



Bostadsbyggande för fler jobb

- Brist, balans och överskott på bostäder i Västra Götalands kommuner

Oktober 2013

Innehåll

Inledning.....	2
Bakgrund: Hur har byggandet av bostäder sett ut?.....	3
Hur ser bostadsbristen ut?	5
Vad beror bostadsbristen på?.....	9
Bostadsbristen i Västra Götaland	11
LOs förslag på åtgärder	12
Statistikbilaga Bostadsbrist, balans och överskott i Västra Götalands kommuner.....	13

Inledning

Det finns nästan 400 000 människor i Sverige idag som inte får något jobb. Samtidigt rapporterar allt fler kommuner runtom i landet om en ökande brist på bostäder. Detta drabbar särskilt ungdomar, som hindras från att flytta hemifrån, ta ett jobb eller börja studera. Bostadsbristen låser in människor i arbetslöshet. Att investera i bostadsbyggandet skulle därmed inte bara vara en direkt jobbskapande åtgärd, utan också möjliggöra en bättre fungerande arbetsmarknad i framtiden.

När omvärldens efterfrågan på svenska produkter minskar, blir den inhemska efterfrågan så mycket viktigare. Det låga utnyttjandet av arbetskraft och kapital i Sverige tillsammans med en vikande export gör det logiskt att stimulera ekonomin på hemmaplan.¹ Samtidigt har investeringarna i bostäder, fastigheter och infrastruktur i Sverige länge legat på en historiskt låg nivå. Det vore därmed logiskt att lågkonjunkturen möttes med tidigare lagda satsningar och investeringar.²

Det är allt färre som tror att det går att spara sig ur den ekonomiska krisen. Finanspolitiska rådet efterlyste redan 2009 mer ekonomiska stimulanser³ och nyligen visade sig den forskning som legitimerat åtstramningspolitiken ha vilat på räknefel i Excel.⁴ Investeringar för fler bostäder utgör nu ett viktigt steg mot målet att uppnå full sysselsättning. Följande rapport visar på varför och hur vi kan öka bostadsbyggandet i Sverige och samtidigt ge fler möjligheten att jobba.

¹ LO:s jurist vid LO i Sverige och LO:s EU-samordnare diskuterar dessa frågor i följande artikel: Claes-Mikael Jonsson och Johan Danielsson, "Att tvinga fram önskad politik slår tillbaka", *Svenska Dagbladet*, 2012-09-12. I samband med LO:s publicering av *Ekonomiska utsikter* våren 2013 presenterar LO-ekonomerna detta närmare i Ola Pettersson, Åsa-Pia Järliden Bergström, Lars Ernsäter "Tydlig stimulans kan ge Sverige 100 000 nya jobb", *Svenska Dagbladet*, Brännpunkt, 2013-04-24.

² LO, *Ekonomiska utsikter*, hösten 2012, s. 5, 6, 12, 17, 18, 29.

³ Finanspolitiska rådet, Svensk finanspolitisk, Finanspolitiska rådets rapport 2009, Viktiga slutsatser och sammanfattning, s. 1, 4-10.

⁴ Torbjörn Hällö, "Krispolitiken i EU baseras på räknefel", *Svenska Dagbladet*, 2013-04-10. Peter Wolodarski, "Ska ett räknefel få Europas ledare att vakna?", *Dagens Nyheter*, 2013-08-08.

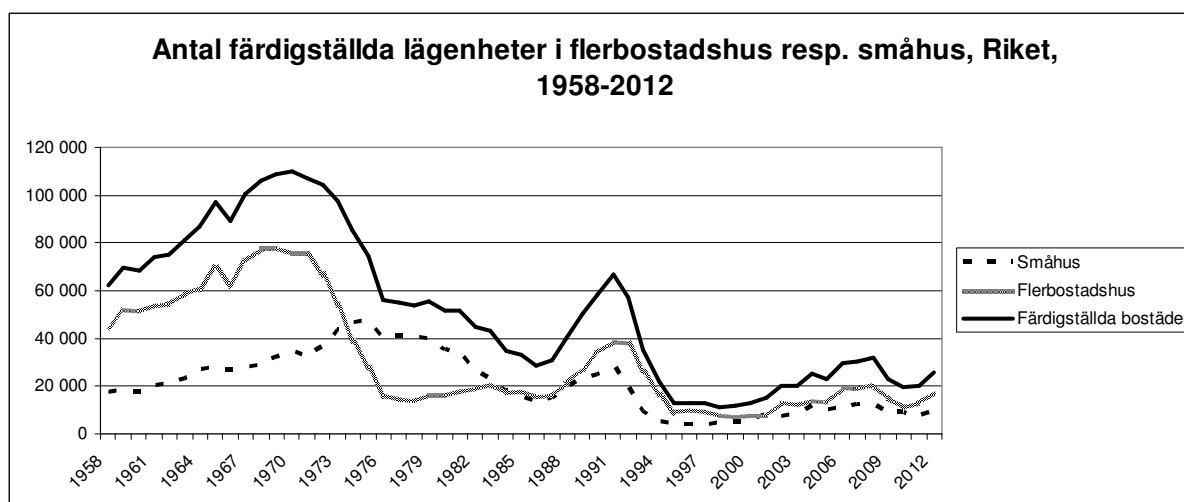
Bakgrund: Hur har byggandet av bostäder sett ut?

I slutet av 1980-talet rådde bostadsbrist i nästan alla landets kommuner. Ett omfattande byggande av nya bostäder och 1990-talskrisen ledde till att bostadsbristen nästan försvann. Efter att bostadsbyggandet sjunkit kraftigt i början av 1990-talet, ledde den ekonomiska återhämtningen under andra halvan av 1990-talet och sänkta bostadsräntor till en ökad efterfrågan på bostäder. Men ett fortsatt lågt bostadsbyggande resulterade i högre bostadspriser. Under de senaste 15 åren har bostadspriserna tredubblats.⁵

Det byggs förhållandevis lite bostäder och bostadsbrist råder fortfarande. Det gäller särskilt i storstadsregionerna. Antalet beviljade bygglov sjunker och bostadsinvesteringarnas andel av BNP är klart lägre jämfört med våra nordiska grannländer och Tyskland. Detta tillsammans med lågt ränteläge och stigande inkomster hos hushållen har resulterat i höga bostadspriser under många år.⁶

Investeringsnivån för bostäder (mätt i andel av BNP) var lägst i Sverige i jämförelse mellan 16 länder perioden 2001-2007. Åren 2008-2010 hamnar man på tredje plats från botten räknat.⁷ I jämförelse med Norge, Finland och Tyskland har bostadsinvesteringarnas andel av BNP varit lägst i Sverige under hela perioden 1970-2010.⁸ År 1990 byggdes 6,8 lägenheter/1000 invånare i Sverige, vilket var strax över genomsnittet i EU. Tio år senare – år 2000 – låg bostadsbyggandet på 1,4 lägenheter/1000 invånare, vilket var lägst i EU.⁹

Följande diagram visar att efter miljonprogrammets dagar (1965-1975) var byggandet av lägenheter i flerbostadshus lägre än byggandet av småhus en bit in på 1980-talet. Diagrammet visar också hur återhämtningen i bostadsbyggandet i slutet av 1990-talet följdes av en nedgång 2009 med en svag uppgång för byggandet av lägenheter i flerbostadshus 2011.



Källa: SCB

⁵ Statistiska centralbyrån, *SCB-Indikatorer*, juni 2012, s. 8-9.

⁶ Statistiska centralbyrån, *SCB-Indikatorer*, juni 2012, s. 8, Statistiska centralbyrån, *SCB-Indikatorer*, mars 2013, s. 13.

⁷ Anders Vredin m.fl., *Enkla och svåra tider*, Konjunkturrådets rapport 2012, Stockholm: SNS Förlag, s. 98. Sverige jämförs här med Storbritannien, Japan, Österrike, Italien, USA, Danmark, Tyskland, Frankrike, Nederländerna, Kanada, Finland, Portugal, Grekland, Spanien, Irland.

⁸ Statistiska centralbyrån, *SCB-Indikatorer*, juni 2012, s. 8.

⁹ Statistiska centralbyrån, *SCB-Indikatorer*, juni 2012, s. 8.

Faktaruta 1.

Flerbostadshus: sammanfattande benämning på bostadshus med tre eller flera bostadslägenheter. Hit räknas sammanbyggda tvåbostadshus och även lokalhus med minst en bostadslägenhet.

Småhus: sammanfattande benämning på enbostadshus (friliggande eller sammanbyggda till parhus, radhus eller kedjehus) och friliggande tvåbostadshus.

Källa: Statistiska centralbyrån, *Byggande: Ny- och ombyggnad av bostadshus och nybyggnad av lokalhus 2012*, Statistiska meddelanden BO 14 SM 1301, s. 14-15.

Utöver detta så sker ett tillskott av lägenheter genom *ombyggnad* av främst lokaler och inredning av vindar i flerbostads hus. Under perioden 2002-2007 gav det ett nytillskott av omkring 4000 lägenheter. Därefter sjönk det och har under perioden 2009-2012 legat på omkring 1500-1600 lägenheter per år. Antalet rivna lägenheter har sjunkit från omkring 4000 lägenheter år 2002 till knappt 1000 år 2012.¹⁰

I slutet av 2011 fanns drygt 4,5 miljoner lägenheter i Sverige. 56 procent låg i flerbostadshus och 44 procent låg i småhus.¹¹

41 procent av hushållen bor i hyresrätt, 34 procent i äganderätt och 20 procent i bostadsrätt. 5 procent tillhör kategorin "Övriga". Nästan hälften av de boende i hyresrätt består av ensamstående utan barn i åldersgruppen 18-64 år. 40 procent av de boende i äganderätt är samboende utan barn.¹²

Faktaruta 2.

Hyresrätt: Man hyr en lägenhet av en hyresvärd som äger fastigheter med hyreslägenheter alternativt att man hyr någon annans privata bostad helt eller delvis oavsett om denna är en hyresrätt, en bostadsrätt eller en äganderätt.

Bostadsrätt: Man är medlem i en bostadsrättsförening, har en andelsrätt i föreningen och nyttjanderätt till lägenheten.

Äganderätt: Ägande av egendom eller ägarlägenhet. Man äger sin egen lägenheten, inte bara rätten att använda bostaden som i bostadsrätt.

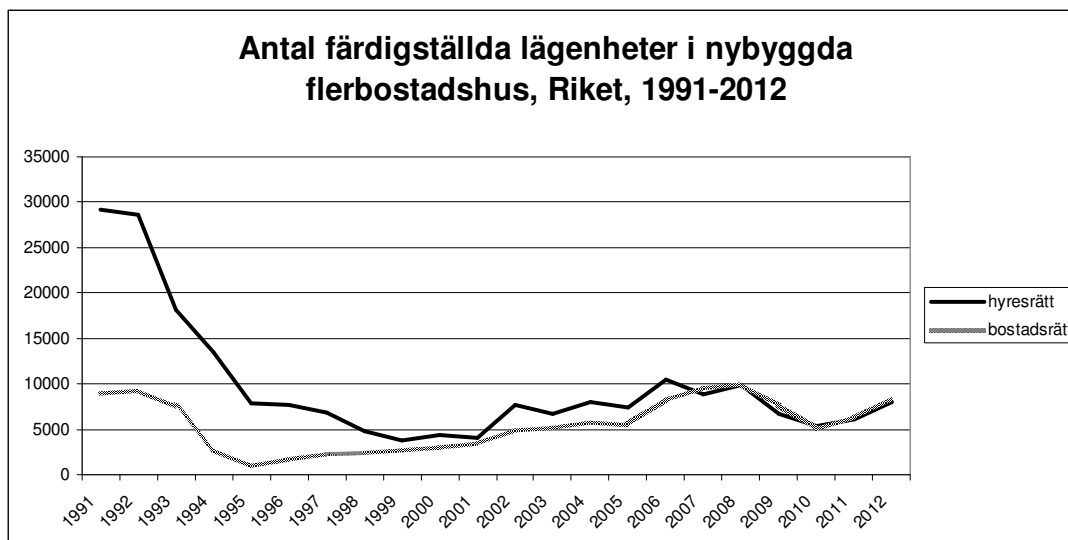
Källa: Boverket, *Planering, byggande och boende – Boverkets lägesrapport*, april 2011, s. 11.

Om vi tittar på *upplåtelseformen* för lägenheter i nybyggda flerbostadshus i Sverige, så har antalet nybyggda hyreslägenheter sjunkit och antalet bostadsrätter ökat. Sedan 2008 har det byggts något fler bostadsrätter än hyresrätter. Sedan 2009 har också en del äganderätter byggts inom flerbostadshus, men i en mycket begränsad omfattning. 2012 handlade det om mindre än 200 äganderätter.

¹⁰ Statistiska centralbyrån, *Tillskott av lägenheter genom ombyggnad*, Pressmeddelande 2013-04-11, Nr. 2013: 98.

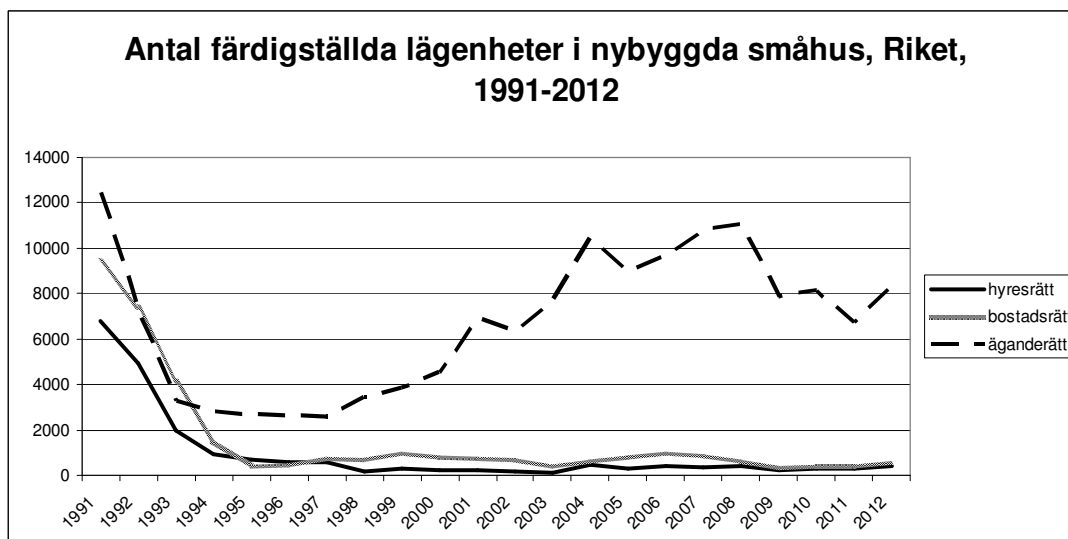
¹¹ Statistiska centralbyrån, *Statistisk årsbok 2013*, s. 161.

¹² Boverket, *Boverkets lägesrapport – oktober 2012*, s. 12-13.



Källa: SCB

Äganderätten dominerar klart för småhusen samtidigt som antalet har sjunkit sedan 2009. Detta gäller totalsiffror för hela landet, som framgår i diagrammen nedan.



Källa: SCB

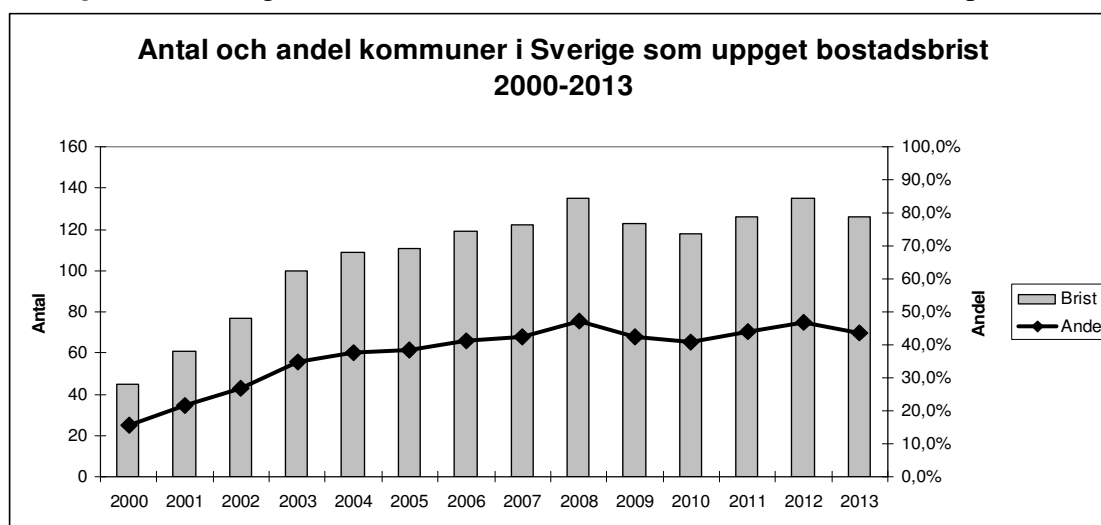
Hur ser bostadsbristen ut?

Sedan slutet av 1990-talet har antalet kommuner med *bostadsbrist* ökat kraftigt. Detta drabbar ungdomar särskilt hårt, men även andra som vill etablera sig på bostadsmarknaden eller byta bostad. Detta kan jämföras med perioden 1992 till 1998 då cirka två tredjedelar av landets kommuner hade överskott på bostäder. Från och med 2008 har andelen kommuner med överskott på bostäder legat runt 17%.¹³

Som framgår av diagrammet nedan, gjorde 45 kommuner bedömningen att det rådde bostadsbrist år 2000 enligt Boverkets enkät, vilket motsvarade 15,7 procent av de svarande kommunerna. År 2013 gör 126 kommuner bedömningen att bostadsbrist råder, vilket motsvarar 43,8 procent. Dessa kommuner ligger framför allt i Stockholms län, Västra

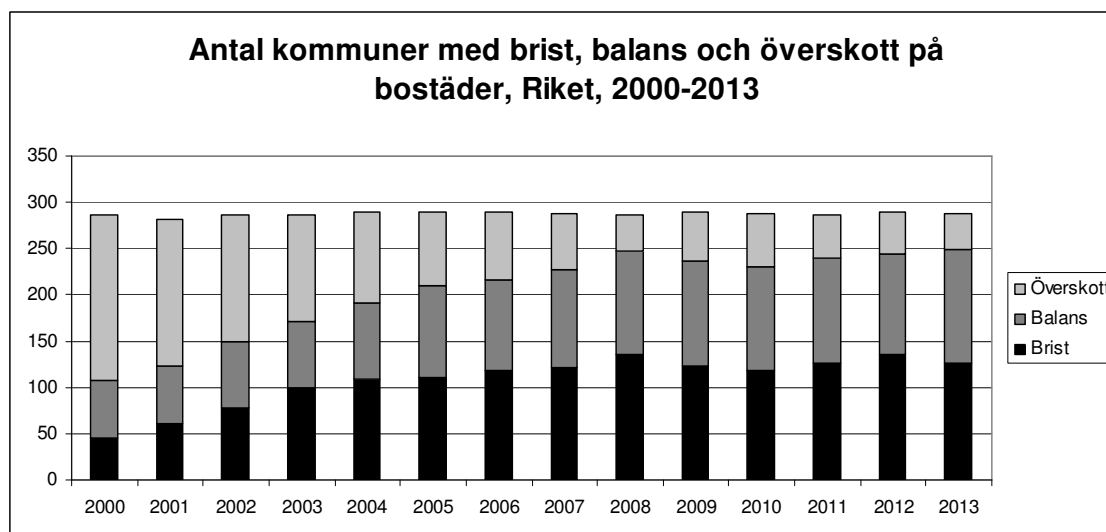
¹³ Statistiska centralbyrån, *SCB-Indikatorer*, juni 2012, s. 8.

Götalands län och Skåne, det vill säga storstadslänen, där nästan 40 procent av befolkningen bor. 60 procent av alla kommunerna med bostadsbrist bedömer att den kommer att hålla i sig de närmsta två åren. 85 procent av kommunerna uppger brist på hyresrätter och särskilt smålägenheter. Det gäller även i kommuner som har balans eller överskott på bostäder.¹⁴



Källa: Boverket

Parallellt med att antalet kommuner som uppger bostadsbrist i Boverkets enkät har ökat, har antalet kommuner som uppger överskott på bostäder minskat kraftigt, vilket framgår av diagrammet nedan. Antalet kommuner som uppger balans har emellertid ökat något.



Källa: Boverket

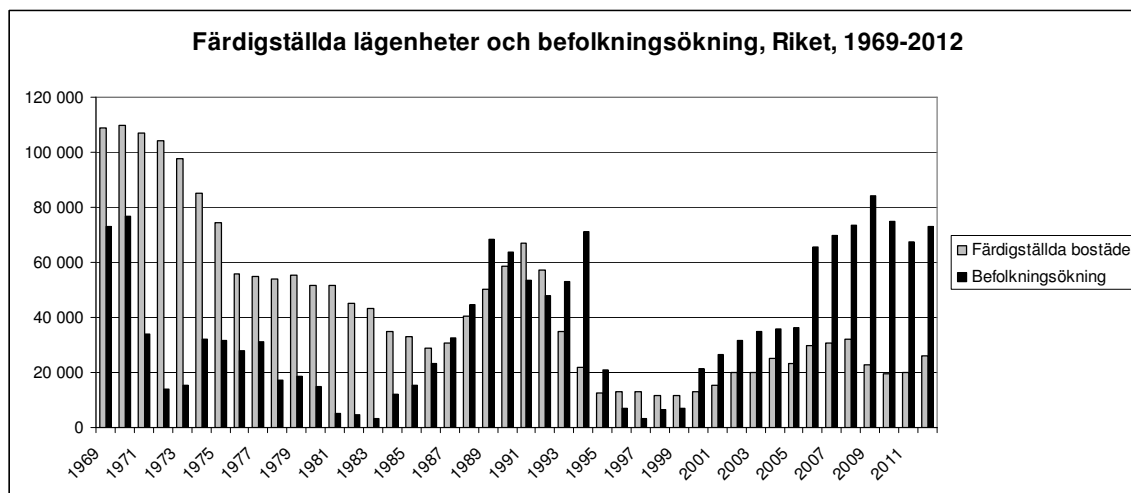
Under den senaste tjugoförperioden så är det allt större andel av befolkningen som bor i kommuner med bostadsbrist. År 2013 bor 67 procent av befolkningen i kommuner med bostadsbrist. Majoriteten av dessa kommuner har en positiv befolkningsutveckling. Bara 4 procent bor i en kommun med överskott på bostäder.¹⁵

Befolkningen ökar i allt snabbare takt. 1950 hade Sverige 7 miljoner invånare. Till år 2004 hade befolkningen vuxit med 2 miljoner till 9 miljoner invånare. År 2017 beräknas Sverige ha

¹⁴ Boverket, *Bostadsmarknaden 2013-2014 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*, s. 9, 12-16, 20.

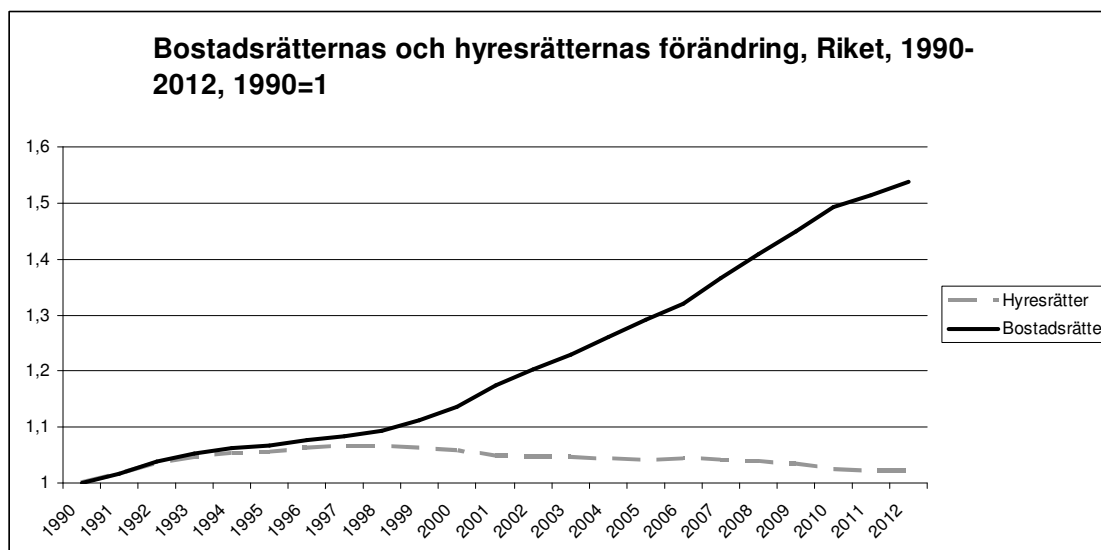
¹⁵ Boverket, *Bostadsmarknaden 2013-2014 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*, s. 9, 16-17.

10 miljoner invånare.¹⁶ Nästan hela befolkningsökningen sker i storstadsregionerna och de större högskoleorterna.¹⁷ Skillnaden mellan befolkningsökningen och antalet färdigställda bostäder visade sig först på allvar i början av 2000-talet för att accelerera efter 2006, vilket framgår av diagrammet nedan.¹⁸



Källa: SCB

Finanspolitiska rådet framhåller hur bristen på hyresrätter pressar bostadspriserna uppåt med ökad skuldbörda för hushållen. Mellan 1998 och 2011 föll antalet hyresrätter med 4 procent samtidigt som antalet bostadsrätter steg med 40 procent. Förändringen avspeglas i diagrammet nedan, som visar förändringen av antalet hyresrätter respektive bostadsrätter i Sverige mellan 1990 och 2012.



Källa: SCB, uppdatering av diagram presenterat i Pressmeddelande Nr. 2012: 760, 2012-05-30: "Bostadsrätterna fortsätter öka på hyresrätternas bekostnad"

¹⁶ www.scb.se, *Befolkningsutveckling 1900-2012 och prognos 2013-2060*, www.scb.se/Pages/TableAndChart_273426.aspx.

¹⁷ Boverket, *Bostadsmarknaden 2013-2014 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*, s. 10.

¹⁸ Det bör dock framhållas att fler saker än bostadsbyggandet och demografiska förändringar kan påverka bostadsbristen, såsom förändringar i inkomster, bolåneräntornas nivå, förekomsten eller avsaknaden av amorteringskrav, byggkostnader samt förändrade preferenser hos befolkningen. (Boverket, *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*, (Regeringsuppdrag), Rapport 2012:18, s. 8, 10, 38.)

Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter har drivit på utvecklingen.¹⁹ År 2011 fanns det 63 procent hyresrätter och 37 procent bostadsrätter. 155 000 ombildningar till bostadsrätter har skett sedan år 2000. 72 procent av dessa ombildningar har ägt rum i Stockholms län.²⁰ I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2013 uppger en knapp tredjedel av kommunerna brist på bostadsrätter samtidigt som 85 procent uppger brist på hyresrätter.²¹

Hyresrätter är den bostadstyp som det råder störst brist på enligt Boverket, vilket hela 85 procent av kommunerna har uppgivit.²² Den kunskap som finns om sambandet mellan bostadsmarknadens och arbetsmarknadens funktionssätt visar på betydelsen av tillgång på just hyresrätter för att underlätta geografisk rörlighet, något som är mycket viktigt med tanke på behovet av en förbättrad matchningsprocess mellan arbetslösa och lediga jobb.²³

I en gemensam rapport pekar Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO på att ett reviderat skatte- och subventionssystem som skedde åren 2007-2009 har lett till större obalans mellan boendeformerna med *hyresrätten* som förlorare. Beräkningar visar att det är cirka 2000 kronor dyrare per månad att bo i en nybyggd hyresrätt jämfört med att bo i bostadsrätt eller nybyggt småhus. Med andra ord är hyresrätten missgynnad av de ekonomiska villkoren jämfört med ägda bostäder och har härmed hamnat i strykclass.²⁴ Också LO har tidigare pekat på förändringar i skattesystemet som gynnat ägande. Därtill kan nämnas införandet av ett permanent ROT-avdrag och den i februari 2013 införda rätten att hyra ut sina bostadsrätter till högre pris jämfört med tidigare.²⁵

Hyresgästföreningens nationella undersökning från början av 2013 svarar på frågor om hur *ungdomar* (20-27 år) bor idag och hur de skulle vilja bo. I drygt hälften av alla kommuner råder brist på lägenheter som ungdomar efterfrågar. Det gäller särskilt i storstadsregionerna och på högskoleorter. 51 procent av unga vuxna bor i egen bostad (28 procent i hyresrätt med förstahandskontrakt, 15 procent i bostadsrätt, 8 procent i eget hus), vilket är den lägsta siffran sedan 1997 då 62 procent bodde i egen bostad. En av fyra bor i osäkra upplåtelseformer (anhöriga, kompisar, hyresrum m.m.). 62 procent av de som bor kvar hemma vill flytta inom det närmaste året. 33 procent av unga vuxna med barn saknar egen bostad.

Av Hyresgästföreningens undersökning framgår också att det finns 288 900 unga vuxna som skulle vilja ha en egen bostad – men saknar det idag. För att möta detta behov behövs det

¹⁹ Finanspolitiska rådet, *Svensk finanspolitik 2013*, s. 37. Se också Statistiska centralbyrån, *Bostadsrätterna fortsätter öka på hyresrätternas bekostnad*, Pressmeddelande nr 2012:760, 2012-05-30.

²⁰ Statistiska centralbyrån, *Statistisk årsbok 2013*, s. 161.

²¹ Boverket, *Bostadsmarknaden 2013-2014 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*, s. 20. Se också Torbjörn Hållö, *Stora skulder och höga bostadspriser. Fem reformförslag.*, LO, Juni 2013, s. 5-6.

²² Boverket, *Bostadsmarknaden 2013-2014 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*, s. 20.

²³ Hyresgästföreningen uppdrog åt forskaren Nima Sanandaji att undersöka frågan, se Nima Sanandaji, *Hyresrättens betydelse för en dynamisk arbetsmarknad*, Hyresgästföreningen, 2013, s. 8. Även Boverket lyfter fram hyresrättens viktiga roll för rörligheten, se Boverket, *Bostäder, rörlighet och ekonomisk tillväxt*, Marknadsrapport, Juni 2013, s. 5, 13.

²⁴ Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO, *Balanserade ekonomiska villkor – En skattereform för hyresrätten*, mars 2010, s. 5, 8. Se också Barbro Engman (Hyresgästföreningens ordförande), "Staten ska inte avgöra hur vi ska bo", *Hem & Hyra*, Nr. 3, 2013.

²⁵ Torbjörn Hållö, *Stora skulder och höga bostadspriser. Fem reformförslag.*, LO, Juni 2013, s. 14-15.

enligt Hyresgästföreningen 189 900 nya bostäder (87 600 hyresrätter, 62 500 bostadsrätter och 39 800 egna hus).²⁶

Även Boverket uppger att drygt hälften av landets kommuner uppger brist på bostäder som ungdomar (19-25 år) efterfrågar. Det är vanligast med bostadsbrist för ungdomar i storstadsregioner och högskoleorter, men det blir allt svårare att hitta bostad på mindre orter.²⁷

Vad beror bostadsbristen på?

Kommunerna har enligt lag ett bostadsförsörjningsansvar: ”Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. - - - ” Länsstyrelsen ska bistå med råd, information och underlag.^{28, 29}

Bostadsförsörjningslagen innebär att kommunerna under varje mandatperiod ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Få kommuner lever dock upp till detta. År 2013 uppgav 13 procent av landets kommuner att man hade riktlinjer antagna under innevarande mandatperiod. 26 procent hade riktlinjer antagna under förra mandatperioden.³⁰

Kommunerna klarar inte heller att meddela förhandsbesked och bygglov inom 10 veckor enligt den nya plan- och bygglagen som trädde i kraft 2011. Kommunerna lider stor brist på kompetens och länsstyrelserna upptäcker allt oftare fel i detaljplanerna.^{31, 32}

Flera orsaker ligger bakom trögheten i bostadsbyggandet. Plan-, bygg- och miljölagstiftningen ger stora möjligheter till överklaganden och förseningar. Viljan att bygga begränsas bland annat av rädsla för att fatta impopulära beslut om att ta grönområden och annat i anspråk, brist på infrastruktur som man inte råår över samt att billiga hyresrätter riskerar att dra till sig fattiga hushåll till kommunen. Kommunerna har också i bostadspolitik att ta hänsyn till befintliga fastighetsvärden, medan företagen inom byggsektorn å sin sida anpassar sig till marknadsvillkor och bedömningen av vinstnivåer.³³ Under de senaste 10 åren har produktionskostnaderna dessutom ökat. Enligt Boverket förklaras detta av ökade kostnader för material och transporter, som kan bero på dålig konkurrens.³⁴ Vid sidan om

²⁶ Hyresgästföreningen, *Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo?*, Unga vuxnas boende i Sverige 2013, s. 3, 4, 6, 10.

²⁷ Boverket, *Bostadsmarknaden 2013-2014 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*, s.

²⁸ Statistiska centralbyrån, *SCB-Indikatorer*, juni 2012, s. 8. SFS 2000:1383, *Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, § 1, § 2. För citat se § 1.

²⁹ I maj 2013 skickades en Lagrådsremiss med förslag om en precisering av kommunernas ansvar att även ta hänsyn till regionala och nationella mål för bostadsförsörjningen vid den kommunala planeringen samt att bostäder skrivs in som allmänintresse i plan- och bygglagen. Se Stefan Attefall, ”Kommuner ska inte kunna bortse från bostadsbristen”, *Svenska Dagbladet*, 2013-05-27, Lagrådsremiss, *En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, 2013-05-23.

I augusti 2013 tillsattes en utredning om regelverken som styr fysisk planering och framtagande av planeringsunderlag på regional nivå, *Regional planering och bostadsförsörjning*, Dir. 2013:78.

³⁰ Boverket, *Bostadsmarknaden 2012-2013 - med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2012*, s. 36.

³¹ Boverket, *Boverkets lägesrapport – oktober 2012*, s. 18, 22-23.

³² I maj 2013 blev en statlig utredning klar som presenterade förslag på en förkortad och effektivare plan- och byggprocess (*En effektivare plan och byggprocess* (SOU 2013:34)).

³³ Hans Lind, *Vad händer på bostadsmarknaden?*, SNS Analys, nr. 10, mars 2013, s. 9-12.

³⁴ Statens Bostadskreditnämnd, *Vad bestämmer bostadsinvesteringarna?*, Marknadsrapport, Maj 2011, s. 8-11.

dessa orsaker brukar hyresregleringen³⁵ liksom borttagandet av det statliga stödet för byggande av hyreshus 2006³⁶ också nämnas som förklaringar till det klena intresset för investeringar i byggande av hyreslägenheter.

Några anser att det finns en konflikt mellan *dels* finansiell stabilitet med infört bolånetak på 85 procent tänkt att begränsa bostadsförvärv hos ekonomiskt svagare hushåll, *dels* ett ökat bostadsbyggande. Ett bolånetak begränsar köpkraften och därmed efterfrågan.³⁷ Hushållens skuldkvot (hushållens låneskulder som andel av den årliga disponibla inkomsten efter skatt) har ökat från omkring 100 procent i slutet av 1990-talet till 165 procent år 2012. Det handlar framför allt om bolåneskulder.³⁸ Finanspolitiska rådets bedömning är att svenska hushåll trots skuldsättning och eventuellt övervärderade bostäder dock förefaller klara av eventuella ekonomiska svängningar på bostadsmarknaden.³⁹ Riksbanken visade 2011 att *nya* bolånetagare hade skulder på 400 procent och i storstäderna upp till drygt 600 procent i förhållande till de disponibla inkomsterna.⁴⁰ Riksbankens slutsats var att något måste göras.⁴¹ Europeiska rådet säger samma sak.⁴²

LO har tidigare uppmärksammat att det ligger utanför Riksbankens uppdrag att upprätthålla ett fast penningvärde (en inflationsnivå på max 2 procent per år) och ett effektivt betalningsväsende att *också* försöka dämpa bostadspriserna och hushållens skuldsättning när beslut fattas om nivå på styrräntan. Frågan har i Riksbanken givit upphov till en konflikt där de som förespråkat lägre styrränta för att stimulera ekonomin varit i minoritet. Vad vi fått, menar LO-ekonomerna, är för höga räntor som kostat Sverige för lite investeringar och tiotusentals arbetstillfällen. Det finns inte så mycket som egentligen talar för att höga styrräntor spelar roll för bostadspriser och hushållens bolåneskulder.⁴³

³⁵ Finanspolitiska rådet, *Svensk finanspolitik 2013*, s. 37. För en mer detaljerad redogörelse, se Hans Lind, *Vad händer på bostadsmarknaden?*, SNS Analys, nr. 10, mars 2013, s. 5-8.

³⁶ Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO, *Balanserade ekonomiska villkor – En skattereform för hyresrätten*, mars 2010, s. 8. Se också Hyresgästföreningen, *Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo?*, Undersökning från Hyresgästföreningen, 2013, s. 17.

³⁷ Hans Lind, *Vad händer på bostadsmarknaden?*, SNS Analys, nr. 10, mars 2013, s. 10.

³⁸ Statistiska centralbyrån, *SCB-Indikatorer*, mars 2013, s. 12.

³⁹ Finanspolitiska rådets rapport 2013, *Svensk finanspolitik 2013*, s. 33-42.

⁴⁰ www.riksbank.se, "Ingves och Jansson: Utfrågning om penningpolitiken", Bilder Per Jansson, 2012-11-08.

⁴¹ Per Jansson och Mattias Persson, *Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden – sammanfattning*, Sveriges riksbank, 2011, s. 21-22.

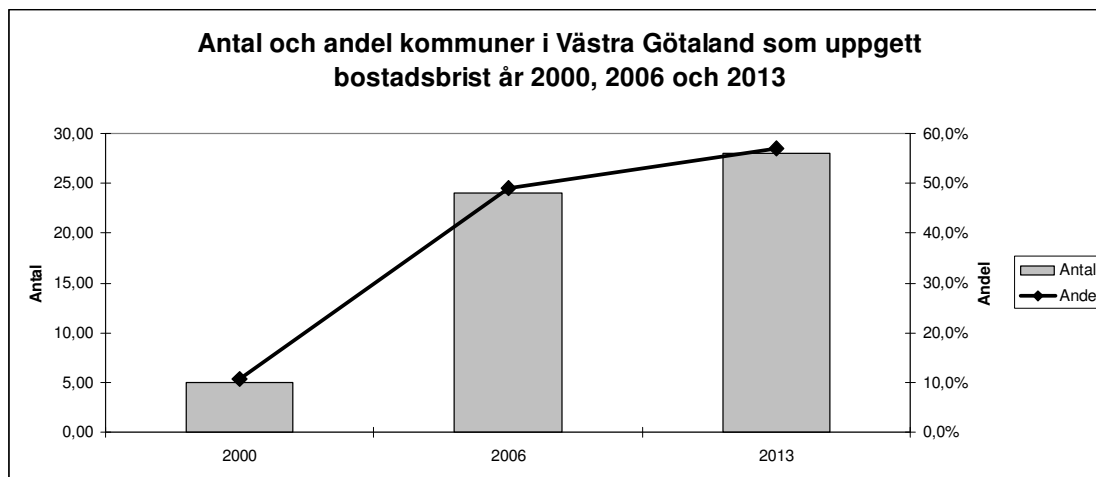
⁴² Boverket, *EU och Bostadspolitiken 2012 – Rättsutveckling och samarbete inom EU av betydelse för svensk bostadspolitik*, s. 7. Se även Pierre Schellekens (chef för EU-kommissionens representation i Stockholm), "EU-kommissionen: Vi oroas för svensk bostadsbubbla", 2012-02-29, www.debatt.svt.se/2012/02/29/eu-kommissionen-vi-oroas-for-svensk-bostadsbubbla/.

⁴³ Ola Pettersson (LO:s chefsekonom) och Torbjörn Hällö (LO-ekonom), "Riksbanken sköter inte sitt uppdrag", *Göteborgs-Posten*, 2013-08-14. Torbjörn Hällö, *Stora skulder och höga bostadspriser. Fem reformförslag*, LO, Juni 2013, s. 30-33.

Ledamöterna i Riksbankens direktion har under en längre tid varit oeniga om räntenivån och dess konsekvenser för arbetslösheten och hushållens skuldsättning (inkl. skulder för bostäder). Se Riksbanken, Penningpolitiskt protokoll, april 2013, s. 19, 31-32. Konflikten presenteras bland annat i Micael Kallin, "Striden som splittrar Riksbanken", *Dagens Nyheter*, 2012-08-10, "Vice riksbankschef tonar ner motsättningarna inom riksbanken", *Dagens Nyheter*, (TT), 2012-09-18, Stefan Ingves, "Stora risker med alltför låg ränta", *Svenska Dagbladet*, Brännpunkt, 2012-10-18, Dick Henriksson, "Vi har tyvärr ingen ordentlig debatt i direktionen", *Göteborgs-Posten*, 2013-04-06, Dick Henriksson, "Säger tack och adjö med svidande kritik", *Göteborgs-Posten*, 2013-04-

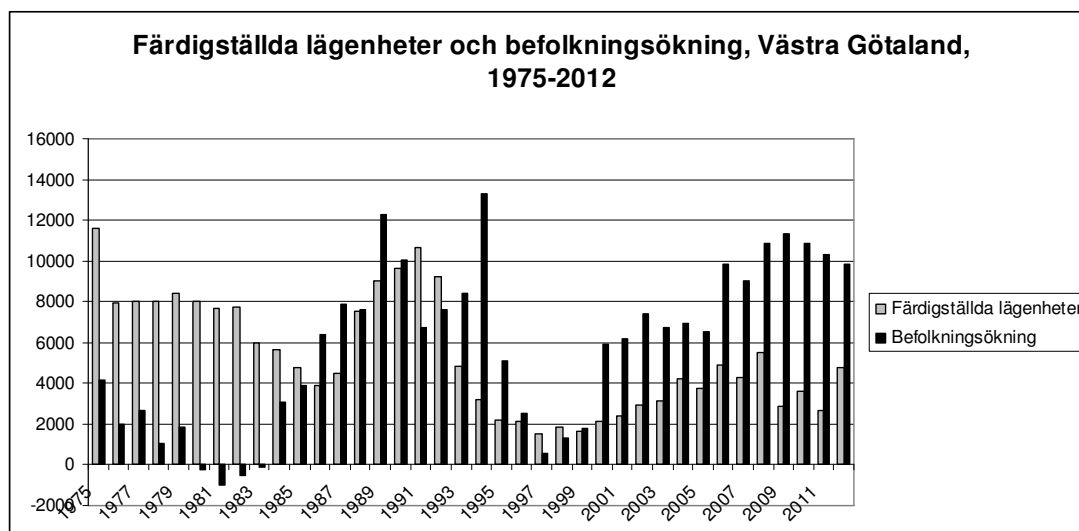
Bostadsbristen i Västra Götaland

Sedan år 2000 har andelen kommuner som uppgett bostadsbrist⁴⁴ i Boverket enkät i Västra Götaland ökat från 10,6 procent till 57 procent år 2013. I antal kommuner räknat har Västra Götaland gått från 5 kommuner med bostadsbrist år 2000, till 28 kommuner som uppger brist år 2013. Antalet kommuner som uppger överskott på bostäder har under samma period minskat från 29 kommuner år 2000 till tre kommuner år 2013.



Källa: Boverket

En jämförelse mellan antalet nybyggda bostäder och förändringen i antalet invånare, visar att bostadsbyggandet inte har hängt med befolkningsutvecklingen. Under perioden 2000-2012 ökade befolkningen i Västra Götaland med i snitt 8 600 personer om året, samtidigt som i genomsnitt 3 600 lägenheter byggdes per år.



Källa: SCB

23, Gunnar Jonsson, "Riksbanken: Ingen har nytta av ja-sägare", *Dagens Nyheter*, 2013-04-23, Thorbjörn Spängs och Johan Schück, "Bostadspolitik är inte Riksbankens uppgift", *Dagens Nyheter*, 2013-05-16.

⁴⁴ I Bostadsmarknadsenkäten ber Boverket kommunerna att göra en övergripande bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunen. Enligt den definition som används i enkäten anses det råda brist på bostäder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Överskott innebär att det ständigt finns fler lediga bostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. (Boverket, *Bostadsmarknaden 2013-2014 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*, s. 12.)

LOs förslag på åtgärder

Flera är idag överens om att staten måste ta ett större ansvar för en fungerande bostadsmarknad.⁴⁵ För LO hör bostadspolitik och arbetsmarknadspolitik ihop.

Bostadsinvesteringar ökar efterfrågan och leder till lägre arbetslöshet. Hyresrätten bör sättas i centrum för den nya bostadspolitik. Man ska både kunna lämna sin gamla och få en ny bostad relativt enkelt när man flyttar för att påbörja en anställning. Tillgång på hyresrätter är en förutsättning för rörlighet på arbetsmarknaden.⁴⁶

De fallande bostadsinvesteringarna måste stoppas. En räntesänkning skulle stimulera ekonomin och på sikt leda till en lägre arbetslöshet, men det behövs också aktiva stimulanser för att öka bostadsbyggandet. LO föreslår därför en bostadsinvestering på 15 miljarder. Det skulle generera 26 000 jobb i Sverige och bidra till att pressa ned arbetslösheten.⁴⁷ För att motverka bostadsbristen föreslås också följande åtgärder:

- Inför ett tidsbegränsat investeringsstöd till hyresrätter och studentlägenheter.
- Överväg någon form av subvention till energiinvesteringar i bostäder, t.ex. energisparlån.
- ROT-avdraget bör dels tidsbegränsas, dels omfatta även hyreshus och bostadsrättsföreningar.

Hushållens skuldsättning är historiskt hög i Sverige, även vid en internationell jämförelse. Mycket talar för ett prisfall på bostäder i framtiden som skett i andra länder, vilket skulle skada hela samhällsekonomin. Den borgerliga regeringens urholkning av socialförsäkringarna (främst sjuk- och arbetslöshetsförsäkringen) har därtill ökat sårbarheten i många hushålls ekonomi. För att dämpa hushållens skulder bör därför låg- och medelinkomsttagare stötta genom följande åtgärder:⁴⁸

- Taken i socialförsäkringarna bör höjas.
- Regler bör införas som begränsar bankernas risktagande.
- Vi måste också få till en ”amorteringskultur” som ökar viljan att amortera och sänker de exceptionellt långa amorteringstiderna.
- Om Riksbanken vill fortsätta på den inslagna linjen med (alltför) höga styrräntor tvärt emot LOs uppfattning i frågan, bör man öppet redovisa hur stor andel av styrräntan som tros begränsa hushållens skulder för dyra bostäder.

⁴⁵ LO, *Ekonomiska utsikter, våren 2013*, s. 36, Torbjörn Hållö, *Stora skulder och höga bostadspriser. Fem reformförslag.*, LO, Juni 2013, s. 36, Finanspolitiska rådet, *Svensk finanspolitik 2013*, s. 37-38, 45, Barbro Engman (förbundsordförande Hyresgästföreningen), ”Hyresrätten behöver en skatteförbättring”, *Dagens Nyheter*, 2013-05-13, Hans Lind, *Vad händer på bostadsmarknaden?*, SNS Analys, nr. 10, mars 2013, s. 12.

⁴⁶ LO, *Ekonomiska utsikter, våren 2013*, s. 36.

⁴⁷ LO, *Ekonomiska utsikter, våren 2013*, s. 6-7, 30-33, 36.

⁴⁸ Torbjörn Hållö, *Stora skulder och höga bostadspriser. Fem reformförslag*, LO, Juni 2013.

Statistikbilaga Bostadsbrist, balans och överskott i Västra Götalands kommuner

Antal och andel kommuner med brist, balans och överskott på bostäder år 2000, 2006 och 2013

	2000			2006			2013		
	Brist	Balans	Överskott	Brist	Balans	Överskott	Brist	Balans	Överskott
Antal	5	13	29	24	17	8	28	18	3
Andel	10,6%	27,7%	61,7%	49,0%	34,7%	16,3%	57,1%	36,7%	6,1%
Härryda		1		1			1		
Partille	1			1			1		
Öckerö	1			1			1		
Stenungsund		1		1			1		
Tjörn			1	1			1		
Orust		1		1			1		
Sotenäs			1		1		1		
Munkedal			1	1				1	
Tanum		1		1			1		
Dals-Ed			1			1			1
Färgelanda			1		1			1	
Ale		1		1			1		
Lerum		1		1			1		
Vårgårda		1		1				1	
Bollebygd	1			1			1		
Grästorp		1			1		1		
Essunga			1		1			1	
Karlsborg			1		1		1		
Gullspång			1			1		1	
Tranemo					1			1	
Bengtstors						1			1
Mellerud			1		1			1	
Lilla Edet			1		1			1	
Mark			1	1			1		
Svenljunga			1			1		1	
Herrljunga			1		1			1	
Vara			1	1			1		
Götene			1		1			1	
Tibro			1			1		1	
Töreboda			1			1	1		
Göteborg		1		1			1		
Mölnadal	1			1			1		
Kungälv		1		1			1		
Lysekil			1		1				1
Uddevalla			1		1		1		
Strömstad		1			1		1		
Vänersborg			1		1		1		
Trollhättan		1		1				1	
Alingsås		1		1			1		
Borås			1	1			1		
Ulricehamn			1		1			1	
Åmål			1		1			1	
Mariestad			1	1				1	

Lidköping	1			1			1		
Skara			1		1		1		
Skövde			1	1			1		
Hjo			1	1					1
Tidaholm			1			1	1		
Falköping			1			1			1

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkäter