

# Finansiering för fler bostäder

– Stabil, tillräcklig och prisvärd  
bostadsproduktion där människor vill bo

Ragnar Bengtsson  
Hyresgästföreningen





# Innehåll

Sammanfattning	3
90 år av bostadspolitik och dagens realiteter	4
Förslag om utökat investeringsstöd	13
Källor	15

## Sammanfattning

Detta är en utökad sammanfattning av rapporten *Finansiering för fler bostäder*. I denna kortversion presenteras resonemang och slutsatser om hur ett tillräckligt stort investeringsstöd för fler bostäder kan utformas och varför det behövs. För att få en mer heltäckande bild av hur bostadsbyggandet har fungerat tidigare i Sverige, varför ett nytt finansieringssystem behövs och hur det kan tänkas utformas på bästa sätt rekommenderas den längre rapportversionen.

Sverige lider av en allvarlig och tilltagande bostadsbrist. Bristen uppkom först i våra tillväxtområden och därefter i allt fler delar av landet. Bostadsmarknaden är inte som vanliga marknader, den centrala skillnaden är svårigheten för producenter att svara på prisinformation. Regleringar och osäkerheter begränsar nyproduktion och förnyelse av fastigheter och områden. Reformering av regler och planmonopol välkomnas men är inte tillräckligt. Oavsett hur planreglering eller andra regler är utformade kommer de att begränsa marknadens möjligheter kraftigt. Det är därtill varken önskvärt eller realistiskt att ta bort det kommunala inflytande över den lokala miljön eller göra stora avkall på de sociala ambitioner som finns med dagens regler.

Men det finns vägar framåt, två åtgärder är viktigast för att öka byggandet. Den ena är att motivera kommunerna att tillgängliggöra mer mark, i synnerhet i attraktiva kommuner med höga markpriser. Det andra är att säkra konjunkturstablett produktion av billiga bostäder så att producenter kan hitta en marknad som klarar av att efterfråga denna större produktion.

Hysesrätter är den enda boendeform där staten på ett effektivt sätt kan påverka produktionen så att sänkta kapitalkostnader kommer konsumenten till del. Om statens påverkan sker genom förmånliga lån kan stödet expanderas samtidigt som kostnaden blir marginell för staten.

Erfarenheterna från krisen på 90-talet visar vad en illa genomtänkt bostadspolitik kan orsaka i en ekonomisk nedgång. Flera riskfaktorer som förvärrade den krisen finns dock inte kvar. Särskilt är vår rörliga kronkurs en säkerhet mot liknande kriser. Flera lärdomar bör ändå dras av 80-talets bostadspolitik. Den viktigaste är att stöd aldrig ska formuleras som rättigheter utan kostnadskontroll. Istället bör stöd från början säkras från en orimlig kostnadsutveckling genom regler som fasar ut stödet när målsättningen nås.

Rapporten föreslår ett *utökat investeringsstöd* som delfinansierar nyproduktionen av hyresrätter. Antalet som delfinansieras bör variera i syfte att parera byggkonjunkturen och stabilisera det totala bostadsbyggandet. Över byggkonjunkturen behöver troligen omkring 35 000 bostäder delfinansieras av staten med omkring 29 miljarder kronor årligen. Kapitalet lånas upp av staten för att därefter lånas ut till producenter med 0,5 procent räntemarginal mot statslåneräntan. Stödet bör fortsatt använda sig av investeringsstödet system med kravhyror.

EU:s regelverk för statsstöd erbjuder möjligheter för att kanalisera denna typ stöd till ökad bostadsproduktion, även om vissa val behöver göras.

Förslaget om utökat investeringsstöd utgår från att det behövs förändringar på bostadsmarknaden för att lösa den omfattande bostadsbrist som finns idag. Att inte införa ett utökat stöd för också med sig kostnader och allt värre sådana när produktionen understiger befolkningstillväxten år efter år. Kostnaderna är sociala och ekonomiska när människor inte kan flytta till studier eller arbete, inte lämna sitt föräldrahem, inte skilja sig. Bristen driver även privat skuldsättning som i sig medför omfattande finansiella risker.

Den som menar att det inte går, att vi inte har råd, måste komma med egna svar för hur produktionen ska säkras och framtiden tryggas för alla som behöver en bra bostad. Idag och imorgon.

## 90 år av bostadspolitik och dagens realiteter

**Under efterkrigstiden gjorde Sverige enorma framsteg på bostadsområdet** som totalt transformerade boendestandarden i landet. Förändringen drevs av ökade reallöner och en politisk ambition om att leverera bra bostäder åt alla, se Boverket (2007). Från politiskt håll fokuserades på lösningar som infrastruktur-satsningar som möjliggjorde byggande på fler platser, men särskilt skapades finansieringssystem i syfte att underlätta nyproduktion, förvärv (köp av i huvudsak egna hem och senare bostadsrätter) och förmågan att hyra bra bostäder.

Finansieringssystemen för nyproduktion och förvärv varierade i utformning men utgjordes i huvudsak av två system för statliga lån och ett ränteavdrag. De statliga lånen bestod av räntefritt ”tillägglån” för nyproduktion av bostäder och ett så kallat tertiärlån (lån med garanterad ränta) som utgick i olika grad till samtliga bostadsutvecklare.<sup>1</sup> Olika bostadsutvecklare kunde få olika stor andel av statligt finansieringsstöd där byggande utan vinstsyfte premierades. Kommunala bostadsbolag kunde låna upp till 100 procent av byggkostnaderna, hyreskooperativ 95 procent, egnahem 90 procent och privata byggherrar 85 procent av byggkostnaderna.

Tertiärlånen erbjöds för nyproduktion. De var utformade så att bostadsutvecklaren själv lånade på den öppna marknaden medan staten i sin tur garanterade räntan genom att ersätta låntagaren med mellanskillnaden mellan marknadsränta och garantiränta via ett räntebidrag. Garantiränta (och därigenom räntebidrag) varierade över tid. Systemet var tänkt att skydda nyproduktionen av bostäder (och dess hyror) mot tillfälliga räntestegringar (Holm, 1958).

Räntebidragen kom över tid att bli mycket kostsamma för staten när inflation, banklåneräntor och skuldsättning ökade, samtidigt som nyproduktionstakten var hög och hushållens skuldsättning ökande (SOU 2017:108). En rad systemproblem byggdes upp under 1980-talet med devalveringar och ökad skuldsättning. Därtill gjorde bankerna inga affärsmässiga analyser av nya fastighetsprojekt som fick lån, kommuner garanterade skulder till nya bostadsrättsföreningar och den ökade nyproduktionen av hyresfastigheter kom under perioden att koncentreras till små orter med relativt svag efterfrågan.

En större skattereform genomfördes 1990–1991 (Rönneberg, 2002) som kom att blottlägga en rad svagheter på bostadsmarknaden, vilket i samverkan med flera faktorer (den viktigaste var försvaret av kronkursen) ledde Sveriges ekonomi in i 1900-talets mest långdragna ekonomiska kris.<sup>2</sup> En sammanfattning ur ett bredare samhällsperspektiv återfinns i Jonung (2003).

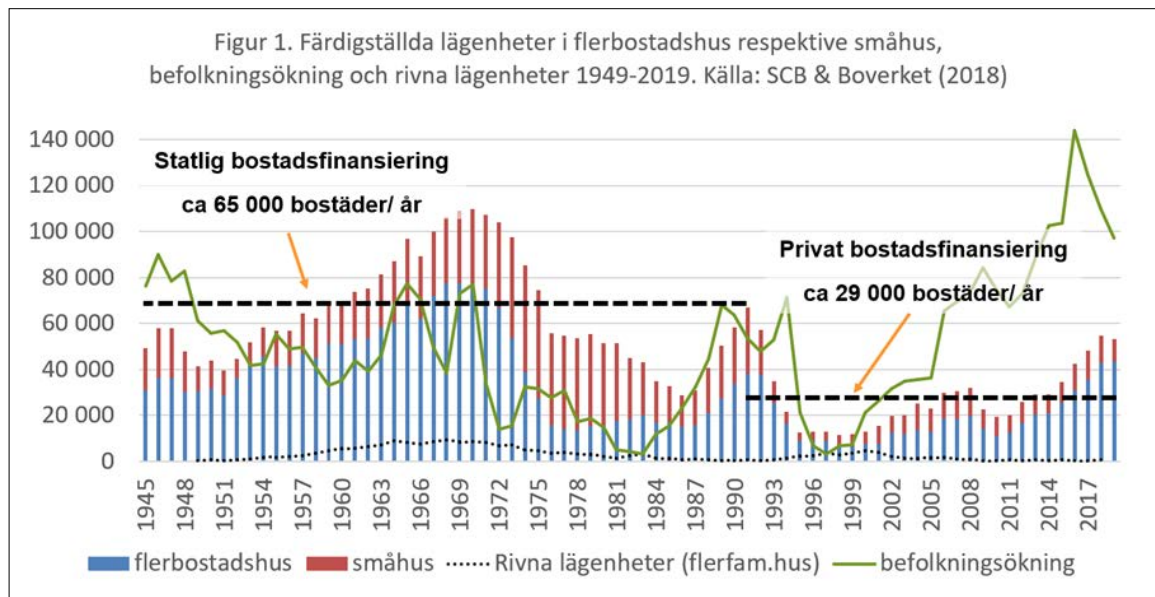
**Effekterna av 1990-talets kris var genomgripande** på en rad politikområden. Ett visst överskott av bostäder och bostadspolitikens del i krisen bidrog till att staten drog sig tillbaka som aktör i bostadsproduktionen. Ett tillbakadragande som trots marginella förändringar kvarstår idag, 30 år efter 90-talskrisens intåg. I Weiss, m.fl. (2018: a) beskrivs det som att bostadsbyggandet efter 1993 överläts till marknadens parter, hushållen, bankerna och fastighetsbolagen. Perioden efter krisen präglades av ett relativt utbrett överskott av bostäder som med tiden övergick till ett överskott på bostäder och tillhörande ekonomiska förluster i stora delar av landet samt ett tilltagande underskott och prisexplosion i tillväxtregionerna (Boverket, 2007).

**Behovet av nya bostäder** har på senare år börjat analyseras återkommande, bland annat i Boverket (2018: a). Däri uppskattades att cirka 65 000 bostäder behöver tillkomma årligen fram till 2025. Boverkets analys utgår från att antal bostäder per invånare ska sökas vara stabil (idag minskande). Byggandet behöver därför nå en nivå som kompenserar för en kontinuerlig befolkningsökning men som även tar igen det ackumulerade underskottet som vuxit fram. Målsättningen om 65 000 nya bostäder varje år är högt satt, en sådan produktionsnivå nåddes varaktigt senast 1975. Produktionsnivån under tiden direkt efter avskaffandet av den statliga medfinansieringen var särskilt låg. Sedan dess har nyproduktionstakten fortsatt att vara låg, även om den ökat sedan 2012, tätt sammankopplat med mycket låga räntor och hög skuldökningstakt.

<sup>1</sup> Webbplatsen Allmännyttan: Vår historia. Tillgänglig via: <https://www.allmannyttan.se/historia/historiska-epoker>

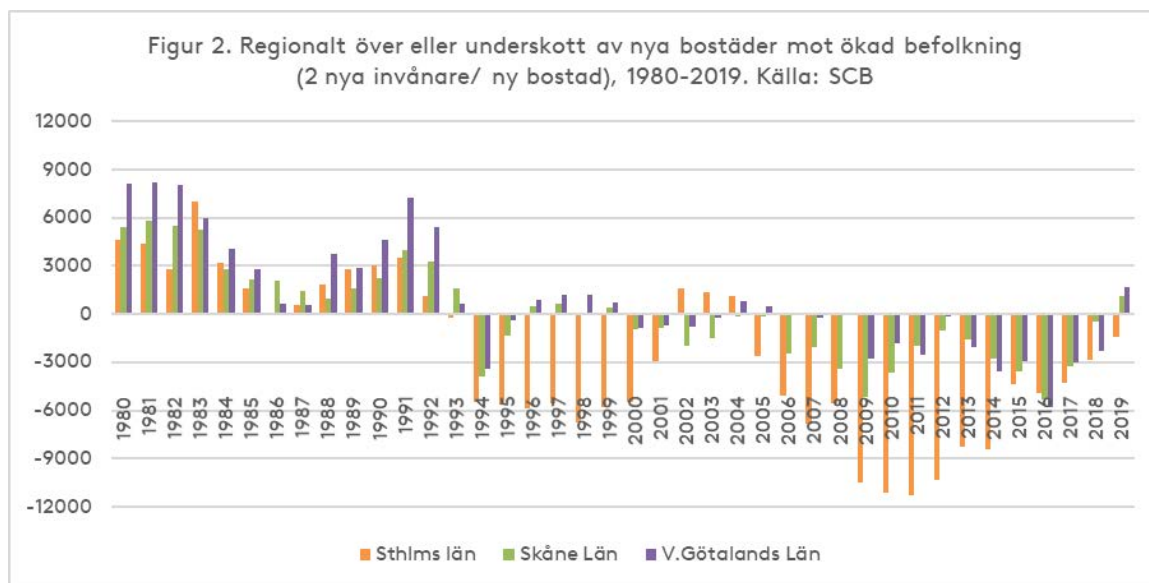
<sup>2</sup> Fallande BNP tre år i rad motsvaras inte av någon recession under 1900-talet.

Sedan dess har dock nyproduktionstakten minskat och ser inte ut att nå samma nivåer under kommande år. Nyproduktionen verkar ha påverkats negativt av de skuldsättningsregler som infördes 2016 och utökades 2017 i syfte att värna den finansiella stabiliteten, se Finansinspektionen (2017). Reglerna rör de mest skuldsatta hushållen och påverkar dem på ett liknande sätt som en räntehöjning skulle göra. I Weiss m.fl. (2018: b) skuldsättningsreglerna som förklaring till den nedgången i nyproduktionstakten. Weiss m.fl. uppskattar det som osannolikt att vänta sig väsentligt lägre räntor, som skulle kompensera för de nya reglerna, vidare prognostiseras ytterligare minskning av byggandet om räntenivåerna höjs med en eller två procentenheter.

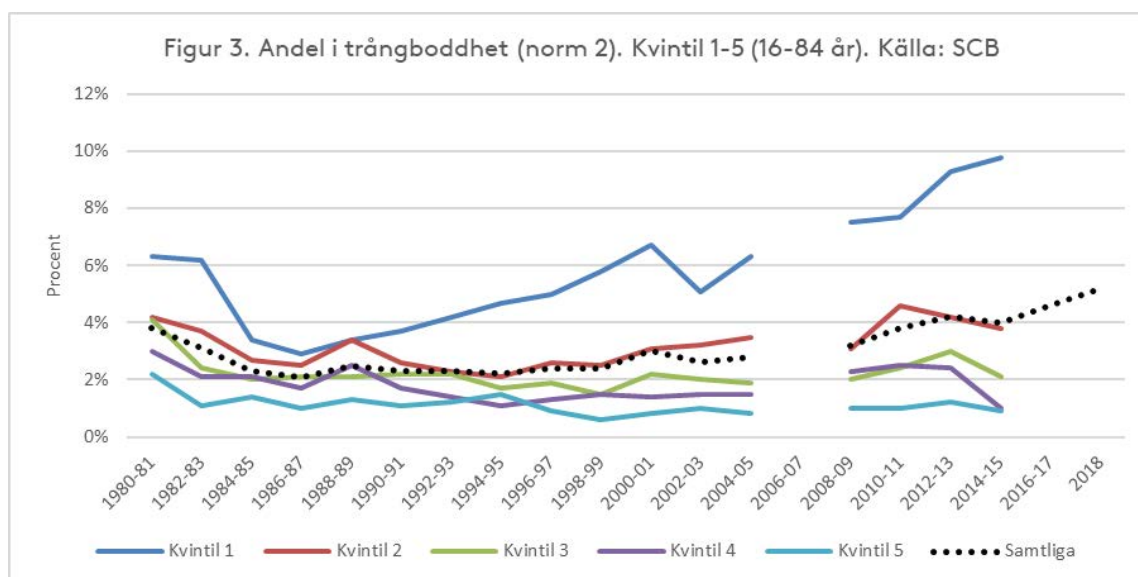


Anledningen till att förändringar i efterfrågan påverkar produktionen är att nyproducerade bostäder alltid adderar bostäder i närområdets högsta kostnadssegment, eller adderar ett nytt, dyrare segment av bostäder. Alla varutypers dyraste alternativ möter alltid en begränsad efterfrågan, detsamma gäller bostäder. Därför kan inte en rationell aktör producera hur mycket nya bostäder som helst och samtidigt förvänta sig god avkastning. Den begränsade efterfrågan gör även nyproduktionen känslig för fall i efterfrågan. För samhället blir den låga och instabila efterfrågan ett problem när den inte räcker för att hålla produktionen i nivå med sociala ambitioner.

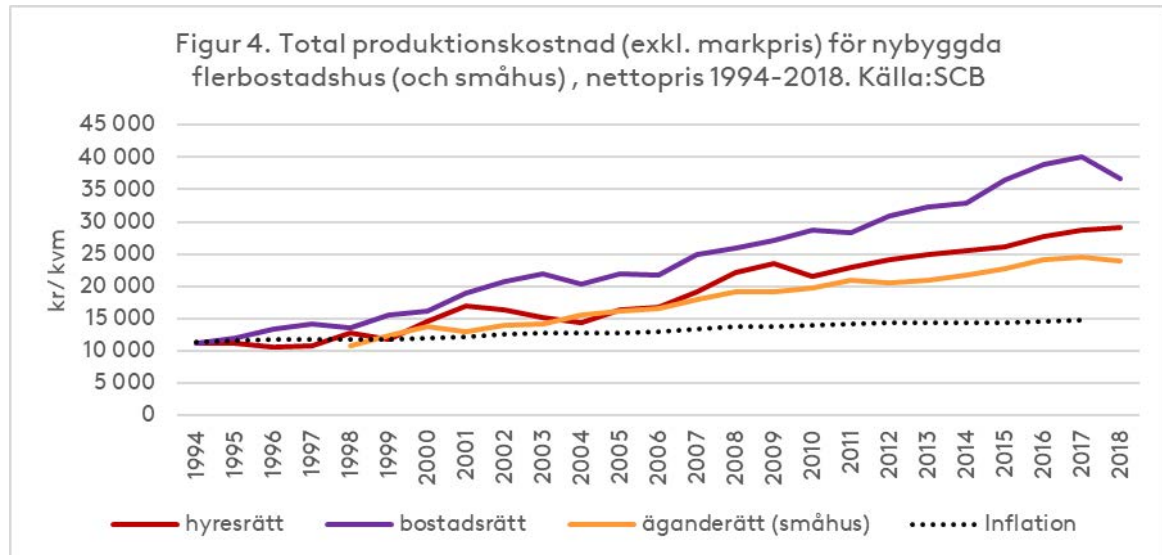
**Bristen på bostäder växer** när byggandet understiger en bostad per varje två nya invånare regionalt eller nationellt (givet att cirka två personer kan bo i bostaden). Mätt på det sättet har för få bostäder byggts i Sverige sen omkring år 2000. I landets tillväxtområden har bristen förvärrats under längre tid än så, med Stockholms län som det värsta exemplet. Ökningen av nyproduktionstakten kompenserade för befolkningsökningen marginellt i Skåne och Västra Götaland under 2019. Bristen på bostäder leder till minskade möjligheter att flytta och mindre boendeyta och/ eller långa pendlingsavstånd för framförallt låginkomsttagare.



**Trångboddhet är ett utbredd och växande samhällsproblem.** Värst drabbade är hushåll med sämre ekonomiska och sociala förutsättningar. Men med allt mer utbredd brist växer även andelen av ekonomiskt och socialt väletablerade hushåll som bor trångt (eller pendlar långt).



**Fastigheter är ytterst kostsamma att uppföra**, en kostnad har stigit under lång tid. Byggkostnaderna kan täckas via eget eller lånat kapital, kostnaden och fördelningen mellan eget och lånat kapital avgör i stor utsträckning den slutgiltiga hyran eller priset och avgiften som de boende slutligen måste bekosta. Höga produktionspriser kommer därför att generera höga hyror, avgifter och försäljningspriser.



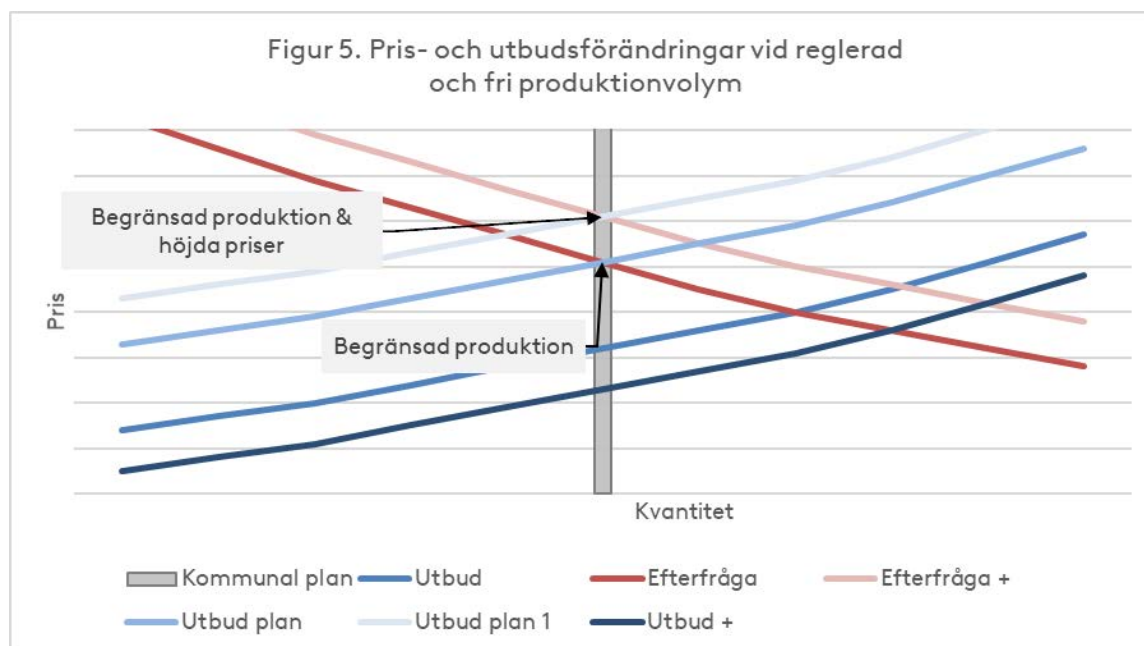
Men även om produktionspriserna sänks är det inte säkert att sluthyra eller pris skulle komma att påverkas. På en fri marknad är det rimligt att anta att producenten sätter det högsta pris som marknaden kan bära, oavsett hur kostsam själva produktionen har varit. Är utbudet begränsat kommer därför lägre priser i ett produktionsled leda till högre marginaler i andra produktionsled.

Finansiellt stöd för att stimulera efterfrågan, i syfte att öka nyproduktionstakten via till exempel statliga lån, ränteavdrag eller bostadsbidrag riskerar därför att leda till prisstegringar utan att produktionen ökar nämnvärt. Därtill kommer produktionen sannolikt att riktas mot kapitalstarka grupper som redan kan efterfråga bostäder på marknaden.

**Prisutvecklingen och oförmågan att producera bostäder** i takt med lokala demografiska förändringar är ett problem i hela västvärlden vilket framförallt har beskrivits i Knoll m.fl. (2017). Utvecklingen fick genomslag i Sverige under 1980-talet men har varit särskilt tydlig sedan mitten av 1990-talet. Lind (2016: a) diskuterar den svenska kontexten och pekar på att det är den allmänna opinionens motstånd mot rivning eller förändring av befintlig bebyggelse och vilja att bevara natur och grönområden som leder till minskad nybyggnation. Lind anger även att grupper som äger sina bostäder har finansiella incitament att stoppa ytterligare bebyggelse i sitt närområde. I Knoll m.fl. förklaras prisstegringen av istället av allt kraftigare reglering av markanvändning. Den ökade regleringen kan sannolikt ses som en konsekvens av de argument Lind anger.



Effekten av en begränsad marknad kan illustreras genom ett utbuds- och efterfrågediagram (figur 5). Skärningspunkten av linjerna Efterfråga och Utbud representerar jämvikten för utbud och efterfrågan på en helt oreglerad marknad (utan monopolsituationer). Introduktionen av den kommunala detaljplanen begränsar i figuren utbudet av nya och ombyggda fastigheter och höjer priserna som köparna möter. Utbuds- och efterfrågestimulanser får i den miljön ingen effekt, så länge den kommunala planens begränsning är lika återhållande som tidigare. I den mån stimulanser förskjuter den kommunala planen eller möjliggör produktion på nya platser kan produktionen öka.



**Den svenska debatten erbjuder en rad förslag** på reformer som på olika sätt kan avhjälpa bristen på bostäder: Högre hyror och fastighetsskatt är exempel på reformer som är tänkta att effektivisera användningen av det befintliga beståndet, se Finanspolitiska rådet (2019). Reformer för sänkta produktionskostnader har undersökts, bland annat genom *Kommittén för modernare byggregler*.

I Cars m.fl. (2013) presenteras förslag för att öka marktillgången. Bristande finansieringsförutsättningar har debatterats och utgår i huvudsak från två positioner. Den ena kan representeras av Weiss, m.fl. (2018: b) som menar att den privata skuldsättningen måste tillåtas öka ytterligare, den andra av Scocco och Andersson (2018) som menar att staten behöver erbjuda större och mer generös medfinansiering än idag för att öka bostadsbyggandet. Lind m.fl. (2016) argumenterar för att ett arbete bör påbörjas för att få fram bostäder som inte anses särskilt attraktiva på dagens marknad, till exempel fler fullgoda men mycket små lägenheter.

De statliga finansiella stöd som idag finns till bostadssektorn utgår huvudsakligen genom fyra<sup>3</sup> kanaler varav tre är efterfrågestöd till alla typer av bostäder. Ränteavdrag till hushåll är den största och omfattar cirka 20 Mkr årligen (Konjunkturinstitutet, 2018), därefter kommer bostadstillägg till pensionärer (10 Mkr) och bostadsbidrag (4,7 Mkr). Investeringsstödet är det minsta och enda av de fyra stöden som är ett produktionsstöd, 3 Mkr (ESV, 2020).

<sup>3</sup> Fler mindre statliga stöd som kan riktas till bostäder finns, som *Energieffektivisering och renovering av flerbostadshus och utomhusmiljöer* (0,2 Mkr) och *Sanering och återställning av förorenade områden* (1 Mkr).

**Investeringsstödet** är ett statligt bidrag till uppförandet av nya hyreslägenheter. Stödet betalas ut per kvadratmeter, med större belopp till mindre lägenheter för att premiera sådana, samt för att produktionskostnaden per kvm är högre för små lägenheter jämfört med större. Stödet är uppdelat regionalt med olika stödbelopp baserat på behov och produktionskostnad, därtill är stödet uppdelat i potter för att säkra en spridd användning. Motprestationen för att ta del av stödet är att hyrorna i lägenheterna inte överstiger de hyresgränser som gäller för den specifika regionen. Högst stöd och högsta tillåtna hyror accepteras i Stockholmsregionen. I Stockholmsregionen utgår hyran från 1 550 kr/kvm i normhyra<sup>4</sup> (Näringsdepartementet, 2015).

**Tabell 1. Hyra vid normhyra 1550 kr/ kvm/ år, 35–90 kvm, 1–4 rum. Källa Boverket (91 års metod).**

Kvm	Rum	Normhyra	Månadshyra	Hyra/kvm/år
30	1	1 550 kr	5 260 kr	2 104 kr
35	1	1 550 kr	5 673 kr	1 945 kr
40	2	1 550 kr	6 577 kr	1 973 kr
45	2	1 550 kr	6 986 kr	1 863 kr
50	2	1 550 kr	7 396 kr	1 775 kr
55	2	1 550 kr	7 810 kr	1 704 kr
60	3	1 550 kr	8 550 kr	1 710 kr
65	3	1 550 kr	8 959 kr	1 654 kr
70	3	1 550 kr	9 368 kr	1 606 kr
80	4	1 550 kr	10 600 kr	1 590 kr
90	4	1 550 kr	11 423 kr	1 523 kr
100	5	1 550 kr	12 492 kr	1 499 kr
110	5	1 550 kr	13 319 kr	1 453 kr

Med investeringsstödet köper staten en lägre hyra i lägenheten. Finansiellt kan det betraktas som att staten löser ut en del av fastighetsägarens egna kapital ur fastigheten. Även om avkastningskravet på det egna kapitalet är fast så minskar avkastningskravet i kronor från fastigheten när ägarens egen insats reduceras. Dessutom leder de lägre hyrorna till minskad risk i projektet. Sammantaget säkerställs därigenom fortsatt ekonomisk rimlighet i investeringen.

För den enskilda fastighetsutvecklaren omgärdas stödet av omfattande osäkerheter. Den avsatta stödsumman i statsbudgeten är liten, vilket har lett till behov av prioriteringsregler om vilka projekt som ska få ersättning. Vilket i sin tur inför osäkerhet om huruvida stöd alls kommer att betalas för projekt som planerats med stödreglerna i åtanke. Dessutom finns det en politisk osäkerhet kring stödet som drabbades av problem vid införandet och avskaffades under en kort period 2019 i samband med den tillfälliga statsbudget som fastställdes av den oppositionella majoriteten i riksdagen. Sammantaget är det därför rimligt att ifrågasätta om stödet alls påverkar investeringsbeslut.

**I andra EU-länder** finns åtskilliga exempel på system för stöd till nyproduktion. I Boverket (2016: a) görs en genomgång av olika finansieringslösningar för sociala hyresbostäder (bostäder med definierade populationer som får flytta till dem) i ett antal relevanta EU-länder. Frankrike och Österrike har relativt omfattande system för kapitalöverföring till bostadssektorn. I Österrike och Danmark används upplåtelseinsats från de boende i lägenheterna. Därtill förekommer statliga investeringsstöd och kreditgarantier i olika varianter och utsträckning.

<sup>4</sup> Normhyra används för att räkna om en hyra till en tänkt trerumslägenhet på 77 kvadratmeter, En lägenhet på 35 kvm. För mer information se Boverket (2018: c).

Offentliga lån förekommer främst i Frankrike, Danmark och Tyskland (med stor variation mellan tyska delstater). I Frankrike och Danmark utgör de offentliga lånen, offentliga bidrag och fastighetsutvecklarens egna kapital hela finansieringen. I Österrike utgör privata lån (banklån) 43 procent av finansieringen och i Nederländerna och Storbritannien 70–88 procent.

Finland förekommer inte i Boverkets genomgång men är intressant då landet fram till 1980-talet hade ett liknande system för hyresbostäder som Sverige. Sedan dess har två marknadshyresreformer genomförts i det privata hyresbeståndet, medan 60 procent av hyresrätterna är så kallade sociala bostäder med reglerad hyra och tillgång till statliga lån för nyproduktion via det statliga *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)*.

De sociala hyresrätterna i Finland fördelas huvudsakligen efter behov som definieras efter en lång rad behovskategorier, där olika typer av bostadslöshet väger tyngst. Inkomster och kapital utgör grund för behovsprövning men systemet saknar fasta inkomstgränser för nya boende. För en genomgång, se (ARA 2019) och Miljöministeriet (2018).

I syfte att klargöra EU:s regelverk rörande statliga stöd till bostadsproduktion gav utredningen i uppdrag åt Vladimir Bastidas, forskare och universitetslektor i konkurrensrätt vid Juridiska institutionen vid Uppsala Universitet, att undersöka vissa finansieringsaspekters relation till EU:s regelverk. Utlåtandet återfinns som bilaga till rapporten (Rättsutredning - Åtgärder som främjar bostadsbyggande och EU:s statsstödsregler). Regelverket öppnar för flera vägar för att stimulera nyproduktionen av bostäder. Problemet kan sammanfattas som att EU inte tillåter stöd till allmän bostadsproduktion men lämnar öppningar i form av undantag. Till exempel kan stöd till bostäder som fördelas efter sociala krav vara godkända, fler undantag finns som i varierande utsträckning kan appliceras på stöd till bostadsbyggande.

**Insatser för att minska kostnaderna för hushållen** och på så vis öka efterfrågan är lockande. I den mån insatserna riktas mot det befintliga bostadsbeståndet (exempelvis ränteavdrag) riskerar de dock att generera få nya bostäder till en stor kostnad. Att endast erbjuda finansiering till nyproduktion är en mer kostnadseffektiv insats, men för med sig risken för prisinflation som motverkar syftet, precis som mer allmänna efterfrågestöd riskerar att göra.

För att stöd till nyproduktion inte ska bidra till prisinflation bör sådana vara knutna till krav på att slutpriset till konsumenten inte blir alltför högt. Sådana krav bidrar till ekonomisk hushållning och säkerställer stabil efterfrågan på bostaden när fler hushåll är villiga att efterfråga den.

Sverige har ingen erfarenhet av att begränsa prisbildningen på den ägda bostadsmarknaden, på den hyrda marknaden finns dock institutionell erfarenhet genom partsförhandling och investeringsstöds hyreskrav.

För att säkerställa god och stabil efterfrågan bör stödet söka en prissättning på bostäderna som möjliggör att en absolut majoritet av befolkningen kan efterfråga bostäderna utan att göra avkall på en för stor del av övrig konsumtion. Exempelvis skulle stödet kunna utformas så att decil tre kan efterfråga en sådan bostad, utan att Eurostats gräns för 40 procent av disponibel inkomst i bostadskostnader tangeras.

**Syftet med denna rapport** är att presentera en finansieringsmodell för ökat bostadsbyggande som kan bidra till att bostadsbyggandet kommer i nivå med befolkningsutvecklingen nationellt och regionalt. Samtidigt är det centralt att ett sådant system inte bidrar till att bygga upp osäkerheter som riskerar att förvärra en eventuell ekonomisk nedgång. Nedan kommer ett sådant system presenteras med målsättningen om att säkerställa:

- En konjunkturstabil produktion av bostäder i tillräcklig utsträckning för att möta tidigare och framtida befolkningsökning,
- av fullgoda bostäder och fastigheter i regioner där människor vill och behöver bo,
- som är kostnads- och riskminimerat ur statsfinansiellt perspektiv på kort och lång sikt.

## Förslag om utökad investeringsstöd

Dagens investeringsstöd utgör en god grund för en bra statlig finansiering. Betydande förändringar och utökning av investeringsstödet måste emellertid tillkomma för att säkerställa att Sverige kan nå en socialt hållbar nivå på nyproduktionstakten av bostäder.

**Ge lån istället för bidrag och utöka omfattningen** så att tillräckligt många bostäder ska kunna delfinansieras så att Sveriges bostadspolitiska mål nås. Finansieringen bör vara sådan att om få bostäder tillkommer utan stöd måste fler kunna byggas med stöd och vice versa.

**Avskaffa taket för det statliga totala anslaget**, aktören som erbjuder stödet bör istället kvartalsvis utvärdera hur många bostäder som behöver tillkomma per region under kommande år och redigera andelen av produktionskostnaderna som ersätts med det utökade investeringsstödet.

**Kräv att fastigheter som får stöd har en privat vakansförsäkring** för att säkerställa effektivitet och stabilitet.

**Ta bort prioriteringen av bostadstätta projekt** för att säkerställa användbarhet och minska osäkerheten kring beviljande. Nybyggen som följer kravlistan, som har erhållit banklån och tecknat privat vakansförsäkring bör alltid få tillgång till det utökade investeringsstödet.

**Fokusera på små men större bostäder än idag** för att möta behov hos familjer, motverka segregation och öka attraktiviteten i stödet. Målsättningen kan till en början vara att normallägenheten är 65 kvadratmeter, men även att många mindre och större bostäder byggs.

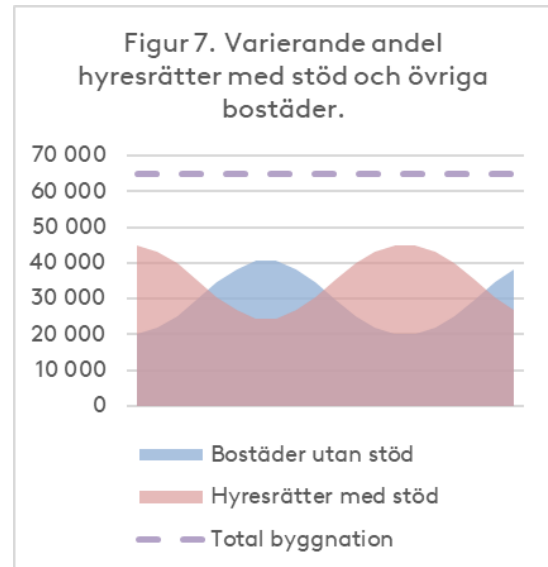
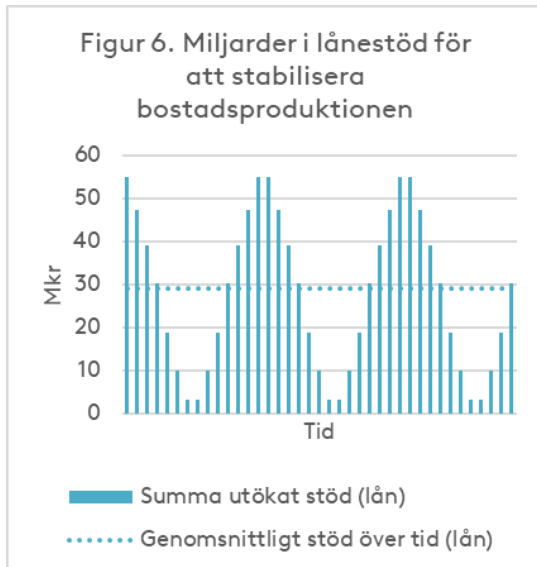
**För att få EU att acceptera ett tillräckligt stort stöd** krävs vissa avvägningar där Sverige måste välja bland några olika alternativ.

- Antingen följer Sverige dagens, något osäkra ordning för investeringsstödet,
- eller så riktas stödet om till privatpersoner för nyproduktion av hyreskooperativ,
- eller så fördelas de nya bostäder med förtur till grupper med särskilt behov av bostäder (unga, äldre eller hushåll utan mycket höga inkomster).
- Utöver dessa val bör Sverige driva att medlemsländerna tillåts kanalisera ekonomiska medel till bostadsbyggande genom att frikoppla stöd till bostadsproduktion från EU:s statsstödsregler.

Rapporten uppskattar det genomsnittliga årliga lånebehovet till 29 miljarder och den genomsnittliga årliga kostnaden för staten till 0,52 miljarder.

**Tabell 2. Skillnad dagens investeringsstöd och förslaget utökad investeringsstöd.**

	Dagens investeringsstöd	Utökad investeringsstöd
Högsta accepterade hyra (normhyra)	1550/ kvm/ år	1550/ kvm/ år
Månadshyra 70 kvm	9 368 kr	9 368 kr
Finansieringstyp	Bidrag	Lån
Avtrappning stödandel	2 steg fokus på små bostäder	1 steg fokus på normala bostäder (60–80 kvm)
Tak för totalsumma	ja	nej
Krav på vakansförsäkring	nej	ja
Totala stödmedel för byggnation	ca 3 miljarder /år	29 miljarder /år
Kostnad för staten	ca 3 miljarder /år	0,52 miljarder /år
Prioritering av bostadstätta projekt	ja	nej



Kapitalbehovet kommer ur att ett genomsnitt på 35 000 stödberättigade hyreslägenheter behöva produceras årligen för att nå den genomsnittliga totala produktionen om 65 000 bostäder. Uppskattningen nås via antagande om att produktionen av bostäder utan stöd, främst ägda bostäder, varierar mellan 20 000 och 40 000 årligen. Vid antagandet om stabila produktionspriser och skiftande andel stödfinansiering med högst 50 procent av produktionskostnaden i tider av lågt övrigt byggande och som lägst 5 procent av produktionskostnaden i tider av högt övrigt byggande skulle det årliga behovet av stödlån skifta mellan 55 och 3 miljarder kronor. Bli nyproduktionen av egnahem eller bostadsrättslägenheter större kan tillskottet av hyresrättslägenheter reduceras.

Kostnader för staten uppkommer bara i de fall där fastighetsbolag ställer in betalningarna i sådan utsträckning att räntemarginalen på 0,5 procent inte täcker kostnaderna. Beräkningarna antar att 0,5 procent av alla stödmottagande fastighetsbolag ställer in betalningarna för all framtid varje år, detta bör betraktas som en hög nivå. Räknat på det sättet blir den genomsnittliga kostnaden för staten 0,52 miljarder varje år under 30 år. Det tionde året, när lånestocken är som störst kulminerar statens årskostnad för systemet vid 1,13 miljarder kronor.

**Sammanfattningsvis** kommer utredningen fram till att staten måste förbereda sig för att kunna delfinansiera i genomsnitt 35 000 nya hyresrätter varje år. Detta kräver att i genomsnitt 29 miljarder kronor lånas ut årligen till nyproduktion av hyresrätter som hyrs ut till relativt låg hyra. Lånen måste ha en låg ränta med marginal som täcker administrativa kostnader och viss risk. Givet att en hög andel av bostadsbolagen ställer in sina betalningar (0,5 procent årligen) blir kostnaden för staten i genomsnitt 0,52 miljarder årligen. Kostnaden ska ställas mot dagens investeringsstöd som ligger på omkring 3 miljarder. Stödet bör erbjudas som en andel av produktionskostnaderna och anpassas över tid och regionalt, allt i syfte att upprätthålla en socialt hållbar nivå på den totala nyproduktionen av bostäder (ägda och hyrda).

## Källor

- Alectas historia. *1930–1959 Pensioner i fokus, Placeringsplikten betalade för miljonprogrammet*. Tillgänglig via [www.alectashistoria.se](http://www.alectashistoria.se).
- ARA (2019). *Guide för val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder*. ARA, Giltig fr.o.m. 7.5.2019
- Miljöministeriet (2018). *Inkomstgränserna för ARA-bostäder slopas*. Pressmeddelande 1.2.2018 kl. 10.28
- Bokedal och Ehrling (2014). *Avkastningskrav i allmännyttiga bostadsaktiebolag*.
- Boverket (2019). Statsbidrag för ökat bostadsbyggande. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/bidrag-som-inte-langre-gar-att-soka/statsbidrag-for-okat-bostadsbyggande/> Hämtad 2019-05-21.
- Boverket (2018: a). *Behov av nya bostäder 2018–2025*. Boverket RAPPORT 2018:24, Dnr: 3875/2018
- Boverket (2018: b). *Budgetunderlag 2019–2021*. Boverket, Dnr: 7176/2017.
- Boverket (2018: c). *Vad är en normhyra*, Boverket augusti 2018.
- Boverket (2017). *Information om stöd till renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden*. Boverket oktober 2017, PDF ISBN: 978-91-7563-415-9,
- Boverket (2016: a). *Den sociala bostadssektorn i Europa Jämförelser mellan sex EU-länder*. Boverket Rapport 2016:16.
- Boverket (2016: b). *Trångboddheten i storstadsregionerna*. Rapport 2016:28.
- Boverket (2013). *Den nya lagstiftningen på hyresbostadsmarknaden– en första uppföljning*. Rapport 2013:15
- Boverket (2007). *Bostadspolitiken -Svensk politik för boende, byggande och planering under 130 år*. Boverket, Boverket augusti 2007. ISBN: 978-91-855751-44-0.
- Bjellerup & Majtorp (2019). *Bostadsprisernas utveckling*. Fokusrapport, Riksgälden, 28 maj 2019, Dnr RG 2019/488.
- Cars m.fl. (2013). *Nya regler för ökat bostadsbyggande och bättre infrastruktur*. SNS Förlag, 2013.
- Edvinsson et al. (2014). *A price index for residential property in Stockholm, 1875–2011*.
- Elgfelt (1962). Bostadspolitiken. Svensk Tidskrift H. 7 1962, 24–624843. s352-357
- ESV (2020). Rapport Utfallet för statens budget – del av ESV:s underlag till årsredovisning för staten. 2019ESV 2020:16.
- Europeiska kommissionen (2019). Heimstaden Bostad to receive SEK 3 billion EU financing for the construction of affordable and energy.
- Evidens (2015). *Utan fungerande finansiering stannar bostadsbyggandet. En djupanalys av bostadsbyggandets grundläggande villkor*. Slutrapport 2015-01-09.
- Fastighetsägarna (2018). *Hem Vägar till en bättre social bostadspolitik*.
- Finansdepartementet (2019). *Effektivare investeringsstöd för hyresbostäder*. Pressmeddelande Regeringskansliet, Finansdepartementet, Publicerad 11 juli 2019.
- Finansinspektionen (2017) *Ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter*.

- Finansinspektionen Beslutspromemoria 2017-12-11.
- Finansinspektionen (2018). *Stabiliteten i det finansiella systemet*. 27 november 2018.
- Finansinspektionen (2019). *Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet*.  
Finansinspektionen 28 maj 2019, Dnr 18–20931.
- Finanspolitiska rådet (2019). *Friare hyressättning och likformig bostadsbeskattning. Hur påverkas hushållen?* Särskilda studier från Finanspolitiska rådet, 2019.
- Holm (1958). *Bostäder och samhällsekonomi*. Teknisk tidskrift, Årgång 88, 1958, sid 437–443.  
Tillgänglig via Projekt Runeberg, <http://runeberg.org/>.
- Jonung (2003), *Den finansiella revolutionen, 90-talskrisen och inflationsmålet*.
- Knoll m.fl. (2017). *No price like home: Global house prices, 1870-2012*. American Economic Review, 107(2), 331-53.
- Konjunkturinstitutet (2018). *Direkta effekter av högre räntor på statens inkomster från kapitalskatt*.  
Fördjupning, Konjunkturläget oktober 2018.
- Larson & Molander (2009). *Efterkrigstidens bostadsbebyggelse*. Rapport från Etapp I, Pilotstudie  
2009 Skara kommun. Västergötlands Museum, Byggnadshistorisk rapport 2009:14
- Lind (2016: a). *Varför byggs det inte mer? En översikt av tänkbara incitamentsproblem*. Ekonomisk  
Debatt, 44(4), 57–70.
- Lind (2016: b). *Uppdelningen mellan markkostnad och byggnadskostnad: En felkälla i  
Byggnadsprisindex?*. Trita-FOB-Rapport-2016:2.
- Lind (2017). *Långsiktiga fundamenta kan inte motivera dagens bostadspriser*. Ekonomisk debatt, nr 8  
2017 årgång 45, sid 51–61.
- Lind (2019). *Utbud eller efterfrågeproblem på bomarknaden?* Fastighetsnytt 2019-04-22,  
<https://fastighetsnytt.se/2019/04/utbud-eller-efterfrageproblem-pa-bomarknaden/>.
- Lind (2019: b). *Förslag till bred bostadspolitisk uppgörelse*. Fores, 2019.
- Lind m.fl. (2016). *Åtkomliga bostäder. Så gör vi det möjligt för hushåll med låga inkomster att hitta  
en bostad*. SNS Förlag.
- Nordlund (2012). *Marknadsmässiga avkastningskrav och allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*.  
Rapport framtagen i samarbete med SABO. Karlstad 2012-09-24.
- Näringsdepartementet (2015). *Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för  
studerande*. Regeringskansliet, Näringsdepartementet Ds 2015:35.
- Ólafsson (2015). *ESPN – Flash report 2015/19. Iceland's extensive debt relief programme*. European  
Commission. April 2015.
- Popoola (1999). *Trångt i Herrgårdsmiljö*. Rapport om trångboddhet på Herrgården. Malmö högskola,  
IMER, 48.
- Popoola (2009). *Bostäderna möglar och det har pågått alldeles för länge*. Praktik och teori;1, 54–59,  
Malmö högskola, ISSN 1104–6570.
- Prop. (2019/20:1). Budgetpropositionen för 2020. Regeringskansliet. Publicerad 18 september 2019.
- Rigobon och Sack (2004). *The impact of monetary policy on asset prices*. Journal of Monetary  
Economics, 51(8), 1553–1575.
- RIR (2019:9). *Trångboddhet– konsekvenser för hälsa och skolresultat*.



- RIR (2019:25). Stöd till renovering och energieffektivisering– en riktad satsning till vissa bostadsområden.
- Rönning (2002). *Staten fick Svarte Petter - en ESO-rapport om bostadsfinansieringen 1985–1999*. Ds 2002:9, Finansdepartementet.
- SCB (2008). *Riksbankens finansmarknadsstatistik 1980–1985*. Statistiska centralbyrån Beskrivning av statistiken, FM5001\_BS\_1980\_1985.
- Scocco och Andersson (2018). *Hushållens skulder och framtidens bostadsfinansiering. Hushållens, statens och finansiella sektorns roll för att finansiera bostadsbyggandet*. BOSTAD 2030.
- Skatteverket (2013). *Skatter i ett ekonomiskt och historiskt perspektiv*. Skatteverket, SKV 152 utgåva 16.
- SOU 1945:63. *Slutbetänkande avgivet av bostadssociala utredningen del I allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken förslag till låne- och bidragsformer*.
- SOU 1947:26. *Slutbetänkande avgivet av bostadssociala utredningen del II. Saneringen av stadssamhällets bebyggelse organisationen av låne- och bidragsverksamheten för bostadsändamål*.
- SOU 1997: 81. *Allmännyttiga bostadsföretag*. Slutbetänkande av Utredningen om kommunala bostadsföretag. Statens offentliga utredningar, Inrikesdepartementet, Stockholm 1997. Ur Kungliga Bibliotekets samlingar, Digitaliserad år 2015.
- SOU 2000:13 *Statsgarantier för investeringar i bostäder – en utvärdering av BKN-systemet*.
- SOU (2015:58). *EU och kommunernas bostadspolitik*.
- SOU 2017:108. *Lån och garantier för fler bostäder*.
- Svensk Fastighetsmarknad (2017). *Svensk Fastighetsmarknad – Fokus 24 orter. Tema: Institutionernas fastighetsinvesteringar*. Våren 2017
- Svensson (2019). *AMORTERINGSKRAVEN: Felaktiga grunder och negativa effekter*. Stockholms handelskammare, 2019.
- Imner m.fl. (2019). *Sänkta trösklar eller höjda priser? Internationella erfarenheter av stöd till förstagångsköpare*. Tyréns AB.
- Weiss, m.fl. (2017). *Sverige sämst i klassen, svensk bostadspolitik i jämförelse med andra länder*. Veidekke
- Weiss, m.fl. (2018: a). *En ny social bostadspolitik -Förslag och fördjupning från den socialdemokratiska expertgruppen*.
- Weiss, m.fl. (2018: b). *Vem ska finansiera framtidens bostäder?* Veidekke
- Weiss & Johansson (2018). *Den svenska bostadsmarknaden, marknadsanalys och prognos för bostadsbyggandet*. Nr 2, december 2018. Veidekke.
- Weiss, m.fl. (2019). *Finansiella förutsättningar för ökat byggande av hyresbostäder*. Veidekke.

