



LUNDS
UNIVERSITET

Bostadsbrist eller begreppsförvirring?

*En studie av tjänstepersoners och aktörers värderande av
begreppet bostadsbrist.*

Av Emma Johansson

**Examensarbete inom kandidatprogrammet i samhällsplanering
Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi**

VT 2016 SGEL36

Emma Johansson 921126-4206

Handledare: Tomas Germundsson

Denna uppsats är sprungen ur ett nyfikenhet på varför debatten domineras av åsikten om att Sverige har bostadsbrist. Jag upplever debatten som något onyanserad och därför ville jag undersöka hur begreppet bostadsbrist definieras. Jag vill tacka min handledare, Tomas Germundsson vid Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi för många goda råd under arbetets gång samt mina informanter som har ställt upp på samtal.

Abstract

In the media there is a lot of talk about the shortage of housing. The purpose of this paper is to understand what the concept of housing shortage means and to examine how officials, both public and private define the concept. The study also investigates what shortcomings that interviewed informants identify with the Swedish housing system. The study is conducted with a qualitative approach and the material consists of semi-structured interviews with actors of the Swedish housing industry. A literature study of reports from public actors to provide the reader with a background for what is said in the interviews. The concepts of supply and demand as defined by the economist Gregory Mankiw is used to define what shortage mean and the political scientist Bo Bengtssons theory about the housing markets characteristics and how housing shortage is defined is used to explain why it is hard to define what shortage means in this context. The results from the interviews and the literature shows that the concept of housing shortage is not a generic one and that it depends on in which context one studies the concept or whom one asks. The conclusions that can be drawn from the study is that many actors think that the concept of housing shortage is very hard to define and that the solutions cannot be one but that there has to be several different with different aims and approaches.

Keywords: Housing shortage, rent control, housing market, different housing types, Skåne

Nyckelord: Bostadsbrist, hyresreglering, bostadsmarknad, upplåtelseformer, Skåne

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Syfte och frågeställning	1
1.2 Avgränsning	2
1.3 Disposition	2
1.4 Definition av centrala begrepp	3
1.4.1 Hyresreglering	3
1.4.2 Bruksvärdessystem	3
1.4.3 Realisationsvinstbeskattning	3
1.4.4 Upplåtelseform	3
1.4.5 Inläsningseffekter	4
2 Teoretiskt ramverk	5
2.1 En teoretisk diskussion om den generella marknaden	5
2.2 Bostadsvarans påverkan på utbud och efterfrågan	5
2.3 En precisering av bostadsbrist	7
3 Metod	9
3.1 Litteraturstudie	10
3.2 Kvalitativa semi-strukturerade samtal	10
4 Empiri	14
4.1 Tidigare forskning inom fältet för bostadsbrist	14
4.2 Rapporter	15
4.2.1 Bilden av bostadsbrist och bostadsmarknad enligt Boverket	15
4.2.2 Bilden av bostadsbrist och bostadsmarknad enligt Region Skåne	16
4.2.3 Bilden av bostadsbrist och bostadsmarknad enligt Länsstyrelsen Skåne	17
4.2.4 Bilden av bostadsbrist och bostadsmarknad enligt Malmö stad	17
4.3 Intervjuer	18
4.2.1 Vad betyder begreppet bostadsbrist?	18
4.2.2 Hur behandlar andra aktörer begreppet bostadsbrist?	21
4.2.3 Effektivitet, resursutnyttjande och system	22
4.2.4 Påverkan på samhällsutveckling och människors sociala liv	25
4.2.5 Olika samhällsgruppers olika grad av utsatthet	26
4.2.6 Lösningar på problemet?	27
4.2.7 Vilken typ av upplåtelseform är det brist på?	28
5 Analys	30
5.1 Vad begreppet bostadsbrist definieras som	30
5.2 Identifierade brister med bostadsmarknaden	32
5.3 Vad som kan göras för att lösa bostadsbristen	33
5.4 Hur människor påverkas av bostadsbrist	34
6 Avslutande diskussion	36
7 Slutsatser	38
8 Fortsatt forskning	40
9 Referenser	41
9.1 Skriftliga källor	41
9.2 Muntliga källor	42
Appendix I – Intervjuguide	43

1 Inledning

Den här uppsatsen kommer att utgå ifrån ett ifrågasättande av begreppet bostadsbrist. Enligt svenska medier upplever Sverige idag en stor bostadsbrist. I artikel på SVT.se skriver Wendick (2016) att bostadsbristen är stor i många kommuner och att en extra utsatt grupp människor är de många nyinflyttade till Sverige. Ungefär 700 000 nya bostäder behöver byggas inom de närmsta tio åren. Detta påstående grundas på Boverkets siffror (Wendick, 2016). Jag menar att bostadsmarknaden har en stor effekt på vårt samhälles framtida utveckling. Får människor inte tillgång till ett eget boende så kanske de är mindre benägna att skaffa barn och bilda familj. En överhettad bostadsmarknad skulle därmed kunna ge effekter på den demografiska utvecklingen i Sverige. Ifall inte tillräckligt med barn föds idag hur ska vi, i framtiden kunna säkra den svenska välfärden? Hur ska vi kunna försörja våra gamla? En överhettad bostadsmarknad kan möjligtvis också påverka folkhälsan och människors psykiska välmående. Att inte ha en fast bostad och en fast punkt i vardagen bör rimligtvis påverka människor negativt. I en artikel från BBC.com skriver Savage (2016) att bostadsbristen får konsekvenser för svenska företags möjlighet att rekrytera relevant arbetskraft från utomlands och att stora företag såsom H&M, Spotify och Klarna känner sig benägna att flytta sina huvudkontor utomlands på grund av detta. För att få ett förstahandskontrakt i Stockholm idag så måste en stå i bostadskö i ungefär 20 år i de mest populära delarna av Stockholm. Ifall en ska hyra i andrahand så kan en förvänta sig att betala hyror långt över marknadshyran. Den långa kön beror till stor del på den svenska regleringen av hyresnivåer. Regleringen av hyror är utformad för att se till att någon som inte äger sin lägenhet ska ha tillgång till ett hem för överkomliga kostnader. För att kunna behålla entreprenörer och innovation så är det viktigt att det finns en god bostadsförsörjning. En lösning på problemet är att göra det lättare att få ett förstahandskontrakt. Andra argumenterar för att en avreglering av hyresnivåer är en lösning med syfte att höja hyrorna i attraktiva stadsdelar medan hyran i andra delar av staden sjunker (Savage, 2016). LO (2014) skriver i en rapport att det är i främst tillväxtregionerna som bostadsbristen finns samt att det råder brist i 126 av 290 landets kommuner. Nästan lika många (123 kommuner) uppgav dock att det rådde balans på bostadsmarknaden (LO, 2014:16). Media och organisationer skriver rapporter och nyhetsartiklar om att bostadsbristen är angelägen och akut medan det allt som oftast inte rapporteras om när den inte är det eller när saker och ting görs för att lätta på bristen. Det här är intressant. Hur ser verkligheten ut och vad stämmer?

1.1 Syfte och frågeställning

Jag ställer mig frågande till om det är brist på bostäder i Sverige idag. Kanske beror den upplevda bristen på något annat? Denna uppsats syfte är undersöka vad begreppet bostadsbrist betyder för olika skånska aktörer, både offentliga och privata aktörer och hur de definierar och analyserar detta begrepp. Jag vill dessutom undersöka vilka brister aktörerna identifierar med den svenska bostadsförsörjningen samt hur bostadsbrist påverkar människors vardag. Till detta ämne går det att koppla ett

ifrågasättande av vårt resursutnyttjande. För att nå dessa syften kommer uppsatsen att utgå ifrån följande frågeställning samt två stycken underfrågeställningar:

- Hur ser tjänstepersoner på myndigheter och andra aktörers på bostadsbrist och hur beskrivs den?
 - *Hur definieras begreppet bostadsbrist samt vilka konsekvenser får den för människors liv och samhällsutvecklingen?*
 - *Vilka brister med den svenska bostadsförsörjningen identifierar mina informanter?*

1.2 Avgränsning

Uppsatsens fokus och avgränsning är att studera hur en del av de berörda tjänstepersoner och aktörer i Skåne ser på begreppet bostadsbrist och hur de definierar det. Jag har valt att avgränsa min studie till den skånska kontexten främst för att Skåne har särskilt intressanta förutsättningar. Skåne är tätbefolkat och inflyttningen är stor, både av inhemska inflyttare och från utrikes födda. Det är dessutom så att många skånska kommuner ser vikten av att hushålla med oexploaterad mark eftersom mycket av den är värdefull jordbruksmark. Jag tror att det lilla sammanhanget kan hjälpa till att förstå det stora, nationella sammanhanget. På grund av att jag enbart studerar hur myndigheter och andra aktörer tänker kring begreppet bostadsbrist medför detta att uppsatsen får ett ”uppifrånperspektiv” på vad bostadsbrist är. Min uppsats syfte är inte att studera hur ”vanliga” medborgare problematiserar bostadsbrist. Genom att göra en litteraturstudie och därigenom ta reda på vad myndigheter har kommit fram till och därefter fråga de som arbetar med frågan professionellt och rimligtvis bör veta så hoppas jag få en så heltäckande bild som möjligt. Olika tjänstepersoner och aktörer med olika perspektiv på begreppet har tillfrågats.

1.3 Disposition

I inledningen av uppsatsens ges en bild av hur debatten kring bostadsbrist ser ut. Ett avsnitt med syfte och frågeställning, en avgränsning samt en definiering av centrala begrepp ges också i det första kapitlet. Frågeställningarna har en begreppsprovande ansats och i kapitel två redovisas de teorier om utbud och efterfrågan, vad som särskiljer en bostadsmarknad från andra marknader, och vad bostadsbrist är som kommer att användas för detta syfte. I kapitel tre redogörs för vilka metoder som har använts för att komma fram till uppsatsens resultat samt argumentation till varför uppsatsen uppfyller vetenskapliga kriterier.

Uppsatsens empiriska material återfinns i det fjärde kapitlet. Det empiriska materialet består dels av en granskning av rapporter och vad andra forskare har kommit fram till samt ett avsnitt med fördjupade, kvalitativa samtal med relevanta tjänstepersoner och aktörer som arbetar med bostadsförsörjning och bostadsbyggande. Materialet analyseras i kapitel fem utifrån det teoretiska ramverket och i kapitel sex diskuteras

materialet vidare. I kapitel sju framställs uppsatsens slutsatser som avslutning. Uppsatsens åttonde kapitel innehåller en försiktig utläggning om vad som kan tänkas vara fruktbar, fortsatt forskning.

1.4 Definition av centrala begrepp

I detta avsnitt följer en definiering av centrala begrepp som används i empirin och i analysen.

1.4.1 Hyresreglering

Sverige har inte formell hyresreglering men likväl finns det komponenter som gör att resultatet blir detsamma som en hyresreglering hade funnits. Hyresregleringar har i allmänhet inneburit minskande hyror och en hyresnivå betydligt under marknadsnivå. Skälet till hyresreglering är att alla ska ha råd att hyra en lägenhet i attraktiva områden (Boverket, 2014b:29-31).

1.4.2 Bruksvärdessystem

Bruksvärdet på en lägenhet bestäms av dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge i fastigheten, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som kan påverka bruksvärdet är tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, förråd, fastighetsservice, garage och/eller biluppställningsplats. Även fastighetens allmänna läge, generell boendemiljö samt närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Faktorer som inte påverkar bruksvärdet är byggnadsår, produktions-, drift och förvaltningskostnader. Hyresgästens individuella värderingar och behov fästs inte någon vikt vid (Boverket, 2014b:21-22).

1.4.3 Realisationsvinstbeskattning

Realisationsvinstbeskattning innebär att realiserade vinster beskattas. Ursprungligen skiljde en i Sverige på löpande inkomster och kapitalvinster där det ansågs att kapitalvinster inte kunde beskattas ifall det inte bedömdes att egendomen hade innehafts för att spekulera. Efter 1991 likställdes kapitalvinster med andra typer av kapitalinkomster och beskattades oavsett hur länge någon hade haft egendomen i sin ägo. Beskattningen sker efter att vinsten har realiserats, därav namnet (NE.se, 2016b). Realisationsvinstbeskattning förkortas hädanefter med REA-vinstbeskattning

1.4.4 Upplåtelseform

En upplåtelseform är sättet på vilken en disponerar sin bostad. Ordet beskriver vilken typ av bostad en bor i. Det finns fyra stycken upplåtelseformer i Sverige; hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter och kooperativa hyresrätter. Bor en i en hyresrätt så innebär det att en hyr sin bostad av en hyresvärd som äger fastigheten som en bor i. En kan också, helt eller delvis hyra någons privata bostad, oavsett vad det är för upplåtelseform men det innebär att en inte har samma besittningsrätt. Bor en i en bostadsrätt är en medlem i en bostadsrättsförening som i sin tur äger fastigheten. Att

äga en bostadsrätt innebär att en förutom sin egen lägenhet äger en andel i bostadsrättsföreningen. En kooperativ hyresrätt är en kombination av hyres- och bostadsrätt. En förening äger eller hyr sin fastighet och enskilda medlemmar hyr sin lägenhet av föreningen. När en flyttar in betalas en deposition. Vid flytt lämnas lägenheten tillbaka till föreningen, den säljs inte. Äganderätten innebär att en själv äger sin bostad och inte bara rätten att utnyttja sin bostad som vid en bostadsrätt. En kan utan tillstånd hyra ut, sälja eller pantsätta sin äganderätt (Boverket.se, 2016).

1.4.5 Inlåsnings effekter

Inlåsnings effekter används som ett begrepp för att illustrera effekter av en dålig rörlighet på bostadsmarknaden. Informanter i min studie använder begreppet för att förstärka ett argument. Med begreppet menas att människor inte har möjlighet att byta bostad mot en annan, antingen för att det är för dyrt eller för att det inte finns tillräckligt med vakanser.

2 Teoretiskt ramverk

Detta kapitel är tänkt att bidra med ett teoretiskt ramverk för min analys. Studiens huvudfrågeställning syftar till att definiera vad begreppet bostadsbrist betyder. Därför har jag valt att teoretisera kring utbud och efterfrågan på en generell marknad. Med hjälp av vad ekonomen Gregory Mankiw säger om utbud och efterfrågan så förklaras marknadsmekanismer. Bostadsmarknaden fungerar inte som andra marknader och därför har statsvetaren Bo Bengtssons teorier om bostadsmarknadens särdrag och vad bostadsbrist är använts. Bengtsson beskriver vilka effekter bostadsmarknadens särdrag får för konsumenters efterfrågan och utbudet på bostadsmarknaden.

2.1 En teoretisk diskussion om den generella marknaden

Utbud och *efterfrågan* syftar till beteenden som uppstår när köpare och säljare samlas tillsammans på en marknad (Mankiw, 1997:61). Om priset på en vara höjs så innebär det att tillgången till vara minskar och vice versa. Detta är ett negativt samband. Sambandet kallas för *lagen om efterfrågan*. Faktorer som påverkar efterfrågan på en vara är konsumentens förmåga att konsumera eller att andra, likvärdiga och billigare varor kan vara mer attraktiva men i slutändan är det konsumentens preferenser och smak som har störst effekt på efterfrågan (Mankiw, 1997:64). På samma vis som marknadens efterfrågan skiftar så skiftar tillgänglig mängd på en vara. I motsats till *lagen om efterfrågan* så stiger utbudet på en vara ifall priset stiger. Detta kallas för *lagen om utbud*. På samma sätt som det inte finns en enskild förklaringsfaktor för nivån på efterfrågan, förhåller det sig med utbudet. Inköps- och tillverkningspriset påverkar försäljningspriset och på så sätt utbudet. Tillverkarens tillgång till relevant teknologi påverkar prisbilden samt att förväntningar på att priset ska stiga kan påverka produktion och i förlängning utbudet (Mankiw, 1997:71). Ifall utbud och efterfrågan karakteriseras av två kurvor som möts uppstår en skärningspunkt. Denna punkt kallas för *jämviktspunkten*. *Jämviktspriset* och *jämviktskvantiteten* sammanfaller med jämviktspunkten. Ifall det produceras för mycket av en vara på grund av exempelvis en förväntan om att priset ska stiga så kallas detta för *övertviktsutbud*. Är förhållandet det motsatta så kallas detta för *efterfrågeöverskott* (Mankiw, 1997:78). Efterfrågan och utbud är mer eller mindre elastiska. Alltså hur mycket mängd det finns av en vara förändras i samband med att priset höjs eller sänks. Detta kallas för *priselasticitet*. Varor som kan sägas vara nödvändiga är förhållandevis oelastiska, en måste konsumera dessa oavsett ifall en vill eller inte. Men andra varor, så kallade ”lyxvaror” kan sägas vara elastiska i ganska hög grad (Mankiw, 1997:90).

2.2 Bostadsvarans påverkan på utbud och efterfrågan

I många sammanhang är det kontroversiellt att säga att bostadsmarknaden har vissa specifika särdrag enligt Bengtsson (1995). Men skulle de finnas så är de av strukturell karaktär ur ett politiskt perspektiv. Det råder delade meningar om särdragens ekonomiska och sociala betydelse och vilka normativa följder de får för bostadspolitik. Bostäder är nödvändighetsvaror och en bostadsmarknad är allt som

oftast föremål för en reglering från politiskt håll. Bostaden ses av många som en rättighet och något som alla människor har rätt att konsumera (Bengtsson, 1995:86-87).

Bengtsson (1995) fortsätter med att beskriva varför en bostadsmarknad är annorlunda från andra marknader. En vanlig marknad består av utbud och efterfrågan bland en gruppering av säljare och köpare. Utbud och efterfrågan antas vara kontinuerliga kurvor eftersom varan på marknaden antas vara homogen och oändligt delbar. Konsumenten kan vid varje förändring av priset göra avvägningar om hur mycket av en vara hen efterfrågar. Eftersom detta är ett idealförhållande så stämmer detta mer eller mindre väl in på verkligheten. Varan bostäder uppfyller inte dessa premisser. Bostäder är inte homogena eller oändligt delbara. De är komplexa, heterogena, odelbara och platsbundna enligt Bengtsson (1995). Bostäder kan inte heller konsumeras under en kort, övergående tidsperiod på samma sätt som andra varor. De konsumeras inte heller individuellt utan sättet att konsumera bostaden påverkar i många hänseenden också grannar. Bostadsefterfrågan påverkas av planlösning, utrymme, utrustning, yttre miljö, läge, grannar och så vidare. Bostäder är platsbundna om en bortser från bland annat husvagnar och husbåtar. Detta är återigen ett bevis på att varan bostäder i allra högsta grad är en heterogen vara. På en konventionell marknad kan konsumenten anpassa hur mycket av en vara hen vill konsumera beroende på pris. Det kan hen inte när det kommer till bostäder eftersom bostaden är odelbar. Konsumenten kan inte välja att ”stycka av” en bit av bostaden ifall hyran stiger utan en höjd hyresnivå betyder allt som oftast att en flytt blir nödvändig. Det är också så att konsumtion av bostad är en långsiktig process. Det tar lång tid innan hushåll kan anpassa sin konsumtion vid förändrade prisnivåer. Detta sammanfaller med att bostaden har en längre livslängd än andra varor. Odelbarheten och orörligheten gör att det blir svårare att hitta en likvärdig bostad ifall ett hushåll blir tvunget att flytta. En förändrad konsumtion kan också få negativa ekonomiska konsekvenser. En säljare får själv stå för en eventuell förlust och ett byte av bostadsrätt eller hyreslägenhet kan innebära väsentliga kostnader. Det som möjligtvis är mest säreget med en bostad är att den är fixerad till en specifik geografisk plats. Detta innebär att *var* en bor kan betyda mer än *hur* en bor. Det är dessutom så att ”värdet av bostaden som hem och av bostadsområde som grannskap utvecklas över tiden” (Bengtsson, 1995:85)

Faktorer så som sociala aktiviteter, kulturella aspekter, tillgången till samhällsservice och skola påverkar bostadens nutida och kommande värde på en bostadsmarknad. Bostaden är därmed inte bara odelbar i rummet utan också odelbar i tiden. Bostadens platsbundenhet, odelbarhet och komplexa sammansättning innebär att transaktionskostnader vid en flytt eller ett köp får betydande påverkan på utbud och efterfrågan. Det är också så att bostadens orörlighet inte bara påverkar den enskilda konsumenten utan även grannar påverkas av ens konsumtionsmönster och vice versa. Till följd av orörligheten är investeringar i bostäder strukturbildande, ifall det investeras i ett bostadsområde innebär det att nya förutsättningar för rumslig och social

interaktion skapas. När det kommer till att producera nya bostäder så är produktionsprocessen lång. Det är därför svårare att anpassa utbudet av varan vid nya förutsättningar än vad det är för andra varor. Ifall efterfrågan ökar så tar det en tid innan utbudet kan anpassa sig. Detta är anledningen till att det kan resoneras om en bostadsbrist även på en oreglerad marknad (Bengtsson, 1995:83-86).

2.3 En precisering av bostadsbrist

För att precisera och kunna säga något om vad bostadsbrist är så kan en tänka på tre stycken olika aspekter som tillsammans utgör en adekvat bild. Den första aspekten som behandlas är den geografiska dimensionen, som handlar om var i det fysiska rummet det är brist. Kommunen är den enhet som har bostadsförsörjningsansvaret i Sverige. Därför är det viktigt att analysera bostadsbrist på denna geografiska nivå. Ibland kan det vara intressant att analysera bostadsbrist i en nationell kontext och då kan det vara nödvändigt att lyfta blicken till den regionala nivån. Den geografiska indelningen kan också handla inom vilket område som hushållen är beredda att pendla för att nå sin sysselsättning eller inom vilket område hushållen kan tänka sig att flytta för att hitta en ny bostad. Men kommunindelningen är ändå det område som bedöms vara mest lämpligt för att argumentera för eller emot att det råder bostadsbrist, enligt Bengtsson (1992). Den andra aspekten är den sociala dimension och för vem det är bostadsbrist. Dels kan en prata om brist inom ett geografiskt område men även inom en grupp människor. Exempel på grupper av människor som kan uppleva brist är barnfamiljer, äldre och unga. Efterfrågan och preferenser kan skilja sig mellan olika grupper. Den tredje dimensionen av vad bostadsbrist handlar om är att fastställa vad det är brist på. Det kan vara brist på bostäder i allmänhet eller brist på bostäder med vissa egenskaper. För att studera bostadsbrist bör en ta hänsyn till geografiska förutsättningar, till sociala förutsättningar samt vilka attribut bostaden har (Bengtsson, 1992:77-84).

För att mäta att bostadsbrist bör en studera det antal hushåll vars bostad inte uppfyller deras efterfrågan respektive behov. Bostadsbrist kan avse större eller mindre geografiska och sociala aggregat. Den kan också avse bostäder i allmänhet eller bostäder med vissa egenskaper. I vissa fall så kan en brist föreligga i vissa led medan ett det är ett överskott i andra. En måste också ta ställning till hur stora avvikelser från bostadsidealet som kan accepteras för att vi ska kunna tala om en brist på bostäder (Bengtsson, 1992:85-86).

Bostadsbrist beskrivs som en situation där människors bostadsstandard inte uppfyller de normer samhället har kring boendet. Bostadsbrist kan inte heller definieras ensidigt med enskild utgångspunkt utan måste angripas från olika håll. Därav definierar Bengtsson bostadsbrist utifrån delperspektiv, *marknadsbrist* och *behovsbrist*. Marknadsbrist betyder att bostadsstandarden är lägre än vad som motsvarar efterfrågan. Behovsbrist betyder att bostadsstandarden är lägre än vad som motsvarar behovet. En sammanslagning av dessa båda perspektiv skulle kunna beskrivas som ett

tillstånd där människors bostadsstandard inte motsvarar deras behov eller efterfrågan (Bengtsson, 1992:93-94).

3 Metod

Min studie är gjord med en kvalitativ ansats eftersom det är ett bra sätt att inhämta den kunskap som jag hoppas kunna generera. Jag vill ta reda på hur den subjektiva bilden av begreppet bostadsbrist är bland aktörer på bostadsmarknaden. Detta görs bäst genom att kvalitativt intervjua relevanta personer. Hur intervjupersoner väljer att formulera sina tankar är centralt för analysen av den data som har samlats in. Genom en kvalitativ ansats ges möjligheten att studera ämnet mer djupgående och informanterna kan utveckla sina resonemang än vid en kvantitativ ansats (Denscombe, 2009:320-321). Som metod använder jag mig av en serie semistrukturerade samtal samt en kvalitativ textanalys av utvalda dokument för att ge läsaren en bakgrund. För att ge en djupare förståelse för vad begreppet bostadsbrist är studien designad som en fallstudie. Skåne behandlas som en enskild enhet där uppsatsens målsättning är att kunna bidra till att förklara generell bostadsbrist i Sverige genom att undersöka hur specifika tjänstepersoner och andra aktörer ser på begreppet bostadsbrist. Eftersom uppsatsens empiri till största del är uppbyggd kring olika aktörers syn och perspektiv på bostadsbrist så passar fallstudiestrategin. Eftersom aktörer på en marknad påverkar varandra genom sociala processer så passar fallstudien genom att den koncentrerar sig på ett enskilt fall. Genom att inte bara beröra vad begreppet bostadsbrist betyder utan också undersöka hur informanterna ser på det svenska bostadssystemet samt hur socioekonomiska faktorer påverkar är förhoppningen att få en samlad bild. Fallstudiestrategin ger även möjligheten att ställa frågan om varför vi har en bostadsbrist (Denscombe, 2009:60). Värt att poängtera är att uppsatsen är avgränsad till Skåne även om det inte alltid nämns i samtalen. Detta gäller dock inte i fallet med Boverket eftersom det är en nationell myndighet med ett större perspektiv än bara Skåne.

Uppsatsens syfte är inte att ställa informanterna mot väggen eller orsaka ansträngda relationer i informanternas professionella liv. Ryen (2004) skriver att det är en forskares skyldighet att aldrig orsaka skada. Även ifall mina informanternas svar inte uppfattas som kontroversiella så handlar våra samtal om ett kontroversiellt ämne som påverkar alla, mer eller mindre, i vårt samhälle. Därför väljer jag att anonymisera min respondent för att inte orsaka problem för dem (Ryen, 2004:157). Utöver detta så existerar inte vad mina informanter säger i ett vakuum och jag analyserar dessutom deras svar samt drar slutsatser om vad den bakomliggande uppfattningen kan tänkas vara. Därav är det viktigt att som forskare vara varsam med att uppge namn på de som går med på ett samtal. Mina informanter är verksamma vid Region Skåne, Sveriges Byggindustrier, AF Bostäder, Länsstyrelsen i Skåne, Hyresgästföreningen, Malmö stad och Boverket.

För att få ett specifikt fokus och kunna lyfta särskilda aspekter av begreppet bostadsbrist har jag valt att inrikta mig på hur tjänstepersoner och andra aktörer analyserar begreppet bostadsbrist. Det finns ett värde i att undersöka hur dessa

personer analyserar begreppet eftersom det är de som hanterar och handlägger effekterna av bostadsbristen samt arbetar för att stävja dessa effekter.

3.1 Litteraturstudie

Som en bakgrund för mina intervjuer gjordes litteraturstudie av vad andra forskare har kommit fram till inom samma fält samt vad som står i officiella rapporter. Läsaren ska se informationen som framkommer i intervjuerna i ljuset av vad som skrivs i litteraturen. Alla myndigheter, institutioner och aktörer som representeras i samtalen är inte representerade i litteraturstudien. Tillförlitligheten i rapporterna som presenteras bedöms som hög eftersom de kommer från offentliga myndigheter och institutioner samt att de har producerats av sakkunniga och trovärdiga tjänstepersoner. Rapporterna och dokumenten kan dessutom anses vara opartiska, trovärdiga och faktabaserade på grund av detta. Övrig del av litteraturstudien bedöms vara tillförlitlig eftersom det handlar om forskning och det kan förutsättas att den uppfyller kraven för vetenskaplighet. Emellertid redovisas i vissa fall vad andra studenter har kommit fram till i sina examensarbeten och det betyder att dessa främst är baserade på andrahandsinformation. Läsaren bör ha detta i åtanke (Denscombe, 2009:301-302). Dock kan en, inte utan vidare ta validiteten i dessa dokument för givet. Vad som står i dem är emellertid inte en absolut sanning. Det är viktigt att ha i beaktning att även om myndigheter och andra institutioner ska anstränga sig för att vara objektiva så är de över lag inte värderingsfria i sin verksamhet. Det ligger i deras intresse att inte vara värderingsfria. Myndigheter arbetar för att påverka samhället i en viss riktning. De har en agenda med sina rapporter och de vill påverka sin omvärld. Samma resonemang går att applicera på tjänstepersoner i allmänhet. Även om deras uppdrag går ut på att vara objektiva och värderingsfria så är detta, i verkligheten en omöjlighet eftersom människor i sig själva inte är objektiva. Trots att rapporterna är baserade på statistik är att statistiken i sig inte hårda fakta och helt sann i sin beskaffenhet. Det går alltid att vrida och vända på siffror och som med allt annat är siffror en konstruktion och värdering av verkligheten (Denscombe, 2009:295).

3.2 Kvalitativa semi-strukturerade samtal

Genom att samtala med utvalda professionella personer i ett semi-strukturerat samtal hoppas jag kunna ta reda på deras bild av begreppet bostadsbrist. Svaren kommer sedan att analyseras ur ett naturalistiskt perspektiv. Detta analyssätt är, enligt Ryen (2004) att utgå ifrån att det finns en enda sanning för informanterna och att den upptäcks genom samtalet med dem. Analyssättet kräver dock att mängden data reduceras eftersom varje del i informantens bild inte kan presenteras i uppsatsen. För att kunna analysera rådatan från samtalen delades informanternas svar in i olika teman med färgkodning. Under dessa teman systematiserades därefter datan. Ett flexibelt angreppssätt användes vid indelningen av datan i kategorier, bara för att ett svar eller påstående från en intervjuperson ter sig naturligt att hamna i en viss kategori från början betyder inte det att en inte bör vara öppen för att förändra indelningen. För att

vara säker på att arbetet med att transkribera intervjuer och att kategorisera dem gick korrekt till gjordes detta så snabbt som möjligt efter samtalet (Ryen, 2004:105-107, 111, 115). Värt att poängtera är att syftet inte var att intervjua informanterna i egenskap av privatpersoner utan i egenskap av deras position, kunskap och kompetens. Flera av informanterna uttryckte att vårt samtal även hade varit givande för dem vilket var en trevlig överraskning. De fann tillfredsställelse i att få prata om och resonera fritt kring ett ämne som kan sägas vara centralt för deras yrkesverksamhet. En nackdel med att göra intervjuer är att det är en tidskrävande process. Analys och transkribering tog mycket längre tid än förväntat. Tillförligheten, specifikt vid semi-strukturerade samtal kan vara lite sämre. Men å andra sidan handlar uppsatsens syfte endast om att undersöka en liten del av kakan (Denscombe, 2009:267-268).

Urvalet avgränsades till personer anställda på myndigheter, byggföretag eller andra intresseorganisationer verksamma i Skåne. Urvalet är baserat på mitt tillträde till fältet samt vilka aktörer som bedömdes som relevanta. Jag frågade ifall informanterna var intresserade av ett samtal och de som gav ett jakande svar samtalande jag med (Ryen, 2004:72). I urvalsprocessen utgick jag ifrån en kvalitativ ansats. Urvalet av intervjupersoner utgick inte ifrån statistiska grundprinciper såsom att urvalet skulle representera generella ståndpunkter i hela populationen eller att hela populationen skulle representeras. Informanterna valdes utifrån min insikt om vem som förmodligen hade rätt kunskaper i ämnet. Detta kan kallas för ett *sekventiellt upptäckande*. Fördelen med en kvalitativ ansats är att uppsatsen får en stor variation i materialet (Denscombe, 2009:53-54). Den enskilda respondentens bild av verkligheten kan inte representera hela verkligheten men den kan representera en liten bit av den och genom att jämföra intervjuerna med varandra så hoppas jag kunna komma fram till en bild som återspeglar hur de jag har haft samtal med tänker kring begreppet bostadsbrist. Jag hoppas genom att intervjua olika personer från olika offentliga och privata organisationer med olika perspektiv på omvärlden kunna få en variation i mitt material. Tanken är inte att jag ska kunna dra generella slutsatser om informationen som genereras från intervjuerna utan jag vill ta reda på hur en liten del av de som har med bostadsbyggande och bostadsförsörjning att göra, tänker kring begreppet bostadsbrist (Ryen, 2004:78) Det var tydligt att mina informanter hade varierande bakgrund och utbildning. Konsekvensen blev att olika intervjuer gav olika mycket information men detta ser jag inte som ett problem i sig utan något som stärker validiteten i mina slutsatser eftersom jag på så sätt har fått en skiftande och diversifierad bild av bostadsbrist och bostadssituation.

Informanterna valdes med hjälp av ett icke-sannolikhetsurval där jag värderade att informanterna hade en unik inblick i ämnet samt att de hade relevant kunskap (Denscombe, 2009:251). Det var svårt att veta när en ”mättnad i materialet” hade uppnåtts så jag lät urvalsprocessen fortgå under tiden som jag genomförde samtalen för att kunna upptäcka när en kunskapslucka behövde fyllas eller när det inte längre uppkom någon ny information. När jag hade gjort sju intervjuer med olika aktörer och

myndigheter så fanns det en mättnad och inte särskilt mycket ny information producerades. Genom att nå en mättnad innebär det att materialet möter de förväntningar och krav som är nödvändiga (Ryen, 2004:85-86).

För att samtalen skulle bli semi-strukturerade utgick jag ifrån vissa specifika teman med koppling till studiens fokusområde och frågeställningar . Avsikten var att säkerställa att jag fick informantens bild av ämnet och inte min egen tolkning av det. Jag ville påverka så lite som möjligt genom mitt sätt att ställa frågor men ändå kunna styra samtalet. Frågorna var inte i en specifik ordning och alla frågor blev inte ställda beroende på vilka resonemang som informanten utvecklade. Vissa frågor blev helt eller delvis blivutbytta beroende på informantens resonemang. Intervjuguiden fungerade som ett verktyg att hänga upp samtalet på. Poängen var att fånga informantens perspektiv och en alltför formaliserad guide hade motverkat detta (Ryen, 2004:44). Samtalet inleddes med en förhållandevis okontroversiell fråga om vad intervjupersonerna hette och vad denne arbetade med. Ryen (2004) ger rådet att inte inleda med alltför svåra frågor. Detta har jag motverkat. Mitt ämne är inte speciellt kontroversiellt inom det fält som jag har valt att intervjua eftersom jag inte intervjuar någon i egenskap av privatperson och efterfrågar inte deras personliga åsikter utan vill istället ta reda på deras bild i egenskap av deras respektive yrkesroller. Jag har valt att kalla mina intervjuer för samtal när jag pratar med min informant. Jag hoppas att det skapar en mer avslappnad stämning där informanten känner att det är högt i tak och att denne kan vara fri i tanken (Ryen, 2004:46-47).

En aspekt under samtalet som är viktig att fundera på är intervjuareffekten. En alltför stor intervjuareffekt innebär att mina insamlade data inte blir tillförlitliga. För att göra intervjuareffekten så liten som möjligt så måste intervjuaren glömma sitt eget ego, undertrycka alla personliga frågor samt undvika all form av diskussion med intervjupersonen under själva intervjun. Detta har jag försökt göra genom att prata så lite som möjligt under själva intervjun och framförallt inte komma med egna reflektioner på vad min informant säger under samtalet. Jag kan dock inte vara säker på att mitt minspel och ansiktsuttryck påverkar hur informanten väljer att prata om begreppet. Vid mina två telefonintervjuer ”försvinner” intervjuareffekten eftersom de mina informanter inte ser mitt ansikte och kan därmed inte uppfatta en eventuell omedveten reaktion från min sida (Ryen, 2004:91).

Denscombe (2009) menar att faktorer såsom kön, ålder och etnisk ursprung påverkar hur den intervjuade uppfattar den som ställer frågorna samt hur mycket och vilken typ av information som den intervjuade vill tillhandahålla. Detta betyder att intervjun och vilken data som den genererar kommer att påverkas av mig oavsett hur mycket jag försöker att undvika det. På grund av att det var svårt att hitta tid för möte med två av informanterna genomfördes två telefonintervjuer med informanten från Boverket respektive Hyresgästföreningen. En fördel med telefonintervju är att informanten blir mindre påverkad av den som intervjuar. Informantens svar blir troligtvis mindre

färgade av den ordlösa interaktion som annars förekommer vid en intervju öga mot öga. Faktorer som kön, ålder, klass och kulturellt uttryck får mindre påverkan på samtalet. Informanten kan uppleva att ämnen som är politiskt känsliga eller känsliga blir mindre kontroversiella att uttala sig om ifall intervjun inte sker öga mot öga (Denscombe, 2009:244,249).

Transkriberingen av samtalen var tidskrävande. Det var dock väldigt bra att lyssna på våra samtal en gång till eftersom jag, vid flera tillfällen påträffade sådant som sades som jag annars inte hade lagt märke till (Ryen, 2004:127). Det kunde emellertid vara svårt att fånga sammanhang och kontext av ett påstående i utskriften eftersom en skriven text inte fångar intonation eller ansiktsuttryck. För att motverka detta gjordes anteckningar av hur jag kom ihåg att informanterna hade pratat under tiden som samtalen transkriberades. Jag är av den uppfattning att mina informanter talade sanning. Men intervjuareffekten kan få människor att vilja prata om det som de tror att den som de samtalar med vill höra. Men genom att kontrollera vad mina informanter säger med vad som i stora drag går att läsa i officiella rapporter och dokument så hoppas jag att våra samtals validitet är bekräftad (Denscombe, 2009:260-262, 265). Samtalen genomfördes mellan den 13 april och den 10 maj 2016 och varje samtal tog mellan 20 och 40 minuter att genomföra.

4 Empiri

I detta kapitel presenteras undersökningens empiriska material. De första avsnitten, med tidigare forskning och rapporter ska ses som en bakgrund till informationen från samtalen. Här redogörs för en del bakgrundsfakta kring vad andra forskare har kommit fram till samt vad som står i rapporter från en nationell myndighet, en regional skånsk utvecklingsaktör, en regional skånsk myndighet och en skånsk kommun. Den tidigare forskningen innehåller vad andra studenter har kommit fram till i sina examensarbeten samt vad mer seniora forskare har kommit fram till i sin forskning. Läsaren bör ha i åtanke att studenterna förmodligen inte är lika erfarna som mer seniora forskare. Det första avsnittet avslutas med vad som sades om hyresreglering för nära 70 år sedan. Värt att notera är att detta var innan den så kallade miljonprogramstiden och dess kontext. I kapitlets sista avsnitt avhandlas vad samtalen genererade för information genom sammanfattande texter samt citat, indelat utefter övergripande teman.

4.1 Tidigare forskning inom fältet för bostadsbrist

Trapp (2011) menar att bostaden är ett maktmedel och en statussymbol och att det privata har blivit offentligt. Ett ständigt flyttande ses som ett personligt misslyckande. Individens vilja till anpassning verkar ha blivit extrem. Människor är rök-, djur-, barn-, sprit- och likaså snusfria. Det främsta är intresset är träning och all annan tid i vardagen går åt till arbete. Allt detta för att få hyra i andra hand. Bostaden beskrivs som ett personligt val och hur spännande det är att byta bostad och att få prova på något nytt. För unga är inte vuxen längre något som en blir utan något som en måste uppnå. Ett stort hinder för detta är bristen på bostäder (Trapp, 2011:4-5).

Bostäder har hög hållbarhet och nyproduktion utgör en liten del av hela beståndet av bostäder. Bostadsmarknaden är främst en andrahandsmarknad där begagnade varor byts. För människor som inte har något att byta kan det innebära problem att ta sig in på marknaden. Även de som redan befinner sig på marknaden kan ha problem ifall det finns en stor bostadsbrist eftersom det därmed finns få vakanser att flytta till. Ett sätt att motverka detta är att bygga bostäder för äldre då de har tillräckligt god ekonomi för att kunna finansiera en nyproduktion (Lindroth och Lindberg, 2010:48).

Sahlin (2013) skriver att, under perioden 1947-1990 infördes en offentlig och demokratisk kontroll av bostadsbyggandet, förvaltningen och fördelningen av boendekostnader. Bostadsbrist/bostadslöshet sågs som en effekt av marknadskrafter och vinstintressen men att stat och kommun kunde erbjuda lösningar genom regleringar och subventioner (Sahlin, 2013:62). Trots att det var ett stort ingripande i den svenska modellen var avregleringen stillsam. Marknadsanpassning, privatisering, varufiering och fullständig avreglering kännetecknar den svenska bostadsmarknaden idag. Sverige har lämnat politiska mål så som goda levnadsvillkor, social rättvisa, jämlikhet, solidaritet och grundläggande mänskliga rättigheter bakom sig. Det är anmärkningsvärt att bostadspolitikerna kunde läggas om så fullständigt och utan någon egentlig debatt. *”Bostadspolitikerna var det område där den första nyliberala*

revolutionen genomfördes i Sverige” (Clark, 2013:152). Innan avregleringen så var den svenska bostadspolitiken präglad av räntesubventioner, investeringsbidrag, blandade upplåtelseformer och boendestöd i olika former (Clark, 2013:152-153). Bostaden ses som en handelsvara och som projekt. Individen ska göra bostadskarriär och själv se till att förbättra sin boendesituation genom att ”byta upp” sig. Livsstilsprojektet präglas av en osäker boendesituation och detta får konsekvenser för människors relation till sin bostad. Bostaden kännetecknas av allt mer osäkerhet. Hemmet spelar stor roll för människors känsla av trygghet i tillvaron och som utgångspunkt för det dagliga livet. Bostaden som hem är mer än bara dess fyra väggar och närområdet samt grannskapet ingår också i hemmet. Bilden av bostaden karakteriseras dels av, som ett sätt att göra bostadskarriär och dels av något som en ska investera i och därigenom att utveckla det egna ”jaget” (Berg, Lindblom, Thörn, Törnquist, 2013:192-194).

Enligt Rydenfelt (1950) skulle en avreglerad hyresmarknad innebära en jämvikt mellan utbud och efterfrågan. Dock innebär inte avregleringen att jämvikten återställs på en gång utan efter en viss period. En bör räkna med en relativt lång period. Författaren är dock tydlig med att behovsbristen inte berörs av en avreglerad hyresmarknad utan endast den marknadsmässiga bristen korrigeras (Rydenfelt, 1950:62-64).

4.2 Rapporter

4.2.1 Bilden av bostadsbrist och bostadsmarknad enligt Boverket

I en rapport skriver Boverket (2014a) att bostadsbrist kan definieras som dålig tillgång på bostäder samt att den generella boendetätheten är högre än vad den har varit historiskt sett. Med detta menar en att den aktuella boendetätheten ska vara högre än ett historiskt genomsnitt under en period där en kan hävda att bostadsmarknaden var i jämvikt. Alltså när tillgången på bostäder är god i förhållande till befolkningen. Boendetäthet är ett mått på befolkningens storlek i relation till antalet bostäder som finns i landet (Boverket, 2014a:4). I en annan rapport påstår Boverket att begreppet bostadsbrist och hur en ska definiera detta beror på vilket perspektiv en har. Boverket menar i denna rapport att bostadsbrist kan beskrivas som

”[N]är bostadsstocken inte hunnit öka tillräckligt för att eliminera de ökningarna i huspriserna som beror på befolkningstillväxten sedan bostadsmarknaden var i balans.” (Boverket, 2012:6).

Boverket menar att en jämviktsperiod var mellan åren 1990 och fram till 2008. Efter det ökade Sveriges befolkning drastiskt. Den svenska befolkningen har det senaste decenniet ökat med 670 000 personer vilket gör, med tanke på byggprocessens utdragna tidsaspekt, att det inte är orimligt att anta att det råder en bostadsbrist i Sverige idag. De menar dock att denna definition inte tar höjd för bostadsbrist kopplat till geografiska platser och underskattar behovet av bostäder i regioner med stark

befolkningstillväxt såsom storstadsregionerna Malmö, Göteborg och Stockholm (Boverket, 2014a:5).

Utbudet på bostadsmarknaden begränsas av att matchningen på bostadsmarknaden är dålig och att det finns stora inlåsnings effekter på grund av att det inte lönar sig att byta bostad. I kölvattnet av de stora höjningarna av priserna på bostäder har många hushåll stora inneboende skatteskulder vilket gör att det inte lönar sig att byta bostad. Hyresrätter utnyttjas för dåligt på grund av jämviktshyror. Boverket menar också att bostadsbrist kan definieras som när en stor efterfrågan på bostäder råder samt att matchningen på bostadsmarknaden är dålig. Alltså att det befintliga bostadsstadsbeståndet utnyttjas ineffektivt (Boverket, 2014a:3,13). Sverige har en hyresreglering som går ut på att hålla hyror under den marknadsmässiga nivån. Som skäl anges att alla ska ha råd att hyra en lägenhet i attraktiva områden (Boverket, 2014b:31). Att beräkna bostadsbrist som beroende av tillgången till bostäder för människor har vissa svagheter eftersom samhällets generella boendetäthet inte tillåts att variera över tid utan ett genomsnitt beräknas på historiska data. Samhället och människor varierar över tid. En kan förutsätta att även boendetätheten förändras. Boverket menar istället att bostadsbristen bör kalkyleras utifrån att bostadsbyggandet ska ske i en takt att de prisökningar som beror på befolkningstillväxten tillintetgörs. Det föreligger en bostadsbrist när bostadsbeståndet inte har hunnit öka så pass mycket att den eliminerar ökningarna i huspriser som beror på befolkningstillväxten sedan bostadsmarknaden var i balans. Det är dock inte realistiskt att försöka lösa bristen på bostäder på lång sikt med att på kort sikt bygga nya bostäder eftersom det är väldigt kostsamt att bygga nytt. En jämn byggnadstakt, över tid det önskvärda (Boverket, 2012:10-13).

4.2.2 Bilden av bostadsbrist och bostadsmarknad enligt Region Skåne

Bostadsbristen i Skåne får stora konsekvenser för den skånska utvecklingen. Skånes geografiska struktur med många mindre orter och städer är både en fördel och en utmaning. Matchningen på bostads- och arbetsmarknaden brister och det beror till stor del på att tillgängligheten är dålig som i sin tur beror på att infrastrukturen är eftersatt. Behovet av bostäder ser olika ut i olika delar av Skåne på grund av att mindre kommuner som befinner sig en bit bort från ett centrum inte kan dra nytta av den tillväxt som genereras där. Detta spås på av att företag väljer att etablera sig nära större lärosäten. Skåne har en hög andel av grupper som inte är aktiva på arbetsmarknaden (unga och äldre) och som därmed har låg köpkraft för bland annat bostäder. Den stora andelen unga ses dock som en tillgång förutsatt att det finns tillträde till arbete och bostad. En flexibel skånsk bostadsmarknad är en förutsättning för att skapa tillgång till olika samhällsgrupper (Region Skåne, 2014:7,10).

För att upprätthålla befolkningsutvecklingen och inte minska antalet invånare i Skåne jämfört med 1990 måste bostadsbyggandet öka. Mellan åren 1990 och 2013 byggdes det 10 000 färre bostäder än vad som egentligen hade behövts. Sett i förhållande till

övriga storstadsregioner i landet (Stockholm och Västra Götaland) skiljer sig inte andelarna av olika bostadstyper. Många kommuner har byggt för få bostäder sedan millennieskiftet i förhållande till förväntad befolkningsutveckling. Den generella nivån på bostadsbyggandet är en utmaning för Skåne. Det är viktigt att rätt sorts bostäder byggs och det krävs rätt sorts köpkraft på den regionala bostadsmarknaden. Skånes befolkningsutveckling förväntas att främst bestå av grupper med sämre köpkraft, till exempel unga och nyinflyttade migranter vilket gör att det framtida bostadsbehovet inte nödvändigtvis kommer att bestå av nyproducerade bostäder (Region Skåne, 2014:19-21, 23). I en rapport som publicerades inom projektet för Strukturbild för Skåne säger Region Skåne att det inte har gjorts någon folk- och bostadsräkning i Skåne sedan 1990. Därför är allt samhället vet om det skånska bostadsbeståndet baserat på SCBs siffror och beräkningar av utveckling som har skett sedan dess (Region Skåne, 2006:24).

Unga är extra utsatta på bostadsmarknaden. Unga har sällan hunnit tjäna ihop till en kontantinsats eller hunnit samla på sig tillräckligt med tid i bostadskön för att få tillgång till en bostad. I Malmö bor det cirka 36 000 unga, i Lund cirka 19 000 unga och i Helsingborg bor det cirka 15 000 unga. Urbaniseringstrenden är starkare hos unga än hos andra grupper i samhället. På senare år har många kommuner uppgett att de har en brist på den typ av bostäder som unga efterfrågar (Region Skåne, 2015:30).

4.2.3 Bilden av bostadsbrist och bostadsmarknad enligt Länsstyrelsen Skåne

Bostadsbristen i Skåne beror på för lågt bostadsbyggande under en längre period. Byggandet har inte följt den generella befolkningsutvecklingen i länet och utmaningen består i att bygga ikapp befolkningsutvecklingen. Att Skåne har en bostadsbrist betyder i förlängningen att tillväxten hämmas men också att människors förmåga att förändra sina livsförutsättningar hämmas. Ungas önskemål om framtiden verkar förändras på grund av den dåliga tillgången på bostäder vilket i sin tur genererar en brist eftersom rörligheten på bostadsmarknaden försämras. Det påpekas dock det finns gott om byggmöjligheter och tillgången till/på nyproducerade lägenheter är god. Problemet är att bara de som har kapital har tillträde till dessa lägenheter. Bristen på hyresrätter i Skåne är akut och gapet mellan utbud och efterfrågan ser ut att öka. Främst på grund av en oväntad befolkningsökning samt att byggandet inte har hållit jämna steg. Bristen förhindrar rörligheten, det kan till exempel hindra de som vill flytta från en större lägenhet till en mindre. Ett dåligt utnyttjande av befintliga bostadsresurser spår på bostadsbristen. En svart uthyrningsmarknad och ockerhyror vid uthyrning av bristfälliga bostäder är konsekvenser av en brist på bostäder (Länsstyrelsen, 2015:42-43).

4.2.4 Bilden av bostadsbrist och bostadsmarknad enligt Malmö stad

Det råder bostadsbrist inom vissa segment av bostadsmarknaden och för vissa grupper. Den strukturella hemlösheten i Malmö har ökat till följd av bostadsbristen och det finns ett ökat behov av bostäder samt en större efterfrågan på bostäder i Malmö. Behov

och efterfrågan skiljer sig dock mellan olika grupper. En stor andel av Malmöns befolkning består av unga och utrikes födda. Dessa grupper kallas för debutanter på bostadsmarknaden. Under senare år har banker varit mindre benägna att låna ut till dessa grupper. Detta i kombination med en hög arbetslöshet har gjort det svårt för dem att ta sig in på bostadsmarknaden. Ifall det råder bostadsbrist eller inte i Malmö beror på vilken typ av bostad en tittar på och på vilken typ av hushåll som efterfrågar bostäder (Malmö stad, 2014:4, 12-14). Byggandet i Malmö har varit ovanligt högt de senaste tio åren och det har byggts cirka 1300 bostäder per år medan befolkningsökningen har varit i snitt 4600 personer per år. Bostadsbyggandet har inte gått i takt med befolkningsökningen. Den genomsnittliga kötiden till Boplats Syd är tre år. Bostadsförsörjningen och tillgången till arbete är centrala faktorer för Malmöns tillväxt och spridningen av välfärd till alla samhällsskikt. Istället för att styras av människors behov så styrs bostadsförsörjningen i Malmö av marknadsekonomisk efterfrågan och sker på marknadsekonomiska villkor. Konsumtionsförmågan är låg samtidigt som sysselsättning och utbildningsnivå stiger. Förutsättningarna för att konsumera varierar och det är därför viktigt att det byggs bostäder i varierande prisklasser. Malmö stad verkar för; ett ökat bostadsbyggande, att öka utbudet av bostäder för hushåll med låg inkomst och att minska hemlösheten (Malmö stad, 2015:4-5). På grund av att vissa grupper har svårare att konkurrera om bostäder samtidigt som utbudet är lågt så får det effekten att många har svårt att sig in på bostadsmarknaden och att det finns en bristsituation. Bostadsmarknaden i Malmö är segregerad (Malmö stad, 2015:4-5,26,32).

4.3 Intervjuer

I detta avsnitt presenteras samtalen utefter teman för att läsaren ska kunna tillgodogöra sig vad olika tjänstepersoner eller aktörer anser i frågan samt för att läsaren ska kunna urskilja likheter och skillnader. Alla informanter representerar en institution eller myndighet. De representerar Boverket, Region Skåne, Länsstyrelsen i Skåne, Malmö stad, Hyresgästföreningen och Sveriges Byggindustrier.

4.2.1 Vad betyder begreppet bostadsbrist?

Informant C från Boverket, menar att det inte är intressant att definiera begreppet bostadsbrist. Bostadsbrist bör behandlas utifrån olika perspektiv. Informanten delar upp bostadsbrist i ett behovsperspektiv och ett ekonomisk perspektiv. Brist kan hanteras och förstås ur ett behovsperspektiv på demografiska aspekter och det handlar om att det ska finnas ett visst antal bostäder per invånare. Det ekonomiska perspektivet handlar om vad människor har råd och hur mycket de är villiga att betala för en bostad. I ett ekonomiskt sammanhang uppstår det brist ifall det är ett glapp mellan vad människor kan och vill betala och utbudet på bostäder. Det finns flera olika indikatorer som kan användas för att argumentera för ifall en bostadsbrist finns eller inte. Ett sätt som Boverket använder sig av är att årligen låta kommuner svara på en enkät, om de upplever att det råder balans eller obalans, antingen genom över- eller underskott på sin bostadsmarknad. Boverket, som myndighet har inte en enhetlig definition på

bostadsbrist utan de framhåller vikten av att se på begreppet ur olika synvinklar (Informant C).

”Boverket definierar inte bostadsbrist som ett enda enhetligt begrepp utan vi menar [...] att begreppet som sådant kan definieras och beaktas från många olika perspektiv och det måste man ha med sig i debatten.”
(Informant C)

Informant B menar att det råder brist ifall bostadssituationen gör att studenter blir tvungna att tacka nej till studieplatser för att de inte kan hitta en bostad. På frågan hur informanten ser på bostadsbrist i generell mening så svarar denna att eftersom människor inte bor på gatan eller sover i parker så finns det ingen bostadsbrist. Men informanten framhåller dock att hen anser att en kan ha större anspråk på bostadsmarknaden än så och att en därigenom kan förvänta sig mer än bara tak över huvudet (Informant B).

Informant F poängterar att Malmö stad inte har en officiell hållning i frågan om vad som är bostadsbrist men menar att genom analyser av bostadssituationen i Malmö som har gjorts så vet de att det finns för lite bostäder i staden. Inte minst genom att det är lång kö till Boplats Syd. Informanten konstaterar att det är tre års kö för att få en bostad. En annan indikator på att det är bostadsbrist i Malmö är att det byggs mer än vad som har byggts på väldigt länge. Den strukturella hemlösheten ökar, alltså den hemlöshet som inte beror på sociala problem utan på grund av att en inte har råd att betala hyran. Dessa faktorer sammantaget kan vara en del i att definiera bostadsbrist. En bör skilja på generell brist och brist inom ett specifikt segment av bostadsmarknaden. Olika grupper av människor befinner sig inom olika segment som möjliga konsumenter (Informant F).

”Vi vet att det är för få bostäder i stan och det visar ju de analyser som vi gör. [...] Vi vet att priserna går upp hela tiden. Att bostadsbyggandet inte har varit så här högt [sedan], jag vet inte när. Det påbörjades 2000 bostäder förra året och det är mer än vad som har [byggts] på väldigt länge. [...] [D]e här faktorerna sammanlagt gör att vi bedömer att det är bostadsbrist i Malmö.” (Informant F)

Informant A menar att brist kan definieras på många olika sätt. Det kan handla om en brist på tak över huvudet men det kan också handla om en brist på den typ av bostad som en eftertraktar. Informanten menar att bostadslöshet och hemlöshet bör skiljas åt och att en kan vara bostadslös utan att vara hemlös. Därför definierar informanten bostadsbrist som brist på lämplig bostad efter behov (Informant A).

”[Det] kan [...] vara en brist på den bostad du behöver, så att säga. Snarare kanske en rimlig bostad eller en bostad du behöver. Så att, man brukar skilja på hemlöshet och bostadslöshet, till exempel. Och du kan vara bostadslös utan att vara hemlös. Du kan ha tak över huvudet men att du bor hos dina föräldrar eller att du bor inneboende hos din flickvän eller

före detta flickvän kanske, eller så där va. [...] Jag definierar bostadsbrist därför lite snävare. Att det är en brist på en lämplig bostad. En bostad efter ditt behov.” (Informant A)

Informant D menar att bostadsbrist handlar om utbud och efterfrågan eftersom brist måste ses ur en marknadsmässig kontext. Tittar en på antalet bostäder i förhållande till antalet invånare så finns det tillräckligt med bostäder för att alla skulle ha någonstans att bo under vettiga förhållanden. Det är dock så att marknaden är dysfunktionell, både för de som vill komma in på marknaden och för de som vill byta bostad. Av den anledningen så menar informanten att det är konstigt att prata om en bostadsbrist eftersom efterfrågan inte matchar utbudet.

”För det första måste man utgå ifrån att man pratar om en bostadsmarknad och det är ju [...] tillgång och efterfrågan, det styr ju alla marknader. Och om man då tittar på vad har vi för tillgång på bostäder? Och tar vi antalet bostadsenheter i Sverige så räcker de med råge för att alla skulle få någonstans att bo under rätt så vettiga förhållanden [...]. Men eftersom vi har en dysfunktionell marknad, både när det gäller att komma in på marknaden och att komma ut ur marknaden, om man säger så va, så blir det ju väldigt konstigt att diskutera bostadsbrist utan det är mer så att säga utbudet inte, eller rättare sagt, man kan vända på det, att efterfrågan inte matchar utbudet.” (Informant D)

Informanten fortsätter med att säga att begreppet bostadsbrist är ett begrepp som är svårt att definiera fullt ut och att det är ett ganska känsligt ämne. Många har svårt för att värdera och kritisera begreppet korrekt. Bostadsbrist är ett begrepp som många svänger sig med när de vill ha tyngd åt sina resonemang. Det är svårt att kritisera begreppet öppet eftersom en förmodligen skulle mötas av mycket liten förståelse (Informant D).

Informant E vill inte definiera bostadsbrist utan förlitar sig på den definition som finns i Boverkets Bostadsmarknadsenkät. Med hjälp av den gör Länsstyrelsen i Skåne sin bostadsmarknadsanalys. Enkäten innehåller frågor till kommunerna angående bostadsbyggande, förväntat bostadsbyggande och bostadsbrist. I enkäten pratas det hellre om begreppen balans och obalans, än brist eller inte brist. När enkäten sammanställs är det utifrån kommunernas egna skattningar av vilken typ av balans eller obalans de upplever på sin marknad som Länsstyrelsen i Skåne gör sina bedömningar utifrån (Informant E).

Enligt informant G är begreppet bostadsbrist att det finns för lite av bostäder på bostadsmarknaden och att det handlar om tillgång och efterfrågan. Bostadsbrist innebär att det finns för lite bostäder för att människor ska kunna bo på det sätt som de behöver och önskar. Informanten understryker att begreppen ”behöver” och ”önskar” bör balanseras. En bristsituation råder inte om människor som vill bo i en specifik boende inte har möjlighet att göra det, till exempel ett slott utan det handlar om att människor ska ha rätt att ha en god och passande bostad. Tillgången till en god och

rimlig bostad är därtill en rättighetsfråga. När inte alla människor får sina behov uppfyllda så inkräktas deras mänskliga rättigheter (Informant G).

”När det inte finns så det räcker till alla, då är det en rättighet som inte tillgodoses, då är vi och slirar lite grann på mänskliga rättigheter.”
(Informant G)

4.2.2 Hur värderar andra aktörer begreppet bostadsbrist?

Informant C menar att begreppet används av många olika intresseorganisationer i många olika sammanhang. Det är inte alltid klart vad en menar med begreppet. Men en kan vara säker på att olika aktörer med olika perspektiv lägger olika betydelse i begreppet. Exempelvis, Hyresgästföreningen reducerar bristproblematiken till att det under lång tid har byggts alldeles för lite hyresrätter. De pratar inte om rörligheten i det befintliga beståndet eller att utnyttjandet av beståndet behöver förbättras. Aktörer i debatten pratar, allt som oftast utifrån de intressen de företräder. Debatten handlar också om att vissa grupper, exempelvis unga vuxna har allt svårare att få tag på en bostad och därmed bor hemma längre. Men kanske hade debatten varit mer fruktbar ifall en också hade definierat vad som diskuteras istället för att alltför lättvindigt slänga sig med begreppet. Hyresgästföreningen pratar inte mycket om att det behöver underlättas för flyttkedjor. Deras linje är istället att det behövs byggas mer och framför allt, mer hyresrätter. Hyresgästföreningen är inte särskilt välvilligt inställda till att införa marknadshyror. Vidare säger informant C att exempelvis Villaägarna förespråkar ett inskränkande av REA-vinstbeskattningen och att en kan hålla med om rent objektivt men det inte är särskilt förvånande att just Villaägarna för denna argumentation (Informant C).

”[D]et känns som att aktörer i debatten oftast pratar utifrån sina egna intressen eller de intressen som de företräder och det blir svårt att mötas därför att man har svårt att se den andra sidans perspektiv.” (Informant C)

Det finns en entydig bild av att det behövs fler bostäder och att det råder brist i Malmö men att marknaden inte är oändlig enligt informant F. Eftersom de offentliga aktörerna har ett ansvar för bostadsförsörjningen och Malmö stad är ganska bra på att påminna byggtreprenörer och andra om att det är viktigt att bygga för hela befolkningen så har de flesta samma bild. Informanten tillstår också att privata aktörer är väldigt duktiga på att tänka på att hela befolkningen ska ha någonstans att bo (Informant F). Informant A tror inte att privata aktörer och byggtreprenörer ser bostadsbristen som enbart en möjlighet att tjäna pengar utan att de rimligtvis ser det som ett problem. Samtidigt är det så att de vill få sin produkt såld. Men är det stora grupper som inte kan ta sig in på bostadsmarknaden så ser en det som ett problem. Attraktiviteten i ett samhälle minskar ifall stora grupper inte kan få en bostad. Det visar på ett samhälle som en inte vill leva i (Informant A). Informant D tror att byggtreprenörer och bostadsutvecklare ser på bostadsbristen som ett sätt att få igång efterfrågan och därmed

en möjlighet att tjäna pengar. Är det många som efterfrågar en bostad så finns det uppenbara incitament för att bygga fler bostäder (Informant D).

Även informant E menar att privata aktörer ser på bostadsbrist som en möjlighet att tjäna pengar eftersom denne i samtal med privata aktörer har kommit till insikt om att de anser att det handlar om att få sina bostäder sålda. Bland annat har informanten fått intrycket att vissa privata aktörer beskriver det som att *"de andra kom igång före"* eller *"vi kan inte bygga för mycket på en gång"*. Underförstått betyder det att ifall det är en bostadsbrist så är det ett bättre läge att bygga. I vissa fall är det alltså bättre ifall det råder brist. Andra aktörer såsom Hyresgästföreningen eller kommuner i allmänhet ser på bostadsbristen som ett problem (Informant E).

Enligt informant B är det för många aktörer en möjlighet ifall det är en bostadsbrist eftersom det därmed finns en möjlighet att tjäna pengar. Deras affärsidé är att bygga bostäder och sälja eller hyra ut dem och då säger det sig självt att det är bra ifall det finns en efterfrågan på marknaden. Aktörer ser till att det finns en marknad för deras produkter innan de bygger eftersom det innebär stora risker att ligga ute med en massa pengar för byggtreprenörerna. Finns det en marknad för bostäder så innebär det att byggtreprenörer blir mer villiga att bygga (Informant B).

Informant G tillstår att andra aktörer på bostadsmarknaden möjligtvis inte ser på bostadsbrist som en rättighetsproblematik. Men denne tror emellertid att bostadsbrist, för de allra flesta, betyder att det är brist på bostäder. Inte desto mindre så har begreppet förändrats över tid. Informanten förklarar påståendet genom att kommuner för några år sedan inte skattade att de hade någon obalans eller brist på deras kommuns bostadsmarknad när de svarade på Boverket Bostadsmarknadsenkät trots att Hyresgästföreningen och andra visste om detta inte stämde. Måhända var kommuntjänstepersoner inte intresserade av att medge att de hade en brist för då skulle ansvaret falla tillbaka på dem själva (Informant G).

4.2.3 Effektivitet, resursutnyttjande och system

Enligt informant E finns det ett betydande behov av bostäder och att det har byggts alldeles för lite under alldeles för lång tid. Att det har byggts för lite bostäder är ingen ny kunskap och anledningen till att förs en debatt om bostadsbrist nu är för att en medvetenhet om det låga byggandet på senare tid har seglat upp till ytan (Informant E).

"Det är ju ett skriande behov av bostäder, typ i nivå med miljonprogramstiden. Och det handlar ju om att det har byggts alldeles för lite under lång tid, det är liksom inget nytt, det har bara kommit upp till ytan nu på senare tid." (Informant E)

Informant D menar att det låsta läget på bostadsmarknaden samt bristen på bostäder beror på att våra intresseorganisationer har för mycket att säga till om. Det blir svårt

att förhandla och jämka ifall en inte är villig att samarbeta och komma överens. Informanten betonar vikten av att reformera hyresregleringen samt att andra håller med om detta. Det är ett problem att intresseorganisationer såsom SABO och Hyresgästföreningen har makten över den frågan. Staten och samhället tycker förmodligen att det är ganska skönt att intresseorganisationerna är så pass starka eftersom detta innebär att de slipper ta i frågan. Problemet är att det blir en sorts rundgång i intresseorganisationerna för alla bevakar sina egna intressen. Ett annat problem är att mycket av den bostadspolitiska debatten har präglats av att en försöker peka ut syndabockar och skylla ifrån sig ansvar. Det är antingen kommunerna som är omedgörliga och byråkratiska, länsstyrelsen som sätter käppar i hjulet eller att byggtreprenörernas tjänar för mycket pengar. Det finns liten eller ingen förståelse för att allting hänger ihop eller för varandras roller. Ett tredje problem med det svenska systemet är att många äldre personer överkonsumerar bostäder som i sin tur leder till att flyttkedjan blir avbruten vilket leder till inlåsnings effekter (Informant D).

”[D]et här med bostads, både nyproduktion och, aah om vi håller oss till nyproduktion av bostäder, att få fram nya bostäder, då är det sådan brist på förståelse för varandras roller och vad man har instrument att få igång ett bostadsbyggande.” (Informant D)

Även Informant B säger att det är inlåsnings effekterna och den dåliga rörligheten är ett stort problem. Många äldre överkonsumerar förmodligen bostäder eftersom de inte ser det som ekonomiskt försvarbart att flytta ifrån sina ”billiga” och stora bostäder till en som blir dyrare och mindre. Detta innebär att många, i princip inte har råd att flytta ifrån sina stora villor till en mindre lägenhet. Det finns för lite vakanser och möjligheter för unga människor att flytta in i en billig bostad. Informanten fortsätter med att säga att det finns många hinder för att bygga billiga bostäder för studenter och att det huvudsakliga problemet är just det, att det ska vara billiga. Det finns inte möjlighet att köpa en fastighet för marknadspris och utöver det ha kapital för att renovera rusta upp fastigheten utefter kraven för en funktionell studentbostad. Ska fastighetsbolag istället bygga nytt har de svårt att möta den hyra som en student kan betala samt den kvalitet som de och deras kunder vill ha (Informant B).

Informant A menar att en stor del av problemen med den skånska bostadsförsörjningen är avsaknaden av en svensk bostadspolitik. Regeringen har inte lagt fram en politisk vision med vad de vill åstadkomma sedan början av 90-talet. Tidigare fanns det ett system med mycket statliga subventioneringar av byggandet men detta avskaffades i början på 90-talet. Detta berodde på att staten inte längre hade råd rent ekonomiskt. Problemet är att detta nya systemet som implementerades till stor del är marknadsstyrt och att de som bygger är styrda till hög grad av marknads mekanismer. Ett annat problem är REA-vinstbeskattningen som gör att många drar sig för att flyta eftersom de måste skatta bort en stor del av vinsten vid en försäljning av sin bostad. På frågan ifall den enda lösningen på vårt problematiska situation på bostadsmarknaden är att bygga nytt så svarade min informant att beståndet förmodligen skulle kunna utnyttjas

mycket bättre. Informanten tror definitivt att det finns ”mycket luft i beståndet” (Informant A)

”Man ville ändra på systemet. Men man kapitulerade det totalt. Och så lämnade man allt till marknaden. Vilket gör att byggnationen är väldigt marknadsstyrd. Och marknaden, så att säga, inom citationstecken, de gör så som marknader gör. De bygger ju då när det finns efterfrågan. Och efterfrågan är inte samma sak som behov. Utan det är ju när du har någon som kan betala för det. Som efterfrågar det, då bygger dem. Och det är ju som, det är ju en sund marknad.” (Informant A)

Enligt informant F är glappet mellan vad som är kommunens ansvar för bostadsförsörjningen, vad som är statens ansvar för bostadsförsörjningen och vad byggföretag kan producera på marknadsmässiga villkor för stort och att det är svårt att överbrygga detta glapp. Det är svårt för enbart kommunen att överbrygga detta glapp eftersom de inte riktigt har de rätta verktygen. Det är dessutom någonting i det befintliga beståndet som gör att mycket står outnyttjat men att det är något som Malmö stad har dålig koll på. Informanten ifrågasätter normerna kring trångboddhet som finns och att bostadsbristen kanske inte är så stor som den upplevs. I Sverige räknas ett hushåll som trångbott ifall barnen tvingas att dela sovrum med varandra. Detta skiljer sig från den gamla normen där det var i sin ordning ifall barnen delade sovrum. Enligt standarder inom EU går det bra att barn delar sovrum om de är av samma kön och inom en viss ålder. Det finns olika sätt att mäta ifall ett hushåll är trångbott. Det omgivande sammanhanget spelar roll. Ifall omgivningen är ”trångbodda” upplever inte människor det som ett problem i samma utsträckningen som de möjligtvis annars hade gjort. Det är därtill svårt att veta exakt hur stora bostäder är eftersom det inte finns tillförlitliga mätningar eller statistik som kan analyseras. Människor kan slå upp eller ta ner en vägg i en bostad utan att det rapporteras, vilket medför att det är svårt att veta vilken typ av lägenhet det handlar om. Trångboddhetsnormen är en norm och inget annat. På grund av att en har bestämt vad människor ska tycka finns risken att människor inte alls tycker så vilket gör det svårt att veta ifall samhället upplevs som trångbott av människor. Instrumenten är i vissa avseenden godtyckliga (Informant F).

Informant C menar att ett problem med det svenska systemet är den icke marknadsmässiga hyressättningen. Den har lett till för låga hyror i attraktiva lägen som gör att omsättningen och omflyttningen är för låg. Dessutom är det många unga vuxna som vill ut på bostadsmarknaden eftersom samhället har en stor andel av dessa. Det gör att de effekter som den icke marknadsmässiga hyressättningen har, spås på. Även om marknaden hade fungerat perfekt i alla avseenden, vilket den inte gör, leder ändå denna ”ungdomspuckel” till att läget blir ansträngt under en period. Tar inte byggandet fart innebär det att många unga vuxna blir tvungna att bo hemma längre än vad de kanske hade velat. Det finns grundläggande strukturella problem med vårt system idag (Informant C).

Informant G anser att det finns en bostadsbristssituation idag för att staten har tagit alldeles för många steg tillbaka och därmed inte tar det ansvar som staten bör göra. Bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet har överlåtits i för hög grad till marknadens villkor, till exempel kommunala bostadsbolag opererar alltmer på marknadsmässiga villkor. Marknadsekonomin förutsätter att det alltid finns en liten brist eftersom ifall alla behov var tillgodosedda skulle marknadsekonomins existensberättigande försvinna. Systemet förutsätter att det alltid finns en liten brist. Det handlar om ett ointresse från statens sida, att de inte har en mer framträdande roll i bostadsförsörjningen. Politiker skyller på varandra när en ansvarig utpekas. Det är naivt att tro att marknaden ska kunna lösa bostadsbristen. Marknaden kommer inte att lösa bristen, marknaden behöver tvärtom bristen. Den nuvarande och tidigare regeringar har fullständigt klivit tillbaka ifrån bostadsförsörjningsansvaret. Beslutspotentialen utnyttjas inte särskilt effektivt. Det undviks att fattas beslut eftersom den kompetens, kunnande och erfarenhet som många sitter på inte kommer till sin rätt. Det är också ett problem att olika aktörer inte pratar med varandra och utbyter kunskaper. Många fastighetsägare bidrar till att motverka flyttningskedjor genom att topprenovera hyreslägenheter och höja hyrorna därefter. Det innebär att till exempel unga inte har råd att flytta dit (Informant G).

4.2.4 Påverkan på samhällsutveckling och människors sociala liv

Informant B, med ett studentbostadsperspektiv, anser att en brist på studentbostäder inverkar på människors möjlighet att påbörja en högre utbildning och att det blir problematiskt ifall det bara är ungdomar med de rätta kontakterna eller med föräldrar som har råd att betala för en bostad som kan börja studera. Universitet är dessutom en stor del av stadsutvecklingen i Lund så därför få en studentbostadsbrist även konsekvenser för hela staden (Informant B).

Informant A anser också att det finns en påtaglig fara med en ansträngd bostadssituation på grund av att den är tätt sammankopplad med den skånska samhällsutvecklingen. Utveckling ses i detta sammanhang som utveckling av infrastruktur, kollektivtrafik och människors möjlighet till sysselsättning och jobb. Om människor har ett jobb har de större möjlighet att efterfråga en bostad och att en på så sätt får snurr på saker och ting. I slutändan kopplas dessa faktorer till tillväxt. Dessutom är det så att ifall stora grupper inte har möjlighet att få en bostad så är det inte ett önskvärt samhälle (Informant A).

Informant E menar att brist på bostäder får negativa konsekvenser för människor och därmed samhällsutvecklingen. Ifall människor inte har en bostad så blir det svårt att ha ett fungerande liv. Denne menar att det är ett grundläggande nödvändighet att ha tak över huvudet (Informant E).

4.2.5 Olika samhällsgruppers olika grad av utsatthet

Informant F betonar att det inte är alla grupper i samhället som känner av en eventuell bostadsbrist. Informanten poängterar att denne inte har några problem med att hitta en bostad och att informanten pratar i generella termer och inte utifrån sig själv. Vissa grupper, såsom högutbildade med en viss lönenivå har inga som helst problem med att få en bostad. Det finns gott om bostäder att tillgå för den som kan betala. Dessa människor har möjlighet genom sitt kapital att välja ifall de vill bo i de ”heta” delarna eller i de mindre ”heta” delarna på ett annat sätt än vad människor med mindre kapital har möjlighet att göra. Beroende på hur mycket kapital en har så kan en välja var någonstans en vill bosätta sig på ett annat sätt än vad de som är beroende av utbudet av hyresrätter. För de med mindre kapital kan det sägas att det är brist medan det för andra människor inte är brist på bostäder. Därav är det nödvändigt att tänka på vilken typ av bostad det är brist på samt vilken typ av brist en pratar om och inom vilket segment av samhället. En eventuell bristsituation drabbar olika sociala grupper olika hårt. Informant F fortsätter med att säga att i den bästa av världar skulle alla ha råd att betala för sig men att det inte är så och att inte ser ut att bli så. Särskilt inte när befolkningen ökar med stora inflyttningar från andra länder med människor som behöver extra stöd att etablera sig (Informant F).

Informant A säger att bristen beror på vilket stadiet i livet du befinner dig. För de som redan har en bostad är utgångsläget förhållandevis bra. De kan sälja sin gamla bostad och därmed få loss kapital för att köpa en ny. En hyffsat välbetald person har inga problem med att köpa en lägenhet. Brist slår olika på olika åldersgrupper. Unga och äldre kan uppleva att det finns en brist medan medelålders inte gör det. Även andra debutanter, så som nyanlända kan ha svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Informanten fortsätter med att betona att denne personligen inte upplever sig ha problem med att finna en bostad eftersom denne har möjlighet att betala för den. Det är dessutom så att fler och fler kommuner, på grund av skevheten i fördelningen av upplåtelseformer upplever att de har en bristsituation (Informant A).

Så länge inte människor har en sysselsättning och därmed dålig skattekraft så kommer bostadsbristen alltid att bestå. Anledningen är att människor med låg skattekraft inte har kapital nog för att konsumera en bostad. Unga eller migranter är exempel på två grupper i samhället som har sämre möjlighet att konsumera en bostad. Dessa är grupper som är en stor andel av den skånska befolkningen och de är inte särskilt intressanta för entreprenörer eller för kommunen att bygga för (Informant D).

Det är många som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller som befinner sig i olika typer av hemlöshet. Då handlar det inte bara om en akut hemlöshet utan också den typen av hemlöshet som gör att en inte kan flytta hemifrån och blir tvungen att bo hos sina vänner. Trångboddheten har därmed ökat. Grupper som inte har råd att betala för sig blir extra utsatta eftersom det är brist på den typ av upplåtelseform som riktar sig till de som har låg eller ingen betalningsförmåga. De som har störst behov av

bostäder är de kapitalsvaga grupperna. Har en råd att betala för en bostad så råder det ingen brist (Informant E).

4.2.6 Lösningar på problemet?

Det finns två lösningar på problemet med bostadsbrist och det är att antingen tar byggandet fart eller så ökar trångboddheten för att på så sätt frigöra utrymme för fler. Bostadsbristen löses, dock primärt genom att det byggs mer. Men bostadsbristen behöver behandlas ur olika aspekter och ur olika synvinklar. Bland annat rörligheten mellan olika upplåtelseformer behöver förbättras. Som ett led i detta behöver hyressättningen ses över. Reglerna för REA-vinstbeskattningen bidrar också till att rörligheten minskar. Det handlar inte bara om att bygga nytt utan det finns problem i det befintliga beståndet som måste lösas. Dessa problem gör att rörligheten blir sämre än vad den annars, möjligtvis hade varit (Informant C).

Lösningen på den eventuella bostadsbristen att organisationer och aktörer jobbar tillsammans och på bred front, enligt informant F. Kommunen bör föra en dialog med entreprenörer och andra aktörer. En annan sätt att lösa bostadsbristen är att öka bostadsbyggandet. Sedan är det viktigt att ändra på normer för hur människor bor och att människor kanske inte behöver så mycket utrymme som de har. Det finns en gleshet i beståndet som gör att bostäderna inte utnyttjas optimalt. Ensamma par kanske bor kvar i vill när barnen har flyttat ut. De hade kanske kunnat bo i något mindre. Omflyttningen sker inte i tillräckligt stor utsträckning. Informanten tror att det finns en kapacitet i beståndet som inte utnyttjas (Informant F)

Informant A menar att REA-vinstbeskattningen påverkar rörligheten i det befintliga beståndet på ett negativt sätt. En lösning på det problemet skulle kunna vara att sådant kapital som återinvesteras i en ny bostad inte beskattas. Realiserade vinster ska beskattas men måhända inte sådant som sätts tillbaka in i systemet. Informanten tror att en stor grupp människor bor kvar i sin bostad på grund av REA-vinstbeskattningen. En annan lösning är att själva byggprocessen underlättas mellan de kommunala, de statliga och andra aktörers intressen. Det är en lång process och det går inte bara att skruva på en liten del så som till exempel Stefan Attefall gjorde under sin sin tid som bostadsminister när han förändrade PBL. Det räcker inte bara att underlätta för en enskild part i byggprocessen utan en måste arbeta på bred front. En behöver effektivisera överallt genom att exempelvis upprätta dialogarenor och därigenom öka parternas samverkan (Informant A).

”Skånst bostadsnätverk är ju tänkt att kunna vara den här, det är ju liksom tre delar i det som vi tänker oss. Dels så är det här kunskapsuppbyggandet. Att vi ska kunna hjälpa till och kanske göra, ta fram rapporter, och så. Hålla seminarier, hålla konferenser, peka på frågor, se till att få ner bostadspolitiska talespersoner från partierna eller, någonting sådant där.”
(Informant A)

För att öka på rörligheten och därigenom börja ”lösa upp” bostadsbristen i Skåne så bör fokus ligga på att minska äldres överkonsumtion av bostäder enligt informant D. Unga och äldre utgör en stor del av den skånska befolkningen och deras behov bör i första hand tillgodoses. Alla aktörer behöver se till att skruva på de medel de har till förfogande för att få igång produktionen. En annan nyckel är att öka tillgängligheten i Skåne för att på så sätt möjliggöra för människor att bo på ett ställe och arbeta på ett annat. Då minskar trängseln på bostadsmarknaden i storstadsregionerna. Infrastrukturinvesteringar är därav en viktig faktor för att minska bostadsbristen. Hade det dessutom varit så att hyressättningen hade varit friare i nyproduktionen så hade bredden på bostadsutbudet ökat. Det skulle bli vanligare att människor gjorde en bostadskarriär. Informant D säger att Sveriges Byggindustrier vill bejaka att nyproduktionen tas bort från hyresregleringssystemet (Informant D).

Informant G vill se ett större samhälleligt ansvar för bostadsförsörjningen. Samhället och staten bör ta ansvar för förutsättningarna och villkoren för bostadsbyggandet. Ifall staten klev in och tog de ekonomiska riskerna skulle bostadsförsörjningen säkras. En specifik lösning skulle kunna vara att det infördes åtgärder som i högre utsträckning än idag stödde det hyrda boendet. En motsvarighet till ROT-avdraget etc. Staten skulle få större möjlighet att sätta villkoren och därmed kunna påverka utvecklingen lättare samt bättre kunna bestämma vilka bostäder som behöver byggas och hur många av dem (Informant G).

4.2.7 Vilken typ av upplåtelseform är det brist på?

Det är störst brist på hyresrätter och främst billiga hyresrätter. Boverket har också kommit fram till att det är en liten brist på småhus men att det är hyresrätter som står ut mest (Informant C).

Informant F säger att eftersom hyresrätten är det enklaste och snabbaste sättet för många att ta sig in på bostadsmarknaden så kan en förutsätta att, ifall det är brist så är det brist på den upplåtelseformen. Det finns väldigt mycket hyresrätter i Malmö med det är också den lättaste och snabbaste upplåtelseformen att ta sig in på bostadsmarknaden med. Därmed efterfrågar flest grupper den upplåtelseformen. Exempelvis unga och nyanlända har sällan hunnit spara ihop till det kapital som krävs för att kunna köpa en bostad. Särskilt inte nu när det finns ett bolånetak. Därmed är det hyresrätter som behövs. ”Social housing” skulle kunna vara en lösning på problemet med att ordna tak över huvudet till människor. Det är emellertid viktigt att sprida denna typ av bostäder i staden för att motverka segregation (Informant F).

På grund av att de som har störst behov av en bostad är kapitalsvaga grupper så är det störst brist på hyresrätter. Andra grupper som har råd, kan betala för sin bostad. Grupper som inte har råd att betala hamnar utanför bostadsmarknaden. På grund av att kapitalsvaga grupper inte kan efterfråga en bostadsrätt eller äganderätt så blir

efterfrågan på hyresrätter störst. Detta har Länsstyrelsen i Skåne kommit fram till genom sina undersökningar (Informant E).

Informant G framhåller att det är hyresrätter som främst behöver byggas. Men att det i allmänhet behövs fler bostäder, såväl bostadsrätter och äganderätter som hyresrätter. Hyresrätterna behöver vara billiga så att folk har råd att betala hyran. Därigenom hoppas informanten att flyttkedjor lättare kan sättas igång (Informant G).

"Bostadsbrist i allmänhet! Brist på hyresrätter i synnerhet!" (Informant G)

5 Analys

I detta kapitel kommer mitt att material analyseras och diskuteras utifrån det teoretiska ramverket samt mina egna åsikter. Jag är tydlig med när det är jag som tycker något och när det teorin som ligger till grund för påståenden. Informant A är tjänsteperson på Region Skåne, informant B kommer från AF Bostäder, informant C är från Boverket, informant D är från Sveriges Byggindustrier, informant E är från Länsstyrelsen i Skåne, informant F är från Malmö stad och informant G är från Hyresgästföreningen. Eftersom påståenden och resonemang böljar fram och tillbaka så har jag valt att källhänvisa i slutet av varje stycke. Det är fortfarande tydligt vem som säger vad.

5.1 Vad begreppet bostadsbrist definieras som

Det första en kan konstatera är att begreppet bostadsbrist kan definieras väldigt olika beroende på vem som tillfrågas. Och att mina informanter har haft varierande utgångspunkt när de har definierat begreppet.

Informant C, verksam vid Boverket menar att begreppet bostadsbrist inte bör definieras för att det inte finns något egentligt värde i en sammanhängande definition. Begreppet bör istället definieras ur många olika perspektiv eftersom begreppet i sig är så pass komplext att det inte finns en enda definition och därmed inte en enda lösning heller. Boverket är överhuvudtaget inte intresserade av att definiera och avgränsa fenomenet bostadsbrist och att det dessutom inte är fruktbart eller särskilt intressant på grund av fenomenets komplexitet. En bör istället angripa begreppet bostadsbrist ur flera olika synvinklar. Bengtsson (1992) hävdar i likhet med detta att begreppet bostadsbrist har dels en marknadsdimension, en politisk dimension och en geografisk dimension och beroende på vilken dimension av brist en pratar om så påverkar det definitionen. Informant E, från Länsstyrelsen i Skåne ställer sig bakom föregående påstående och säger att myndigheten förlitar sig på den definition som finns i Bostadsmarknadsenkäten som ges ut av Boverket. Enkäten innehåller ingen egentlig definition av bostadsbrist utan definierar brist utifrån balans och obalans. Antingen är bostadsmarknaden i balans eller i obalans. Obalans kan handla om att det är ett över- eller underskott av bostäder på kommunens bostadsmarknad. Eftersom en uppmätt bostadsbrist används som en indikator på att det behövs byggas bostäder så är ett definierande av begreppet extra vanskligt enligt informanten. Bostadsbyggande är en långsiktig process och graden av brist kan fluktuera mycket under tiden som det tar för ett byggprojekt att bli färdigt (Bengtsson 1992:77-84; Informant C; Informant E). Det går att ifrågasätta Bostadsmarknadsenkätens validitet och reliabilitet eftersom enkätens resultat baseras på kommunernas självskattning. Det finns en risk att skattningen görs beroende av vilken tjänsteperson som får uppdraget att göra den. Skattningen blir därmed personberoende. Därmed inte sagt att skattningen inte är korrekt men ordet i sig pekar på ett visst mått av osäkerhet.

Vad Informant D från Sveriges Byggindustrier påstår kan ses i ljuset av vad Mankiw (1997) skriver om utbud och efterfrågan och hur efterfrågan påverkar pris och utbud och vice versa. Informant D menar att ifall en jämför antalet bostäder i förhållande till befolkningen är det ingen brist. Informanten medger dock att marknaden inte fungerar som den ska och att vi har dysfunktionell marknad. På grund av detta så blir det konstigt att det pratas om en bostadsbrist eftersom vår bostadsmarknads utbud och kundernas efterfrågan inte stämmer överens med varandra. Informanten fortsätter med att säga att ämnet är känsligt och att många har svårt att avgöra vad som är brist och inte. Inte minst vad informant G, från Hyresgästföreningen menar att bostadsbrist är, visar på att ämnet är känsligt. Informant G menar att äga en bostad är en mänsklig rättighet och att denna rättighet idag inte uppfylls. Detta uttalande, i sig, pekar på att begreppet bostadsbrist är ett laddat ämne. Informant G definierar, i likhet med informant D att bostadsbrist kan definieras utifrån tillgång och efterfrågan. Med utgångspunkt i Mankiws (1997) teoribildning om vad utbud och efterfrågan är så är det berättigat att säga som informant D, att marknaden är skev. Jag ifrågasätter ifall en bör se på bostadsmarknaden som en marknad i dess rätta betydelse. Jag bekänner mig snarare till vad informant G säger om att bostaden bör ses som en mänsklig rättighet och som en förutsättning för ett bra liv. Om en inte har en bostad hur ska en då kunna ha ett bra liv på andra plan? Att inte kunna förlita sig på att ens hem är ens eget och att ingen kan komma och säga till en att flytta, är en förutsättning för att ha ett tillfredställande liv. Även Bengtsson (1995) menar att bostaden bör ses som en rättighet för människor (Mankiw, 1997:61,64,71; Bengtsson, 1995:86-87; Informant D; Informant G).

Bengtsson (1995) menar att en inte kan reflektera kring brist på bostadsmarknaden så som en reflekterar kring brist på andra marknader. Att köpa eller hyra en lägenhet är inte som att gå och handla en liter mjölk. Jag håller med om detta av två anledningar, dels så är det tydligt att upplevelsen är en subjektiv upplevelse av brist beroende på ens livsförutsättningar och kunskaper. Ens preferenser kanske inte stämmer överens med utbudet. Om en vill ha en fyra i närheten och det inte ett utbud av det så kan det, av den anledningen hävdas att det är en brist. Både informant F från Malmö stad och informant G från Hyresgästföreningen, skriver under på detta påstående genom sina resonemang om att det knappast kan sägas vara en bostadsbrist bara för att människor som vill bo i specifika bostäder inte kan det för att utbudet inte finns. Och dels, för att det inte går att konsumera sin bostad på samma sätt som en konsumerar mjölk. Upptäcker en att hyran håller på att gå upp så kan en inte bara plötsligt stycka av ett rum i lägenheten och därigenom konsumera mindre lägenhet, enligt Bengtsson (1995). Hade det handlat om en liter mjölk istället för en bostad så hade en helt enkelt kunnat köpa lite mindre mjölk nästa gång en är och handlar. Bengtsson anser att bostadsbrist är en situation där bostadsstandarden inte uppfyller människors behov. Inte minst informant As definition av bostadsbrist stämmer i denna tankesammanhang (Bengtsson, 1995:83-86; Informant F; Informant G).

Informant E från Länsstyrelsen i Skåne menar att behovet av bostäder är stort samt att att det har byggts alldeles för lite under alldeles för lång tid. Behovet är i nivå med miljonprogramstiden men att detta inte är någon ny kunskap. Det är bara så att det först nu har seglat upp på agendan. Informanten säger i vårt samtal att bristen på bostäder, främst verkar upplevas av kapitalsvaga grupper. Detta kopplar till vad Bengtsson (1992) skriver om att bostadsbrist har en social dimension och att en bör reflektera över vilken samhällsgrupp som kan tänkas erfara en brist på bostäder. Informant F ställer sig bakom vad föregående informant påstår och men konstaterar samtidigt att det påbörjades ett stort antal nya bostäder i Malmö förra året och att det i sig är ett tecken på brist (Bengtsson 1992:77-84; Informant E; Informant F).

5.2 Identifierade brister med bostadsmarknaden

Informant A, från Region Skåne menar att situationen som vi har idag beror det svenska systemets uppbyggnad. Avsaknaden av en svensk bostadspolitik har gjort att ingen har tagit ansvar för bostadsbyggandet. Det existerande systemet är bristfälligt. Informant A antyder att ”verksamheten lades ner” och att frågan släpptes till marknaden. Detta påstående stämmer överens med vad Clark (2013) skriver om avregleringen av den svenska bostadspolitikerna och med tanke på vad Bengtsson (1995) skriver om att förändringar på bostadsmarknaden och i bostadsstrukturen är långsamma strukturella processer så är det inte orimligt att anta att förändringar i systemet manifesteras först nu. Bengtsson (1995) skriver specifikt om att investeringar i bostäder tar lång tid på sig att ta sig uttryck. Även frånvaron av dem, så som informant A antyder bör rimligtvis ta lång tid på sig att manifesteras. Även informant E antyder att det inte är någon nyhet att bostadsförsörjningen är dålig. På frågan ifall informant A ansåg att det enda sättet att lösa bristsituationen är att bygga nytt så svarade denne att det troligtvis finns mycket outnyttjade resurser i beståndet. Informant C uppger att dennes arbetsgivare i helhet verkar för ett ökat bostadsbyggande. Dessa två påståenden skiljer sig diametralt från varandra. Dessa påståenden kan också ses i ljuset av vad Bengtsson skriver om långsiktigheten i bostadsinvesteringar (Bengtsson, 1995:83-86; Clark, 2013:152-153, Informant A; Informant C; Informant E).

Enligt Informant D kan en del av bostadsbristen lösas genom att öka rörlighet och tillgänglighet i det fysiska rummet och att det är viktigt att möjliggöra för människor att bo och arbeta på olika ställen. Även ifall det finns en utbyggd infrastruktur och därigenom möjligheter att pendla till och från arbetsplatsen betyder det inte att människor inte hellre bor geografiskt nära en större stad. Bengtsson (1995) menar att den geografiska kontexten spelar stor roll för hur människor att bosätta sig och att det kan visa sig vara viktigare *hur* en bor än *var* en bor. Kontexten kan bestå av sociala aktiviteter, kultur och annan service. Bostaden är fixerad vid en specifik plats vilket betyder att det många gånger kan spela större roll *var* en bor någonstans än vilken standard ens bostad håller. Även Thörn (2013) påstår att grannskapet och närområdet är en del av hemmet. Sammanfattat betyder detta att det är osäkert ifall en av lösningarna på bostadsbristen är att möjliggöra för mobilitet. Resonemanget går att

koppla till vad informant F påstår om normer och bara för att något är norm så innebär det inte att människor håller med om den normen (Bengtsson, 1995:83-86; Berg m.fl., 2013:193-194; Informant D).

Informant G anser att vi har en bristsituation idag för att staten och samhället tar ett alldeles för dåligt ansvar för bostadsförsörjningen. För mycket av byggandet sker på marknadsmässiga villkor där de marknadsmässiga villkoren innebär att bristsituationen måste bestå ifall de marknadsekonomiska krafterna på bostadsmarknaden ska kunna existera. Informanten menar inte att det är intresseorganisationerna som är problemet. Utan att problemet grundar sig i att bostadsförsörjningen är marknadsdriven men också att staten verkar ha släppt frågan helt och hållet. Att se till att det finns en "marknad" och en "efterfrågan" innebär i sig självt att det finns ett hål att fylla och att det finns en bristsituation. Både informant D och G menar att diskussionen handlar i mångt och mycket om vems felet är istället för att handla om vad som ska göras åt saken. Frågan en kan ställa sig då är ifall det skulle bli bättre ifall vi gjorde tvärtom och staten tog ett större ansvar. Är det verkligen den enda lösningen? Har samhället och staten verkligen råd att ta ett sådant ansvar? Jag ställer mig frågande till det och det gör också informant A. Kanske kan en lösning vara att det införs hårdare regler för vad byggtreprenörer får bygga och inte bygga. Extra intressant blir denna analys/diskussion om informanternas olika perspektiv på vad som kan tänkas vara fel med det svenska systemet om en har med sig att Sveriges Byggindustrier är intresseorganisation för privata byggaktörer medan Hyresgästföreningen står på konsumentsidan och en organisation som traditionellt har varit präglad av politiska vänstertankar (Informant A; Informant D; Informant G).

5.3 Vad som kan göras för att lösa bostadsbristen

Enligt Informant D kan en del av bostadsbristen lösas genom att öka rörlighet och tillgänglighet i det fysiska rummet och att det är viktigt att möjliggöra för människor att bo och arbeta på olika ställen. Även ifall det finns en utbyggd infrastruktur och därigenom möjligheter att pendla till och från arbetsplatsen betyder det inte att människor inte hellre bor geografiskt nära en större stad. Bengtsson (1995) menar att den geografiska kontexten spelar stor roll för hur människor att bosätta sig. Kontexten kan bestå av sociala aktiviteter, kultur och annan service. Bostaden är fixerad vid en specifik plats vilket betyder att det många gånger kan spela större roll var en bor någonstans än vilken standard ens bostad håller. Bengtsson skriver ordagrant att det kan visa sig vara viktigare *hur* en bor än *var* en bor. Sammanfattat betyder detta att det är osäkert ifall en av lösningarna på bostadsbristen är att möjliggöra för mobilitet. Resonemanget går att koppla till vad informant F påstår om normer och bara för att något är norm så innebär det inte att människor håller med om den normen (Bengtsson, 1995:83-86; Informant D).

Informant F ifrågasätter bostadsbristen med utgångspunkt i att våra trångboddhetsnormer möjligen är väl snäva. Det skulle kunna gå att ifrågasätta vårt

sätt att se på bostaden och bostadsmarknaden ifall en tar vara på vad Informant F säger och utgår ifrån vad Bengtsson (1995) skriver om bostadsmarknadens särdrag. Bengtsson skriver att det inte går att se på bostadsmarknaden som en konventionell marknad. Konventionen förutsätter att en utgår ifrån normer om vad en marknad är men det är uppenbart att detta inte fungerar. Är bostadsmarknaden i själva verket tvärtemot från hur en marknad definieras i allmänhet i enlighet med vad Mankiw (1991) skriver? I linje med detta så är det rimligt att anta att informant F anser att rådande normer om bostadsmarknaden bör ifrågasättas och kanske omvärderas och att en därigenom kan komma fram till en lösning på en del av bostadsbristen (Bengtsson, 1995:83-86; Informant F; Mankiw, 1991:61, 64, 71).

5.4 Hur människor påverkas av bostadsbrist

Informant B menar att bostadsbristen får effekter på människors möjlighet att påbörja studier på universitet genom att risken finns att många måste tacka nej till en utbildning ifall de inte kan få en bostad. Därmed blir det bara de som har råd att köpa en bostad, föräldrar som kan betala för dem eller de rätta kontakterna som kan få möjlighet att studera. Det är intressant att både informant A och F betonar att en eventuell brist finns i olika segment av bostadsmarknaden och mellan olika grupper. Skillnaden är dock att informant A pratar om olika grupper i olika stadier av livet med olika boendepreferenser medan informant F betonar olika grad av utsatthet beroende på människors socio-ekonomiska bakgrund. Även informant E anser att graden av utsatthet beror på vilken socio-ekonomisk bakgrund en har. Brist är utöver det ett begrepp som är svårt att definiera och jobba utefter eftersom graden av brist kan antas förändras över tid och att det därmed blir vanskligt att utarbeta strategier för att lösa bristsituationen (Informant A; Informant B; Informant F).

Informant D menar att så länge människor inte har en sysselsättning kommer deras förmåga att konsumera en bostad inte att stärkas. Min tolkning är att det som behövs kapital och därigenom konsumtionsförmåga. Resonemanget stärks av att andra har angett att grupper med lite kapital är mer utsatta för en brist på bostadsmarknaden. Kapitalsvaga grupper har störst behov av billiga hyresrätter och det är hyresrätter som det är brist på. På grund av att de är kapitalsvaga så har de inte möjlighet att köpa sig ur bostadsbristen. Informanternas uppfattning stämmer överens med vad Bengtsson (1992) skriver om att människors sociala förutsättningar har påverkan på graden av bostadsbrist som upplevs (Bengtsson, 1992:77-84; Informant, D).

Bengtsson (1995) menar att bostaden bör ses som en rättighet. Detta kan tolkas som att han påstår att det är en grundläggande rättighet för varje människa att ha en bostad. Även informant G påstår att bostaden är grundläggande och att när samhället inte kan se till att alla människor har en egen bostad så inskränker samhället på grundläggande mänskliga rättigheter. Frågan en måste ställa sig då är vad rätten till en *bostad* egentligen betyder. Precis som några av informanterna har varit inne på så kan rätten till en *bostad* inte betyda vilken bostad som helst. Bostadens beskaffenhet som

människor har rätt till måste vara inom rimliga gränser för vad som är rimligt och befogat att en människa kan behöva för sitt dagliga liv (Bengtsson, 1995:86-87; Informant G).

6 Avslutande diskussion

I detta kapitel följer en vidare diskussion av empirin. Resonemang som redovisas i detta kapitel kan inte analyseras utifrån uppsatsens teoretiska ramverk men de har ändå beröringspunkter med begreppet bostadsbrist och kan fungera som delförklaringar till varför det svenska systemet upplevs som stelbent och svårmanövrerat. Diskussionen behandlar begreppen utbud och efterfrågan, att staten tar ett för dåligt ansvar för bostadsförsörjningen, social segregation, och bostadsbristens påverkan på vissa grupper i samhället.

Angående att informant B säger att en brist på studentbostäder kan bidra till social segregation bland städer. Som exempel kan Lund utpekas. Staden förefaller vara dominerad av vit medelklass. Samtidigt tycks detta bara gälla vissa stadsdelar där universitet har en framträdande roll. I andra delar är demografin annorlunda. Det är uppenbarligen så att det finns en segregation i och kring universitetet. En brist på bostäder kan innebära att denna segregation spås på.

Det är beklämmande att främst unga och nyinflyttade förefaller drabbas extra av en bostadsbrist eftersom dessa samhällsgrupper är viktiga delar av samhällets framtid. Det är oroväckande att möjligheterna för dem att skapa sig ett eget liv verkar vara dåliga. Eftersom en stor andel av den skånska befolkningen är unga och äldre och dessa grupper inte bedöms ha tillräckligt med konsumtionsförmåga så är det inte obefogat att anta att Skåne står inför stora utmaningar. En konsekvens av att marknaden lever på att det finns en brist är att det kommer att bli svårt att få den blandning av upplåtelseformer som vissa informanter har angett att de vill ha. Marknaden bygger det som marknaden anser att marknaden kan tjäna mest på. Regleras bostadsbyggandet inte hårdare blir det förmodligen svårt att försörja alla samhällsgrupper med bostäder.

Informant A menar att ett annat problem är REA-vinstbeskattningen och att den är för extensiv (Informant A). I enlighet med vad både informant D och B säger om inlåsnings effekter och överkonsumtion av bostäder bland äldre. De menar att det finns dåligt med incitament för äldre med en låg boendekostnad att flytta på sig. Informant B antyder att det har att göra med att det inte är ekonomiskt försvarbart för många äldre att flytta ifrån sin bostad (Informant B; Informant D). Informant C anger att REA-vinstbeskattningen kan vara ett delproblem till bostadsbristen eftersom beskattningen bidrar till minskad rörligheten. En förändring av REA-vinstbeskattningen kan hjälpa till med att lösa upp inlåsnings effekter (Informant C). Men om en tänker ur motsatt perspektiv på att REA-vinstbeskattningen förmodligen är en viktig inkomst för statsapparaten kan det ifrågasättas ifall den bör tas bort. Att lösa upp inlåsnings effekter och främja flyttkedjor borde gå att göra på andra sätt. Utöver detta är det intressant att fundera på vad det innebär att återinvestera sin vinst så som informant A anser och därigenom slippa beskattning (Informant A). Gäller detta all form av återinvestering eller vissa typer och måste hela vinsten återinvesteras eller bara en del? Ifall det bara

är en del så innebär det i teorin att en skulle kunna sälja sin stora villa och köpa en mindre friggbod någonstans och därmed kunna hävda att en har återinvesterat sin vinst och följaktligen slippa undan att skatta för merparten av sin vinst.

Intressant är att informant D påstår att det är ett problem att intresseorganisationerna är för starka eftersom de endast ser till sina medlemmars intressen (Informant D). Vad är det för skillnad på exempelvis Sveriges Byggindustrier och Hyresgästföreningen i det avseendet? Sveriges Byggindustrier är också en organisation för sina medlemmars intressen. Även informant A tycker att det är problematiskt att intressen ställs mot varandra. För att komma ifrån detta framhålls vikten av samverkan och dialog fram (Informant A). En kan ställa sig frågande till hur mycket tilltro en bör sätta till vikten av att prata. Rimligtvis kan lösningen på dålig rörlighet och för lite av vissa typer av upplåtelseformer inte vara att prata med varandra. Under vårt samtal var det tydligt att informant D hade ett marknadsperspektiv på bostadsmarknaden och att lösningen på problemet med för få bostäder var att främja marknadsmekanismerna (Informant D). Detta är inte särskilt förvånande i sig till följd av att denne företräder en privat aktör men det är ändå intressant att resonera kring uttalandet om att intresseorganisationerna är för starka. Ponera att vi låter byggtreprenörerna få spela en central roll för beslutsfattandet om bostadsförsörjningen. Hur skulle det påverka konsumenterna? Jag tror att det skulle innebära en kraftig försämring för dem. Besittningsrätten skulle förmodligen försämrats. Marknadshyror hade förmodligen införts vilket hade lett till större osäkerhet för befintliga hyresgäster och gjort det svårare för andra att ha råd att flytta till en hyresrätt. Både informant C och D anser att ett stort problem med den icke marknadsmässiga hyressättningen är att den leder till instängningseffekter som i sin tur leder till mindre rörlighet eftersom incitamentet för att flytta för de som redan har en bostad med låg hyra i ett attraktivt läge är små. Instängningseffekternas konsekvens på bostadsmarknaden spås dessutom på av att det just nu finns många unga som vill ha en bostad (Informant C; Informant D). Rydenfelt (1950) skriver att en avreglering inte skulle hjälpa till att lösa behovsbristen utan endast den marknadsmässiga. En kan ställa sig frågande till ifall informanterna har begrundat denna distinktion och vad den innebär (Rydenfelt, 1950:62-64).

7 Slutsatser

Även om en kan ifrågasätta värdet av att prata om begreppet bostadsbrist så anser jag ändå att det behövs göras. Framst för att ordet bostadsbrist används som ett enhetligt begrepp och för att det tycks råda viss förvirring om vad begreppet betyder. Det finns ett värde i att ifrågasätta begreppet även om det bör göras med ödmjukhet. En bör dessutom ha i åtanke att även ifall en ifrågasätter någonting så försvinner inte själva effekten av det, människor råkar ändå ut för effekterna. Genom min undersökning så har jag kommit fram till att även om många informanter säger att en behöver angripa bristproblematiken med olika tillvägagångssätt så finns det ändå en konsensus om vad begreppet innehåller. Flera säger att begreppet handlar om utbud och efterfrågan och att bristen finns i hållrummet mellan dessa.

Det är inte en brist i generell bemärkelse men på vissa specifika upplåtelseformer. Anledningen till en specifik brist är att vissa upplåtelseformer erbjuder särskilda grupper i samhället tillträde till bostadsmarknaden i högre grad än vad andra upplåtelseformer gör. Det är framst unga och nyinflyttade som påverkas av att det är bostadsbrist i Sverige. En annan slutsats är att marknadskrafter inte är tillräckliga för att lösa bostadsbrist. Marknadskrafter löser tillgången på ekonomiskt kapital men de löser inte tillgången till andra kapital eller värden. Det behövs det andra system för.

En del av mina informanter menar att det är avregleringen av vår svenska bostadspolitik som är problemet. Samt att stat och samhälle tar alldeles för lite ansvar för bostadsförsörjningen. En slutsats att dra från detta är att avsaknaden av en svensk bostadspolitik nu börjar att märkas samt att ska systemet förändra igen så lär det dröja innan effekterna börjar märkas av. För att komma tillrätta med att vissa upplåtelseformer inte verkas byggas så behövs marknaden regleras. Samt byggföretagen behöver tas ifrån privilegiet att sätta agendan genom att använda argumentet att det är de som står för de ekonomiska riskerna. Vem som ska ta den största risken är dock oklart eftersom det troligtvis blir svårt för den svenska staten att göra på grund av det förmodligen krävs skattemedel för detta.

Åsikterna kring vad som bör göras för att lösa bostadsbrist är motstridiga och många. Baserat på vad som har framkommit i uppsatsen finns det fog att anta att de som administrerar och planerar för bostadsförsörjningen, upplever begreppsförvirring. Det är heller inte oskäligt att anta att olika aktörer emellanåt pratar "förbi" varandra. Eftersom det är viktigt att konsensus råder om vad bostadsbrist innebär är det oroväckande att det förhåller sig så.

En viktig slutsats att dra från denna studie är att traditionella teoribildningar om utbud och efterfrågan inte kan appliceras på varan bostäder. Precis som Bengtsson (1995) anger så kan en inte hur som helst välja att konsumera mindre del av sin bostad ifall hyran eller räntan på lånet går upp. Antingen betalar en hyran eller så får en flytta. Och den som vet hur det är att flytta vet att det är en process en inte gärna sätter igång,

varken när det är nödvändigt eller när det inte är nödvändigt (Bengtsson, 1995:85). Jag anser att det är att göra det alldeles för lätt för sig att applicera teorier kring utbud och efterfrågan på varan bostäder. Mitt resonemang stärks av vad informant F säger om att bristen beror på inom vilket segment av marknaden som en befinner sig. Min tolkning är att informanten menar att en inte bör måla med för stora penseldrag. Det kan råda brist på bostäder men kanske inte på bostadsrätter eller äganderätter. Det blir missvisande att säga att det är brist utan att närmare definiera vilken typ av brist.

Två av informanterna säger i samtalen att de anser att bostadsbristen beror på att staten tar ett för dåligt ansvar och åtminstone en säger att denne tror att den kan lösas med hjälp av ett ökat byggande (Informant A; Informant G). Det är intressant att fundera kring varför Sverige inte har en nationell myndighet som har ansvar för bostadsförsörjningen. Jag förespråkar att vi helt slutar att se på bostadsmarknaden som en marknad. Jag anser inte heller att marknadsmässiga definitioner bör få avgöra ifall det är en brist eller inte. Jag föreslår att bostadsförsörjningen blir en del av välfärden av den anledningen som både Bengtsson (1995) och Informant G pratar om, att det handlar om en rättighet för människor att ha någonstans att bo (Bengtsson, 1995:86-87; Informant G). Är det inte själva vitsen med staten, att den ska verka för att medborgares mänskliga rättigheter efterföljs på ett adekvat sätt?

Jag ställer mig emellertid frågande till uttalandet som informant G gör om bristen kan lösas med ett ökat byggande. Ett byggande av nya bostäder innebär, rimligtvis att ny mark tas i anspråk eftersom att redan exploaterad mark sannolikt inte räcker till för att tillgodose behovet vid nybyggnation av bostäder, antingen för att marken behöver saneras eller för att fastigheten som redan står där är undermålig. Informant G antyder i vårt samtal att denne inte tycker att marknadskrafter och bostadsförsörjningen bör förenas eftersom bristen på bostäder aldrig kan lösas så länge marknadskrafterna tillåts att operera eftersom marknadsekonomin bygger på att det alltid finns en efterfrågan och därmed en brist (Informant G). Jag håller med om detta och det är av den anledningen som jag ifrågasätter hela det svenska systemet kring bostadsförsörjning. Jag anser att vi istället för att tro att marknadskrafterna ska kunna lösa bristen åt oss så bör staten ta större ansvar för bostadsförsörjningen. Jag ställer mig dock frågande ifall staten kan ta det största ekonomiska ansvaret vilket även informant A gör. Jag tror istället att staten behöver reglera bostadsförsörjningen mer och tydliggöra vad staten och samhället förväntar sig av byggföretag och andra privata aktörer (Informant A).

Denna uppsats avslutas med att betona att den här uppsatsens syfte är att visa på att det finns olika perspektiv på begreppet bostadsbrist och att det är viktigt att definiera hur människor som handlägger problem som kan uppstå i samband med bostadsbrist opererar i praktiken. Urvalet är fokuserat till en specifik grupp med informanter men det ger en fingervisning om hur en tjänsteperson eller annan aktör resonerar i det praktiska handlingskedet. På många sätt passar det teoretiska ramverket för att ifrågasätta begreppet bostadsbrist. Men det går emellanåt inte att applicera på

delaspekter av bostadsbrist samt vad mina informanter har trott att bristen beror på. Därför hade det varit fruktbart att applicera ytterligare teorier om systems påverkan på skeenden och fenomen samt dess effekter.

8 Fortsatt forskning

För att bygga vidare på kunskapen som har genererats av denna uppsats föreslår jag att en utformar någon form av effektivitetsmått eller mätverktyg för att mäta resursutnyttjandet av bostadsstocken samt ifrågasätter rådande trångboddhetsnormer med detta. En annan värdefull forskning hade varit att undersöka vilka konsekvenser omvandlandet av hyresrätter till bostadsrätter har fått för rörligheten på bostadsmarknaden. Jag ser också ett värde av att diskutera samt kritisera att dialog och samverkan ses som en lösning på problemet. Hur mycket värde finns det i att föra dialog med varandra om det är så att infrastrukturen för bostadsbyggande inte är tillräcklig?

9 Referenser

9.1 Skriftliga källor

- Bengtsson, Bo (1995). *Bostaden – välfärdsstatens marknadsvara*. Stockholm: Almqvist & Wiksell
- Bengtsson, Bo (1992). *Bostadsbrist – på marknaden och i politiken*. Gävle: Exellan Grafiska
- Berg, Erik. Lindblom, Clara. Thörn, Catharina. Törnquist, Anders (2013). Hemmet och bostadspolitiken. *Fronesis*. Nr. 42-43.
- Boverket (2015). *Behov av bostadsbyggande: Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025*. Karlskrona: Publikationsservice, Boverket internt Rapport 2015:18
- Boverket (2012). *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*. Karlskrona: Publikationsservice, Boverket internt Rapport 2012:18
- Boverket (2014b). *Det svenska hyressättningssystemet*. Karlskrona: Publikationsservice, Boverket internt, Rapport 2014:13
- Boverket (2014a). *Låst läge på bostadsmarknaden – Marknadsrapport*. Karlskrona: Publikationsservice, Boverket internt
- Boverket.se (2016). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*. <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestandet-i-sverige/upplattelseformer/>, 2016-05-16.
- Clark, Eric (2013). Bostadens nyliberalisering och sociala polarisering i Sverige. *Fronesis*. Nr.42-43
- Denscombe, Martyn (2009). *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. Lund: Studentlitteratur
- Lindroth, Marica. Lindberg, Linda-Marie (2010). *En bostadsmarknad på svaj med lyxboenden på kaj – En studie av fenomenet bostadsbrist på hyresmarknaden och dess problem ur aktörernas perspektiv*. Examensarbete på kandidatnivå. Högskolan i Halmstad. Sektionen för ekonomi och teknik.
- Länsstyrelsen (2015). *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2015 – 33 fönster till bostadsmarknaden i Skåne*. Rapport 2015:21
- Malmö stad (2014). *Handlingsplan för bostadsförsörjning*. Rapport
- Malmö stad (2015). *Lägesrapport mars 2015 – Årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen*.
- Mankiw, Gregory N. (1997). *Principles of microeconomics*. Fort Worth: The Dryden Press
- NE.se (2016b) *Realisationsvinstbeskattning*. Nationalencyklopedin. <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/realisationsvinstbeskattning>, 2016-05-16.
- Region Skåne (2006). *Att bo och arbeta i Skåne*.
- Region Skåne (2014). *En bostadsmarknad för alla?*
- Region Skåne (2015). *Skåne som bostadsmarknad för studenter och unga*.

- Rydenfelt, Sven (1950). *Den svenska bostadskrisen – Hur hyresregleringen skapar bostadsbrist*. Stockholm: Natur och Kultur
- Ryen, Anne (2004). *Kvalitativ intervju*. Malmö: Liber AB
- Sahlin, Ingrid (2013). Bostadslöshet som politiskt resultat. *Fronesis*. Nr. 42-43
- Savage, Maddy (2016). The city with 20-year waiting lists for rental homes. *BBC.com*. <http://www.bbc.com/capital/story/20160517-this-is-one-city-where-youll-never-find-a-home>, 2016-05-23.
18 maj. <http://www.bbc.com/capital/story/20160517-this-is-one-city-where-youll-never-find-a-home>, 2016-05-24.
- Trapp, Ylva (2011). *Jag vänder knäna mot varandra – om bostadsbrist, andrahandsboende och återanvända flyttkartonger*. Examensarbete på Masternivå. Konstfack.
- Wendick, Christoffer (2014). Kommunerna: Bostadsbristen är rekordstor. *SVT.se*. 22 februari. <http://www.svt.se/nyheter/inrikes/kommunerna-bostadsbristen-ar-rekordstor>, 2016-04-21.

9.2 Muntliga källor

- A: Samhällsplanerare på Region Skåne, enheten för strategisk fysisk planering
- B: Fastighetsutvecklingschef på AF Bostäder
- C: Marknadsanalytiker på Boverket, Analysavdelningen
- D: Företagsrådgivare på Sveriges Byggindustrier, på BI Syd
- E: Planhandläggare på Länsstyrelsen i Skåne, enheten för samhällsplanering
- F: Planeringssekreterare på Malmö stads stadsbyggnadskontor, strategiavdelningen
- G: Enhetschef på Hyresgästföreningen, Bostadspolitik och kommunikation

Appendix I – Intervjuguide

Intervjuguide

Specificera vad uppsatsen är tänkt att handla om. Specificera hur intervjun är tänkt att gå till – en semi-strukturerad intervju. Fråga om det är okej att respondenten spelas in och förklara att det är för att samtalet ska flyta bättre, och ifall det är okej ifall denne nämns vid namn och citeras ordagrant i uppsatsen. Ljudfilen kommer inte att spelas upp och transkribering kommer inte att vara med i själva uppsatsen.

1. Kan Du berätta kort om vem Du är?
2. Har Du förslag på hur bostadsbrist kan definieras?
3. Ifall vi har en bostadsbrist. Varför har vi det?
4. Hur tycker du att bostadssituationen ser ut i Skåne?
5. Hur tror Du att bostadsbristen kan lösas?
6. Vilken typ av upplåtelseform anser ni att det är störst brist på?
7. Hur upplever du att andra aktörer diskuterar och hanterar den eventuella bostadsbristen? Andra aktörer kan till exempel vara media, andra myndigheter eller berörda aktörer på bostadsmarknaden.

Temat

Bostadsbrist – Vad är det? Varför bostadsbrist?

Det svenska systemet

Hur hanterar andra det eventuella problemet?