

ÖKAD RÖRLIGHET PÅ BOSTADSMARKNADEN

Bakgrund

Ökad rörlighet handlar om att vi kan hitta ett boende som passar vår livssituation; från första studentboendet till familjebostaden – och kanske en lägenhet på äldre dagar. Ökad rörlighet på bostadsmarknaden är viktigt både för de som har och de som inte har ett boende. Idag råder ett underskott på prisvärda bostäder i landet, vilket gör det svårt för många, speciellt unga, att komma in på bostadsmarknaden. Det befintliga beståndet nyttjas inte effektivt. Som ett led i att driva opinion har Byggmaterialhandlarna sammanställt detta Position Paper för att vägleda politiker och beslutsfattare som vill veta mer i frågan.

Enligt Boverkets senaste prognos kommer det att behövas 523 000 nya bostäder åren 2024-2033 eller drygt 52 000 per år. Det är en ordentlig justering nedåt från 2023 års bedömning som låg på ett behov av 67 000 nya bostäder per år. När räntorna nu sjunker igen börjar bostadsbyggandet sakta öka från låga nivåer. Men det är fortfarande inte tillräckligt för att täcka behovet.

Fakta om bostadsmarknaden

I Sverige finns det idag drygt 5,2 miljoner bostäder, enligt SCB. Dessa fördelas på 2,1 miljoner småhus och 2,6 miljoner lägenheter. Av lägenheterna är drygt 1,5 miljoner hyresrätter och 1,1 miljoner bostadsrätter, medan resterande är specialbostäder såsom äldreboenden och studentbostäder. Sett till hela beståndet har vi ca 30 procent hyresrätter och 70 procent ägda boenden.

Boverket gör varje år en rikstäckande bostadsmarknadsenkät. Av totalt 290 kommuner svarade år 2024 hälften, 148, att de har brist på bostäder, medan 119 anger att man har en balans på utbud och efterfrågan. De grupper som har svårast att få en bostad är unga, studenter, nyanlända och personer med funktionsnedsättning.

Ett bostadsköp finansieras oftast via ett bolån. I Sverige får du låna max 85 procent av köpeskillingen med begränsningen max 4,5 gånger din årsinkomst. Det innebär att många i praktiken får låna en betydligt lägre summa än maxtaket på grund av att de når taket för årsinkomst först. Det finns amorteringskrav om du har lånat mer än 50 procent av bostadens värde. Andelen varierar mellan 1-3 procentenheter beroende på lånets storlek.



ÖKAD RÖRLIGHET PÅ BOSTADSMARKNADEN

Byggmaterialhandlarnas förslag till politiken

Det finns ett stort underskott på nybyggda bostäder och det byggs få bostäder anpassade till den yngre generationen, vilket har lett till prisökningar och långa bostadsköer. För personer med låg inkomst eller på väg ut i arbetslivet innebär det stora svårigheter att få tillgång till en bostad. Strama regler från bankerna gör det också svårt för unga och personer utan fast anställning att överhuvudtaget beviljas lån. Det finns även en inlåsningsseffekt med nuvarande system med 22 procent reavinstskatt vid försäljning av bostad. Många, framförallt äldre, bor kvar längre än nödvändigt för att de inte har råd att köpa ny bostad, då en stor del av vinsten måste skattas bort.

Dock händer en del i politiken just nu. Bland annat ligger ett förslag på regeringens bord med en färdig utredning om "Startlån för unga", där förstagångköpare föreslås att få låna upp till 95 procent av köpeskillingen. En annan utredning "Översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder" föreslår att bostadsköpare får låna upp till 90 procent av bostadens värde, upp till max 5,5 gånger årsinkomsten. Vår förhoppning är att beslut kring dessa förslag fattas under innevarande mandatperiod.

Förslag för att öka rörligheten på bostadsmarknaden:

- Se över lånetak och regler för hur mycket man får låna. Vi tror att en översyn av villkor kopplat till 5,5 gånger årsinkomsten är klokt. Enklare regler för unga upp till 25 år att låna till sin första bostad och slopat amorteringskrav. Detta löser vi genom att påskynda processen med genomförandet av ovan nämnda utredningar.
- Utredda former för Bospar för unga upp till 25 år. Gör den statliga banken SBAB till ett verktyg för ungas köp av bostäder. Både för sparande och för finansiering av första bostaden.
- Differentiering av reavinstskatten. Personer som bott länge i sina bostäder stimuleras till att flytta genom en lägre reavinstskatt, exempelvis 10 procent reavinst om du har ägt din bostad i minst tre år.
- Förläng avdragsrätten för renoveringar till 15 år. Idag får bostadsägare enbart göra avdrag för renoveringar gjorda de fem åren närmast försäljningen. Denna period bör höjas till 15 år. Det skulle uppmuntra till ett mer långsiktigt underhåll av fastigheten samtidigt som det skulle innebära en lägre reavinstskatt vid försäljning.

För att öka takten i bostadsbyggandet:

- Förkorta bygglovshandlingen och förenkla detaljplaneprocessen. Om det går att driva igenom ett förenklat planförfarande för fängelser och häkten, så borde vi kunna göra detta även för ordinarie bostäder.
(Ds 2024:25 Snabbare utbyggnad av häkten och anstalter)

Byggmaterialhandlarna vill vara en konstruktiv part för att hitta lösningar på de problem som finns på dagens bostadsmarknaden. En ökad rörlighet på bostadsmarknaden löser inte allt, men är ett steg i rätt riktning.

För mer information kontakta Monica Björk, vd, 070-304 84 21, monica@byggmaterialhandlarna.se

