



ALTERNATIV TILL MARKNADSHYROR

TRE POLITISKT GENOMFÖRBARA
REFORMER FÖR EN BÄTTRE
BOSTADSMARKNAD I SVERIGE

Carl Henrik Borg

JUNI 2011

TIMBRO

© Författaren och Timbro 2011

ISBN 91-7566-822-2

www.timbro.se

info@timbro.se

www.timbro.se/innehall/?isbn=9175668222&flik4

Innehållsförteckning

Förord.....	5
Rapporten i korthet.....	6
Bakgrund.....	7
Förslag 1: Tillåt fri uthyrning av bostadsrätter i andra hand.....	11
Förslag 2: Minska flyttkostnader genom förändrad beskattning.....	12
Förslag 3: Avskaffa parkeringsnormen helt.....	13
Avslutningsvis.....	14
Referenser.....	15

Förord

Många oroas av utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden. Priserna stiger i rask takt och allt fler talar om en bostadsbubbla. Sedan nittioalet har priset ökat med ungefär sju procent varje år. I Stockholms innerstad har bostadspriserna gått upp med 35 procent på fem år.

För att dämpa prisutvecklingen har både finansminister Anders Borg och Folkpartiets ekonomiska talesperson Carl B Hamilton föreslagit en rad politiska åtgärder. Slopade ränteavdrag, amorteringskrav och kapitaltäckningskrav tillhör favoriterna.

Men att försöka styra utlåningen till hushållen och prisutvecklingen på bostadsmarknaden genom fler politiska förslag är att blunda för historien. Dagens situation beror på politiska regleringar. En reglerad hyresmarknad, ogynnsamma villkor för fastighetsägande med långa bygglovsprocesser och hindrande skatteregler är orsaker till dagens läge. Det som behövs är genomgripande förändringar av den svenska bostadsmarknaden.

I denna rapport redovisas tre förslag som skulle kunna förbättra situationen på bostadsmarknaden markant på kort tid. Förslagen är inte kostsamma, tvärtom skulle de på sikt troligen medföra ökade intäkter för staten. Även de förslag som innebär en kostnad för staten skulle med största sannolikhet vara samhällsekonomiskt lönsamma, då en fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för en arbetsmarknad med hög rörlighet.

En bättre fungerande bostadsmarknad skulle sannolikt dämpa den kraftiga utveckling av bopriser som skett framför allt inom de snabbast växande delarna av landet som Stockholm, Göteborg och Malmö. Det skulle minska den andel av hushållens utgifter som idag läggs på räntor, och stimulera till annan typ av konsumtion vilket skulle gynna Sveriges tillväxt.

De tre förslag som redovisas i rapporten skulle på mycket kort tid kunna öka utbudet av tillgängliga bostäder i Stockholmsregionen, med så mycket som 86 000 bostäder. Även om bara hälften av detta skulle bli verklighet motsvarar det dubbelt så mycket som det som byggts under de senaste tre åren.

De tre reformerna skulle faktiskt i sig vara tillräckliga för att bringa bostadsmarknaden i Stockholm i balans, utan att införa marknadshyror.

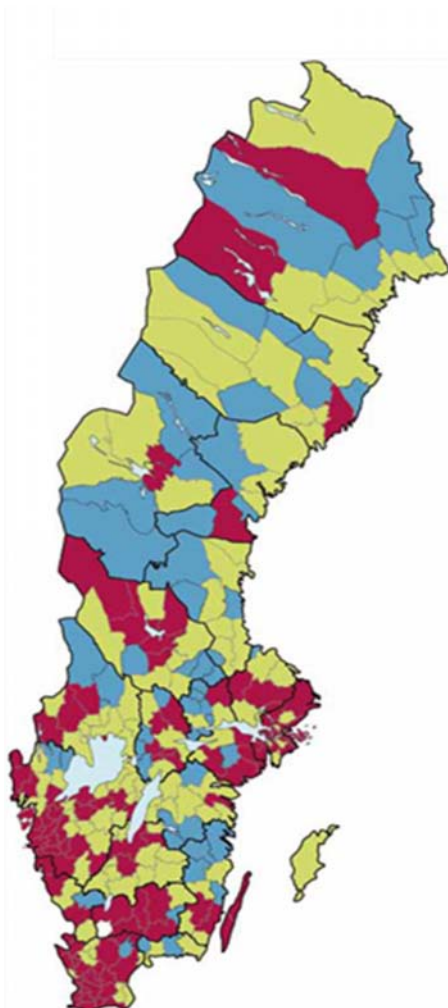
Lydia Wålsten, projektledare *Tillväxt, miljö, konsumtion*, Timbro
Carl Henrik Borg, jurist och managementkonsult

Rapporten i korthet

- De senaste åren har en växande oro för de svenska hushållens skuldsättning lett till en kraftig debatt om utvecklingen av bostadspriserna. Mot denna bakgrund tillsatte Riksbanken en utredning för att granska riskerna på den svenska bostadsmarknaden. I april presenterades resultatet: nästan trettio välrenommerade forskare på området konstaterade att en bostadsbubbla inte föreligger.
- Prisuppgången beror istället på att det byggs för lite bostäder i relation till efterfrågan. Men i dagsläget är det inte troligt att marknadsbaserad hyressättning kommer att införas som kan sporra byggandet. Moderaterna har som enda parti i sitt program att marknadshyror ska införas, men Fredrik Reinfeldt har vid flera tillfällen sagt att det inte kommer att ske och övriga partier förordar status quo eller smärre förändringar inom det nuvarande systemet.
- Rapporten presenterar därför tre alternativa förslag på bostadsmarknadens problem: Tillåt fri uthyrning av bostadsrätter i andra hand, minska flyttkostnaderna genom förändrad beskattning och slopa parkeringsnormen i lämpliga kommuner.
- På mycket kort tid skulle dessa förslag kunna öka utbudet av tillgängliga bostäder i Stockholmsregionen med så mycket som 86 000 bostäder. Även om bara hälften av detta skulle bli verklighet skulle det motsvara dubbelt så mycket som vad som byggts under de senaste tre åren.

Bakgrund

Den svenska bostadsmarknaden präglas av stora regionala skillnader. Större delen av landet har en bostadsmarknad som är i balans. Många kommuner har till och med ett överutbud av bostäder.



Men år 2010 var det 119 kommuner av nästan 300 (cirka 41 procent) som rapporterade att den lokala bostadsmarknaden lider brist på bostäder i förhållande till efterfrågan.¹ Tyvärr är det i de här kommunerna som de flesta lediga jobb, attraktiva boendemiljöer och ett stort kultur- och fritidsutbud finns.

Bilden till vänster är hämtad från statliga Boverkets hemsida. Den visar var det föreligger en bostadsbrist (röda områden) var bostadsmarknaden är i balans (gulmarkerade områden) och var det finns ett överskott på bostäder (blå områden).

Bostadsbristen är framför allt koncentrerad till de tre storstadsregionerna: Stockholm/Mälardalen, Västra Götaland och Malmö/Skåne. Intressant är att även många glesbygdskommuner rapporterar att bostadsbrist är ett problem.²

Samtidigt som det råder allvarig bostadsbrist i många delar av landet rapporterar ett stort antal kommuner att de har ett överskott av bostäder. Det är visserligen inte konstigt att det då och då råder ett överskott på lokala marknader – bostäder tenderar att följa efterfrågekurvan med viss eftersläpning, helt enkelt därför att anpassning, ombyggnader, rivning eller renovering för att komma till rätta med en överkapacitet på bostäder tar tid att genomföra. Men när flera av varandra oberoende lokala marknader konsekvent uppvisar denna typ av brister är det ett tecken på att marknadens generella funktion är nedsatt.

Det är inte heller konstigt att det föreligger en brist på bostäder i attraktiva regioner under kortare perioder. Vad som är en attraktiv region förändras med samhällets utveckling och befolkningens önskemål. Dessa växlingar tar tid att uppfatta och det tar tid att bygga nya bostäder. Men när bristen blir bestående och förvärras över en så lång period som nära två decennier, visar det att bostadsmarknaden i sin helhet inte fungerar.

¹ Boverket 2010.

² Det skall dock noteras att Boverket inte redovisar hur allvarig bostadsbristen är, endast om det finns en efterfrågan som överstiger tillgången.

Att den svenska bostadsmarknadens funktion är nedsatt är inte någon hemlighet. Sedan slutet av andra världskriget har statliga prisregleringar kraftigt snedvridit incitamenten för bostadsbyggande. Under en tid byggdes mer än vad marknaden efterfrågade, men sedan drygt två decennier tillbaka har i många fall nybyggnationen kraftigt understigit den långsiktiga efterfrågan. För att ta ett exempel kan nämnas situationen i Stockholms län. Bara de senaste tre åren har befolkningen i länet ökat med ca 105 000 invånare samtidigt som enbart ca 26 300 bostäder färdigställts.³ Stockholms handelskammare påpekar att: "Länet har nu ett underskott på ca 85 000 bostäder. Det är lika mycket som hela bostadsbeståndet i Sveriges fjärde största kommun, Uppsala."⁴

De senaste åren har varit mycket goda för Sverige. En sund ekonomisk politik har bidragit till hög tillväxt och att vi kommit igenom en historisk kris nästan utan skråmor. Men tillväxten har lett till att fler personer i allmänhet och högproduktiva personer i synnerhet lockas att flytta till storstadsregionerna. Det är där de flesta jobben i den nya ekonomin skapas; i tjänstesektorn, i IT-företagen, på den växande marknaden för företagstjänster och i den forskningsintensiva biotekniksektorn. En illustration av detta fenomen ges av det faktum att mer än hälften av statliga direkta skatteintäkter kommer från Stockholms län, trots att länet bara har drygt en femtedel av landets invånare.⁵ Men detta inflöde av människor med i många fall ganska höga inkomster får naturligtvis konsekvenser för bostadspriserna i en situation där det byggs allt för få nya bostäder.

De senaste åren har priserna på bostäder i Stockholms innerstad ökat mycket kraftigt, cirka 35 procent på fem år. Denna prisutveckling har fått många bedömare att ifrågasätta om inte det föreligger en så kallad "bubbla" på bostadsmarknaden. De yttre tecknen skulle kunna tyda på det. Liksom i Spanien, Storbritannien och USA, länder där stora bostadsbubblor spruckit och gett upphov till mycket svåra makroekonomiska konsekvenser, har vi under mycket lång tid sett stigande fastighetspriser i kombination med låga räntor.

Men enbart snabbt stigande priser i sig innebär inte att en bostadsbubbla föreligger. Så länge ökningen är driven av fundamentala faktorer⁶ och den generella belåningsgraden inte är så hög att hushållen tvingas till försäljningar vid stigande räntor finns ingen anledning att tro att en tillgångsprisbubbla föreligger. I såväl USA som Spanien och Storbritannien var en grundläggande anledning till den snabba prisutvecklingen en kombination av utbredd spekulation och låga räntor. I Spanien utnyttjades de låga marknadsräntorna till att bygga mängder av stora komplex av semesterlägenheter på solkusten. I Storbritannien ledde samma fenomen till att privatpersoner köpte lägenheter för att spekulera i värdeökningen och hyra ut dem under tiden. I USA förekom både omfattande spekulation, men också generellt mycket höga belåningsgrader då bostäder köptes med

³ Linder 2011c, sid 2.

⁴ Ibid.

⁵ Linder 2011b.

⁶ Det vill säga att det finns naturliga ekonomiska förklaringar till den prisstegring som skett som inte har att göra med spekulation.

liten eller ingen insats.⁷ Efter att en värdeökning kunde bedömas ha skett kunde man som privatperson även belåna detta "värde".

I alla dessa fall var en omfattande spekulation således en stor del av orsaken till fastighetsprisernas snabba uppgång. I Sverige kan vi konstatera att bilden ser annorlunda ut. Den spekulation som förekommer är begränsad och handlar oftast om att byggföretag köper råvindar eller kontorsfastigheter i attraktiva lägen för att bygga om till bostäder. Företagsrisken är liten i den här typen av transaktioner, och den samhällsliga risken är försumbar. Privatpersoners spekulation inskränker sig också för det mesta till att köpa lägenheter med renoveringsbehov där man själv bor under renoveringen. Får man sedan inte den nyrenoverade lägenheten såld till det pris man tänkt sig kan man bo kvar under en tid. Inte heller denna typ av transaktioner för med sig någon större samhällslig risk.

Inte heller finns en samlad nationell bild av kraftigt stigande fastighetspriser. Som visades i bilden ovan är bostadsbristen främst koncentrerad till storstadsregionerna och det är också i dessa regioner som de kraftiga prisökningarna kan noteras. I den majoritet av kommunerna där bostadsmarknaden är i balans eller där utbudet av bostäder överstiger efterfrågan är det fortfarande i många fall rentav billigare att bo i villa än i hyresrätt!

Allt sammantaget präglas den svenska bostadsmarknaden av brist på bostäder i attraktiva regioner, stigande inflyttning till dessa regioner, stigande reallöner hos dem som flyttar till dessa regioner, låga nybyggnadsnivåer och historiskt sett låga räntor. Är det under sådana omständigheter konstigt att priserna stiger kraftigt?

Det är också denna verklighetsbeskrivning som ligger till grund för Riksbankens konstaterande att det troligen inte föreligger någon bubbla på den svenska bostadsmarknaden.⁸ Alla tillgängliga data talar för att prisutvecklingen drivs av fundamenta. Bopriserna styrs i princip uteslutande av utbudet och efterfrågan på bostäder. Så länge det finns fler personer som söker en lägenhet och har möjlighet att ta lån, än det finns lägenheter att tillgå, kommer priserna att stiga.

Situationen på marknaden förändras inte inom överskådlig tid. Det tar tid att bygga nya bostäder och ingenting tyder på att inflyttningen till Stockholm skulle avta. Stockholm beräknas växa med en halv miljon människor – ett helt Göteborg – fram till år 2030.⁹

Regeringen är sannolikt inte orolig för en bostadsbubbla. Istället beror de politiska förslag som lagts på att man är orolig för att de stigande räntorna kommer att minska marginalerna för många hushåll. Om en större andel av inkomsterna används till räntebetalningar, sjunker köpkraften och konsumtionen. Minskad konsumtion leder till lägre sysselsättning i de sektorer som nu växer, detaljhandeln och övrig tjänstesektor, vilket är dåligt för svensk ekonomi.

⁷ Ett förhållande som uppmuntrades av den federala regeringen som aktivt arbetade för att sänka kraven för att icke kreditvärdiga hushåll skulle få möjlighet att låna pengar, både genom de federala bolåneinstituten och genom lagstiftning.

⁸ Sveriges Riksbank 2011, sid 17.

⁹ Tottmar 2010.

Regeringen inser problematiken på bostadsmarknaden. Men i stället för att möta den centrala utmaningen, ett alldeles för litet bostadsbyggande, tycks man fokusera sina krafter på nya lapptäckslösningar. Fler politiska åtgärder kan inte lösa de problem som tidigare politiska beslut orsakat. En sund och långsiktigt hållbar bostadspolitik borde istället inriktas på att rensa marknaden från de regleringar som har legat till grund för den prisuppgång vi nu ser.

I följande kapitel redovisas tre förslag som kan genomföras snabbt och utan alltför stora kostnader, vare sig politiska eller ekonomiska, och som skulle kunna bidra till att öka tillgången på bostäder i landets attraktiva regioner.

Förslag 1: Tillåt fri uthyrning av bostadsrätter i andra hand

Beståndet av bostäder i framför allt Stockholmsregionen borde kunna utnyttjas mycket bättre. I dagsläget finns många lägenheter som står tomma. Anledningen är ofta att ägaren inte vill hyra ut lägenheten svart eller att bostadsrättsföreningen inte gett sitt tillstånd till andrahandsuthyrning. Många bostadsrättsföreningar tillämpar idag en mycket restriktiv hållning till andrahandsuthyrning, där vanliga regler är att man enbart tillåter uthyrning under begränsade perioder och av särskilda skäl.

En annan orsak till att bostadsrättsägare avstår från andrahandsuthyrning är att den tillåtna ersättningen anses för låg. Man är kanske rädd att bli dragen inför hyresnämnden och tvingad att betala tillbaka hyran om man tar ut det faktiska marknadspriset för ett andrahandskontrakt.

Den reglerade hyresmarknaden är den enskilt största anledningen till den kraftiga bostadsbrist som råder i Stockholm. Samtidigt är det svårt att tro att det skulle vara politiskt möjligt att avskaffa hyresregleringen helt på kort sikt. Ingen betydande väljargrupp skulle tjäna på det – det tar tid att bygga nya bostäder, längre tid än en mandatperiod – men flera resursstarka personer och organisationer med stora möjligheter att göra sig hörda skulle förlora mycket och få kraftigt höjda kostnader på kort tid.

I detta läge skulle det vara betydligt enklare att se till att skapa en fungerande andrahandsmarknad för villor och bostadsrätter. Det skulle inte drabba något av de särintressen som vinner på en reglerad hyresmarknad, samtidigt som det skulle gynna många grupper.

Tillåt därför en fri prissättning vid uthyrning av bostadsrätter i andra hand och inskränk bostadsrättsföreningars möjlighet att säga nej till andrahandsuthyrning. Professorn i fastighetsekonomi, Stellan Lundström har skissat på hur en sådan modell¹⁰ skulle kunna se ut:

- En bostadsrättsförening får enbart säga nej till uthyrning om personen tidigare misskött en uthyrning. Hyresgästen får å andra sidan ingen besittningsrätt.
- För att kompensera andra i föreningen för det extra besvär som uthyrning kan innebära ska den som hyr ut betala en extra avgift till föreningen, detta medför att många andrahandsuthyrningar sänker kostnaden (avgiften) för föreningsmedlemmarna.
- Fri hyressättning vid uthyrning, men kort uppsägningstid för hyresgästen, till exempel 2 månader, så att hyresgästen snabbt kan ta sig ur ett kontrakt om man upptäcker att det finns bättre alternativ på marknaden.

Beräkningar från Stockholms handelskammare visar att denna eller liknande reformer skulle kunna skapa 43 000 nya andrahandskontrakt.¹¹

¹⁰ Logothetis 2011.

¹¹ Linder 2011a, sid 4.

Förslag 2: Minska flyttkostnader genom förändrad beskattning

En av de viktigaste åtgärderna för att komma åt det stora utbudsunderskottet är att göra det lättare och billigare att byta bostad. Många hushåll, framförallt äldre med utflyttade barn, bor i dag kvar i för stora bostäder eftersom kostnaderna för att byta till en mindre bostad är alltför stora. Detta gör att de så kallade flyttkedjorna begränsas – rent krasst innebär detta att när äldre par i förorterna inte lägger ut sina villor till försäljning i tillräckligt stor utsträckning tvingas nyblivna barnfamiljer i innerstaden bo kvar i sina bostadsrätter längre än vad de kanske önskat, vilket minskar tillgången på bostadsrätter för det unga paret som skall köpa sin första gemensamma bostad.

Att det förhåller sig på det sättet beror till stor del på att transaktionskostnaderna i samband med en flytt - framför allt reavinstskatt, stämpelskatter och mäklararvode blir mycket höga i attraktiva regioner då dessa typiskt sett utgår i form av en viss procentuell andel av köpeskillingen. Detta medför att de ekonomiska fördelarna som skulle kunna åstadkommas genom att byta till en mindre bostad i realiteten inte går att uppnå. Stockholms Handelskammare har beräknat transaktionskostnaderna för framförallt äldre par i Stockholmsregionen. Man kommer fram till att flyttkostnaderna för någon som bott 20 år respektive 40 år i sin villa:

”...i genomsnitt uppgår till 450 000 respektive 750 000 kronor. Därtill kan läggas mäklararvodet som ökar flyttkostnaden ytterligare, till 600 000 respektive 900 000 kronor. Det är en dubbelt så hög kostnad som riksgenomsnittet.”¹²

Ett snabbt sätt att minska flyttkostnaderna skulle vara att kraftigt sänka reavinstskatter och ersätta stämpelskatten vid fastighetsöverlåtelse för privatpersoner med en fast avgift. För att minska kostnaden för staten skulle parallellt med detta även rätten till uppskov med kapitalvinstbeskattning vid försäljning av privatbostad samt rätten till ränteavdrag för bostadslån kunna avskaffas eller stramas åt. Det skulle även ha fördelen att ett enklare och mer förutsägbart skattesystem skapas, vilket skulle minska kostnaderna för såväl staten som enskilda. En illustration av den möjliga vinstpotentialen i enklare skatteregler är att Skatteverket uppger att 8 av 10 privatpersoner som deklarerar bostadsaffärer gör fel.¹³

Stockholms Handelskammare har låtit genomföra en enkät bland bostadsägare i Stockholm för att utröna hur stor potentialen skulle vara av detta förslag. Resultaten är slående:

”av dem som bor i villor, radhus eller bostadsrätter är det 14 procent av invånarna som skulle flytta om reavinstskatten var betydligt lägre än i dag. Även denna reform skulle kunna leda till att cirka 43 000 bostäder kom ut till försäljning på marknaden”.¹⁴

¹² Linder 2011c.

¹³ Logothetis 2011.

¹⁴ Linder 2011c.

Förslag 3: Avskaffa parkeringsnormen helt

Genom den så kallade parkeringsnormen reglerar svenska kommuner hur många parkeringsplatser som måste byggas per nyuppförd bostadslägenhet. Om parkeringsnormen är 1,0 innebär detta att för varje lägenhet som uppförs måste en parkeringsplats byggas. I Stockholm har parkeringsnormen länge varit 1,0. Flera privata hyresvärdar uppger att parkeringsnormen är en begränsande faktor när det gäller nybyggnation.¹⁵ En garageplats under ett hus kostar idag mellan 200 000 och 400 000 kr att bygga.¹⁶ Denna kostnad måste fördelas över alla lägenheter i huset. Detta innebär att en hög parkeringsnorm slår särskilt hårt mot viljan att bygga mindre lägenheter, då ett och tvåor inte blir lika kostnadseffektiva.

Från 2011 gäller i Stockholms stad att ”avsteg kan göras med hänsyn till bebyggelsens art och närhet till övriga kommunikationsmedel”. Många kringliggande kommuner tillämpar dock fortfarande en parkeringsnorm om 1,0. Även om parkeringsnormen luckras upp, måste varje enskilt fall prövas huruvida läget är sådant att avsteg från huvudregeln kan genomföras. Detta innebär kostnader i form av osäkerhet och troligtvis också utredningskostnader för projekterare. Ett bättre alternativ – åtminstone sett från ett bostadspolitiskt håll - vore att i förväg utse delar av staden där bilfria bostäder lämpligen kan anläggas. I dessa områden skulle man utan prövning helt kunna bortse från parkeringsnormen vid nybyggnation.

Sådana lösningar har tidigare genomförts med goda resultat ibland annat Camden, en stadsdel i London.¹⁷ I stadsdelen, som har cirka 200 000 invånare har under åren 1997–2004 cirka 2 500 bilfria bostäder, det vill säga bostäder som byggs utan tillgång till p-platser, byggts. Viktiga lärdomar från projektet har varit att planeringen av de bilfria bostäderna måste ske med stor hänsyn till olika trafik aspekter. Bland annat bör bostäderna förläggas i stadsdelar som är lättillgängliga med kollektivtrafik, ger parkeringstillstånd för gatuparkering, och har ett tillfredsställande utbud av service och butiker inom normalt gångavstånd. Värt att notera är att i stort sett hela Stockholms innerstad uppfyller dessa villkor.

Bilfria bostäder har enligt lokala myndigheter bidragit till att skapa fler och bättre bostäder till rimliga priser. Områden som i tidigare planer hade avsatts för parkering har istället gett utrymme för fler bostadshus och lägenheter. Projektet har varit så framgångsrikt att det fått efterföljare i bland annat Cambridge, Edinburgh och södra London.

Det är inte möjligt att i dagsläget beräkna om en slopad parkeringsnorm skulle få kortsiktiga effekter på nybyggnationen av hyresrätter, alltför många variabler spelar in för att en sådan beräkning skulle vara trovärdig. Men reformen skulle ha en omedelbar fördel; det skulle bli mer ekonomiskt fördelaktigt att bygga fler små och billiga lägenheter, just den sorts bostäder där bristen är som störst.

¹⁵ Se till exempel Fastighetsägarna Syd 2010.

¹⁶ Hansson 2010.

¹⁷ Se till detta stycke Hedström & Svensson 2010, sid 21.

Avslutningsvis

Denna rapport har lyft fram lösningar på den akuta bostadsbrist som råder på många orter i Sverige. En uttalad ambition har varit att hitta lösningar som bedöms vara politiskt genomförbara och därför har rapporten inte berört exempelvis marknadshyror, även om det naturligtvis skulle vara den enskilt mest effektiva åtgärden för att få bort bostadsbristen på sikt.

De två första förslagen, fri andrahandsuthyrning och minskade flyttkostnader, är politiskt relativt neutrala. Det framstår som rimligt att såväl en mitten-höger regering som en mitten-vänster dito skulle kunna ställa sig bakom förslag av denna art. Det som troligen faller avgörandet är hur man bedömer att statsfinanser och fördelningseffekter skulle påverkas av de skattesänkningar som föreslås.

Ett alternativ för att möjliggöra en blocköverskridande överenskommelse i dessa frågor skulle vara att diskutera ett återinförande av fastighetsskatten i någon form. Jämfört med de transaktionskostnader och den avsevärda inverkan på rörligheten på bostadsmarknaden som höga flyttskatter innebär, framstår en återinförd fastighetsskatt som betydligt mindre problematisk ur ett fiskalt perspektiv. En fastighetsskatt har också den fördelen att den – rätt utformad – är förutsägbar, stabil och lätt att beräkna och driva in.

Om man samtidigt minskar möjligheten att göra ränteavdrag på sin lägenhet kan motverka de eventuella spekulationsdrivande effekter en skattereform skulle kunna ha. Ett sänkt ränteavdrag skulle också motverka att bostäder köptes enbart för spekulation eftersom kostnaderna för lånen skulle stiga.

Vad beträffar det tredje förslaget har miljöpartiet aktivt opinionsbildat för ett avskaffande av parkeringsnormen i storstäder och i Stockholms stad har den borgerliga majoriteten mjukat upp stadens parkeringsnorm avsevärt. Inte heller detta förslag tycks därmed vara ideologiskt särskiljande. En komplikation är att parkeringsnormen är en kommunal angelägenhet, och en del av kommunens planmonopol. Det är därför inte möjligt att avskaffa parkeringsnormen genom beslut på riksplanet, utan detta beslut måste fattas av varje enskild kommun.

Det går naturligtvis inte att garantera att reformer av här anförda slag kan lösa problemen på en reglerad marknad som kännetecknas av underinvesteringar, men åtgärder som på mycket kort tid skulle kunna öka utbudet med så mycket som 86 000 bostäder är väl värda att pröva. För den som helst av allt skulle vilja se en avreglerad hyresmarknad erbjuder reformerna därutöver den fördelen att de ger ett smakprov på hur ett system med marknadshyror skulle kunna fungera. Om andrahandsmarknadens funktion plötsligt förbättras kraftigt är steget för folk i gemen kanske kortare än i dagsläget till att tycka att även förstahandskontrakten bör kunna gå att komma över lika lätt.

Referenser

Boverket (2010), "40 procent har brist på bostäder". Stockholm, <www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Bostadsmarknadsenkaten/Riket-laget-pa-bostadsmarknaden>.

Fastighetsägarna Syd (2010), "Varför byggs det så få hyresbostäder?" Malmö, <www.fastighetsagarna.se/syd/aktuellt/rapporter/varfor-byggs-det-sa-fa-hyresbostader>.

Hansson, Martin (2010), "Stockholms höga parkeringsnorm hämmar utvecklingen". *Svenska Dagbladet*, Brännpunkt, 3 november, <www.svd.se/opinion/brannpunkt/stockholms-hoga-parkeringsnorm-hammar-utvecklingen_5614841.svd>.

Hedström, Ragnar & Svensson, Tomas (2010), "Parkering : politik, åtgärder och konsekvenser för stadstrafik". Stockholm: Statens vägforskningsinstitut (VTI), <www.vti.se/templates/Report___2796.aspx?reportid=15907>.

Linder, Sofia (2011a), "Andrahandsuthyrning : underlättar en trög bostadsmarknad". Stockholm: Stockholms Handelskammare (Analys 2011:1), <www.chamber.se/filearchive/3/39099/01_2011_andrahandsuthyrning_webb.pdf>.

Linder, Sofia (2011b) "Det kommunala skatteutjämningsystemet 2011 : hinder för tillväxt och utveckling" Stockholm: Stockholms Handelskammare (Analys 2011:4), <www.chamber.se/filearchive/3/39815/2011-4_kommunala_skatteutjamn.pdf>.

Linder, Sofia (2011c), "Sänkt reavinstskatt ökar rörligheten på Stockholms bostadsmarknad". Stockholm: Stockholms Handelskammare (Analys 2011:3), <www.chamber.se/filearchive/3/39803/analys_sankt_reavinstskatt_2011_.pdf>.

Logothetis, Afropditi (2011), "Många gör fel när bostadsförsäljningar deklarerar". *Dagens industri*, 18 april, <http://di.se/Default.aspx?pid=233164__ArticlePageProvider&epslanguage=sv>.

Sveriges Riksbank (2011), *Riksbankens utredning om riskerna på den svenska bostadsmarknaden*. Stockholm, <www.riksbank.se/upload/Rapporter/2011/RUTH/RUTH.pdf>.

Tottmar, Mia (2010), "Bostadskris bromsar Stockholm". *Dagens Nyheter*, 10 maj, <www.dn.se/nyheter/sverige/bostadskris-bromsar-stockholm->.