

Bofrämjandets bostadspolitiska manifest för bostadsministerns första 100 dagar





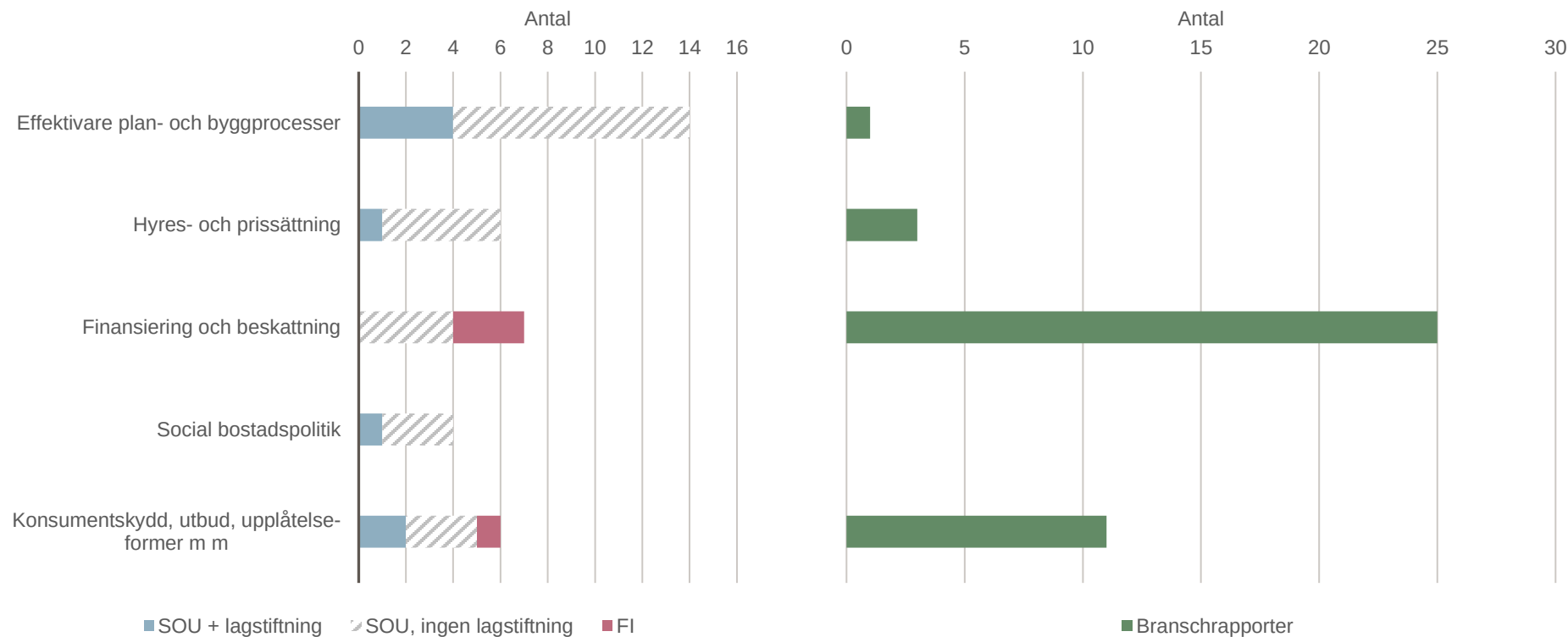
Politiskt ledarskap efterfrågas

Statens, branschens och hushållens syn på reformbehov i svensk bostadspolitik

Ted Lindqvist

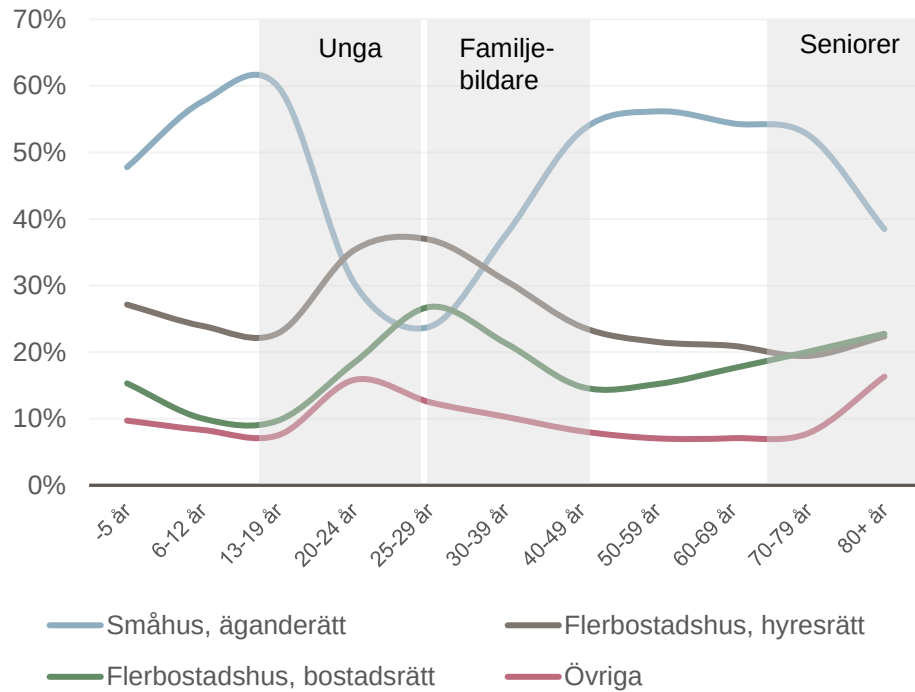
Bofrämjandet 2022-06-15

Fokus, verkstad, måluppfyllelse? 31 → 22 → 8

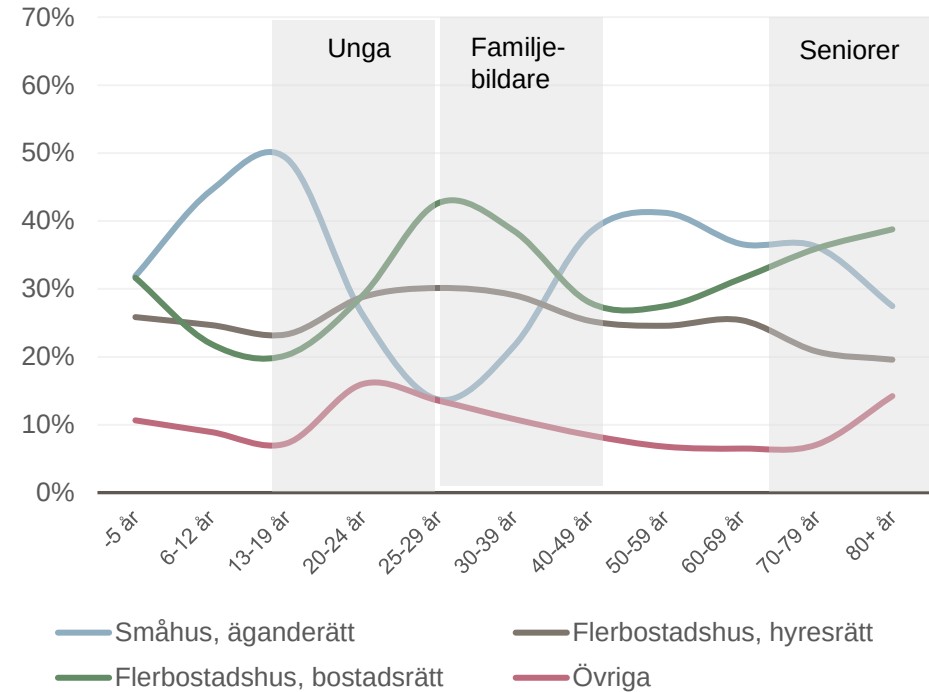


Hushållen uttrycker behov av olika boendeformer under livsrykelen

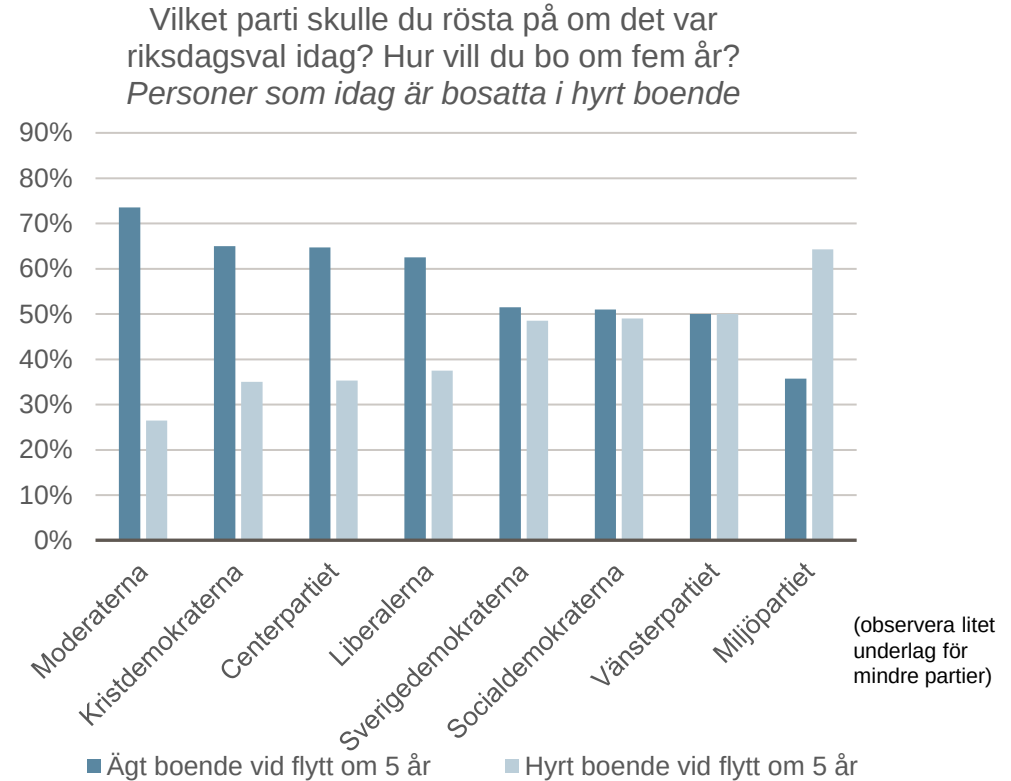
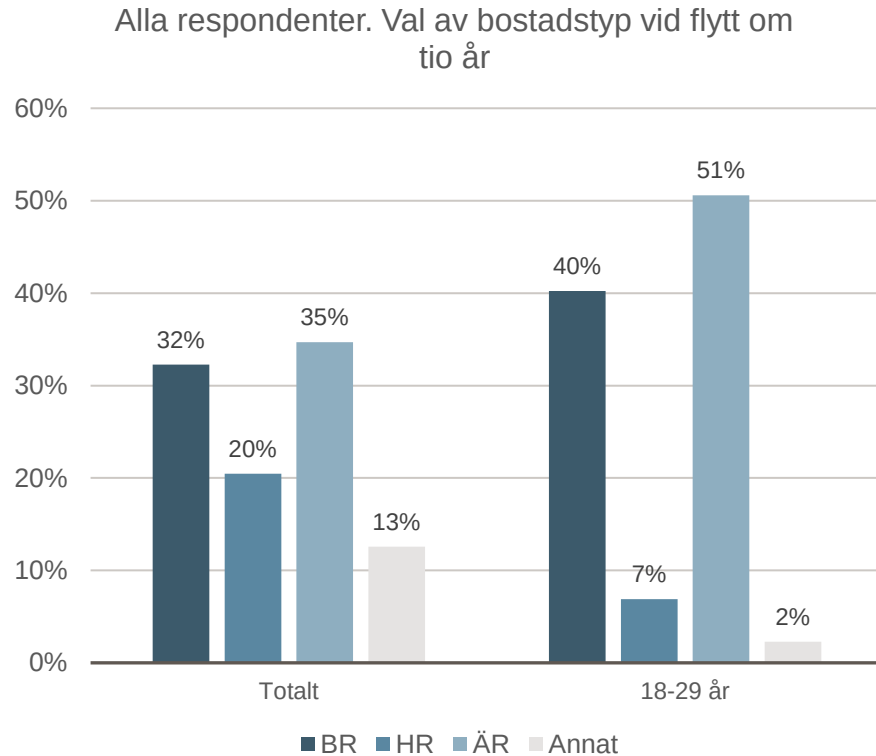
Andel personer per boendeform och åldersgrupp,
2021. Riket



Andel personer per boendeform och åldersgrupp,
2021. Stockholms LA

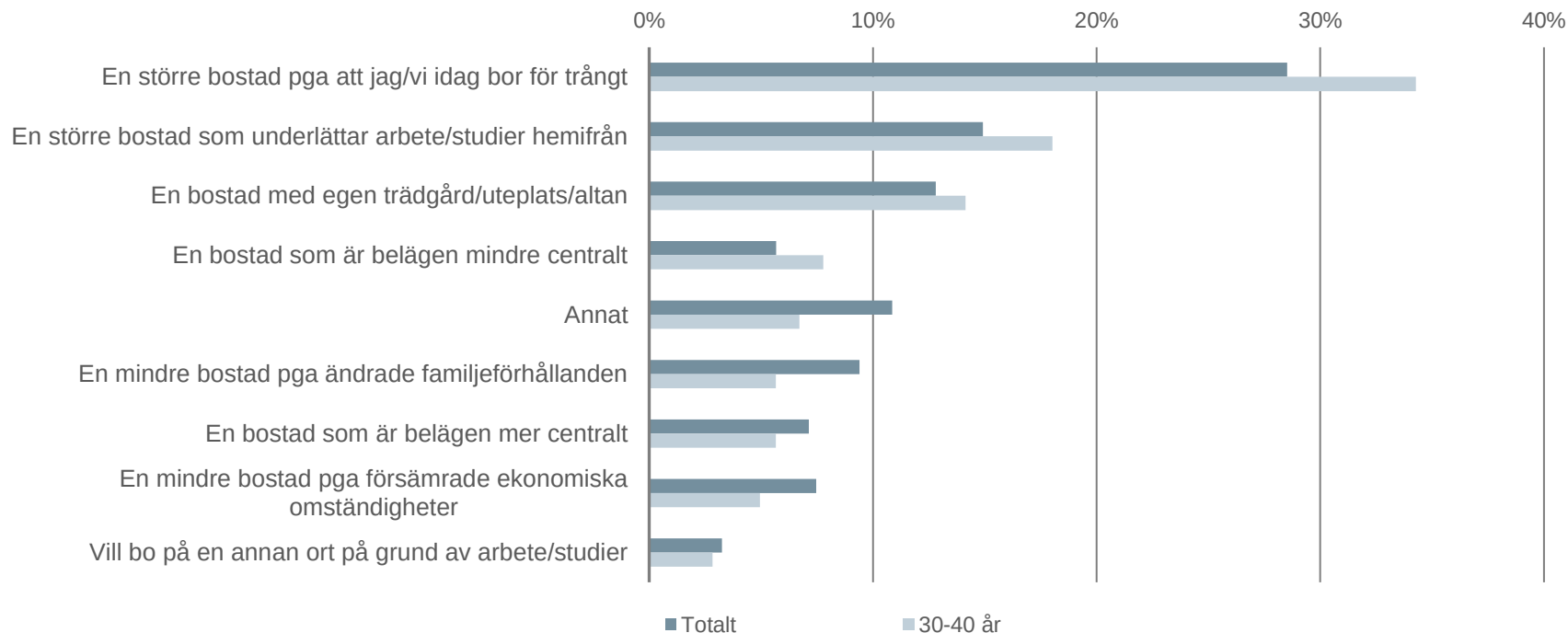


Starka ägarpreferenser oavsett politiska preferenser, devis till följd av ett livscykelperspektiv



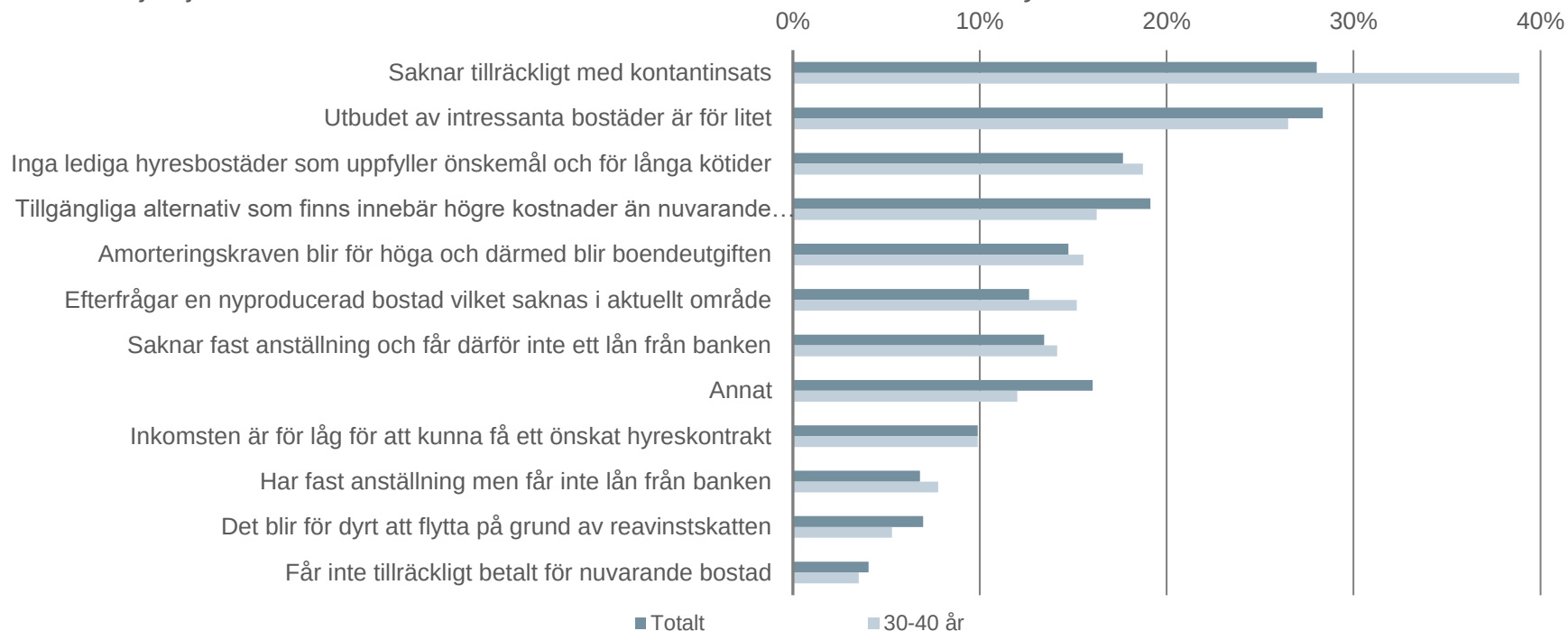
Varför behöver du flytta till en annan bostad? Större bostad...

Typ av boende som efterfrågas i första hand jämfört med befintligt boende
Ej nöjd med nuvarande boende och/eller anser att det finns behov av flytt



Vad hindrar hushållen? Priser/kreditreglering och dåligt fungerade hyresmarknad

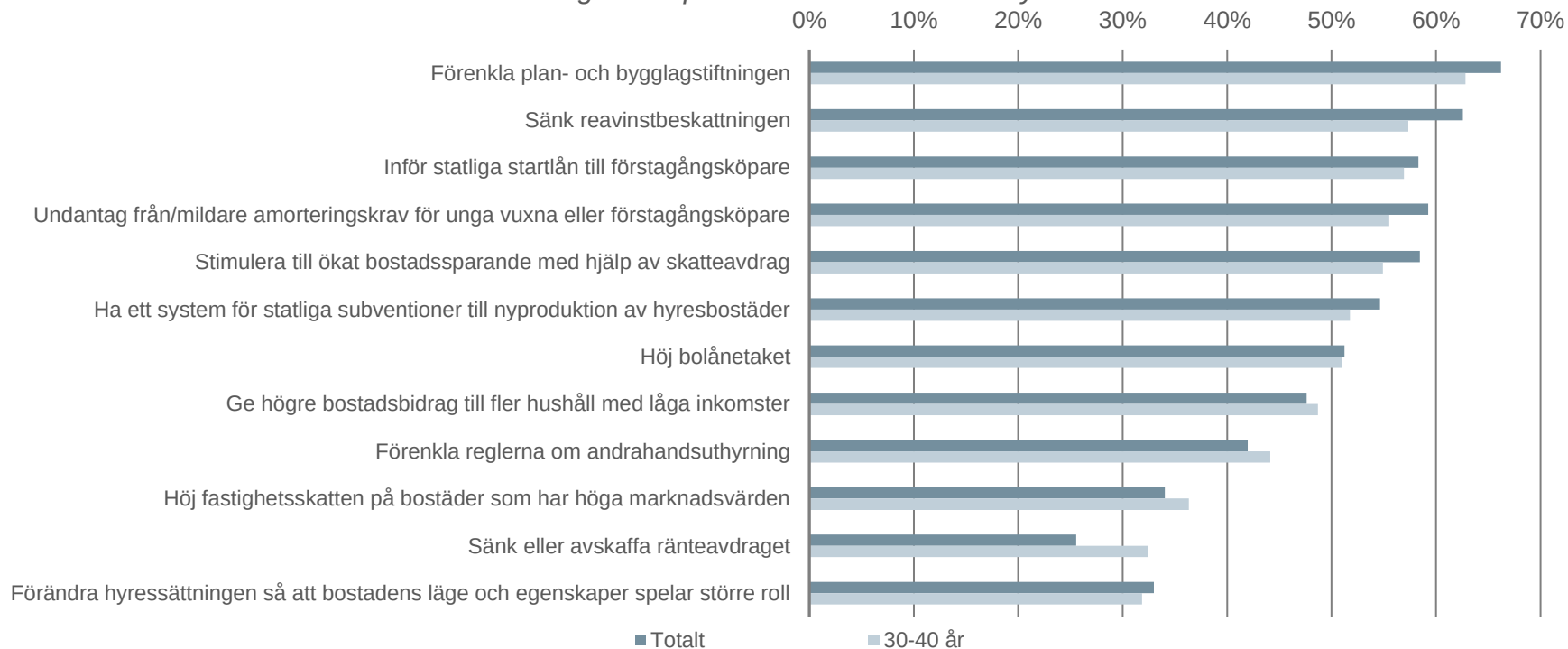
Anledning till att man idag inte bor i en bostad som passar ens behov.
Ej nöjd med nuvarande boende och/eller anser att det finns behov av flytt



Önskade reformer – enklare regelverk, lägre transaktionskostnader och mildare kreditreglering

Andel som anser följande politiska förslag vara bra för att bostadsmarknaden ska fungera bättre

Andel som angett 7-9 på skalan där 9 står för "mycket bra"



Kort diskussion om reformområden

- Ökat bostadsbyggande genom effektivare och enklare planprocesser
 - 14 SOU:er om PBL räcker...
 - Lokala politiska mål och styrning
 - Kompetens och resurser
 - Avvägningar mellan olika samhällsintressen och Miljöbalken
 - Effektivare samverkan och benchmarks
- Möjliggör för förstagångsköpare att finansiera en bostad
 - Startlån
 - Bosparande
 - Undantagsregler och utvärdering
- Stöd till hushåll i stället för byggsubventioner
 - Dåligt träffsäkerhet
 - Som del av utvecklad social bostadspolitik?
- Reformering av hyressättning och förändring av bostadsbeskattning
 - Neutralitet i kapitalbeskattning
 - Kanske inte så troligt under överskådlig tid?
 - Ökar reformbehovet på andra områden

**Evidens erbjuder kvalificerad analys
och strategisk rådgivning åt aktörer
inom samhällsbyggnadssektorn**

evidens:



Evidens

Sibyllegatan 32, 2 tr
114 43 Stockholm

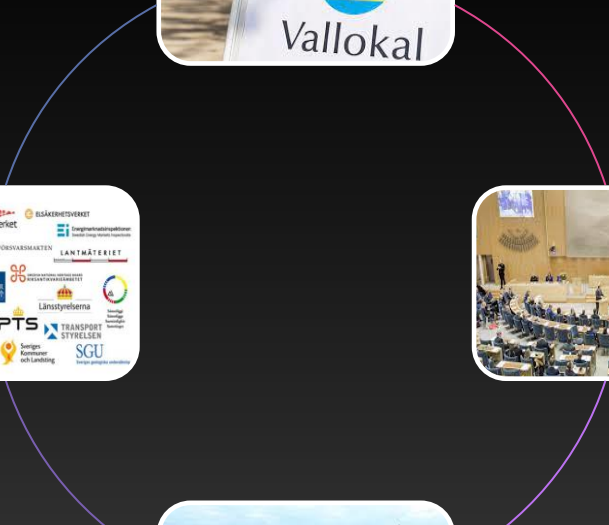
Tfn växel: + 46 8 599 05 170
www.evidensgruppen.se

POLITISKT LEDARSKAP

EN FRÅGA OM KORSTRYCK

JENNY MADESTAM, DOCENT I STATSJETENSKAP & LEKTOR I LEDARSKAP FÖRSVARSHÖGSKOLAN





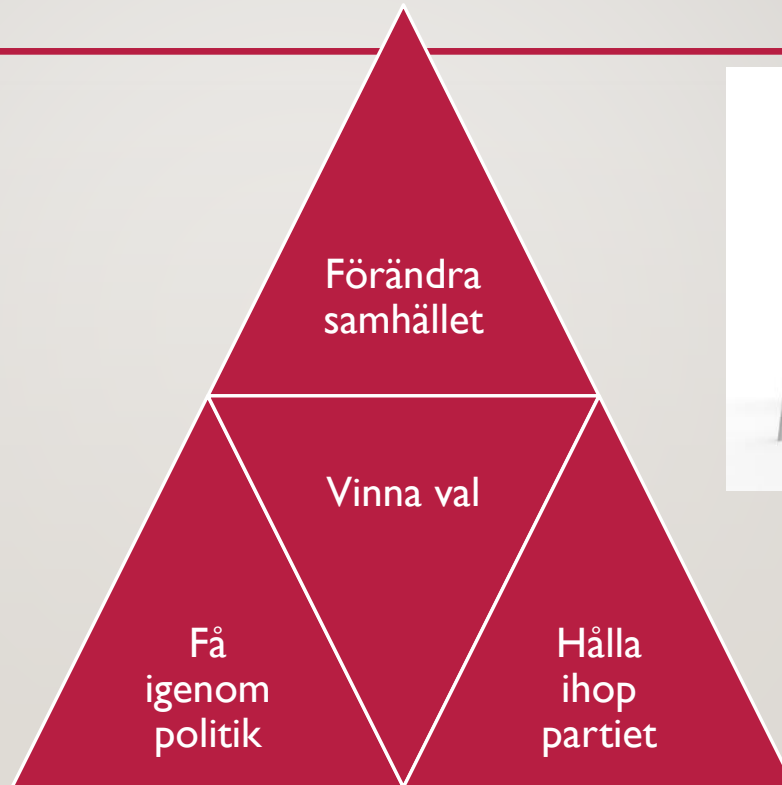


POLITISKA PARTIER

- Partiers funktioner
 - Artikulera intressen
 - Aggregera intressen
 - Kanalisera intressen
 - Formulera politiska idéer
 - Rekrytera (politiker)
 - Socialisera



PARTIERS MÅL



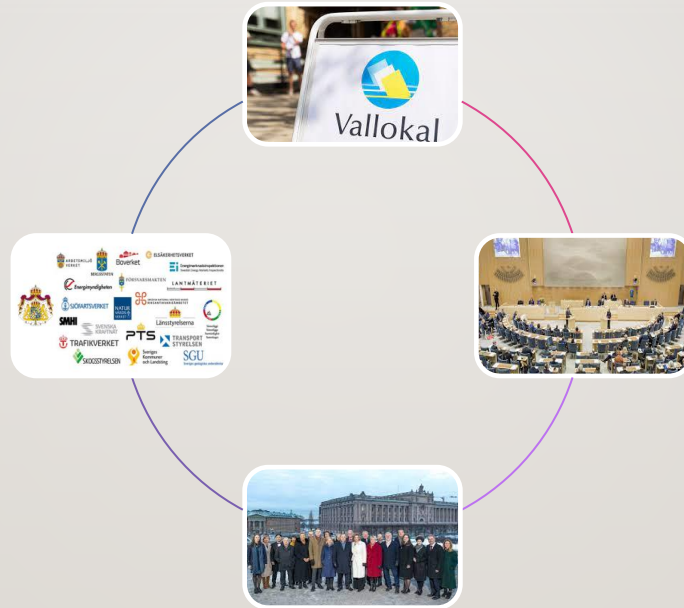
POLITISKA LEDARSKAPETS UPPGIFT



- Attrahera väljarna
- Hålla ihop partiet
- Vara skicklig förhandlare
- Synas och höras

VARFÖR HÄNDER INGET DÅ? JO PGA KORSTRYCKET





OAVSETT VAD – POLITISKA LEDARE VILL VINNA....



STILM

Unga föräldrarna har inte råd med eget: "Det är omöjligt att få ett fast boende i Stockholm"

PUBLISERAD 2021-08-27



Var fjärde ung vuxen kan inte flytta hemifrån

26 oktober 2021 20:00

Var fjärde ung vuxen bor fortfarande kvar hos sina föräldrar i Malmö och Lund. Här är också hyrorna högre än i övriga storstadsregioner. Det visar Hyresgästföreningens enkätundersökning.

Bostadsbrist och hemlöshet

Uppdaterad 25 mars 2022

Skriv ut

Brist på bostäder med låga hyresnivåer är den största anledningen till att en del av Malmös invånare är hemlösa. Malmö stad gör insatser för att motverka hemlöshet på olika nivåer och i olika verksamheter.

Oavsett tillgång på bostäder har en kommun ansvar för den som vistas inom kommungränsen. Olika verksamheter inom Malmö stad bedriver därför arbete för att förebygga hemlöshet och för att hjälpa de som är hemlösa.

Startlån till förstagångsköpare av bostad

Direktiven

- Föreslå utformning av ett startlån
- Definiera förstagångsköpare
- Främja en långsiktigt hållbar skuldsättning
- Kreditregleringen ska vara oförändrad
- Utred andra åtgärder

Agenda

- Startlån
- Gynnat bosparande

Startlånet

- Minskar sparandetiden till kontantinsats
- Minskar behovet av blacolån
- Underlättar för de som inte har kapitalstarka föräldrar eller andra närstående

Förstagångsköparens dilemma

- Tillgången till den ägda marknaden begränsas av höga bostadspriser i kombination med
 - Krav på kontantinsats
 - Att klara kreditprövningen
- Långa kötider på hyresmarknaden
- Högre boendekostnader på andrahandsmarknaden och för nyproducerade hyresrätter

Svårt att spara ikapp prisökningar

År	Pris, kr/kvm	Pris, 50 kvm	Eget kapital, 15%	Behov av eget kapital jmf med förra året
2010	34 420	1 721 000	258 150	
2011	35 144	1 757 200	263 580	5 430
2012	36 126	1 806 300	270 945	7 365
2013	39 910	1 995 500	299 325	28 380
2014	44 601	2 230 050	334 508	35 183
2015	52 416	2 620 800	393 120	58 613
2016	57 427	2 871 350	430 703	37 583
2017	58 608	2 930 400	439 560	8 858
2018	55 311	2 765 550	414 833	-24 728
2019	56 944	2 847 200	427 080	12 248
2020	60 272	3 013 600	452 040	24 960
2021	64 930	3 246 500	486 975	34 935

Avser genomsnittliga priser i region Stockholm, att jämföra med genomsnittligt sparande på 24 000 kr/år

Vilka kvalificerar för startlån?

- Förstagångsköpare:
Personer som inte har ägt en primär bostad i Sverige de senaste 10 åren
- Avser att folkbokföra sig i bostaden
- Kreditvärdig
- Tidigare inte fått startlån
- Belånar bostaden över 85 %

Startlånets omfattning

- Bolån upp till 95 % av bostadens marknadsvärde
- Startlånet utgör lånedelen över bolånetaket, max 10 %
- Startlånet har ett maxbelopp på 250 000 kronor/förstagångsköpare
- Dubbelt maxbelopp för förstagångsköpare som är vårdnadshavare och ensamt ska äga 100 procent av bostaden

85%

10%

5%

Startlånets utformning

- Startlånet lämnas av bolåneaktören
- Startlånet är ett bolån med bostaden som säkerhet
- Lägre ränta och amorteringstakt än ett blacolån
- Startlånet kan få en lägre kalkylränta än vanliga bolån vid kreditprövningen
- Startlånet amorteras först

Bolånetaket och konsumentskydd

- Bolånetaket på 85 % är ett konsumentskydd
- Bolånetaket får överskridas om konsumentskyddet upprätthålls
- Därför kommer startlånet med ett konsumentskydd genom en statlig garanti
- Startlånet är därmed förenlig med kreditregleringen

Den statliga garantin

- Garantin ersätter bolåneaktören
- Staten tar över fordran på låntagaren och tillämpar mjuka återbetalningsvillkor
 - En period på två år där återbetalning ej behöver ske
 - Återbetalning sker i relation till inkomsten
 - Skulden kan skrivas av bl. a. vid långvarigt låg inkomst

Garantins finansiering

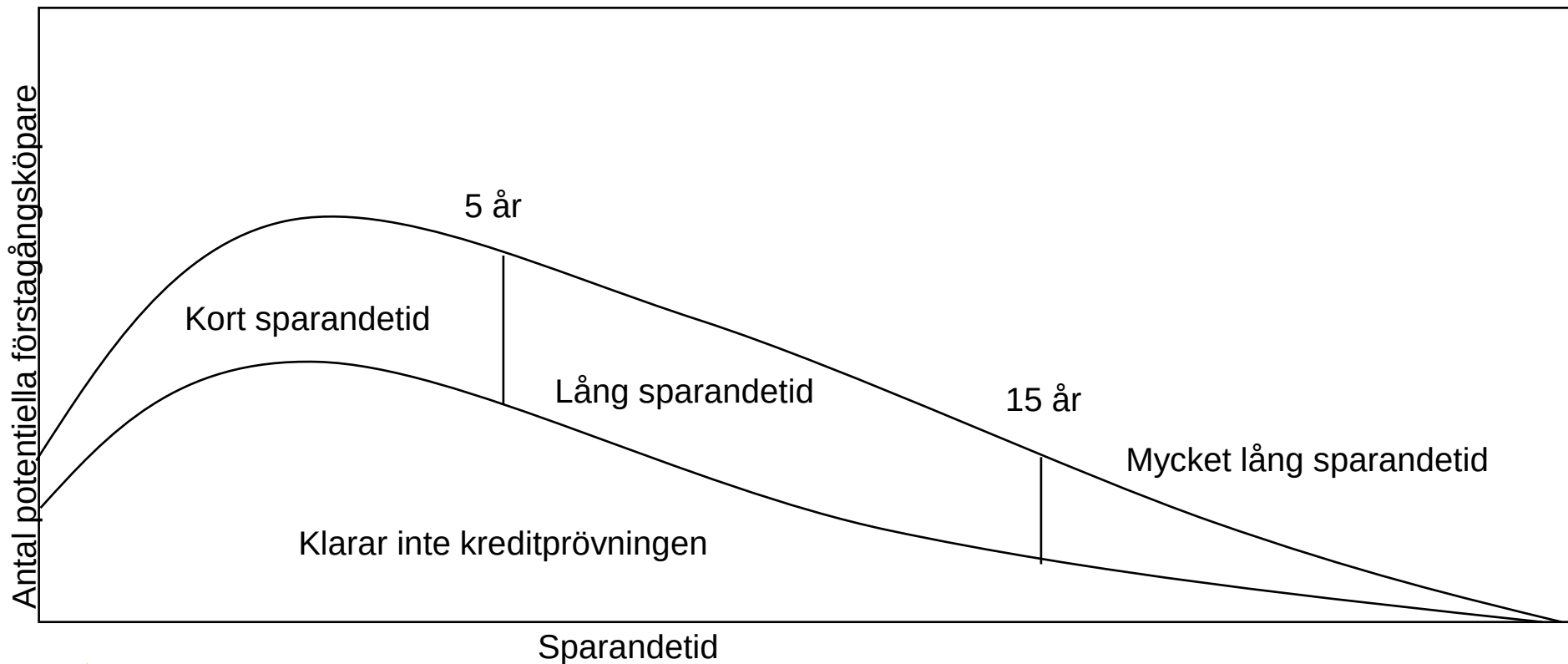
- Engångsavgift som betalas av bolåneaktören
- Engångsavgiften uppskattas till ca 1 % av garantibeloppet
- Avgiften är förenlig med EU:s statsstödsregler
- Avgiften täcker förväntade förluster, administration och avkastning
- Det garanterade beloppet minskar med amorteringarna
- Startlånet amorteras därför på 4-6 år

Garantimyndigheten

Boverket föreslås som garantimyndighet

- Tecknar ramavtal med bolåneaktörer
- Administrerar utestående garantier samt regressfordringar

Effekter på potentiella förstagångsköpare



Startlånets effekter

- Behovet av kontantinsats minskar med $\frac{2}{3}$
- Ca 400 000 potentiella förstagångsköpare får en rimligare sparandetid
- Störst effekt i storstäder och storstadsnära kommuner
- Köpkraften bland förstagångsköpare ökar med ca 7 procent

Blancolån/Startlån

- Förutsättningar i räkneexemplet
 - Köp av 1 rum och kök för 2 500 000 kr
 - Baserat på 2% amortering
 - 5% kontantinsats
- Blancolån:
 - 85% lån dvs 2125000 kr Amortering: 42500 kr/år
 - 10% Blancolån dvs 250 000kr Amortering (5 år): 50 000 kr/år
 - **Total amortering: 92500 kr dvs 7708 kr/mån**
- Startlån:
 - 95% lån dvs 2375 000 kr. Amortering: 47500 kr
 - **Amortering: 47500 kr dvs 3958 kr/mån**
- Räntor
 - Bolån: 1,75-3,06% (Hemsida 2022-04-05)
 - Blancolån mellan 3,60-8,60% (Hemsida 2022-04-05)



Gynnat bosparande

Överväganden men inga förslag

- De flesta som har möjlighet att spara tycks redan spara
- Subventionen skulle huvudsakligen gå till dem som redan sparar
- Det finns redan ett skattemässigt förmånligt sparande i form av ISK
- Ett gynnat bosparande som uppnår halva effekten av startlånet uppskattas kosta 11 miljarder kronor
- Barnbosparande jämnare fördelningsprofil
 - 400 kr/mån till alla barn mellan 0-18 år
 - 168 000 kr vid 25 årsålder (givet 4% årlig avkastning)



Sänk tröskeln till en god bostad

Socialt hållbar
bostadsförsörjning

Karolina Skog



Utmaningarna är stora

- Höga trösklar till bostadsmarknaden
 - strukturell hemlöshet
- Ojämlighet och ökande priser
 - insiders och outsiders
- Barnfamiljer med svag köpkraft särskilt utsatta

Utredningens bedömningar

- Ansvaret är och bör vara delat
 - Staten behöver kliva fram
 - Fokus på att gemensamt möta utmaningarna
- Åtgärderna behöver innefatta mer än bostadsbyggande
- Selektiva åtgärder behövs vid sidan av de generella
- Särskilda åtgärder för barnfamiljer är motiverat

Bredda förståelsen av bostadsförsörjning

- produktion och andra utbudsskapande åtgärder
- fördelning och förmedling
- konsumtion och efterfrågan
- förvaltning och renovering

Kombination av universella och selektiva åtgärder

Reglering av hyresprinciper för alla
Hyresgaranti för barnfamiljer

Reglering av kommunernas markpolicy
Metodstöd för sociala krav

Kötid huvudprincip för kommunal bostadsförmedling
Bör kombineras med reservationer och förturer





BOFRÄMJANDET

- Om jag vore bostadsminister idag

”Det som
behövs är
reformer,
egentligen
vilka reformer
som helst.”

Varför är då känslan att det inte kommer
några reformer på bostadsområdet?





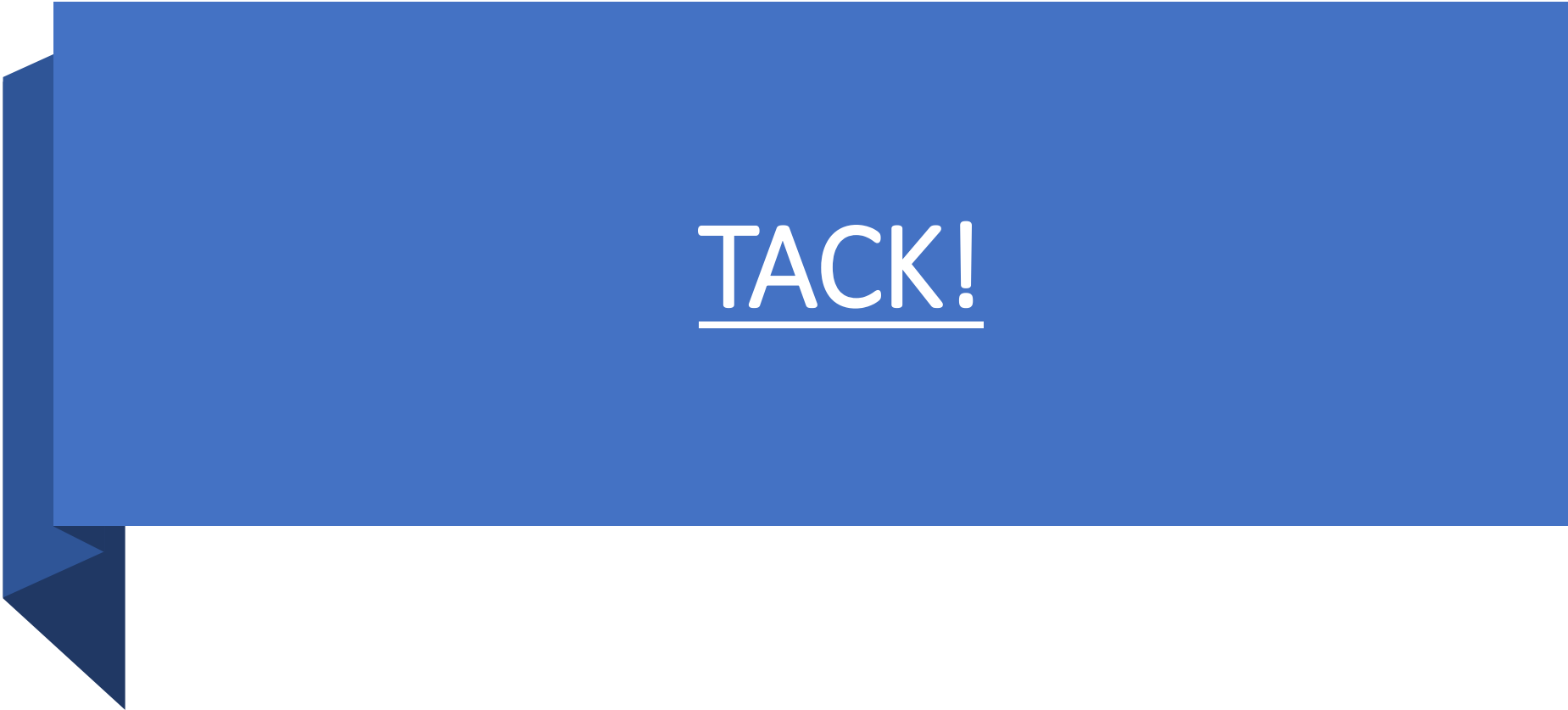
Inneboende konflikterna på detta politikområde:

- Bostadspolitiken bestäms av riksdag och regering, men stor del av ansvaret och makten är fördelad till landets kommuner
- Marknaden vs det offentliga
- Bostadspolitiken styrt mot två motsatta kurser

Tre konkreta reformer

- Underlätta köp
- Underlätta nybyggnation
- Reformera bostadsköerna



A blue ribbon graphic with a 3D effect, featuring a dark blue shadow on the left side. The word "TACK!" is written in white, underlined, serif font in the center of the ribbon.

TACK!

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 fördröjar 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 skolgång – 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!

