

En bättre bostadsmarknad

Mäklarsamfundets näringspolitiska agenda



”

Mäklarsamfundets näringspolitiska agenda sammanfattar våra förslag för en bättre bostadsmarknad, och en bransch i ständig utveckling som förvaltar och fördjupar kundernas förtroende.

” Vår vision är att alla, tryggt och enkelt, ska kunna flytta när de önskar och behöver. **För att nå dit krävs beslut och prioriteringar från beslutsfattare.**

Det här är Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges äldsta och största bransch- och medlemsorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar närmare 90 procent av landets verksamma fastighetsmäklare och bistår medlemmarna med juridisk rådgivning och stöd, bedriver konsumentupplysande arbete och arbetar med kommunikation och opinion för en hållbar bostadsmarknad som är öppen för fler.

Mäklarsamfundets näringspolitiska agenda sammanfattar våra förslag för en bättre bostadsmarknad, och en bransch i ständig utveckling som förvaltar och fördjupar kundernas förtroende. En välfungerande bostadsmarknad behöver en blandning av upplåtelseformer som passar individer och grupper i olika livssituationer. Våra förslag är främst inriktade mot det ägda boendet. Fastighetsmäklarna är den yrkesgrupp som möter flest bostadskonsumenter. Det ger branschen unika insikter, som vi vill använda för att utveckla en hållbar framtida bostadsmarknad.

Vår vision är att alla, tryggt och enkelt, ska kunna flytta när de önskar och behöver. För att nå dit krävs beslut och prioriteringar från beslutsfattare. En förutsättning för att ta steg framåt är en välgrundad diskussion om sakfrågorna inom bostadspolitiken och branschregelverket. Det hoppas vi att vår näringspolitiska agenda kan bidra med.



» Innehåll

Sänkta trösklar s7

Trygga affärer s9

Breddat ägande s11

Vad vi vill uppnå

Utmaningarna som olika grupper möter på bostadsmarknaden är olika beroende på ålder, socioekonomisk bakgrund och vilken del av landet man bor i. Unga som vill köpa sin första bostad tvingas amortera som mest när inkomsten är som lägst. Familjebildare bor trångt, och tvingas många gånger flytta från arbete och rotat socialt sammanhang för att förverkliga en blygsam villadrom. Äldre som vill byta bostad hindras av bostadsbeskattning och låneregler.

Bostadsmarknaden är en grundläggande infrastruktur i ett dynamiskt och välfungerande samhälle. För att Sverige ska vara ett bra land att skapa en framtid i, för att vi ska kunna säkra den framtida tillväxten och för att vi ska klara den gröna omställningen, krävs en effektiv bostadsmarknad. En bostadsmarknad som tillgodoser olika gruppers behov av passande bostäder i olika skeden av livet. En bostadsmarknad som är öppen för fler. En bostadsmarknad där vi kan flytta, tryggt och enkelt, när vi önskar och behöver. Det ställer krav på bostadspolitik, på förmedlingsprocessen och fastighetsmäklarbranschens regelverk.



För att Sverige ska vara ett bra land att skapa en framtid i, för att vi ska kunna säkra den framtida tillväxten och för att vi ska klara den gröna omställningen, **krävs en effektiv bostadsmarknad.**



36 miljarder kronor per år uteblir i tillväxt i Stockholmsregionen på grund av den otillräckliga bostadsmarknaden enligt beräkningar från Stockholms Handelskammare.

Visste du att?

247 000 Äldre bor i högst utsträckning i småhus. Om äldre skulle flytta mer som de själva uppger att de önskar så skulle villautbudet öka med cirka 247 000 villor.

8-32 8 000 - 32 000 förstagångsköpare skulle hjälpas av ett startlån, än fler om det skärpta amorteringskravet tas bort.

Om...

...Transaktionskostnader ökar med en procent, får vi åtta procents lägre rörlighet. Studier över europeiska bostadsmarknader visar entydligt att transaktionskostnader påverkar rörligheten negativt.

...Rörligheten blev bättre på bostadsmarknaden skulle utsläpp motsvarande drygt en miljon tur- och returesor till Phuket kunna sparas.





Förslag för en hållbar bostadsmarknad som är öppen för fler

Vi har samlat våra viktigaste förslag för en bättre, tryggare och mer hållbar bostadsmarknad under tre övergripande rubriker. Sänkta trösklar, trygga affärer och breddat ägande.

Visste du att?

Om flyttfrekvensen för seniorer som bor i småhus ökar med en procentenhet så skulle cirka 7 500 småhus frigöras till marknaden.



Sänkta trösklar

» Trösklarna in till bostadsmarknaden behöver sänkas. Det krävs åtgärder för att stimulera rörligheten. En hög byggtakt är viktigt, men inte ens i byggtoppar motsvarar nyproduktionen mer än drygt en procent av det befintliga beståndet. Att öka rörligheten, och därigenom den kontinuerliga omfördelningen av befintliga bostäder, frigör fler bostäder och underlättar matchningen på bostadsmarknaden. Här är de förslag som skulle göra störst skillnad för att sänka trösklarna och öka rörligheten.

1. Inrätta startlån för förstagångsköpare

Oflexibla kreditregler och höga flyttskatter hindrar många unga från att göra inträde på bostadsmarknaden. **Startlån är ett viktigt verktyg** för att fler, oavsett ekonomisk bakgrund, ska få en rimlig chans att ta klivet in på den ägda marknaden.

2. Avskaffa stämpelskatten

Stämpelskatten är felkonstruerad och den **skadligaste av bostadsskatterna** i förhållande till sin storlek. Sverige bör lyssna på forskarna och avskaffa denna skatt som försvårar för den som ska köpa en första äganderätt.

3. Trappa ned reavinstskatten

Sverige och Portugal är de enda länderna som fortfarande har evig reavinstskatt på permanentbostäder. Att trappa ned reavinstskatten för samtliga bostäder, så att den som ägt sin bostad länge till slut befrias från skatten, skulle skapa **ett mer effektivt skattesystem**.

4. Reformera amorteringskraven

Att amortera av ett lån är en självklarhet, men amorteringsreglerna behöver bli mer flexibla. **Det måste finnas möjlighet att anpassa amorteringsplanen efter det enskilda hushållets situation.** Genom att förändra amorteringskraven får förstagångsköpare en rimlig chans att köpa en bostad och ges bättre möjlighet att få sin privatekonomi att hålla över tid efter att ha gjort en av de största affärerna i livet.

”

Sverige och Portugal är de **enda länderna i EU** som fortfarande har evig reavinstskatt på permanentbostäder.

Visste du att?

42% skulle helst vilja bo i villa, parhus eller radhus. 31% skulle helst vilja bo i bostadsrätt. Källa: Novus



Trygga affärer

» Den svenska förmedlingsprocessen röner internationell uppmärksamhet för sina, i allt annat än skatterna, låga transaktionskostnader, trygghet och effektivitet. Tyvärr gäller det inte budgivningsmomentet. I grunden säljs och köps bostäder i Sverige i ett auktionsförfarande, men eftersom det ofta är fråga om mycket stora affärer med lika stor privatekonomisk betydelse måste vi ställa högre krav på trygghet och transparens. Mäklarsamfundet anser att det är nödvändigt att reglera budgivningen, tillåta digitala underskrifter på köpekontrakt och att införa ett offentligt register för alla bostadsrätter.

1. Reglera budgivningen

När budgivning inträffar behöver den vara så tydlig och transparent som möjligt. **Lagstiftaren behöver ta ett samlat grepp för att utreda hur budgivningen kan regleras** för större tydlighet och trygghet för alla parter. Utredningen bör omfatta allt från att införa någon form av bindande bud, att förbjuda dolda bud och en rätt för fastighetsmäklare att kräva identifikation för att säkerställa att budet kommer från en seriös och verklig spekulant.

2. Tillåt digital signering vid bostadsköp

Det behövs mer flexibla system och regler i bostadsaffären. Genom att avskaffa kravet om fysisk signering skulle fastighetsmäklare bättre kunna utnyttja digitaliseringens möjligheter för att göra kontraktsskrivningen ännu **smidigare och tryggare**.

3. Ett offentligt register för alla bostadsrätter

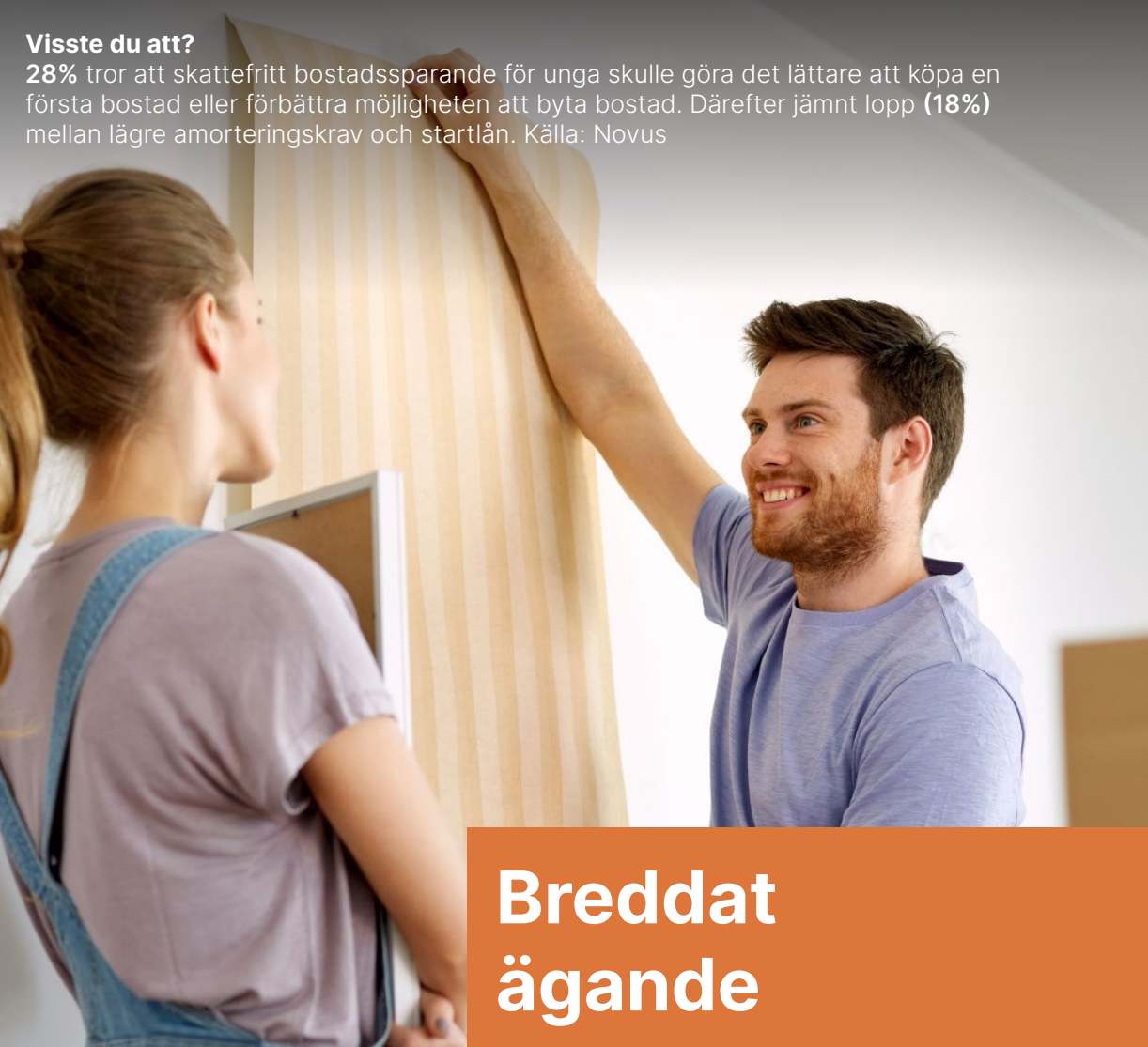
Uppgifter om bostadsrätter finns främst hos bostadsrättsföreningarna och förvaltarna. Det skapar risk för dolda panträtter – pantsättningar som inte registrerats i föreningarnas lägenhetsförteckningar som köparen inte känner till. Förvaltare tjänar idag stora pengar på de så kallade mäklarbilderna, som innehåller information från föreningarna som enligt lag krävs i objektsbeskrivningen vid förmedling av bostadsrätter. Det kan inte ha varit lagstiftarens intention. **Ett offentligt register för bostadsrätter skulle minska risken för att köparen av bostadsrätten tvingas överta gamla lån på bostadsrätten**, och det skulle leda till smidigare förmedlingsprocesser utan onödiga avgifter för säljare och fastighetsmäklare.

4. Inför fortbildningskrav för fastighetsmäklare

Välutbildade fastighetsmäklare med aktuella kunskaper är avgörande för kundernas trygghet och förtroende. Det juridiska ramverket är föränderligt. Nya, komplexa regler införs med jämna mellanrum. **Genom att lagstifta om ett fortbildningskrav som omfattar ett bestämt antal utbildningstimmar varje år** säkerställs aktuella kunskaper och en kår som med kunskap, erfarenhet och trygghet kan axla sitt ansvarsfulla uppdrag.

Visste du att?

28% tror att skattefritt bostadssparande för unga skulle göra det lättare att köpa en första bostad eller förbättra möjligheten att byta bostad. Därefter jämnt lopp (18%) mellan lägre amorteringskrav och startlån. Källa: Novus



Breddat ägande

» En växande forskningsflora pekar på fördelarna för både individen, närområdet och samhällsekonomin om fler äger sitt boende. Det finns ett starkt samband mellan ökat bostadsägande och lägre förmögenhetsojämlikhet. Möjligheten att äga sin bostad, och den växande klyftan mellan de som äger och de som inte gör det, är en av vår tids stora jämlikhetsfrågor.

1. Inför ett mål om att fler ska kunna äga sin bostad och backa upp det med kraftfulla reformer

Idag motarbetas ägande- och bostadsrätter till förmån för hyresrätten, trots att fler bostadskonsumenter vill äga än hyra sin bostad. Genom att införa ett politiskt mål om att fler ska kunna äga sin bostad kan vi öka människors självbestämmande. En blandning av upplåtelseformer är särskilt viktig i utsatta områden.

2. Inför bospar

Det ska löna sig att vara ekonomiskt ansvarsfull. Sverige bör införa en modell för bosparande som är utformad som egen kontokategori och som är skattebefriad. Genom bosparande hjälper vi fler att köpa sin första bostad utan att låta skattemedel finansiera subventioner.

3. Mer detaljplanerad tomtmark

Småhus utgör en unik möjlighet för människor att bygga en egen bostad som svarar mot ens behov och önskemål. Kommunerna behöver därför sälja ut detaljplanelagd tomtmark så att fler kan förverkliga husdrömmen.

4. Prioritera privatekonomi, boendeekonomi och civilrätt i hem- och konsumentkunskapen

Genom att höja kunskapskraven redan i grundskolan kan vi säkerställa att **alla bostadskonsumenter kan handla ansvarsfullt, ekonomiskt hållbart och laglydigt** på den svenska bostadsmarknaden.

”

Istället för stöd och subventioner till de som redan äger sitt boende, behöver fokus vara på att **bredda bostadsägande**.

Färdplan till uppfyllda bostadsdrömmar

1



Förstagångsköparen

Ung vuxen som vill köpa sin första bostad → saknar tillräckligt kapital till insatsen → **hjälp av startlånet för att finansiera bostadsköpet** → trösklarna till bostadsmarknaden sänks och fler unga får en rimlig chans att göra inträde på bostadsmarknaden.



Barnfamiljen

Barnfamiljen behöver en större bostad → högre boendekostnader kräver flytt längre ut från stan → **amorteringsplanen anpassas efter hushållets situation** → familjen kan bo kvar i området där man skapat rötter.

3



Seniorerna

Seniorer som vill sälja villan och flytta till lägenhet → höga flyttskatter skapar hinder → **reavinstskatten trappas ned och den som ägt sin bostad länge befrias från skatten** → bättre rörlighet på småhusmarknaden och lättare för seniorer att flytta när de vill och behöver.

2

Insats ett: Startlån för förstagångsköpare
Insats två: Anpassade amorteringsplaner
Insats tre: Nedtrappad reavinstskatt

