

# Ett land fullt av bostadsköer

---

EN RAPPORT OM KÖTIDER PÅ DEN SVENSKA BOSTADSMARKNADEN



# Innehållsförteckning

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INLEDNING .....</b>                                                 | <b>3</b>  |
| <b>UNDERSÖKNINGSMETOD.....</b>                                         | <b>3</b>  |
| <b>SAMMANFATTNING .....</b>                                            | <b>4</b>  |
| <b>BRISTEN .....</b>                                                   | <b>5</b>  |
| BRIST FÖR UNGA OCH STUDENTER .....                                     | 6         |
| <b>KÖERNA .....</b>                                                    | <b>7</b>  |
| ORIMLIGT LÅNGA KÖTIDER.....                                            | 8         |
| LÄNGST KÖER I TILLVÄXTREGIONERNA .....                                 | 12        |
| STORT ANTAL BOSTADSKÖANDE .....                                        | 12        |
| STOR BOSTADSBRIST FÖR UNGA .....                                       | 13        |
| BOSTADSBRISTEN HINDRAR KOMMUNENS UTVECKLING.....                       | 15        |
| <b>KAPACITETEN ATT BYGGA .....</b>                                     | <b>16</b> |
| <b>OM BARNFAMILJER OCH AKUTA ÄRENDEN.....</b>                          | <b>17</b> |
| <b>SLUTSATSER .....</b>                                                | <b>17</b> |
| <b>HYRESGÄSTFÖRENINGENS ÅTGÄRDSFÖRSLAG .....</b>                       | <b>19</b> |
| <b>KÄLLOR .....</b>                                                    | <b>20</b> |
| <b>BILAGOR.....</b>                                                    | <b>20</b> |
| <b>BILAGA 1 – FÖRETAG I UNDERSÖKNINGEN .....</b>                       | <b>21</b> |
| <b>BILAGA 2 – KOMMUNALA BOSTADSFÖRMEDLINGAR I UNDERSÖKNINGEN .....</b> | <b>25</b> |

## Inledning

När du är ung ligger mycket av livet framför dig. Du ska utbilda dig, skaffa ett jobb, kanske få barn och förverkliga dina drömmar. Men det kommer också att innebära väntan – inte minst för att ordna en egen bostad. Det är stor bostadsbrist i Sverige idag. Enligt Boverket är det bostadsbrist i mer än hälften av landets kommuner. I 85 procent av kommunerna saknas hyresrätter. Boverkets fakta utgår från en enkät där kommunerna själva får uppge om de har brist, balans eller överskott på bostäder.

I denna rapport visar vi hur bostadsköerna ser ut. Samtliga kommunala bostadsförmedlingar och samtliga allmännyttiga bostadsbolag har tillfrågats om hur långa köer de har och hur lång tid det tar att få en bostad. Detta visar tydligt att det inte enbart är storstadsområdena som har bostadsbrist och köer. Vi visar här hur bostadsbristen ser ut genom att presentera läget län för län.

Det behövs ständigt mer detaljerad kunskap om bostadskrisen. Vår studie av bostadsköerna visar hur stor bostads- och byggkrisen verkligen är. Bristen på bostäder riskerar att hämma hela landets utveckling. Det låga bostadsbyggande vi haft under de senaste 20 åren har orsakat ett kraftigt bostadsunderskott som kommer att ta många år att bygga ikapp.

Det behöver byggas fler hyresrätter. Hyresrätten är för många människor och för samhället. Det är en viktig bostadsform för att möjliggöra dynamik i ett land som genomgår en enorm urbanisering och där utvecklingen av näringsliv och arbetsmarknad är starkt beroende av möjligheten att få en bostad.

Rapporten är skriven i mars 2014 av Jonas Hagetoft, utredare på Hyresgästföreningens riksförbund.

## Undersökningsmetod

Rapporten bygger på tre faktamaterial.

1) Hyresgästföreningens enkät till Sveriges 265 allmännyttiga bostadsföretag. Enkäten skickades ut digitalt under december månad. Tre påminnelser gick ut och 185, eller 70 procent, av företagen svarade.

Bostadsföretagen har uppgett antalet lägenheter i spann av 500-tal och vilken kötid de har, i antal månader, för olika typer av lägenheter. Vi har utlovat anonymitet för företagen, så data presenteras länsvis och inte för enskilda företag. När köerna räknats ut på länsnivå har kötiderna vägts beroende på hur många lägenheter ett enskilt företag har.

2) Hyresgästföreningens enkät till Sveriges nio kommunala bostadsförmedlingar. Genomförd under december månad 2013 i form av frågeformulär och telefonintervjuer. Svarsfrekvensen blev här 100 procent. Intervjuerna genomfördes av analysföretaget Reformklubben.

3) Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2013. Materialet finns publicerat på Boverkets hemsida som öppen data. <http://www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Bostadsmarknadsenkaten-2013/Oppen-data/>

# Sammanfattning

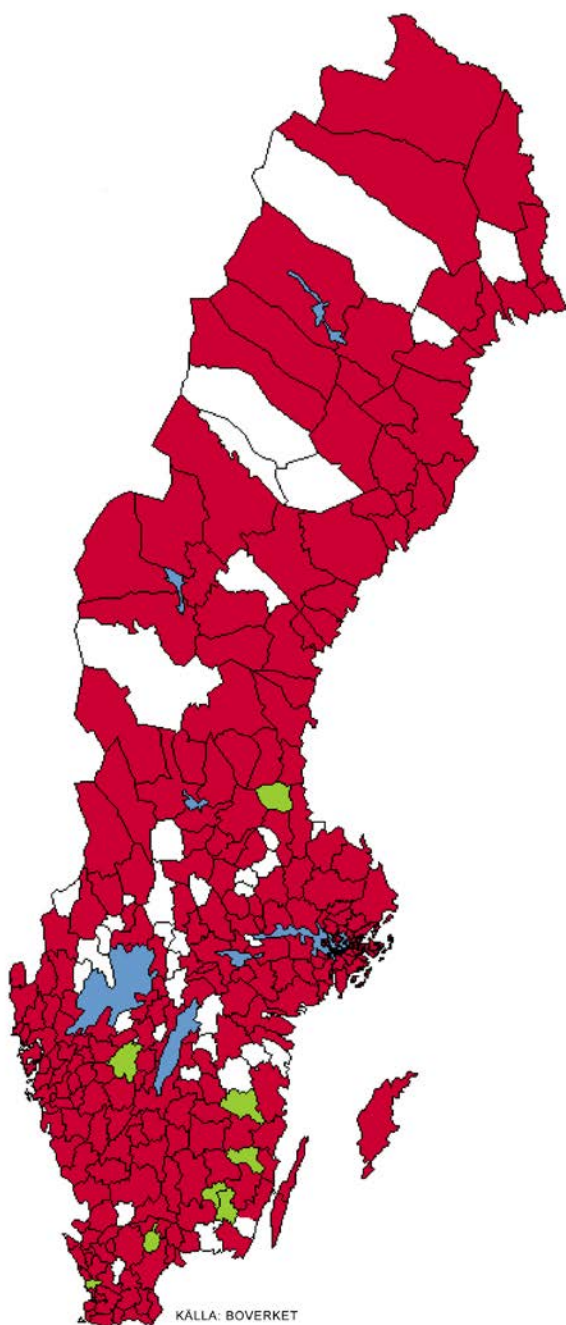
## *Om bostadsköer*

- Den genomsnittliga kötiden för en hyreslägenhet med ett rum och kök är 32 månader.
- För en tvårumslägenhet är kötiden strax under tre år.
- För den som behöver en fyra är kötiden i Sverige 41 månader, alltså cirka 3,5 år.
- Var tredje allmännyttigt bostadsbolag har en kötid på över två år för enrumslägenheter.
- När det gäller fyror har 4 av 10 bolag en kötid på över två år.
- Längst är köerna i Stockholm, Uppsala, Halland och Norrbottens län.
- Av de kommunala bostadsförmedlingarna har Stockholm, Värmdö och Haninge längst köer.
- Nästan vart tredje bostadsbolag har fler än 3 000 personer i sina köer.
- 6 av 10 allmännyttiga bostadsföretag anger att de i dagsläget har hyrt ut 99-100 procent av sina bostäder. 8 av 10 hyr ut 97-100 procent av sina bostäder.
- Kunskaperna om hur många i köerna som är akuta ärenden eller ärenden där småbarn finns i familjebilden är mycket låg.
- 78 procent av bostadsbolagen har inte några uppgifter om hur många av deras köanden som har akuta behov.

## *Om bostadsbristen*

- 53 procent av de allmännyttiga bolagen anser i hög grad det är brist på bostäder för unga.
- 246 kommuner, eller 86 procent, av Sveriges 290 kommuner uppger att de har brist på hyresrätter. 86 kommuner har även brist på bostadsrätter.
- På tre år har antalet kommuner som uppger brist på hyresrätter ökat från 220 till 246. Det är en ökning med 12 procent.
- I 95 procent av de kommuner som har brist på hyresrätter, finns det planer på att det ska byggas. Men ändå är det drygt 60 procent av dessa kommuner som anser att man behöver bygga mer än planerat, med hänsyn till efterfrågan.
- 6 av 10 kommunala bostadsbolag uppger att de har kapacitet att upphandla eller bygga mer än idag.

## Bristen



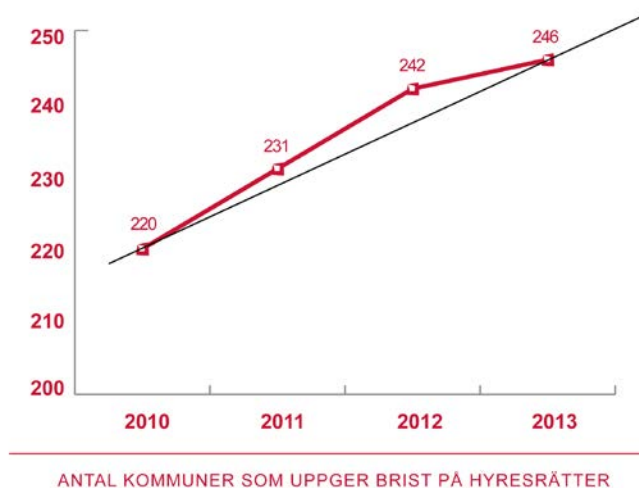
BRIST PÅ HYRESRÄTTER  
OCH ANDRA UPPLÄTELSEFORMER

Bristen på hyreslägenheter är monumental i hela Sverige. Det visar Boverkets Bostadenkät 2013 med all tydlighet. 246 av landets kommuner säger sig ha brist på hyresrätter. Men en knapp tredjedel, 86 kommuner, uppger att de har brist även på bostadsrätter.

Mellansverige, Norrland, inlandet, tillväxtorter. Utan undantag finns den där – bostadsbristen.

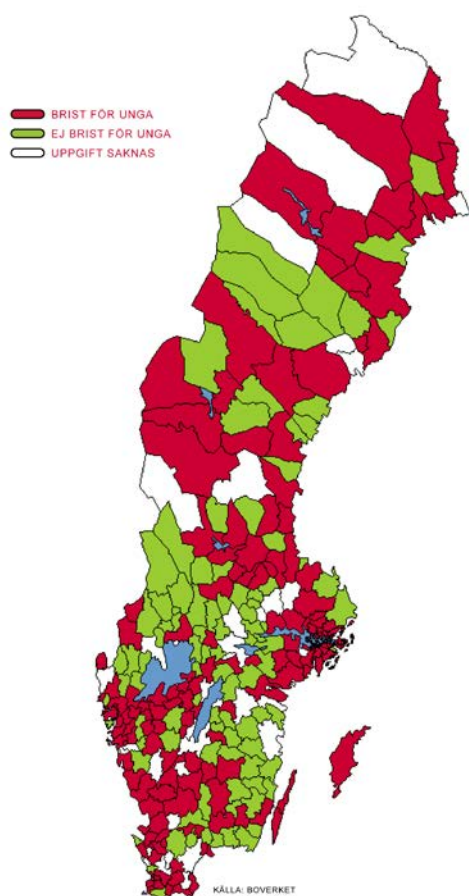
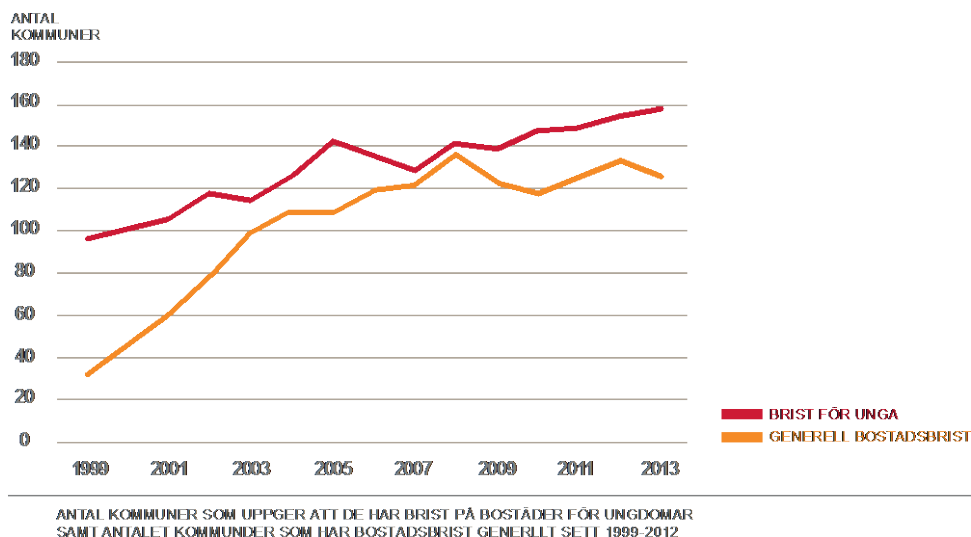
Ni ser den tydligt på Sverigekartan här bredvid. De rödfärgade kommunerna är de som uppger brist på bostäder.

Och det har bara blivit värre. Sedan 1990 har bristen på hyresrätter ökat konstant. Redan år 2010 var det 220 av landet kommuner som uppgav att det var brist på hyresrätter. Men byggandet under de tre år som gått har inte förbättrat situationen. I stället är det fler och fler kommuner som uppger att de har brist på bostäder. Tendensen är tydlig.



## Brist för unga och studenter

Bostadsbristen är högst bland unga och studenter. För dessa är hyresrätten särskilt viktig. Antalet kommuner som uppger att man har brist på bostäder för unga har ökat kontinuerligt under perioden 1999–2013. Idag uppger 158 kommuner att de har brist på bostäder för unga. Det är den högsta siffran som någonsin redovisats av Boverket.



ANTAL KOMMUNER SOM UPPGER BRIST PÅ BOSTÄDER FÖR UNGA

På Sverigekartan ser man hur bristen på lägenheter som efterfrågas av unga är väl spridd över hela landet. Bristen är särskilt koncentrerad runt storstadsregionerna.

I Stockholms län uppger 25 av 26 kommuner att det råder brist på bostäder för unga (Bostadsmarknadsenkäten 2013). Bostadsbristen är genomgående allvarligast i tillväxtregionerna och utgör idag ett hinder för såväl företag som för universitetens möjlighet att rekrytera studenter. I Hyresgästföreningens undersökning "Påverkar bostadsbristen arbetsgivares rekryteringsmöjligheter?" (2012) svarade var femte arbetsgivare vid de största arbetsplatserna i storstadsregionerna att bostadsbristen gör det svårare att rekrytera lämplig personal.

En nyligen publicerad rapport från Stockholms handelskammare visar att vart tredje tillväxtföretag har svårigheter att rekrytera på grund av bostadsbristen.

Även studentorterna uppger problem med att attrahera studenter till universitetsstudier på grund av bristande tillgång på bostäder. 44 procent av landets 43 högskolekommuner uppger till Boverket att de har brist på studentboenden. Av samma orter uppger samtliga att de har brist på hyreslägenheter.

## Köerna

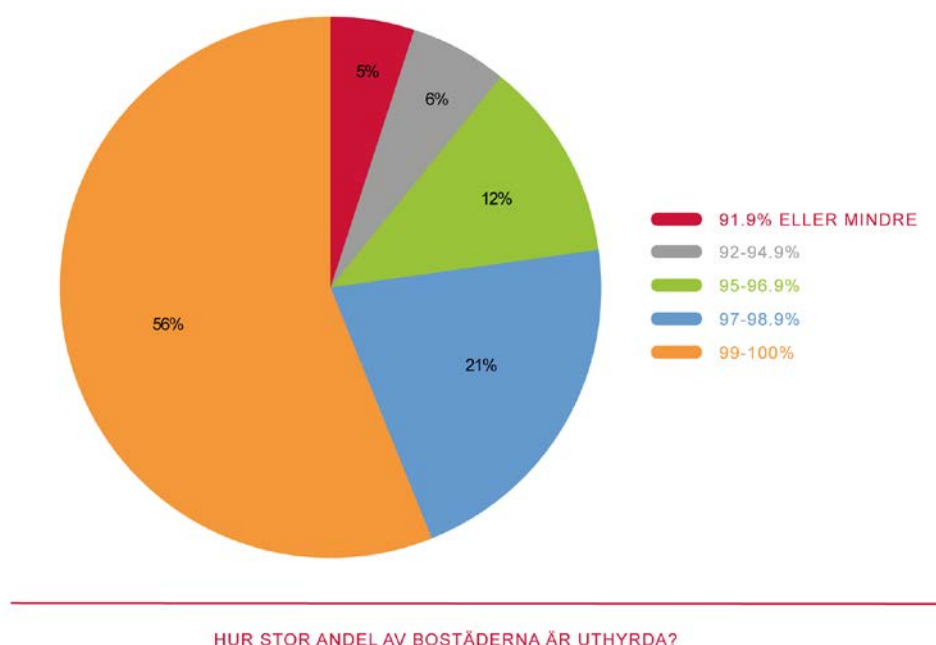
Hyresgästföreningen och Boverket har, liksom andra organisationer, visat att bostadsbristen är en realitet i Sverige. Bostadsbristen är verklighet för hundratusentals unga vuxna, för dem som flyttar till nya jobb eller utbildningar, för dem som behöver ändra sin familjesituation och för många fler. Genom att studera bostadsköerna i Sverige kan vi få mer kunskap om hur stor bristen är.

De allmännyttiga bostadsföretagen har ett samhällsansvar som innebär att de ska se till att det finns bra boende i kommunerna. Allmännyttiga bostadsföretag är vanligtvis aktiebolag som ägs av kommunen, med syftet just att erbjuda alla typer av hushåll en god bostad till en rimlig kostnad. Lagen säger att företagen måste bedrivas utifrån affärsmässiga principer, samtidigt som det finns begränsningar i hur stor vinst kommunerna får ta ut. De affärsmässiga principerna ska alltså gå hand i hand med samhällsansvaret.

Många allmännyttiga bostadsföretag har också sin ägares (kommunens) uppdrag att sköta bostadsförmedling. Samtliga av de 185 bostadsföretag som svarade på Hyresgästföreningens enkät har öppna köer för bostadssökande.

De allmännyttiga bostadsföretagen har idag inga problem att få sina lägenheter uthyrda. 6 av 10 allmännyttiga bostadsföretag anger att de i dagsläget har hyrt ut 99-100 procent av sina bostäder. Nästan 8 av 10 hyr ut 97-100 procent.

### Andel uthyrda bostäder hos allmännyttan



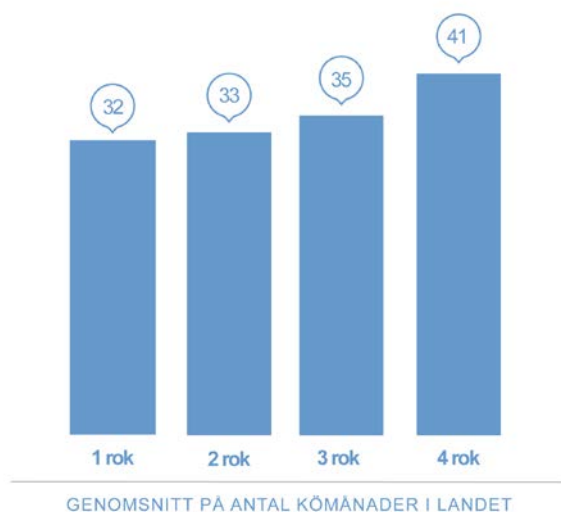
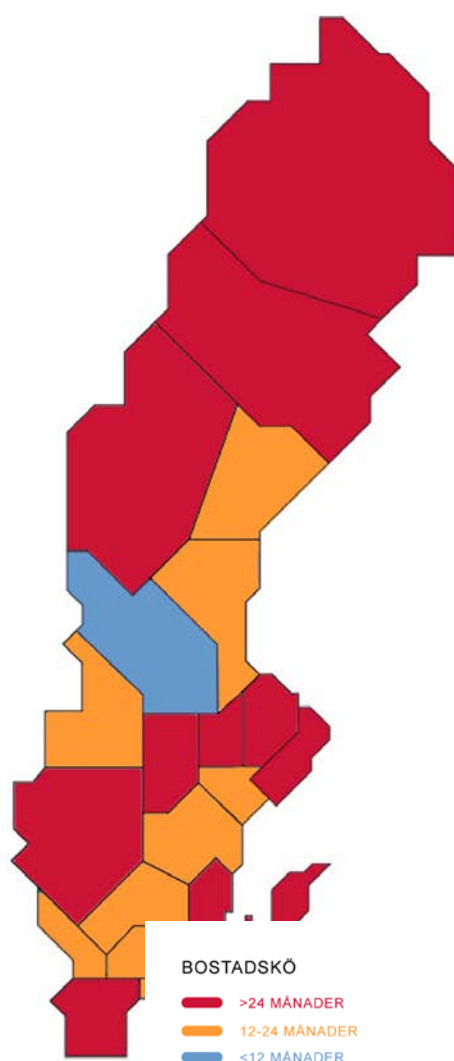
Hög grad av uthyrning ger förutsättning för bra avkastning på kapital och god affärsmässighet inom de allmännyttiga bostadsföretagen. Det leder dock till långa köer och svårigheter för den som vill nyetablera sig på en ort, för att ta ett jobb, för att börja studera där eller för att lämna ett föräldrahem för ett eget boende. Det begränsar den del som handlar om samhällsansvar.

## Orimligt långa kötider

Eftersom nästan 80 procent av landets allmännyttiga bostadsbolag inte har några lediga lägenheter så finns det långa bostadsköer i stora delar av landet. Det betyder att människor som behöver en lägenhet inte kan få det inom rimlig tid. För den som är 20 år gammal så kan tre års köande vara en evighet. Om du fått ett nytt jobb i en ny stad så förväntas du kunna börja inom några månader. Om du skilt dig eller vill flytta ihop med någon så är det ofta något du vill göra ganska omgående. Förutsättningarna för att få en bostad på kort tid är mycket begränsade i Sverige.

Kötiden för enrumslägenheter i landets allmännyttiga bostadsföretag och i bostadsförmedlingarna är i genomsnitt 32 månader, vilket motsvarar cirka 2,5 år. För tvårumslägenheter är den genomsnittliga kötiden strax under tre år. För den som behöver en fyrrumslägenhet är den genomsnittliga kötiden 41 månader, alltså cirka 3,5 år.

### Kötiderna i Sverige



Skillnaderna är stora mellan olika kommuner, bostadsföretag och län. Det är dock tydligt att bostadsköer inte enbart är ett problem för storstadsregioner eller universitetsstäder.

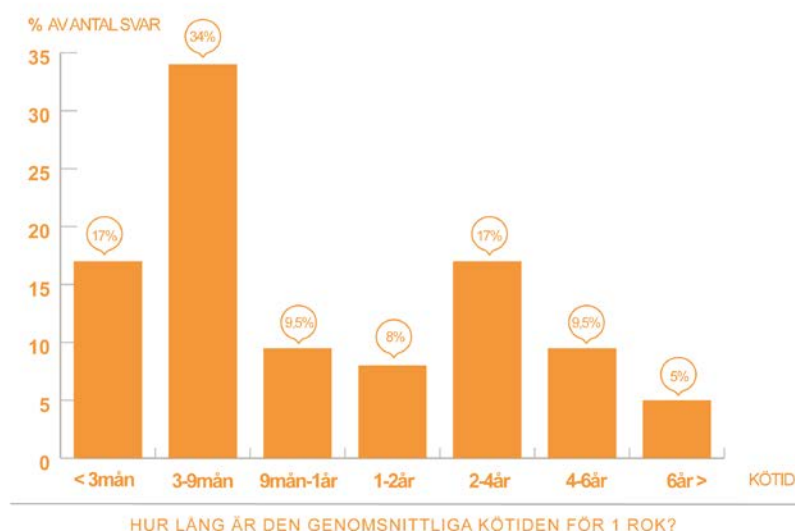
Bland de företag eller bostadsförmedlingar som har en kötid för enrumslägenheter på mer än 6 år så återfinns dessa i Stockholms, Örebros, Norrbottens, Västra Götalands och Hallands län. Dessa långa köer finns inom bostadsförmedlingar eller bostadsföretag som har tillgång till allt från 1 000 till många 10 000-tals lägenheter. Det innebär också att det finns många bolag som har färre än 3 000 lägenheter som har fler än 3 000 personer i kö för dessa trots att närmare 100 procent av bostäderna är uthyrda. Med ett tydligt samhällsuppdrag undrar man varför dessa företag inte bygger mer.

Generellt kan man säga att köerna är ungefär lika stora oavsett lägenhetsstorlek, men att köerna i dagsläget är allra störst i Stockholms, Uppsalas, Örebros, Hallands och Norrbottens län.



## Långa kötider för enrumslägenheter i allmännyttan

Kötiden är lång för ettor i de allmännyttiga bolagen. Mer än vart tredje bolag har en kötid på över två år för en etta. Den som vill flytta hemifrån behöver planera i mycket god tid. Det gäller att ha lång framförhållning och vetskap om vilken stad som flytten ska gå till om man vill ha ett förstahandskontrakt. Den genomsnittliga kötiden för enrumslägenheter i landets nio bostadsförmedlingarna är 56 månader, vilket motsvarar 4,5 år. Värst är det i Stockholm stads bostadsförmedling där kötiden är 90 månader.

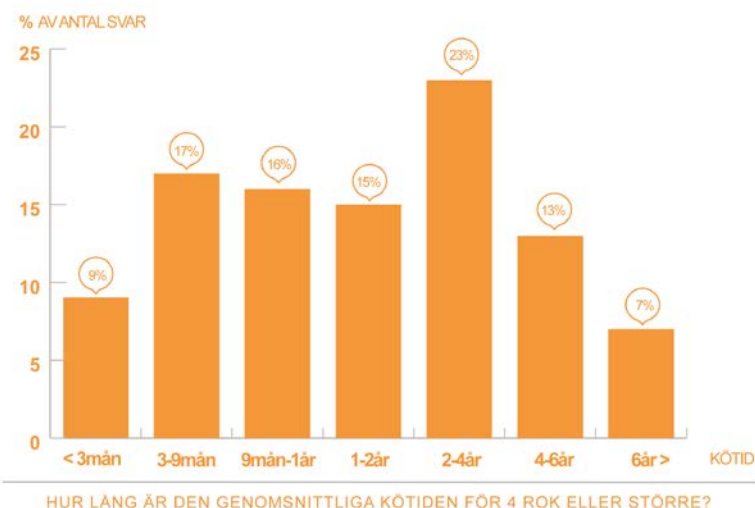


## Fyrrumslägenheter kräver längst kötid

Den genomsnittliga kötiden i landet är längst för fyrrumslägenheter. Vanligtvis krävs det mellan två och fyra års kötid för få en fyrrummare. Fyra av tio allmännyttiga bostadsbolag uppger att de har en kötid på över två år för fyrrumslägenheter. I medeltal är kötiden för lägenhet med fyra rum och kök i de allmännyttiga bostadsbolagen 41 månader. I de nio bostadsförmedlingarna är den genomsnittliga kötiden 74 månader för en fyrrummare.

Sannolikt är det hushåll som redan är etablerade på bostadsmarknaden eller familjer som vill flytta till en ny ort för att till exempel pröva ett nytt arbete, som berörs i störst utsträckning av detta. Familjer med barn har troligen ett större behov av fyra eller fler rum. Familjer som växer när de får fler barn har

möjlighet att planera för sitt boende och behov av fler rum. När kötiderna blir längre än ett par år, så blir det troligen ett problem även för dessa hushåll. Familjer som behöver eller vill flytta har ofta kortare framförhållning och riskerar därmed att hamna i sämre läge när de söker en passande bostad.



Bostadsförmedlingarna i Stockholm och Värmdö, samt bostadsbolagen i Hallands län uppger de längsta kötiderna. I Dalarnas län återfinns de kortaste kötiderna, där är väntetiden åtta månader för en fyrarummare.

### Kömånader i de allmännyttiga bolagen per län

| LÄN             | 1 ROK | 2 ROK | 3 ROK | 4 ROK |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| STOCKHOLM       | 56    | 56    | 56    | 56    |
| UPPSALA         | 49    | 49    | 47    | 52    |
| SÖDERMANLAND    | 14    | 14    | 15    | 19    |
| ÖSTERGÖTLAND    | 12    | 16    | 16    | 18    |
| JÖNKÖPING       | 8     | 7     | 11    | 13    |
| KRONOBERG       | 5     | 6     | 10    | 16    |
| KALMAR          | 20    | 15    | 16    | 26    |
| BLEKINGE        | 4     | 6     | 13    | 20    |
| SKÅNE           | 21    | 26    | 27    | 35    |
| HALLAND         | 55    | 55    | 55    | 54    |
| VÄSTRA GÖTALAND | 26    | 28    | 30    | 35    |
| VÄRMLAND        | 27    | 27    | 27    | 24    |
| ÖREBRO          | 43    | 43    | 45    | 49    |
| VÄSTMANLAND     | 41    | 25    | 27    | 45    |
| DALARNA         | 10    | 7     | 7     | 8     |
| GÄVLEBORG       | 14    | 13    | 14    | 15    |
| VÄSTERNORRLAND  | 14    | 15    | 15    | 15    |
| JÄMTLAND        | 31    | 31    | 31    | 32    |
| VÄSTERBOTTEN    | 38    | 38    | 39    | 43    |
| NORRBOTTEN      | 35    | 53    | 47    | 47    |
| MEDEL I LANDET  | 26    | 27    | 27    | 31    |

## Längst kötid hos allmännyttan

|       |  |  |  |                                                                                                 |
|-------|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 rok |  |  |  | STOCKHOLMS LÄN, 56 MÅNADER<br>HALLANDS LÄN, 55 MÅNADER<br>UPPSALA LÄN, 49 MÅNADER               |
| 2 rok |  |  |  | STOCKHOLMS LÄN, 56 MÅNADER<br>HALLANDS LÄN, 55 MÅNADER<br>NORRBOTTENS LÄN, 53 MÅNADER           |
| 3 rok |  |  |  | STOCKHOLMS LÄN, 56 MÅNADER<br>HALLANDS LÄN, 55 MÅNADER<br>UPPSALA & NORRBOTTENS LÄN, 47 MÅNADER |
| 4 rok |  |  |  | STOCKHOLMS LÄN, 56 MÅNADER<br>HALLANDS LÄN, 54 MÅNADER<br>UPPSALA LÄN, 52 MÅNADER               |

DE TRE LÄN SOM UPPGER HÖGST KÖTID

## Kortast kötid hos allmännyttan

|       |  |  |  |                                                                                                       |
|-------|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 rok |  |  |  | BLEKINGE LÄN, 4 MÅNADER<br>KRONOBERGS LÄN, 5 MÅNADER<br>DALARNAS LÄN, 10 MÅNADER                      |
| 2 rok |  |  |  | BLEKINGE LÄN, 6 MÅNADER<br>KRONOBERGS LÄN, 6 MÅNADER<br>DALARNAS & JÖNKÖPINGS LÄN, 7 MÅNADER          |
| 3 rok |  |  |  | DALARNAS LÄN, 7 MÅNADER<br>KRONOBERGS LÄN, 10 MÅNADER<br>JÖNKÖPINGS LÄN, 11 MÅNADER                   |
| 4 rok |  |  |  | DALARNAS LÄN, 8 MÅNADER<br>JÖNKÖPINGS LÄN, 13 MÅNADER<br>GÄVLEBORGS & VÄSTERNORRLANDS LÄN, 15 MÅNADER |

DE TRE LÄN SOM UPPGER LÄGST KÖTID

## Antal kömänader hos de kommunala bostadsförmedlingarna

| KOMMUNAL BOSTADSFÖRMEDLING       | 1 ROK         | 2 ROK | 3 ROK        | 4 ROK    |
|----------------------------------|---------------|-------|--------------|----------|
| BOSTADSFÖRMEDLINGEN STOCKHOLM    | 90            | 86    | 86           | 80       |
| BOPLATS SYD                      | INGEN UPPGIFT | -"-   | -"-          | -"-      |
| BOPLATS GÖTEBORG                 | 26            | 30    | 26           | 24       |
| BOSTADSFÖRMEDLINGEN KUNGSBACKA   | 36            | 42    | 54           | 60       |
| VÄRMDÖ KOMMUNS BOSTADSFÖRMEDLING | 66            | 60    | 96           | 168      |
| HUGE FASTIGHETER                 | 18            | 18    | HAR BARA 2ST | HAR INGA |
| GOTLANDSHEM                      | 30            | 42    | 36           | 42       |
| HANINGE BOSTÄDER                 | 84            | 84    | 84           | 72       |
| BOPLATS VÄXJÖ                    | INGEN UPPGIFT | -"-   | -"-          | -"-      |
| MEDEL HOS FÖRMEDLINGARNA         | 50            | 52    | 64           | 74       |

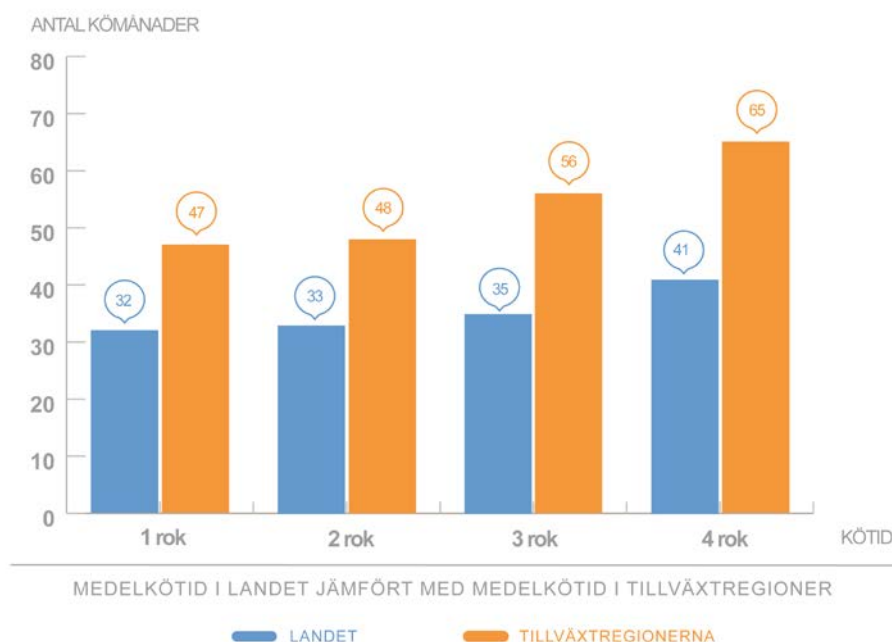
ANTAL KÖMÅNADER HOS DE KOMMUNALA BOSTADSFÖRMEDLINGARNA

## Längst köer i tillväxtregionerna

I tillväxtregionerna så återfinns de bostadsbolag och bostadsförmedlingar som utmärker sig med längre köer än landet i genomsnitt. Med tillväxtregion avser vi det som Tillväxtverket brukar beskriva som ”regioner där både befolkningen och ekonomin växer (...) Framförallt rör det sig då om storstadsregioner eller regioner med större urbana centra”.

Vi har ett urval som omfattar fyra regioner: Stockholm/Uppsala, Göteborg, Malmö och Linköpings/Norrköping. Kötiderna i tillväxtregionerna är mellan 45 och 60 procent längre än för landet i övrigt. I tillväxtorterna är den genomsnittliga kötiden för en tvårumslägenhet 48 månader, det vill säga 4 år. Detta begränsar starkt den potential som hyresrätten har som ett smörjmedel för att locka till sig utbildade personer. Det begränsar möjligheter för dem som vill prova nytt jobb på landets viktiga tillväxtregioner.

### Kötmånader i tillväxtregionerna jämfört med landet i genomsnitt

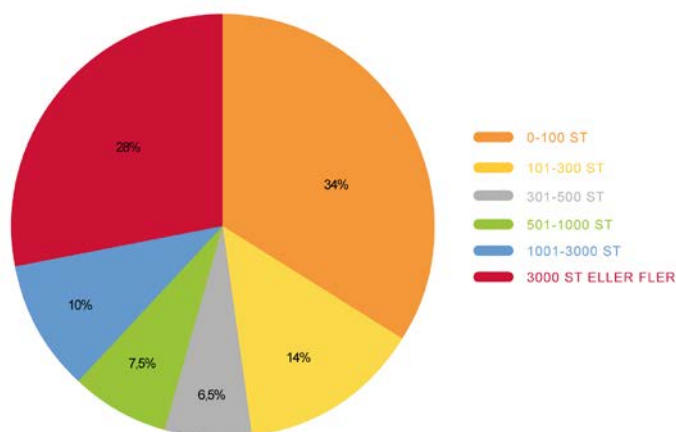


## Stort antal bostadsköande

Antalet köande är generellt sett högt. I de allmännyttiga bostadsföretagen anger 4 av 10 företag att de har mer än 1 000 personer i kö. Hos de kommunala bostadsförmedlingarna är köerna mycket långa. I Stockholms bostadskö står 432 000 personer. 35 000 nya kommer in i kön varje år. I Göteborg ställer sig varje år 50 000 nya i kö. På Gotland står 23 480 personer i kö. Det är cirka 40 procent av invånarantalet på Gotland<sup>1</sup>. 28 procent av de allmännyttiga bostadsbolagen anger att de har mer än 3 000 personer i sina bostadsköer.

<sup>1</sup> Gotlandshem har uppggett att de har en genomsnittlig kötid på fem och ett halvt år. Det varierar inom länet, med längst kötider i Visby och kortare kötider i mindre orter. Uppgifter om detta har inkommit i efterhand och finns därför inte med i rapportens tabeller.

## Antal köande hos allmännyttan



HUR MÅNGA STÅR TOTALT I KÖ IDAG?

## Antal bostäder & köande hos de kommunala bostadsförmedlingarna

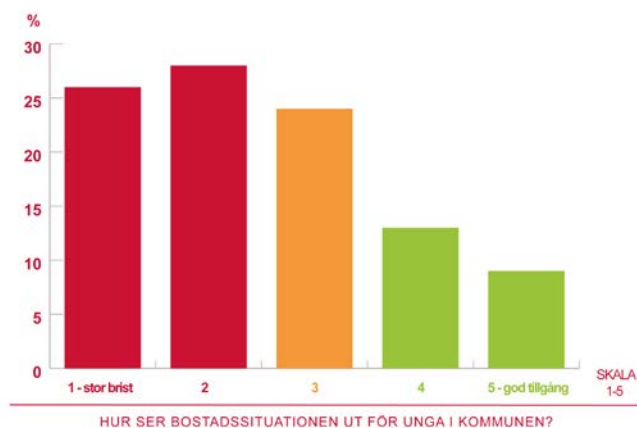
| KOMMUNAL BOSTADSFÖRMEDLING       | ANTAL BOSTÄDER | ANTAL KÖANDE  |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| BOSTADSFÖRMEDLINGEN STOCKHOLM    | INGEN UPPGIFT  | 423 000       |
| BOPLATS SYD                      | INGEN UPPGIFT  | INGEN UPPGIFT |
| BOPLATS GÖTEBORG                 | 100 000        | 190 000       |
| BOSTADSFÖRMEDLINGEN KUNGSBACKA   | 5000           | 9588          |
| VÄRMDÖ KOMMUNS BOSTADSFÖRMEDLING | 2000           | 5816          |
| HUGE FASTIGHETER                 | 725            | 3437          |
| GOTLANDSHEM                      | 4847           | 23 480        |
| HANINGE BOSTÄDER                 | 1952           | 29 000        |
| BOPLATS VÄXJÖ                    | INGEN UPPGIFT  | 80 000        |

## Stor bostadsbrist för unga

Som Hyresgästföreningen redan konstaterat i Rapporten "Efterlyses: Fler hem för unga" (2013), så har bostadssituationen för unga vuxna (20-27 år) utvecklats mycket negativt under de 16 år som undersökningar gjorts om den gruppens boende. 158 kommuner uppger brist på den typ av lägenheter som unga efterfrågar. Det är en ökning med 36 procent på 10 år. Idag bor nästan var fjärde ung vuxen mellan 20 och 27 år kvar hemma hos sina föräldrar. Den så kallade mambokurvan slår i taket.

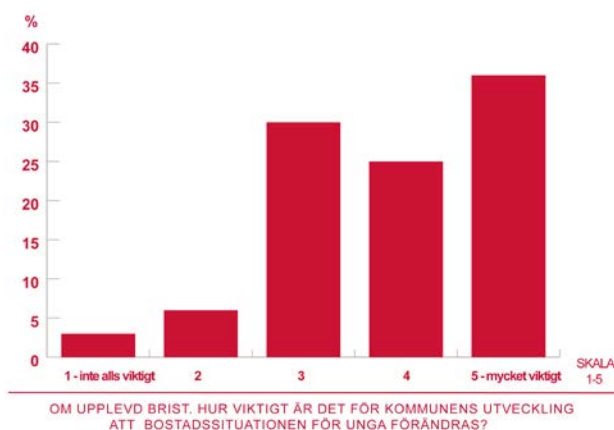
När de allmännyttiga bostadsföretagen själv graderar hur besvärlig situationen för unga är uppger 28 procent svarar att de har brist. 26 procent uppger att de har stor bostadsbrist för unga. 9 procent av företagen anger att de har en god tillgång på bostäder för unga. De kommunala bostadsförmedlingarna uppger i ännu högre grad stor brist på boenden för unga.

### Allmännyttans uppfattning av bostadssituationen för unga



De allmännyttiga företagen som uppgett brist tycker i hög grad att det är viktigt för kommunens utveckling att bostadssituationen förändras. Här finns ingen tvekan om att kopplingen görs mellan ungas bostadssituation och kommunens utveckling och framtid. Inom de kommunala bostadsföretagen finns således en stor insikt om boendets betydelse för tillväxt och utveckling inom orten.

### Hur viktigt är det att görs mer för ungas boende



När bostadsförmedlingarna uppger hur de fördelar nyproducerade lägenheter säger många att mellan 20 procent och 32 procent går till unga under 28 år. Högst är siffran i Stockholm som 2013 förmedlade 463 av de nyproducerade 1 453 hyresrätterna till unga vuxna. Andra kommunala bostadsförmedlingar som de i Huddinge, Haninge och Gotland har inte statistik över hur de förmedlat sina lägenheter.

## Bostadsbristen hindrar kommunens utveckling

Skillnaderna mellan länen är självklart stor när det gäller ungas boende och hur de allmännyttiga bostadsföretagen och bostadsförmedlingarna ser på situationen. Många är medvetna om problemet och har relativt stor kapacitet att bemöta det genom ökat byggande. De allmännyttiga företagen uppger genomgående att bostadsbristen för unga är ett hinder för kommunens utveckling. Störst problem tycks det vara i Hallands län.

### Allmännyttans uppfattning av bostadssituationen för unga fördelat på län

| LÄN             | HUR SER BOSTADS-SITUATIONEN UT FÖR UNGA I KOMMUNEN? | OM UPPLEVD BRIST. HUR VIKTIGT ÄR DET FÖR KOMMUNENS UTVECKLING ATT BOSTADS-SITUATIONEN FÖR UNGA FÖRÄNDRAS? | HUR ÄR ER KAPACITET ATT UPPHANDLA OCH BYGGA FLER BOSTÄDER IDAG? |
|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| STOCKHOLM       | 1                                                   | 4                                                                                                         | 3                                                               |
| UPPSALA         | 2                                                   | 4                                                                                                         | 2                                                               |
| SÖDERMANLAND    | 1                                                   | 4                                                                                                         | 4                                                               |
| ÖSTERGÖTLAND    | 3                                                   | 3                                                                                                         | 3                                                               |
| JÖNKÖPING       | 2                                                   | 3                                                                                                         | 3                                                               |
| KRONOBERG       | 2                                                   | 4                                                                                                         | 3                                                               |
| KALMAR          | 3                                                   | 4                                                                                                         | 3                                                               |
| BLEKINGE        | 4                                                   | 4                                                                                                         | 3                                                               |
| SKÅNE           | 3                                                   | 3                                                                                                         | 3                                                               |
| HALLAND         | 2                                                   | 5                                                                                                         | 4                                                               |
| VÄSTRA GÖTALAND | 2                                                   | 4                                                                                                         | 3                                                               |
| VÄRMLAND        | 3                                                   | 3                                                                                                         | 3                                                               |
| ÖREBRO          | 3                                                   | 4                                                                                                         | 2                                                               |
| VÄSTMANLAND     | 3                                                   | 4                                                                                                         | 3                                                               |
| DALARNA         | 2                                                   | 4                                                                                                         | 2                                                               |
| GÄVLEBORG       | 3                                                   | 4                                                                                                         | 2                                                               |
| VÄSTERNORRLAND  | 2                                                   | 4                                                                                                         | 1                                                               |
| JÄMTLAND        | 3                                                   | 4                                                                                                         | 3                                                               |
| VÄSTERBOTTEN    | 3                                                   | 3                                                                                                         | 2                                                               |
| NORRBOTTEN      | 2                                                   | 4                                                                                                         | 2                                                               |
| SKALA 1-5       | 5 = GOD TILLGÅNG                                    | 5 = MYCKET VIKTIGT                                                                                        | 5 = STOR KAPACITET                                              |

## De kommunala bostadsförmedlingarnas uppfattning av bostadssituationen för unga

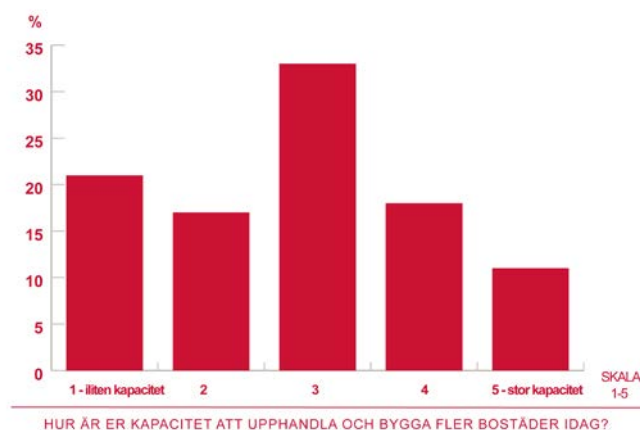
| KOMMUNAL BOSTADSFÖRMEDLING       | HUR SER BOSTADS-SITUATIONEN UT FÖR UNGA I ERT GEOGRAFISKA OMRÅDE? | OM UPPLEVD BRIST. HUR VIKTIGT ÄR DET FÖR KOMMUNENS/ ERA KOMMUNERS UTVECKLING ATT BOSTADS-SITUATIONEN FÖR UNGA FÖRÄNDRAS? |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BOSTADSFÖRMEDLINGEN STOCKHOLM    | 1                                                                 | 5                                                                                                                        |
| BOPLATS SYD                      | -                                                                 | -                                                                                                                        |
| BOPLATS GÖTEBORG                 | 2                                                                 | 5                                                                                                                        |
| BOSTADSFÖRMEDLINGEN KUNGSBACKA   | -                                                                 | 5                                                                                                                        |
| VÄRMDÖ KOMMUNS BOSTADSFÖRMEDLING | 2                                                                 | -                                                                                                                        |
| HUGE FASTIGHETER                 | 1                                                                 | 2                                                                                                                        |
| GOTLANDSHEM                      | 3                                                                 | 5                                                                                                                        |
| HANINGE BOSTÄDER                 | 2                                                                 | 1                                                                                                                        |
| BOPLATS VÄXJÖ                    | 2                                                                 | 5                                                                                                                        |
| SKALA 1-5                        | 5 = GOD TILLGÅNG                                                  | 5 = MYCKET VIKTIGT                                                                                                       |

Liksom de allmännyttiga bolagen, upplever de kommunala bostadsförmedlingarna att det är stor brist på de bostäder som unga efterfrågar. En majoritet av förmedlingarna tycker att det är av yttersta vikt att det sker en förändring. Några har avstått att svara på just dessa frågor eftersom de anser dem var politiska.

## Kapaciteten att bygga

Vi har också ställt frågan till de allmännyttiga bolagen om de har kapacitet att de facto bygga mer. 38 procent svarar att de har svag kapacitet att upphandla och bygga. Bland dem som uppger sig ha mycket stor kapacitet (5 på följande skala) återfinns fem bolag i tillväxtregionerna Stockholm-Uppsala, Göteborg, Malmö eller Linköping-Norrköping. Generell uppger sex av tio av de tillfrågade bolagen att de inte har brist på kapacitet att bygga mer (3 till 5 i enkäten).

### Kapacitet att bygga fler bostäder





## Om barnfamiljer och akuta ärenden

När det gäller de akuta behoven och hur dessa behov ser ut så vet bostadsföretagen förvånansvärt lite. Fyra av tio företag har ingen uppfattning om hur många av deras köande som kan betraktas som akuta ärenden. Bland dem som ändå uppger att de har statistik så uppger de flesta att det handlar om mellan 0 och 50 ärenden. Enbart elva företag av 185 säger att det rör sig om fler ärenden. De anger att de har cirka 100 ärenden per år. Och det trots att vi tidigare konstaterat att många företag har långt över tusen personer i sina köer.

Huruvida det finns barn i de hushåll som köar för en lägenhet är inte känt i så många företag. Hela 64 procent har inga uppgifter om hur många av de köande som har minderåriga barn.

Även bostadsförmedlingarna har låg kunskap om denna grupp. 56 procent av förmedlingarna saknar statistik över antalet akuta ärenden. 78 procent vet inte hur många av de köande som har barn och 44 procent kan inte svara på hur många som är under 28 år.

## Slutsatser

I denna undersökning blir det tydligt att det tar lång tid att få en hyresrätt i stora delar av landet. Två eller tre år kan vara en oändlighet för den som är tjugo år gammal. För den som befinner sig i en skilsmässa kan varje dag vara en dag för mycket. Även om köerna i tillväxtområdena är längst, så är läget allvarligt i stort sett i hela landet. En genomsnittlig kötid på två och ett halvt år för att få en enrumslägenhet är långt ifrån godkänt. De svenska bostadsförsörjningsambitionerna bör vara högre än så.

När vart tredje allmännyttigt bostadsbolag har fler än 3 000 personer i sina bostadsköer och 99 eller 100 procent av sina lägenheter uthyrda, så finns starka politiska skäl att öka bostadsbyggandet. Många av dessa bolag säger sig ha kapacitet att bygga mer. En förklaring till att det inte görs kan vara avsaknaden av politiska beslut och tydlig vilja att öka antalet hyresbostäder.

Historiskt har bostadsbyggande alltid skett med någon form av samhälleligt engagemang. Stat, kommun, bostadsbolag, näringsliv eller filantroper har engagerat sig i att bygga bostäder som folk har råd att bo i. Idag befinner sig samhällets engagemang på minimal nivå, men det finns utmärkta förutsättningar för att satsa på ökat byggande.

Om affärsmässighet och försiktiga principer inom de allmännyttiga bostadsbolagen blir alltför framträdande så minskar bostadsbyggandet. Om detta tillåts att väga tyngre än samhällsupdraget att erbjuda alla typer av hushåll en god bostad till en rimlig kostnad, så kommer köerna att fortsätta att växa. Den politiska styrningen av de allmännyttiga bostadsbolagen innehåller en av de viktigaste nycklarna. Det är den politiska ledningen som kan och ska se till att kommunens bästa står för ögonen, att bolagen bygger för att underlätta för kommunens expansion och tillväxt.

Ett övergripande politiskt mål borde vara att få en bostadsmarknad i balans. De köer som nu visar sig runt om i landet är tydliga tecken på att vi befinner oss långt ifrån balans. Bostadsköerna är en av de indikatorer som kan användas för att planera bostadsbyggandet. Fördjupade undersökningar bland de köande, till exempel om vilka som har barn eller särskilda sociala skäl, skulle förbättra beslutsunderlagen för politiker och bostadsföretag.

Genom att ge tydligare uppdrag till de allmännyttiga bostadsbolagen kan politiker ta ansvar för att korta kötiderna. Det kan ske genom ägardirektiv med specificerat uppdrag att bygga ett visst antal lägenheter varje år. Det ger en tydlighet om vad politiker förväntar sig för bostadsbyggande. De kan också ge uppdrag om att analysera bostadsköerna djupare.

Hyresgästföreningen efterfrågar MER POLITIK. Politiken måste visa en vilja och skapa regelverk som stimulerar byggande i 2010-talets gigantiska bostadsbrist. Det krävs politisk vilja såväl i riksdagen som på kommunal nivå. Det krävs en vilja att ta samhällsansvar och skapa den finansiering som gör att produktionen av hyresrätter jämföras med byggandet av bostadsrätter och att de allmännyttiga bostadsföretagen vågar sätta fler spadar i jorden.

Långa kötider till hyresrätter hjälper inte tillväxten i Sverige. Det riskerar istället att stjälpa tillväxten på många ställen. De långa köerna bromsar möjligheterna att flytta för att söka ett jobb, pröva ett jobb eller påbörja en utbildning. Bristen på bostäder och särskilt på hyresrätter hämmar helt enkelt dynamiken i samhället och den svenska ekonomin på ett allvarligt sätt.

## Hyresgästföreningens åtgärdsförslag

Hyresgästföreningen har tagit fram ett förslag till en ny bostadspolitik. I denna återfinns flera åtgärdsförslag för att undanröja bostadsbristen i Sverige, varav några finns presenterade nedan. Utöver dessa kan det även finnas andra åtgärder att vidta, med den gemensamma nämnaren att göra det möjligt att bygga.

Alla har rätt till en god bostad till en rimlig kostnad. Det är ett grundläggande villkor för ett bra liv och vår vision om ett tryggt boende där samhälle och människor utvecklas. Därför har Hyresgästföreningen tagit fram ett program med förslag till en ny bostadspolitik.

### **Bruksvärdessystemet och de kollektiva förhandlingarna**

Systemet med bruksvärde och kollektiva hyresförhandlingar är väsentligt för att alla ska ha rätt till en god bostad till rimlig kostnad.

### **Likvärdiga skatteregler för alla boendeformer**

Dagens skattesystem gynnar det ägda boendet framför hyresrätten. Bättre skatteförutsättningar för hyresrätten skulle leda till att fler bostäder med rimliga hyror byggs.

### **En hållbar utveckling av boendet är ett gemensamt ansvar**

Hyresgästföreningen föreslår rotavdrag även till hyresrätter, en miljöpremie för hållbar upprustning och skattefria underhållsfonder för hyresvärdar. Det skapar förutsättningar för en bra boendemiljö och en hållbar utveckling.

### **Hyresgästinflytande över boendet**

Hyresgästerna måste få större möjlighet till inflytande över sitt boende, framför allt vid ombyggnad och upprustning. Det behövs en lagändring för att öka hyresgästernas möjligheter att påverka sitt eget boende. En aktiv bostadspolitik bidrar till samhällsutvecklingen.

### **Det krävs en förändring i bostadspolitiken**

En statlig investeringsstimulans till nyproduktion av hyresrätter, slopad fastighetsskatt för hyresrätter och stöd till bostadsföretag på vikande marknader skulle avsevärt förbättra situationen för både dagens och morgondagens hyresgäster. Kommunerna kan bidra till samhällsutvecklingen genom en aktiv markpolitik och genom att använda sitt allmännyttiga bostadsföretag.

## Källor

Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2013

"Bostadsbrist - farlig flaskhals för jobben", Stockholms Handelskammare 2014

"Efterlyses: Fler hem för unga", Hyresgästföreningen 2013

## Bilagor

1 – Lista över de svarande företagen från allmännyttan

2 – Lista över de kommunala bostadsförmedlingarna

## Bilaga 1 – Företag i undersökningen

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| AB Hammaröbostäder                  | AB Stångåstaden             |
| AB Bjuvsbostäder                    | AB SvalövsBostäder          |
| AB Bostaden i Umeå                  | AB Svenljunga Bostäder      |
| AB Bostäder i Borås                 | AB Tierpsbyggen             |
| AB Bostäder i Lidköping             | Ab Timråbo                  |
| AB Boxholmshus                      | AB Tranåsostäder            |
| AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag | AB TrelleborgsHem           |
| AB Ekerö Bostäder                   | AB Upplands-Brohus          |
| AB Enköpings Hyresbostäder          | AB Uppvidingehus            |
| AB Gislavedshus                     | AB Vingåkershem             |
| AB Grännahus                        | AB Väsbyhem                 |
| AB GöteneBostäder                   | AB Ystadbostäder            |
| AB Hallstahem                       | AB Övikshem                 |
| AB Helsingborgshem                  | Alfta Edsbyns Fastighets AB |
| AB Hultsfreds Bostäder              | Arbogabostäder AB           |
| AB Jokkmokkshus                     | Armada Bostäder AB          |
| AB Kristianstadsbyggen              | Arvika Fastighets AB        |
| AB Kvidingebyggen                   | Askersundsostäder           |
| AB Landskronahem                    | Bankerydshem AB             |
| AB Ljusdalshem                      | Bostads AB Klockaren        |
| AB Melleruds Bostäder               | Bostads AB Mimer            |
| AB Nynäshamnsbostäder               | Bostads AB Poseidon         |
| AB PiteBo                           | Bostads AB Svedalahem       |
| AB SigtunaHem                       | Bostads AB VäterHem         |
| AB Skövdebostäder                   | Bostadsstiftelsen Platen    |
| AB Stora Tunabyggen                 | Burlövs Bostäder AB         |
| AB Strömstadsbyggen                 | Byggebo AB                  |

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| Bärkehus AB                       | Härnösandshus          |
| Centrumbostäder i Skara AB        | Högsby Bostads ab      |
| Degerforsbyggen AB                | Höörs Byggnads AB      |
| EBA - Emmaboda Bostads AB         | Järfällahus AB         |
| Eda Bostads AB (Kommun ägt bolag) | Kalmarhem AB           |
| Eksjöbostäder AB                  | Karlsborgsbostäder     |
| Eksta Bostads AB                  | KBAB                   |
| Eskilstuna Kommunfastigheter AB   | Kirunabostäder AB      |
| Essunga Bostäder AB               | KKB Fastigheter AB     |
| Falkenbergs Bostads AB            | Knivstabostäder AB     |
| Falköpings Hyresbostäder AB       | Krambo Bostads AB      |
| Familjebostäder                   | Kungsörs Fastighets AB |
| Familjebostäder i Göteborg AB     | Kungälvsbostäder       |
| Fastighets AB Förvaltaren         | Köpings Bostads AB     |
| Fastighets AB Järnbäraren         | Laholmshem AB          |
| Fastighets AB Umluspen            | LekebergsBostäder AB   |
| Fristadbostäder AB                | Leksandsbostäder AB    |
| Förbo AB                          | Ljusnarsbergs Kommun   |
| Gagnefsbostäder AB                | Lycksele Bostäder AB   |
| Gamla byn AB                      | LysekilsBostäder AB    |
| Gnestahem AB                      | Malungshem             |
| Grums Hyresbostäder AB            | Mariehus B             |
| Gullspångsbostäder Ab             | Marks Bostads AB       |
| Hagforshem AB                     | Mitthem AB             |
| Hebygårdar AB                     | Morastrand AB          |
| Hudiksvallsbostäder               | Mullsjö Bostäder AB    |
| Hyresbostäder i Karlskoga AB      | Munkbo AB              |
| Hyresbostäder i Växjö AB          | Mölndalsbostäder AB    |
| Håbohus AB                        | Mörbylånga Bostads AB  |
| Härjegårdar Fastighets AB         | Norabostäder AB        |

|                                      |                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Nordanstigs Bostäder AB              | STUBO AB                                            |
| Norra Dalarnas Fastighets AB         | Surahammarshus Förvaltnings AB                      |
| Norsjölägenheter AB                  | Säfflebostäder AB                                   |
| Nybro bostads ab                     | Sävebo AB                                           |
| Ockelbogårdar AB                     | SÖLVESBORGSHEM AB                                   |
| Olofströmshus                        | Tanums Bostäder AB                                  |
| Orsabostäder AB                      | Tidaholms Bostads AB                                |
| Osbybostäder AB                      | TOP bostäder AB                                     |
| Pajalabostäder AB                    | Tranembostäder AB                                   |
| Partillebo AB                        | Treklövern Bostads AB                               |
| Ramunderstaden AB                    | Trosabygdens Bostäder AB                            |
| RobertsforsBostäder                  | Tyresö Bostäder AB                                  |
| Ronnebyhus                           | Törebodabostäder AB                                 |
| Roslagsbostäder AB                   | Uddevallahem                                        |
| Rättviks Fastigheter AB              | Uppsala Kommuns Fastighets AB                       |
| Sandvikenhus                         | Uppsalahem                                          |
| Simrishamnsbostäder                  | Vadstena Fastighets AB                              |
| Skelleftebostäder AB                 | Valbohem AB                                         |
| Sollentunahem                        | Vara bostäder AB                                    |
| Sorselebo                            | Varbergs Bostads AB                                 |
| Sotenäsbostäder AB                   | Vellingebostäder AB, Vellinge                       |
| Stenungsundshem                      | Vilhelmina Bostäder                                 |
| Stf Kommunhus / Tingsrydsbostäder AB | Vimarhem AB                                         |
| Stiftelsen Arbetarebostadsfonden     | Viskaforshem AB                                     |
| Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder  | Vårgårda Bostäder AB                                |
| Stiftelsen Kindahus                  | Vännäs Bostäder                                     |
| Stiftelsen Åselehus                  | Värmdö kommun Bostadsförmedling - Tom<br>2014-01-31 |
| Stiftelsen Östhammarshem             | Västerviks Bostads AB                               |
| Stiftelsen Överkalixbostäder         | Ydrebo bostäder AB                                  |
| Strängnäs Bostads AB                 |                                                     |

Ånge Fastighets & industri AB

Årjängs Bostads AB

Öckerö Bostads AB

Ödeshögsbostäder AB

ÖrebroBostäder AB

Östersundshem AB, Östersund



## Bilaga 2 – Kommunala bostadsförmedlingar i undersökningen

|                                  |
|----------------------------------|
| BOSTADSFÖRMEDLINGEN STOCKHOLM    |
| BOPLATS SYD                      |
| BOPLATS GÖTEBORG                 |
| BOSTADSFÖRMEDLINGEN KUNGSBACKA   |
| VÄRMDÖ KOMMUNS BOSTADSFÖRMEDLING |
| HUGE FASTIGHETER                 |
| GOTLANDSHEM                      |
| HANINGE BOSTÄDER                 |
| BOPLATS VÄXJÖ                    |