

En väl fungerande bostadsmarknad

Sahar Amini

Copyright © Sahar Amini, 2011

Institutionen för Teknik och Samhälle. Avdelningen för Fastighetsvetenskap,
Lunds Tekniska Högskola, Lund.

Lunds Tekniska Högskola
Fastighetsvetenskap
Hämtställe 7
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/11/5237 SE

En väl fungerande bostadsmarknad

A well-functioning housing

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Sahar Amini, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Institutionen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Examinator/Examiner:

Åsa Hansson, Universitetslektor, Institutionen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Nyckelord:

Fastighetsmarknad, Bostadsbrist, bostäder

Keywords:

Property market, housing shortage, housings

Abstract

To have somewhere to live fills a basic need of individuals and it is interesting from many perspectives to study the housing market. A well-functioning housing market is central to a sustainable local and regional development.

The purpose of this essay is to define conditions for a well-functioning housing market and to find out the reasons why there is an imbalance in the housing market. An imbalance in the market can lead to the housing shortage. Therefore, the report will also include housing shortages, what it is, why it occurs and the possible effects that may result from lack of housing. Investigations on the housing shortage will be based on analysis of a housing market survey, which is a survey made by Boverket.

In a well-functioning housing market it should be possible to quickly find a home. This is not a problem for anyone who wants to buy a home, there is a wide selection of homes for sale. But to find a rental apartment in the center of town is not as easy. There is in other words, no housing shortage in the form of buying a home. It is rather central cheap rental apartments there is a shortage of.

For a housing market in balance, there are many variables and actors that needs to interact. The overall responsibilities for the market to work and to meet residents' needs are shared by central and local governments. The state determines the overall policies for the housing market while it is the municipalities' responsibility to manage the detailed planning. To achieve a housing market in balance it requires some new regulatory system, primarily at the state level. So it is time to adopt new approaches and seek measures that are both effective and politically realistic.

Begreppsförklaring

MKB	Malmö Kommunala Bostadsföretag (MKB Fastighet AB)
BME	Bostadsmarknadsenkät
Boplats syd	Malmö kommunala bostadsförmedling

Sammanfattning

Ett boende fyller ett grundläggande behov hos individer och det är ur många perspektiv intressant att studera bostadsmarknaden. En väl fungerande bostadsmarknad är centralt för en hållbar lokal och regional utveckling.

Syftet med denna uppsats är att definiera förutsättningarna för en väl fungerande bostadsmarknad samt att ta reda på orsakerna till varför det råder obalans på bostadsmarknaden. Obalans på marknaden leder till att bostadsbrist uppstår. Därför kommer rapporten även att inkludera bostadsbrist, vad det är, varför det uppstår samt vilka eventuella effekter som kan uppkomma vid bostadsbrist. Undersökningarna om bostadsbrist kommer bland annat att baseras på analyser av Bostadsmarknadsenkäten, som är en enkät som boverket skickar ut för att ta reda på om det råder obalans på bostadsmarknaden.

På en väl fungerande bostadsmarknad ska det vara möjligt att snabbt hitta en bostad. Detta är inget problem för den som vill köpa en bostad, det finns ett brett utbud av bostäder till salu. Men om vill hyra en bostad i en storstadsregion är det inte lika lätt. Det råder med andra ord ingen bostadsbrist i form av att köpa en bostad, utan brist på betalningsförmågan hos människor. Det är snarare centrala billiga hyresrätter det är brist på än bostäder.

För att få en bostadsmarknad i balans är det många variabler och aktörer som ska samspela. Det övergripande ansvaret för att marknaden ska fungera och kunna tillgodose invånarnas behov delas av staten och kommunerna. Genom ramstyrning och generella direktiv bestämmer staten de övergripande reglerna för bostadsmarknaden medan det är kommunernas ansvar att sköta detaljplaneringen. För att få en bostadsmarknad i balans krävs det en del nya regelsystem främst på statlig nivå. Det är alltså dags att ta nya grepp och försöka hitta åtgärder som är både effektiva och politiskt realistiska.

Förord

Detta examensarbete har skrivits under våren 2011. Uppsatsen är det sista momentet i civilingenjörsutbildningen på Lantmäteriprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola.

Jag vill tacka min handledare, Ingemar Bengtsson, för all hjälp under arbetets gång. Jag vill även tacka de som tagit sin tid och ställt upp på intervjuer.

Lund, juni 2011

Sahar Amini

Inhållsförteckning

Abstract	5
Begreppsförklaring.....	7
Sammanfattning	9
Förord	11
1 Inledning.....	15
1.1 Bakgrund	15
1.2 Syfte	15
1.3 Avgränsning	16
1.4 Metod	16
2 Historik.....	17
2.1 Bostadspolitik.....	17
2.1.1 Mål	17
2.1.2 Medel.....	18
2.1.3 Effekter.....	18
3 Bostadsmarknadens förutsättningar och egenskaper.....	19
3.1 4Q modellen	19
3.2 En väl fungerande bostadsmarknad.....	20
3.3 Ett brett utbud av bostäder	21
3.4 En variation av upplåtelseformer	22
3.4.1 Hyresrätt.....	22
3.4.2 Bostadsrätt.....	22
3.4.3 Kooperativ hyresrätt.....	23
3.4.4 Äganderätt	24
3.5 Boende och Demografi.....	25
3.6 Bostadsmarknad utan inlåsning och utestängning	26
3.7 En väl fungerande infrastruktur.....	27
3.8 Ett bostadsbyggande som anpassas till efterfrågan	28
3.9 Integration som motverkar segregation och utanförskap	30
3.9.1 segregationens negativa effekter	31
3.9.2 Åtgärder mot segregation	32
3.10 En väl fungerande marknad i beståndet	33
3.11 Friare hyressättning.....	34

3.12 En ökad konkurrens i byggsektorn.....	35
3.13 Tillgång till information.....	36
3.13.1 Boplats syd.....	37
4 Effekter av bostadsbrist.....	37
4.1 Effekter på arbetsmarknaden och ekonomin.....	37
4.2 Effekter på hushållen.....	38
4.3 Effekter på samhället.....	39
5 Hur mäter man bostadsbrist?.....	41
5.1 Bostadsmarknadsenkät.....	41
5.2 Stadskontoret.....	42
5.3 MKB Fastighet AB.....	42
5.4 Intervju med stadskontoret.....	42
5.5 Intervju med MKB.....	43
5.6 Vad är bostadsbrist?.....	44
6 Analys.....	45
6.1 Hur användbar är BME?.....	45
6.2 Ökad rörlighet - en förutsättning.....	46
6.3 Diskussion.....	48
7 Slutsats.....	49
8 Källförteckning.....	51
8.1 Tryckta källor.....	51
8.2 Rättsliga källor.....	51
8.3 Elektroniska källor.....	52
8.4 Muntliga Källor.....	53

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Denna rapport kommer att behandla vad som kännetecknar en väl fungerande bostadsmarknad samt vad konsekvenser blir av att bostadsmarknaden inte fungerar. En bostad är ett grundläggande behov precis som mat och kläder. Tillskillnad från andra behov så är det inte politiskt acceptabelt att behöva svälta, frysa eller vara utan bostad. Därför är det väldigt viktigt att vi har en väl fungerande bostadsmarknad. En dåligt fungerande bostadsmarknad är ett av de största hindren för tillväxten i storstäderna.

En väl fungerande bostadsmarknad utgör en förutsättning för ekonomisk tillväxt, rörlighet på arbetsmarknaden och för underlättande av integration. Hushållen ska enkelt kunna komma in på bostadsmarknaden och göra bostadskarriär. Det ska finnas en dynamisk koppling mellan arbetsmarknaden och bostadsmarknaden. Det måste alltid finnas en variation av olika upplåtelseformer tillgängliga. Det ska finnas plats för villor, bostadsrätter, ägarlägenheter och hyresrätter. Den över tiden varierande efterfrågan är något som måste kunna mötas av det trögförändrade utbudet.

Detta examensarbete kommer dels att behandla hur en väl fungerande bostadsmarknad fungerar och hur den interagerar med andra marknader. Men den kommer även att handla om bostadsbrist, som uppstår på en dåligt fungerande bostadsmarknad. I dagsläget finns det ingen tydlig definition på vad bostadsbrist är. Rapporten kommer därför att ta upp alternativa tolkningar av begreppet bostadsbrist. För att lättare kunna åtgärda problemen med bostadsbrist krävs det i första hand en tydlig definition av själva begreppet. Alternativa åtgärder för att skapa rörlighet och balans på bostadsmarknaden kommer även att diskuteras i denna rapport. För att kunna lösa de olika problem som uppstår på en dåligt fungerande bostadsmarknad är det väldigt viktigt att i första hand definiera dessa problem och ta reda på hur de uppkommer.

1.2 Syfte

Syftet med denna rapport är att definiera en väl fungerande bostadsmarknad samt att ta reda på orsakerna till varför det råder obalans på bostadsmarknaden. Obalans på marknaden leder till bostadsbrist som i sin tur leder till andra samhällsproblem.

Bostadsmarknadsenkäten är en enkät som används för att mäta bostadsbrist. Bostadsbrist är i sin tur ett mått på hur väl en bostadsmarknad fungerar. Därför kommer uppsatsen även inkludera att försöka ta reda på vad bostadsbrist är, varför det uppstår bostadsbrist och vilka eventuella konsekvenser den kan medföra. Olika åtgärder för att motverka bostadsbrist kommer också att tas upp.

Följande frågor kommer att behandlas i denna rapport:

- Hur uppstår en väl fungerande bostadsmarknad?
- Vilka konsekvenser uppstår då bostadsmarknaden är i obalans?
- Vad är bostadsbrist?
- Vilka åtgärder kan vidtas för att få en bostadsmarknad i balans?

1.3 Avgränsning

Denna rapport kommer inte att behandla bostadsbristen för studenter.

1.4 Metod

Rapporten kommer att inledas med en teoretisk beskrivning av hur en väl fungerande bostadsmarknad ser ut. Därefter kommer även en teoretisk beskrivning av vilka effekter som uppstår på en dåligt fungerande bostadsmarknad. Bostadsbrist är en negativ effekt, som uppstår på en dåligt fungerande bostadsmarknad, och som leder till andra samhällsproblem. Bostadsbrist är ett mått på hur väl en bostadsmarknad fungerar. För att lättare kunna åtgärda problemen med bostadsbrist krävs det i första hand en tydlig definition av själva begreppet, vilket saknas i dagsläget. Därför kommer rapporten att ta upp alternativa tolkningar av begreppet bostadsbrist. Rapporten kommer att avslutas med en analys på olika förslag på åtgärder för att motverka bostadsbrist och för att få en bostadsmarknad i balans.

För att ta reda på vad som kännetecknar en väl fungerande bostadsmarknad och vilka effekter som uppstår på en bostadsmarknad i obalans har information hämtats från redan befintlig teori. Källor som har använts är litteraturstudier, olika rapporter om bostadsmarknaden och internet. Den insamlade informationen från redan befintlig teori har sedan förts ihop med det arbete som utförs av vissa samhällsaktörer som arbetar för att få en väl fungerande bostadsmarknad. Det har genomförts intervjuer med två av dessa aktörer. En av dem är Malmö Stad som hand om bostadsmarknadsenkäten. Frågor har ställts om bostadsmarknadsenkäten för att ta reda på hur Malmö stad mäter bostadsbrist i sin kommun. Den andra aktören är Malmö Kommunala bostäder som förvaltar en tredjedel av bostadsbeståndet i Malmö. Frågor har ställts kring hur de kommunala bostadsbolagen planerar sina nybyggen. Analyser har slutligen gjorts baserat på informationen från teorin samt svaren från intervjuerna. Då det har varit begränsat med resurser och tid har den empiriska undersökningen utförts i Skåne regionen och främst i Malmö.

2 Historik

2.1 Bostadspolitik

Den svenska bostadsmarknaden har under en lång tid präglats av en bostadspolitik som inneburit stark intervention av staten. På senare tid har det dock skett en övergång från omfattande regleringar och subventioner mot mer marknadskonforma lösningar.

Fram till slutet av 1970 talet var bygg och bostadsmarknaden ett tydligt politiskt område. Tanken var att samhället skulle se till att det fanns tillräckligt många bostäder av bra kvalitet och till rimliga priser. För att uppfylla sina mål använde staten sig utav skatteregler, finansieringslösningar, riskutjämning, subventioner och hyresregleringar.¹

Under 1950- och tidigare delen av 1960-talet flyttade allt fler människor till de större tätorterna. Sverige led av svår bostadsbrist och de bostäder som fanns höll ofta låg standard. För att åtgärda problemet tillsattes 1959 en utredning, den så kallade Bostadsbyggnadsutredningen. Det infördes även en ny byggnadsstadga med rikstäckande regler för byggandet. Utredningen visade ett bostadsbyggnadsbehov på 1,5 miljoner lägenheter 1960–1975. Baserat på utredningens slutbetänkande Höjd bostadsstandard beslöt riksdagen 1965 att en miljon lägenheter skulle uppföras under de närmaste tio åren, fram till och med 1974.²

Idag ser de politiska förutsättningarna annorlunda ut. Bostadsproduktionen sker på marknadsmässiga villkor, där byggherren står för risktagandet. Fortfarande är dock bostadsmarknaden mer reglerad än andra marknader. De stora kommunala bostadsföretagen finns kvar, hyressättningen är reglerad och kommunerna har fortfarande planmonopol, alltså ensamrätt att utforma planer för användningen av mark inom kommungränserna.

Bostadspolitik kan beskrivas som de åtgärder politiker fattar beslut om för att styra utfallet på bostadsmarknaden i önskvärd riktning. Bostadspolitik kan avgränsas utifrån bostadspolitiska mål, bostadspolitiska medel och bostadspolitiska effekter.³

2.1.1 Mål

”Målet för området Bostadsmarknad är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.”⁴

¹ Lind & Lundström, 2007, Bostäder på marknadens villkor s.14

² <http://sv.wikipedia.org/wiki/Miljonprogrammet>

³ Lind & Lundström, 2007, Bostäder på marknadens villkor s.12-13

⁴ prop 2009/2010:1

Så formulerar regeringen det övergripande målet för området Bostadsmarknad i budgetpropositionen för 2011.

I rapporten *Bostadspolitiska förändringar i Europa* beskriver Andersson m.fl. hur de bostadspolitiska målen, medlen och effekterna hänger ihop. Det övergripande målet kan förtydligas i två konkreta mål. Först ett mål som är relaterat till god tillgång på bostäder och sedan ett mål om rimliga boendekostnader.⁵

2.1.2 Medel

En bostadspolitisk intervention syftar till att påverka marknaden genom att skapa en effekt, vilket ska leda till att dessa två mål uppnås. Därför kan interventioner utformas på olika sätt och vara avsedda att få effekter på olika delar av bostadsmarknaden. Interventionerna på bostadsmarknaden kan delas upp i skatter, subventioner och regleringar.⁶

2.1.3 Effekter

Effekterna av de bostadspolitiska interventionerna ska bidra till att målen uppfylls. Sambandet mellan interventionerna, de avsedda effekterna och målen beskrivs nedan.

Målet om god tillgång på bostäder tolkas av Andersson m.fl. som att det finns mål uppsatta för nyproduktionens ökning och i vissa fall vem nyproduktionen ska riktas till. Nyproduktionen påverkas av utbud och efterfrågan, främst genom byggkostnaderna och boendekostnaderna. Bostadspolitiska interventioner, som ränteavdrag och subventioner till byggandet avser att skapa en högre nyproduktion genom att utgifterna för att bygga nytt minskar. Skattelättnader och subventioner påverkar även nyproduktionens utformning, vilken upplåtelseform som produceras, och därmed även andelen bostäder i hyresfastigheter. Hyresregleringar är exempel på en intervention som påverkar nyproduktionen. Regleringen ger en lägre vinstmarginal, på grund av lägre hyror, och minskar därmed incitamenten för produktion av hyresfastigheter. Förändrade skatter och subventioner påverkar även efterfrågan genom att boendekostnaderna förändras, vilket kan ha en effekt på nyproduktionen.

Målet om rimliga boendekostnader kan tolkas som att interventionerna ska ge effekter på pris- och hyresutvecklingen. Hyra påverkas av utbudssidan, genom byggkostnaderna och pris av efterfrågesidan, genom boendekostnaderna. Subventioner och skatter leder till högre eller lägre hyror och priser, genom bland annat ändrade byggkostnader. Ett exempel är att huspriserna minskar genom att fastighetsskatten ökar boendekostnaderna, vilket minskar betalningsviljan. Ökade bostadsbidrag är ett exempel på en intervention som kan leda till högre hyror, eftersom det finns möjligheter för hyresvärden att höja hyran utan att

⁵ Andersson m.fl., 2004, *Bostadspolitiska förändringar i Europa* s.5

⁶ Andersson m.fl., 2004, *Bostadspolitiska förändringar i Europa* s.5

boendekostnaderna för hyresgästen ökar. Även regleringar kring finansiering och markplanering har en indirekt påverkan på hyror och priser via byggkostnaderna.⁷

3 Bostadsmarknadens förutsättningar och egenskaper

Detta kapitel kommer att behandla de förutsättningar och egenskaper en väl fungerande bostadsmarknad bör ha.

3.1 4Q modellen

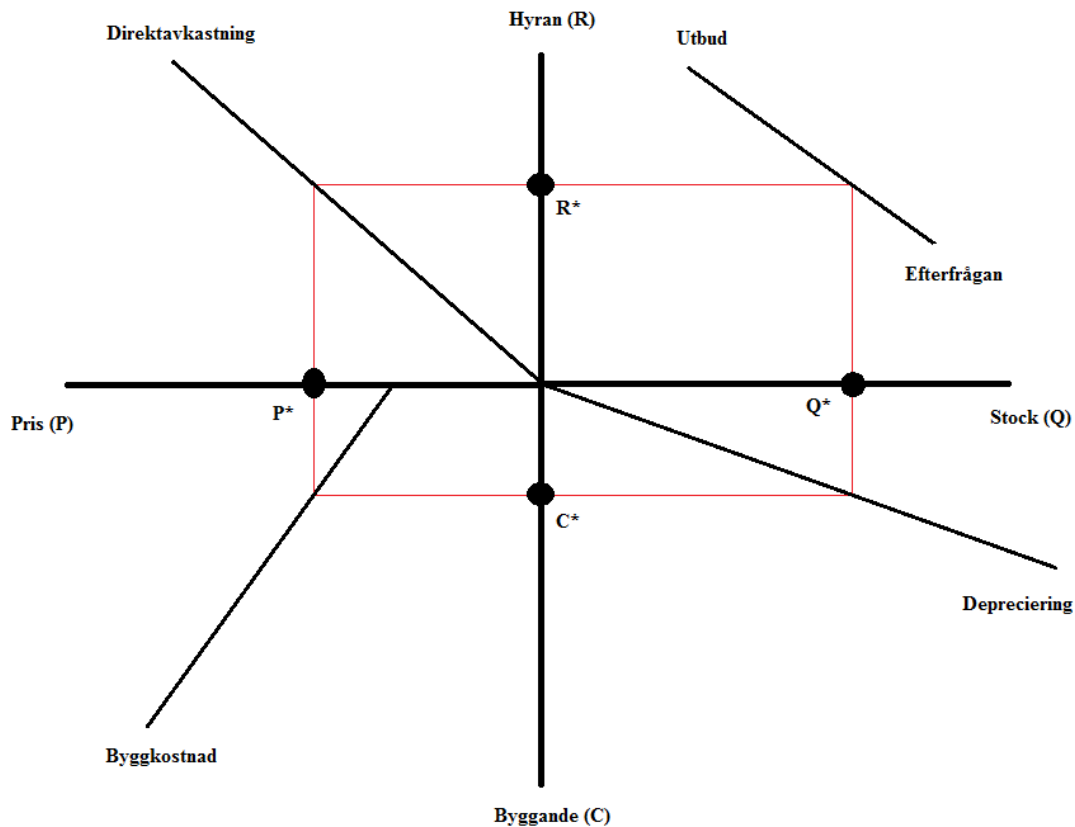


Diagram 1. 4Q-modellens uppbyggnad.

Hur en fastighetsmarknad med fastigheter som en marknadsvara fungerar kan förklaras av Di Pasquale & Wheatons Fyrkvadrantsmodell. Den beskriver hur fastighetsmarknaden inte bara består utav en marknad utan är beroende av en rad olika sammanlänkade marknader. Dessa marknader är hyresmarknaden,

⁷ Andersson m.fl., 2004, Bostadspolitiska förändringar i Europa s.6

tillgångsmarknaden och bygginvesteringsmarknaden. I modellen delas dessa upp i fyra kvadranter där den fjärde kvadranten visar nettobyggandet. Diagrammet är användbart för att undersöka effekterna på den långsiktiga marknadens jämvikten.

Hyresmarknaden är uppdelad i flera olika delmarknader. Skillnaden mellan dessa kan bero på var en fastighet är belägen eller vilken användning den har. Gemensamt för alla delmarknader är att de består av ett utbud i form av fastighetsägare som hyr ut delar av sina fastigheter och en efterfrågan i form av människor som behöver någonstans att bo eller företag som behöver ett ställe att driva sin verksamhet. Detta är förutsättningen för en fungerande marknad. Förändringar av efterfrågan på hyresmarknaden, som till exempel fler sysselsatta eller högre inkomster, gör att det ger utslag på både kort och lång sikt för hela fastighetsmarknaden.

Priset på tillgångsmarknaden beror på efterfrågan och utbudet. Priset på en fastighet bestäms av hyran och direktavkastningskravet vilket innebär att tillgångsmarknaden är direkt kopplat till hyresmarknaden.⁸

3.2 En väl fungerande bostadsmarknad

Bostadsmarknaden är en utomordentligt viktig marknad. En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för samhällets tillväxt och framåtskridande, för rörligheten på arbetsmarknaden samt för integrationen i samhället. Vi ska, snabbt och till ett rimligt pris, kunna finna den bostad som passar oss i livets olika faser. På en fullvuxen bostadsmarknad ska det finnas en variation av upplåtelseformer. Det ska finnas plats för villor, bostadsrätter, ägarlägenheter och hyresrätter.

För att beskriva en väl fungerande marknad kan bilmaknaden användas som ett exempel. Bilmaknaden kännetecknas av ett brett utbud av bilar med olika egenskaper som passar olika individers ekonomiska förutsättningar. Bilar ägs ofta, men de kan även hyras under kortare eller längre perioder. En väl fungerande bostadsmarknad kan i princip definieras på samma sätt som bilmaknaden. Det ska finnas ett brett utbud och det ska vara lätt för konsumenten att informera sig om vilket utbud som finns.⁹

En väl fungerande bostadsmarknad beskrivs av Lundström m.fl. med följande punkter (utan rangordning)¹⁰:

- Ett brett utbud av bostäder.
- En bostadsmarknad utan inlåsning och utestängning.
- En väl fungerande infrastruktur.
- Integration som motverkar segregation och utanförskap.

⁸ Geltner m.fl., 2007, Commercial Real Estate Analysis & Investments s.25-27

⁹ Lind & Lundström, 2007, Bostäder på marknadens villkor s.15

¹⁰ Lundström m.fl., 2007, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt s.6

- En väl fungerande marknad i beståndet.
- Ett bostadsbyggande som anpassas till efterfrågan.
- Bra tillgång till information.

3.3 Ett brett utbud av bostäder

I rapporten *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt* diskuterar Lundström m.fl. hur viktigt det är med ett utbud som matchar efterfrågan. De menar att en långsiktig hållbar bostadsmarknad går ut på att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Utbudet av bostäder och väl fungerande boendemiljöer är viktiga egenskaper för att en region eller stad ska betraktas som en attraktiv plats att bosätta sig på. Attraktiviteten kan förväntas öka om staden alltid kan erbjuda sina invånare ett attraktivt boende som passar hushållens preferenser och plånböcker.

Bostadsbehovet är något som växlar över tiden. Befolkningens storlek och demografiska sammansättning påverkar vilka behov och efterfrågan som finns på bostadsmarknaden. Det är flera demografiska faktorer som påverkar bostadsmarknaden. En av dem är den stora invandringen som gör att många nya hushåll behöver en bostad. En annan grupp som utgör helt nya hushåll på bostadsmarknaden är unga som flyttar hemifrån. När exempelvis antalet ungdomar ökar under vissa år som en följd av stora barnkullar, så stiger också behovet av bostäder. Samtidigt utgör en allt större andel av befolkningen pensionärer, till följd av det höga barnafödandet kring mitten av 1940-talet, vilket gör att många hushåll som tidigare utgjorde en hel familj nu består av en eller två personer i pensionsåldern.

Hur stort det totala behovet slutligen blir bestäms av hushållsbildningen som styrs av hur många som flyttar samman, in- och utflyttning, när man väljer att bilda familj samt antalet skilsmässor. Bakom dessa mönster för hushållsbildning ligger makrofaktorer som tillväxt och arbetsmarknad, men också mikrofaktorer som en väl fungerande lokal bostadsmarknad.

Befolkningens ålderssammansättning har också betydelse för den ekonomiska tillväxten. Förutsättningarna för en god ekonomisk tillväxt är som allra störst då andelen personer i yrkesverksam ålder (18–65 år) är hög. Men för att det faktiskt ska ske en ekonomisk tillväxt måste en förväntad tillväxt i sysselsättningen kunna mötas med ett attraktivt bostadsutbud. En stad eller ort ska kunna erbjuda attraktiva bostäder och boendemiljöer för både den nuvarande befolkningen och för inflyttare. På bostadsmarknaden ska det alltid finnas alternativ som skapar rörlighet i beståndet. Hushållen måste kunna flytta när bostadsbehoven eller förutsättningarna för boendet ändras. I regioner med allt för stor brist på bostäder riskerar hushållen att låsas fast i en bostad eftersom det saknas alternativ att flytta till.

Städer som vill växa måste hela tiden ha ett utbud av bostäder och boendeformer som matchar med vad som efterfrågas. Det måste alltid finnas ett bostadsutbud som är anpassat till de målgrupper som de växande städernas företag efterfrågar.¹¹

3.4 En variation av upplåtelseformer

I Sverige finns det fyra upplåtelseformer för bostäder: *hyresrätt*, *kooperativ hyresrätt*, *bostadsrätt* och *äganderätt*. Genom att det finns olika upplåtelseformer ökar valmöjligheterna och effektiviteten på marknaden. För en väl fungerande bostadsmarknad krävs det en viss rörlighet mellan de olika upplåtelseformerna, främst för boende i hyresrätt eftersom de har den högsta rörligheten

Det är viktigt att vara medveten om vad som gör att en viss upplåtelseform passar till ett visst hushåll i ett visst skede av livet. Även upplåtelseformens roll och sidoeffekter är viktiga att ha kännedom om.¹²

3.4.1 Hyresrätt

Hyresrätt kallas den upplåtelseform av en bostad där en hyresgäst varaktigt hyr bostaden av en hyresvärd.

Begreppet hyresrätt kan delas in i två kategorier, den kan vara antingen privat eller kommunal. De privata fastighetsbolagen styrs till stor del av ett vinstintresse medan allmännyttan i grunden är tänkt att styras utan vinstintresse. Den 1 januari 2011 trädde dock en ny lag i kraft som säger att även de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer.¹³

Som innehavare av en hyresrätt som har du ett besittningsskydd. Det innebär att det måste finnas saklig grund för att motivera en vräkning.

För att kunna hyra ut sin lägenhet i andrahand måste man ha tillstånd från hyresvärden.

3.4.2 Bostadsrätt

Bostadsrätt, även kallad insatslägenhet, är en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening äger rätten att nyttja en bostadslägenhet mot ersättning för obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls. Bostadsrättshavaren äger inte fastigheten, utan har en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten. Av denna anledning har inte en bostadsrättsinnehavare rätt att göra ingrepp i sin lägenhet utan inskränkningar. Som

¹¹ Lundström m.fl., 2007, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt s.6-9

¹² Lind & Lundström, 2007, Bostäder på marknadens villkor s.24

¹³ prop 2009/10:185

beräkningsgrund för årsavgiften används vanligen insats eller andelstal. Andelstalet talar om bostadsrättens andel av föreningens tillgångar och skulder

Som ägare till en bostadsrätt kan man andrahandsupplåta sin lägenhet. Förutsättningarna för andrahandsupplåtelse är att bostadsrättsföreningen underrättas och godkänner upplåtelsen, samt att tidsperioden är begränsad.

Endast bostadsrättsföreningen får upplåta en bostadsrätt. Efter det att föreningen upplåtit en bostadsrätt kan bostadsrättshavaren överlåta bostadsrätten (dvs. ”sälja” lägenheten). Om bostadsrättshavaren struntar i sina skyldigheter gentemot föreningen kan bostadsrätten förverkas. Föreningen kan sedan bjuda ut bostadsrätten på den öppna marknaden.¹⁴

3.4.3 Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt är en upplåtelseform vilken kan beskrivas som en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. I den kooperativa hyresrätten hyr hyresgästen sin lägenhet på ungefär samma villkor som en vanlig hyreslägenhet. Skillnaden är att hyresgästen hyr av en ekonomisk förening, en kooperativ hyresrättsförening. En person i varje hushåll måste vara medlem i föreningen och har en röst vid föreningsmötena. På så sätt har hyresgästerna stort inflytande över sitt eget boende och område. Bland annat bestämmer man gemensamt om skötsel och underhåll.

Medlemmarna i föreningen betalar både en medlemsinsats och en upplåtelseinsats. Vad beloppen är varierar från förening till förening. Om man lämnar föreningen får man tillbaka upplåtelseinsatsen, men däremot inte medlemsinsatsen. Hyresgästen kan inte sälja sin hyresrätt.

Den avgörande skillnaden mellan bostadsrätt och kooperativ hyresrätt är att det i bostadsrätten finns en koppling mellan medlemmarnas andel i föreningen och nyttjanderätten. Detta möjliggör att man kan köpa och sälja nyttjanderätten i föreningen. I vissa fall kan priserna för bostadsrätter trissas upp rejält. De höga bostadspriserna kan på grund av detta stänga ute många från möjligheten att förvärva en bostadsrätt. I en kooperativ hyresrätt finns ingen koppling mellan medlemmens andel i förening och nyttjanderätten vilket innebär att nyttjanderätten inte heller kan köpas och säljas. Den kooperativa hyresrätten ger därmed utrymme för en spekulationsfri äganderättsform.

Den kooperativa hyresrättsföreningen kan i varierande grad ansvara för teknisk och ekonomisk förvaltning. Medlemmarna bestämmer själva vad och hur mycket av förvaltningen de ska utföra. Arbetsfördelningen mellan bostadsföretaget och föreningen regleras genom ett förvaltningsavtal.

¹⁴ <http://sv.wikipedia.org/wiki/Bostadsr%C3%A4tt>

Det finns två modeller för kooperativ hyresrätt, ägarmodellen och hyresmodellen. För det allmännyttiga bostadsföretaget är det hyresmodellen som är intressant. Där hyr den kooperativa hyresrättsföreningen huset/lägenheterna av bostadsföretaget och hyr därefter ut lägenheterna till medlemmarna. Villkoren för uthyrningen av fastigheten regleras med ett blockhyresavtal mellan bostadsföretaget och den kooperativa hyresrättsföreningen. I ägarmodellen äger föreningen huset och då har inte bostadsföretaget någon självklar uppgift.¹⁵

3.4.4 Äganderätt

Med en ägarlägenhet äger man en specifik lägenhet i en fastighet på samma sätt som man äger ett hus eller ett radhus. Som en lagfaren ägare har man också samma rättigheter som en ägare till ett hus. Det innebär att man till exempel kan självständigt överlåta, pantsätta eller hyra ut lägenheten på samma sätt som ett småhus, vilket är en väsentlig skillnad jämfört med att äga en bostadsrättslägenhet. Det krävs ingen förening för att sköta själva fastigheten, utan en samfällighet för att sköta och underhålla de gemensamma utrymmena. Det krävs en högre kapitalinsats vid köp av en ägarlägenhet i jämförelse med en bostadsrätt, eftersom den del av lånet som i dagsläget läggs på bostadsrättsföreningen istället kommer att läggas på lägenhetsinnehavaren. Beroendet av föreningens ekonomiska stabilitet spelar en mindre roll, vilket också ger ett tryggare ägande boendet.

Ägarlägenheter kan främst bildas genom nyproduktion, men även i vissa fall genom ombyggnad av äldre byggnader till flerbostadshus. I det senare fallet får det aktuella utrymmet inte ha använts som bostadslägenhet under de senaste åtta åren. För att få bilda ägarlägenheter krävs minst tre sådana lägenheter i en sammanhållen enhet, resten kan alltså vara t.ex. hyresrätter. Boendeformen ägarlägenheter är mycket vanlig utomlands. Australien, Japan och USA har haft ägarlägenheter under lång tid. Även i Europa är det vanligt att man äger sina egna lägenheter.¹⁶

För andrahandsupplåtelse av fastigheter finns i Sverige idag inga juridiska begränsningar.¹⁷ Det är något som direkt skiljer ägarlägenheter från bostadsrätten. Uthyrningsfriheten innebär att fastighetsägaren själv väljer till vem, när och hur länge ägarlägenheten ska hyras ut. I regeringens förslag till riksdagen, som lades fram i slutet av november 2008, föreslås en för ägaren oinskränkt rätt att andrahandsupplåta ägarlägenheter.¹⁸

¹⁵http://www.sabo.se/kunskapsomraden/boende_och_sociala_fragor/koop_hr/Sidor/vad_ar.asp

x

¹⁶ <http://www.omboende.se/sv/Kop1/Agarlagenheter/>

¹⁷ SOU 2002:21 s.169

¹⁸ prop 2008/09:91 s.98

3.5 Boende och Demografi

I rapporten *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt* beskriver författarna hur en väl fungerande bostadsmarknad bör erbjuda en mångfald av boendeformer och samtidigt tåla demografiska förändringar. Det måste hela tiden finnas ett bostadsutbud anpassat till hushållens behov och preferenser vad det gäller upplåtelseformer, lägen, bostadstyper och inte minst boendekostnader.

Önskningarna om hur vi vill bo skiftar med livets olika skeden, då våra behov och krav på boendet förändras med ålder, familjestorlek och karriärläge.

Ungdomar och studenter som flyttar till sin första bostad väljer vanligtvis en liten hyresrätt, oftast på grund av deras låga betalningsviljan vilket beror på deras låga inkomst. De vill dessutom kunna vara rörliga på arbetsmarknaden. Unga hushåll och personer i början av sin yrkeskarriär har ofta även specifika önskemål gällande lägenhetens belägenhet. Det man främst önskar är lägenheter i centrala lägen med närhet till service- och nöjesutbud. Den typen av lägenheter i form av hyresrätter med förstahandskontrakt finns sällan på den öppna marknaden.

Att köpa en bostadsrätt kräver oftast stora kapitalinsatser och bolån. Detta kan få ungdomar att tacka nej till en utbildning och även avskräcka många som rekryteras med tidsbegränsade anställningar. Med en alltför osäker ekonomi har dessa hushåll oftast inte råd att investera i en bostadsrätt. Att bo med hyresrätt i innerstaden ger större flexibilitet, man är inte bunden till hyresrätten på samma sätt som om man har en villa eller en bostadsrätt. Därför är hyresrätten oftast ett attraktivt boendialternativ bland unga och studenter.

Ett nästa steg är det lite större boendet som uppkommer i samband med familjebildning. Småbarnsfamiljer prioriterar främst storlek och läge. Det mest attraktiva läget blir då markbostäder nära natur, det vill säga ofta småhus, belägna i halvcentrala lägen eller lugna ytterområden. Viktiga parametrar som dessa hushåll tar hänsyn till är närheten till daghem, skolor och kommunikationer.

I ett senare skede, när barnen flyttat hemifrån, är det många som flyttar från villan eller radhuset till ett mer centralt beläget boende i form av hyresrätt eller bostadsrätt. Oftast flyttar man på grund av att man inte längre har samma behov av egna hemets stora utrymmen samt att man hellre prioriterar faktorer som tillgänglighet och service. Pensionärer värdesätter närhet till service samtidigt som deras betalningsvilja sjunker på grund av att inkomsten minskar.

Åldersfördelningen har alltså en stor inverkan på den samhällsplaneringen av bostadsbyggande. Bostadsmarknaden behöver ett mycket varierat bostadsutbud som möter efterfrågan, både nu och i framtiden. Ett utbud som i stort sett omfattar alla hustyper, upplåtelseformer, lägen, storlekar och prisnivåer.

Ett otillräckligt bostadsutbud kan hämma näringslivets tillväxt på orten. Detta gäller inte bara kvantitativ brist på bostäder, utan även att det inte finns ett tillräckligt varierat utbud med hänsyn till olika gruppers behov, betalningsförmåga och värderingar. Oftast är möjligheten att kunna få en bostad en avgörande faktor för flyttning till annan ort. Om det inte finns några bostäder som är anpassade till de egna behoven så flyttar man inte. En fungerande och flexibel arbetsmarknad, där utbudet möter efterfrågan, bygger på en väl fungerande bostadsmarknad.¹⁹

3.6 Bostadsmarknad utan inlåsnings och utestängning

”En bostadsmarknad utan inlåsnings och utestängning är en marknad med låga transaktionskostnader, god information och incitament för hushållen att i olika faser av livsrytmen byta bostad – förutsättningar för rörlighet ska finnas. Rörlighet förutsätter i sin tur att det över bostadsmarknadens alla delmarknader finns en vakans som möjliggör bostadsbyten.”²⁰

Så sammanfattar en studie gjord av Nutek behoven på bostadsmarknaden, vad gäller transaktionskostnader och utbud.

Enligt statens bostadskreditnämnd inkluderar transaktionskostnader alla typer av kostnader som är kopplade med att söka och teckna avtal om en ny bostad och eventuellt avveckla en tidigare. Transaktionskostnader omfattar olika sök- och informationskostnader, förhandlings- och avtalskostnader, övervakningskostnader, registrerings- och försäkringskostnader, skattekonsekvenser med mera.

Vid försäljning av det ägda boendet kan höga transaktionskostnader (skatt på realisationsvinst, stämpelskatt och mäklararvoden) skapa inlåsnings effekter med minskad rörlighet som följd. Små förändringar av transaktionskostnader kan få stora effekter på rörligheten. De höga transaktionskostnaderna vid ägande av boende minskar rörligheten och försämrar därmed matchningsprocessen på arbetsmarknaden.

Även hyresrätten är förenad med transaktionskostnader. Detta kan ses av de långa kötiderna och den bristfälliga informationen som finns kring lediga hyresrätter, vilket gör bostadssökandet väldigt tidskrävande. De höga transaktionskostnaderna i kombination med hyresreglering kan bidra till att det uppstår svarta marknader, särskilt i attraktiva områden.²¹

Boende i hyresrätter har den högsta rörligheten på en väl fungerande marknad. Med tiden har det blivit allt vanligare att det byggs färre hyresrätter och att hyresrätterna i de större städernas centrala delar i högre utsträckning omvandlas till bostadsrätter.

¹⁹ Lundström m.fl., 2007, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt s.6-9

²⁰ Lundström m.fl., 2007, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt s. 9

²¹ Statens bostadskreditnämnd, 2008, Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt s.4-5

Det innebär att förutsättningarna för rörlighet minskar eftersom transaktionskostnaderna på bostadsmarknaden är högre i det ägda boendet.

Långa kötider på hyresrätter och de höga priserna på bostadsrätter och egnahem hämmar inflyttningen till storstadsregionerna. Detta bidrar till utestängningseffekter på bostadsmarknaden. Bristen på bostäder till sådana priser som de inflyttade grupperna har råd med riskerar att skapa en barriär för flytt mellan regioner.²²

3.7 En väl fungerande infrastruktur

En väl fungerande bostadsmarknad där hushållen kan finna en bostad efter behov och önskemål är starkt kopplat till en väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik som ger möjligheter att pendla inom en allt större arbetsmarknadsregion. Möjligheterna att pendla till jobbet minskar i vissa fall bostadsbristen och utvidgar möjligheterna att hitta ett arbete. Samtidigt kan det hjälpa till att lindra känsligheten för konjunktursvängningar i en region.

Möjligheten att kunna flytta mellan olika regioner har alltid varit en viktig faktor för samhällets ekonomiska utveckling. Dels för att öka produktiviteten men också för att byta arbetslöshet mot arbete. Med en växande befolkning ökar kraven på att infrastrukturen byggs ut. Vi rör oss över allt större ytor i vardagens arbetspendling och fritidssysselsättningar. Det ska därför finnas möjlighet för alla hushåll, även de utan bil, att utföra vardagssysslor.²³

Under senare år har den geografiska rörligheten ökat alltmer. Enligt den statliga utredningen om flyttning och pendling i Sverige har vi nu nått en punkt där flyttningen är förhållandevis hög och pendlingen över lokala arbetsmarknadsgränser mer än fördubblats under de senaste tre decennierna. Det är främst yngre personer som flyttar, medan pendlingen har ökat bland alla åldersgrupper.²⁴ Med dagens förbättrade infrastruktur har pendling ersatt flyttningarna på de regionala arbetsmarknaderna. Detta har inneburit att de lokala arbetsmarknaderna har blivit färre och större. Förbättrade kommunikationer och ökade pendlingsmöjligheter har lett till att allt fler människor innefattas av stadsregioner. Dessa hushåll kan i och med detta arbeta och även ha tillgång till storstädernas utbud av service och nöjen utan att nödvändigtvis vara bosatta där.

Regionförstoring innebär att vi i ökande utsträckning kan förflytta oss över stora avstånd under en och samma dag; till arbetet, lämna och hämta barn i skola eller på dagis, för att handla, utföra ärenden eller utöva fritidsaktiviteter. Regionförstoring bidrar till ekonomisk tillväxt genom att företag kan rekrytera medarbetare som bor längre ifrån arbetsställena. Rörligheten på arbetsmarknaden ökar och företagen kan växa lättare.

²² Lundström m.fl., 2007, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt s.9-10

²³ Björklund, 2010, Bostadsmarknadsanalys Skåne 2010 s.24

²⁴ SOU 2007:35 s.11

Genom regionförstoring har boende och arbete blivit allt mer geografiskt åtskilda. Med förbättrade kommunikationer har arbetsplatsens läge inte längre samma betydelse för hushållens val av bostadsort. Detta förhållande kan lösa en del problem med bostadsbrist på vissa orter. En storstadsregion ska kunna erbjuda en väl fungerande infrastruktur i samband med hög takt av bostadsbyggande för att undvika de problem som kan uppkomma i en växande urban region i form av trängsel och ökade levnadsomkostnader.²⁵

3.8 Ett bostadsbyggande som anpassas till efterfrågan

För att kunna analysera efterfrågan av bostäder är det viktigt att först definiera vilken typ av vara bostäder utgör. Detta diskuterar Chrigström i sin rapport *Ålder och Bostad*. Konsumtionen av vissa varor ökar i takt med att inkomst och förmögenhet ökar medan andra varor inte påverkas alls och en del konsumeras till och med mindre. Bostäder är en av de viktigaste varorna som finns, alla människor efterfrågar tak över huvudet i någon form. Den stora majoriteten av Sveriges befolkning har idag en bostad, även om många skulle önska att t.ex. bo större eller på en mer attraktiv plats. Efterfrågan av bostäder är kopplad till befolkningens boendepreferenser. En inkomstökning leder till större möjligheter att konsumera och huruvida denna inkomstökning leder till att individen efterfrågar en bättre bostad är en viktig fråga. Vi kan med andra ord konstatera att alla efterfrågar en bostad och att en inkomstökning förändrar denna efterfrågan efter befolkningens preferenser. En inkomstökning leder till att vi konsumerar mer av varan vilket i sin tur leder till en ökad efterfråga på attraktiva bostäder på marknaden.

Den ekonomiska tillväxten har en direkt inverkan på befolkningens köpkraft och därmed även på efterfrågan av bostäder. Det finns två avgörande faktorer som leder till ekonomisk tillväxt. Den ena är att befolkningens produktion och konsumtion per capita ökar. Detta kan uppnås genom att befolkningens marginella produktivitet ökar, t.ex. genom utbildning, ny teknologi och fler jobb. Människor får på så sätt mer pengar och att deras konsumtionsmöjligheter växer. Detta behöver inte leda till att fler bostäder byggs om utbudet i ursprungsläget matchade behovet. Den växande efterfrågan kommer i ett sådant scenario istället leda till att hela efterfrågeökningen resulterar i måttligt högre bopriser som matchar inkomstökningen. Den andra anledningen till ekonomisk tillväxt är att befolkningen växer. En stigande befolkningstillväxt förutsätter dock att det skapas nya arbeten. Även om nationens samlade förmögenhet i detta fall ökar så betyder detta inte att vi blir individuellt rikare. Det finns nu fler individer som efterfrågar produkter även om de inte är marginellt rikare. Då antalet individer som efterfrågar bostad nu har ökat sätts det press på bostadsbyggandet och vi kan förvänta oss att fler bostäder byggs samtidigt som prisstegringen blir begränsad. Exempelen ovan bygger på att utbudet av bostäder matchar behoven.

²⁵ Lundström m.fl., 2007, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt s.11

Om vi istället förutsätter att det råder brist på bostäder så kommer en ekonomisk tillväxt leda till stigande bostadspriser oavsett om tillväxten beror på stigande inkomster eller växande befolkning. Vid bostadsbrist ökar priserna då efterfrågegapet ökar och fler människor försätts i en desperat situation vilken tvingar dem att spendera en större del av sin disponibla inkomst för att hitta en bostad.²⁶

I rapporten *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt* menar Lundström m.fl. att om bostadsbyggandet är för lågt kan det få konsekvenser för samhället. Städer riskerar att tappa sin konkurrenskraft på grund av att företagens produktionskostnader och priser stiger och det blir även svårare att rekrytera ny kompetent personal.

Behovet av bostäder måste tillgodoses både för den regionala och ekonomiska tillväxten. Vad som byggs, var det byggs och kvaliteten i det som byggs är viktiga förutsättningar för en god livsmiljö. Det kan ofta vara så att en kommun som generellt sett inte har bostadsbrist ändå inte har de bostäder som efterfrågas. Därför är det viktigt att utbudet anpassas till efterfrågan, vilket görs bäst med en väl fungerande planprocess.

För att en stad ska kunna fungera krävs det att bostadsutbudet matchar efterfrågan. Om det inte gör det skapar det problem för inflyttare, hushåll med låga inkomster och för personer som vill byta bostad. Efterfrågan på bostäder påverkas av befolkningsutveckling, hushållsbildning samt hushållens inkomster. Dessa faktorer påverkas i sin tur av sysselsättnings- och näringslivsutveckling.

Bostadsbyggande hänger samman med frågor om hur en hållbar stadsutveckling ska uppnås. I slutändan handlar det om att skapa en attraktiv region som kan locka till sig människor och företag. Ett bostadsbyggande som är anpassat till efterfrågan får flera goda följder för samhällsekonomin:

- Bostadslösningar som är bättre anpassade till hushållets behov förbättrar förutsättningarna för att delta i arbetslivet.
- Hushåll behöver inte spendera lika mycket tid och kraft för att försöka hitta en bostad utan kan istället ägna sig åt produktivare verksamhet.
- Företag kan lättare rekrytera folk om det finns tillgängliga bostäder, och kan på så sätt expandera snabbare.
- Man får en större rörlighet på arbetsmarknaden.
- De ekonomiskt svagaste grupperna i samhället får det enklare. Studenter kan exempelvis lösa sina bostadsproblem och därmed koncentrera sig på sina studier.

²⁶ Chrigström, Ålder och Bostad- Kopplingar mellan demografi och prisutvecklingen på Stockholms bostadsmarknad s.12-13

Det är idag väldigt svårt att få tag på vissa typer av bostäder i många storstadsregioner. Detta kan bero på dels förhållanden i beståndet och dels i processen men även förutsättningarna för nyproduktionen. Svårigheten att få tag på en viss typ av bostad kan bero på följande faktorer:²⁷

- Hyressättningen i det befintliga beståndet samt vid ny- och ombyggnad.
- Otillräcklig tillgång till byggbar mark.
- Kommunernas utveckling av nya byggrätter.
- Otillräcklig utbyggnad av infrastruktur.
- Inlåsnings effekter till följd av bland annat hyressättnings- och beskattningssystem.
- Nyproduktionens inriktning och korta flyttkedjor.

3.9 Integration som motverkar segregation och utanförskap

Segregation innebär att olika befolkningsgrupper bor åtskilda från varandra. Detta skapar stora samhällsklyftor i form av ojämlika levnadsvillkor, vilket leder till en minskad förståelse för ”de andra” som inte bor i samma område.²⁸

Selmanovic skriver i sin rapport *Vad kostar bostadsbristen?* att segregationen i bostadsområdena är ett samhällsproblem som är ett av dem mest synliga exemplen på skillnaden mellan fattiga och rika.²⁹ Bostadsmarknaden är central då det talas om segregation eftersom boendet har stor betydelse för individens välfärd och dess medverkan i samhället. Segregation inom bostadsmarknaden kännetecknas oftast av utsatta förorter med hög arbetslöshet, många bidragsberoenden och låginkomsttagare, oattraktiva boendemiljöer samt hushåll med en hög frekvens av alkohol- och narkotikamissbruk. En förutsättning för denna segregation är segmenteringen på bostadsmarknaden. De olika segmenten – hyresrätt, bostadsrätt och egna hem – skiljer sig åt i finansieringskrav och boendekostnader. Skillnader i ekonomisk ställning och prisskillnader på bostäder gör att det i hög grad är de ekonomiska resurserna som styr var hushållen bosätter sig. De olika upplåtelseformerna är även oftast koncentrerade till ett specifikt bostadsområde, vilket ytterligare bidrar till segregationen.

Man brukar i medier tala om att invandrare söker sig till varandra, och på så sätt själva sätter sig i utanförskap och indirekt orsakar segregationsproblemen i samhället. Segregeringen bland resursstarka hushåll är dock större än vad det är bland personer med låga inkomster. Det bor färre låginkomsttagare i höginkomstområden än vad det bor höginkomsttagare i låginkomstområden. De rikaste grupperna bor allt mer koncentrerat till specifika villa- och bostadsrättsområden, där den höga prisbilden gör

²⁷ Lundström m.fl., 2007, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt s.14-15

²⁸ Lundström m.fl., 2007, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt s.12

²⁹ Selmanovic, 2010, Vad kostar bostadsbristen? s.11

att andra grupper utesluts. Höginkomstområden uppfattas dock inte som ”problemområden” och är därmed inte så intressanta för medier att rapportera om. Där förekommer inte sociala problem så som hög arbetslöshet, kriminalitet, psykisk ohälsa och trångboddhet. Sådana områden kännetecknas heller inte av att en hög andel invandrare bor där. Att bo i höginkomstområden är inget problem för människorna som bor där utan det är mer ett problem för samhället eftersom det skapar stora samhällsklyftor. En ökad integration av människor med olika bakgrund är viktigt för att skapa tillväxt.

Idag förekommer det i Sverige en segregation utifrån etnisk tillhörighet och socioekonomisk status. Etnisk segregation går ofta hand i hand med den socioekonomiska segregationen, i takt med den ökade invandringen i Sverige har vi fått en större etnisk segregation som ofta hänger ihop med social oro och utanförskap. På bostadsmarknaden är personer med en dålig ekonomisk ställning överrepresenterade i kommunala hyresrätter och samtidigt kraftigt underrepresenterade i bostadsrätter och egnahem. Dessa personer har oftast en utländsk bakgrund. De flesta bostadsområdena i de centrala storstadsregionerna har en övervägande svenskfödd befolkning (oftast med god ekonomi), medan de mer perifera stadsdelarna har en hög andel hyresrätter som oftast bebos av en större andel utrikes födda och mer resurssvaga hushåll.³⁰

3.9.1 segregationens negativa effekter

Det finns många negativa konsekvenser med en segregering av befolkningsgrupper. Dessa konsekvenser diskuteras av Lundström m.fl. i rapporten *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt*. De anser att dåliga boendemiljöer begränsar även andra chanser och möjligheter i livet. Att växa upp i ett segregerat område kan påverka hälsa, utbildningsnivå och inkomstutveckling. Effekterna kan bli förödande såväl för individen som för samhället. En social hållbar utveckling förutsätter att alla grupper och hushåll är integrerade i samhällslivet. Boendesegregation bidrar till att man får både fattiga bostadsområden, med invånare som känner sig utanför samhället, samt rika ”överklassområden”, med invånare som inte känner någon solidaritet med övriga befolkningsgrupper.

Den segmentering som förekommer på bostadsmarknaden, med höga koncentrationer av vissa upplåtelseformer inom specifika områden påverkar den sociala sammansättningen av människor i ett område. Denna sammansättning påverkar i sin tur individens fortsatta möjligheter till både utbildning och jobb. På arbetsmarknaden spelar oftast sociala nätverk och kontakter en viktig roll i att hitta ett arbete. Att bo nära andra arbetslösa kan öka risken för egen arbetslöshet och svårigheter att komma in på arbetsmarknaden. Skälet beror främst på att man har försvagade sociala nätverk på grund av att man genom sitt boende kommer i kontakt med färre personer som kan tipsa och hjälpa till att skaffa jobb. Det kan även bero på att arbetsförmedlingen och

³⁰ Selmanovic, 2010, Vad kostar bostadsbristen? s.11-14

andra offentliga institutioner fungerar sämre om antalet arbetslösa är stort i ett specifikt område. Man kan se detta tydligt genom att de invandrargrupper som är mest segregerade även har lägst sysselsättningsnivå och inkomster. Ytterligare negativa konsekvenser med att bo i ett segregerat område med hög arbetslöshet är att dessa områden tenderar att få ett dåligt rykte vilket kan minska en arbetsgivares benägenhet att anställa någon därifrån. Detta kan ställa en stad inför ökad arbetslöshet och utanförskap.

Boendet är ett centralt samhällsområde som fungerar som en länk till andra samhällsområden. Därmed är integration i boendet viktigt för att uppnå samhällelig integration. För att minska boendesegregationen krävs det en regional utvecklingsplanering som tar hänsyn till integration och jämlikhet i en hel region. Man måste rikta insatser för att minska diskrimineringen och skapa större jämlikhet i inkomster än att till exempel enbart rikta åtgärder på att bygga nya bostäder. Nyckelfrågan är hur man tacklar de underliggande samhällsproblemen och inte det som kännetecknar själva segregationen.³¹

3.9.2 Åtgärder mot segregation

Rent praktiskt kan segregationen motarbetas genom att man bygger en blandning av olika hustyper och upplåtelseformer i olika kostnadslägen och stadsdelar. Men att enbart blanda olika upplåtelseformer räcker dock inte. Sättet att stimulera social mix på är bl.a. genom satsningar på bostadsområdets attraktivitet. Man måste ta hänsyn till olika aspekter så som trygghet, hur områdena ser ut och fungerar, vilken tillgång man har till service, kultur, kommunikationer och offentliga platser samt kommersiella anläggningar. Vill man bryta segregationen måste man ändra bostadsområdena både fysiskt och socialt. Detta utgörs av en kombination av teknisk upprustning och en genomtänkt uppbyggnad av det sociala kapitalet.³²

Ett typexempel på detta problem är Herrgården i Malmö. Bussenius skriver i en artikel om Herrgården att det inte är många som vill bo på Herrgården och att när de som bor där kommer upp lite och lyckas få ett jobb flyttar de därifrån snabbt. Herrgården är ett problemområde, men det beror inte enbart på människorna, utan mestadels på en väldigt dålig standard på bostäderna och en dålig stadsplanering. Det är bara de som inte ser något annat alternativ som flyttar dit.

Enligt en rapport sammanställt av Malmö stadsbyggnadskontor 2008 har Herrgården en enorm omsättning på hyresgäster. Här stannar man så kort tid som möjligt. Samma sak verkar gälla för ägarna, sälja husen fort och kamma hem en så stor vinst som möjligt. Dessutom håller man ner renoveringskostnader till obefintlighet. Lägenheterna i Herrgården har bland annat haft problem med mögel och kackerlackor. För att människor ska vilja flytta till ett område måste det finnas attraktiva bostäder. De kortsiktiga hyresvärdarna satsar inte på underhåll och skötsel utan vill endast kunna sälja fastigheterna vidare med vinst. Kommunen måste därför

³¹ Lundström m.fl., 2007, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt s.12-13

³² Selmanovic, 2010, Vad kostar bostadsbristen? s.14-15

ha bättre vapen att styra bostadsutvecklingen med för att undvika kortsiktiga fastighetsägare.

Avståndsmässigt är egentligen Rosengård nära centrala Malmö, men det känns inte så mentalt. Kommunikationen till resten av Malmö är usel. Bussen eller bilen är det enda självklara alternativet att färdas dit med. Bussen som åker till området stannar på motorvägen vilket ger en dålig känsla redan från början. Centrum består av en jättelik parkering. Det som behövs är attraktiva förbindelser för gång och cykeltrafik, seriösa långvariga fastighetsägare, och behagligare centrum. Närheten till centrala Malmö borde göra att området borde ha goda möjligheter till att så småningom bli ett attraktivt område.³³

Bostadsområdenas förbindelser med den övriga staden är av stor betydelse. Positiva utvecklingar kan göras genom förbättrad kollektivtrafik, kompletteringsbebyggelse, eller ändringar i trafikföring och tillfarter. Allmänna platser kan rustas upp och förnyas för att kunna fungera som mötesplatser för de boende. Det allra viktigaste är att skapa trygghet i områdena samt att ta bort barriärer mot omgivningen så att området kan ses som en väl inordnad del av staden eller regionen.

Stadsförnyelse och social blandningspolitik är viktiga inslag för att hantera problemen med boendesegregation. Men det krävs även större insatser i form av ökad välfärd, arbete, skola och minskad diskriminering. För att kunna motverka segregationen krävs dessutom ett samarbete mellan stat, kommun, bygg- och bostadsföretag, banker och kreditinstitut samt skolor.³⁴

3.10 En väl fungerande marknad i beståndet

En väl fungerande marknad kräver nya bostäder vid obalans men framförallt effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Detta diskuteras av Lundström m.fl. i rapporten *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt*. Eftersom nya bostäder inte kan efterfrågas av alla, och endast i liten omfattning av de nyinflyttade, måste efterfrågan komma från befintliga hushåll. Så mycket som 95 procent av hushållens förändrade bostadsbehov tillgodoses via det existerande beståndet medan nyproduktionen tillgodoser ca 1 procent. Omsättningen i beståndet är därför på kort sikt mycket viktigare för hushållens rörlighet jämfört med omfattningen av nyproduktionen. För att hushåll i ökad utsträckning skall vilja flytta till nya eller begagnade bostäder som bättre tillgodoser de egna behoven och betalningsförmågan behövs en uppsättning reformer varav en del ligger på statlig och andra på lokal nivå.

Dagens bostadshyror bestäms genom bruksvärdessystemet där allmännyttiga bostadsföretag är hyresnormerande. Detta innebär att det är främst de kommunala bostadsföretagens hyror som ska beaktas. Problemen med detta system är att de som

³³http://www.ateljeerna.lth.se/fileadmin/ateljeerna/Arkitekturteori/Jimmy_Bussenius_Herrgaarden.pdf

³⁴ Selmanovic, 2010, Vad kostar bostadsbristen? s.14-15

bor i centrala lägen i det äldre beståndet kan ha en lägre hyra än de som bor i de nyproducerade bostäderna i ytterområdena.

Hyrorna i de större städerna ligger oftast under marknadens nivå. Det brukar innebära att flyttbenägenheten är låg och boendetätheten lägre än vad den skulle vara med en marknadsmässig hyressättning. Marknadshyra innebär att den hyresgäst på marknaden som är beredd att betala högst hyra får lägenheten. Hyran för en lägenhet sätts på samma sätt som priset för vilken annan vara som helst på den öppna marknaden. En kombination kan göras med en marknadsmässig hyressättning och med ett långtgående besittningsskydd, bland annat genom spärregler för hyreshöjningar för befintliga hyresgäster.

Ytterligare faktorer som hämmar rörligheten på bostadsmarknaden är när äldre hushåll bor kvar i överstora bostadsrätter och villor. Skälen till att de stannar kvar beror oftast på att en flytt till ett bra alternativ innebär en ökning av kostnader (i form av olika skatter), speciellt om man vill flytta till en hyresrätt. Ändringar i skattesystemet kan påverka rörligheten på bostadsmarknaden. Sänkta eller slopade stämpelskatter (på lagfart och pantbrev) och reformerad reavinstbeskattning (flyttskatt) för villor och bostadsrätter ökar rörligheten och gör det lättare för hushåll att flytta till en bostad som bättre motsvarar behoven.

Även om mycket kan göras är det avgörande att sysselsättning och inkomster utvecklas positivt i en stad eftersom dessa faktorer utgör grunden för betalningsförmågan hos hushållen. Omvänt är tillväxten i sin tur beroende av att bostadsmarknaden fungerar.³⁵

3.11 Friare hyressättning

Moderata studenterna skriver i sin rapport *Rapport om bostadsmarknaden* att anledningen till att nästan inga hyresrätter byggs av privata fastighetsägare är att det helt enkelt är olönsamt för byggherrar att bygga hyresrätter. Man får tillbaka de investerade pengarna mycket snabbare genom att bygga bostadsrätter. Hyrorna är också bundna till ett reglerat system (bruksvärdessystemet) där de som äger fastigheterna inte får sätta de hyrorna som krävs för att täcka kostnaderna för byggnationen. Hyresregleringen kan även leda till minskad rörlighet på bostadsmarknaden eftersom ingen vill släppa ett attraktivt hyreskontrakt utan vidare.

Fördelarna med regleringen är att den ger en spärr mot hyreshöjningar som inte är godtagbara samt garantier för ett reellt besittningsskydd. Besittningsskydd innebär att en hyresgäst normalt har rätt att bo kvar i sin hyrda bostad så länge denne vill om inte hyresgästen missköter sig eller det finns särskilda skäl för hyresvärden att säga upp hyresavtalet.³⁶

³⁵ Lundström m.fl., 2007, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt s.13-14

³⁶ <http://www.boekonomi.se/besittningsskydd.htm>

Nackdelarna med hyresregleringen är att den kan medföra att hyrorna inte uppfattas som rättvisa dvs. att hyrorna inte överensstämmer med hyresgästernas värderingar. Till exempel så kan en lägenhet i centrala Malmö ha en lika hög månadskostnad som en liknande lägenhet i förorten vilket i sin tur ger upphov till minskad rörlighet på bostadsmarknaden. Till nackdelarna hör även en ökad svarthandel med hyreskontrakt och en omfattande andrahandsuthyrning med för höga hyror.

Den reglerade hyresmarknaden är också något som drabbar de inkomstsvaga och kreditsvaga grupperna i samhället. Den minskade tillgången på hyreslägenheter drabbar inte de som kan köpa en bostad utan framförallt de som endast har råd med att hyra en lägenhet. Om marknadshyror istället införs så stabiliseras hyror på en nivå som avspeglar folks betalningsförmåga och inte vad någon annan har hyrt en jämförbar lägenhet för. Om inte allmännyttan hade haft denna kontroll på bostadsmarknaden hade fler privata bostadsbolag funnit det lönsamt att bygga bostadshyreshus vilket hade lett till fler lägenheter. En ökad konkurrens mellan bostadsbolagen medför effektiviseringar hos bolagen samt lägre hyror för hyresgästerna.³⁷

3.12 En ökad konkurrens i byggsektorn

Konkurrens är något som är väldigt viktigt för hela samhällsekonomin. På väl fungerande marknader skapas dynamik och tillväxt. Då olika aktörerna får tävla mot varandra stimuleras de att nå bättre resultat, att skapa nya produkter och tjänster och effektivare processer som svarar mot köparnas behov. Resultaten ser vi i form av högre kvalitet, lägre priser och effektivare leveranser. Konkurrens innebär med andra ord en ökad välfärd till nytta för konsumenterna dvs. för oss alla.³⁸

Sveriges byggindustri skriver i sin rapport *Hur kan vi öka bostadsbyggandet?* att kostnader för bostadsbyggande har ökat rejält under det senaste tjugo åren. De diskuterar vidare att många kommuner tar ut alldeles för höga priser för bostadsmarken, samtidigt som kostnaderna för anslutning till el- och va-nät är mycket höga. Ofta blir detta en stor kostnad som nyproduktionen måste bära. Men det är inte främst själva byggkostnaden som ligger bakom att boendet blivit så dyrt och att det byggs för lite. Byggkostnaderna utgör endast drygt en tredjedel av den totala boendekostnaden. De andra två tredjedelarna är alltså en viktigare förklaring till dagens problem.

Den främsta orsaken till att marknaden inte fungerar som den ska är fel utformade regelverk. Fel utformade regler försvårar för nya företag att träda in på marknaden och det uppstår lättare fult spel, så som svart arbetskraft, skattefusk och mutor, hos befintliga aktörer på marknaden. Den höga beskattningen är den viktigaste orsaken till dagens minskade bostadsbyggande. Kommunernas planmonopol, som innebär att de kan bestämma vad som ska byggas på ett område och vem som ska få göra det, är en

³⁷ Moderata studenter, 2009, Rapport om bostadsmarknaden s.6

³⁸ Konkurrensverket, 2009, Bättre konkurrens med rent spel s.1

annan orsak. Detaljregleringar av byggmarknaden begränsar konkurrensen på bostadsmarknaden.

Planprocessen är något som måste snabbas på och alla ska kunna ha möjlighet att ta fram en detaljplan, inte bara kommunen. Det skulle öppna för en större kreativitet och konkurrens och en större mångfald i byggandet. Ett slopande av planmonopolet skulle kunna öka utbudet av byggbar mark, vilket i sin tur skulle kunna sänka markpriserna och underlätta nyproduktionen.

Bostäder måste byggas på marknadsmässiga grunder. Men för att det ska ske måste det befintliga systemet moderniseras och nya långsiktiga regelverk måste utformas. Det är viktigt eftersom nybyggen är extremt långsiktiga investeringar och varje osäkerhet tenderar att minska investerarnas vilja att satsa.³⁹

3.13 Tillgång till information

Lundström m.fl. diskuterar i rapporten *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt* hur bostadsmarknaden hänger ihop med tillgång till information. De menar att på en väl fungerande bostadsmarknad ska det finnas bra tillgång till information om lediga bostäder. I dagens samhälle finns det inget överskådligt eller enhetligt system för att söka hyresrätter på bostadsmarknaden. Vilka uppgifter som finns om de tillgängliga bostäderna varierar mycket mellan olika fastighetsbolag. Det innebär att bostadssökande blir en både komplicerad och tidskrävande process. Eftersom ingen samlad information finns om lediga lägenheter och bostadsmarknadens funktion och regler ställer detta höga krav på individen.

Om man vill investera i en bostad kan man på Hemnet och Bovision finna ett stort utbud av villor och bostadsrätter till salu genom registrerade fastighetsmäklare i Sverige. Här kan man få tillgång till nästan all information bekräftande lägenhetens tekniska och geografiska beskrivning. Om information saknas kan man ringa upp ansvarig mäklare och få svar direkt. Detta gör det lätt för en spekulant att överblicka marknaden.

På hyresrättsmarknaden är dock tillgången till information inte lika väl utformad. Det är vanligt att man i tabellform kan få en snabb överblick gällande objektets gatuadress, bostadsyta, antal rum och kök, hyra samt område. Den information som främst saknas på hyresrättsmarknaden är om lägenheternas inre standard och skick. Det finns sällan någon form av lägenhetsbeskrivning som exempelvis berättar om badrum och kök. Även bilder på lägenheterna är något som sällan visas. Detta innebär att man måste söka en lägenhet grundat på antaganden om dess standard och skick. Det är även av stor vikt, för en person som önskar hyra en lägenhet, att så fort som möjligt kunna få en uppfattning om möjligheterna att få en lägenhet via en hemsida.

³⁹ Sveriges byggindustri, 2002, Hur kan vi öka bostadsbyggandet? s.5

Uppgifter om kötider är väldigt dåligt förmedlade på de flesta bostadsbolagens hemsidor.⁴⁰

3.13.1 Boplats syd

Bostadsförmedlingen i Malmö har sedan 2009 startat en hemsida (Boplats syd) där de förmedlar lediga hyreslägenheter på marknaden. Grundidén med Boplats syd är att bostadssökande ska på ett och samma ställe kunna överblicka alla lediga lägenheter i Malmö och söka lägenhet. Man kan registrera sig på deras hemsida och göra intresseanmälningar samt få erbjudanden om passande lediga objekt via e-post.

MKB (Malmös kommunala Bostäder) är det bostadsbolag som förmedlar flest lägenheter på Boplats syd. En del bostadsbolag har anslutit sig till Boplats syd men långt ifrån alla. De privata hyresvärdarna har ofta egna kösystem där bland annat kontakter och inkomst spelar stor roll. Många personer utan kontakter, kapital och tillräckliga språkkunskaper saknar kännedom om dessa hyresvärdar. Kontakter har fått en allt större betydelse och är en vanlig väg för att få tips om lediga lägenheter både i första- och andrahand.⁴¹

Tanken med Boplats syd är att det ska utvecklas till en regional marknadsplats där även kranskommunernas kommunala och privata bostadsbolag medverkar med sina lediga lägenheter. Boplats syd ska även omfatta förmedling av såväl senior- och studentbostäder som nybyggnation och kommunala tomter. Beslutet om en kommunal bostadsförmedling fattades av kommunfullmäktige den 24 juni 2009.⁴²

För att få en väl fungerande hyresmarknad krävs det en gemensam marknadsplats för alla hyresrätter. Där alla bostadsbolag, även de privata, förmedlar sina lediga lägenheter. Även informationen som förmedlas måste förbättras och likna mer den som finns på bostadsrättsmarknaden.

4 Effekter av bostadsbrist

Bostadsbrist är något som uppstår på en dåligt fungerande bostadsmarknad och leder oftast till andra negativa effekter på samhället. Dessa effekter kommer att behandlas i detta kapitel.

4.1 Effekter på arbetsmarknaden och ekonomin

Lundström m.fl. diskuterar i rapporten *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt* effekterna av en bostadsmarknad i obalans. Bostadsbrist är något som uppstår på en dåligt fungerande bostadsmarknad. Bostadsbrist får negativa konsekvenser då människor inte kan finna en bostad där de får ett arbete eller utbildningsplats, vilket i

⁴⁰ Lundström m.fl., 2007, *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt* s.16

⁴¹ <http://www.malmo.se/Medborgare/Bo--bygga/Hitta-bostad---tomt/Boplats-Syd.html>

⁴² <http://www.mkbfastighet.se/templates/Page.aspx?id=151240>

sin tur påverkar sysselsättningen och den ekonomiska utvecklingen i landet. Bostadsbristen ger skadliga effekter både i ett samhällsekonomiskt och socialt perspektiv och kan leda till faktiska konsekvenser för den svenska ekonomin. Bostadsmarknaden spelar en viktig roll i en stads ekonomiska tillväxt. En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för en väl fungerande arbetsmarknad och för ett lands ekonomiska utveckling. De effekter som bostadsbristen medför kan bli dyrbara för samhället. Bostadsbristen skapar en fattigdom med sociala problem som hemlöshet och trångboddhet.

Arbetsmarknaden och bostadsmarknaden har ett nära samband. För att arbetsmarknaden ska kunna fungera måste det finnas tillgängliga bostäder. Individer och hushåll ska kunna flytta dit där arbete finns. När ny arbetskraft flyttar in till städer krävs det att tillgången på bostäder motsvarar invandringen. Samtidigt måste de hushåll som har blivit arbetslösa kunna lämna sina bostäder utan att riskera alltför höga kostnader. Dålig tillgång på bostäder skapar inlåsnings- och utestängningseffekter.

Finns det inga bostäder, går det inte heller för människor att ta de jobb som erbjuds. Detta drabbar i sin tur företagen eftersom de inte kan få tag på rätt arbetskraft. Företagen kan sluta att expandera då det inte finns bostäder till personalen och den ekonomiska tillväxten riskerar att hämmas då företagen inte kan fortsätta att växa. En icke fungerande bostadsmarknad påverkar även hela regioners utveckling. Vid brist på hyresrätter tvingas bland annat välutbildade unga att tacka nej till jobb. Förutom att det är ett hårt slag mot individens möjligheter att starta ett vuxenliv efter examen, hämmar det även regionen. Den går miste om attraktiv arbetskraft, vilket påverkar dess möjlighet att konkurrera med landets storstadsområden.

Sveriges välstånd har ur ett historiskt perspektiv byggts upp på att människor flyttat till orter och regioner med god ekonomisk tillväxt och hög efterfrågan på arbetskraft. På en fullvuxen arbetsmarknad ska det finnas trygghet och rörlighet. Man ska snabbt kunna flytta där jobben finns, och det ska finnas de grundläggande förutsättningarna för att jobbkariärer ska ta fart i hela landet.⁴³

4.2 Effekter på hushållen

Trångboddhet är en av de effekter som uppkommer på en dåligt fungerande bostadsmarknad. Detta diskuterar Selmanovic om i sin rapport *Vad kostar bostadsbristen?*. Då hushåll inte kan hitta ett boende som är matchar deras livssituation tvingas de bo kvar i sina lägenheter (i detta fall för små lägenheter). Det är i huvudsak barnfamiljer som drabbas av trångboddhet. Oftast är det barnen som påverkas mest. Trångboddhet kan leda till psykisk ohälsa, sämre resultat i skolan och sjunkande barnafödande. Barn som inte har ett eget rum och är trångbodda presterar oftast sämre i skolan eftersom de inte har en egen plats för läxläsning. Detta gör att de får svårt att koncentrera sig på studierna vilket leder till sämre studieresultat.

⁴³ Lundström m.fl., 2007, Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt s.10

Trångboddheten förekommer i alla upplåtelseformer, men majoriteten av de trångbodda bor i hyresrätter. De som är mest trångbodda är familjer med många barn, ensamföräldrar, ekonomiskt svaga hushåll samt familjer med utländsk bakgrund. Hushållens dåliga ekonomi leder oftast till ytterligare stress och påfrestningar. Problemen drabbar oftast de boendes koncentrationsförmåga och förmåga till såväl arbete som planering. Möjligheterna att hitta vägar att bryta trångboddheten påverkas också, vilket leder till inlåsningseffekter

Trångboddhet kan också leda till ökade konflikter i hushållet vilket kan leda till vräkning. Bostaden har även stor betydelse för beslutet att skaffa barn. De som bor trångt väljer oftast att skjuta upp familjebildningen och skaffar färre barn, vilket kan påverka den demografiska utvecklingen.⁴⁴

4.3 Effekter på samhället

Selmanovic diskuterar även de effekter som uppkommer i samhället på en dåligt fungerande bostadsmarknad. En låg omsättning i bostadsbeståndet kan ställa till problem för dem som redan bor i regionen och vill byta bostad. De bostäder det är störst brist på är små och medelstora hyresbostäder med rimliga hyror. Dessa bostäder efterfrågas främst av ungdomar och hushåll med låga inkomster, vilket gör att de blir utsatta grupperna. Det kan röra sig om ungdomar som vill flytta hemifrån, äldre som vill flytta till något mindre eller invandrarfamiljer som vill skaffa sig en större lägenhet. Detta leder i sin tur till sociala problem såsom trångboddhet och försämrad rörlighet i beståndet. Om det exempelvis fanns fler lämpliga bostäder för äldre, så skulle de kunna lämna sina villor tidigare till förmån för barnfamiljer.

Bostadsbrist skapar också osäkerhet. Det är många, men framför allt yngre personer, som bor med andra- och tredjehandskontrakt vilket medför en allmän osäkerhet som påverkar hela livssituationen. Att ständigt vara på jakt efter en bostad tar både tid och pengar i anspråk. Bostadsbristen och osäkerheten i boendet kan göra att många väljer att senarelägga familjebildningen och barnafödandet. På lång sikt kan detta påverka den ekonomiska tillväxten.

Hushåll med låga inkomster, unga personer, arbetslösa och flyktingar har fått allt svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Bostadspriserna har under senare år blivit allt högre, vilket medför att många människor saknar möjlighet att skaffa en bostad till rådande marknadspriser.

En bostadsmarknad som inte fungerar leder till sociala problem som inte endast drabbar individen utan också har en kostnad vilket samhället får betala för.⁴⁵

⁴⁴ Selmanovic, 2010, Vad kostar bostadsbristen? s.16-17

⁴⁵ Selmanovic, 2010, Vad kostar bostadsbristen?

5 Hur mäter man bostadsbrist?

Bostadsbrist kan delas upp i marknadsbrist och behovsbrist. Med marknadsbrist menas att någon eller några människors bostadsstandard är lägre än vad som motsvarar deras efterfrågan. En person vill då ha en annan bostad till liknande pris men kan inte få det. Det kan handla om att bo mer centralt, vilja ha ett extra rum o.s.v. Med behovsbrist menas att någon eller några människors bostadsstandard är lägre än vad som motsvarar deras behov relaterad till någon slags norm t.ex. avseende trångboddhet. Behovsbrist kan sägas vara att en person bor på ett sätt som inte uppfyller dennes av myndighet bestämda behov.

Bostadsbrist kan vara brist på bostäder i allmänhet och brist på bostäder med bestämda egenskaper. Med bestämda egenskaper menas sådana egenskaper som ingår i de bostadspolitiska målen, andra egenskaper är de som konsumenter efterfrågar.⁴⁶

Eftersom bostadsbrist är ett mått på hur väl en bostadsmarknad fungerar är det väldigt viktigt att försöka ta reda på hur stor bostadsbristen men framför allt om vi har en bostadsbrist över huvud taget. I dagsläget finns det inget ordentligt system att mäta bostadsbrist på. De enda offentliga undersökningarna gällande bostadsbrist görs av Boverket. De publicerar varje år en bostadsmarknadsanalys vilket är en sammanställning av bostadsmarknadsenkäten som är kommunernas bedömningar av det aktuella läget på bostadsmarknaden. Eftersom bostadsmarknadsanalysen är den enda offentliga undersökningen som behandlar bostadsbrist är det viktigt att försöka ta reda på hur kommunerna mäter bostadsbrist och hur tillförlitliga deras källor är? För att försöka ta reda på hur bostadsbrist mäts i BME har en intervju gjorts med kommunen. En intervju har även gjorts med MKB för att för att få en bättre uppfattning om hur de planerar sina byggen för att få en bostadsmarknad i balans.

5.1 Bostadsmarknadsenkät

Boverket skickar varje år ut en bostadsmarknadsenkät till länsstyrelserna runt om i Sverige, som i sin tur ska skicka den vidare till kommunerna i sitt län. BME ska ge en unik koll på läget på bostadsmarknaden och innehåller bland annat frågor om hur kommunerna jobbar med boendeplanering, vad som byggs och hur situationen ser ut för särskilda grupper på bostadsmarknaden.

Enkäten ska svaras i januari och länsstyrelserna ska sedan följa upp svaren och färdigställa arbetet i slutet av februari. Därefter bearbetar Boverket resultatet för hela landet som sedan presenteras i juni i en rapport som heter bostadsmarknadsanalys.

Definitionen på bostadsbrist enligt bostadsmarknadsenkät är när efterfrågan på bostäder konstant överstiger utbudet. Ett annat mått på bostadsbrist kan vara antalet tomma lägenheter i allmännyttan.⁴⁷

⁴⁶ Västerås Stad, 2009, Återrapportering av uppdrag-Västerås bostadsstrategiska program s.2

⁴⁷ <http://www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Bostadsmarknadsenkaten/>

5.2 Stadskontoret

Malmö stads stadskontor har i uppgift att stödja kommunstyrelsen som har en styrande och samordnande roll i Malmö stad. Förvaltningens viktigaste uppgift är att arbeta för kommunens utveckling i enlighet med de kommunala målen presenterade i Malmö stads budget.

Malmö stad har i uppgift att bland annat ta fram tydliga ägardirektiv för allmännyttan. Varje kommun har ett ansvar för bostadsförsörjningen och de flesta tar detta ansvar bland annat genom att äga ett bostadsaktiebolag. För att bolaget på bästa sätt ska göra nytta för kommunen och dess invånare bör kommunen i ett ägardirektiv tydligt klargöra vad man vill med bolaget.⁴⁸

Det är Malmö stadskontor som har i uppgift att fylla i bostadsmarknadsenkäten.

5.3 MKB Fastighet AB

MKB Fastighets AB (MKB) är ett aktiebolag där samtliga aktier ägs av Malmö Kommun. MKB är Malmös största fastighetsbolag med en marknadsandel på 33 procent av hyresrättsmarknaden, vilket även gör dem till Malmös största bostadshyresvärd.

MKB får sina ägardirektiv från kommunen och det är även kommunen som talar om hur många lägenheter som måste byggas.⁴⁹

5.4 Intervju med stadskontoret

En intervju har gjorts med Hanna Björklund från stadsbyggnadskontoret i Malmö för att närmare ta reda på hur frågorna i bostadsmarknadsenkäten besvaras.

Hanna finner begreppet bostadsbrist ganska svåröverskådlig. Då de ska definiera bostadsbrist tittar de på hushållsstrukturerna i staden, pratar med personer i bostadsbranschen och tittar på vad allmännyttiga bostadsbolag har byggt i förhållande till befolkningsökningen. Faktorer som flyttkedjor undersöks inte eftersom flyttkedjor inte bara är knutna till kommungränserna. Om det hade funnits tillräckliga resurser för att undersöka flyttkedjor hade de haft med det i sina undersökningar, men än så länge finns det inga bestämda planer för att undersöka det i nästa BME.

För att ta reda på om det finns någon eller några grupper som har det särskilt svårt att få en bostad pratar de med personer som jobbar med dessa frågor. Detta tas reda på genom att t.ex. undersöka hur många studenter det finns i förhållande till studentbostäder.

⁴⁸ <http://www.malmo.se/Kommun--politik/Om-oss/Forvaltningar--bolag/Stadskontoret.html>

⁴⁹ <http://www.mkbfastighet.se/templates/Start.aspx?id=832>

Informationen om brist på hyresrätter fås från Boplats syd, som rapporterar brist på alla typer av hyresrätter. Detta baseras antagligen på de långa kötiderna för att få en bostad.

För att ta reda på bristen inom bostadsrätter och ägarlägenheter tittar man på hur mycket som har byggts i jämförelse med hur stor befolkningsökningen är.

Information om hur många hyresrätter som skulle behöva byggas det närmaste året för att tillgodose efterfrågan fås främst från Boplats syd. Men man tittar även på bostadsbyggandet förra året och hur många hyresrätter som omvandlats till bostadsrätter. Om t.ex. 100 hyresrätter omvandlas till bostadsrätter, måste man bygga 100 nya hyresrätter för att behålla befintlig balans.

Svaren i bostadsmarknadsenkäten byggs mycket på olika typer av statistik om befolkningsprognoser och bostadsbyggandet. Mycket av informationen kommer även från Boplats syd.

5.5 Intervju med MKB

För att ta reda på hur de kommunala bostadsbolagen planerar sina nybyggen har en intervju gjorts med byggchefen för MKB, Hans Persson.

Från och med den 1 januari 2011 gäller den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag:

”Företagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket innebär ett avsteg från kommunallagens självkostnadsprincip och förbud att driva företag i vinstsyfte. Samtidigt klargörs att ett affärsmässigt perspektiv är förenligt med ett aktivt samhällsansvar.”

Den nya lagen har inte och kommer inte att påverka MKB. De har alltid varit ett vinstdrivande företag och kommer att fortsätta vara det. MKB vill hålla hyrorna på en låg nivå samtidigt som företaget vill kunna expandera med egna medel. Deras avsikt är att bygga 300-500 nya bostäder årligen. För att kunna leva upp till detta krävs det att företaget gör en viss vinst varje år. Att bygga nytt är aldrig lönsamt på kort sikt men på lång sikt blir det lönsamt därför satsar företaget på långsiktigt hållbara fastigheter. Allt som byggs förvaltar de själva och därför bör det vara av god kvalitet med långsiktig hållbarhet. Den nya lagen kommer inte heller att påverka MKB:s hyressättning. De följer Malmömodellen då de sätter sina hyror. Det är en marknadsanpassning av hyrorna i kombination med förhandling med hyresgästföreningen.

Då företaget ska bygga nytt får de information från Malmö stad om var det finns byggbar mark. Det är detaljplanen som avgör hur mycket och var det finns byggbar mark. Förundersökningar om vilken typ av bostäder som behövs sker internt eller

genom försäljningsavdelningens statistik. En affärsplan sätts sedan upp för varje projekt.

Av de hushåll som flyttar till MKB:s nybyggnadsprojekt bor i genomsnitt 76 procent redan i Malmö och lämnar i samband med flytten en annan bostad i staden. Det är därför viktigt att det byggs nya lägenheter för rätt målgrupp. Två tredjedelar av samtliga som flyttar in i MKB:s nybyggnadsprojekt lämnar en hyresrätt. Redan i detta första led skapar MKB:s nyproduktion flyttkedjor som frigör hyreslägenheter i och utanför Malmö. I samband med att inflyttning sker i nybyggen skickar MKB ut enkäter för att för att kunna utvärdera projektet men också för att få kunskap om flyttmönster. De nyinflyttade får svara på frågor som varför de har flyttat in, var de bodde tidigare, vilken upplåtelseform de bodde i o.s.v. Efter två år gör man en ny undersökning om vad kunderna tycker och tänker om sitt boende. Då får man ungefärlig bild på vad folk efterfrågar för typ av standard.

BME är något som i alla fall byggchefen inte har någon kännedom om vid planering av nybyggen.

5.6 Vad är bostadsbrist?

Då medier talar om bostadsmarknaden hör man ofta ordet bostadsbrist. Det finns många förklaringar och åsikter kring vad bostadsbrist är och varför det skulle råda bostadsbrist. Problemet är att det saknas en samlad definition på begreppet bostadsbrist. Hur ska man då tolka begreppet "bostadsbrist"? En bostad är förhållandevis lätt att definiera och "brist" signalerar att det finns större efterfrågan än utbud. Den viktiga frågan är vad det egentligen är som efterfrågas.

Enligt bostadsmarknadsenkäten råder det bostadsbrist i 25 kommuner av Skåne läns 33 kommuner. Om man däremot går in på Hemnet finns det över 10 000 lediga lägenheter och villor till salu i Skåne. Det råder med andra ord ingen bostadsbrist i form av att köpa en bostad. Det är snarare billiga hyresrätter det är brist på än bostäder.

För att ta reda på vad begreppet bostadsbrist står för bör man först definiera vad som är en rimlig bostad och en rimlig arbetsinsats för att få en bostad. Om vi skulle tolka bostadsbrist som att många människor helt saknar bostad och bor i trappuppgångar eller tältar i parker, så har vi ingen bostadsbrist. Om det endast handlar om att alla ska ha någonstans att bo så har vi ingen bostadsbrist heller om någon bor på soffan hos en kompis eller i en andrahandslägenhet. Men om det handlar om att alla ska ha rätt till en egen lägenhet med förstahandskontrakt i ett bra läge och med en rimlig hyra, då har vi nog bostadsbrist. En mer specifik precision med vad som anses som en rimlig bostadssituation hade underlättat definitionen av bostadsbrist.⁵⁰

⁵⁰ http://www.fastighetsnytt.se/artiklar/print_new.asp?showarticle=793

6 Analys

Analysen kommer att utgå från teorin och intervjuerna för att ta reda på om det råder obalans på bostadsmarknaden. Den kommer att inledas med en diskussion kring hur användbar BME är utifrån svaren från intervjun med stadskontoret. Därefter kommer en diskussion kring varför och om det råder bostadsbrist samt vilka åtgärder som kan vidtas för att få en väl fungerande bostadsmarknad.

6.1 Hur användbar är BME?

I Malmö kommuns svar till Boverket i bostadsmarknadsenkäten 2010 framgår det att det råder bostadsbrist i kommunen. Men inga vidare undersökningar har gjorts för att ta reda på orsakerna till bostadsbristen.

Stadsbyggnadskontoret får sin information om bostadsköer via Boplats syd. De utgår sedan ifrån dessa svar för att ta reda på om det råder bostadsbrist eller inte. Boplats syd ger endast ut siffror på hur många personer som står i kö. Det görs inga vidare undersökningar om anledningen till varför folk står i kö. Står de där p.g.a. de är i akut behov av en bostad eller vill de endast uppgradera sitt boende till något bättre?

Sedan den 15 september 2009 förmedlar Boplats syd samtliga av MKB:s lediga lägenheter. Detta har lett till att Malmös bostadskö har minskat med 35 000 personer. Merparten av de 55 000 personer som fanns registrerade följer inte med till den nya bostadskön hos Boplats syd. För att kunna stå i den nya kön måste en avgift på 300 kr betalas. I den gamla kön anmälde man sig för att det var gratis och det fanns många som egentligen inte var intresserade av att få en bostad. Detta är ett bevis på att många som står i bostadsköer står där långt innan de egentligen behöver en bostad. Det är ett sätt att skaffa sig alternativ inför en osäker framtid. Andra orsaker till att vissa står i kö kan vara att de vill bo mer centralt (särskilt unga hushåll), de vill ha ett större kök, de vill bo på en annan våning o.s.v. Att enbart titta på kötider är inte ett mått för att mäta bostadsbrist. Långsiktigt planerande personer kommer att ställa sig i en (billig eller gratis) bostadskö långt innan de egentligen behöver en bostad.

I svaren i bostadsmarknadsenkäten framgår det även att fler bostäder behöver byggas det närmaste året. Information om hur många hyresrätter som skulle behöva byggas det närmaste året för att tillgodose efterfrågan fås även här främst från Boplats syd. En viktig fråga som inte undersöks är om de människor som efterfrågar en bostad skulle ha råd att bo i nyproducerade bostäder. Det är endast ett fåtal som har råd att flytta in i nya dyra bostäder. Många har inte ens råd att bo i en billig begagnad bostad. Om de som efterfrågar bostäder inte kan tänka sig att betala vad det kostar att bo i nyproducerade lägenheter hjälper inte nybyggnation dem, om inte flyttkedjorna fungerar. Fungerande flyttkedjor kan skapa balans mellan behov och efterfrågan. En flyttkedja uppstår när man bygger nya bostäder och de som flyttar in lämnar ett hus eller en lägenhet efter sig där någon annan kan flytta in. I genomsnitt sägs en flyttkedja leda till att 2,1 hushåll rör på sig, men ibland kan flyttkedjan pågå i många

fler led.⁵¹

Svaren från bostadsmarknadsenkäten sammanfattar Boverket i en rapport (Bostadsmarknadsanalys). I den rapporterar de bostadsbrist. Att utgå ifrån svaren i bostadsmarknadsenkäten är inte ett bra sätt att mäta bostadsbrist på. Det krävs fler undersökningar för att kunna använda bostadsmarknadsenkäten som ett underlag för bostadsbrist.

Boverkets definition på bostadsbrist är då efterfrågan på bostäder konstant överstiger utbudet. För att kunna ange att det råder bostadsbrist grundat på den definitionen krävs det mer än att bara titta på bostadsköer i allmännyttan. För att få ett grepp om hur bostadsmarknaden fungerar krävs det en mer detaljerad information om hur olika hushåll bor, hur de får tag i sina bostäder, och vilka alternativ de tackar nej till. Man måste även väga in andra faktorer så som flyttkedjor och anledning till att folk står i bostadskö.

I BME ställs det endast frågor om kommunala hyresbostäder. Man får inte glömma att ca 68 procent av hyresmarknaden består av privata aktörer, att basera en undersökning på enbart en tredjedel av hyresmarknaden är inte hållbart. De privata aktörerna har olika system för att ansöka om lägenhet, hos vissa söker kan man söka via nätet och hos andra får man ringa med jämna mellanrum i hopp om en ledig bostad.

Boverket har många viktiga uppgifter i sin rapport om bostadsbrist bl.a. hur man ska driva bostads- och samhällsbyggnadsutvecklingen mot ett mer hållbart byggande. Problemet ligger i deras definition på bostadsbrist. De görs inte tillräckligt grundliga undersökningar för att ta reda på orsakerna till varför det råder bostadsbrist. Det räcker inte med att titta på hur mycket som byggs i förhållande till befolkningsökning.

6.2 Ökad rörlighet - en förutsättning

Man kan dela upp bostadsmarknaden i två olika marknader, en för de välbärgade som har råd och möjlighet att efterfråga de nyproducerade bostäderna i attraktiva lägen och en för de som inte har ekonomiska möjligheter att efterfråga nya bostäder eller som har dålig förankring på bostadsmarknaden och därmed har svårt att skaffa sig den bostad de har råd med.

Köpet av en bostad är en stor investering och en stadigvarande inkomst krävs för att det ska vara möjligt att få lån av banken. En viss kontantinsats krävs också. Många hushåll har dock arbete och en kontantinsats t.ex. i form av en befintlig bostad och har goda möjligheter att få lån. Dessa personer har oftast inga problem med att hitta en

⁵¹ MKB Fastighets AB, 2010, DAGS FÖR SYSTEMSYN OCH AKUPUNKTUR FÖR BOSTADSMARKNADEN? Ökad rörlighet i bostadsbeståndet kan förbättra bostadsmarknaden i Malmö s.8

bostad. Med rätt kontakter och rätt kapital är det även väldigt lätt att hitta en hyreslägenhet.

Personer med låga och osäkra inkomster har däremot betydligt svårare att etablera sig bostadsmarknaden än andra grupper. Det som framför allt avgör om en person får ett hyreskontrakt eller ett bostadslån är betalningsförmågan vilket gör individens ekonomiska situation central för möjligheten att etablera sig.

En väldigt viktig fråga som sällan tas upp är skillnaden mellan brist på bostäder och brist på betalningsförmåga hos de bostadssökande. Folk måste ha råd med de bostäder som de efterfrågar. Om man bygger nytt kommer hyrorna inte att vara lika billiga som i det gamla beståndet eftersom nyproduktion belastas med kapitalutgifter för hela produktionskostnaden. Det är inte behovet som avgör lönsamheten i att producera något utan det är betalningsförmågan hos folk, efterfrågan, som avgör den saken. Behov och efterfrågan är med andra ord inte samma sak, man måste kunna urskilja på vad som är behov och vad som är efterfrågan.

MKB har gjort en utredning som visar att de som flyttar till Malmö har begränsad möjlighet att efterfråga nyproducerade hyreslägenheter. Sådär beskriver de läget på marknaden i sin rapport om flyttkedjor:

”Av de personer över 20 år som flyttade till Malmö under 2008, är det enbart 10 procent (knappt 600) som har en disponibel inkomst över 160 000 kr per år och som kan efterfråga en nyproducerad hyreslägenhet på två rum och kök. Drygt 1 000 personer, knappt 20 procent, har en disponibel inkomst över 120 000 kr och kan i normalfallet hyra en liten, nyproducerad etta. Denna utveckling tydliggör att bostadsfrågan för nyinflyttade inte kan lösas genom nyproduktion utan den måste lösas inom det befintliga beståndet.”⁵²

Bostadsmarknaden i Malmö är i obalans och för att komma till rätta med det krävs det delvis nya bostäder men framförallt effektivare utnyttjande av befintligt bostadsbestånd. Eftersom nya bostäder inte kan efterfrågas av alla måste efterfrågan komma från befintliga hushåll. Men för att hushållen ska vilja flytta till nya eller begagnade bostäder som bättre tillgodoser behoven och betalningsförmågan behövs en del nya regelsystem. Det krävs även vidare och bättre undersökningar av kommunen kring flyttkedjor där alla hyresrätter, bostadsrätter och egna hem är inkluderade.

Marknaderna för hyres-, ägande- och bostadsrätter är starkt sammankopplade med bygg- och kapitalmarknaderna men även med den allmänna politiken. Det är helt avgörande för tillkomsten av nya bostäder att sysselsättning och inkomster utvecklas

⁵² MKB Fastighets AB, 2010, DAGS FÖR SYSTEMSYN OCH AKUPUNKTUR FÖR BOSTADSMARKNADEN? Ökad rörlighet i bostadsbeståndet kan förbättra bostadsmarknaden i Malmö s.2

positivt. Fastighetsmarknaden påverkas i dag av vad som händer i utvecklingen av den totala ekonomin. En sämre ekonomi med till exempel en mindre sysselsättning, mindre konsumtion och högre räntekostnader slår hårt också mot fastighetsmarknaden.

6.3 Diskussion

Av teorin framgår det att bostadsbrist är något som uppkommer på en dåligt fungerande bostadsmarknad. Det pratas mycket om att det råder bostadsbrist men det finns ingen riktig definition på vad bostadsbrist egentligen innebär. Nästan alla har ju någonstans att bo. De som verkligen är hemlösa är det oftast p.g.a. andra faktorer som till exempel missbruk. Är en person i akut behov av bostad så finns det tillgängliga lägenheter. Problemet ligger i att dessa lägenheter oftast inte motsvarar en persons preferenser. De tillgängliga lägenheterna ligger oftast utmed pendlingsorterna. Med ett bättre kommunikationssystem och bättre förbindelser mellan orterna kan man locka fler personer att flytta utmed kranskommunerna.

Det som är mest eftertraktat på bostadsmarknaden är centralt belägna hyresrätter till en rimlig hyra. Det är även dessa lägenheter som det byggs minst av. Frågan är då om det råder brist enbart för att det finns en stor efterfrågan? Jag skulle inte vilja påstå att det råder brist eftersom de som efterfrågar dessa bostäder har redan en befintlig bostad. Alla vill såklart ha det bästa billigt, folk efterfrågar billiga lägenheter i centrum p.g.a. de låga hyrorna. Om man istället marknadsanpassar hyrorna så kommer endast de personer som verkligen har råd att efterfråga dessa bostäder och då kommer det inte att vara lika stor efterfrågan och ingen brist med andra ord.

En annan fråga som kan ställas är varför man ska bygga billigt i attraktiva områden? Ett argument som kan nämnas är Richard Floridas teori om den kreativa klassen. Han påstår att i framtidens samhälle kommer den ekonomiska tillväxten att ske där tillräckligt många från den kreativa klassen väljer att slå sig ner. Som ekonomisk grupp består den kreativa klassen av konstnärer, musiker, kläddesigners, men även av forskare, entreprenörer och skickliga konsulter. Dessa människor skapar liv, rörelse, arbetstillfällen och arbetskraft vilket bidrar till tillväxten i en stad. En förutsättning för att detta ska ske är dock att miljön är den rätta. Kreativa människor trivs bäst i toleranta miljöer, det vill säga där det råder stor mångfald och öppenhet vad gäller oliktankande, minoriteter och invandrare. De vill ha tillgång till ett myllrande nattliv, teatrar och konstgallerier men också till forskningscenter, invandrarbutiker och annorlunda affärer.⁵³ Attraktiv mark behöver alltså nödvändigtvis inte säljas till den som betalar bäst utan verksamheter och bostäder kan subventioneras av staten för att få positiva externa effekter på samhället.

Men det krävs mycket mer än att bara bygga bostäder för att lösa den så kallade bostadsbristen. Bostadsbristen kan inte lösas genom att bygga för bostadskön. Det är

⁵³ <http://www.hgu.gu.se/item.aspx?id=10824>

de underliggande faktorer som måste lösas i första hand. Människors betalningsförmåga är en ytterst viktig faktor som måste förbättras.

För att lättare kunna identifiera och åtgärda bostadsbrist måste det finnas en samlad definition på just begreppet bostadsbrist. Detta krävs en mer specifik precision med vad som anses som en rimlig bostadssituation.

Det är även viktigt att ta reda på vilken typ av bostadsbrist som måste åtgärdas. Vem är det vi måste bygga för om det råder bostadsbrist? Det är de ekonomiskt svaga grupperna i samhället som drabbas mest av den så kallade bostadsbristen. Men jag skulle snarare kalla deras situation för en mindre bra boendesituation än bostadsbrist. Man måste fundera ut vilka verktyg som behövs för att stötta dessa grupper och hur man kan omsätta detta i praktiska lösningar, både kortsiktiga och långsiktiga. Ett alternativ att lösa de ekonomiskt svaga gruppernas bostadsproblem är med hjälp av social housing. Social housing är väldigt vanligt i USA och går ut på att staten bygger bostäder i olika områden med låga hyror som är avsedda enbart för de med låga inkomster. Nackdelen med olika former av social housing är att det sänker den geografiska rörligheten på bostadsmarknaden och därmed också rörligheten på arbetsmarknaden eftersom det är svårt att flytta till en motsvarande subventionerad bostad på en ny ort. Även korruption är något som kan uppkomma på dessa marknader. Alla vill bo i bra bostäder billigt därför kommer många att försöka fuska till sig dessa lägenheter.

7 Slutsats

En väl fungerande bostadsmarknad är av central betydelse för såväl hushållens välfärd som för den ekonomiska utvecklingen i landet. Bostaden och bostadsområdet ger förutsättningarna för att en regions invånare ska kunna leva i en god miljö. En god levnadsmiljö ger i sin tur invånarna möjlighet att uppfylla sina behov och bidrar till en god uppväxt för barn och ungdomar. En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av ett brett bostadsutbud i olika prisklasser och en fortlöpande nyproduktion och ombyggnad av bostäder vid behov. Väl fungerande bostadsmarknader är en förutsättning för den rörlighet på arbetsmarknaden som en dynamisk ekonomi kräver. Det råder starka samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt. Då en bostadsmarknad är i obalans uppstår bostadsbrist. Bostadsbrist får negativa konsekvenser då människor inte kan finna en bostad där de får ett arbete eller utbildningsplats, vilket i sin tur påverkar sysselsättningen och den ekonomiska utvecklingen i landet. Bostadsbrist leder även till trångboddhet som i sin tur leder till andra samhällsproblem.

För att försöka ta reda på om det råder bostadsbrist har jag först försökt definiera begreppet bostadsbrist. Det jag kom fram till är att det saknas är en ordentlig samlad definition på begreppet bostadsbrist. Det pratas ständigt i medier om att det råder bostadsbrist men ingen förklarar vad bostadsbrist egentligen innebär. Det krävs en

mer specifik precision med vad som anses som en rimlig bostadssituation för att kunna avgöra om det råder bostadsbrist eller inte.

Om vi definierar bostadsbrist utifrån att alla ska någonstans att bo kan man inte säga att vi har bostadsbrist. Men vi har inte heller en väl fungerande bostadsmarknad eftersom det är svårt att få tag på en hyresrätt i en storstad om man inte har en tillräckligt god ekonomi eller de rätta kontakterna. Att endast bygga nytt löser inte den obalans som råder på bostadsmarknaden utan den måste lösas genom ändringar och effektiviseringar av det redan befintliga systemet.

Att öka rörligheten på bostadsmarknaden borde vara det effektivaste sättet att öka tillgången på bostäder. Att se över skattesystemet så att det inte skapar inlåsnings effekter är en viktig åtgärd för att få igång (långa) flyttkedjor. Det krävs en ny reform av fastighetsskatten som kan leda till ökad rörlighet, detta kan göras till exempel genom en minskning av reavinstdskatten och stämpelskatten. Smidigare regler och incitament för andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter vore också ett sätt att få bostadsmarknaden att fungera bättre, och skulle omedelbart öka utbudet på marknaden. Andra ändringar är lägre transaktionskostnader vid försäljning, bättre information på hyresmarknaden, bättre förutsättningar för nybyggnation och en mer sammanhållen bostadspolitik.

Det krävs även förändringar i de regler som påverkar utnyttjande av det nuvarande beståndet. Marknaden kräver ett nytt hyressättningssystem där friare hyressättning är en viktig parameter.

Även om en ökad rörlighet på marknaden frigör många lägenheter krävs det en del nybyggen för att det ska råda marknadsbalans. Staten har ett ansvar för att se till att det regelverk som finns moderniseras. Lagar måste följas upp för att tillförsäkra att det råder effektivitet i upphandlingar och detaljplansprocesser. Staten bör även arbeta tillsammans med marknadsaktörerna för att skapa större kostnadseffektivitet genom att undersöka nya metoder för byggandet och renoveringar. Detta skulle kunna öka konkurrensen inom branschen och pressa priserna. T.ex. så skulle ett slopande av planmonopolet kunna öka utbudet av byggbar mark, vilket i sin tur skulle kunna sänka markpriserna och underlätta nyproduktionen, och på så sätt öka rörligheten. Det allra viktigaste med nybyggen är att de måste byggas på marknadsmässiga grunder. Det ska fortfarande finnas ett regelsystem men systemet måste moderniseras och marknadsanpassas. Att skapa en väl fungerande bostadsmarknad är inget som sker över en natt, det krävs långsiktiga spelregler, med en bred politisk enighet bakom.

8 Källförteckning

8.1 Tryckta källor

Andersson K, Turner B, Von Essen E, 2004: *Bostadspolitiska förändringar i Europa*, Uppsala

Björklund H, 2010: *Bostadsmarknadsanalys Skåne 2010*, Länsstyrelsen i Skåne län

Boverket, 2011: *Bostadsmarknadsenkäten 2011*

Chrigström A, *Ålder och Bostad- Kopplingar mellan demografi och prisutvecklingen på Stockholms bostadsmarknad*, Lund Universitet

Geltner, D.M., Miller, N.G., Clayton, J. & Eichholtz, P., 2007: *Commercial Real Estate Analysis & Investments*, Andra upplagan, Thomson South-Western, USA

Lind, H & Lundström, S, 2007: *Bostäder på marknadens villkor*, Första upplagan, SNS Förlag, Stockholm

Lundström S, Lind H, Borg L, Lundström P, 2007: *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt*, Nutek, Stockholm

MKB Fastighets AB, 2010: *DAGS FÖR SYSTEMSYN OCH AKUPUNKTUR FÖR BOSTADSMARKNADEN? Ökad rörlighet i bostadsbeståndet kan förbättra bostadsmarknaden i Malmö*, Malmö

Moderata studenter, 2009: *Rapport om bostadsmarknaden*

Selmanovic, A, 2010: *Vad kostar bostadsbristen?*, LO, Stockholm

Statens bostadskreditnämnd, 2008: *Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt*, Statens bostadskreditnämnd (BKN)

Sveriges Byggindustri, 2002: *Hur kan vi öka bostadsbyggandet?*

Västerås Stad, 2009: *Återrapportering av uppdrag-Västerås bostadsstrategiska program*, Västerås

8.2 Rättsliga källor

Statens offentliga utredningar (SOU), 2002: *Att äga sin lägenhet*, Stockholm

Statens offentliga utredningar (SOU), 2007: *Flyttning och pendling i Sverige*, Stockholm

Proposition 2009/2010:1
Proposition 2009/10:185
Proposition 2008/09:91

8.3 Elektroniska källor

Boverkets hemsida, *Bostadsmarknadsenkäten - en unik koll på bostadsmarknaden*
<http://www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Bostadsmarknadsenkaten/>, 2011-05-12

Boekonomi, *Besittningsskydd, vad är besittningsskydd?*,
<http://www.boekonomi.se/besittningsskydd.htm>, 2011-05-12

Bussenius Jimmy, *Herrgården, Rosengård*,
http://www.ateljeerna.lth.se/fileadmin/ateljeerna/Arkitekturteori/Jimmy_Bussenius_Herrgaarden.pdf, 2011-05-12

Göteborgs universitet, 2006: *Richard Florida prisar Sverige som kreativt föregångsland*, <http://www.hgu.gu.se/item.aspx?id=10824>, 2011-06-09

Lind Hans, 2010: *Bostadsbrist?*,
http://www.fastighetsnytt.se/artiklar/print_new.asp?showarticle=793, 2011-05-12

Malmö kommunala bostäders hemsida, *MKB i korthet*,
<http://www.mkbfastighet.se/templates/Start.aspx?id=832>, 2011-05-12

Malmö kommunala bostäders hemsida, *Boplats syd*,
<http://www.mkbfastighet.se/templates/Page.aspx?id=151240>, 2011-05-12

Malmö stads hemsida, *Stadskontoret*, <http://www.malmo.se/Kommun--politik/Omoss/Forvaltningar--bolag/Stadskontoret.html>, 2011-05-12

Malmö Stads hemsida, *Boplats syd*, <http://www.malmo.se/Medborgare/Bo--bygga/Hitta-bostad---tomt/Boplats-Syd.html>, 2011-04-20

omBoende, 2011: *Äg din boende*, <http://www.omboende.se/sv/Kop1/Agarlagenhet/>

Regeringens hemsida, *Politikens inriktning - mål och budget för området bostadsmarknad*, <http://www.sweden.gov.se/sb/d/9763/a/153263>, 2011-05-05

Sabos hemsida, 2010: *Vad är kooperativ hyresrätt?*,
http://www.sabo.se/kunskapsomraden/boende_och_sociala_fragor/koop_hr/Sidor/vad_ar.aspx

Vadasz-Nilsson A, 2009: *Bättre konkurrens med rent spel*,
http://www.kkv.se/upload/Filer/Press/Tal-artiklar/tal_avn_20januari2009.pdf, 2011-04-07

Wikipedia, 2011: *Miljonprogrammet*:
<http://sv.wikipedia.org/wiki/Miljonprogrammet>, 2011-05-01

Wikipedia, 2011: *Bostadsrätt*, <http://sv.wikipedia.org/wiki/Bostadsr%C3%A4tt>,
2011-05-01

8.4 Muntliga Källor

Persson Hans, Byggchef MKB, muntlig intervju 2011-02-21

Björklund Hanna, Samhällsplanerare Strategienheten Malmö Stadsbyggnadskontor,
telefonintervju 2011-02-23