

# Sverige – sämst i klassen

**Svensk bostadspolitik i jämförelse  
med andra länder**

Juni 2017



**»Det fanns en tid då den sociala  
bostadspolitiken gav Sverige  
internationell ryktbarhet.  
Men det är länge sedan Sverige  
var ett föregångsland.«**



# Innehåll

Förord	5
Inledning, Sverige – sämst i klassen	6
Svensk bostadspolitik genom tre epoker	12
Den första epoken – folkhemsbygget inleds	14
Den andra epoken – statlig finansiering, krav på bostadsstandard och etablering av allmännyttan	15
Den tredje epoken – 1990-talskrisen leder till systemskifte och en avveckling av den sociala bostadspolitiken	20
Systemskiftet flyttade ansvaret för bostadsfinansieringen från staten till hushållen	23
Hyrda bostäder – inte längre en billig boendeform	30
Internationell utblick – många spännande vägar till en ny social bostadspolitik	38
Social bostadspolitik 2.0?	62
Referenser	66

**»Allra sist i rapporten presenteras sex principer som tillsammans skulle kunna utgöra basen för en ny modern svensk modell, en social bostadspolitik 2.0. En sådan vision måste med nödvändighet blicka framåt.«**

## Förord

Bostadsbyggandet går just nu på högvarv. Inte sedan avvecklingen av de generella subventionerna i början av 1990-talet har det byggts så mycket som nu. Att det byggs fler bostäder är bra. Varför det byggs, för vem och vad som blir det långsiktiga resultatet framstår dock som mer osäkert, i varje fall för den som endast ytligt följer den allmänna debatten.



**Jimmy Bengtsson**  
Vd, Veidekke Sverige

Ska man tro regeringen är byggtakten ett resultat av politiska initiativ. Dessvärre är det mycket lite som tyder på det. Som Veidekke kunde visa i rapporten *Den svenska bostadsmarknaden – konjunkturanalys och prognos om det framtida bostadsbyggandet*, är det relativt sett höga byggandet snarare ett resultat av ett antal synnerligen gynnsamma ekonomiska omständigheter.

Om konjunkturvillkoren håller i sig kan vi med andra ord räkna med en fortsatt byggtakt runt ca 40 000–50 000 lägenheter per år. Skulle konjunkturen vika riskerar vi snabbt motsatt utveckling. Anledningen är marknadens funktions sätt. Sedan de generella subventionerna avvecklades är byggandet helt beroende av hushållens ekonomiska efterfrågan.

Det betyder att ekonomiskt svaga hushåll har svårt att hävda sig, oavsett deras sociala behov. Den bilden har snarare förstärkts under de senaste åren som en följd av bolånetaket, amorteringstvånget samt bankernas allt stramare kreditgivning.

Nu aviseras dessutom nya åtgärder som skulle slå än hårdare mot de ekonomiskt svaga hushållen. Det visar att det är dags för en debatt om bostadsbyggandets sociala dimension. Men det visar också att det är hög tid för politiker och myndigheter att lägga ett bredare pussel. Frågor om byggande, finansiering, risker och sociala behov hänger intimt samman och därför krävs också lösningar som greppar över helheten.

Från Veidekkes sida gör vi vårt bästa för att bidra med fakta och kunskap som kan främja debatten. Under våren lanserades vår nya rapportserie *Den svenska bostadsmarknaden*. Den följdes av den nya debattsajten *bostadspolitik.se*. Med Veidekkes nya rapport *Sverige – sämst i klassen* vill vi stimulera bostadsdebatten med historiska perspektiv samt internationella exempel.

Rapporten är författad av Veidekkes bostadspolitiska expertteam Lennart Weiss och Linda Jonsson samt Stefan Attefall i samverkan med analysföretaget Evidens som bidragit med research, statistik och faktaunderlag.



**Per Martin Eriksson**  
Vd, Veidekke Bostad

*Stockholm i juni 2017*

## Inledning

# Sverige – sämst i klassen

6



**Lennart Weiss**  
Kommersiell direktör  
Veidekke Sverige

Under våren 2017 har bostadsfrågan fått en ny dimension. Samtidigt som bostadsbristen består varnar alltfler myndigheter och experter för risken för överutbud, dvs. en situation där det råder bostadsbrist trots att lägenheter står tomma.

Iakttagelsen är korrekt och visar att bostadsdebatten ofta missar den helt centrala frågan. Sociala behov och ekonomisk efterfrågan är helt olika saker. En fungerande bostadspolitik måste därför utvecklas efter två linjer.

Bostadspolitiken behöver främja utbudet av nya lägenheter men den måste också ha en tanke om efterfrågan, det vill säga hur ekonomiskt svaga ska kunna finansiera och betala de löpande kostnaderna för sitt boende, oavsett om det är fråga om en hyrd eller ägd bostad.

Frågan om utbudet har stått i centrum för såväl den föregående som nuvarande regeringen. Det har lett till att kommunernas planberedskap ökat, till förenklingar av planprocessen och till lättnader i regelverket som möjliggör bostäder även i mer ljudstörda lägen, bara för att nämna några exempel.

Men om bostadsbyggandet varaktigt ska ligga på en hög nivå och bostadsmarknad-

en ska bidra till att lösa sociala problem måste större fokus läggas på efterfrågan. Det kräver politiska åtgärder.

För det första måste de politiska partierna svara på hur framtidens bostäder ska finansieras. Boverkets analys från 2015 om behovet av 700 000 bostäder fram till 2025 ställer utmaningen i blyxtbelysning. Samstämmiga beräkningar från akademiska experter och branschen visar att det krävs ca 2 000–2 500 miljarder kr för att finansiera alla dessa bostäder.

Här förs debatten just nu i parallella universum. Medan politikerna driver på för ett ökat bostadsbyggande pekar myndigheterna på skuldsättningen.

Om man tänker sig att merparten av de nya bostäderna skulle byggas med bostadsrätt eller äganderätt kommer hushållens samlade skulder per automatik att öka. Alternativet med fler hyresbostäder medför i stället ökade skulder för fastighetsbolagen. Oavsett vilken väg man väljer krävs med andra ord ökad upplåning via bankväsendet.

Det nya i den här debatten är att Riksbanken och Finansinspektionen nu uttrycker oro för alla delar av aktörskedjan. Av de båda myndigheternas respektive stabilitetsrapporter från i maj i år framgår att oron för ökade skulder inte längre bara avgränsas till hushållen.



**Linda Jonsson**  
Analytiker  
Veidekke Sverige

Finansinspektionen pekar på stigande risker förknippade med fastighetsbolagens svällande balansräkningar. Riksbanken ger motsvarande signaler när det gäller bankerna och vill stärka deras soliditet genom mer kärnprimärkapital (eget kapital) och ökade så kallade riskvikter (hur mycket banken måste ha som buffert i förhållande till varje utlånad krona).

Slutsatsen blir att myndigheterna vill att alla aktörer i kedjan ska ha mer eget kapital. Varifrån allt detta egna kapital ska komma och vilka incitament som krävs för att bygga upp det har dock vare sig myndigheter eller politiker någon uppfattning om.

Det enda som myndigheterna presterar är åtgärder som ytterligare höjer trösklarna in på bostadsmarknaden. Det motverkar förstås bostadsbyggandet men förstärker också klyftorna på bostadsmarknaden.

Detta leder till den andra nyckelfrågan: hur ekonomiskt svaga hushåll ska kunna lösa sitt bostadsbehov. Ekonomiskt svaga är dock ingen homogen grupp. Där finns hushåll som har relativt goda inkomster men som saknar kapital. Dessa hushåll har rimligtvis goda förutsättningar på längre sikt, bara de kan klara finansieringen av sin första bostad.

Den omfattande ökningen av blancolån visar dock att även dessa, relativt sett starka hushållen fått svårare att etablera sig

Hur ska ekonomiskt svaga hushåll kunna lösa sitt bostadsbehov?



En än mer utsatt grupp är dem som har en svag ekonomi, är arbetslösa i kombination med sociala eller psykiska problem. Dessa hänvisas till sociala kontrakt, extrem trångboddhet, improviserade husvagnsbyar eller till ren hemlöshet.



8

till följd av myndigheternas åtgärder. Det sätter fokus på sparande och andra åtgärder som överbryggar klyftan mellan god ekonomi och avsaknaden av kapital.

En annan och växande grupp har varken sparande eller stabila löneinkomster. Dessa hushåll kräver särskilda stödinsatser, av kortare eller längre karaktär. Eftersom sådana i stort sett saknas idag får den här gruppen allt svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. De hänvisas i bästa fall till att bo kvar hemma eller till kompisboende. I sämsta fall tvingas de till dyra nyproducerade bostäder, till dyra andrahandskontrakt eller till svartkontrakt, något som förvärrar en redan pressad livssituation.

En ännu mer utsatt grupp är de som har en svag ekonomi och som är arbetslösa i kombination med sociala eller psykiska problem, alternativt familjer med många barn eller migranter som inte lyckats etablera sig på bostads- eller arbetsmarknaden. Dessa hänvisas idag till sociala kontrakt via kommunernas socialförvaltningar, extrem trångboddhet, improviserade husvagnsbyar eller till ren hemlöshet.

Det är svårt att veta mer exakt hur stora dessa grupper är. Antalet sociala kontrakt har dock ökat under senare år och ligger troligtvis i spannet 20 000–25 000 stycken. Det betyder att kommunernas socialförvaltningar tillsammans är en av landets största hyresvärdar. Ytterligare en indikation är att antalet kommuner som rapporterar bostadsbrist ökat stadigt under senare år och nu uppgår till 270 stycken.

Den sammantagna bilden är att de ekonomiskt svaga hushållen fått en allt tuffare situation. Antingen hamnar de helt utanför bostadsmarknaden, fastnar i dyrt boende som riskerar att bli en fattigdomsfälla eller så har de blivit beroende av ”gamla pengar”, det vill säga tillgångar från föräldrar eller andra anhöriga.

Så var det knappast tänkt. Sådan är inte heller den svenska självbilden när det gäller bostadspolitik. Den som följer debatten kan snarare få intryck av att svenska politiker och beslutsfattare tror att svensk bostadspolitik hävdar sig väl i en internationell jämförelse. Om så är fallet kommer den här rapporten ta den villfarelsen ur läsaren.



Rapportens titel, *Sverige – sämst i klassen*, är nämligen inte formulerad av en slump. Den har tillkommit efterhand som bakgrundsanalysen fått klarare konturer. Med stöd av analysföretaget Evidens har Veidekke gjort en studie av hur 12 andra, någorlunda jämförbara länder arbetar med det vi kan kalla ”social bostadspolitik”. Den visar å ena sidan att Sverige utmärker sig som ett land med anmärkningsvärt blygsamma ambitioner men å andra sidan att det utanför landets gränser finns en rik källa av exempel att ösa ur, både när det gäller den hyrda och den ägda bostadsmarknaden.

Veidekkes rapport tar avstamp i en historisk tillbakablick som bidrar med viktiga insikter. Den visar att en social bostadspolitik måste ge svar på hur bostäderna ska finansieras. Den insikten fanns redan 1904 när statens egnahemslånefond instiftades och fullföljdes sedan i stor skala när slutsatserna av den stora bostadssociala utredningen (1933–1947) sjuöattes. Under hela efterkrigsepoken fram till 1990-talets systemskifte svarade staten i princip för bostadsfinansieringen genom att tillhandahålla såväl bottenlån som topplån till starkt subventionerad ränta.

Historieavsnitten visar att svensk bostadspolitik på några punkter innehöll element som gjorde oss tämligen unika. Dit hör exempelvis uppbyggnaden av allmännyttan som tillsammans med ambitionen att på bred front höja bostadsstandarden blev själva sinnebilderna för den svenska modellen.

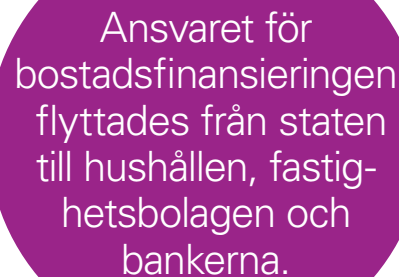
Den sociala bostadspolitiken skulle vara generell och göra det möjligt för alla människor att efterfråga en god bostad, i hela landet. Formulerat på det sättet är det lätt att se att den sociala bostadspolitiken hängde samman med Socialdemokraternas stora projekt, ”folkhemmet”. Men denna politik innebar också stora kostnader för stat och kommun och en reglering av bostadsmarknaden som skapade stereotypa miljöprogramsområden och brist på flexibilitet.

Med 1990-talets systemskifte förändrades dock villkoren i grunden. Som framgår av rapporten skedde detta p.g.a. en kombination av inhemska och omvärldsrelaterade omständigheter. Skatteomläggningen ökade kostnaderna för byggande och boende och förändrade ramvillkoren för allmännyttan. I samband med saneringen av statens finanser avvecklades den statliga bostadsfinansieringen.

På det sättet vore det lätt att hävda att avvecklingen av den gamla bostadspolitiken skedde av en sorts nödvång. Politiken hade blivit orimligt dyr vilket i kombination med den statsfinansiella krisen inte gav några andra alternativ.

Men troligtvis fanns också politiska motiv. Andra hälften av 1980-talet samt det följande decenniet var en period då många gamla sanningar omprövades. Över i princip hela det politiska fältet fanns en bred övertygelse om att samhälls-ekonomi skulle utvecklas bättre om olika monopol och regleringar avskaffades och statens åtaganden begränsades. Till detta kom EU-inträdet med en annan syn på konkurrensrättsliga frågor samt nya regler för statens budgetprocess som ställde krav på tak och ramar.

Inom det bostadspolitiska området blev konsekvensen att ansvaret för bostadsfinansieringen flyttades från staten till hushållen, fastighetsbolagen och bankerna. Tack vare avregleringen av valuta- och kreditmarknaderna kunde bankerna refinansiera sin utlåning till hushåll och fastighetsbolag via den internationella kapitalmarknaden, något som ”räddade” bostadsfinansieringen och byggandet, om än på klart lägre nivåer än tidigare. Det är lätt att betrakta 1990-talet som vattendelaren i svensk bostadspolitik. Från stora ambitioner och en hörnpelare i samhällsbyggandet avfördes i princip bostadsfrågan från den politiska dagordningen.



Ansvaret för bostadsfinansieringen flyttades från staten till hushållen, fastighetsbolagen och bankerna.

Mycket lite har skrivits om detta kapitel av svensk politisk historia.

Betyder detta att systemskiftet var fel? Inte nödvändigtvis. Att påstå en sån sak vore att sätta sig till doms över en generation politiker som hade att hantera en mycket djup samhällsekonomisk kris. Det märkliga var snarare att det inte fanns någon större ambition att ersätta den gamla politiken med något nytt.

Det som skedde innebar i praktiken att Sverige gick från en statligt finansierad och politiskt utbudsdriven bostadsmarknad till en efterfrågestyrd bostadsmarknad, där hushållen fick det yttersta ansvaret för finansieringen. Att en sådan dramatisk omläggning av ramvillkoren skulle få en rad konsekvenser, inte minst sociala, borde varit lätt att inse.

Med 25 års fördröjning har nu problemen kommit ikapp. Det har lett till en nymornad debatt om vad som måste till för att lösa problemen. Så här långt är det uppenbart att såväl politiker som myndigheter har svårt att navigera. Analysen haltar betänkligt. Få har djupare insikter om hur det gamla systemet fungerade eller vad som var dess bärande beståndsdelar.

Förslagen till lösningar spretar också vilket understryks av att politikerna driver en dagordning, ”bygg mer”, medan myndigheterna agerar efter en annan agenda, ”begränsa de finansiella riskerna”. Knappast någon försöker ens binda samman bostadsbyggande, finansiering, risker och sociala behov till en fungerande helhet. Här har samtliga partier del i skulden och en hemläxa att göra.

Som rapporten visar finns det dock förebilder att inspireras av. Ett intressant exempel är Australien. Samtidigt som Socialdemokrat-

erna i Sverige skapade folkhemmet utvecklade det statsbärande partiet Liberals en motsvarighet i Australien.

Norge utgör ett mer näraliggande exempel som anhängare av såväl det röda som det blå laget kan hämta inspiration från. Den norska modellen, skapad och beskyddad av såväl Arbeiderpartiet som Høyre, bygger på en intressant kombination av statligt åtagande för finansieringen och stöd till hushållen via en palett av olika verktyg med syfte att göra norrmännen till ett folk av bostadsägare. Norrmännen säger unisont och med stolthet att ”ingen annan ska tjäna på ditt boende” och landar på det sättet väldigt nära den kooperativa tanken, baserad på självkostnad och självförvaltning.

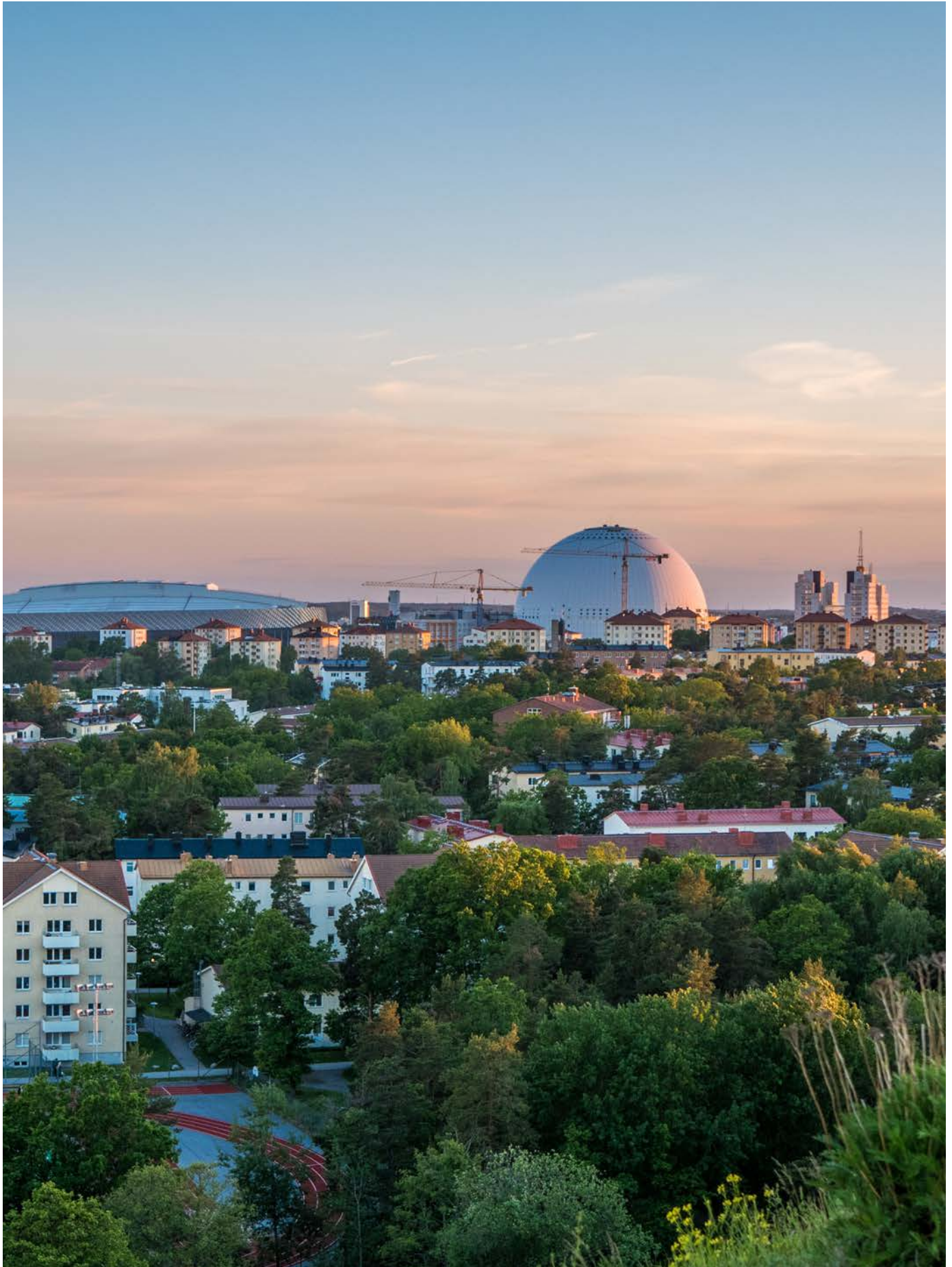
Rapporten pekar också på en rad exempel på hur det hyrda boendet kan utgöra en hörnsten eller ett komplement i en social bostadspolitik, antingen som en permanent lösning eller som en övergångsform genom till exempel hyrköp.

Allra sist i rapporten presenteras sex principer som tillsammans skulle kunna utgöra basen för en ny modern svensk modell, en social bostadspolitik 2.0. En sådan vision måste med nödvändighet blicka framåt.

Det fanns en tid då den sociala bostadspolitiken gav Sverige internationell ryktbarhet. Om Sverige åter vill bli ett föregångsland måste vi vara beredda att lära av andra länder och söka nya svar på gamla frågor.

*Stockholm i juni 2017*

Stefan Attefall  
Linda Jonsson  
Lennart Weiss



# Svensk bostadspolitik genom tre epoker

12

Den svenska bostadspolitik utvecklades och förändrades successivt under 1900-talet. I detta avsnitt redovisas översiktligt bostadspolitikens framväxt och vilka verktyg som användes för att öka bostadsbyggandet och ge hushållen goda förutsättningar att kunna efterfråga en god bostad.

Hur 1900-talet ska delas in och bäst beskrivas kan diskuteras. I vissa sammanhang beskrivs tiden fram till andra världskriget som en ”marknadsorienterad” period präglad av bostadsnöd, svagt samhällsengagemang och där den privata hyresrätten kraftigt dominerade byggandet av flerfamiljshus.

I en sådan historieskrivning startar den bostadssociala epoken först efter kriget, när huvuddragen i den stora bostadssociala utredningen successivt sjesätts. På flera sätt kan man dock säga att den moderna bostadspolitik får sin start redan på 30-talet. Det är då folkhemsvisionen formuleras och i små steg börjar transformeras till praktisk politik. Det är tydligt att bostadsfrågan redan från start utgjorde en hörnpelare i det nya folkhemsbygget. Utifrån en sådan skärning kan den svenska bostadspolitikens utveckling beskrivas som tre tydliga epoker:

- byggandet av folkhemmet
- den nya bostadspolitik efter andra världskriget
- systemskiftet efter 1990-talskrisen.

Men historien börjar faktisk lite tidigare. Redan under tidigt 1990-tal tas de första stapplande stegen mot en modern bostadspolitik.

## Egnahemsrörelsen startas

Från förra sekelskiftet fram till andra världskriget fanns i egentlig mening ingen tydlig samlad statlig bostadspolitik. Bostadspolitik var i stället en integrerad del av jordbrukspolitiken och socialpolitiken. I korthet handlade det om att landsbygdsbefolkningen skulle få möjligheter att bygga ett eget hus och i städerna handlade det om att i möjligaste mån lindra bostadsnöd och ren misär. I övrigt var bostäder en fråga för marknaden.

På landsbygden stöddes en framväxande egnahemsrörelse av statliga egnahemslån som infördes 1904; från och med 1906 finansierades lånen genom en ny statlig egnahemsfond. Ett viktigt syfte var att möjliggöra för fler att stanna och försörja sig på landsbygden, både som alternativ till den omfattande inflyttningen till städerna och kanske framför allt för att bromsa den omfattande emigrationen till Amerika. Inom ramen för Jordbruksdepartementet startades 1919 en egnahemslåneavdelning som 1928 ombildades till Egnahemsstyrelsen, en egen myndighet under Jordbruksdepartementet. Styrelsen utvecklades med en regional men fortfarande statlig organisation till vilken knöts lokal rådgivningsverksamhet.



13

Det fanns också politiska initiativ för att öka bostadsbyggandet av flerbostadshus i städerna. År 1909 inrättades Konungariket Sveriges Bostadshypotekskassa. Syftet var att kunna bistå med förmånliga lånevillkor mot en in-teckning i fastighetsvärdet. Reglerna justerades något i samband med krisåren runt första världskriget då det blev möjligt att ta något större lån men med snabbare återbetalning. 1930 permanentades verksamheten under namnet Statens bostadskreditkassa och underställdes Socialdepartementet.

I samband med krisåren runt första världskriget intervenerade staten också på hyresmarknaden. En tillfällig hyresreglering infördes. Kommunerna gavs dessutom möjligheter att inrätta särskilda hyresnämnder som utifrån en särskild lag om "hyresstegring" gavs rätt att medla i hyres-tvister. Dessutom infördes besittningsskydd och alla uppsägningar skulle godkännas av hyresnämnderna.

När krisen var över i början av 1920-talet avvecklades dock hyresregleringslagen och bostadsmarknaden förutsattes i princip åter fungera på marknadens villkor.

Trots de olika statliga åtgärderna var emellertid det statliga engagemanget relativt lågt, sett till volym. I tätorterna finansierades i slutet av 1920-talet endast cirka fem procent av alla nya bostäder av Statens bostadskreditkassa. Sammantaget var bostadsbyggandet i slutet av 1920-talet framför allt en fråga för marknaden även om kommunerna tilläts finansiera bostadsbyggande om de ville och kunde. Den snabba ekonomiska utvecklingen i Sverige under 1920-talet och början av 1930-talet innebar att politiken främst fokuserade på fördelning av inkomstökningen i stället för breda åtgärder på bostadsmarknaden. Statens åtaganden på det bostadspolitiska området var fortfarande blygsamt och riktat till särskilda grupper.

Småhusbyggare utanför Stockholm i Norra Ängby, cirka 1935.

## Den första epoken – folkhemsbygget inleds

De omfattande vräkningarna av hushåll i spåren av avvecklingen av hyresregleringen efter första världskriget blev emellertid tändvätska för bostadspolitiken de närmaste decennierna. 1923 bildas Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening (HSB) med Byggnadsarbetareförbundet och hyresgäströrelsen som grundare. HSB fick på 1930-talet betydelse genom en rad innovationer, bland annat sopnedkastet, den maskinella tvättstugan och sedermera badrum med badkar, som pekade ut vägen mot sunda och funktionella bostäder.

En omfattande bostadssocial utredning tillsattes år 1933 som arbetade ända fram till år 1947. Den så kallade Bostadssociala utredningen producerade en lång rad förslag som blev till propositioner till riksdagen redan under 1930-talet. Inte minst blev bostadsstandarden och tillräckligt rymliga bostäder viktiga mål för politiken och bostadspolitiken kopplades till familjepolitiken. Barnfamiljer skulle ges

möjligheter till en bättre bostadsstandard, både i bostaden och i närmiljön.

Bostadsförbättringsbidrag för landsbygdens hushåll infördes 1934. 1935 infördes både ett bostadsanskaffningslån till byggande av hyresbostäder för ”barnrika mindre bemedlade familjer” samt ett slags konsumtionsstöd i form av bidrag till hyresrabatter för barnfamiljer. Bostadspolitiken är emellertid under 1930-talet fortfarande inriktad på särskilda grupper.

Andra världskrigets utbrott fick sedan konsekvenser för bostadspolitikens innehåll som blir mer generellt. Framför allt syftade politiken till att skapa hyres- och priskontroll samt att ta finansiella risker vid byggande av allmännyttiga bostäder. Samtliga dessa åtgärder var tänkta att vara tillfälliga. Motivet för dessa nya regler var kreditregleringen och de ökande byggkostnaderna, båda ofrånkomliga effekter av avspärrningen av Sverige och mobiliseringen som dränerade arbetskraften. 1942 infördes därför hyresreglering med särskilda kommunala hyresnämnder och tillsynen sköttes genom Statens hyresråd. Bostadsrättspriserna kontrollerades genom en särskild bostadsrättskontrollag. För att möjliggöra finansiering till nyproduktion av hyresbostäder infördes samma år ett särskilt statligt tioårigt räntefritt tilläggs-

För att möjliggöra finansiering till nyproduktion av hyresbostäder infördes ett statligt tioårigt räntefritt tilläggs lån.

14

Andelstvättstuga HSB  
1930-talet





Patentritningar på sopnedkast cirka 1930. Ur HSB:s arkiv hos Centrum för Näringslivshistoria.

lån. Kreditregleringen styrde finansiering till olika sektorer i samhället. År 1939 finansierades fem procent av antalet nya lägenheter av statliga lån. 1942 var samma siffra hundra procent.

Flera av regleringarna blev dock inte tillfälliga utan långvariga och behölls långt efter kriget. Kreditregleringen kvarstod till 1980-talet, hyresregleringen i dess gamla form till 1970-talet.

## Den andra epoken – statlig finansiering, krav på bostadsstandard och etableringen av allmännyttan

Efter kriget inträder en ny fas i den statliga bostadspolitiken. Bostadspolitiken integreras tydligare i den generella välfärdspolitiken. Utmaningen var att både höja standarden på det befintliga bostadsbeståndet och samtidigt öka nyproduktionen eftersom befolkningsökningen i städerna var snabb och hushållsutglesningen påtaglig. Trångboddheten skulle också byggas bort. Frågan var hur det skulle gå till? Viss inspiration hämtades från regleringarna från kriget som visade sig påverka bostadsbyggandet eftersom byggandet faktiskt ökade väsentligt efter 1942.

Erfarenheter från 1930-talet och avskaffandet av krislagstiftningen från första världskriget inspirerade inte till en återgång till en mer renodlad marknadslösning. Den bostadssociala utredningen såg därför skäl till ett utvidgat och fördjupat statligt engagemang. Det var särskilt två skäl som talade för omfattande offentligt ingripande, enligt utredningen.

För det första menade man att bostadsbyggandet på marknadsvillkor anpassar sig mycket långsamt till en ökad efterfrågan, även om efterfrågeökningen är mycket snabb. De sociala effekterna av den långsamma anpassningen under krisåren efter första världskriget förskräckte.

För det andra var erfarenheten att byggkonjunkturerna var ryckiga. Särskilt i inledningsfasen av en bättre konjunktur gick byggandet trögt och riskpremierna hos investerare var fortfarande höga; de kanske fick bättre avkastning inom andra sektorer av ekonomin? De som bäst behövde en bostad var samtidigt hushåll som riskerade vara ointressanta ur ett affärsperspektiv för banker och investerare. Skulle man snabbt åstadkomma både en påtaglig höjning av både bostads- och utrymmesstandard och en högre nyproduktionstakt bedömdes kraftfulla statliga åtgärder därför vara nödvändiga.

Åtgärder skulle enligt utredningen dels uppmuntra ”icke-spekulativt” byggande, genom stöd till allmännyttiga och koope-



16

**»Staten bedömdes mest lämplig för kreditgivning medan kommunerna bedömdes lämpliga för bostadsförsörjningsansvaret.«**

rativa företag, dels innebära att samhället stod för betydande delar av risken, dvs. ansvarade för kreditgivningen i form av topplån. Staten bedömdes mest lämplig för kreditgivning medan kommunerna bedömdes lämpliga för bostadsförsörjningsansvaret, främst genom uppbyggnaden av allmännyttan och dessutom förmedling av de statliga lånen.

De allmännyttiga kommunala bostadsföretagen fick förmånliga lånevillkor i form av tertiärlån och kunde låna upp till 70–100 procent av avkastningsvärdet.

Motsvarande lånemöjligheter för bostadskooperationen var 70–95 procent medan övriga företag kunde beviljas statliga lån upp till mellan 70 och 85 procent. Amorterings-tiderna var 30–40 år. Det statliga förbättringslånet för egna hem som införts redan före kriget behölls. Dessutom infördes ett nytt egnahemslån med fast ränta och en direkt subvention i form av en räntefri del av lånet.

Räntan för de statliga tertiärlånen fastställdes inledningsvis till 3 procent, vilket

motsvarade statens självkostnadsränta. Till detta kom en räntegaranti för att räntekostnaden för de underliggande primärlånen inte skulle överskrida 3 procent och för sekundärlånen 3,5 procent. Räntan för de statliga lånen höjdes år 1957, med en (1) procentenhet, och behölls därefter oförändrad i ett decennium, till år 1967, innan den åter ändrades. Räntegarantin för primär- och sekundärlånen ändrades däremot ett flertal gånger och ändringarna kom att kopplas till vilken tidpunkt den belånade fastigheten var färdigställd.

Samtidigt infördes ett inkomstprövat familjebostadsbidrag som riktades till boende i nybyggd eller moderniserad hyresrätt.

Både lånen till byggande av flerfamiljshus med hyres- och bostadsrätt och till egna hem villkorades av att bostäderna uppfördes med en viss definierad standard i form av krav på bostadsarea, utrustningsstandard, värme och vatten samt bad.

Den statliga och kommunala administrationen av den nya politiken utformades genom att Statens egnahemsstyrelse och



Statens bostadslånebyrå 1948 ersattes av nyinrättade Statens bostadsstyrelse. Samma år slogs också fast i ny lagstiftning att kommunerna fick rätt att anslå medel till bostadsförbättring, att de var skyldiga att förmedla statliga bostadslån och upprätta tioåriga bostadsförsörjningsplaner. Under den nya bostadsstyrelsen inrättades också länsbostadsnämnder som på länsnivå bland annat skulle bistå med rådgivning, granska bygg- och lånehandlingar och betala ut lånen.

### AP-fonderna – lösningen på miljonprogrammets finansiering

Den valda politiken fick effekt. Byggandet ökade successivt under 1950-talet. Från början av 1950-talet till början av 60-talet nära dubblerades produktionsvolymen till ca 70 000 nyproducerade lägenheter per år. Men nu tog det stopp.

En ny penningpolitik innebar högre räntekostnader under 1950-talets andra hälft. Inflation, inkomstökningar och

strukturomvandlingen av ekonomin gjorde att kostnaderna för den garanterade räntenivån steg och staten tvingades höja den garanterade räntenivån vid ett flertal tillfällen. Detta i kombination med brist på resurser och en svag produktivitet-utveckling gjorde att byggkostnaderna fortsatte att stiga i snabb takt.

Under 1950- och 1960-talen genomgick Sverige samtidigt stora förändringar. Levnadsmönstren ändrades bland annat genom en stor inflyttning till städerna och genom att hushållsutglesningen var snabbare än tidigare. Dessutom ställdes successivt högre krav i takt med att den ekonomiska utvecklingen skapade större inkomster hos hushållen. Det var exempelvis inte längre självklart att vara inneboende – fler ville ha en egen bostad.

Problemet var att samhällsekonomin inte orkade med en större produktion. Bottenlåneinstitutet kunde inte längre bidra med mer finansiering. Det innebar i sin tur att byggföretagen inte kunde växla



Rosengård, ett av de områden som byggdes i samband med miljonprogrammet.

av dyra byggnadskreditiv mot mer långfristiga lån. Sammantaget innebar detta att byggandet planade ut under början av 1960-talet.

## Lösningen blev att AP-fondsystemet slutligen tvingades utgöra finansieringssystem för byggandet av miljonprogrammet.

Banker och finansinstitut tvingades köpa emitterade bostadsobligationer för att staten skulle få fram tillräckligt med kapital till det omfattande bostadsbyggandet.

### Paritetslån och räntelån skulle ge ett subventionsfritt lånesystem

Problemen med att finansiera bostadsbyggandet bidrog till att det gamla systemet med tertiärlån ersattes med ett nytt lånesystem år 1968. Innebörden var att ersätta de tidigare mer generella räntesubventionerna med ett på sikt subventionsfritt lånesystem. Detta subventionsfria lånesystem – som bestod av paritetslån och räntelån – byggde på förutsättningen att kapitalutgifterna omfördelades över tiden, vilket innebar att låneskulden räknades upp årligen. Nya hus skulle få låga amorteringsutgifter initialt men som sedan räknades upp med ett så kallat ”paritetstal”.

Paritetstalet fastställdes årligen beroende på byggkostnadernas utveckling och vad som bedömdes vara en rimlig hyreseffekt. Systemet frikopplade därmed lånet från den direkta kostnadsnivån. Lånen skulle betalas tillbaka på 30 år. För att klara återbetalning och räntekostnaden fanns också ett tilläggs lån. Men till följd av bostadsmarknadens utveckling där hyrorna av bl.a. politiska skäl inte kom att räknas upp med inflationen, som det var tänkt, och den höga räntenivån under slutet av 1960-talet och i början av 1970-talet, så blev principerna för omfördelningen av kapitalutgifterna allt svårare att upprätthålla. (Redan

år 1975 avskaffades paritets- och räntelånesystemet och ersattes återigen av ett subventionsbaserat system, nu med dels bostadslån, dels räntebidrag.)

Parallellt med förändringarna av lånesystemet som skulle minska statens finansieringskostnader söktes en lösning på problemet med stigande byggkostnader. Lösningen var en ökad industrialisering och standardisering av byggandet. Krav på standardisering och införande av typgodkännande kopplas därför i mitten av 1960-talet till kreditgivningen. Rationalisering av låneansökningsprocessen och införande av förhandsbesked möjliggjorde ett mer storskaligt och industriellt byggande. De ökande ambitionerna vad gällde volymer stöddes också av utveckling av den kommunala markpolitiken. För att klara den ökade bostadsefterfrågan sjosattes miljonprogrammet med en produktionstakt om 100 000 nya bostäder per år under mitten av 1960-talet till mitten av 1970-talet. Och som sagt, finansieringen



Fotograf: Lennart af Petersens.  
Hämtad ur Stockholmskällans bildarkiv.

hade lösts med hjälp av att AP-fonderna tvingades köpa bostadsobligationer. Toppen på produktionen nåddes 1974 då en miljon nya bostäder byggts sedan 1965. Redan runt 1970 fanns dock tydliga tecken på att efterfrågan på de nya bostäderna var mindre än utbudet och innan miljonprogrammet var färdigbyggt fanns tomma lägenheter.

De svårigheter som fanns på sina håll att hyra ut miljonprogramsbostäderna berodde till viss del på att finansieringssystemet var fördelaktigt för egnahemsägare. Många hushåll valde därför ett småhus/radhus i stället för en hyresbostad. När räntehöjningarna kom i början av 1970-talet, delvis en följd av den så kallade oljekrisen, ledde de till högre kapitalkostnader för byggbolagen och därmed högre krav på hyreshöjningar. Men med dåtidens omfattande ränteavdrag kunde småhusägare med paritetslån också dra av den del av räntan som lades till skulden. När räntan steg ökade avdragsmöjligheterna. Särskilt gynnsamt var det för småhusägare som betalade marginalskatt.

Boendeutgiften i småhus blev därför mycket konkurrenskraftig jämfört med hyrorna i hyresrättsproduktionen. Produktionen inriktades därför i allt större utsträckning på nya småhus med äganderätt.

Det var inte bara finansieringssystemet som ändrades i slutet av 1960-talet. Det tidigare familjebaserade bostadsbidraget gjordes om till ett renodlat bostadsbidrag där nivån på bidraget enbart berodde på boendeutgiften och inkomsten. Det tidigare kravet på bostadens standard slopades därmed.

### **Ett nytt finansieringssystem (igen) 1975**

1974 fattades nya beslut om bostadsfinansieringen. Problemen med den politiska inblandningen i det sofistikerade paritetslånesystemet innebar att systemet inte längre fungerade som det var tänkt från början. Dessutom blev den önskade neutraliteten mellan upplåtelseformerna lidande eftersom stigande räntor, paritetslån och

För att klara den ökade bostadsefterfrågan sjuösattes miljonprogrammet med en produktionstakt om 100 000 nya bostäder per år under mitten av 1960-talet till mitten av 1970-talet.



## Från och med nu skulle bostadsmarknaden i huvudsak producera bostäder som marknaden efterfrågade och självständigt kunde finansiera

avdragsrätt samverkade till låga utgifter för småhusägare.

I stället infördes ett nytt system med statliga bostadslån som också kunde sökas för ombyggnation. Precis som tidigare kunde allmännyttiga bostadsföretag i princip låna till hela produktionskostnaden. Kraven på eget kapital var fortfarande minimala. Dessutom kunde allmännyttan fortfarande få en kommunal borgen vilket påverkade finansieringskostnaderna ytterligare.

I det nya systemet fanns subventioner i form av en garanterad räntenivå men med successivt avtrappade räntebidrag för mellanskillnaden mellan garanterad ränta och faktisk ränta. Neutraliteten mellan upplåtelseformerna skulle lösas genom att ingångsnivån för den garanterade räntan skulle sänka kapitalkostnaderna för hyresrätter och bostadsrätter samtidigt som nivån på den garanterade räntan differentierades mot småhus med äganderätt. Neutralitetsfrågorna skulle alltså lösas inom bostadsfinansieringssystemet. Samtidigt minskades kravet på kontantinsats för småhus så att fler skulle kunna förvärva ett småhus. Fram till mitten av år 1985 finansierades bostadslånen över statsbudgeten. Därefter sköttes finansieringen av Statens bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB. Lånen togs upp i SBAB:s bokföring som således var den reella långgivaren, medan räntebidragen belastade statsbudgeten.

För att möta stigande produktionskostnader infördes 1979 så kallad produktionskostnadsbelåning. I stället för att som tidigare utgå från schabloner skulle produktions-

kostnader ligga till grund för beräkning av storleken på de statliga lånen. Dessa lån blev dock i sig starkt kostnadsdrivande. Mellan 1979 och 1985 steg produktionskostnaderna med i genomsnitt cirka 30 procent per år.

## Den tredje epoken – 1990-talskrisen leder till systemskifte och en avveckling av den sociala bostadspolitik

Den höga inflationen och därmed höga ränteläget i kombination med en snabb byggkostnadsutveckling under 1980-talet innebar att staten fick svårt att kontrollera de statsfinansiella effekterna när bostadsbyggandet ökade. När 1990-talskrisen slog till med full kraft ändrades förutsättningarna för den ekonomiska politiken. För att komma till rätta med de statsfinansiella problemen som bland annat innebar ett växande budgetunderskott avvecklades den statliga bostadsfinansieringen och räntebidragen började successivt fasas ut.

Politiken inriktades i stället på generella avregleringar över hela det politiska fältet i kombination med en stabiliseringspolitik som skulle ge en låg inflation och därmed låga räntor. En viktig förändring blev också de nya reglerna om budgetbalans inom statlig och kommunal verksamhet vilket i praktiken omöjliggjorde det tidigare

subventionssystemet. Men även i övrigt var ambitionerna på det bostadspolitiska området mycket blygsamma. På grund av bostadssektorns storlek bedömdes finansieringsbördan inte kunna vältras över på staten och det övriga samhället utan allvarliga skadeverkningar.

Från och med nu skulle i huvudsak bostadsmarknaden producera bostäder som marknaden efterfrågade och självständigt kunde finansiera – investeringsbeslut skulle inte längre fattas utifrån statliga regler om produktionskostnader. Också allmännyttas tidigare särställning vad

gäller finansierings- och skattevillkor utvecklades. Från och med nu skulle allmännyttan i finansierings- och skattehänseende likställas med andra företag.

Så förändrades och till stora delar utvecklades det bostadsfinansieringssystem som under ett halvt sekel utgjort själva ryggraden i den svenska bostadspolitiken. Under en tid behölls dock räntebidrag vid nyproduktion i syfte att bidra till neutralitet mellan upplåtelseformerna, men dessa fasades ut helt i mitten av 2000-talet.

Några element av den tidigare politiken kvarstod dock:

- De allmännyttiga kommunala bostadsföretagen var fortfarande hyresledande, något som ändrades i samband med nya allbolagens införande 2010.
- Bostadsbidragen blev kvar (bidragen reducerades dock under 1990-talet och har sedan successivt urholkats).
- Statliga kreditgarantier behölls men spelar i praktiken en mycket blygsam roll.

## Bilden av hyresrätten som billigt boende – en seglivad myt

Ett centralt element i den tidigare bostadspolitiken var att staten subventionerade kapitalkostnaderna vid nyproduktion.

(Även paritetslånesystemet syftade till att hålla kapitalkostnaderna låga för nya hus.)

Med dåtidens lägre byggkostnader och mer generösa bostadsbidrag kunde därför hushåll med lägre inkomster bo också i nybyggda hyresbostäder. Bruksvärdesystemet har sedan dess också modererat hyreshöjningarna i detta äldre bestånd som därmed fortfarande erbjuder ett boende med

relativt sett låga boendekostnader.

Sammantaget bidrog dessa villkor sannolikt till att många fick uppfattningen att hyresbostäder är ”det billiga” alternativet på bostadsmarknaden.

Av den allmänna debatten att döma tycks detta vara en föreställning som fortfarande lever kvar. Ett tecken på det är att en stor del av de politiska initiativ som tagits när det gäller att skapa

fler bostäder åt ekonomiskt svaga fokuserar på hyresbostäder. Det gamla systemet tycks ha cementerat bilden av hyresrätten som det billiga boendet. Men i en värld där investeraren kräver en så kallad riksjusterad avkastning på insatt kapital (dvs. kravet på avkastning på eget kapital relateras till olika bedömda risker, inom bostadsbyggande ofta definierat som

finansiella risker, marknadsrisker eller planrelaterade risker”) är hyresboendet numera faktiskt det dyraste boendet. Detta förhållande diskuteras mer ingående i nästa avsnitt.

En annan kvardröjande effekt av den gamla bostadspolitiken är stora fördelnings effekter. Anledningen är att de hushåll som förvärvade ett småhus under 1970- och 1980-talen kunde se sina lån minska snabbt på grund av den höga inflationen. Tillsammans med dåtidens stora skattemässiga värde av ränteavdragen blev boendegtifterna låga trots höga nominella räntor samtidigt som dessa hushåll successivt byggde

Det gamla systemet tycks ha cementerat bilden av hyresrätten som det billiga boendet.



upp betydande förmögenhetsvärden i den egna bostaden.

I efterhand är det uppenbart att det var kombinationen av hög inflation, en omfattande avdragsrätt och statliga lån med lågt krav på kontantinsats som gav många möjligheten att förverkliga drömmen om ett eget hus. Men i tillägg finns det starka indicier som tyder på att vi rent förmögenhetsmässigt idag har en djup generationsklyfta, framför allt mellan fyrtiotalistgenerationen och dagens unga, en omständighet som är märkligt frånvarande i den politiska debatten.

Intressant nog behölls idén om en generell bostadspolitik utan särskild behovsprövning, även när det ekonomiska stödet till sektorn skars ner. Vare sig politiker eller intresseorganisationer visade något intresse för att införa social housing av europeisk modell. En lika intressant som märklig omständighet är avsaknaden av djupare diskussion om den nya politikens långsiktiga effekter för ekonomiskt svaga. I stället avvecklades en närmare 50 år lång epok utan vare sig djupare konsekvensanalyser eller några ambitioner att etablera något nytt i dess ställe.

**»I stället avvecklades en närmare 50 år lång epok utan vare sig djupare konsekvensanalyser eller några ambitioner att etablera något nytt i dess ställe.«**

# Systemskiftet flyttade ansvaret för bostadsfinansieringen från staten till hushållen

1990-talets första år blev dramatiska och fick långtgående effekter, inte minst inom det bostadspolitiska området. Decenniet inleddes med finanskris och en gryende lågkonjunktur. Denna sammanföll i tiden med den stora skattereformen 1991 som innebar att skatt omfördelades från arbete till byggande och boende. En fastighetskris uppstod som ledde till bankkris och utlöste en statsfinansiell kris. Sammantaget ledde detta till ökad arbetslöshet och minskad konsumtion hos hushållens. Detta ledde till skenande budgetunderskott som tvingade fram en omläggning av den ekonomiska politiken som bland annat medförde att det statliga finansieringssystemet avvecklades, något som fick långtgående konsekvenser för byggandet och bostadsmarknaden. I efterhand är det uppenbart att skattereformen i kombination med avvecklingen av den statliga bostadsfinansieringen fick en fundamental påverkan på bostadsmarknaden.

## Förändringen av skattesystemet

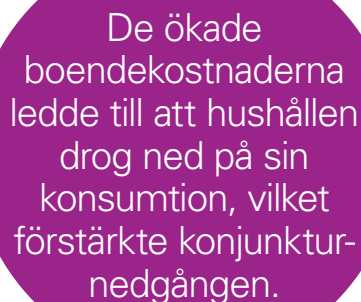
Förutsättningarna för bostadsbyggande och boende påverkades av inkomstskattereformen 1991 som i ett slag kraftigt höjde boendekostnaderna. Skattereformen innebar att inkomstskatterna sänktes och den högsta marginalskatten begränsades till 50 procent. Avdragen på lån blev mindre värda genom att avdragsmöjligheten

minskades till 30 procent. Fastighets-skatten höjdes och en enhetlig beskattning av kapitalinkomster infördes. Detta ökade kostnaderna för egnahems- och bostadsrättsägare och bidrog till ett prisfall på marknaden.

En del av finansieringen av inkomstskattesänkningarna var en breddning av skattebaserna bland annat genom att momsen höjdes på bostadsbyggande och att andra bygg-, energi- och förvaltningstjänster blev momsbelagda. Fastighets-skötsel, lokalvård, fönsterputsning, sotning, bevakning, kabel-tv, administrativa tjänster och fjärrvärme belades med moms. Samtidigt slopades den reducerade skattesatsen på fastighetsunderhåll och byggverksamhet.

Omläggningarna av den indirekta beskattningen innebar kraftigt ökade drifts- och underhållskostnader för hela bostadsbeståndet. Sammantaget beräknades enbart momseffekterna höja priserna på dessa tjänster med knappt tio procent vid en sammanvägning av effekterna för hyresrätter, bostadsrätter och egnahem.

Sammantaget innebar skattereformen betydande kostnadsökningar inom hela bostadssektorn. De ökade boendekostna-



De ökade boendekostnaderna ledde till att hushållen drog ned på sin konsumtion, vilket förstärkte konjunkturunedgången.

derna ledde i sin tur till att hushållen drog ned på sin konsumtion, vilket förstärkte konjunkturedgången och ledde till en nedåtgående spiral för såväl bostadssektorn som samhällsekonomin i sin helhet.

### **Ansvaret för finansieringen av boendet flyttas till hushållen och kostnaden för eget kapital ökar kraftigt**

När det gamla finansieringssystemet avvecklades motiverades det i första hand med ekonomiska motiv. Det hade blivit dyrt och bedömdes medföra en ohållbar belastning på statsfinanserna. Mindre uppmärksammat men sannolikt väl så viktigt är dock att det gamla bostadsfinansieringssystemet också skapade problematiska incitament och risktagande.

Utvärderingar visar att det fanns två avgörande brister i det dåvarande finansieringssystemet. För det första togs kreditriskerna av andra än dem som beslutade om investeringarna. Det skedde

genom att staten och bostadsinstituten fick acceptera lånebeslut som enligt gällande regler togs av andra parter.

För det andra tog staten ansvaret för topplånen till byggandet av bostäder. På detta sätt kom kravet på eget kapital vid investeringar i nyproduktion av bostäder att begränsas till ett minimum. Utfasningen medförde därför inte bara att statens årliga kostnader för bostadssektorn reducerades kraftigt. Utfasningen ledde dessutom till att finansiering av bostadsbyggande inte längre var isolerad från kapitalmarknadens villkor och att riskerna flyttades från staten till investerarna.

Det var i hög grad de gynnsamma finansieringsvillkoren som drev på byggandet under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet, fram till krisen. Detta ledde inte bara till ett mycket omfattande byggande utan också till en förskjutning av byggandet mot hyresrätter, i betydande utsträckning på svaga marknader. Produktionen av hyresbostäder tredubblades på

Det var i hög grad de gynnsamma finansieringsvillkoren som drev på byggandet under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet, fram till krisen.





några få år samtidigt som egnahemsbyggandet låg på i stort sett oförändrad nivå.

Det statliga topplånet fungerade som riskvilligt kapital men som inte krävde någon särskild risksättning. Genom att staten tog ansvaret för topplångivningen kom kravet på eget kapital från investeraren som beslutade om byggandet att reduceras till ett minimum. Dessutom ”garanterades” dessa topplån i många fall av kommuner som i praktiken därmed bar risken. I framför allt landets tillväxtregioner blev resultatet ofta betydande värdestegringar men i ett stort antal lokala bostadsmarknader gjorde kommunala bostadsföretag, ytterst kommunerna och deras skattebetalare, stora förluster på nyproduktionen av bostäder under perioden från slutet av 1980- och under 1990-talet.

Då subventionssystemet avvecklades kunde det uppfattas som att subventionerna till bostadsbyggande minskades med skillnaden i ränta mellan garantiräntan och marknadsräntan på bostadsobligationer.

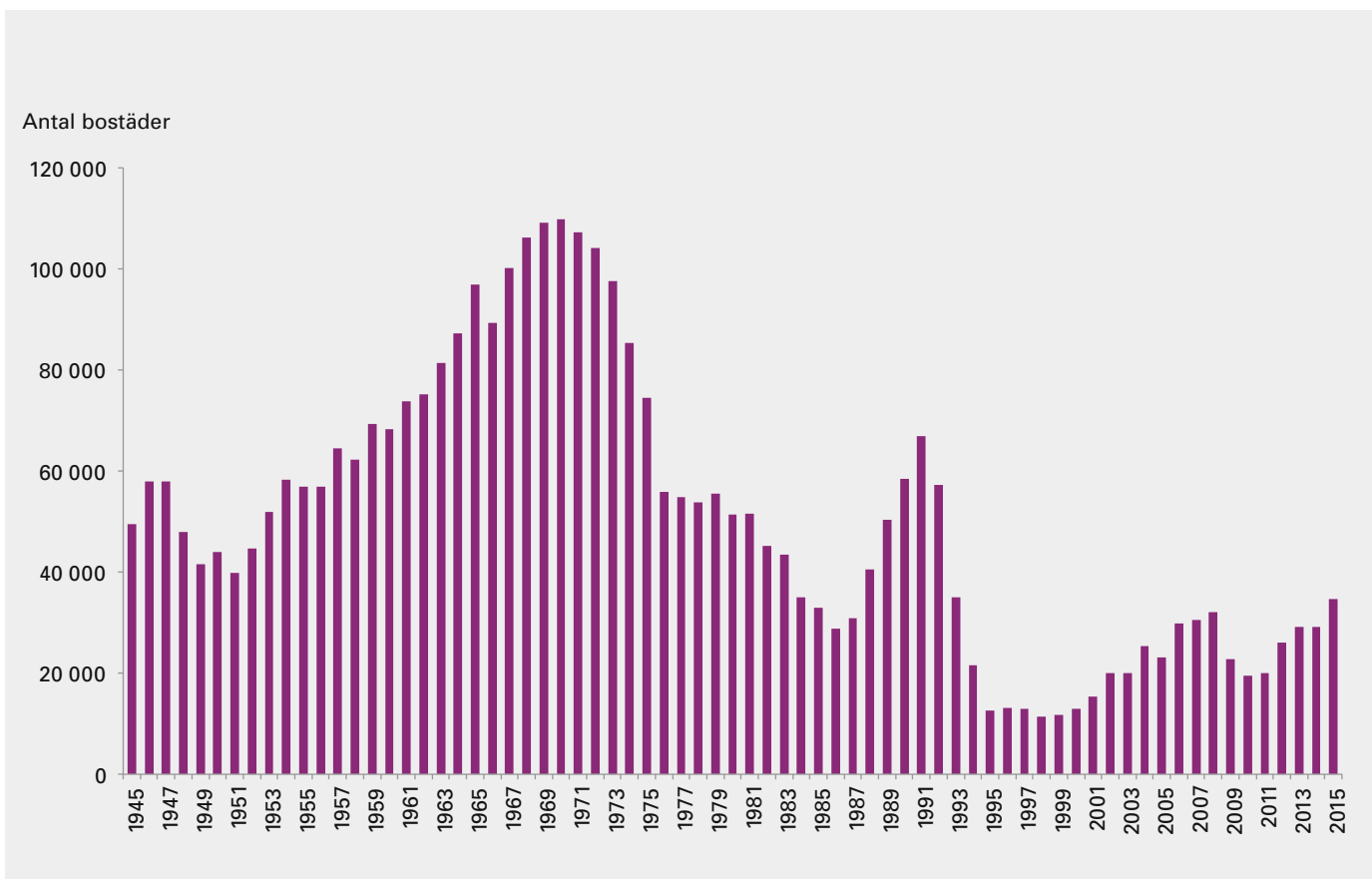
Men eftersom det i ett normalfall krävs cirka 30 procent i riskvilligt kapital för att låna till marknadsmässiga villkor vid nyproduktion av bostäder så var subventionen av topplånen egentligen inte skillnaden mellan låneräntan och garantiräntan. Subventionen av topplånen var i verkligheten skillnaden mellan garantiräntan och marknadsräntan för motsvarande riskkapital, det vill säga kostnaden för det egna kapitalet.

Med ett nominellt avkastningskrav på marknadsmässiga villkor på 20–25 procent vid dåtidens höga inflationsnivå var subventionen av det riskvilliga kapitalet cirka 90 procent. Det riskvilliga kapitalet tillhandahölls således under flera årtionden i praktiken nästan gratis. Därför blev också avvecklingen av de statligt subventionerade topplånen den avgörande förändringen och förklaringen till att byggandet av hyresbostäder krympt till ett minimum.

En studie av bostadsbyggandets omfattning under de olika epokerna svensk

**Figur 1. Bostadsbyggande i Sverige 1945–2015.**

Källa: SCB.



bostadsfinansiering visar hur dramatisk nedgången i byggandet blev under 1990-talet och att återhämtningen tagit mycket lång tid (fig. 1).

En av de mest centrala effekterna för bostadsmarknaden efter systemets avskaffande är att det krävs eget kapital vid nyinvesteringar i bostäder och att detta kapital har en kostnad. En förutsättning för nyproduktionen är att hushållen numera måste svara för denna kostnad. Byggandet drivs därför efter avvecklingen av det tidigare systemet av hushållens förmåga att efterfråga bostäder till ett pris som förutom kostnader för drift, underhåll och låneräntor också inrymmer investerarens avkastningskrav på eget kapital. Risker har flyttats från stat och kommun till marknadens aktörer: banker och hushåll. Att detta fått betydande effekter för vilka volymer som varit möjligt att producera framgår av figur 1.

Det är först under senare år som produktions-volymer stigit, understödda av låga räntor (som håller nere avkastningskraven), hushållens ökade finansiella tillgångar (beroende på högt sparande och en positiv börsutveckling) samt en stark arbetsmarknad (som gjort att arbetslösheten minskat och drivit upp lönerna) som gör fler hushåll kreditvärdiga eller möjliggör att man kan betala nyproduktionshyror. Det ökande byggandet de senaste åren är därför i allt väsentligt en effekt av gynnsamma makrovillkor och stark konjunktur, snarare än politiska beslut.

### Färre hushåll får bostadsbidrag

Det är inte bara stödet till bostadsfinansieringen som minskat sedan 1990-talet utan också antalet hushåll som får bostadsbidrag. Minskningen beror delvis på de regeländringar som gjordes 1997, delvis på att inkomsterna höjts samtidigt som inkomstgränserna för bidraget har varit oförändrade. Bidraget ersätter därför en allt mindre del av boendeutgiften. Utvärderingar visar att bidragets nuvarande konstruktion i praktiken inneburit att bostadsbidraget främst blivit ett stöd för ensamföräldrar i hyresrätt.

De hushåll som får bostadsbidrag är främst barnfamiljer, särskilt ensamstående med barn. I december 2014 var 79 procent av hushållen som mottog bostadsbidrag barnhushåll. Av landets 1,3 miljoner barnhushåll var det knappt 12 procent som någon gång under året fick bostadsbidrag. Av barnhushåll med bostadsbidrag var 69 procent ensamstående föräldrar med barn, och av de ensamstående föräldrarna var 85 procent kvinnor.

Det finns en underliggande trend med minskande andel barnhushåll med bostadsbidrag. Förklaringen till det är bland annat att lönenivån ökar, i kombination med att inkomstgränser är fasta och inte har förändrats sedan 1997. Trenden är att antalet hushåll minskar medan det genomsnittliga bostadsbidraget per månad ökar. Detta förklaras delvis av att de hushåll som finns kvar i systemet är de med lägst inkomst i förhållande till sin försörjningsbörda. Ökningen av bostadskostnaderna bidrar också till denna utveckling.

### Allbolagen – spiken i kistan för den gamla politiken

De allmännyttiga bostadsföretagen fick i stort sett behålla sin hyresledande roll efter systemskiftet i mitten av 1990-talet. Men den första januari 2011 ersattes lagen om allmännyttiga bostadsföretag med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (nya allbolagen). Syftet med den nya lagen är att klargöra att kommunerna har rätt att driva allmännyttiga bostadsaktiebolag men att det måste ske i sådana former att konkurrensen inte snedvrids. Lagen har utformats så att det svenska regelverket inte strider mot EU:s konkurrens- och statsstödsregler.

**Bolagen kan inte längre sätta hyror som strider mot krav på affärsmässighet.**



Motivet till den nya lagstiftningen var att det fanns en uppenbar risk för att det dåvarande regelverket kunde vara oförenligt med EU:s konkurrens- och statsstödsregler. Grundtanken var att bolagen skulle fortsätta att drivas i allmännyttigt syfte, men för att inte riskera snedvridning av konkurrensen skulle de tillämpa affärsmässiga principer.

SABO, de kommunägda bostadsföretagens branschorganisation, har sammanfattat det nya regelverket på följande sätt:

*Affärsmässighet handlar framför allt om ett förhållningsätt. Bolaget ska alltid utgå från vad som är bäst för bolaget och endast vidta åtgärder och göra investeringar som bedöms bli lönsamma. Det handlar då om lönsamhet på lång sikt, inga krav finns på kortsiktig lönsamhet. Kravet på att tillämpa affärsmässiga principer innebär inte att bolagen måste agera precis som privata hyresvärdar. Det viktiga är att det inte sker några större avvikelser vad gäller hyrorna i form av underprissättning<sup>1</sup>.*

Som tidigare konstaterats bestäms hyrorna normalt för nyproducerade hyresbostäder

i förhandlingar mellan parterna. I praktiken innebär det att ett kommunalt bostadsföretag inte kan genomföra nyproduktion om hyresnivån inte förväntas ge en marknadsmässig avkastning på investeringen.

Ägaren, dvs. kommunen, ställer normalt inte avkastningskrav på enskilda investeringar utan bestämmer ett avkastningskrav på företagsnivå. Sedan är det företagsledningens ansvar att arbeta för att uppnå detta avkastningskrav. Inom ramen för detta arbete kan avkastningskravet på ett enskilt projekt variera. I propositionen till den nya lagen beskrivs detta på följande sätt:

*Varje ägare till ett företag ställer avkastningskraven på företagsnivå, varefter företagsledningen styr verksamheten där såväl olika verksamhetsgrenar som olika satsningar åläggs olika avkastningskrav, beroende på marknadsförutsättningar och graden av långsiktighet, men också på i vilken mån de indirekt kan bidra till hur företaget uppfattas eller till dess resultat.*

Sammantaget betyder det nya regelverket att allmännyttan inte kan sätta hyresnivåer för nyproduktionen på en nivå som inte bidrar till en marknadsmässig avkastning på företagets totala kapital. Att kräva av allmännyttan att de ska sätta

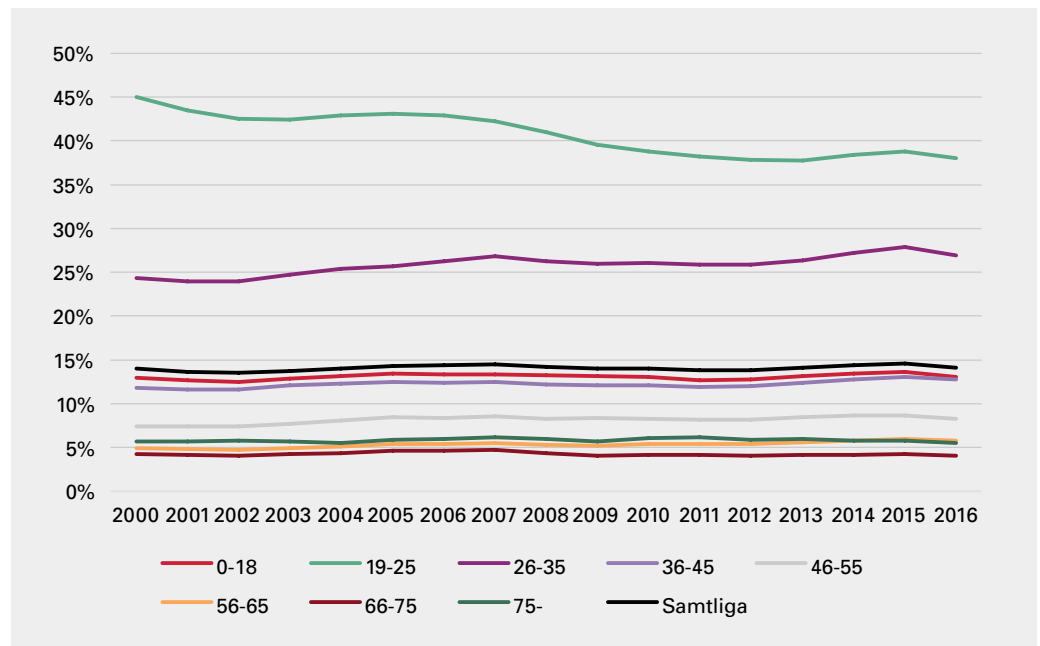
De hushåll som får bostadsbidrag är främst barnfamiljer, särskilt ensamstående med barn.

**»Allmännyttan kan inte sätta hyresnivåer för nyproduktionen på en nivå som inte bidrar till en marknadsmässig avkastning.«**

<sup>1</sup> SABO, Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar, 2011

**Figur 2. Andel av befolkningen som gjort minst en inrikes flytt för olika åldersgrupper.**

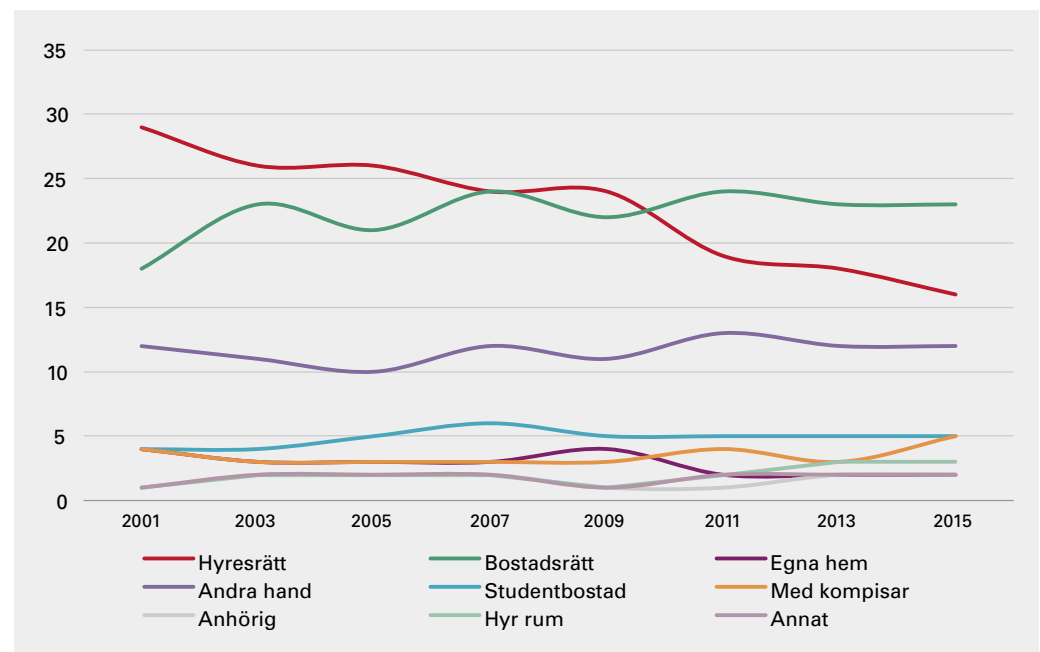
Källa: SCB.



28

**Figur 3. Andel 20–27 åringar i olika boendeformer 2001–2015 i Stockholm.**

Källa: Hyresgästföreningen.



hyror som är lägre än vad som motiveras av affärsmässiga principer strider helt enkelt mot lagstiftning och EU:s statsstödsregler.

### **Växande skillnader mellan insiders och outsiders**

Med den kraftiga prisutvecklingen på bostadsmarknaden sedan mitten av 1990-talet har marknadsvärdena på bostäder stigit snabbt och skapat stora reala nettoförmögenheter hos hushåll som äger sina bostäder. Detta kan ställas i relation till de

villkor som förstagångsköpare möter idag: höga bostadspriser, låg inflation, kreditgivning på marknadsvillkor, bolånetak, amorteringskrav och bankernas tillämpning av skuldkvotstak. Sammantaget innebär kvardröjande effekter av dåtidens system i kombination med nuvarande villkor kraftigt skilda förutsättningar, inte minst vad gäller förmögenhetseffekter mellan olika generationer. Skillnaderna mellan "insiders" och "outsiders" har ökat dramatiskt. Högre nyproduktionshyror och långa kö-

tider för det äldre billigare hyresrättsbeståndet skapar också insiders och outsiders på hyresmarknaden. För unga har flyttningarna minskat påtagligt de senaste 10–15 åren (fig. 2–3). Förklaringen är att det blivit svårare att skaffa sig en hyresbostad samtidigt som prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden i kombination med bolånetak och amorteringskrav inneburit att det blivit svårare för unga att köpa en bostadsrätt eller en villa. Allt fler unga bor därför kvar hos föräldrar eller tillsammans med kompisar, i tillfälliga boendeformer.

Utvecklingen har bland annat lett till politiska beslut om att stötta produktionen av små hyresbostäder med investeringsbidrag. Men måste nya bostadssociala initiativ uteslutande fokusera på hyresbostäder? Mycket talar för att det är en dyr strategi eftersom

hyresbostäder blivit relativt sett dyrare efter systemskiftet.

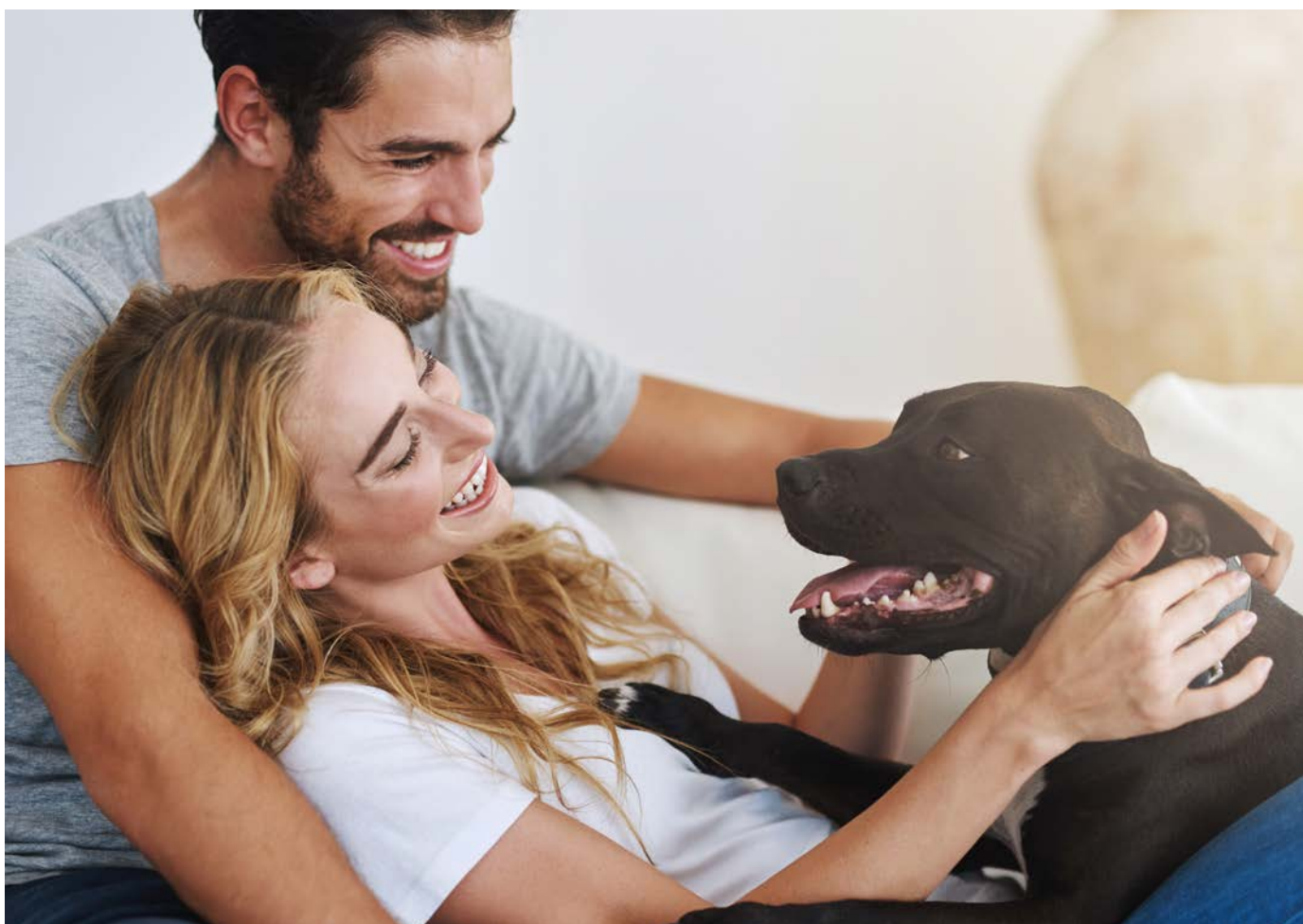
Många uppskattar hyresrättens egenskaper, framför allt unga vuxna. Samtidigt finns många yngre hushåll som söker en långsiktig boendelösning som skulle vilja etablera sig i en ägd bostad, särskilt i en bostadsrätt.

För att göra det möjligt för fler unga att etablera sig på den ägda bostadsmarknaden skulle det behövas politiska insatser. Att det skulle möta ett starkt intresse är uppenbart. Men redan införda och nya aviserade makrotillsynsåtgärder påverkar i stället bostadsefterfrågan i riktning mot hyresmarknaden eftersom tröskeln in på den ägda marknaden för många blivit för hög. Till den nya situationen hör dock att hyresrätten blivit en dyr boendeform. Frågan är varför?

**»Måste nya bostadssociala initiativ uteslutande fokusera på hyresbostäder?«**

29

Det finns många yngre hushåll som söker en långsiktig boendelösning som skulle vilja etablera sig i en ägd bostad, särskilt i en bostadsrätt.



# Hyrda bostäder — inte längre en billig boendeform

Systemskiftet skapade helt nya förutsättningar för bostadspolitiken. En av de mest tydliga effekterna är att hyresbostäder blev dyrare. I jämförelse med ägda bostäder, rentav den dyraste boendeformen. Anledningen till detta ska benas ut i följande kapitel.

Först som sist bör framhållas att hyresrätten har många andra goda egenskaper. Boende med hyresrätt behöver inget banklån, har låga transaktionskostnader, tar ingen kapitalrisk och åtnjuter en hög servicenivå. Men i den politiska debatten framhålls hyresbostäder som en ”billig” boendeform, en missuppfattning som sannolikt grundlades under subventions-epoken. Följaktligen har det tagits politiska initiativ med syfte att underlätta nyproduktion av ”billiga” hyresbostäder.

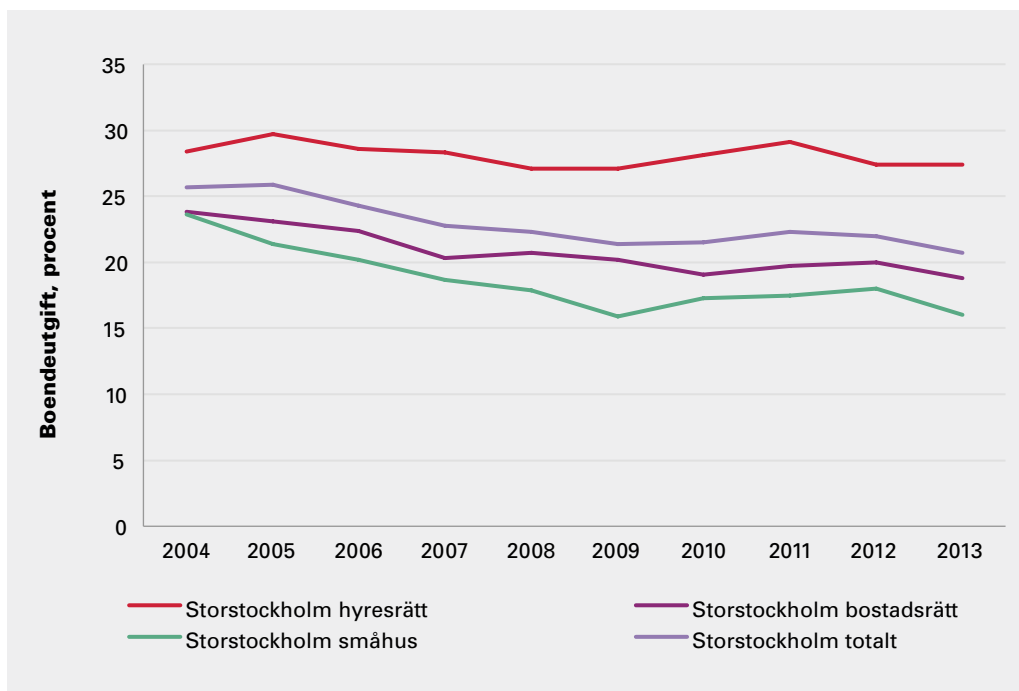
Motivet är det inget fel på. Unga vuxna, inte minst de med begränsade inkomster, efterfrågar boende till låga kostnader. En analys av SCB-data visar dock att hyresbostäder efter systemskiftet knappast längre kan anses ”billigare” än bostadsrätter eller småhus med äganderätt.

## Högre boendeutgift för hyresrätt

Hur dyrt det är att bo i olika upplåtelseformer har belysts i en rad olika rapporter och analyser, bland annat av Bofrämjandet (2017). Hur ”dyr” eller ”billig” en bostad är kan analyseras på olika sätt. Det kan ske med utgångspunkt från den faktiska kostnaden för olika boendeanternativ men också genom att ställa kostnaden för boendet i förhållande till hushållens inkomster.

Bofrämjandets analys av hushållens boendeutgiftsandelar gjordes i Stockholmsregionen, en region med landets högsta bostadspriser. Analysen visar att boendeutgiftsandelen, det vill säga boendeutgifternas andel av disponibel inkomst, är högst för hyresrätt med runt 27 procent av disponibel inkomst och lägst för småhus (äganderätt) med ca 16 procent av disponibel inkomst (fig. 4). För bostadsrätter är boendeutgiftsandelen 19 procent.

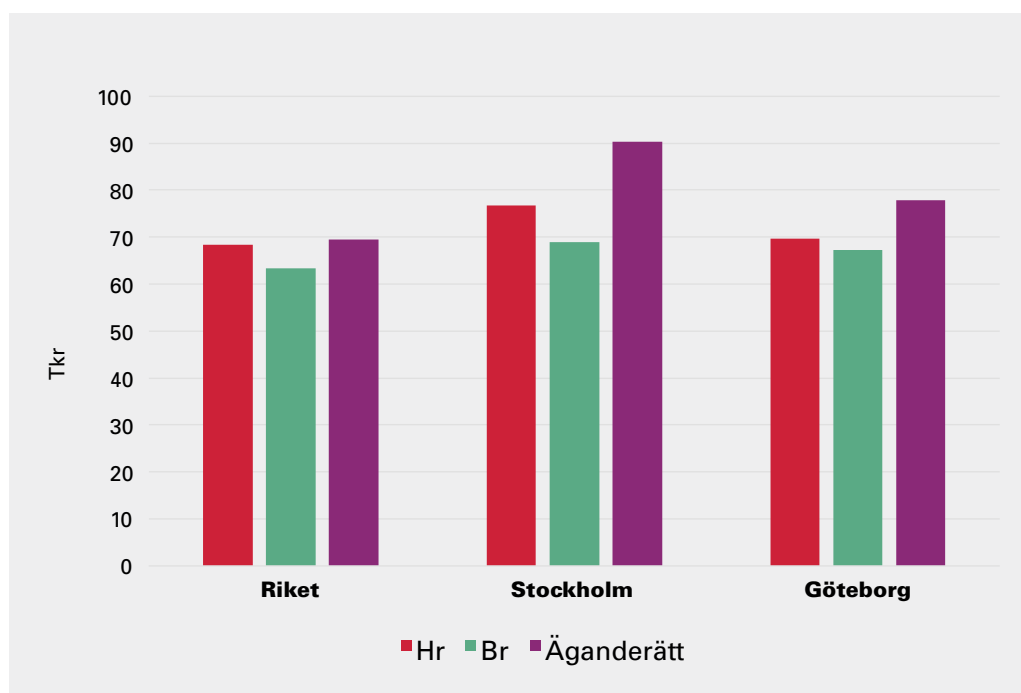
Hyresgäster lägger alltså betydligt mer av sin disponibla inkomst på boendet. En delförklaring till de stora skillnaderna är att hushåll i äganderätt i högre grad består av fler inkomsttagare än i bostadsrätt och hyresrätt och att individer i äganderätt



Figur 4. Boendeutgiftsandelar per upplåtelseform.

Källa: SCB

31



Figur 5. Boendeutgift per hushåll tkr 2015.

Källa: SCB

dessutom har högre inkomster. Hushåll i hyresrätt har lägre inkomster än hushåll i bostadsrätt och äganderätt, bland annat därför att hushåll i hyresrätt i genomsnitt består av yngre hushåll än de båda andra upplåtelseformerna.

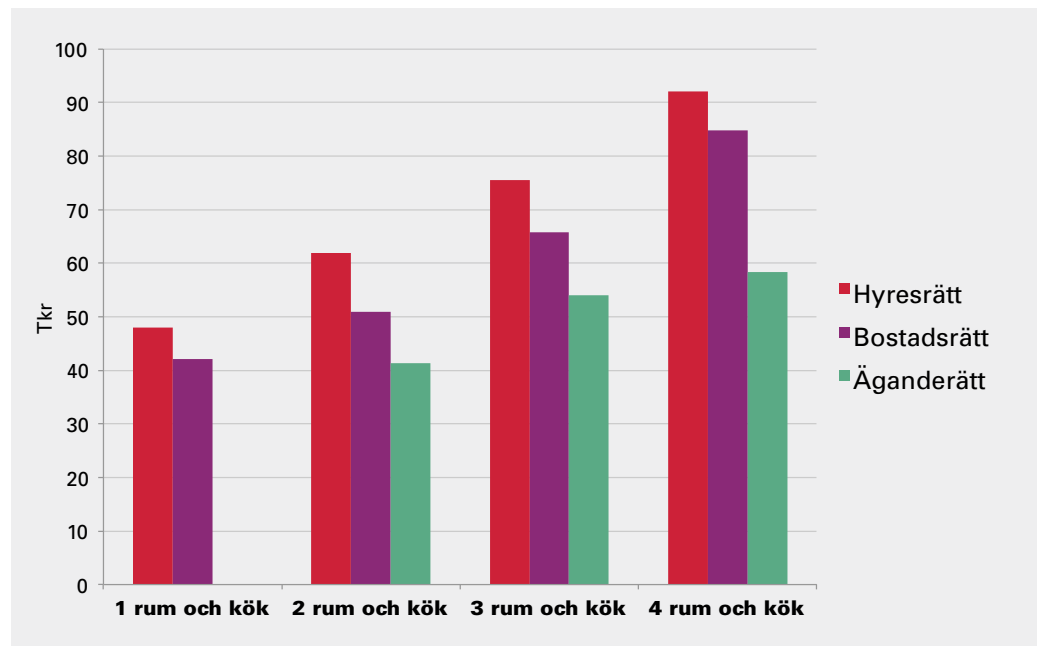
Men Bofrämjandets analys visar vidare att skillnaderna i boendeutgiftsandelar också förklaras av att boendeutgifterna faktiskt är högre i hyresrätt än i bostadsrätt

givet att man jämför samma bostadsstorlekar. Relativt ny statistik från SCB visar att boendeutgiften i genomsnitt, både i riket och i Stockholm och Göteborg, det vill säga regioner med höga bostadsrättspriser, är högre i hyresrätt än för bostadsrätt. Att småhusen redovisar något högre boendeutgifter beror på att de är större. (fig. 5.)

Relativt ny statistik från SCB visar att boendeutgiften i genomsnitt är högre i hyresrätt än för bostadsrätt.

**Figur 6. Boendeutgift per hushåll för olika upplåtelseformer.**

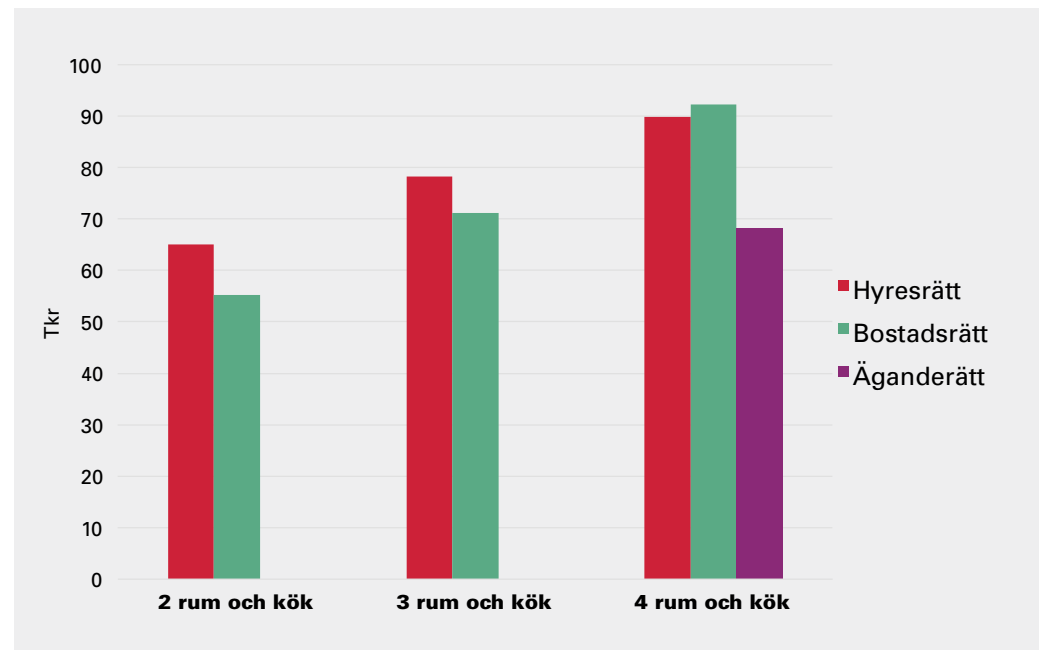
Källa: SCB.



32

**Figur 7. Boendeutgift per hushåll ensamstående med barn, för olika upplåtelseformer.**

Källa: SCB.



Jämförs boendeutgifterna mellan de olika upplåtelseformerna storleksklass för storleksklass framgår att boendeutgiften normalt är högre för hyresbostäder än för både bostadsrätter och småhus (fig. 6). För exempelvis två rum och kök är boendeutgiften i genomsnitt årligen cirka 10 000 kr högre i hyresrätt än i bostadsrätt. Särskilt stora blir skillnaderna till hyresrättens nackdel för stora bostäder. Boendeutgiften

för 4 rum och kök med hyresrätt är 30 000 kr högre än för motsvarande småhus.

En intressant fråga är om dessa skillnader kvarstår om boendeutgifter bland svagare grupper studeras. Den grupp som successivt kommit att dominera bland mottagare av bostadsbidrag är ensamstående föräldrar. En typisk bostadsstorlek för denna grupp kan vara 3 rum och kök. Statistiken visar att boendeutgifterna i hyresbostäder också för



denna grupp är större än för motsvarande hushåll i bostadsrätt (fig. 7). Slutsatsen är att boendeutgifterna i genomsnitt är högre i hyresrätt än i bostadsrätt och äganderätt.

Ett viktigt påpekande i sammanhanget är att hushåll som bor med bostadsrätt eller äganderätt betalar marknadspriser. Hushåll som bor i hyresrätt betalar en bruksvärdeshyra. Det betyder att när man jämför boendekostnader mellan olika boendeformer bör man hålla i minnet att stocken av hyresrätter till betydande delar består av hyresbostäder som byggts till de byggkostnader och med de subventioner som gällde tidigare. Bruksvärdessystemet har alltså modererat hyresutvecklingen för

dessa äldre bostäder. På lite sikt kommer dock boendeutgifterna stiga även i stocken av äldre hyresbostäder, i takt med att de renoveras och belastas med högre hyror.

Nyproducerade hyresrätter har således i genomsnitt högre hyror än äldre hyresrätter eftersom de normalt inte längre omfattas av statliga subventioner. Skulle man endast jämföra nyproducerade hyresbostäder (som byggs till hyror som ligger nära marknadspriset) med den äldre stocken av bostadsrätter och småhus (som hela tiden varit marknadsprissatt) blir skillnaden i boendeutgifter till ännu större nackdel för de hyrda bostäderna.



På sikt kommer boendeutgifterna stiga även i stocken av äldre hyresbostäder, i takt med att de renoveras och belastas med högre hyror.

Hyresgästföreningen presenterade i en rapport under våren 2017 SCB-data och kalkyler som visar skillnader i boendeutgifter mellan nyproduktionen av hyresrätter och bostadsrätter (fig. 8). Hyresgästföreningens analys visar att skillnaderna i boendeutgifter är större för nyproduktionen än i de stock-data från SCB som vi presenterade ovan.

Den genomsnittliga skillnaden i boendeutgifter mellan nyproducerade hyres- och bostadsrätter på 70 kvm i riket var år 2015 nästan 4 000 kr i månaden. En nyproducerad hyresrätt kostade i genomsnitt 9 900 kr

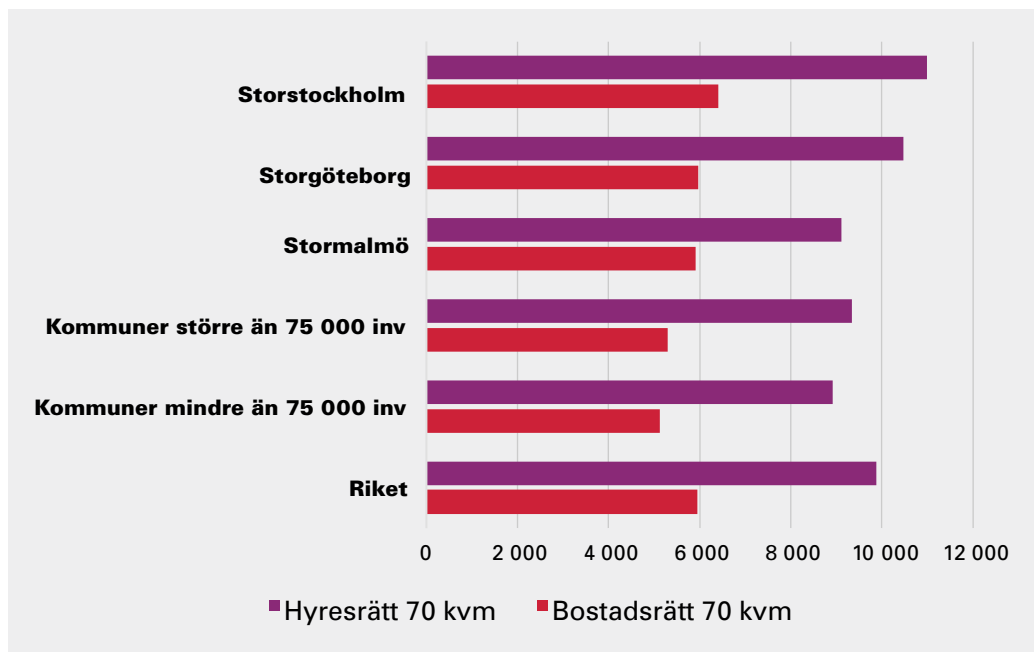
per månad medan motsvarande bostadsrätt kostade knappt 6 000 kr i månaden, exklusive bostadsrättshavarens utgift/sparande i form av amortering.

Slutsatsen är att hyresbostäder generellt knappast kan anses vara en ”billig” boendeform eller ens det ”billigaste” boendet. Skillnaderna i genomsnittliga boendekostnader kommer dessutom att öka i takt med att stocken av nyproducerade och renoverade hyresbostäder växer och därmed successivt utgör en allt större del av den totala hyresmarknaden.

**Figur 8. Månadskostnad för nybyggda lägenheter 2015.**

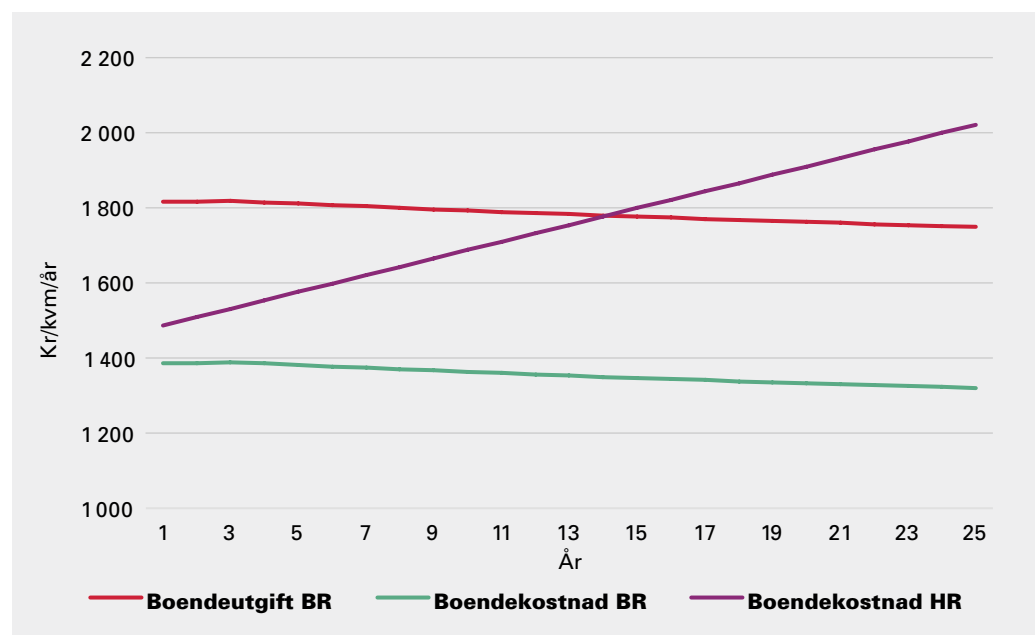
34

Källa: Hyresgästföreningen.



**Figur 9. Boendeutgifter över tid.**

Källa: Egna beräkningar.



## Varför blir boendeutgifterna högre i hyresrätt?

Det finns två grundläggande förklaringar till varför boendeutgiften blir högre i hyrda bostäder jämfört med motsvarande bostäder som bostadsrätter eller äganderätter.

- För det första måste en hyresgäst betala en kostnad för den (riskjusterade) avkastning som fastighetsägaren kräver på den investering som hen gör med så kallat eget kapital (ofta cirka 30 procent av finansieringen). För en bostadsägare finns inte en sådan utgift eftersom få, om ens något hushåll, belastar den egna insatsen med en kalkylränta.
- För det andra sker för bostads- och äganderätt en successiv amortering av bostadslånet till följd av både inflation och löpande amorteringsbetalningar.

### **Avkastningskravet på eget kapital är högre i hyresrätt än i bostadsrätt**

För att förstå vilket krav på hyra som uppstår för en nyproducerad hyresrätt utan subventioner måste man dela upp fastighetsägarens kostnader i olika kostnads

poster, främst kapitalkostnader samt drifts- och underhållskostnader. Sedan kan man jämföra boendekostnaden i hyresrätt med boendekostnaden för motsvarande ägda boendeformer.

För nya hus är kapitalkostnaden den största kostnadsposten och storleken bestäms framför allt av produktionskostnaden, räntan på lånat kapital och avkastningskravet på eget kapital. Som framgått tidigare av den här rapporten var kostnaden för det egna kapitalet i det gamla systemet nära noll, särskilt för allmännyttiga hyresbostäder där bostadsbolaget kunde låna upp till 100 procent. Efter systemskiftet har vi en helt ny situation. Skillnaden blir tydlig när man jämför boendeutgiften för ett hushåll som hyr sin bostad av en fastighetsägare och ett hushåll som själv bor i bostaden, dvs. själv äger den som bostadsrätt eller äganderätt.

Om man hyr bostaden måste hyran numera täcka fastighetsägarens kostnad för både lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital är ungefär densamma oavsett om det är en fastighetsägare som tagit upp lånet eller om det är hushållet som lånat.

När det gäller kostnaden för eget kapital

### **Tabell 1. Boendekostnad för hyresrätt och bostadsrätt.**

Byggkostnad 35 000 kr/kvm, eget kapital 30 procent, lån 70 procent. Låneränta 4 procent för hyresrätt, 2,8 procent för bostadsrätt (4 procent med 30 procent skatteavdrag). Avkastningskrav på eget kapital hyresrätt (kolumn 2) är 6 procent. I kolumn 3 är hushållets avkastningskrav på eget kapital = låneränta. I kolumn 4 är hushållets avkastningskrav på det egna kapitalet 0 kr.

Kostnad	Boendekostnad hyresrätt, riskfri, kr/kvm/år	Boendekostnad hyresrätt kr/kvm/år	Boendekostnad bostadsrätt kr/kvm/år	Boendeutgift bostadsrätt kr/kvm/år
Kapitalkostnad	1 400	1 610	1 106	686
Varav eget kapital	0	630	420	0
Varav lånat kapital	1 400	980	686	686
Drift och underhåll	350	350	350	350
<b>Total utgift/kostnad</b>	<b>1 750</b>	<b>1 960</b>	<b>1 456</b>	<b>1 036</b>



36

För den som bor i hyresrätt höjs hyran varje år, normalt i relation till de allmänna kostnadsökningarna i samhället, något som regleras via det kollektiva förhandlingssystem som finns på hyresmarknaden.

för en fastighetsägare som bygger och hyr ut bostäder beräknas den med hjälp av ett avkastningskrav på eget kapital. Avkastningskravet styrs av risker som delvis utgörs av direkta kostnader. Fastighetsägaren vill till exempel kompensera sig för risken att hyresgästen inte betalar hyran, sliter onormalt mycket på bostaden, flyttar ut snabbt innan en ny hyresgäst flyttar in, räntorna på lånen stiger snabbare än väntat och så vidare.

Det finns också en alternativkostnad för eget kapital som innebär att investeringen i det nya hyreshuset bör ge fastighetsägaren en rimlig avkastning på det egna kapitalet, jämfört med om fastighetsägaren skulle investera sina pengar i något annat än i ett hyreshus. Annars skulle de flesta fastighetsägare och investerare avstå från att bygga nytt.

Avkastningskravets storlek bestäms så att fastighetsägaren dels får en rimlig riskfri avkastning (dvs. minst den avkastning man får om man i stället skulle köpa exempelvis statsobligationer), dels får kompensation för eventuell inflation och slutligen kompensation för risker.

Hushåll som själva bor i en ägd bostad laborerar vanligtvis inte med riskjusterad avkastning på eget kapital. I stället "bor de upp" avkastningen. Det betyder inte att det inte finns en alternativkostnad för eget kapital också för dessa hushåll, men den är lägre. Någonstans måste man ju bo och därmed blir det samlade "avkastningskravet" också lägre.

För den som bor i hyresrätt innebär månadshyran en ren utbetalning som ska täcka fastighetsägarens alla kostnader, inklusive kostnaden för eget kapital. Sammantaget innebär det att kostnaden för eget kapital blir lägre för hushåll som bor i bostads- och äganderätt än för hushåll i hyresrätt. I praktiken är det rent av så att den enda som har en kostnad för eget kapital är den som bor i en hyresbostad.

Kostnaden för eget kapital blir lägre för hushåll som bor i bostads- och äganderätt än för hushåll i hyresrätt.

### Fallande kapitalutgifter

Men skillnaden i boendekostnad mellan hyrd och ägd bostad stannar inte vid fastighetsägarens kostnad för eget kapital. Över tid faller dessutom boendeutgiften i både äganderätt och bostadsrätt i takt med att bostadslånet amorteras genom inflation och amorteringsbetalningar.

För den som bor i hyresrätt får inflationen motsatt effekt och leder till att hyran höjs varje år, normalt i relation till de allmänna kostnadsökningarna i samhället, något som regleras via det kollektiva förhandlingssystem som finns på hyresmarknaden. Över tid blir således hyran allt högre. För den som bor i en ägd bostad blir boendeutgiften allt lägre i takt med att kostnaden för hushållets kapitalutgifter faller. Hushåll som bott länge i en ägd bostad har vanligtvis därför betydligt lägre boendeutgifter än vid tiden för inflyttningen.

Detta förhållande kan illustreras av en enkel kalkyl där boendeutgiften för hyresrätt utgörs av hyran medan boendeutgiften för bostadsrätten utgörs av räntan på lånat kapital, amortering om en procent per år samt en avgift till föreningen på 650 kr/kvm/år (fig. 9).

Kalkylen baseras på att priset för bostadsrätten är cirka 42 000 kr/kvm och hyran cirka 1 650 kr/kvm/år. Belåningsgraden för bostadsrätten är 70 procent. Hyran förväntas öka med 1,5 procent per år. Räntan på bostadsrättslånet har satts till 3,5 procent (snitträntan för ett tioårigt bundet bostadslån våren 2017 är något lägre). Boendekostnaden i hyresrätten är densamma som boendeutgiften medan boendekostnaden för bostadsrätten är boendeutgiften minus amortering och räntekostnad på eget kapital.

Kalkylen visar att boendeutgiften faller för bostadsrätten i takt med att lånet amorteras och att boendeutgiften är likvärdig mellan HR och BR efter drygt tio år. I det fall räntan höjs efter tio år påverkar det naturligtvis boendeutgiften för bostadsrätten direkt medan effekten blir indirekt för hyresrätten och beror av hur snabbt

fastighetsägaren lyckas kompensera sig för ökade räntekostnader i årliga förhandlingar.

Hushållet i bostadsrätt har genom sin amortering sparat ett betydande belopp under 25-årsperioden – i detta fall nästan en miljon kronor, exklusive eventuella värdeeffekter. Den samlade effekten är att konsumtionsutrymmet initialt är större för hyresgästen eftersom amorteringsbetalningarna belastar utrymmet i bostadsrätten. Men efter drygt tio år är utrymmet likvärdigt och på längre sikt ökar konsumtionsutrymmet till bostadsrättens fördel. På lång sikt – och de flesta hushåll har betydligt längre boendetider på en lokal marknad än tio år – är konsumtionsutrymmet betydligt högre i bostadsrätten samtidigt som bostadsrättsinnehavaren kan ha ett betydande sparkapital i sin bostad.

De tydliga kostnadsskillnaderna mellan de ägda och hyrda marknaderna är i sig ett motiv för att ställa frågor om hur en ny social bostadspolitik bör utformas i Sverige. Såvida Sverige inte har för avsikt att gå över till ett system med social housing, det vill säga subventionerade hyresbostäder utan bytesrätt och tilldelade efter sociala och ekonomiska kriterier, är det uppenbart att det finns starka ekonomiska skäl att utveckla system och verktyg för att underlätta

för hushållen att etablera sig på den ägda marknaden.

De som reser invändningar mot detta synsätt bör rimligtvis förklara varför hushåll som har de lägsta inkomsterna ska hänvisas till det dyraste boendet. Sammanfattningsvis kan vi konstatera att systemskiftet helt ändrade spelreglerna för den svenska bostadspolitik. Med EU-inträdet och därmed den nya konkurrenslagstiftningen samt det nya finansiella regelverket som ställer krav på balans i statens budget är det uppenbart att det är svårt, för att inte säga omöjligt, att vända tillbaka till den gamla modellen.

Men detta betyder inte att frågan om hur en social bostadspolitik ska utformas blivit inaktuell. Tvärtom är det uppenbart att den alltmer uppdelade bostadsmarknaden, den ökande klyftan mellan insiders och outsiders, mellan resursstarka och ekonomiskt svaga reser krav på nya svar på gamla frågor. Frågan är därmed hur den sociala bostadspolitik utformats i andra länder. Finns exempel på verktyg för en social bostadspolitik som tar sikte på inträde och boende på den ägda marknaden? Och vilka vägar har de länder utvecklat som ser hyrda bostäder som en del av en socialt fungerande bostadsmarknad?

**»De som reser invändningar mot detta synsätt bör rimligtvis förklara varför hushåll som har de lägsta inkomsterna ska hänvisas till det dyraste boendet.«**



# Internationell utblick — många spännande vägar till en ny social bostadspolitik

38

Sett i backspegeln är det en smula gåtfullt hur den svenska "sociala bostadspolitiken" kunde avvecklas så snabbt som skedde och dessutom i stort sett utan debatt. En förklaring kan vara de rådande ekonomiska och finansiella villkoren. Systemet hade blivit orimligt dyrt och de yttre omständigheterna, med en dramatisk statsfinansiell kris, gav inga andra alternativ än att vidta en serie drastiska åtgärder, rakt över det politiska fältet.

Men även en sådan analys lämnar en del frågor utan svar. Hur kunde det komma sig att ett av det politiska Sveriges största reformprojekt under efterkrigstiden övergavs utan att ersättas av något nytt? Varför skedde ingen djupare utvärdering av den förda politikens effekter, i positiv och negativ mening? Varför presenterades ingen alternativ strategi för hur ekonomiskt svaga långsiktigt skulle kunna beredas plats på bostadsmarknaden? Varför fördes ingen debatt om hur de historiska erfarenheterna och därmed även den sakpolitiska kunskapen skulle förvaltas, för att i ett senare skede kunna transformeras och fogas in i ett nytt socialt reformprojekt?

Dessa frågor saknar fortfarande svar. De tidigare, mycket omfattande svenska bostadspolitiska styrmedlen avvecklades, utan att ersättas av någon ny specifik

systemtanke. I stället förutsattes hushållen, över en natt, i princip lösa sina bostadsbehov själva, utifrån egna förutsättningar och i princip utan samhällets stöd. Undantagen gäller vissa särskilda grupper, främst studenter, funktionshindrade och äldre.

Bortsett från investeringsstödet till små hyresbostäder (som främst är tillämpligt på marknader utanför storstäderna och på specialbostäder) och bostadsbidragen (som nästan enbart går till ensamstående föräldrar i hyresrätt) finns i princip inga offentliga stöd för att etablera sig på bostadsmarknaden eller för att klara höga boendeutgifter. Dessutom har oviljan att reformera hyrespolitiken skapat decennielånga köer till hyresbostäder med lägre hyresnivåer. Även de hushåll som idag bor i dessa bostäder har skäl att oroa sig eftersom den låga hyran är en rest från det gamla systemet som successivt kommer att försvinna, i takt med att beståndet renoveras och förnyas.

Märkligt nog finns i stort sett heller ingen debatt i Sverige om de grundläggande villkoren när det gäller att finansiera ett volymmässigt stort bostadsbyggande. Dagens bostadsbyggande sker i allt väsentligt på marknadens villkor. Det betyder att bostadsbyggandet styrs av hushållens möjligheter att finansiera (och löpande betala)

för sitt boende. Hushållen är i sin tur beroende av att kommersiella och kommunala aktörer kan allokera tillräckligt med eget kapital och att banksystemet kan refinansiera sig för de lån som ges till hushåll och företag.

Trots en mer än tio år lång och stegvis alltmer alarmistisk debatt om de potentiella risker som är förenade med en ökad hushållsupplåning och svällande balansräkningar orsakade av ett marknadsdrivet byggande, är det inget som på allvar adresserar de grundläggande frågorna om hur bostadsbyggandet är tänkt att finansieras. Debatten förs i stället som om bostäder antingen kan finansieras ”av sig själva” eller så verkar man mena att det hela löser sig bara ansvaret flyttas till kommersiella aktörer.

Även om den frågeställningen ligger utanför syftet med denna rapport är det uppenbart att den sociala dimensionen och frågor av ekonomisk art hänger samman. Bostäder måste kunna finansieras. Ekonomiskt svaga måste, si eller så, ges stöd om de i generell mening ska ha förutsättningar att skaffa sig en bostad. Det är hög tid för politik och myndigheter att fundera över hur dessa frågor hänger ihop. Är svaret generella eller selektiva lösningar? Vilken roll bör staten respektive kommunerna ha? Vilken roll ska banker, kommersiella aktörer och hushåll spela? Och ytterst, på vilket sätt ska staten ska bära sitt delansvar för finansieringen och hushållens möjligheter att kunna efterfråga funktionella och ändamålsenliga bostäder?

Alldeles uppenbart är svensk bostadspolitik i behov av en injektion nytänkande. Debatten behöver vitaliseras och stimuleras genom att perspektiven vidgas och nya lösningar tas upp till diskussion.

Och det brådskar. I stället för att presentera långsiktiga lösningar har vi nu snarast fokus på åtgärder med syfte att hindra grupper från att kunna inträda på den ägda marknaden, genom införande av bolånetak, amorteringskrav och möjligen också ett skuldkvotstak.

Frågan är hur andra länder har utformat en social bostadspolitik? Vilka lösningar som tillämpas för att ge flertalet hushåll med normala inkomster möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden och bo med rimliga boendeutgifter? Veidekkes sammanställning, baserad på en studie av 12 länder med demokratiskt styre och västerländska välfärdssystem, visar att det finns en bred palett av exempel på verktyg att inspireras av. Det gäller både för den hyrda och den ägda bostadsmarknaden och även för förstagångsköpare.

**»Alldeles uppenbart är svensk bostadspolitik i behov av en injektion nytänkande.«**





### 12 länder att lära och inspireras av

Att göra en fullständig beskrivning av bostadspolitiken i andra för Sverige intressanta jämförelseländer är svårt. Det gäller inte minst hur olika system och regelverk tillämpas i vardagen och vilka effekter de får. Varje land har sin historia och hur de bostadspolitiska styrmedlen används varierar mellan länderna. I denna studie har följande länder studerats:

- Norge
- Finland
- Danmark
- Tyskland
- Österrike
- Frankrike
- Nederländerna
- Belgien
- Storbritannien
- Kanada
- Australien
- USA.

Listan omfattar således våra nordiska grannländer som har liknande välfärdssystem som Sverige. Här finns också de största länderna i Europa som Tyskland, Frankrike och Storbritannien, kompletterade av Österrike, Nederländerna och Belgien. Till dessa fogas några anglosaxiska länder till listan såsom USA, Kanada och Australien.

Utgångspunkten har varit att studera verktyg och styrmedel som kan kopplas till uttalat sociala ambitioner inom bostadspolitiken. Genomlysningen visar att det finns en rad olika varianter som bygger på hyresrätten som upplåtelseform. Men den kanske mest intressanta observationen från ett svenskt perspektiv är att den sociala bostadspolitiken i många länder utgår från åtgärder som har till syfte att möjliggöra etablering på den ägda bostadsmarknaden (fig. 10).

För att göra den ägda marknaden tillgänglig för breda grupper finns system



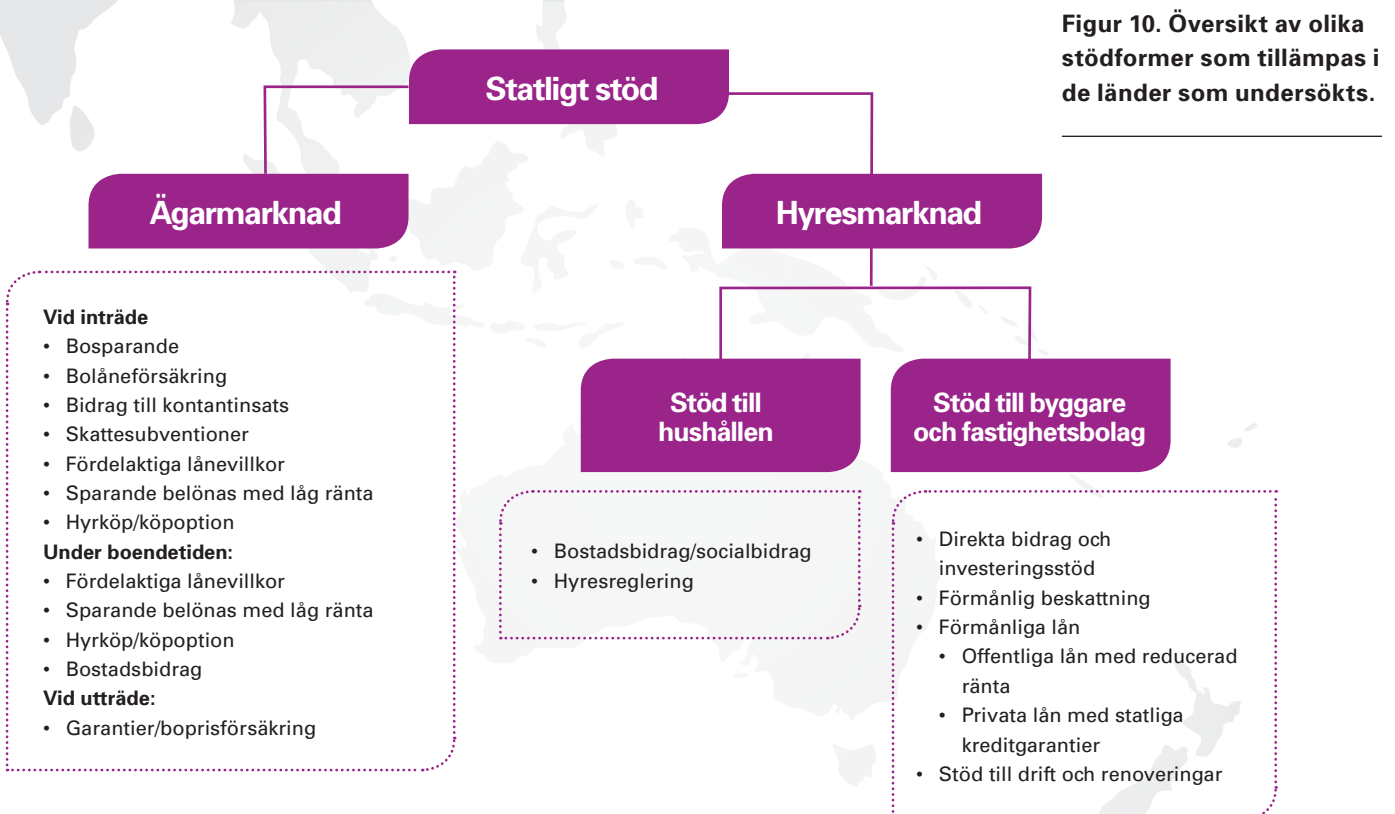
som griper in i olika skeden av boendekarriären, det vill säga vid inträdet, som tar sikte på kostnaderna under boendetiden och i några fall även verktyg som hanterar potentiella risker vid utträdet från den ägda marknaden. Flera av dessa system och verktyg står i bjärt kontrast till den svenska politiken som snarare är fokuserad på att utveckla system för att stänga ute allt fler grupper från ägarmarknaden, dessutom utan undantagsregler för exempelvis första-gångsköpare.

Åtgärderna på hyresmarknaden i olika länder är lättare att känna igen från inslag både i den tidigare och i den nuvarande svenska politiken. Här handlar det ofta om att reglera hyresnivåer i delar av beståndet,

stöd till investeringskostnader, förmånliga statliga lånevillkor och garantier eller skatterabatter för att hålla nere kostnaderna vid nyinvesteringar. Samtidigt är det en trend i flera av de studerade länderna att denna typ av åtgärder successivt fasas ut för att i stället ersättas av stöd direkt till hushållen genom riktade bidrag, exempelvis bostadsbidrag. Motiven är att sådana åtgärder är billigare och mer träffsäkra. Det finns också exempel på stödformer som innebär att hyresgäster ska kunna köpa hela eller delar av sina hyrda bostäder.

Den sociala bostadspolitiken i många länder utgår från åtgärder som har till syfte att möjliggöra etablering på den ägda bostadsmarknaden.

41



## Politik för inträde på ägar- marknaden

Till skillnad från i Sverige betonas i ett flertal länder de värden som är förenade med att hushåll kan äga sin bostad. Norge är ett talande exempel. I 2016 års statsbudget skriver den norska regeringen: *regjeringen vil legge til rette (skapa förutsättningar) for at så mange som mulig som ønsker det, skal kunne eie sin egen bolig.*

Husbanken, fundamentet i norsk bostadspolitik, skriver i sin årsberättelse för 2016: *Å eie sin egen bolig gir økonomisk stabilitet og forutsigbarhet, husstandene (hushållen) får ta del i verdistigningen og de økonomiske fordelene av å eie fremfor å leie (hyra).*

Hushåll som äger sina bostäder sköter sin personliga ekonomi. Bostadsområden med hög andel ägda bostäder kännetecknas av större social stabilitet, lägre kriminalitet och mindre av allmän förstörelse och nedslitning av den yttre miljön. Man pekar gärna också på erfarenheter och forskning som visar att bostadsägande har positiva effekter för samhällsökonomi som helhet. I ett stort antal länder finns därför system för att underlätta hushållens möjligheter att efterfråga ägda boendeformer. Stöden ser olika ut i olika länder men kan sammanfattas under tre rubriker:

- Stöd vid inträde på marknaden
- Stöd under boendetiden
- Stöd vid utträde

## Stöd vid inträde på marknaden

De främsta styrmedlen för att underlätta inträde på marknaden i olika länder är:

- bosparande
- bolåneförsäkringar
- bidrag till kontantinsatsen
- skattesubventioner för förstagångsköpare
- fördelaktiga lånevillkor, t.ex. lägre ränta
- hyrköp/köpooption

## Bosparande

Som den historiska tillbakablicken visade innebar det gamla svenska finansierings-systemet att det i stort sett inte fordrades någon egen kapitalinsats. Men det var förr. Numer krävs att hushållen sätter in ett eget kapital för att kunna förvärva en bostad, något som förstärktes med bolånetaket (krav på 15 procents kapitalinsats) som infördes 2010. Den typen av krav har funnits länge i många andra länder och som en följd av detta har man därför ansett det vara viktigt att hushållen kan bygga upp ett kapital avsett för bostadsmarknaden. Hushållens uppbyggnad av kapital sker i många länder antingen genom någon form av skattegynnad bosparande eller genom att bosparande ger förmånliga räntevillkor när hushållet förvärvar en bostad.

Genom Boligspare for unga (BSU) är Norge det land som har det i Sverige mest omtalade systemet.





Båda våra grannländer Norge och Finland har olika former av bosparsystem.



Genom **Boligspar för unga (BSU)** är Norge det land som har det i Sverige mest omtalade systemet. BSU innebär att norska staten ger en betydande skattefördel för sparande upp till 25 000 kronor per år och totalt 300 000 kronor, före 34 års ålder. Upp till 20 procent av det sparade beloppet kan dras av från inkomstskatten, under förutsättning att det finns en beskattningsbar inkomst.

I Norge förs också en diskussion om huruvida det ska vara möjligt att spara även om det inte finns en beskattningsbar inkomst och att avdraget görs senare när det finns beskattningsbara inkomster. Sparande via BSU innebär att sparandet är dedikerat för att användas som eget kapital vid köp av den första bostaden. Det är i den meningen bundet och kan inte tas

ut och användas för annan konsumtion. Däremot kan det vid olika skeden i livet tas ut för annan typ av konsumtion relaterat till den egna bostaden.

Bankerna har dessutom utvecklat sparprodukter som ger bospararna ytterligare fördelar utöver skatteavdraget om de sparar mer än 25 000 kr per år, främst i form av fördelaktiga sparräntor. Detta utökade sparande kallas **BSU 2.0**.

Banken ser det som meriterande att bosparande har genomförts på ett regelbundet och strukturerat sätt och uppfylls inte de formella kraven på det egna kapitalens storlek (15 procent), kan banken lätta något på kraven med hänsyn till BSU-sparandet. BSU-besparingen kan ses som så fördelaktigt av banken att det kan finnas goda grunder att låta pengarna stanna kvar på kontot vid ett bostadsköp om de inte absolut behövs för boendet. Det kan

Båda våra grannländer Norge och Finland har olika former av bosparsystem.

även användas för att senare betala av bolånet, men med dagens räntemarknad är BSU-räntan ofta högre än den som bolåne-marknaden erbjuder.

BSU är en mycket populär sparform i Norge. I april 2017 uppgick det totala sparandet till 47,5 md NOK. Ungefär 60 procent av alla unga med beskattningsbar inkomst sparar aktivt i BSU, vilket utgör cirka 32 procent av alla unga hushåll i Norge. Detta är en mycket hög andel med tanke på att genomsnittsåldern för förstagångsköpare är 26 år. (Statistiken beaktar inte hushåll som tidigare sparar men slutat för att man redan skaffat bostad eller som har ett vilande sparande på grund av studier eller liknande.)

## Sparandet har ökat kraftigt de senaste åren och det är unga hushåll som ökar sitt sparande mest.

Bara under år 2014 ökade sparandet i BSU med fem miljarder norska kronor och från 1 januari 2015 till april 2017 med 10 procent, från cirka 42 till 47,5 md NOK. Den största ökningen sker i gruppen 17–24 år där sparandet har ökat med hela 46 procent de senaste fem åren. Systemet kostar årligen den norska staten cirka en miljard NOK.



**Finlands bostadssparpremie-system (BSP)** är till för att unga personer, 18–30 år, ska kunna köpa sin första bostad. BSP är en kombination av statlig räntebonus på sparande samt räntestöd vid bostadslån. Bostadsköparen tecknar ett avtal med banken där han eller hon förbinder sig att spara minst 10 procent av bostadens pris. Banken förbinder sig sedan att ge lån när sparmålet är uppnått. Banken betalar 1 procents ränta på besparingarna. Därtill betalar banken en tilläggsränta på 2–4 procent när sparmålet har nåtts och bostaden köps eller småhuset är färdigbyggt. Under perioden 1 juli 2009 till 31 december 2011 fanns dessutom en bosparpremie inom BSP-

systemet. Premien innebar att den som köpte sin bostad fick 3 000 euro.

Men det är inte bara i Norden som särskilt stöd till bosparande finns. Samtliga av de tre största länderna i Europa, Tyskland, Frankrike och Storbritannien, har utvecklade bosparmodeller.



I **Storbritannien** finns ett motsvarande system inom ramen för ett större program kallat **Help to buy**. Staten ger ett stöd vid bosparande motsvarande 25 procent av sparbeloppet. För varje 200 £ som sparas erhålls en bonus på 50 £. Maximal bonus är 3 000 £ (cirka 34 tkr) när sparandet sammanlagt uppgår till cirka 12 000 £. Stödet är tillgängligt för förstagångsköpare som är 16 år eller äldre. Ett villkor för stödet är att man inte redan äger fast egendom någonstans i världen.



I **Tyskland** finns olika former för bosparande. Så kallade **Bausparkassen** har en lång tradition, ett mycket gott rykte och används av många. Mer än 20 procent av det totala sparandet till bostäder sparas genom Bausparkassen. Det finns flera olika former av bostadssparande, som erbjuder statliga stöd: Wohnungsbauprämien, Arbeitnehmersparzulage och Eigenheimrente. Det är inte nödvändigt att spara genom Bausparkassen för att erhålla dessa bidrag, men många tyskar uppfattar att det är enklast.

- Wohnungsbauprämie (WOP) är en årlig statlig sparbonus där man måste spara minst 50 euro per år och maximalt kan få en premie på 512 euro, vilken kräver ett månatligt sparande på 43 euro. Det finns en inkomstgräns på 25 600 euro för ensamstående och det dubbla för gifta par (med högre inkomsttak för dem med barn).
- Arbeitnehmersparzulage (ANSpZ) är ett bostadssparande för löntagare där staten bidrar med 9 procent av det årliga sparandet upp till 470 euro, men inkomstgränsen är här snävare.
- Eigenheimrente ("WohnRiester") innebär fördelar för dem som pensionssparar

i en statligt subventionerad pensionsfond. När summan överstiger 10 000 euro kan den användas för att köpa bostad och bostadsköparen kan sedan få bidrag för att betala av lånen. Basbidraget är 154 euro per år och utökas om det finns barn i hushållet. Idag finns ungefär 8,5 miljoner sparare i fonden.



I **Österrike** finns ett liknande system som i Tyskland med fyra **Bausparkassen** med skilda villkor och fem miljoner anslutna. En av dem, "s-Bausparkasse", kan exempelvis ge

avsevärt längre amorteringstider än i tyska Bausparkasse och kan dessutom erbjuda ett garanterat tak och golv för räntorna. Det utgår en statlig premie för bosparande. Den statliga premien för bosparande följer den allmänna räntenivån, men ska ligga mellan 1,5 procent och 4,0 procent. Förutsättningarna för att få ta del av den statliga premien är reglerade i inkomstskattelagstiftningen. En person kan bara ha ett premiegrundande bosparande. Om en person har flera avtal om bosparande kan bosparpremie bara erhållas för ett av dessa avtal. Man erhåller en större premie ju mer man sparar. Maxbeloppet för sparande ligger på 1 200 euro per person och år och man måste spara i sex år, annars måste premien återbetalas.



Också **Frankrike** har några olika sorters bostadssparande. Bosparlånen kombineras ofta med andra låneformer. De vanligaste bosparformerna är:

- konto för bostadssparande (CEL)
- plan för bostadssparande (PEL).

CEL introducerades 1965 och är ett skattefritt konto för bostadssparande med syfte att uppmuntra sparande och underlätta för framtida bostadslån. 18 månaders sparande berättigar till lån med fördelaktig ränta, plus en statlig bonus på max 1 144 euro. Det finns en övre gräns för hur mycket man kan låna och sparlånen kombineras ofta med andra former av lån.

PEL kräver ett regelbundet bostads-

sparande under minst fyra år. Vid starten sparas 225 euro och hushållet måste sedan spara minst 540 euro per år i fyra till tio år med en maxgräns på 61 200 euro. Räntan på sparandet ligger på 2,5 procent. Efter tre år kan man ansöka om ett lån på max 92 000 euro till en ränta på 4,2 procent. Premien utfaller när man tar lånet och motsvarar 40 procent av den erhållna spar-räntan men högst 1 525 euro (ekologiskt boende) och annars till 1 000 euro. Varje medlem av hushållet kan öppna en PEL. Ränteintäkterna är i båda fallen skattefria.



**Kanadas** bostadspolitik bygger nästan uteslutande på marknads-

mekanismer för tillhandahållande, fördelning och underhåll av bostäder. Kanada har en hög andel ägt boende, delvis som en följd av stöd till ägarsektorn. Den kanadensiska staten har därför tillämpat en lång rad olika stödprogram under åren för att möjliggöra köp av bostad.



I Kanada finns möjligheter att inom ramen för programmet **Home Buyers Plan** årligen ta ut upp till 25 000 \$ (170 000 kr) från sitt pensionskapital för att köpa eller bygga en bostad för sig själv eller en närstående person med funktionshinder. Möjligheten gäller endast förstagångsköpare. Ett förtida uttag innebär dock att avdragsmöjligheterna för pensionssparande begränsas under en period. Hanteringen administreras av den kanadensiska skattemyndigheten Canada Revenue Agency som också administrerar olika förmåns- och avdrags-system som riktas till hushållen via skattesystemet.

#### *Bolåneförsäkring*

Ett annat förekommande verktyg för att underlätta inträde på ägarmarknaden är olika former av bolåneförsäkringar. I princip handlar det om att banken ska kunna göra avsteg från normala krav på kontantinsats genom att höja bolånetaket för förstagångsköpare och som kompensation måste hushållet betala en försäkringspremie som garanterar banken fortsatta lånebetalningar om hushållet av någon anledning skulle misslyckas med betalningarna.

Idag har cirka 643 000 hushåll en bolåneförsäkring via statliga **Canada Mortgage and Housing Corporation**, CMHC. Utöver CMHC finns det även mindre privata aktörer. Bolåneförsäkringen är obligatorisk vid en belåningsgrad över 80 procent. Försäkringen innebär att bolånetagaren endast behöver sätta in 5 procent eget kapital, men får en boräntnivå som om de hade satt in 20 procent eget kapital. Med en lägre räntekostnad möjliggörs ett tidigare inträde på bostadsmarknaden än vad som annars hade varit möjligt.

För låntagare som får kortvariga betalningsproblem arbetar CMHC med individuella lösningar för att undvika att bostaden måste säljas och försäkringen träda in. CMHC har mycket låg dröjsmålsränta, endast 0,4 procent. De arbetar ofta med att förfallna betalningar läggs på det totala lånet och att en ny amorteringsplan tas

fram. När försäkringen utnyttjas ersätter CMHC långivaren för förfallna betalningar och har sedan regressrätt mot låntagaren.

Avgiften för försäkringen är beroende av lånets storlek och är ofta en engångsavgift som läggs på lånet. För försäkringar som CMHC och privata aktörer ställer ut finns en statlig återförsäkran. CMHC är återförsäkrad till 100 procent medan privata försäkringsbolag är återförsäkrade till 90 procent.



USA har en lång tradition och omfattande statliga insatser när det gäller statliga försäkringar för bolån. Verksamheten hanteras

genom **FHA (Federal Housing Agency)** som är en statlig myndighet inom Department of Housing and Urban Development (HUD). FHA tillhandahåller stöd för att möjliggöra för hushåll med lägre inkomster att låna pengar för att köpa ett hem som de annars inte skulle ha råd med. FHA försäkrar ett hypotekslån som ges av en FHA-godkänd långgivare. Försäkringen skyddar långivaren om låntagaren inte kan betala sina amorteringar. Försäkringen infördes redan år 1934.

För att få låneförsäkringen sker en förskottsinbetalning motsvarande 1,75 procent av lånebeloppet. Denna finansieras normalt som en del i det totala lånebeloppet. Det finns också en månatlig premie (mortgage insurance premium: MIP) som varierar beroende på amorteringstid och belåningsgrad.

Den amerikanska staten startade egna banker som skulle hantera kreditgivning och ställa ut kreditgarantier. **Federal National Mortgage Association (FNMA)**, populärt kallat Fannie Mae, grundades 1938 av den federala regeringen i syfte att skapa likviditet på marknaden för bostadslån. 1968 övergick Fannie Mae i privat ägo men återförstatligades under finanskrisen. Fannie Mae har en mycket omfattande verksamhet i USA när det gäller att säkerställa bolån. Bolaget säkerställer nära tre biljoner dollar i skulder.

**Federal Home Loan Mortgage Corp-**



**»Bolåneförsäkringen är obligatorisk vid en belåningsgrad över 80 procent.«**

oration (FHLMC) populärt kallad Freddie Mac, grundades 1970 för att utvidga sekundärmarknaden för hypotekslån i USA. Freddie Mac köper hypotekskrediter från banker och sätter samman dessa krediter samt säljer i sin tur dessa så kallade Mortgage Backed Securities på kapitalmarknaden. Precis som Fannie Mae övervakas Freddie Mac sedan 2008 av Office of Federal Housing Enterprise Oversight (OFHEO).

Båda instituten drabbades hårt av finanskrisen och den omfattande långivningen till hushåll med alltför svag återbetalningsförmåga. En uppenbar svaghet i systemet var att man gav lån till generösa villkor de första fem åren i kombination med svag kreditprövning. En annan generell svaghet i det amerikanska systemet är att man saknar ett system för pantbrev. Avsaknaden av detta gav finanskrisen ett galopperande förlopp eftersom kreditinstituten fick bära hela risken.

#### *Bidrag till kontantinsats*

För att ytterligare stärka hushållens möjligheter att förvärva en bostad finns också i några länder direkta bidrag till kapitalinsatsen för bostadsförvärv.

I grannlandet Norge finns ett system med Boligtilskudd. Boligtilskudd är ett ekonomiskt bidrag som ges till ekonomiskt svaga hushåll för att de ska kunna köpa nytt boende eller anpassa ett existerande boende. 2016 var bidraget i genomsnitt 260 000 NOK per bostad vilket motsvarade cirka 17 procent av priset. (Det genomsnittliga priset på bostäder som fick boligtilskudd var cirka 1,5 mn NOK.)

I Norge kan boligtilskudd ges tillsammans med så kallade startlån (se nästa avsnitt). Det innebär att ekonomiskt svaga hushåll i vissa fall kan finansiera sitt bostadsköp till 100 procent med hjälp av en kombination av startlån och boligtilskudd. Det förutsätter dock att hushållet

kan klara de löpande kapitalkostnaderna. Boligtilskuddet är utformat så att skulden efter hand skrivs av, om man visar att man sköter sin ekonomi och bor kvar i samma bostad mer än tio år. Boligtilskuddet är en intressant socialpolitisk innovation med stor träffsäkerhet.



**Australien** har en tradition av att stötta egnahemsägande och privata hyresvärdar. Svaga hushåll har stöttats via bostadsbidrag snarare än genom social housing.

#### **The First Home Owner Grant (FHOG)**

är ett bidrag som liknar Norges boligtilskudd. Bidraget infördes år 2000 och ges till förstagångsköpare. Bidraget ställer krav på ålder och på hur dyr bostaden får vara. Däremot ställs inga inkomstkrav. Belopp och regelverk varierar mellan de olika delstaterna/territorierna.

För Australian Capital

Territory gäller att kostnaden för bostaden inklusive mark maximalt får vara 750 000 AUD (cirka 5,2 mn kr). Bidraget kan endast utgå för köp av ny bostad eller om bostaden har ett omfattande renoveringsbehov. Bidraget är 10 000 AUD (cirka 67 tkr). Under 2009 fanns också First Home Owner Boost (FHOB), vilket innebar ytterligare 7 000 AUD (48 tkr) i bidrag för köp i befintligt bestånd och 14 000 AUD (96 tkr) till köp av nyproduktion.

Före finanskrisen, åren 2003–2008, fanns också i USA ett direkt stöd till förstagångsköpare – **American Dream Downpayment Initiative (ADDI)**. Målgruppen var förstagångsköpare med en inkomst som inte översteg 80 procent av medianinkomsten i området. ADDI bidrog med den egna insatsen och kostnaden för bostadsköpet för köparen. Stödet till en bostadsköpare fick inte överstiga 10 000 USD eller sex procent av priset på bostaden. Medel anslogs för åren 2004–2008 och

Boligtilskuddet är en intressant socialpolitisk innovation med stor träffsäkerhet.

upp till 200 miljoner USD betalades ut årligen. Systemet avskaffades i samband med finanskrisen. Samtidigt var det knappast stödet i sig som var grundproblemet, det var snarare kreditgivningen som var kopplad till stödet som inte var tillräckligt inriktad på låntagarens återbetalningsförmåga.

#### Skattesubventioner

I några länder förekommer också rena skatterabatter vid köp av en första bostad.

I **Kanada** får hushållet en skatterabatt genom att momsens rabatteras. Rabatt ges på en del av GST (general sales tax) eller HST (harmonised sales tax) som betalats på inköpspriset eller kostnaden för att bygga en bostad. Rabatten ges även vid väsentlig renovering, större tillbyggnader och konvertering av icke bostadsfastigheter. Dessutom finns möjligheter att erhålla reducerad inkomstskatt genom en så kallad **First Time Home Buyers (FTHB) Tax Credit**. Skattesubventionen utgår med upp till 750 \$ (5 000 kr) vid köp av en bostad. Man kan också få rabatt på stämpelskatten genom en så kallad **Land Transfer Tax (LTT) Refund**. Återbetalning på Land Transfer Tax vid markköp till första bostaden i Ontario ger exempelvis upp till 2000 \$ (13 000 kr). Andra provinser har liknande program.



Också i **Belgien** arbetar man med skattesubventioner. Belgarna är notoriskt inriktade på att äga sina hem och bostadspolitiken har också inriktat sig på att stötta det ägda boendet. Bostadspolitiken i Belgien innehåller en blandning av federala, regionala och lokala strategier. Den federala nivån ger skattefördelar för ägt boende. Skattefördelar, så kallad bostadsbonus, innebär att ett par tusen euro dras av från beskattningsbar inkomst när en förstagångsköpare tar ett bolån med en löptid på minst 10 år.

#### Fördelaktiga lånevillkor

I **Norge** utgör de så kallade startlånen en viktig grundsten i den sociala bostadspolitiken. Alla har inte möjlighet att ställa

en annan bostad som säkerhet för topplån. Kanske finns ingen nära släkt som har ett övervärde i sin bostad eller så vill inte familjen utsätta sig för den risk detta faktiskt kan medföra. För dessa kan det vara värt att söka startlån hos kommunen. Startlånet är finansierat av staten genom den så kallade Husbanken men tilldelas och administreras av kommunerna.

Lånen är behovsprövade och ges till dem med begränsade ekonomiska resurser. Lånen förvaltas av kommunerna som själva fastställer regler för deras storlek och villkor. Villkoren skiljer sig därför åt i olika kommuner. De eventuella förlusterna delas mellan kommun och stat genom att kommunen tar de första 25 procenten av en förlust och staten resterande del om förlusten är större än så. Förlusterna är dock blygsamma och har under en serie år legat stadigt runt 5–6 mn NOK per år.

Startlånet är en form av statlig subvention och används både som toppfinansiering och finansiering av en bostads totala kostnad. Syftet med startlånet är att hjälpa grupper som har svårigheter att få lån i privata banker att etablera sig i en egen ägd bostad. Detta kan till exempel vara ungdomar i etableringsfasen, ekonomiskt svaga hushåll, funktionshindrade och flyktingar. Husbanken ställer följande krav på mottagare av startlån:

- Den sökande måste ha svårigheter att få kapital på den privata kreditmarknaden.
- Den sökande måste ha förmåga att betala ränta och amortering och samtidigt ha tillräckligt kvar för att täcka livsnödvändiga utgifter.
- Bostaden ska vara ämnad för hushållet och prisvärd i förhållande till var hushållet ska bo.
- Bostaden ska ligga i den kommun som ger lånet.

De flesta lånen som Husbanken förmedlar amorteras på 25 år varav de första fem åren är amorteringsfria. Husbankens villkor är gynnsamma. De som är berättigade till startlån betalar en ränta som är 0,5 procent

48

»Startlånet är en form av statlig subvention och används både som toppfinansiering och finansiering.«





högre än statens upplåningsränta med ett eventuellt tillägg om 0,25 procent från kommunen. En annan fördel ur förstagångsköparens perspektiv är att räntan inte är diversifierad utifrån risk, vilket innebär att räntan är lika hög oavsett kreditrisk.

Help to buy är **Storbritanniens** omfattande program för att stötta ägt boende. Programmet presenterades 2013 av den konservativa regeringen och beskrevs som "det största statliga ingreppet på bostadsmarknaden efter Right to Buy-programmet" som introducerades på 1980-talet. Programmet är en förlängning av ett tidigare program som kallades **First Buy** som enbart riktade sig till förstagångsköpare. En del av programmet (**Shared Ownership scheme**) handlar om att underlätta att köpa sin hyresbostad, detta utvecklas länge fram. Den andra delen, Equity Loan, ger förstagångsköpare möjligheter att låna.

Equity Loan innebär ett statligt topplån på upp till 20 procent av kostnaden för en nybyggd bostad. Därmed återstår endast enligt brittiska regler 5 procent kontantinsats. Som bottenfinansiering måste

emellertid hushållet få ett bottenlån från ett ordinarie bolåneinstitut för att täcka resten, det vill säga vanligen ca 75 procent.

Equity Loan är ränte- och amorteringsfritt de första fem åren. Under det sjätte året utgår en avgift på 1,75 procent av lånets totala belopp. Avgiften stiger sedan varje år. Avgiftshöjningen beräknas med hjälp av KPI plus en procentenhet.

Lånet måste återbetalas efter 25 år eller tidigare om bostaden säljs. När den säljs ska 20 procent av marknadsvärdet utgöra återbetalningen om lånet vid förvärvstidpunkten utgjorde 20 procent av köpeskillingen. Återbetalningens storlek beror således på marknadsvärdet vid betalnings- eller försäljningstidpunkten. Låntagaren kan närsomhelst betala tillbaka hela eller delar av lånet. Den minsta återbetalningen är 10 procent av marknadsvärdet av bostaden, beloppet beror på marknadsvärdet vid återbetalningstillfället. (Observera distinktionen mellan villkor för återbetalning av lånet respektive marknadsvärdet av bostaden. Oavsett värdet på lånet ska alltid minst 10 procent av det aktuella

Help to buy är ett statligt program i Storbritannien med syfte att hjälpa förstagångsköpare och befintliga bostadsägare med bostadsköp.

I Nederländerna finns också en form av startlån genom SVN, en oberoende ideell stiftelse.



marknadsvärdet betalas tillbaka.)

Målgruppen är förstagångsköpare samt befintliga hushåll som vill flytta. Bostaden måste vara nybyggd och får kosta max 600 000 £ (cirka 6,7 mn kr). Det är inte tillåtet att hyra ut vare sig den nya bostaden eller den gamla, och inte heller att äga en andra bostad.

Också i **Frankrike** används räntefria topplån, så kallade **Prêt à Taux Zéro (PTZ+)**. Dessa räntefria topplån anses vara ett av de viktigaste instrumenten den franska regeringen använder för att försöka uppmuntra bostadsägandet. Målgruppen är precis som i Norge förstagångsköpare eller personer som inte har ägt sin huvudsakliga bostad under de senaste två åren och vars ekonomiska resurser uppfyller vissa kriterier. Lånet är i första hand avsett för att köpa en nybyggd bostad. Det kan dock användas för inköp av en befintlig bostad, under förutsättning att den kräver en större reovering. Det maximala lånebeloppet är relativt lågt, eftersom räntefritt lån endast kan användas som komplement till bottenlånet. Beloppet varierar beroende på hushållets storlek, bostadens placering, om det är en ny eller befintlig bostad och bostadens energieffektivitet. Perioden för återbetalning av lånet varierar också beroende på inkomst i hushållet. Det finns inga avgifter i samband med tecknandet av de räntefria topplånen.



I **Nederländerna** finns också en form av startlån genom **SVN (Stimuleringsfonds Volkshuis vesting Nederlandse gemeenten)**.

SVN är en oberoende ideell stiftelse som erbjuder startlån för att överbrygga skillnaden mellan anskaffningskostnaden för ett första hem och lån beviljat från en bank. SVN grundades 1996 av Bouwfonds (ett av Nederländernas största fastighetsbolag). För startlånen betalas ingen ränta och ingen amortering under de första tre åren. Från den 1 januari 2013 avsatte regeringen 20 miljoner € till startlån. Den 13 februari 2013 ökades bidraget till 50 miljoner €. De senaste åren har kommunerna sänkt maxnivån för lånens storlek.

### Sparande belönas med lägre ränta

I Tyskland, Österrike, Finland och Frankrike innebär de olika bospårstöden att hushållet kan erhålla en lägre ränta på sina bolån. Dessutom innebär bolåneförsäkringar och startlånesystemen att kapitalkostnaderna blir lägre än vid ren marknadsfinansiering.

### Hyrköp/köpooption

I Storbritannien finns ytterligare en del av Help to buy-programmet, nämligen **Shared Ownership scheme**, som innebär att ett hushåll kan få särskilt gynnsamma lån för att förvärva en del av en hyresbostad i offentliga bostadsbolag. I ett första steg kan hushållet förvärva 25–75 procent av bostaden och får då betala hyra för resterande del. Om man så önskar kan man successivt förvärva upp till 100 procent av bostaden och därefter har man möjlighet att sälja bostaden. Bostadsföretaget har dock förköpsrätt vid försäljningen. Programmet riktar sig primärt till förstagångsköpare, men också andra kan komma ifråga. De finns dock inkomstgränser. Möjligheterna riktar sig till hushåll med en inkomst om 80,000 £ eller lägre per år (cirka 900 tkr) utanför London eller 90,000 £ (cirka 1 mn kr) i London.

### Stöd under boendetiden

Ett flertal länder använder olika bostadspolitiska verktyg för att underlätta under boendetiden, vilket i sig även underlättar inträdet på marknaden. Omvänt kan man säga att flera av de beskrivna verktygen i föregående avsnitt också innebär lägre boendekostnader under boendetiden. Till dessa kan man också lägga bostadsbidrag.

Som vi konstaterat tidigare har bostadsbidragen i Sverige successivt urholkats. Även i det här fallet utgör **Norge** en intressant kontrast. Det finns en utbredd uppfattning i Norge att bostadsbidrag ska kunna ges för att hushållen ska ha möjlighet att bekosta sin bostad, hyrd eller ägd. (I motsats till Sverige menar man däremot att stöd inte ska utgå för att bekosta mark eller produktion av bostäder.)



51

Alla som är över 18 år har rätt att söka bostadsbidrag men i praktiken kan även de som är under 18 år med egna barn söka bostadsbidrag. Bostadsbidrag ges till personer med låga inkomster och ligger i intervallet 1 000–5 000 kr per månad. Vilka boendeutgifter som ligger till grund för att beräkna bostadsbidragets storlek beror på om bostaden ägs eller hyrs. För en hyrd bostad är det huvudsakligen hyran som är bidragsgrundande. För ägda bostäder, ägarlägenheter eller bostadsrätter, kan de flesta boenderelaterade utgifter räknas in inklusive ränta och amortering på bolån.

År 2015 var den genomsnittliga inkomsten hos ett hushåll som får bostadsbidrag cirka 134 000 NOK. Dessa hade en boendeutgift på i genomsnitt 86 000 NOK om året vilket motsvarar en månadsutgift på knappt 7 200 NOK. För denna genomsnittliga boendeutgift erhöll dessa hushåll ett bostadsbidrag på cirka 27 000 NOK, det vill säga 2 250 NOK per månad. Nettoutgiften reducerades därmed till

**»Hushåll kan få särskilt gynnsamma lån för att förvärva en del av en hyresbostad i offentliga bostadsbolag.«**

»Ungefär  
70 procent av  
alla mot-  
tagare av  
bostadsbidrag  
år 2015  
var ensam-  
hushåll.«

52



cirka 5 000 NOK per månad. Ungefär 70 procent av alla mottagare av bostadsbidrag år 2015 var ensamhushåll och ytterligare 15 procent tvåpersonshushåll. Övriga var hushåll med barn. Grundsynen är att bostadsbidraget ska utgöra ett omställningsbidrag under en begränsad tid. I stället är politiken tydligt inriktad på att hjälpa hushållen över till det ägda boendet, åtgärder som av politiker och myndigheter beskrivs som "fra leie til eie".

#### *Stöd vid utträde från den ägda marknaden*

Det finns också exempel på verktyg som minskar riskerna för det enskilda hushållet vid ett utträde från marknaden. Om ett prisfall skulle inträffa på marknaden finns alltid risken för ett enskilt hushåll att bostadens värde understiger marknadsvärdet. I ett sådant läge riskerar hushållet stå med en restskuld. Det är den typen av scenario som Riksbanken och Finansinspektionen varnar för och som man menar skulle kunna utlösa ett konsumtionsfall med allvarliga konsekvenser för samhällsekonomin. Med utvecklade försäkringslösningar kan dock sådana problem mildras.

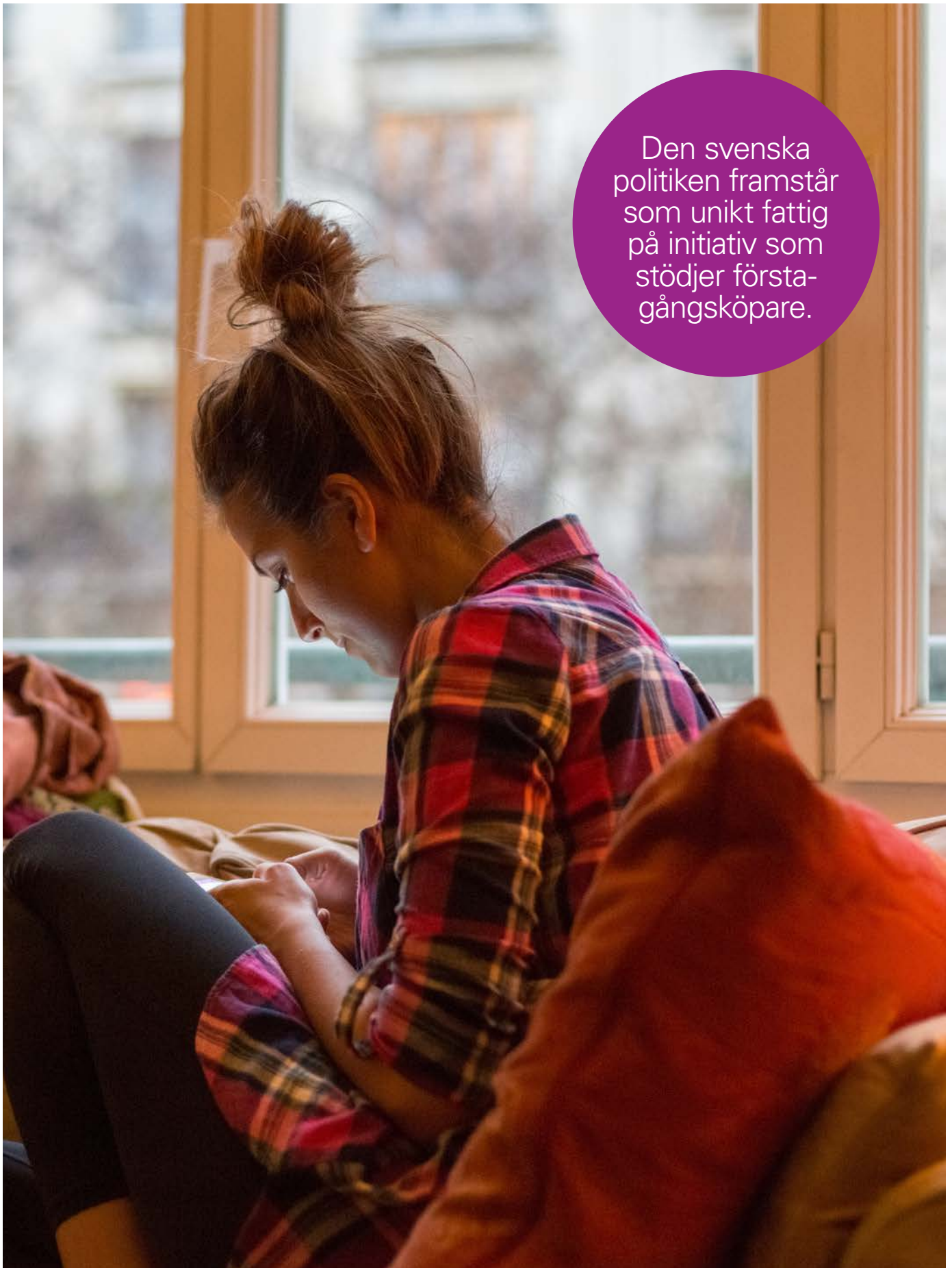
Ett exempel på sådana försäkringar finns i **Nederländerna**. Där finns ett system

med boprisförsäkringar genom **Dutch Mortgage Guarantee Fund, (NGH)**. NGH

backas upp av regeringsstödda garantier för lån upp till 265 000 euro. På så sätt skyddas bankerna från större risker och kreditförluster. För hushållet innebär det att försäkringstagare som tvingas sälja sin bostad till ett lägre pris än skuldens storlek slipper sin restskuld. Försäkringen infördes 1993. Fonden är privat men har ett starkt band till staten, som åtagit sig att vid behov backa upp garantierna med räntefria lån om fonden töms.

Sammanfattningsvis visar genomgången att det i en lång rad länder finns utvecklade styrmedel och verktyg för att underlätta förstagångsköparens inträde på bostadsmarknaden. Mest vanliga är olika system som hjälper hushållen att bygga upp den första kapitalinsatsen och olika sätt att minska kapitalutgifterna i början av boendekarriären.

Den svenska politiken framstår vid en jämförelse som unikt fattig på initiativ som stödjer förstagångsköpare. I Sverige går utvecklingen i stället i motsatt riktning. De så kallade makrotillsynsåtgärder som Riksbanken och Finansinspektionen vidtar får snarast motsatt effekt och stänger ute allt fler från den ägda marknaden.



Den svenska politiken framstår som unikt fattig på initiativ som stödjer första-gångsköpare.

## Politik för hyresmarknaden

När det gäller hyresmarknaden visar genomlysningen på stor spännvidd mellan olika länder. Uppenbart spelar den historiska bakgrunden samt nationella traditioner stor roll. Även om det sannolikt är fullt korrekt att sätta etiketten ”social bostadspolitik” på samtliga dessa modeller är det uppenbart att det går en vattendelare mellan dem som ser hyresmarknaden som social housing, det vill säga en hyresmarknad för låginkomsttagare, eller en större hyresmarknad öppen för alla.

De olika grundprinciperna för kontrollerade hyresmarknader framgår av vidstående tablå. Den universella modellen innebär att den offentligt kontrollerade hyresmarknaden i princip är öppen för alla hushåll, oavsett inkomst. Den generella modellen är öppen för hushåll med lägre inkomster medan marginalgruppsmodellen är inriktad på hushåll som annars skulle riskera stå helt utanför bostadsmarknaden.

Sverige kan sägas tillhöra gruppen med en universell modell för hyresmarknaden tillsammans med **Österrike** (som visserligen har inkomstkrav men på en hög nivå – 80 procent av befolkningen har inkomster under nivån) och i viss mån **Danmark**. Övriga länder har normalt en generell



modell, så kallad social housing, här definierad som subventionerade bostäder, utan bytesrätt och fördelade efter särskild behovsprövning, det vill säga inkomstgränser, ibland i kombination med andra sociala kriterier.

**Danmark** har i princip en universell modell genom att över hälften av hyressektorn utgörs av så kallade almene boliger, som närmast kan jämföras med allmännyttiga bostäder. Sektorn är öppen för alla oavsett inkomst och merparten av bostäderna hyrs ut utan hänsyn till inkomstkrav. Vissa förpliktelser finns dock genom krav på att erbjuda bostäder åt grupper med särskilda behov, till exempel äldre och ungdomar. Kommunen har rätt att anvisa minst 25 procent av lediga lägenheter till utsatta hushåll. Hyresnivån baseras på självkostnader vilket ger högre hyror i nya-

### Tablå över alternativa modeller för hyresmarknadens roll i den sociala bostadspolitiken

Källa: UNECE och Ghekière, 2007

Universell modell	Generell modell	Marginalgruppsmodell
Öppen för hela befolkningen (sökanden registrerar sig i en öppen bostadskö)	Särskilt utsatta hushåll <ul style="list-style-type: none"> <li>Särskilda grupper</li> <li>Hushåll under definierade inkomstgränser</li> </ul>	Särskilda grupper (t.ex. flyktingar, asylsökanden, funktionshindrade, psykiskt sjuka, missbrukare etc.)
Mål: Möjliggöra goda bostäder för alla	Mål: Hjälpa den del av befolkningen som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden	Mål: Hjälpa den del av befolkningen som är utestängd från bostadsmarknaden

re hus än i äldre, oavsett läge.

**Finland, Nederländerna, Frankrike och Storbritannien** är exempel på länder som har en relativt stor hyressektor men med en tydligare social profil än i Sverige, Danmark och Österrike.

I Finland består den sociala sektorn av ungefär halva hyresmarknaden. Aktörerna på denna sociala marknad är främst kommuner genom kommunala bostadsbolag (60 procent), icke vinstdrivande organisationer och allmännyttiga samfund. Behovet styr vem som får en social bostad. Inkomstgränsen togs bort 2008. Däremot får inte hushållet ha för stor förmögenhet. Det finns lite olika regler för tilldelning men i Helsingfors är det stadens fastighetsverk, och inte bostadsbolaget, som avgör vem som får hyra en subventionerad hyresrätt. I övriga större städer görs den bedömningen av bostadsbolaget.

I Frankrike erbjuder både privata och offentligt ägda bostadsföretag sociala bostäder med hyror under marknads-  
hyran. Sektorn utgör lite mindre än hälften av hela hyresmarknaden. Målgruppen är dock en relativt bred grupp av låg- och medelinkomsttagare. Tilldelningen är inkomststyrd och formellt sett är ungefär två tredjedelar av alla hushåll berättigade till en sådan bostad.

I Storbritannien utgör den sociala hyressektorn lite mindre än hälften av hela hyresmarknaden. Målgruppen utgörs i praktiken av hushåll med riktigt låga inkomster även om det numera inte finns formella inkomstgränser. Reglerna för prioritering och tilldelning gör dock att det i praktiken bara är hushåll med låga inkomster som kan bli aktuella för en bostad.

För den fria marknaden i de flesta länder gäller marknadshyror som generell metod men med olika former av konsumentskydd som begränsar hyresutvecklingen.

Också när det gäller hyresmarknadens roll finns en glidning i flera länder från den generella modellen mot marginalgruppsmodellen för att i större utsträckning begränsa olika stödformer till de mest utsatta hushållen. En stark drivkraft till

detta är de besvärliga offentliga finanserna i många länder.

**Tyskland** är ett exempel där offentliga stödformer, i form av riktat produktionsstöd till hyresbostäder som upplåts med sociala ändamål, successivt avvecklats. En stor del av marknaden består fortfarande av privata aktörer, kommuner och kooperativ som tidigare fått statligt stöd för att bygga husen och som motprestation hyr ut till lägre hyra under en avtalad tid, vanligen 30 år. Sedan 2006 finns dock inget formellt stödssystem för socialt bostadsbyggande. I stället försöker kommuner och delstater öka utbudet av bostäder med lägre hyror genom bland annat så kallade stadsutvecklingsavtal med privata aktörer. Dessa avtal handlar om att uppföra sociala bostäder. I praktiken innebär avtalen att

**investerarna måste avsätta en viss procent av projektet för allmännyttigt syfte.**

Uthyrning av dessa bostäder sker till hushåll med låg inkomst eller genom att delegera fördelningen till kommunen. Fördelningen av bostäder sker genom att den bostadssökande själv ansöker hos kommunala bostadsförmedlingen samt direkt hos hyresvärdar. Företräde ges till sökande i nödsituation. Bostadsbidragen används för att stötta efterfrågan och bidragens storlek avgörs av hushållets inkomst, storlek och hyresnivå. Det finns dessutom särskilt stöd för arbetslösa i Tyskland.

I **Storbritannien** har andelen sociala bostäder minskat över tid, främst på grund av Right to Buy som beskrivits tidigare. Offentliga stöd till de ursprungliga sociala bostäderna har avvecklats och bostadsbidrag används i ökande omfattning som en följd av de minskade utbudssubventionerna. Kommunernas bostadsinnehav ska numera vara självfinansierande, även om de fortfarande får vissa skattelättnader. I stället för de gamla sociala bostäderna försöker

staten uppmuntra byggande av så kallad affordable housing, med högre standard än det gamla beståndet men med en reglerad hyra.

I USA har utvecklingen har gått från program där regeringen byggt, ägt och förvalt bostäder till program som stödjer efterfrågan på bostäder genom ”vouchers” och olika typer av certifikat/intyg till berättigade hushåll. Det finns dock fortfarande visst stöd på den federala nivån genom Department of Housing and Urban Development (HUD). HUD administrerar bidrag till hyresgäster: The rental voucher program (Housing Choice Voucher Program) som fördelar vouchers eller intyg till de lokala myndigheterna för distribution till hushåll med låga inkomster. Inom ramen för detta program får ett berättigat hushåll en voucher som betalar mellanskillnaden mellan 30 procent av hyresgästens inkomst och marknadshyran. Programmet administreras av lokala bostadsmyndigheter, som beslutar om behörighet.

Precis som i Tyskland försöker man i USA skapa en sorts stadsutvecklingsavtal som ska innebära att fler prisvärda hyres-

bostäder byggs. I exempelvis New York finns en frivillig möjlighet att öka byggrätten vid nyproduktion eller konverteringar om byggherren åtar sig att bygga ”affordable housing”. Om 20 procent av bostäderna i en exploatering utgörs av affordable housing ges en bonus om 33 procent på tillkommande byggrätter. Tillkommande affordable housing ska ligga på tomten eller i närområdet. Bonusbyggrätten måste rymmas inom detaljplanens regler för höjder och byggnadens placering på tomten. Affordable housing-delen hyrs ut med stabiliserad hyra medan övriga delar kan säljas eller hyras ut till marknads-hyra.

#### *Hyressättning*

I princip har samtliga studerade länder två olika hyresmarknader: en marknad med reglerade hyror och därtill kopplade inkomstkrav och en friare marknad. Till den reglerade marknaden har endast hushåll med lägre inkomster tillträde, så kallad social housing.

Ett tydligt exempel på system med renodlade marknadshyror är **Belgien**.

»I New York finns en frivillig möjlighet att öka byggrätten om byggherren åtar sig att bygga 'affordable housing'. «





Den initiala hyressättningen är fri och hyresgästerna får ta ett större ansvar för och har stor frihet vad gäller lägenhetens standard. Hyresgäst och hyresvärd kommer överens om hyran vid inflyttningen. Den hyresnivån gäller sedan i två år, varefter den ändras varje år baserat på ett index för hyresutvecklingen för nya kontrakt på orten. Om efterfrågan stiger i Bryssel så att nya hyresgäster får betala exempelvis tre procent mer än hyresgäster gjorde för ett år sedan så ökar hyran även för gamla hyresgäster med tre procent. Systemet anses ge en följsamhet till marknadsutvecklingen samt skydda innevarande hyresgäster mot godtyckliga hyreshöjningar. Standarden är att hyreskontrakt gäller i nio år. Därefter förhandlas kontraktet om, eller så görs det när hyresgästen flyttar.

Sverige och Österrike kan sägas utgöra undantagen där nästan alla hushåll som bor med hyresrätt omfattas av regler som begränsar hyran. I Danmark upplåts så kallade almene boliger till ett slags självkostnadshyra. I Finland räknas de reglerade hyrorna upp enligt ett årligt index. I exempelvis Helsingfors är hyran i sociala bostäder ca 750 kronor per kvadratmeter och är lägre än i privata marknadsprissatta hyresbostäder.

**Frankrike** kan tjäna som exempel på ett stort land med relativt komplicerade system för hyressättning, finansiering och fördelning av bostäder, med en inriktning mot social housing. I Frankrike definierar staten behovet av bostäder, godkänner projekt och beslutar om subventionsgrad och långsiktiga lån. Lokala myndigheter har tillsyn och erbjuder medfinansiering och lånegarantier. Bostäderna fördelas genom ett komplicerat system där staten bestämmer vissa fördelningsgrunder. Hyrorna kopplas sedan till produktionskostnaden, vilket gör det billigare att bo i äldre hus. Hyresnivån fastställs i avtal mellan staten och hyresvärderna och är i genomsnitt 30–40 procent lägre än i privata hyreslägenheter med marknadshyra. I storstäderna kan det vara större skillnader.

I **Storbritannien** har man nyligen infört

regler som innebär att hushåll som bor i en bostad med låg hyra får betala högre hyra om inkomsterna ökar. Dessutom försöker man skapa en ny hyressektor mellan social housing-sektorn och den fria marknaden. Samtidigt som stödet till traditionell social housing avvecklas har man infört ett så kallat affordable housing-program sedan år 2010, där hyresnivån får vara 80 procent av marknadshyran. Tanken är att privata hyresvärdar ska kunna bygga sådana bostäder där de själva finansierar 86 procent av investeringen men får resterande 14 procent i stöd från staten. Kommunerna kan ställa krav på ett visst antal affordable homes vid nyproduktion. Dessa säljs ofta till privata ”sociala hyresvärdar” till reducerat pris efter färdigställande. Det finns också vissa möjligheter för fastighetsägaren att omvandla sociala bostäder till affordable housing.

I USA finns både marknadshyror och reglerade hyror. I samband med avtal om affordable housing tillämpas som beskrivits ovan en slags reglerad hyra, något som också sker i större delen av kommunernas egna bostadsbestånd. I exempelvis New York äger **New York City Housing Authority** ett omfattande bostadsbestånd med drygt 400 000 registrerade boende i så kallad public housing med en reglerad hyra.

### *Produktionsstöd*

I länder med social housing är hyressättningen ofta knuten till någon form av offentlig subvention som syftar till att begränsa hyresnivån. Subventioner förekommer oftast i form av direkta produktionsstöd eller förmånliga lån. Samtidigt framgår det av studien att flera länder successivt försöker minska de direkta produktionsstöden; exempelvis gäller detta **Tyskland** som helt avvecklat direkta utbudssubventioner. I **Nederländerna** avvecklades dessa redan 1996 och i **Storbritannien** har de i stället inriktats mot affordable housing.

I **Frankrike** finns fortfarande direkta subventioner av produktionskostnaden kvar i form av produktionsstöd som motsvarar

ca tio procent av investeringskostnaden.

I **Danmark** och **Finland** finns inga direkta produktionsstöd, stöden utgår i stället genom fördelaktiga lån. Detta gäller också för **Österrike**.

#### *Fördelaktiga lånevillkor och skattelättnader*

Den vanligaste stödformen för social housing i de studerade länderna är olika former av statliga eller kommunala lån och skattelättnader.

I **Frankrike**, med de kanske mest komplicerade stödsystemen för social housing, kan 75 procent av produktionskostnaden finansieras genom förmånliga lån. Dessutom förekommer subventionerade markköp och lånegarantier för lån över 75 procent. Aktörerna på marknaden åtnjuter också vissa skattelättnader med lägre momssats och undantag från fastighets-skatt under hela 25 år.

I **Österrike** finansieras bostadskooperativen till stor del av lån från delstaten som i praktiken innebär en subvention av kostnaderna jämfört med finansiering på marknadsvillkor.

Det finska systemet bygger på statliga lån och räntesubventionerade kommersiella lån som tillhandahålls mot villkor om minst 35 års uthyrning till hushåll med låga inkomster. Räntestödslån beviljas av **Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)**. Det finns också villkor om kvalitetskrav på bostäderna,

respektive entreprenad och krav på viss ägarstyrning, inklusive begränsning av avkastning. Räntestödslånen kan också användas vid bostadsrättsproduktion.

De almene boligerna i **Danmark** finansierar nyproduktion genom statliga så kallade realkreditlån som kan utgöra 88 procent av investeringen.

Resterande finansiering erhålls från kommunala ränte- och amorteringsfria lån med

cirka tio procent respektive två procent som finansieras genom depositionsavgifter från de boende.

I **Storbritannien** finns fortfarande vissa skatteförmåner för så kallade **Housing Associations** i form av lägre stämpelskatt, ingen moms på nyproduktion och ingen lokal infrastrukturskatt.

I **Nederländerna** begränsas numera stödet till statliga kreditgarantier.

I **USA** har det funnits ett antal olika varianter på en blandning av finansieringsstöd, skattesubventioner och utbudsstöd på lokal nivå där delstaten eller kommunen upprättat egna program. I delstaten New York finns exempelvis **Mitchell-Lama-programmet**. Programmet omfattar fortfarande ca 54 000 så kallade **Mitchell-Lama Apartments**, flertalet i New York City. Programmet gick ut på att tillhandahålla mark till exploitörer för byggande av hyreskontrollerade lägenheter. Exploatören erhöll skattelättnader, lågräntelån samt garantier på 6–7,5 procents avkastning. I normalfallet köps byggnaden ut av hyresvärden eller en bostadsrättsförening efter 20 år. Det är därför en tidsfråga innan samtliga Mitchell-Lama-hus privatiserats.

För att finansiera lågräntelån för bland annat Mitchell-Lama-bostäder finns **New York State Housing Finance Agency (HFA)**. Uppdraget är att skapa och bevara flerbostadshus med hög kvalitet till rimliga kostnader. HFA erbjuder finansiering till vinstdrivande och icke-vinstdrivande utvecklare med syfte att bygga billiga bostäder och bevara befintliga bostäder till rimliga priser, inklusive Mitchell-Lama-projekt.

#### *Efterfrågestöd*

Bostadsbidrag till hushållen utgår efter olika principer i samtliga studerade länder. I flertalet länder som minskat de direkta subventionerna till nyproduktion av social housing, som exempelvis USA, Tyskland och Storbritannien, spelar bostadsbidragen en allt viktigare roll för hushåll med låga inkomster.

I länder som minskat de direkta subventionerna till nyproduktion av social housing spelar bostadsbidragen en allt viktigare roll.

## Slutsatser vid en jämförelse med det svenska systemet

Det bestående intrycket av genomlysningen av den sociala bostadspolitiken i olika länder är att den i normalfallet, på en och samma gång, omfattar politiska åtgärder på både på hyres- och ägarmarknaden. På ägarmarknaderna finns exempel på stöd som underlättar inträdet på marknaden, och ger stöd under boendetiden samt åtgärder som minskar risker vid utträde från marknaden.

Sverige utgör ett iögonfallande undantag. Trots att ägda bostäder utgör en dominerande del av den totala bostadsmarknaden (ca 64 procent av beståndet och ca 70 procent av de boende) och trots att boendekostnaderna är klart lägre för ägt boende, är den sociala bostadspolitiken närmast ensidigt inriktad på hyresmarknaden. På hyresmarknaden finns fortfarande en palett av verktyg med syfte att underlätta hushållens etablering på bostadsmarknaden och ge hushållen rimliga villkor under boendetiden:

- Den svenska allmännyttan erbjuder bostäder för alla. Social housing-liknande system (sociala kontrakt) erbjuds endast av kommunens socialförvaltning, dock i en växande omfattning.
- Bruksvärdessystemet innebär att hyresnivåer bestäms i kollektiva förhandlingar vilket ger lägre hyresnivåer i tillväxtregioner än ett marknadssystem. Presumtionshyror har införts i syfte att möjliggöra högre hyror i nyproduktionen för att byggandet av hyresbostäder ska kunna öka.

- Investeringsstöd utgår med upp till 6 600 kr/kvm för små hyresbostäder till lägre hyror än annan nyproduktion. Investeringsstöd förekommer också som stöd till byggande av specialbostäder.
- Tomrättsavgälder tillämpas i vissa storstäder i syfte att hålla nere hyresnivåer vid nyproduktion. Detta innebär i praktiken en växande subvention under avtalstiden eftersom avgälderna ligger fast även när markpriserna stiger. För ägda bostäder gäller i normalfallet att kommunal mark säljs till marknadspris.

Förutom bostadsbidrag – som dock minskat i omfattning – finns inget direkt stöd för hushåll att etablera sig på den ägda bostadsmarknaden. I debatten hävdas förvisso ibland att avdragsrätten för skuldräntor utgör en form av indirekt subvention till ägt boende. Avdragsrätten för räntor motiveras dock inte av att förstahandsköpare ska kunna förvärva en bostad utan utifrån symmetri i beskattningen av kapitalinkomster.

Vidare förbiser debatten att fastighetsbolag fullt ut har möjlighet att kvitta kostnader, även räntekostnader, mot inkomster i verksamheten. (I det fall underskott uppstår kan detta sparas till kommande år och nyttjas när verksamheten har ett överskott. Fastighetsägaren har således möjlighet att nyttja avdraget oavsett om verksamheten går med vinst eller förlust.) Därmed finns knappast fog för det påstående som då och då förekommer i debatten, att hyresrätten skulle vara skattemässigt missgynnad.



**Tabell 2. Önskad form av bostadskontrakt.**

Källa: Boverket.

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övrigt	Vet ej / tveksam	Inget svar
Äganderätt	54	66	67	76	69	70
Bostadsrätt	28	20	19	12	13	13
Hyresrätt	16	12	12	10	12	9
Arrende, jordbruk	0	0	0	0	1	0
Annat	0	1	1	1	5	1
Vet ej	1	2	1	1	5	6

ROT- och RUT-avdrag motiveras av arbetsmarknads- och integrationspolitiska skäl och hör således inte heller hemma som argument i bostadsdebatten. (Huvudsyftet har varit att få bort svartjobben och eftersom skatteintäkterna ökat mer än storleken på bidragen kan de anses självfinansierade.)

Frågan är varför svensk politik saknar inslag som direkt stöttar en etablering på ägda boendemarknaden? Det beror knappast på att hushållen inte önskar bo i en ägd bostad. De undersökningar som gjorts av Boverket visar att en mycket stor andel av hushållen föredrar att äga sitt boende (tabell 2). De båda ägda boendeformerna, äganderätt och bostadsrätt, föredras av mer än 80 procent av hushållen, oavsett var i landet de bor.

Resultatet visar också att en mycket stor andel av hushållen helst skulle vilja bo i ett ägt småhus eller radhus, något som blivit svårare för många hushåll att uppnå i takt med att olika former av kreditrestriktioner successivt införs. Det hindrar framför allt unga par som vill bilda familj och skaffa ett boende lämpligt för småbarnsåren.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att en betydande andel av bostadsbeståndet i Sverige utgörs av bostäder som hushållen själva äger. Utan tvekan är det många som uppskattar hyresrättens egenskaper, framför allt unga vuxna. Förutsatt att hyrda bostäder är snabbt tillgängliga spelar de också en viktig roll för arbetsmarknaden. Samtidigt är det uppenbart att många yngre hushåll skulle vilja etablera sig i en

ägd bostad, särskilt i en bostadsrätt.

Under 2017 har Hyresgästföreningen frågat unga vuxna som fortfarande bor i föräldrahemmet hur de helst vill bo<sup>1</sup>. Data finns bland annat tillgängliga för Stockholm, Göteborg och Malmö/Lund. I Stockholmsregionen önskar 47 procent av unga som bor hos sina föräldrar bo med bostadsrätt och 12 procent i småhus. 60 procent önskar alltså bo i en ägd bostad. 35 procent föredrar en hyresbostad.

Motsvarande resultat för Göteborgsregionen visar att drygt 40 procent av de unga som bor hos sina föräldrar skulle vilja bo med bostadsrätt och 20 procent i ett småhus. Bland hemmaboende unga vuxna i Göteborgsregionen vill även där cirka 60 procent helst bo i en ägd bostad. 32 procent föredrar en reguljär hyresrätt. Undersökningsresultaten för Malmö/Lund visar att 33 procent helst vill bo med bostadsrätt och 24 procent i eget småhus. Även här föredrar alltså knappt 60 procent att äga sin bostad. 36 procent föredrog en hyresrätt.

Resultatet visar att det skulle finnas ett brett stöd för politiska insatser som stöttade unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden i ägda bostadsformer.

I nuläget inriktas dock såväl debatten som konkreta politiska åtgärder på den

<sup>1</sup> Hyresgästföreningen. Hur påverkar situationen på bostadsmarknaden unga vuxnas möjligheter att skapa sin egen framtid? Stockholmsregionen 2017, Göteborgsregionen 2017 samt Malmö-Lund-regionen 2017.



hyrda bostadsmarknaden. I samma riktning verkar de åtgärder som Riksbanken och Finansinspektionen vidtagit under senare år. Bolånetaket som infördes 2010, kravet på obligatoriska amorteringar 2016 samt bankernas allt hårdare krav på hushållens inkomster innebär ökade krav på kapitalinsatser. Dessa åtgärder påverkar bostadsefterfrågan i tydlig riktning mot hyresmarknaden.

Som den här rapporten visar har en sådan politisk kurs stora svagheter. En mycket stor del av utbudet av prisvärda bostäder finns i det ägda beståndet medan nyproduktionshyrorna är relativt höga. Köerna till det återstående beståndet av hyresrätter med låga hyror är långa och läget blir knappast bättre eftersom de billiga bostäderna minskar i takt med att äldre fastigheter rustas.

Resultatet visar att en mycket stor andel av hushållen helst skulle vilja bo i ett ägt småhus eller radhus, något som blivit svårare för många hushåll att uppnå. Det hindrar framför allt unga par som vill bilda familj och skaffa ett boende lämpligt för småbarnsåren.

## Social bostadspolitik 2.0?

62

Målet med den här rapporten har inte varit att teckna ett konkret program för en ny social bostadspolitik. Syftet har snarare varit att placera dagens bostadsdebatt i sitt historiska sammanhang, att beskriva konsekvenserna av 90-talets systemskifte samt att med en palett av internationella exempel bidra med inspiration och idéer till den svenska debatten. På det sättet hoppas vi att den här rapporten kan bidra till en debatt om villkoren för en ny social bostadspolitik – en social bostadspolitik 2.0.

Utan att på något sätt göra anspråk på att vara heltäckande vill vi peka på några viktiga utgångspunkter och handlingsvägar:

- **Boende åt "alla" förutsätter offentliga ingripanden och subventioner.** Inte i något av de länder som studeras i denna rapport lämnas hushållen vind för våg. Alla utvecklade länder betraktar boendet som en hörnpelare i välfärdspolitik. Även om målen och de politiska ambitionerna kan växla har samtliga länder mer eller mindre omfattande program

för att säkerställa att ekonomiskt svaga kan ges tillträde till bostadsmarknaden och att de över tid kan göra en bostadskarriär. Rapporten visar att Sverige sticker ut som ett exempel på anmärkningsvärt blygsamma ambitioner.

- **Alla länder har någon form av social housing.** Rapporten visar att alla länder som ser hyresrätten som ett centralt verktyg i bostadspolitik har social housing, dvs. subventionerade bostäder utan bytesrätt som tilldelas efter särskild behovsprövning. Undantagen utgörs av Sverige och Norge. Norge sticker ut som ett land som nästan helt saknar hyresbostäder med förstahandskontrakt och fri bytesrätt. Norge satsar i stället på att erbjuda en social bostadspolitik med det ägda boendet som bas. Sverige har som enda land kvar en modell med en "allmännytta", öppen för alla.

Andra menar dock att Sverige bakvägen infört en variant av social housing. Till sammans utgör idag kommunernas socialförvaltningar en av Sveriges största hyresvärdar. Bostadsbristen är sannolikt det viktigaste skälet till denna utveck-



ling men den är också en följd av att allmännyttans traditionella roll förändrats i flera steg.

Bruksvärdessystemet bidrar förvisso fortfarande med lägre hyror i det äldre beståndet men som helhet är de kommunala bolagens sociala uppdrag tämligen vagt. Den omfattande och ökande förekomsten av sociala kontrakt kan på det sättet ses som en bekräftelse på att hyresmarknaden är i behov av sociala mekanismer, en roll som allmännyttan inte är rustad för.

Detta leder till flera frågor: Vilken social roll kan och bör den svenska allmännyttan spela på längre sikt? På vilket sätt ska de mest utsatta hushållens intressen tillvaratas? Ska det ske inom det hyrda boendet, som på kontinenten, eller som i Norge, med ett batteri av åtgärder som stöttar hushållen att gå ”från att hyra till att äga”?

Ett sätt att behålla och utveckla den svenska ”allmännyttan” för sociala syften skulle kunna vara att reformera bruksvärdessystemet (öka tillgängligheten), kraftigt höja och bredda bostads-

bidragen (stötta ekonomiskt svaga hushåll) samt utveckla olika former av hyrköp för att på det sättet kunna erbjuda en boendekarriär inom hyresrättens ram.

- **De flesta länder – utom Sverige – stöttar ägt boende med offentliga insatser.** I en internationell jämförelse framstår Sverige som en märklig paradox. Å ena sidan har vi en ovanligt stor andel ägda bostäder (ca 64 procent av beståndet och ca 70 procent av befolkningen). Å andra sidan saknar vi helt åtgärder för att stötta ekonomiskt svaga att ta sig in på denna marknad. Här visar rapporten en palett av möjligheter från andra länder för att underlätta inträde på den ägda marknaden, under boendetiden och vid utträde från densamma. I nästan alla andra jämförelseländer finns ett eller flera av följande verktyg:
  - subventionerat bosparande
  - startlån eller rena bidrag till toppfinansiering
  - försäkringar mot betalningsrisker och prisfall
  - skatterabatter.

- **Staten och kommunerna behöver varandra.** I samtliga undersökta länder har staten (eller delstater/regioner) och kommunerna (eller stiftelser och kooperativ) utvecklat någon form av samspel. Något schematiskt kan man säga att medan staten bidrar till att allokera nödvändigt kapital till finansieringen av bostadsbyggandet svarar kommunerna för mer socialpolitiskt inriktade åtgärder. Det är en rollfördelning som delvis liknar den gamla svenska modellen där staten tog ansvar för finansieringen och kommunerna via sina kommunala bolag, socialförvaltningen och kommunalt bostadstillägg (KBT), mer direkt stöttade hushåll och individer. Inom ramen för en i grunden efterfrågestyrd bostadsmarknad bör staten och kommunerna spela en aktiv roll baserat på en tydlig rollfördelning.
- **Hyrda och ägda bostäder kompletter varandra.** Genomgången av andra länder visar att bostadspolitik är ”stigberoende”, dvs. valet av modeller och politiska lösningar styrs i hög grad av historia och vägval som gjorts lång tid tillbaka. För Sveriges vidkommande torde det betyda att vi bör behålla och utveckla en bostadsmarknad med stor valfrihet mellan olika upplåtelse- och boendeformer. En ny social bostadspolitik måste därför finna nycklarna till hur ekonomiskt svaga ska kunna ges tillträde både till den hyrda och den ägda bostadsmarknaden.
- **Samhällets ekonomiska stöd bör gå till hushållen.** En jämförelse mellan svensk bostadspolitik och den som tillämpas i andra länder avslöjar en viktig skiljelinje. Medan Sverige haft stor förkärlek för produktionsstöd spelar detta en mer undanskymd roll i andra länder och tenderar dessutom att fasas ut. Det finns flera goda skäl för Sverige att följa de andra ländernas exempel.

Produktionsstöd är ineffektiva (i all synnerhet om man fördelar bostäderna efter kötid). De bidrar till ökad segregation. Av värderingstekniska skäl ger de få, om ens alls några nya bostäder där de som mest behövs.

Men till det finns mer idémässiga motiv. Dagens organisation av välfärdstjänster utgår på ett självklart sätt från att enskilda individer kan göra sina personliga val. På det sättet har samhället ändrat fokus från att styra medborgarna till ”rätt” lösning till att erbjuda de alternativ som passar den enskilde bäst. Så bör givetvis även en modern bostadsmarknad fungera. Därför bör den vara efterfrågestyrd. Samtidigt är det uppenbart att människor föds och växer upp med olika förutsättningar. Samhällets stöd ska bidra till att ge alla individer likartade livschanser men också stötta människor att göra sina egna prioriteringar och fatta sina egna beslut.

Veidekkes genomgång visar att Sverige på 25 år gått från att vara ett föregångsland till att idag tillhöra de länder som är allra sämst rustade att föra en socialt inriktad bostadspolitik. Det är en märklig utveckling som manar till eftertanke. Veidekkes genomgång av internationella exempel och modeller visar att det finns en skattkista att ösa ur, bara vi är beredda att öppna oss för impulser och lärdomar från andra länder.

**Slutsatsen av Veidekkes rapport kan också sammanfattas på ett annat sätt: att sorglöst fortsätta som idag är det absolut sämsta alternativet.**



**»Veidekkes gjennomgang av internasjonella eksempel og modeller viser at det finns en skattkista att ösa ur, bara vi är beredda att öppna oss för impulser och lärdomar från andra länder.«**



## Referenser

- BKN, *Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader. En internationell jämförelse*, 2011.
- BKN, *Etablering på ägarrikttsmarknaden*, 2012
- Boverket, *Bostadspolitiken – svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år*, 2007.
- Boverket, *Social Mix i några länder. Leder boendeintegration till integration i hela samhället?*, 2008.
- Boverket, *Den sociala bostadssektorn i Europa. Jämförelser mellan sex EU-länder*, 2016.
- CECOHDAS, *Study on financing of social housing in 6 European countries*, 2013.
- Evidens, *Långsiktiga effekter av att äga och hyra sin bostad*, Bofrämjandet 2017.
- Europeiska kommissionen, *The housing market in the Netherlands*, 2012
- Hulchanski, *Canada's Dual Housing Policy*, 2007.
- UK Homes and communities agency, *Shared Ownership and Affordable Homes Programme 2016 to 2021*, 2016.
- Veidekke, *Fra leie til eie, "Från att hyra till att äga" – riktlinjer för en ny bostadspolitik i en efterfrågestyrd marknad*, 2015.

Urval webbplatser

<https://www.cmhc-schl.gc.ca>

<http://www.firsthome.gov.au>

[www.sbausparkasse.at/de](http://www.sbausparkasse.at/de)

<https://www.svn.nl/particulieren/lening/corporatie-starterslening>

[www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/mortgages/first-time-buyer](http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/mortgages/first-time-buyer)

[http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Boende/Att\\_bo\\_i\\_agarbostad/BSPsparande](http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Boende/Att_bo_i_agarbostad/BSPsparande)



---

# VI TROR PÅ INVOLVERANDE KRAFTER OCH KOLLEKTIV INTELLIGENS.

Veidekke är Skandinavien fjärde största entreprenad- och bostadsutvecklingsföretag med en total omsättning på ca 30 miljarder NOK. Veidekke har funnits sedan 1936 och har aldrig gått med förlust. Vi har en stark företagskultur som bygger på tydliga värderingar (profesjonell, redelig, entusiastisk och grensesprengende) och tror på en hög grad av frihet under ansvar. Genom ett unikt program för personalägande, där alla erbjuds samma möjlighet, äger vi som arbetar inom Veidekke närmare cirka 15 procent av företaget vilket skapar motivation och ger företaget en möjlighet att agera långsiktigt.

Inom Veidekke är HMS – hälsa, arbetsmiljö och säkerhet – jämställt med de ekonomiska målen. Vi tror på involvering för att på det sättet uppmuntra och ge utlopp för allas engagemang och kunskap och har som ambition att bli Sveriges mest involverande företag, såväl internt som mot våra kunder, leverantörer, samarbetspartner samt det omgivande samhället.

[veidekke.se](http://veidekke.se)

---