

Dragkamp om åtgärder på bostadsmarknaden

De flesta är överens om att bostadspriserna ökat snabbare än önskvärt. Färre är överens om vilka åtgärder som bör vidtas och av vem. Som låntagare bör man vara medveten om att dragkampen pågår och kan komma att innebära stora förändringar.



PRIVATEKONOM
Jens Magnusson

Det är många som har åsikter om den svenska bostadsmarknaden. De flesta håller med om den övergripande problembeskrivningen:

- 1) Det finns en brist på bostäder i stora delar av landet vilket bland annat hämmar rörligheten på arbetsmarknaden, försvårar för studenter att flytta till sina studieorter och i förlängningen skadar svensk tillväxt.
- 2) Svenska bostadspriser har de senaste åren stigit snabbare än vad som är önskvärt.
- 3) Den snabba prisökningen gör det svårare för många att komma in på bostadsmarknaden, ökar hushållens skuldsättning och riskerar att bygga upp risker i det finansiella systemet.

När det gäller orsakerna till problemen och situationens hållbarhet är åsikterna lite spretigare. Det är okontroversiellt att säga att det byggts för lite och att dagens bostadsbestånd används ineffektivt. Likaså att låga räntor, befolkningsökning och inflyttningen till städerna bidragit till utvecklingen. Men medan vissa tycker att dessa "fundamentala faktorer" förklarar hela uppgången och att situationen är relativt stabil (om än inte optimal), tycker sig andra också se en spekulationsbubbla som inom en snar framtid kommer att spricka.

Ännu större åsiktsskillnader finns det när man diskuterar åtgärdsförslag. Nyligen var Internationella valutafonden (IMF) på Sverigebesök och pekade på bostadsmarknaden som en av de allra mest centrala frågorna för svensk ekonomi. IMF pekar på effektivare plan- och byggprocesser i kommunerna, utfasning av hyresregleringen,

avskaffade ränteavdrag och införandet av begränsningar på hur stora lån ett hushåll får ta i relation till inkomsten, som centrala åtgärder.

Men att som utomstående bedömare komma med tips och råd är en sak. Att ta ansvaret för att åtgärderna genomförs är en annan. Det finns nämligen en gemensam nämnare hos de flesta i den svenska bostadsdebatten och det är att någon annan borde göra mer: Riksbanken (som med den negativa reporäntan bidragit starkt till den uppkomna situationen) vill att Finansinspektionen och regeringen vidtar åtgärder. Finansministern tycker att den före finansministern borde tagit bort ränteavdragen men vill inte gärna göra det själv. Före finansministern tycker att den nuvarande borde göra det men ville inte heller göra det själv. Vissa tycker att det är kommunernas och byggbolagens ansvar att det byggs mer, några att bankerna borde låna ut mindre pengar för att minska prisökningarna och andra att bankerna borde låna ut mer pengar så att fler har råd att köpa sin bostad.

Det finns både politiska (ingen regering vill stöta sig med viktiga väljargrupper) och ekonomiska (för många och snabba åtgärder kan provocera fram just de problem man vill undvika) skäl till att gå försiktigt fram. I regeringens nya budget tar man bort taket för hur stort uppskov man kan få med vinstskatten. En ganska liten förändring men mer kan vara på väg. Beroende på hur priser och skulder utvecklas under hösten kan både regler och räntor ändras. För den som har eller är på väg att ta ett bostadslån är det klokt att trygga sin ekonomiska framtid genom att amortera, sprida ränteriskerna på flera bindningstider och spara regelbundet.