

Till

Partierna i Regeringen och Riksdagen

Bostadspolitik för hushåll med måttliga inkomster

Sverige behöver bostadspolitik och regelsystem för det goda boendet. Särskilt behövs en politik för hushåll med måttliga inkomster. Den måste omfatta alla upplåtelseformer. Bostadsbristen och de höga boendekostnaderna skadar välfärden i grunden.

Under lång tid har Sverige varit drabbat av ett för lågt bostadsbyggande och snabbt ökande priser och hyror. Bygg- och fastighetsbranschen har haft svaga regleringar och varit dysfunktionell. Det drabbar särskilt hushåll med måttliga inkomster.

I dagarna föreslås från några håll ännu mera marknad för hyresbostäder. Det är svårt att förstå, när vi ser hur illa marknaden för andra upplåtelseformer har fungerat. Dessutom visar exempel från andra länder hur illa marknadssystem för hyressektorn slår och hur hårt det drabbar.

Efter andra världskriget hade Sverige länge en social bostadspolitik. Den byggde på allmännyttiga bolag, hyresregler, bostadskooperation, bostadssubventioner och prisreglering till (nästan) all nyproduktion. Regleringarna ledde till ett högt bostadsbyggande och en snabb höjning av bostadsstandarden. Från små omoderna bostäder på 40-talet kunde vid 1990-talets början även en normalfamilj bo i modern bostad med 3-4 rum och kök i flerbostadshus eller småhus.

Efter 90-talets mitt har subventionerna styrts om till ränteavdrag och rotbidrag för såväl nybyggd som äldre äganderätt och bostadsrätt. Cirka 35 miljarder om året! Nästan inget stöd till hyresrätt. Prisreglering som förutsättning för stöd till nyproducerade äganderätter och bostadsrätter har tagits bort och regleringen av allmännytta och annan hyresrätt har luckrats upp. Vi har nu lång erfarenhet av dessa avregleringar.

Blev det bra? Nej, det blev det inte!

Byggekostnader, priser och hyror har ökat mycket mer än den allmänna prisutvecklingen.

Sedan år 2000 har konsumentprisindex ökat med 25 procent. I Stockholmsregionen har bostadsrättspriserna ökat med drygt 300 procent. Totala pro-

duktionskostnaden för ny bostadsrätt har ökat med 187 procent i storstadsregionerna. De samlade lånen till hushållen har ökat med drygt 300 procent i Sverige. Hyrorna i Stockholms län i äldre hus ökat med 35 procent. Med hyrorna i nyproduktion och efter upprustning har de totala hyrorna ökat med i snitt 55 procent.

Totala produktionskostnaden för ny hyresrätt har ökat med 78 procent i storstadsregionerna. Det är väsentligt lägre än för bostadsrätt men tre gånger högre än den allmänna kostnadsutvecklingen. Hyrorna för nyproducerad hyresrätt har ökat mer än produktionskostnaden trots att räntorna har sjunkit. I snitt för storstadsregionerna har nybyggnadshyran dubblats från cirka 1000 kr per kvm år 1999 till nästan 2000 kr per kvm år 2017. Ännu högre i Stockholms län. Men marknadshyror skulle vara ännu högre.

Under 2000-talet har vi haft bostadsbrist och för lågt bostadsbyggande.

Bygg-, fastighets- och finanssektorn har, ibland med hjälp av kommuner, prioriterat vinst med höjda priser istället för vinst för ett omfattande byggande. Det är grunden för prisökningarna och för hyreshöjningarna i nyproduktionen. Bygg-, fastighets- och finanssektorn har varit dysfunktionell och inte har tagit samhällsansvar.

De senaste åren har byggandet ökat, men aldrig kommit upp i de nivåer som svarar mot befolkningsökning och bostadsbrist.

Det senaste året har det blivit svårt att fortsätta och sälja nya bostäder till mycket höga priser (och höga vinster). Bygg- och fastighetssektorn har svarat med att minska byggandet och bara marginellt korrigerat de felaktiga priserna ner till rimliga vinstnivåer.

Det låga byggandet, de höga priserna är viktiga skäl till pris- och hyreshöjningarna i också de äldre bostadsbestånden.

Hyran i nybyggd hyresrätt om 2 RoK klaras idag bara av de 10 procenten mest välbeställda stockholmarna och ännu lägre andel av hyresgästerna. De genomsnittliga hyrorna i det äldre beståndet har hamnat på cirka 35 procent av hyresgästernas medianinkomst före skatt, dvs 10 procent högre än våra bostadspolitiska mål. Uppluckringen av regelsystemen för både allmännyttan och privat hyresrätt har lett till höga vinster i hyreshusbolagen.

Vi är nu i en situation där såväl de höga priserna på äganderätt och bostadsrätt tillsammans med de höga hyrorna sänker levnadsstandarden för stora delar av befolkningen. Särskilt för de som bor i hyresrätt, de bostadslösa och för de som skulle vilja köpa eller köpt de senaste åren.

I dagarna har rests krav på ännu mera marknad i hyressektorn.

Varför då?

Har inte bygg- och fastighetssektorn redan med övertydlighet visat att en frisläppt marknad (**för bostäder**) inte klarar problemen utan istället skapar stora problem?

Ännu mera marknad kan bara förvärra problemen. Plus att den särskilt drabbar alla hushåll med måttliga inkomster. Vilket ju är majoriteten av alla hushåll.

Så vad behöver göras?

Hela bostadssektorn behöver nya regelsystem! Några förslag:

1. Inför nya finansieringssystem och skattesystem lika för alla upplåtelseformer.
2. Styr om bostadssubventionerna till bostadsrätt och äganderätt till lika nyproduktionsstöd för alla upplåtelseformer med rimliga priser och hyror som förutsättning. Ge stöd till energieffektivisering, miljöåtgärder och tekniska system.
3. Återinför en allmännytta med självkostnadsprincip och hyror för privat hyresrätt som ligger nära allmännyttans.
4. Utveckla och förbättra upplåtelseformerna. Utveckla kooperativ hyresrätt för allmännytta och organisationsägd hyresrätt. Begränsa möjligheten till omvandling av hyresrätt till bostadsrätt, men stöd omvandling till kooperativ hyresrätt. Ta hjälp av upplåtelseformerna i Finland och Österrike för nya former för bostadsrätt för rimliga priser och rimlig prisutveckling.
5. Förändra hyreslagen så att allt underhåll tydligt ingår i hyran och så att standardförbättring är valbar och värderas efter kostnaden för förbättringen. Stärk bruksvärdessystemet så att jämförelser gör med genomsnittliga hyror istället för med högsta nivå. Reglera andrahandshyrorna.
6. Ändra kalkylsystemen för hyresrätt. Inför underhållsfonder. Sänk kraven på avskrivningar och avkastningskrav.

Med dessa åtgärder – och några till – tror vi att vi kan få en bostads- och byggsektor som fungerar för huvudsyftet. Det vill säga att tillhandahålla tillräckligt med bostäder till priser och hyror som ger även hushåll med måttliga inkomster en god bostad.

Stockholm den 9 januari 2019

Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet, styrelsen

Ragnar von Malmborg, ordförande
Telefon 070 39 29 520