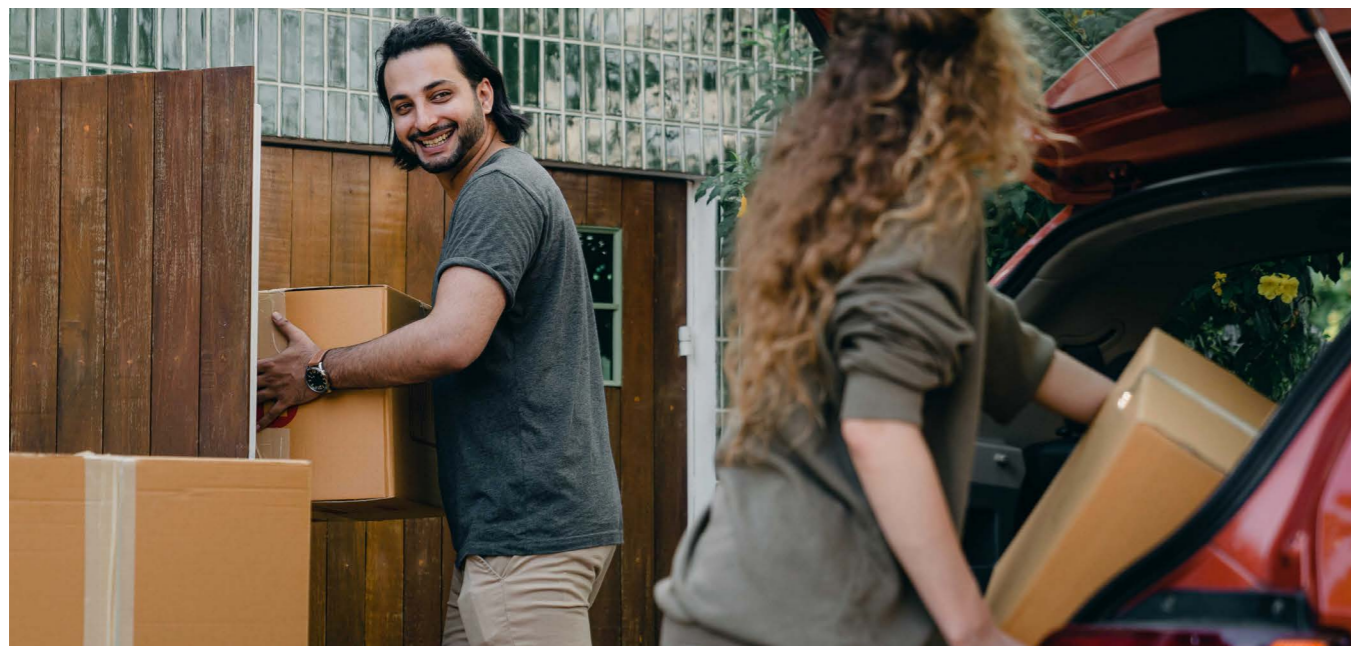


# Reformprogram för en hållbar bostadsmarknad





## Fastighetsmäklarna är navet i en fungerande bostadsmarknad

**Kärlek. Karriär. Barn. Natur. Puls.** Bostadsdrömmen är sällan bara en dröm om en specifik bostad, den är mycket större. Oftast handlar bostadsdrömmen om att utveckla livet. Att kunna flytta ihop med den man älskar. Att kunna tacka ja till jobbet, eller att komma närmare de fritidsintressen som gör livet meningsfullt.

*"Med det här bostadspolitiska reformprogrammet bidrar vi med fastighetsmäklarnas samlade kunskap och erfarenhet från bostadsmarknaden genom förslag som skulle göra bostadsmarknaden mer hållbar, så att nästa generations bostadsmarknad ska fungera ännu bättre."*

Oavsett vad som är källan till dina bostadsdrömmar finns fastighetsmäklarna här för att hjälpa dig dit.

**Värdering. Informationssamling. Annonsering. Lägenhetsvisning. Kontraktsskrivning.** Det är mycket som krävs för att bostadsmarknaden ska fungera. Varje dag träffar Sveriges fastighetsmäklare människor som behöver köpa eller sälja bostad och hjälper dem med information, rådgivning, kontraktsskrivning, annonsering, bankkontakter och allt annat som krävs för att bostadsaffären ska vara trygg och smidig.

**Sveriges fastighetsmäklare - med förtroende i fokus.** Det finns idag cirka 7 500 registrerade fastighetsmäklare i Sverige. 54 procent är män och 46 procent är kvinnor. De allra flesta är mellan 30–39 år. 44 procent av medlemmarna gör mellan 25–50 affärer per år. Knappt 60 procent av fastighetsmäklarna arbetar

helt på provision. Den svenska fastighetsmäklaren är generellt välutbildad. Idag krävs minst två års högskolestudier med fokus på bland annat juridik, ekonomi och fastighetsvetenskap. De flesta köpare och säljare är nöjda med sin fastighetsmäklare. Det görs få anmälningar. Som andel av försäljningarna är de cirka 0,7

procent. Förtroendet för fastighetsmäklarna visar sig också i att allt fler vänder sig till en fastighetsmäklare för att genomföra sin bostadsaffär. 2020 var andelen mäklade småhusaffärer cirka 92 procent. <sup>1\*</sup> Andelen mäklade affärer på bostadsrättsmarknaden är ännu högre.

**Mäklarsamfundet, drygt 100 år av förbättringar på bostadsmarknaden.** 86 procent av alla fastighetsmäklare i Sverige är medlemmar i den drygt hundraåriga organisationen Mäklarsamfundet. Tillsammans arbetar vi för en hållbar bostadsmarknad som ständigt förbättras och gör det enklare och tryggare att flytta. Med det här bostadspolitiska reformprogrammet bidrar vi med fastighetsmäklarnas samlade kunskap och erfarenhet från bostadsmarknaden genom förslag som skulle göra bostadsmarknaden mer hållbar, så att nästa generations bostadsmarknad ska fungera bättre.

## Bostadsmarknaden måste bli hållbar



**Alla behöver ett hem. Att arbeta mot en hållbar bostadsmarknad betyder för oss att säkerställa att så många som möjligt kan förverkliga bostadsdrömmen idag, men också att kommande generationer ska kunna förverkliga sina bostadsdrömmar. Det här omfattande bostadspolitiska reformprogrammet har som syfte att bidra med kunskap, erfarenhet och idéer för hur vi ska kunna uppnå en mer hållbar bostadsmarknad.**

På en hållbar bostadsmarknad finns det plats för alla som arbetar i samhällsbärande yrken att skaffa sig ett hem, även i våra storstadskommuner. På en hållbar bostadsmarknad behöver ingen student som antagits till sin drömutbildning tacka nej på grund av att det inte går att hitta en bostad. En hållbar bostadsmarknad är klimatneutral och använder det befintliga bostadsbeståndet effektivt. Bostadsmarknaden måste bli hållbar och mer inkluderande om vi ska kunna stoppa klimatförändringarna och klara alla andra utmaningar som samhället står inför.

En förutsättning, både för att nå klimatneutralitet i bostadsbranschen och för att uppnå en god social rörlighet, är att bostadsmarknaden tillåts vara en fri och effektiv marknad, utan hinder som gör att människor inte kan flytta i den grad de behöver. En hållbar bostadsmarknad har förutsättningar att skapa både ett effektivt användande av de befintliga bostäderna, men säkerställer också att det bostadsekonomiska systemet är motståndskraftigt mot kriser och påfrestningar.

Det saknas inte utmaningar för vare sig den ekonomiska, sociala eller miljömässiga hållbarheten på svensk bostadsmarknad. Hushållens skulder växer. Många tar idag lån utan säkerhet för att klara kontantinsatsen. Generationsklyftan vidgas. Många unga vuxna kan inte lämna föräldrahemmet, och många av de som idag bildar familj kan inte räkna med att ge sina barn egna rum trots goda inkomster och stabila jobb. Det är mycket som är trasigt på den svenska bostadsmarknaden. En del måste rivas. Annat behöver byggas om, och om vi ska klara omställningen till hållbart samhällsbygge behöver mycket byggas nytt, samtidigt som det som redan finns måste användas mer effektivt.

Hållbarhetsfrågor tenderar tyvärr ibland att hållas okonkretiserade, och kan i vissa fall vara otydliga. Vi är övertygade om att effektivt hållbarhetsarbete alltid är konkret. Därför bygger det här programmet på gedigna faktaunderlag från bland annat WSP, KTH och IVL Svenska Miljöinstitutet. Underlaget är kopplade till konkreta politiska förslag om hur bostadsmarknaden kan bli mer hållbar.

Det här programmet är omfattande, men inte heltäckande. Att ställa om till hållbarhet berör alla områden och kräver långsiktigt arbete. Vi har fokuserat på den ägda marknaden, som vi har erfarenhet från. Den hyrda bostadsmarknaden kommer att kräva andra lösningar. Med det här reformprogrammet bidrar vi med idéer, faktaunderlag och erfarenheter för att göra bostadsmarknaden mer hållbar. **Målet är tydligt. En hållbar bostadsmarknad, öppen för alla.**

ANDRÉ NILSSON  
Bostadspolitisk expert, Mäklarsamfundet

## Förslag för en klimat- och miljömässigt hållbar bostadsmarknad

1. Rörligheten behöver öka för att nå en klimathållbar fastighets- och bostadssektor.
2. Konventionell betong och stål måste bytas mot mindre klimatintensiva material som trä.
3. Beskatta utsläppen för att skapa incitament till omställning.
4. Ge lika stort stöd till kolsänkorna som utsläppsskatten tar från de som släpper ut.
5. Villaområden måste få förtäta och markushållningen behöver bli mer hållbar.
6. Ta bort bygglov- och bygganmälskrav för solceller, tilläggsisolering och fönsterbyten.

7. Riksintressen för kulturmiljöområden ska aldrig kunna stoppa solceller.

8. Staten, kommuner och regioner borde ha plus- och passivenergihus som standard vid sin egen nybyggnation.

9. Planera bostäder så trafiklösningarna blir effektiva och att alla kan ta sig dit de behöver, på ett hållbart sätt.

10. Planera tätheten av bostäder, service och kontor på ett sätt som effektiv nyttjar marken och möjliggör för 15-minutersstaden.

11. Gör alla stadsdelar motståndskraftiga och skydda biologisk mångfald.

12. Säkerställ att även den som bor i en bostadsrättsförening utan egna parkeringsplatser kan ladda sin bil.

13. Slopas ombyggnadsbegreppet i PBL.

14. Gör detaljplanerna mer flexibla - låt byggnader byta användning utan planändring.

## Förslag för en socialt hållbar bostadsmarknad som inkluderar fler

15. Bygg och planera för de bostäder som efterfrågas.
16. Inför kommunal flyttjälp för äldre och byt perspektiv till att försöka ge varje senior möjligheten att bo i den bostad som bäst fyller dennes behov.
17. Bygg fler attraktiva bostäder som seniorer efterfrågar.
18. Det behövs nya planer för fler villor och radhus.
19. Riksintressen och strandskydd som hindrar bostadsbyggande i attraktiva lägen behöver avskaffas.

20. Inför startlån för att hjälpa den som ska köpa sin första bostad.

21. Låt bankerna använda individuella amorteringsplaner, anpassade efter livssituation.

22. Ta bort amorteringskravet ur KALP:en.

23. Privatekonomi, boendekonomi och civilrätt behöver prioriteras upp i hem- och konsumentkunskapen.

24. Inför ett särskilt mål om att minst hälften av bostäderna i utsatta områden ska vara bostads- eller äganderätter.

25. Ombilda fler hyresrätter till bostadsrätter.

26. Gör det tillåtet att ombilda från hyresrätt till äganderätt.

27. Satsa på infrastruktur till och från utsatta områden och bygg igen de tomma ytor som separerar stadsdelar.

28. Tillåt fler innovativa lösningar för att sänka trösklarna in på bostadsmarknaden.

## Förslag för en mer ekonomiskt hållbar bostadsmarknad

29. Flyttskatterna måste sänkas för att rörligheten och matchningen på bostadsmarknaden ska förbättras.

30. Avskaffa stämpelskatten, den skadligaste flyttskatten.

31. Låt människor fritt få byta bank - avskaffa ränteskillnadsersättning.

32. Planhandläggningstiderna måste kortas ned.

33. Politikerna måste ta ett helhetsansvar kring kreditrestriktionerna.

34. En sådan genomgång borde innehålla förslag om ett minskat avstånd mellan KALP-ränta och verklig ränta.

35. Lär av Danmark - låt bolån som binds under lång tid ha samma nivå på ränta och KALP-ränta.

36. Tillsätt en utredning om hur bolånetaket har påverkat ökandet av blancolån.

37. Det ska löna sig att vara ekonomiskt ansvarsfull - inför ett skattefritt bospar.

38. Se över lagstiftningen för att möjliggöra för trygga hyrköp.

39. En väl fungerande bostadsmarknad kräver att utbud och efterfrågan får mötas - planekonomiska aspekter av byggpolitiken behöver rensas bort.

40. Fasa ut ränteavdraget och sänk i stället flyttskatterna.

41. Avskaffa riskskatten, som ytterst bekostas av bolånetagarna.

42. Reformera tomträttssystemet så att avgäldsökningarna blir hållbara.

43. Bevara fastighetsmäklarens oberoende och den svenska modellen på bostadsmarknaden.

44. Stärk möjligheten att kräva identifikation vid budgivning.

45. Tillåt digital signering vid bostadsköp.

46. Ta bort gemensamt ansvar för stämpelskatten - lägg bördan på säljaren.

47. Inför ett mål om att fler ska kunna äga sin bostad - och backa upp det med kraftfulla reformer.

48. Skapa stora områdesplaner för hundratusentals nya äganderätter och bostadsrätter.

49. Stärk äganderätten - rensa bland krav om bygglov och bygganmälan.

50. Låt fler hyra ut längre, höj schablonen för andrahandsuthyrning.

**"Det här omfattande bostadspolitiska reformprogrammet har som syfte att bidra med kunskap, erfarenhet och idéer för hur vi ska kunna uppnå en hållbar bostadsmarknad."**



## Innehållsförteckning

<b>Det finns stora utmaningar på vägen mot en hållbar bostadsmarknad</b>	<b>8</b>
<b>Vägen till en hållbar bostadsmarknad</b>	<b>12</b>
Bygg- och fastighetsbranschens klimatavtryck måste minska	18
Förslag för en hållbar bostadsproduktion	24
Trösklarna in till bostadsmarknaden måste sänkas	26
Förslag för sänkta trösklar in till bostadsmarknaden	36
En ekonomiskt hållbar och stabil bostadsmarknad	38
Förslag för ekonomisk hållbarhet	43
Hållbara bostadsköp och starkare konsumentskydd	44
Förslag för en tryggare bostadsmarknad	47
En hållbar bostadsmarknad är inkluderande & motverkar boendesegregation	48
Förslag för en bostadspolitik som motarbetar boendesegregation	49
Den som äger sitt hem tar också ansvar för sin bostad och närmiljö	50
Förslag för en friare bostadsmarknad där fler kan äga sin bostad	53
Leva livet, hela livet - en bostadspolitik för årsrika	54
Förslag för en bostadsmarknad som fungerar hela livet	58
En hållbar stad kräver hållbar stadsplanering	60
Förslag för en hållbar stadsplanering	63
Ska byggnader ha evighetsperspektiv måste användningen kunna ändras	64
Förslag för att fler byggnader ska kunna leva flera liv	69
<b>Om Mäklarsamfundets reformprogram</b>	<b>70</b>
<b>Referenser</b>	<b>71</b>

# Det finns stora utmaningar på vägen mot en hållbar bostadsmarknad

## Bygg- och fastighetsbranschens klimatavtryck måste minska

Att bygga nya bostäder kräver stora ingrepp i den fysiska miljön. Att uppföra byggnader är energi- och resursintensivt och framtidens nyproduktion kommer både att kräva material-, förvaltnings- och produktionsval som är hållbara ur ett evighetsperspektiv. Vår tids största hållbarhetsutmaning är klimatkrisen. Ska vi fortsatt kunna förbättra levnadsstandarden över hela jorden, och säkerställa framtida livsmedelsförsörjning, är det avgörande att raskt gå mot nettonollutsläpp inom samtliga sektorer.

Klimatpåverkan i bostaden har flera källor. Framför allt från de material som behövs i byggskedet och från energiproduktionen för uppvärmning av byggnaden över tid. Boverket uppskattar att bygg- och fastighetssektorn står för omkring en femtedel av alla utsläpp från svensk konsumtion per år. Men andelen är beroende på hur man räknar samman utsläppen. Jämför man Boverket och SCB:s klimatutsläppsstatistik blir bygg- och fastighetsbranschens andel närmare en fjärdedel. Enligt Naturvårdsverkets data orsakar hushållens boende cirka 13 procent av Sveriges totala utsläpp. Oavsett vilka siffror man väljer att utgå ifrån är det tydligt att bygg- och bostadsbranschen har en lång väg att gå för att nå upp till målsättningen i Sveriges klimatpolitiska ramverk om att utsläppen ska minska med 85 procent till 2045, från 1990 års nivåer. Att minska utsläppen inom bygg- och fastighetssektorn blir bärande för att nå det målet.

I Sverige har energieffektiviseringsåtgärder bidragit till att utsläpp från driftenergi och uppvärmning har minskat över tid, medan utsläpp från byggverksamhet varit relativt oförändrade. Att Sveriges energimix till stor del består av vind-, vatten-, och kärnkraft gör också att energianvändningens koldioxidutsläpp är betydligt lägre i Sverige än i många andra jämförbara länder. Detta har inneburit ett fokus på byggskedet när det kommer till utsläppsfrågan, under senare år. Användning av klimatsmarta material och åtgärder som leder till ett minskat behov av nyproducerade bostäder blir viktiga för att minska utsläppen från byggskedet.

För att sätta det i relation till Sveriges totala utsläpp är bygg-

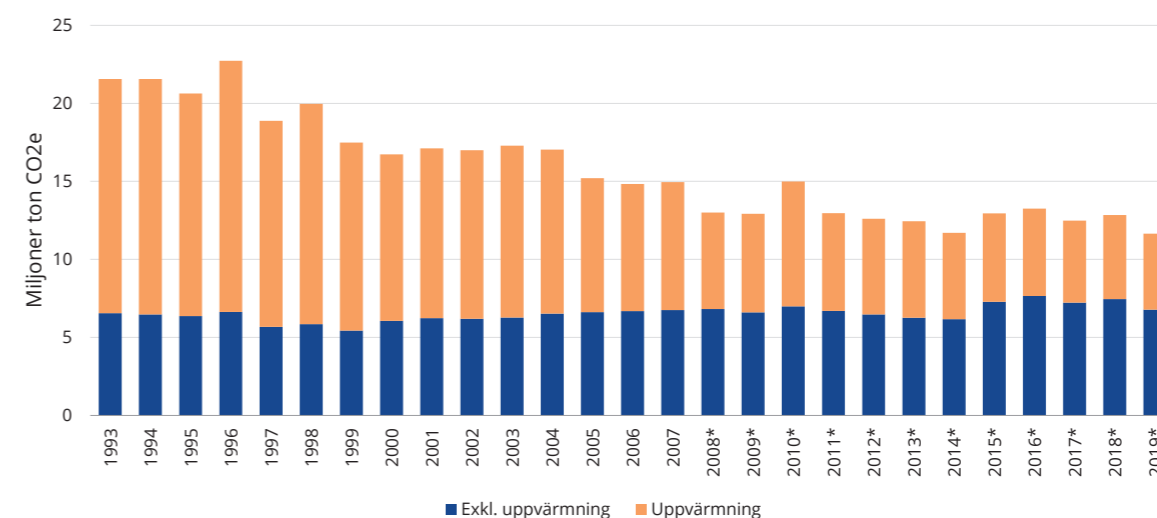
och fastighetsbranschens utsläpp i samma storleksordning som våra samlade utsläpp från industrin, eller från alla inrikestransporter. Att nå en klimatneutral bygg- och fastighetssektor skulle kunna bli en klimatvinst i samma klass som att elektrifiera hela personbilsflottan.

Det finns flertalet möjliga åtgärder med potential att minska utsläppen från bostadsbyggande. Bygg- och anläggningsbranschen har tagit fram en färdplan för att nå fossilfrihet till år 2045 i linje med det nationella målet.<sup>2</sup> Där framgår det att det är tekniskt möjligt att minska utsläppen i byggskedet med upp till 40 procent med känd teknik, tack vare alternativa material och optimeringar. Det sker snabb utveckling för att minska utsläppen från byggmaterial, och denna nivå kan ha minskat ännu mer sedan 2018 då färdplanen togs fram. Det finns utöver det en potential i att nyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt som en del i att minska utsläppen. Befolkningen växer, och alla i Sverige ska kunna bo med en hög standard vilket innebär att en omfattande nyproduktion kommer behövas under en lång tid framöver. Men att säkerställa att vi samtidigt hushåller med de bostäder som redan är konstruerade effektivt är en viktig pusselbit för att kunna minska behovet av nyproduktion.

Sammantaget står bygg- och fastighetsbranschen för omfattande koldioxidutsläpp. Ska vi nå en hållbar klimatpolitik så måste mycket förändras på bostadsmarknaden. Det handlar både om att nyproduktionen ska nå klimatneutralitet och om att användandet av det befintliga bostadsbeståndet behöver optimeras.

Total årlig klimatpåverkan från bygg- och fastighetsbranschen i Sverige

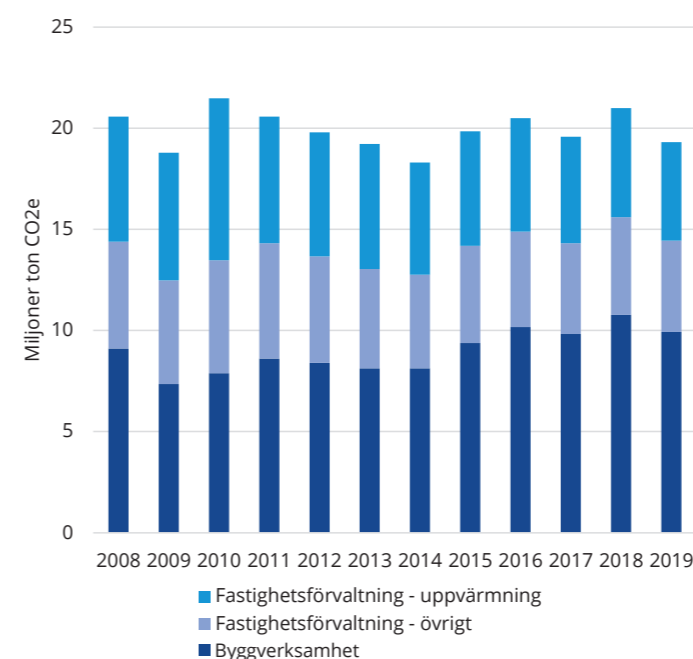
Diagram. 1



Källa: Boverket: Observera att det är ett brott i tidsserien mellan 2007 och 2008 på grund av ny näringsgrensindelning (SNI).

Total årlig klimatpåverkan från bygg- och fastighetsbranschen i Sverige, inklusive utsläpp för importerade material

Diagram. 2



Källa: Boverket. Data inkluderar utsläpp från importerade material och produkter. Övrig fastighetsförvaltning inkluderar driftenergi, renoveringar och ombyggnationer.

## Problemen med en otillräcklig bostadspolitik och otrygga lån

För att levnadsstandarden kontinuerligt ska kunna förbättras, även för framtida generationer, behöver tillväxten vara hållbar. Nya lösningar och arbeten behöver kontinuerligt kunna skapas och tillsättas. I de många utvecklingsområden i Sverige där nya industrier och företag, som har många av de lösningar som krävs för en hållbar omställning, är det inte sällan som den tröga bostadsmarknaden har blivit en flaskhals för möjligheten att anställa kvalificerad arbetskraft. Enligt beräkningar från Stockholms Handelskammare är kostnaden för den otillräckliga bostadsmarknaden 36 miljarder per år i utebliven tillväxt, bara i Stockholmsregionen.<sup>3</sup> Liknande problem går att se i hela landet.

Hindren är många för att bostadsmarknaden ska kunna uppfylla människors behov. Det handlar dels om långa handläggningstider för nyproduktion, som ständigt skapar ett glapp mellan efterfrågan och utbudet på bostäder, som i många fall kan ta mer än tio år att möta. En tidsrymd som är så lång att nya behov har hunnit växa fram när gårdagens behov är tillgodosedda. Det är tydligt att bostadsmarknaden behöver bli mer snabbfotad om den ska kunna möta de behov som samhället har av att människor ska kunna söka sina drömmar i nya områden när nya möjligheter visar sig.

Men det är inte bara bostadsmarknadens möjlighet att reagera på

## Höga trösklar, generationsklyftor och boendesegregation stänger ute människor från bostaden de behöver

Rörlighet är en nyckel i ett hållbart samhällsbygge. Det handlar inte minst om den sociala rörligheten och möjligheten att göra en klassresa och att efter egen förmåga kunna förändra vem man är, var man bor och vilka aktiviteter som man fyller sitt liv med. För att det ska vara möjligt behöver det finnas goda chanser att skaffa ett bra hem. Tyvärr sviker bostadspolitikerna många av de som behöver hitta ett nytt hem. Höga trösklar och bostadsbrist gör att nuvarande situation inte är långsiktigt hållbar.

Det saknas inte utmaningar för att bygga en socialt hållbar bostadsmarknad. Höga trösklar stänger ute många från

ändrade behov som behöver förbättras för att bostadsmarknaden ska bli mer ekonomiskt hållbar. Det handlar också om att politiken behöver ge förutsättningar för en stabil bostadsmarknad, fri från krascher eller andra extrema förändringar som kan krossa människors möjlighet att hitta ett bra hem.

Ett av de största hoten mot bostadsmarknadens stabilitet just nu är det utspridda användandet av blancolån för att finansiera kontantinsatsen. Blancolån är en typ av otrygga lån med hög ränta som saknar säkerhet. 2021 ökade genomsnittsbeloppen för blancolån som togs i samband med bostadslån med 10 procent från föregående år - till 182 000 kronor. 22 procent av de som tog ett bolån 2021 hade befintliga blancolån och ytterligare cirka fyra procent tecknade blancolån vid bostadsköpet.<sup>4</sup> När bolånetaket infördes var tanken att belåningsgraden skulle minska bland hushållen, men konsekvensen har i stället blivit att många har hamnat i en högrisksituation med blancolån med höga räntor i stället för trygga bolån.

**Sammantaget finns det flera utmaningar som behöver hanteras om bostadsmarknaden inte ska riskera att bli en bromskloss för utveckling och människors möjlighet att förverkliga sig själva. Bostadsförsörjningen behöver fungera i hela landet**

bostadsmarknaden, särskilt de som är unga, nyinvandrade eller saknar starka sociala nätverk och välbemedlade föräldrar. Den enskilt viktigaste frågan för att förbättra mångas livsmöjligheter är att sänka trösklarna in på bostadsmarknaden. Men utmaningarna är många fler än så. Vi ser klyftor på bostadsmarknaden som tilltar. Både mellan olika generationer och mellan människor i olika bostadsområden. I många bostadsområden saknas det bostads- och äganderätter, då är den enda chansen att äga sitt boende att flytta till ett annat område där det finns ägda bostäder.



# 36 miljarder

per år i utebliven tillväxt, bara i Stockholmsregionen på grund av den otillräckliga bostadsmarknaden.

# Vägen till en hållbar bostadsmarknad

## Rörligheten på bostadsmarknaden måste öka om vi ska nå klimatneutralitet

Ett mer effektivt nyttjande av befintligt bostadsbestånd kan få betydande positiva climateffekter och samtidigt förbättra matchningen på bostadsmarknaden. Vid bättre matchning mellan bostadsefterfrågan och befintligt bestånd kan nyproduktionsbehovet minska. Då behöver vi nyttja mindre aggregerad bostadsyta för att uppfylla bostadsbehoven, vilket i sig gör att resursanvändningen och utsläppen kan minska - samtidigt som människors bostadsdrömmar i högre grad kan förverkligas.

När det är lättare att flytta kan varje hushåll också bättre matcha sitt bostadsbehov med sin bostadssituation. Barnfamiljen som behöver något större kan hitta en sådan bostad i det befintliga beståndet, och när barnen har flyttat ut kan de återigen hitta ett mindre boende som passar den nya livssituationen. Det befintliga bostadsbeståndet kan nyttjas betydligt mer effektivt om hindren för rörlighet på bostadsmarknaden kan minska.

För att undersöka vilka effekter som bättre matchning skulle ha på bostadsmarknaden har analysföretaget WSP, på uppdrag av Mäklarsamfundet, analyserat ett hypotetiskt scenario. Scenariot utgår ifrån att bostadsbeståndet blir mindre ojämnt fördelat, vilket innebär att färre bostäder behöver byggas för att lika många ska kunna uppfylla sina bostadspreferenser.

## Strukturell bostadsbalans - det samlade behovet av bostäder och nyproduktionen

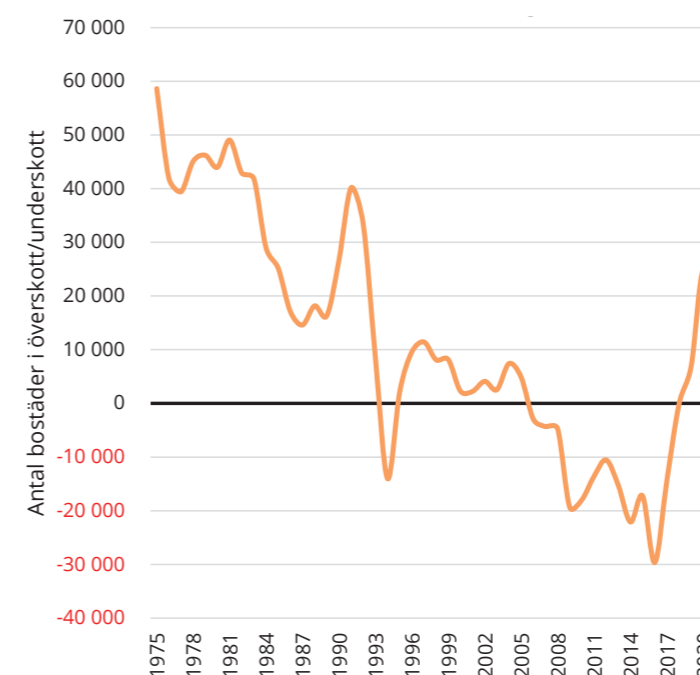
Sett över lång tid finns det rent strukturellt ingen bostadsbrist i Sverige. Sedan 1975 har befolkningen ökat med 2 275 000 personer. Under samma period har 1 692 000 bostäder färdigställts (med preliminära siffror för 2021).<sup>5</sup> Det bor cirka två personer per bostad i Sverige. Totalt sett har Sverige därmed ett bostadsöverskott på 554 000 bostäder mellan 1975 och 2021. Som synes i diagrammet är det under åren 2006 till 2018

(och 1994) som befolkningen ökade mer än bostadsbyggandet. Övriga år är det bostadsbyggandet som har ökat mer än befolkningen. Det ska även tilläggas att de ytor som har tillförts bostadsbeståndet har varierat stort. Under 60- och 70-talet var det bostäder som byggdes betydligt större än de som byggs idag. En av flera möjliga orsaker till att trångboddheten har ökat i många grupper.

Med ett mer effektivt användande av befintligt bostadsbestånd som skulle minska nybyggnadsbehovet till samma nivå som byggtakten under 00-talet skulle upp till 685 000 ton koldioxidkvivalenter per år kunna sparas. Det är nästan motsvarande utsläppen från all personbilstrafik i Stockholms och Göteborgs kommun sammanslaget.

Bostadsbalans i Sverige

Diagram. 3



Källa: SCB och beräkningar av WSP.

## Hur mycket skulle behöva byggas om vi använde befintligt bestånd mer effektivt?

Trots att det inte råder en strukturell bostadsbrist i Sverige, är det en stor grupp människor som har svårt att hitta en lämplig bostad. Det är långa köer till hyresbostäder och trösklarna till det ägda boendet blir allt högre. En huvudorsak är att det bostadsbestånd som finns är ojämnt fördelat. Om det fanns politiska lösningar och ekonomiska incitament för att fler skulle flytta till bostäder anpassade till sitt ytbehov skulle behovet av att bygga bostäder minska drastiskt.

Det är trots detta både orimligt och oönskat att anta att behovet av att bygga bostäder helt skulle försvinna. Det beror på att de bostäder som finns idag kanske befinner sig på fel plats, eller på annat vis inte uppfyller de behov som finns idag och att människor drömmer om att bygga ett eget hus eller vill flytta till starka arbetsmarknader.

De senaste fem åren har det byggts cirka 50 000 bostäder per år. Med andra ekonomiska och politiska förutsättningar som

skulle göra att vi kunde använda vårt bostadsbestånd mer effektivt, bland annat genom att göra det lättare att flytta, skulle bostadsbyggandet kunna minska till 25 000 bostäder per år - och trots det skulle det ändå bli lättare att hitta en bostad för den som behöver flytta. Det motsvarar samma produktionsnivåer som på 00-talet och under dessa år rådde det störst balans mellan folkökning och bostadsbyggande.

Uppdelningen av hustyper påverkar också hållbarheten ur ett klimatperspektiv. **Småhus är generellt mindre koldioxidkrävande än lägenhetshus, eftersom de generellt byggs med trästomme.** De senaste fem åren har vi byggt cirka 40 000 lägenheter i flerbostadshus per år och 10 000 småhus per år. Under 00-talet byggde vi lika många småhus som idag - cirka 10 000 per år. Däremot byggdes enbart cirka 15 000 lägenheter per år. Om fördelningen av vårt byggande motsvarade 00-talet, skulle det innebära en stor förbättring ur ett hållbarhetsperspektiv.

## Utsläpp motsvarande drygt en miljon tur och returresor till Phuket kan sparas med bättre rörlighet på bostadsmarknaden

Resultatet av att minska nyproduktionen av flerbostadshus till samma nivå som hölls under 00-talet är betydande. Om vi antar att flerbostadshusen skulle ha byggts enligt dagens byggpraxis skulle det ske en minskning med knappt 700 000 ton koldioxidkvivalenter, vilket motsvarar ungefär 4 procent av de

totala utsläppen som sker inom bygg- och fastighetssektorn varje år, inklusive utsläpp från importerade material och produkter. Med andra ord skulle ökad rörlighet på bostadsmarknaden varje år spara lika mycket i utsläpp som cirka 1,1 miljoner resor tur och retur till Phuket.

## En bättre rörlighet på bostadsmarknaden är också bärande för en socialt och ekonomiskt hållbar bostadsmarknad

Det finns oräkneligt många goda anledningar till att behöva flytta. Det kan handla om att flytta ihop med sin partner, att börja på drömjobbet på ny ort, att lämna en destruktiv relation, att plugga eller att flytta från trångboddhet till en mer rymlig bostad. Det är därför det är så viktigt att det är enkelt att flytta för den som behöver det. Det handlar både om att förverkliga bostadsdrömmar och om att kunna flytta för att förverkliga andra drömmar i livet. Att så många som möjligt enkelt kan flytta till en bostad som bättre passar livssituationen - att rörligheten förbättras - är en nyckel för en ekonomisk och socialt hållbar bostadsmarknad.

Tyvärr är det många som har svårt att flytta till den bostad de behöver. Det beror delvis på för höga trösklar in på bostadsmarknaden, men också på långa planprocesser för nya

bostäder och att det för många inte anses som attraktivt att flytta på grund av de höga flyttskatterna.

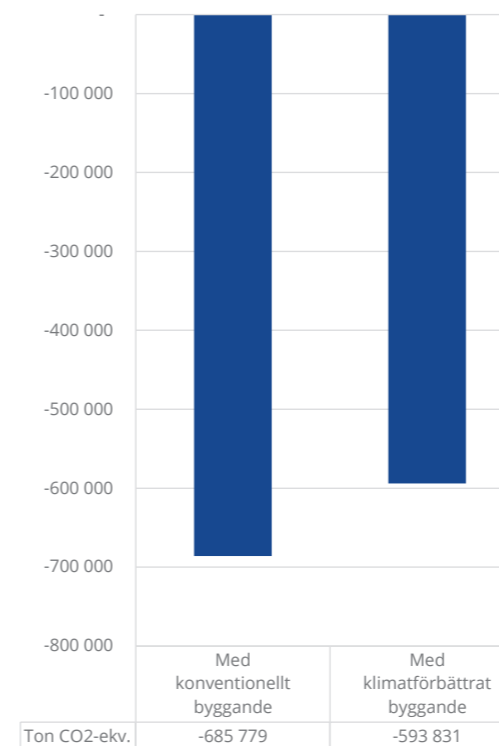
När många väljer bort alternativet att flytta för att man tycker att skatten är för hög så får det negativa konsekvenserna för samhället. För unga hushåll som letar efter en bostad blir det svårare när utbudet är begränsat, och många stängs ute från attraktiva städer och bostadsområden för att rörligheten är för låg. För barnfamiljen kan konsekvenserna bli trångboddhet eller att de som arbetar får pendla länge för att ta sig till jobbet. För arbetsgivare blir det svårare att anställa rätt person till rätt jobb, och den som är svag på bostadsmarknaden får också svårt att hävda sig på arbetsmarknaden. Rörligheten behöver öka, både för att kompetensförsörjningen ska fungera och för att fler hushålls boendesituation ska vara dräglig.

Tabell. 1

Flyttskatter i Norden	Sverige	Norge	Danmark	Finland
Reavinstskatt	22%	Nej	Nej	Nej
Lagfart	1,50%	2,50%	0,60%	4%
Inteckning	2%	Nej	1,45%	Nej

### Klimat effekter av minskat byggbehov

Diagram. 4



Källa: WSP.

## Höga flyttskatter hindrar rörligheten på den svenska bostadsmarknaden

Sverige är ett extremland när det gäller flyttskatter. Sverige och Cypern är de enda länderna i EU som beskattar reavinster av permanentbostäder som innehafvs under en längre tid. Och Sverige sticker i den jämförelsen ut i ytterligare ett steg med att ha en betydligt högre skatt än Cypern, vars skatt ligger på 14 procent. Ett vanligare upplägg i andra länder är att ha en transaktionsskatt, där den svenska stämpelskatten (inklusive skatt för pantbrev) ligger på en normal nivå i EU - skillnaden är att andra länder inte har någon reavinstbeskattning på permanentbostäder.

Utöver problemen med de höga skattenivåerna finns det också problem med hur skatterna ska beräknas. Innan 1990 års skattereform kunde man dra av inflationen på värdeökningen

vid en bostadsaffär, nu räknas hela det nominella beloppet vid en beräkning av reavinstskatt. I realiteten innebär det att stora delar av den värdeökning som beskattas är inflation, och inte någon reell värdeökning. Med andra ord beskattas hushållen på bostadsprisökningar som egentligen i många fall är ren inflation. Problemet med att beskatta något som i grunden är positivt, som att människor flyttar till en bättre bostad, är att det gör att antalet transaktioner minskar. Det orsakar i sin tur välfärd förluster. Höga flyttskatter skapar välfärd förluster på bostadsmarknaden och en ineffektiv resursanvändning. Det är skadligt både för bostadskonsumenter och bostadsmarknadens hållbarhet.



## Stämpelskatten är en särskilt skadlig flyttskatt, och borde därför avskaffas

Många känner till den avskaffade fastighetsskatten, men stämpelskatten är betydligt mindre känd. Doldisen stämpelskatten har nu blivit cirka två miljard kronor dyrare per år än vad den föregående fastighetsskatten var när den avskaffades. Då skatten belastar den som vill träda in på småhusmarknaden, när hushållsekonomien ofta är som mest pressad, slår den obarmhärtigt hårt mot barnfamiljer som behöver flytta till en större bostad.

2022 publicerade Mäklarsamfundet en djupgående analys av stämpelskatten, byggd på data från bland andra Ekonomistyrningsverket och Svensk Mäklarstatistik.<sup>6</sup> Där visade vi att stämpelskatten nu gått om den tidigare fastighetsskatten, som nu är avskaffad i förmån för fastighetsavgiften. Statens intäkter från stämpelskatterna har ökat dramatiskt och uppgick 2021 till cirka 15,5 miljarder kronor. På tio år har hushållens kostnader för stämpelskatter ökat nästan åtta gånger snabbare än inflationen. Kostnaden kan uppgå till hundratusentals kronor för den som behöver flytta. Stämpelskatten försvårar inträdet på villamarknaden, försämrar rörligheten, och ökar hushållens ekonomiska sårbarhet.<sup>7</sup>

Sedan millennieskiftet har skatteinkomsterna från stämpelskatten tredubblats. Den unga familj som köper en genomsnittsvilla i Sverige och bor där i tio år får fördelat per månad betala 1 000 kronor i stämpelskatt - bor de i tre år betalar de 3 300 kronor per månad. En familj som köper ett genomsnittligt småhus i Stockholmsregionen och bor där i tre år

*“Stämpelskatten är en ren flyttskatt, utan koppling till vare sig kapitalvinst eller produktiv verksamhet. Som sådan riskerar den att snedvrider flyttbeslut och skapa inlåsnings effekter. Om man vill befrämja rörligheten på villamarknaden är detta förmodligen den mest träffsäkra reformen”.*<sup>10</sup>

- Om att avskaffa stämpelskatten, Konjunkturrådets rapport 2018, SNS förlag.

**Räkneexempel som visar hur stor stämpelskatten är som månadskostnad för ett genomsnittligt småhus i Sverige. Baserat på bostadspriser från Svensk Mäklarstatistik och egna beräkningar**<sup>11</sup>

År	Månadskostnad 3 år	Månadskostnad 10 år	Motsvarande amortering
2016	2 300 kr	700 kr	3,40%
2021	3 300 kr	1 000kr	3,50%

Tabell. 2

får betala motsvarande 4 650 kronor i stämpelskatt utslaget per månad. För exempelfamiljen, som representerar genomsnittet i riket, har stämpelskatten ökat med 43 procent sedan 2016, vilket motsvarar en 35 000 kronor högre tröskel in till villamarknaden. Hade familjen fått välja att amortera i stället för att betala stämpelskatt hade deras belåningsgrad kunnat sjunka med cirka 3,5 procent av bolånet. I Stockholmsregionen, där villapriserna är högst, uppgår stämpelskatten vid köp av ett genomsnittligt och tidigare obelånat småhus totalt idag till 230 000 kr. I Skåne är beloppet i genomsnitt 130 000 kr och i Jönköpings län knappt 90 000 kr. I de dyraste kommunerna uppgår stämpelskatten till över 300 000 för ett genomsnittligt småhus.

**Stämpelskatten gör att bostadsmarknaden fungerar sämre, och det är de som vill kliva in på villamarknaden som får bära bördan.** Bäst vore det om den avskaffades helt, men en del av dess negativa effekter skulle också försvinna om skatten för in teckning togs bort och bara lagfartskostnaden behölls samtidigt som hushållen tilläts betala skatten över tid i stället för hela summan vid tillträdet.

Det bästa vore att avskaffa stämpelskatten, som många ledande forskare föreslagit att vi borde göra, bland annat Peter Englund, professor på Handelshögskolan.<sup>8</sup> Martin Flodén, också professor i ekonomi samt vice riksbankschef, skrev på bloggen Ekonomistas att det bästa vore att avskaffa stämpelskatten, som är en ineffektiv kvarleva från 1600-talet.<sup>9</sup>

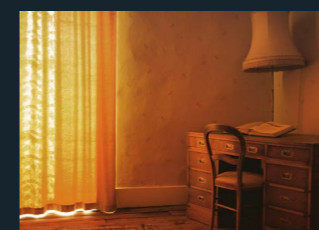
### Förslag för en rörligare bostadsmarknad som bidrar till ett klimatneutralt samhälle



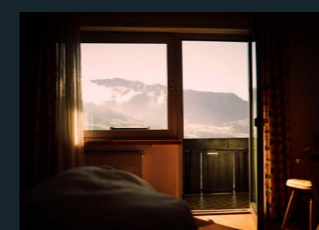
• **Rörligheten behöver öka för att nå en klimathållbar fastighets- och bostadssektor.** På en rörlig bostadsmarknad är det enkelt för den som behöver att flytta till en bättre bostad och matchning är god. Idag finns det tyvärr hinder, som exempelvis höga skatter på att flytta, som gör att många väljer att bo kvar i en bostad som inte passar behoven. Politiker på alla nivåer borde ha tydliga mål för att förbättra rörligheten och människors möjlighet att flytta.



• **Flyttskatterna måste sänkas för att rörligheten på bostadsmarknaden ska förbättras.** Skatter är viktiga för att få in medel till välfärden, men det är viktigt att de utformas på ett sätt som inte skadar människors möjlighet att leva sina liv. Idag har Sverige OECD:s högsta flyttskatter, och reavinstdskatten straffar bostadsägare för inflationen. Ska rörligheten på bostadsmarknaden öka behöver flyttskatterna sänkas och inflationen borde kunna dras av.



• **Avskaffa stämpelskatten, den skadligaste flyttskatten.** Skatter brukar som regel tas när det finns ett kopplat kassaflöde som beskattas. Med stämpelskatten är det tvärtom när hushåll ska köpa småhus, och har livets kanske största utgift, som skatten slår till med full kraft. Forskare har redan pekat på att avskaffandet av stämpelskatten skulle vara den mest pricksäkra reformen för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Därför borde den avskaffas så fort som möjligt.



• **Bygg de bostäder som efterfrågas.** En hållbar bostadsmarknad förutsätter att nyproduktionen effektivt besvarar den efterfrågan som finns. Tyvärr byggs det idag ofta inte de bostäder som det är störst brist på och som efterfrågas mest, exempelvis stora bostäder eller lägenheter med egen innergård. Kommunerna måste i högre grad låta människors behov och bostadsdrömmar få gehör i mark- och detaljplanearbetet.



• **Inför kommunal flytt hjälp för äldre och byt perspektiv till att försöka ge varje senior möjligheten att bo i den bostad som bäst fyller dennes behov.** Bostadsbehoven ser olika ut i olika delar av livet. Tyvärr har äldrepolitiken haft ett ensidigt fokus på att anpassa den befintliga bostaden, och sällan hjälpt till att hitta en ny bostad när det behövs. Äldrepolitiken borde läggas om så att fler kan flytta till en bra bostad, även på ålderns höst.



• **Låt människor fritt få byta bank - avskaffa ränteskillnadsersättningen.** Det finns många anledningar till att behöva lösa ett lån med bunden ränta i förtid. Den vanligaste är att man ska köpa en ny bostad eller har fått lägre ränta hos en annan bank. I Sverige är det tyvärr dyrt att lösa bostadslån med bunden ränta. Vi föreslår att Sverige tar lärdom av andra länder med väl fungerande bostadsmarknader och avskaffar straffavgiften för att byta bank.

De här kapitlen har berört frågor om vikten av att förbättra rörligheten på bostadsmarknaden. Nästa kapitel handlar om hur fler kan ges möjligheten att ta det första steget in till bostadsmarknaden.

## Bygg- och fastighetsbranschens klimatavtryck måste minska

**När vi går mot nettonollutsläpp måste bostadsproduktionen följa med. Det behövs många fler bostäder för att täcka de olika behov som finns. Ska dessa kunna byggas samtidigt som hållbarhetsmål inte spräcks behöver produktionsmaterial och metoder bytas ut och utvecklas. Normen behöver bli att bostäder förvaltas med evighetsperspektiv. Frågor som: Vilket energivärde ett hus har, hur länge byggnadens beståndsdelar håller och vilka byggmaterial som används, är alla centrala delar i en långsiktig hållbar bostadsförsörjning.**

Den nuvarande målsättningen för bygg- och fastighetsbranschen, som stakas ut i *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft*<sup>12</sup>, är att nå en fossilfri sektor 2045. Med dagens teknik är det redan möjligt att minska utsläppen med upp till 40 procent i byggskedet, genom alternativa materialval och mer effektiv materialanvändning, enligt 2018 års beräkningar.

Mäklarsamfundet har låtit analysföretaget WSP analysera klimatpåverkan i nyproduktionen. Klimatpåverkan från byggskedet varierar stort beroende på vilka material som används. I diagrammet illustreras genomsnittlig klimatpåverkan för olika sorters byggnader per kvadratmeter, fördelad på byggdel, baserat på hur det byggs i dagsläget. Småhus och villor byggs med trä som huvudsakligt material i mycket högre utsträckning än flerbostadshus och kontor, vars stomme

och bjälklag oftast byggs med betong eller stål. Trä är som material förenat med betydligt lägre klimatpåverkan än stål och betong, och byggande av träbyggnader får därför en betydligt lägre klimatpåverkan både per kvadratmeter och totalt sett. Kolinlagringen i trämaterial är dock inte inräknat i denna analys. Kolinlagring minskar utsläppen från trämaterial ytterligare under den tid som byggnaden står, men släpps ut igen vid rivning och förbränning. I en studie från KTH<sup>13</sup> beräknas att utsläppen från endast stommen står för i genomsnitt 53 procent av de totala utsläppen från uppförandet av flerbostadshus respektive 43 procent från kontor från ett urval av nyproducerade byggnader, vilket beror på de stora volymerna betong och stål som används.

### Klimatpåverkan per kvadratmeter för ett urval av byggnadstyper, motsvarande dagens nyproduktion

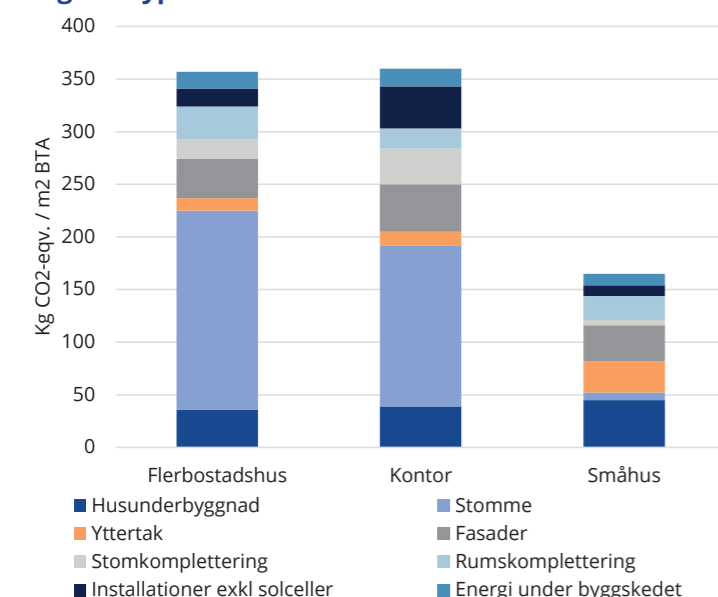


Diagram. 5

Källa: Malmqvist et al (2021) och WSP

## Fler nya hus behöver byggas i trä och andra mindre klimatintensiva material

En bostadsproduktion som är hållbar ur ett evighetsperspektiv måste också vara fossilfri. Idag står bostads- och fastighetsbranschen för cirka en femtedel av utsläppen från konsumtion per år. Majoriteten av förbrukad energi på en byggplats går till att lyfta och montera de tunga byggdelarna och att lägga grunden, men det är i produktionen av byggnadsmaterial som en stor andel av utsläppen finns. Det handlar exempelvis om byggnadsmaterial som betong och stål som står för en stor andel av utsläppen.

Nya flerbostadshus i Sverige är oftast lamell- eller punkthus. Trenden är att andelen lamellhus minskar, samtidigt som andelen loftgångshus ökar. Vid nyproduktion av flerbostadshus förekommer olika material i stommen, fasaden och taket. Stommen i flerbostadshus består till övervägande del av betong, hela 85 procent<sup>14</sup>. En mindre andel av stommarna byggs i trä och stål. Fasadmaterial varierar och består ofta av tegel, puts eller betong. Även trä förekommer som fasadmaterial. Takmaterial består oftast av papp, även plåt och betongpannor förekommer. Den totala klimatpåverkan för flerbostadshus uppgår enligt KTH-studien till cirka 0,36 ton koldioxidekvivalenter per kvm BTA

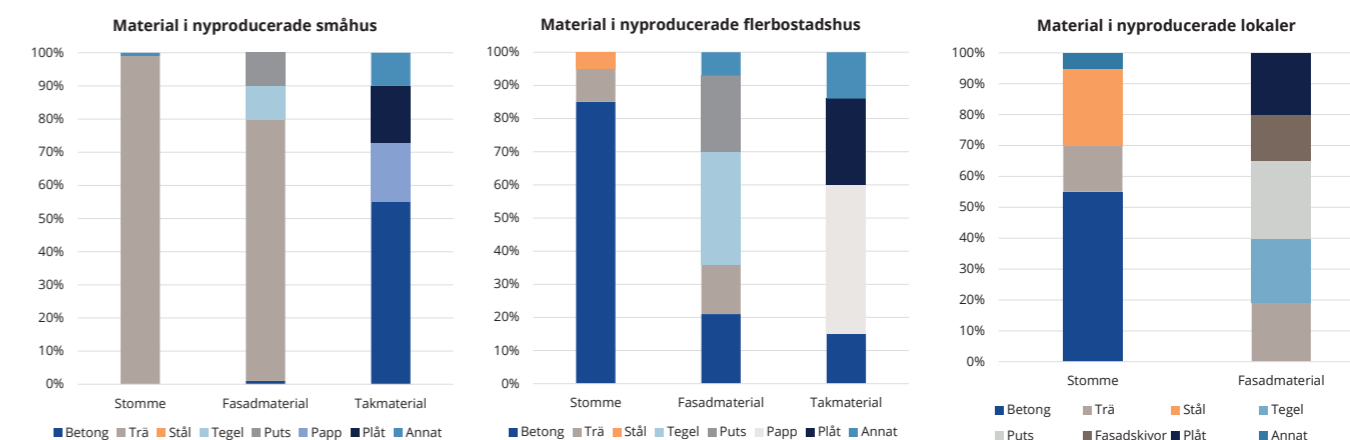
i medelvärde. Skulle ett klimatförbättrat materialval göras skulle genomsnittet vara 0,31 ton koldioxidekvivalenter per kvm BTA.

Småhus byggs i normalfallet med stomme och fasad i trä. Betongpannor är det vanligast förekommande takmaterial. Nyproduktion av småhus i Sverige har en genomsnittlig klimatpåverkan på 0,165 ton koldioxidekvivalenter per kvm BTA. Skulle klimatförbättrade materialval göras, där framför allt klimatsmart betong väljs, skulle genomsnittet sjunka något till 0,156 ton koldioxidekvivalenter per kvm BTA.<sup>15</sup>

**Det innebär att småhus orsakar hälften av klimatutsläppen per nybyggd kvadratmeter jämfört med flerbostadshus. Skulle vi nyttja samma materialval vid byggnation av flerbostadshus skulle utsläppen kunna minska med upp till en tredjedel, från cirka 0,36 ton per kvm BTA till 0,23 ton per kvm BTA. Sammanfattningsvis finns det stora hållbarhetsvinster att hämta genom att bygga flerbostadshus i trä och att, där det är möjligt ur ett hållbart trafik- och markanvändningsperspektiv, bygga fristående småhus eller radhus.**

### Material i nyproduktion

Diagram. 6-8



Källa: Malmqvist et al (2021), WSP och SCB.

# Fler bostäder som svarar mot människors bostadsbehov

Om hundra år räknar SCB med att Sveriges befolkning närmar sig 15 000 000 invånare. Det kommer att kräva att många fler bostäder byggs om vi ska hålla en god levnadsstandard. Att nyproduktionen är klimatintensiv måste bekämpas på flera olika plan. Dels behöver materialvalen och produktionsmetoderna förbättras, men vi måste också se till att det som byggs har en förutsättning att svara på de stora bostadsbehov som finns både idag och i framtiden.

Förbättringar i hur vi använder det befintliga bostadsbeståndet kan få stora positiva effekter i att minska klimatutsläppen i bostads- och fastighetsbranschen, samtidigt som bättre matchning på bostadsmarknaden också kan minska behovet av att producera nya bostäder. Trots det kommer det fortsatt att finnas ett långt större behov av bostäder i vissa regioner än vad som finns att tillgå. Sverige har Nordens högsta trångboddhet, och problemen är särskilt utbredd bland minoriteter - cirka 30 procent av utrikes födda är trångbodda.<sup>16</sup> Drygt 450 000 människor är trångbodda i Sverige, och antalet har stigit kraftigt de senaste decennierna.<sup>17</sup>

Det beror dels på att flyttströmmars riktning går mot starka arbetsmarknader. Att våra arbeten blir allt mer specialiserade tenderar också att göra fler arbeten beroende av varandra, vilket i sin tur kan leda till att de centraliseras till kluster. Att det nu finns möjligheter för många att arbeta hemifrån kan långsiktigt förändra vissa av dessa mönster, men ännu är bristen på bostäder mest påtaglig i våra starka arbetsmarknadsområden.

Bostadspriserna är en indikator för områden där efterfrågan

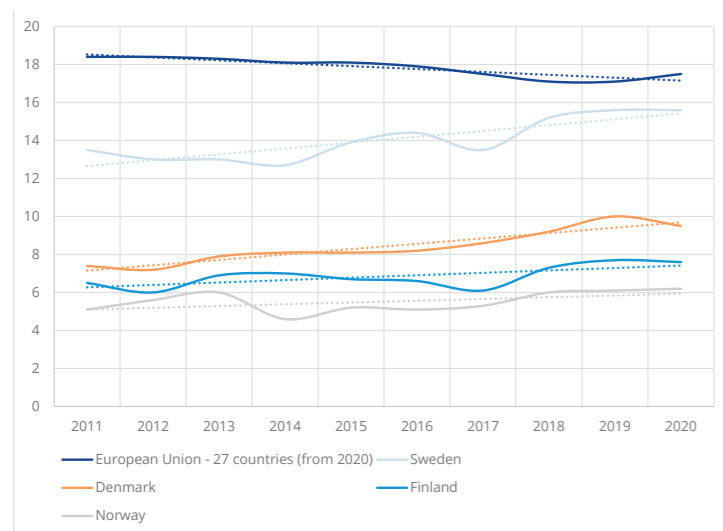
på bostäder är störst. Det handlar om områden som är nära till många arbetsplatser och där det finns gott om möjligheter att välja mellan ett stort utbud av service, kultur och andra människor. Efterfrågan i merparten av våra stadskärnor runt om i landet är stark. Så även i storstäderna i närhet till god kollektivtrafik eller många arbetsplatser. Det gör att behoven av att bygga tätare i centrala områden är stora.

Utöver en särskilt stark efterfrågan på bostäder i vissa bostadsområden kan vi också se en tydlig trend de senaste åren där större bostäder blivit mer efterfrågade. Det är inte förvånande då vi dels har ett kraftigt demografiskt tryck med stora årskullar som är födda i slutet av 80-talet och i början av 90-talet, där många nu har bildat familj och söker ett större boende. På 2010-talet föddes fler barn än vad som fötts sedan 40-talet, och räknat i tjugotal år är 2000-talet den mest barnrika perioden på hundra år.<sup>18</sup> Denna puckel i befolkningen är varken ny eller förvånande. Den har återkommit med cirka 20 års intervaller i de stora årskullarna från slutet av andra världskriget och under 60-talet. Troligtvis ser vi om 20-30 år igen ett särskilt stort sug på större bostäder.

Samtidigt som behovet av större bostäder ökat kontinuerligt har produktionen inte hunnit svara på efterfrågan. Planprocesser som hör till världens längsta gör att de bostäder som projekteras idag ska svara på ett behov som ligger flera år fram i tiden. Konsekvenserna blir en ineffektiv marknad som ständigt halkar efter. En särskild kategori bostäder som halkat efter är småhusen.

## Trångboddhet i EU, andel av befolkningen EU-norm

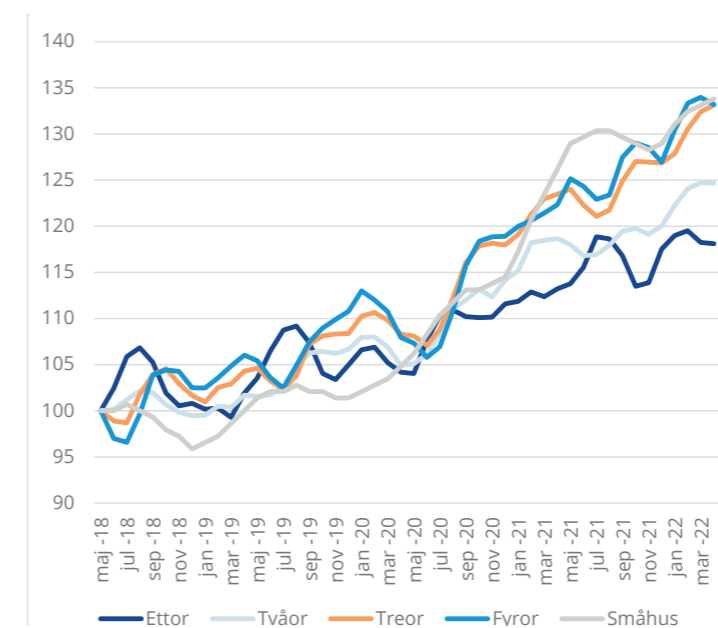
Diagram. 9



Källa: Eurostat, 2022

## Indexerade priser per bostadsstorlek

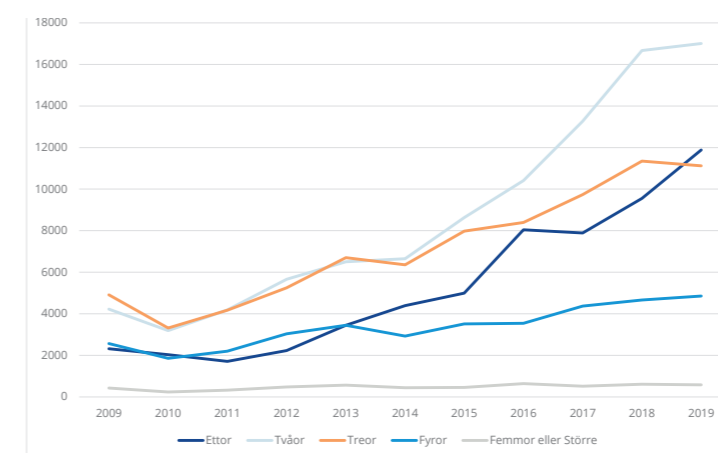
Diagram. 10



Källa: Svensk Mäklarstatistik, större bostäder har haft en kraftig prisökning relativt andra bostäder de senaste åren.

## Nyproduktion efter lägenhetsstorlek, 2009 - 2019

Diagram. 11



Källa: SCB. Nyproduktionen har varit fokuserad på tvåor, ettor och treor. Större bostäder står för en relativt liten del av nyproduktionen.

Samtidigt som behovet av större bostäder ökat kontinuerligt har produktionen inte hunnit svara på efterfrågan. Planprocesser som hör till världens längsta gör att de bostäder som projekteras idag ska svara på behov som ligger flera år fram i tiden.

# Det behöver byggas fler småhus och större lägenheter

Det råder en allvarlig brist på villor och större bostäder. Befintliga villor omsätts i för låg grad och det produceras för få större bostäder. Samtidigt är småhus idag den boendeformen som har minst klimatavtryck per byggd kvadratmeter, vilket gör huskategorin till en viktig nyckel i att göra bostadsmarknaden hållbar. Samtidigt är produktionen av småhus fortsatt på låga nivåer ur ett historiskt perspektiv. Vi måste röja undan hindren för fler att få bygga villa om vi ska tackla bostadsbristen, trångboddheten och byggbranschens koldioxidutsläpp.

Småhus är överlägset klimatsmarta i produktionskedet. Det finns i dagsläget möjlighet att välja klimatförbättrade betong- och stålprodukter med lägre utsläpp än genomsnittet för dessa material när man bygger flerbostadshus, och tekniken utvecklas dessutom hela tiden. Trots det är trästommen överlägsen ur klimatsynpunkt, oavsett om man räknar med den kolsänkan som trä är naturligt. Det går även att bygga flerbostadshus i trästomme, och det blir allt vanligare i takt med att fler inser behovet av omställning för att klara 1,5-gradersmålet. Tyvärr byggs merparten av nya flerbostadshus med konventionella material som betong och stål. Diagrammet visar genomsnittliga utsläpp från byggnation baserat på: hur vi bygger idag, om klimatsmart betong och stål används, utsläpp från flerbostadshus om alla byggs i trä till skillnad från huvudsakligen i betong som motsvarar dagens situation.

Trots detta är nyproduktionen av småhus fortfarande på samma låga nivåer som den har varit sedan 90-talet. Nyproduktionen domineras av tvåor och mindre bostäder, som samlat står för 61 procent av nyproducerade lägenheter enligt SCB. Bristen på större bostäder är också tydlig i det befintliga beståndet. Endast

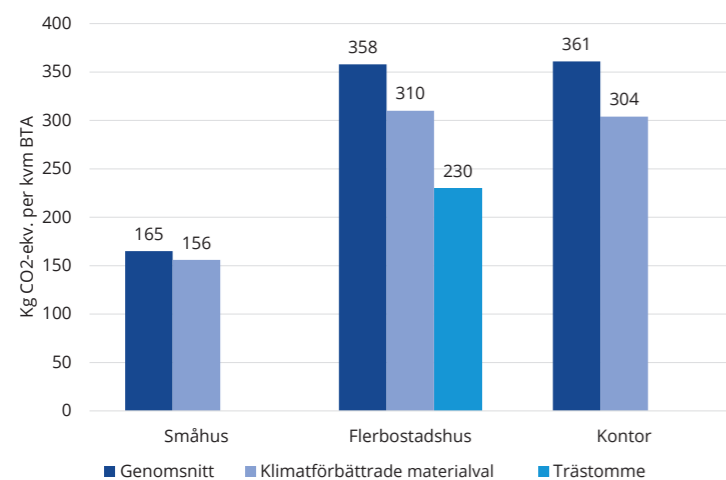
13,6 procent av rikets lägenheter är 4:or eller större.<sup>19</sup> Bristen syns också på Hemnet. Under de senaste fem åren har utbudet av ettor på Hemnet dubblats samtidigt som utbudet av fyror eller större i princip stått stilla. Utbudet av hus har minskat under samma period.<sup>20</sup>

Ska vi vända den här utvecklingen måste bostadspolitiken reformeras och kommunerna förändra sitt sätt att prioritera och ta fram nya detaljplaner. Det måste bli lättare att planlägga och bygga nya småhus. För den som äger planlagd mark är det ofta enkelt att bygga sitt hus, men för den som behöver planlägga marken själv tar det ofta många år innan huset kan byggas.

I mindre och mellanstora städer är det främst bristen på planerad mark som behöver åtgärdas. I de större städerna är vanliga problem att det är svårt att bygga nytt i befintliga villaområden. Sverige har ovanligt glesbebyggda villaområden, långa planeringsförfaranden och hög kostnad för att bygga. Andra studier har redan visat att hundratusentals nya villor kan byggas i storstäderna om vi: gjorde detaljplanerna mer generösa, skrotade praxisen om 4,5 meter till tomtgräns, eller gjorde PBL mer generös så att fler småhus kan få bygglov även om de saknar detaljplan.

Det behövs omfattande reformer för att minska utsläppen från bostadsbyggandet. Att göra det möjligt att bygga mer i trä och att se till att nyproduktionen är effektiv och svarar på de behov som finns är en bärande del. I nästa kapitel kommer vi att undersöka hur vi kan sänka trösklarna in på bostadsmarknaden så att fler kan bygga ett småhus eller köpa en första bostad.

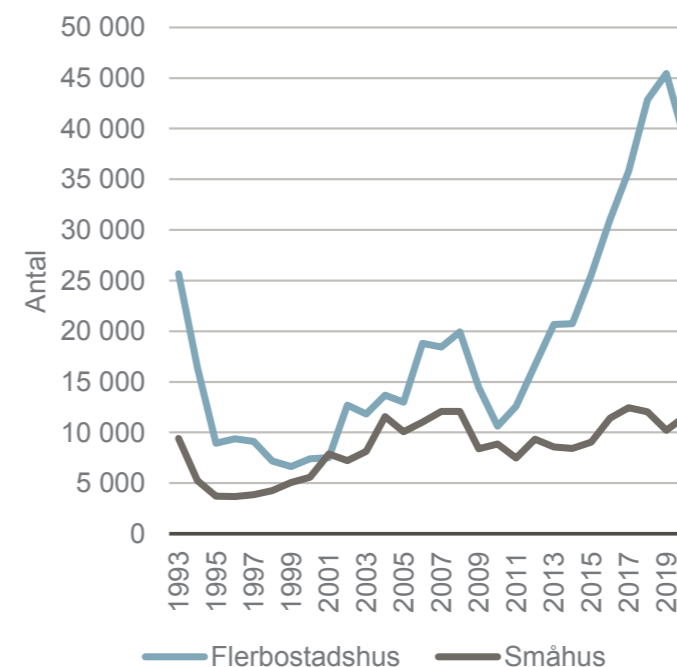
## Klimatförbättrade materialval ställt mot konventionella



Källa: WSP & KTH.

## Färdigställda lägenheter per hustyp och år

Diagram. 13

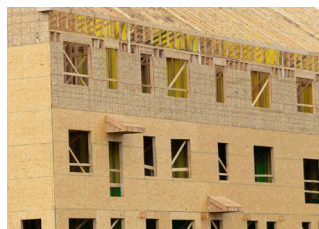


Källa: SCB och Evidens



Diagram. 12

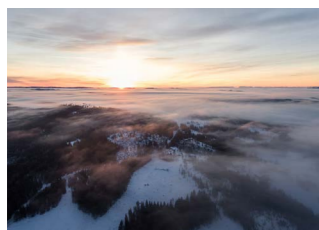
## Förslag för en hållbar bostadsproduktion



• **Konventionell betong och stål måste bytas mot mindre klimatintensiva material som trä.** Utsläppen från nyproduktionen måste minska om vi inte ska riskera att låta planeten värmas upp över målet om max 1,5 grader. Idag byggs merparten av våra nya bostäder med de metoder som orsakar störst klimatskada. Att bygga med klimatförbättrade material och i den mån det går byta ut betong och stål mot trä, är bärande för att vi ska klara klimatutmaningarna.



• **Beskatta utsläppen för att skapa incitament till omställning.** De dolda skador som en aktivitet åsamkar andra måste också speglas i kostnaden, det är både rättvist och det mest effektiva sättet att hantera negativa externaliteter. Idag har vi inget heltäckande system med utsläppsskatt. Genom att införa en generell och heltäckande utsläppsskatt skulle alla sektorer få goda chanser att ställa om på ett effektivt sätt.



• **Ge lika stort stöd till kolsänkorna som utsläppsskatten tar från de som släpper ut.** Det är inte tillräckligt att vi minskar utsläppen, vi måste också hitta lösningar för att samla in mer av den koldioxid som finns i atmosfären. Genom att ge ett lika stort stöd till alla som lyckas fånga in klimatutsläpp som skatten är för den som släpper ut, får vi ett heltäckande ekonomiskt incitamentsystem som ger förutsättningar för en effektiv omställning till nettonollutsläpp.



• **Planhandläggningstiderna måste kortas ned.** För att en marknad ska kunna fungera effektivt måste utbud och efterfrågan kunna svara på varandra. Våra långa handläggningstider gör att det är omöjligt att svara på de bostadsbehov som finns nu. Handläggningstiderna behöver vara rimliga om vi ska ha en chans att få en effektiv bostadsmarknad. För att nå dit behöver kommuner sätta upp tydliga mål för deras tjänstemän och staten behöver minska på antalet steg och delar som en detaljplan behöver bocka av innan den kan träda i kraft.



• **Det behövs fler bostäder som efterfrågas och handläggningstiderna måste kortas.** Boendeförsörjningspolitiken på riks- och kommunnivå måste samverka för att tillräckligt med detaljplaner ska kunna tillskapas. Handläggningstiden för bygglov, detaljplaner och överklaganden behöver bli betydligt kortare om bostadsmarknaden ska ha en ärlig chans att fungera effektivt - så att det som produceras också kan svara på de behov som finns.



• **Det behövs fler nya planer för villor och radhus.** Småhus har den unika fördelen att en vanlig person kan bygga en egen bostad och med egna medel skapa en bostad som svarar mot behov och önskemål. Tyvärr hindrar många kommuner bostadsproduktion både med planmonopolet och genom med sitt dominanta markägande, vilket i många fall gör det dyrt och krångligt för den som vill bygga ett småhus. Kommunerna behöver tillgängliggöra mer planlagd mark.

• **Riksintressen och strandskydd som hindrar bostadsbyggande i attraktiva lägen behöver avskaffas.** Sverige är ett av de länder i Europa med längst kustremsa. Tyvärr innebär det hårda strandskyddet att stora arealer mark som skulle vara ytterst lämpliga för bostäder, både ur ett transportperspektiv och ur ett trivselperspektiv, inte kan byggas. Bostadsfrågan behöver prioriteras upp och klumpiga hinder för nya bostäder i attraktiva lägen behöver avskaffas.

• **Villaområden måste få förtäta och markhushållningen behöver bli mer hållbar.** Ska vi nyttja marken på ett effektivt sätt och ändå lyckas bygga fler småhus måste det vara tillåtet för fler att bygga större hus och att få bygga närmare tomtgränsen. I de flesta villaområdena är det hårda regler som styr att husen ska vara små och stå långt ifrån varandra. Det är både ineffektivt ur ett transport- och markhushållningsperspektiv, men gör framför allt att friheten att bygga ett hus så som man drömmer om kraftigt begränsat. Sverige har väldigt glesta villaområden. Att förtäta dessa genom avstyckningar och tillåtelse att bygga större hus närmare varandra kan leda till en mer hållbar markanvändning.

**Utöver dessa förslag måste trösklarna in till bostadsmarknaden sänkas, och fler måste ha möjligheten att ta klivet in på småhusmarknaden. Du ser förslag på hur vi kan nå dit i kommande kapitel.**

## Trösklarna in till bostadsmarknaden måste sänkas

Alla ska kunna drömma om en egen bostad. Idag är tyvärr trösklarna in till bostadsmarknaden alldeles för höga, och många stängs ute från en första bostad på grund av orimligt hårda amorteringskrav och andra hinder som går att ta bort. I det här kapitlet undersöker vi hur trösklarna in på bostadsmarknaden kan sänkas. Vår målsättning är att alla ska kunna skaffa en egen bostad, oavsett var och hur man växer upp.

Sverige är ett av få länder som helt saknar politik för att hjälpa den som vill spara till, eller ska till att köpa, sin första egna bostad. Att många har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden är ett av de större samhällsproblemen som vi måste lösa om människor ska kunna flytta när de behöver det. Det är varken socialt eller ekonomiskt hållbart att allt fler unga vuxna tvingas bo kvar allt längre hos mamma och pappa, eller att barnfamiljer får välja mellan att antingen bo trångt eller att skjuta upp familjebildandet många år för att kunna köpa en tillräckligt stor bostad.

Höga trösklar gör att människor måste tacka nej till livets

erbjudanden. Som att flytta till jobb, utbildning, partner eller närmare vänner. De som väl lyckas flytta till attraktiva arbetsmarknader tvingas ofta i stället pendla upp mot tio timmar varje arbetsvecka. Utav de som arbetar i samhällsbärande arbeten, som sjuksköterskor, brandmän och poliser, är det exempelvis 19 procent som stängs ute från bostadsmarknaden på grund av nuvarande bolånekrav.<sup>21</sup> Än hemskare situationer kan uppstå för den som inte lyckas ta sig över bostadsmarknadens höga trösklar. I värsta fall är det hemlöshet eller att tvingas bo kvar tillsammans med någon man vill skilja sig med. Trösklarna in till bostadsmarknaden måste sänkas.

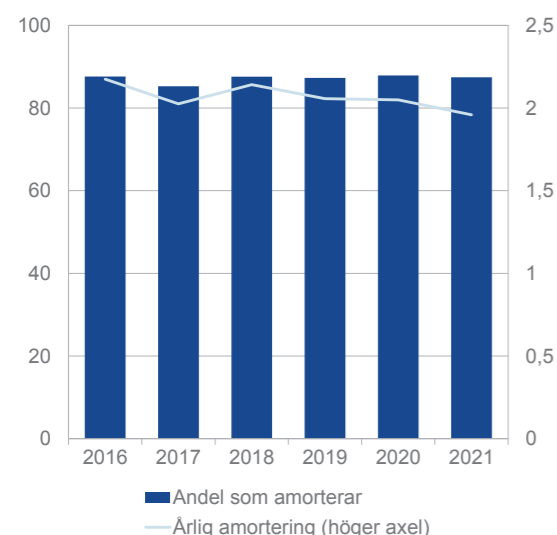
## Långa köer till hyresrätter och många hinder för den som vill ta ett bostadslån

Det finns många hinder att ta sig över på vägen till det egna boendet. Några av dessa har vi diskuterat i tidigare kapitel, som brist på bostäder och att det byggs för få bostäder som människor efterfrågar, men det finns många fler hinder än så. Till den hyrda marknaden är det långa bostadsköer som hindrar unga och invandrare från att flytta till attraktiva hyresrätter. Den som vill försöka ta sig förbi dessa hinder måste ha goda kontaktnät

om de ska få tag på ett eftertraktat förstahandskontrakt direkt från en fastighetsägare. På den ägda marknaden finns det främst två typer av hinder in på bostadsmarknaden. Dels hindret för att faktiskt spara ihop till en kontantinsats till en bostad och att ha en tillräckligt god ekonomi för att kunna köpa en bostad, dels alla de hinder som finns för att få ta ett bostadslån, kreditrestriktionerna.

### Andelen som amorterar och årliga amorteringsgraden

Diagram. 14



Källa: Finansinspektionen, 2022. Andelen som amorterar och årliga amorteringsgraden är i stort sett oförändrad om man jämför innan och efter amorteringskraven infördes.

## Kreditrestriktionerna behöver en mer hållbar utformning

Kreditrestriktionerna är både många och hårda. Givetvis är det viktigt att det finns regler som hindrar bostadslånen från att växa till nivåer som riskerar stabiliteten i samhällsekonomi, men dagens många och hårda kreditrestriktioner skulle kunna förbättras. Det är möjligt att både uppnå en hållbar kreditgivning, och se till så att bostadsmarknaden kan bidra till ett socialt och ekonomiskt hållbart samhälle i stort, där människor som behöver flytta också kan det.

### Bolånetaket

Sedan 2010 finns det ett tak på hur stort bostadslånet får vara. Upp till 85 procent av bostadens värde får belånas, och 15 procent är tänkt att vara kontantinsats. Tyvärr har bolånetaket i stället gjort att många tar bostadslån till 85 procent och att en stor andel av de resterande 15 procenten består av lån utan säkerhet, med betydligt sämre villkor.

### Kvar att leva på kalkylen (KALP)

Den kanske viktigaste delen av bankernas kreditgivning är deras kalkyl för hur mycket som bolånekonsumenten har kvar att leva på efter att alla kostnader är betalda. Den räknar ihop olika schabloner för levnadskostnader som är anpassade efter om man exempelvis har bil och barn eller inte. Dessa jämförs sedan med de beräknade lånekostnaderna, amorteringar och lön. En stor beståndsdel i KALP:en är den kalkylränta som hushålls ekonomi ska klara. Kalkylräntan (KALP-räntan) är i skrivande stund vanligtvis runt sju procent.

### Det första och det skärpta amorteringskraven

Det första amorteringskravet innebär att bolån från 2016 och framåt behöver amorteras med en procent per år om bostadslånet överstiger 50 procent av bostadens värde, och ytterligare en procent om belåningsgraden är över 70 procent. 2018 skärptes amorteringskravet så att den som tar ett lån som överstiger årsinkomsten 4,5 gånger behöver amortera ytterligare en procent. Resultatet av alla amorteringskraven är ofta att den som köper bostad behöver amortera tre procent per år. Vid nyproduktion finns det möjligheter att undantas från amorteringskraven.

### Skuldkvotstaket

Att klara KALP:en med god marginal är inte alltid tillräckligt för att få låna. Du behöver också se till så att lånen inte blir för höga i förhållande till dina inkomster. Det finns ingen skarp regel om hur hög skuldkvoten får bli, men bankerna håller sig till gränser mellan 4,5 och 6 gånger årsinkomsten. Det innebär exempelvis att den som tjänar 30 000 kronor i månaden som mest kan låna cirka 2 miljoner kronor.

### Andra kreditrestriktioner

Utöver dessa krav finns det andra mindre definierade krav som många banker använder. Det kan exempelvis handla om andra mått på kreditvärdighet eller krav om fast anställning för att få lån. Lagstiftningen ställer krav om att bankerna ska ha en helhetsbild av den som lånar.

### Amorteringskraven

Tabell. 3

Belåningsgrad	Amortering
Över 50%	Minst 1%
Över 70%	Minst 2%
Om över 4,5 av årslön	Ytterligare 1%

## Problemen med kreditrestriktionerna

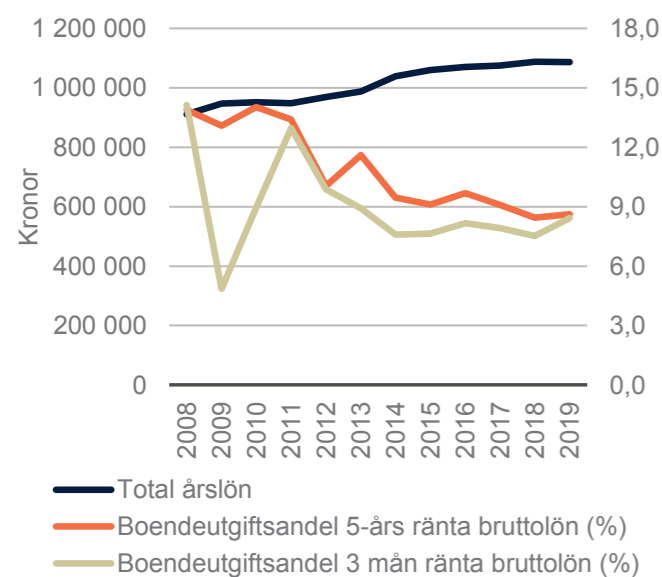
Det finns flertalet problem med hur dagens kreditrestriktioner är utformade. Det största problemet är att det inte finns någon bostadspolitisk analys som ligger till grund för hur de sammantagna restriktionerna ska se ut. I stället har politikerna gett Finansinspektionen fri hand att själv ändra systemet allt eftersom, trots att de saknar uppdrag om att skapa en öppen och hållbar bostadsmarknad.

Ett grundläggande problem är att när lånekostnaderna beräknas i KALP:en så är det inte den aktuella räntan som används, utan en betydligt högre KALP-ränta som tar höjd för framtida räntehöjningar. En normal nivå på KALP-räntor är mellan sex och sju procent, vilket i skrivande stund innebär en räntemarginal som tar höjd för en tredubbling av utlåningsräntan. Trots att den som lånar kan binda lånet på lång tid med en betydligt lägre ränta. Ett annat problem är att den höga kalkylräntan kombineras med höga amorteringskrav i kalkylen, trots att det är mer rimligt

att anta att om vi på mycket kort tid skulle få en räntehöjning av reporäntan från näranoll-nivåerna vi har idag till 6-7 procent, så skulle det vara fullt möjligt att pausa amorteringar under den extrema perioden.

KALP:en är en viktig del i att säkerställa sund kreditgivning på bostadsmarknaden, men som den är utformad idag slår den onödigt hårt mot unga, då den inte räknar med framtida lönehöjningar för den som är ny i arbetslivet. Den innehåller också ofta en orimligt hög kalkylränta samtidigt som den räknar med samtliga aktuella amorteringskrav. Konsekvensen av hur KALP:en beräknas idag är att hushåll som vill köpa ett småhus måste kunna betala upp till det dubbla eller tredubbla av vad den faktiska månadskostnaden kommer att bli. Det stänger ute många från att köpa bostad, och gör att de ofta i stället måste bo i dyrare boendeformer, på exempelvis andrahandshyresmarknaden, trots att det blivit allt billigare att bo i småhus.

Total bruttoårslön och ränta, småhus 130 kvm med rörlig & bunden ränta



Källa: SCB och Evidens

Diagram. 15

## Låt räntor som är bundna under lång tid få agera KALP-ränta

En av de mer bisarra situationerna där de höga KALP-räntorna blir orimliga är när banker ger ut lån som har en ränta som är bunden under en lång tid, men ändå räknar med KALP-räntor som ligger 4-5 procentenheter högre. Finansinspektionen har själva öppnat dörren för att bolån med lång bindningstid borde kunna ha samma KALP-ränta som den faktiska räntan (ett system som redan finns i andra länder), bland annat i ett tal av Thedéen 2020 på Stockholms Handelskammare.<sup>22</sup>

Det finns alltså generellt inget hinder för bankerna att införa ett liknande system för långa bundna lån idag. Danske Bank, som arbetade på liknande sätt redan i Danmark, gjorde under

2019 försök att införa en liknande modell i Sverige med deras Bolån Stabil. Lånet skulle ha en bindningstid på 30 år, men utan ränteskillnadsersättning.

Det finns många olika problem som uppstår till följd av hur kreditrestriktionerna är utformade idag. De höjer trösklarna in på bostadsmarknaden, är en hämsko för nyproduktionen och gör att många hushåll tvingas bo dyrare än vad de hade gjort i ett ägt boende. I kommande underkapitel kommer vi att belysa några av de problem som höga trösklar och hårda kreditkrav skapar för olika delar av samhället.



“

“Den som idag binder räntan på exempelvis tio år betalar inte särskilt mycket mer än den som har rörlig ränta men undviker under lång tid risken för att stigande räntor och ökande ränteutgifter. Den försäkringen ökar allt annat lika låntagarens motståndskraft och det är rimligt att man på något sätt väger in det i kreditprövningen. Det finns aktörer på marknaden som experimenterar med det här redan i dag. Fi ser positivt på att bankerna funderar på hur man kan göra den typen av avvägningar i fråga om långa bindningstider, under förutsättning att de fortsätter att iakttä en sund försiktighet i kreditprövningen.”

Erik Thedéen

## Kreditrestriktionerna hindrar barnfamiljer från att flytta till villa

2021 gav Mäklarsamfundet analysföretaget Evidens i uppdrag att analysera varför allt färre barnfamiljer kan flytta till villa. Resultaten kan ni läsa i rapporten, Villadrommen som sprack, villkor för hushålls etablering på småhusmarknaden i tillväxtregioner.<sup>23</sup> Kreditrestriktionerna är det största hindret för de som vill köpa småhus idag.

Trösklarna in på villamarknaden har blivit allt högre. Andelen hushåll i åldersgruppen 35 till 44 år som bor i ett småhus har fallit över tid. Minskningen sammanfaller med införandet av bolånetaket under 2010. Sedan dess har andelen 35 till 44-åringar som bor i ett småhus minskat med ungefär 16 procent. Minskningen accelererade under perioden 2016 till 2018, när det båda amorteringskraven infördes. Också äldre åldersgruppers småhusboende har minskat något, men för dessa åldersgrupper är minskningen inte lika omfattande. För de äldre hushållen, över 75 år, har andelen småhusboende till och med ökat det senaste decenniet. Eftersom olika studier av hushållens preferenser visar fortsatt starka preferenser för småhusboende är det knappast svagare preferenser för småhusboende som kan förklara den fallandet etableringen bland hushåll i familjebildande åldrar.

En vanlig analys är att kombinationen av stigande priser och utformningen av kreditrestriktionerna försvagat hushållens möjligheter att etablera sig i ett småhus får stöd av en analys av hur olika inkomstgrupper är representerade bland hushåll i småhus.

Diagram 17 visar andelen personer boende i småhus i olika inkomstkventiler - en kvintil motsvarar 20 procent av alla personer. Andelen hushåll med de 20 procenten högsta inkomsterna

redovisar ungefär samma småhusandelar 2020 som 2008. Men andelen boende i småhus i det två lägsta kvintilerna har fallit. Från år 2008/2009 till 2018/2019 föll andelen boende i småhus bland de 40 procent med lägsta inkomsterna med cirka 15 procent. Också kvintil tre, hushåll i den mellersta inkomstgruppen, redovisar successivt fallande etablering småhus. Det är endast den femtedel av hushållen med de högsta inkomsterna som kunnat upprätthålla sin andel boende i småhus det senaste decenniet. De med genomsnittliga inkomster, eller inkomster under genomsnittet, har i betydligt lägre grad kunnat etablera sig på bostadsmarknaden från jämfört med för tio år sedan.

**De grupper som vi främst kunde se minskande som andel boende i småhus var barnfamiljer. 2008/2009 bodde cirka 72 procent barnfamiljerna i småhus, 2020 hade det fallit till 66 procent och vi har alla anledningar att anta att den trenden fortsatt. Minskningen har framför allt skett bland familjer med lägre inkomster och bland medelinkomsttagare.**

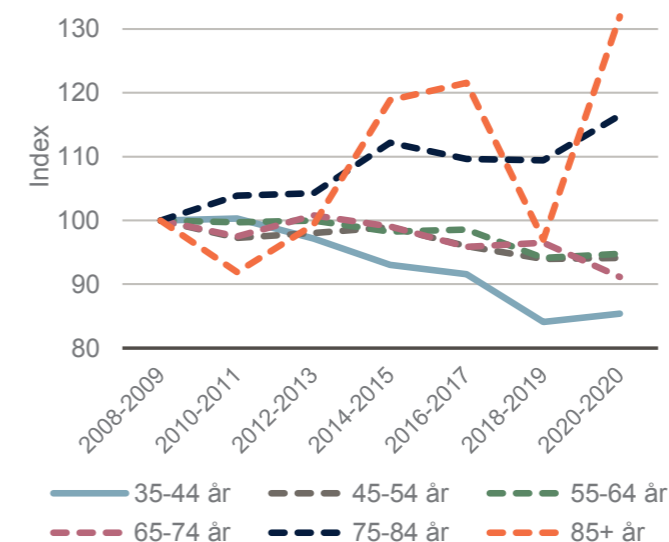
Det är främst kreditrestriktionerna som har satt käppar i hjulet för barnfamiljer som vill flytta till ett småhus. Det är särskilt kännbart i tillväxtregioner med ökande bostadspriser. Idag stängs 62, 60, 35 respektive 33 procent av de sammanboende hushållen ute från småhusmarknaden på grund av rådande restriktioner i Stockholm, Göteborg, Linköping och Umeå.

Resultatet av dessa hinder är att många barnfamiljer väljer att packa väskorna och flytta från storstadsområdena. Vänder inte utvecklingen riskerar vi att dränera våra storstadsområden från yrkesgrupper som poliser, lärare och sjuksköterskor.

**Trösklarna in till villamarknaden har blivit allt högre. Andelen hushåll i åldersgruppen 35 till 44 år som bor i ett småhus har fallit över tid. Minskningen sammanfaller med införandet av bolånetaket under 2010. Sedan dess har andelen 35 till 44-åringar som bor i ett småhus minskat med ungefär 16 procent.**

Andel personer i procent boende i småhus och årsintervall, indexerat 2008-2009 = 100

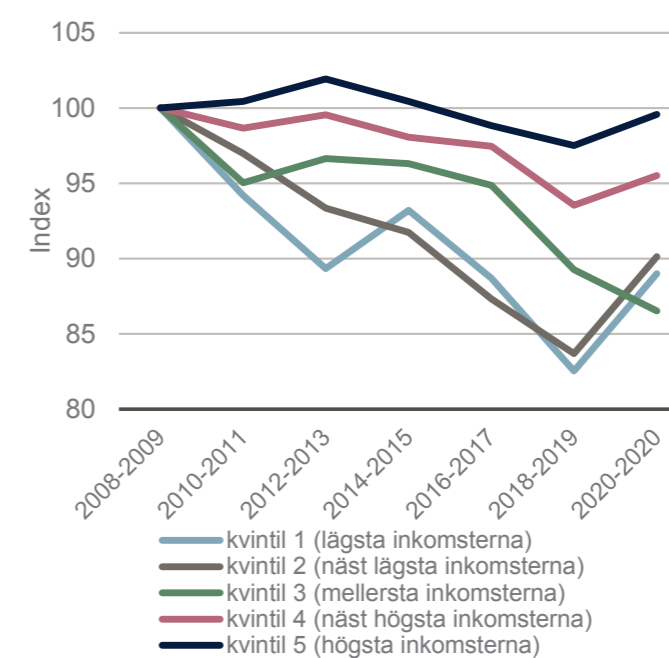
Diagram. 16



Källa: SCB och Evidens

Andel personer i procent boende i småhus och inkomstgrupp, indexerat 2008-2009 = 100

Diagram. 17



Källa: SCB och Evidens



## Med små förändringar i kreditrestriktionerna skulle betydligt fler kunna flytta till småhus

I samma rapport undersökte Evidens vad som skulle hända om det infördes små justeringar i kreditrestriktionerna, med mål att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. Om **amorteringskraven skulle sänkas till 1 procent och kalkylräntan till 5 procent så skulle andelen sammanboende hushåll som klarar KALP-kalkylen fördubblas i Stockholm och Göteborg.** I Linköping och Umeå skulle andelen som stängs ute från villamarknaden halveras.

Det är inte ökade bostadspriser som är huvudorsaken till att andelen som kan flytta till villa har rasat de senaste decennierna. Det är kreditrestriktionerna som skapat höga trösklar. Med små förändringar skulle vi kunna skapa stora förbättringar för den som vill förverkliga villadrommen.

## Unga vuxna måste ha en rimlig chans att ta sig in på bostadsmarknaden

Drömmen om att köpa en första bostad är starkare än någonsin, men trösklarna gör tyvärr drömmen svår att nå för många av de unga vuxna idag. 200 000 unga i åldrarna 20–27 år bor hemma hos sina föräldrar trots att de skulle vilja flytta.<sup>24</sup> Trots att de som är unga idag sparar betydligt mer än vad tidigare generationer gjorde är den utbredda bostadsbristen och de höga trösklarna in på bostadsmarknaden ett stort hinder för många. Trösklarna måste minska så fler kan uppleva den frihet och självständighet som kommer av att äga sitt eget hem.

Våren 2022 undersökte Mäklarsamfundet, med hjälp av analysverktyg från fintechbolaget Econans och statistik från SCB och Svensk Mäklarstatistik, möjligheterna för åldersgruppen 18–24 år att köpa en bostad med lånefinansiering i landets sju största städer. En stor grupp av 690 000 unga vuxna. Med då rådande låneregler, snittlöner och prisnivåer var det enligt vår undersökning inte möjligt att köpa en bostad i någon av landets sju största städer, med en genomsnittlig lön. I beräkningen utgick vi från medellönen för åldersgruppen 18–24 år och 85 procents belåning.<sup>25</sup>

Eftersom att kreditrestriktionerna slår som hårdast mot den som är tidigt i karriären och ännu inte hunnit spara eller skaffa en hög lön slår kreditrestriktionerna som hårdast mot unga vuxna. Nu får var fjärde person i åldrarna 20 till 27 år sätta vuxenlivet på vänt och bo kvar hos sina föräldrar.<sup>26</sup> Och problemen för unga på bostadsmarknaden handlar inte enbart om att kunna köpa en första bostad, men också ofta om att kunna flytta till en bostad som är större. Enligt en studie från Länsförsäkringar

Fastighetsförmedling (2021) är det tre av fyra unga vuxna som upplever att de idag bor för litet.<sup>27</sup> Något som blivit än mer problematiskt när många förväntas arbeta delar av arbetsveckan hemma. Samma år publicerade Fastighetsbyrån rapporten Unga och bostadsmarknaden där det framgick att en tredjedel av alla unga vill flytta inom ett år, att bara en tredjedel hade hyresrätt som förstahandsval, och att 70 procent sparar till nästa bostad.<sup>28</sup>

Unga drabbas inte bara hårdast av kreditkraven som är kopplade till deras inkomst, bolånetaket slår också hårdast för den som är ung och inte kunnat spara pengar under en längre tid. Startlånsutredningen sammanställde 2022 ett räkneexempel som visar hur lång tid det tar att spara ihop till en kontantinsats till en första bostad. Det är tydligt att det tar lång tid för unga att spara ihop till den kontantinsats som bolånetaket kräver. Det gör att många får hjälp från sina föräldrar. Enligt en enkät som Hemnet utförde åt Stockholms Handelskammare 2021 var det hela 40 procent av alla mellan 18 och 29 som behövt hjälp av sina föräldrar för att få finansiera kontantinsatsen, vilket givetvis innebär att alla de unga som inte kan få stöd hemifrån startar sin bostadskarriär i brant uppförbacke.

När trösklarna är höga in till bostadsmarknaden är det de som är minst etablerade som drabbas hårdast. Enligt SBAB skulle 21 000 fler unga vuxna skulle kunna kliva in på bostadsmarknaden bara i storstadsområdena om kalkylräntan sänktes till 5 procent.<sup>29</sup> Att kreditrestriktionerna lättas är den enskilt viktigaste bostadspolitiska frågan för att fler unga ska kunna ta klivet in på bostadsmarknaden.

### Sparandetid för att uppnå ett visst sparmål

Tabell. 4

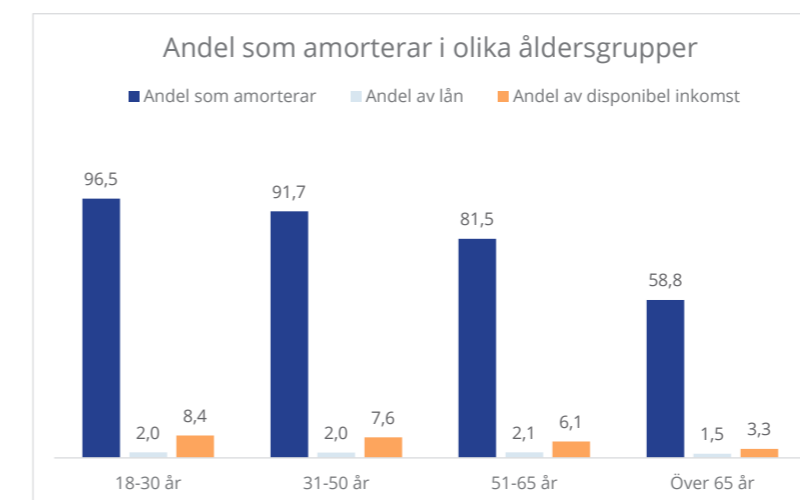
Matrisen nedan visar vilken sparandetid i år som krävs för att köpa en bostad till priset 1 miljon kronor respektive 2,5 miljoner kronor vid olika månadssparande och olika realränta.

Realränta	Pris	Sparmål	Månadssparande, kronor och år				
			1000	2000	3000	4000	5000
-1%	1 000 000	150 000	14	7	5	4	3
1%	1 000 000	150 000	12	7	5	4	3
3%	1 000 000	150 000	11	6	4	3	3
-1%	2 500 000	375 000	35	18	12	9	7
1%	2 500 000	375 000	28	15	10	8	7
3%	2 500 000	375 000	22	13	9	7	6

Källa: Tabell 4.1 i Startlån till förstahandsköpare av bostad, SOU 2022:12

### Andel som amorterar i olika åldersgrupper

Diagram. 18



Källa: Finansinspektionen 2022. Ungas amorteringsnivå är högst både mätt i andel som amorterar och som andel av disponibel inkomst. 96,5% av bolånetagarna under 18 till 30 år amorterar.



## Startlån skulle både öka stabiliteten på bostadsmarknaden och sänka trösklarna in till den

2022 presenterade den särskilda utredaren Eva Nordström en utredning som föreslog startlån även i Sverige. Utredningen: Förslag för att underlätta för förstagångs köpare på bostadsmarknaden (SOU 2022:12) tillsattes av Regeringen, Centerpartiet och Liberalerna som en del av Januariavtalet. Syftet med utredningen var att underlätta för förstagångs köpare att kliva in på bostadsmarknaden genom att kartlägga kreditvillkoren för förstagångs köpare och att föreslå hur ett statligt startlån ska utformas. Utredningen innehåller förslag på hur ett startlån skulle kunna utformas, men har utöver sina direktiv också undersökt fler förbättringar på bostadsmarknaden. Dessa förbättringar innefattar ett förslag på hur ränteskillnadsersättningen skulle kunna förbättras.

En stor vinst med startlån är att ett statligt startlån skulle konkurrera ut de blancolån som blivit allt vanligare på

bostadsmarknaden. Det skulle vara en stor vinst både för konsumenternas ställning på kreditmarknaden, men också för att göra bostadsmarknaden mer motståndskraftig mot ekonomiska nedgångar. Genom att byta ut dyra blancolån mot startlån, med samma ränta som övriga bostadslån, skulle räntan bli betydligt lägre och de hushållen som är mest pressade kommer kunna få en möjlighet att förbättra sin ekonomiska ställning, exempelvis genom att få marginaler till att kunna spara till en buffert.

Nuvarande bostadspolitik, med tuffa kreditregler och höga flyttskatter, stänger ute merparten av de unga från bostadsmarknaden. Startlån är bärande för att även unga som inte har rika föräldrar ska få en ärlig chans att flytta till en egen bostad. Startlån skulle öppna dörren för tiotusentals unga människor varje år att äga sin egen bostad.

## Med incitament för nit och sparande skulle bostadssparande bli realistiskt för många fler

Bland de modeller som andra länder använder kan vi se att det ofta är mest lyckat att kombinera en modell för bospar och startlån, så att det finns incitament att spara till en egen kontantinsats men också stöd för den som annars hade behövt ta blancolån för att finansiera delar av bostadslånet.

Tvärtemot vad många antar så skulle en bosparmodell inte behöva belasta skattebetalarna för att ge önskvärd effekt. Det har funnits kritik mot förslag om bospar i att förslaget skulle ha fördelningspolitiska effekter som gynnar starkare hushåll över ekonomiskt svagare hushåll. Den kritiken går att besvara på två

sätt. Bospar öppnar upp den ägda bostadsmarknaden för en grupp som annars hade stått utanför på grund av de ekonomiska hinder som finns, det i sig skulle ha en positiv effekt på den sociala rörligheten och på människors möjlighet att ta steget till det ägda boendet, oavsett vad man har för bakgrund. Modellen som vi föreslår för bospar belastar inte heller skattekollektivet. Vi föreslår därför ett bospar som är utformat som en egen kontokategori som är skattebefriad. Inga subventioner till den som sparar till bostad, men inte heller någon skatt som minskar incitamenten för sparande. En bra och rättvis balans.

### Våra förslag för att sänka trösklarna in till bostadsmarknaden



- Politikerna måste ta ett helhetsansvar över kreditrestriktionerna. Det är alltid politikerna som bär det yttersta ansvaret. Att, som idag, lägga ut stora delar av bostadspolitiken på en statlig myndighet gör det svårare för väljare att utkräva ansvar. Vi föreslår att regeringen ser över samtliga kreditrestriktioner och deras effekter för att hitta en bättre utformning som både värnar den ekonomiska stabiliteten och att trösklarna in på bostadsmarknaden ska sänkas.

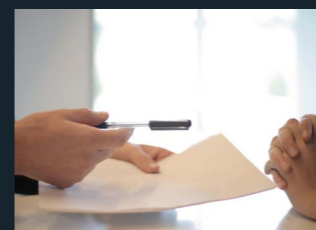
- En sådan genomgång borde innehålla förslag om ett minskat intervall mellan KALP-ränta och verklig ränta. Skillnaden mellan KALP-ränta måste vara noggrant balanserad mellan att säkerställa att hushållen klarar möjliga räntehöjningar i framtiden och den begränsande effekt KALP-räntan har på bostadsmarknaden. Idag är den inte ovanligt att marginalen mellan KALP-räntan är 5 eller 6 procent jämfört med den faktiska räntan. Att sänka KALP-räntan med bara en eller två procent skulle drastiskt öka möjligheterna att köpa en bostad för många hushåll.



- Lär av Danmark - låt bolån som binds under lång tid ha samma nivå på KALP-räntan som bolåneräntan. Med lån som är bundna under lång tid finns inte samma risk för att höjd ränta skulle göra att hushållen inte kan betala sina bolån, och därmed finns heller inte samma behov av hög KALP-ränta. Sverige borde ta lärdom av andra länders sätt att erbjuda lån med ränta som är bunden under längre tid. Alla borde ha möjligheten att ta ett riktigt långt lån med låg KALP-ränta.



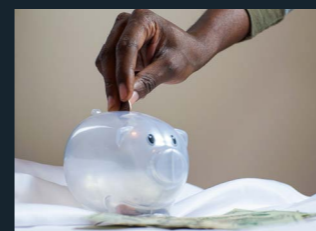
- Ta bort amorteringskravet ur KALP:en. Det största problemet med amorteringskravet för outsiders på bostadsmarknaden är att amorteringskravet lägger till två till tre procent i KALP-beräkningen, vilket kan få upp krav till betalningsförmåga till nio till tio procent av bolånets värde per år, ofta en orimligt hög kostnad som har liten koppling till verkliga kostnader. Amorteringskrav kan pausas för människor som hamnar i svåra omständigheter, det borde också återspeglas i kreditgivning.



- Tillsätt en utredning om hur bolånetaket har påverkat ökandet av blancolån. Det är bra att alla som köper en bostad också har med sig en god kontantinsats, så att lånet inte blir större än vad det behöver vara. Tyvärr har bolånetaket både gjort att trösklarna till bostadsmarknaden ökat och att många nu i stället tar blancolån för de belopp som överstiger 85 procent av belåning. Vi föreslår att regeringen utreder om en förändring av bolånetaket skulle kunna minska andelen blancolån på bostadsmarknaden, och kommer med ett nytt förslag på en rimligt avvägd nivå.



- Inför startlån för att hjälpa den som vill köpa sin första bostad. Alla ska ha möjligheter att ta trygga lån med rimligt konsumentskydd. Den utbredda användningen av blancolån och de höga trösklarna för att få ett tryggt bostadslån är problem som behöver åtgärdas både för att göra bolånemarknaden mer trygg och för att förbättra konsumentskyddet. Att införa startlån skulle vara den enskilt bästa reformen för att minska spridningen av blancolån på bostadsmarknaden.



- Det ska löna sig att vara ekonomiskt ansvarsfull - inför ett skattefritt bospar. Den som gör rätt för sig och som sparar till en bostad ska också ges de verktyg som behövs för att kunna realisera den drömmen. Idag saknar Sverige helt bospar, och många ser det som meningslöst att ens försöka spara till en bostad när priserna och trösklarna ständigt stiger. Genom att införa ett skattefritt bosparande kan vi både hjälpa den som vill köpa en första bostad och göra det utan att skattemedel ska finansiera subventioner till de som kan spara.



- Låt bankerna använda individuella amorteringskrav, anpassade efter livssituation. Det är i början av karriären som lönen är lägst och som det oftast är tuffast att köpa bostad. Bankerna är den institution som kan mest om bolånekunderna. De borde därför ges möjlighet att vänta med amorteringskrav för unga bostadsköpare som har goda skäl att förvänta sig en god löneutveckling kommande år. Amorteringstrappor och individuella amorteringsplaner skulle sänka trösklarna in på bostadsmarknaden och ha en positiv effekt på den ekonomiska livscykeln.



- Se över lagstiftningen för att möjliggöra för trygga hyrköp. De senaste åren har vi sett en bred flora av hyrköpsmodeller som hjälper unga att stegvis köpa en egen bostad. Tyvärr finns det inget samlat regelverk kring hur avtalen ska se ut eller tolkas, vilket kan skapa en otrygg situation för bostadskonsumenten som måste vara påläst om alla olika varianter av hyrköp som olika aktörer har. Vi föreslår därför att en utredning tillsätts för att säkerställa att lagstiftningen är anpassad för att möjliggöra för trygga hyrköp.

När kreditrestriktioner och trösklar in på bostadsmarknaden ses över är det viktigt att balansera dem med analyser om hur vi kan förbättra stabiliteten på bostadsmarknaden och säkerställa att vi har en trygg marknad som står robust mot omvärldsförändringar. Nästa kapitel handlar om ekonomisk hållbarhet.

## En ekonomiskt hållbar och stabil bostadsmarknad

Den kanske viktigaste hållbarhetsaspekten på bostadsmarknaden, ur ett ekonomiskt perspektiv, är att bostadsmarknaden är trygg för bostadskonsumenter och att vi inte råkar ut för större prisfall som sätter hushållens ekonomi i osäkra lägen. Den ekonomiska stabiliteten har berörts i föregående kapitel, men här går vi igenom några särskilda risker för stabiliteten på bostadsmarknaden, och hur vi kan minimera dessa samtidigt som bostadsmarknaden är ekonomiskt hållbar också ur ett inkluderings-, effektivitets- och tillväxtperspektiv.

Utvecklingen på bostadsmarknaden är ofta långt mer odramatisk än vad tidningsrubrikerna kan få det att verka. Sett över tid har hushållens boendeekonomi förbättrats avsevärt i Sverige, och förhoppningsvis kan den utvecklingen fortsätta. Den gamla tumregeln om att max lägga en tredjedel av lönen på bostaden är det som tur är få som behöver oro sig för. Samtidigt finns det orosmoln som är viktigt att ta i beaktande för att få en helhetsbild av läget på bostadsmarknaden.

2021 beräknade Evidens, på uppdrag av Mäklarsamfundet, hur boendeutgiftsandelens har utvecklats för ett konstruerat medelhushåll i Stockholm. Givet att ett medellönehushåll skulle förvärva ett fullt lånefinansierat småhus om 130 kvadratmeter till medelpriset för småhus i Stockholms kommun vid varje år gällande räntenivå, föll ränteutgiften som andel av bruttolönen mellan 2008 och 2019, från ca 14 procent år 2008 till ca 9 procent år 2021. Slutsatsen är att hur än boendeutgifter och boendeutgiftsandelar mäts för förvärv av småhus i Stockholm finns inget empiriskt stöd för att hushållens möjligheter att köpa ett småhus utifrån prisnivå eller inkomstutvecklingen skulle ha försämrats det senaste decenniet. Detta trots att priserna successivt stigit under nästan hela perioden 2005 till 2021. Räntekostnaden för att förvärva och bo i ett fullt utlånefinansierat småhus har inte ökat och ränteutgifternas andel av inkomsterna har till och med fallit.<sup>31</sup>

Det gäller oavsett om hushållen valt ett bundet 5-årigt bostadslån eller ett rörligt lån (tre månaders bindningstid). Förklaringen är att räntenivån fallit mellan år 2005 och 2021 både för rörliga och bundna bolån. Trots allt högre priser har det alltså inte blivit dyrare för hushållen att bo i ett småhus i Stockholm. Det har snarare blivit billigare eftersom boendeutgifterna 2021 endast var drygt 80 procent av de boendeutgifter hushållen hade vid ett förvärv 2008. Det betyder dessutom att den så kallade boendeutgiftsandelens, det vill säga boendeutgiftens andel av disponibel inkomst, fallit. Att boendeutgiftsandelens beror på

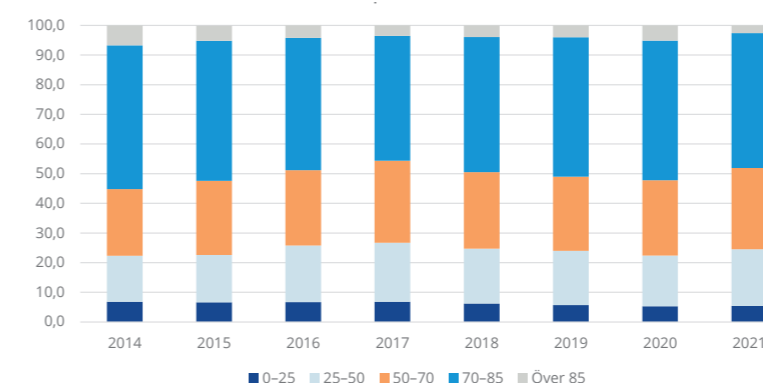
att de disponibla inkomsterna samtidigt ökat påtagligt.<sup>32</sup> Samtidigt som ränteutgifterna har minskat som andel av disponibel inkomst har skuldernas storlek ökat, och med dem också amorteringarna. De senaste åren har cirka hälften av de nya låntagarna lånat över 70 procent av bostadens värde, en fjärdedel mellan 50 och 70 procent och en fjärdedel under 50 procent av bostadens värde. Detta har, i samband med snabbt stigande småhuspriser, gjort att vissa internationella aktörer varnat för en överhettad bostadsmarknad i Sverige. I maj 2022 skrev exempelvis The Economist i en artikel<sup>33</sup> att Sverige är en av de mest riskfyllda länderna på grund av snabbt stigande småhuspriser, att en hög andel husägare har bostadslån, att en hög andel av bostadslånen inte är bundna, och att de nordiska länderna har en hög skuldkvot gentemot inkomst. Tidningens analys är att det är ränteavdraget, en icke fungerande hyresmarknad och en dyr andrahandshyresmarknad som bär skulden för den ökande risken på bostadsmarknaden.

Ett annat perspektiv som tyder på att stabiliteten på den svenska bostadsmarknaden har ökat de senaste åren är att tillgångarna har ökat snabbare än vad skulderna har gjort. Professor Lars E.O. Svensson har i olika sammanhang belyst att den oro som finns för att skulderna ökar för snabbt bland hushållen måste balanseras mot tillgångarnas värdeökning för att få en rättvisande bild. Två viktiga argument som Svensson lyfter på bloggen Ekonomistas (2021) är att tillgångarna ökar snabbare än skulderna och att räntebetalningarna efter skatt är historiskt låga.<sup>34</sup>

Samtidigt som skuldkvoten är relativt hög i Sverige har hushållen aldrig lagt så låg andel av sin disponibla inkomst på ränta som nu, och sparkvoten är historiskt hög. Hushållens ekonomi har sedan 90-talet blivit allt mer stabil. Det ger goda förutsättningar för politik som vill öppna upp bostadsmarknaden och sänka trösklarna.

### Nya bolånetagare fördelade efter belåningsgrad, andel i procent

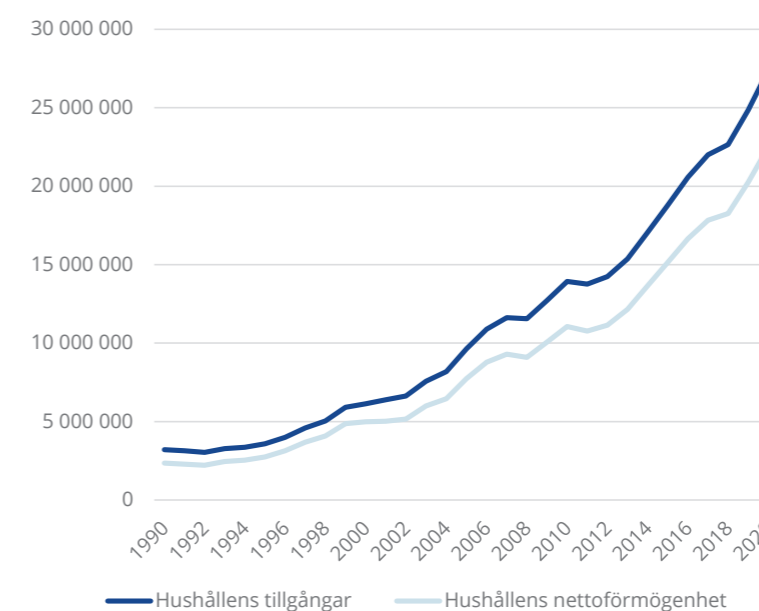
Diagram. 20



Källa: Finansinspektionen, 2022. Ungefär hälften av de nya bolånekunderna slår i de båda amorteringskraven som berör belåningsgrad.

### Hushållens tillgångar och nettoförmögenhet, mnkr

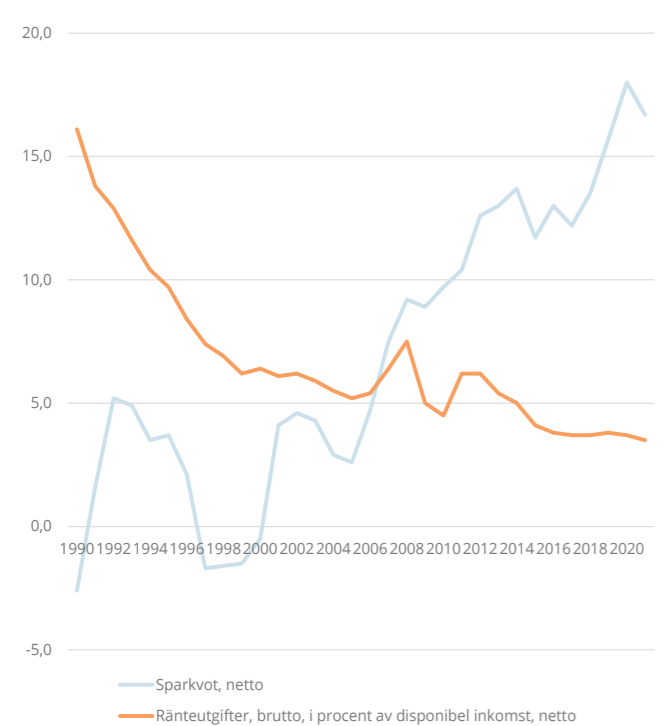
Diagram. 21



Källa: SCB. Inte bara tillgångarna, utan också hushållens nettotillgångar har ökat stadigt sedan 90-talet.

## Hushållens sparkvot och ränteutgifter, 1990–2020

Diagram. 22



Källa: Mäklarsamfundet och SCB. Hushållens ekonomiska ställning har blivit allt mer stabil med högre sparkvot, lägre ränteutgiftskvot och löneökningar som kontinuerligt urholkat hushållens befintliga skulder.

## Volatila bostadspriser är inte önskvärt

Det finns en missuppfattning om att fastighetsmäklare har ett egenintresse av bostadspriser som stiger långt över inflation och löner. Tvärtom är det generellt negativt med snabbt stigande bostadspriser för fastighetsmäklare.

När priserna stiger onaturligt snabbt blir det svårt att sätta rättvisande utgångspriser på grund av marknaden dels hinner röra sig uppåt hela tiden efter att priset är satt, dels för att det fortsatt behöver finnas marginal till en eventuell fallhöjd tillbaka till lägre nivåer. För snabbt stigande priser gör också ofta säljarna och köparna mer osäkra på vilket pris som är rimligt för bostaden, vilket kräver mer av fastighetsmäklaren i sin yrkesroll. För snabbt stigande bostadspriser gör också att många köpare måste ta ett steg tillbaka och invänta mer sparande eller lägre priser för att ha råd att köpa bostad.

För hushållen och för samhällsekonomin finns det också behov av en stabil marknad med så stor förutsägbarhet som möjligt. Med stabila, men långsamma, prisökningar urholkas bostadslånen i en lagom takt och hushåll som vill köpa en bostad kan lätt planera sitt sparande, så att de kan spara lagom mycket för att kunna köpa en bostad.

Grunden i att uppnå en sund prisbildning på bostadsmarknaden är att den tillåts fungera effektivt, fritt och att efterfrågan och utbud får mötas genom en tillräcklig nyproduktion samt en god matchning i det befintliga beståndet.

## Blancolånen riskerar stabiliteten på bostadsmarknaden

Grunden för en trygg bolånepolitik är att villkoren är rättvisa och att kreditgivningen är hållbar. Det är viktigt att alla lån till bostäder också har en säkerhet för att det ska vara möjligt. En mer hållbar bostadsmarknad kräver att vi gör upp med den utbredda användningen av blancolån till kontantinsats.

Sedan bolånetaket infördes 2010 får bostadslån max vara 85 procent av bostadens värde. En oförväntad och icke önskvärd effekt av regleringen har tyvärr blivit att andelen bolånekonsumenter som tar blancolån för att köpa bostad har ökat. Finansinspektionens Bolånerapport från 2022 visar att fler belånade sig mer under 2021. Nya bolånetagare tog 12

procent större lån 2021 jämfört med 2020. Med uppgifter för bolånetagarna som tog ett nytt bolån under 2021 visar bolånerapporten att cirka 22 procent av dessa hade befintliga blancolån. Den genomsnittliga storleken på blancolånen var 247 000 kr.<sup>35</sup> En analys som Finansinspektionen publicerade 2018 visade att blancolånen som regel hade 3 procentenheter högre ränta än bolånen, vilket kan få stora effekter när det rör så stora affärer som bostadsaffärer.<sup>36</sup> **Genomgången visade också att Sverige har bland de hårdaste bolånetaken i Europa för förstagångsköpare.** Effekterna av bolånetaket har både varit att hushållen troligtvis lånat mindre, och att de ekonomiskt svagare hushållen i högre grad har nyttjat blancolån.

## Bolånetak i ett urval av EU-länder

Tabell. 5

Matrisen nedan visar vilken sparandetid i år som krävs för att köpa en bostad till priset 1 miljon kronor respektive 2,5 miljoner kronor vid olika månadssparande och olika realränta.

Land	Bolånetak	Kommentar
Nederländerna	100%	
Irland	80-90%	Högre för förstagångsköpare
Polen	80-90%	Beror på säkerhet
Litauen	85%	
Norge	85%	Har ökat sedan FI:s genomgång 2018
Sverige	85%	
Estland	85-90%	Högre för förstagångsköpare
Finland	90-95%	Högre för förstagångsköpare
Lettland	90-95%	
Danmark	95%	

Källa: Finansinspektionen 2018 och Dagens Industri 2019

En viktig del i att minska andelen blancolån bland bostadsköpare är att se över bolånetaket och att införa startlån som kan konkurrera ut blancolånen på bostadsmarknaden. Det skulle stärka konsumentskyddet.

## Ränteskillnadsersättningen gör bolånemarknaden mindre effektiv och straffar hushåll som vill flytta eller amortera

Ränteskillnadsersättningen är en straffavgift för den som vill omförhandla, flytta eller lösa ett lån med bunden ränta. Nackdelarna med ersättningen är att rörligheten på bostadsmarknaden minskar, att hushållens ekonomi försämras och att maktförhållandet mellan bolånekonsumenterna och bankerna förskjuts till bankernas fördel.

Många andra länder saknar helt system med ränteskillnadsersättning. I USA är det möjligt att binda bolån på 30 år, och då är det banken som är bunden av räntan, inte konsumenten. I stora delar av nordamerika, i Australien och i England är det också möjligt att fritt amortera större belopp utan att få en straffavgift. I Tyskland finns det ingen

ränteskillnadsersättning om lånet är mer än tio år gammalt. I Norge är ränteskillnadsersättningen symmetrisk, vilket innebär att bolånetagaren kan få ersättning i vissa fall.<sup>37</sup> Finansinspektionen har kritiserat nuvarande modell eftersom den gör att en stor andel hushåll väljer rörlig ränta för att ha möjligheten att flytta när de själva bestämmer, utan straffavgift. När en stor andel bolånekonsumenter väljer rörlig ränta blir räntekänsligheten större - och ränteförändringar får större effekter på hushållens ekonomi, vilket också innebär risker ur ett konsumentskyddsperspektiv.<sup>38</sup> Bunden ränta fungerar tvärtom som en krockkudde vid snabba räntehöjningar.

**Att konsumentskyddet är starkt, både för den som köper och säljer en bostad, är grundläggande för att upprätthålla en ekonomiskt hållbar bostadsmarknad. Nästa kapitel handlar om hur vi kan skapa en mer hållbar bostadsmarknad med bättre konsumentskydd.**

### Förslag för ökad ekonomisk hållbarhet

- En väl fungerande bostadsmarknad kräver att utbud och efterfrågan får mötas - planekonomiska aspekter av byggpolitiken behöver rensas bort. Den välståndsexplosion vi har upplevt sedan marknader kontinuerligt släppts fria har till stor del berott på att marknadskrafter tillåtits verka. Byggpolitiken har tyvärr fortfarande många planekonomiska beståndsdelar. Att antalet bostäder som får byggas på en fastighet regleras av detaljplaner, som begränsar utbudet, är en av dem. Bostadspolitikern måste ta ett större ansvar för helheten och släppa kontrollen av detaljerna. Med mer frihet skulle bostadsbristen kunna minska.

- **Gör upp med blancolånen på bostadsmarknaden genom ett reformerat bolånetak och att införa startlån.** Bostadslån har ofta schyssta villkor, rimlig ränta och bygger på en gedigen kreditgranskning av låntagaren. Viktigast av allt, det är ett lån med säkerhet. Att det blivit allt vanligare att använda blancolån till bostadsköp är ett av de största hoten mot stabiliteten på bostadsmarknaden. Bolånetaket behöver höjas och startlån behöver införas så att blancolånen kan fasas ut från bostadsmarknaden för gott.

- **Ta bort straffavgiften på amorteringar - avskaffa ränteskillnadsersättningen.** Det är positivt att bolånekonsumenter kan amortera mer än vad som krävs, och att de kan jämföra olika banker för att välja den med bäst villkor. Ränteskillnadsersättningen hindrar den fria bolånemarknaden och ger banken ett övertag mot konsumenterna. Att avskaffa ränteskillnadsersättningen skulle förbättra konsumentskyddet, öka rörligheten på bostadsmarknaden, göra det billigare att flytta och ge hushållen möjligheter att minska sina ränteutgifter.

- **Fasa ut ränteavdraget och sänk i stället flyttskatterna.** Den beskattning och de subventioner som finns på bostadsmarknaden ska ha positiva effekter på hur marknaden fungerar. Så är det inte idag. Höga skatter gör det svårt att flytta samtidigt som subventioner för den som tar höga lån gynnar den som redan har en stark ställning på bostadsmarknaden. Genom att fasa ut ränteavdraget och istället sänka våra höga flyttskatter skulle rörligheten på bostadsmarknaden kunna öka.

- **Avskaffa riskskatten, som ytterst bekostas av bolånetagarna.** De skatter och avgifter som faller på bolåneinstitut hamnar alltid till slut på bolånetagarnas nota. Riskskatten, höjda riskvikter och hårdare regler om kapitalkrav riskerar att skada bostadsmarknaden. En avskaffad riskskatt skulle gynna alla som har, eller vill skaffa, ett bostadslån.

- **Reformera tomträttssystemet så att avgäldsökningarna blir hållbara.** Det är i grunden positivt att tomträtten finns, så att nyproduktion som annars inte hade kunnat finansieras kommer till skott. Tyvärr innebär dagens system att avgäldshöjningarna ofta blir orimligt höga, vilket i sin tur innebär en stor risk för bostadsrättsföreningars ekonomi. Det är dags att se över hela tomträttssystemet så att det blir hållbart.

## Hållbara bostadsköp och starkare konsumentskydd

Det ägda boendets fördelar är många. Men med självständigheten kommer också ett visst mått av risk, främst på grund av prisrörelser på marknaden, underhållsbehov som kan uppstå, och förändringar i den privata ekonomin. Risken för individen är ofta som störst i samband med själva bostadsbytet. En hållbar bostadsmarknad kräver regelverk som säkerställer att den risken minimeras och att, om något ändå inte går som det ska i affären, det finns fungerande system och instanser för konsumentskydd.

Här är den svenska modellen långt ifrån komplett, även om både köpare och säljare åtnjuter ett gott skydd idag. Genom de branschgemensamma avtal som används av i stort sett alla verksamma fastighetsmäklare är transaktionen, under en fastighetsmäklares översyn, en juridiskt kvalitetssäkrad process. Den unika roll som oberoende mellanman som den svenska fastighetsmäklaren har kan vid första anblick upplevas som motsägelsefull, men det finns många fördelar med den. Kort sagt

ska fastighetsmäklaren vara en oberoende mellanman och ta tillvara både säljarens och köparens intressen, i allt utom priset där särskild hänsyn ska tas till uppdragsgivaren, som normalt är säljaren. Det får dock aldrig ske på bekostnad av skyldigheterna enligt god mäklarsed. Till exempel måste mäklaren informera om sådant som denne känner till eller borde ha känt till, som kan ha betydelse för en köpare.

## Den svenska fastighetsmäklartjänsten är omfattande, komplex och prisvärd

Den svenska fastighetsmäklarrollen är betydligt mer omfattande och komplex än i många andra jämförbara länder, där utgångspunkten ofta är att säljare och köpare har var sitt ombud. Mäklarens ställning som opartisk mellanman gör också att transaktionskostnaderna för både säljare och köpare kan hållas nere, så att det blir så billigt som möjligt för den som ska flytta till ett nytt hem. Fastighetsmäklaren ger även köparen service, främst i form av upplysningar och information. I objektsbeskrivningen ska det till exempel finnas uppgifter om driftskostnad och annat som tillför värde och nytta för köparen och som skulle ha kostat både möda och pengar för en spekulant eller köpare att ta fram.

*"Den svenska fastighetsmäklarrollen är betydligt mer omfattande och komplex än i många andra jämförbara länder, där utgångspunkten ofta är att säljare och köpare har var sitt ombud. Mäklarens ställning som opartisk mellanman gör också att transaktionskostnaderna för både säljare och köpare kan hållas nere, så att det blir så billigt som möjligt för den som ska flytta till ett nytt hem."*

En annan viktig del i att minimera risk i transaktionen är att säkerställa att det finns skyddsnet om något inte går som det var tänkt. Här finns bland annat fastighetsmäklarlagen, köplagen och jordabalken. Fastighetsmäklarbranschen driver också en egen nämnd, Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) dit konsumenter kan vända sig för att få en kostnadsfri prövning vid tvist med fastighetsmäklare. Tvisten kan gälla ett krav på skadestånd eller nedsättning av provision.



“

**Den unika roll som oberoende mellanman som den svenska fastighetsmäklaren har kan vid första anblick upplevas som motsägelsefull, men det finns många fördelar med den. Kort sagt ska fastighetsmäklaren vara en oberoende mellanman och ta tillvara både säljarens och köparens intressen.**

## Stämpelskatten – en onödig risk med dagens utformning

Den allmänna uppfattningen om att stämpelskatten alltid tillfaller köparen stämmer inte fullt ut. Köparen och säljaren är delat ansvariga för att skatten betalas. Praxis är att det fastställs i köpekontraktet att köparen ska stå för stämpelskatt. I värsta fall kan en ovetande säljare råka ut för att behöva betala stämpelskatt två gånger för samma fastighet, både vid köp och försäljning. För att säkerställa att man som säljare inte hamnar i en sådan

situation är det alltid klokt att anlita en fastighetsmäklare, oavsett om du som säljare redan bestämt vem som du ska sälja till. Men trots det kan en säljare i värsta fall bli dubbelt beskattad, om köparen inte kan betala stämpelskatten. Ska dessutom en ny fastighet köpas finns risken att behöva betala stämpelskatt för två olika objekt samtidigt, både det man säljer och det man köper.

## Kunskap är bästa skyddet mot missförstånd och misstag

En hållbar bostadsmarknad kräver också bostadskonsumenter som fattar välgrundade och informerade beslut. Att köpa och sälja sin bostad är stora, ibland livsavgörande, beslut. Fastighetsmäklarbranschen har ett ansvar att dela med sig av kunskap och arbeta med konsumentupplysning. Mäklarsamfundets kundvägledare, som talar med över 5 000 bostadskonsumenter varje år, är en viktig del i det arbetet. Men det räcker inte. Alla som bor i Sverige måste ha en grundläggande kunskap om vilka skyldigheter och rättigheter man har när man

köper eller säljer en bostad. Hemkunskapsundervisningens privatekonomiska del har ett stort ansvar att rusta morgondagens spekulanter, köpare och säljare med kunskap för att kunna ta tillvara sina intressen. För att det ska kunna förbättras så måste kunskapskraven kring privatekonomi och grundläggande civilrättsliga principer höjas - så att morgondagens bostadsaffärer kan bli tryggare än idag.

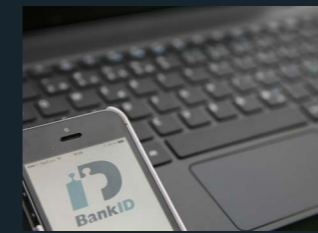


Mäklarsamfundets kundvägledare talar med över 5 000 bostadskonsumenter varje år.

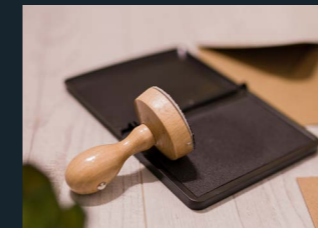
## Förslag för en tryggare bostadsmarknad



- **Bevara fastighetsmäklarens oberoende och den svenska modellen på bostadsmarknaden.** Att fastighetsmäklaren är en trygg hamn som man kan räkna med oavsett om man är köpare eller säljare gör att det alltid finns en person som är ansvarig för varje transaktion går rätt till. Ibland höjs röster för att ändra praxis och lagstiftning så att fastighetsmäklaren allt mer ska ses som en försäljare av konsumentvaror, snarare än en mäklare mellan köpare och säljare. Det enskilt viktigaste konceptet för en trygg, säker och fungerande privatbostadsmarknad i Sverige är vår starka fastighetsmäklarroll. Den ska bevaras och utvecklas - inte avvecklas.



- **Stärk möjligheten att kräva identifikation vid budgivning.** En grundläggande faktor för att budgivningen ska kunna vara trygg för den som säljer är att han vet att det finns en verklig människa bakom varje bud. Idag kan man fritt lägga bud, som fastighetsmäklaren har en skyldighet att förmedla, trots att man inte identifierat sig. Fastighetsmäklarna borde ha en rättighet att kräva identifikation, antingen genom legitimation eller bank-id, för att säkerställa att budet är av en seriös och verklig spekulant.



- **Ta bort gemensamt ansvar för stämpelskatten - lägg bördan på säljaren.** Stämpelskatten orsakar stor skada på bostadsmarknaden i sin nuvarande form och borde helst avskaffas. Fram till dess att den är avskaffad finns det några mer akuta problem i dess utformning som bör reformeras bort. Att det idag är möjligt för samma person att bli skatteskyldig både vid försäljning och vid köp av samma objekt är ett allvarligt hot mot ekonomin för de hushåll som drabbas av detta. Hålet som idag gör det möjligt att kräva betalning av samma person både vid försäljningen och köpet bör täppas till.



- **Privatekonomi, boendeekonomi och civilrätt behöver prioriteras upp i hem- och konsumentkunskapen.** En trygg bostadsmarknad kräver att köpare och säljare förstår vad en bostadsrätt är och vilka undersökningskrav en köpare har. Idag är kunskapskraven för dessa områden alldeles för lågt ställda i grundskolan. Genom att höja kunskapskraven kan vi också säkerställa att alla bostadskonsumenter kan handla ansvarsfullt, ekonomiskt hållbart och laglydigt på den svenska bostadsmarknaden.



- **Tillåt digital signering vid bostadsköp.** Pandemin tvingade oss att uppmärksamma många inflexibla system och regler som vi kanske inte funderat kring tidigare. Ett sådant är kravet om att kontraktsskrivning måste ske fysiskt. Genom att avskaffa kravet om fysisk signering skulle bostadsmarknaden kunna fungera mer flexibelt.

Det här kapitlet har handlat om hur vi kan skapa en bostadsmarknad där både säljare och köpare kan vara trygga. Nästa kapitel handlar om hur vi med bostadspolitik kan minska segregationen och göra alla områden till trygga områden.



# En hållbar bostadsmarknad är inkluderande och motverkar boendesegregation

**En socialt hållbar bostadsmarknad förutsätter social rörlighet och öppenhet. Din bakgrund ska inte avgöra om du kan förverkliga dina bostadsdrömmar. Att vända på utvecklingen, så att boendesegregationen minskar, och att trösklarna blir lägre in på bostadsmarknaden är bärande för att vi ska kunna nå ett hållbart samhällsbygge.**

De med lägst levnadsstandard jämfört med människor som bor i andra områden är de fler än 550 000 människor som bor i våra utsatta områden.<sup>39</sup> Det motsvarar ungefär var 18:e person som bor i Sverige. I de utsatta områdena är inte bara kriminaliteten och otryggheten hög. Bostadspolitiken och fastigheterna är eftersatta, vilket sätter spår i den fysiska miljön som dessa människor lever i varje dag. De kommunala bostadsbolagen dominerar ägarstrukturen av fastigheterna, och tar inte alltid sitt fulla ansvar för att se till att miljön är god. Det kan handla om basala saker som att se till så att klotter saneras fort eller att avfall hanteras på ett tillräckligt sätt så att inte skröp och skadedjur sprids. När en enskild aktör har nästan all makt över den fysiska miljön är det få som kan ta sitt ansvar. Den totala dominansen av hyresrätter i utsatta områden måste brytas. Det behövs fler

## Bostadspolitik för tryggare bostadsområden

När fastigheter tillåts förfalla och ansvaret för den fysiska miljön negligeras sprids otryggheten. Den som äger en fastighet har också skyldigheter. Samhället är beroende av att fastighetsägare sköter sina fastigheter väl och behandlar människor som bor, arbetar eller besöker på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt. I mätningar som undersöker hur miljön uppfattas så är utsatta områdena ofta i botten. Polisen har uttryckt att den fysiska

*"Polisen har uttryckt att den fysiska planeringen är ett direkt hinder för att utföra deras uppdrag. Bristen i fastighetsförvaltningen och bostadspolitiken gör att otryggheten ökat. Ska vi lyfta alla de människor som bor i utsatta områden så måste vi också lyfta den fysiska miljön."*

planeringen är ett direkt hinder för att utföra deras uppdrag.<sup>41</sup> Bristen i fastighetsförvaltningen och bostadspolitiken gör att otryggheten ökat. Ska vi lyfta alla de människor som bor i utsatta områden måste vi också lyfta den fysiska miljön.

Stadsplaneringen är ofta ett stort hinder när utsatta områden ska lyftas. Miljonprogramsområden med en homogen bostadssammansättning som ligger långt från andra stadsdelar är en beskrivning som passar in på de flesta områdena som blivit

ägda bostäder, särskilt i utsatta områden. Trångboddheten och andra problem kopplade till låg boendestandard är betydligt mer omfattande i utsatta områden än i övriga Sverige. På Järvafältet är var tredje person trångbodd.<sup>40</sup> Bland utrikesfödda är det betydligt större risk att vara trångbodd jämfört med den som är född i Sverige.

Det är naturligt att den som invandrar söker sig till andra landsmän när den letar bostad. Tyvärr är ofta valet att bosätta sig där man gör inte mycket av ett fritt val, utan helt beroende om var det är billigast att bo. Utrikesfödda är kraftigt överrepresenterade i utsatta områden. **Andelen utrikesfödda är 36,9 procentenheter högre i utsatta områden jämfört med övriga Sverige och bara 76 procent är medborgare.**

Utöver ansvarsfrågan är den ägda bostaden också ett viktigt verktyg för att de som bor i utsatta områden och som har

möjlighet att äga sitt boende inte ska fly områdena. Med den brist på bostads- och äganderätter som idag finns i våra utsatta

klassade som utsatta. Stadsplaneringen har varit en av orsakerna till otryggheten i dessa områden. Ofta är det områden med få arbetsplatser och området är ofta omringat av en bilväg eller ett annat hinder som gör att det krävs broar eller långa leder för att ta sig till andra områden. Det naturliga flödet som behövs mellan olika stadsdelar försvåras, och de som bor i utsatta områden blir mer separerade från omvärlden. Genom att i stället bygga nya

planeringer som möjliggör att människor som bor i utsatta områden kan

bostäder, offentlig service, mötesplatser och infrastruktur går det att skapa förutsättningar för socialt hållbara bostadsområden.

Ibland är anledningar till segregation så enkla som faktiska fysiska hinder att röra sig mellan två områden. Att bygga ihop olika stadsdelar med bättre förbindelser och ett flytande stadsnät kan vara en av de viktigaste stadsplaneringsinsatserna som kan göras för att förbättra situationen i utsatta områden.

# Den ägda bostaden - en nyckel för att minska boendesegregationen

Vår tendens att ta bäst hand om det vi själva äger och förståelsen av negativa drivkrafter för ett bostadsområdes offentliga miljöer är två viktiga nycklar för social hållbarhet i landets utsatta områden. De mest utsatta områdena har som regel ett homogent bostadsutbud. Hyresrätten dominerar, och andra boende- och upplåtelseformer är sällsynta. Det har under en längre tid diskuterats hur fastigheternas skick och utemiljön i dessa områden bidrar till otrygghet och till exempel göder kriminalitet. Det mest kända bidraget till teoribildningen på området är den så kallade trasiga-fönster teorin (“Broken windows”) som i korthet innebär att byggnader som tillåts förfalla eller som inte repareras eller saneras snabbt efter skadegörelse leder till eskalerad skadegörelse och förlorad social kontroll, som i sin tur kan öka annan, grövre kriminalitet.

**Idag bor 75 procent av de som bor i utsatta områden i hyresrätt, siffran är ännu högre i särskilt utsatta områden. I övriga Sverige är det 27,2 procent som bor i hyresrätt. 6,0 procent av de som bor i utsatta områden bor i äganderätt.**<sup>42</sup>

Utöver ansvarsfrågan är den ägda bostaden också ett viktigt verktyg för att de som bor i utsatta områden och som har möjlighet att äga sitt boende inte ska fly områdena. Med den brist på bostads- och äganderätter som idag finns i våra utsatta

områden blir konsekvensen att den som får fast anställning och lyckas spara ihop till en kontantinsats ofta lämnar området till förmån för ett område med större andel ägda bostäder.

Samtidigt som de som bor i utsatta områden i stor grad tvingas bo i hyresrätt, som är den dyraste boendeformen att bo i över tid. Det blir både en brain drain från utsatta områden och de som har en svagare ekonomi, som inte har råd att köpa en bostad, koncentreras till vissa områden.

Erfarenheter av nyproduktion i utsatta områden visar att även om det främst är den som redan har bott i ett ägt boende som flyttar in i nya bostadsrätter, vilket ofta har en positiv påverkan på den ekonomiska sammansättningen, så är det inte ovanligt att människor som bor i närområdet i hyresrätt flyttar in i de nybyggda bostäderna. I en analys av nyproduktionen av både hyresrätter och bostadsrätter på Albyberget, i det särskilt utsatta området Alby, visade att andelen med låg ekonomisk standard sjönk markant jämfört med övriga kommunen.<sup>43</sup>

Ett bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

Att bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten

dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

Att bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

Att bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

Erfarenheter av nyproduktion i utsatta områden visar att även om det främst är den som redan har bott i ett ägt boende som flyttar in i nya bostadsrätter, vilket ofta har en positiv påverkan på den ekonomiska sammansättningen, så är det inte ovanligt att människor som bor i närområdet i hyresrätt flyttar in i de nybyggda bostäderna. I en analys av nyproduktionen av både hyresrätter och bostadsrätter på Albyberget, i det särskilt utsatta området Alby, visade att andelen med låg ekonomisk standard sjönk markant jämfört med övriga kommunen.<sup>43</sup>

Ett bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

Att bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

Att bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten

dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

Ett bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

Ett bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

Ett bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

Ett bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

Ett bygga nya ägande- och bostadsrätter där hyresrätten dominerar, att ombilda fler hyresrätter i utsatta område och att planera en blandad bebyggelse i alla områden är tre nycklar för att vända på den tilltagande boendesegregationen.

## Den som äger sitt hem tar också ansvar för sin bostad och närmiljö

**Att äga sitt eget boende ger frihet, självständighet och ansvar. Det ägda boendet ger människor trygghet och makt över sina liv, men kan också ha positiva effekter även för andra människor som bor i närheten. Enkät- och attitydundersökningar visar att det ägda boendet förknippas med personlig autonomi, en individuell självständighet. Trots det favoriseras hyresrätten på ett sätt som riskerar att orsaka en överproduktion av hyresrätter i stora delen av landet. Det borde återigen bli en politisk prioritering att fler ska kunna äga sin bostad.**

Det är inte förvånande att ägande- och bostadsrätt är de mest populära boendeformerna. Den som äger sin bostad har störst inflytande över den, och ägda boendeformer är samtidigt de billigaste boendeformerna över tid. Enligt en rapport från Stockholms Handelskammare kostar en etta i Stockholm i andrahand dubbelt så mycket som en bostadsrättsetta.<sup>44</sup> Trots detta är det inte ovanligt att hyresrätten favoriseras av beslutsfattare, och SBAB har i sina analyser hittat tecken på att det nu sker en överproduktion av hyresrätter i landet som helhet.<sup>45</sup>

Det har under stora delar av vår historia varit ett politiskt projekt att säkerställa att människor kan skaffa sig en egen

täppa att ta hand om och göra till sitt hem. De fria bönderna, soldattorpen och egnahemshusen är olika aspekter av det. Med självständigheten som det ägda boendet ger kommer som regel också en stark ansvarskänsla. Vi tenderar att värdera det vi själva äger högt, och incitamenten att ta väl hand om det vi äger är ofta starka. Idag saknas det en tydlig politik för att fler ska kunna äga sin bostad. Skulle vi ändra bostadspolitisk strategi till att i högre grad fokusera på att göra det möjligt för fler att äga sina bostäder finns det många vinster att hämta.

## Stå upp för äganderättens frihetsideal

Vad det innebär att äga något är ofta mer komplicerat än vad det vid en första anblick kan framstå som. Trots att man äger fastigheten man bor på är det alltid begränsat vad man får och inte får göra där. Vissa begränsningar behövs, som miljölagstiftning som hindrar människor från att förorena mark och grundvatten på ett sätt som kan sprida sig och åsamka andra människor skada. Tyvärr är många av de krav och hinder som finns för den som äger sin bostad alldeles för omfattande, vilket hindrar utveckling och förbättring av våra fastigheter och fastighetstillbehör.

En grundläggande fråga är vad som får byggas på en fastighet. Idag är det inte bara de hårda krav som finns i detaljplaner och i den tillhörande lagstiftningen som begränsar vad, och var, man får bygga på sin tomt. Det finns också andra ingrepp i äganderätten som exempelvis strandskyddet som hindrar människor från att bygga på stora delar av Sveriges yta. Och även om man har tillåtelse att uppföra något på sin egen mark krävs

det ofta tillstånd för att förändra markförhållanden, bygga nytt eller till och med att göra något annat i huset än att bara använda den som bostad. Vill man exempelvis använda sin bostad som ett kontor kan det krävas dyra och långa tillståndprocesser där detaljplanen måste ändras. I grunden ett slöseri av resurser både för samhället och för den drabbade individen som får sin frihet inskränkt.

**Äganderätten gör att människor tar ansvar, men också ser utvecklingsmöjligheter. Ska de positiva effekterna som äganderätten för med sig verkligen tas tillvara på behövs det både fler ägda bostäder, lägre trösklar in på bostadsmarknaden och ett starkt skydd för de frihetsideal som finns i äganderätten.**

## Bort med förbud mot förbättringar

Samhället kan aldrig bli hållbart om inte varje individ tillåts göra hållbara val. Sedan 1994 har elpriserna ökat med 167 procent och det finns anledningar att befara att prisökningen kommer att hålla i sig.<sup>46</sup> Samtidigt är renoveringsbehovet i hela Europa större än någonsin. Ska framtida renoveringar bli den renoveringsväg som miljöanpassar och förbättrar liv, som kommissionen hoppas, måste reformer som underlättar för klimatsmarta renoveringar genomföras. Att våra hus blir mer självförsörjande, att den småskaliga elproduktionen växer och att allt fler lägger ned stora resurser i att minska sin energiförbrukning är både viktigt för människors plånböcker och hållbarheten i stort.

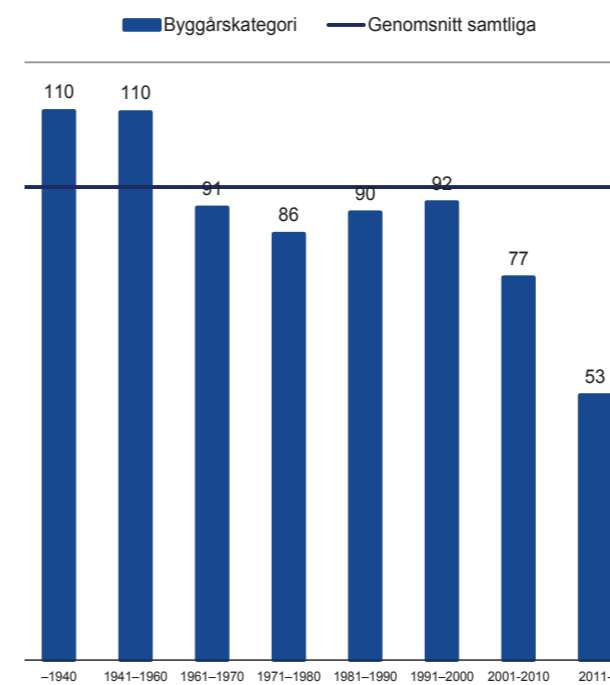
Bostäder står för en betydande del av Sveriges elkonsumtion, och den som har dyra uppvärmningsmetoder, som exempelvis direktverkande el, riskerar att se sin bostad tappa i värde när energipriserna ökar.<sup>47</sup> Nyproducerade bostäder har fått kontinuerligt bättre energistandard, och många vill ha friheten att kunna förbättra sin energihushållning i sitt befintliga hus. Idag finns det tyvärr många hinder för den som vill minska sin energikonsumtion genom att förbättra sin bostad. Den som behöver lyfta taket eller bredda fasaden för att tilläggsisolera

måste dels betala för att få bygglov, men måste också utföra obetalt pappersarbete med handlingar och kontakt med kommunen. Trots detta nekas många bygglov för att detaljplaner nästan alltid har stränga begränsningar i höjd eller byggnadsarea, som ofta behöver övertrasseras om det ska gå att tilläggsisolera utan att förlora boendeyta. När det kommer till energiproduktion är det ofta än svårare. Många villaområden omfattas av diverse riksintressen som förbjuder solenergianläggningar på tak för att de ändrar husens karaktär. För den som vill modernisera eller bygga en ny vattenkraftsanläggning är tillståndprocessen än snårigare.

**Människors beteenden kommer alltid att påverkas av de incitament som finns. Är det dyrt och tidskrävande att göra något kommer många människor välja bort det alternativet. Vill vi på riktigt släppa loss potentialen i småskalig energiproduktion och se omfattande energieffektiviseringar av våra småhusbestånd måste omfattande regelförenklingar införas och förbud måste bytas mot påbud.**

### Energianvändning för värme och varmvatten uppdelat på byggår, kWh/kvm2

Diagram. 23



Källa: Energimyndigheten. Energianvändningen bland småhus har tydligt minskat, och det största stegen har varit de senaste 20 åren

## Underlätta andrahandsuthyrningen

Många drömmer om en uthyrningsdel för att förbättra sina inkomster. Ännu fler drömmer om att få hyra en bostad. Att möjligheten att hyra i andrahand fungerar väl, och att många väljer att hyra ut sina ägda bostäder, är grundläggande för att den som är i akut behov av en bostad snabbt ska kunna lösa det behovet. Att fler hyr ut sin bostad i andrahand är både bärande för Sveriges möjlighet att locka till oss internationella experter och för att vi ska nyttja befintligt bostadsbestånd mer effektivt.

Varje år byggs 5 000 – 6 000 Attefallshus.<sup>48</sup> Exakt hur många av dem som används för att bo är osäkert. De flesta byggs utan boendestandard, men enligt attefallshus.se, används mer än

hälften för uthyrning, boende eller gäststuga. För den som bor i bostadsrätt eller hyresrätt finns det dock ofta ytterst begränsad möjlighet att hyra ut sin bostad. Den som väl lyckas hyras ut sin bostad måste förhålla sig till det relativt låga schablonbelopp som finns idag för skattefri uthyrning, om inte vinsten snabbt ska ätas upp av skatt och det ska tillkomma krav om pappersarbete för att kunna fortsätta hyra ut. **Konsekvensen av den svaga äganderätten när det gäller att hyra ut sin bostad i andra hand är att många bostäder står tomma, trots skriande bostadsbrist. En friare andrahandsuthyrningsmarknad skulle sänka andrahandshyrorna, öka utbudet på bostäder för den som behöver en bostad akut och öka friheten för den som äger en bostad.**



### Förslag för en friare bostadsmarknad där fler kan äga sin bostad och få ett starkare självbestämmande

- **Inför ett mål om att fler ska kunna äga sin bostad - och backa upp det med kraftfulla reformer.** Att fler kan äga sin bostad är bra både för bostadsförsörjningen och för den som får ta steget in på bostadsmarknaden. Idag motarbetas tyvärr ofta ägande- och bostadsrätter till förmån för hyresrätten, som ofta är mer populär bland politiska beslutsfattare trots att fler bostadskonsumenter vill äga än hyra sin bostad. Med ett tydligt politiskt mål om att fler ska kunna äga sin bostad kan vi förbättra människors självbestämmande.

- **Fler innovativa lösningar för att sänka trösklarna in på bostadsmarknaden borde tillåtas.** Innovativa lösningar som tiny-houses, möjlighet att köpa oinredda bostäder, och hyrköp är nödvändiga för att fler ska få chansen att ta klivet in på bostadsmarknaden. Idag är många av dessa lösningar förbjudna på olika sätt genom hårda krav från kommuner och lagstiftning. En innovationsreform med sikte på att möjliggöra för ett större mångfald bland bostadslösningarna borde därför genomföras.

- **Skapa stora områdesplaner för hundratusentals nya äganderätter och bostadsrätter.** Många av våra mest attraktiva områden har stora stadsplaner eller större detaljplaner som omfattar stora villaområden som grund. Idag planeras det allt för mycket med frimärksplanering där styrningen är för detaljerad och bostäderna för få. Med nya stora stads- och områdesplaner för både kvartersstäder och villastäder kan hundratusentals nya bostäder planeras.

- **Stärk äganderätten - rensa bland krav om bygglov och byggnämnan.** Det finns ingen som bryr sig mer om en fastighet än den som äger den. Därför är det viktigt att ägaren också får friheten att ta hand om sin fastighet och utveckla den utan att vid varje steg be om lov från myndigheterna. Genom att rensa upp bland de begränsningar som finns för vad man får göra på sin egen tomt kan friheten stärkas och utveckling säkras.

- **Ta bort bygglov- och byggnämanskraV för solceller, tilläggsisolering och fönsterbyten.** Materialutvecklingen har tagit stora steg och det är nu möjligt att renovera hus så att de blir noll- eller passivenergihus. Tyvärr hindrar ofta myndigheter människor från att sätta in treglasfönster, lyfta taket eller bredda fasaden för att kunna tilläggsisolera. Om det inte längre krävdes tillstånd för dessa åtgärder skulle många fler hushåll kunna minska sin energiförbrukning och bättre förvalta sina fastigheter.

- **Riksintressen för kulturmiljöområden ska aldrig kunna stoppa solceller.** Att installera solceller gör stor nytta både för individen och för elförsörjningen. Tyvärr finns det idag riksintresseområden för kulturmiljön där det är förbjudet att anlägga solceller för att de inte är tillräckligt vackra. Då installation av solceller både har ett stort värde och är en reversibel åtgärd borde alla förbud mot solceller bland riksintressena röjas undan så att fler får möjligheten att producera sin egen el.

- **Staten, kommuner och regioner borde ha plus- och passivenergihus som standard vid sin egen nybyggnation.** Det offentliga har unika möjligheter att gå före och sätta goda normer på svensk bygg- och bostadsmarknad. Idag är tyvärr mycket av det som kommunala bolag och andra myndigheter bygger varken hållbart eller energieffektivt. Ett tydligt mål om att alla offentliga byggnader som uppförs ska vara hållbara och hålla plus- eller passivhusstandard skulle bana vägen för många andra som vill bygga energieffektiva byggnader.

- **Låt fler hyra ut längre, höj schablonen för andrahandsuthyrning.** Den som hyr en bostad idag kan göra det till ett visst belopp innan den blir skattskyldig. Det gör att dyrare bostäder ofta blir dyrare att hyra ut och att många i stället väljer att inte hyra ut alls. Om skatten för uthyrning skulle avskaffas för fler som hyr ut skulle utbudet på andrahandsmarknaden förbättras och fler som har ett tillfälligt behov av en bostad på en viss ort skulle få möjligheten att hyra en bostad i andra hand.

**Att ha makt över sin bostad är viktigt genom hela livet. Nästa kapitel handlar om hur fler seniorer ska kunna bo i en bostad som passar livssituationen.**

## Leva livet, hela livet - en bostadspolitik för årsrika

**På en socialt och ekonomiskt hållbar bostadsmarknad kan alla flytta till en bostad som uppfyller ens behov. Det gäller såväl unga som ska in på bostadsmarknaden, som äldre. I det här kapitlet presenterar vi resultat av beräkningar från analysföretaget WSP som för Mäklarsamfundets räkning analyserat effekterna av att fler seniorer kan flytta. Hur kan vi bättre anpassa bostadspolitiken så att det blir enklare att flytta när behoven ändras?**

Idag fokuserar en stor del av äldrepolitiken på att man aldrig ska behöva flytta. Den befintliga bostaden ska i stället anpassas för att passa nya behov. Det är givetvis positivt att många äldre trivs i sitt hem, men det kan också vara tungt och tidskrävande att ta hand om ett stort hus på ålderns höst. Den som går i pension borde också ha möjligheter att fokusera på allt det roliga i livet, för många skulle det vara enklare om det var lätt att flytta till en bostad som passar livet efter att barnen flyttat ut. För att det ska vara möjligt behöver det ensidiga fokuset på bostadsanpassning bytas ut till ett perspektiv med individen i centrum - så att alla

är 111 kvadratmeter.<sup>49</sup> Genomsnittet för hela befolkningen är 46 kvadratmeter per person. 2021 släppte Mäklarsamfundet en rapport byggd på en enkät och analys som WSP utförde där vi undersökte varför flyttfrekvensen minskat bland seniorer. Svaren var att de ofta inte funderade så mycket över bostaden och att de inte hittade bostäder som passade deras krav. Två särskilt viktiga krav var att bostaden var minst en trea och att den kostade som mest 10 000 kronor i månaden. Undersökningen visade också att faktorer som närhet till natur, närhet till nuvarande bostadsområde samt slutet innergård och fullstor kyl och frys var

*"År 2020 bodde 65 procent av personer över 65 år med en hög utrymmesstandard. Efter skatteomläggningen 2007 har omflyttningen minskat i samtliga åldersgrupper. Seniorer har aldrig varit den gruppen som flyttar mest. Men i och med att denna åldersgrupp blir allt större, så påverkar även små förändringar i flyttmönster hos seniorer hela den svenska bostadsmarknaden."*

människor får goda möjligheter att flytta till den bostad som de har behov av i alla skeden av livet.

Idag är 2,1 miljoner svenskar över 65 år och prognosen är att vi blir allt fler äldre. Det är inte bara för äldre som en ökad rörlighet på bostadsmarknaden kan innebära förbättringar i livskvaliteten, utan också för de barnfamiljer som nu längtar efter att utbudet på småhus ska öka, och för klimatet. Nyproduktion av bostäder för seniorer i trä kan innebära en nettovinst för klimatet.

Många äldre väljer att bo kvar i småhus långt in på ålderns höst. En av anledningarna är att många upplever att alternativa bostäder skulle bli dyrare än bostaden de bor i idag. **Den genomsnittliga boytan för en ensamstående senior i småhus**

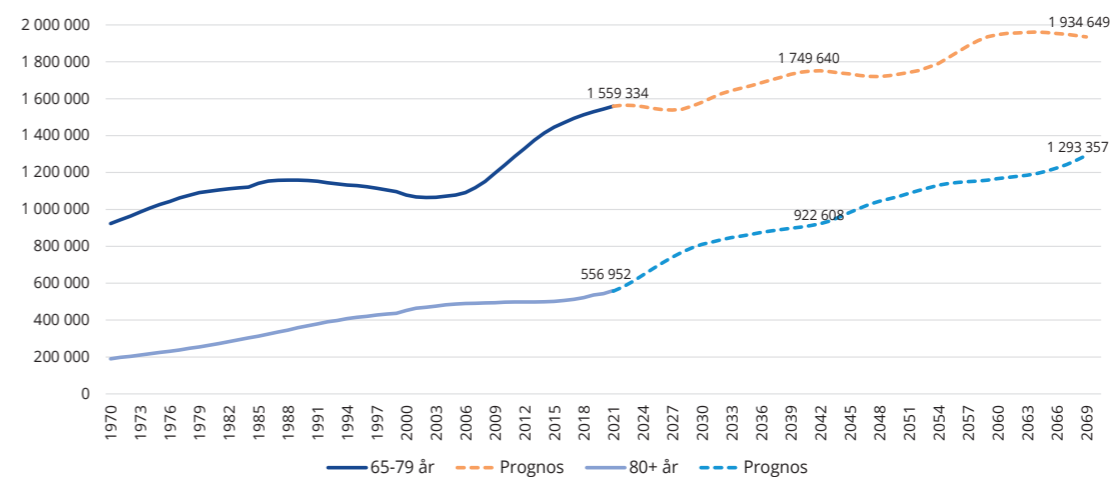
viktiga. Endast 8 procent kunde tänka sig att flytta till en bostad som är dyrare än 10 000 kronor i månaden.<sup>50</sup>

Seniorer bor stort och flyttar sällan. Hur stort vi bor varierar kraftigt med åldern, och skillnaderna blir allt större. Den stora gruppen äldre bor stort och de yngre blir allt mer trångbodda. År 2020 bodde 65 procent av personer över 65 år med en hög utrymmesstandard. Efter skatteomläggningen 2007 har omflyttningen minskat i samtliga åldersgrupper. Seniorer har aldrig varit den gruppen som flyttar mest. Men i och med att denna åldersgrupp blir allt större, så påverkar även små förändringar i flyttmönster hos seniorer hela den svenska bostadsmarknaden.

**Idag är 2,1 miljoner svenskar över 65 år och prognosen är att vi blir allt fler äldre.**

Antal äldre i Sverige 1970-2021-2070

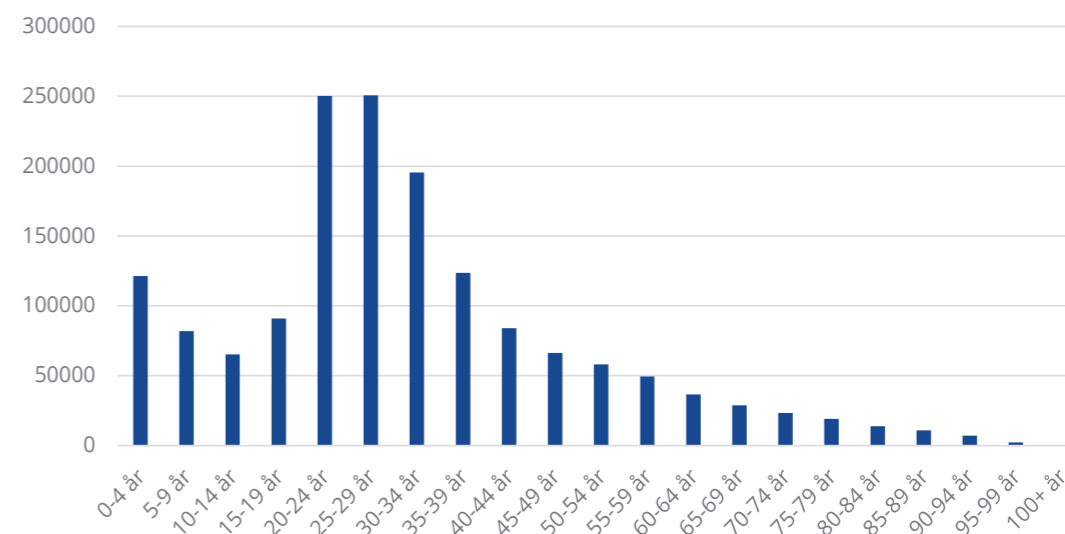
Diagram. 24



Källa: SCB & WSP.

Antal inrikes flyttar efter ålder och år 2021

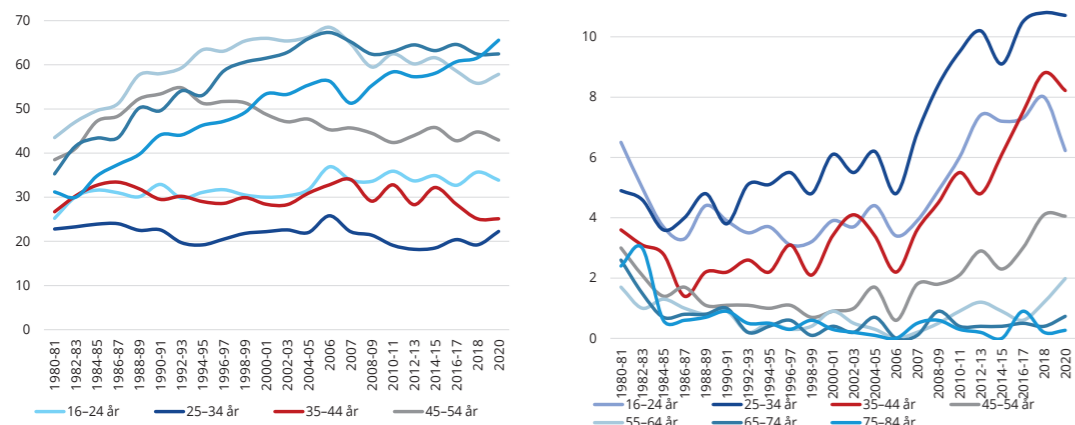
Diagram. 25



Källa: SCB

Andel boende med hög utrymmesstandard (t.v) & trångbodda enligt norm 2 (t.h)

Diagram. 26 & 27



Källa: WSP Hög utrymmesstandard innebär att ett hushåll ska ha mer än ett rum (sovrums) per boende, kök och vardagsrum oräknade. Trångboddhet enligt norm 2 definieras ett hushåll som trångbott om det finns fler än två boende per rum (sovrums), kök och vardagsrum oräknade. Detta gäller dock inte ensamstående, som inte anses trångbodda oavsett antal rum.

Källa: SCB, Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF/SILC)

# Spara 600 000 kvadratmeter byggnadsyta per år

Av de som är över 65 år bor en stor andel i en stor bostad - de bor med så kallad hög utrymmesstandard. Seniorer med hög utrymmesstandard bor i genomsnitt på 125 kvm. Idag utgör dessa nära 1,4 miljoner personer, 65 procent av de äldre. WSP har gjort beräkningar på vilka effekter det skulle få om de flyttade i lika hög utsträckning som seniorer gjorde 2007, då flyttintensiteten var betydligt högre än vad den är idag.

grad flyttar till en bostad som passar livssituationen innebär scenariot också stora sociala vinster. Flyttkedjor skapas när familjer flyttar in i småhusen, vars tidigare lägenheter frigörs för andra hushåll. Denna process innebär bättre matchning mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden, vilket är en bärande faktor för att befintligt bostadsbestånd ska användas så effektivt som möjligt.

Om vi idag skulle ha samma flyttmönster som vi hade 2007 bland personer över 65 år med hög utrymmesstandard skulle antalet flyttar i gruppen öka från cirka 100 000 till 105 000 per år. Om vi antar att dessa seniorer flyttar till en bostad med en genomsnittlig storlek på 58 kvm, och att det i genomsnitt bor 1,5 personer i varje hushåll, blir effekten att cirka 3 000 fler bostäder för dessa seniorer behöver byggas, med en total BTA på 225 000 kvm. Detta innebär också att 3 000 villor frigörs, som barnfamiljer kan flytta in i, med ett genomsnitt på 2,5 personer per hushåll. Om vi skulle anta att alternativet för familjerna hade varit att bygga ett nytt småhus hade byggbehovet totalt minskat med cirka 180 000 kvm BTA.

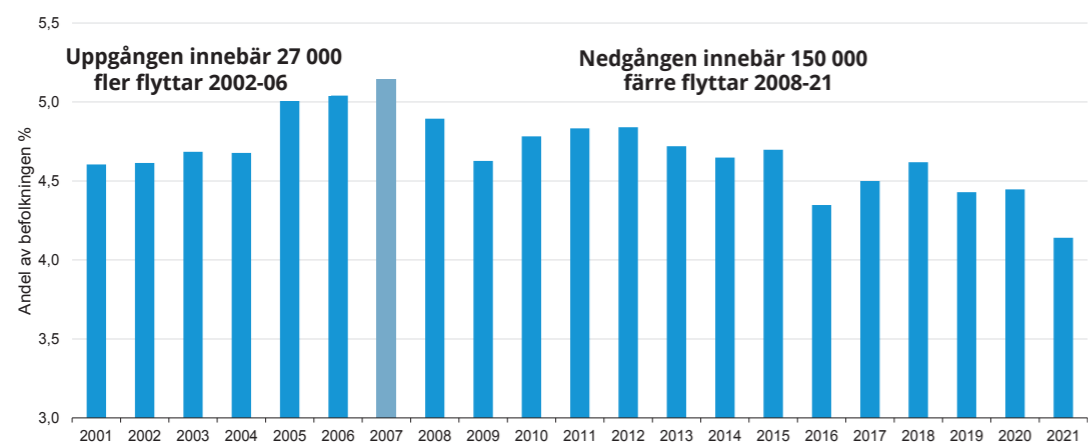
En nettominusning av nyproducerad boyta är i sig självt inte en garanti för minskade klimatutsläpp. Vilken typ av byggnad som byggs, och vilka typer av byggnader som undanträngs, får stor påverkan på resultatet. Om vi antar att bostäder för seniorer byggs i huvudsak i trä blir effekten en klimatvinst, medan om de byggs enligt dagens praxis med betongstomme så kan det innebära en utsläppsökning. Resultaten tar endast utsläppen från byggskedet i beaktning. Nya bostäder är mer energieffektiva än äldre, vilket kan innebära lägre utsläpp från uppvärmning över tid och att utsläppen från byggskedet av nya bostäder vägs upp något. Samtidigt påverkar uppvärmningsteknik utsläppen över tid i hög utsträckning.

Om inte flyttmönstren förändras kommer ytterligare 175 000 seniorer bo med en hög utrymmesstandard. 2030 skulle antalet

Analysen tar heller inte hänsyn till byggnadernas faktiska livslängd, vilket framför allt är relevant i jämförelsen mellan

Inrikes flyttintensitet i åldersgruppen 65+

Diagram. 28



Källa: WSP & SCB

"Om inte flyttmönstren förändras kommer det år 2030 bo ytterligare 175 000 seniorer med en hög utrymmesstandard. 2030 då skulle antalet flyttar i gruppen, i samma scenario, öka från cirka 100 000 till 115 000 per år. Med samma antagande om ytor och hushållsstorlek som i antagandet för nuläget blir effekten att 10 000 fler seniorbostäder behöver byggas, med en total BTA på 1,4 miljoner kvm. Detta innebär att 10 000 villor frigörs, som barnfamiljer kan flytta in i, med ett genomsnitt på 2,5 personer per hushåll."

flyttar i gruppen, i samma scenario, öka från cirka 100 000 till 115 000 per år. Med samma antagande om ytor och hushållsstorlek som i antagandet för nuläget blir effekten att 10 000 fler seniorbostäder behöver byggas, med en total BTA på 1,4 miljoner kvm. Detta innebär att 10 000 villor frigörs, som barnfamiljer kan flytta in i, med ett genomsnitt på 2,5 personer per hushåll. I det här räkneexemplet ser vi att nyproduktionbehovet minskar med cirka 600 000 kvm BTA. Se *Tabell. 6* på nästa sida.

trä och betong som huvudsakligt byggmaterial. Längre byggnadslivslängd är av naturliga skäl resurseffektivt och positivt ur ett klimatperspektiv. Betong har en längre teknisk livslängd än trä även om de faktiska livslängderna inte skiljer sig åt lika mycket - byggnader rivs på grund av andra anledningar än att någon definitiv livslängd nåts.

Med konservativa beräkningar som antar att barnfamiljens alternativbostad hade varit ett nyproducerat småhus med trästomme, även om det mer sannolikt hade handlat om en större bostadsrätt i områden med större bostadsbrist, skulle besparingen i BTA motsvara drygt fyra Slottsskogen på tio år. Utöver de klimatvinster som går att nå genom att seniorer i högre

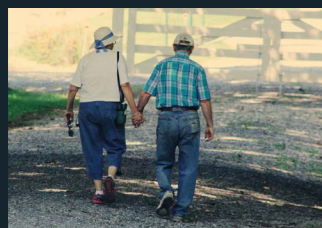
Skulle vi öka rörligheten även bland äldre finns det stora vinster att hämta. För de som drömmer om småhus, för klimatet - men framför allt till de seniorer som kan hitta en bostad som bättre uppfyller deras aktuella behov.

## Beräkningsexempel nyproduktion &amp; flyttar

Tabell. 6

År 2030	Total BOA	Total BTA
10 000 befintliga småhus på 115 kvm köps, i stället för nyproduktion	1 150 000	1 352 941
10 000 lägenheter på 58 kvm byggs	580 000	753 247
Nettovinst, minskat byggbehov	570 000	599 694

## Förslag för en bostadsmarknad som fungerar hela livet



• Flyttskatter och andra hinder för rörligheten drabbar också äldre. Alla de förslag som vi redan lyft i den här rapporten som handlar om att göra det enklare för den som behöver att flytta till något nytt är givetvis högaktuella för att även hjälpa äldre att uppfylla sina bostadsdrömmar. Att det ofta är äldre som har högst orealiserat bostadsvärde upparbetat gör också att de drabbas hårdast av reavinstskatten, och att många äldre därför väljer att hellre bo kvar i en bostad som kanske egentligen inte uppfyller de behov som finns nu. Lägre flyttskatter och högre rörlighet skulle särskilt gynna seniorer som vill flytta.



• Bygg fler attraktiva bostäder som äldre efterfrågar. Ska seniorer se en poäng med att flytta från en stor bostad som de bott i under lång tid måste det också byggas fler bostäder som uppfyller de höga krav som ställs. Mäklarsamfundet beställde 2021 en undersökning bland villaboende seniorer om vad de önskar och kräver i sitt nästa boende.<sup>51</sup> Den undersökningen kan mycket väl användas som stöd för den bostadsutvecklare som vill locka fler seniorer.



• Inför kommunal flytthjälp för äldre och byt perspektiv till att försöka ge varje senior möjligheten att bo i den bostad som bäst fyller dennes behov. Bostadsbehoven ser olika ut i olika delar av livet. Tyvärr har äldrepolitiken haft ett ensidigt fokus på att anpassa den befintliga bostaden, och sällan hjälpt till att hitta en ny bostad när det behövs. Äldrepolitiken borde läggas om så att fler kan flytta till en bra bostad, även på ålderns höst.

Det här kapitlet har handlat om att bostadspolitiken måste vara bred och möta människor i alla delar av livet. Nästa kapitel handlar om hur vi kan se till att stadsplaneringen också planerar brett för alla de olika behov och aspekter som krävs för att vi ska nå en hållbar bostadsmarknad.

"Att det ofta är äldre som har högst orealiserat bostadsvärde upparbetat gör också att de drabbas hårdast av reavinstskatten, och att många äldre därför väljer att hellre bo kvar i en bostad som kanske egentligen inte uppfyller de behov som finns nu."

## Hållbara städer kräver hållbar stadsplanering

Det är mer än de enstaka bostädernas påverkan på klimat och resursanvändning som är bärande för att samhällsbygget ska bli klimatneutralt och långsiktigt hållbart. Hur vi placerar och formger byggnader och den fysiska miljön påverkar också människors möjlighet att leva på olika sätt, och det finns många andra komplexa kopplingar mellan bostaden och utsläpp. Ska det vara möjligt att byta bensinbil till elbil måste det finnas möjligheter att ladda bilen nära hemmet, något som ofta är svårt för bostadsrättsinnehavare. Ska fler välja cykeln eller kollektivtrafiken framför personbil så måste cykelvägar, busslinjer och spårtrafik vara planerade på ett sätt som gör det mer attraktivt.

Ska våra städer bli hållbara måste också stadsplaneringen bli hållbar. När det kommer till de gröna värdena handlar det bland annat om hur staden fungerar gentemot den miljö och det lokala klimat som finns. Stadsområden behöver planeras med motståndskraft mot extremväder och hållbarhet i sitt utförande som gör att miljöerna inte förfaller eller slits. Det ställer höga krav. Ett sådan område är hanteringen av vatten. En resilient stad tar tillvara på vatten som en resurs, precis som de svampstäder ("sponge cities") som växt fram runtom i världen där vatten tas om hand effektivt. Dagvattenkartering måste vara dimensionerad för att hantera hundraårsregn samtidigt som fler träd behövs för binda vatten och skydda mot buller, lokalföroreningar, erosion och extrem hetta. För att träden ska bli en del av ett sammanhang och att vattendrag, hav, sjöar och parker också ska leva krävs det

## Hållbara städer måste hushålla med resurser - särskilt med marken

Mark Twain ska ha sagt "Buy land, they're not making it anymore". Att det ofta inte går att tillskapa nya markarealer i våra städer gör att vi måste tänka både en och två gånger kring hur vi väljer att nyttja marken. Det bärande grundvärdet i en stad är att det finns närhet till många andra människor och de tjänster som andra kan erbjuda. För att det ska fungera måste strukturen möjliggöra för många att få korta resvägar mellan arbetet och bostaden. Till viss del går detta att ordna med effektiv trafikplanering, men grunden i en effektiv markanvändning gör att många bostäder och arbetsplatser kan byggas centralt - att vi bygger täta städer med bra förbindelser.

Att bygga tusen bostäder centralt, på ett område som visserligen kan kräva att många träd fälls, kan i många fall spara uppemot hundra hektar naturmark längre ut som alternativkostnad. Med andra ord kan förtätningar, även de som i sig själva tar naturmark i anspråk, ge hållbarhetsvinster om de byggs tätt och centralt med goda möjligheter till hållbara resor därifrån. För att inte missa dessa alternativkostnader är det viktigt att planeringen av nyproduktion alltid tar ett helhetsgrepp och där det är möjligt räknar samman de samhällsekonomiska kostnaderna när flera intressen står emot varandra.<sup>52</sup> Därför är förtätning ett verktyg för att nå hållbara städer. Ofta finns det en oro bland de som

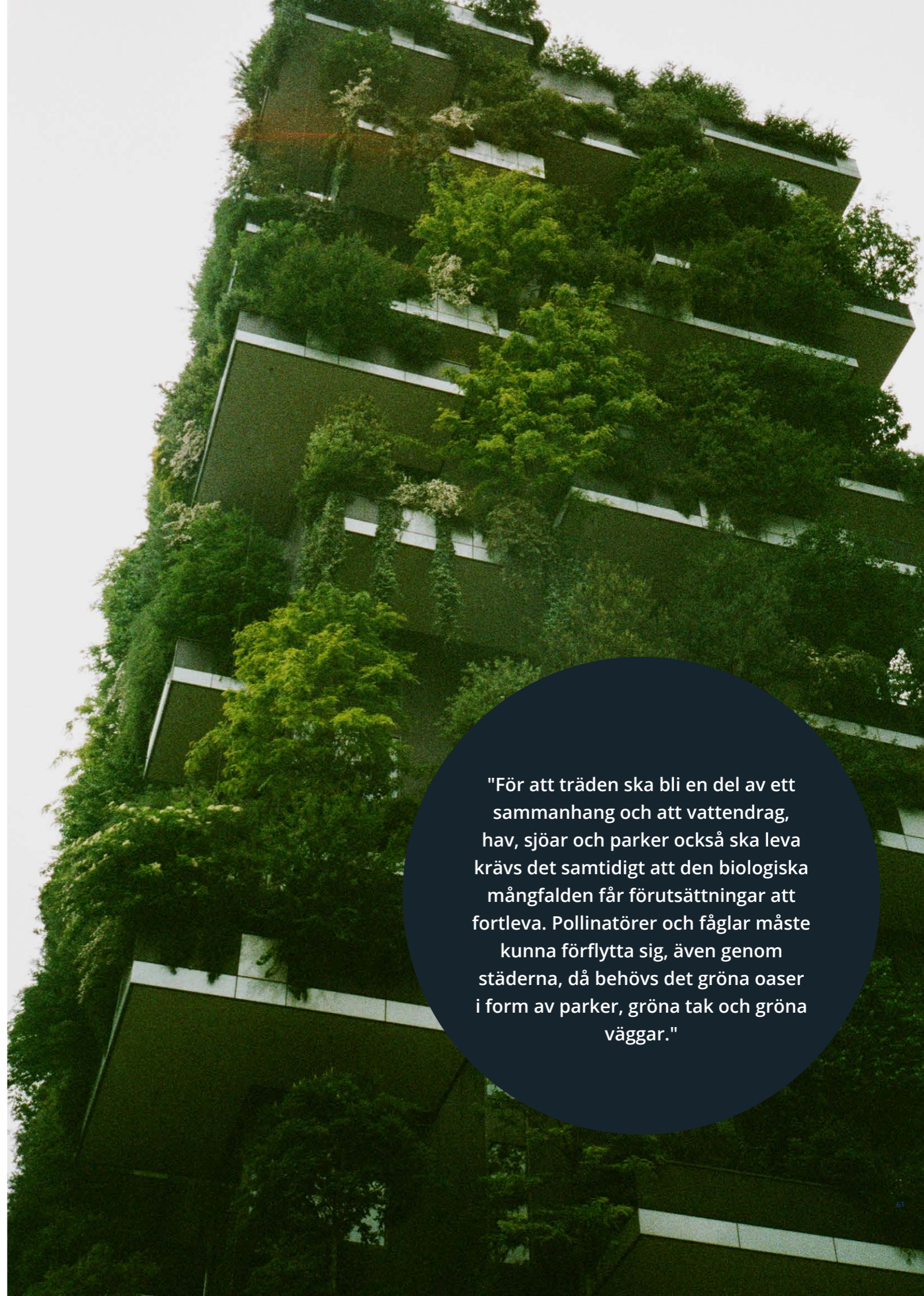
samtidigt att den biologiska mångfalden får rätt förutsättningar. Pollinatörer och fåglar måste kunna förflytta sig, även genom städerna, då behövs det gröna oaser i form av parker, gröna tak och gröna väggar.

Utöver städernas motståndskraft och dess möjligheter att bidra till liv i olika former behöver också städerna planeras smart så att de som bor där får goda förutsättningar att göra hållbara val. Det handlar om basala saker som möjligheten att ladda elbilen, möjligheten att ta spårbunden trafik eller cykla, möjligheten att återvinna och att biologiskt avfall omhändertas på ett hållbart vis - exempelvis genom att skapa biokol eller andra kolsänkor av avfallet.

redan bor på en plats att nyproduktion ska minska värdet på de bostäder som redan finns där. Tvärtemot visar forskning att förtätningar snarare tenderar att leda till prisökningar över tid för de kringboende.<sup>53</sup> Vilket vid närmare eftertanke kommer sig naturligt då mer tätbebyggda städer världen runt tenderar att ha högre bostadspriser än glesbebyggda områden.

Även produktionsmaterial och energi behöver hushållas effektivt i stadsplaneringen. Vi har ett helt kapitel i det här programmet som handlar om hur vi kan minska utsläppen i nyproduktionen, men en bärande metod för att minska resursanvändningen är att vara restriktiv med att riva byggnader, och i stället anstränga oss för att hitta nya användningsområden för byggnader med längre historia. Ska energianvändningen och användandet av elnäten bli mer effektiva finns det också mycket som kan förbättras. Elbilsladdning och maskintvätt kan i bästa fall utföras när elen är som billigast och mest överflödigt. Det finns redan testmiljöer där nya stadsdelar fått moderna elanvändningslösningar där energianvändandet både kan minska och bli mer effektivt över dygnsrytmen. Vi behöver dra lärdomar från dessa områden, och samtidigt noga överväga alla risker som finns med många av de större förbättringar som behövs.

"För att träden ska bli en del av ett sammanhang och att vattendrag, hav, sjöar och parker också ska leva krävs det samtidigt att den biologiska mångfalden får förutsättningar att fortleva. Pollinatörer och fåglar måste kunna förflytta sig, även genom städerna, då behövs det gröna oaser i form av parker, gröna tak och gröna väggar."



## Effektiva och fossilfria transporter kräver god stadsplanering

Kapacitetseffektiva trafikslag, som spårbunden kollektivtrafik, ska i huvudsak planeras där det finns möjlighet att bygga tätt och koncentrerat nära stationerna, som behöver bindas samman av säkra trafikseparerade cykelbanor och vägar. Det maximerar både antalet möjliga resenärer och gör det möjligt att samla samhällsservice nära stationerna så att även den som åker in och parkerar på infartsparkeringen kan samla sina bestyr till verksamheter som ligger nära varandra. Smart och effektiv transportplanering gör det både enklare för den som behöver ta sig någonstans, och är ekonomiskt hållbart genom möjligheter att låta försäljningar av bostadstäta byggrätter delfinansiera infrastrukturinvesteringar.

Men transporteffektiv stadsplanering handlar lika mycket om att göra det möjligt att använda hållbara och snabba transportmedel som att göra det möjligt att gå eller cykla till dit man behöver ta sig. Idén om 15-minutersstaden är lika aktuell idag som när begreppet myntades.

### 15-minutersstaden\*

\* Koncept myntat av innovations- och entreprenörprofessorn Carlos Moreno vid Sorbonne i Paris. I korthet går konceptet ut på en omorganisation av huvudstäder i ett nätverk av självförsörjande stadsdelar. Arbete, hem, butiker, underhållning, utbildning samt hälsa och sjukvård ska vara tillgängliga inom 15 minuter.



### Förslag för en hållbar stadsplanering

- Planera bostäder så trafiklösningarna kan bli effektiva och att alla kan ta sig dit de behöver, på ett hållbart sätt. Den spårbundna trafiken är överlägset ur ett energiperspektiv, men privatbilismen behövs också för att uppfylla alla individuella transportbehov. Att bygga trafiksmart så att många har möjligheten att välja kollektivtrafik gynnar både hållbarheten och individens möjlighet att lätt ta sig dit den behöver. Det kräver att regionala centra prioriteras i infrastruktursatsningar och att infartsparkeringar finns för de som behöver bilen för att kunna ta sig hela vägen till bostaden.
- Planera tätheten av bostäder, service och kontor på ett sätt som effektivt nyttjar marken och möjliggör för 15-minutersstaden. Tätheten av människor är grunden i stadernas attraktionskraft. Tyvärr har Sverige många stadskärnor där förtätningar stoppas och där allt färre bostäder byggs med rimligt pendlingsavstånd till arbete och service. Stadsplaneringen ska ha ett evighetsperspektiv, då krävs det ett genomtänkt nyttjande av den mark som finns.
- Det behövs fler nya planer för villor och radhus. Småhus har den unika fördelen att en vanlig person kan bygga en egen bostad och med egna medel skapa en bostad som svarar mot behov och önskemål. Tyvärr hindrar många kommuner villa- och radhusproduktion genom deras användande av planmonopolet och genom deras dominanta ställning som markägare. Vilket ofta gör det dyrt och svårt för den som vill bygga ett eget småhus. Kommunerna behöver sälja ut detaljplanlagd tomtmark så att fler kan förverkliga husdrömmen.
- Riksintressen och strandskydd som hindrar bostadsbyggande i attraktiva lägen behöver avskaffas. Sverige är ett av de länder i Europa med längst kustremsa. Tyvärr innebär det hårda strandskyddet att stora arealer mark skulle vara ytterst lämpliga för bostäder, både ur ett transportperspektiv och ur ett trivselperspektiv, inte kan byggas. Bostadsfrågan behöver prioriteras upp och klumpiga hinder för nya bostäder i attraktiva lägen behöver avskaffas.
- Villaområden måste få förtäta och markhushållningen behöver bli mer hållbar. Ska vi nyttja marken på ett effektivt sätt och ändå lyckas bygga fler småhus måste det vara tillåtet för fler att bygga större hus och att få bygga närmare tomtgränsen. I de flesta villaområdena är det hårda regler som styr att husen ska vara små och stå långt ifrån varandra. Det är både ineffektivt ur ett transport- och markhushållningsperspektiv, men gör framför allt att friheten att bygga ett hus så som man drömmer om kraftigt beskärs. Sverige har väldigt glesa villaområden. Att förtäta dessa genom avstyckningar och tillåtelse att bygga större hus närmare varandra kan vi ge en mer hållbar markanvändning.
- Alla stadsdelar ska var motståndskraftiga och möjliggöra grundläggande biologisk mångfald. Att möjliggöra för växter, pollinatörer och levande vatten, är grundläggande för levande städer. Ska det vara möjligt behöver det anläggas fler gröna tak och väggar, samtidigt som dagvattenfrågorna tas på allvar i hela Sverige.
- Gör det möjligt även för den som bor i en bostadsrättsförening utan egna parkeringsplatser att ladda sin bil. Elektrifieringen av fordonsflottan är en nödvändig utveckling för att nå ett fossilfritt samhälle. Idag kan inte alla köra elbil på grund av att det saknas laddningsmöjligheter på många kommunalt ägda parkeringsplatser. Alla kommuner borde säkerställa att även de som bor i bostadsrätter har möjligheter att hitta parkeringsplatser där de kan ladda bilen.





## Ska byggnader ha evighetsperspektiv måste användningen lätt kunna ändras

Ska byggnaderna som uppförs kunna användas under mycket lång tid måste det också vara lätt att ändra användningen mellan olika ändamål i olika tider när det finns olika behov. De lokalbehov som fanns i mitten av 1800-talet skiljer sig stort med det lokalbehov som vi nu ser i början av 2000-talet. Ska fastigheter kunna uppföras och förvaltas med ett evighetsperspektiv krävs det flexibilitet och ständig anpassning efter nya förutsättningar och behov.

WSP har jämfört befolkningsökningen i Sveriges kommuner mellan 2017 och 2019, det vill säga före pandemin, med befolkningsökningen efter pandemin, mellan 2019 och 2021. Därefter har de jämfört skillnaden mellan befolkningsökningarna per kommun. Det gör att vi kan se vissa förändringsmönster. Storstäderna fortsätter att öka – men inte lika mycket som tidigare. Landsbygdskommunerna fortsätter att minska sin befolkning – men inte lika mycket som tidigare. Det är landsbygdskommuner med besöksnäring såsom Båstad, Åre, Tanum och Strömstad och även mindre städer/tätorter som ökar

förhållandevis mest, medan storstäderna tappar i attraktionskraft. Sweco har i sin rapport *Sveriges nya geografi*<sup>24</sup> använt ett annat sätt att räkna, men kommer fram till ungefär samma resultat. De har tagit fram tre nya begrepp: Snooze-städer, Teams-städer och Zoom-städer. Att sitta i hur våra flyttmönster kommer att se ut i framtiden är svårt, och ofta slår prognoserna inte in. Det är därför som det är viktigt att våra städer är föränderliga och att byggnader kan leva flera liv med olika verksamheter och syften.

### Befolkning 2017, 2019 och 2021

Tabell. 7

Kommuntyp	Befolkning 2017	Befolkning 2019	Befolkning 2021	Ökning 19 till 17	Ökning 21 till 19	Skillnad
Landsbygdskommun med besöksnäring	149 627	150 853	152 117	0,82%	0,84%	0,02%
Mindre stad/tätort	1 289 469	1 307 255	1 320 555	1,38%	1,02%	-0,36%
Landsbygdskommun	497 763	494 457	489 262	-0,66%	-1,05%	-0,39%
Pendlingskommun nära större stad	837 805	853 357	865 873	1,86%	1,47%	-0,39%
Lågpendlingskommun nära större stad	626 700	631 282	633 353	0,73%	0,33%	-0,40%
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	598 559	602 368	602 080	0,64%	-0,05%	-0,68%
Större stad	2 371 897	2 438 375	2 480 976	2,80%	1,75%	-1,06%
Pendlingskommun nära storstad	1 851 786	1 915 514	1 959 283	3,44%	2,28%	-1,16%
Storstäder	1 834 093	1 885 428	1 912 312	2,80%	1,43%	-1,37%

Källa: SCB och beräkningar av WSP

## Tomma kontor är en resurs som behöver nyttjas bättre

WSP har räknat på hur utsläppen skulle påverkas av att fler vakanta lokaler omvandlas till bostäder. Detta scenario innebär stora utsläppsminskningar, jämfört med om motsvarande boyta hade uppförts som nya byggnader någon annanstans. Det har sin förklaring i att den största klimatpåverkan kommer från grund, stomme och klimatskal, och att spara dessa byggdelar innebär stora klimatbesparingar även om praktiskt taget alla övriga invändiga komponenter rivs ut och byts. Det finns stora klimatvinster att hämta i att återbruka även fastigheter och byggnader när behoven förändras.

Ombyggnation av lokaler till bostäder har alltid skett i varierande grad. I nuläget tillförs cirka 3 000 bostäder årligen på detta vis. I början av 2000-talet var antalet högre – cirka 4 000 nya bostäder per år. 1996 skedde flest konverteringar – över 5 400 stycken. Trenden är att fler konverteringar sker.

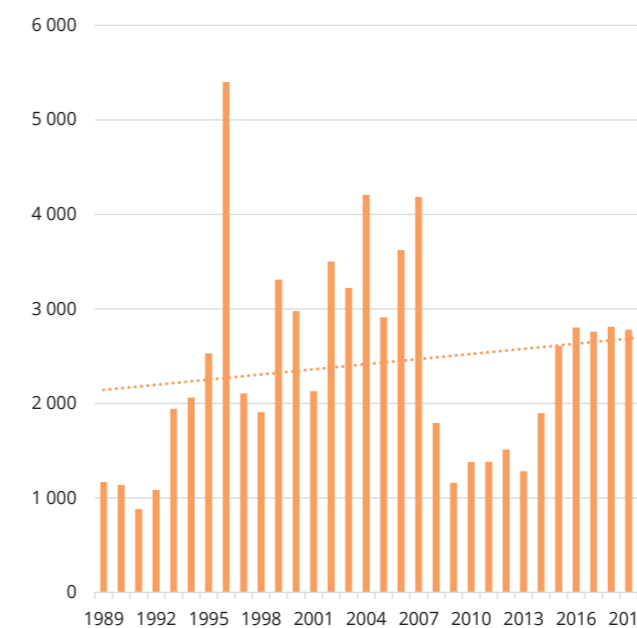
Det finns tecken som visar på att en trend har uppstått efter pandemin där mer perifera kontorslokaler fått en högre

vakansgrad, samtidigt som efterfrågan på attraktiva och centrala bostäder ökat. Företaget Datscha delar in olika kontorslägen från AA till D per kommun utifrån efterfrågan. D-lägen kan vara mycket perifera lägen. Vakansgraden är högre i mer perifera lägen och lägre i centrala lägen. I de centrala delarna av våra städer finns fortsatt hög efterfrågan på kontorslokaler. De lägen som efterfrågas har god kollektivtrafik, butiker, restauranger och annan service.

C-lägen i olika kommuner är de områden där det är som mest aktuellt att omvandla kontorslokaler till bostäder. C-lägen motsvarar ofta förorter till olika städer. Detta är även lägen som har en hög efterfrågan på bostäder. I de 20 största kommunerna är den långsiktiga vakansgraden i C-lägen 9,5 procent. De typer av kontor som är mest aktuella att omvandla till bostäder är kontor med sämre kollektivtrafikläge, sämre energieffektivitet, och som är mindre moderna. Den här typen av kontor behöver antingen renoveras och byggas om för att attrahera kontorshyresgäster eller byggas om till bostäder.

### Ombyggnad av lokaler till bostäder

Diagram. 29



Källa: WSP & SCB

## Långsiktig vakans C-lägen

Tabell. 8

Plats	Långsiktig vakans C-lägen
Stockholm	6,5
Göteborg	11
Malmö	10
Uppsala	8
Linköping	9
Örebro	8
Västerås	10,5
Helsingborg	10
Norrköping	9,5
Jönköping	7
Umeå	11
Lund	10
Borås	9
Huddinge	11
Nacka	9,5
Eskilstuna	10
Halmstad	9
Gävle	12
Södertälje	8
Sundsvall	10
<b>Medel</b>	<b>9,5</b>

Källa: Datscha

## Förenklingar i regelverken kan leda till 3 000 ytterligare bostäder varje år

I nuläget tillkommer 3 000 bostäder årligen genom konvertering av lokaler. WSP har gjort beräkningar som utgår från antagandet att det genom förenklingar i regelverken går att fördubbla antalet konverterade lokaler, det vill säga 3 000 ytterligare bostäder per år. Enligt statistik från Bostadsförmedlingen i Stockholm är

genomsnittlig yta för konverterade bostäder 55 kvadratmeter, vilket bygger på ett underlag på 778 konverterade bostäder under åren 2017–2020. Detta antagande motsvarar att totalt sett följande ytor tillförs bostadsbeståndet årligen.

### Total BOA som kan frigöras

165 000

### Total BTA som krävs

214 286

I scenariot sker en omvandling av drygt 200 000 kvadratmeter bruttoarea kontorslokaler till bostäder per år. Klimatvinsten i scenariot är således den klimatpåverkan som skulle uppkommit från det ökade behovet av nyproduktion av andra bostäder, men som inte uppkommer tack vare omvandlingen, och kostnaden i scenariot är den klimatpåverkan som uppkommer från den renovering och utrustning som behövs för att skapa bostäder från kontorsyta.

Vilken nivå av renovering som skulle behövas hade varierat från fall till fall beroende på kontorets utformning och skick. Från tidigare erfarenheter av omvandling vet vi att i princip allt förutom stommen och klimatskalet (fasaden, yttertak och yttergolv) behöver rivas ut och byggas om på grund av att krav och attraktiva kvaliteter för bostäder är annorlunda än för kontor. Alla innerväggar, innergolv, innertak, insida yttervägg antas således rivas ut och bytas i detta scenario, och alla installationer kopplat till VVS, vatten, el, hissar, görs om.

Resultatet från omvandlingen av kontorsyta till bostäder i detta scenario visar på stora positiva klimatvinster. Den stora nyttan

ligger i att undvika nya husgrunder, stommar, fasader och tak, som alla antas stå kvar. Det är i dessa byggdelar som huvuddelen av klimatavtrycket från byggnader finns. Klimatpåverkan för nyproducerade lokaler är cirka 0,36 ton koldioxidekvivalenter per kvm BTA.<sup>55</sup> Skulle ett klimatförbättrat materialval göras skulle genomsnittet vara cirka 0,3 ton koldioxidekvivalenter per kvm BTA.

Trots att resten av byggnaden rivs ut och byggs om innebär omvandlingen att vi minskar utsläppen betydligt jämfört med alternativet att bygga helt nya bostadshus. Om alternativbostäderna byggs som vi bygger i genomsnitt idag, uppgår klimatbesparingarna upp till dryga 60 000 ton koldioxidekvivalenter per år, det motsvarar konsumtionen av cirka två miljoner kilo nötkött per år, under den tid som den ökade omvandlingstakten håller i sig. Det motsvarar cirka 81 procent lägre utsläpp jämfört med nyproduktion.



## 60 000 ton koldioxidekvivalenter per år kan sparas med fler konverterade kontor

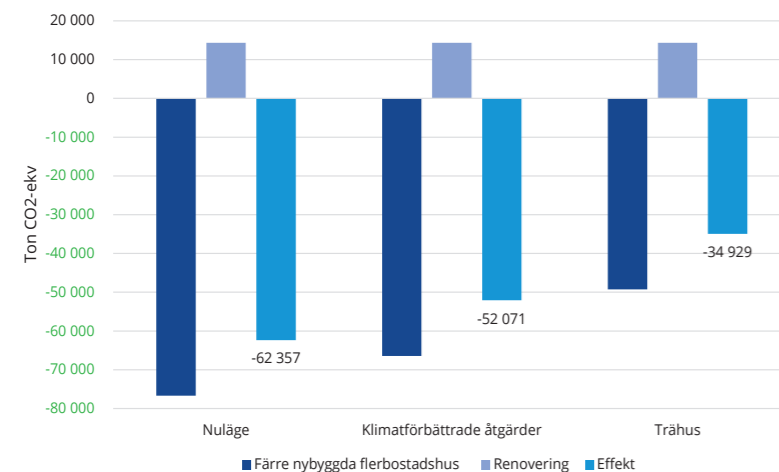
I scenariot omvandlas kontorslokaler till 3 000 nya bostäder per år under en tid. Trots en stor renoveringsinsats bidrar omvandlingen till en stor klimatbesparing jämfört med om motsvarande boyta skulle tillförts med ett nyproducerat flerbostadshus någon annanstans, där allt byggs från grunden. För ett typiskt flerbostadshus kommer huvuddelen av klimatpåverkan från materialen i grundkonstruktionen, stommen, fasaden och yttertak, och att kunna spara dessa byggdelar väger med stor marginal upp för klimatpåverkan som uppstår av att behöva riva och göra om invärtes.

Även här beror klimatvinsten på hur vi antar att de alternativa flerbostadshusen skulle ha byggts, med konventionella metoder

och material eller med klimatförbättrade sådana. Jämfört med nybyggnation av flerbostadshus med betongstomme enligt nuvarande praxis blir besparingen cirka 81 procent av utsläppen, vilket sjunker till 78 procent respektive 71 procent om flerbostadshusen som undviks skulle byggts med klimatsmart betong och stål, respektive med trästomme.

### Klimatpåverkan om kontor omvandlas till bostäder

Diagram. 30



Källa: WSP

“**Trots en stor renoveringsinsats bidrar omvandlingen till en stor klimatbesparing jämfört med om motsvarande boyta skulle tillförts med ett nyproducerat flerbostadshus någon annanstans, där allt byggs från grunden**

## Det finns tyvärr hinder mot att konvertera lokaler till bostäder

Att bygga om en byggnad kan ofta vara svårare än att riva och bygga nytt. En del av orsaken ligger i ombyggnadsbegreppet i PBL. I utredningen Modernare Byggregler från 2019 uttrycks det såhär:

*“För en väl fungerande bostadsförsörjning är det av vikt att det befintliga bostadsbeståndet kan nyttjas effektivt och kan förändras när behoven ändras. Vi har funnit att nuvarande regler för ombyggnad hindrar ombyggnadsåtgärder i det befintliga beståndet. Exempel på ombyggnadsåtgärder som kan hindras är omfattande ändringar i planlösningar, omvandlingar av lokaler till bostäder, ingrepp i stomme eller utbyte av merparten av de tekniska systemen. Vid ombyggnad inträder i dag följdkrav som innebär att utformningskraven och de tekniska egenskapskraven ska uppfyllas för hela byggnaden eller anläggningen om det inte är orimligt, även om ombyggnaden enbart gäller en del av byggnaden eller anläggningen. Det är också svårt för tillämpare av regelverket att skilja ombyggnad från ändring, underhåll och tillbyggnad. Vi föreslår därför att begreppet ombyggnad bör utgå ur PBL.”<sup>56</sup>*

Regeringen valde att inte lägga fram utredningens förslag, men gav i stället Boverket i uppdrag att granska samma fråga.<sup>57</sup> Uppdraget var att se över om det finns hinder, och i så fall vilka, för att omvandla lokaler till bostäder som erbjuder goda boendemiljöer. Boverket har även analyserat hur befintliga regler och styrmedel påverkar förutsättningarna för denna typ av omvandlingar. Slutsatsen från Boverket är att detaljplaneprocessen, lovprocessen och byggprocessen inte innebär ett generellt hinder mot att omvandla lokaler till bostäder som erbjuder goda boendemiljöer. Boverket ser en byggtknisk utmaning i att skapa planlösningar som medger bostäder med tillräcklig tillgång till dagsljus i kontorsbyggnader som ofta har ett stort djup. Dessutom ser Boverket att hyreslagstiftningen kan innehålla regler som utgör hinder mot konvertering av lokaler till bostäder. De hittade också i skattelagstiftningen en del regler som fördyrar omvandling till bostäder utan att de direkt kan härledas till krav på god boendemiljö.

Boverket avslutar sin bedömning med att det handlar om två delvis motstridiga mål: att få fram fler bostäder och att bostäder ska ha en god kvalitet, som måste vägas mot varandra. I denna avvägning bör kanske även hållbarhetsaspekter och

en önskan om demokratiskt inflytande och förutsägbarhet i samhällsutvecklingen inkluderas, enligt Boverket.

Trots att det finns hinder för omvandlingar till bostäder finns det många aktörer som arbetar med detta idag. Det kommunala bostadsbolaget i Södertälje, Telge Bostäder, har arbetat med konvertering av lokaler till bostäder i sitt bestånd. I arbetet ingår en inventering av samtliga lokaler, en bedömning av lokal efterfrågan, att ha framförhållning och att avsätta resurser för arbetet. För Telge Bostäder har detta arbetssätt blivit ett komplement till att bygga nya bostäder och ett sätt att kunna uppnå målen i ägardirektivet om att åstadkomma nya bostäder. De lokaler som har omvandlats har varit bland annat en central kontorslokal, en mindre skola, ett äldreboende och lägenhetsförråd.

De byggnader som kräver stora insatser i arbete, energi och utsläpp för att uppföras måste också kunna användas länge, utan att behöva rivas när nya behov uppstår. **Utsläpp motsvarande vad 2,5 miljoner träd kan suga upp kan sparas bara genom att 3 000 fler kontor kan omvandlas till bostäder.**

### Förslag för att fler bostäder ska kunna leva flera liv

- Gör det lättare att förbättra - slopa ombyggnadsbegreppet i PBL. Det ska vara enkelt för den som vill rusta upp och förbättra en befintlig byggnad. Idag är det tyvärr svårt, och ofta förbjudet, att bygga nya bostäder i befintliga byggnader för att hela byggnaden då måste leva upp till mycket hårdare krav än vad som tidigare gällt. För att ändra på detta behöver ombyggnadsbegreppet i PBL avskaffas, så att vi inte riskerar att behöva riva byggnader i stället för att rusta upp byggnader.

- Gör detaljplanerna mer flexibla - låt byggnader byta användning utan planändring. Att byggnader kan användas för olika ändamål är positivt både för klimatet och för de som nyttjar byggnaden. Idag finns det strikta krav i detaljplanerna om vilka användningsområden som olika fastighetsarealer får användas till. Genom att avskaffa möjligheten att begränsa detta i detaljplanen så kan en byggnad få flera liv och de människor som vill förbättra en fastighet slipper lägga mycket energi och resurser på att uppdatera detaljplaner.

# Om Mäklarsamfundets reformprogram

Mäklarsamfundets reformprogram är våra samlade förslag för en bättre och mer hållbar bostadsmarknad, öppen för alla. En sund och väl fungerande bostadsmarknad måste ha en blandning av tillgängliga upplåtelseformer, som passar olika grupper och individer i olika skeden av livet. Vår analys och våra förslag är däremot mest inriktade mot det ägda boendet. Det är där fastighetsmäklarnas intressen och kunskap främst finns. Fastighetsmäklarnas perspektiv på den ägda marknaden går på djupet, inte minst eftersom det är yrkesgruppen som träffar flest säljare, köpare och spekulanter. Fastighetsmäklarna ser de utmaningar som marknaden står inför varje dag när de utför sitt arbete.

Våra samlade förslag visar bredden i det reformarbete vi önskar för en bättre bostadsmarknad. Den självklara utgångspunkten är hållbarhetsfrågorna, som har sociala, ekonomiska och miljömässiga dimensioner. Vi har en bra bit kvar på vägen till en hållbar bostadsmarknad. För att ta oss rätt riktning krävs tuffa beslut från modiga beslutsfattare, och i många fall är prioriteringarna svåra. Målkonflikter behöver balanseras. Vi behöver kunna hålla två tankar i huvudet samtidigt. En möjlig målkonflikt är den mellan ökad rörlighet och ökat byggande. Ökad rörlighet är mer klimatsmart, men samtidigt krävs nybyggnation

för att tillgodose bostadsbehoven för olika grupper. En annan möjlig målkonflikt finns i det sociala hållbarhetsmålet att öppna marknaden för fler utan att riskera den ekonomiska hållbarheten i det finansiella systemet. Det är ingen enkel uppgift, men en förutsättning är att vi har en öppen och empiriskt grundad diskussion om sakfrågorna. Det hoppas vi att vårt reformprogram kan bidra med.

Mäklarsamfundets reformprogram bygger på ett gediget empiriskt underlag, beräkningar och analyser. Delar av underlaget kommer från rapporter som vi tagit fram under de senaste åren. För hänvisningar se fotnoter. Visst material är framtaget specifikt för reformprogrammet och presenteras här för första gången. Konsultföretaget WSP har tagit fram ett omfattande kunskapsunderlag om klimatpåverkan- och klimatvinster med rörlighet och nybyggnation. WSP har gjort kvalificerade antaganden och beräkningar av tre olika scenarion som innebär ett mer effektivt nyttjande av bostadsbeståndet och ett minskat behov av nyproduktion av bostäder. Därefter har man gjort beräkningar på vilka effekter den minskade nyproduktionen har på klimatet. Kunskapsunderlaget refereras löpande i brödtexten. Materialet får användas fritt om källa anges: Reformprogram, Mäklarsamfundet, 2022.

## Vi som jobbat med rapporten



**Joakim Lusensky**  
Analys- och Kommunikationschef

Kvalitetsansvarig



**André Nilsson**  
Näringspolitisk expert

Projektledare och huvudskribent



**Daniel Turfors**  
Digital kommunikator

Layout

## Slutnoter

- 1 Värderingsdata, 2021
- 2 Färdplan för fossilfri konkurrenskraft, Bygg och anläggningssektorn, 2018, Fossilfritt Sverige
- 3 Stockholms handelskammare, 2022
- 4 Den svenska bolånemarknaden, 2022, Finansinspektionen
- 5 Hämtat från SCB:s databas 2022, data från 2021.
- 6 Stämpla ut stämpelskatten, Mäklarsamfundet 2022
- 7 Utfall för statens budget 2021, Ekonomistyrningsverket, 2022
- 8 En ny bostadsbeskattnings, Peter Englund, SNS (2020)
- 9 Stämpelskatten är förlegad, Martin Flodén Ekonomistas (2010)
- 10 Konjunkturrådets rapport 2018, Daniel Waldenström (ordförande), Spencer Bastani, Åsa Hansson, SNS förlag (2018)
- 11 Stämpla ut stämpelskatten, Mäklarsamfundet 2022
- 12 Färdplan för fossilfri konkurrenskraft, Bygg och anläggningssektorn, 2018, Fossilfritt Sverige
- 13 Malmqvist, T. Borgström, S. Brismark, J och Erlandsson, M. (2021). Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnad er. KTH
- 14 Malmqvist, T. Borgström, S. Brismark, J och Erlandsson, M. (2021). Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnad er. KTH
- 15 Malmqvist, T. Borgström, S. Brismark, J och Erlandsson, M. (2021). Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnad er. KTH
- 16 SCB och Eurostat, 2022
- 17 Mått på bostadsbristen, Boverket 2020
- 18 Mått på bostadsbristen, Boverket 2020
- 19 SCB, 2022
- 20 Hemnet, 2022
- 21 Riv bostadsmarknadens barriärer, Stockholms Handelskammare 2021
- 22 Erik Thedéens (Finansinspektionen) anförande 2020 hos Stockholms Handelskammare
- 23 Villadrömmen som sprack, Mäklarsamfundet 2021
- 24 Unga vuxnas boende 2021, Hyresgästföreningen
- 25 Många unga förstagångsväljare i årets val - Har de råd med bostad? Mäklarsamfundet 2022
- 26 Unga vuxnas boende, Hyresgästföreningen, 2021
- 27 Hur hållbar är bostadsmarknaden för unga?, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, 2021
- 28 Unga och bostadsmarknaden, Fastighetsbyrå, 2021
- 29 Unga och bolån - Insiktsrapport nr 4 2021, SBAB
- 30 Kvinna, ensamstående, undersköterska? Stängd bostadsmarknad i 17 län, Mäklarsamfundet, 2021
- 31 Villadrömmen som sprack, Mäklarsamfundet, 2021
- 32 Villadrömmen som sprack, Mäklarsamfundet, 2021
- 33 Which housing markets are most exposed to the coming interest-rate storm?, The Economist, 14:e maj
- 34 Varför pratar man bara om "skuldberget" men inte om det mycket större "tillgångsberget", som växer snabbare än skuldberget? Lars EO Svensson, Ekonomistas, 2021
- 35 Den svenska bolånemarknaden, Finansinspektionen 2022
- 36 Bolånemarktet har dämpat hushållens skulder, Fi-analys nr 12 2018, Finansinspektionen
- 37 Startlån till förstagångsköpare av bostad, SOU 2022:12
- 38 Hushållens räntebindningstid - en ekonomisk sårbarhet? Fi-analys nr. 9 2017, Finansinspektionen
- 39 Utsatta områden - polisens arbete, Polisen, 2022
- 40 Drygt var tredje trångbodd på Järvafältet, DN, 2019
- 41 Utsatta områden- Social ordning, kriminell struktur och utmaningar för Polisen (2017), Polisen
- 42 Fakta för förändring, The Global Village, 2019
- 43 Effekter av stadsutveckling i ett särskilt utsatt område, Evidens och Titania, 2021
- 44 Riv bostadsmarknadens barriärer, Stockholms Handelskammare 2021
- 45 Tydlig trend mot överproduktion av hyresrätter i Sverige som helhet, SBAB 2021
- 46 En rapport om elprisernas betydelse för Sveriges småhusägare, Insiktsrapport 5, SBAB, 2022
- 47 En rapport om elprisernas betydelse för Sveriges småhusägare, Insiktsrapport 5, SBAB, 2022
- 48 <https://www.attefallshus.se/statistik/>
- 49 Tre scenarier för äldres flyttar, Mäklarsamfundet, 2020
- 50 Äldres bostadsdrömmar - Villaägande seniorers boendepreferenser, Mäklarsamfundet, 2021
- 51 Äldres bostadsdrömmar - villaägande seniorers boendepreferenser, Mäklarsamfundet, 2021
- 52 Fyra lärdomar från projektet Hållbar Samhällsbyggnad, SNS, 2022
- 53 NIMBYs for the rich and YIMBYs for the poor: analyzing the property price effects of infill development. Fredrik Brunes, Cecilia Hermansson, Han-Suck Song and Mats Wilhelmsson, Emerald insight, 2020
- 54 Sveriges nya geografi - pandemins flyttmönster, SWECO, 2021
- 55 Malmqvist, T. Borgström, S. Brismark, J och Erlandsson, M. (2021). Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnad er. KTH
- 56 Modernare byggregler - förutsägbart, flexibelt och förenklat, SOU 2019:68
- 57 Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder, 2021, Boverket

Datakällor: Boverket, Energimyndigheten, Eurostat, Evidens, Hemnet, SCB, Svensk Mäklarstatistik, Värderingsdata, WSP

## Fastighetsmäklarna är navet i en fungerande bostadsmarknad.

Mäklarsamfundet representerar 86 procent av Sveriges fastighetsmäklare. Med deras samlade kunskap och engagemang direkt från bostadsmarknaden bidrar vi med underlag som möjliggör välgrundade beslut inom bostadspolitik.

Fastighetsmäklarbranschen är beroende av en stabil bostadsmarknad där det är lätt att flytta. Mäklarsamfundets samhällsarbete sprider därför kunskap om bostadsmarknaden och verkar för att fler ska kunna förverkliga sina bostadsdrömmar. Våra rapporter om bostadsmarknaden är framtagna med stöd av Sveriges främsta experter inom bostadsmarknadsområdet.

## Är du intresserad av att lära dig mer om bostadsmarknaden?

Då rekommenderar vi våra andra rapporter som du kan ta del av på [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)

### Mäklarsamfundet

Råsundavägen 4  
169 67 Solna

#### Telefon

08-555 009 00

#### SoMe

@maklarsamfundet

#### Email

hallbar@maklarsamfundet.se

#### Webb

[www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)  
[www.hallbarbostadsmarknad.se](http://www.hallbarbostadsmarknad.se)

