

**Utdrag ur anförande :18 september 2019**

**Riksbankschef Stefan Ingves PLATS: Business Arena Stockholm**

**Bostadsmarknadens utmaningar – att väga idag mot imorgon**

[Här finner du hela anförandet](#)

Den förda politiken har fördelningspolitiska effekter och har skapat ett system av insiders och outsiders på bostadsmarknaden, vilket gynnar hushåll som äger sinbostad men samtidigt missgynnar de hushåll som står utanför bostadsmarknaden och inte kan göra motsvarande avdrag eller har fått ta del av de stigande priserna.

Jag vill idag diskutera hur vi ska väga dagens utmaningar mot morgondagens vinster. Enligt min uppfattning måste vi vidta åtgärder som kan upplevas som kostsamma idag för att lösa knutar som kan förbättra bostadsmarknaden på lång sikt

Det första området gäller skiljelinjen mellan hushåll på hyresmarknaden: de insiders som har förstahandskontrakt på en hyreslägenhet, och de outsiders, som saknar sådana kontrakt trots att de är villiga att betala hyror som är högre än vad insiders faktiskt betalar. Insiders på hyresmarknaden har således ett starkt intresse av att hyressättningsystemet bevaras, och har genom intresseorganisationer en stark gemensam röst som för deras talan.

Det andra området gäller skillnaderna i vidare mening mellan de insiders som äger sin bostad och, i teorin, har starka ekonomiska intressen av att bevara den goda ställning de åtnjuter, och de outsiders som har stora svårigheter att ta sig in på den "ägda" bostadsmarknaden.

Att göra "bostadskarriär" har blivit ett begrepp i storstadsområden  
Bostadsmarknaden bidrar till påtagliga fördelningseffekter i samhället.<sup>14</sup> De personer som äger eller har ägt sin bostad, insiders, har gynnats av den snabba prisuppgången på bostadsmarknaden. I takt med prisuppgångarna har de kunnat realisera vinster när de har sålt sina bostäder, vilket har gjort att de har kunnat köpa allt dyrare bostäder. Det har i sin tur drivit upp priserna ytterligare. Därtill gynnas de hushåll som äger sin bostad av skattesystemet. Bostaden kan ses som en lågt beskattad kapitalplacering och i längden även ett slags pensionssparande. Likaså har ombildningar av hyresrätter ofta medfört stora vinster för dem som har haft möjlighet att köpa loss sin bostad. Man talar om att människor kan göra "bostadskarriär", det vill säga tjäna pengar på att äga sin bostad ett begrepp som har blivit vanligt, i synnerhet i storstadsområdena. Det har alltså funnits stora ekonomiska vinster att göra för de personer som har ägt sin bostad och kunnat ta del av prisökningarna. Bostaden har för en stor andel av hushållen bidragit till att deras förmögenheter har ökat vilket återspeglar sig i förmögenhetsfördelningen.

Det hade varit bättre med åtgärder som hanterar de grundläggande problemen: ett för litet och för ensidigt utbud av bostäder, och därtill ett skattesystem som snedvrider både valet av upplåtelseform och valet mellan att investera i ägt boende och andra tillgångar. Men det är tydligt att det är politiskt svårt att göra sådana reformer

När man gör lösryckta justeringar i skatteregler eller kreditregler, och på så sätt påverkar bostadspriserna, får vi tydliga vinnare och förlorare. Det behövs istället en omfattande översyn inom dessa områden och ett brett reformpaket som skapar bättre balans mellan utbud och efterfrågan, så att man slipper lappa och laga problem när de uppstår.

Är det rimligt att dagens bostadsmarknad, med alla sina brister, bevaras för att den grupp i samhället som äger sina bostäder ska se sina förmögenheter öka på bekostnad av de grupper som får det allt svårare att överhuvudtaget köpa en bostad?

För att åstadkomma en bättre situation för kommande generationer behöver vi, enligt min uppfattning, skapa en ny, justerad prisjämvikt på bostadsmarknaden. Det skulle även bidra till att minska skillnaderna mellan insiders och outsiders de som har och de som inte har.