

Så kommer vi tillrätta med bostadsbristen

- utmaningar och lösningar

Kortversion av rapporten "Hyresmarknaden, analys av dagens system och framtida lösningar".
Hyresgästföreningen 2016



Innehåll

Sammanfattning	1
Bostaden – Inte vilken konsumtionsvara som helst	1
- Behovet av nya bostäder	1
- Allmännyttan tillgänglig för alla	2
Utmaningar i bostadspolitiken	2
Lösningar för att komma framåt	2
- Villkoren mellan olika upplåtelseformer måste bli neutrala	3
- Staten måste ta ett stort ansvar	3
- Kommunen har en nyckelroll	3
Den svenska modellen för hyressättning	4
- Hyror bestäms i årliga hyresförhandlingar	5
- Systematisk hyressättning – en central fråga för framtiden	5
- Skydd för konsumenten – och vinst för fastighetsägarna	5
- Så bestäms hyrorna i nyproduktion	6
- Höjda hyror vid ombyggnad	6
Effekterna av att införa marknadshyror	7
- Konsumenterna de stora förlorarna	7
- Fastighetsägarna de stora vinnarna	7
- Konsekvenser för den enskilde – utöver hyreshöjningar	7
Vikten av en kraftfull bostadspolitik	8
- Aktivt ansvar för stat och kommun	8
- Rimliga hyror i tillväxtområden	8
- Bostadspolitik – ett kraftfullt verktyg	9
Källor	9

Sammanfattning

Varför byggs det inte i Sverige när så många saknar bostad? Vilka är de största hindren för att få igång bostadsbyggandet?

Det råder idag en stor enighet om att vi har en betydande bostadsbrist i Sverige och att det byggs för få bostäder. Däremot råder olika uppfattningar om hur vi ska komma till rätta med bostadsbristen.

I den här skriften svarar Hyresgästföreningen på frågorna och analyserar orsakerna till varför det inte har byggts tillräckligt sedan 1990-talet. Vi fokuserar på att förklara hur dagens system fungerar och slår hål på en rad myter. Vi beskriver också vilka de största hindren är; orättvisa boendeskatter, en bristande helhetssyn bland beslutsfattare om bostadsfrågan och en övertro på att marknaden har förmåga att lösa krisen.

Det finns tyvärr inga lätta lösningar för att få fart på byggandet. Bostadsfrågan är komplicerad och bostaden är inte vilken konsumtionsvara som helst. Skriften avser inte att täcka alla områden som Hyresgästföreningen anser vara viktiga. Syftet är att specifikt belysa hur dagens system på hyresmarknaden fungerar och vilka åtgärder som kan bidra till att lösa dagens bostadskris på ett sätt som maximerar den ekonomiska, sociala och ekologiska samhällsnyttan.

Bostaden – Inte vilken konsumtionsvara som helst

Enligt regeringsformen 2 § ska:

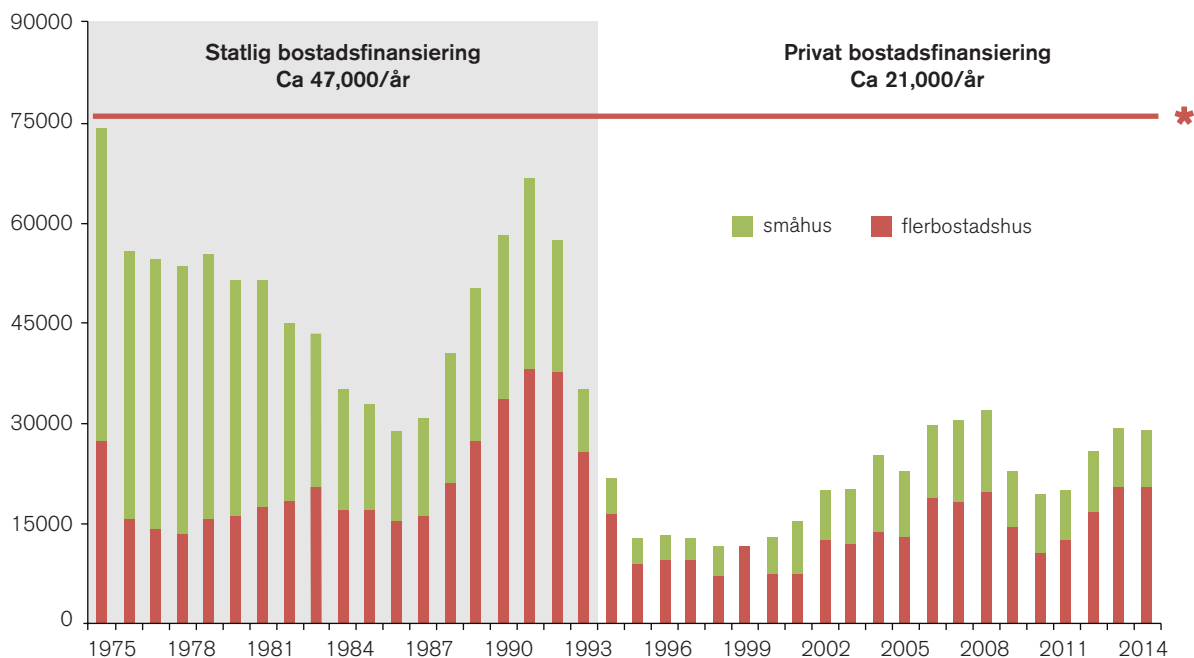
”Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd [...] vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.”

Bostaden är med andra ord inte vilken konsumtionsvara som helst utan en vara som människor ska ha tillgång till utifrån sina behov snarare än tjocklek på plånboken. Eftersom bostäder, precis som hälso- och sjukvård eller utbildning, ger positiva effekter för samhället i form av högre tillväxt kan de precis som broar, vägar eller flygplatser, åtminstone delvis, finansieras via skattemedel.

Behovet av nya bostäder

Det byggs cirka 30 000 bostäder per år, men behovet är minst det dubbla. Boverket bedömer i sin senaste prognos att det behöver byggas minst 700 000 bostäder fram till år 2025. I Hyresgästföreningens undersökning om unga vuxnas boende framgår att det behövs 221 000 bostäder bara för åldersgrupperna 20-27 år. För varje år som det byggs för lite ökar behovet kommande år – underskottet blir hela tiden större.

Figur 1: Nyproduktionsnivåer över tid och typ av finansiering



* Not: Boverkets uppskattade årliga nybyggnationsbehov.

Källa: SCB.

Sedan början på 1990-talet har vi gått från en statligt finansierad bostadsmarknad till en mer marknadsstyrd bostadsmarknad. Antalet nyproducerade bostäder har under den här perioden sjunkit dramatiskt. Det byggs helt enkelt för få villor, bostadsrätter och hyresrätter i förhållande till den ökande befolkningen. Detta visar att den fria marknaden för bostadsbyggande inte fungerar. Det finns ett stort *marknadsmisslyckande*. Ett annat tydligt exempel på detta är att de hushåll som behöver en bostad inte har råd att hyra eller köpa till det pris som marknaden erbjuder.

Eftersom hyressättningen på hyresrätter inte påverkas av svängningar på marknaden, i lika hög grad som prissättningen av ägda bostäder, bidrar hyresrätten till balans på bostadsmarknaden. Investeringar i rimligt prissatta hyreslägenheter utgör även en slags försäkring inför framtiden eftersom de dämpar de negativa effekterna i en situation där räntorna går upp på egnahems- och bostadsrättsmarknaden.

Allmännyttan tillgänglig för alla

Utmärkande för den svenska modellen på hyresmarknaden är en stor allmännytta som är öppen för alla, oavsett inkomst eller härkomst. Genom bostadsbidrag har hushåll med lägre inkomster fått ett riktat stöd. I Sverige har politikerna varit överens om att inte ha socialbostäder, *social housing* – hyreslägenheter som bara får hyras av låginkomsttagare och socialt utsatta grupper. Detta system finns i många andra länder i Europa.

Positiva effekter av att inte ha behovsprövade boenden i Sverige är att det har lett till en stor acceptans för en kommunalt styrd allmännytta bland alla samhällsklasser. Vi har också en generellt hög bostadsstandard och ett starkt konsumentskydd.

Skevheter mellan boendeformerna har dock ökat under senare år i takt med att bostadsbidragen halkat efter prisutvecklingen samtidigt som subventionerna till ägda boendeformer ökat.

Utmaningar i bostadspolitiken

Det är inte särskilt kontroversiellt att påstå att bostadsbristen är stor i Sverige. Det är inte heller djärvt att hävda att det byggs för lite. De flesta instämmer i den beskrivningen.

Däremot finns det många olika uppfattningar kring hur utmaningarna med bostadsbyggandet ska tacklas. Diskussionen kring bostadsbristen blir allt intensivare i takt med att bristen på bostäder ökar och drabbar såväl enskilda som hela samhället.

Några av de problem och orsaker till dessa som Hyresgästföreningen ser inkluderar:

- Beslutsfattare i dag har för lite kunskap och kompetens kring bostadspolitik. Det saknas många gånger insikt i hur komplicerade bostadsfrågorna faktiskt är.
- I många kommuner finns det en bristande helhetssyn och beredskap. Kommunernas insikt om hur man lokalt skapar bättre konkurrens och ett bra investeringsklimat är otillräcklig.
- Det statliga stödet till byggandet är sedan början på 1990-talet minimalt och är en stor orsak till varför byggandet sjunkit dramatiskt.
- Det finns en övertro på marknads möjligheter att lösa bostadskrisen. Eftersom marknaden inte har något intresse av att bygga bostäder för den del av befolkningen som har låga inkomster fortsätter skevheten i vad som byggs och vad som efterfrågas att öka.
- Beskattningen på boende är orättvis – hyresrätten är idag hårdast beskattad. Ägda boendeformer är däremot mycket förmånligt beskattade och får också direkta subventioner i form av ränteavdrag och ROT-avdrag.
- Hushållen finansierar själva sitt boende – till skillnad mot tidigare – i allt högre utsträckning. De svenskar som äger sitt boende blir alltmer skuldsatta.
- Det finns en problematik i att bostadsbidragen inte har hängt med i prisutvecklingen. Bostadsbidragen bör ses över och höjas för dem med lägst inkomster - men inte utformas så att de höjer hyrorna.

Lösningar för att komma framåt

Enligt beräkningar från Boverket behövs det minst 700 000 nya bostäder fram till år 2025. Det innebär att byggandet måste ta fart. För att nå dit måste staten och kommunerna bli aktiva och göra mer för att förbättra förutsättningarna för byggandet.

Hyrorna på de lägenheter som produceras idag ligger långt över vad människor med vanliga inkomster kan betala. En annan slutsats är att det inte finns några snabba lösningar för att komma tillrätta med bristen på bostäder. En slutsats som kan dras är att de hinder som finns för ökat bostadsbyggande finns inom andra områden är hyressättningen.

Det är inte heller rimligt att tro att små förändringar i befintliga system skulle övertyga marknads stora aktörer att bygga mer och snabbare. Privata

bostadsföretag är inte motiverade att börja bygga så mycket att det skulle leda till en press nedåt på hyror i hyreshus som de redan äger. För att stimulera bostadsbyggandet behövs tvärtom kraftfulla investeringar och förändringar från såväl stat som kommun och region. På lång sikt behövs en ny skatteform där villkoren mellan olika typer av bostäder blir neutrala. På kort sikt är investeringsbidrag till hyresrätter ett bra sätt att öka byggandet.

Villkoren mellan olika upplåtelseformer måste bli neutrala

Det finns en stor enighet kring att hyresrätten är orättvist beskattad jämfört med småhus och bostadsrätter. Orättvisan har förstärkts genom att räntebidrag och investeringsbidrag tagits bort för hyresrätten medan ränteavdraget finns kvar för dem som äger sitt boende. Den förändrade fastighetsskatten, ersatt av en lägre kommunal fastighetsavgift, och ROT-avdraget till småhus och bostadsrätter har förstärkt skillnaderna ännu mer.

- För att göra det lättare att bygga nya hyreslägenheter måste de ekonomiska villkoren bli mer lika dem som gäller för ägt boende. För att skapa villkor som håller på lång sikt är det bättre att göra förändringar i skattesystemet än att ha andra typer av tillfälliga stöd.
- Parterna på hyresmarknaden föreslår att en låg moms, 6 procent, läggs på hyran. I dag betalar fastighetsägaren moms på varor och tjänster som köps in till förvaltningen. Denna kostnad läggs på hyran. Om hyran momsbeläggs kan ingående och utgående moms kvittas mot varandra. Det skulle innebära att hyrorna kan sänkas och det gynnar de fastighetsägare som bygger nya hyresrätter och rustar upp sina gamla. Riksdagens utredningstjänst beräknar kostnaden för detta till 9 – 11 miljarder kronor.
- En bredare skatteöversyn är dock beroende av EU:s regler och tar tid att genomföra. Därför behövs förbättringar som kan genomföras omgående. Hyresgästföreningen ser positivt på andra mer kortsiktiga stimulanser såsom investeringsstödet som delvis kan kompensera för den skatteobalans som råder mellan äganderätt och bostadsrätt.

Staten måste ta ett stort ansvar

I dagens situation med rekordstor bostadsbrist bör de offentliga investeringarna ha som mål att bygga där marknaden misslyckats. Det är naivt att tro att privata byggare klarar att bygga ifatt den svåra bostadsbris-

ten. För att se till att det byggs många lägenheter för breda inkomstgrupper måste därför staten ta ett stort ansvar i nära samarbete med privata byggare.

Hyresgästföreningen ser mycket positivt på att det nu införs investeringsstöd för att stimulera nyproduktionen av rimligt prissatta hyreslägenheter. Det förekommer argument om att statliga stöd till byggandet är meningslösa eftersom de bara hamnar i byggarnas fickor. Motsvarande argumentation existerar inte för de skattefördelar som ges till ägda bostäder.

Utöver det stimulanspaket som riksdagen redan beslutat om, bör staten handla på följande sätt:

- Använda statens egen mark på ett offensivt sätt och prioritera byggande av hyreslägenheter. Ett sätt vore att stat och kommun samverkar som i exemplet Västervik. Där garanterar Migrationsverket ekonomin i ett kommunalt projekt där det byggs hyresrätter under ett antal år. Därefter blir lägenheterna tillgängliga för alla hyresgäster och hyrorna är då förhandlade inom bruksvärdessystemet.
- Koppla ihop statliga satsningar på infrastruktur med krav på att bygga hyresrätter lokalt. Mark som inte bebyggs inom viss tid bör tilldelas en annan byggherre. Idag äger många aktörer mark och sitter på byggrätter under lång tid utan att bygga. För att komma till rätta med detta behöver staten vidta åtgärder, till exempel i form av tydligare regelverk.
- Konkurrensen och kapaciteten i byggsektorn måste öka. Det kan göras genom att det blir lättare för byggherrar från andra delar av Europa att bygga i Sverige. Godkända typhus skulle underlätta industriell produktion, internationell konkurrens och import av husmaterial.
- Delvis centralisering av den fysiska planeringen. Bostadsbyggandet i tillväxtregioner blir framgångsrikt bara om planeringen åtminstone delvis lyfts från kommunerna till regioner och/eller staten.

Kommunen har en nyckelroll

Kommunerna spelar en avgörande roll eftersom de finns närmast den lokala marknaden och bland annat kan påverka investeringsklimatet. Här är några förslag till vad kommunerna kan göra:

- Med en förändrad lagstiftning skulle det vara möjligt att göra en översiktsplanering som blir bindande. Detta skulle göra det möjligt att detaljplanerna kan utformas långt enklare jämfört

med i dag. Antalet överklaganden skulle troligtvis minska och därmed skynda på processen. Fördelarna är många men det krävs en lagändring.

- Samla all kompetens inom kommunen på ett och samma ställe för att underlätta kontakter internt och externt. De olika planerna blir bättre om tjänstemän och politiker utgår från samma målbild och helhetsperspektiv.
- Kommunen bör använda sin mark så att hyresrätter inte blir utkonkurrerade och att små byggherrar kan hävda sig i konkurrensen. Dessutom bör kommunerna ställa kvar på att nybyggen måste bli färdiga till en viss tidpunkt.
- De kommunala bostadsföretagens samhällsnyttiga syfte är överordnat det affärsmässiga. Därför bör ägarna, kommunerna, underlätta för bolagen att bygga nya lägenheter. De bör också avstå från att göra överföringar av pengar från bolagen och endast kräva rimliga vinster.

Den svenska modellen för hyressättning

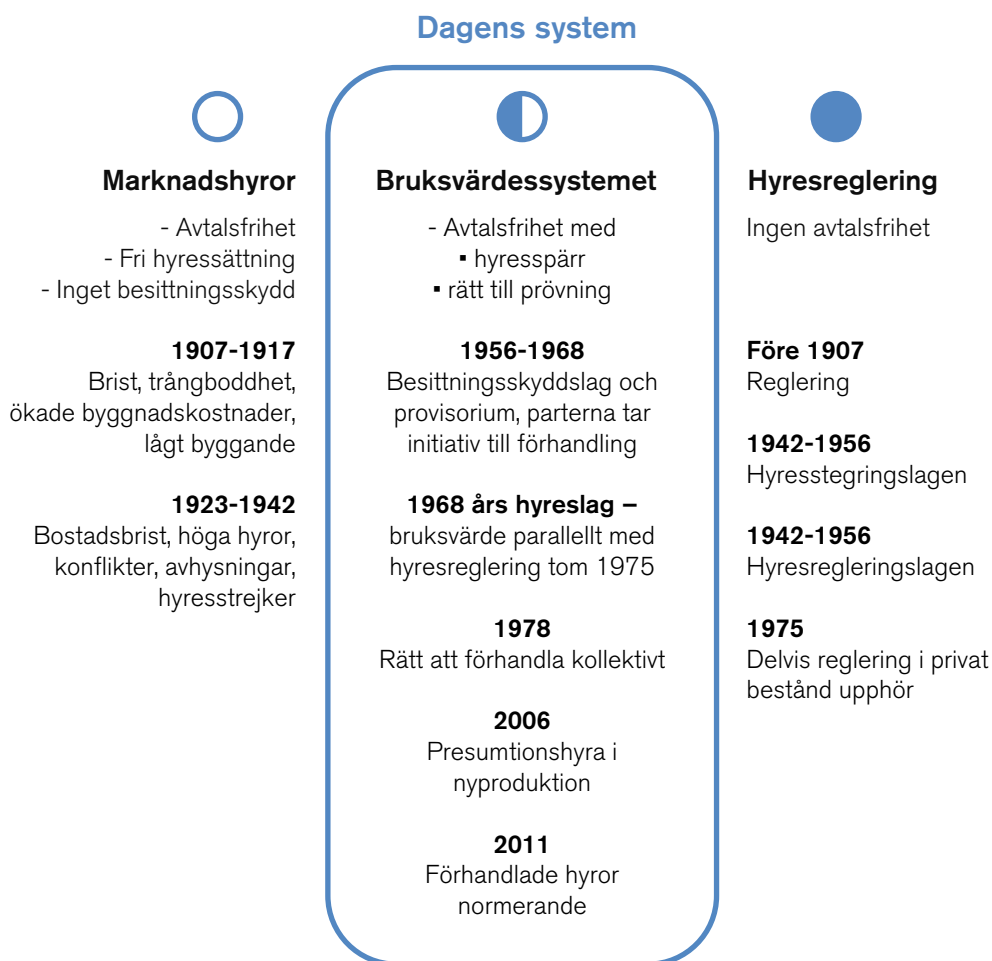
Den svenska modellen på hyresmarknaden innebär att marknadens parter förhandlar om hyrorna, helt utan statlig eller kommunal inblandning. Ett liknande system finns på arbetsmarknaden.

Den svenska modellen kallas för *bruksvärdessystemet* och utformades i 1968 års hyreslag (se figur nedan) och ersatte hyresregleringslagen från 1942. År 1975 avskaffades hyresregleringen helt. Det finns i dag alltså ingen strikt reglering av hyrorna – istället sätts hyrorna inom ramen för ett förhandlingsystem.

Syftet med bruksvärdessystemet är att slå vakt om *besittningsskyddet* – ingen hyresgäst ska behöva flytta från sin bostad på grund av att en hyresvärd begär en orimligt hög hyra.

Tanken med bruksvärdessystemet är också att hyressättningen ska återspegla en marknad i balans, men i lägen då det är bostadsbrist ska hyran inte få stiga okontrollerat. För att skydda hyresgästerna finns därför en spärr mot oskäligen hyror i systemet.

Figur 2: Systemen för hyressättning över tid



Hyror bestäms i årliga hyresförhandlingar

Hyrorna bestäms i hyresförhandlingar där de förhandlande parterna tar hänsyn till bostadens standard och läge samt kostnader för att bygga och förvalta hyresfastigheter. Förhandlingsverksamheten har stor samhällsekonomisk betydelse. En hyreshöjning på 2 procent innebär en intäktsförstärkning på 2,24 miljarder kronor för hyresvärdarna och en motsvarande minskad köpkraft för hyresgästerna. Systemet är i grunden kostnadseffektivt för både hyresgäst och hyresvärd som sparar 118 miljoner kronor årligen bara inom Stockholms län genom att förhandla kollektivt istället för individuellt.¹

Förhandlingsmodellen har genom åren visat sig vara mycket stabil och har klarat av de påfrestningar som förekommit i form av till exempel skatteomläggning, finanskriser och hög- och lågkonjunkturer.

Systematisk hyressättning – en central fråga för framtiden

Ett väl fungerande hyressättningssystem är en central fråga för hyresrättens framtid. Hyressättningen ska spegla hur hyresgästerna i allmänhet värderar lägenheternas varierande bruksvärden (boendevärden). Skillnader i bruksvärde ska motsvaras av skillnader i hyra. Målsättningen är att få till en rättvisare hyressättning där hyresgästen kan få bättre förståelse för hur hyran är uppbyggd. Hyrorna ska vara lika i bostadslägenheter med samma bruksvärde.

Systematisk hyressättning är ett sätt att värdera olika lägenheters kvalitéer och egenskaper. I modellerna för systematisk hyressättning sätter man poäng efter hur hyresgäster värderar sina lägenheter och bostadsområden. Enligt statistik från SABO (de allmännyttiga företagens organisation) omfattas drygt 63 procent av de allmännyttiga företagens lägenheter av någon form av systematisk hyressättning. Detta motsvarar ungefär 498 000 lägenheter.

Skydd för konsumenten – och vinst för fastighetsägarna

Den svenska modellen på hyresmarknaden har skapat goda villkor för hyresvärdar samtidigt som den skyddat hyresgästerna.

De privata fastighetsägarna står idag för halva hyresmarknaden för bostäder. Enligt branschens egna siffror är vinsten på hyresfastigheter mycket hög och mindre svajig än aktiemarknaden. Detta bekräftas av bland andra Svenska Bostadsfonden som skriver på sin hemsida:

”Bostadshyresfastigheter – den tryggaste fastighetsformen Både professionella investerare och ledande akademiker inom området anser att svenska bostadshyresfastigheter är det tryggaste fastighetslaget att investera i. Anledningen är den reglerade hyressättningen och att bostäder generellt sett är mindre konjunktur känsliga än t.ex. lokaler. Även historiken talar sitt tydliga språk: bostadshyresfastigheter har haft 22 år med positiv avkastning de senaste 25 åren och en genomsnittlig årlig avkastning om 13,3 %.”

Några nyckeltal	
Antal hyreslägenheter	1,56 miljoner
Antal hyresgäster	3 miljoner
Total hyressumma 2014	112 miljarder kr
Antal förhandlade lägenheter	1,5 miljoner
Antal kommunala bostadsföretag	300
Antal förhandlingsavtal privata fastighetsägare	45 000
Antal allmännyttiga lägenheter	792 000
Antal privatägda lägenheter	713 013

¹Ramboll (2015): "Den svenska hyresmarknaden scenarioanalys".

Så bestäms hyrorna i nyproduktion

Hyran i nyproduktionen kan i princip bestämmas på två olika sätt; antingen genom förhandling med en hyresgästorganisation eller genom att hyresvärden själv sätter hyran. När hyran bestäms efter förhandling med Hyresgästföreningen finns två olika varianter; antingen bestäms hyran enligt bruksvärdet eller så bestäms en *presumtionshyra*.

Presumtionshyror infördes år 2006. Avsikten var att göra det lättare att bygga nya hyreslägenheter. Bestämmelsen innebär att de lägenheter som får presumtionshyra lyfts ur bruksvärdessystemet för en period av idag 15 år. Under den tiden kan hyresgästen i regel inte få hyran prövad eller eventuellt sänkt.

Bestäms hyran enligt bruksvärdet kan hyresgästen gå till hyresnämnden som kan kontrollera om hyran är rimlig eller inte. Är den för hög kan hyresnämnden sänka den.

Hyresgästföreningens statistik över nyproducerade hyreslägenheter 2007 - 2015 innehåller 31 121 hyreslägenheter i hela landet. Under perioden 2007-2013 sattes hälften av hyrorna enligt bruksvärdet och en tredjedel enligt presumtionsregeln. I tolv procent av fallen kunde parterna inte nå en överenskommelse och hyresvärden bestämde själv hyrans storlek. De senaste tre åren (2013-2015) har andelen hyror som är satta enligt bruksvärdet minskat till 16 procent, samtidigt som andelen satta enligt presumtionsregeln har ökat till 76 procent.

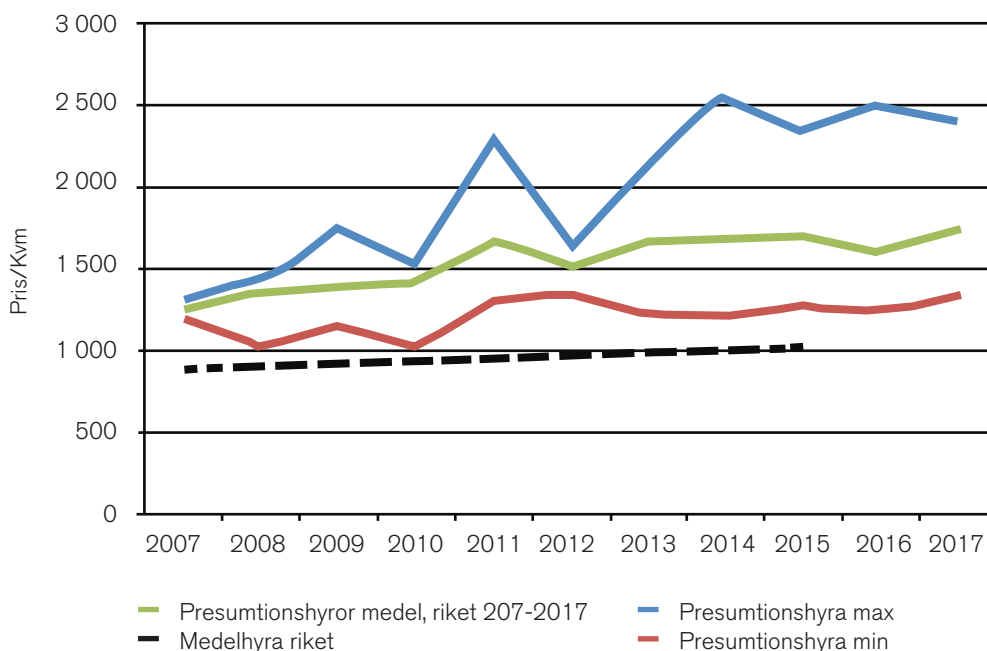
Höjda hyror vid ombyggnad

Det är inte bara hyror i nya lägenheter som är problem för svenska hyresgäster. En undersökning från Boverket visar att de som bor i hyreshus som renoveras flyttar i betydligt högre omfattning än hyresgäster som bor i hus som inte renoveras. Flyttningar i samband med renovering ligger runt 25 procent jämfört med runt 14 procent i hus som inte byggs om. De som flyttar som en följd av renoveringarna gör det eftersom de antingen inte längre har råd att bo kvar eller inte vill lägga mer pengar på sitt boende. Ett fenomen som kallas *renovräkning*.

Hyresgästen har idag små eller inga möjligheter till inflyttande i samband med ombyggnader. Formellt måste hyresvärden inhämta hyresgästernas godkännande innan beslut om renovering fattas, men hyresvärden vinner i princip alltid när ärendet prövas. Vissa bolag har till och med som uttalad affärsidé att *tomställa*, det vill säga låta lägenheten stå tom när hyresgästen flyttar och sedan renovera lägenheten just i syfte att höja hyran.

- De som bor i hyresrätt bör få ett stöd som motsvarar ROT-avdraget till de som äger sina bostäder. Stödet ska avse en hållbar förnyelse av flerbostadshusområden. Satsningen bör omfatta stöd till hållbarhetsinriktade åtgärder som är lokalt förankrade, det kan gälla allt från mer grundläggande upprustningsåtgärder till innovativa tekniska lösningar.

Figur 3: Presumtionshyror i riket, 2007-2017



Källa: Hyresgästföreningen

Notering: Medelhyran riket avser medelhyran i hela det allmännyttiga beståndet inklusive succession (bruksvärde) och nyproduktion.

- I nuläget har hyresgäster inte tillräckligt stort inflytande vid ombyggnader. Därför behövs förändringar i lagstiftningen som ger ett förstärkt hyresgästinflytande. En kombination av skärpt lagstiftning för inflytandet och ekonomiskt förbättrade villkor skulle underlätta många ombyggnadsprocesser.

Effekterna av att införa marknadshyror

Det finns de som anser att bruksvärdessystemet är ett hinder för bostadsbyggandet och att införande av marknadshyror skulle vara lösningen. Som visat i tidigare avsnitt så ligger nyproduktionshyrorna redan på, i princip, marknadsnivå och långt över vad ett normalhushåll har råd att betala. Höga hyror eller fri prissättning bland egna hem eller bostadsrätter har inte lett till ett tillräckligt stort byggande vilket tydligt visar att marknaden misslyckats. Om dagens system för hyressättning avskaffas och marknadshyror införs för befintliga byggnader skulle det högst sannolikt inte leda till ett ökat bostadsbyggande.

Konsumenterna de stora förlorarna

I en rapport gjord på uppdrag av Hyresgästföreningen räknade oberoende konsulten Ramböll (2015) ut kostnaden för samhället och för hushållen om dagens system skulle avskaffas inom Stockholms län. Rapporten visar att hyrorna skulle öka kraftigt: med 63 procent i staden och 40 procent i länet.

Den mest dramatiska effekten är en överföring på över 17,8 miljarder kronor per år från hyresgästerna till fastighetsägarna för lägenheter som redan är byggda. Det skulle ge hyreshushållen 4 099 kronor mindre kvar i plånboken varje månad. Många fler hushåll hamnar under riksnormen för försörjningsstöd, framförallt drabbas ensamstående med barn hårdast. Sammantaget skulle förändringen innebära en samhällsekonomisk merkostnad på 2,1 miljarder kronor per år.

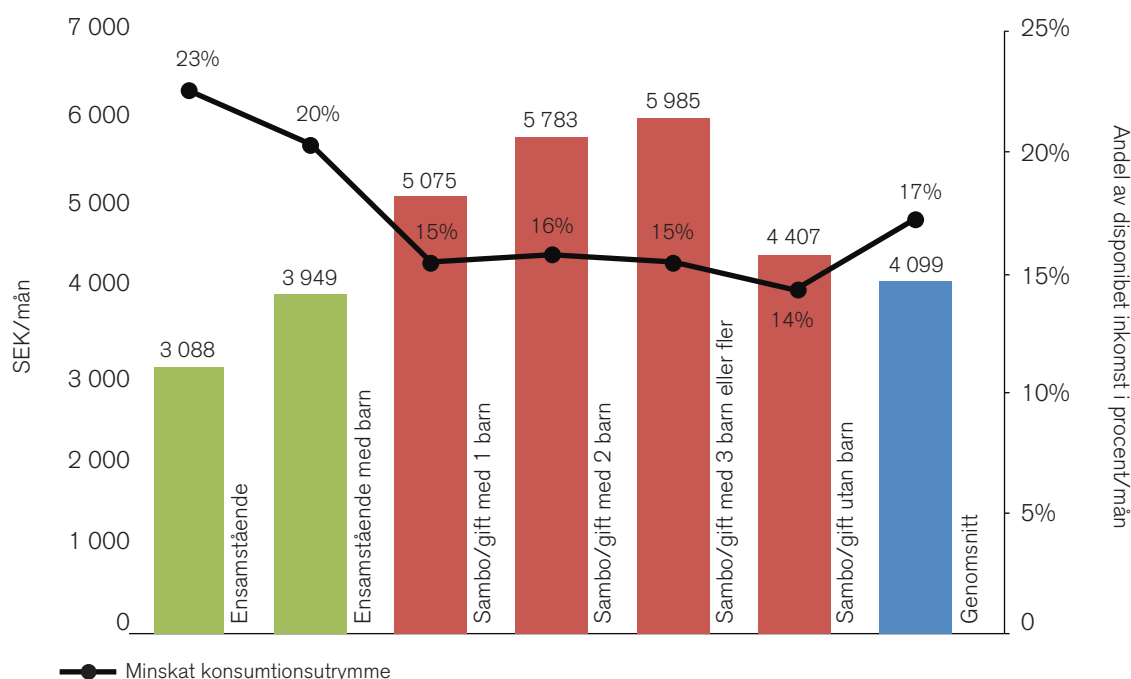
Fastighetsägarna de stora vinnarna

De stora vinnarna med marknadshyror skulle vara fastighetsägarna. Trots ökade kostnader för vräkningar, sökkostnader, hyresförhandlingar och tvister, skulle nettotillskottet bli stort. Enbart de privata fastighetsägarna i Stockholms län skulle få ett tillskott på 10,1 miljarder kronor per år. Detta innebär en gigantisk omfördelning av pengar som skulle slå hårt mot många hyresgäster som redan i dag har svårt att få sin ekonomi att gå ihop. Samtidigt skulle den redan lönsamma fastighetsbranschen bli ännu mer lönsam.

Konsekvenser för den enskilde – utöver hyreshöjningar

Förhandlingssystemet i Sverige har ett starkt besittningsskydd. Om systemet avskaffades skulle det medföra svåra sociala konsekvenser:

Figur 4: Genomsnittlig minskning av konsumtionsutrymme/månad (procent, kronor)



Källa: Bostadsförmedlingen och SCB, 2013

- Vräkningar och marginalisering kan leda till mental ohälsa som betyder stort lidande för den enskilde men som även belastar offentlig förvaltning och samhälle (behandling, sjukersättning).
- Hyresgäster med allt svagare ekonomi prisas ut från marknaden och det kan leda till svårigheter att rekrytera arbetskraft inom till exempel service- och vårdsektorn.
- Hushållens minskade utrymme för konsumtion kan få effekter på hela Sveriges ekonomi eftersom lägre efterfrågan på andra varor och tjänster i ekonomin minskar företagens möjligheter att anställa.
- Högre hyror kan öka efterfrågan på villor och bostadsrätter vilket ökar hushållens skuldsättning och ger inlåsnings effekter på arbetsmarknaden.

Vikten av en kraftfull bostadspolitik

Sverige behöver fler hyreslägenheter som breda grupper har råd att hyra. Den nyproduktion vi ser idag är så dyr och har så höga hyror att en stor andel av befolkningen inte har råd att bo där. I synnerhet inte de människor som faktiskt har det största behovet av just hyrda bostäder. Bostadsbristen leder i dag till en situation där olika grupper av konsumenter ställs mot varandra. De stora migrationsströmmarna

till Sverige får inte bli en ursäkt för att undergräva konsumentens ställning på bostadsmarknaden eller för att införa socialbostäder, *social housing*.

Aktivt ansvar för stat och kommun

Det är tydligt att marknaden inte ensam klarar att bygga för låg- och medelinkomsttagare. Det finns alla möjligheter att öka byggandet av bostäder utan att tumma på bostäders kvalitet eller tillgänglighet. Men detta förutsätter att staten och kommunerna tar ett aktivt ansvar för bostadsinvesteringar. Ledstjärnan måste vara att nyttiga investeringar som samhället gör på lång sikt även ska ge staten ökade inkomster och är därmed bra för hela landet.

Rimliga hyror i tillväxtområden

På lokal nivå är en bostadsmarknad i balans en förutsättning för tillväxttakten. Bostadsbyggande skapar jobb och bidrar till tillväxt. Det är tydligt i tillväxtområden, i de stora städerna och särskilt i Stockholmsområdet. Det är också i de expansiva områdena som behoven av bostäder med rimliga hyror är som störst. Sådana lägenheter nära jobben skulle öka människors valfrihet. Dessutom skulle trångboddheten minska.

Följande tabell illustrerar hur bruksvärdeshyror jämfört med marknadshyror påverkar hushållens möjligheter att efterfråga ett boende:

Figur 5: Jämförelse mellan bruksvärdeshyran (dagens system) och marknadshyrans andel av inkomsten efter skatt för olika grupper på arbetsmarknaden

Yrkeskategori	Tidspunkt	Idag		Marknads-hyror	
		Idag	Marknads-hyror	Idag	Marknads-hyror
	Hyra/månad	4 589 kr	7 015 kr	8 332 kr	14 031 kr
	Genomsnittlig nettoinkomst	1:a 36 kvm	1:a 36 kvm	3:a 76 kvm	3:a 76 kvm
Städare	15 173 kr	30%	46%	55%	92%
Kock	16 655 kr	28%	42%	50%	84%
Undersköterska	16 866 kr	27%	42%	49%	83%
Förskolelärare	18 348 kr	25%	38%	45%	76%
Butiksbiträde	18 489 kr	25%	38%	45%	76%

Källa: SCB, 2014

Notering: Nettolön beräknad genom att dra av kommunalskatt (29,43% enl. Stockholm Stad) från bruttolön. Löner baserade på snittlöner för riket. Stockholmstillägg kan tillkomma för vissa yrkeskategorier.

Bostadspolitik – ett kraftfullt verktyg!

Bostadspolitik är – tillsammans med skattepolitiken – ett kraftfullt verktyg för att minska skillnaderna mellan människor i olika grupper och med olika inkomster. Genom mindre skillnader får vårt gemensamma samhälle de bästa förutsättningarna att växa maximalt när det gäller både ökad välfärd och ekonomisk tillväxt.

Verktyget bör därför utnyttjas till sin fulla potential.

Källor

Presumtionshyror - Åtgärder för att öka byggandet av hyresrätter, En utvärdering av systemet med presumtionshyror och förslag till stimulanspaket för att öka byggandet av hyresrätter med rimliga hyror.

Hyresgästföreningen (2013)

200 000 nya hyresrätter: Dags att gå från ord till handling. *Hyresgästföreningen (2014)*

Unga vuxnas boende, Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo? *Hyresgästföreningen (2015)*

Den svenska hyresmarknaden scenarioanalys. *Ramboll (2015)*

Hyresmarknaden, analys av dagens system och framtida lösningar. *Rapport från Hyresgästföreningen (2016)*