

# STOCKHOLMAREN HAR SAGT SITT: I RÄTTEN ATT HYRA BOR MÖJLIGHETEN

Vi har frågat stockholmaren om boendet och bostadsbristen, synen på hyresrätten och hur viktiga bostadsfrågorna blir när vi går till val 2014.

**Stockholm är Sveriges tillväxtmotor. Här bor en dryg femtedel av befolkningen och regionen står för en tredjedel av landets ekonomi. Stockholm är idag en av de snabbast växande regionerna i Europa och varje år flyttar nästan 40 000 personer<sup>1</sup> hit för att starta företag, jobba, plugga eller för att de finner kärleken.**

Stockholmsregionen står inför en rad utmaningar. Det handlar om en fortsatt snabb befolkningstillväxt, en ökad trångboddhet, många ungdomar som står i startgroparna för att flytta till eget boende – men mer än varannan vuxen saknar en egen bostad och det råder stor bostadsbrist bland studenter.

Under de senaste tre åren, 2009–2011, har länets befolkning ökat med drygt 110 000 invånare<sup>2</sup>. Samtidigt har det endast byggts 22 200 bostäder och cirka 4 200 fritidshus<sup>3</sup> har blivit permanentboende. För att hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen hade det behövts tre gånger så många nya bostäder. 2020 kommer det att saknas uppemot 210 000 bostäder<sup>4</sup> om dagens befolkningsprognoser slår in och nyproduktionen av bostäder följer de senaste fem årens genomsnitt.

Stockholms utveckling är beroende av att bostads- och arbetsmarknaden är sammanflätade och väl integrerade med varandra. Näringsliv och organisationer måste kunna rekrytera den kompetens som de behöver och människor måste kunna flytta dit jobben finns och möjligheterna finns för att studera eller för att starta företag.

### **Alldeles för få bostäder för att möta behovet**

Men många som vill bo och leva i Stockholmsregionen möter en mycket tuff bostadsmarknad. Under lång tid har det byggts alldeles för få bostäder för att möta upp det stora behovet. Det tar lång tid att få ett förstahandskontrakt, priset på bostadsrätter når extrema nivåer och det är mer regel än undantag att behöva låna flera miljoner kronor för att skaffa tak över huvudet. Detta hämmar naturligtvis rörligheten, vilket i sin tur hämmar Stockholms ställning som tillväxtregion. Stockholm behöver en flexibel bostadsmarknad som innehåller en blandning av olika upplåtelseformer, det bidrar starkt till att fler jobb kan skapas och att fler kan jobba och studera. Situationen är idag så allvarlig att alla kommuner behöver anstränga sig.

I valrörelsen 2010 tävlade politikerna i Stockholm om vem som kunde lova flest bostäder. Om Socialdemokraterna fick väljarnas förtroende så skulle de bygga 50 000 bostäder. Moderaterna var det parti som lovade mest; den 27 augusti lovade Moderaterna i Stockholms län att bygga nästan 57 000 nya bostäder fram till 2014. Moderaterna i Stockholms stad lovade specifikt 15 000 nya bostäder, varav hälften hyresrätter.

Hur har det gått? Nu när vi kommit fram till halvtid kan vi konstatera att politikerna har lovat runt men hållit tunt.

---

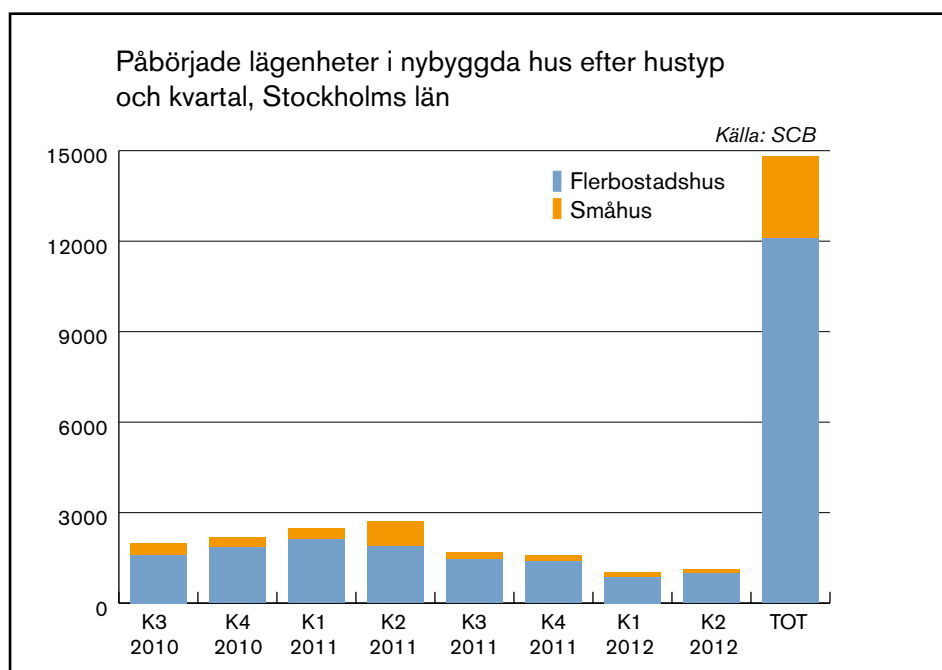
1 Befolkningsutvecklingen 2011 i Stockholms län, TMR

2 Ibid

3 SCB

4 Stockholms handelskammare 2012:05

Följande diagram visar det påbörjade bostadsbyggandet i Stockholms län, sedan tredje kvartalet 2010 fram till det andra kvartalet 2012. Bostadsbyggandet i Stockholms län har för första halvåret 2012 minskat kraftigt jämfört med motsvarande period 2011. Under årets första sex månader påbörjades 2 158 bostäder, motsvarande siffra för 2011 var 5190. Andelen påbörjade hyresrätter sjönk från 36 till 32 procent.<sup>5</sup> Halvvägs till valet har endast 15 000 av de knappt 57 000 (eller 50 000) bostäderna börjat byggas. Om partiernas ambitiösa vallöften ska infrias krävs det ett påbörjat bostadsbyggande på 17 000 eller mer per år. Det är alltså mer per år än vad som byggts sammanlagt under de två åren som har gått sedan valet. Om den nuvarande byggtakten håller i sig, kommer knappt 30 000 nya bostäder att ha påbörjats vid nästa val.



### 80 procent av stockholmarna vill prioritera hyresrätten vid nybyggnation

Hyresgästföreningen region Stockholm har låtit TNS/Sifo intervjua 1 000 stockholmare om vad de tycker om bostäder och byggande. De har också fått svara på frågor om hur viktiga de anser att frågor om bostäder och byggande kommer att vara när de röstar i allmänna val 2014. Resultatet visar att hyresrätten har en mycket stark ställning bland stockholmarna.

Till exempel säger hela 80 procent att hyresrätten ska prioriteras vid nybyggnation. Lejonparten anser att hyresrätten är bäst lämpad för ungdomar som vill flytta hemifrån och för dem som vill flytta till Stockholm för att jobba eller studera.

Hälften av dem som har barn uppger att de är oroliga för om barnen ska kunna flytta hemifrån till följd av bostadssituationen. En stor andel säger att de har funderat på att lämna Stockholm till följd av bostadssituationen. 24 procent av stockholmarna uppger att de har funderat på att flytta från Stockholm på grund av bostadsbrist och prisnivån på bostäder. I åldersgruppen 15–19 år uppger 57 procent att de funderar på att flytta från Stockholm på grund av bostadssituationen. Övriga undersökta grupper som sticker ut är de i åldern 20–30 år, där 43 procent uppger att de funderar på att flytta, och de som bor i andra hand där 46 procent funderar på det.

Att så många uppger att de har funderat på att flytta från Stockholm är oroande, inte minst för de personer som inte anser att de har ett tillräckligt bra boende i Stockholm. I förlängningen innebär det att Stockholms utveckling hotas. Om länets unga och studenter lämnar staden för jobb och utbildning på annan ort förlorar Stockholm i internationell konkurrenskraft.

<sup>5</sup> SCB BO 14 SM 1203

Sifo-undersökningen visar också att frågor som rör bostäder och byggande kommer högt upp på stockholmarnas agenda när det är dags att rösta i det allmänna valet 2014. 23 procent uppger att det är en mycket viktig fråga och 40 procent menar att den är ganska viktig. I relation till antalet invånare handlar det här om att över 1,3 miljoner stockholmare tycker att bostadsfrågan är viktig när det är dags att rösta. Bostadsfrågan kommer på tredje plats, strax efter vård, skola och omsorg samt infrastruktur. Det innebär att de politiska partier som vill ha stockholmarnas röster gör klokt i att prioritera bostäder och byggande. Bland dem som är förstagsångsväljare vid nästa val är det 48 procent som säger att bostadsfrågan är mycket viktig.

#### Resultat från TNS/Sifo

- 80 procent anser att hyresrätten ska prioriteras vid nybyggnation.
- 50 procent av stockholmarna med barn känner oro för om barnen ska kunna flytta hemifrån till följd av bostadsbristen.
- 63 procent i åldrarna 46–60 år är oroliga eller ganska oroliga för om barnen ska kunna flytta hemifrån.
- 24 procent säger att de funderar på att lämna Stockholm på grund av bristen på bostäder och de höga priserna på bostadsrätter.
- Av ungdomar i åldern 15–19 år svarar 57 procent och i gruppen 20–30 år svarar 43 procent att de funderar på att lämna Stockholm på grund av bostadsbristen.
- 89 procent anser att hyresrätten är bättre lämpad än andra boendeformer för ungdomar som flyttar till ett eget boende.
- 87 procent tycker att hyresrätten är bäst lämpad för dem som söker sig till Stockholm för utbildning.
- 74 procent tycker att hyresrätten är bäst lämpad för dem som vill flytta till Stockholm för att jobba.
- Bostäder och boende kommer på tredje plats när stockholmarna rangordnar de viktigaste frågorna, efter vård och omsorg samt infrastruktur.
- 63 procent säger att bostäder och boende kommer att vara mycket eller ganska viktiga frågor när de röstar 2014.
- 48 procent av dem som 2014 är förstagsångsväljare säger att bostadsfrågor är mycket viktiga.

#### Det här vill Hyresgästföreningen

Boendet har en stor betydelse för att samhället och människors liv ska fungera. Det finns ett stort behov av nya bostäder under kommande år. Hyresrätten är en smart och flexibel boendeform. Hyresrätten är viktig för att utveckla en stark och dynamisk arbetsmarknad. Forskning visar att vi flyttar dit jobben finns och den som hyr sin bostad har större benägenhet att flytta jämfört med den som äger sin bostad. Hyresrätten är också viktig för att unga ska kunna flytta dit jobben eller studiemöjligheterna finns och starta sitt vuxna liv på ett bra sätt i eget boende. En tredjedel av den vuxna befolkningen i Sverige bor i hyresrätt och det är viktigt att utveckla hyresrätten. Vi vill utveckla hyresrätten för att och vi måste behålla en hög andel hyresrätter för att samhället ska fungera.

Hyresgästföreningen är en bred folkrörelse med 500 000 medlemmar, varav 125 000 finns i region Stockholm. Vi vill:

#### Samverkan och ett ökat regionalt aktörskap för Stockholms bästa

Kommunerna har det yttersta ansvaret för bostadsförsörjningen. Men de flesta kommuner i länet har under decennier byggt alldeles för lite och nivåerna på bostadsbyggandet varierar stort mellan kommunerna. För närvarande saknas det över 100 000 bostäder i Stockholms län. Enligt vår undersökning anser stockholmarna att behovet av hyresrätter är störst. Om knappt tio år kommer situationen att vara än mer prekär. Om befolkningsprognoserna slår in och nyproduktionen av bostäder följer de senaste fem årens mönster, kommer det att saknas hela 210 000 bostäder år 2022. Det motsvarar hela bostadsbeståndet i Östergötlands län.

Stockholms stad drar ett tungt lass för bostadsförsörjningen i hela länet. Att staden går i bränschen och har ambitiösa mål är en viktig signal för kranskommunerna. Men för att kunna matcha behoven krävs det en ökad samverkan mellan kommunerna och ett tydligare regionalt aktörskap för att få bostadsförsörjningen att fungera. Sett till bostadsbyggande per ny invånare har Sundbyberg, Huddinge och Värmdö de senaste tre åren haft lägst byggande, medan Nynäshamn och Upplands Väsby har legat i topp i Stockholms län. (SCB)

#### □ **Ett levande Stockholm kräver en aktiv markpolitik**

Markpolitiken ger Stockholms politiker ett mycket kraftfullt verktyg för att skapa en levande och dynamisk stad där människor kan leva, bo och arbeta. Idag säljs marken i Stockholm till högstbudande, vilket leder till att det byggs allt färre hyresrätter och att boendekostnaderna blir orimligt höga. Om den politiska majoriteten i Stockholm vill nå sina ambitiösa mål om drygt 50 000 bostäder krävs en aktiv markpolitik där markkostnaderna inte får bli ett hinder för utveckling och tillväxt.

#### □ **Balanserade ekonomiska villkor mellan de olika boendeformerna**

Under de senaste åren har det genomförts en rad politiska beslut som ensidigt gynnar ägda bostäder. Till exempel har räntebidrag och investeringsstöd för hyresrätter avskaffats och hyresrätter belastas numera av skatter som andra boendeformer är befriade ifrån, vilket skapar snedvridna konkurrensvillkor.

Stockholmarna vill att det ska byggas fler hyresrätter. Men för att det ska ske krävs en rad åtgärder, bland annat att det skapas likvärdiga ekonomiska villkor mellan de olika upplåtelseformerna. Vi vill att fastighetsskatten (hyreskatten) tas bort på hyresrätter. I hyresrätten beskattas allt sparande till framtida underhåll med 26,3 procent. Vi föreslår att skattefria underhållsfonder införs för hyresrätter så att framtida kostnader och löpande intäkter kan matchas.

#### □ **Använd avkastningen från våra gemensamt ägda bostadsbolag för att investera i nya hyresrätter och upprusta de gamla**

Genom att använda de gemensamt ägda bostadsbolagen (allmännyttan) på ett smart sätt kan politikerna och kommunföreträdarna gå stockholmarna till mötes och bygga många nya hyresrätter. Men många har gjort precis tvärtom.

I stället för att återinvestera har delar eller hela bostadsbestånd sålts ut. Mellan 2000 och 2010 såldes nästan 80 000 allmännyttiga bostäder varav cirka hälften ombildades till bostadsrätter. Efter det att allmännyttan i Stockholms stad har sålt ut över 45 000 bostäder har de kommunala bostadsbolagen mycket god ekonomi. Vi menar att staden bör investera "vinsten" om 1,3 miljarder kronor i nya hyresrätter istället för att låta pengarna gå rakt ner i kommunkassan.

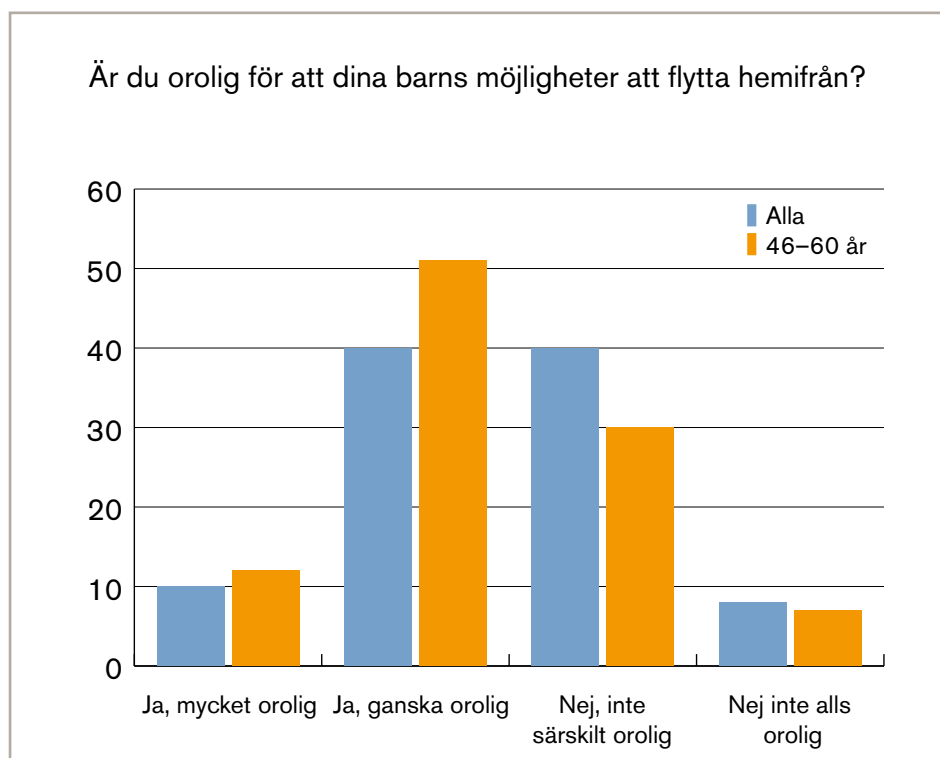
## Bilaga 1: Rapporten i siffror och diagram

I följande avsnitt redovisas svaren på de frågor som Hyresgästföreningen region Stockholm låtit TNS/Sifo ställa till 1 000 stockholmare. I frågeställningarna undersöks stockholmarnas inställning till bostäder och boende, till bostadsbristen, synen på hyresrätten och hur viktiga bostadsfrågorna är när stockholmarna går till val 2014.

### Bostadsbristen

Hälften av alla stockholmare med barn är oroliga för sina barns möjligheter att flytta hemifrån.

I diagrammet nedan kan vi se att i gruppen alla (samtliga med barn) är 49 procent mycket eller ganska oroad för sina barns möjligheter att flytta hemifrån, varav 40 procent är ganska oroliga. Oron är som störst i gruppen 46–60 år där 63 procent är mycket eller ganska oroliga för deras barns möjligheter att flytta hemifrån.



### 25 procent av stockholmarna har funderat på att flytta på grund av läget på bostadsmarknaden

Cirka 25 procent av stockholmarna uppger att de funderat på att flytta från Stockholm på grund av bostadsbrist och prisnivån på bostäder. I åldersgruppen 15–19 år uppger 57 procent att de funderar på att flytta från Stockholm på grund av bostadssituationen.

Övriga undersökta grupper som sticker ut är de i åldern 20–30 år, där 43 procent uppger att de funderar på att flytta, och de som bor i andra hand där 46 procent funderar på det.

Har bristen på bostäder eller priserna på bostäder i Stockholm fått dig att fundera på att flytta härifrån?	Alla	15–19	20–30	Bor i andrahand
Svar				
Ja, definitivt	7	19	17	23
Ja, jag har funderat på det	17	38	26	23
Nej, funderar inte direkt på det	35	33	36	32
Nej, definitivt inte	41	10	21	23

## Hyresrättens roll för tillväxten

Hyresrätten den överlägset viktigaste boendeformen för unga och de som söker sig till Stockholm för utbildning och jobb.

När vi bad stockholmarna ta ställning till hur väl hyresrätten passar specifika grupper i samhället blev resultatet tydligt. Nästan nittio procent av de tillfrågade menar att hyresrätten är bättre lämpad än andra boendeformer för barn som vill flytta hemifrån och för dem som flyttar till Stockholm för utbildning.

**89 procent** av de tillfrågade anser att hyresrätten är bättre lämpad än andra boendeformer för barn som vill flytta hemifrån.

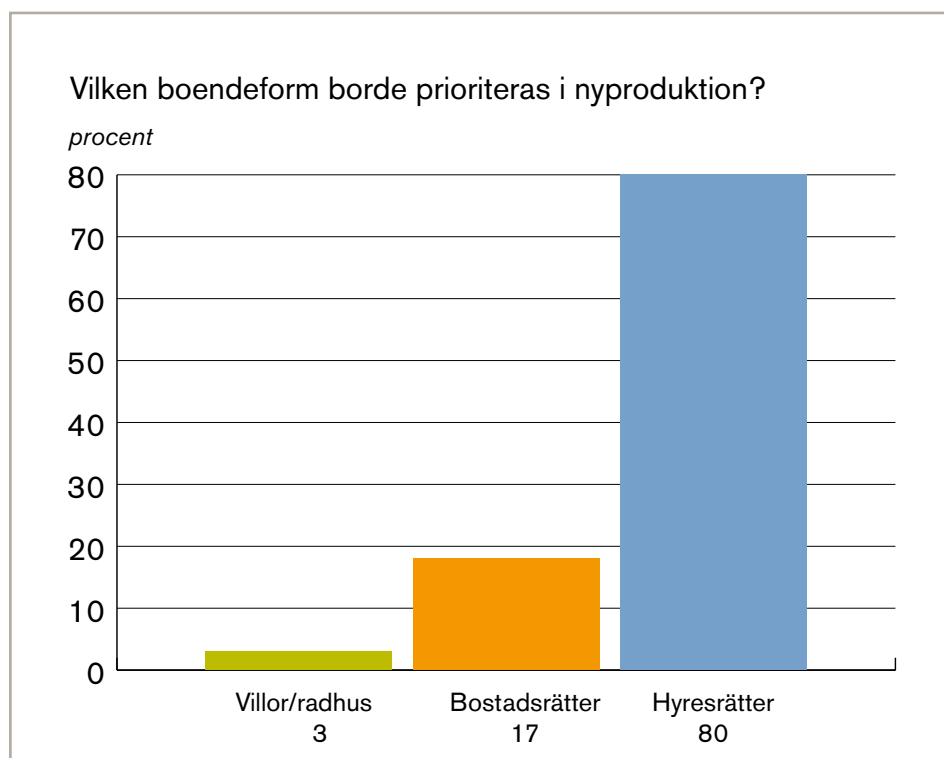
**87 procent** av de tillfrågade anser att hyresrätten är bättre lämpad än andra boendeformer för personer som vill flytta till Stockholm för utbildning.

**74 procent** av de tillfrågade anser att hyresrätten är bättre lämpad än andra boendeformer för personer som vill flytta till Stockholm för jobb.

Hyresrätten är bättre lämpad än andra boendeformer för ...			
Svar	barn som vill flytta hemifrån?	personer som vill flytta till Stockholm för jobb?	personer som vill flytta till Stockholm för utbildning
Stämmer mycket dåligt	2	4	3
Stämmer ganska dåligt	3	11	4
Stämmer ganska bra	28	35	29
Stämmer mycket bra	61	39	58
Tveksam/Vet ej	6	11	7

**80 procent** stockholmarna tycker att hyresrätter ska prioriteras i nyproduktion

Vi bad stockholmarna rangordna vilka boendeformer som ska prioriteras för att komma tillrätta med bostadsbristen. 80 procent anser att hyresrätter ska prioriteras högst i nyproduktion. I åldersgruppen 15–19 år uppger 86 procent och i åldersgruppen 20–30 år säger 85 procent att hyresrätter ska prioriteras.



## Stockholmarna och bostadspolitiken

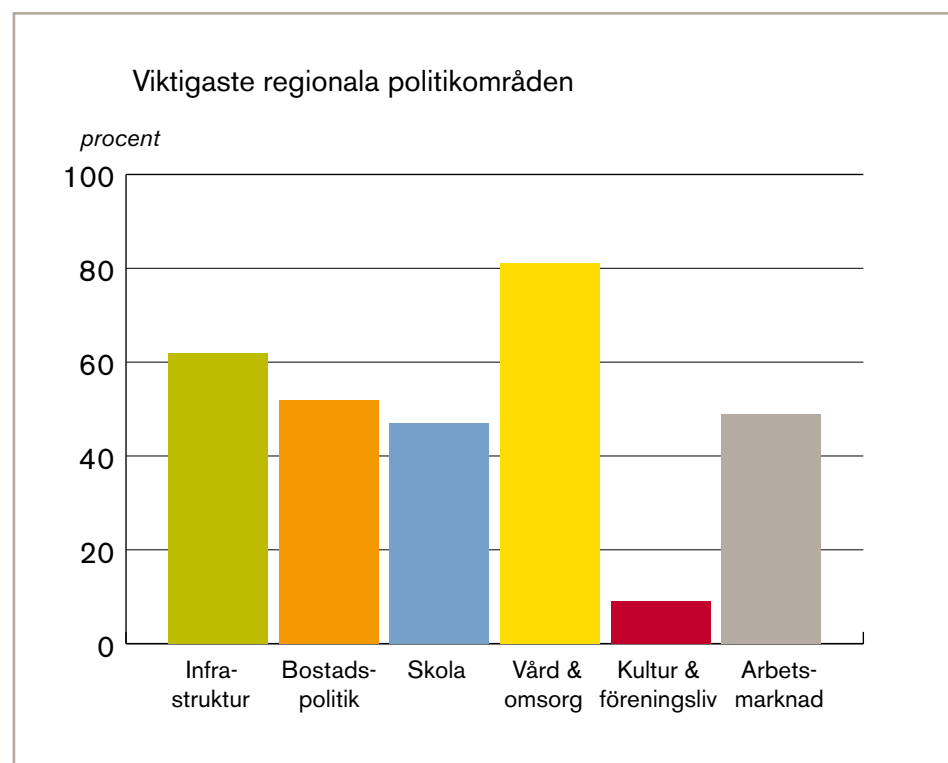
Drygt sextio procent av stockholmarna anser att bostadspolitik är en viktig fråga när de röstar 2014:

23 procent av stockholmarna anger att bostadspolitiken kommer att vara mycket viktig då de röstar, 40 procent säger att det kommer att vara en ganska viktig fråga.

Den åldersgrupp som anser att bostadspolitiken är viktigast är de i gruppen 15–19 år, i den grupp där det finns många förstagångsväljare. 48 procent anser att frågor rörande bostadspolitik kommer vara mycket viktiga och 19 procent ganska viktiga. För gruppen 20–30 år, av vilka flera befinner sig osäkra boendesituationer<sup>6</sup>, anser 29 procent att bostadspolitik kommer vara mycket viktig när de röstar nästa val, 43 procent uppger att det kommer vara ganska viktigt.

Hur viktiga tror du frågor som rör bostadspolitik i Stockholmsregionen (bostadsbyggande, stadsplanering, ombildningar med mera) kommer att vara för dig när du röstar i nästa val?							
Svar	Alla	15–19	20–30	31–45	46–60	61–75	76–99
Inte alls viktiga	7	0	3	5	6	8	11
Inte särskilt viktiga	25	10	15	35	24	23	25
Ganska viktiga	40	19	43	36	44	41	34
Mycket viktiga	23	48	29	16	22	22	26
Tveksam, vet ej	6	24	10	8	3	5	5

Bostadspolitik är det tredje viktigaste regionala politikområdet för stockholmarna: När Stockholmarna får välja de sina tre viktigaste politikområden för region och kommun anger de att *vård och omsorg* som det i särklass viktigaste. Drygt 50 procent av stockholmarna uppger att bostadspolitik är ett av de tre viktigaste politikområdena. De som åldersgrupper som anser att bostadspolitiken är viktigast är 15–19 år och 31–45 år, där 62 respektive 67 procent uppger bostadspolitik som ett av de tre viktigaste politikområdena.



<sup>6</sup> Hyresgästföreningens rapport: Unga vuxnas boende, 2011

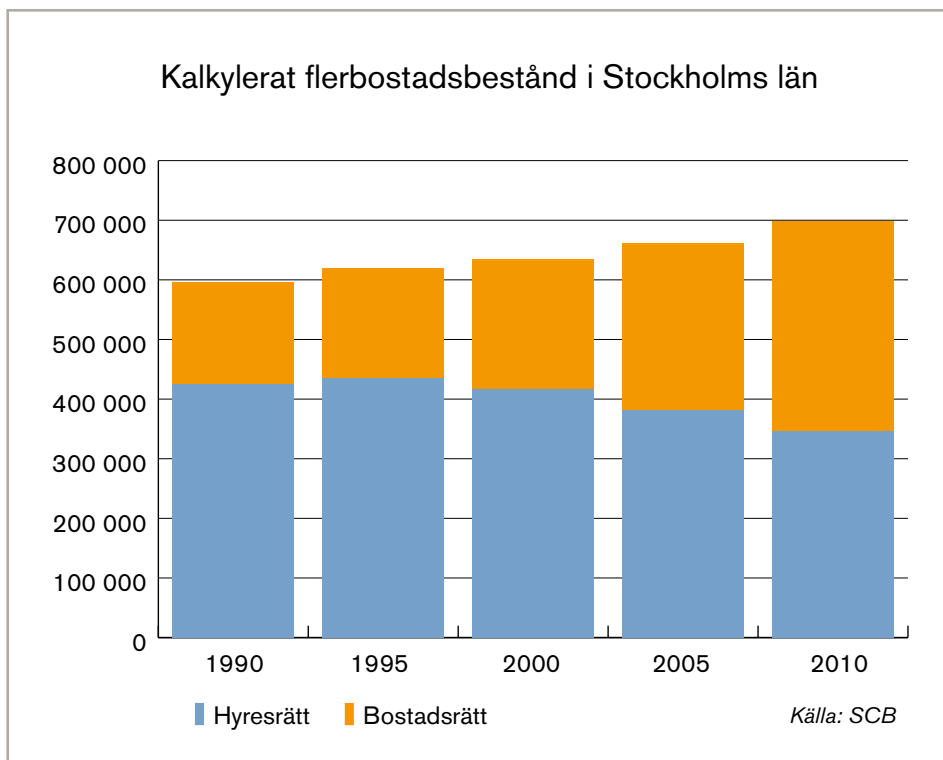


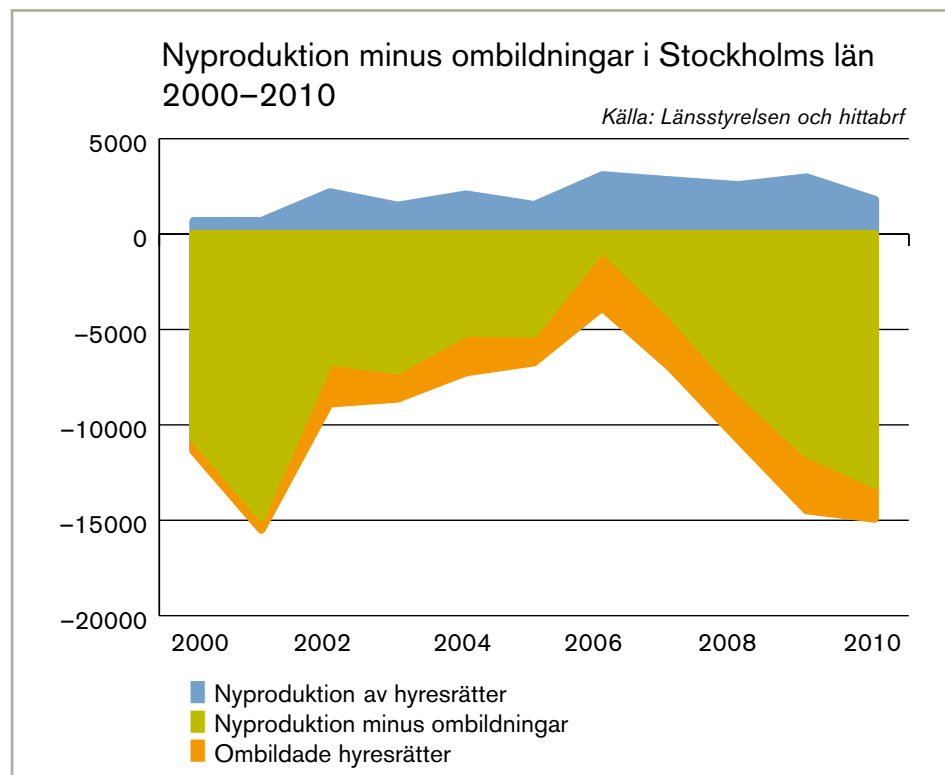
## Bilaga 2: En förändrad bostadsmarknad

- ❑ Sedan 1990 har 124 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter i Stockholms län. Det stora flertalet, 110 000, ombildades mellan 2000 och 2010.
- ❑ Sedan 2000 har 44 000 allmännyttiga hyreslägenheter ombildats i Stockholms län. 33 000 av dessa tillhörde Stockholms stads allmännytta.
- ❑ Sedan 2000 har 22 000 hyreslägenheter byggts i Stockholms län.
- ❑ År 1990 fanns det 425 000 hyresrätter i Stockholm. 2010 fanns det ungefär 340 000 hyresrätter. Antalet bostadsrätter i Stockholm är nu drygt 350 000.

Här följer en genomgång av de senaste årens kraftiga förändringar på Stockholms bostadsmarknad. År 1990 var den dominerade boendeformen hyresrätt – bland dem som bodde i flerfamiljshus. Hela 70 procent av bostadsbeståndet var hyresrätter.

År 2010 skedde en historisk förändring när antalet bostadsrätter för första gången blev fler än antalet hyresrätter. Därefter har antalet hyresrätter minskat med 80 000 medan bostadsrätterna har ökat med 180 000. De främsta anledningarna till denna utveckling är de många ombildningarna samtidigt som nyproduktionen legat på en mycket låg nivå.

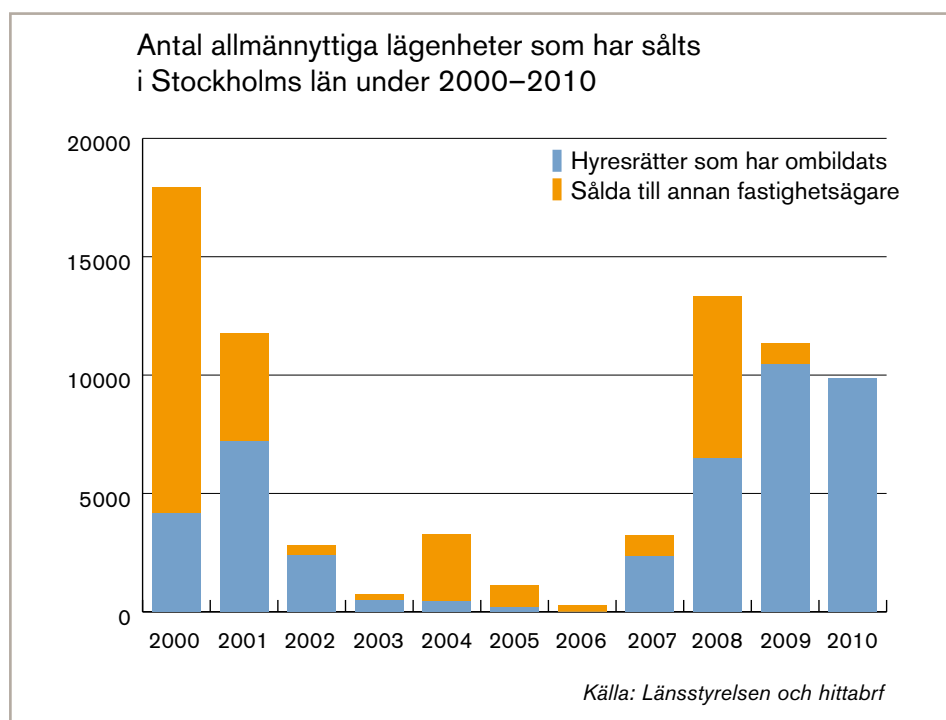




I diagrammet ovan visas den totala nyproduktionen av hyresrätter i Stockholms län och hur många hyresrätter som ombildats. Det gröna fältet är en summering av de båda faktorerna. Under samtliga år sedan 2000 har nettoförändringen i hyresrättsbeståndet varit negativt. Störst förändring skedde 2001 och 2010 medan den minsta förändringen i hyresrättsbeståndet skedde 2006.

#### Snabb minskning av den kommunala allmännyttan

En av de viktigaste faktorerna bakom den strukturella förändringen av Stockholms bostadsmarknad är att kommunerna minskat sin roll på hyresrättsmarknaden. Allmännyttan i Stockholms län har under åren 2000–2010 sålt ut cirka 76 000 lägenheter, varav 44 000 till ombildning till bostadsrätt. I diagrammet visas försäljningar under perioden 2000–2010.





Hyresgästföreningen region Stockholm  
hyresgastforeningen.se  
dittlivsboende.se  
0771-443 443