digitalisering byggandet? Vilka nya tekniker använder ni idag och vilka ser ni som stora framöver? (Artificiell intelligens, AR, o.s.v.?)
- Hur arbetar ni med att förändra stadsdelar med hjälp av byggande och på så vis motverka segregation, exempelvis Karlastaden?
- Hur ser ni på Göteborgs fram.
- Hur kommer visionen GBG 2035 att påverka bostadspriserna? Kommer det variera i olika områden?
- Finns det risk att vi gör om samma misstag som med miljonprogrammet och bygger för mycket?

Intervjufrågor till Hans Bjurek, Nationalekonom Göteborgs universitet

Specifika frågor

- Hur kommer det sig att ränteläget ser ut som det gör idag?
- Vad har det för koppling till bostadsmarknaden?
- Vad tror du vi kan förvänta oss för ränteläge i framtiden?
- Vad finns det för nationalekonomiska faktorer som påverkar den svenska bostadskrisen/bostadsmarknaden?
- Vad ser du för omvärldsfaktorer som kan bli problematiska för konjunkturen och bostadsmarknaden?
- Hur har riksbankens politik historiskt sett påverkat bostadsmarknaden?
- Kan du utveckla hur kombinationen av finansiella avregleringar, låga räntor och nya låneprodukter har bidragit till stigande bostadspriser i många länder?
- Anser du att hushållsskulderna är för höga? Och vad kan man i så fall göra åt detta?
- Den Europeiska kommissionen, IMF och OECD har utmålade den svenska bostadsmarknaden som en makroekonomisk risk, vad kan konsekvenserna bli av detta?
- Anser du att förändringar bör göras i dagens beskattning av bostäder till följd av den inlåsningsseffekt som uppstår? (fastighetsskatt, beskattning av realisationsvinster och skatteavdrag för räntekostnader) *Fastighetsskatten anknyter inte till faktiska inkomster vilket kan bli problematiskt till bostadsägare med små inkomster.*
- Är "social housing" en möjlig åtgärd för att komma till bukt med den i många avseenden bristande hyresmarknaden?
- Tycker du att staten ska underlätta för yngre invånare att bostadsspara, som man har i till exempel Norge för att underlätta inträde i bostadsmarknaden?

Intervjufrågor till Emmali Jansson, Ordförande byggnadsnämnden

Inledning

- Vad heter du och vad jobbar du med?
- Vad har du för generella tankar om den nuvarande bostadsmarknaden?
- Har vi en bostadsbrist/kris/bubbla?
- Vad tror du gör att det är så?
- Hur jobbar du/ni med det?
- Vilka faktorer tror du påverkar?
- Varför? Utveckla? Vilka faktorer innebär oftast en fördröjd byggprocess? Juridiskt, politiskt.

Specifika frågor

- Anser du att sociala bostäder med t.ex. reglerad/subventionerad hyra är en lösning för personer utan möjlighet att ta lån?
- Borde Sverige ta efter Norge när det gäller marknadsreglerade hyror.
- Borde man också ta efter Norge i deras fokus på självägande istället för Sveriges metod med billiga hyresrätter?
- Är subventionering av bostadslån för unga en effektiv metod att förenkla inträde i bostadsmarknaden?
- Finns det något sätt som du ser det att minska antalet överklaganden, alternativt minska tiden som läggs på det?
- Borde beskattningen av vinst vid försäljning av en bostad tas bort för att minska inlåsning?
- Vad ser du att Älvstaden kan ha för potentiell påverkan på bostadspris och bostadsbrist i Göteborg?

Intervjufrågor till Hans Lind, forskare i fastighetsrätt, Kungliga Tekniska Högskolan

Inledning

- Vad heter du och vad jobbar du med?
- Vad har du för generell uppfattning om läget på den svenska bostadsmarknaden för tillfället?
- Har vi en obalans mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden i Sverige?
 - Vad gör att det är så?
 - Vilka faktorer påverkar?
- Ekonomiska faktorer till obalans?

Specifika frågor

- Hur kommer det sig att ränteläget ser ut som det gör idag?

- Finns det någon koppling till bostadsmarknaden?
- Vad tror du vi kan förvänta oss för ränteläge i framtiden?
- Bolåneränta
- Hur har riksbankens politik historiskt sett påverkat bostadsmarknaden?
- Kan du utveckla hur kombinationen av finansiella avregleringar, låga räntor och nya låneprodukter har bidragit till stigande bostadspriser i många länder?
- Subventioner
 - I Norge subventioneras bolån till yngre personer för att få in dem på bostadsmarknaden, är det ett alternativ i Sverige också?
- Inflation/deflation (Påverkar det hur mycket som byggs/köps?)
- Beskattning av vinst vid bostadsförsäljning (Inlåsningsseffekten)
- Psykologisk bubbla? Folk köper på spekulation då "priserna har ju alltid gått upp".
- I jämförelse med tidigare bostadskris, ser du några likheter med dagens situation?
 - Ser du några skillnader?
 - Medialt, prisstegring?

Punkter att ta upp i diskussion

- Politiska faktorer till obalans.
- Vilka politiska styrmedel och lösningar kan tillämpas?
 - Subventioner eller förändrade lagar
- Bruksvärdessystemet.
- Planprocessen (effektivisering?)
- Självägande vs hyresrätter.
 - Som land (att vara ett ägandeland vs hyresland.)
- (Subventionerade bostäder för invånare med lägre inkomst.)
- Juridik.
- Flaskhalsar.
- Planprocessen.
- Socialt.
- Segregation.
- Politiska krav på byggnaders standard.
- Energikrav.
- Krav på levnadsstandard.
- Byggbranschens ansvar.
- Effektivisering av byggande.
- Flaskhalsar.