

TIMBRO

BYGG SOM EN COWBOY

HUR TEXAS LÖSTE
BOSTADSKRISEN

RUTGER BRATTSTRÖM
JUNI 2026



Timbro är Nordens främsta marknadsliberala tankesmedja. Sedan starten 1978 är uppdraget att långsiktigt bilda opinion för marknadsekonomi, fri företagsamhet, individuell frihet och ett öppet samhälle.

© Timbro

JUNI 2026

www.timbro.se

info@timbro.se

Sättning: Mikael Eisen

Omslag: Mikael Eisen

BYGG SOM EN COWBOY

- HUR TEXAS LÖSTE BOSTADSKRISEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SVERIGE HAR SVIKIT DE UNGA	9
MIRAKLET I TEXAS	13
DELSTATSPOLITIKEN.	23
HOUSTON.....	27
AUSTIN.....	35
DALLAS.....	39
REFORMER FÖR SVERIGE.....	45
AVSKAFFA PLANMONOPOLET, HA BARA GENERELLA REGLER.....	45
ERSÄTT DEN KOMMUNALA INKOMSTSKATTEN MED EN KOMMUNAL FASTIGHETSSKATT.....	48
RUNDA PLANMONOPOLET MED RIKTIGA ATTEFALLSHUS	49
BEGRÄNSA DETALJSTYRET.....	51
FÖRBJUD KOMMUNALA NATURRESERVAT	57
FÖRBJUD PARKERINGSNORMER	61
TILLÅT PRIVATA EXPLOATERINGSDISTRIKT (MUDS)	63
AVSLUTNING	67
REFERENSER.....	71

OM FÖRFATTAREN

Rutger Brattström är projektledare inom internationell marknadsekonomi.



TIDIGARE PUBLIKATIONER I URVAL

- Tänk om i försvarspolitiken, Timbro, 2026
- Platt skatt och digital stat, Timbro, 2025
- Stoppa klubbödöden, Timbro, 2025
- Marknaden försvarar Ukraina, Timbro, 2025
- Kommer Javier Milei lyckas? Timbro, 2024
- Marknad skapar lycka, Timbro, 2024

SVERIGE HAR SVIKIT DE UNGA

Sverige står inför ett växande strukturellt problem. Vår bostadsmarknad klarar inte av att ge människor möjligheten att etablera sig, arbeta och bilda familj. För allt fler, i synnerhet unga vuxna, har vägen in på bostadsmarknaden blivit så trång att viktiga livsval tvingas skjutas på framtiden.

2024 tog det i genomsnitt 25 år att spara ihop till en kontantinsats för en enrumslägenhet i Stockholm, vilket kan jämföras med att det 1975 endast tog två år.¹ Det behöver inte vara så. Med regel efter regel och detaljplan efter detaljplan har vi i praktiken förstört möjligheten för flera generationer att bygga sig ett hem till ett rimligt pris. Genom att reglera för mycket och bygga för lite har Sverige kastat en hel generation under bussen.

Bostadsbyggandet i Sverige är i praktiken helt centralplanerat. Det kommunala planmonopolet innebär att kommuner har fullständig kontroll över om, när, var och hur mark som ligger inom kommunens gränser ska bebyggas eller på annat sätt exploateras. Resultatet är att Sverige bygger för lite, framförallt på de platser där människor vill bo, och att det som

byggs matchar dåligt med det som efterfrågas. Trots att en majoritet av hushållen helst vill bo i småhus, utgör de bostäderna bara en liten andel av byggandet.

Utän planering byggs det framförallt på platser där det finns jobb, förströelse och hög livskvalitet. I Sverige är det just de platserna som byggs minst. På en fungerande bostadsmarknad är det de områden där bostadspriserna är som högst som det byggs allra mest. I Sverige är det tvärtom. Sämst på bostadsbyggande i hela landet är kommunerna Danderyd, Stockholm och Lidingö. Bäst är Knivsta, Nykvarn och Upplands-Bro.

Sedan 1996 har kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Sverige ökat från 4 997 kronor till 44 894 kronor. Det är en inflationsjusterad ökning på 454 procent. I Stockholms kommun kostade en kvadratmeter år 2025 hela 86 267 kronor.

Vi är inte ensamma om de här problemen. I stora delar av Europa och USA ser man liknande svårigheter, men det finns ingen anledning att misströsta. Det finns platser där bostadsbyggandet är mycket billigare

1. Emanuelsson, *Så många år måste du spara för en kontantinsats*, 2024, <https://efn.se/sa-lang-tid-tar-det-att-spara-ihop-till-en-kontantinsats> [hämtad 2026-05-06].

och snabbare. Japan gav aldrig makt åt den framstegsaversiva minoritet som fått namnet *not in my back yard* (NIMBY). Tokyo har vuxit med miljoner invånare sedan år 2000, men de inflationsjusterade bostadspriserna och hyrorna har legat nästan helt stilla.

Auckland i Nya Zeeland har det senaste decenniet släppt loss en byggboom genom att rulla tillbaka från den centralplanerade återvändsgränd som Sverige hamnat i. Sedan 2016 har staden sett en massiv inflyttning, men trots det har hyrorna legat stilla eller till och med sjunkit reellt, samtidigt som de har skenat i resten av Nya Zeeland.

Det kanske främsta exemplet är dock Texas. De reformer som genomförts och fortfarande genomförs i Nya Zeeland är uttalat inspirerade av bostadspolitikerna i *the Lone Star State*.

Under decennier har människor flyttat till Texas för de låga skatterna och den välfungerande arbetsmarknaden, men framförallt för det billiga boendet. Trots att Texas har en inflyttning som får den svenska flyktingkrisen att se obetydlig ut har bostadspriserna ökat långsammare där än i delstaterna som människor lämnar. Efter pandemin har man till och med sett fallande priser och hyror runt om i Texas.

Vad som är intressant i sammanhanget är att man i Texas tidigare bedrivit liknande politik som resten av världen. Även städerna i Texas har historiskt trillat i samma byråkratiska fällor som de i Kalifornien och Europa. Man har successivt gjort det svårare att bygga genom att införa *zoning laws* (ungefär detaljplaner), rigida parkeringsnormer och regler om minimala tomtstorlekar.

Som tur är har Texas räddats av att delstatslagen begränsar städernas makt till mindre områden. Det omgivande countyt har inte samma möjlighet att hindra byggnation. Städerna växte utåt och bostadspriserna hölls nere. Mellan 2010 och 2018 växte invånarantalet i *The Texas Triangle*, området mellan Dallas-Fort Worth, Houston och San Antonio med 15 procent, mångdubbelt mer än New York eller Los Angeles tillväxt på tre till fyra procent. Det är en remarkabel utveckling sett till att lönerna är klart högre i kuststäderna.²

Egentligen är utvecklingen inte så konstig. 2021 låg bostadspriserna i *The Texas Triangle* på 57 procent av medelvärdet i USA:s andra metropolområden.³ Det är värt att flytta dit, även till en lägre lön.

2. Henry Cisneros, David Hendricks, H. H. Cullum Clark & William Fulton, *The Texas Triangle: An Emerging Power in the Global Economy* (Texas A&M University Press, 2021).

3. Cisneros, Hendricks, Clark & Fulton 2021.

Skillnaden mellan Texas och större delen av västvärlden består framförallt i vad som hände när varningsklockorna började ringa. När efterfrågan exploderade och priserna sköt i höjden även i Texas – inte minst under pandemin – valde politikerna att agera. I stället för att införa prisregleringar, subventioner eller mer byråkrati, började man systematiskt rulla tillbaka de regleringar som ströp utbudet. När

marknaden signalerade brist, svarade politiken med att tillåta mer byggande.

Texas har nu en utveckling där bostadspriserna är på väg tillbaka ner till nivån innan pandemin.

Den här rapporten förklarar det texanska miraklet och kommer med förslag på hur Sverige kan följa samma framgångsrika väg.

– Herren verkar inte skapa mer land inom den närmaste tiden. Vi kan inte bli den första generationen som låter våra barn växa upp med sämre förutsättningar än oss.

Bryan Hughes är republikansk senator i Texas delstatskongress. Från scenen på *Texas Policy Summit* diskuterar han byggande och bostadspriser med Nicole Nosek från intresseorganisationen Texans for Reasonable Solutions. Han uttrycker tydligt det *mindset* som man stöter på när man pratar byggfrågor i Texas.

– Alla vill såklart ha enorma hus att bo i, precis som alla vill ha en Mercedes-Benz, men vi kan inte från politikens håll reducera alternativen till att ha råd med en Mercedes eller tvingas gå. Stadsplanerare i USA är lite bättre än planerarna i Sovjetunionen, men inte mycket. Bostadskrisen är ett statligt problem, och jag representerar staten. Det är inte byggherrarnas fel om priserna går upp, det beror på att regleringarna hindrar dem från att bygga. Det säger sig själv att priserna kommer gå ner om vi bygger mer, men då behöver vi helt enkelt ta bort fler regleringar.

Reser man runt i Texas och pratar om bostadsmarknaden stöter man snart på ett inofficiellt motto: ”1 100 människor flyttar hit varje dag, och de tar inte med sig sin egen betong”. Ingenstans i USA bygger man mer än i Texas. Det är till stor del Nicole Noseks och Texans for Reasonable Solutions förtjänst. Hon får snart ordet.

– Vi har fortfarande problem, planmonopolet och lokala byggregler är de värsta, men Austin bygger tio gånger så mycket som San Francisco och priserna har därmed fallit mer här än någon annanstans i landet. Antalet bostäder har ökat med hela 30 procent de senaste 10 åren.

I Stockholm fortsätter bostadspriserna att skjuta i höjden år efter år. Men i Texas går priserna ner i takt med att byggnaderna åker upp. Nicole sammanfattar den texanska framgången:

– Vi behöver marknadskrafterna för att människor ska få chansen att äga sitt hem. Det finns en myt om att nybyggnation inte hjälper fattiga människor, men det är helt enkelt inte sant. Det finns mängder av forskning

som visar att när man bygger bostäder går både huspriser och hyror ned.

Myten om att nybyggen inte hjälper svagare grupper får man ofta höra i Sverige. Byggboomen i Texas visar klart och tydligt hur felaktigt det är. I exempelvis Austin har inte bara snitthyran sjunkit under 2020-talet, de största prisfallen har dessutom skett i de billigare bostäderna. När staden tillät storskaligt byggande uppstod flyttkedjor. Resursstarka hushåll flyttade in i de nybyggda bostäderna och minskade konkurrensen om det äldre beståndet. Samtidigt som hyrorna i nybyggda lyxiga lägenheter föll med 2,6 procent mellan 2023 och 2024, rasade hyrorna i de äldre lägenhetsbestånden med hela 11,4 procent.⁴

Att öka utbudet genom nybyggnation pressar bevisligen ner priserna för de som behöver det allra mest.

Precis som Europa tappar mark mot USA, tappar traditionella amerikanska maktcentrum som Kalifornien och New York mark mot Texas. *The Lone Star State* är inte längre bara olja och boskap: I dag är det USA:s främsta motor för jobb- och befolkningstill-

växt. Förklaringen är enkel: en tilltro till äganderätt och människors egna beslut samt en stor skepsis inför storskalig planering.

Amerikaner och amerikanska företag röstar nu med fötterna och flyttar till Texas. De tidigare tillväxthubbarna i New York och Kalifornien har reglerat sin mark och sitt byggande på liknande sätt som Sverige, med lika katastrofala resultat. Även om lönerna är lägre i Texas är levnadsstandarden högre till följd av de markant lägre boendekostnaderna.

Människor och företag flockas till Texas. I många fall lämnar de USA:s rikaste regioner, Kalifornien och New York, till någon av de snabbt växande städerna Houston, Dallas, Fort Worth, San Antonio eller Austin.

4. Liz Clifford, Seva Rodnyansky & Dennis Su, "Austin's Surge of New Housing Construction Drove Down Rents", Pew 18/3 2026, <https://pewtrsts.org/40MYu9v> [hämtad 2026-05-07].

Listan på stora företag som sökt sig till Texas kan göras lång, men de viktigaste sedan 2020 är:

Företag	Kort beskrivning	Flyttar från (stad och delstat)	Flyttar till (stad i Texas)	Flyttår
KFC	Global snabbmatskedja och dotterbolag till Yum! Brands	Louisville, Kentucky	Plano (nära Dallas)	2024
NYSE Chicago	Filial av New York-börsen (NYSE)	Chicago, Illinois	Dallas	2024
Chevron	Multinationellt energi- och oljebolag	San Ramon, Kalifornien	Houston	2024
X	Social medieplattform (tidigare Twitter)	San Francisco, Kalifornien	Bastrop (nära Austin)	2024
Tesla	Elbils- och energiföretag	Palo Alto, Kalifornien	Austin	2021
Oracle	Dator teknik- och mjukvaruföretag	Silicon Valley, Kalifornien	Austin	2020
CBRE	Världens största företag inom kommersiell fastighetsrådgivning	Los Angeles, Kalifornien	Dallas	2020
AECOM	Konsultföretag inom infrastruktur och bygg	Los Angeles, Kalifornien	Dallas	2021
SpaceX	Flyg- och rymdteknikföretag	Hawthorne, Kalifornien	Starbase	2024
Charles Schwab	Finansiella tjänster och investmentbolag	San Francisco, Kalifornien	Westlake (nära Fort Worth)	2021
McKesson	Hälsovårdsföretag och läkemedelsdistributör	San Francisco, Kalifornien	Las Colinas (nära Dallas)	2021
Coinbase	Plattform för kryptovalutaväxling	Delaware (omregistrering)	Austin	2024
Hewlett Packard Enterprise (HPE)	Globalt IT-infrastruktur och molntjänstföretag	San Jose, Kalifornien	Spring (nära Houston)	2022
Caterpillar	Världsledande tillverkare av bygg- och gruvmaskiner	Deerfield, Illinois	Irving (nära Dallas)	2022
Fisher Investments	Stort oberoende investerings- och kapitalförvaltningsbolag	Camas, Washington	Plano (nära Dallas)	2023
Frontier Communications	Telekommunikationsbolag för bredband och telefoni	Norwalk, Connecticut	Dallas	2023
Care.com	Marknadsplats för barnpassning, äldreomsorg och hushållstjänster	San Francisco, Kalifornien	Dallas	2025
Dillard's	Stor amerikansk varuhuskedja (juridisk omregistrering)	Little Rock, Arkansas / Delaware	Juridisk flytt till Texas	2025
Landsea Homes	Publikt bostadsbyggföretag med fokus på hållbarhet	Newport Beach, Kalifornien	Dallas	2023
Pabst Brewing Co.	Historiskt amerikanskt bryggeri	Los Angeles, Kalifornien	San Antonio	2020
Assa Abloy (USA-kontor)	Global ledare inom accesslösningar och låssystem	Connecticut	Plano (nära Dallas)	2024
Psychemedics Corp.	Världsledande laboratorium för drogtestar via håranalys	Massachusetts	Dallas	2024

Källa: Texas Economic Development & Tourism Office, Research & Economic Analysis

Bara mellan 2020 och 2021 flyttade 121 företag till Texas, mer än hälften av dem från Kalifornien.⁵ I genomsnitt har den texanska ekonomin vuxit med 3,5 procent per år sedan 2010, mer än en procentenhet över det nationella genomsnittet på 2,4 procent. Det samma gäller jobbskapande. I Texas växer arbetsmarknaden med 2,2 procent per år, nästan dubbelt så mycket som det nationella genomsnittet på 1,3 procent.⁶

Man kan få för sig att företag som Tesla, Oracle och Hewlett Packard Enterprise flyttar sina huvudkontor till Texas för att delstaten saknar inkomstskatt. Det är en bidragande anledning, men också en sanning med modifikation. I stället för inkomstskatt betalar Texasborna höga fastighetsskatter.

När Toyota flyttade sitt huvudkontor från Los Angeles till Plano undersökte Albert Niemi Jr., dekan för Cox

School of Business vid Southern Methodist University, anledningarna. När han senare förklarade flytten för *Dallas Business Journal* sade han: ”Det handlade inte så mycket om att vi [Texas] saknar inkomstskatt. Det handlade egentligen om överkomliga bostadspriser. Det var det som startade hela diskussionen. De höll fokusgrupper med sina anställda, och personalen sa: Vi är beredda att flytta. Vi vill bara ha råd att leva den amerikanska drömmen.”⁷

Det är nämligen inte bara företag som flyttar till Texas. Det är också den vanligaste destinationen för amerikaner som flyttar inom landet. Nettoinflyttningen till Texas från andra delstater har varit positiv ända sedan 1989. Sedan 2010 har närapå två miljoner amerikaner valt att flytta till Texas, som dessutom är en av de delstater som tar emot flest internationella migranter.

5. Lakshmi Varanasi & Jordan Hart, *Major companies continue to relocate to Texas*, 2025, <https://www.businessinsider.com/companies-moving-to-texas> [hämtad 2026-05-07].

6. Cisneros, Hendricks, Clark & Fulton 2021.

7. Bill Hethcock, "Here's the main reason Toyota is moving from California to Texas", *Dallas Business Journal*, <https://www.bizjournals.com/dallas/blog/2015/12/heres-the-main-reason-toyota-is-moving-from.html> [hämtad 2026-05-07].

År	Nettoinflyttning (Inrikes)	Internationell nettoinflyttning	Total befolkningstillväxt
2011	+112 653	+70 535	+402 776
2012	+141 643	+76 954	+433 903
2013	+114 402	+82 449	+400 952
2014	+167 419	~94 200	+475 157
2015	+170 517	~115 500	+500 444
2016	+125 836	~112 100	+449 982
2017	+79 163	~110 900	+399 734
2018	+83 535	~105 100	+379 128
2019	+128 103	~105 000	+367 215
2020	+167 393	~100 000	+373 965
2021	+170 307	+27 185	+310 288
2022	+230 961	~118 600	+470 708
2023	+128 663	~200 000	+473 453
2024	+85 267	+319 569	+562 941

Källa: U.S. Census Bureau, Population Estimates Program (Vintages 2020/2024)

Befolkningen i Texas har vuxit med mer än 400 000 personer per år, år efter år. Omräknat efter Sveriges storlek motsvarar det en befolkningsökning på nära 150 000 personer per år, något som vi inte ens kom upp i under åren 2014 – 2016. Sedan 2010 har den genomsnittliga befolkningsökningen i Sverige varit knappt hälften av den i Texas.⁸

Trots att den svenska befolknings-tillväxten har varit lägre, har kvadratmeterpriserna på bostadsrätter mer än fördubblats sedan 2010. Sedan 2021 har prisutvecklingen stannat av, men på en hög nivå. Under dessa år har Sveriges befolkningstillväxt nästan

stannat av, och ekonomin gått trögt. Framåt förutspås nya stora prisökningar.⁹

Även i Texas har bostadspriserna ökat eftersom byggandet haft svårt att hålla jämna steg med den enorma inflyttningen. Bostadspriserna är dock fortfarande en dragningskraft. Även om lönerna är lägre i Texas än i Kalifornien eller New York är inkomstskatter, hyror och huspriser så pass mycket lägre att de flesta får en bättre privatekonomi av att genomföra en flytt.

Att man lyckats behålla överkomliga bostadspriser beror till stor del på politiska reformer som vi kom-

8. Katarina Wagman, *Folkmängd*, 2026, https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/arbetsmarknad/befolkningen/folkmangd_1208451.html [hämtad 2026-05-07].

9. Bostadspolitik.se, *Ny prognos: Bostadspriserna stiger – LF spår plus 5–6 procent*, 2026, <https://bostadspolitik.se/ny-prognos-bostadspriserna-stiger-lf-spar-plus-5-6-procent/> [hämtad 2026-05-11].

mer beskriva i nästa del. Bland de utlösande faktorerna till reformerna i Texas var att medianhuspriset översteg 300 000 dollar år 2020 och att villor för under 200 000 dollar i stort sett försvann från marknaden.¹⁰ I Sverige saknas handlingskraftiga reformer trots att medelhuspriset överstiger fyra miljoner kronor, 433 000 dollar.

För att sätta siffrorna i perspektiv är BNP per capita mer än 50 procent högre i Texas än i Sverige. Trots att svenska löner är markant lägre är våra hus betydligt dyrare. Dessutom är de mindre, den genomsnittliga svenska småhusbostaden är 122 kvadratmeter,¹¹ medianhuset i Texas ligger på 195 kvadratmeter.¹²

Det är tyvärr svårt att jämföra hur stor andel av sina inkomster som svenskar och Texasbor lägger på boende. Inkomstskatten är mycket högre i Sverige, vilket drar ner den disponibla inkomsten, å andra sidan har Texas höga fastighetsskatter, vilket räknas in i boendekostnaderna.

Skattenivån skiljer sig mycket mellan olika städer och countyn, men utgör i regel en fjärdedel av boendekostnaden.

Dessutom är bolånemarknaderna mycket annorlunda. I USA binder man i regel räntan på mycket lång sikt, 30 år är standard. Räntan på dessa lån ligger i dag strax över sex procent och det förväntas i regel att hela lånet amorteras under de 30 åren. I Sverige ligger den genomsnittliga bolåneräntan under tre procent och amorteringsgraden är väsentligt lägre.

Om man ändå dristar sig till att jämföra så spenderar medianhushållet i Texas 22,2 procent av sina inkomster på boende¹³, eller 1 452 dollar. Medianhushållet i Sverige spenderar 22,6 procent, eller 9 700 kronor (1 033 dollar).¹⁴ Trots betydligt högre räntor, större amorteringar, större bostäder och fastighetsskatter på en till två procent av fastighetsvärdet spenderar alltså Texasborna marginellt mindre av sin lön på boenden än svenskarna.

10. Ben Crockett, Jon Bonura & Judge Shepard, *Come and Build It: Housing Policy Reform in Texas - Texas Public Policy Foundation* (Texas Public Policy Foundation, 2025).

11. Statistikmyndigheten SCB, *Nästan 5,3 miljoner bostäder i landet, 2026*, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-31-december-2025/> [hämtad 2026-05-07].

12. Texas REALTORS, *2026 Texas Homebuyers and Sellers Report* (Texas Realtors, 2026).

13. Carla Astudillo & Joshua Fechter, "The cost of owning a home in Texas is on the rise, census shows", *The Texas Tribune* 11/9 2025, <https://www.texastribune.org/2025/09/11/texas-census-housing-costs/> [hämtad 2026-05-18].

14. Statistikmyndigheten SCB, *Boendeutgiftsprocent per hushåll, konsumtionsutrymme per hushåll och antal hushåll efter upplåtelseform och hushållstyp år 2024*, 2025, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/hushallens-utgifter/hushallens-boendeutgifter/pong/tabell-och-diagram/boendeutgiftsprocent-per-hushall-konsumtionsutrymme-per-hushall-och-antal-hushall-efter-upplattelseform-och-hushallstyp-ar-2024/> [hämtad 2026-05-18].

Än värre blir det om man tittar på storstadsregionerna. Där lönerna är som högst blir också bostadspriserna högst eftersom efterfrågan ökar. För att en ekonomi ska kunna växa är

det avgörande med en fungerande bostadsmarknad just i dessa områden. Tyvärr är Stor-Stockholm dubbelt så dyrt, eller ännu mer, jämfört med storstadsregionerna i Texas.

Storstadsregion i Texas	Medianhuspris i USD
Austin-Round Rock- San Marcos	440 000
Dallas-Plano-Irving	420 000
Fort Worth-Arlington-Grapevine	357 000
Houston-Pasadena-The Woodlands	335 000
San Antonio-New Braunfels	306 000

Källa: *Come and Build It: Housing Policy Reform in Texas (2025)*

Storstadsregion i Sverige	Medelhuspris i USD
Stor-Stockholm	803 000 (7 402 000 SEK)
Stor-Göteborg	618 000 (5 693 000 SEK)
Stor-Malmö	569 000 (5 241 000 SEK)

Källa: Svensk Mäklarstatistik (9 april 2026).

Jämförelsen försvåras något av att man i Texas, och USA, i allmänhet använder sig av medianpriser medan man i Sverige föredrar medelpriset. Men skillnaden mellan måtten är liten, och skillnaden mellan Texas och Sverige är stor. Texasborna kan alltså köpa mycket större hus till mycket lägre kostnader.

Boendekostnaderna beror i sin tur på de låga byggkostnaderna, vilket i mångt och mycket beror på delstaten, och dess städers, liberala byggregler. Det bästa exemplet är sannolikt Houston, som är den enda miljonstaden i hela USA som saknar *zoning laws* – den

amerikanska motsvarigheten till det kommunala planmonopolet i Sverige. Men andra städer i Texas gör också ett bra jobb relativt resten av landet.

Man skulle kunna tänka sig att de låga bostadspriserna i Texas skulle bero på undermålig kvalitet, att man smäller upp farliga hus utan regler. Det är en myt. Texas har tvärtom omfattande och mycket strikta byggregler. I regel följer man *International Building Code (IBC)* och *International Residential Code (IRC)*. Dessa globala, rigörösa standarder har hårda regler för bärighet, brandsäkerhet, elsäkerhet och rördragning. Texas är en delstat

som regelbundet drabbas av orkaner, översvämningar och brutala värmeböljor.

Hus som byggs i dessa miljöer måste uppfylla stränga lokala byggregler. I kustområdena kräver exempelvis Texas Department of Insurance att husen måste utrustas med förstärkta takstolar, orkansäkra fönster och stormsäkra garageportar. I hela delstaten finns dessutom rigorösa krav på energieffektivitet och isolering som ska klara att luftkonditioneringen står på dygnet runt i 40-gradig värme. Ett svenskt standardhus hade inte fått byggas i Texas. Precis som Boverkets byggregler (BBR) i Sverige, drar reglerna upp produktionskostnaderna kraftigt. Många av dessa är dessutom federala och omöjliga för delstaten att runda.

Det amerikanska regelverket är dock inte riktigt lika stelbent som det svenska när det kommer till de i högsta grad kostnadsdrivande tillgänglighetskraven. Sverige tillämpar strikt ”universell utformning” av PBL och BBR. Samma tillgänglighetskrav gäller i princip alla nybyggen. Även den minsta villan eller studentbostaden tvingas ha ett badrum med vändradier för rullstol och tillgänglig entré.

I USA skiljer man på byggnader. Kommersiella fastigheter och offentliga miljöer har stenhårda tillgänglig-

hetskrav genom den federala lagen ADA. Men när det kommer till privata bostäder, undantas villor, radhus och mindre flerbostadshus på upp till tre enheter. I flerfamiljshus med tre våningar utan hiss kräver den amerikanska lagen enbart att lägenheterna på bottenvåningen görs tillgänglighetsanpassade. Vid tre våningar krävs hiss i Sverige.

I andra fall är dock reglerna i USA mycket mer kostnadsdrivande än i Sverige, det tydligaste exemplet är de amerikanska kraven på hissar. De kostar ofta flera gånger mer att installera och underhålla än i Europa. Byggreglerna i USA tvingar dessutom fram stora, ytkrävande hisschakt och, för flerbostadshus, nästan alltid dubbla trapphus – något som äter upp enorma mängder bostadsyta. Reglerna är samma i hela landet.

Att Texas kan bibehålla världens mest dynamiska bostadsmarknad och hålla priserna nere beror alltså inte på reglerna för själva byggandet, utan på att man tillåter byggande på ett förutsägbart och smidigt sätt. När det kommer till effektiviteten i själva bygglovsprocessen och detaljplaneringen är Texas överlägset Sverige och stora delar av västvärlden.

I Sverige kan en detaljplane-process, med sina utredningar om skuggverkan och fasadfärger, åtföljt

av utdragna överklagandeprocesser, ta fem till tio år. I stora delar av Texas saknar politiken möjlighet att lägga sig i planprocessen, prövningen är i stället rent administrativ (*by-right*).

Det innebär givetvis inte att man får bygga hur eller var som helst – fornlämningar, miljöskydd och hotade arter skyddas av delstatliga och federala lagar. Men skillnaden är att om en byggherre bevisligen har uppfyllt dessa lagar, samt de tekniska säkerhetsföreskrifterna, beviljas bygglov direkt av tjänstemännen. Det finns inget politiskt mandat som låter lokala nämnder godtyckligt stoppa ett lagligt projekt för att de plötsligt anser att det inte passar in i den ”lokala karaktären”.

Genom att kapa ledderna minskas politisk risk och de massiva räntekostnader som svenska byggherrar tvingas kalkylera med. Resultatet är att utbudet snabbt kan möta efterfrågan i Texas, trots att hisskraven gör allt dyrare.

Frågan är inte om Sverige kan sänka bygg- och boendekostnader med flera tiotals procent och samtidigt kickstarta tillväxten. Frågan är varför vi inte redan gjort det.

DELSTATSPOLITIKEN

Den texanska bostadsmarknadens framgångar bygger inte på magi, det handlar om konkret politik som Sverige kan lära sig mycket av. Historiskt är de viktigaste mekanismerna att det varit enkelt att expandera städerna utåt, och att lokalpolitiker haft goda incitament att vara byggvänliga.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) måste svenska kommuner upprätta en detaljplan om nybyggnation skulle innebära betydande miljöpåverkan eller stor förändring för omgivningen. Det går alltså inte att enkelt bygga ut staden med nya bostadsområden, att ta fram en ny detaljplan kan ta många år.

Den amerikanska staten är uppdelad i flera lager, under delstaterna ligger countyn som bland annat ansvarar för lokala poliser och domstolar samt en stor andel av infrastrukturen såsom vägar och avlopp. Ännu lägre ner i lagren finns städerna, som hanterar ännu mer lokala frågor än countyn, men som också tar över en del av countyts uppgifter inom stadsgränsen. Större delen av USA, och Texas, ligger dock inte i en stad. För de områdena är countyt statens lägsta politiska nivå.

Till skillnad från större delen av USA ger inte Texas sina countyn makt att planlägga områden. Privilegiet att införa *zoning*, det vill säga att bestämma vilken sorts byggnation som ska tillåtas i vilka zoner, är exklusivt för städerna, och bara inom de egna gränserna. Ett byggföretag kan därför alltid köpa mark utanför stadsgränsen och bygga nya stadsdelar utan att behöva ta hänsyn till något annat än de generella byggreglerna. Ingen politisk makt kan hindra städernas expansion utåt. Utbudet kan alltid möta efterfrågan genom urban sprawl – att staden expanderar utåt.

Reglerna påverkar hela bostadsmarknadens prisbildning. Det går alltid att bygga ut staden till det faktiska priset av mark plus byggnadskostnad. I utkanten behöver man inte kalkylera med de enorma, politiskt skapade kostnaderna – planmonopolspremier och räntekostnader under utdragna överklaganden – som belastar svenska byggkalkyler.

Möjligheten att bygga utanför stadsgränsen fungerar som en ventil. Det skapar ett tryck på städerna att själva vara proaktiva och byggvänliga. Om en stad försöker strypa utbudet med krångliga regler, bygger exploa-

törerna helt enkelt precis utanför gränsen i stället.

Att politiker inte kan stoppa bebyggelse utanför stadsgränsen är en sak, men för att ett bostadsområde ska fungera krävs mer än väggar och tak. Det behövs vatten, avlopp, el och asfalterade vägar. I Sverige behöver man ha kommunen på sin sida för att lösa de puckarna, men i Texas finns en annan lösning: *Municipal Utility Districts* (MUDs).

En MUD är en oberoende, lokalt avgränsad administrativ enhet som ett byggbolag kan sätta upp i samarbete med delstaten. Byggbolaget tar lån för att finansiera och bygga all nödvändig infrastruktur. När husen sedan säljs och folk flyttar in, betalar de boende en specifik MUD-skatt (utöver den vanliga fastighetsskatten) som går till att amortera av obligationerna och underhålla infrastrukturen. När skulden är betald kan området antingen fortsätta driva sig självt eller annekteras av en intilliggande stad.

I Sverige sätter ofta bristen på kommunal VA-kapacitet stopp för nybyggnation. MUD-systemet rundar problemet helt. Byggandet i Texas är alltså inte oplanerat – det planeras bara inte av politiker. Det planeras av aktörer som riskerar egna pengar för att möta kundernas efterfrågan.

Incitamentsstrukturerna i den offentliga ekonomin är en annan nyckel till Texas framgång. Texas saknar helt inkomstskatt på delstatsnivå. Delstaten har en omsättningsskatt, men countyn och städer finansieras till största del av fastighetsskatt. Till skillnad från Sverige, där den kommunala fastighetsavgiften har ett oerhört lågt tak, är det glasklart att nybyggen är bra för den lokala ekonomin då skattebasen ökar. Varje nytt hus innebär högre intäkter genom ökat fastighetsvärde. Det gör att lokalpolitiker har goda skäl att underlätta för byggbolagen, snarare än att motarbeta dem.

Att countyn inte har planeringsrätt, MUDs och vikten av fastighetsskatten räckte under lång tid för att hålla byggandet uppe och bostadspriserna nere. På senare år har dock inflyttningen till Texas varit så pass stor att priserna ökat även där. Mellan januari 2020 och januari 2025 ökade bostadspriserna med 39 procent.¹⁵ Trots att det genomsnittliga huspriset fortfarande var relativt lågt kring 300 000 dollar blev bostadsfrågan den viktigaste på agendan. Mellan 2019 och 2025 genomdrev delstatssenaten ett omfattande program med avregleringar för att göra det billigare att bygga och bo.

Lag	Reformens innehåll
HB 2429 (2019)	Stopp för politiska material- och designkrav. House Bill 2429 förbjuder städer från att detaljstyra vilka byggnadsmaterial som får användas, eller införa specifika estetiska designstandarder, så länge materialen är godkända av de nationella byggreglerna. Det innebär att en kommun inte kan stoppa ett bygge bara för att politikerna hellre vill ha tegelfasader än trä.
HB 3167 (2019)	Tidsbegränsning av byråkratin. House Bill 3167 kräver att städer eller countyn måste besvara ansökningar för tomtavstyckningar och exploateringsplaner inom 30 dagar. Gör de inte det anses ändringen godkänd.
HB 852 (2019)	Stopp för andelsbaserade bygglovsavgifter. Innan 2019 var det vanligt att städerna tog ut bygglovsavgifter som andel av värdet på fastigheten. Det var i praktiken en dold skatt på nybyggnation. House Bill 852 förbjöd sådana avgifter och tvingade städerna att endast ta betalt för vad handläggningen faktiskt kostade.
HB 14 (2023)	Rätt att anlita tredjepartsgranskning. House Bill 14 gör det möjligt att använda sig av begränsad tredjepartsgranskning och privata inspektioner för att komma runt förseningarna bland de offentliga inspektörerna. En marknadsliberal lösning på ett byråkratiskt problem: om kommunens egna byggnadsnämnd eller inspektörer inte hinner granska ritningar och göra inspektioner inom rimlig tid, tillåts byggherren i stället, på egen bekostnad, ta in godkända, privata experter för att utföra jobbet och hålla bygget i rullning.
SB 929 (2023)	Stärkt skydd för befintlig användning. Senate Bill 929 skyddar fastighetsägare vars verksamhet eller byggnad plötsligt hamnar i strid med nya kommunala detaljplaner. Om en stad ändrar sin <i>zoning</i> och plötsligt förbjuder en befintlig verksamhet, ger SB 929 ägaren ett starkt skydd mot att tvingas stänga ner eller bygga om utan kompensation. Det sätter stopp för retroaktiv detaljplanering.
SB 840 (2025)	Lägenheter tillåts på kommersiellt planlagd mark. Senate Bill 840 tillåter utveckling av blandad användning och flerbostadshus på fastigheter som är detaljplanerade för kommersiellt bruk. Genom att minska lokalpolitikens möjlighet att planera byggandet med för mycket detaljer kan utvecklingen ske mer organiskt.
SB 15 (2025)	Bostäder tillåts på små tomter. Senate Bill 15 tillåter att hus byggs på mindre tomter om minst 3 000 kvadratfot (ca 280 kvadratmeter). Tanken är att bli av med de allt för stora minimitomter som vissa städer i delstaten fortfarande har krav på och göra det möjligt för fler att bli husägare. Lagen gäller för i huvudsak obebyggda markområden om minst 5 acres (ca 2 hektar) i Texas stora och medelstora städer.
HB 24 (2025)	Förenklade detaljplaneändringar. House Bill 24 minskar hindren för att ändra markanvändning genom att stärka fastighetsägares rätt att använda sin mark för att skapa bostäder. Lagen tar bort möjligheten för en liten minoritet av närliggande markägare att stoppa nybyggnation.
SB 2477 (2025)	Borttagna hinder för konvertering av kontor till bostäder. Senate Bill 2477 förenklar avsevärt konverteringar från kontor till bostäder genom att ta bort kravet på ny detaljplan och andra byråkratiska hinder. Städerna tillåts exempelvis inte att kräva adderad parkering när kontor görs om till bostäder.
SB 2835 (2025)	Slopat krav på dubbla trapphus. Senate Bill 2835 uppdaterar delstatens byggregler för att ta bort kravet på ett andra trapphus i små flerbostadshus. Att ta bort kravet uppskattas minska byggkostnaderna med mellan 6 och 13 procent för dessa byggnader, samtidigt som det gör det möjligt att få plats med dem på mindre tomter. Brandsäkerheten bedöms inte påverkas.
SB 785 (2025)	Tillåten användning av prefabricerade bostäder. Senate Bill 785 utökar de områden där prefabricerade bostäder (manufactured housing) får placeras. Målet är att sänka byggkostnaderna, i synnerhet för mindre hus, samtidigt som en likvärdig kvalitet bibehålls.
SB 1567 (2025)	Tillåtet att dela bostad. Senate Bill 1567 hindrar städer och countyn från att begränsa människors möjlighet att dela bostad. Den gäller endast för kommuner med färre än 250 000 invånare som har stora college eller universitet, och är tänkt att möjliggöra en mer effektiv användning av det befintliga bostadsbeståndet.

Källa: Texas Legislature Online

Samtliga lagförslag hade ett brett politiskt stöd från en majoritet av både republikanerna och demokraterna i senaten, och de flesta fick majoritet från båda partierna i även representanthuset.

Texas är inte den enda amerikanska delstaten som arbetat med att undanröja hinder för bostadsbyggande, men den har kommit längst. De administrativa avgifterna för att bygga en bostad i Texas ligger på under 1 000 dollar per bostad och lägenhetshus tar i genomsnitt 27 månader från projektstart till inflytt.¹⁶ I Sverige tar det mer än dubbelt så lång tid, 58 månader, att gå i hamn med ett projekt. Bara detaljplanekostnader för ett projekt med 100 lägenheter bedöms ligga mellan 70 och 100 tusen kronor per lägenhet.¹⁷

För småhus var de svenska byggkostnaderna 2024 drygt dubbelt så höga som de i Texas.^{18,19}

Sverige har mycket att lära sig av politiken i Texas delstatskongress, men stora delar av bostadspolitiken

bedrivs i delstatens städer. Den hantearas där på väldigt olika sätt, men i stora delar framgångsrikt. Vi ska göra nedslag i Houston, Austin och Dallas.

16. Jason M. Ward & Luke Schlake, *The High Cost of Producing Multifamily Housing in California* (RAND, 2025).

17. Nancy Mattsson, Anna Broman & Martin Lindvall, *Nationellt Ledtidsindex 2025* (Initiativet Bygg i Tid, Byggföretagen, Fastighetsägarna, 2025).

18. Statistikmyndigheten SCB, *Genomsnittligt byggnadspris per kvm bostadsarea för gruppbyggda småhus. År 1949–2024. Riket, 2026*, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/byggande-och-ombyggnad/priser-for-nyproducerade-bostader/pong/tabell-och-diagram/genomsnittligt-byggnadspris-per-kvm-bostadsarea-for-gruppbyggda-smahus-ar-19492024.-riket> [hämtad 2026-05-11].

19. Best Architecture Services Lake of the Ozarks - TXR AC, *Average Home Construction Cost: 2026 State-by-State Analysis, 2026*, <https://www.txrac.com/blog/average-home-construction-cost> [hämtad 2026-05-11].

Jag känner mig lite dum när jag ställer frågan, men jag är tvungen: ”Kan ni snälla förklara för mig vad en planeringsenhet gör i en stad som inte har stadsplanering?”

Stadsplanerarna Misty Staunton och Suvidha Bandi utbyter en blick med varandra. Det är uppenbarligen inte första gången de fått den här frågan. Misty tar ordet.

– Det som är speciellt med Houston är att vi inte har något planmonopol. Ägaren kan när som helst ändra tomtens användningsområde utan att kolla med oss, men vi har fortfarande saker att göra. Vi kollar om nybyggnationer överensstämmer med byggreglerna, man får inte bygga hur man vill, men att vi inte lägger oss i vad som byggs håller nere priserna.

Houston är unikt bland amerikanska städer. Det är den enda miljonstaden som saknar *zoning laws*, motsvarigheten till det svenska planmonopolet. Det finns helt enkelt ingen stadsplan som berättar vilken sorts byggnader som får byggas var, det är upp till fastighetsägarna. Men det betyder inte att staden saknar byggregler. Suvidha berättar hur processen ser ut.

– Varannan vecka har vi ett stort möte där vi beslutar om alla inkomna bygglovsansökningar. Inför det har vi kontrollerat om de uppfyller alla regler, minsta tillåtna tomtstorlek, översvämningsskydd, parkeringskrav, avstånd mellan korsningar och så vidare. Uppfyller man reglerna så godkänner vi. Vill någon klaga på beslutet måste man visa hur den inskickade planen strider mot reglerna. Totalt tar det oss 10–15 dagar, men vi försöker få ned det till sju.

Problemet med *zoning*, detaljplanering och funktionsseparering är inte att stadsplanerarna är dåliga på sina jobb. Problemet är att systemet ger dem ett omöjligt uppdrag. Hur skulle någon kunna kartlägga den optimala blandningen, skalan och placeringen av varje tänkbar markanvändning i en hel stad?

Systemet förutsätter inte bara att planerarna kan förutse framtida behov för varenda enskild typ av bostad eller kommersiell lokal, utan också i vilken skala allt ska byggas och exakt var det ska ligga. Planerarna måste inte bara förstå en specifik ögonblicksbild av verkligheten, utan också kunna förutse utvecklingen över hela livs-

längden för en detaljplan – vilket ofta sträcker sig långt över ett halvt sekel.

Inom i stort sett alla andra samhällspolitiska områden har idén om att denna anakronistiska form av centralplanering kan ge ens acceptabla resultat blivit grundligt motbevisad. Bara populister med skyggappar stora som fotbollsplaner argumenterar för att centralplanera matförsörjningen. Stadsplaneringen är egentligen inget undantag.

I Houston är alltså bygglovsprocessen helt omvänd mot den svenska. I stället för att politikerna pekar ut vad som ska byggas var, är sådana beslut helt upp till fastighetsägarna och byggbolagen. Byråkraterna kontrollerar bara om de gemensamma reglerna uppfylls och antingen godkänner eller kommer med synpunkter. Resultatet är att staden har bland de lägsta byggkostnaderna i hela USA. Enligt Misty är det resultatet av politisk prioritering.

– Politikerna är tydliga med att de vill ha överkomliga bostadspriser, det får man om fastighetsägarna får göra vad de vill med sin egendom. Dessutom ändrar vi ständigt byggreglerna för att hålla nere kostnaderna.

Houston är verkligen inte befriat från markanvändningsregler. Men till skillnad från städer med planmonopol fokuserar Houstons regelverk nästan

uteslutande på faktiska och mätbara störningsmoment.

Houston har strikta bullerregler, verksamheter som skapar ökad brandrisk eller oönskad lukt är förbjudna, likaså byggande i översvämningsområden – något som är nödvändigt för att inte förvärra de översvämnningar som staden brottas med.

Staden reglerar också proaktivt specifika, genuint problematiska verksamheter. Medan traditionellt planlagda städer försöker identifiera och isolera exakt varje tänkbar användning, oavsett om den är harmlös eller inte, lägger Houston sitt krut på de verksamheter som bevisligen stör människor. Enligt stadens regler måste till exempel slakterier hålla ett avstånd på drygt 900 meter från närmaste bostad, och oljekällor får inte ligga närmare än 120 meter. Strippklubbar och liknande verksamheter får inte etableras inom 450 meter från en skola eller kyrka, och spritbutiker och barer måste hålla ett avstånd på minst 90 meter.²⁰

Tyvärr har även Houston haft sina perioder av överdriven politisk regleringsvilja. Det tydligaste exemplet är stadens parkeringskrav, som historiskt tvingat byggherrar att anlägga en viss mängd parkeringar beroende på verksamhet. Som vanligt innebar

20. City of Houston, Texas, *Houston Code of Ordinances*, 2026.

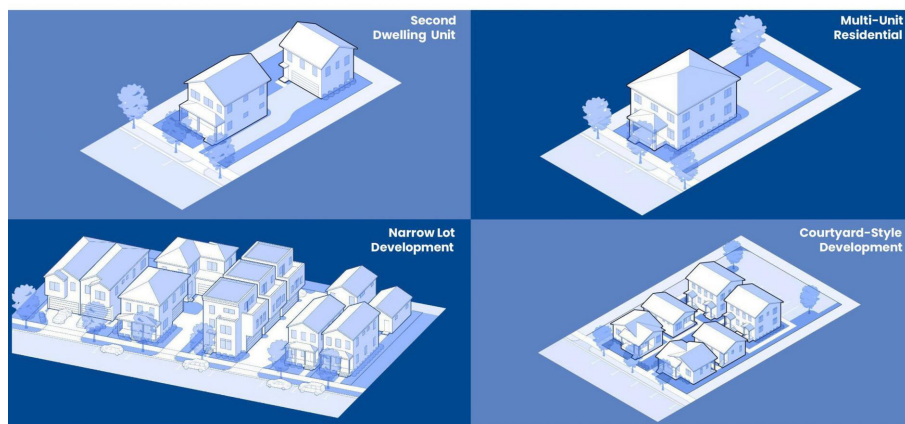
reglerna ett stort mått av godtycke. En bar behövde exempelvis erbjuda fjorton parkeringsplatser per tusen kvadratfot, medan en taverna bara behövde tio.²¹

Även Houston har historiskt haft tillväxthämmande regler, men staden har varit snabb på att anpassa sig. Redan 1998 genomförde staden sin berömda *Townhouse-reform*. Man minskade den minimala tomtarean i stadens centrala delar från 5 000 kvadratfot (465 kvadratmeter), vilket fortfarande är standard i stora delar av USA och i Sverige kan centrala villaområden ha ännu större tomter, till 1 400 kvadratfot

(130 kvadratmeter). Det är mindre än hälften av de 3 000 kvadratfot som delstatskongressen i Texas lagstiftade om 2025 i Senate Bill 15.

Redan 2013 utsträckte Houston samma regel till i stort sett hela staden, vilket triggade en massiv våg av byggande där äldre, slitna villor på stora tomter ersattes av tre eller fyra moderna radhus. 2023 lättade man ytterligare på reglerna för flerfamiljshus och minskade parkeringskraven kraftigt. Enligt stadens klimathandlingsplan ska alla parkeringskrav avskaffas innan 2030.²²

Livable Places Encourages these Housing Types



2023 reformerade Houston sina byggregler för att hålla nere kostnaderna. Då blev det enklare att bygga en mängd olika former av boenden. Bild från City of Houston.

21. M. Nolan Gray, *Arbitrary Lines: How Zoning Broke the American City and How to Fix It* (Island Press, 2022).

22. Nolan Gray, "How Car-Clogged Houston Could Be a Climate Policy Leader", *Bloomberg.com* 21/5 2020, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-05-21/houston-s-climate-plan-could-make-it-a-green-model> [hämtad 2026-05-04].

2023 reformerade Houston sina byggregler för att hålla nere kostnaderna. Då blev det enklare att bygga en mängd olika former av boenden. Bild från City of Houston.

Resultatet är att Houston har lyckats hålla huspriserna nere trots sin enorma tillväxt. De enda större städerna i USA som har billigare boenden är utflyttningsorter i rostbältet som Detroit, eller platser med markant lägre löner som San Antonio. Inflationstjusterat är huspriserna till och med lägre i Houston i dag än 1980, samtidigt som staden mer än tredubblat sin befolkning. Under samma period har priserna i New York ökat med 147 procent och San Francisco med 216 procent.²³

Även i Sverige har fastigheterna haft massiva prisuppgångar sedan SCBs Fastighetsprisindex startade 1981. Hyreshus har haft den i särklass starkaste inflationstjusterade värdeökningen med 251 procent, följt av fritidshus med 198 procent och småhus med 151 procent.²⁴ När det kommer till bostadsrätter inleder Svensk Mäklarstatistik sin data 1996, sedan dess har kvadratmeterpriserna i hela Sverige ökat från 4997 kronor till 44 894 kronor år 2025. Det är en

inflationstjusterad ökning på 454 procent. I Stockholms kommun har kvadratmeterpriserna gått från 11 124 kronor år 1996 till 86 267 kronor år 2025.²⁵

Den stora gemensamma nämnaren mellan platser där bostadspriserna skenar är att politiken har lagt sig i vad som får byggas var. Houston är det ultimata exemplet på hur *zoning laws* och detaljplaner är de vapen som politiker använder för att skjuta sig själva i fötterna.

Man ska dock ha med sig att Houston inte helt saknar planerade områden. Det är bara det att det inte är politikerna som planerar. Systemet kallas *deed restrictions*, en form av privaträttsligt avtal i stil med svenska servitut.

När en byggherre planerar ett nytt bostadsområde i Houston kan de skriva in specifika regler och restriktioner direkt i köpekontrakten. Dessa avtal knyts till marken och följer med oavsett vem som äger fastigheten i framtiden. Avtalen kan reglera allt från att området är exklusivt reserverat för villor (vilket hindrar grannen från att öppna en högljudd bilverkstad eller en nattklubb) till mer detaljerade estetiska krav på fasadfärger, staketens höjd eller var sopkärnen får stå.

23. Anya Martin, "Houston, we have a solution", *Works in Progress Magazine* 12 (2023).

24. SCB, Fastighetsprisindex, 2026.

25. Svensk Mäklarstatistik, Svensk Mäklarstatistik, 2026, <https://www.maklarstatistik.se/> [hämtad 2026-05-04].

Houstons modell är ett marknadsbaserat alternativ till traditionell stadsplanering och *zoning*. I stället för att kommunens politiker drar streck på en karta och bestämmer hur hela staden ska se ut, styrs besluten av utbud och efterfrågan. Konsumenterna kan själva välja vilken typ av grannskap de föredrar. Den som vill ha lugn, ro och strikt enhetlighet köper in sig i ett område med omfattande *deed restrictions*. Den som i stället prioriterar maximal frihet att bygga om sitt hus, starta verksamhet på tomten eller bygga ett flerfamiljshus, söker sig helt enkelt till områden med få eller inga restriktioner.

För byggherrarna blir reglerna ett sätt att maximera värdet på det de bygger. De skapar de restriktioner som de tror att framtida köpare är villiga att betala för. Blir reglerna för strikta eller för slappa i förhållande till vad människor efterfrågar, kommer de få svårt att sälja husen.

Kanske är den största skillnaden mellan politisk detaljplanering och *deed restrictions* att de sistnämnda i regel försvinner när de har spelat ut sin roll. Till skillnad från stela detaljplaner har *deed restrictions* ett inbyggt bäst före-datum. När deras ursprungliga löptid har löpt ut – vanligtvis tjugo-

fem till fyrtio år efter att de upprättats – kräver de att de boende aktivt röstar för en förlängning. Historiskt sett har många avtal helt enkelt fått förfalla efter sin första löptid.²⁶

En unik detalj i Houstons system är hur privata avtal upprätthålls. Normalt sett i USA är det *Homeowners Association (HOA)* eller enskilda grannar som måste dra varandra inför domstol om ett avtal bryts, vilket kan vara både dyrt och slitsamt. Eftersom dessa avtal är så centrala för stadens funktion, har administrationen i Houston valt att hjälpa invånarna att upprätthålla avtalen. Om någon bryter mot en *deed restriction* kan staden kliva in och stämna fastighetsägaren å grannarnas vägnar.

På så sätt har Houston lyckats kombinera fördelarna med en fri byggmarknad med invånarnas behov av förutsägbarhet – utan att behöva upprätta ett byråkratiskt planmonopol.

I dag är de flesta Houstonbor nöjda med systemet, men historiskt har det behövt försvaras. Houstons väljare har gått till valurnorna flera gånger för att ta ställning till om staden ska införa en traditionell stadsplan, och varje gång har svaret blivit ett nej. Redan 1948 och 1962 hölls folkomröstningar där förslagen om att införa zonindelning röstades ner. Invånarnas skepsis mot

26. Gray 2022.

politisk inblandning i äganderätten, anledningen till att staden har bra och billiga bostäder, var helt enkelt för stark.

Den största prövningen kom 1993. Efter en tids intensiv lobbying från resursstarka husägare i äldre villakvarter – som oroade sig för att områdenas karaktär höll på att förändras – lyckades förespråkarna pressa stadsfullmäktige till att faktiskt rösta igenom införandet av *zoning laws*. Motståndarna organiserade sig dock blyxtsnabbt, samlade in tiotusentals namnunderskrifter och tvingade fram en bindande folkomröstning för att riva upp beslutet.

Kampanjen inför folkomröstningen blev stenhård och ritade om det traditionella politiska landskapet. Stadsplanering och *zoning* förespråkades av den etablerade, välbärgade medelklassen som argumenterade för ordning, reda och skydd av den egna närmiljön (klassisk NIMBYism). Motståndarna bildade en bred och i mångas ögon udda koalition: fastighetsutvecklare och företagare gjorde gemensam sak med stadens minoritetsgrupper, medborgarrättsrörelser och låginkomsttagare.

Nej-sidans främsta argument var att stadsplanering i praktiken skulle fungera som en osynlig, exkluderande mur. De visade hur *zoning* historiskt använts i städer som till exempel Los Angeles för att driva upp bostadspriiser, stänga ute mindre privilegierade grupper och hindra fattiga invånare från att starta småföretag i sina egna kvarter. Argumentet att byråkrati och regleringar alltid slår hårdast mot dem som har minst resurser, blev avgörande.

När rösterna räknades på valnatten vann nej-sidan med knapp marginal – 52 procent mot 48. Houston's fria modell överlevde, och sedan dess har frågan om att införa ett kommunalt planmonopol varit politiskt stendöd.

Dagen efter mitt möte med Misty och Suvidha träffar jag Margaret Brown, en färgstark pensionär som under lång tid arbetade som direktör för Houston's planeringsenhet. Hon minns folkomröstningen 1993 väl, eftersom hon själv paradoxalt nog var med och tog fram det politiska förslaget som röstades ner.

– Det var en *Houston-style zoning*. Inte för mycket regler, och inga områden som var bara för villor, men det förlorade ändå. Houstonborna har alltid sagt ”berätta inte för mig vad jag ska göra med min egendom”. Utan *zoning* har vi kunnat växa och utvecklas utan att priserna drar iväg.

Margaret beskriver sedan Houston på det mest målande vis jag hört.

– Houston är en Monet, andra städer är Rothkos.

Hon har helt rätt. Städer med stela planmonopol är som Mark Rothkos tavlor: uppdelade i skarpa, isolerade och monokroma färgblock av funktionsseparering. Houston liknar mer Claude Monets stil: på sina ställen kan det tyckas kaotiskt och oplanerat med den skiftande markanvändningen. Men när man tar ett steg tillbaka och betraktar helheten växer en levande och harmonisk organism fram.

Mellan de två tror jag att de flesta väljer Monet.

Austin har blivit en av de populäraste platserna att flytta till i hela Texas, och staden växer inte bara med nya bostadsområden i utkanten. Det senaste decenniet har befolkningen innanför stadsgränsen vuxit med hela 30 procent.

Stockholm, med ungefär lika många invånare, borde vara Sveriges Austin: en stad med höga löner, starka techföretag och nära vatten och natur. Men jämförelsen är nedslående. Sedan 2015 har Austin stadskärna byggt 13 000 bostäder per år, och 24 000 i stadens utkanter²⁷ och låtit kontorsbyggnader skjuta i höjden i centrum. Stockholms stad har byggt mellan fyra och fem tusen.²⁸ Faktum är att under 2025 flyttade 67 300 till Stockholm och 69 100 flyttade därifrån.²⁹ Att fler lämnar Sveriges ekonomiska centrum än som söker sig till det är ett enormt underbetyg.

Det som gör Austin så intressant är att den tillväxtvänliga politiken kommer från vänster. Austins stadsfullmäktige består av tio demokrater och en representant för Democratic Socia-

lists of America. Nicole Nosek från Texans for Reasonable Solutions har jobbat tillsammans med politikerna för att möjliggöra stadens förtätning.

– Vi lyckades inte med en generell reform av hela stadsplanen, men i stället för att rita om tomtgränserna lyckades vi ge människor större makt över sin mark. Nu får man bygga upp till tre byggnader på samma tomt. Det är fantastiskt att se hur nya hus dyker upp i gamla bostadsområden, till lägre kostnad.

Nicole Nosek syftar på ett av de mest utdragna och infekterade politiska slagen i Austins historia: CodeNEXT. Redan 2013 inleddes arbetet med att uppdatera Austins gamla stadsplan från 1984 som var ett stort hinder för stadens tillväxt. CodeNEXT var ett ambitiöst försök att skriva om hela stadsplanen från grunden. Målet var att i ett svep rita om kartan för att tillåta mer blandad bebyggelse, högre täthet och minska bilberoendet.

Projektet förvandlades dock snabbt till en administrativ mardröm.

27. Clifford, Rodnyansky & Su Pew 18/3 2026.

28. Anton Bergerhed & Eva Andersson, *Statistik om Stockholm Bostadsbyggandet 2024* (Stockholms stad, 2025).

29. Statistikmyndigheten SCB, *Utflyttningen bromsade Stockholms befolkning under en miljon 2025, 2026*, <https://www.scb.se/hitta-statistik/redaktionellt/hogre-utflyttning-bromsade-stockholms-befolkning-precis-under-en-miljon/> [hämtad 2026-05-07].

Staden plöjde ner omkring åtta till tio miljoner dollar och över fem år i utredningar, konsultarvoden och otaliga medborgardialoger. Samtidigt mobiliserade stadens NIMBY-grupper och resursstarka villaägare i de äldre stadsdelarna sitt motstånd. De ville till varje pris bevara de exkluderande zonerna för enbart villor och motsatte sig all form av förtätning i sina närområden.

Motståndet kulminerade i utdragna rättsprocesser. En grupp husägare stämde staden och hävdade att Austin hade brutit mot delstatslagarna genom att inte skicka ut individuella kallelser till varje enskild fastighetsägare vars mark påverkades av den nya planen.

Framför allt krävde husägarna rätten att använda sig av namninsamlingar. Enligt lagen kunde en mycket liten minoritet, 20 procent, av närboende gå samman för att protestera mot en omplanering. Om en sådan protest skickades in krävdes helt plötsligt en supermajoritet i stadsfullmäktige för att godkänna den nya stadsplanen. Lagen, som förändrades 2025, gick i Texas under namnet *the Tyrant's veto*.

År 2020 föll domen och NIMBY-grupperna fick rätt. Staden tycktes inte ha någon väg att krångla sig igenom sina egna byråkratiska processer för att rita om sin egen stadsplan. CodeNEXT skrotades officiellt och

många trodde då att Austins chans att bygga bort bostadskrisen var över. Men efter fiaskot med CodeNEXT bytte den byggvänliga alliansen strategi. I stället för att försöka planera fram täthet genom att rita om zongränserna började man genomföra riktade, marknadsliberala avregleringar. Man tvingade inte fram förändring, utan gav tillbaka äganderätten till enskilda tomtägare.

Genom att successivt införa reformer som HOME-initiativet (som ger dig rätten att bygga upp till tre hus på din egen tomt) och avskaffandet av parkeringskrav, kringgick man helt behovet av att lansera en ny, total stadsplan. Det bärande argumentet blev att staden inte ska kunna förbjuda dig att bygga ett gårdshus till din gamla mamma på din egen tomt.

Genom att flytta makten från stadsbyggnadskontoret till den enskilda fastighetsägaren, lyckades Austin paradoxalt nog åstadkomma exakt det som CodeNEXT misslyckades med: en organisk förtätning av staden som i dag pressar ner hyrorna och bostadspriserna.

Reformtakten i Austin har det senaste året varit hisnande, där man radat upp tunga, byggvänliga segrar. Svenska politiker bör inspireras av följande:

Tre bostäder på en tomt: I slutet av 2023 avskaffade man i praktiken *single family zoning*, politiskt framtvångade villamattor, genom att tillåta upp till tre bostäder på en helt vanlig villatomt. Det gör det enkelt att bygga extra gårdshus på tomten, eller omvandla en villa till flera radhus.

Minskade krav på tomtstorlek: Våren 2024 sänkte staden dramatiskt den minimala tomtstorleken för en bostad från 5 750 kvadratfot ner till 2 000 kvadratfot (cirka 185 kvadratmeter). Det blev lagligt att stycka av tomter och bygga mindre bostäder.

Slopade parkeringskrav: I november 2023 blev Austin den största staden i USA att helt slopa obligatoriska, kommunala parkeringskrav för all nybyggnation. Byggherrar tvingas inte längre gjuta dyra, ytkrävande parkeringsplatser i onödan, utan bygger numera bara den mängd parkering som marknaden faktiskt efterfrågar.

Slopade närhetskrav och höjrestriktioner: Staden har avskaffat bisarra regler (*compatibility standards*) som tidigare strypt byggnadshöjder om de låg i närheten av ett villaområde. Tidigare förbjöds flervåningshus om de låg inom 165 meter (540 fot) från en enfamiljvilla. Detta extrema avståndskrav har staden nu krympt till rimliga 23 meter (75 fot), vilket raderar en gigantisk NIMBY-radie. I dag till-

låts högre byggnader där de gör mest nytta, i synnerhet längs stora transportstråk.

Rätten att bygga innebär dock inte att det allmänna tar kostnaden för tomtens ökande användning av gemensam infrastruktur. Austin tillämpar både så kallade *impact fees* (kapacitetsavgift) och *tap fees* (anslutningsavgifter). Bygger man ett nytt hus på tomten och ska koppla på det på stadens vatten och avlopp, betalar man en *impact fee* till staden som är öronmärkt för att underhålla och bygga ut stamledningarna och reningsverken. Om det dessutom krävs att ledningen från gatan in till huset grävs om, betalar fastighetsägaren hela den kostnaden i *tap fee*. Principen är att tillväxt ska betala för sig själv.

Ett av de bästa exemplen på hur Austin bygger tätt och centralt är stadsdelen Mueller. Där stadens flygplats, Robert Mueller Municipal Airport, tidigare låg breder ett stort bostadsområde med blandad bebyggelse nu ut sig. När den gamla flygplatsen, som omringades av annan byggnation, blev för liten för den växande staden flyttades flygtrafiken till den tidigare militärbasen Bergstrom Air Force Base – Austins Arlanda.

I dag bor över 10 000 människor på de 287 hektar som fram till 1999 bara bestod av landningsbanor och hangarer. Avståndet till centrala Austin är ungefär lika långt som till Lidingö, men befolkningstätheten är mer än 3,5 gånger så stor.

Efter att priserna gick upp under pandemin har byggboomen i Austin lett till att hyrorna sjunkit med otroliga 19 procent i reala termer mellan 2021 och 2025.³⁰ Trenden ser bara ut att fortsätta. I början av 2026 hade hyrorna sjunkit 33 månader i sträck och under 2025 var den totala minskningen 7,3 procent.³¹

Som svensk kan man bara drömma om en utveckling likt den i Austin.

30. Clifford, Rodnyansky & Su *Pew* 18/3 2026.

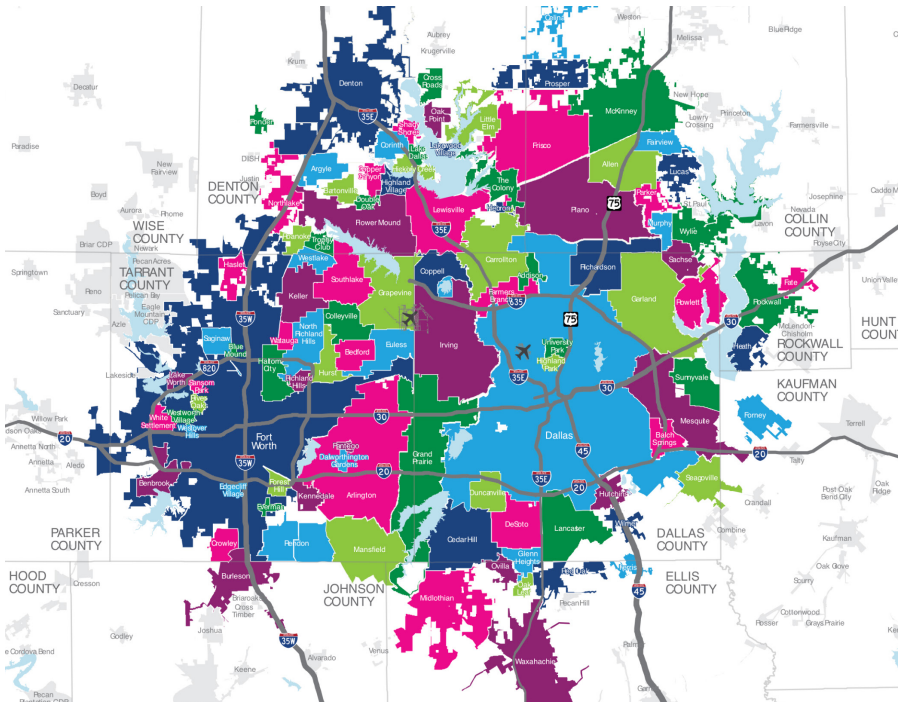
31. Dina Sartore-Bodo & Gabriella Iannetta, "Austin Rents Are Going Down", *Realtor.com* 18/2 2026, <https://www.realtor.com/advice/hyperlocal/austin-rents-are-going-down/> [hämtad 2026-05-07].

DALLAS

Det administrativa enhet som kallas *City of Dallas*, är egentligen bara en liten del av en gigantisk, fragmenterad metropol. Storstadsregionen Dallas-Fort Worth (DFW) hyser över åtta miljoner invånare och är en av de absolut snabbast växande regionerna i hela USA. Hemligheten bakom regionens framgång är hård konkurrens mellan staden och dess förorter.

DFW-regionen består inte av en administrativ storstad som dikterar

villkoren för hela metropol. I stället utgörs regionen av över 100 självständiga städer – som Plano, Frisco, Arlington, McKinney och Irving. Eftersom Texas städer nästan uteslutande finansieras via den lokala fastighetsskatten och försäljningsskatten, uppstår en stenhård kamp mellan borgmästarna om att attrahera skattebetalare, företag och byggherrar.



Städerna i staden i Dallas-Fort Worth. Bild från The Dallas-Ft. Worth Spartans

Fragmenteringen skapar en marknad av regelverk. Om stadsfullmäktige i Dallas plötsligt skulle få för sig att höja skatterna, krångla till bygglovsprocesserna eller införa orimliga krav på hur nya hus ska se ut, stannar inte regionens tillväxt av. Byggherrarna och företagen väljer då helt att förflytta sig över stadsgränsen till Plano eller Frisco, för att hitta mer gynnsamma regelverk.

I praktiken är DFW ett område av marknadsekonomi applicerad på stadsplanering. Invånare och kapital röstar med fötterna. Det tvingar byråkratin att hålla sig smidig, effektiv och tillmötesgående, vilket pressar ner byggkostnaderna i hela storstadsregionen.

Någon som känner till de speciella förutsättningarna i DFW väl är Nathaniel Barrett, Chief Financial Officer på byggföretaget Options Real Estate.

– På vissa sätt hade det kanske varit bättre om vi varit en enda stor stad, men det är ju bra att vissa av städerna är motiverade att bygga. Det är tydligt att folk flyttar till de områdena, jag är tvungen att lära mig namn på nya städer varje dag. Även om centrala Dallas inte växer så gör Dallas-Fort Worth det, och mitt jobb som fastighetsutvecklare är ganska enkelt. Jag har fullt upp med att möta efterfrågan.

När det blir tydligt för väljarna att grannstaden får en allt större skattebas och bättre välfärd genom att tillåta byggande, då blir de också byggvänliga. Till skillnad från Sverige, där de flesta städer bara är en enda stor kommun, synliggörs politikens misslyckanden mycket tydligare och de bra exemplen lyser starkare.

– Egentligen finns det ingen naturlig väljargrupp som är emot bra bostadspolitik. Man vinner inga val med slagord som ”Hyrorna är för låga!” eller ”Husen är för billiga!”. Faktum är att alla vinner när man bygger nytt. Utöver att områdena blir trevligare att bo i och stadens skattebas ökar är nya hus både säkrare och energisnålare.

Den interna konkurrensen i DFW innebär att inte ens centralorten kan luta sig tillbaka. I många storstadsregioner tas det för givet att de största och viktigaste företagen ska ligga i den absoluta stadskärnan, oavsett hur krångligt eller dyrt det är. I Dallas-Fort Worth är numera förorter, städer som Plano, Irving och Frisco, så framgångsrika i sitt företagsklimat att de lockar till sig multinationella huvudkontor från både Kalifornien och från Dallas självt.

Ett av de absolut tydligaste exemplen är telekomjätten AT&T:s flytt. När företaget under de senaste decennierna utvärderade var de skulle

konsolidera sin enorma personalstyrka och placera sitt globala huvudkontor, hängde hotet ständigt i luften: om Dallas stad blev för byråkratiskt eller oflexibelt, fanns det ett dussintal närliggande förorter som med glädje skulle ta emot dem. I början av 2026 hände det, AT&T meddelade att de överger sina lokaler i centrala Dallas. Förorten Plano drog det längsta strået.

Enligt AT&Ts vd John Stankey handlade beslutet uttryckligen om att investera i ”medarbetarnas upplevelse” med kortare pendlingstid, smidigare parkering och lägre bostadskostnader.³² AT&Ts arbetskraft hade till stor del redan flyttat norrut mot förortsstäder som Plano, huvudkontoret följde helt enkelt med till de förorter som vunnit i konkurrensen om medborgarna.

Dynamiken i metropolen DFW visar att bostadspolitik är näringspolitik: Om förorter som Plano inte hade haft ett så elastiskt bostadsutbud, hade arbetskraften inte haft råd att flytta dit i samma utsträckning. Då hade AT&T inte heller haft något incitament att placera sitt huvudkontor där. Den lokala konkurrensen tvingar städerna i staden att fortsätta

utvecklas och erbjuda goda livschanser till sina medborgare.

Den enda region i Sverige som liknar Dallas är Storstockholm. Alla andra svenska städer består i praktiken av en stor kommun, men Stockholms tätort har brett ut sig långt utanför Stockholms egna kommungräns. Listan på kommuner som skulle kunna konkurrera med Stockholm och bli Sveriges eget Plano är lång: Järfälla, Sollentuna, Solna, Danderyd, Täby, Lidingö, Nacka, Huddinge, Botkyrka bara för att nämna några.

Det finns visst mått av skattekonkurrens mellan Stockholmskommunerna, vilket är bra för skattebetalarna och Sverige som helhet. När effektiviteten pressas i en kommun kan andra ta efter och medborgarna kan få mer kommunal service till en billigare penning. Tyvärr gör det kommunala utjämnningssystemet att stora delar av en effektiviseringsvinst i exempelvis Solna går till att subventionera fallerande kommuner runt om i landet. Den nyttiga konkurrensen hämmas, men den finns i alla fall.

När det kommer till bostadsbyggande ser det helt annorlunda ut. I stället för att tävla om nya medborgare har kommunerna kring Stockholm i

32. Briana Brown & Erin Jones, *AT&T to move its global headquarters from Downtown Dallas to Plano, company officials confirm*, 2026, <https://www.cbsnews.com/texas/news/att-downtown-dallas-headquarters-plano-texas/> [hämtad 2026-05-04].

många fall valt att gå åt andra hållet. Det värsta exemplet är Lidingö som enligt kommunstyrelsens ordförande Daniel Källenfors (Moderaterna) ”är färdigbyggt”. Han menar det: Lidingö var tredje sämst i Sverige på att bygga bostäder de senaste 10 åren. Enbart Stockholm och Danderyd rankas lägre.³³ De platser där priserna är som högst och flest svenskar vill bo är de platser där det byggs allra minst.

Egentligen är det inte så konstigt, det svenska systemet är inte byggt för att gynna byggande. Svenska kommuner finansieras av två inkomstkällor, kommunalskatten och omfördelning från staten. Men varje skattebetalare innebär också en ny person som behöver kommunal service. Att bygga nya bostäder innebär i bästa fall ingen skillnad för kommunens finanser.

Bygger man många bostäder i en kommun, då faller i regel priserna. Det är en generellt positiv utveckling som gör det billigare att bo, men det gör det också möjligt för nya invånare att flytta till kommunen. De nya invånarna kommer i regel ha lägre löner, det är ju först vid de lägre priserna som de har råd att flytta in. De kommer alltså inte betala lika mycket skatt till kommunen, men de ska fortfarande ha vägar, barn i skolan och till slut äldreomsorg. Att bygga bort bostads-

bristen och sänka bostadspriserna blir en förlustaffär.

I Lidingös fall skulle ett omfattande byggande sannolikt innebära en försämrad ekonomi. I nuläget har man artificiellt hållit bostadspriserna uppe genom att i allt väsentligt förbjuda byggande i kommunen. Bara de mest välbärgade har råd med de dyra villorna i kommunen, personer som betalar höga inkomstskatter. Skulle Lidingö bli mer överkomligt prissatt skulle även personer med lägre lön ha råd att flytta dit, personer som behöver lika mycket kommunal service, men som betalar in mindre via kommunalskatten.

Jämför det med situationen i Plano. Varje ny bostad i staden betalar för sig själv via fastighetsskatten. Det spelar ingen roll hur stor inkomst som invånarna har, köper de ett hus i Plano behöver de betala en viss andel av husets värde i skatt. Till skillnad från Lidingö finns inte heller möjligheten att trycka upp priserna artificiellt genom att politiskt hindra byggandet. Fastighetspriserna påverkas av närliggande städers beteende, om Plano inte bygger så byggs det i stället i Frisco, Allen eller Fairview. Fler hus där håller nere priserna i Plano, men ger inga nya skattebetalare.

33. Fredrik Kopsch, *Timbros byggindex* (Timbro, 2025).

I Planos fall ger också invånartäthet mervärde. Med invånartäthet följer fler butiker företag och annan generell utveckling av området. Fastighetsvärdet ökar även på platser där det inte bara är bostäder. För Lidingö spelar det ingen roll, all skatt som den lokala butiken eller företaget betalar sugs upp av staten och de bidrag som staten ger till kommunerna får Lidingö nästan inte alls ta del av, men i Plano betalar den nya butiken också fastighetsskatt. Att AT&T flyttat till Plano innebär en enorm ökning av skatteintäkterna.

För städerna i DFW är det lönsamt att vara tillväxtmotorer och tillåta byggande, men för Lidingö är det en alldeles utmärkt modell att vara ett sömnigt villaområde utan jobbmöjligheter. Det svenska systemet gör det oerhört lönsamt att bygga ett reservat åt de mest högavlönade på Stockholms arbetsmarknad.

I Texas straffas byggstopp och inflexibilitet direkt med ekonomisk stagnation för den enskilda staden. I Sverige uppmuntras byggstopp av systemet.

När man lägger ihop frånvaron av ekonomiska incitament med ett planmonopol som låter lokala politiker detaljstyra varje fasadfärg, är det föga förvånande att Stockholmsregionen bygger bråkdelen av vad Dallas gör. Dallas visar att när städer tvingas tävla om skattebasen på en öppen marknad, är det i slutändan utbudet och invånarna som vinner.

REFORMER FÖR SVERIGE

AVSKAFFA PLANMONOPOLET, HABARA GENERELLA REGLER.

Tanken med amerikansk *zoning* eller svenska detaljplaner är att stadsplanerare ska ta rationella beslut om varje tänkbar markanvändning. Vad ska tillåtas? och med vilken täthet? Målet är att helheten ska styra detaljerna och den upplyste stadsplaneraren ska ta informerade beslut om hur man ska hantera problem med oförenliga verksamheter.

Stadsplaneringen ger byråkraterna möjligheten att försöka lösa en rad samhällsfrågor. Det kan handla om att minska trångboddhet, styra tillväxten till underutnyttjade vägar och transportstråk, eller se till att parker och skolor finns inritade på kartan innan nybyggnation sker. Utan ett planmonopol blir det mer komplicerat att hantera dessa frågor, vilket i värsta fall skulle kunna leda till sämre planerade samhällen som sänker invånarnas livskvalitet.

Men när stadsplaneringen försöker att separera funktioner för att hantera klassiska problem med negativa externaliteter, görs det i regel på två sätt – som båda kommer med extremt höga kostnader.

Den första strategin är att införa överdrivet konservativa regler. Med ständigt mer detaljerade underkategorier som specificerar och isolerar minsta lilla markanvändning. Men regleringen kommer aldrig att vara objektivt bra. För vissa är en liten kvartersbutik i ett bostadsområde ett välkommet inslag som erbjuder dagligvaror på gångavstånd. För andra kan den vara en källa till oönskat buller och trafik. Den enes tillgång är den andres negativa externalitet.

Både *zoning* och detaljplanemonopolet försöker lösa målkonflikter med trubbiga verktyg. Exempelvis kan kvartersbutiker hamna i kategorin ”kommersiell användning” – tillsammans med mycket mer störande verksamheter som biltvättar eller bensinstationer som alla förbjuds från stora bostadsområden. Om man tvunget ska reglera negativa effekter genom att styra själva användningen, och i förväg försöka lösa alla potentiella intressekonflikter innan de ens har uppstått, är systemet förmodligen det bästa man kan åstadkomma. Av nödvändighet måste planmonopolet trycka in markanvändning i godtyckliga kategorier baserat på hur stadsplanerarna

tolkar deras teoretiska påverkan. Sedan faller man tillbaka på förenklad funktionsseparering eller rena förbud, helt oavsett invånarnas lokala preferenser eller vilka alternativa lösningar som faktiskt hade kunnat fungera i det specifika fallet. Detaljerade planer kommer aldrig att vara det optimala sättet att reglera mark på.

Det andra sättet som stadsplaneringen "löser" intressekonflikter på, är genom att vältra över kostnaderna på stadens mindre privilegierade invånare. Historien är full av osmakliga exempel. Traditionellt sett har tunga industrier och störande kommersiella verksamheter ofta tvingats in i eller i anslutning till bostadsområden med låginkomsttagare. I stället för att en störande verksamhet byggs där den är som mest lönsam, hamnar den hos de som har minst möjlighet att klaga.

I många fall är de enda "externaliteter" som regleras egentligen bara de upplevda kostnaderna av rent estetiska förändringar, eller rädslan för att människor från andra samhällsklasser ska flytta in. I Sverige har den här konflikten dragits till sin spets av hyresgästföreningens omfattande förslag i den uppmärksammade rapporten *Sveriges bästa villaområden (2025)* – ett angrepp på den svenska villastaden.

Hyresgästföreningens tes var att Sveriges mest exklusiva och glesa villaområden, Djursholm i Stockholm, Långedrag i Göteborg och Bellevue i Malmö, är ohållbara i sitt bilberoende och sin sociala segregation. Deras lösning var att massivt förtäta dessa privata villaområden med flerbostadshus och hyresrätter. Hyresgästföreningen vill allt som allt bygga 600 000 nya bostäder i Sveriges mest attraktiva villaområden.

Reaktionen lät inte vänta på sig. Tidöpartierna har genomgående anklagat initiativet för att vara ett försök att "tvångsblanda befolkningen" och organisationen Villaägarna har återkommande beskrivit förtätning med flerbostadshus som ett direkt hot mot sina områdens karaktär, trygghet och trivsel. Båda sidorna i debatten vill använda sig av centralplaneringen, antingen för att trycka in höghus där omgivningen inte vill ha dem, eller för att hålla byggnation långt borta från den egna tomten. Den som sitter med planeringsmakten får bestämma, alla andra får vackert titta på.

På det stora hela är den svenska bostadspolitiska debatten långt efter den i Texas. Genom att låsa fast oss i ett planekonomiskt upplägg blir våra alternativ ohållbara. Om våra centrumnära villaområden tvingas vara frysta för evigt dömer vi nästkom-

mande generationer till bostadsbrist och långa pendlingssträckor. Om politikerna däremot planerar in hyreshus på platser med bristande efterfrågan skapar man utanförskapsområden, ett misstag som man begått om och om igen i Sverige.³⁴

Sverige kommer aldrig kunna lösa bostadskrisen så länge nybyggnation betraktas som ett statligt verktyg för social ingenjörskonst, i stället för ett frivilligt utövande av privat äganderätt. Den misslyckade bostadssituationen beror inte på brister i hur systemet tillämpas, utan på själva grundidén: illusionen om att stadsplanerare kan – och bör – sitta och detaljkartlägga den lämpligaste markanvändningen och tätheten för en hel stad decennier i förväg. Även om vi kunde trolla bort de skeva incitament och särintressen som oundvikligen förvränger den politiska planeringen, är verkligheten helt enkelt för komplex. Centralplanering kommer aldrig att uppnå effektivitet.

Samtidigt tvivlar nog få på att vi behöver något sätt att hantera genuint oförenliga markanvändningar. En stad behöver mekanismer för att hålla tunga fabriker borta från bostadsområden, eller för att kontrollera verkliga störningsmoment som buller

eller tung trafik. Men planmonopolet har aldrig varit rätt mekanism för den sortens reglering.

Om målet är att stoppa buller och dålig lukt, bör lagstiftningen förbjuda överdrivet buller och dålig lukt – inte lägga sig i vad enskilda fastighetsägare bygger på sin mark. Som Houston har visat går det utmärkt att upprätthålla ordning och förutsägbarhet genom generella miljöregler.

Det kommunala planmonopolet är inte bara långsamt och kostnadsdrivande – det är dessutom rättsosäkert. Försvare av dagens system hävdar ofta att detaljplanerna behövs för att garantera en trygg och lagstyrd process. Empirin visar dock på motsatsen: kommunerna använder ofta sitt monopol till att diktera villkor de inte har juridisk rätt till.

2009 visade forskarna Carl Caesar och Eidar Lindgren ett omfattande systemfel i den kommunala myndighetsutövningen. Deras granskning visade att över hälften – hela 55 procent – av alla detaljplaner innehöll bestämmelser som antingen var otydliga eller helt saknade lagstöd.³⁵

Trots att upprättandet av en detaljplan är lagligt reglerad myndighetsutövning, har kommunerna kunnat fortsätta med illegal kravställning. När

34. Jan Jörnmark, *Att blanda bostäder – en studie av ett misslyckande* (Timbro, 2026).

kommuner utövar sitt planmonopol genom att ställa olagliga eller otydliga krav skapas en enorm risk och osäkerhet för byggherrar. Det fördyrar, försenar och i värsta fall stoppar byggprojekt helt. Till följd av monopolställningen är det i praktiken omöjligt för markägare och byggbolag att kräva sin lagliga rätt.

Om byggherrar ges en lagstadgad rätt att bygga utifrån generella, tydliga säkerhetskrav och översiktsplaner – i stället för att vara utlämnade till lokala tjänstemäns hemmagjorda regler – skapas för första gången verklig rätts-säkerhet och effektivitet i det svenska stadsbyggandet.

ERSÄTT DEN KOMMUNALA INKOMSTSKATTEN MED EN KOMMUNAL FASTIGHETSSKATT

Planmonopolet och överklaganden är bara verktyg för att stoppa byggandet. Hade de inte funnits hade svenska kommuner sannolikt funnit andra sätt att sätta käppar i hjulen för utveckling. Anledningen är att det svenska skattesystemet i många fall gör bostadsbyggande till en förlustaffär för kommunerna. För att vända utvecklingen måste vi ändra de ekonomiska spelreglerna.

Som vi såg i jämförelsen mellan Dallas-förorten Plano och Lidingö, agerar lokala politiker utifrån de incitament de ges. I Texas saknas inkomstskatt på delstatsnivå. I stället finansieras de lokala städerna nästan uteslutande genom en lokal fastighetsskatt. Det betyder att varje ny bostad och varje nyetablerat företag ökar kommunens skatteintäkter. En lokalpolitiker i Texas som säger nej till ett byggprojekt säger samtidigt nej till finansieringen av nästa skola eller brandstation.

I Sverige är situationen den rakt motsatta. Kommunernas huvudsakliga intäktskälla är kommunalskatten på arbete, kompletterat med ett djupt problematiskt kommunalt utjämningsystem. En kommun som ökar sina skatteintäkter genom att fler arbetar bara får behålla 5 procent. Resten omfördelas till andra kommuner.³⁶ Incitamenten är svaga för att bedriva en tillväxtpolitik, oavsett om det kommer till arbete, företagande eller bostäder.

När en svensk kommun bygger ett nytt bostadsområde innebär det kostnader för äldreomsorg, förskolor och skolor. Men uppsidan är minimal. Om de nya invånarna inte tillhör gruppen

35. Carl Caesar & Eidar Lindgren, *Kommunernas detaljplanebestämmelser. Lagstöd? Tydlighet?* (KTH, 2009).

36. Isak Kupersmidt & Gustav Karreskog, *Kommunalråd utan ansvar* (Timbro, 2016)

med de absolut högsta inkomsterna, täcker deras kommunalskatt sällan mer än de nya välfärdskostnaderna. Och skulle kommunen lyckas attrahera starka skattebetalare, slår det statliga utjämningsystemet till och omfördelar vinsten till andra delar av landet. Dagens statliga fastighetsavgift är dessutom försvinnande låg, har ett fast tak och ger ingen som helst dynamisk utdelning till kommunen när värdena i ett område stiger.

Det svenska systemet subventionerar passivitet och bestraffar tillväxt. Det är därför rika kommuner bygger osynliga murar för att hålla folk ute, och det är därför politiker saknar viljan att ta strid mot lokala NIMBY-grupper. Det kostar dem ingenting att säga nej.

För att ändra på dynamiken borde Sverige avskaffa den kommunala inkomstskatten och ersätta den med en kommunal fastighetsskatt. Dessutom måste det kommunala utjämningsystemet avskaffas eller reformeras i grunden. Skatteväxlingen skulle innebära att nybyggnation blev en vinstaffär för alla inblandade.

Om kommunen får behålla en procentsats av fastighetsvärdet inom sina gränser, förvandlas varje bygglovsärende från en potentiell utgift till en ren intäkt. Kommunerna skulle börja tävla om att locka till sig byggherrar,

precis som städerna i Dallas-Fort Worth.

En lokal fastighetsskatt gör det också lönsamt för en kommun att uppgradera trista asfaltsöknar och lågintensiva industriområden till en tät, levande blandstad. När marken utnyttjas mer effektivt och värdena stiger, stärks den lokala välfärdens finansiering.

Vidare hade det blivit uppenbart för kommunens väljare vad NIMBY-ism faktiskt kostar. Att stoppa ett bostadsprojekt för att bevara en övervuxen dunge innebär plötsligt att man aktivt tackar nej till skatteintäkter, vilket sätter press på politikerna att våga säga ja till tillväxt.

Skiftar man skattebasen från arbete till fastigheter rätar man ut den skeva incitamentsstrukturen. Då hade Sveriges kommuner kunnat sluta vara förvaltare av bostadsbrist och i stället bli möjliggörare för människor som vill bygga sina liv.

RUNDA PLANMONOPOLET MED RIKTIGA ATTEFALLSHUS

Att på sikt helt avskaffa planmonopolet är rätt och riktigt, men för att snabbt komma igång med att bygga bort bostadsbristen i våra redan existerande städer behöver vi reformer som kan komma på plats snabbt och runda den befintliga byråkratin.

Lösningen finns i en reform som svenskarna redan älskar: Attefallshuset. Vi behöver bara ta konceptet till nästa nivå.

Som exemplet med Austins havererade stadsplan CodeNEXT visade, är det ofta politiskt omöjligt och extremt tidsödande att rita om hela detaljplaner från toppen. Om en svensk kommun försöker ändra en detaljplan i ett befintligt villaområde för att tillåta förtätning, fastnar processen ofta i decennielånga överklagandeprocesser där grannar utnyttjar Tyrannens veto.

Lösningen, precis som i Austin, är att skifta makt från stadsbyggnadskontoret till den enskilda markägaren genom lagstiftning på nationell nivå.

Sverige bör utöka den befintliga Attefallslagstiftningen och göra det lagligt för varje småhusägare att ha upp till tre fristående bostadsenheter på sin tomt – helt oavsett vad den lokala kommunala detaljplanen säger om maximal byggnadsarea, prickmark eller täthet. Dessa nya ”Super-Attefallshus” bör få vara upp till 150 kvadratmeter stora och byggas i två våningar.

Regeringen har nyligen diskuterat införandet av så kallade ”Sverigehus” – statligt typgodkända standardhus som ska få ett snabbspår genom bygglovsprocessen. Tanken att standardisera

är i grunden god, men i praktiken är förslaget ett slag i luften. Varför? För att Sverigehusen fortfarande är underkastade lokala detaljplaner.

Ett typgodkännande löser bara den byggnadstekniska prövningen, men om kommunens detaljplan säger att ett område bara får ha enplanshus, eller att hus inte får placeras på en viss del av tomten, så spelar det ingen roll hur statligt godkänt Sverigehuset än är – det är fortfarande olagligt att bygga.

En reform som faktiskt ger fastighetsägare rätt att förtäta sina egna tomter utan att be om lov skulle ge en rad positiva effekter:

Organisk förtätning underifrån: I stället för Hyresgästföreningens konfliktfyllda vision om att tvångsförtäta villaområden med storskaliga höghus, får vi en mjuk och organisk förtätning. Vi skapar det som i USA kallas för the missing middle – en blandning av fristående gårdshus, radhus och flerfamiljshus som smälter in i den befintliga trädgårdsstaden.

Kortsluter NIMBY-vetot: Precis som med dagens Attefallshus skulle en sådan här byggnation vara så kallat bygglovsbefriad. Det innebär att om huset uppfyller Boverkets generella tekniska krav och säkerhetsföreskrifter måste kommunen ge ett startbesked. Grannars möjlighet till okynnesöverklaganden minskas.

Byggprocessen går från att ta årtal till några veckor.

Gör vanliga svenskar till bostadsutvecklare: Genom att tillåta tre hus på tomten ger vi hushållen enorma möjligheter att bygga kapital och hantera sina boendekostnader. En barnfamilj kan bygga ett hus på tomten för att hyra ut och därmed klara av sina egna räntekostnader. Åldrande föräldrar kan flytta in i gårdshuset medan den yngre generationen tar över huvudbyggnaden.

Effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur: I våra villastäder finns redan vägar, vatten, avlopp och elnät framdraget. Att tillåta en förtätning här är det absolut snabbaste, billigaste och mest miljövänliga sättet att skapa hundratusentals nya bostäder nära jobben. Om det befintliga VA-nätet inte räcker till för tre nya hus på en tomt eller ett nytt flerbostadshus, bör kommunen inte svara med byggförbud. I stället bör de ställa ut en prislapp. Om byggherren är beredd att via riktade avgifter finansiera utbyggnaden av ett tjockare rör, eller på egen bekostnad anlägga innovativa system för gråvattenåtervinning som rymms inom gatans befintliga kapacitet, ska bygglovets beviljas.

I grund och botten handlar det om vem som äger marken. En kommunpolitiker ska inte ha rätten att förbjuda dig att bygga ett riktigt, fullstort hem till din dotter eller en hyresgäst på din egen tomt. Genom att tillåta tre hus per tomt släpper vi loss marknadskrafterna på gräsrotsnivå och skapar en texansk byggboom i de svenska trädgårdarna.

BEGRÄNSADETALJSTYRET

Även om vi expanderar Attefallshusen, måste själva kärnan i den svenska stadsplaneringen reformeras. Dagens detaljplaner är inte bara trubbiga, de är extremt klåfingriga. Svenska kommuner använder planmonopolet för att diktera allt från exakta takvinklar och fasadmateriell till exakt var på tomten en byggnad får stå och exakt vad som får säljas i bottenvåningen. Under våren har bostadspolitik.se haft en serie artiklar om *Det kommunala godtycket*, en riktig skräckläsning.

En tjänsteman i kommunhuset vet inte bäst hur människors behov och preferenser kommer att se ut decennier in i framtiden. För att få igång en organisk och snabb stadsutveckling måste detaljplanernas räckvidd och makt beskäras kraftigt.

Följande reformer bör genomföras i Plan- och bygglagen (PBL):

1. Förbjud detaljstyrning av markanvändning

En detaljplan ska framöver enbart få reglera de allra bredaste dragen, såsom att skilja tung, miljöstörande industri från bostäder. Kommunen ska fräntas rätten att i detalj diktera exakt hur en yta används. Om en fastighetsägare vill bygga om bottenvåningen i ett bostadshus till ett café, ett kontor eller en liten livsmedelsbutik, ska det alltid vara tillåtet. Att som i dag funktionsseparera städer in i minsta detalj skapar sovstäder och hindrar näringslivet från att snabbt anpassa sig efter vad invånarna faktiskt efterfrågar.

Stadsplaneringen måste återgå till sina kärnuppgifter: att planera gemensam infrastruktur och öka säkerheten. I stället för att agera smakdomare och lägga sig i fasadfärger eller fönsterstorlekar, ska stadsplanerarnas tid och skattebetalarnas resurser läggas på det övergripande systemet. Planerna bör begränsas till att dra upp de stora linjerna för huvudgator, spårtrafik och övergripande vatten- och avloppssystem, avsätta mark för det som är gemensamt, såsom stadsparker, torg, brandstationer och skolor samt säker-

ställa att genuina risk- och hälsofaror, som kemiska industrier eller tung logistik, inte placeras vägg i vägg med förskolor och bostäder.

Stockholms mest populära kvarter byggdes under Lindhagenplanen. Planeringen sträckte sig inte längre än till att rita ut några större huvudgator omgivet av ett rutnät av mindre gator. Bergsknallar reserverades för parker och planteringar. En av få byggregler sade att byggnaderna inte fick vara högre än att solljus skulle nå gatan.³⁷ Stadens exakta utformning lämnades till entreprenörer och byggmästare, det var de som bestämde vad husen skulle innehålla och hur de skulle se ut. Centrala Stockholm byggdes helt enkelt under ett regelverk som liknar det i Houston.

Hur kan Sverige komma tillbaka dit? Att ändra i detaljplanen är en process som tar årtal. Här kan vi inspireras av *Senate Bill 840*, delstatslagen som gör gällande att bostäder alltid ska tillåtas i zoner för kommersiell verksamhet. En liknande lag i Sverige skulle kunna ta bort kommunernas möjlighet att separera områden som bostäder, centrum, handel, kontor, parkering, garage, kultur och fritid. Alla dessa beteckningar skulle kunna ersättas med en enda områdes-

37. Joakim Broman, "Mina drömmars stadsplanering", *Smedjan* 21/3 2024, <https://timbro.se/smedjan/mina-drommars-stadsplanering/> [hämtad 2026-05-19].

beteckning – vi kan kalla den mänsklig verksamhet.

2. Tillåt alltid fri avstyckning och sammanslagning av tomter

Som vi såg i fallet med Houstons framgångsrika *Townhouse-reform* och Austins sänkta tomtkrav, är flexibla tomtstorlekar helt avgörande för att bygga bort en bostadskris. Svenska kommuner använder i dag detaljplanerna för att tvinga fram artificiellt stora minsta tillåtna tomter, vilket i praktiken fungerar som ett förbud mot billiga bostäder. Staten bör lagstifta om att det alltid är tillåtet för en markägare att stycka av en stor tomt till flera mindre, eller slå ihop tomter för att bygga ett flerfamiljshus även om det strider mot bestämmelser i detaljplanen. Om tomtstorlekarna tillåts att organiskt anpassa sig efter markvärdet skulle utnyttjandet effektiviseras.

3. Skrota ”prickmark” och avståndskrav till gatan

Ett av de absolut vanligaste sätten kommuner förstör byggbar mark på är genom att ”pricka” den i detaljplanen, vilket betyder att den inte får bebyggas. Ett annat problem är det godtyckliga kravet på att byggnader måste placeras 4,5 meter från tomtgränsen. Det skapar en gles, utspridd och ineffektiv stadsbild. Huvudregeln bör vara

att det är upp till fastighetsägaren att avgöra var på tomten huset ska stå. PBL bör förbjuda kommunala regler om avstånd till tomtgräns, förutsatt att generella nationella krav för brandsäkerhet uppfylls. Det skulle omedelbart frigöra enorma mängder byggbar mark i våra befintliga städer.

4. Stärk äganderätten

I dag bär svenska markägare hela den ekonomiska risken för kommunalt godtycke. Utgångspunkten bör vara att man har rätt att bygga, fräntas man rätten bör man kompenseras. Sverige behöver starkare skydd av äganderätten.

Lokalpolitiker borde bära kostnaden för sin NIMBYism. Om de anser att en ny restriktion verkligen är livsviktig för ”områdets karaktär”, får de helt enkelt vara beredda att betala vad de kostar. I nästa val får man då se om väljarna accepterar det.

5. Stopp för K-märkningar

Kulturmiljöskydd (q- och k-märkning) har i Sverige blivit ett av de mest potenta vapnen för att stoppa stadsutveckling. Systemet missbrukas rutinmässigt av sårintressen och tjänstemän för att frysa hela stadsdelar i tiden och blockera nödvändig förtätning. Kulturmiljöskydd är ett massivt ingrepp i den privata äganderätten,

där markägaren tvingas agera ofrivillig museiintendent på egen bekostnad.

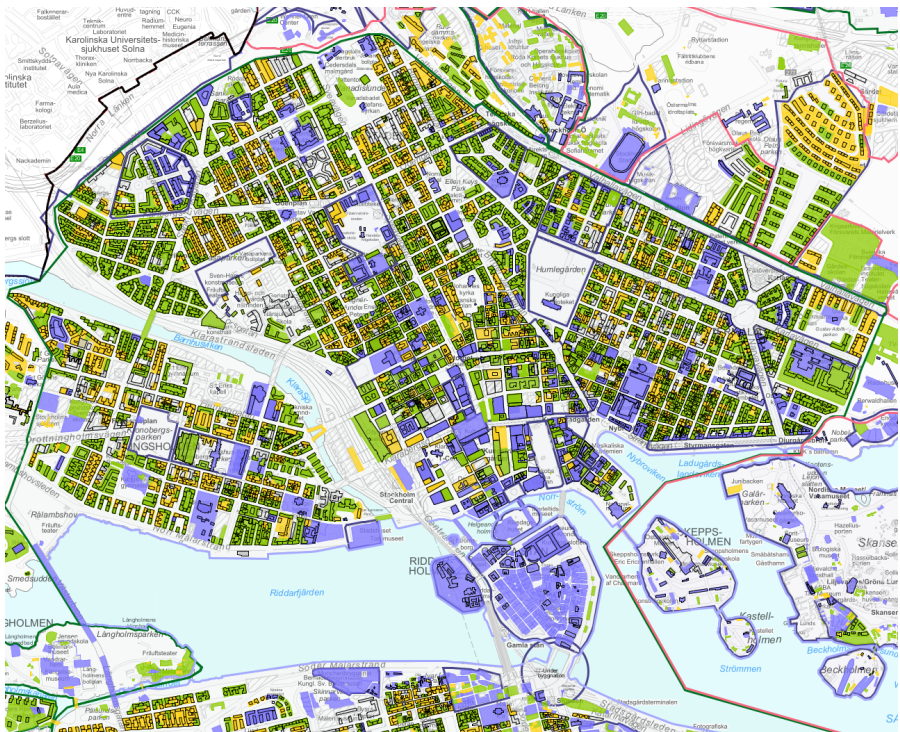
I Stockholm finns en kulturhistorisk klassificering i fyra nivåer som används av kommunens förvaltningar i samband med detaljplanering och bygglovsprövning.

Den högsta klassen är blå och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Därefter kommer grönt vilket också innebär ett högt kulturhistoriskt värde och bedöms vara särskilt värdefullt från

historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Den tredje nivån är gult, vilket innebär att miljön bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

Fastigheter kan också markeras som grå, alltså utan kulturhistoriska värden.

Större delen av centrala Stockholm är antingen blå eller grön, och får därmed inte förvanskas enligt plan- och bygglagen. Staden har med det i prak-



I princip varenda byggnad i centrala Stockholm omfattas av någon form av kulturhistorisk klassificering. Bild från Stockholms stad.

tiken frusit fast i tiden. Gråmarkerade byggnader lyser med sin frånvaro.

Möjligheten för kommuner att K-märka privat egendom mot ägarens vilja bör avskaffas. Om samhället – det vill säga stat eller kommun – anser att en specifik byggnad är av sådant omistligt riks- eller lokalintresse att den aldrig får röras eller utvecklas, då bör samhället köpa fastigheten till 125 procent av marknadsvärdet såsom vid annan expropriering. Rättigheten att bestämma över en byggnads framtid bör följa med ägandet och den ekonomiska risken.

6. Förbud estetisk detaljstyrning (Gestaltningssystem)

Svenska kommuner har utvecklat en ohälsosam besatthet av att agera smakdomare. Genom så kallade gestaltningssystem och estetiska krav i detaljplanerna tvingar man fram specifika takvinklar, fasadmaterial och färgval.

Denna politiska detaljstyrning av arkitektur fördröjer projekt i årtal och fördyrar byggandet kraftigt, då standardiserade och kostnadseffektiva lösningar tvingas ritas om. Till och med den statliga *Produktivitetsskäringskommissionen* (SOU 2024:29) har slagit larm om detta och konstaterat att

gestaltningssystem skapar osäkerhet, sänker produktiviteten och förlänger planprocesserna i onödan. Kommissionens slutsats är att kommunernas möjlighet att ha åsikter om detaljerad gestaltning och utseende måste begränsas.³⁸

Det offentliga ska ställa krav på säkerhet och hållfasthet – inte taktegel och nyanser. Estetiska bedömningar bör helt utgå ur Plan- och bygglagen och förbjudas som grund för att neka bygglov. Om grannar vill ha enhetlig estetik är det upp till dem att, likt i Houston, upprätta frivilliga avtal.

7. Inför tyst godkännande och privatiserad bygglovsprövning

Även om en detaljplan tillåter byggnation kan stadsbyggnadskontoren i Sverige förhålla processen med nästintill oändliga kompletteringar och utredningar. I dag finns det visserligen en lagstadgad tidsgräns på tio veckor för kommunerna att bevilja bygglov. Problemet är att klockan inte börjar ticka förrän stadsbyggnadskontoret anser att handlingarna är ”kompleta”. Genom att kräva nästintill oändliga kompletteringar kan kommunerna i praktiken pausa klockan och förhålla processen i månader. Texas har löst

³⁸. SOU 2025:96, *Fler möjligheter till ökat välbefinnande*, 2025.

denna administrativa flaskhals genom två verktyg som Sverige borde kopiera.

För det första: tyst godkännande. Det räcker inte med teoretiska tidsgränser om byråkratin själv äger tidtagaruret. Om kommunen inte har handlagt och antingen godkänt eller nekats en bygglovsansökan (med en slutgiltig och tydlig motivering) inom en strikt tidsgräns, ska bygglovet anses automatiskt beviljat (tyst godkännande). Kommunens tidsfrist ska inte kunna användas som ett passivt veto mot nybyggnation.

Att effektivisera bygglovet är ett viktigt steg, men för att verkligen lösa den svenska bostadskrisen måste principen om tyst godkännande även appliceras på planprocessen. Det är svårare eftersom en PBL kräver exempelvis miljöprövning innan en detaljplan kan antas. Men det kan införas i delar av processen.

I dag har en svensk kommun fyra månader på sig att ge besked om en byggherre ens får påbörja arbetet med en detaljplan, men det finns inga kännbara sanktioner om kommunen drar ut på tiden. Regelverket bör ändras så att om kommunen inte levererar ett planbesked i tid, ges byggherren per automatik rätten att gå vidare till nästa steg i planprocessen, precis som vid ett positivt besked.

För det andra: rätten till privat inspektion. Om kommunens handläggare har för mycket att göra, bör byggherrar ha laglig rätt att (på egen bekostnad) anlita certifierade, privata ingenjörer för att utföra bygglovsgranskning och teknisk inspektion – något Texas nyligen drev igenom för att kapa köerna (genom House Bill 14).

Regeringen har i propositionen *Effektiv och säker byggprocess*, som överlämnades till riksdagen 5 mars 2026, föreslagit att den nya rollen ”byggbedömare” ska kunna användas i vissa fall av inspektioner och granskning. Byggnadsnämnden ska inte pröva det som omfattas av byggbedömarens ansvar.³⁹ Om en väsentlig andel av Sveriges nybyggen omfattas kan byggbedömarna bli en nödvändig ventil genom byråkratin.

Utöver det bör även Boverkets byggregler ses över. Krav på tillgänglighet, bullernivåer, dagsljusinsläpp och exakta mått på badrum gör det nästan omöjligt att bygga små, billiga lägenheter. Men man ska ha med sig att Texas inte heller är befriat från överdrivet hårda byggregler, anledningen att man klarar av att hålla nere priserna beror dock till största del på att man tillåter byggande.

FÖRBJUD KOMMUNALA NATURRESERVAT

Ett av de absolut mest missbrukade verktygen i den svenska byråkratis verktygslåda är kommunala naturreservat. När en kommun eller en högljudd lokal opinion vill stoppa ett önskat bostadsprojekt, men saknar giltiga planmässiga skäl, finns den sista möjligheten – att för evigt frysa marken genom att skapa ett naturreservat.

Kommunala naturreservat skapas ytterst sällan för att skydda unik biologisk mångfald eller bevara utrotningshotade arter. I stället har svensk miljölagstiftning kidnappats och gjorts till ett exkluderande stadsplaneringsverktyg. Resursstarka villaområden använder naturreservat för att bygga gröna murar mot andra områden, blockera utbyggnad av infrastruktur, och för att garantera att de egna väljarna får behålla sina hundpromenader, oavsett hur stort bostadsbehovet är. Möjligheten för kommuner att skapa naturreservat är ett systemfel som låter lokalt särintresse och kamouflerad exkludering trumfa en hel generations möjlighet att hitta ett hem.

För att förhindra att kommuner använder miljöbalken för att hindra bostadsbyggande krävs två reformer:

1. Avskaffa kommunernas rätt att bilda naturreservat

Kommuner bör fråntas sin rätt att instifta egna naturreservat. Makten att för evigt frysa markanvändningen bör exklusivt ligga på statlig nivå. Statliga myndigheter har ett bredare, regionalt och nationellt perspektiv. Om en yta ska fridlysas måste beslutet fattas utifrån strikt vetenskapliga och nationella bevarandevärden – inte utifrån lokalpolitisk kohandel och rädslan för arga insändare från närboende. Bara om en naturmiljö faktiskt är unik bör den skyddas. Om den bara är en politisk sköld mot flerbostadshus, ska den kunna bebyggas.

2. Rulla tillbaka politiskt motiverade reservat

Utöver att stoppa nya missbruk måste vi rulla tillbaka de senaste decenniernas misstag. Staten bör initiera en systematisk genomlysning av alla befintliga kommunala naturreservat i Sverige. Särskilt fokus bör ligga på de reservat som är belägna i tätortsnära lägen.

Ett exempel på ett politiskt skapat naturreservat som bör rullas tillbaka är Långängen–Elfvik som Lidingö kommun inrättade 2006, ett enormt

område om 702 hektar beläget på centrala och östra delen av Lidingö. Några unika naturvärden kan man inte hitta här, det är en plats med ”ädellövträd, betesmarker, slätterrängar, våtmarker och äldre barrskog”⁴⁰, en sorts natur som man kan hitta på många platser i Sverige. Dessutom är natur-

reservatet uppenbart uttritat för att hindra utveckling. Det fångar inte ett distinkt område med höga naturvärden utan är uttritat för att nå exakt fram till tomtgränsen på den bebyggelse som redan finns. Naturreservatet är en våt filt över hela ön.



Naturreservatet Långängen-Elfvik tycks taktiskt inritat för att hindra bebyggelse på Lidingö. Bild från Naturkartan.

Ett annat exempel är Årike Fyris i Uppsala. Redan 1951 beslutade man om att skydda området där de unika kungängsliljorna växer, men sedan dess har naturreservatet expanderats

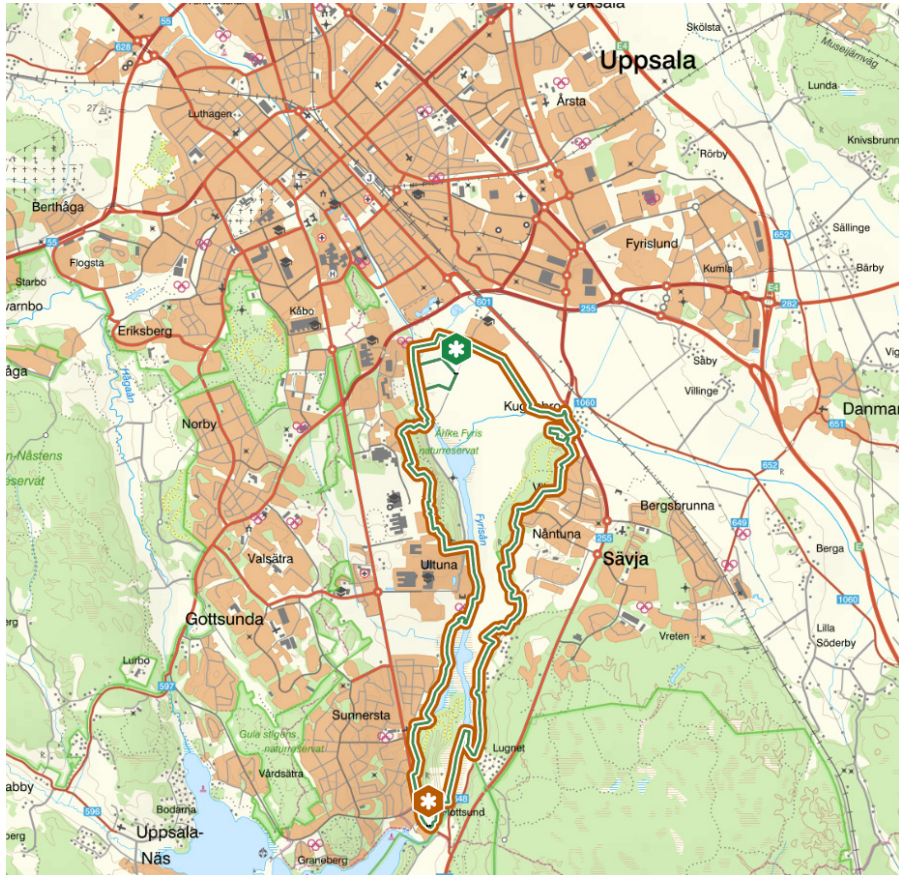
i omgångar. 2018 expanderades naturreservatet rejält, kort efter att staden avtalat med staten att bygga ut staden söderut längs järnvägen mot Stockholm. Delar av Årike Fyris innehåller

40. Naturkartan, *Långängen-Elfviks naturreservat*, 2026, <https://www.naturkartan.se/sv/stockholms-lan/langangen-elfvik> [hämtad 2026-05-06].

områden med unikt rikt fågelliv, men stora delar är helt enkelt vanlig åkermark eller skog.

Naturreservatets gränser tycks vara strategiskt utritade för att förhindra stadens expansion söderut och kan nu komma att stå i vägen för

byggandet av stadens spårväg.⁴¹ Väster om Årike Fyris ligger Sunnersta, ett villaområde med några av Uppsalas mest välbärgade invånare, som likt Lidingöborna inte har visat något större intresse för att få fler grannar.



Årike Fyris hindrar effektivt stadens expansion söderut. Bild från Naturkartan.

41. Emilia Berggren Sörlin, "Spårvägsbron stoppas – ansökan bristfällig", SVT Nyheter 13/10 2025, <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/ uppsala/sparvagsbron-stoppas-ansokan-bristfallig> [hämtad 2026-05-06].

De kommunala reservat som vid en objektiv granskning visar sig sakna genuint höga och oersättliga naturvärden, och vars primära funktion bevisligen har varit att agera politisk bromskloss för exploatering, måste upphävas och återgå till att bli byggbar mark. Ytor som har potential att erbjuda tusentals unga människor tak över huvudet, på platser där infrastrukturen redan finns utbyggd, ska inte vara fridlysta för evigt bara för att en tidigare kommunstyrelse ville slippa ta debatten om förtätning.

I dag är det i princip omöjligt att rulla tillbaka naturreservat. Miljöbalken (7 kap. 7 §) slår fast att ett beslut om naturreservat bara får upphävas helt eller delvis om det finns ”synnerliga skäl”, eller om reservatet uppenbart inte längre fyller sitt syfte. Det innebär att extraordinära skäl krävs för att rubba beslutet. Det allmänna behovet av bostäder räknas nästan aldrig som ett synnerligt skäl. Naturvärdet trumfar bostadsbehovet. Miljöbalken behöver reformeras så att kommuner, eller regeringen, kan återkalla naturreservat för att bygga bostäder.

FÖRBJUD PARKERINGSNORMER

En av de absolut dyraste och mest dolda skatterna på svenskt bostadsbyggande är de kommunala parkeringskraven, ofta kallat parkeringsnormen. Det är en byråkratisk kvarleva som bör förbjudas.

I princip varje svensk kommun tvingar i dag byggherrar att anlägga ett specifikt antal parkeringsplatser per nybyggd lägenhet. Eftersom marken i städerna är dyr och trång, tvingas bostadsutvecklarna ofta spränga ut underjordiska garage. Kostnaden för en enda underjordisk parkeringsplats i en svensk storstad kan landa på mellan 500 000 och 1 000 000 kronor att bygga, och en halvering av parkeringsnormen bedöms leda till 20 procent mer nyproduktion i Stockholm.⁴²

Eftersom invånarna sällan är beredda att betala den faktiska månadskostnaden för vad ett sådant bygge kostar, tvingas byggherren baka in förlusten i kalkylen för själva bostäderna. Resultatet? Bostadspriserna och hyrorna pumpas upp. Även den student eller unga vuxna som cyklar eller åker kollektivt tvingas, via sin hyra, vara med och subventionera

grannens parkeringsplats. Parkeringsnormen fungerar i praktiken som en regressiv skatt som straffar dem utan bil och slår undan kalkylen för tiotusentals potentiella bostäder.

Precis som vi konstaterat tidigare har städer som Austin insett det absurda i att tvinga fram onödiga parkeringar och avskaffade sina parkeringsnormer helt i november 2023. Houston är på väg att fasa ut dem till 2030. Sverige måste följa efter. Plan- och bygglagen bör ändras så att det blir olagligt för kommuner att ställa krav på minimiparkering i detaljplaner och vid bygglovsprövning. Det är byggherren, utifrån kundernas faktiska efterfrågan och betalningsvilja, som ska avgöra hur många parkeringsplatser som är lönsamma att bygga. Bostadspolitik och bilpolitik måste frikopplas.

Samma argumentation gäller givetvis även cykelparkering. I dag tvingar kraven på cykelparkering fram att fler parkeringar byggs än som faktiskt behövs. Den genomsnittliga beläggningen på cykelparkering i nyproducerade bostadsprojekt i storstadsregionerna är omkring 50 procent.⁴³

42. Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen & Naturskyddsföreningen, *Framtiden för parkering och nya bostäder 2020*.

43. Rasmus Sundberg, *Evidensbaserad studie av cykelparkering vid bostad* (Trivektor Mobility, 2026).

TILLÅT PRIVATA EXPLOATERINGSDISTRIKT (MUDS)

Även om vi rullar tillbaka detaljplanemonopolet och tillåter tätare bebyggelse, sitter de svenska kommunerna på ett annat, oerhört kraftfullt trumpkort för att stoppa eller fördyra tillväxt: makten över infrastrukturen och de så kallade exploateringsavtalen.

Enligt plan- och bygglagen är det kommunens skyldighet att ordna vatten och avlopp vid ”större samlad bebyggelse”. Kommunen ritar då upp ett så kallat ”verksamhetsområde för kommunalt VA”. Inom detta område råder i praktiken ett kommunalt monopol. Utanför samlad bebyggelse är det dock vanligt med privatägd infrastruktur.

I den svenska debatten låter det ofta som att kommunerna subventionerar nybyggnation och inte har råd att dra fram gator och vatten. Sanningen är den motsatta. Redan i dag är det i de flesta fall byggherren som står för samtliga kostnader inom ett exploateringsområde. Gator, parkmark och belysning finansieras av byggbolagen genom exploateringsbidrag, medan

vatten och avlopp (VA) betalas via anslutningsavgifter – avgifter som de senaste åren har ökat med dramatiska nivåer, ibland så mycket som 25 procent per år. Under 2025 var den genomsnittliga anslutningsavgiften 196 290 kronor, utöver grävning och andra merkostnader.⁴⁴ Byggherren tar redan i dag notan, men kommunen behåller makten över tidtabellen och utförandet.

Det verkliga problemet uppstår i förhandlingen om exploateringsavtalet. Eftersom kommunen har absolut makt över om en detaljplan ska godkännas eller inte, utnyttjas denna maktposition frekvent för att pådyvla byggherren enorma kostnader som inte har med själva bostadsprojektet att göra. Regelverket skapar en utpressningssituation. Byggherrar vågar sällan överklaga dessa avtal rättsligt, även när kraven är uppenbart lagvidriga, eftersom de vet att de är totalt beroende av kommunens goda vilja för att få markanvisningar och bygglov i framtida

44. Jonathan Lindgren, "Kommer tvångsanslutningar till kommunalt VA stoppas efter valet?", *Villaägarna* 11/5 2026, <https://www.villaagarna.se/debatt/avlopp/kan-tvangsanslutningar-till-kommunalt-va-stoppas-efter-valet/> [hämtad 2026-05-13].

projekt. Planmonopolet tvingar därmed fram en tystnadskultur i branschen.

Enligt PBL får kommunen i ett exploateringsavtal enbart kräva att byggherren bekostar infrastruktur som är nödvändig för projektet och som står i rimlig proportion till byggherrens nytta. Trots detta är det i storstadsregionerna i dag mer regel än undantag att kommuner ställer regelvidriga särkrav på medfinansiering av infrastruktur, ibland flera mil från exploateringsområdet. Det handlar om nya tunnelbanestationer eller ombyggnationer av stora trafikleder.

År 2019 granskade en examensuppsats från KTH 33 stycken exploateringsavtal och fann att: ”Resultatet av sammanställningen tyder på att det finns avtal som inte stämmer överens med gällande lagstiftning. En del avtal tycks gå utöver det som är stadgat i lag. Det finns avtal som ålägger exploatörer åtgärder som inte kan anses vara nödvändiga. Dessutom är det många gånger ifrågasättbart om fördelningen mellan de olika parterna är i enighet med lagen.”⁴⁵

Kommunerna utövar alltså, genom att begära exploateringsbidrag, en dold beskattning. Exploatören kan på förhand inte veta hur stor avgiften blir, vilket kraftigt minskar viljan att bygga och är en direkt orsak till att bostadsprojekt stoppas på grund av bristande lönsamhet.

I slutändan är det dock inte byggbolagen som betalar. Exploateringsbidragen för rondeller och tunnelbanestationer miltals från projektet vältras direkt över på de slutgiltiga bostadsköparna i form av högre priser och hyror. Kommunernas agerande gör därmed aktivt nybyggda hem onödigt dyra för vanliga medborgare.

För att hindra kommunerna från att utnyttja sin monopolställning kan Sverige inspireras av *Municipal Utility Districts* (MUDs) i Texas. MUD-systemet innebär att bostadsbyggandet inte behöver vänta på byråkratin eller hållas gisslan av kommunala budgetkrav.

Sverige har redan en stark tradition av privat infrastruktur – tiotusentals mil vägar och lokala VA-nät förvaltas föredömligt av privata samfälligheter och vägföreningar. Vi behöver nu införa ”Samfälligheter 2.0”.

45. Hanna Hallbäck, *Vem betalar den kommunala infrastrukturen? Tillämpning av exploateringsavtal*, Examensarbete, (KTH, 2019).

I praktiken innebär detta två stora förändringar för svenskt vidkommande:

Rätt till egna exploateringsdistrikt:

För nya, väl avgränsade bostadsområden där det i dag uppstår diskussioner om kommunen har VA-kapacitet eller tid att bygga vägar, ska kommunen förlora sitt veto. Byggherren ges då rätten att bilda ett privat exploateringsdistrikt, en MUD, för att själv finansiera, bygga och drifva infrastrukturen. Kostnaden blir transparent genom en lokal infrastrukturavgift som betalas av de framtida invånarna i just det området. Marknaden bygger infrastrukturen i den takt kunderna efterfrågar bostäderna.

Stopp för ansvarslös medfinansiering:

Vid förtätning i existerande stadsmiljöer, där privata nät av tekniska gränsdragningskäl måste kopplas på det stora kommunala VA- och gatunätet, måste lagstiftningen skärpas. Byggherren ska ha rätt att anlita egna entreprenörer för att utföra arbetet, alternativt enbart betala den strikt lokala, faktiska anslutningskostnaden. Kommunens rätt att hålla detaljplaner gisslan för att mjölka privata aktörer på pengar till allmänna, storpolitiska infrastrukturprojekt måste stoppas.

Det bästa sättet vore att ta bort kommunens monopolställning i stadsplaneringen. I annat fall bör reglerna förtydligas och kommunerna tvingas ha en tydlig prislista för olika exploateringsavgifter. Dagens system saknar transparens och möjliggör utpressning.

Infrastruktur ska vara en möjliggörare för tillväxt. Genom att införa svenska MUDs och sanera systemet med exploateringsavtal befriar vi bostadsmarknaden från kommunal godtycklighet. De som väljer att bygga och flytta in betalar för vad deras specifika utbyggnad faktiskt kostar – varken mer eller mindre.

AVSLUTNING

En stad är inte ett museum. Den får inte bli ett monument över en svunnen tid, fruset i tid och rum. Staden måste förändras och utvecklas organiskt i takt med de människor som bor, arbetar och bildar familj inuti den. När svenska lokalpolitiker deklarerar att en kommun är ”färdigbyggd”, eller när stadsbyggnadskontoren använder detaljplaner, prickmark och godtyckliga naturreservat som barriärer mot utveckling, agerar de emot hela idén som utgör staden. En stad som inte förändras stagnerar, förlorar sin ekonomiska attraktionskraft och förvandlas till slut till slutna reservat för en privilegierad elit, medan nästa generation läses ute.

Med friare byggregler kommer lägre bostadspriser. I Sverige har bostadspriserna ökat mer än lönerna, år efter år. En inflationsjusterad prisökning på 454 procent sedan 1996 är det yttersta beviset på ett systemiskt politiskt misslyckande. Vi måste låta utbudet möta efterfrågan och priserna justeras till en naturlig nivå.

Att liberalisera regelverket handlar om att återställa balansen och anpassa staden efter verkligheten. Austin, Houston och Dallas visar alla samma

sak: när man flyttar makten från byråkratin till markägarna och tillåter förtätning, då blir städerna platser där fler vill och kan bo.

När planeringsmakten ligger hos markägaren byggs också det som efterfrågas. De flesta Texasbor efterfrågar småhus, och det är vad som det byggs mest av. Det innebär inte att villaområdena är statiska, populära och centrala områden förtätas organiskt om regelverket inte står i vägen.

Att unga vuxna tvingas spara i ett kvarts sekel för att ha råd med en kontantinsats till en etta i Stockholm är det ultimata beviset på att den centralplanerade bostadsmarknaden slutat fungera. För att vända utvecklingen och kickstarta tillväxten i Sverige räcker det inte med att skruva på marginalen. Vi måste montera ner planmonopolet och genomföra handlingskraftiga reformer:

Inför Super-Attefallshus:

Skifta makten till gräsrotsnivå genom att ge fastighetsägare nationell rätt att bygga upp till tre bostäder på sin tomt, oavsett vad den lokala detaljplanen dikterar.

Begränsa detaljstyret och skrota parkeringsnormen:

Förbjud kommuner från att detaljstyra estetiska val och fasa ut parkeringskraven som i dag fungerar som en regressiv skatt på nybyggnation.

Avskaffa kommunala naturreservat:

Stoppa kommunernas möjlighet att använda miljöbalken och lokala naturreservat som en sköld mot bostadsbyggande och infrastruktur.

Tillåt privata exploateringsdistrikt (MUDs):

Ge byggherrar rätten att själva planera, finansiera och bygga lokal infrastruktur. Bostadsbyggandet ska inte hållas gisslan av kommunala budgetkrav eller kapacitetsbrist.

Gör tillväxt lönsamt för kommunerna:

Avskaffa det kommunala utjämningsystemet och ersätt den kommunala inkomstskatten med en kommunal fastighetsskatt. När varje ny bostad stärker den lokala välfärden kommer kommuner tävla om att säga ja till byggprojekt.


Vi kan fortsätta att förvalta vår bostadsbrist genom ett stelt planmonopol, estetisk detaljstyrning och nya naturreservat där det hade behövts bostäder. Eller så kan vi följa den väg som Texas visat är framkomlig. För att rädda den svenska staden är det dags att ge människor tillbaka sin äganderätt och låta dem bygga som cowboys.

REFERENSER

- Astudillo, Carla & Fechter, Joshua, "The cost of owning a home in Texas is on the rise, census shows", *The Texas Tribune* 11/9 2025, <https://www.texastribune.org/2025/09/11/texas-census-housing-costs/> [hämtad 2026-05-18].
- Bergerhed, Anton & Andersson, Eva, *Statistik om Stockholm Bostadsbyggandet 2024* (Stockholms stad, 2025).
- Berggren Sörlin, Emilia, "Spårvägsbron stoppas – ansökan bristfällig", *SVT Nyheter* 13/10 2025, <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/uppsala/sparvagsbron-stoppas-ansokan-bristfallig> [hämtad 2026-05-06].
- Best Architecture Services Lake of the Ozarks - TXR AC, *Average Home Construction Cost: 2026 State-by-State Analysis, 2026*, <https://www.txrac.com/blog/average-home-construction-cost> [hämtad 2026-05-11].
- Bostadspolitik.se, *Ny prognos: Bostadspriserna stiger – LF-spår plus 5–6 procent*, 2026, <https://bostadspolitik.se/ny-prognos-bostadspriserna-stiger-lf-spar-plus-5-6-procent/> [hämtad 2026-05-11].
- Broman, Joakim, "Mina drömmars stadsplanering", *Smedjan* 21/3 2024, <https://timbro.se/smedjan/mina-drommars-stadsplanering/> [hämtad 2026-05-19].
- Brown, Briana & Jones, Erin, *AT&T to move its global headquarters from Downtown Dallas to Plano, company officials confirm*, 2026, <https://www.cbsnews.com/texas/news/att-downtown-dallas-headquarters-plano-texas/> [hämtad 2026-05-04].
- Caesar, Carl & Lindgren, Eidar, *Kommunernas detaljplanebestämmelser. Lagstöd? Tydlighet?* (KTH, 2009).
- Cisneros, Henry, Hendricks, David, Clark, H. H. Cullum & Fulton, William, *The Texas Triangle: An Emerging Power in the Global Economy* (Texas A&M University Press, 2021).
- City of Houston, Texas, *Houston Code of Ordinances, 2026*.
- Clifford, Liz, Rodnyansky, Seva & Su, Dennis, "Austin's Surge of New Housing Construction Drove Down Rents", *Pew* 18/3 2026, <https://pewtrsts.org/40MYu9v> [hämtad 2026-05-07].
- Crockett, Ben, Bonura, Jon & Shepard, Judge, *Come and Build It: Housing Policy Reform in Texas - Texas Public Policy Foundation* (Texas Public Policy Foundation, 2025).
- Emanuelsson, *Så många år måste du spara för en kontantinsats*, 2024, <https://efn.se/sa-lang-tid-tar-det-att-spara-ihop-till-en-kontantinsats> [hämtad 2026-05-06].

- Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen & Naturskyddsföreningen, *Framtiden för parkering och nya bostäder* 2020.
- Gray, M. Nolan, *Arbitrary Lines: How Zoning Broke the American City and How to Fix It* (Island Press, 2022).
- Gray, Nolan, "How Car-Clogged Houston Could Be a Climate Policy Leader", *Bloomberg.com* 21/5 2020, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-05-21/houston-s-climate-plan-could-make-it-a-green-model> [hämtad 2026-05-04].
- Hallbäck, Hanna, *Vem betalar den kommunala infrastrukturen? Tillämpning av exploateringsavtal*, Examensarbete, (KTH, 2019).
- Hethcock, Bill, "Here's the main reason Toyota is moving from California to Texas", *Dallas Business Journal*, <https://www.bizjournals.com/dallas/blog/2015/12/heres-the-main-reason-toyota-is-moving-from.html> [hämtad 2026-05-07].
- Horowitz, Alex & Hatchett, Chase, "New Texas Laws Put State on Path to Improved Housing Affordability", *Pew* 10/7 2025, <https://pewtrsts.org/40H865K> [hämtad 2026-04-29].
- Jörnmark, Jan, *Att blanda bostäder – en studie av ett misslyckande* (Timbro, 2026).
- Kopsch, Fredrik, *Timbros byggindex* (Timbro, 2025).
- Kupersmidt, Isak & Karreskog, Gustav, *Kommunalråd utan ansvar* (Timbro, 2016)
- Lindgren, Jonathan, "Kommer tvångsanslutningar till kommunalt VA stoppas efter valet?", *Villaägarna* 11/5 2026, <https://www.villaagarna.se/debatt/avlopp/kan-tvangsanslutningar-till-kommunalt-va-stoppas-efter-valet/> [hämtad 2026-05-13].
- Martin, Anya, "Houston, we have a solution", *Works in Progress Magazine* 12 (2023).
- Mattsson, Nancy, Broman, Anna & Lindvall, Martin, *Nationellt Ledtidsindex 2025* (Initiativet Bygg i Tid, Byggföretagen, Fastighetsägarna, 2025).
- Naturkartan, *Långängen-Elfviks naturreservat, 2026*, <https://www.naturkartan.se/sv/stockholms-land/langangen-elfvik> [hämtad 2026-05-06].
- Prop. 2025/26:172, *Effektiv och säker byggprocess*, 2026.
- Sartore-Bodo, Dina & Iannetta, Gabriella, "Austin Rents Are Going Down", *Realtor.com* 18/2 2026, <https://www.realtor.com/advice/hyperlocal/austin-rents-are-going-down/> [hämtad 2026-05-07].
- SCB, *Fastighetsprisindex*, 2026.
- SOU 2025:96, *Fler möjligheter till ökat välbstånd*, 2025.

- Statistikmyndigheten SCB, *Boendeutgiftsprocent per hushåll, konsumtionsutrymme per hushåll och antal hushåll efter upplåtelseform och hushållstyp år 2024, 2025*, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/hushallens-utgifter/hushallens-boendeutgifter/pong/tabell-och-diagram/boendeutgiftsprocent-per-hushall-konsumtionsutrymme-per-hushall-och-antal-hushall-efter-upplattelseform-och-hushallstyp-ar-2024/> [hämtad 2026-05-18].
- Statistikmyndigheten SCB, *Nästan 5,3 miljoner bostäder i landet, 2026*, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-31-december-2025/> [hämtad 2026-05-07].
- Statistikmyndigheten SCB, *Utflyttningen bromsade Stockholms befolkning under en miljon 2025, 2026*, <https://www.scb.se/hitta-statistik/redaktionellt/hogreflyttning-bromsade-stockholms-befolkning-precis-under-en-miljon/> [hämtad 2026-05-07].
- Statistikmyndigheten SCB, *Genomsnittligt byggnadspris per kvm bostadsarea för gruppbyggda småhus. År 1949–2024. Riket, 2026*, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/byggande-och-ombyggnad/priser-for-nyproducerade-bostader/pong/tabell-och-diagram/genomsnittligt-byggnadspris-per-kvm-bostadsarea-for-gruppbyggda-smahus.-ar-19492024.-riket> [hämtad 2026-05-11].
- Sundberg, Rasmus, *Evidensbaserad studie av cykelparkering vid bostad* (Trivector Mobility, 2026).
- Svensk Mäklarstatistik, *Svensk Mäklarstatistik, 2026*, <https://www.maklarstatistik.se/> [hämtad 2026-05-04].
- Texas REALTORS, *2026 Texas Homebuyers and Sellers Report* (Texas Realtors, 2026).
- Varanasi, Lakshmi & Hart, Jordan, *Major companies continue to relocate to Texas, 2025*, <https://www.businessinsider.com/companies-moving-to-texas> [hämtad 2026-05-07].
- Wagman, Katarina, *Folkmängd, 2026*, https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/arbetsmarknad/befolkningen/folkmangd_1208451.html [hämtad 2026-05-07].
- Ward, Jason M. & Schlake, Luke, *The High Cost of Producing Multifamily Housing in California* (RAND, 2025).



**FRIA MARKNADER
PERSONLIG FRIHET
ÖPPNA SAMHÄLLEN**