

Redaktör: Johan Östberg debatt@di.se Telefon 08-573 650 00

Fastighets- skatt före amortering

Bostadssektorns finansiering omfattas nu av en radikal omläggning. Bolånetak (spara i förväg), amorteringskrav (spara i efterhand) och diskussioner om reducerade ränteavdrag (dyrare lånat kapital) syftar alla till att fastighetsfinansieringen i större utsträckning ska ske med större andel eget kapital. Till detta ska läggas att bankerna via så kallade Baselregler ska ha större andel eget kapital i sina balansräkningar.

Företagsskattekommitténs förslag pekade i samma riktning – mera eget kapital krävs för de som bygger och förvaltar hyresbostäder. Alla institutionella förändringar verkar samtidigt och åt samma håll. Den uppenbara konsekvensen på kort sikt är att prisutvecklingen bromsas och att det byggs färre bostäder.

Det övergripande målet med prioriteringen av eget kapital är finansiell stabilitet och uppfyllande av de viserna "Spara innan du lånar och amortera är att spara". Vägen till en sparkultur kan dock vara kantad med problem. Amorteringskrav är gott och väl, men hur är det med tajmningen och är det över huvud taget rätt åtgärd?

Vad vi kan säga oss veta är att en låg fastighetsskatt och därtill en upplevd hög skatt på försäljningsvinster skapar starka incitament att inte flytta om man bor i villa eller bostadsrätt. Rörligheten på bostadsmarknaden hämmas och flyttkedjorna bromsas vilket i sin tur påverkar nyproduktionen negativt. Samtidigt har ett lågt utbud från det existerande bostadsbeståndet en prisdrivande effekt. Vi vet också att urbaniseringen fortsätter i oförminskad styrka.

För att förstå vad som kan hända på bostadsmarknaden måste vi också diskutera effekter av dels amorteringskravet och dels den relativt omfattande flyktinginvandringen. Amorteringskravet för en ordinär villafastighet kan, allt annat lika, sänka marknadsvärdet med i storleksordningen 5 procent.

För det andra kommer på kort sikt, en omfattande flyktinginvandring att driva upp efterfrågan på i första hand hyresrätter. Vilket i sin tur spiller över på bostadsrättsmarknaden – priserna stiger när fler ska in på en bostadsmarknad som i stor utsträckning är låst och där det saknas tomma lägenheter.

Just nu gasar och bromsar vi samtidigt. Rätt åtgärd vore att höja fastighetsskatten och sänka/ta bort skatten på försäljningsvinster. Vi skulle då skapa förutsättningar för ökad nyproduktion på en balanserad bostadsmarknad. Den stora frågan är hur vi kan bromsa prisutvecklingen samtidigt som byggandet av nya bostäder tar fart.

Svaret ligger till stor del i de incitament som ges av skattesystemet, där förändringar dock verkar vara politiskt tabubelagda. Det är kanske dags att damma av gamla och mindre tabubelagda förslag om enkelbeskattade fastighetsfonder och skattegynnade bospasande!

STELLAN LUNDSTRÖM

professor i fastighetsekonomi, KTH

Sverige bör inte vänta för länge med energibeslut för då riskerar ni att hamna i samma situation som Storbritannien, skriver **Jeremy Nicholson**, direktör för de energiintensiva bolagens organisation i Storbritannien.

Gör inte om vårt energimisstag



DYRA PLANER. Storbritanniens energiminister Ed Davey och premiärminister David Cameron studerar ritningarna för kärnkraftverket i Hinkley 2013, tillsammans med franska leverantören EdF Energys vd Vincent de Rivaz och dåvarande vd:n för moderbolaget EdF Henri Progljo. FOTO: JUSTIN TALLIS

Att Storbritannien förlitat sig på äldre kolkraftverk och en kärnkraftspark som består av åldrande reaktorer som måste fasa ut har varit känt länge. Totalt svarar de anläggningar som ska avvecklas de kommande åren för en femtedel av landets totala elproduktion.

Trots det, och trots upprepade påpekanden från den elintensiva industrin, har beslut om ersättningskapacitet dragit ut på tiden. Resultatet är dyrköpt – för regeringen, för konsumenterna, för skattebetalarna, och för industrin.

Varför skriver jag om det? Jo, därför att i flera länder pågår just nu översyner av framtida elbehov. Det är i sig positivt, viktigt och nödvändigt. Men jag tror att många beslutsfattare är omedvetna om riskerna med att vänta, med att fastna i enskilda energislåg och om hur svårt det är att vända en negativ utveckling.

Redan i dag är de brittiska elpriserna högre än på många håll i Europa, och väsentligt högre än i Sverige. Det finns heller ingenting som tyder på att de skulle vara på väg att gå ned. Snarare tvärtom: det mesta tyder på att priserna kommer att ligga kvar på hög nivå under många år framöver.

En orsak är regeringens nu panikartade brådskande att snabbt få till stånd ny kapacitet. Det skapar inte förutsättningar för bra, långsiktiga och ekonomiskt genomtänkta lösningar.

Ett exempel är byggandet av två nya kärnkraftsreaktorer i Hinkley i sydvästra England. Själva bygget spås bli



Jeremy Nicholson.

mer än dubbelt så dyrt som de ursprungliga beräkningarna. Därtill har den brittiska staten, för att locka investerare, riktat frikostiga subventioner till ny kärnkraft. Franska EdF har säkerställt statliga prisgarantier om minst 1064 kronor per megawatt-timme, vilket är dubbelt så högt som dagens marknadspris, fram till 2058.

Så även om ny kärnkraft bidrar till att ge leveranssäker och nästintill fossilfri el, blir den dyr för brittiska användare. Projekt på andra håll i världen visar att man kan bygga ny kärnkraft för halva kostnaden – när man är ute i god tid och inte tvingas hasta fram.

Dessutom kommer den utbyggnad av kärnkraften som planeras i Storbritannien inte att räcka till för att täcka framtidens efterfrågan. Därför behövs omfattande investeringar i kompletterande alternativ.

I Storbritannien har man de senaste åren genomfört subventionerade satsningar på i första hand vindkraft. Även här har långsiktiga prisgarantier gett leverantörer löften om höga priser, som tagits ut direkt av hushåll och industri. Det är oklart om den regering som väljs 2015 kommer att förlänga existerande subventioner eller inte. Det gör att det är svårt att attrahera investeringar till förnybart i tillräcklig omfattning. Vindkraft och andra förnybara källor är väderberoende, och inte heller här kommer den planerade utbyggnaden att ske i en omfattning som motsvarar den brittiska industrins framtida elbehov. För att säkerställa tillräcklig kapaci-

itet görs också stora investeringar i naturgas, skiffergas och kol, som äventyrar åtaganden på klimatområdet.

Som direktör för den elintensiva industrins intresseorganisation i Storbritannien får jag ibland frågor om utvecklingen på den brittiska elmarknaden. Mitt budskap är följande:

- Pensionering av äldre anläggningar kostar och måste förberedas i tid.
- Politisk avvaktan leder till otillräckliga investeringar i ny kapacitet.
- Omfattande nybyggnation blir kostsam och kräver statliga subventioner, som kan leda till högre elpriser.
- Satsningar på förnybart måste backas upp av väderberoende kapacitet för att säkra elförsörjningen.
- Snabba beslut under panikartade former blir dyra, kortsiktiga och urholkar hänsyn till miljön.

Jag hoppas att svenska beslutsfattare tar intryck av det brittiska exemplet, och att Sveriges kommande energikommission använder sin tid till att lägga grunden för en energisystem som säkrar ett konkurrenskraftigt elsystem med stabil och hållbar produktion.

Men vänta inte för länge, för då skapar ni en marknad med dyra lösningar, otillräcklig kapacitet och villkor som försämrar den svenska industrins konkurrenskraft. Det vore slöseri med värdefulla resurser.

JEREMY NICHOLSON

direktör, Energy Intensive Users' Group, EIUG, Storbritannien

di.se
Följ debatten på nätet
di.se/debatt