

Bostäder, byggande och bubblor – årets temanummer

Få ekonomiska sakområden har blivit så belysta i nationalekonomisk forskning och i politisk debatt som den svenska bostadsmarknaden. Få förnekar att bostadsmarknaden, liksom andra marknader, kräver regelverk för att fungera, men regelverk kan också utformas så att olika problem uppstår. Så är det i Sverige, vilket har varit känt länge och vilket skapar frustration över att politiker till synes tycks oförmögna att ta tag i de centrala hindren. Därför anser vi det påkallat att låta skarpa ekonomer ta sig an ämnet i årets temanummer, med förhoppningen att detta kan bidra till en förbättrad politisk diskussion och kommande reformer.

LEDARE

Först ut är *Harry Flam*. Han presenterar argumenten för och emot förekomsten av en bubbla på bostadsmarknaden. Många verkar vara av uppfattningen att ökningen av priserna på villor och bostadsrätter, särskilt i Stockholms innerstad, baseras på spekulativt beteende och att det snart blir fråga om ett rejält prisfall, med instabilitet i den vidare ekonomin som följd. Trots att Flam inte delar ekonomipristagaren Eugene Famas uppfattning, att inga bubblor existerar, ställer han sig tveksam till om en bubbla föreligger i Sverige för närvarande. Han menar att fundamentala faktorer som nivån på bostadsbyggandet, inkomster och räntor i stället i huvudsak kan förklara prisuppgången. En intressant fråga, om så är fallet, blir om de nu kapplöningsliknande försöken att begränsa hushållens låntagande med amorteringskrav och annat är överdrivna.

Att prisuppgångar har förekommit på svensk bostadsmarknad är alla överens om. I sitt bidrag visar *Ina Blind, Matz Dahlberg och Gustav Engström* dock att priserna har utvecklats olika i olika delar av landet och också olika inom vissa kommuner. Denna viktiga dokumentation ger vid handen att bostadspolitiken behöver utgå ifrån att det föreligger stora geografiska skillnader inom landet och anpassas därefter. Ofta verkar den politiska debatten utgå enbart från förhållandena i Stockholms innerstad, vilka inte är typiska för stora delar av landet i övrigt. En annan tolkning av den heterogena prisutvecklingen är att prisförändringarna verkligen återspeglar fundamentala efterfrågeförändringar drivna av urbanisering och arbetsmarknadens geografiska förvandling.

Hur ser problembilden på svensk bostadsmarknad ut och vilka är de viktigaste reformerna? En sådan övergripande analys ger *Klas Eklund* i sin artikel. Han pekar på två huvudproblem: för lågt byggande och för låg rörlighet i det befintliga beståndet. Bland de lösningar han föreslår återfinns ökad press på kommunerna att anvisa mark och att godkänna nya byggpro-

jekt, liksom en friare hyressättning och lägre reavinstskatter (som den förra regeringen höjde). Han betonar att det bör finnas en social dimension i bostadspolitiken, bl a socialt bostadsbyggande. Rent allmänt efterlyser han en mer aktiv statsmakt, som både behöver reformera utifrån ett helhetsperspektiv och stötta sektorn. Detta bör göras i någonlunda politisk enighet för att skapa stabilitet och långsiktighet.

Ett viktig inslag på bostadsmarknaden är beskattningsfrågan. *Mikael Elinder och Lovisa Persson* studerar hur 2008 års fastighetsskattereform, då fastighetsskatten sänktes, påverkade prisutvecklingen. Många trodde att priserna skulle öka kraftigt till följd av reformen, eftersom en sänkt skatt betyder lägre årlig kostnad, för nuvarande och framtida ägare. Köpare blir därför beredda att betala ett högre pris för fastigheten, och priserna kan förväntas stiga. Elinder och Persson finner dock att så endast var fallet på en mycket liten del av marknaden, den som innefattar de mest exklusiva villorna i Stockholmsområdet – åtminstone på kort sikt. De menar att en möjlig förklaring till detta är att bostadsmarknadens köpare inte är fullt rationella; eller, om de är rationella, att de förväntade sig att sänkningen inte skulle bli särskilt långvarig.

Just det låga bostadsbyggandet, alltså utbudssidans funktionssätt, anses allmänt vara ett bekymmer. *Hans Lind* tittar närmare på hur det kan förklaras. Han menar att det är relativt klart vad som skulle behöva göras politiskt för att öka byggandet, t ex reformerat kommunalt planmonopol och en friare hyressättning, men att det finns orsaker till att sådana reformer inte har genomförts – nämligen olika aktörers egna intressen. Lind upprättar en lista över fyra centrala grupper av aktörer – de lokala fastighetsägarna, politiker, tjänstemän samt markägare/byggherrar – och diskuterar deras incitament att bidra till ett ökat byggande. Lind konstaterar att dessa incitament vanligen är ganska svaga. Lind anlägger ett politiskt ekonomi-perspektiv och påpekar att politikerna och de lokala byråkraterna, som lägger fast spelreglerna, i högre utsträckning måste gynnas av att genomföra reformer (i stället för att som i dag, belönas för att förhåla dem).

En bostadsmarknad antyder, genom sitt namn, att marknadsmekanismer styr prisbildningen, men så är i hög grad inte fallet i Sverige. Detta anför *Roland Andersson* som en huvudförklaring till bostadsbristen. Han klargör vilka reformer som han anser behövs för att utbud och efterfrågan ska mötas och rent allmänt för att bostadsmarknaden ska fungera bättre – däribland avvecklad hyresreglering, slopad reavinstskatt och höjd fastighetsskatt. Han lanserar särintressens inflytande som förklaring till att så inte har kunnat ske hittills, trots ekonomers råd i flera decennier. I synnerhet identifierar han Hyresgästföreningen som blockerande aktör på området.

I detta nummer kombineras positiva och normativa inslag. Vi lär oss mer om hur olika regler och reformer påverkar bostadspriser och bostadsbyggande samt vilka effekter skatternas utformning har – men vi får också ta del av ett antal relativt samstämmiga förslag på vad som bör göras för att lösa ett

antal allmänt identifierade problem. Den kanske viktigaste frågan blir, som vi ser det, inte hur bostadsmarknaden ska reformeras – det har varit ganska klart sedan 1960-talet – utan hur man kan få de tunga aktörerna att *vilja* se bostadsmarknaden reformerad. Hur ska allmänintresset kunna fås att övertrumfa särintressen? *Det* är den tuffa utmaningen, för nationalekonomer och andra, på bostadspolitikens område.

Niklas Bengtsson och Niclas Berggren