dialog

EN TIDNING FRÅN
KOMMUNINVEST
4 2017

TEMA: BOSTÄDER

Lennart Weiss:
SÅ SKA BOSTADS-
KRISEN LÖSAS

Hans Lind:
EFTERLYSER
BILLIGARE BOSTÄDER

Boendebyggarna:
”BOSTADSBOLAGEN
BÖR TA STÖRRE ANSVAR”

Viktoria Walldin:
Vurmar för blandstäder

Ledare

FOTO: ROBIN ANDERSSON

Tomas Werngren
VD Kommuninvest

VAR VI SLUTAR BESTÄMS OFTAST AV VAR VI BÖRJAR

TEMAT FÖR DETTA NUMMER av Dialog är bostäder. Frågan har i många år varit ett hett diskussionsämne och det finns många debattörer som ställer självsäkra diagnoser. Ett av problemen är att det verkar svårt att finna en ordination som får brett samförstånd.

Vår roll på Kommuninvest är inte att ta politisk ställning. I stället ser vi en uppgift att leverera kunskap och inspiration till våra medlemmar, kunder och vår omvärld. Att börja med kunskap brukar vara en bra förutsättning för välbetänkta beslut.

I bostadsdebatten har det talats en hel del om utförsäljning av allmännyttans bostadsbestånd. I praktiken har det talats mer än vad det har verkställts. En intressant samarbetsform kan man hitta i Malmö. Där har det kommunala bostadsbolaget **MKB** bildat ett bolag tillsammans med tre privata fastighetsaktörer. Det nya företaget ska köpa drygt 1 600 befintliga lägenheter i stadsdelen Rosengård och som tidigare ägts av allmännyttan. Det ska dessutom förverkliga ett nytt projekt – Culture Casbah. Denna satsning innehåller 200 nya bostäder samt 30 kommersiella lokaler. Det finns ytterligare bra exempel i Sverige på kreativa utvecklingsprojekt.

Ska en kommun låna till nybyggnation eller ska man i stället finansiera genom att sälja av delar av sitt befintliga fastighetsbestånd? Att sälja billigt enbart för att hålla ner låneskulden kan vara att göra sig själv en björntjänst, eftersom det befintliga fastighetsbeståndet ofta ger en bra avkastning som det är. En fastighet värderas genom en analys som styrs av nuläge och prognos för hyresintäkter, fastighetskostnader, vakansgrad och avkastningskrav. För närvarande kan avkastningskraven variera rätt mycket beroende på kvalitet, geografiskt läge och marknadssituation; 3–10 procent. Får man inte tillräckligt bra betalt för sin fastighet är det sannolikt bättre att låna till nybyggnation i stället för att sälja av.

UNDER ALLA OMSTÄNDIGHETER är det viktigt att ha en tydlig strategi för sin balansräknings uppbyggnad och utveckling. En genomtänkt balansräkning med klok finansiering och tillgångar som ger god avkastning bidrar i sin tur till starka kassaflöden.

Apropå politik, så är demokrati en betydelsefull del av begreppet hållbarhet. I det kommunala finanssamarbete som Kommuninvest utgör är insyn och demokratiskt inflytande en del av affärsmodellen. Ett inslag är de medlemssamråd som genomförs runt om i landet i början av varje år. Här ger vi information om det gångna året och samtalar kring angelägna framtidsfrågor. En central fråga på 2018 års medlemssamråd berör prisstrategi. Den handlar inte enbart om ökad effektivisering och ökad konkurrenskraft, utan också om värderingar kopplade till medlemmarnas lika värde. Varmt välkomna till samråden. Då kommer vi även att förmedla en omvärldsutblick som bland annat globalisering, oroshärdar och klimatfrågan.

JAG ÖNSKAR ETT gott slut på det gångna året och ett gott 2018. Vem är bäst lämpad att avsluta denna ledare, om inte värmlänningen Bengt Berg med dikten Snöyra?

En punkt att rikta blicken mot i snöyran.
En punkt att sätta foten på i mörkret.
En punkt att lyssna till i bröstet.
En punkt att tappa bort i snöyran.
En punkt

KOMMUNINVEST

Kommuninvest ägs av svenska kommuner, landsting och regioner och är kommunsektorns största långivare.

dialog

Kommuninvest Dialog
ges ut av
Kommuninvest ekonomisk förening
i samarbete med
Intellecta Corporate.

Adress:
Box 124
701 42 Örebro

Besöksadress:
Drottninggatan 2
Fenixhuset

Telefon:
010-470 87 00

Hemsida:
www.kommuninvest.se

E-post:
goran.tivenius@kommuninvest.se

Ansvarig utgivare:
Tomas Werngren, VD

Redaktör:
Göran Tivenius

Omslagsfoto:
Petter Cohen

Tryck:
Prinfo Welins
Örebro 2017

Dialog trycks på
Edixion offset som är ett
klimatkompenserat papper.

KLIMATKOMPENSERAT PAPPER

MILJÖMÄRKT 341 TRYCKSAK 236

#4 2017

Efterlyser svensk bostadspolitik

Lennart Weiss uppfattning om hur bostadskrisen kan lösas.

5

Professor Bostad
Hans Lind har studerat svensk bostadsmarknad i fyra decennier.

12

Arkitektur för integration
Viktoria Walldin talar sig varm för hyressubventioner.

18

22

Skattechock
Ulla Werkell menar att lagförslag hotar fastighetsbranschen.

24

Hållbarhet
Björn Bergstrand om Kommuinvests hållbarhetsarbete.

26

Boendebyggarna
Örebro kommuns bostadsbolag ÖBO bygger mer än bara bostäder.

36

Finansseminarium
Dialog var på plats på seminariet i Stockholm.

Noterat

Sveriges kommunsektor prisas av FN

UNDER KLIMATTOPPMÖTET I BONN fick Kommuninvest ta emot FN:s Momentum for Change Climate Solutions Award. Priset är ett erkännande för den svenska kommunsektorns sätt att samarbeta inom finansiella frågor och för den progressiva användningen av grön finansiering.

– Kommunsektorn bidrar till att Parisavtalets mål nås, det är i kommunerna de stora miljöinvesteringarna görs. Att svenska kommuner och landsting nu uppmärksammas internationellt är ett erkännande både för deras sätt att samarbeta inom finansiella frågor och för deras progressiva användning av grön finansiering. Vi är mycket glada att genom grön finansiering kunna understödja sektorns miljö- och hållbarhetsarbete, säger Kommuninvests VD Tomas Werngren.

1,8 miljarder

kronor delar regeringen ut i byggbonus i år. Av de **205 kommuner** som sökt bidrag fick endast fem kommuner avslag.
Mest pengar hamnar i **storstadslänen**, med Stockholm i topp som får 471 miljoner kronor. Bonusarna ska **stimulera bostadsbyggandet** och kräver bland annat att **minst en bostad påbörjats det senaste året** och att det finns **minst en nyanländ person** som folkbokförts i kommunen.

Fullmäktige på bästa sändningstid

ALLT FLER KOMMUNER, landsting och regioner väljer att satsa på mer rörligt material för att sprida information till medborgarna. Livesändningar av fullmäktigemöten och debatter erbjuds på många håll i landet, men nu börjar flera kommuner också erbjuda sammanfattningar av sina fullmäktigemöten. En av dessa är Vadstena som lanserade Vadstena play tidigare i år.

– Vi vet att det är svårt att få tid, och att man kanske inte är intresserad av att sitta med på ett politiskt sammanträde i flera timmar. Det betyder inte att våra invånare är ointresserade av vilka beslut de förtroendevalda fattar. Vi tror därför att korta videoklipp där våra ordföranden sammanfattar vilka beslut som tagits på sammanträdet är rätt väg att gå, berättar Sofia Löf, kommunikationschef i Vadstena kommun.

Störst belåning i Stockholmsområdet

ENLIGT EN RAPPORT från Riksbanken har hushållens genomsnittliga skuldkvot, lånets storlek i förhållande till inkomsten, stigit i 246 av landets kommuner sedan 2010. Hushållens höga och ökande belåning pekas i rapporten ut som den största risken för svensk ekonomi. De kommuner med högst medelskuldkvot är koncentrerade till Stockholmsområdet.

– De svenska hushållens skulder fortsätter att stiga mer än inkomsterna och andelen hushåll med höga skulder ökar. Vi ser att ökningen gäller för alla inkomst- och åldersgrupper, säger Peter van Santen, ekonom på avdelningen för finansiell stabilitet på Riksbanken och en av rapportförfattarna, till nyhetsbyrån Siren.

HUSHÅLLENS GENOMSNITTLIGA SKULDKVOT

Medelskuldkvot för hushåll med bolån, 2017, i procent.

Missa inte skuldrapporten

KOMMUNINVESTS ÅTERKOMMANDE rapport om den kommunala låneskulden finns i år i digital form. Här kan själv göra jämförelser i investeringar och skulder för alla Sveriges kommuner, landsting och regioner. Rapporten visar bland annat att 2016 var ett exceptionellt bra år för svensk kommunsektor som trots rekordhöga investeringsnivåer kunde uppvisa den lägsta låneskuldsökningen sedan 2008.

http://kommuninvest.se/om-oss/forskning/rapporter/kommunala-laneskulden-2017/

Efterlyses: Svensk bostadspolitik

Bostadspolitik är ju något som berör alla människor, och därmed borde vara svår att glida undan. Sommaren 2016 publicerade Dagens Nyheter en debattartikel av Lennart Weiss, socialdemokratisk debattör tillika bostadsexpert och Stefan Attefall, kristdemokrat samt tidigare bostadsminister. De två menar att de stora greppen för att forma en konstruktiv bostadspolitik saknas och att inget av de politiska blocken har en sammanhållen problemanalys.

TEXT: GÖRAN TIVENIUS FOTO: KARI KOHVAKKA

***Dialog:* Varför tror du att bostadsfrågan har fått en geléklumps-karaktär?**
Lennart Weiss: – En orsak är att den bostadspolitiska kunskapen är väldigt låg. Sedan man avskaffade de generella subventionerna i början av 1990-talet, så avvecklades också hela det legala finansiella ramverk som omgav den gamla bostadspolitiken. Och styrningen överlämnades till marknaden. I och med det blev bostadsfrågan till en icke-fråga för politiken. Detta ledde till en kraftig kunskapsdränering.

Dessutom är bostadsfrågan ett oerhört komplext område. Det finns nog inget område som rymmer så många olika aspekter av samhällsplanering, till exempel Plan- och bygglagen och Miljöbalken, som i sin tur är kopplade till finansiella frågor både när det gäller bank och hushåll. Sedan har du kompetensfördelningen mellan stat och kommun. Allt detta tillsammans innebär att det inte är någon som äger frågan i sin helhet. Det är ett delat ansvar inom ett extremt komplext område. Och när det uppstår problem börjar aktörerna att kasta den heta potatisen mellan varandra. Ingen vill ha den. När finansministern får frågor om detta, så betonar hon att bostadsförsörjningsansvaret ligger på kommunerna. Och när kommunerna får frågan, så säger man 'ja, vi har ansvaret för att planera för bostäder, men vi kan inte säkerställa att bostäderna kommer fram, eftersom det är en finansiell frågeställning'.

Till detta har du en lång rad av intressenter som påverkar utbudet av mark. Kommunerna äger mark, staten äger mark och privata aktörer äger mark. Du har ett antal intressenter på det statliga området som skapar begränsningar när det gäller utbudet av mark genom olika typer av riksintressen. Det kan gälla antikvariska frågor, jordbruksmark och så vidare. Och dessa intressen är inte koordinerade. Samtidigt finns det inget organiserat intresse för dem som inte har någon bostad. Sedan har du hela den finansiella utmaningen – på sitt sätt är den svåraste, vilket gör att politiken vill inte ta tag i den. En bostadsminister i dagens Sverige är ingen bostadsminister med helhetsansvar. Det är i praktiken en plan- och bygglagsminister, som ansvarar för att regelverket ska fungera.

"Dagens debatt om hushållens skulder och risker beaktar inte att vi fick ett systemskifte i och med att staten i praktiken lämnade över finansieringsansvaret till hushåll, banker och fastighetsbolag."

Nu har det gått så pass långt att vi måste ta ett större grepp. Om vi försöker formulera några kärnfrågeställningar, så ser fråga ett ut så här: '*Vem ska finansiera våra bostäder?*' Frågan har funnits med under en lång tid. Egna hemsrörelsen som startade på 1880-talet hade som syfte att mota utvandringen till USA. En och en halv miljoner svenskar flyttade och ungefär en femtedel kom tillbaka. Denna rörelse hade som idé att man skulle göra det möjligt för mindre bemedlade människor att få en liten jordlott, genom självhushåll försörja sig själva, och kunna bygga ett eget hus. Men rörelsen växte inte, för folk hade inte råd att bygga husen. Så småningom inrättades statens egna hem-lånefond 1905. Under 1920-talet växte kooperationen fram, vilken fick en stor betydelse för det goda bostadsbyggandet, med dess moderna syn på kök, badrum och sopnedkast med mera. Men inte heller här skapades några stora volymer, eftersom kooperationens ekonomi var för svag. Det finns flera berättelser om hur Sven Wallander, en av initiativtagarna till Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening (HSB), fick åka ned till Stockholms frihamn för att med egna kontanter lösa ut tegellaster. 1932 tillsattes en statlig bostadssocial utredning, med uppgift att kartlägga Sveriges bostadsförhållanden och arbeta fram riktlinjer för en bostadspolitik.

Detta leder in på den andra grundläggande frågan: '*Hur ska ekonomiskt svaga få sitt bostadsbehov tillgodosett?*' Dessa två frågor hänger ihop. Ansluter vi oss till uppfattningen att det ska vara möjligt för alla människor att efterfråga en bostad i hela landet, måste det till något betydligt vidare än enbart byggpolitik. Sedan ungefär tio år tillbaka har byggpolitiken haft syftet att öka utbudet av planlagd mark och få kommunerna att öka sin planberedskap. Det är bra, och nu har planberedskapen ökat så att det byggs mer. Men sociala behov och ekonomisk efterfrågan löses inte automatiskt för att man bygger fler bostäder. Boverkets byggmål om 700 000 bostäder är omöjligt att uppnå, för att många hushåll har inte tillräcklig ekonomi för att kunna bo i nyproducerade bostäder. Därför vänder vi blicken bakåt och frågar oss vad som hände på 1990-talet? Fram till 1990, så var det staten som svarade för bostadsfinansieringen. Det känner dagens politiker inte till. Bottenfinansieringen svarade staten för och toppfinansieringen – med starkt subventionerad ränta – svarade staten också för. Så upp till 95 procent, ibland till och med 100, svarade staten för lånefinansieringen. Hela det systemet kom att skrotas. Finansieringen lämnades över till hushållen och till bankerna. Detta innebar att bottenfinansieringen, mot såväl hushåll som kommersiella aktörer, togs över av bankerna, vilket gör att deras exponering svällde väldigt kraftigt. Detta ifrågasätter Riksbanken nu och menar att

bankerna börjar bli överexponerade i sin utlåning till fastighetssektorn – både när det gäller hushållen och kommersiella fastigheter (fastighetsbolag). På toppen krävs det i dag eget kapital, antingen från hushållen eller från de kommersiella fastighetsbolagen. Och för en kommersiell aktör är eget kapital alltid dyrare än lånat kapital. Det betyder att finansieringskostnaden är högre med dagens modell. Detta är en av förklaringarna till att bostäderna är dyrare i dag än vad de var tidigare. Men avgörande är att det grundläggande ansvaret för bostadsfinansieringen överlämnats till hushållen och fastighetsbolagen.

”Dagens debatt om hushållens skulder och risker beaktar inte att vi fick ett systemskifte i och med att staten i praktiken lämnade över finansieringsansvaret till hushåll, banker och fastighetsbolag.”

En konsekvens av dagens finansieringsmodell är att den offentliga skuldsättningen har minskat, medan den privata skuldsättningen har ökat. Dagens debatt om hushållens skulder och risker beaktar inte det systemskifte som skedde på 1990-talet, när staten i praktiken lämnade över finansieringsansvaret till hushåll, banker och fastighetsbolag. Så när Riksbanken och Finansinspektionen nu säger att detta är ett problem, så infinner sig på nytt den tidigare frågeställningen: Vem ska finansiera bostäderna?

Jag hör ingen argumentera för en återgång till den gamla ordningen, där staten tog det samlade ansvaret. Det betyder i så fall att det även fortsättningsvis är marknaden, d.v.s. hushållen, kommersiella aktörer och bankerna, som ska svara för finansieringen. Det innebär att det är hushållens ekonomi som driver bostadsefterfrågan. Och hushållen har som bekant olika ekonomiska förutsättningar.

Detta faktum beaktade den gamla bostadspolitiken, vilket resulterade i subventioner som dels jämnade ut villkoren mellan individer, dels gav myndigheterna utrymme att styra kostnader, priser och

Lennart Weiss är samhällsdebattör, bostadsexpert samt kommersiell direktör på det skandinaviska bygg- och fastighetsföretaget Veidekke.

hyror. Nu är subventionerna borta och ägda bostäder marknadsprissatta. Det skapar fördelningspolitiska problem.

Intressant nog har vi kvar regelverk som är anpassade till en politiskt driven bostadsmarknad. Via Boverkets Byggregler (BBR) ställer vi krav på bostadsstandarden, hur en god bostad ska utformas, krav på anpassning till funktionshindrades behov, på energi- och klimatanpassning m.m., något som jag i grunden tycker är bra. Men det innebär också att våra bostäder blir dyra att bygga. Det måste man hålla i minnet när man lite tanklöst säger ’att vi ska bygga så att folk har råd att bo’. Fullt möjligt, men ’i så fall måste vi också vara beredda att göra rent hus med de regler och riktlinjer som vi har för bostadsstandarden i Sverige’. Vill vi det?

Här gäller det att syna argumenten ordentligt. När vissa säger att ’vi inte behöver ha klinker i badrummet, i stället kan vi ha linoleumgolv’, så kan det kan- →

> ***Vi avskaffade den subventionerade bostadspolitiken utan att ersätta den med någon ny. Det är detta drama vi är mitt uppe i just nu.***

ske låta avväpnande. Men drar man ett klinkergolv genom en sextioårig avskrivningskalkyl, så blir merkostnaden några kronor i månaden. Eller så blir det kanske rentav blir billigare med klinker, eftersom bra material håller längre. Vad jag menar är att debatten behöver sortera lite vad gäller mål och medel. Om vi verkligen ska vi bygga så att vanligt folk har råd att bo, då får vi vara beredda att angripa sånt som kostar pengar; att kasta ut de energi- och klimatregelverk som vi har i dag. Då får vi hoppa bock över kravet på funktionsanpassning, ta bort kravet på hiss i hus upp till fyra–fem våningar. Då måste vi avstå från att bygga hus med komplicerad grundläggning, det vill säga nej till garage- eller källarlösningar etc.

Klyftan förstärks mellan de unga som har föräldrar som kan ge ekonomiskt stöd och dom som inte kan.

Min slutsats är att om man ska kunna säkerställa att alla människor ska få tillgång till goda bostäder, då måste det till politik i någon form. Enkelt beskrivet kan vi antingen återinföra den statliga bostadsfinansieringen, och subventionera byggandet, d v s stötta på utbudssidan, vilket innebär en återgång till den politik vi hade förr. Men av flera skäl är detta inte realistiskt. Vi har i dag nya budgetregler, en annan konkurrenslagstiftning som sätter legala gränser och vidare är det svårt att hitta en finansminister som vill driva upp den statliga skuldsättningen. Eller så måste vi stötta de ekonomiskt svaga hushållen. Förr stöttade vi byggandet och hushållen med generella åtgärder, och det blev det oerhört dyrt. Alternativet, i allt väsentligt, är att stötta mer selektivt. Och hellre stötta hushållen än bygg- och fastighetsbolag, eftersom det ger större träffsäkerhet. Och här menar jag att vi måste ha politik både för ägda och hyrda bostäder.

Om vi sammanfattar frågeställningen kan vi konstatera att det fanns starka, inte minst ekonomiska motiv att avskaffa den gamla bostadspolitiken. Problemet är att vi gjorde det utan att ersätta den med någon ny.

Det är detta drama vi är mitt uppe i just nu. Analysen är svag, målbilden oklar och det görs få ansatser att bedriva ett systematiskt arbete med syfte att ta fram nya strategier.

I stället ser vi hur olika parter i rollspelet pekar på avgränsade problem. Finansinspektionen och Riksbanken pekar på riskerna med skuldsättning, utan att beröra situationen för de ekonomiskt svaga. Kommunerna är förtvivlade över att de inte kan hantera de nyanlända, vilket också gäller ungdomarnas bostadsbehov och de äldres behov av särskilda bostäder. Andra är bekymrade över att det inte finns pengar att renovera det äldre bostadsbeståndet, framförallt i svaga marknader. Ungdomarna i jagvillhabostad.nu är arga över att de vare sig kan få en hyresrätt eller komma in på den ägda bostadsmarknaden. Och vuxna som är på väg att släppa ut sina barn i livet är förtvivlade över att det inte finns några lägenheter åt de unga, såvida inte föräldrarna belånar sina villor och bostadsrätter för att möta bankernas krav.

Den senare gruppen är för all del relativt gynnad. Och detta är värt ett litet stickspår. De som hade turen att stiga in i ägda bostäder på 1970- och 1980-talet kan stötta sina barn tack vare de övervärden som skapats av statliga subventioner och inflation som sedan länge amorterat av tidigare lån. Dom som däremot valde att bo i hyresrätt – och aldrig byggde upp ett eget kapital – kan inte stötta sina barn. Detta har skapat en ny klassbarriär som går rakt igenom det svenska samhället, med direkt koppling till den bostadshistorik du har. De som har ägt sina bostäder har kunnat bygga upp ett eget kapital, medan flertalet andra i princip är egendomslösa.

Där finns en klyfta som skär genom bostadsmarknaden men också mellan generationerna. Fyrtiotalisterna är de lyckosamma. När de pluggade, så hade de ett avsevärt bättre studiemedelssystem än i dag. De klev in i ett pensionssystem som gav dem högre kompensation. De klev in i världshistoriens mest generösa bostadssubventionssystem. Och de klev in i en arbetsmarknad som ropade efter arbetskraft. För dagens unga är verkligheten annorlunda.

Och klyftan förstärks mellan de unga som har föräldrar som kan ge ekonomiskt stöd och dom som inte kan.

De som äger sina bostäder är det moderna Sveriges stora vinnare.

Sedan förmögenhetsskatten avskaffades saknas helt tillförlitlig statistik men det är troligt att fyrtiotalisterna sitter på ungefär 75 procent av realtillgångarna och det är dom som äger sitt boende som är det moderna Sveriges stora vinnare. Dom andra är förlorare. Detta är ett fördelningspolitiskt problem som politikerna inte vill ta i, eftersom en omfördelning mellan generationerna sannolikt kräver återinförande →

Detta är politikens stora tabu …

av någon form av fastighetsskatt. Detta är politikens stora tabu …

Vilken reaktion har ni fått från de politiska partierna på ditt och Stefan Attefalls debattinlägg?

– Jo vars. Gehöret bland de bostadspolitiskt ansvariga – ifrån Miljöpartiet och Socialdemokraterna till den borgerliga Alliansen – är positivt. Vi träffar dom ofta och har en bra dialog. Däremot så har, med något undantag, inte debatten trängt upp till de ekonomiskpolitiska ansvariga. Och ännu mindre till partiledarnivå. Och det gör att de två sistnämnda grupperna kunskapsmässigt är fem–tio år efter i frågan. De pratar fortfarande om att öka utbudet av mark eller förändra regler. Regeldebatten var viktig för fem–sex år sedan. Nu har det vidtagits många förändringar, och andra frågor fått högre vikt. Men de är komplexa, kräver stora grepp; att flera frågor länkas samman och därför finns fortfarande en viss förnekelse – 'låt mig slippa det där'. Men jag väljer att vara optimist. Det börjar röra sig.

Och även om jag är kritisk till en stor del av det Riksbanken och Finansinspektionen säger beträffande hushållens skuldsättning, så finns det en positiv sida av saken, när myndigheterna pressar politikerna att ta i detta komplicerade område.

Mäklarsamfundet och Hyresgästföreningen har nyligen släppt rapporten 'Inlåsningens pris; om rörlighet och inlåsningseffekter på bostadsmarknaden'. Där slår man fast att många vill byta boendeform, men att lågt utbud och höga priser gör det till en avlägsen dröm för de allra flesta. En undersökning som gjorts i samband med rapporten visar att 51 procent av hyresgästerna skulle vilja byta boendeform från hyresrätt till att äga sitt boende. Och 66 procent anser sig inte ha möjlighet att hyra ett boende liknande det de äger i dag. Samma undersökning visar att av dem som hyr sitt boende upplever 32 procent – på grund av bostadssituationen – sig förhindrade att flytta till annan ort för arbete eller studier. Kommentar!

– Rapporten visar att bostadsmarknaden inte fungerar i ett av dess viktiga ändamål, det vill säga att den ska stötta människors tillträde till – och geografiska flexibilitet på – arbetsmarknaden. Den fungerar inte heller i livets generationsskiften: från ungdom till familjeliv och vidare över till ålderdom. Detta är förstås ett stort problem, eftersom fastighetskapitalet används irrationellt. Realisationsvinstbeskattningen bidrar till att många äldre hushåll blir inlåsta i stora hus, villor, som de gärna skulle flytta ifrån. Men de väljer hellre att bo kvar, eftersom det är så mycket billigare att bo i 200 slutamorterade kvadratmeter i Täby än att flytta till 60 kvadrat hyresrätt i Solna.

Det är ju inte enbart i de stora städerna som det behövs fler bostäder. En ökad befolkningstillväxt kopplad till flyktingströmmen och samtidig bostadsbrist är en verklighet för stora delar av landet. Samtidigt är det svårt för en mindre kommun att bedöma hur många i gruppen nyanlända som kommer att stanna kvar och hur många som kommer att flytta till större städer för att öka sina chanser att få arbete. Hur kan man hantera denna situation?

– På landsbygden finns ett negativt demografiskt mönster. Andelen äldre ökar, vilket också medför att det föds färre barn. Det innebär en stor risk för att den lokala arbetsmarknaden blir utarmad. I storstäderna har du den omvända situationen.

Ska vi få en stabilitet i bostadsmarknaden på landsbygden, så måste det finnas en ekonomisk livskraft. Frågeställningen är då inte primärt bostadspolitisk, utan handlar främst om regionalpolitik. Okänt för det flesta är att jag har varit sekreterare i Glesbygdsdelegationen och faktiskt den som myntade devisen 'Hela Sverige ska leva'.

Min uppfattning är att svensk regionalpolitik varit icke-existerande i femtio år. Vill Sverige ha en regionalpolitik som långsiktigt ger oss bygder som kan leva av egen kraft bör vi titta på Norge. De investerar i starka regionala stödjepunkter, kompletta samhällen med kultur, samhällsservice och kommersiell verksamhet. Och fungerande infrastruktur som är så attraktiv att den lockar till sig kapital. Utöver detta har Norge en politik även för lantbruks- och fiskenäringarna. På det sättet skapas en kritisk massa som ger livskraftiga samhällen, att nya innovationer föds och att samarbete mellan företag och människor uppmuntras och fungerar. För Sveriges del krävs ett stort omtag. Vi är inte ens i närheten av att formulera hållbara lösningar för en levande landsbygd. Att lösa bostadssituationen på landsbygden är en pusselbit. Där finns det ett behov av ett mindre tillskott av småhus och villor. Det finns barnfamiljer som bor i tätort men vill bo på landet, andra som har större eller mindre egenförsörjning i lantbruk, hästgård eller i moderna kreativa yrken. Men de kan inte gå till banken och låna pengar till bostäder därför att produktionskostnaden blir högre än marknadsvärdet. Här kan man lära av just Norge och införa ett landsbygdslån.

Attefall och jag föreslog ett sådant som skulle innebära en egen insats på toppen, förslagsvis 30 procent. Bankfinansieringen skulle sökas upp till marknadsvärdet, sannolikt upp till ca 50 procent av produktionskostnaden. Resterande finansiering skulle man erbjuda som ett fördelaktigt statligt lån. För statens del innebär det att man tar en risk, och det är precis vad norska staten gör men norska erfarenheter visar att kreditförlusterna är försumbara så länge man lånar ut till hushåll som kan leva på sitt arbete.

Ska man bygga flerfamiljshus på landsbygden, så måste en större ekonomisk livskraft säkras. Och det kräver som sagt en aktiv och målinriktad regionalpolitik.

Vilka andra konkreta förslag utöver Landsbygdslån har du och Stefan Attefall för att lösa bostadskrisen?

Ett viktigt förslag är Startlån som vi menar ska kunna sökas av alla förstagångsköpare av bostäder. Det innebär ett statligt stöd till den egna kapitalinsatsen i form av ett statligt topplån. Tillsammans med bottenlånet i bank bör det maximalt utgöra 95 procent av köpeskillingen. Med andra ord förutsätter modellen ett visst eget sparande tillsammans med vanlig bankkreditprövning av bottenlånet. Jämför gärna uppläggningen med dagens studielån, som ger alla tillträde till högre utbildning – oavsett föräldrarnas ekonomiska status.

En annan viktig pusselbit vore ett subventionerat bosparande för unga (BFU). Sparandet kan ske i bank eller annat kreditinstitut som står under Finansinspektionens tillsyn. Sparandet bör vara öppet för alla mellan 18 och 35 år, men också vara möjligt för föräldrar att aktivera tidigare. Sparbeloppet föreslås vara avdragsgillt med upp till ett halvt inkomstbasbelopp per år. Avdraget ska medges med 20 procent av sparandet, det vill säga den som sparar 1 000 kronor får 200 kronor tillbaka i skatteavdrag. Dessutom bör räntan på sparandet vara skattefri.

Tillfälligt omställningsstöd på hyresmarknaden är ett tredje förslag. Ett sådant borde finnas för att möta de behov som den enskilde kan ha i samband med förändrade livsvillkor, till exempel vid skilsmässa eller i samband med flytt till arbete på annan ort. Bidraget bör utformas som ett tidsbegränsat bostadsstöd på maximalt 12 månader. Stödet ges fullt ut de första sex månaderna, för att sedan fortlöpande trappas ned. Detta möjliggör att hushållet med kort varsel kan välja en förhållandevis dyr, nyproducerad bostad med förstahandskontrakt samtidigt som hushållet planerar för ett långsiktigt boende som man har råd med.

Ett sätt att engagera byggbranschen i ett mer hållbart samhälle är ett socialt inslag i samband med upphandling av bostadsbyggande. Till exempel ställde det kommunala bostadsbolaget Örebrobostäder i samband med renovering av stadsdelen Vivalla kravet att den entreprenör som vann upphandlingen även skulle driva ett arbetsmarknadsprojekt. Idén går ut på att hitta arbetssökande som bor i Vivalla att genom byggprojektet få praktikplatser. Resultatet efter första året var framgångsrikt. Av de 22 som avslutat sin praktiktid hade 9 fått anställning av totalentreprenören Skanska eller någon av underentreprenörerna. Hur ser du på denna typ av krav i upphandlingar?

– Det är en jättebra idé. Generellt menar jag att vi skulle kunna ha mer av sociala kriterier i upphandlingarna. De seriösa företagen har inga problem med sådana krav. Om nu byggkonjunkturen håller i sig, så ser jag en otrolig potential för denna typ av initiativ som skulle kunna bidra till ökad integration, introduktion till arbetsmarknaden och stabilisering av socialt utsatta områden. ■

Professor Bostad

Numera pensionär men lika aktiv i bostadsdebatten. Hans Lind, professor i fastighetsekonomi och doktor i nationalekonomi, har studerat bostadsmarknaden i fyra decennier. Han anser att huvudskulden till att vi i dag har bostadsbrist är statens passivitet och ovilja hos kommunerna att ta ett bostadsförsörjningsansvar.

TEXT: DAVID GROSSMAN FOTO: PETTER COHEN

TorgGrillen
Coca-Cola

Kom till Annikas kafé vid tunnelbanan i Farsta, säger Hans Lind när vi bestämmer träff för en intervju. Farsta är förorten i södra Stockholm dit Hans Lind flyttade med familjen när han var nio år gammal och sedan återkom till 38 år senare när han och frun köpte ett radhus i området. Detta radhus i Farsta brukar Hans Lind då och då plocka fram i debatten som ett exempel på det han menar ”är en sjuk ökning av fastighetspriserna” de senaste 20 åren.

–Vi köpte för en miljon och kåken är väl värd fem-sex miljoner nu. Ett pris som unga bostadsspekulanter utan rika föräldrar inte har en möjlighet att betala, konstaterar han.

Det är just klyftan mellan de som har och de som inte har som är dagens stora problem på bostadsmarknaden, och det är även ämnet i regeringsrapporten ”Bygg mer för fler” som Hans Lind tillsammans med tidigare KTH- kollegan Thomas Kalbro, professor i fastighetsvetenskap, skrev tidigare i år.

Samtidigt som 255 av Sveriges 290 kommuner redovisar bostadsbrist har det byggts rätt mycket de senaste åren. I år uppskattar Boverket att slutfacit blir 67 000 nya bostäder, nästa år kanske upp mot 70 000. Detta med en byggtakt som Sverige inte varit i närheten av sedan miljonprogrammets dagar på 1970-talet.

–Många, inte minst bostadsministrar, vill ta åt sig äran för den utvecklingen men det är till största delen marknaden som gjort det möjligt, tack vare låga räntor och tillgång till kapital. Men nu ser vi också effekterna av ett ensidigt fokus på att bygga dyra lägenheter, det finns en mättnad, inte minst i Stockholm och Uppsala, och det kan bli rätt skakigt för en del av dessa bolag, säger Hans Lind.

Tillgången till billiga bostäder för folk med låga inkomster, för nyanlända eller ungdomar som vill flytta hemifrån har dock marginellt förbättrats enligt Boverkets analyser.

–Allt bottnar i att varken stat eller kommuner de senaste tio åren varit intresserade av att skapa förutsättningarna för en balans mellan utbud och efterfrågan. Man har själva hållit tillbaka utbudet av mark och trott att marknaden sedan ska lösa problemet, säger Hans Lind.

–Fast, tillägger han kvickt, jag är inte så förvånad. Kommunerna är ju mest intresserade av att det flyttar in människor med stabil ekonomi och ska man vara lite cynisk så ser de väl då till att den typen av boenden blir av. Även stadsplanerare och arkitekter är inne i samma bubbla och vill helst bygga fint och tjusigt. Sedan har du bostadsbolagen, även allmännyttan, som vill ha bra avkastning och vinst. Så sammantaget finns det rätt få incitament att bygga billigt till svaga grupper.

Det finns enligt Hans Lind ett helt batteri av åtgärder att sätta in för att göra det såväl enklare och billigare att bygga bostäder, och det har han liksom många andra experter och utredare studerat och tagit fram underlag om. En del av dessa är även införda, som till exempel minskade möjligheter till överklaganden och vissa ändringar i byggreglerna.

–Men du kommer ingenstans om inte viljan att planlägga ny mark finns hos kommunerna. Och som sagt, alla kommuner är inte intresserade av få fler bostäder och fler invånare, särskilt inte om vi talar om svaga grupper. Det är därför som staten måste gripa in med morot och piska. Piskan är hot om att ta ifrån dem planmonopolet, moroten är att bidra med resurser till ny infrastruktur, säger Hans Lind och tar en klunk av sitt svarta kaffe.

Men kommunerna har självstyre och måste väl få bestämma själva vilka bostäder de vill ha?

–Tänk om man resonerade likadant inom skolan, i vår kommun tycker vi att det räcker med att barnen går i skolan i sju år. Så gör vi inte och ett kommunalt självstyre är något som man fått av staten för att förvalta väl. Kom ihåg att kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar. Och mark finns det gott om i alla kommuner. Även här i Farsta finns det luckor att bygga nytt på. Sedan är det väl inget krav att bostäder måste ligga centralt där marken är som dyrast. Exploatera nya områden i utkanten av staden och locka dit byggbolag som kan bygga lägen-

HANS LINDS RÅD TILL EN BOSTADSPOLITISK KOMPROMISS

DEN SOM BYGGER NYTT får välja mellan dagens förhandlingssystem (bruksvärden) eller fri hyressättning vid nyproduktion. Det berör inte det befintliga beståndet. Om cirka tio år har du då en bättre marknad med incitament att bygga fler hyresrätter.

Sänkt reavinstskatt skulle göra att fler äldre säljer boenden som är för stora. Samtidigt höjs fastighetsskatten något för de som har fastigheter värda över 5 miljoner kronor.

En bred uppgörelse mellan stat och kommun. Kommunerna får ha kvar planmonopolet om de gör vad de kan för att levererar en bostadsmarknad för alla och staten betalar insatser i infrastruktur och ger vissa garantier till dem som bygger socialt viktiga projekt

Ändra planeringsprocessen så att kommuner får ta mer av kostnaderna och dessutom tvingas att betala för merkostnader till byggherrarna om beslut inte fattats inom bestämd tid. Bindande tidsgränser finns i ett antal länder och är ett rimligt sätt att sätta press på kommunerna.

Kom ihåg att kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar. Och mark finns det gott om i alla kommuner.

heter med rimliga hyror, säger Hans Lind.

Finns det inte risk för att vi då bygger så kallad social-housing-områden och skapar nya typer av ”getton”?

– Men vad är alternativet? Ökad trångboddhet med tio personer i en lägenhet, svarta kontrakt och kriminalitet? Det går faktiskt att hitta lösningar där man kilar in lägenheter med låg hyra i befintligt bestånd så att du inte får en stigmatisering av vissa fastigheter. Så gör man nu i en del områden i Göteborg där övriga hyresgäster betalar högre hyra för att subventionera de tio procent av lägenheterna som får lägre hyra.

Nu är inte subventioner eller bidrag något som professor Lind förordar. Trots att han har ett förflutet som vänsterpartist på 1980-talet är hans modell en bostadsmarknad som ska stå på egna ben.

– Bostadsbidrag skapar inga byggrätter. Hur många fler bostäder kommer Lidingö att bygga för att man rullar ut högre bostadsbidrag? Risken är att hyrorna i stället pressas upp till nytta enbart för fastighetsägare. Om kommunerna planlägger på billig mark och det byggs enkla lägenheter kan du hyra en etta för runt 5 000 kronor eller en trea för 9 000 kronor, och det är nivåer som även låginkomsttagare och nyanlända klarar.

Hans Linds syn på hyresregleringen är inte heller den helt kompatibel med den som vänstern och Hyresgästföreningen försvarar.

– Det är en myt att socialdemokraterna alltid försvarat hyresregleringen. För 50 år sedan lade man fram ett förslag att ta bort den så kallade hyreskontrollen men det stoppades då av folkpartiet. Hade vi redan då sluppit hyresregleringar tror jag faktiskt inte att det varit någon brist på bostäder i dag. Se på Finland och Tyskland. Där har man lyckats förena en friare hyressättning med ett konsumentskydd för hyresgästerna så att de har skäliga avtal och inte kan slängas ut på gatan av hyresvärden. I Helsingfors har man även statliga riktlinjer för att en del av det som byggs ska vara riktat till penningsvaga grupper. Problemet med den extrema form av hyresreglering vi har är att den skyddar ”insiders” som då inte sätter press på politikerna att bygga billigare bostäder.

Hans Linds bild av bostadspolitiken är att såväl politiker som många intresseorganisationer grävt ner sig i normativa och ideologiska skyttegravar där man bara ser vad som är bäst för den egna gruppen. Och samma stuprörstänkande ser han även hos kommunerna.

Se på Finland och Tyskland. Där har man lyckats förena en friare hyressättning med ett konsumentskydd för hyresgästerna.

FAKTA HYRESREGLERING

LAGEN OM HYRESREGLERING (SFS 1942:429) tillkom 1942, mitt under brinnande världskrig. Regeringen ville inte elda på inflationen genom höjda hyresnivåer när bostadsbyggandet avstannat under kriget. Ett tak sattes därför för hyreshöjningar. 1968 kom bruksvärdessystemet som vi har kvar än i dag. Här bedöms lägenheters standard med mera och jämförs med liknande objekt. Det råder olika uppfattningar om bruksvärden är en hyresreglering eller inte. Hyresgästföreningen pekar på att det råder avtalsfrihet och att man kan träffa avtal om vilken hyra som helst, men att det finns spärrar för oskäliga hyror för att skydda den svaga parten.

De som förespråkar friare hyressättning anser att bruksvärden inte tar hänsyn till folks preferenser och betalningsvilja. Eftersom hyran måste få godkännande av Hyresgästföreningen anser de att det är en form av reglering.

Du har ett mark- och exploateringskontor som ser till att ta så bra betalt som möjligt för marken till att få in pengar till kommunkassan. I samma kommunhus sitter en socialförvaltning som för höga kostnader måste köpa bostadsrätter eller hyra hotellrum för att klara av sina åtaganden.

Att bostadspolitiken radikalt läggs om innan valet tror Hans Lind inte, men efter söndagen den 9 september nästa år, när partierna inte längre behöver positionera sig, och sannolikt även behöver fatta stora beslut över blockgränserna kommer man att tvingas till förhandlingsbordet.

– Då är jag redo med min skrift som nu går under arbetsnamnet ”Den stora bostadspolitiska kompromissen”. I den ger jag förslag på förändringar som såväl höger som vänster kan enas kring, säger Hans och skrattar.

Han tackar för kaffet och beger sig till radhuset för att bygga vidare på ett växthus. ■

Arkitektur för integration

Frågan om hur man löser segregationen har ställts i årtionden utan att bli besvarad. Sveriges förorter är mer segregerade än någonsin. Men det finns människor som kan sitta på svaret. Socialantropologen Viktoria Walldin är en av dem.

TEXT: MATTIAS BOSTRÖM FOTO: PETTER COHEN

White arkitekter har sitt huvudkontor vid Skanstull i Stockholm. Det stora glaskomplexet inhyser över 200 personer och den stilrena inredningen blandas upp med husmodeller och ritningar. Men alla anställda här är inte arkitekter. Viktoria Walldin, till exempel, är socialantropolog och det är henne vi är här för att träffa.

Hon möter oss vid receptionen och vi sätter oss i en soffgrupp, med utsikt över vattnet vid Hammarby kaj.

– Vi har en bra utsikt, eller hur?

Viktoria Walldin växte upp i ett av Stockholms alla miljonprogram. Där och då tänkte hon inte på att hon levde i en segregerad värld. Lika barn lekte bäst och kompisar hittade man genom att gå ut genom dörren.

Men omvärlden såg inte på bostadsområdet Malmvägen i Sollentuna på samma sätt. Hennes klasskompisar som inte bodde i området var tveksamma till att hälsa på och ryktet blev knappast bättre när Malmvägen toppade listan över Sveriges värsta getton.

Viktoria Walldin upplevde inte själv att hon växte upp i en farlig miljö, men medger att ryktena nog inte var helt ogrundade.

– Helt ofarligt var det så klart inte, men →

> ***Hyressubventioner ger mer integrerade områden. Det kommer att ta tid, men det är en lösning på problemet.***

jag tror att stigmat med att växa upp i en stadsdel med dåligt rykte odlade kriminaliteten. Att man lever upp till myten av sig själv, säger hon.

Segregationen har inte blivit bättre sedan Viktoria Walldin växte upp. I stället är den mer utbredd än någonsin. Det beror till stor del på att de flesta bostäder som byggs i dag är till för de med pengar, och på att människor med låga inkomster inte har råd att flytta.

– Jag gör ibland för byggherrars räkning uppföljningsstudier av ombyggda områden. Den första frågan jag brukar ställa till de boende är: ”Vem tror du är din nya granne?” Alla svarar: ”Min gamla granne.” Det är ett samhällsproblem, men det är inte konstigt att det blir så, säger Viktoria Walldin.

Många invandrare verkligen vill bo med svenskar, enligt Viktoria Walldin. Med nuvarande bostadspolitik blir det dock svårt. Klyftan har blivit för stor. Men enligt Viktoria Walldin skulle en väg till minskad segregation vara hyressubventioner. 25 procent av alla nybyggnationer bör ha lägenheter med inkomstbaserade hyror, menar hon

– Den frågan driver jag hela tiden. Hyressubventioner ger mer integrerade områden. Det kommer att ta tid, men det är en lösning på problemet.

Dessa typer av insatser benämns populärt som social housing och är mer utbredda utomlands än i Sverige. Viktoria Walldin säger att det finns exempel från Europa där detta funkar mycket bra.

– I Wien utgår man exempelvis från att social housing ska vara något för de flesta. Även för medelklassen eftersom de vill ha råd att bo stort. Så de har olika nivåer på social housing och har en skatt som används för att subventionera nybyggnation. Det ska inte kosta mer än 6 000-7 000 kronor att hyra 90 kvadratmeter, säger hon och fortsätter:

Men hur ska man bygga då, rent arkitektoniskt? Kan man till exempel skapa boenden som passar nyanlända flyktingar på ett sätt som vårt befintliga bestånd inte gör i samma utsträckning?

Enligt Viktoria Walldin handlar det först och främst om att glömma det gamla Folkhemssverige med mamma, pappa och två barn. Det nya Sverige har helt andra familjekonstellationer.

– Den modellen är på utdöende. I dag har vi sammanslagningar av större familjer, varannan vecka-boende, kollektivboende och så vidare. Vi har fått för oss att dagens demokrati inkluderar alla, men så är det inte. Vi har en extrem exkludering för väldigt många människor, inte bara nyanlända utan till och med tredje generationens invandrare, som inte fått en grannskapseffekt som leder till ingångar i samhället. Det här är ett stort problem, och det verkar som att många har skygglapparna på i dag, säger hon.

Kunskapen finns hos politikerna, enligt Viktoria Walldin. Men det gäller att satsa på människor i stället för teknik. Om man gör det kommer integrationen automatiskt.

– Vi ska bygga områden med varierande ekonomier, där 25 procent är öronmärkta för mindre bemedlande eller till unga. Och dom som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Det ska vara en blandstad, och jag tror att jättemånga skulle vara intresserade av att bo på ett sådant sätt.

Viktoria Walldin är en upptagen kvinna och intervjutiden börjar ta slut. Men innan dess måste den uppenbara frågan ställas. Varför blir hon inte politiker?

– Haha, jag blir uppvaktad från olika håll hela tiden. Men jag har svårt att vara politiskt bunden till något. Och om de skulle börja syna mig så har jag för många skelett i garderoben. ■

25%

Enligt Viktoria Walldin bör vi bygga områden med varierande ekonomier, där 25 procent är öronmärkta för mindre bemedlade eller till unga.

Viktoria Walldin, socialantropolog på arkitektbyrån White arkitekter i Stockholm.

Skattechock

Regeringen har konstaterat att fastighetsbranschen har det för bra. I alla fall om man ska tolka de nya lagförslag som remitterats och nu inväntar slutbeslut. Det gamla systemet för ränteavdrag inom företagssektorn kan slopas för att finansiera en generell sänkning av bolagsskatten. Samtidigt kan möjligheten till paketeringar vid fastighetstransaktioner försvinna. Sammantaget kan det få stora konsekvenser för fastighetsmarknaden om de genomförs. Dialog har pratat med Ulla Werkell, skattejurist hos Fastighetsägarna Sverige, om vad som händer när spelplanen ritas om.

TEXT: ROBIN BRATT FOTO: MAGNUS GLANS

För att gynna företagande, investeringar och sysselsättning tillsattes Företagsskattekommittén av den föregående Alliansregeringen. I juni 2014 lämnade den sitt slutbetänkande. Där föreslogs en bolagsskatt på 16,5 procent, genom ett schablonbaserat finansieringsavdrag.

Efter regeringsskiftet ansåg den nya regeringen att förslaget inte var genomförbart och kommittén fick hemläxa. 2016 återkom kommittén med ett nytt slutbetänkande. Nu föreslås i stället sänkt bolagsskatt från 22 till 20 procent. För att inte sänka statens skatteuttag togs även nya regler fram för ränteavdrag inom företagssektorn.

– Förslaget bygger delvis på ett bindande EU-direktiv som vi måste implementera i svensk lagstiftning. Sverige har dock valt att gå betydligt längre än vad EU kräver och vi kommer att få ett betydligt tuffare skatteregelverk än vad som är nödvändigt. Går man på regeringens huvudförslag innebär det också att man skiljer sig från den väg som stora delar av övriga EU-medlemmarna valt.

I regeringens huvudförslag föreslås att ränteavskrivningstaket sätts till 35 procent av bolagets vinst före räntor och skatter (EBIT). Det missgynnar främst kapitalintensiva branscher, med höga avskrivnings- och amorteringskostnader. Företagsskattekommitténs alternativa förslag är att taket sätts till 25 procent av bolagets vinst före räntor, skatter, avskrivningar och amorteringar. EU:s direktiv är ett tak på 30 procent.

– Jag förstår inte varför man inte följer EU-direktivet, som är gott nog för de flesta andra EU-länder. Belåningsgraden i bolagssektorn har aldrig ansetts vara ett problem. Regeringens förslag grundas i det slutbetänkande som lämnades av Företagsskattekommittén. Där satt alldeles för många nationalekonomer och alldeles för få företagsekonomer, vilket resulterade i ett väldigt teoretiskt resonemang om neutralitet mellan eget och lånat kapital. Men man har glömt ta hänsyn till hur verkligheten ser ut.

Enligt finansministern ska den sänkta bolagsskatten och de begränsade avdragsreglerna gå jämnt ut. Men för fastighetsbranschen, vars verksamhet till mångt och mycket kräver lånat kapital, blir det ett missgynnsamt läge enligt Ulla Werkell.

– Det är en samstämd uppfattning från hela näringslivet att de nuvarande svenska avskrivningsreglerna inte är mer förmånliga än i många andra länder. Påståendet om att vi har mer förmånliga avskrivningsregler har också bemötts med stor förvåning bland de revisorer jag pratat med.

Men slopade ränteavdrag är inte det enda som oroar Ulla Werkell. Parallellt utreds också bolagspaketering som tillämpning vid försäljning av fastigheter. Med nuvarande system kan aktiebolag sälja fastigheter som ett enskilt bolag. Då räknas transaktionen som en vanlig inkomst och innebär ingen direkt skatt, förutom

dess påverkan på rörelseresultatet.
Med det nya förslaget, som överlämnades till regeringen i mars 2017, föreslås i stället att fastighetsförsäljning genom paketering ska ha samma skattemässiga påföljd som vid direktförsäljning. Då uppstår 22 procent i reavinstskatt vid fastighetsförsäljning, oavsett hur försäljningen går till. Det innebär också att bolagen beskattas även vid vidareförsäljning med förlust.
–Förslaget innebär att man undantar fastighetsbolag från möjligheten att sälja andelar i dotterbolag utan skattekonsekvenser. Systemet kommer att finnas kvar för övriga branscher, vilket innebär att man i princip kan paketera alla typer av tillgångar förutom fastigheter. Dessutom medför förslaget en retroaktiv effekt, där den som säljer andelarna i ett dotterbolag med förlust ändå blir skatteskyldig för tidigare ägares vinster.

I betänkandet från den utredning som regeringen tillsatte där Ulla Werkell deltog, framhävs även att ”fastighetsbranschen sammantaget inte kan anses skattemässigt gynnad i förhållande till andra branscher”.
–Tvärtom skulle ett genomförande av förslaget innebära en överbeskattning av branschen i förhållande till andra branscher och en snedvridning av konkurrensen gentemot andra investeringsmöjligheter. Utredningens förslag är dessutom tekniskt bristfälligt och saknar en ordentlig konsekvensanalys inom flera områden. Vad händer exempelvis med den finansiella stabiliteten om fastighetsvärdena, och därmed värdet på bankernas panter, går ner?

Vad blir då den sammantagna effekten om båda dessa förslag går igenom? Förslagen kommer enligt Ulla Werkell att slå hårdast mot bolag med höga belåningsgrader och särskilt hårt mot de som är intensiva på transaktionsmarknaden. De bolag vars bestånd är koncentrerat till stadskärnorna i Stockholm och Göteborg får räkna med kraftigt försämrade marginaler. Även byggandet kommer påverkas menar Ulla Werkell.
Och vissa effekter har redan börjat visa sig. Enligt Sveriges Byggindustriers senaste rapport kommer nybyggandet dala under 2018. Från 73 500 påbörjade bostäder under 2017, till en prognos på 65 300 under 2018.
–Finansieringskostnaderna ökar, vilket givetvis kommer att negativt påverka möjligheterna att bygga och renovera. På tio år innebär det att det kommer byggas 25 000–35 000 färre bostäder i Sverige.

De båda förslagens effekter blir enligt Ulla Werkell att fastighetsbolagen tvingas renodla sin verksamhet och lägga allt krut på det som resulterar i högst vinst. Andra riksangelägna byggprojekt, som utvecklingen av nya hyresrätter och omfattande renoveringar och ombyggnationer av miljonprogrammen kommer därför inte kunna prioriteras.
–Det är redan i dag svårt att skapa lönsamhet vid byggande av hyresrätter. Förslagen leder till ökade kapitalkostnader och högre beskattning, vilket gör att det kommer bli ännu svårare att bygga nytt och få fram kapital. ■

Hållbarhet på agendan

Dialog tog en pratstund med Kommuninvests hållbarhetschef Björn Bergstrand om framgångarna inom hållbarhet, hans tankar kring social hållbarhet samt vad nästa steg blir för Kommuninvest inom hållbarhetsområdet.

TEXT: ELIN JANSSON FOTO: PETER SINCIC

Hur har Kommuninvests utveckling sett ut inom hållbarhetsområdet de senaste åren?

–Hela Kommuninvests grundidé handlar om hållbarhet – att genom samverkan få tillgång till mer stabil finansiering och lägre upplåningskostnader för svenska kommuner och landsting. Kostnadseffektiv finansiering har inneburit och fortsätter att innebära stora kostnadsbesparingar för skattebetalarna och att skattemedlen räcker längre. Så ekonomisk hållbarhet har funnits med redan från början.

Det Kommuninvest har uppmärksammats för på senare tid är arbetet för miljömässig hållbarhet kopplat till Gröna lån och Gröna obligationer. Det är satsningar vi gör för att stötta kommunsektorns övergång till ett mer hållbart samhälle, genom att synliggöra det goda miljöarbete som sker bland kommuner och landsting och ge ett verktyg för ökat samarbete mellan ekonomi- och miljöfunktioner hos våra medlemmar och kunder. Kommuninvest har finansierat hållbara kommuninvesteringar under en längre tid men det var först med lanseringen av Gröna lån sommaren 2015 som insatserna synliggjordes för en bredare allmänhet. Intresset för Gröna lån har varit stort och finansieringsmodellen har rönt uppmärksamhet både i Sverige och utomlands. Den har framställts som ett exempel för andra aktörer att lära av. Modellen svarar också upp mot den stora efterfrågan på gröna finansieringslösningar som finns bland såväl institutionella placerare som kommuner och landsting.

– För närvarande har vi en grön låneportfölj som omfattar cirka 145 gröna investeringsprojekt i fler än 80 kommuner och landsting. 6 procent av vår totala utlåning är grön och 10 procent av upplåningen var grön under föregående år.

6%

av Kommuninvests utlåning var grön under föregående år. Motsvarande siffra för upplåningen var 10 %.

Vilken är den viktigaste delen av Kommuninvests hållbarhetsarbete?

– Det är utan tvekan den grundläggande modellen för finansiell samverkan som Kommuninvestmodellen representerar, d.v.s. att 288 kommuner, landsting och regioner har ett gemensamt verktyg för finansiering. Det gör det möjligt att finansiera alla de välfärdsinvesteringar som genomförs bland våra medlemmar och kunder – i nya skolor och bostäder, i energiproduktion och annan infrastruktur – på ett hållbart sätt.

Att vi nu erbjuder gröna finansieringslösningar via Gröna lån och Gröna obligationer är också viktigt. Gröna lån erbjuds våra medlemmar och kunder för finansiering av investeringsprojekt inom åtta olika kategorier, däribland förnybar energiproduktion, d.v.s. investeringar som bidrar till samhällets omställning via bland annat minskade utsläpp. Projekten bedöms och godkänns av en expertgrupp, Kommuninvests miljökommitté, med representanter från kommuner och landsting. De Gröna obligationerna erbjuds till placerare som ser positivt på möjligheten att stödja utlåning till investeringsprojekt som begränsar klimatförändringar och negativ miljöpåverkan.

Grön finansiering kan användas av såväl kommuner och landsting som investerare för att bidra till ett mer hållbart samhällsbygge.

Vad är nästa steg i ert hållbarhetsarbete?

– Vår modell för grön finansiering har blivit uppmärksammad och vi har fått flera utmärkelser, det är mycket roligt men främst våra medlemmars och kunders förtjänst. Viljan att finansiera miljövänliga investeringsprojekt med Gröna lån har varit helt avgörande för att vi ska kunna bygga upp ett program för Gröna lån och Gröna obligationer.

Här kan vi fortfarande göra mer – majoriteten av våra medlemmar har än så länge inte valt att använda sig av Gröna lån. Men vi ser att det finns en efterfrågan och det arbetet kommer att fortlöpa. Vi utvärderar också på vilket sätt vi kan stödja andra delar av det kommunala hållbarhetsarbetet, exempelvis det sociala.

Vad kan ni bidra med inom social hållbarhet?

– Vi märker att social hållbarhet blir allt viktigare för allt fler kommuner och landsting. Även institutionella investerare är intresserade av att placera sina pengar så att de stödjer socialt hållbar utveckling och FN:s nya utvecklingsmål, Agenda 2030. Social hållbarhet får med andra ord allt mer fokus för en rad relevanta parter. Det gäller för Kommuninvest att finna vår roll i detta, kanske i likhet med hur vi arbetat med grön finansiering men kanske också på nya sätt.

– Man ska dock komma ihåg att s.k. ”impact investing” på det sociala området är mer komplext än på miljöområdet, som i många fall handlar om minskade mängder koldioxidutsläpp och är relativt lätt att räkna på. Men jag är övertygad om att vi kommer se aktivitet från Kommuninvest inom det området i framtiden.

Björn Bergstrand är tacksam för att Kommuninvests medlemmar och kunder har valt att använda sig av gröna finansieringsmodeller.

Hur arbetar ni för att Kommuninvest ska vara en hållbar arbetsplats?

– Vårt interna hållbarhetsarbete har störst fokus på medarbetarna. Det är inte så konstigt, kanske därför att vi är är en tjänsteorganisation. Vi jobbar mycket med kompetensförsörjning och utveckling av våra medarbetare, samt att medarbetarna ska kunna ha en bra balans mellan arbete och fritid. Vad gäller vår miljöpåverkan har ett pågående digitaliseringsprojekt som bland annat dramatiskt har minskat och kommer fortsätta minska vår pappersanvändning. Vi försöker även tänka hållbart när vi reser och arrangerar evenemang och vi eftersträvar ett så grönt kontor som möjligt, inklusive återvinning. Som lokal aktör i Örebro är vi också aktiva i flertalet projekt i syfte att förbättra den sociala hållbarheten i vårt närområde. ■

Bostadsbolaget som bygger broar

TEXT: MATTIAS BOSTRÖM FOTO: PAVEL KOUBEK

Med jobbprogram som ÖBO-skolan och Boendebyggarna har det kommunala bostadsbolaget Örebrobostäder inspirerat omvärlden i frågor kring integration och arbetslöshet.

En av de som fick jobb genom Boendebyggarna var Bingo Manuel, längst till höger. Här är han i samspråk med ÖBOs VD Ulf Rohlén, civilminister Ardalan Shekarabi samt socialdemokraternas partisekreterare Lena Rådström Baastad.

När området Vivalla i Örebro skulle renoveras ställde det kommunala bostadsbolaget Örebrobostäder (ÖBO) så kallade skallkrav i upphandlingarna. Bygget skulle inte bara förnya bostadsområdet, utan även skapa samhörighetskänsla och stärka identitets- och kvarterskänslan. Detta skulle ske genom att erbjuda praktikplatser åt arbetslösa boende i området.

Skanska vann upphandlingen och snart hade 69 personer fått en praktikplats på bygget.

– När vi hade en avslutning av det här projektet konstaterade vi att 49 procent av dom som fick praktikplats hade fått arbete hos ÖBO, Skanska eller ett annat byggföretag. Genom de här praktikplatserna fick deltagarna ett cv som de kunde visa upp och få jobb tack vare, och det känns naturligtvis väldigt bra, säger ÖBOs VD Ulf Rohlén.

Framgången med Boendebyggarna har lett till att sociala krav vid upphandlingar numera är en del av Örebrobostäders policy. Bostadsbolaget har dessutom lanserat ett projekt som ska hjälpa nyanlända att snabbare komma ut i arbetslivet. Genom att erbjuda utbildning och coachning har ÖBO nyligen anställt fem personer som ska kunna rycka in när andra fastighetsskötare är sjuka.

– Vi kallar det för ÖBO-skolan. Varje säsong utbildar vi 20 personer som får praktik och utbildning. Och faktiskt så får de flesta av dem jobb, vilket är helt fantastiskt. Den bästa belöningen är när jag ser hur lyckliga de blir över att få ett jobb. Då blir jag lika lycklig själv, säger Ulf Rohlén.

ÖBOs sociala engagemang har inte gått obemärkt förbi. Det har gett eko hela vägen upp till regeringen. Civilminister Ardalan Shekarabi har varit på plats och han var imponerad.

– Shekarabi har använt oss som ett exempel när man diskuterat sådana här saker i regeringen, och det är naturligtvis extra roligt att höra, säger Ulf Rohlén.

Nästa projekt för Örebrobostäder blir en digital fritidsgård i Vivalla där ungdomar får lära sig utforska digitalisering.

– Det ska vara ett ställe där ungdomarna får prova på saker som att spela in musik och lära sig om IT. Jag tycker att sådana här saker är viktiga ur flera aspekter. Mycket eftersom unga ska ha något vettigt att göra så att de slipper driva omkring och kanske göra mindre bra saker. ■

Tommy Borglund är universitetslektor på Handelshögskolan vid Örebro universitet, där han bland annat forskar i ämnet 'Hållbarhet: strategi, styrning och kommunikation'. Han har tidigare doktorerat i företagsetik vid Handelshögskolan i Stockholm.

Om företagens samhällsansvar. Och universitetens ...

Tommy Borglund är lektor och forskare på Örebro universitet. Han har arbetat med hållbarhetsfrågor i mer än 15 år. I dag är dom på modet i näringslivet och kallas ofta för Corporate Social Responsibility (CSR). På svenska kan man lite förenklat översätta begreppet till företagens samhällsansvar. Ämnet väcker till nyfikenhet. Är denna fråga något som företagen tar i sin mun för att uppfattas som samhällsengagerade, eller handlar det om ett äkta åtagande som skapar resultat? Och vad kan företag vinna på sitt engagemang? Rätt mycket, menar Tommy.

TEXT: GÖRAN TIVENIUS FOTO: PAVEL KOUBEK

I vår tid verkar många människor rädda för globalisering, bland annat när den tar sig uttryck i en ökad invandring. Den brittiske författaren David Goodhart redovisar i sin bok ”The road to somewhere” en undersökning där mer än hälften av de tillfrågade inte längre känner igen sig i Storbritannien, något som får dem att känna sig okomfortabla I grupperna lågutbildade och äldre är andelen obekväma störst. I Sverige skulle sannolikt en liknande undersökning ge motsvarande resultat. Hur tacklar vi situationen? Och vilken roll kan CSR spela? Frågan går till Tommy Borglund. ”Globaliseringstanken är utgångspunkten för hela CSR-rörelsen. Den startades med inriktningen att företagen har ett ansvar att se till att globaliseringen fungerar för alla människor i världen. Företagen måste visa ansvar för att förtjäna sin fria plats i en marknadsekonomi.” Detta tycker Tommy att näringslivet har svarat upp mot. ”Näringslivet har visat sig vara en synnerligen stark kraft för att bryta exkludering, skapa kunskapsöverföring och nya karriärmöjligheter. Många gånger har man varit en bättre kraft än den offentliga verksamheten. Därför har näringslivet tagit ledningen i globaliseringsarbetet, medan det offentliga ligger lite efter. En förklaring kan vara att de har svårt att hitta partnerskap med näringslivet. Sedan finns →

Studenter vid Örebro universitet hjälper elever i grundskola och gymnasium med läxläsning och studiemotivation. Utöver ett plus i meritförteckningen får studenterna timlön.

FOTOGRAF: KICKI NILSSON

Linje 14-konceptet vill stimulera unga människor att studera vidare på universitet och högskolor.

det väldigt stora problem i globaliseringen, i form av lokal exkludering. I detta fall handlar det inte om att några länder är rika och några länder är fattiga, utan det är underutvecklade och missgynnade grupper också i ett rikt land. Så utanförskapet finns överallt, på alla marknader."

Tommy Borglund ser många skäl till företagens ökade CSR-aktiviteter. Det finns en varumärkesaspekt som handlar om att unga människor önskar något mer av sin arbetsgivare än enbart lön. De väljer en verksamhet som de uppfattar som 'good guy'. Det handlar om att vara anställd i ett företag som står på en humanistisk värdegrund. Ytterligare en anledning till att ta sitt ansvar när det gäller integrationsfrågor är att företagen har nytta av den förmåga och de tankar som invandrargrupper kan bidra med.

Vilka konkreta exempel har Tommy på näringslivets ansvar? "Ett företag som lyfts fram när det gäller så kallade shared value-strategi är försäkringsbolaget Skandia. Det handlar om att i sin affärsmodell använda lösningar som skapar egen ekonomisk nytta samtidigt med social nytta. Detta har Skandia lyckats bra med inom området preventiv vård. Där har man som försäkringsgivare varit ledande när det gäller att ge personer i riskgrupper, eller personer som själv larmar om ohälsa, ett antal terapeutiska samtal för att undvika att de ska bli långtidssjukskrivna. Detta konkreta hållbarhetsarbete har lett till ett kraftigt förbättrat frisktal hos anslutna kunder samtidigt som lönsamheten i försäkringen har stigit rejält."

Investeringar i intressentrelationer går att räkna hem, menar Tommy. "Ibland kan det handla om att man genom ett samhällsengagemang får ett bättre anseende. Detta leder till att fler vill göra affärer med dig. Till exempel kan det handla om partnerskap i byggprojekt, där ditt beteende belönas genom att en kommun tillhandahåller mark – eller ger en beställning – till dem som tar sitt ansvar. Boendebyggarna i Örebro är ett sådant exempel (Se sidan 26). Ett annat exempel handlar om Skandias satsning i området Tynnered i Västra Frölunda. Området har en del sociala problem. Skandia resonerar så att ju tryggare miljö man kan bidra till att skapa, desto bättre kommer det att gå för områdets köpcentrum, vilket försäkringsbolaget äger. Det ekonomiska resultatet blir bättre för Skandia som fastighetsägare och för de butiker som finns där. Detta samtidigt som människorna i området känner sig tryggare och mår bättre. Här ser vi att olika intressen går hand i hand. Hållbarhet är ett sätt för Skandia att se sin marknad på ett nytt sätt. Den har blivit en arena för innovation! Bland insatserna i Tynnered och Västra Frölunda märks eldsjälsträffar, stipendier till organisationer i närområdet, Fritidsbanken – ett bibliotek i köpcentret där man får låna fritidsgrejer gratis, CentrumAkademin – ett koncept för att ge personer långt ifrån arbetsmarknaden en validerad praktikplats på Frölunda Torg. Dess-

UNIVERSITETS-UTBILDNING I HÅLLBARHET

Handelshögskolan vid Örebro
Universitet startar Sveriges första tvåårigа masterutbildning i hållbarhet och företagsekonomi. De första studenterna kommer hösten 2018 och tanken är att studenterna ska utbildas för en karriär inom hållbarhet. I utbildningen ingår praktik på en hållbarhetsavdelning hos någon av de många företag som medverkat i framtagande av kursen. Hur näringslivet kan arbeta med samhällsengagemang ingår som en del av de nya kurser som utvecklats för utbildningen.

utom har Skandia utvecklat samverkan med olika stadsdelar, ideella organisationer, kompetenscenter samt arbetsförmedlingen.

Universiteten har en viktig roll att spela när det gäller att locka studenter från exkluderade områden, betonar Tommy. Utbildning är en tydlig väg till social integration. Dessutom har den fördelen att vara en ny rekryteringsbas för universiteten.

”Här måste universitetsorganisationen och lärarna ställa om. De måste se de nya behoven och inte bara utbilda den redan etablerade eliten, utan de många människorna. Det betyder att universiteten måste öppna för större volymer av studenter och för nya sätt att lära ut. Det kan handla om digital undervisning och andra sätt att göra sig mer tillgängliga. Universiteten måste öka kontakterna utanför sin egen värld.”

”Handelshögskolan i Örebro gjorde ett studiebesök i England, bland annat på Aston University. Det befinner sig i det gamla textilbältet, där det finns en stor andel invandrare. Där studerade vi exempel på vad universitetet har gjort för att nå ut till nya målgrupper. Det visar sig att många invandrarföräldrar håller väldigt hårt i sina barn, och kräver av dem att de så fort som möjligt skaffar sig ett jobb, så att de kan bidra till familjens inkomst. Här har universitetet jobbat med alternativa utbildningsmodeller för att locka unga i denna situation till studier. Till exempel har man skapat moduler, där man lägger in ett år av betalt arbete under utbildningsperioden. Universitet hjälper till att ordna platser åt dessa studenter. Och då kan man säga till föräldrarna att ’ditt barn kommer nu att gå två år i skola, men efter de två åren, så kommer det ett år med full lön. Sedan blir det ytterligare ett år i skola. Men därefter kommer ditt barn att tjäna två, tre kanske fyra, gånger mer än vad de kommer att göra om de inte är med i det här programmet. Detta innebär att man som universitet anstränger sig aktivt för att ta tag i verkliga problem, och inte enbart ser det som någon annans ansvar.”

Tommy Borglund känner förstås till Linje 14-konceptet som drivs av Örebro universitet och Örebro kommun. Linje 14 syftar till att fler ungdomar på väster i Örebro som växer upp i studieovana miljöer ska studera vidare på universitet eller gymnasieskola. Varje år deltar ungefär 600 elever i programmet som bland annat innehåller aktiviteter som läxhjälp, studieteknik, mentorstöd, förebildsdagar och studiebesök. Resultaten är intressanta. Pia Ridderby, verksamhetsansvarig för Linje 14, kommenterar: ”Den statistiska analysen visar att andelen sökande till högre studier från Vivallaskolan är större än förväntat, det vill säga resultatet borde vara mer negativt med hänsyn till den generella utvecklingen i området samt elevernas socioekonomiska bakgrund. Det är också en större andel elever från Vivallaskolan som söker till universitet och högskola än från kontrollskolan.” ■

En svensk-syriansk bostadsresa

Fehmi Paulus och hans familj har bott merparten av sina liv i miljonprogramsområdet Vallby i Västerås. Efter många år av hårt slit kunde familjen till slut titulera sig bostadsägare och lämna hyresmarknaden för gott.

TEXT: ROBIN BRATT FOTO: PIA NORDLANDER

Det pågår ett skiftbyte när jag möter upp familjen Paulus i deras 118 kvadratmeter stora villa, vid området Brottberga i norra Västerås. Fehmi Paulus har jobbat natt och hans fru Ogarit ska strax åka in för att påbörja sitt kvällspass. Äldsta sönerna, Daniel (född 1994) och Jonathan (född 1997), är hemma och studerar. Tvillingarna Lukas och Julius (födda 1999) är i skolan.

Fehmi Paulus är förtroendevald inom kommunal- och regionpolitiken i Västerås och Region Västmanland. Han sitter i kommunfullmäktige och regionstyrelsen och brinner främst för frågor som integration, folkhälsa och utbildning.

– Men tryggheten tycker jag är viktigast. Det ska vara ordning och reda.

Fehmi växte upp i sydöstra Turkiet, men flyttade vid 15 års ålder till Sverige. Att han värderar tryggheten högt är inte så konstigt. Folkmordet av den syrianska befolkningen under och efter första världskriget utförd av den osmanska stats- och militärmakten förintade 90 procent av den kristna befolkningen i regionen. Byar utrensades. Hela landsbygder ödelades. Sedan dess har syrier och assyrier världen över fått kämpa för upprättelse. Det dröjde till 2010 innan Sverige som den första nationen i världen officiellt erkände folkmordet.

Det osmanska riket är sedan länge upplöst, men militärens maktställning i Turkiet var och är fortfarande stark. Efter den tredje lyckade militärkuppen på tio år, bestämde sig Fehmis föräldrar för att lämna landet 1980. Fehmis mor och yngre bror åkte först. De hamnade i Sverige, eftersom de hade kusiner som redan flyttat dit. Tre år senare lämnade Fehmi Paulus Turkiet med sina tre övriga syskon och anslöt till mor och lillebror i Västerås.

– Vi är ortodox-kristna syrianer. Det var en väldigt orolig tid i Turkiet och det politiska läget gjorde det omöjligt för min familj att bo kvar.

I Sverige fick familjen en fristad. Familjen kom till miljonprogramsområdet i södra Vallby. I området bodde inflyttade syrianer tillsammans med svenskar och finländare. Systematisk integration, även om omställningen var svår.

– Mina föräldrar var bönder i Turkiet. Man odlade vete, vindruvor och tog hand om djur. De jobbade hårt på sommaren för att kunna klara av vintern. När de kom till Sverige försökte mina föräldrar att jobba, men språkförbristingen gjorde att det inte gick. I vår kultur skriver man från höger till vänster och med ett helt annat alfabet. I Sverige klassades de som analfabeter. Då blev det svårt att lära sig det svenska språket.

Hela familjen bodde i en fyrarumslägenhet med förstahandskontrakt i södra Vallby. Det var ont om plats för en familj om sju personer. Men tryggheten, respekten och den kulturella gemenskapen fanns. Under sin gymnasietid studerade Fehmi på vårdprogrammet för att bli undersköterska. På helgerna jobbade han alltid.

– Vi behövde hjälpa till ekonomiskt. Jag och mina syskon fick börja jobba som diskare och plockare inom restaurangbranschen.

Efter vårdprogrammet arbetade han i två år inom äldrevården innan han gick en påbyggnadskurs i Södertälje för att bli ambulanssjukvårdare. Han träffade sin fru Ogarit, även hon undersköterska, och de gifte sig 1992. De flyttade till egen lägenhet, nära föräldrarna i samma område. Två år senare föddes första sonen, Daniel.
– Vår tradition var sådan. Det var inte att bara flytta ihop med sin tjej. Man bodde hemma hos sina föräldrar tills man gifte sig. Först då fick man flytta hemifrån.

Fehmi Paulus har bott större delen av sitt vuxna liv i miljonprogramsområdet Vallby. När Fehmi flyttade dit med sina föräldrar på 1980-talet hade området ett dåligt rykte.
– Då genomfördes det stora renoveringar i Vallby. Där vi bodde var det mer eller mindre ett slumområde då. Det bodde många missbrukare där, men sedan revs många lägenheter och området fräschades upp. Det blev väldigt populärt att bo där. Inte en lägenhet stod tom.

> ***Vi fick spara länge. De två sista åren innan vi köpte huset, hade jag fyra olika jobb.***
>
> Fehmi Paulus

Fehmi beskriver åren i Vallby som inledningsvis lugna. Den ortodox-syrianska kyrkan låg centralt belägen. Idrottsföreningar tog form där svensk- och utrikesfödda integrerades naturligt. Alla som bodde i området hade gemensamma miljöer som man respekterade.

Sedan kom Irakkrigen, följt av Jugoslaviens sammanbrott och efterföljande konflikter på 1990-talet. Människor flydde för sina liv, södra Vallby fick många nya hyresgäster och den syrianska gemenskapen suddades långsamt ut. Ett tecken på misskött integration, anser Fehmi.
– Det är mycket sämre. Nu bor det människor med 93 olika nationaliteter i södra Vallby. Det är ganska många. Det är större segregation nu, än det var tidigare.

Samtidigt som fler kulturer samlades på samma yta, steg också hyrorna. Det samlade de som inte hade råd med de högre hyrorna till de få kvarstående områdena med lägre priser. Med minskad förståelse för olika kulturer försvann successivt respekten för varandra i området. Södra Vallby blev snabbt ett kaotiskt område.
– De problemen som senare uppstod hade vi aldrig under 1990-talet. Då kunde man ha dörren olåst och ändå känna sig →

> ***Det kan byggas hur mycket som helst, men en stor del av befolkningen har inte råd att bo där det byggs.***
>
> Fehmi Paulus

trygg. Man respekterade varandra på ett helt annat sätt.
– Det finns ju såklart en anledning till varför man flyttar till Sverige. Men det är svårt att flytta till ett nytt land. Att bo i ett otryggt område gör det ännu svårare.

I Sverige har hyresrätten blivit en klart dyrare bostadsform än bostadsrätten. I takt med att tryggheten i området sjönk, så steg även hyrorna i samma område. Familjen fick till sist nog – kalkylen gick inte längre ihop.
– Det var problem varje dag – skottlossningar, inbrott och allmänt högljutt. Motorcyklar på cykelbanorna. Det var kaotiskt, säger Daniel.
– När vi flyttade från Vallby var situationen ohållbar. Det var många bränder, slagsmål och oroligheter. Vi kunde inte sova på nätterna. Jag har dessutom jobbat mycket nattskift på grund av mitt jobb, vilket var svårt när vi bodde där. Det var för stökigt. För det vi fick var det inte värt att betala så hög hyra som vi gjorde, så vi ville verkligen flytta, säger Fehmi.

Familjen hade blivit så stor och med barn som blev äldre, kändes en flytt till slut nödvändig för familjen. Men att flytta därifrån var inte helt enkelt. Viljan fanns där. Pengarna gjorde det inte.
– Vi hade jobb båda två, men när vi gick till banken sade de att vi inte skulle klara av det. Så det tog lång tid innan vi fick ta lån. Räntorna var höga, samt att vi behövde både topp- och bolån.

Han skrattar till och fyller i:
– Lönen som undersköterska är, som ni vet, inte så hög. Sedan hade min fru varit föräldraledig länge också.
– Då var det topplån på nästan alla bostadsköp. Vi fick spara länge. De två sista åren innan vi köpte huset, hade jag fyra olika jobb. Jag jobbade som underskötare på kommunen, på landstinget och även inom privat sektor. Och förutom det jobbade jag som diskare på restaurang.

Till slut beviljades deras låneansökan. Familjen flyttade till det betydligt lugnare villaområdet Brottberg, strax norr om Vallby och kunde äntligen titulera sig själva bostadsägare.

Varför gick hyrorna upp i Vallby?
– Det var för många omfattande renoveringar. De håller fortfarande på med stambyten och stora jobb med lägenheterna.

Många hävdar att renoveringar av miljonprogrammen är direkt nödvändiga. Men de är knappast gratis. De vars liv berikas med skinande nya kök och badrum, åker också på kraftigt höjda hyror. Hyresgästerna får tacka och ta emot, eller leta efter ett nytt boende.
– Nu är det ju Bäckby som har blivit ett stort problemområde. Det blir så när hyran går upp i övriga områden. Då flyttar alla som inte har råd till samma område, där det är lägre hyror, säger Jonathan.
– I dag är det svårt att ha någonstans att bo om man inte köper något, menar Fehmi.

Råder det för stor obalans bland hyresnivåerna?
– Ja, det är det som är problemet. Det kan byggas hur mycket som helst, men en stor del av befolkningen har inte råd att bo där det byggs, svarar Fehmi.

Det måste också ske genomgående attitydförändringar på individnivå, menar Fehmi som är kritisk mot de som inte tar ansvar över sin boendeekonomi.
– Bostadsmarknaden är en bubbla. Den dagen räntorna höjs är det många som inte kommer klara av det. Folk är överbelånade och vägrar att amortera. I stället lägger man sina pengar på resor och konsumtion.

Unga bör serveras en dos verklighet och ödmjukhet.

– Många ungdomar i dag jobbar inte extra vid sidan om studierna. Det är vanligt att man inte vill ta ”skitjobb”. Man vill inte jobba som diskare.

Vilket han anser senare avspeglar sig på bostadsmarknaden.
– Ungdomarna har inte råd att köpa sin bostad. Och de kan inte ta lån. Då måste föräldrarna gå in och hjälpa till.

Respekten för hårt arbete har överförts till sönerna. De vet för väl vad deras föräldrar och far- och morföräldrar gått igenom. Jonathan erkänner att de fått helt andra förutsättningar, som man måste ta tillvara på.
– Farfar byggde hus av lera och fick inte mycket betalt för det. Vi får studiebidrag för att genomföra vår högskoleutbildning. Det är helt olika världar. Vi har mycket större möjligheter, säger Jonathan.

Från vänster: Fehmi Paulus, Jonathan Paulus och Daniel Paulus. Tillsammans med Fehmis fru Ogarit och tvillingarna Julius och Lukas, bor de i området Brottberga i norra Västerås.

Idag talas det mycket om de skärpta amorteringskraven och som följd en tuff väg in på bostadsmarknaden för unga. Nya låntagare ska i rask takt betala av sina bolån, samtidigt som en betydligt större del av bostaden måste finansieras av köparen själv. I praktiken betyder det att de flesta förstagångsköpare behöver finansiellt stöd från sina föräldrar för att ha råd att köpa sin första bostad. De alternativ som finns är att stå i långa hyresköer till en förstahandsmarknad utan rörlighet, eller att skriva på dyra och kortvariga andrahandskontrakt.

Fehmis söner har inte ställts i några bostadsköer. Men de tvekar inte över vilken boendeform de föredrar. Jonathan studerar ekonomi på Mälardalens högskola. Och även om han är osäker på vad han kommer jobba med, så har bostadsplanerna redan tagit form.

– Jag vill inte hyra. Det är för dyrt. Får jag jobb någonstans kanske jag pendlar till att börja med, eller så bor jag hos vänner ett tag. Sen om jag trivs, då köper jag en lägenhet, säger Jonathan.

Och äldre brodern Daniel har två tydliga mål. Det första är att bli klar med sin ingenjörsutbildning, en bransch som kryllar av arbetstillfällen.

– Speciellt här i Västerås som är en industristad. Här behövs det ingenjörer. Det är många som inte går klart sin utbildning för att de erbjuds jobb innan. Jag har kompisar som inte gjort C-uppsats som nu jobbar som byggnadsingenjörer på arkitektbyråer, säger Daniel.

Det andra är att han vill flytta hemifrån.

– Jag sparar nu när jag studerar för att ha råd med kontantinsatsen. Jag gör i princip ingenting annat. Studier på dagarna, sedan jobb jag på helgerna, säger Daniel.

Planer för huset i Brottberga finns kvar hos Fehmi. Även om två av sönerna snart flyttar hemifrån, bor de yngre tvillingarna kvar i några år till.

– Jag amorterar tills jag är skuldfri. Det är inte jättemycket kvar, men kanske kommer skulden att öka om vi gör någon utbyggnad eller gör om lite.

Och om barnen behöver ekonomisk hjälp vid framtida bostadsköp?

– Då får vi hjälpa till, avslutar Fehmi.

– Pappa gillar att spara, inflikar Jonathan och skrattar. ■

Nordeas chefsekonom Annika Winsth pekade på några stora utmaningar, men överlag var hennes besked om den svenska ekonomin positivt.

Finansseminarium drog fulla hus

Hösten innebär finansseminarier i Kommuninvests evenemangskalender. Dialog var på plats på seminariet i Stockholm för att lyssna på föreläsningar från företrädare för Kommuninvest och på gästföreläsare Annika Winsth, chefsekonom på Nordea.

TEXT: JONAS LANNERING FOTO: PETER SINCIC

Det rådde nästan en ödesmättad stämning i konferenssalen vid centralstationen i Stockholm när Nordeas chefsekonom Annika Winsth inledde sin föreläsning om det världsekonomiska läget. En av de större frågorna i hennes presentation handlade om den väntade automatiseringsvågen som riskerar att göra många av dagens yrkesgrupper arbetslösa inom en inte alltför nära framtid. Men risken att robotarnas intåg kommer skaka om den svenska arbetsmarknaden i grunden är relativt liten enligt Annika Winsth.

–Historiskt har produktivitetsutvecklingar av det här slaget inte betytt något för sysselsättningsgraden. Min bedömning är att vi inte ska vara så oroliga för att vi kommer att tappa en massa jobb, men de kommer självklart att se annorlunda ut än vad de gör i dag.

Sverige står enligt Nordeas chefsekonom väl rustat

Konferenssalen på Scandic Grand Central i Stockholm var fylld till sista plats.

> ***Vi ser fortsatt stora och växande investeringsbehov i hela kommunsektorn, främst när det gäller fastigheter.***
>
> Mattias Bokenblom, forsknings- och utbildningsansvarig, Kommuninvest

för att möta denna utveckling eftersom vi har ett gratis utbildningssystem och sociala skyddssystem som ger en trygghet för dom som utbildar sig fel. Men automatisering var inte den enda utmaningen som de cirka 60 besökarna på Kommuninvests finansseminarium presenterades för under dagen.
– Det finns såklart risker på bostadsmarknaden och så måste vi hitta bättre lösningar för att integrera våra nyanlända på arbetsmarknaden.

I övrigt var Annika Winsths budskap om den svenska ekonomin positiva. Med en stark sysselsättning, hög konkurrenskraft och låg statsskuld är det fortfarande ett högt tryck i den svenska ekonomin och eventuella stimulansåtgärder bör därför sparas tills vi närmar oss en lågkonjunktur.

Talade på finansseminariet gjorde också Kommuninvests forskningsansvarige Mattias Bokenblom, som redogjorde för läget i kommunsektorn vad gäller skulder och investeringar.
– Vi ser fortsatt stora och växande investeringsbehov i hela kommunsektorn, främst när det gäller fastigheter.

Av de fastighetsinvesteringar som görs av i kommunsektorn i dag räknar Mattias Bokenblom med att ungefär en tredjedel görs för att ersätta fastigheter som är i dåligt skick, medan två tredjedelar är relaterade till att bygga ut kapaciteten. Det är alltså en stor expansion som ska ske på väldigt kort tid.

Han avslutar med att be besökarna göra en snabb handuppräckning. Vad ser de som den enskilt största utmaningen i deras verksamheter? Nästan samtliga av gästerna i Stockholm är eniga om att ökande verksamhetskostnader är den största utmaningen i deras kommuner, landsting och regioner. Mattias Bokenblom är inte helt förvånad, eftersom han har fått ett liknande resultat på de sju tidigare finansseminarier han deltagit på över hela Sverige. Kanske är en programpunkt på nästa års turné av finansseminarier redan spikad. ■

FINANSSEMINARIER

Under oktober månad arrangerar Kommuninvest varje år finansseminarium runt om i Sverige. Seminarierna riktar sig till dig som arbetar med finansfrågor i kommuner, landsting och regioner samt dess företag.

Seminarierna innehåller föreläsningar från Kommuninvests företrädare med nyheter från organisationen och omvärldsspaningar. Till varje finansseminarium bjuds också en extern talare in för att presentera en ekonomisk utblick.

Kommentar **återbäring**

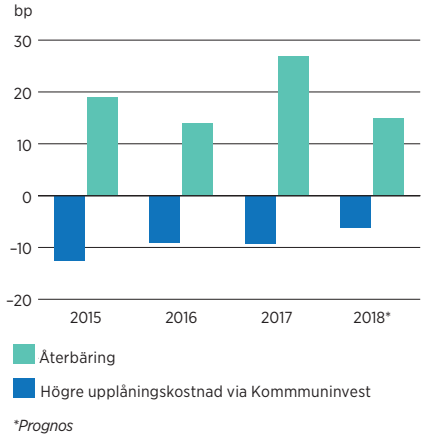
ÅTERBÄRINGEN 2.0 – EN GÅNG TILL

En ny analys av återbäringens effekt visar att finansiering via Kommuninvest är det ekonomiskt mest fördelaktiga alternativet över tid.

FOTO: ROBIN ANDERSSON

I TIDIGARE KRÖNIKOR har jag ibland tangerat frågan om huruvida det är mer fördelaktigt för en enskild kommun att finansiera sig via egna obligationsprogram jämfört med att låna via Kommuninvest. Den finns flera parametrar att ta hänsyn till och beakta för att kunna besvara den frågeställningen på ett adekvat sätt. Men den här hösten har vi på Forsknings- och utbildningsgruppen haft möjlighet att fokusera på den faktor som ofta lyfts fram som den allra viktigaste – priset. Något som dock är mer komplicerat än vad man först skulle kunna tro. Vilka räntenivåer ska egentligen jämföras med varandra, vilka omkostnader ska inkluderas eller exkluderas i en rättvisande kostnadsjämförelse och vid vilken tidpunkt eller över vilken tidsperiod ska jämförelsen göras?

UPPLÅNINGSKOSTNADER OCH ÅTERBÄRING I BASPUNKTER



*Prognos

I VÅR UTVÄRDERING har vi valt att jämföra Kommuninvests utlåningsränta mot kund – som förutom själva upplåningskostnaden även täcker företagets resolutionsavgift, avkastning till ägarna, digitalt tjänster, kostnader för att hålla en viss överlikviditet och en buffert för orealiserade marknadsförluster – med den ränta som kommunerna har fått vid sin upplåning på kapitalmarknaden. Kostnader för rating, avgifter till banker, konsulter och personal inkluderas därmed inte i kommunens upplåningskostnad. Så trots att alla kostnader över tid egentligen är att betrakta som rörliga, så bedöms kostnaderna för att driva ett kommunalt obligationsprogram som redan tagna, det som på nationalekonomisk terminologi kallas för sunk cost, och därmed påverkar de inte utvärderingen av olika finansieringsalternativen. Däremot tar utvärderingen hänsyn till Kommuninvests återbäring. Det är inte helt oproblematiskt att inkludera återbäringen i ekvationen, eftersom återbäringen för ett lån från Kommuninvest som tas upp år 1 betalas ut först år 2. En låntagare kan hävda att det är svårt att ta hänsyn en framtida återbäring vars storlek är okänd i ett beslut som fattas i dag. Men vid en utvärdering av olika finansieringsalternativ som sträcker sig över en längre tidsperiod, vårt fall från 2015 framtill 2018, är det fullt rimligt att inkludera både kostnader och kostnadsreducerade faktorer.

NÄR OVANSTÅENDE metodik appliceras på enskilda kommuner upplåning samt på ett urval avseende den vanligaste löptiden på obligationsmarknaden, 5 år, så visar det sig att upplåning via Kommuninvest under åren 2015–2018 i genomsnitt var mellan 3 till 10 baspunkter billigare per år än motsvarande marknadsupplåning. För den större svenska kommun som 2012 beslutade sig för att finansieras sig via Kommuninvest i stället för att starta ett eget obligationsprogram är besparingen under fyra år 10 mkr, oräknat de kostnader som ett obligationsprogram hade medfört. Kommunens högre upplåningskostnad för finansiering via Kommuninvest i stället för genom ett marknadsprogram och den kompensation som återbäringen ger över tid syns i grafen till vänster.

Nu finns det andra faktorer förutom priset som kan spelar in för kommunernas val att låna på obligationsmarknaden, t.ex. differentieringsargumentet. Med andra ord finns det säkert anledning att återkomma i ämnet i framtida krönikor.

Mattias Bokenblom
Forsknings- och utbildningsansvarig, Kommuninvest

På gång

Medlemssamråd 2018

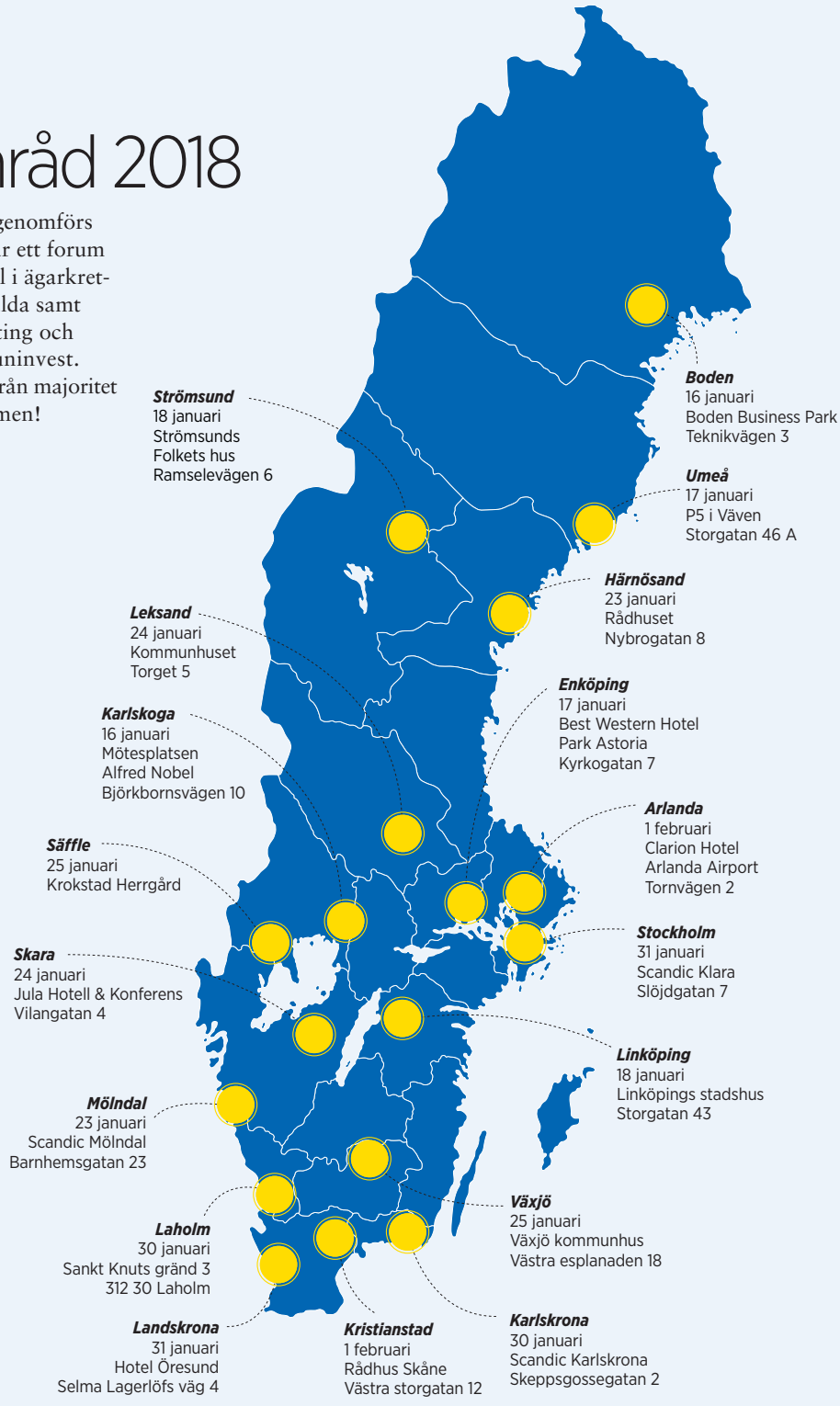
Mellan den 16 januari och 1 februari genomförs Kommuninvests medlemssamråd. De är ett forum för information, inspiration och samtal i ägarkretsen. Inbjudna att delta är förtroendevalda samt nyckeltjänstemän i kommuner, landsting och regioner som är medlemmar i Kommuninvest.

Vi ser gärna att representanter både från majoritet och opposition deltar. Varmt välkommen!

Program

11.45 Registrering
12.00 Lunch
12.45 Samråd
16.00 Slut för dagen

Anmäl dig redan i dag på www.kommuninvest.se/samrad



VILL DU LÄMNA EN MOTION TILL STÄMMAN?

Sista datum för att lämna motioner till föreningsstämman är den 31 januari. Motioner kan skickas för vidarebefordran till styrelsen genom föreningsstyrelsens sekreterare Ulf Bengtsson.

Ulf.Bengtsson@kommuninvest.se

SVERIGE
PORTO BETALT
PORT PAYÉ

Vi ses på stämman!

Torsdagen den 26 april 2018
Clarion Hotel Sign, Norra Bantorget, Stockholm

95 procent av Sveriges kommuner, landsting och regioner är medlemmar i Kommuninvest. På föreningsstämman utvecklar vi vårt samarbete vidare. Boka in datumet redan nu.
Mer information kommer framöver.

www.kommuninvest.se/stamma

KOMMUNINVEST