



LUNDS
UNIVERSITET

BESLUT

2018-06-21

Dnr V 2018/655

Näringsdepartementet

Rektor

Yttrande över Betänkandet Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108)

(Ert dnr Ku N2017/07857/BB)

Lunds universitet har anmodats att lämna synpunkter på rubricerad remiss. Universitetet avger härmed följande synpunkter som utarbetats av universitetslektor Fredrik Kopsch på Lunds Tekniska högskola (LTH) vid Lunds universitet.

Utredningens definition av svaga bostadsmarknader

Utredningen väljer att definiera svaga bostadsmarknader (avsnitt 7.1.1) som ”kommuner, orter, stadsdelar eller bostadsområden där det inte byggs – eller byggs om – i tillräcklig omfattning och där detta beror på att det inte går att få nödvändiga lån på marknadens villkor.” Utredningen har tagit avstamp i att definitionen av svaga bostadsmarknader med nödvändighet måste ha en geografisk prägel, även om man tillkännager att den inte bör ha en statisk sådan. Lunds universitet vill anföra att det finns alternativ till en geografiskt begränsad definition av marknader.

Ett alternativ, som troligen skulle fungera precis lika bra, är att definiera svaga bostadsmarknader som ett segment av bostäder som är svåra att tillhandahålla på marknadens villkor. Ett exempel är bostäder för hushållskategorier med låga inkomster. En alternativ definition som istället för en geografisk avgränsning tar sin utgångspunkt i marknadssegment av bostäder eller bostadskonsumenter har större möjlighet att uppfylla regeringens delmål för bostadspolitiken om långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.¹ Med utredningens definition riskerar Sverige istället hamna i en situation där nyproduktionen flyttar till orter och regioner där det saknas långsiktig efterfrågan. Utredningens svar på frågan varför det bör byggas på svaga bostadsmarknader är svagt underbyggt. Utredningen beskriver bland annat att de flesta kommuner upplevt en befolkningsökning under senare år. Denna beror dock på ett kraftigt ökat flyktningmottagande och kan inte tas som signal på en förändring i de långsiktiga trender av befolkningsminskning som flera kommuner upplevt. Ökande befolkning under senare år bör således ses som extraordinärt och bör inte nödvändigtvis motivera en ökad nyproduktion av bostäder. I övrigt är argumentationen anekdotisk.

Finansieringsproblem, eller lönsamhetsproblem?

Utredningen innehåller en diskussion (bland annat på sidorna 15 och 16) om huruvida ett begränsat byggande i svaga orter i grunden beror på problem med finansiering eller problem med lönsamhet. Man tillkännager att det snarast rör sig

¹ Regeringens mål för boende och byggande.

om att det inte går att finna lönsamhet i nyproduktionsprojekt i dessa marknader, men att låga marknadsvärden kan göra det svårt att få finansiering. Här delar Lunds universitet utredningens bedömning. I orter som kännetecknats av minskande befolkning de senaste decennierna (även om denna trend tillfälligt vänts till följd av ett stort flyktingmottagande under senare år) föreligger ett lönsamhetsproblem snarare än ett finansieringsproblem. Att det inte är lönsamt att bygga bostäder ger dessutom som naturlig följd att det inte heller går att finansiera byggandet av dylika, eftersom att produktionskostnaden överstiger värdet av det som byggs. Denna lärdom som utredningen själva tillkännager tycks dock ha glömts bort i de förslag som läggs.

Konsekvensbeskrivning

Lunds universitet saknar en adekvat beskrivning av förslagets tänkbara konsekvenser, detta är särskilt tydligt under avsnitt 4.4 som berör konsekvenser för samhällsekonomin. Utredningen målar här upp en bild, i väldigt breda och diffusa ordalag, om att det föreligger vissa marknadsmisslyckanden som gör att marknaden inte fungerar effektivt, något som kan motivera ett ingrepp av det offentliga. Utredningen har dock inte fastslagit på ett övertygande sätt att det alls föreligger några marknadsmisslyckanden. Det här återkopplar återigen till frågan som rör lönsamheten. Om det inte är lönsamt att bygga nya bostäder i en ort, kommer de heller inte byggas på marknadsmässiga villkor. Detta är dock inte att ses som ett marknadsmisslyckande, utan är snarare precis vad man bör förvänta av en fungerande marknad.

Förslaget om hyresförlustgaranti beskrivs leda till en bättre fungerande bostadsmarknad, delvis för att det sägs adressera ett icke klarlagt marknadsmisslyckande. Här saknar Lunds universitet skrivningar avseende de stora risker som skulle bäras av staten. Stödet är uttalat riktat till de mest riskfyllda projekten, där det finns en stor sannolikhet för att det inte går att hyra ut de bostäder som produceras. Det är inte så, som man kan tro av att läsa konsekvensbeskrivningen, att denna risk elimineras, utan den flyttas istället från privata aktörer till det offentliga. Dessa risker hade behövt undersökas mer grundligt.

Är utredningens förslag rätt väg att gå?

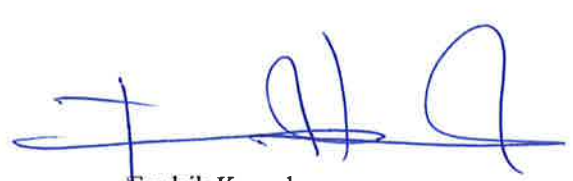
Det kan inte vara ett mål i sig självt att producera bostäder på svaga bostadsmarknader, oavsett vilken definition som används. Målet är naturligtvis, med nyproduktionen som medel, att säkerställa goda bostäder för de individer och hushåll som befinner sig på dessa marknader, geografiskt eller socioekonomiskt. När svaga bostadsmarknader definieras genom en geografisk avgränsning blir problemet särskilt tydligt, vad är det som säger att de hushåll för vilka utredningens förslag ämnar producera bostäder, alls vill fortsätta bo i dessa orter? Givet att offentliga resurser ska användas för att förbättra vissa hushålls boende, innebär en direkt efterfrågesubvention till hushållen ett mindre bortfall av information angående hur just de hushållen vill bo än om det offentliga ska tillhandahålla själva bostäderna. Vi bör förvänta oss att det enskilda hushållet har bättre kunskap om de egna preferenserna för bostad och bostadsort, än det offentliga någonsin kan få. Att lämna förslag på efterfrågesubventioner har dock inte legat inom ramen för utredningen, men sådana förslag bör beaktas som alternativ för att uppnå vissa av de mål som både utredningen, och regeringen, har fastslagit.

Beslut

Beslut att avge detta yttrande har fattats av undertecknad rektor i närvaro av förvaltningschef Susanne Kristensson, efter hörande av representant för Lunds universitets studentkårer och efter föredragning av universitetslektor Fredrik Kopsch.



Torbjörn von Schantz



Fredrik Kopsch
(Lunds Tekniska högskola)