

Marknaden för bostäder har fått växa vilt

Segregation, bostadsbrist och bidrag till de välmående. Förlorarna är ungdomar, låginkomsttagare och snart miljonprogrammets hyresgäster. Och samhället som helhet.

Text: Sören Olsson | Bild: Maria Wallin, Anders Löwdin, Bibbie Friman | [Prenumerera](#) | Artikel i SocialPolitik nr 3 2013

Dagens svenska bostadssituation präglas av två stora problem. Det ena handlar om bostadsbrist. Det byggs alldeles för få bostäder. Boverket har angett att 40 000 bostäder per år borde byggas, medan den aktuella produktionen ligger på maximalt runt 15 000.

Bostadsbristen innebär att ungdomar, låginkomsttagare och inflyttande till de större städerna har mycket svårt att skaffa bostad. Dessutom drivs boendekostnaderna kraftigt i höjden vilket statistiken sedan millennieskiftet visar tydligt.

Det andra problemet stavas segregation. Det segregationsmönster som etablerades kring 1990 förstärks stadigt. Skillnaden i genomsnittsinkomster mellan förorter med flerbostadshus och attraktiva områden blir allt större. I nybyggda områden, som till exempel Hammarby Sjöstad i Stockholm och motsvarande i Göteborg och Malmö, finns inte en chans till bostad för en låginkomsttagare.

Som forskning från de senaste åren visat har detta betydelse för sämre livschanser, jobb, hälsa och utbildning i de negativt segregerade områdena. Och utvecklingen ger en bild av ett samhälle som glider isär, samhällets sammanhållning hotas alltmer. Destruktiva mönster och låg förståelse för andras förhållanden utvecklas.

Ett tredje problem växer sig samtidigt allt starkare. Under "rekordåren" 1960–75 började bostäder byggas. Efter fem decennier behövs nu och i den närmaste framtiden stora insatser för renovering, energieffektivisering och social upprustning, framför allt i flerbostadsområdena i våra förorter. Bedömningarna av behovet varierar kraftigt från 100 miljarder under en tioårsperiod till mer än den sexdubbla, beroende på omfattning och ambitioner. I varje fall handlar det om mycket pengar som – om inget händer på finansieringssidan – de boende kommer att få stå för, trots att en del handlar om försummat underhåll.

Det kommer att innebära att dyra renoveringar genomförs som leder till att boende tvingas flytta på grund av kraftiga hyreshöjningar. I andra områden kommer renoveringar att utebli och områdena förslummas fysiskt och socialt.

Kring dessa problem finns en hel del meningsutbyten, utredningar, konferenser och statliga och kommunala program. Men kring hur problemen skulle kunna lösas, eller åtminstone mildras, finns det inte någon större debatt och minst av allt några politiska verktyg. Det är förvånande eftersom bostäder och bostadsförsörjning handlar om fundamentala mänskliga behov och problemen rör både många enskilda människor och hela samhällets utveckling.

De medel som alliansregeringen framhåller är förenklade regler för nyproduktion. Kommunalt drivs frågor om blandade upplåtelseformer. Bådadera kan vara bra i sig men ingen tror väl idag att det har mer än marginella effekter.

I en [debattartikel den 11/3 2013 i Dagens Industri](#) redovisar Anders Borg och Henrik von Sydow att en arbetsgrupp inom Moderaterna kan tänka sig en skattesänkning för produktion av bostäder. Hur långt detta ligger från ett konkret genomförande kan vi bara gissa. Men det vore mycket välkommet eftersom penningfrågan – som egentligen är den springande punkten hittills lyst med sin frånvaro. Det har varit märkvärdigt svårt att se att bostadsfrågan också kräver penninginsatser både generellt och riktat till vissa behov. Enbart Marknaden

klarar inte allt.

Hur det kunde bli så här? Ja, vi behöver gå tillbaka till tiden i samband med och strax efter andra världskriget. Då skapades en bostadspolitik som var en av grundpelarna i den svenska välfärden – som systemets huvudkonstruktör, socialminister Gustav Möller, brukade uttrycka det. Byggandet stöttades framför allt av räntesubventioner och statliga lån. Bäst villkor fick allmännyttiga bostadsföretag och stiftelser, som snart fanns i de flesta kommuner och stod för en stor andel av byggandet. De områden som bebyggdes är fortfarande attraktiva och välfungerande.

Nya ekonomiska stödformer tillkom under en dryg 40-årsperiod. Det drev från 1960-talet på byggandet i en mer storskalig riktning och i en omfattning som periodvis inte motsvarade efterfrågan. Vi fick tomma lägenheter vars kostnader också behövde subventioneras. Det ekonomiska stödet blev så småningom mycket kostsamt för statskassan, en belastning när det statsfinansiella läget blev kärvat i slutet av åttiotalet. I början av 1990-talet avskaffade en borgerlig regering i princip alla statliga subventioner av typen räntebidrag och lån. Produktionen av bostäder sjönk som en sten.

När Socialdemokraterna kom tillbaka till regeringsmakten fanns ingen vilja att återställa politiken, bara marginella subventioner till exempelvis studentlägenheter infördes.

Att belasta statsbudgeten ytterligare skapar alltid ett visst motstånd. Men antagligen finns också den historiska erfarenheten av en närmast okontrollerad kostnadsutveckling som en mental blockering som hindrar en insikt om vad som behöver göras.

Men allt ekonomiskt stöd till boende har dock inte försvunnit. 30 procent av räntekostnaderna för villor och bostadsrätter får dras av på skatten liksom ROT-avdraget. Tillsammans innebär detta ett stöd till enskilt ägande på över 50 miljarder om året.

Motsvarande stöd till hyreshus och hyresgäster finns inte.

Hyresgäströrelsen, de privata fastighetsägarna och SABO beräknar att boendekostnaden för en normaltrea är 2000 kronor mer i månaden på grund av uteblivet statligt stöd. Det begränsar byggandet av hyresrätter.

Fastighetsskatten avskaffades och ersattes med en ny skatt kallad avgift. Det har framför allt gynnat småhusägare med stora hus i attraktiva lägen. Den enda förmån som riktar sig till låginkomsttagare är bostadsbidraget. Man skulle kunna tänka sig att det statliga stödet med dess inbyggda orättvisa skulle ge upphov till en mer omfattande politisk debatt.

En viktig del i blockeringen av politisk debatt och politiska insatser är tillkomsten 1 januari 2011 av en ny lag för allmännyttan. Historiskt och delvis fortfarande har allmännyttan tagit ett stort socialt ansvar för människors boende – stöttade ekonomiskt av stat och kommuner.

Den nya Lagen för Allmännyttiga bostadsföretag säger att allmännyttan ska vara affärsmässig på samma sätt som andra bostadsföretag. Vinsten ska vara den centrala drivkraften. Visserligen erbjuder lagen också formuleringar om att vinst kan användas till integration och andra sociala ändamål men affärsmässigheten ska fortfarande vara utgångspunkten.

Lagens utformning tillsammans med EU:s konkurrensregler innebär att stat och kommun inte längre kan stödja allmännyttan. En grupp av företag får inte särbehandlas med finansiellt stöd. Det centrala verktyg för svensk bostadspolitik som allmännyttan inneburit finns inte längre.

Om lagen inte var inriktad på affärsmässigheten och om staten begärde undantag från EU enligt SGEI (Services of General Economic Interest) skulle möjligheten att använda allmännyttan fortfarande existera. Sverige är i stort sett unikt inom EU genom att inte ha begärt ett sådant undantag. Här saknas en icke-kommersiell bostadssektor.

I Holland, Frankrike, England, Danmark, Österrike etc. har man begärt undantag och har en icke-kommersiell sektor som omfattar 17–32 procent av hela bostadsbeståndet i respektive

land. Men alltså inte i Sverige vilket är en väsentlig del i dagens handfallenhet.

Hur hamnade allmännyttan och politiken i en sådan situation? Upprinnelsen verkar ha varit att Fastighetsägarna Sverige anmälde till Europakommissionen att allmännyttan gynnades på ett sätt som satte konkurrensen ur spel och ändå var hyresnormerande. I förlängningen av anmälan hotade marknadshyror. I samband med att en ny lag för allmännyttan skulle utformas gjorde SABO och Hyresgästföreningen ett förslag som kom att ligga till grund för lagen.

De privata fastighetsägarna slapp genom lagen allmännyttans särställning. SABO och Hyresgästföreningen slapp marknadshyror (som vi möjligen är på väg mot ändå). Allmännyttan förlorade sin hyresnormerande roll men slapp att bli "social housing", det som jag ovan kallat en icke-kommersiell bostadssektor, vanlig inom övriga EU och nuförtiden byggare av småskaliga områden för social blandning långt från den skräckbild av "social housing" som oftast finns i Sverige.

Och regeringen vann, förutom att få bort verktyget allmännyttan från den politiska arsenalen – en seger för marknadstänkandet i form av en helt kommersialiserad bostadsmarknad.

När så många av de tunga aktörerna vinner – och byggare och fastighetsbolag sitter nöjda med stigande priser – blir debatten svår att föra. Det kan vara enklare att som nu skett sitta stilla i båten, möjligen diskutera regelutformningar som inte kommer att leda så långt.

Men själva problemen har inte försvunnit, de blir större hela tiden. Till förlorarna kan man räkna ungdomar, låginkomsttagare och snart de boende i rekordårens bostäder. Och till detta hela den förlust som samhället gör när segregation och brist på sammanhållning stadigt ökar.

soren.olsson@socwork.gu.se

Sören Olsson är sociolog och professor emeritus vid Institutionen för socialt arbete, Göteborgs universitet.

Se också SVT [Den nya hemlösheten](#) – hur den akuta bostadsbristen skapar nya grupper av hemlösa. Personer som inte har sociala problem som missbruk eller psykisk ohälsa men som vänder sig till ställen som socialtjänsten och stadsmissionen för att de saknar bostad. (2014-10-14)