



Bostadspolitik eller bostadsbutik?

En analys av förändringarna i Stockholms bostadsbestånd.



En bostadspolitisk rapport av Edvin S. Frid,
beställd av Stockholmsvännstern, april 2012

VISNING →

Sammanfattning

- Rapporten visar att segregationen i Stockholms stad ökar trots att den politiska majoriteten säger att man vill motverka detta. I de områden som har högst andel bostadsrätter fortsätter ombildningarna och av de bostäder som byggs är majoriteten bostadsrätter. I områden med mestadels hyresrättslägenheter byggs i högre grad hyresrätter. Den blandning av hyresrätter och bostadsrätter som utlovats av de borgerliga allianspartierna finns inte i något av de områden som granskas i rapporten eller i staden som helhet.
- Bostadsbeståndet är tätt kopplat till inkomstnivåer, barnfattigdom och arbetslöshet. Det är inte enbart socioekonomiska ojämlikheter som är kopplade till ojämlikt boende. Även mera psykosociala faktorer påverkas. Segregerade områden bidrar till spänningar mellan olika grupper som kan leda till brottslighet och otrygghet.
- Den borgerliga alliansens officiella politik när de anvisar bolag mark att bygga på är att det ska vara en god balans mellan hyresrätter och bostadsrätter. I själva verket har markanvisningarna för att bygga hyresrätter sjunkit markant .

Bostadsbluffen avslöjad

Hyresrättslägenheter skapar ett härligt Stockholm där många olika människor kan bo. Hyresrätten ger möjlighet att bo bra för oss som inte kan eller vill lägga stora summor på att köpa vårt boende.

Men hyresrätten är utrotningshotad. Omvandlingarna av allmännyttans hyresrätter till bostadsrätter har i princip utraderat allmännyttan från Stockholms innerstad. Detta i kombination med höjda hyror har tvingat bort många låg- och medelinkomsttagare från innerstaden och vissa andra delar av Stockholm. Bostadssegregationen ökar med rasande fart. Skillnader när det gäller inkomster och hälsotal blir allt större mellan stadsdelarna.

Den styrande borgerliga alliansen hävdar att man arbetar för en blandning av bostadsrätter och hyresrätter i Stockholm. För att ta reda på hur utvecklingen faktiskt ser ut, har Vänsterpartiet i Stockholms stad beställt den rapport du nu håller i din hand. Utredare Edvin S Frid har sammanställt förändringarna i Stockholms bostadsbestånd från början av 2000-talet utifrån statistik från främst Stockholms stads statistik och utredningskontor samt protokoll från exploateringsnämnden.

Rapporten visar att den borgerliga alliansens tal om valfrihet och blandade bostadsområden är en lögn. Genom att understödja och skynda på utförsäljningen av hyresrätter och acceptera en hyressättning som alltmer närmar sig marknadshyror bidrar alliansen aktivt till den ökade segregationen.

För de som har liten inkomst finns ingen valfrihet. Lägenheter som de kan hyra blir allt färre och många tvingas flytta till andra kommuner.

Som Stockholmare gör vi stora förluster när högeralliansen säljer ut de gemensamt ägda hyresrättslägenheterna till underpris. Vi gör också en stor mänsklig förlust när vår stad enbart välkomnar höginkomsttagare.

Edvin S Frids rapport visar att den borgerliga alliansen ljuger för Stockholmarna när de säger sig vilja skapa blandade boendeformer.

Ann-Margarethe Livh

oppositionsledare Vänsterpartiet Stockholms stad

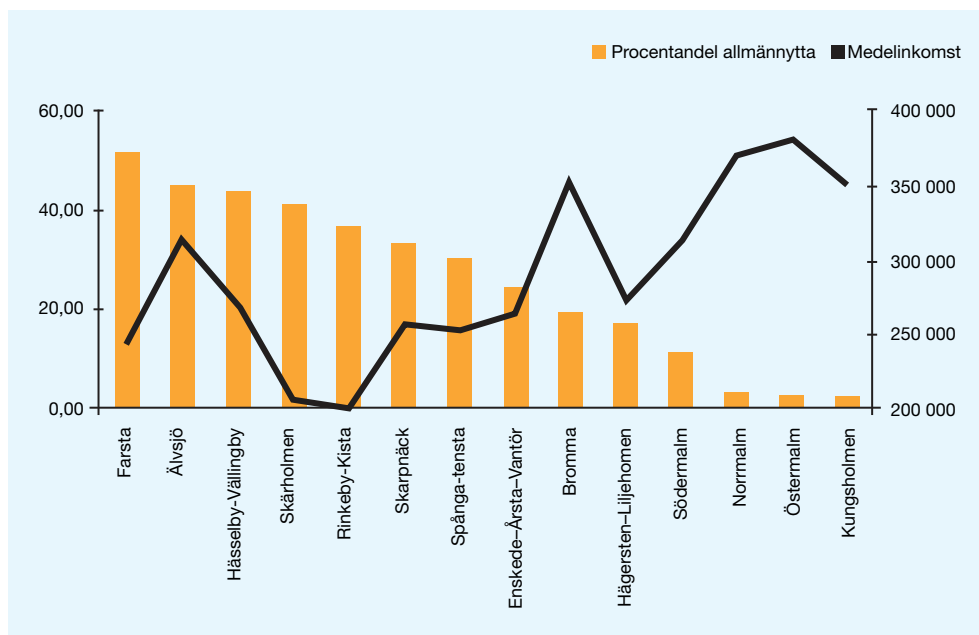
Introduktion

Under de sista åren har bostadsbristen i Stockholm varit hett omdebatterad. Ett flertal rapporter har pekat på betydelsen av ett ökat byggande, av så skilda anledningar som oro för tillväxten¹ och hemlöshet². Ett annat orosmoment har varit boendesegregationen. Traditionellt har de allmännyttiga bostäderna haft som uttalat syfte att utgöra en integrerande kraft, där människor från alla samhällsklasser och bakgrunder skulle mötas i samma bostadsområde. De har utgjort en bärande del av välfärdspolitiken under några årtionden efter andra världskriget och bidrog då till att segregationen hölls på en relativt låg nivå.³ Forskning har visat att integrerade bostadsområden varit en positiv faktor bland annat för barnens skolresultat⁴ och tryggheten⁵, även för de bättre bemedlade. På åttiotalet övergavs politisk styrning till förmån för marknadslösningar på bostadsområdet. Under de senaste fem åren, på det sjätte, har Stockholms stad styrts av borgerliga partier vilket har påverkat bostadspolitiken på ett tydligt sätt. Trenden sedan åttiotalet har intensifierats och ombildningar till bostadsrätter samt försäljning av allmännyttan har varit de mest framträdande dragen i den nya borgerliga bostadspolitiken. Dessutom minskar det kommunala bostadsbyggandet och resultatet är att segregationen ökar.

Staden dras isär – i samma takt som de ekonomiska klyftorna gör det – och bostadsområdena präglas av en allt större socioekonomisk homogenitet. Stockholm är numera en av Europas mest segregerade städer.⁶ Staden står inför oerhörda utmaningar, förutom bostadsbristen och segregationen finns starka indikationer på att bostadsmarknaden kan vara överhettad och uppblåst.⁷ Detta kräver politiska svar och hur vi väljer att gestalta Stockholms framtid får stora konsekvenser.

Det finns ett klart samband mellan procentandelen allmännytta och medelinkomst i Stockholms olika stadsdelsområden⁸ vilket visas i nedanstående graf (figur 1). Ju lägre andel allmännytta det finns i ett område, desto färre människor med låga inkomster har möjlighet att bosätta sig där eftersom det finns höga ekonomiska trösklar för att ta sig in på bostadsrättsmarknaden.⁹ Det finns således sannolikt ett kausalt samband mellan inkomstnivå och andel allmännytta. Rörelsen är troligen dialektisk i det att hög lönenivå skapar förutsättningar att köpa sitt boende, samtidigt som segregationen är självförstärkande – människor väljer (om de kan) ofta att flytta till områden som ”passar” deras socioekonomiska nivå.

- 1 Stockholms handelskammare är oroliga över det otillräckliga byggandet. www.chamber.se/?id=3592
- 2 Se till exempel www.svd.se/opinion/brannpunkt/bygg-bort-hemlosheten_2829331.svd och Boverket (2010) Trösklar till bostadsmarknaden. Om hemlöshet som ett bostadsmarknadsproblem
- 3 I Emma Holmqvists avhandling Politik och planering för ett blandat boende och minskad boendesegregation: ett mål utan medel? (2009) slås fast att även om det politiska målet har varit ganska konsekvent över tiden har genomförda åtgärder som syftar till att genomföra visionerna blivit svagare och färre.
- 4 Att skolresultat generellt blir sämre i segregerade områden visar bland andra kulturgeografen Zara Bergsten i sin avhandling, Bättre Framtidsutsikter? (2010)
- 5 BRÅ (2009) Otrygghet och segregation.
- 6 Roger Andersson, professor i kulturgeografi. www.dn.se/sthlm/segregationen-klyver-stockholm
- 7 Kortsiktiga hushåll i riskzonen – lärdomar för framtiden. Marknadsrapport oktober 2011. Statens bostadskreditnämnd
- 8 Stadsdelsområden avser områden innehållande flera stadsdelar. Stadsdelar är mindre områden, som styrs av en stadsdelsnämnd. Exempelvis är Fredhäll, Kristineberg och Lilla Essingen stadsdelar som ingår i stadsdelsområdet Kungsholmen.
- 9 Bland annat har inträdet på marknaden med bostadsrätter försvårats då bolånetaket infördes. I övrigt, se www.bygg.org/nyhetsarkiv/bostadsmarknaden-i-en-ravsax_1646



Figur 1. Medelinkomst för boende över 16 år, samt procentandel allmännyttan 2010-01-31.

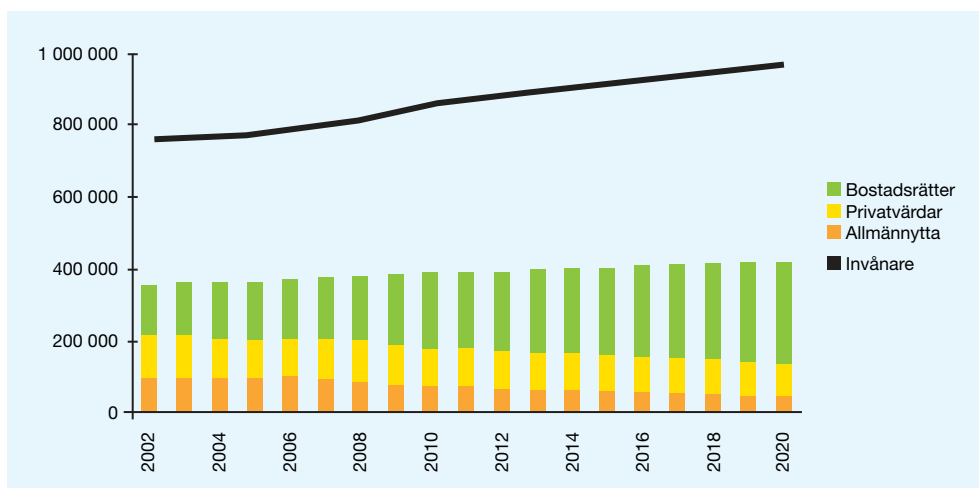
Sambandet är som synes inte helt spikrakt. Det beror på att det även inom stadsdelsområdena finns kraftiga inkomstskillnader.¹⁰

Vad händer på bostadsfronten?

Prognoserna säger att Stockholms stad år 2020 kommer att ha 965 338 invånare. Detta kan jämföras med att det år 2002 fanns 758 148 invånare.¹¹ Om bostadsbyggandet inte hänger med kommer dagens bostadsbrist således att förvärras. Under 2000-talet har både de rödgröna och de borgerliga partierna misslyckats med att parera befolkningsökningen med en motsvarande satsning på bostadsbyggande, något som åskådliggörs i diagrammet på nästa sida.

¹⁰ Exempelvis skiljer sig medelinkomsten mellan Hässelby Strand och Kälvesta, där inkomsterna är störst inom stadsdelsområdet Hässelby-Vällingby kraftigt åt. Invånarna i Kälvesta tjänar 53 procent mer. I stadsdelsområdet Spånga-Tensta tjänar på motsvarande sätt invånarna i Solhem-Lunda 97 procent mer än invånarna i Tensta – samma jämförelse i Enskede-Årsta-Vantör ger vid handen att invånarna i Stureby tjänar 99 procent mer än befolkningen i Rågsved.

¹¹ Stockholms stads utrednings- och statistikkontor, USK (2011) Befolkningsprognos 2011.



Figur 2. Bostads- och befolkningsutvecklingen i Stockholm under 2002-2012, samt prognoser om utvecklingen fram till 2020. Befolkningsprognos från USK, bostadsprognos enligt egna beräkningar.

Prognosen är baserad på ett genomsnitt av byggandet 2002-2011.¹² Befolkningen ökar i betydligt högre takt än vad det byggs bostäder, och om något drastiskt inte görs riskeras utvecklingen i Stockholm. Risken är stor att ännu fler människor kan komma att stå utan egen bostad och trångboddheten kommer antagligen att öka.¹³

Byggmarknaden i Sverige domineras av fyra stora företag, som alla gjort miljardvinster de senaste fem åren.¹⁴ För dem är det paradoxalt nog lönsamt om byggandet håller en relativt låg nivå, eftersom de då kan ta betydligt bättre betalt för det de faktiskt bygger. Bostadsbrist är alltså lönsamt för dessa företag. Samtidigt är det svårt för mindre byggföretag att ta de stora uppdrag som byggen av nya fastigheter är. Det är demokratiskt problematiskt att överlåta beslut om byggande på privata företag, som inte har det allmännas bästa för ögonen. Dessutom tjänar byggbolagen allra minst på att bygga billiga hyresrätter, vilket kan antas är en av anledningarna till det ojämna byggandet.



Annons på tidningen Affärsvärldens webbplats, 2012-03-15

12 USK svänger i sin sista prognos, och intar en något mer optimistisk prognos än vad som antas ovan. De räknar med att det kommer att byggas ca 4500 lägenheter per år under perioden. USK (2011) Befolkningsprognos 2011

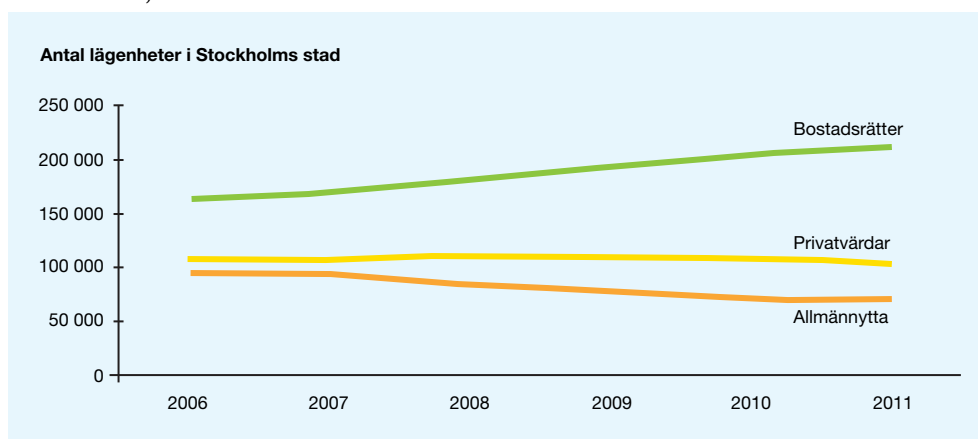
13 www.dn.se/sthlm/trangboddheten-storst-i-stockholm

14 www.dn.se/ekonomi/de-vill-inte-bygga-bostader

Försäljning av allmännyttan

Allianspartierna och framför allt Moderaterna talar ofta om att en blandad stad är önskvärd. Till exempel säger finansborgarrådet Sten Nordin (M) i DN att ”Vi brinner för att skapa en stad som verkligen är blandad”.¹⁵ Ändå har utförsäljningen av allmännyttan varit oerhört omfattande de senaste åren. Blandade bostadsformer framstår mer som något som sägs i debatten, än som något som faktiskt eftersträvas i praktisk politik.¹⁶ Sedan 2006 har över 30 000 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter, varav de flesta har varit kommunala. Under de sista 20 åren har över 80 000 hyresrätter försvunnit. Långt under en femtedel av lägenheterna i Stockholms stad ägs numera av allmännyttan, och utförsäljningen har inte bara fortsatt, utan också aktivt manats på av den politiska majoriteten.¹⁷

Nedanstående diagram (figur 3) visar utvecklingen för de olika bostadsformerna sedan Allianspartierna tog över den politiska makten 2006. Andelen bostadsrätter har ökat kraftigt, på bekostnad av framför allt allmännyttan. Antalet privata hyresrätter är i stort oförändrat.¹⁸ Notera att många kommunala hyresrätter först sålts ut till privata intressenter, för att i ett senare skede omvandlas till bostadsrätter.



Figur 3. Antal bostadsrätter samt kommunala och privata hyresrätter mellan 2002 och 2011.

Att bygga fler kommunala bostäder för att på så sätt lösa bostadsbristen har alltså inte varit en prioriterad lösning för de borgerliga partierna, snarare lutar man på marknadens förmåga att lösa problemet. Ägandefrågan, snarare än nybyggnationer, har gjorts till den centrala frågan. Detta framstår som en del av ett ideologiskt paradigmskifte, då tidigare borgerliga styren inte har inneburit försäljningar av samma omfattning. Att marknadens förmåga ses som odiskutabel åskådliggörs också i att många av utförsäljningarna många gånger skett till priser som inte varit på den nivå som skulle ha kunnat förväntas. Efter en genomlysning av stadens försäljningar under de senaste åren framstår det som att privatiseringen av bostadsbeståndet varit viktigare än att sälja till marknadsmässiga priser. Många gånger har försäljningspriset inte varit mer än en tredjedel av marknadspriset.¹⁹

15 Bland andra exempel, se www.dn.se/sthlm/inkomstklyftorna-okar-i-stockholm

16 Emma Holmqvist (2009) Politik och planering för ett blandat boende och minskad boendesegregation: ett mål utan medel?

17 Till exempel genom satsningen på Bilda Bostad, ett företag som aktivt uppmuntrar boende i förortshyresrätter att ombilda till bostadsrätt.

18 Noteras ska dock att många kommunala hyresrätter först sålts ut till privata intressenter, för att i ett senare skede omvandlas till bostadsrätter.

19 På www.stockholmsrean.se visas tydligt i vilken utsträckning försäljningarna varit marknadsmässiga.

Försäljningen av allmännyttan har inneburit goda förtjänster för dem som haft möjlighet att ombilda hyreskontrakt till bostadsrätt. Forskare visar att ungefär åtta procent av Stockholms invånare har tjänat upp emot 50 miljarder de senaste åren.²⁰ Övriga 92 procent har således relativt sett förlorat på den förda politiken. Denna bostadspolitiska linje sker parallellt med de stora skattesänkningar som genomförts. Sedan makttillträdet har kommunalskatten sänkts med 60 öre, vilket motsvarar ungefär en miljard kronor i mindre budgetmedel.²¹ Dessa pengar måste tas någonstans ifrån och försäljningar har varit en viktig del av detta.²² Strax innan denna rapport färdigställdes beslutades att nästan 3 000 lägenheter i allmännyttan kommer att säljas till privata fastighetsbolag. Strategin att bekosta skattesänkningar och löpande investeringar med försäljningar fortgår således.²³

Risker

Nya begrepp har etablerats i Stockholm de senaste tio åren. ”Bostadsklipp” och ”bostadskarriär” må vara positivt laddade ord, men de är förenade med stora privat-ekonomiska risker. Varje gång Riksbanken kommer med nya räntebesked riskerar stora delar av Stockholms befolkning att komma allt närmre den gräns där de tvingas att lämna sina hem. Enligt en undersökning som Fastighetsbyrån gjorde år 2011 klarar 12 procent av bostadsrättsägarna inte av en ränta på fem procent. Den ränta som Riksbanken räknar som normal under längre tid är drygt fyra procent.²⁴ Det är således nästan 25 000 hushåll som skulle få stora problem om räntan hamnar på en historiskt sett mycket vanlig nivå.²⁵ Enligt en annan studie skulle hälften av svenskarna med bostadslån inte klara av en ränta på 7,5 procent.²⁶ År 1995 var Sveriges styrränta nära nio procent och det finns naturligtvis inga garantier för att det inte händer igen. I sådana fall skulle det få katastrofala följder, eftersom många fler numera äger sin bostad. Även om Sveriges bostadsmarknad inte ser likadan ut som den i USA, visar kraschen där på riskerna med uppblåsta bostadspriser. Enligt en färsk rapport kan tiden med låga räntor mycket väl vara över, då nya lagar om exempelvis ökade kapitaltäckningskrav för bankerna tillkommit i förhoppning om att på så sätt tygla de vildaste spekulationerna.²⁷

Statens bostadskreditnämnd har visat att den svenska bostadsmarknaden är en av de högst värderade i Europa²⁸. I till exempel Danmark har priserna sjunkit med cirka 25 procent sedan 2007 och myndigheten varnar för att samma utveckling kan väntas även här. Allra hårdast skulle en sprickande bostadsbubbla slå mot Stockholm, som har landets överlägset hetaste bostadsmarknad. Här har priserna på bostadsrätter sjunkit med ungefär tre procent under ett år fram till januari 2012.²⁹ Sjunkande priser, precis som i Danmark, kan redan vara i antågande. Det skulle innebära stora påfrestningar för alla bostadsrättsägare utan ekonomiska marginaler.

20 www.dn.se/debatt/stockholmsdebatt/stockholmarna-har-bestulits-pa-50-miljarder

21 www.scb.se

22 Hens Jensevik, VD för företaget Svensk kommunrating menar till exempel att ”Stockholm hankar sig fram på reavinster från framför allt ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Men att fylla på likviditeten genom årliga försäljningar av tillgångar är inte långsiktigt hållbart. Politikerna i Stockholm sköter inte den vardagliga ekonomin på ett godtagbart sätt”. di.se/Artiklar/2010/7/23/211450/Stockholm-far-daligt-ekonomibetyg/

23 sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=103&artikel=5004147

24 www.affarsvarlden.se/hem/nyheter/article672225.ece

25 www.dn.se/ekonomi/svenskar-klarar-hojda-borantor-samt www.uskab.se

26 www.cisionwire.se/fastighetsbyran/r/svenskarna-oroas-inte-over-okande-rantekostnader,c564181

27 Tiden med billiga rörliga bolån är över. Marknadsrapport februari 2012. Statens bostadskreditnämnd

28 Kortsiktiga hushåll i riskzonen – lärdomar för framtiden. Marknadsrapport oktober 2011. Statens bostadskreditnämnd

29 www.maklarstatistik.se/aktuellt/2012-01-17-trendbrott-under-2011.aspx

Vilken stad vill vi ha?

Frågan är vilken sorts stad vi vill leva i. Den stad som nu utvecklats är en stad där bostadssegregation och klasskillnader biter sig fast och förstärker varandra. De skillnader i boende som etableras kommer sannolikt att bestå under lång tid framöver, även om ett kraftigt prisfall på bostäder skulle inträffa. Blandade städer, med hög andel gemensamma nyttigheter och låg grad av ojämlikhet har alla förutsättningar att vara trygga. En stad med hög andel bostadsrätter är alltså en stad där människor risikerar att bli främlingar inför varandra. Det är också en stad där människor ser sig över axeln efter omständigheter som kan sänka värdet på deras lägenheter, en situation som premierar egoism och medför skuldsättning. Resultatet blir en otrugg stad.³⁰

Tvärtemot den förda politikens resultat visar forskning att det finns en allmän opinion emot segregerade bostadsområden. Enligt en rapport från riksbyggen vill de flesta ha blandad bebyggelse, som skapar en mer blandad befolkning i området.³¹ Troligen vill inte heller de borgerliga politikerna ha en hårt segregerad stad – de argumenterar ju för integration – även om stora ekonomiska klyftor inte nödvändigtvis är ett problem för dem. Problemet uppstår när politiker agerar utan att bry sig om empiri utan endast följer en ideologisk övertygelse. De senaste årens förändringar är inte komna ur undersökningar av verkligheten utan ifrån en tilltro till marknadslösningar såsom avregleringar och privata ägandeformer. Många hemmahörande på högerkanten och/eller inom näringslivet verkar tro att privatägt alltid är bättre än samhällsägt. Socialforskning visar tvärtom att en stad byggd på sammanhållning minskar brottsligheten, och att människor som känner sig delaktiga i samhället mår bättre.³²

Markanvändning

Byggkostnaderna i Sverige är de näst högsta i EU. Detta kommer enligt Statens bostadskreditnämnd få till följd att låginkomsttagare får det svårt på den framtida bostadsmarknaden.³³ En viktig anledning till detta är att markkostnaderna har ökat. Mellan 1998 och 2010 har markkostnaden per kvadratmeter för bostadsrätter i storstadsområdena närapå femdubblats. För hyresrätter är ökningen ungefär trefaldig. Detta har resulterat i att markkostnadernas andel av totalkostnaderna för bostadsbyggandet nu är rekordhög. För bostadsrätter utgör den ungefär en fjärdedel, motsvarande siffra för hyresrätter är cirka 16 procent. Kostnadsskillnaden består sannolikt i att bostadsrätter i högre utsträckning byggs i mer attraktiva områden, där markkostnaden också är högre. I skuggan av dessa uppgifter framstår borttagandet av investeringsbidraget till bostadsbyggande som extra olyckligt, det bliren dubbel kostnadsökning när markkostnaderna ökat i så hög utsträckning. Totalkostnaden för att bygga bostadsrätter i storstadsområdena har sedan 1998 ökat med 250 procent, motsvarande för hyresrätter är 177 procents ökning.³⁴

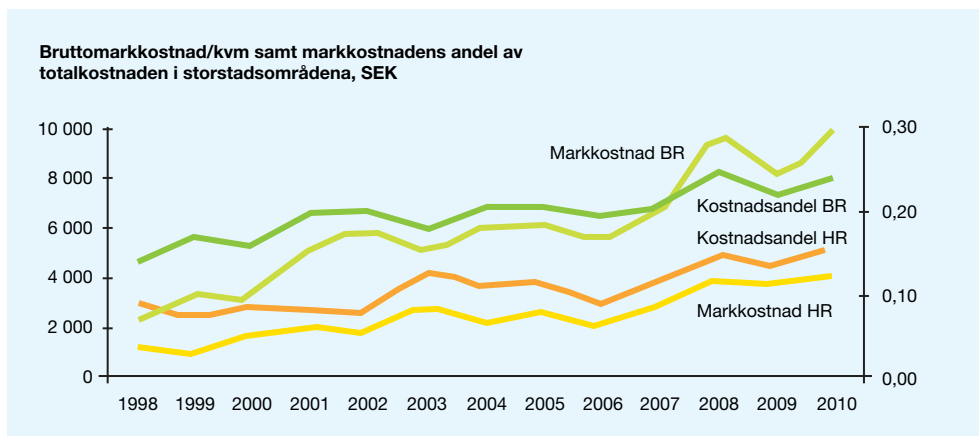
30 gbg.yimby.se/2011/08/mangfald-skapar-tryggare-1041.html

31 www.riksbyggen.se/Nyheter/Om-Riksbyggen/Svenskar-vill-ha-blandad-arkitektur-i-nya-omraden/

32 Se till exempel Wilkinson & Pickett (2009) Jämlikhetsanden, där författarna visar att ojämlikhet starkt bidrar till bland annat våld, minskat ömsesidigt förtroende och brottslighet.

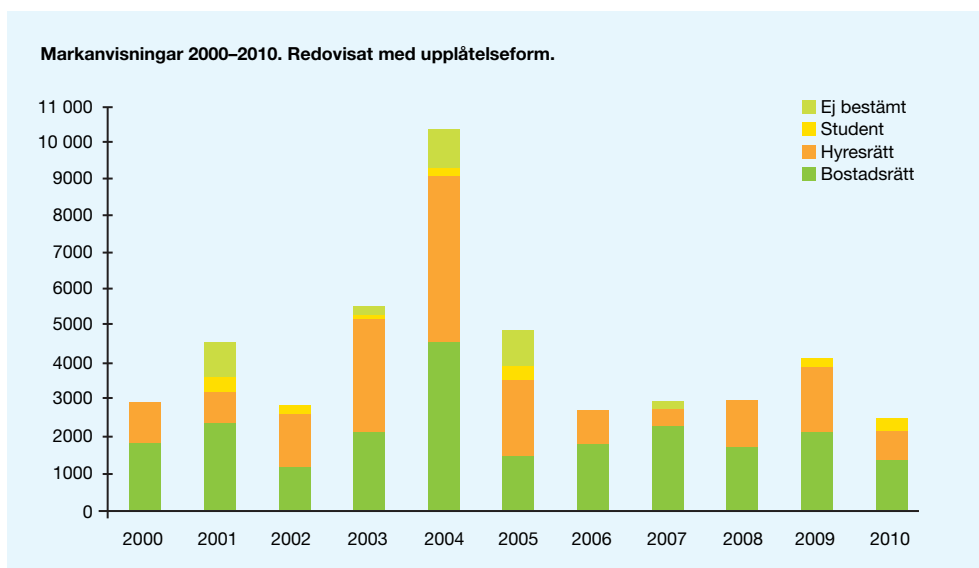
33 BKN (2010) Vad kostar det att bygga bort bostadsbristen? Marknadsrapport oktober 2010

34 www.scb.se



Figur 4. Markkostnaden utgör en allt större andel av totalkostnaderna för byggande. Källa: SCB

Stadens officiella hållning när det gäller markanvisning³⁵ är att en ”god balans mellan hyres- och bostadsrätt” bör eftersträvas.³⁶ Hur detta omsätts i praktiken är dock något oklart. Sedan Alliansens maktövertagande har totalantalet markanvisningar sjunkit markant.



Figur 5. Diagrammet är producerat av Exploateringskontoret.

De första åren efter det borgliga maktövertagandet var sannolikt starkt präglad av tidigare beredning, men inte heller under senare delen av maktinnehavet har den borgerliga administrationen lyckats pressa upp totalantalet till mer än som mest drygt 4 000. Vad gäller fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter så har den varit relativt ojämn, först under 2009 och 2010 har antalet hyresrätter kommit upp i samma nivå som antalet bostadsrätter. Det är dock långt under det antal hyresrätter som ombildats till bostadsrätter. Nettoutfallet blir alltså en lägre andel hyresrätter i staden som helhet.

35 Markanvisning är en option för till exempel ett byggföretag att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med en kommun om förutsättningarna för att uppföra ny bostadsbebyggelse.

36 www.stockholm.se/TrafikStadsplanering/Stadsutveckling/Bostadsbyggande/Mark-inom-kommungransen/Markanvisningar/

	Allmännyttan	Övriga hyresrätter	Total
Ombildade lägenheter till bostadsrätt från...	41 222	19 554	60 776
Markanvisade lägenheter	4 955*		4 955

Tabell 1. Antal ombildade samt markanvisade hyresrätter år 2007-2010.

*Statistiken anger ej om det är allmännyttan eller privata byggherrar som har fått anvisningarna. Källa: USK samt Exploateringskontoret.

Det verkar dessutom som om någonting händer med den mark som anvisats till hyresrätter. Anvisningarna är visserligen till övervägande del bostadsrätter, men de bostäder som verkligen byggs är i än högre utsträckning bostadsrätter. Någonstans på vägen verkar alltså en försvarlig andel av de anvisade hyresrätterna försvinna, de byggna blir inte av. Statistiken visar visserligen inte om det är de allmänna eller de privata byggbolagen som får anvisningar, men det ligger nära till hands att vissa av de privata byggherrar som får anvisningar helt enkelt inte tar dem i anspråk. Som nästa stycke kommer att visa är det inte lika ekonomiskt förmånligt att bygga hyresrätter som det är att bygga bostadsrätter.

Bygg!

Enligt bostadsförsörjningslagen är det en kommunal skyldighet att tillhandahålla bostäder till kommuninvånarna, ekvivalent med grundlagens skrivning om allas rätt till bostad. Länsstyrelsen menar i en rapport att det byggs alldeles för lite lägenheter, i synnerhet hyresrätter. De konstaterar att år 2011 påbörjades 3 500 bostäder i Stockholms kommun, och att antalet nybyggnationer sannolikt blir ungefär detsamma år 2012.³⁷ Även regeringen oroas över situationen och gav i november 2011 kommunerna i Stockholms län i uppdrag att redovisa på vilket sätt de ska fullgöra den plikt som åligger dem. Stockholms stads politiska majoritet svarade att de planerar för att bygga ca 5 000 bostäder per år fram till år 2030, med målet att då sammanlagt ha byggt 100 000 nya bostäder.³⁸ I Stockholms stad planeras 20 000 bostäder under hela mandatperioden (2011-2014).

En förklaring till Stockholms bostadsproblem som ibland lyfts fram riktar in sig på att nybyggnationen i kranskommunerna är otillräcklig, vilket påpekats av Statens Bostadskreditnämnd.³⁹ Även Stockholms handelskammare menar att det saknas bostäder. Enligt deras mening är dagens underskott 85 000 bostäder i Stockholms län.⁴⁰ Som lagen är skriven ges dock inget utrymme för en sådan argumentation. Kommunen har ett eget ansvar, även om regionalt samarbete naturligtvis är nödvändigt.

37 Länsstyrelsen i Stockholms län (2011) Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2011

38 <http://www.insyn.stockholm.se/ks/document/2011-12-14/Dagordning/15/15%20d11-2165.pdf>

39 www.svd.se/naringsliv/det-byggs-for-lite-och-for-dyrt_6785683.svd

40 www.chamber.se/?id=3592

En annan aspekt av bostadsbristen är trångboddheten. Andelen invånare per lägenhet stiger stadigt.⁴¹ Nybyggandet följer inte med i den takt som inflyttningen sker. För att bemöta problemet med bostadsbrist föreslår de borgerliga partierna en rad åtgärder, såsom möjligheter att hyra ut halva bostaden skattefritt, marknadshyror, privatisering av hyresrätter och möjlighet till högre hyror vid andrahandsuthyrning. Det ger dock inte fler lägenheter utan riskerar istället att öka trångboddheten.

Framför allt hyresrätter byggs nu i mycket låga antal. Den borgerliga regeringen har till och med slopat det ränteavdrag som tidigare fanns och som var riktat till just byggande av små hyresrätter. Som det ser ut nu är endast hyresrätter fullt beskattade, medan boende i småhus och bostadsrätt har möjlighet till skatteavdrag. Det visar sig också i att boende i hyresrätter i Storstockholm år 2010 i genomsnitt nödgades lägga 28,1 procent av sina inkomster på boendekostnader. Motsvarande siffra för boende i bostadsrätt var 19,1 procent.⁴² Hyresgästföreningen har också visat att det skiljer 2 000 kronor i boendekostnad mellan en hyresrätt och en villa på 100 kvm, till följd av olika skattesystem.⁴³

41 Sedan 2006 har antalet invånare per lägenhet ökat från 2,13 till 2,23. Om utvecklingen sedan 2001 fortsätter i samma takt kommer antalet invånare per lägenhet att år 2020 ha ökat till 2,30. www.uskab.se

42 Visserligen har som tidigare visats bostadsrättsinnehavare högre inkomst men det är också så att boende i hyresrätt generellt bor mindre centralt, ändå betalar de högre andel av sina inkomster. www.scb.se/Pages/TableAndChart__147052.aspx

43 www.newsmill.se/node/36630

Närstudier

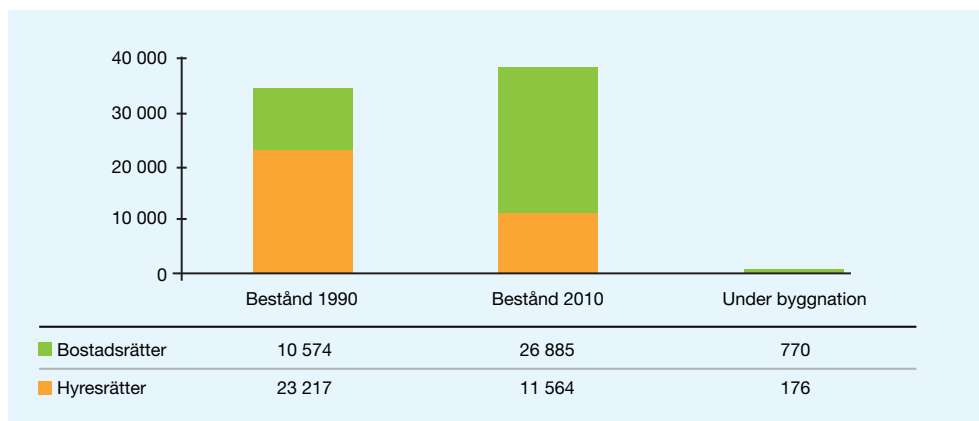
Intentionerna om blandad bebyggelse verkar alltså inte åtföljas av konkreta politiska förslag, strategier eller handlingar. För att bättre förstå hur byggandet samt ägarförhållandena förändrats i Stockholm, presenteras nedan en närstudie av fem stadsdelar. Två i innerstaden, två närförorter samt ett ytterförortsområde. Urvalet är gjort för att i möjligaste mån översiktligt förklara genomgripande skeenden i hela Stockholm.

Innerstaden

Många stockholmare vill ha nära till allt – till kommunikationer, nöjen, shopping, kultur samt till arbetsplatser och grönområden. Detta, tillsammans med Stockholms speciella geografiska förutsättningar med en förhållandevis liten stadskärna har gjort att konkurrensen om lägenheterna i innerstan har blivit hård. Då priserna på bostadsrätter i innerstaden är extremt höga, är hyresrätter den enda möjligheten för de flesta att ha råd att bo i innerstaden. Hyresrätterna är få där och de verkar inte bli fler. För att granska möjligheterna till innerstadsboende för dem som inte tillhör stadens absolut rikaste har jag valt att närstudera Kungsholmen och Östermalm.

Kungsholmen

I populära innerstadsdelområdet Kungsholmen tjänar invånarna ovanligt bra. Medelinkomsten var 2009 hela 350 400 kronor, vilket gör stadsdelområdet till ett av de mest välbärgade i Stockholm.⁴⁴ Dessutom är arbetslösheten ovanligt låg, inräknat aktivitetsstöd låg den 2011 på 2,8 procent.⁴⁵



Figur 6. Förändringen av olika bostadsformer i stadsdelområdet Kungsholmen mellan 1990 och 2010.

Som synes har förhållandet mellan bostadsrätter och hyresrätter kastats om på Kungsholmen under de senaste tjugo åren.⁴⁶ Tidigare var ungefär två tredjedelar av bostadsbeståndet hyresrätter, nu gäller det motsatta förhållandet. Dessutom är mindre än en femtedel av de bostäder som byggs just nu hyresrätter. Det framstår som en logisk effekt av att marknadsutsätta ett av innerstadens mest populära områden, men går inte alls ihop med förhoppningarna om blandad bebyggelse.

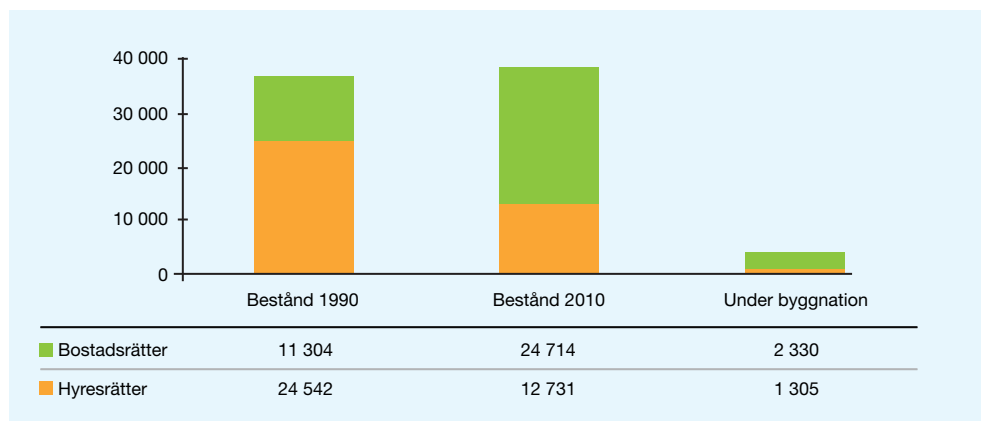
44 Detta kan jämföras med genomsnittet för staden, som år 2011 var 289 157 kronor.

45 SWECO (2011) Statistik om Stockholm. Arbetsökande i stadsdelområden 2011.

46 Då det många gånger är oklart huruvida de hyresrätter som byggs kommer att vara allmännyttiga eller privata redovisas de gemensamt.

Östermalm

I stadsdelsområdet Östermalm ingår många stadsdelar som ofta anses vara tätt förknippade med höginkomsttagare. Därför framstår det som något förvånande när statistiken visar att stadsdelsområdet ännu 1990 var klart dominerat av hyresrätter.



Figur 7. Förändringen av olika bostadsformer i stadsdelsområdet Östermalm mellan 1990 och 2010.

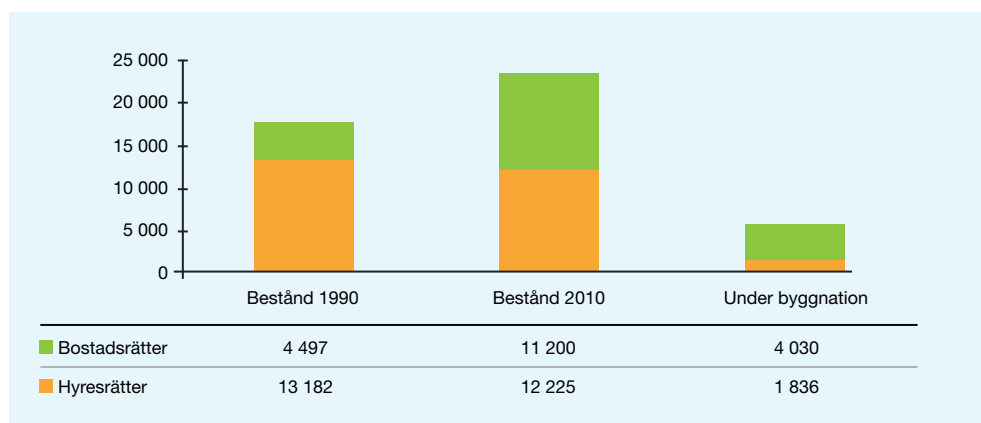
Utvecklingen har likväl följt samma mönster som på Kungsholmen. Ungefär två tredjedelar av bostadsbeståndet är nu bostadsrätter. Ungefär samma läge gäller för nybyggnationen, som alltså cementerar det rådande tillståndet. Denna utveckling gäller generellt i innerstan, som således har kommit att utvecklas till att bli en mycket segregerad del av Stockholms stad. I området är arbetslösheten låg (2,4 procent) och medelinkomsten mycket hög (381 400 kronor)(se not 27 och 28).

Förorten

Stockholms förorter är mycket olika till sin karaktär. Spännvidden går mellan mycket fattiga och mycket välbärgade områden, vilka har mycket litet gemensamt förutom avståndet till stadskärnan. Av den anledningen har tre olika områden valts ut för analys, som representerar olika slags förorter.

Bromma

Bromma är en relativt välbärgad förort, med en stor andel villor. Det är också ett av de områden där det byggs allra mest i Stockholm. Utvecklingen går åt samma håll som i innerstaden, om än inte med samma hastighet. Slående är dock att utvecklingen går åt exakt samma håll. När de bostäder som nu är under byggnation står klara kommer majoriteten av Brommas lägenheter vara bostadsrätter.

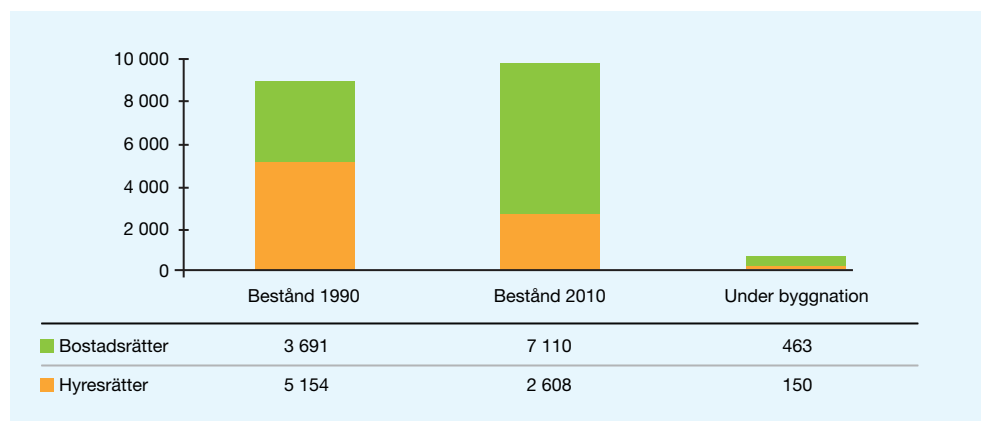


Figur 8. Förändringen av olika bostadsformer i stadsdelsområdet Bromma mellan 1990 och 2010.

Även i Bromma är medelinkomsten god (351 400 kronor) och arbetslösheten låg (3,5 procent)(se not 27 och 28). Det mesta talar alltså för att segregationen i Bromma kommer att bestå och förstärkas, i likhet med Östermalm och Kungsholmen.

Årsta

Årsta är en enskild stadsdel som ingår i stadsdelsområdet Årsta-Enskede-Vantör. Anledningen till att stadsdelen granskas separat är att olikheten i stadsdelsområdet är stor, och att inte mycket påminner om förhållandena i exempelvis Rågsved eller Enskedefältet.

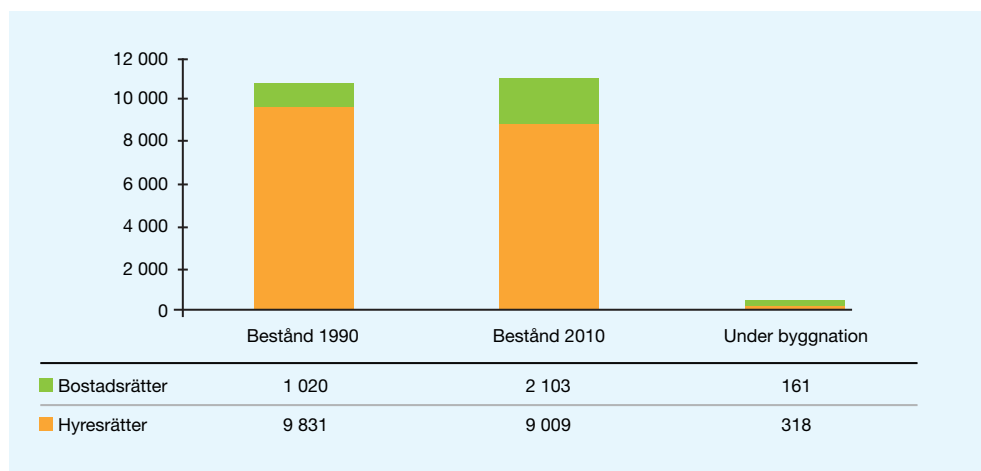


Figur 9. Förändringen av olika bostadsformer i stadsdelen Årsta mellan 1990 och 2010.

Även Årsta har genomgått en liknande utveckling som de stadsdelar som presenterats ovan. Nästan tre fjärdedelar av bostadsbeståndet består numera av bostadsrätter, 20 år tidigare var det en bra bit under hälften. Medelinkomsten är 277 800 kronor, alltså en bit under genomsnittet i staden. På så sätt avviker stadsdelen från de ovan granskade områdena, i det att en hög andel bostadsrätter inte motsvarar en hög medelinkomst. Sannolikt handlar det om att det finns relativt få nybyggda bostadsrätter, utan de boende i Årsta har kunnat stanna kvar i området trots utförsäljningarna. I nästa generation kan det dock bli annorlunda, när bostadsrätterna ska ut till vanlig försäljning. Då riskerar området att i hög utsträckning homogeniseras avseende inkomstnivå, det vill säga att det kommer bara vara personer med relativt hög inkomst som kommer att ha möjlighet att bo där. Områdets vidare utveckling kan således bli intressant att följa.

Skärholmen

Ett av de stadsdelsområden i Stockholm som har de minst gynnsamma förutsättningarna är Skärholmen. Arbetslösheten är på hela 10,2 procent (inräknat aktivitetsstöd) och medelinkomsten är bland de lägsta i hela Stockholm, 206 200 kronor (se not 27 och 28).



Figur 10. Förändringen av olika bostadsformer i stadsdelsområdet Östermalm mellan 1990 och 2010.

Mellan 1990 och 2010 har det skett dels en viss ombildning från hyresrätter till bostadsrätter, men den största förändringen är att en stor del av allmännyttan har sålts ut till privata hyresvärdar, vilket inte syns i grafen.⁴⁷ Det är slående dels hur lite som ombildats här i jämförelse med innerstan, dels att nybyggnationen domineras av hyresrätter. Precis som i de övriga granskade områdena går utvecklingen inte mot blandade ägarkategorier heller i Skärholmen. Av det som för tillfället byggs är majoriteten hyresrätter, vilket förstärker den rådande fördelningen mellan bostadsformerna.

Ovanstående granskning visar att om den borgerliga majoriteten faktiskt vill ha en blandning av bostads- och hyresrätter så är det ingenting som den praktiska politiken medverkar till. Snarare förstärks de obalanserade förhållandena i alla granskade områden, och också i staden som helhet.

47 Drygt en tredjedel av allmännyttan har sålts till privatvärdar.

Slutsatser

För att vara en stad som de regerande partierna säger sig vilja hålla integrerad, blandad, är utvecklingen i Stockholm förvånande. Istället för att bostadsformerna aktivt blandas upp förstärks de rådande förhållandena i alla de granskade områdena. Generellt gäller att bostadsrätterna håller på att tränga undan hyresrätterna och då särskilt allmännyttan – men det finns fattiga områden där utvecklingen är den motsatta. Om den här trenden håller i sig kommer allmännyttan som företeelse vara borta redan 2025. Det låter måhända alarmistiskt men det finns även andra beräkningar som tror på en ännu snabbare takt.⁴⁸ Uppenbart är att segregationen av Stockholm får stora och viktiga konsekvenser. Exempelvis har skillnaderna i barnfattigdomen ökat. I Kungsholmens, Östermalms och Brommas stadsdelsområden, som granskats ovan ligger barnfattigdomen 2008 på mycket låga nivåer, efter att 1991 ha legat på för staden normala nivåer. Motsatt riktning gäller för Skärholmen, vars resultat försämrats något.⁴⁹ Även inkomstnivåerna förändras olika beroende på vilket stadsdelsområde som granskas. På Östermalm ökade medelinkomsten per år mellan 2007 och 2009 med sammanlagt 20 400 kronor. I Skärholmen ökade under samma tid inkomsterna med i genomsnitt 7 900 kronor.⁵⁰

Det är viktigt att påpeka att omfattande renoveringar av hyresrätter kan få samma effekt som ombildning till bostadsrätt; segregerade områden. I till exempel Järva aviserades först kraftiga hyreshöjningar efter renovering, något som sedan nedförhandlades. Ändå kvarstod mycket kraftiga hyreshöjningar.⁵¹

När staden dras isär minskas möjligheterna för det stora flertalet, även de som har det bättre relativt sett förlorar på en segregerad stad.⁵² Att verka för en integrerad stad, med små klyftor, skulle vara positivt för Stockholms alla invånare men det kan konstateras att utvecklingen går i rakt motsatt riktning. Om de privata byggbolagen inte vill bygga billiga hyresrätter är det upp till staden själv att göra det. Att bilda ett kommunalt byggbolag kan vara en möjlighet att aktivt kunna motverka segregationen, pressa samt styra byggkostnaderna.

48 I Socialdemokraternas rapport Dåliga affärer (2010) räknar man med att allmännyttan kommer att vara borta redan år 2023.

49 Det går ej att granska Årsta eftersom resultaten inte redovisas på stadsdelsnivå. Rädda Barnen (2010) Barnfattigdomen i Sverige 2010

50 Siffrorna avser förvärsinkomst för invånare över 16 år. www.uskab.se

51 För ”basupprustning”, som är den obligatoriska nivån, landade hyreshöjningen på 17,5 procent. För upprustning till nybyggnadsnivå skulle en 57-procentig hyreshöjning följa. www.cisionwire.se/svenskabostader/r/nytt-avtal-banar-vag-for-upprustningen-av-stockholms-miljonprogram,c529515 Ursprungligen aviserades en hyreshöjning på upp till 75 procent, något som sedan nedförhandlades. sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=1745367

52 Se till exempel Wilkinson & Pickett (2009) Jämlikhetsanden



Vänsterpartiet Stadshuset
Stadshuset
Ragnar Östbergs Plan 1
105 35 Stockholm
E-post: stockholmsvanstern@stockholm.se
www.stockholmsvanstern.se