



UPPSALA
UNIVERSITET

BESLUT

2021-04-20 Dnr UFV 2021/144

Finansdepartementet

Bygg och bo till lägre kostnad — förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet SOU2020:75

Box 256
SE-751 05 Uppsala

Besöksadress:
Dag Hammarskjölds väg 7

Handläggare:
Johanna Andersson Raeder

Telefon:
018-471 64 58

www.uu.se

johanna.andersson.raeder@uu.se

Beslut

Härmed beslutas

- att Uppsala universitet överlämnar expertgruppens yttrande som sitt svar på rubricerad remiss.

Bakgrund

Uppsala universitet har anmodats lämna synpunkter på remissen Bygga och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet.

Bifogat yttrande har utarbetats av en expertgrupp bestående av docent Nils Hertting, docent Che Yuan Liang och fil dr. Timothy Blackwell verksamma vid Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet.

Beslut i detta ärende har fattats av undertecknad rektor i närvaro av närvaro av prorektor Coco Norén och universitetsdirektör Caroline Sjöberg, efter föredragning av utbildningsledare Johanna Andersson Raeder. Närvarande därutöver var Uppsala studentkårs ordförande Jacob Färnert. Närvarande därutöver var akademiombudsman Per Abrahamsson.

Anders Hagfeldt

Johanna Andersson Raeder



UPPSALA
UNIVERSITET

Box 256
SE-751 05 Uppsala

Besöksadress:
Dag Hammarskjölds väg 7

Handläggare:
Johanna Andersson Raeder

Telefon:
018-471 64 58

www.uu.se

johanna.andersson.raeder@uu.se

YTTRANDE

2021-04-20 Dnr UFV 2021/144

Finansdepartementet

Bygg och bo till lägre kostnad — förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet SOU2020:75

Uppsala universitet har anmodats att svara på remiss av rubricerad utredning.

Bifogat yttrande har utarbetats av en expertgrupp bestående av docent Nils Hertting, docent Che Yuan Liang och fil dr. Timothy Blackwell verksamma vid Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet.

Övergripande generella synpunkter

Expertgruppen anser att betänkandet är välbalanserat och bra. Det identifierar och fokuserar på många kärnproblem på dagens svenska bostadsmarknad, såsom tillgänglighet och priser m.m. Som betonas i betänkandet påverkar dessa problem särskilt unga hushåll, nyanlända och ensamstående föräldrar. I betänkandet skulle också påverkan på kvinnor över 65 år kunna ha uppmärksammats. Statistiska centralbyråns uppgifter tyder på att denna grupp är hårdast drabbad när det gäller boendekostnader i relation till inkomst i varje upplåtelseform.

En styrka är att betänkandet behandlar bostadsförsörjningskedjan och upphandlingsfrågor som en helhet. Dessa frågor har i nyligen genomförda SOU, vilka främst har fokuserat på konkurrens, inte belysts i tillräcklig utsträckning. Betänkandet har tydligt beskrivit vad staten på kort sikt kan och inte kan ta itu med, bland annat på grund av kommunernas centrala roll i bostadsbyggandet.

Kommentarer till några av betänkandets förslag

Nedan kommenteras ett antal punkter i betänkandet utan ambitioner att täcka allt. De juridiska aspekterna har ej bedömts.

Betänkandets huvudsyfte anges vara att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna. Samtidigt konstaterar utredaren att sambandet mellan kostnaderna för att bygga och den hyra som blir resultatet inte är särskilt tydligt. Forskning vid Uppsala universitet bekräftar



UPPSALA
UNIVERSITET

denna slutsats. Som helhet finns det lite som tyder på att lägre produktionskostnader på ett enkelt sätt skulle resultera i lägre hyror och huspriser för slutanvändaren och konsumenten.

Lösningen är, enligt betänkandet, att stödja företag med affärsmodeller där produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna och ge sådana företag bättre förutsättningar att verka. Här läggs mycket vikt på den kommunala allmännyttan. Tillsammans med standardisering i form av seriebyggda flerbostadshus och bättre upphandlingsregler anses flexibla detaljplaner och områdesbestämmelser vara viktiga faktorer för att sänka kostnaderna för konsumenten.

Redan idag finns erfarenheter av import av standardiserade bostadshus från Polen i allmännyttan, med betydligt lägre byggkostnader som följd. Under förutsättning att kommunerna genom sina allmännyttiga bolag äger en stor del av hyresrätterna på orten – eller har politisk vilja och ekonomiska resurser att expandera – kan detta vara en effektiv strategi för att hålla bostadskostnaderna (hyrorna) nere. Det är emellertid inte en okontroversiell väg att gå i många av landets kommuner. Den pågående utredningen om s.k. marknadshyror i nyproduktion och framtiden för det s.k. presumtionshyressystemet bedöms komma att inverka på effektiviteten i denna lösning.

Ett annat centralt förslag i betänkandet är att den kommunala allmännyttan behöver kompletteras med ytterligare kommunala insatser för bostadsbyggandet. Expertgruppen anser att detta är ett intressant förslag. För inte särskilt länge sedan var idéer som selektivt orienterade ”social housing”-lösningar närmast otänkbara att framföra i debatten och än mindre som konkreta politiska förslag. Även om det i betänkandet inte föreslås lösningar i explicita termer av ”social housing” har tanken på mer direkta kommunala lösningar sådana drag. Det kan konstateras att både den svenska bostadsförsörjningens problem och lösningar har förändrats relativt dramatiskt under senare tid, och noterar också att direkta kommunala lösningar i form av så kallade sociala kontrakt och en kommunalt kontrollerad sekundär bostadsmarknad inte är nytt. Under senare tid har den sekundära bostadsmarknaden vuxit snabbt vilket sannolikt kan betraktas som en lokal respons på problem som staten inte har förmått hantera.



UPPSALA
UNIVERSITET

Kommentarer gällande betänkandets utgångspunkter

Till sist vill Uppsala universitet formulera två mer övergripande kommentarer på inriktningen och utgångspunkterna för betänkandet.

För det första noteras betänkandets fokus på vad som skulle kunna beskrivas som tekniska lösningar på ett billigare bostadsbyggande samt effektivare upphandling som lösningar på bostadsförsörjningens problem, i synnerhet för ekonomiskt svagare hushåll. Det bör påpekas att det också finns andra delar av den offentliga politiken med konsekvenser för vårt boende och våra boendekostnader som bör undersökas. Hur främjar t.ex. ränteavdragen överkomliga priser? Denna fråga är inte isolerad från hyressektorn, vilken utvecklas mot en sektor för de ekonomiskt svaga. När hushållen lånar mer, och kan och vill betala mer för bostäder, påverkar det markpriser och incitament för vad byggherrarna vill bygga. Hur påverkar Riksbankens köp av bostadsobligationer överkomligheten när huspriserna på kort tid har stigit med ca 10%? Betänkandets fokus måste ges ett sammanhang. Vad som ter sig som kraftfulla åtgärder och förslag kan ur ett vidare perspektiv ses som marginella och närmast symboliska.

För det andra är en utgångspunkt för betänkandet att det råder ett bostadsunderskott på bostadsmarknaden. I betänkandet sägs att underskottet på bostäder fortfarande är stort trots en ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år. Samtidigt är det oklart vad det egentligen betyder. Mycket tyder snarare på att den genomsnittliga boendearan är hög i Sverige och fram till nyligen också har ökat. I samtida forskning betonas mer fördelningen av bostäder och bostadsyta än en generell brist på bostäder. I politiskt omdebatterade frågor finns det skäl att vara precis i utgångspunkterna och det pågår för närvarande parallella initiativ till förbättrade definitioner och metoder för att mäta bostadsbrist.