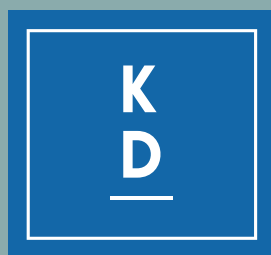


SMÅHUS FÖR VERKLIGHETENS FOLK

EN RAPPORT OM ÖKAT EGET ÄGANDE
OCH SMÅHUSBYGGANDE



APRIL 2020

Förord

Vi kan konstatera att en stor majoritet vill äga sitt boende. Det visar alla undersökningar. De flesta av dem vill också – förr eller senare i livet – bo i ett småhus i någon form. Trots det ser vi att småhusbyggandet inte alls möter dessa behov.

Vi kristdemokrater tror också att det personliga ägandet ger ökat inflytande över det egna livet, främjar ett ansvarfullt förvalterskap och bidrar till ett starkare samhälle.

Kristdemokraterna har redan tagit en rad initiativ i riksdagen för att främja ett ökat eget bostadsägande och ökat småhusbyggande.¹ Syftet med denna rapport är att beskriva skälen till varför en kristdemokratisk bostadspolitik bör främja ett ökat eget ägande av sin bostad och ökat småhusbyggande. I rapporten analyseras också vilka sakliga invändningar som finns emot en sådan politik, samt hur dessa kan bemötas.

De som arbetat med denna rapport är Thomas Nordvall och Henrik Pehrsson på Kristdemokraternas riksdagskansli. Simon Westberg, Stefan Attefall, Ulf Perbo och Anders Josephsson har också bidragit i arbetet med rapporten.

Rapporten har tillkommit på mitt initiativ och inget beslutande organ inom partiet har tagit ställning till dess innehåll.

Stockholm, mars 2020

Larry Söder
Riksdagsledamot (KD) och bostadspolitisk talesperson

¹ Motion till riksdagen 2019/20:3243 av Larry Söder m.fl. (KD)
<https://data.riksdagen.se/fil/D23357C0-E346-49BE-96D2-7D233452E895>

Innehåll

Förord	1
1 Sammanfattning och slutsatser	4
1.1 Varför byggs det inte det människor vill ha?	4
1.2 Trädgårdsstaden som idealbild	5
1.3 Eget ägande ger lägre boendekostnader	5
1.4 Eget ägande ger ett starkare samhälle	6
1.5 Missvisande om bostadspriserna	6
1.6 Kreditrestriktionerna motverkar det egna ägandet	7
2 Småhusbyggandet släpar efter	8
2.1 Småhusbyggandet i ett svenskt och internationellt perspektiv	8
2.2 När ska politiken styra?	10
2.3 Täthet - agglomerationseffekter	11
2.4 Är den tätbebyggda staten bäst för klimatet?	12
2.5 Har vi markbrist i Sverige?	14
2.5.1 Hotas jordbruket av städernas expansion?	14
3 Strukturella hinder för småhusbyggande	15
3.1 Kommunernas planeringsresurser	15
4 Ideologiska argument för ökat eget ägande	17
5 Trädgårdsstaden som idealbild	18
6 Argument för ökat eget ägande och ökat småhusbyggande	19
6.1 Majoritet vill äga sin bostad	19
6.2 Eget ägande ger lägre boendekostnader	20
6.2.1 Eget kapital alltid dyrare	22
6.2.2 Dyrare bo i hyresrätt	24
6.3 Eget ägande bidrar till socialt starkare samhälle	24
6.4 Bostadspriserna beror på efterfrågan – och utbudet	27
7 Hushållens skuldsättning och eget ägande av boendet	28
7.1 Hushållens skuldsättning	28
7.2 Kreditrestriktioner	28
8 Referenslitteratur	31

1 Sammanfattning och slutsatser

De flesta svenskar vill äga sin bostad. 60–70 procent vill bo i någon form av småhus. Trots det släpar småhusbyggandet efter. Den uppgång vi sett i bostadsbyggandet sedan 2012 gäller i allt väsentligt bara flerbostadsbyggandet. När nu bostadsbyggandet faller minskar även småhusbyggandet. Andelen småhus av det totala antalet bostäder som byggs är också lägre än de flesta andra länder i Europa.

Den personalistiska människosynen som kristdemokratin bygger på betonar människans personliga ansvar för sig själv och sin omgivning. Begreppet förvaltarskap sammanfattar denna ansvarstanke. God förvaltning förutsätter närhet till beslut och delaktighet i ansvar. Erfarenheten visar att den som äger sin bostad är – på ett generellt plan - mer engagerad i dess skötsel och i den omgivning man lever i än den som hyr. Boendeflyttandet är också större i den eget ägda bostaden än den hyrda.

1.1 Varför byggs det inte det människor vill ha?

Varför byggs det då inte det som människor vill ha?

I rapporten identifieras – och bemöts - de argument som finns mot byggande av småhus.

- *Att bygga tätt (flerbostadshus i stadsmiljö) främjar tillväxt.* Vad forskningen visar är att ekonomisk utveckling beror på hur arbetsplatserna är lokaliserade, inte var arbetskraften bor.

- *Att bygga tätt är ekonomiskt effektivt* då fler kan dela på offentliga och privata anläggningar, infrastruktur etc. Om anslutningskostnaderna för exempelvis vatten och avlopp i ett småhusområde bärs av fastigheterna utgör de ingen extern samhällsekonomisk kostnad. Om det finns externa samhällsekonomiska kostnader så måste de ställas i proportion till att inte bygga det medborgarna efterfrågar.

- *Att bygga tätt är bättre för miljön.* Det påståendet är mycket tveksamt. Forskningen visar att en betydande del (50–80 procent) av en byggnads klimatpåverkan kommer från produktionsfasen. Flerbostadshus i stadsmiljö som byggs av betong kan då ha en betydligt högre klimatpåverkan än småhus byggd av trä. Den biologiska mångfalden är självklart större i en trädgårdsstad än i en tät flerbostadsbebyggelse.

- *Marken är en bristvara* och jordbruksmarken hotas av bostadsbyggandet. Att Sverige bygger en mindre andel småhus än Danmark och Nederländerna visar att argumentet inte stämmer. Mindre än en procent av Sveriges yta är bebyggd med bostäder och i Stockholm mindre än 15 procent. Markbehovet för att inrymma en miljon människor i nya trädgårdsstäder är enbart cirka 20 000 hektar. Det är mindre än vad som tas i anspråk av golfbanor i Sverige. 9 av 10 hektar åkermark som sedan 1960 tagits ur bruk har omvandlats till annan användning än tätortsbebyggelse. Frågan om användning av jordbruksmark för bostadsbyggande är i sammanhanget ”felräkningspengar”.

Kommunerna har planansvaret och kan därmed styra både omfattningen av bostadsbyggandet och vilken form av bostadsbyggande som ska ske. Många kommuner har planbristkapacitet eftersom kommunernas ekonomi är ansträngd och det är svårt att rekrytera de som arbetar med planfrågor.

I en bostadsbristsituation prioriterar kommunerna ofta i sitt planarbete flerbostadsprojekt framför småhusbebyggelse därför att det ger fler bostäder per detaljplan. Det är ekonomiskt fördelaktigare för en kommun att planera och sälja egen mark till flerbostadsprojekt eftersom priset ofta sätts per kvm bostadsarea. Särskilt gäller detta om kommunen har höga kostnader för att exploatera marken. Dessutom finns en trend bland politiker och tjänstemän att den täta staden är idealet. Detta ideal uppmuntras av statliga myndigheter.

Ytterligare ett skäl till att småhusbyggandet får stå tillbaka i det kommunala planarbetet är det faktum att detaljplanearbetet oftast utgår från en exploatör som vill bygga: kommunerna startar ogärna en planprocess utan en tänkt mottagare som man kan samspela med. Eftersom småhusbranschen är till sin struktur fragmentiserad och spridd på många aktörer saknar de ofta möjligheter – både ekonomiskt och personellt – att driva detaljplaneprocesser för att om flera år kunna sälja ett färdigt hus till en kund.

1.2 Trädgårdsstaden som idealbild

I rapporten anförts vid flera tillfällen att de flesta svenskar vill bo i småhus. Så har statistiken sett ut sedan mätningarna började på 1950-talet och dagens unga har lika stort intresse för att bo i småhus som tidigare generationer har haft. Närheten till familj, grönska och till ett hem som är mer än en sovplats ges av att bo i småhus och är inte något som de tätbebyggda höghusen kan erbjuda. Trädgårdsstaden kan erbjuda det stora flertalet den boendeform de önskar till ett pris de har råd att betala och det i en miljö skapar gemenskap, trygghet och mänsklig lycka.

Trädgårdsstäder är boendemiljöer som är byggda utifrån en mänsklig skala och utifrån människans behov av grönska, sammanhang, variation och en plats att kalla sin egen. Som idé uppstod den under den första urbaniseringsvågen i slutet av 1800-talet. Den snabba inflyttningen av människor till städerna innebar så småningom att markpriser sköt i höjden och hyrorna omöjliggjorde för arbetare på annat sätt än i hyreskaserner. Som ett sätt att möta denna utveckling, uppstod trädgårdsstadsrörelsen där man genom uppköp av naturbruksmark kunde stycka av billiga tomter och erbjuda till arbetarfamiljer.

De första svenska trädgårdsstäderna började anläggas under 1910-talet och idén spred sig vidare under 20-talet. Trädgårdsstäder som Gamla Enskede och Bromma växte fram i Stockholm, Änggården i Göteborg och Röda Stan i Norrköping bland flera andra exempel. I dessa nya trädgårdsstäder fick en arbetarfamilj en småstuga om två rum och kök med tillhörande trädgård till samma pris som de tidigare haft för en etta i innerstaden. Det är en stadsbyggnadsmetod som kan användas även idag.

1.3 Eget ägande ger lägre boendekostnader

Det finns tre viktiga förklaringar till varför boendekostnaderna blir högre i hyresrätter än i motsvarande äganderätter.

- För det första måste en hyresgäst betala en fastighetsägares kostnad för sitt satsade egna kapital, som i sin tur vill ha en avkastning som står i proportion till den risk fastighetsägaren tar. Över tid kräver också bankerna, bland annat till följd av myndighetsregleringar, att fastighetsägaren/investeraren ska ha allt mer eget kapital för att kunna låna ut sin del. För en ägare av den egna bostaden finns inte en sådan utgift för det egna kapitalet.

- För det andra sker för bostads- och äganderätten en successiv amortering av bostadslånet till följd av både inflation och löpande amorteringsbetalningar.
- För det tredje betalar hyresgäster för alla servicetjänster med full beskattning.

Tittar man på hur hushållen faktiskt bor och betalar för sina boendekostnader så framstår det tydligt att de som bor i hyresrätt har högre boendeutgifter än den som bor i eget ägt boende. Enligt SCB är år 2017 den genomsnittliga boendeutgiften i hyresrätten för en bostad om tre rum och kök 10 000 kronor dyrare än för en motsvarande genomsnittlig bostadsrätt. En äganderätt i småhusform är ytterligare några tusen billigare per år. För större bostäder är skillnaden ännu större.

Studerar man ensamstående med barn i Stockholmsregionen är boendeutgiften högre för de som bor i hyresrätt än för det egna ägda boendet. Då ska man beakta att bostadsrättspriserna i den regionen är de högsta i landet.

1.4 Eget ägande bidrar till ett socialt samhälle

Att äga sitt boende kan generera ett större personligt engagemang i att förvalta huset och att människor vill aktivera sig i sitt närområde. Därtill kan det ägda boendet medföra ett ökat engagemang i boendets finansiella förutsättningar i form av ränteutveckling och andra samhällsekonomiska förhållanden. Bostadsrättsföreningens konstruktion innebär en samhörighet i fastigheten och lär de boende ett gemensamt ansvarstagande för densamma.

Denna rapport pekar mot flera studier som visar att småhusområden med tillgång till grönska och stora lektyr ger de bästa förutsättningarna för barn under uppväxten. Föräldrar i flerbostadshus är mindre benägna att släppa ut sina barn för spontan lek av den enkla anledningen att det är svårare att hålla dem under uppsikt. Lägg där till bristen på platser för fysisk aktivitet och barn som växer upp i flerbostadshus tenderar att vara mer innesittande, av dessa anledningar.

Att barn i högre grad är utomhus under uppväxten har i sin tur viktiga földeffekter. Barn med regelbunden kontakt med naturen har bättre kognitiv, fysisk och social utveckling. Att växa upp i lummiga bostadsområden kan också medföra ett förstärkt skydd mot psykisk ohälsa, bland annat eftersom den tätbebyggda staden med buller, dålig luft och trångboddhet är mer påfrestande för barn än för vuxna.

1.5 Missvisande om bostadspriserna

Ett argument som framförs mot att de flesta vill bo i småhus är att högre priser på lägenheter i centrala lägen visar att det är sådant som hushållen egentligen vill ha.

Men skälet till detta är skillnaderna i utbudet. Det är samma mekanismer som gör att vatten är billigare än diamanter, trots att fler vill ha vatten och det är livsviktigt att ha.

I centrala lägen är utbudet begränsat och kan inte ökas annat än i begränsad utsträckning. Mark för småhus finns i större utsträckning och kan dessutom expanderas vid behov. Priset på bostäder speglar alltså såväl utbud som efterfrågan. Ett högre pris där utbudet är lågt betyder inte att efterfrågan behöver vara högre.

1.6 Kreditrestriktionerna motverkar det egna ägandet

Finansinspektionen med flera myndigheter har uttryckt oro över stigande bostadspriser och ökad skuldsättning hos hushållen. De menar att den finansiella stabiliteten hotas om utvecklingen fortsätter.

Mot denna bakgrund har en rad kreditrestriktioner införts. Konsekvenserna av detta är att hushållen med litet eget kapital fått allt svårare att låna för att köpa sig ett hus eller en bostadsrätt, medan de med tillgång till kapital berörs lite eller inte alls.

Beskrivningen av problemen och de effekter som finansinspektionens kreditrestriktioner medfört har kritiserats skarpt av många. Forskningen och statistiken visar inte alls det som myndigheterna hävdar, påstås bland annat.

De många olika kreditrestriktionerna som införts sedan 2010 måste genomgå en heltäckande analys och hur de samverkar med varandra. Självklart måste myndigheterna följa hushållens skuldsättning och främja en god amorteringskultur, men dessa ambitioner måste beakta behovet av att finansiera bostäder till en växande befolkning. För att underlätta för unga, förstagångsköpare och hushåll med stabil ekonomi men litet eget kapital bör åtgärder vidtas som underlättar för dem att komma in på bostadsmarknaden. Särskilt när detta är en ekonomiskt förmånligare boendeform i det långa loppet.

2 Småhusbyggandet släpar efter

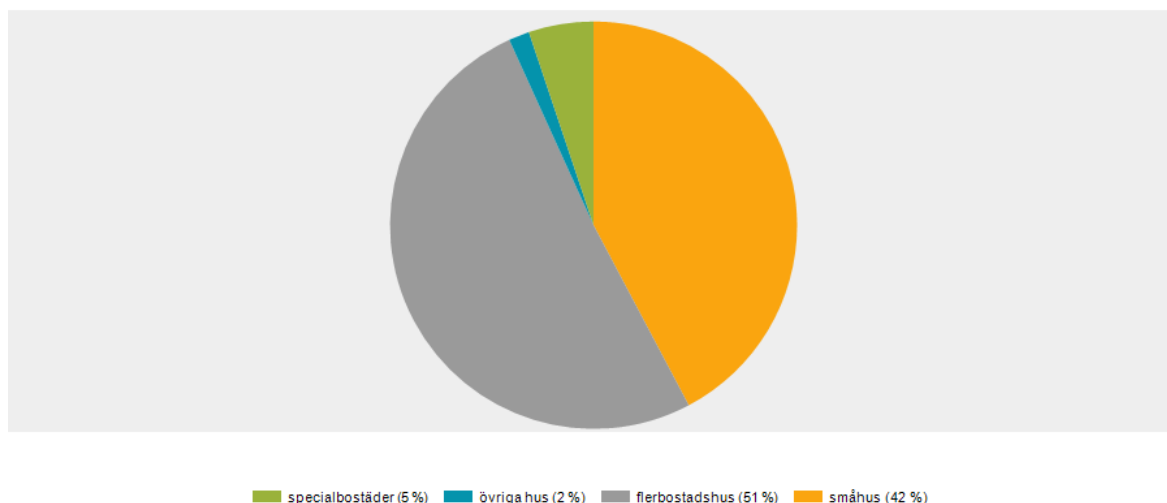
2.1 Småhusbyggandet i ett svenskt och internationellt perspektiv

Det finns idag mycket som tyder på att småhusbyggandet är lägre än den mängd som medborgarna egentligen efterfrågar. I förlängningen innebär det att politiken misslyckas med uppgiften att göra det samhällsekonomiskt mest optimala och maximera medborgarnas välfärd.

Det har publicerats undersökningar under lång tid som visar att drygt 60 procent av medborgarna helst vill bo i ett småhus med en liten trädgård.² Men det är bara omkring 50 procent som gör det.

Diagram 1. Bostadsbeståndet i Sverige 2018 uppdelat på hustyper

Antal lägenheter efter hustyp. 2018.



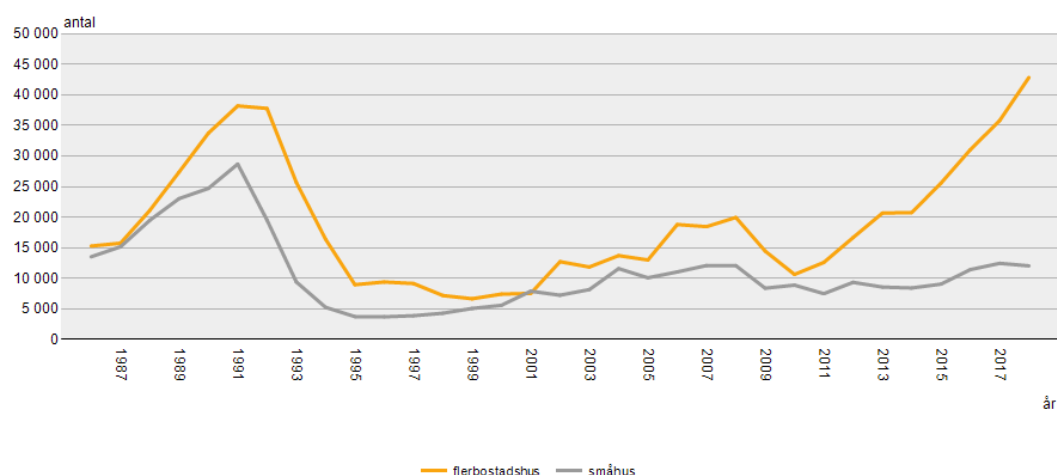
Källa: SCB

Studerar man nyproduktionen i Sverige under en längre tid ser man hur allt byggande gick ned kraftigt i samband med krisen på 1990-talets början. Småhus- och flerbostadsbyggandet följde därefter varandra någorlunda fram till 2010-talets början då flerbostadsbyggandet drog ifrån. Småhusbyggandet har aldrig återhämtat sig efter finanskrisen åren 2008–09 och inte heller riktigt bidragit till det högre bostadsbyggandet under senare år.

Diagram 2. Färdigställda lägenheter efter hustyp 1986–2018

² Se t ex Boverket 2014, Landshypotek/SIFO 2017 och TMF/SIFO 2019.

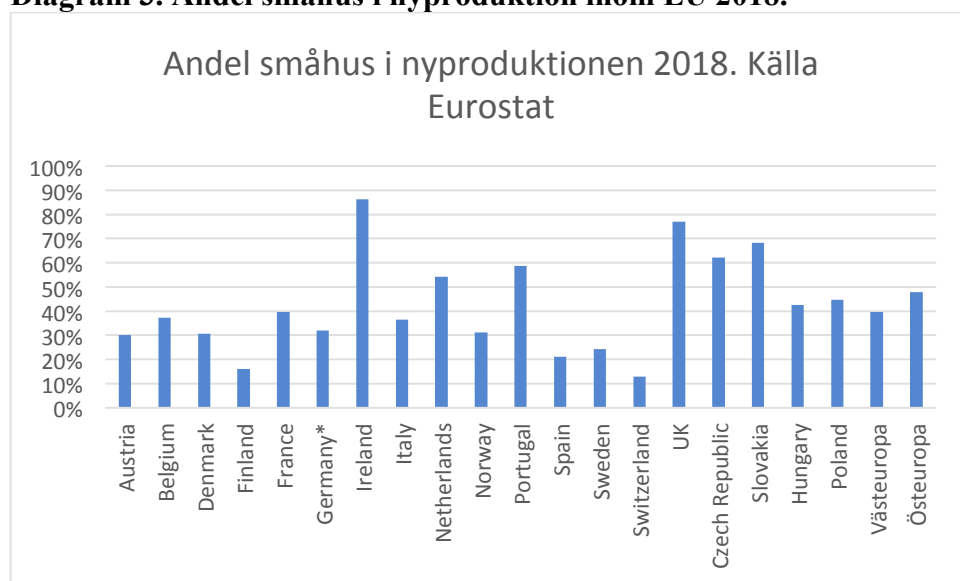
Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och år.



Källa: SCB

Inom EU byggs en betydligt högre andel småhus/radhus än i Sverige.

Diagram 3. Andel småhus i nyproduktion inom EU 2018.



Källa: Eurostat

Trenden i nyproduktionen pekar inte mot att det är ett gap som kommer minska, tvärtom. Småhus utgör endast cirka 20 procent av nyproduktionen i Sverige. Även här sticker Sverige ut i en internationell jämförelse då småhusbyggandet i EU utgör cirka 40 procent av nyproduktionen. Detta trots att Sverige är ett av de länder som har tillgång till mest mark per invånare, vilket ytterligare befäster det anmärkningsvärda att vi har en av de lägsta andelarna småhus i nyproduktionen.

Detta innebär att det finns marknadsimperfectioner på den svenska bostadsmarknaden. De uppstår ofta som en följd av en bristfällig politisk styrning alternativt en politik som medvetet styr marknaden åt ett annat håll. Det innebär samtidigt att det finns ett utrymme för politiken att åtgärda marknadsmisslyckandet och korrigera för den missriktade styrning som bedrivits.

2.2 När ska politiken styra?

För att marknadsekonomiska lösningar ska vara effektiva förutsätts att alla effekter av ett agerande återspeglas i priserna. När det inte blir så kan orsakerna till exempel handla om positiva eller negativa externa effekter. Externa effekter uppstår när de ansvariga inte tar hänsyn till effekter på omgivningen som deras handlande har eftersom det inte påverkar dem själva och inte heller återspeglas i priserna de betalar. Kända negativa effekter är koldioxidutsläpp eller buller medan utbildning av arbetskraft som ofta byter arbetsgivare kan utgöra exempel på positiva effekter. Nyttan av utbildning som finansieras av företag A kan då tillfalla företag B.

Det kan även finnas andra motiv för att staten ska gripa in och korrigera medborgarnas fria val. Det kan handla om att det föreligger effekter som kan sorteras under rubriker som till exempel stordriftsfördelar, lång sikt eller handlingsförmåga.³

Det finns också kostnader förknippade med offentliga ingrepp vilket gör att problemen som identifierats bör stå i proportion till åtgärderna för att det offentliga ska gripa in. Det handlar inte bara om offentliga budgetmedel utan också om att det är svårt för det offentliga att erhålla korrekt information om medborgarnas preferenser vilket krävs för att korrigera marknaden på ett effektivt sätt.

När det gäller forskning och principer kring detta kan bostadspolitiken lära av transportpolitiken eftersom detta är ett område där det sedan länge bedrivs forskning och myndigheter regelbundet presenterar analyser och beräkningar.⁴ Då handlar det främst om hur externa negativa effekter i form av olyckor, buller, vägslitage, utsläpp av hälsofarliga ämnen och koldioxid ska hanteras. I praktiken handlar det om vilken bränsleskatt som motsvarar dessa effekter och därmed via prissättning får trafiken att bedrivas på ett samhällsekonomiskt optimalt sätt.

När man väl konstaterat att det är motiverat med offentlig styrning finns det olika typer av styrmedel:

- Ekonomiska
- Administrativa
- Information

Ekonomiska styrmedel är olika skatter och avgifter som ska få aktörerna att fatta rätt beslut, administrativa styrmedel kan vara att förbjuda eller ransonera något och information är insatser för att ge aktörerna rätt beslutsunderlag om man tror att detta saknas.

Vilka argument kan då finnas för att det föreligger motiv för att det offentliga (till exempel stat eller kommun) ska styra bostadsmarknaden så färre bor i småhus än vad som skulle bli fallet utan offentlig styrning?

I debatten har framförts följande motiv:

- Det är positivt med ökad geografisk täthet, s.k. agglomerationseffekter
- Det är mer hållbart miljömässigt
- Det föreligger markbrist

³ Se Molander 1999 "Motiv för offentliga åtaganden" för en genomgång.

⁴ Se t ex Trafikanalys https://www.trafa.se/globalassets/rapporter/2019/rapport-2019_4-transportsektorns-samhallsekonomiska-kostnader.pdf eller VTI https://www.vti.se/sv/Publikationer/Publikation/redovisning-av-regeringsuppdrag-kring-trafikens-sa_1260142

Därtill nämns ibland att den uttryckta värderingen som tyder på ett önskemål om fler småhus är felaktigt – folk vill egentligen bo centralt i flerbostadshus.

Håller dessa argument för en saklig prövning?

2.3 Täthet - agglomerationseffekter

Agglomerationseffekter är positiva effekter för samhället som helhet av ökad geografisk täthet:

- Delning – fler kan dela på offentliga och privata anläggningar, infrastruktur och utrustningar och på marknader och risker. Det innebär ett effektivare utnyttjande av resurser och en mer specialiserad, diversifierad och anpassningsbar arbetsmarknad.
- Matchning – en förvärvsarbetandes kompetens kan matchas mot en specialiserad arbetsuppgift hos en specifik arbetsgivare.
- Lärande – genom att träffa många andra sprids och vidareutvecklas kreativitet, idéer och kunskande.

Dessa argument har av vissa debattörer tillmätts stor betydelse, men forskningen visar att dessa effekter inte skapas av hur tätt bostäder ligger utan enbart av lokaliseringen av arbetsplatser.⁵ Detta kan förefalla självklart. Varför skulle en person som arbetar centralt i en stad vara mindre kreativ om hon bor i en villa jämfört med om hon bor i ett flerbostadshus?

I en svensk kontext går det dessutom att reflektera över de stora företag som under lång tid varit världsledande inom olika områden, skapat hundratusentals jobb, genererat stora exportintäkter och kännetecknats av en hög nivå gällande forskning, kreativitet och nytänkande. De båda Volvoföretagen, Scania, ABB, SCA, Sandviken, LKAB, Tetra Pak, IKEA, Boliden och så vidare. Ingen har sina kreativa värdeskapande enheter i stadsmiljö och särskilt inte i Stockholm. En mycket stor del av nyckelmedarbetarna bor i småhus.

Ett argument för täthet är att kostnaderna för olika slags infrastruktur (vatten och avlopp, el, fjärrvärme, vägar mm) blir lägre om många hushåll bor på en mindre yta. Här måste vi först sortera ut vilka av dessa kostnader som är externa och kan motivera politisk styrning. Det vill säga belastar andra än den som fattar beslut om vart man vill bo. Om till exempel anslutningskostnaderna för vatten och avlopp i ett småhusområde bärs av fastigheterna utgör kostnaderna ingen extern samhällsekonomisk kostnad utan är en internaliserad kostnad som inte motiverar politisk styrning. Om det finns högre kostnader förknippade med att bygga ett småhusområde jämfört med att bygga ett flerbostadshusområde som är externa och till exempel drabbar skattebetalarna blir det en fråga om proportionalitetsvärdering. Är dessa tillkommande kostnader så höga att det offentliga aktivt bör förhindra att småhus byggs även om medborgarna önskar sådana?

Självklart är inte strävandena efter förtätning per definition fel. Visst underlättar det i många fall användandet av kollektivtrafik, kan minska användningen av mark, ger effektivare infrastrukturplanering och effektivare avfallshantering med mera. Många människor uppskattar också att bo i en urban miljö, där det finns ett stort utbud av restauranger och nöjen, ett ständigt liv och rörelse. Så fördelarna finns – för många människor. Men inte för alla. Och debatten är, som vi påvisar i denna rapport, mycket ensidig.

⁵ Se t ex prof Börjessons genomgång 2019 i SNS-rapporten ” Kan Investeringar i transportinfrastruktur öka produktivitet och sysselsättning?”

Det bör även noteras att eventuella merkostnader för infrastruktur kompenseras av den väsentligt lägre byggkostnaden för ett småhus i jämförelse med ett flerfamiljshus. Småhus i trä kan generellt per kvm byggas cirka 25 % billigare än flerfamiljshus i betong.⁶

2.4 Är den tätbebyggda staten bäst för klimatet?

Det rådande stadsbyggnadsidealet är förtätade, kompakta städer. Genom att förtäta med flerbostadshus samlas boende inom ett begränsat område vilket anses leda till minskat bilberoende och minskad användning av mark. Den urbana livsstilen, att bo i en stad, är bättre för klimatet och miljön än att bo på landsbygden sägs det ofta. Med stadsboende avses då inte att bo i ett småhus i en stad, utan att bo i ett flerbostadshus.

Medan förtätade, kompakta städer är stadsbyggnadsidealet är ”urban sprawl” dess raka motsats (på svenska: stadsutbredning). Urban sprawl kan närmast översättas med ett oplanerat, okontrollerat och okoordinerat byggande av bostäder med låg densitet.⁷

Men är det så enkelt att hus på höjden i en urban miljö är bättre för klimatet, att förtätning är den enda vägen framåt från klimatsynpunkt och enda alternativet till förtätning är urban sprawl?

En första kontrollpunkt blir att notera vilka miljöeffekter som är externa respektive internaliserade. Miljöeffekter som är prissatta på ett samhällsekonomiskt korrekt sätt vägs in av aktörerna och utgör inte motiv för offentliga ingrepp.

Sedan finns det flera olika miljöeffekter och dimensioner att beakta. Det uppstår effekter såväl av bygget av bostäder som under driftstiden. Effekterna kan vara direkt kopplade till bostaden (till exempel uppvärmningen) som indirekt (till exempel de boendes transporter). Debatten domineras av klimatfrågan men även till exempel aspekten biologisk mångfald som har tydliga kopplingar till bostadsplaneringen.

När det gäller biologisk mångfald och ekosystemtjänster förefaller det rätt uppenbart att en trädgårdsstad är överlägsen en tät flerbostadshusbebyggelse.

Byggandet av bostäder världen över orsakar betydande klimatutsläpp. IVA beräknade i en rapport 2014⁸ att bostadsbyggandet bara i Sverige orsakar lika stora koldioxidutsläpp som den samlade personbilstrafiken. Under många år diskuterades enbart den färdiga byggnadens energiförbrukning när det talades om en byggnads klimatpåverkan. Under senare år har dock insikten ökat att vi måste tänka livscykelperspektiv när vi pratar om byggandets klimatpåverkan. En gammal tumregel sade att cirka 15 procent av klimatpåverkan och energianvändning sker under byggfasen och 85 procent under driftfasen.

Energianvändningen per kvm bostadsyta har successivt minskat och svensk energiproduktion är till stora delar fossilfri. Detta gör att byggfasen ökar i betydelse när vi pratar om en byggnads klimatpåverkan. 2015 genomfördes en studie⁹ av ett flerfamiljshus söder om Stockholm uppfört i betong och med lågenergiegenskaper, Blå Jungfrun. Studien visade att

⁶ Imorgon Trädgårdsstäder sid. 44ff

⁷ Nelson och Duncan, 1995.

⁸ Rapport från IVA och Sveriges Byggindustrier, 2014

⁹ IVL: Byggandets klimatpåverkan. Livscykelberäkning av klimatpåverkan och energianvändning för ett nyproducerat energieffektivt flerbostadshus i betong, Nr B 2217, januari 2015
https://www.ivl.se/download/18.343dc99d14e8bb0f58b76c4/1445517730807/B2217_ME.pdf

byggprocessens klimatpåverkan var ungefär lika stor som klimatpåverkan från byggnadens energianvändning under 50 års drift.

Framställningen av betong orsakar betydande koldioxidutsläpp, dels beroende på att det kräver stora mängder energi vid framställningen av cement, som är bindemedlet i betongen, dels på att stora mängder koldioxid frigörs till atmosfären vid kalkstensbrytningen. Globalt sett orsakar betong mer koldioxidutsläpp än det internationella flyget.

Flera LCA-studier (livscykelanalys) visar att om man istället uppför husen med trästomme så minskar koldioxidutsläppen med 40–50 procent från byggfasen. Byggandet av hus i trä kräver betydligt mindre energi än med hus i betong och trä binder dessutom koldioxid. Per hektar så kan en trädgårdsstad bebyggd med trähus binda mer koldioxid än motsvarande mängd produktiv skogsmark.¹⁰ En övergång från att använda mineralull till träcelulosaisolering har potentialen att till låg kostnad ytterligare minska småhusets klimatpåverkan. Sverige idag är cirka 90 procent av småhusen byggda med trästomme medan det omvända gäller för flerfamiljshus; 90 procent i betong och 10 procent i trä.

Ställer vi ett nybyggt bostadsområde med i huvudsakligen småhus mot ett nybyggt, förtätat flerbostadshusområde är det således inte alls säkert att det från klimatsynpunkt är bättre än småhusområdet givet att flerbostadsområdet till stora delar är byggt med betongstomme även om vi räknar in att de boende i småhusområdet använder bil.

I en ny rapport¹¹ jämförs klimateffekterna av att bygga ett småhusområde respektive ett flerbostadshusområde. Rapporten pekar entydigt på att småhusområdet (räknat per bostad) orsakar markant lägre koldioxidutsläpp, framför allt beroende på den lägre förbrukningen av betong. Klimatavtrycket blir cirka 30 procent högre i den kompakta staden jämfört med ett småhusområde. I beräkningen ingår såväl byggandet som användningsskedet.

En fråga är om resmönstren (till affärer, arbete, fritid och så vidare) för de olika bostadstyperna skulle skilja sig på ett sådant sätt att det ger väsentliga klimateffekter som bör beaktas. I praktiken rör frågan om småhusområden genererar väsentligt mer biltrafik. Personbilsindustrin branschorganisation i Sverige, Bil Sweden, gör bedömningen att till 2030 kan 80 procent av registrerade bilar vara laddbara. Sverige har högt satta mål på klimatområdet och 2045 ska vi som land inte längre ha några nettoutsläpp av koldioxidutsläpp till atmosfären. Sverige ska bli världens första fossilfria välfärdsland. Så argumentet att ett småhusområde leder till bibehållet beroende av personbilen kan från klimat- och miljöargument minska betydligt i betydelse framöver. Trängselsproblematik kan hanteras via ekonomiska styrmedel och en smart samhällsplanering.

För den planeringshorisont som gäller för dagens planering av nya bostadsområden finns inget skäl att räkna med några skillnader i klimateffekter av vardagsresandet. I studien av Efstathia Vlassopoulou framkommer också att även med bilar som drivs med fossila drivmedel blir utsläppen från transporter för invånare i småhusområden respektive flerbostadshus ungefär lika stora, enligt Trafikverkets Trafikalstringsverktyg.

Sammantaget förefaller småhusområden vara mer fördelaktigt när det gäller miljömässig hållbarhet jämfört med flerbostadshusområden. Den viktigaste politiska slutsatsen är dock att

¹⁰ Imorgon Trädgårdsstäder, sid 91f

¹¹ Efstathia Vlassopoulou KTH 2019 "Stadsutformning och hållbarhet."

det inte finns några signifikanta skillnader som kan motivera politisk styrning utan medborgarnas önskemål och värderingar bör få slå igenom i planeringen.

2.5 Har vi markbrist i Sverige?

Argumentet att det skulle finnas en sådan knapphet på mark i Sverige att det offentliga därför bör verka för att medborgarna bor i tätt placerade flerbostadshus är felaktigt och uppenbart orimligt. Redan det faktum att länder som Danmark och Nederländerna bygger en större andel småhus (villor och radhus) gör att argumentet framstår som orimligt. Men även statistik över markanvändning och marktillgång i Sverige gör att argumentet kan avfärdas. Mindre än 1 procent av Sveriges yta är bebyggt med bostäder och även runt stora städer som Stockholm finns enorma markområden som inte är bebyggda. I Stockholms län som är vårt mest tätbebyggda område är mindre än 15 procent av marken bebyggd. I Skåne på andra plats är det under 10 procent. Inte heller konkurrens med behovet av jordbruksmark är relevant. De senaste 100 åren har Sverige övergett ungefär 1 000 000 hektar åkermark och den samlade arealen som används för permanentbostäder uppgår bara till 300 000 hektar.

Hur lite mark som faktiskt behövs för att förse människor med rymliga bostäder kan belysas genom ett tankeexperiment. Låt oss utgå från att varje svensk tilldelades 150 kvadratmeter tomtmark. Det är nog med mark för att förse varje invånare med ett radhus alternativt en familj om fyra med en villatomt. Låt oss sedan dubblera mängd mark för att ta hänsyn till att vi även behöver parker, skolor, vägar, kontorslokaler, industrier med mera. Då skulle behovet av mark fortfarande inte vara större än att hela Sveriges befolkning skulle kunna utrymmas på Gotland.

Inte heller skulle det krävas några stora arealer för att faktiskt förse människor med de marknära bostäder som efterfrågas. Söder om Dalarna finns det till exempel 9 155 000 hektar skogsmark, 2 273 000 hektar åkermark och 414 000 hektar betesmark. Markbehovet för att inrymma en miljon människor i exempelvis nya trädgårdsstäder är enbart cirka 20 000 hektar. Faktum är att det idag finns mer mark avsatt till golfbanor och skidpister än vad som skulle behövas för dessa trädgårdsstäder.

2.5.1 Hotas jordbruket av städernas expansion?

Därmed kan man också konstatera att det svenska jordbruket inte hotas av att städerna expanderar. Det är sant att vi under lång tid sett åker- och betesmark omvandlas till annan användning men det är inte på grund av växande städer utan på grund av strukturomvandling inom jordbruket. Tittar man på utvecklingen efter 1960 – då det finns tillförlitlig statistik – ser man att 9 av 10 hektar åkermark som tagits ur bruk har omvandlats till annan användning än tätortsbebyggelse. Det är inte en asfaltering utan en förbuskning av den svenska landsbygden vi fått se där åkrar, ängar och hagar lämnats att växa igen eller planterats med skog. Detta skifte inom den totala markanvändningen har dock inte minskat jordbrukets spannmålsavkastning som i stället fördubblats sedan sekelskiftet genom tredubblade skördar per hektar.¹²

Denna process har heller inte avtagit. När Jordbruksverket 2008 granskade det svenska jordbruket fanns det att 600–700 000 hektar jordbruksmark tagits ur aktivt bruk. Det handlar om mark som ställts i träda, mindre skiften som bönderna inte finner det lönt att odla upp och en strukturell överproduktion av vall. Detta är mark som på pappret är klassad som jordbruksmark men som i praktiken inte används. Som Lantbrukarnas Riksförbund nyligen

¹² (Karlsson, 2016) (SCB/Jordbruksverket, 2012, p. 41ff) (SCB, 2013)

konstaterade i ett remissvar till regeringen: ”I Sverige, liksom i EU totalt, finns ett överskott av åkermark”.

Ej heller behöver vi oroa oss för markbrist i en civilförvarssituation. I en studie utförd vid SLU konstaterar man utifrån tre olika scenarion att svensk jordbruksmark räcker för att försörja en befolkning om minst 13,5 miljoner invånare vid en övergång till en kosthållning byggt på vad vi kan odla och föda upp inom rikets gränser. I alla tre scenarion inkluderade man även den mark som behövs för att odla de biobränslen som krävs för jordbrukets energianvändning. Och i alla tre scenarion blev det nog med jordbruksmark över för att teoretiskt inrymma dessa 3,5 miljoner nya invånarna enbart i nya trädgårdsstäder.¹³

Det är alltså helt olika skalor man måste använda när man diskuterar jordbrukets behov av åkermark och människors behov av tomtmark. Tomtmarksbehovet är ”felräkningspengar” i det större perspektivet. Det existerar ingen real konkurrenssituation mellan ökad bebyggelse och ett mer omfattande svenskt jordbruk. Det finns nog med mark både för expanderande städer och ett expanderande jordbruk.

3 Strukturella hinder för småhusbyggande

Vi har hittills kunnat visa att politisk styrning från det offentliga (stat och kommun) för att skapa en annan sammansättning av bostadsbeståndet och nyproduktionen än den som skulle skapas av medborgarnas värderingar på en fungerande marknad är olämpligt och omotiverat. Vi har trots detta kunnat konstatera att det från såväl politiker som tjänstemän i många kommuner finns en uttalad ambition att hålla tillbaka småhusbyggandets andelar utifrån argument som vi ovan visat är felaktiga. Vi har dock i arbetet med denna rapport också kunnat konstatera att det finns strukturer i kommunernas hantering av planmonopolet som innebär att småhusbebyggelse pressas tillbaka även om det ofta inte finns någon avsiktlig politisk ambition att göra så.

3.1 Kommunernas planeringsresurser

En restriktion vid bostadsbyggande är den kommunala planprocessen. Inga hus kan byggas i en tätort eller stad om det inte finns en gällande detaljplan. Kommunerna har därför en nyckelroll i detta avseende. Bostadsbristen och de ökande ambitionerna att bygga fler bostäder har inneburit att arbetet med nya detaljplaner intensifierats. Under kristdemokraternas ledning genomförde alliansregeringen flera reformer för att underlätta planprocessen och förenkla regelverk för att därigenom få fram fler bostäder snabbare och till lägre kostnader.¹⁴

Kommunerna har mot bakgrund av den växande bostadsbristen och ökad fokusering av bostadsbyggandet ökat sin plankapacitet.¹⁵ Kommunerna brottas dessutom med svårigheter att rekrytera och behålla personal.

¹³ Röös et al, 2015

¹⁴ Rapport: ”Möjligheter, utmaningar och realiter – bostadspolitik från 2006 till nutid” av Stefan Attefall, Fastighetsägarna, 2015
<https://www.attefall.com/839-2/>

¹⁵ Rapport: ”Öppna jämförelser. Planläggning och tidsåtgång 2018. Jämförelser inom detaljplaneområdet”, SKL 2018
<https://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7585-699-5.pdf?issuusi=ignore>

Eftersom småhusbyggandet kraftigt släpar efter flerfamiljsbostadsbyggandet finns det anledning att tro att detaljplaner med många bostäder – ofta de med flerfamiljshus – prioriteras i detaljplanearbetet eftersom arbetet med en ny detaljplan är ungefär lika omfattande oavsett om det handlar om ett mindre antal eller ett större antal bostäder, allt annat lika.

En stor del av planarbetet i kommunerna bygger på att en exploatör, eller några tillsammans, driver detaljplanearbetet i samarbete med kommunen. Kommunen startar sällan upp planarbetet utan tänkt exploatör. Småhusbranschen är till sin struktur fragmentiserad och spridd på många mindre aktörer. De saknar därför många gånger ekonomiska muskler och resurser för att köpa mark och gå in i ett mödosamt planarbete med kommunen för att om x antal år kunna sälja sina hus till kunder, särskilt om man jämför med de större aktörerna som bygger flerfamiljshus.

För kommuner med mycket egen mark i områden med högt exploateringsstryck finns också ett starkt kommunalekonomiskt intresse att ta fram detaljplaner som ger höga intäkter till kommunen. Flerfamiljshus, särskilt bostadsrätter, i attraktiva lägen ger mest intäkter till kommunerna per detaljplan. Dessa ekonomiska drivkrafter gäller i synnerhet om kommunen har höga exploateringskostnader i form av ny infrastruktur.

Därtill missgynnas småhusbebyggelsen av en underplanering av byggbar mark. Som rapporten tidigare har påvisat föreligger det ingen markbrist i Sverige, särskilt inte i en internationell jämförelse. Men kommunerna planlägger inte mark i tillräckligt hög utsträckning, delvis för att en ökad tillgång på byggbar mark för med sig ett lägre marknadspris. En begränsad tillgång på byggbar mark fortsätter därför stimulera en marknad där flerbostadshus gynnas medan småhusbebyggelsen släpar efter.

En tydlig tendens i den politiska debatten och bland ansvariga tjänstemän är att förtäta städer. Regeringen betonar i sin strategi för levande städer hur viktig staden är för ett hållbart samhälle, betonar fördelarna med en tät stad och förespråkar en ”effektiv markanvändning”.¹⁶ Boverket har drivit på utvecklingen genom att kalla det för ”en kärnfråga” för myndigheten och tagit upp det som en utvecklingsstrategi i bland annat ”Vision Sverige 2025” och ”Förslag till strategi för miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö”.¹⁷ I en idéskrift anser de sig anmodade att uppmana kommunerna att tänka efter så att de inte förtätar för mycket och glömmer bort viktiga värden i sin iver att bygga tätare.

Förtätning av städerna är svår att förena med småhusbebyggelse eftersom denna främst avser flerfamiljshus och mycket höga exploateringsstal. Urbana normer och trender är en drivkraft för denna utveckling.

En effekt av förtätning är att markpriserna blir dyra och produktionskostnaderna högre än annars. Skälen är att de markområden som tas i anspråk är gammal industrimark, hamnområden eller överdäckningar av trafikleder och annan infrastruktur. Mark ska saneras, gammal verksamhet ska avlägsnas, markarbeten som krävs är omfattande och ny infrastruktur ska anläggas. Besvärliga och trånga utrymmen och kraven på speciella arkitektoniska lösningar driver upp produktionskostnaderna. Buller är ofta en utmaning som kräver

¹⁶ Regeringens skrivelse 2017/18:230

<https://data.riksdagen.se/fil/481EAF83-12CF-490E-9D7A-16E094F29CC7>

¹⁷ Boverket: ”Rätt tätt. En idéskrift om förtätning av städer och orter”, mars 2016

fördyrande åtgärder. Dessutom kan marken vara dyr i sig själv på grund av det centrala läge i staden som ofta det handlar om. För att bekosta detta krävs höga priser för bostadsrätter eller höga hyror. Småhusbebyggelse i lite mer perifera lägen kan däremot ofta hålla en lägre kostnadsbild.

4. Ideologiska argument för ökat eget ägande

Den personalistiska människosynen som kristdemokratin bygger på betonar människans personliga ansvar för sig själv och sin omgivning. Människan är en moralisk varelse som har herravälde över sina handlingar och har ansvar för dem. Ansvarstagandet är en förutsättning som ligger nedlagd i varje människa, därför att hon just är människa.

Begreppet förvalterskap sammanfattar denna ansvarstanke. Definitionen i den svenska Nationalencyklopedin är "Person som i annans ställe sköter en viss verksamhet". Perspektivet är att sköta något man har till låns, med siktet att redovisa resultatet av sitt förvalterskap för någon/något. Det kan handla om sin familj, sina barn och barnbarn, en gud, en bolags- eller föreningsstämma, folket i ett allmänt val. Förvalterskapstanken sätter fokus på förvaltarens attityd och perspektiv.

Den kristna tradition som kristdemokratin utgår ifrån betonar också människans uppdrag att bruka och vårda de resurser vi har runt omkring oss. Förvalterskapet blir i detta perspektiv inget passivt förvaltande, istället ett ansvarsfullt sätt att långsiktigt ta ansvar för att både använda och utveckla de personliga och materiella resurser vi har tillgängliga. I miljöpolitiken handlar det inte om att stoppa utvecklingen och förbjuda att använda de naturresurser som finns, men att göra det på ett sådant sätt att kommande generationer har en bättre värld att ta hand om än den som deras föräldrar fick ta ansvar för.

God förvaltning förutsätter närhet till beslut och delaktighet i ansvar. Erfarenheter från kommunismen visar att ett samhälle utan enskilt ägande förlorar en betydande drivkraft för ett gott förvalterskap. Även stora företag och organisationer uppvisar ofta brister i personligt ansvarstagande och förvaltande. Därför försöker ofta stora organisationer att organisera sig i små arbetsgemenskaper som är överblickbara och främjar det personliga ansvarstagandet.

Även på bostadsområdet kan vi avläsa denna erfarenhet. Den som personligen äger sin bostad är – på ett generellt plan - mer engagerad i dess skötsel och i den omgivning man lever i än den som hyr. Boendeflyttandet är också större i den eget ägda bostaden än den hyrda. Den praktiska erfarenheten av den svenska bostadsmarknaden är dessutom att valfriheten i upplåtelseform, standard och bostadens utformning är betydligt större i den ägda boendeformen.

Även privatekonomiskt är den eget ägda bostaden ofta mer fördelaktig eftersom man själv kan styra underhåll och service. Servicetjänster som köps i ett hyrt boende är högt beskattat. Men kanske mest betydelsefullt är att det egna kapital man satsat i bostaden inte behöver ha ett marknadsmässigt avkastningskrav. Den som äger sin bostad amorterar på sin skuld som tillsammans med inflation bidrar till att boendekostnaden sjunker över tid. Det egna sparandet ökar på detta sätt. Motsatsen gäller för den som hyr som över tid alltid har stigande boendekostnader. På sikt är den eget ägda bostaden en tillgång som har potential att stiga i värde och kan belånas för investeringar, vilket bidrar till att skapa mer ekonomiskt självständiga medborgare. På den hyrda bostadsmarknaden är det fastighetsägaren som tar all

risk och tillgodogör sig stigande fastighetsvärden. Sammantaget ökar människors frihet när man äger sin bostad.

5 Trädgårdsstaden som idealbild

Trädgårdsstäder är humanistiska boendemiljöer och det är också skälet till att de är så eftertraktade. De är byggda utifrån en mänsklig skala och utifrån människans behov av grönska, sammanhang, variation och en plats att kalla sin egen.

Trädgårdsstaden som idé uppstod under den första urbaniseringsvågen i slutet av 1800-talet. Den snabba inflyttningen av människor till städerna hade skapat en svår bostadsbrist som man försökte lösa genom att riva äldre låghus och bygga nya höghus. Men att bygga stenhus var dyrt och markpriserna sköt i höjden när nya stadsplaner möjliggjorde för byggmästarna att flerdubbla den uthyrningsbara bostadsarean. Effekten blev att hyrorna snabbt klättrade uppåt och att arbetarna hänvisades till hyreskaserner. I denna situation uppstod trädgårdsstadsrörelsen. En rörelse som ansåg att bostadsbristen skulle mötas genom stora uppköp av naturbruksmark varur man sedan kunde stycka av billiga tomter och erbjuda till arbetarfamiljer. På så sätt skulle man kunna skapa nya samhällen från grunden. Så blev det också och efter att de första trädgårdsstäderna anlagts spred sig idén under 10- och 20-talet konceptet över världen. I Sverige fick vi trädgårdsstäder som Gamla Enskede och Bromma i Stockholm; Änggården och Landala Egnahem i Göteborg; Berglagsbyn i Borlänge; Röda Stan i Norrköping; och Svartbäcken i Uppsala. Bara för att nämna några. Med åren utvecklades en typisk svensk form av trädgårdsstad inspirerad av den gamla svenska trästaden.¹⁸ I dessa nya trädgårdsstäder fick en arbetarfamilj en småstuga om två rum och kök med tillhörande trädgård till samma kostnad som de tidigare haft för en etta i innerstaden.¹⁹ Denna stadsbyggnadsmetod skulle vi kunna använda oss av även idag.

Gång på gång visar opinionsundersökningar att flertalet svenskar vill bo i småhus. Det handlar inte om enskilda resultat som varierar beroende på mätinstitut utan en obruten tendens sedan mätningarna började på 1950-talet.²⁰ Konstant över tid svarar cirka 70–80 procent av svenskarna att de helst av allt vill bo i ett egnahem. Och dagens unga är lika intresserade av att i framtiden bo i ett eget hus som tidigare generationer varit.²¹ Denna verbaliserade efterfråga matchar också de praktiska erfarenheterna från bostadsmarknaden. Andelen småhus är en avgörande indikator för ett bostadsområdes attraktivitet.²²

Vanligt folk älskar småhus för att de ger all den närhet som de tätbebyggda höghusen inte kan ge. Närheten till familjen. Närheten till en plats man kan forma efter egen kraft. Närheten till grönska och fågelsång. Närheten till ytor för spontan lek. Närheten till en gemenskap som inte bygger på köpkraft. Närheten till ett hem som kan vara mer än en sovplats. Sociologen Annika Almqvist har konstaterat att människor vill bo i småhus därför att hemmet är ”ett kärleksprojekt och en frizon, en plats där vi kan söka skydd, återhämta oss, äga oss åt skapande verksamhet, bli bekräftade och tillsammans med närstående skapa och vidmakthålla kontinuitet och sammanhang.”²³

¹⁸ (Rådberg, 1994)

¹⁹ (Sjöström, 2014, p. 107)

²⁰ (Almqvist, 2004, p. 62ff) (Claesson, 1975, p. 126ff)

²¹ (Boklok, 2016)

²² (Rådberg, 2014, p. 130ff)

²³ (Almqvist, 2004, p. 167)

Nej, småhusområden är inte effektiva. I alla fall inte om man mäter med något av de mått som elittyckarna sätter värde på. De är inte effektiva drivhus för trendiga affärsstråk. De skapar inte besöksmål som drar till sig nya människor från när och fjärran. De kan inte bära nya tunnelbanestationer och de gör att de som bor i innerstaden måste resa 20 minuter längre för att få vandra i ett sammanhängande skogsområde. Men de är nog så dugliga när det kommer till att bryta alienation och skapa gemenskap, trygghet och mänsklig lycka.

I trädgårdsstaden kan det stora flertalet erbjudas den boendeform de önskar; till ett pris de har råd att betala; med närhet till service; utan att vara beroende av bilen; och samtidigt tillgodose samhällseliga krav på hållbarhet. Allt i en promenadvänlig lummig stadsmiljö som liknar äldre svenska städer som Sigtuna, Eksjö, Hjo, Nora och Mariefred. Det är inte för inte som professorn i stadsbyggnad Johan Rådberg har kallat trädgårdsstaden för den realistiska utopin.

En modern trädgårdsstad, beskriven i andra delar av denna rapport, kan ha hög exploateringsgrad och mycket väl utgöra ett effektivt underlag till kollektivtrafikförsörjning. Skulle man dra "flerbostadshusivern" till sin spets och bygga skyskrapor i hög utsträckning är inte det en stadsbyggnad som innebär särskilt effektivt utnyttjande av mark. Gatorna behöver då göras breda för ljusinsläppets skull, det räcker att åka till New York för att konstatera detta. Bromma trädgårdsstad kan tjäna som exempel på att småhusområden ingalunda behöver vara det som Boverket, SKR med flera implicit antyder att de är. I Bromma trädgårdsstad finns spårvagn och buss, lokal service, välplanerade torg och parker, förskola och även grund- och gymnasieskola. Blandningen av villor, radhus och lägenheter gör att stadsmiljön blir mer händelserik och servicenivån högre än i renodlade villaområden. Studenter, barnfamiljer och ensamstående blandas i samma stadsdel. Skolor och daghem ligger mitt i stadsdelen. Det går att gå till skolan istället för att behöva åka buss eller bli skjutsad med bil. Den som vill flytta från sitt hus när det har blivit för stort och trädgården inte nyttjas, kan hitta en mindre bostad i närheten och fortfarande ha tillgång till gemensamma grönområden och den invanda butiken, fritidsaktiviteter och bekanta ansikten. Folk ska kunna känna sig och vara trygga.

6. Argument för ökat eget ägande och ökat småhusbyggande

6.1 Majoritet vill äga sin bostad

För att förstå vad bostadspolitikerna bör styra mot måste vi också förstå människors preferenser när det kommer till boendet. Om politiken inte tar denna hänsyn riskerar utbudet och sammansättningen av boendeformer på bostadsmarknaden missmatcha det som människor faktiskt vill bo i. De undersökningar som gjorts på området tyder på att det finns en sådan problematik.

Samtidigt som den politiska debatten handlar närmast uteslutande om hur fler hyresrätter ska kunna byggas, visar undersökningar på hur människor skulle vilja bo att majoriteten vill äga sin bostad.

Redan under tidig vuxenålder vill en majoritet äga sin bostad. De unga inser dock hindren på kort sikt och ser därför en hyresrätt som mer sannolik. När de däremot får blicka framåt är det 56 procent av de unga som inom fem år vill äga sin bostad. På tio års sikt är det hela 90 procent som vill äga en bostadsrätt eller småhus/villa.

Preferenserna för att äga sitt boende är sedan högt och stabilt genom livet. Boverkets stora undersökning (cirka 5000 hushåll) av hur hushållen vill bo, visar att ägda boendeformer föredras av en stor majoritet. Runt 80–85 procent av de tillfrågade hushållen föredrar ägda boende-former, med vissa små geografiska skillnader. Hyresbostäder föredras av cirka 10–16 procent av hushållen.

Ägt boende kommer dock i olika former, där bostadsrätt, småhus, radhus och villa är de dominerande inslagen. Bostadsrätt och småhus är i grunden olika ägande, ett småhus kommer med tomt – antingen ägd eller som tomträtt – och beskattningsreglerna är till stor del olika. Skillnaderna mellan ägandeformerna är stora och det är därför centralt att även dessa preferenser synliggörs så att byggandet matchar efterfrågan mellan olika typer av ägt boende.

I en undersökning från 2019 av Demoskop är det tydligt att en majoritet vill bo i villa/radhus. Av gruppen mellan 25 och 49 år svarar över 70 procent att de föredrar att bo i en villa eller radhus. Cirka 18 procent vill bo i bostadsrätt och färre än 10 procent i hyresrätt. För gruppen äldre som ännu inte är i pensionsålder vill över 60 procent bo i villa. Det är bara bland pensionärerna upp till 89 år där andelen som vill bo i villa eller radhus sjunker mer substantiellt till förmån för ett mindre och mer funktionellt boende i bostadsrätt och hyresrätt.

Över tid är dessa boendepreferenser stabila och något stigande. I en undersökning från Ungdomsbarometern från 2000 ställdes frågor till unga om deras boendepreferenser. Jämfört med en identisk undersökning från 2018 visar att preferenserna för ägt boende bland unga har ökat. Det är framför allt viljan att bo i en bostadsrättslägenhet som ökat kraftigt, från 16 till 26 procent, samtidigt som det minskat för hyresrätter. Småhus är mest populärt med en marginell minskning från 62 till 58 procent.

Undersökningarna ger oberoende av årtal en tydlig övervikt för det ägda boendet. Det är inte nödvändigtvis förvånande, eftersom ”ägande” genom historien varit något eftersträvanvärt för människan. Från tid till annan i livet är dock hyresformen mest bekväm, då det är en enkel boendeform som inte kräver kapitalinsats, är utan direkt finansiell risk och ger flexibilitet i att anpassa sig snabbt efter skiftande behov. Samtidigt anpassar sig bostadsmarknaden efter hur politiken formar förutsättningarna för olika boendeformer. Med en minskad tillgång till byggbar mark för småhus eller bostadsrätter, stiger priserna och tillgängligheten minskar. Hushåll som annars velat köpa ägt boende stängs därför ute. Den diskrepans som finns mellan boendepreferenserna och politikernas prioriteringar gör då att hushåll inte får bo i den boendeform som de helst vill. Det är tydligt att alla hushåll, oavsett ålder, eftersträvar att äga en villa eller en bostadsrätt. Det finns en stark drivkraft över generationer att få rå om sitt eget. Därför måste också politiken svara upp mot detta.

6.2 Eget ägande ger lägre boendekostnader

Det finns tre viktiga förklaringar till varför boendeutgifterna blir högre i hyresrätter än i motsvarande äganderätter.

- För det första måste en hyresgäst betala en fastighetsägares kostnad för det egna kapitalet, som i sin vill ha en avkastning som står i proportion till den risk fastighetsägaren tar. Över tid kräver också bankerna, bland annat till följd av myndighetsregleringar, att fastighetsägaren/investeraren ska ha allt mer eget kapital för att kunna låna ut sin del. För en ägare av den egna bostaden finns inte en sådan utgift för det egna kapitalet.

- För det andra sker för bostads- och äganderätten en successiv amortering av bostadslånet till följd av både inflation och löpande amorteringsbetalningar.
- För det tredje betalar hyresgäster för alla servicetjänster med full beskattning.

De två första faktorerna har störst betydelse.

Det finns en diskussion om skillnader i beskattning mellan de olika boendeformer. I en rapport argumenterar Hyresgästföreningen, SABO (numera Sveriges Allmännytt) och Fastighetsägarna²⁴ för att hyresrätten är skattemässigt missgynnat, främst för att hushållen kan göra avdrag för räntekostnaderna i det eget ägda boendet. De uppskattar skillnaden till 2400 kronor per månad till hyresrättens nackdel. Liknande slutsatser har en statlig utredning²⁵ kommit fram till och pekar bland annat på att den fastighetsavgift som hyresfastigheter betalar är en omotiverad dubbelbeskattning. I en rapport från Sveriges Byggindustrier²⁶ gjord av revisionsbyrån EY ifrågasätts dessa beräkningar eftersom det handlar om olika skattesubjekt som beskattas i olika inkomstslag. Fastighetsägaren har full avdragsrätt för sina räntekostnader, vilket glöms bort i debatten, hävdas i rapporten. I en artikel av Ingemar Bengtsson och Fredrik Kopsch²⁷ analyseras skattesystemets effekter ur de boendes synvinkel. De kommer fram till att ”boendeformerna är likställda i både utgifts- och kostnadstermer”. Den stora skillnaden mellan Bengtsson/Kopschs beräkningar å ena sidan och Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytt å andra sidan är att man tagit hänsyn till beskattningen av direktavkastningen på eget kapital. Men de konstaterar också: ”Beskattningen av olika upplåtelseformer för boende är idag snedvridande på ett sätt som vid nyproduktion missgynnar hyresrätten.”

Dessa olika sätt att beskriva den skattemässiga skillnaden mellan hyresrätt och den eget ägda bostaden beror helt på från vilket perspektiv man betraktar frågan. Betraktar man frågan från ett skattemässigt perspektiv eller utifrån de boendes utgifter, väger man in alla aspekter och hur värderar man dessa? Kan man jämföra en företagsbeskattning med beskattningen av hushåll? Är bostaden en konsumtions- eller kapitalvara? Är det egna kapitalet ”gratis” för ett hushåll? Ska man ta hänsyn till att den bruksvärdessatta hyran är lägre än marknadspris, särskilt i storstädernas centrala delar? Ska man se det ur bostadsinvesterares perspektiv eller från de boendes perspektiv?

Uppenbarligen finns det anledning att överväga hur beskattningen av hyresfastigheter ska utformas, men som Bengtsson/Kopsch påpekar så bör det ske i en samlad översyn av bostadspolitiken eftersom många faktorer påverkar frågan. Viktigast är att hålla denna diskussion levande så att inte ytterligare skattebeslut fattas som skapar nya problem. Exempelvis skulle ett ensidigt borttagande av hushållens avdragsmöjligheter för räntor tillfredsställa vissa rösters önskemål om likställdhet men höja trösklarna ytterligare för unga och förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden utan att någon fördel för hyresrätten uppstått. Likaså skulle försämringar av företagens möjligheter att dra av för räntekostnader ytterligare öka kostnaderna för hyresrätten.

²⁴ ”Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten”, reviderad version juni 2017, av Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO

²⁵ ”Vissa bostadsbeskattningsfrågor”, SOU 2014:1

²⁶ ”En skattemässig jämförelse mellan boende i bostadsrätt och hyresrätt”, 2016-08-23 av Ernst & Young (EY).

²⁷ ”Missgynnas hyresrätten av skattesystemet?” av Ingemar Bengtsson och Fredrik Kopsch, Ekonomisk Debatt, nr 4, 2019.

6.2.1 Eget kapital alltid dyrare

Men som påpekats är den stora skillnaden i utfall mellan det eget ägda boendet och hyresrätten att hyran måste täcka fastighetsägarens kostnad för både lånat och eget kapital.²⁸ Kostnaden för lånat kapital är ungefär densamma oavsett om det är en extern fastighetsägare som tagit upp lånet eller om det är hushållet som lånat.

Kostnaden för eget kapital för en fastighetsägare som bygger och hyr ut bostäder beräknas med hjälp av ett avkastningskrav på eget kapital – se tabell 1. Eftersom det inte är samma personer som äger bostaden och som bor i den, måste fastighetsägaren kompenseras för risken att hyresgästen inte betalar hyran, sliter onormalt mycket på bostaden, flyttar ut snabbt innan en ny hyresgäst flyttat in, räntorna på lånen stiger snabbare än väntat och så vidare. Det finns också en alternativkostnad för eget kapital som innebär att investeringen i det nya hyreshuset bör ge fastighetsägaren en rimlig avkastning på det egna kapitalet, jämfört med om fastighetsägaren skulle investera sina pengar i något annat än i ett hyreshus. Annars skulle de flesta fastighetsägare och investerare avstå från att bygga nytt.

Tabell 1. Boendekostnad för hyresrätt och bostadsrätt

Förutsättningar:
Byggekostnad 35 000 kr/kvm, Eget kapital 30 procent, Lån 70 procent. Låneränta 4 procent för hyresrätt, 2,8 procent för bostadsrätt (4 procent med 30 procent skatteavdrag). Avkastningskrav på eget kapital hyresrätt 6 procent. Hushållets avkastningskrav på eget kapital = låneränta

Kostnad	Boendekostnad hyresrätt kr/kvm/år	Boendekostnad bostadsrätt kr/kvm/år	Boendeutgift bostadsrätt kr/kvm/år
Kapitalkostnad	1 610	1 106	686
Varav eget kapital	630	420	0
Varav lånat kapital	980	686	686
Drift och underhåll	350	350	350
Total utgift/ kostnad	1 960	1 456	1 036

Källa: Evidens

Avkastningskravets storlek bestäms så att fastighetsägaren dels får en rimlig riskfri avkastning (det vill säga minst den avkastning man får om man istället skulle köpa exempelvis statsobligationer), dels får inflationskompensation och slutligen kompensation för risker.

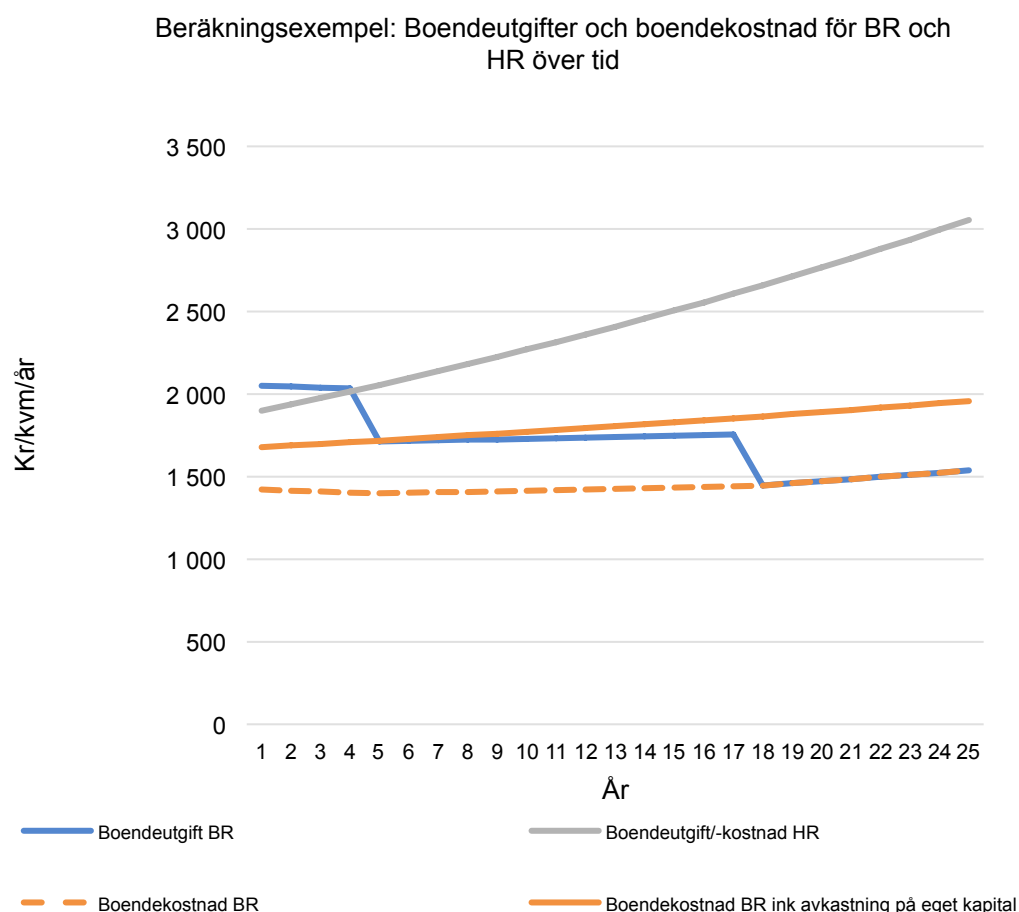
Hushåll som själva investerat och bor i en ägd bostad laborerar vanligtvis inte med riskjusterad avkastning på eget kapital, de ”bor upp” avkastningen. Det betyder inte att det inte finns en alternativkostnad för eget kapital också för dessa hushåll, men den är lägre. Man måste ju bo konstaterar alla och det samlade ”avkastningskravet” blir därmed lägre. Dessutom genereras ingen utbetalning från hushållet som ska täcka kostnaden för eget kapital för de hushåll som bor med bostads- eller äganderätt. För hushållet i hyresrätt innebär den

²⁸ Se bl.a. ”Finansiella förutsättningar för ökat byggande av hyresbostäder”, Veidekke, sid 86 ff (2019)

månatliga hyresbetalningen en ren utbetalning som ska täcka fastighetsägarens alla kostnader, inklusive kostnaden för eget kapital. Sammantaget innebär det att kostnaden för eget kapital principiellt blir lägre för hushåll i bostads- och äganderätt än för hushåll i hyresrätt och att en utbetalning för att täcka kostnaden för eget kapital endast belastar hushållet i en hyresbostad.

Det är inte bara en större utbetalning för att täcka investerarens kostnad för eget kapital som skiljer kostnadsbilden åt mellan upplåtelseformerna. Över tid faller boendeutgiften i både äganderätt och bostadsrätt i takt med att bostadslånet amorteras genom inflation och amorteringsbetalningar. I hyresrätt innebär det kollektiva förhandlingssystemet att hyran höjs varje år, normalt i relation till de allmänna kostnadsökningarna i samhället. Över tid blir hyran allt högre jämfört med tidpunkten för hyresavtalets tecknande medan boendeutgiften i en ägd bostad faller i takt med reellt fallande kapitalutgifter. Hushåll som bott länge i en bostadsrätt eller i en äganderätt har vanligen därför betydligt lägre boendeutgifter än vid inflyttningsdatum. Den i äganderätt måste förr eller senare rusta upp sin lägenhet, men dels kan det ske i egen regi, dels omfattas dessa kostnader inte i kalkylen ovan.

Figur 2. Boendeutgifter och boendekostnad för bostadsrätt och hyresrätt över tid.



Källa: Evidens

Detta förhållande kan illustreras av en enkel kalkyl där boendeutgiften för hyresrätt utgörs av hyran medan boendeutgiften för bostadsrätten utgörs av räntan på lånat kapital, amortering om 1 procent per år samt en avgift till föreningen på 650 kr/kvm/år.

Kalkylen baseras på att priset för bostadsrätten är cirka 42 000 kr/kvm och hyran cirka 1 650 kr/kvm/år. Belåningsgraden för bostadsrätten är 70 procent. Hyran förväntas öka med 1,5 procent per år. Räntan på bostadsrättslånet har satts till 3,5 procent. Boendekostnaden i hyresrätten är densamma som boendeutgiften medan boendekostnaden för bostadsrätten är boendeutgiften minus amortering och räntekostnad på eget kapital.

Kalkylen visar att boendeutgiften faller för bostadsrätten i takt med att lånet amorteras och att boendeutgiften är likvärdig mellan hyresrätt och bostadsrätt efter drygt tio år. I det fall räntan höjs efter tio år påverkar det naturligtvis boendeutgiften för bostadsrätten direkt medan effekten blir indirekt för hyresrätten och beror av hur snabbt fastighetsägaren lyckas kompensera sig för ökade räntekostnader i årliga förhandlingar. Hushållet i bostadsrätt har genom amortering sparat ett betydande belopp under 25-årsperioden – i detta fall nästan en miljon kr, exklusive värdeeffekter. Den samlade effekten är att konsumtionsutrymmet initialt är större för hyresgästen eftersom amorteringsbetalningarna belastar utrymmet i bostadsrätten. Men efter drygt 10 år är utrymmet likvärdigt och på längre sikt ökar konsumtionsutrymmet till bostadsrätts fördel. På lång sikt – och de flesta hushåll har betydligt längre boendetider på en lokal marknad än 10 år – är konsumtionsutrymmet avsevärt högre i bostadsrätten samtidigt som bostadsrättsinnehavaren kan ha ett betydande sparkapital i sin bostad.

6.2.2 Dyrare bo i hyresrätt

Tittar man på hur hushållen faktiskt bor och betalar för sina boendekostnader så framstår det tydligt att de som bor i hyresrätt har högre boendeutgifter än den som bor i eget ägt boende (bostadsrätt och småhus). Enligt SCB är år 2017 den genomsnittliga boendeutgiften i hyresrätten för en bostad om tre rum och kök 10 000 kronor dyrare än för en motsvarande genomsnittlig bostadsrätt. En äganderätt i småhusform är ytterligare några tusen billigare per år. För större bostäder är skillnaden ännu större.

Studerar man ensamstående med barn i Stockholmsregionen är boendeutgiften högre för de som bor i hyresrätt än för det egna ägda boendet. Då ska man beakta att bostadsrättspriserna i den regionen är de högsta i landet.

Den som äger sin bostad kan i högre grad än den som hyr påverka sina boendekostnader i form av eget arbete och egen prioritering när och hur man renoverar. De renoveringstjänster man väljer att köpa kan man göra ROT-avdrag för. Eftersom hyresrätten är ett fullserviceboende utförs all service av anställda som beskattas fullt ut.

Av bostadssociala skäl finns det därför all anledning för politiken att uppmuntra den som ska bo en längre tid på en plats att köpa sig en bostad, eftersom det är en mer ekonomiskt fördelaktig boendeform.

6.3 Eget ägande bidrar till socialt starkare samhälle

I hållbarhetsbegreppet ingår den sociala hållbarheten. En central fråga är hur man kan minska segregation och underlätta för människor med litet eget kapital och begränsade ekonomiska möjligheter att kunna få tillgång till en bostad. En intressant iakttagelse är att de problem med utanförskap som många hyreshusområden i miljonprogramsområden brottas med saknas nästan helt i de villaområden som också byggdes under miljonprogramsepoken. Skälen är att den eget ägda bostaden har skapat ökad social stabilitet, mer av personligt engagemang i att förvalta huset och aktivera sig i sitt närområde.

Vi har i kapitel 6.2 konstaterat att eget ägt boende över tid ger lägre boendeutgifter än det hyrda boendet. Valfriheten och variationen i standard och kvalitet är större i det ägda beståndet vilket ökar möjligheterna att finna ett boende som passar livssituationen och plånboken. Hindret för många är kreditrestriktioner som höjt trösklarna för att komma in på bostadsmarknaden. Lösningar måste därför sökas som kan underlätta för ungdomar och de som är nyttillträdande på bostadsmarknaden, men samtidigt har en relativt stabil ekonomi, att komma in på bostadsmarknaden.

Det är också viktigt att i områden med hög andel hyresrätter omvandla och nyproducera bostäder som de boende kan äga. Ombildning från hyresrätter till ägarlägenheter bör exempelvis bli möjligt för att underlätta att de som bor i en fastighet ska kunna äga sin bostad även om inte en två tredjedel av de boende vill och kan vara med och ombilda hela fastigheten till bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen har med sin kooperativa idé en möjlighet att skapa ökad samhörighet i en fastighet och skola de boende i att ta gemensamt ansvar för fastigheten.

Att äga sin bostad innebär också ett ökat engagemang i de finansiella förutsättningarna för boendet i form av exempelvis ränteutveckling och andra samhällsekonomiska förhållanden. Det i sin tur kan bidra till att fostra mer ansvarstagande samhällsmedborgare.

Ett av de konstanta fenomen vi kan se både i Sverige och runt om i västvärlden är att när ett par beslutar sig för att skaffa barn och bilda familj så flyttar de ut till småhusområden. De flesta föräldrar känner säkert inte till vad forskningen säger om vilka miljöer som ger barn bäst uppväxtvillkor utan litar på deras intuition. Det har de goda skäl att fortsätta göra.

För det är i lummiga bostadsområden bebyggda med småhus som de bästa förutsättningarna finns för barns utveckling. Här har barn tillgång till både privata och gemensamma grönytor, bostäderna har direkt markkontakt och de slipper den konkurrens om ytorna som finns i den tätbebyggda staden. Att det är bra för barn att växa upp i nära kontakt med naturen har gång på gång påvisats i vetenskapliga studier. Barn som har regelbunden kontakt med naturen har bland annat bättre kognitiv, fysisk och social utveckling.²⁹ Till exempel så fann Estela Almanza och hennes kollegor att barn som bor i lummiga kvarter dagligen har fem gånger så mycket livaktig fysisk aktivitet som barn utan tillgång till grönytor.³⁰ Och Payam Dadvand och hans forskningsteam fann att barn som växer upp i lummiga bostadsområden har en större volym av grå och vit substans i delar av hjärnan som är kopplade till kognitiva förmågor – samt att en högre mängd av dessa hjärnsubstanser också korrelerade med högre arbetsminne och bättre uppmärksamhetsförmåga.³¹

I våras kom en nationell studie från Danmark, där över 900 000 personer ingått, som leder i bevis att den som växer upp i lummiga bostadsområden får ett förstärkt skydd mot psykisk ohälsa som håller livet ut. Studien är justerad för såväl socioekonomisk bakgrund som familjehistoria av psykisk ohälsa och påvisar att oavsett typ av uppväxtmiljö (innerstad, småstad, förort etc.) så är de som växte upp i de lummigaste områdena de mest friska.³²

²⁹ Naturvårdsverket, 2006, Mårtensson, et al., 2011

³⁰ Almanza, et al., 2012

³¹ Dadvand, et al., 2018

³² Engemann, et al., 2019

En viktig anledning till att tillgången till grönytor är så centralt för barns utveckling är att det möjliggör för fri lek. Denna självorganiserade lek – där barnen utvecklar reglerna – är mer värdefull för deras utveckling än vuxenvärldens organiserade lekar. Den fria leken stärker barnens sociala kompetens och ger dem agens. Genom den fria leken lär sig barn ta beslut, lösa problem och utöva självkontroll. De lär sig hantera sina känslor och hur man skapar vänskapsband genom att behandla andra som jämlikar. Barn behöver aldrig lära sig leka – leken kommer naturligt till dem. Eftersom naturen möjliggör för barnens lek bör det inte förvåna någon att barn längtar till det gröna. När R.C. Moore ombad stadsbarn mellan 9 och 12 år att rita en bild av eller en karta över sina favoritplatser så valde 96 % av barnen att illustrera en utomhusmiljö – bara någon enstaka bild innehöll en byggnadsinteriör. Den samlade negativa effekt på ett barns utveckling av att växa upp utan trädgårdar, klätterträd, små kullar och den fria lek som naturen inbjuder till har träffande beskrivits av journalisten Richard Louv som att barnen lider av naturunderskott ("nature-deficit disorder").

Medan lummiga småskaliga miljöer främjar fria lekar är konkurrensen om ytorna i den tätbebyggda staden så stor att barnen pressas bort. Trängseln, trafiken och det ständiga flödet av främlingar gör det vanskligt för barnen att röra sig fritt. Närmiljön krymper. Barn drabbas också på ett oproportionerligt sätt av den tätbebyggda stadens baksidor. Buller, dålig luftkvalitet, brist på solljus och inte minst trångboddheten är mer påfrestande för barns psykiska och fysiska hälsa än vad det är för vuxnas.

Skillnaden mellan att växa upp i småskaliga kvarter mot tätbebyggda områden har studerats av professor Lia Karsten. Hon har med Amsterdam som exempel jämfört livet för barnen i lummiga radhusområden med hur barn lever i innerstaden. Utmärkande för radhusbarnen var att de lekte tillsammans på de allmänna grönytorerna. Karsten beskriver hur barnen från sina sovrumsfönster kunde se hur andra barn lekte och då spontant sprang ut för att delta. När hon intervjuade barnen fann hon att de kunde namnet på flertalet andra barn som bodde på samma gata – även de som gick i andra skolor. Tillsammans byggde de kojor, spanade på främlingar, lekte vid ån och köpte smågodis i den lokala butiken.

I innerstaden var barnen tvärtom i det närmaste isolerade från sin närmiljö och från grannbarnen. I området fanns inga trädgårdar och den närmaste parken var praktiskt utom räckhåll på grund av trängseln och trafiken. Bristen på barnvänliga miljöer gjorde att barnen sällan lekte spontant, fritt eller utomhus. Fritiden för barnen cirkulerade istället kring olika former av vuxenarrangerade aktiviteter. För att ge sina barn goda uppväxtvillkor behövde innerstadsföräldrarna upprätthålla ett omfattande, tidskrävande och inte minst dyrt livspussel.³³

Just svårigheterna att ge utrymme för den fria leken är troligtvis ett bärande skäl till varför höghus gång på gång visat sig vara en suboptimal uppväxtmiljö för barn. När man jämfört barn som växer upp i höghus med dem som växer upp i små- eller låghus har man funnit att de i högre utsträckning lider av beteendeproblem samt faller efter i såväl den motoriska som den sociala utvecklingen. Sannolikt beror detta på att tröskeln för att släppa ut barnen att leka växer i takt med husen. Vi vet att redan från den tredje våningen börjar det bli svårt för föräldrar att få kontakt med barnen när de rör sig nere på gården. Föräldrarna som bor högre upp i husen håller därför sina barn inomhus mer – vilket blir en påfrestning både för dem och för barnen. Det gör att den tätbebyggda staden helt enkelt inte är anpassad efter barns behov, eller som pedagogikprofessorn Pia Björklid förklarar det: "Att bygga högt och tätt och

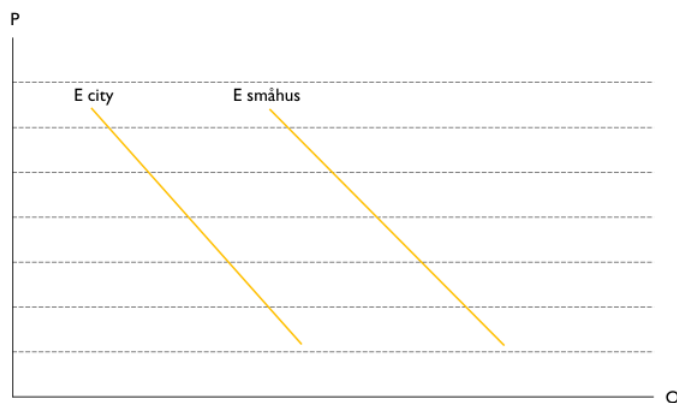
³³ Karsten, 2005

hänvisa till naturområden 300 meter bort håller inte. Barn rör sig inte så långt från sin egen port. Ur ett barns perspektiv betyder höghus liten yta att leka på, dålig tillgänglighet till utemiljön, vindtunnlar och slagskuggor.”

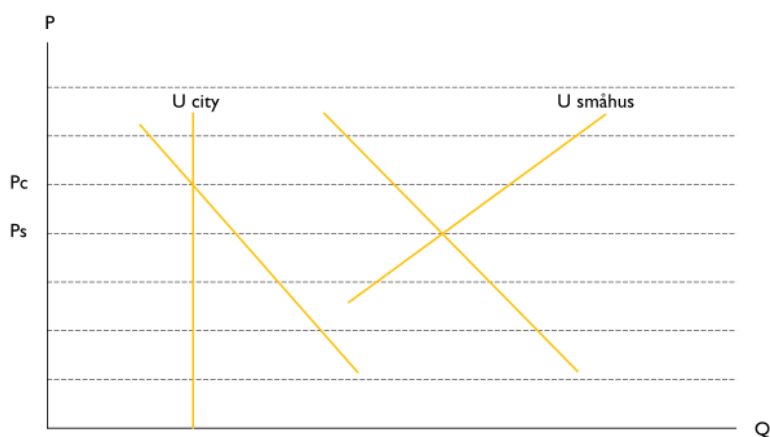
Professor Richard Gifford har torrt sammanfattat forskningsläget om barn och höghus på följande sätt: ”Numerous studies suggest that children have problems in highrises; none suggest benefits for them.”

6.4 Bostadspriserna beror på efterfrågan – och utbudet

Ett argument som ibland framförs är att högre priser på lägenheter i centrala lägen visar att det är sådant som hushållen egentligen vill ha och att det återkommande resultatet att 60–70 procent helst vill bo i småhus därmed kan ifrågasättas.



Enligt ”70procent-teorin” kan ovanstående efterfrågakurvor illustrera situationen. Vid varje givet pris efterfrågas fler småhus (E småhus) än centrala lägenheter i flerbostadshus (E city). Men varför är då priset högre på lägenheterna? Det beror på skillnaderna i utbudet. Det är samma mekanismer som gör att vatten är billigare än diamanter, trots att fler vill ha vatten och det är livsviktigt att ha. Nu lägger vi in även utbudskurvor i diagrammet.



I centrala lägen är utbudet begränsat och kan inte ökas annat än i begränsad utsträckning. Mark för småhus finns i större utsträckning och kan dessutom expanderas vid behov (därav den lutande kurvan). I diagrammet ovan illustreras detta med att prisnivåerna – där efterfråge- och utbudskurvorna möts blir högre för lägenheterna.

Priset på bostäder speglar alltså såväl utbud som efterfrågan och ett högre pris där utbudet är lågt betyder inte att efterfrågan behöver vara högre.

7. Hushållens skuldsättning och eget ägande av boendet

7.1 Hushållens skuldsättning

Finansdepartementet, finansinspektionen, riksbanken, OECD, IMF med flera har uttryckt oro över stigande bostadspriser och ökad skuldsättning hos hushållen. De menar att den finansiella stabiliteten hotas om utvecklingen fortsätter.

Finansinspektionen hävdar³⁴ inte att vi har bostadsbubbla där bostadspriserna är spekulationsdrivna och saknar täckning i hushållens betalningsförmåga. De tror inte heller att riskerna är särskilt stora att hushållen inte kan betala tillbaka sina skulder. ”Detta eftersom bolånetagarna generellt har goda möjligheter att fortsätta att betala sina räntor och amorteringar även om räntorna stiger eller inkomsterna faller. Hushållen har även i genomsnitt goda marginaler för att hantera ett fall i bostadspriserna. Dessutom bedöms de svenska bankerna ha tillfredsställande kapitalbuffertar om kreditförluster ändå skulle uppstå”, skriver Finansinspektionen i sitt underlag till införande av de nya amorteringsreglerna. Istället pekar de på att risken med alltför hög skuldsättning kan leda till att hushållen drar kraftigt ned på sin konsumtion vid en makroekonomisk störning. Om många hushåll samtidigt drar ner sin konsumtion kan detta förstärka en ekonomisk nedgång.

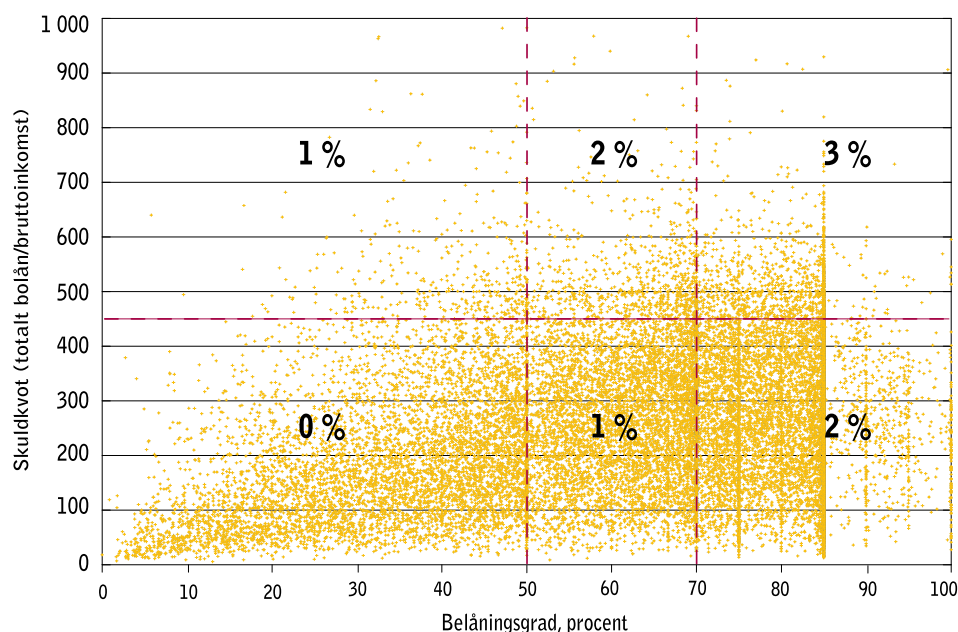
7.2 Kreditrestriktioner

Mot denna bakgrund har en rad kreditrestriktioner införts. Det började 2010 med bolånetak som innebar att det krävs ett eget kapital på minst 15 procent för att kunna köpa sig en bostad. Därefter har en rad restriktioner införts mot bankerna som fördyrat deras finansiering och tvingat dem till större kapitalbuffertar, och mot hushållen. Det andra amorteringskravet som infördes 2018 innebär att om du lånar mer än 4,5 gånger din årsinkomst innan skatt så måste ytterligare 1 procentenhet amorteras, utöver tidigare krav.

Kreditrestriktionerna gentemot hushållen kan illustreras med nedanstående figur:

Figur 4. Kreditrestriktioner gentemot hushållen

³⁴ Finansinspektionen i sin remisspromemoria 2017-06-22 inför beslutet om skärpt amorteringskrav.
https://www.fi.se/contentassets/87282855405946569cc6dd6b0db6797e/remisspm_skarpt_amorteringskrav.pdf



Källa: Finansinspektionen

Har du ett lån med belåningsgrad på mellan 70–85 procent av bostadens värde så ska du enligt det första amorteringskravet amortera två procent ned till 70 procent och därefter en procent ned till 50 procent av bostadens värde. Har du sedan en skuld som överskrider 4,5 gånger din årsinkomst innan skatt så ska du amortera ytterligare en procent till dess att din skuld underskrider 4,5 gånger din årsinkomst innan skatt.

Till detta kommer att bankerna under 2017 började mer konsekvent tillämpa Kvar-att-leva-på-kalkyler (KALP) med en kalkylränta på 6–7 procent för att få lån.

Konsekvenserna av detta är att hushållen med litet eget kapital fått allt svårare att låna för att köpa sig ett hus eller en bostadsrätt, medan de med tillgång till kapital berörs lite eller inte alls.

Beskrivningen av problemen och de effekter som finansinspektionens kreditrestriktioner medfört har kritiserats skarpt av finanspolitiska rådet, professor Lars E O Svensson, ekonomer som Robert Boije och Johan Hassler, Veidekke, Sveriges Byggindustrier, Evidens med fler. I en rapport har Veidekke och Evidens skärskådat argumenten för kreditrestriktioner och de underlag Finansinspektionen haft och kritiserat dem för att vara onyanserade och osakliga.³⁵

Finansinspektionens argument att införa det andra amorteringskravet byggde på att utländska erfarenheter från finanskrisen 2008–2009 visar att högt skuldsatta hushåll kan komma att dra ner kraftigt på sin konsumtion vid en makroekonomisk störning. Detta kan i sin tur leda till en förstärkt konjunkturedgång. Invändningarna mot detta resonemang är två: För det första är den naturliga reaktionen från riksbanken att möta en konjunkturedgång med penningpolitiska stimulanser. För det andra visar de studier som Finansinspektionen hänvisar till – tvärtemot vad myndigheten hävdar – att konsumtionsfallet inte berott på en hög skuldsättning i sig, utan på att hushållen med hög skuldsättning överkonsumerade före

³⁵ Rapport: "Missförstånd, överdrifter och rena felaktigheter", Veidekke, 2019.

finanskrisen, det vill säga de använde bolånen till konsumtion. Sådana tecken finns inte i Sverige. Sparkvoten är historiskt hög och hushållens konsumtion av varaktiga varor som andel av disponibel inkomst visar inte heller några tecken på det.

Slutsatsen måste vara att snarast göra en heltäckande analys av alla kreditrestriktioner och hur de samverkar med varandra. Självklart måste myndigheterna följa hushållens skuldsättning och främja en god amorteringskultur, men dessa ambitioner måste beakta behovet av att finansiera bostäder till en växande befolkning. För att underlätta för unga, förstagångsköpare och hushåll med stabil ekonomi men litet eget kapital bör åtgärder vidtas som underlättar för dem att komma in på bostadsmarknaden. Särskilt när detta är en ekonomiskt förmånligare boendeform i det långa loppet.

8 Referenslitteratur

Almanza, E.; Jerrett, M.; Dunton, G.; Seto, E.; Pentz, M.A. "A study of community design, greenspace, and physical activity in children using satellite, GPS and accelerometer data". *Health & place*, vol 18, nr. 1, 2012, s. 46–54.

Almqvist, Annika. *Drömmen om det egna huset. Från bostadsförsörjning till livsprojekt*. 1. uppl. Uppsala: Sociologiska institutionen. 2004

Attefall, Stefan. *Möjligheter, utmaningar och realiteter – bostadspolitik från 2006 till nutid*. Fastighetsägarna, Stockholm. 2015.

<http://www.attefall.com/wp-content/uploads/Bostadsrapport-Fastighetsägarna.pdf>, hämtad 2020-03-03

Bengtsson, Ingemar och Kopsch, Ingemar. "Missgynnas hyresrätten av skattesystemet"? *Ekonomisk Debatt*, vol. 47, nr. 4, 2019, s.57–69

Boklok, 2016. *90-talistens boendepreferenser*. u.o. :u.n.

Boverket. *Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna*. Rapport 2014:24. Boverket, Karlskrona. 2014.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/forutsattningar-for-okat-smahusbyggande-i-storstadsregionerna.pdf> , hämtad 2020-03-03

Boverket. *Rätt tätt. En idéskrift om förtätning av städer och orter*. Boverket, Karlskrona. 2016.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/ratt-tatt-en-ideskrift-om-fortatning-av-stader-orter.pdf> , hämtad 2020-03-03

Börjesson, Maria. *Kan investeringar i transportinfrastruktur öka produktivitet och sysselsättning?* SNS Förlag, Stockholm. 2019.

<https://www.sns.se/cdn.triggerfish.cloud/uploads/2019/06/kan-investeringar-i-transportinfrastruktur-oka-produktivitet-och-sysselsattning.pdf> , hämtad 2020-03-03

Claesson, Göran, C-O. *Hur egen härd blev guld värd*. Täby: Centrum Förlag. 1975

Dadvand, P; Pujol, J.; Maciá, D.; Martinez-Vilavella, G.; Blanco-Hinojo, L.; Mortamais, M.; Alvarez-Pedrerol, M.; Fenoll, R.; Esnaola, M.; Dalmau Bueno, A.; López-Vicente, M.; Basagaña, X.; Jerrett, M.; Nieuwenhuijsen, M.J. och Sunyer, J. "The association between lifelong greenspace exposure and 3-dimensional brain magnetic resonance imaging in Barcelona schoolchildren". *Environmental Health Perspectives*, vol 126, nr. 2, 2018
<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC6066357/>, hämtad 2020-03-06

Engemann, K.; Pedersen, C.B.; Arge, Lars.; Tsirogiannis, C.; Mortensen, P.B.; Svenning, J.C. "Residential green space in childhood is associated with lower risk of psychiatric disorders from adolescence into adulthood". *PNAS*, vol. 116, nr. 11, 2019

<https://www.pnas.org/content/116/11/5188>, hämtad 2020-03-06

Finansinspektionen. *Remisspromemoria: Förslag till ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter*. Finansinspektionen, Stockholm. 2017.

https://www.fi.se/contentassets/87282855405946569cc6dd6b0db6797e/remisspm_skarpt_am_orderingskrav.pdf, hämtad 2020-03-03

IVA. *Klimatpåverkan från byggprocessen. En rapport från IVA och Sveriges Byggindustrier*. IVA, Stockholm. 2014.

<https://www.iva.se/globalassets/rapporter/ett-energieffektivt-samhalle/201406-iva-energieffektivisering-rapport9-i1.pdf>, hämtad 2020-03-06

Gullberg, Emilie och Isacson, Kristina. *Öppna jämförelser – Planläggning och tidsåtgång 2018*. Sveriges kommuner och landsting, Stockholm. 2018.

<https://webbutik.skr.se/bilder/artiklar/pdf/7585-699-5.pdf?issuusi=ignore>, hämtad 2020-03-03

IVL Svenska miljöinstitutet. *Byggandets klimatpåverkan. Livscykelberäkning av klimatpåverkan och energianvändning för ett nyproducerat energieffektivt flerbostadshus i betong*, Nr B 2217, januari 2015

https://www.ivl.se/download/18.343dc99d14e8bb0f58b76c4/1445517730807/B2217_ME.pdf, hämtad 2020-03-04

Karlsson, Ann-Marie. *Jordbruket i siffror – En blogg från Jordbruksverket*. 2016.

Karsten, Lia. "It all used to be better? Different generations on continuity and change in urban children's daily use of space", *Children's Geographies*, vol. 3, nr. 3, 2005, s. 275–290

Landshypotek Bank. *Att välja med hjärtat – så vill svenskarna helst bo. En rapport från Landshypotek bank baserad på en undersökning från Kantar Sifo*. Landshypotek Bank, Stockholm. 2017.

https://www.landshypotek.se/globalassets/bilder/nyhetsarkiv/rapport_bomedhjärtat.pdf, hämtad 2020-03-06

Lennebo, Reinhold; Linder, Marie och Nordstrand, Anders. *Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten*. Fastighetsägarna – Hyresgästföreningen – SABO, Stockholm. 2017.

https://hurvibor.se/wp-content/uploads/Balanserade_ekonomiska_villkor_2017.pdf, hämtad 2020-03-03

Molander, Per. *Den åttafaldiga vägen – om motiv för offentliga åtaganden*. 1. uppl. Stockholm: SNS Förlag. 1999.

Motion 2019/20:3243. Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik. <https://data.riksdagen.se/fil/D23357C0-E346-49BE-96D2-7D233452E895>

Mårtensson, F.; Boldemann, C.; Cosco, N.; Moore, R.; Bieber, B.; Blennow, M.; Pagels, P.; Raustorp, A.; Wester, U. och Söderström, M. "Preschool outdoor play environment may combine promotion of children's physical activity and sun protection. Further evidence from Southern Sweden and North Carolina". *Science and Sports*, vol. 26, nr. 2, 2011, s. 72–82.

Naturvårdsverket. *Naturen som kraftkälla – Om hur och varför naturen påverkar hälsan*. Naturvårdsverket, Stockholm. 2006.

<https://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/620-8252-3.pdf>, hämtad 2020-03-06

Nelson, Arthur C. och Duncan, James B. *Growth Management Principles and Practices*. Chicago: American Planning Association. 1995

Regeringen. *Strategi för Levande städer – politik för en hållbar stadsplanering*. Skrivelse 2017/2018:230. Miljö – och energidepartementet, Stockholm. 2018.
<https://www.regeringen.se/4971fa/contentassets/b5640fd317d04929990610e1a20a5383/171823000webb.pdf>, hämtad 2020-03-03

Rådberg, Johan. *Den svenska trädgårdsstaden*. Stockholm: Byggforskningsrådet. 1994.

Rådberg, Johan. *Stadsplanekonstens irrvägar*. Stockholm: Debattförlaget. 2014.

Röös, E, Patel; M, Spångberg, J; Carlsson G och Rydhmer, L. *Kött och mjölk från djur uppfödda på bete och restprodukter – ger det en hållbar kost?* Sveriges lantbruksuniversitet, Uppsala. 2015.
https://www.slu.se/globalassets/ew/org/centrb/fu-food/publikationer/publikationer-fr-l/hallbar_svensk_proteinkonsumtion.pdf, hämtad 2020-03-03

SCB/Jordbruksverket. Historisk jordbruksstatistik. 1: *Jordbruksstatistisk årsbok*. 2012. Örebro: u.n.

SCB. *Markanvändningen i Sverige – sjätte utgåvan*. 2013. Örebro: u.n.

Sjöström, John. *Stad och bostad: omtyckta eftertankar*. 1. uppl. Stockholm: Balkong Förlag. 2014.

SOU 2014:1. *Vissa bostadsbeskattningsfrågor: betänkande av Bostadsbeskattningskommittén*. Stockholm: Fritzes.
<https://data.riksdagen.se/fil/F880C674-FBC4-44B5-B005-D4454183219F>, hämtad 2020-03-03

Sveriges Byggindustrier, ”En skattemässig jämförelse mellan boende i bostadsrätt och hyresrätt”, Rapport av Ernst & Young (EY), Stockholm). 2016.

Trafikanalys. *Transportsektorns samhällsekonomiska kostnader*. Rapport 2019:4. Trafikanalys, Stockholm. 2019.
https://www.trafa.se/globalassets/rapporter/2019/rapport-2019_4-transportsektorns-samhallsekonomiska-kostnader.pdf, hämtad 2020-03-03

TMF. *Tre av fyra svenskar vill hellre bo i eget hus än i lägenhet*. TMF, Stockholm. 2019.
<https://www.tmf.se/om-tmf/nyheter/2019/03/tre-av-fyra-svenskar-vill-hellre-bo-i-eget-hus-an-i-lagenhet/>, hämtad 2020-03-06

Veidekke. *Missförstånd, överdrifter och rena felaktigheter – En kritisk analys av 10 centrala påståenden från Riksbanken och Riksrevisionen*. Veidekke, Stockholm. 2019.
https://www.bostadspolitik.se/live/wp/wp-content/uploads/2019/09/missforstand-overdrifter-och-rena-felaktigheter_2019-1.pdf, hämtad 2020-03-03

Vlassopoulou, Efstathia. *Urban form and sustainability – Comparison between low-rise "garden cities" and high-rise "compact cities" of urban areas*. Kungliga tekniska högskolan, Stockholm. 2019.

<http://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:1355694/FULLTEXT01.pdf>, hämtad 2020-03-03

VTI, Statens väg och transportforskningsinstitut. *Redovisning av regeringsuppdrag kring trafikens samhällsekonomiska kostnader. Samkost 3*. VTI, Linköping. 2018.

<http://vti.diva-portal.org/smash/get/diva2:1260142/FULLTEXT01.pdf>, hämtad 2020-03-07

Westberg, Simon. *I morgon trädgårdsstäder. Den kompakta stadens misslyckande och vägen framåt*. Stockholm: Västerleds Trädgårdsstatsförening och AB Vinghästen 2019.

**K
D**
—