



Michael Coccozza om Bostadspolitik

Öka konkurrenstrycket inom bostadsproduktionen

Publicerad: 2012-05-15, Uppdaterad: 2012-05-17

Om författaren:

VD för Botrygg AB, ett företag som bygger och hyr ut lägenheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Linköping och Norrköping.

Regeringens fokus på ett antal strukturformer i syfte att stärka konkurrensen och ge fler valmöjligheter på bostadsmarknaden är bra. En rad bra reformer har genomförts såsom ägarlägenheter i nyproduktionen, ökade schablonbidrag för hyresinkomster samt att underlätta andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Vidare så är man på rätt väg i det pågående utredningsarbetet vad avser belastning av kommunala kostnader på bostadsproduktionen via exploateringsavtalen, problemet med en utveckling av kommunala byggregler som hindrar en rationell och enhetlig byggstandard i hela landet samt ofoget med slutna processer för markanvisningar – inte öppna för konkurrens – som skapar grogrund för korruption. Hela detta politiska program syftar till att förbättra bostadsmarknadens funktion som *en* marknad och det är bra. Men man behöver komplettera med att fundera över följande:

Bostadsproduktionen beskattas med 25 % moms, kommersiella lokaler med 0 % – är detta verkligen rimligt? Bostadskostnaderna betalas med skattade pengar, hyreskostnaderna för lokaler är avdragsgilla. Resultatet är ett överskott på i stort sett samtliga landets lokalmarknader och en brist på bostadsmarknaderna i större städer.

Ett konkret exempel på hur denna snedfördelning i beskattningen genererar ett överskott på kontor är projektet Mårtensdal i Hammarby Sjöstad. Där skissade vårt företag på att bygga bostäder, men istället blev det ännu ett av Skanskas kontorsprojekt (<http://www.byggkanalen.com/projekt/skanska-bygger-stockholm-new.aspx>) i en stadsdel där det finns gott om tomma nyproducerade kontorslokaler. Skattesystemet ger kontorsbyggaren en konkurrensfördel med 6000 kr/kvm byggd yta i form av momsavdrag. Hade förhållandet varit likställt mellan kontor och bostäder så hade det inte byggts 55 000 kvm kontor på denna tomt utan 700 nya små hyreslägenheter. Detta är ett konkret exempel på hur kontorsbyggandet tränger undan hyresrätter på den heta Stockholmsmarknaden och detta till stor del pga snedvriden momsbeskattning.

En snabb åtgärd för att komma till rätta med överbeskattningen vore att återinföra investeringsbidraget, eller rättare sagt skatterabatten. Ett bidrag som medför att den effektiva momssatsen blir 0-12 % . Styr denna till hyreslägenheter och sätt ett hyrestak, som det var tidigare, så att inte onödiga rabatter ges till projekt där man kan få ut mer än t.ex. 13-1400 kr/kvm i hyra för en lägenhet på 3 rok om 70 kvm. En bidrag/momsrabatt har den fördelen att

den är kostnadseffektiv samt kan användas kontracykliskt. Detta skulle kosta staten ca 2 miljarder brutto men ge ungefär lika mycket i skatteintäkter då fler projekt kommer igång. Denna åtgärd borde regeringen genomföra nu.

Byggherrarnas ställning behöver stärkas. Bra projekt kan idag stoppas av kommunerna alltför enkelt. Det borde finnas en möjlighet att överpröva beslut om att inte planlägga för att på så sätt hindra vissa kommuner i storstadsregioner att medvetet hålla nere produktionen av hyreslägenheter. Här följer ett konkret exempel från Danderyds kommun där vi fick nej på en projektidé på väldigt vaga grunder. Det är uppenbart att man inte vill ha något bostadsbyggande av hyresrätter i den kommunen ([länk](#)).

En överinstans skulle ha möjlighet att ta ställning i planärenden i stort och sedan skulle kommunerna få driva planarbetet och påverka detaljer. Denna modell borde vara värd att pröva.

Samtliga lägenheter beskattas med en kommunal fastighetsavgift som är likvärdig trots att värdena och hyresbetalningsförmågan skiljer sig radikalt i landet. Borde inte fastighetsavgiften vara mer differentierad? En mer differentierad avgift skulle underlätta marknadens funktion. Högre avgifter i heta områden skapar acceptans för mer marknadsanpassade hyror. Behåll systemet med fastighetstaxering, det bidrar till hög transparens i marknaden och är en bra indikator vad gäller att följa värdeutvecklingen.

Grunden i en marknadsekonomi är att ineffektiva producenter med höga priser eller dålig kvalitet slås ut som ett resultat av kundval och marknadskonkurrens – men så fungerar det inte på fastighetsmarknaden. Oseriösa aktörer kan köpa fastigheter, underlåta sig allt vad reparationer och underhåll heter och på så sätt konkurrera. Det borde finnas mekanismer i systemet där man med hjälp av viten och rejäla hyresnedsättningar får en snabbare utslagning av oseriösa aktörer eller oseriöst beteende bland andra företag. Det finns lagar idag inom såväl PBL som Jordabalken men sanktionerna borde komma snabbare och vara mer omfattande. Detta skulle stärka fastighetsmarknadens funktion som *en* marknad.

En central del av fastighetsmarknaden är markanskaffning. En stor andel mark ägs av kommunerna. Processen för markfördelning till byggföretagen borde vara transparent. Bäst vore att lägga den inom LOU:s ram eller någon form av liknande lagstiftning. Det är orimligt att LOU ska tillämpas när kommunerna köper pennor för 3,50 kr men inte när de säger mark för 35 mkr. Här gör samhällsekonomin stora förluster på grund av bristande konkurrens. Korruption i form av vänskapskorruption, ekonomisk i form av konsultfakturor via tredjepart eller "forward payment" i form av konsultuppdrag eller styrelsesplats är utbredd i samband med markanvisningar idag. Förluster i form av lägre intäkter men framförallt på grund av att best practice och kvalitet inom byggnationen inte får slå igenom. Linköping, Norrköping och Täby är idag föredömen bland landets kommuner när det gäller transparens i processen för markfördelning. I dessa kommuner kan man på hemsidorna följa kommunens försäljning av mark för bostadsbyggande. Det var inte förvånande att det omtalade korruptionsmålet med nationalarenan ägde rum just i Solna. När hölls det senast en öppen markanvisningstävling i Solna?

Ägarlägenheter i nyproduktion har inte slagit igenom. Detta eftersom det inte finns en etablerad marknad. Regeringen borde skyndsamt komma med ett förslag att medge ägarlägenheter i befintligt bestånd. Detta skulle frigöra kapital som sedan skulle kunna satsas i nyproduktion.

Den omdebatterade frågan om hyressättning menar jag är ett problem som i huvudsak gäller

Stockholm. I landets övriga kommuner ligger marknadshyran oftast i nivå med de som förhandlas fram inom ramen för bruksvärdeshyran. En mer marknadsanpassad prissättning förutsätter att det är enkelt att tillföra fler bostäder på marknaden, så är inte fallet i Stockholm. Situationen på hyresbostadsmarknaden i Stockholm påminner mer om en planekonomi, såväl vad gäller förhållanden i produktions- som konsumtionsledet. Med den stora bristen på bostäder och alla hinder som finns vad gäller att öka utbudet av bostäder i Stockholm förlorar begrepp som *marknad* och *marknadshyra* mycket av innehåll och mening. De som står för marknadsekonomi borde lägga mycket mer kraft på att argumentera för ökad bostadsproduktion, främst genom jämställd momsbeskattning och men även med reformer i syfte att ta bort institutionella hinder för en ökad konkurrens i bostadsproduktionen.



Michael Cocozza (1 artiklar)

5 kommentarer [Logga in för att kommentera](#)

I kommentarsfältet har kommentatorn juridiskt ansvar för sina inlägg.

Marknadshyror leder inte till att flera har möjlighet att bo i hyreslägenhet. Vad händer med dem som bor centralt i Stockholm och då tvingas flytta. För så kan ju en bostadsrätt i ett attraktivt område vara dyr i inköp men jättebillig hyra, och man kan alltså med lite tur bo oerhört billigt om man bor i bostadsrätt. Om man hade kapital att stoppa in från början/bott så länge att man inte har lån etc!

Att marknadshyrorna leder till ökad segregation och till tomma lägenheter i attraktiva områden! Däremot kan man marknadsanpassa hyrorna så att vanliga LO-arbetare och lågavlönade TCO-arbetare har råd att bo i hyreslägenhet, och framförallt bo kvar, och faktiskt ha råd att lämna bostaden och kanske åka utanför stadsgränsen på semester. Med de skyhöga hyror som vissa bolag vill skinka hyresgäster i t ex Uppsala och på många andra håll så får de köpa in ett antal gamla militärtält med kamin, så att de som tvingas flytta åtminstone har duk över huvudet!

Men det klart de stackars direktörerna måste ju ha lön så de har råd med lyxsemester. De jobbar ju så hårt!

  [Permalänk](#) | [Anmäl](#) #6 [Inge-mar](#), 2012-05-17, 17:53

Om momsen hade tagits bort på nya bilar och Kalle då hade bytt upp sig så är inget skäl till att ta bort momsen på nya bilar. Om det laboreras med tillfälliga investeringsavdrag och andra subventioner så fås istället en allmän osäkerhet och väntan på att godiset ska delas ut.

Stockholmsområdet gynnas av en lägre kommunalskatt, statligt subventionerade vägar och järnvägar och en internationellt unik fastighetsskatt utan koppling till värdet. Dessutom leder politiken med subventioner och frihandel inom jordbruket till en utarmad landsbygd och en ytterligare överhettning i Stockholm. Det statliga rättsväset belastas oproportionellt mycket av brott i Stockholm. Låga räntor har också pressat upp priserna och mest i Stockholm. Marknaden är alltså satt ut spel av korrupta makthavare som bor i Stockholm.

Vad Cocozza föreslår ger ingen "jämställd momsbeskattning" utan förstärker effekten. "De

som står för marknadsekonomi borde lägga mycket mer kraft på att argumentera för ökad bostadsproduktion" är därför ett besynnerligt uttalande. Coccozza kan tydligen inte skilja på vad som är orsak och verkan. De korrupta makthavarna vill inte ha någon marknad när de gynnas själva och det gäller prestige och deras fina stad. Den här typen av påhitt kan förväntas.

  [Permalänk](#) | [Anmäl](#) #7 [Urban Persson](#), 2012-05-17, 21:08

Annars har säkert Coccozza rätt om diverse korruption i kommunerna. Att Danderyd inte vill ha några hyresrätter beror nog mest på att de vill ha låga kostnader och höginkomsttagare, vilket gör att de kan ha en låg inkomstskatt. Om skatten vore samma i alla kommuner, även där höginkomsttagare har klumpat ihop sig, så skulle deras strategi inte vara så effektiv.

  [Permalänk](#) | [Anmäl](#) #8 [Urban Persson](#), 2012-05-17, 21:34

Att som Coccozza föreslår ha ett förfarande med en överprövning är alltså dumt. Den här typen av beslut bör tas av kommunen och det skulle skapa onödig byråkrati.

  [Permalänk](#) | [Anmäl](#) #9 [Urban Persson](#), 2012-05-17, 21:41

Ett stort korrupt gäng har fått kontroll över landet och för att gynna den fina huvudstaden (märkligt namn på den styrande staden eftersom gänget har noll i huvudet) så har de infört diverse politiska ekonomiska överhettande påhitt, som jag nämnde sex exempel på. En mindre korrupt moderat sekt av gänget i Danderyd, en kommun som tillhör de rikaste, råkar få det sämre av det stora gängets påhitt, för att få den fina staden ännu finare. Det lilla gänget accepterar inte det stora gängets påhitt. Nu är det upplägg för gängstrid.

Coccozza med sitt stora byggföretag har tagit parti för det stora gänget efter en fräck avspisning av det lilla gänget. Han tycker nu att det stora gänget ska köra över det lilla gänget och han vet ungefär hur ska gå till. Först börjar han med att prisa det stora gängets reformer för att dämpa konsekvenserna av den egna katastrofala överhettningen för åtminstone den hyrande befolkningen i den fina staden. Alla ytor under tak måste utnyttjas till sista kvadratmetern för att klara konsekvenserna av de politiska insatserna för att få den fina staden ännu finare.

Avslutningsvis prisar Coccozza det stora gängets marknadstänkande, som inte gäller om det missgynnar den fina staden. Både den föreslagna speciella momssänkningen och överprövningen är vad som kan förväntas av det stora gänget. Coccozza är modig som går emot sina potentiella kunder med nedsättande ord, vilket är ovanligt i landet. Detta tyder på att han stöds av det stora gänget och får ut något av detta.

  [Permalänk](#) | [Anmäl](#) #10 [Urban Persson](#), 2012-05-18, 11:33