

# Bofrämjandets politiska manifest

2022-06-15



# ”En fungerande bostadsmarknad, där en egen bostad kan bli verklighet för alla”

Vår vision är ”En fungerande bostadsmarknad, där en egen bostad kan bli verklighet för alla”. För att visionen ska bli verklighet driver Bofrämjandet ett antal bostadspolitiska frågor inför valet 2022.

Bofrämjandet verkar för:

- förstagångsköparen
- ökad rörlighet och lägre trösklar in på bostadsmarknaden och mellan olika boende- och upplåtelseformer
- färre regelmässiga och systemiska hinder
- en allmänt fördjupad bostadskunskap



bo FRÄMJANDET

# 1

## Ökat bostadsbyggande för ett tryggare samhälle

Bostadsbyggandets omfattning i Sverige präglas av stora svängningar över tid och plan- och bygglovsprocesser lider av allt längre ledtider. Sammantaget fördrar detta bostadsbyggandet och leder till att färre bostäder byggs och att rörligheten på bostadsmarknaden försämras.

Möjligheterna att kunna flytta hemifrån, att flytta till arbete och studier på annan ort, eller flytta till en bostad som passar en familj utifrån förändringar i familjesituationen är grundläggande för både hushållens välfärd, för deras trygghet och för samhällsekonomin. Ett ökat bostadsbyggande av alla upplåtelseformer ger större rörlighet och längre flyttkedjor, dämpad pristillväxt som möjliggör för fler att köpa sin bostad, högre välfärd för hushållen och en bättre fungerande samhällsekonomi.

Bofrämjandet verkar därför för:

- En hög och över tid jämnare nyproduktionstakt av alla upplåtelseformer
- Kortare och mer förutsägbara ledtider i plan- och bygglovsprocessen
- Fler bostäder i nyproduktionen som ger längre flyttkedjor och större rörlighet
- Lagstiftning som tydliggör bostadsbyggandet som samhällsintresse
- Fler upplåtelseformer och nya finansieringsformer



# 2

## Attraktiva bostäder för alla

En välfungerande bostadsmarknad måste gå hand i hand med en hög standard på bostäderna. Landvinningar inom arkitektur bör värnas och utvecklas samtidigt som ny teknik bidrar till nya lösningar och funktionalitet.

Vi står inför betydande demografiska förändringar som innebär att både nya barnfamiljer, äldre och andra grupper behöver söka en mer passande bostad, vilket ger behov av varierade bostadstyper.

En trygg och attraktiv bostad ställer krav på närmiljöns utformning och områdets utbud av service, verksamheter och naturvärden.

Bofrämjandet verkar för:

- En variation av bostadstyper som möter en mångfald av behov, exempelvis:
  - Stora lägenheter, som frigör många små
  - Bostäder som möter ungas behov
- Stads- och närmiljöer som är attraktiva både för barn, unga och äldre:
  - Närhet till kollektivtrafik
  - Utbud av kommersiell och samhällelig service
  - Grönområden med aktivt innehåll



# 3

## Reformering av finansieringen – reformera kreditrestriktioner men utveckla nya och finansieringslösningar



Under det senaste decenniet har staten infört olika regleringar av hushållens möjligheter att ta ett bostadslån. Det handlar om bolånetaket som innebär att hushållen måste ha en större kontantinsats, amorteringskrav ett och amorteringskrav två som innebär att hushåll måste amortera mellan noll och tre procent per år, beroende på belåningsgrad och inkomstnivå. Sammantaget har dessa regleringar gjort det svårare för många hushåll att ta sig in på bostadsmarknaden. I jämförelse med många andra länder framstår Sverige i det närmaste som unikt med att inte på något sätt erbjuda undantag från strikta kreditregleringar för förstagångsköpare. Samtidigt sätter en eventuell ny makromiljö med högre räntor och långsammare pristillväxt ljuset på behovet av att tänka nytt.

Bofrämjandet vill verka för:

- Att utredningsförslaget om startlån genomförs och att flexibiliteten i nuvarande kreditreglering ökar för förstagångsköpare

Bofrämjandet vill verka för att det på längre sikt:

- Utvecklas nya finansieringsformer för förstagångsköpare, genom ett statligt startlån med inspiration från CSN-lånen, där risker delas mellan stat och hushåll och därigenom medger hög belåningsgrad men samtidigt har en långsiktig amorteringsplan. Lånet kan exempelvis kombineras med ett bosparande enligt exempelvis den tyska Bausparkasse-modellen, där lånemöjligheter korresponderar med uppnått sparande, i kombination.



# 4

## Individuella stöd – riktade bostadsbidrag

Utvärderingar har visat att investeringsstödet främst haft effekter på bostadsbyggandet utanför storstäderna. Investeringsstödet är så utformat att ersättningen för bostadsbyggandet till byggaktören sker i efterhand, dvs när byggnaden redan fått finansiering. Det finns heller inga tydliga tecken på att hushållen som flyttar in i dessa bostäder har lägre inkomster än hushåll som flyttar till bostäder som byggt utan stöd.

Bofrämjandet ser hellre en modell riktad direkt till hushåll, i form av individuella stöd som har högre precision och kan hjälpa de hushåll som har svårast att hitta bostad utifrån sina ekonomiska förutsättningar.

Bofrämjandet vill därför verka för:

- Utökade individuella behovsprövade stöd för att ekonomiskt svaga hushåll ska kunna klara sin boendesituation



# 5

## Bosparande - sänk trösklarna till bostadsmarknaden

Ett ökat antal unga vuxna och ett lågt utbud av äldre, billigare, hyresbostäder har inneburit att andelen unga vuxna som kunnat etablera sig i hyresrätt fallit kraftigt i storstadsregionerna. Och de har inte kunnat kompensera fallet genom att öka etableringen i bostadsrätt i samma utsträckning. Krav på kötider respektive för litet sparkapital blir idag stora hinder.

Samtidigt har många unga ett relativt god betalningsförmåga och skulle kunna klara boendekostnaderna för en mindre bostadsrätt – om man hade tillgång till toppfinansiering eller eget kapital. Ett bra komplement till en modell för startlån skulle därför vara ett statligt gynnat bosparande. . Bofrämjandet hämtade redan på 80 talet en idé från den tyska modellen med så kallade Bausparkassen, där lånemöjligheterna korresponderar med det sparade kapitalet. I kombination med ett utvecklat startlån enligt CSN-modell enligt föregående beskrivning skulle ett sådant system kunna utgöra utgångspunkt för en framtida ny sparande och finansieringsform.

Bofrämjandet verkar för:

- Utveckling av nya former för bosparande.



Bofrämjandet identifierade problematiken tidigt och har drivit frågan om bosparande för unga sedan 1980-talet. 1999 gavs skriften "Bo billigare, spara, bygga, äga" ut.

# 6

## Kunskapsbildning

Med ovanstående förslag vill vi bidra till systemförändring genom att uppmuntra till förändringar av nuvarande regler och system som kan bidra till att minska trösklar mellan olika boende- och upplåtelseformer och få bort de hinder som finns för att hushåll ska kunna efterfråga och förvärva en bostad även i tillväxtorter.

Därutöver bidrar Bofrämjandet med:

- Kunskapsbildning för beslutsfattare – Höja kunskap och förståelse hos aktörer som kan påverka marknaden bland annat genom att ta fram rapporter
- Kunskapsbildning för skolor – Samhällets framtida välbefinnande börjar i den unga generationens kunskapsuppbyggnad
  - Öka och bredda kunskapen om vad som krävs av den enskilde för att göra drömmen om den egna bostaden till verklighet och det ägda boendet som sparform
  - Följa upp och stödja implementeringen av "Moving in" vår lärarhandledning
  - Inleda samarbete med annan part i kunskapsbildningen, t ex Mäklarsamfundet, Bankföreningen m fl





**Tack!**

