

Miljonärsprogrammet

Var, vad och för vem byggde vi under 2010-talet?



Författare:
Ragnar Bengtsson

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	4
Globala och nationella kriser sätter ramen för 2010-talet	4
Osäker politik med oklar effekt	7
Schrödingers stödsystem och lagar som svampar ut jorden	7
1. Snedvriden skuldsättning när staten drog sig tillbaka	10
Statens ekonomi är god	10
Kommunernas ekonomi haltar	11
Svårt för kommunerna att klara sin löpande verksamhet	12
Kommunerna driver de offentliga investeringarna	12
Kommunala skuldregler och kreditregim	14
2. Färre bostäder och minskad allmännytta	19
Bristen uppgår till 200 000 saknade bostäder	19
Vilka som bygger: Medelklasskommuner i medelklassområden	21
Vad och var? Tätt, tajt och varierat	25
Ägarstrukturen på hyresmarknaden: Kommunerna säljer sina bestånd	27
Utfall: Extremt få lediga lägenheter	29
Utfall: Allt längre bostadsköer och ökad social hänsyn vid tilldelning	31
Utfall: Privatvårdarnas ökade dominans	32
Utfall: Högre bostadspriser	35
Utfall: Fastighetsekonomiska trender	36
3. Värre ojämlikhet, men goda år för medelhushållet	39
Hushållens ekonomiska utveckling var god, men fler halkade efter	39
Allt fler och svagare utsatta hushåll	43
Hyresgästerna halkade efter ekonomiskt	46
Avslutande diskussion	49
Källor	51
Bilaga 1	53

Sammanfattning

2010-talet är kriserna och den politiska osäkerhetens decennium. Sverige har kunnat styras, men med stor osäkerhet rörande vilken typ av politik som riksdagen till sist kommer att besluta sig för att genomföra.

För bostadssektorn hade det kunnat vara förödande. Osäkerhet kring politiska beslut i en näring som är så beroende av långsiktighet och politisk stabilitet hade kunnat leda till sjunkande investeringstakt. Så har inte skett.

Decenniets låga räntor parat med ett långvarigt och kraftigt bostadsunderskott och en stark befolkningstillväxt fick kommuner och företag att kraftsamla för att öka byggandet till nivåer som inte har observerats på mycket lång tid i Sverige.

Rapporten går igenom staten, kommunernas och hushållens ekonomi och slutsatsen är att privata investerare löste de mest allvarliga konsekvenserna av frånvaron av en aktiv statlig bostadspolitik.

Kommunerna har axlat ansvaret för att driva på för att få till de mest nödvändiga investeringarna i infrastruktur och bostäder. Det har skett genom ökad kommunal skuldsättning och försäljning av kommunala egendomar som bostäder och samhällsfastigheter.

De låga räntorna fick riskkapitalbolag att aktivt söka nya placeringar. Bostadssektorn blev en parkeringsplats för stora samhälleliga värden. Med låg men säker avkastning har sektorn framstått som attraktiv för investerare som har kunnat möta säljvilliga kommuner.

Investeringarna som har gjorts har inte varit tillräckliga, på långa vägar. När 2010-talets byggande summeras framkommer att den reala tillgången på bostäder har minskat, med 100 000 bostäder. Precis som decenniet som föregick 10-talet. Sedan år 2000 har Sverige som helhet tappat 206 000 bostäder jämfört med vad som hade krävts för att hålla jämna steg med befolkningsökningen.

Ojämligheten har ökat, främst genom att en liten del har kommit att tjäna allt större del av inkomsterna och genom att allt fler halkar efter. I alla län har andelen barn som lever i ekonomisk utsatthet ökat. Att var femte barn lever i fattigdom är inte längre något ovanligt, i Hällefors kommun uppgår andelen till 43 procent. Det betyder att nästan vartannat barn levde i familjer som inte riktigt klarade sin ekonomi, 2019. Därtill har det blivit allt färre som lämnar fattigdomen bakom sig varje år och situationen förvärras ständigt när varje kris förvärrar redan negativa trender.

Allt längre köer till hyresrätter tillsammans med den växande andelen utan en trygg plats i samhällsekonomin har ökat behovet av social tilldelning av de hyresrätter som blir tillgängliga. Det gör den genomsnittlige hyresgästen mer utsatt. Men systemet fungerar illa när knappheten på bostäder breder ut sig.

2010-talet sammanfattas därför bra i titeln *Miljonärsprogrammet*. När samhället skulle ha behövt ett miljonprogram så fick det i stället investeringar som främst har gynnat och fungerat för de som har god tillgång på kapital. Mer av ett samhälle för miljonärer med haltande sÄrlösningar för de som inte klarar att hÄnga med i utvecklingen.

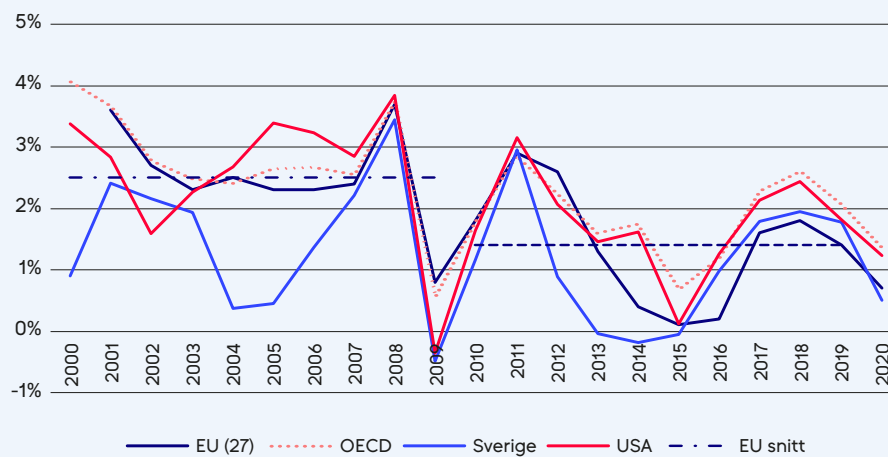
Inledning

Globala och nationella kriser sätter ramen för 2010-talet

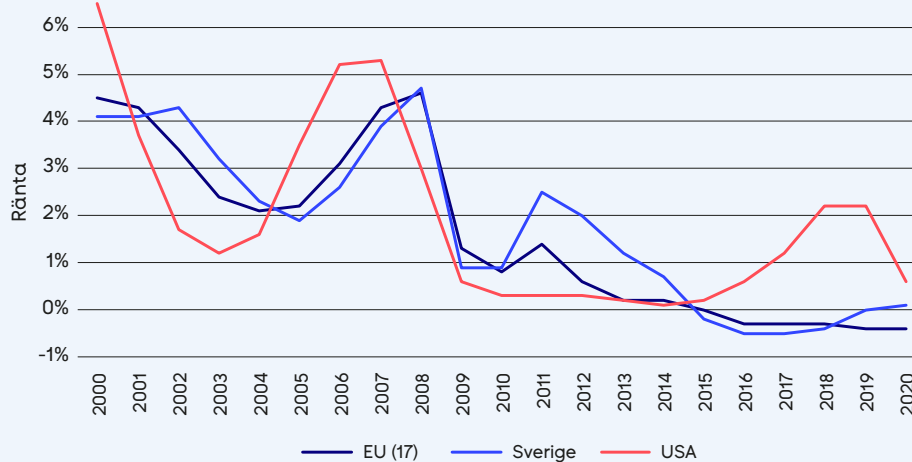
2010-talet är kriserna och krishanteringens årtionde. Det inleddes med konkursen av banken Lehman Brothers i USA 2008 och den efterföljande finanskrisen som kom att präglade 2010-talets första hälft.

Hanteringen av krisen bestod till stor del i att världens centralbanker säkerställde tillgången på kapital och sänkte marknadsräntorna. Den initiala krisen övergick i långvarigt mycket låg inflation och låga räntor under hela 2010-talet.

Figur 1. Årsinflation (KPI) 2000-2021. Källa: OECD



Figur 2. Kort penningmarknadsränta, per år. Källa: OECD



2010 – två år efter finanskrisens genombrott, övergick den akuta fasen i en skuldkris, som främst berörde Grekland, Irland, Portugal och Cypern som behövde omfattande stöd från EU och IMF.

Samma år inleddes även en politisk turbulent tid med svaga eller frånvarande regeringsunderlag i riksdagen. I valet 2010 kom Sverigedemokraterna in i riksdagen och med det förlorade Moderaterna, Folkpartiet (numera Liberalerna), Centerpartiet och Kristdemokraterna sin riksdagsmajoritet. Problemet uppstod då inget av de politiska blocken ville samarbeta med Sverigedemokraterna vilket fick konsekvensen att inget block hade egen majoritet i riksdagen.

Detta löstes i viss mån via ett samarbete med Miljöpartiet men kom att introducera en väsentlig osäkerhet rörande vilka beslut som skulle fattas i riksdagen. Bland annat fick det konsekvenser för budgetarbetet (DN, 2013).

2011 inleddes *Den arabiska våren*, en serie folkliga uppror mot myndigheterna i flera länder i mellanöstern. Upproren har varit omvälvande i flera länder och i Syrien övergick protesterna i ett långvarigt inbördeskrig (Globalis, 2022: a).

2014 – den politiskt osäkra situationen i riksdagen förvärrades efter valet 2014. Bildandet av en ny regering tog ovanligt lång tid. Socialdemokraterna och Miljöpartiet bildade en svag regering.

Oppositionens budget vann budgetomröstningen varpå regeringen hotade med att utlösa nyval. Situationen löstes i december 2014 genom att de politiska blocken beslutade att bortse från Sverigedemokraternas mandat vid budgetomröstningar (SVT, 2015: a), en ordning som fungerade, i praktiken, fram till valet i september, 2018.

2014 startade även konflikten i Ukraina då Ryssland invaderade Krim för att därefter stödja rebeller i östra Ukraina. Invasionen möttes av en serie omfattande sanktioner mot Ryssland och motsanktioner från rysk sida samt störningar i den globala handeln. Den initiala konflikten övergick först i ett inbördeskrig följt av ett fullskaligt ryskt invasionsförsök 2022 (Globalis, 2022: b).

2015 fick Grekland sitt tredje och sista anpassningsprogram som löpte fram till 2018 (EU, 2019). För en genomgång, se Riksbanken (2018:4).

2015 var även året då flyktingkrisen briserade, med att ett stort antal asylsökande kom till Europa från framför allt Syrien och inbördeskriget som inletts där fyra år tidigare. Antalet asylsökande började öka redan 2010 till omkring 50–60 000 som sökte asyl varje år, 2013 översteg antalet 70 000 och 2015 sökte 191 600 människor asyl i Sverige, varav en fjärdedel kom från Syrien.

2018 återkom den politiska osäkerheten efter valet. Då kvarstod i allt väsentligt samma mandatproblem, men utan att Kristdemokraterna eller Moderaterna ville återvända till den tidigare överenskommelsen. Först i januari 2019 kunde Socialdemokraterna tillsammans med Miljöpartiet bilda regering med stöd från Liberalerna, Centerpartiet och Vänsterpartiet (Riksdagen, 2019). Oppositionens budget vann dock omröstningen i riksdagen vilket försvårade för regeringen att bedriva sin politik (SVD, 2018). Året därpå, 2020, kunde en budget förhandlas fram tillsammans med samarbetspartierna (SR, 2019).

2020 inföll starten på nästa kris, Coronapandemin som även markerar slutet på den period som definierar 2010-talet.

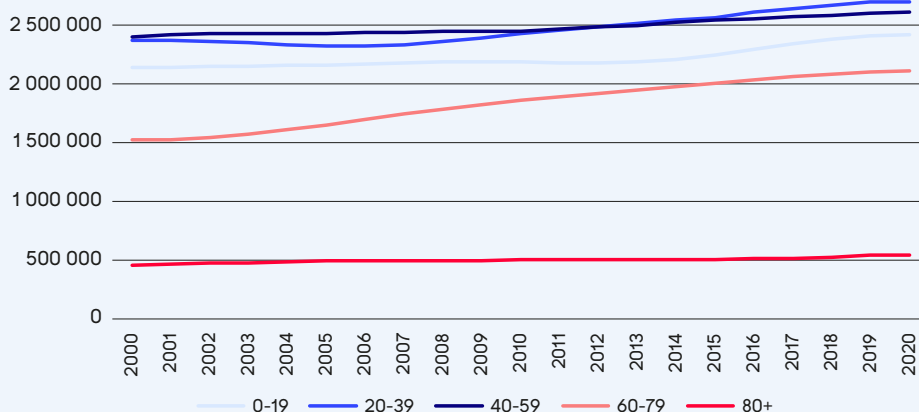
Hela perioden präglas därtill av klimatkrisen och en global trend med ökad ojämlikhet. Dessa långvariga trender har båda direkta påverkningar på händelser i omvärlden och via de politiska åtgärder som gjorts för att hantera dem.

Förändringarna som kriserna har haft som är relevanta för bostadsmarknaden kan summeras i demografisk ekonomisk och politisk påverkan.

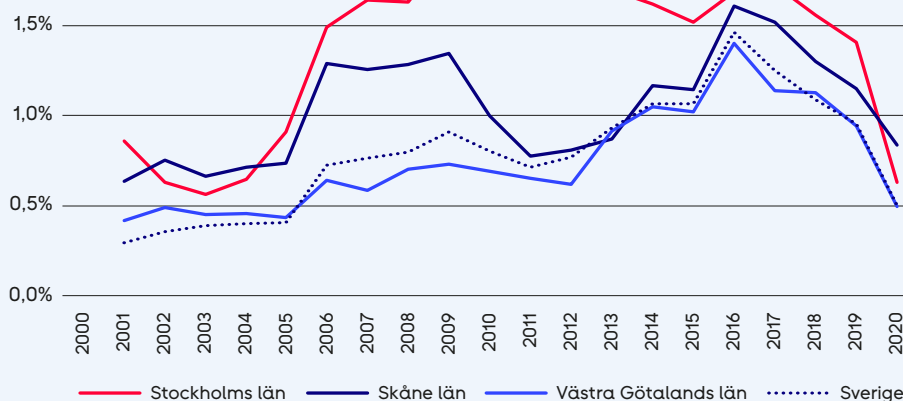
Demografiskt: Befolkningen ökade i alla större åldersgrupper, särskilt mot slutet av 10-talet. Tydligast är ökningen av gruppen 60–79 år, en ökning som ännu inte har slagit igenom bland de som är över 80 år. Den kraftiga ökningen av antalet äldre för med sig ett större behov av fler specialanpassade bostäder (Boverket 2022: a).

Invandringen fick befolkningen att öka ovanligt mycket under 10-talet. Men omläggningen av flyktingpolitiken 2015 (SVT, 2015: b) och nedstängningen som följde med spridningen av covid-19 minskade invandringen dramatiskt och därmed även befolkningstillväxten. Totalt ökade befolkningen med knappt en miljon invånare mellan 2010–2019.

Figur 3. Befolkning efter 20-årsklasser, 2000-2020. Källa: SCB



Figur 4. Årlig befolkningsökning 2000-2020. Källa: SCB



Ekonomiskt: Inflationen och räntorna var låga, eller extremt låga under hela 2010-talet i Sverige. De låga räntorna underlättade skuldsättning och därmed för större investeringar som bostadsbyggande. Den låga räntan drev upp priset på tillgångar som mark och byggnader, särskilt i landets tillväxtområden.

Politiskt: Den politiska turbulensen och de oklara majoritetsförhållandena i riksdagen under senare delen av decenniet försvårade styret av Sverige. Trots turbulensen kunde omfattande ekonomiska stöd betalas ut och lagförändringar genomföras för att hantera de akuta kriser som uppstod. Däremot har det varit svårt att åtgärda den tilltagande bristen på bostäder.

Osäker politik med oklar effekt

Fyra bostadsministrar från två olika partier hade ansvar för byggfrågorna inom regeringen under 2010-talet. Stefan Attefall (Kd) var den minister som innehade posten under längst tid, medan Miljöpartiet var det parti som hade posten under längst tid.

Tabell 1. Bostadsministrar under 2010-talet. Källa: https://sv.wikipedia.org/wiki/Sveriges_bostadsminister

Namn	Tillträde	Ansvarstid	Parti	Ansvarigt departement
Stefan Attefall	5/10–2010	3 år, 363 dagar	KD	Socialdepartementet
Mehmet Kaplan	3/10–2014	1 år, 198 dagar	Mp	Näringsdepartementet
Per Bolund	18/4–2016	37 dagar	Mp	Näringsdepartementet
Peter Eriksson	25/5–2016	2 år, 241 dagar	Mp	Näringsdepartementet
Per Bolund	21/1–2019	2 år, 15 dagar	Mp	Finansdepartementet

Schrödingers stödsystem och lagar som svampar ur jorden

Flera stödsystem introducerades, förändrades och försvann under 10-talet. 2016 introducerades ett investeringsstöd, ett energieffektiviseringsstöd och ett renoveringsstöd. Samtliga har haft svag förankring i riksdagen. Stöden har avskaffats och återintroducerats i reviderad form i flera omgångar. Vilket ledde till betydande osäkerhet om huruvida stödsystemet fanns eller inte för nya bostäder som skulle finansieras (SvD, 2021).

Nybyggnation och större renoveringar har långa ledtider, vilket gjort det särskilt problematiskt med osäkerheten kring om stöden alls gick att söka när en fastighetsägare väl behöver dem (Bengtsson, 2022).

Ett stort antal lag- och regelförändringar genomfördes under 10-talet. De viktigaste sammanfattas i Boverket (2022: b) som:

2010	Januari: Allbolagen införs. Oktober: Bolånetak för hushåll införs.
2011	Maj: Nya PBL införs.
2014	Januari: Ny punkt i 2 kap. 5 § PBL. Januari: Större ändringar i Lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar. Juli: Krav på redovisning i översiktsplanen om hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.
2015	Januari: Nya bestämmelser i 5 kap. 7 § PBL. Utökat planförfarande vid viss detaljplaneläggning.
2016	Juni: Amorteringskrav införs för hushåll.
2017	Januari: Investeringsstöd införs för byggande av hyresrätter.
2018	Januari: nytt 6 kap. – Miljöbedömningar – i miljöbalken. Förändrade krav på innehåll i översiktsplanen och arbetet med att ta fram planen. Augusti: 2018 nya krav vid översiktsplanering, hänsyn till risk för skador till följd av översvämning, ras, skred och erosion mm. Mars: Skärpt amorteringskrav införs.
2019	Januari: Nytt 7 kap. i PBL om att regionalplan ska antas för Stockholms och Skåne län. Planen blir vägledande för kommunens planer.
2020	April: Flera ändringar i 3 kap. – Översiktsplan – PBL

Lagförändringar medför alltid ett mått av ökad administration när förutsättningarna för verksamheten förändras. Huruvida de nya lagarna påverkar det faktiska byggandet är däremot osäkert då förändringarna som regel inte utvärderas. Flera av lagarna har heller inte syftat till att påverka nyproduktionen men riskerar ändå att ha negativ påverkan via ökad administration eller förändring av arbetssätt.

Införandet av byggstöd (investeringsstödet) kan tänkas ha gynnat byggandet, medan osäkerheten kring stödet har hämmat detsamma. Krav på ökad hänsyn för skador till följd av till exempel översvämning, ras, skred och erosion har sannolikt haft viss hämmande effekt på byggandet.

Införandet av ett bolånetak kan ha påverkat byggandet negativt, sannolikt har efterfrågan påverkats på något sätt. Vilket till exempel kan ha ändrat vilken sammansättning av bostadstyper en exploatör önskar bygga i ett givet projekt.

Sammantaget har sannolikt summan av förändringarna haft en relativt liten påverkan på nybyggnationen.



1. Snedvriden skuldsättning när staten drog sig tillbaka

Statens ekonomi har varit god, överskott i statsfinanserna har varit regel under 2010-talet trots de återkommande kriserna och statsskulden har minskat avsevärt som andel av BNP.

Kommunernas ekonomiska situation har i stället varit ansträngd, med stora kostnader för en åldrande befolkning och behov av nyinvesteringar och renovering av stora delar av kommunernas fastighetsbestånd.

Statens ekonomi är god

Den offentliga sektorn består av staten, regionerna (före detta landstingen) och kommunerna i landet. Enheterna tar alla ut skatt av invånarna och olika avgifter, lånar upp och lånar ut kapital. När den löpande verksamheten inte kan betalas med intäkterna, eller om större investeringar behöver göras lånar enheterna upp medel.

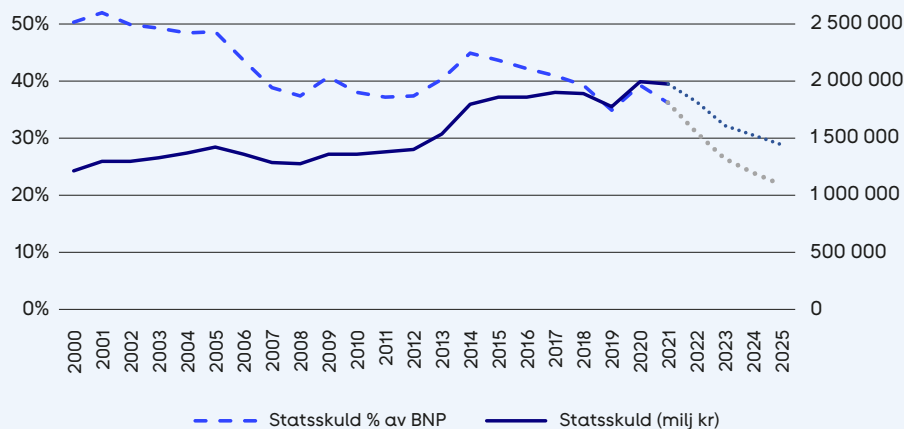
Alla enheter lånar som regel från kapitalmarknaden genom att ställa ut till exempel obligationer till försäljning. Kommunerna och regionerna kan även låna från den kommunägda investeringsbanken Kommuninvest som i sin tur lånar upp medel på kapitalmarknaden. Staten lånar från Riksgälden, som är statens egen bank, även den lånar i huvudsak upp medel från kapitalmarknaden (Riksgälden, 2023).

Den offentliga sektorn är en pålitlig låntagare, Sverige har inte ställt in sina betalningar sedan 1834 (Riksbanken, 2023). Makten att beskatta medborgare i kombination med uteblivna statsfinansiella konkurser ger den offentliga sektorn förmånliga låneräntor.

I tider av osäkerhet kan det leda till att stater kan låna till mycket låga räntor. Men om osäkerheten rör statens betalningsförmåga leder det i stället till mycket höga räntor, som blev fallet för Sverige under 1990-talet, se exempelvis Hagberg och Jonung (2005). 1990-talets finansiella kris utgjorde en svår påfrestning för Sverige som medförde en stor förändring av regelverket som styr svensk offentlig ekonomi. Förändringar har skett av regelverket, men i huvudsak är systemet intakt. Mycket kort går det att sammanfatta det som att den offentliga ekonomin gemensamt ska minska sin skuldsättning över tid och sträva efter en budget i balans.

Ett sätt att följa den offentliga ekonomins utveckling bli därmed genom statsskuldens storlek gentemot BNP. Maastrichtskulden eller den offentliga sektorns konsoliderade bruttoskuld, är den offentliga sektorns totala skuldsättning. Där räknas inte värdet av tillgångar av mot skuldsättningen. Vanligen mäts den gentemot BNP och har trendmässigt minskat under 2000-talet.

Figur 5. Statsskuld, andel av BNP, löpande priser, prognos fr.o.m. 2022. Källa: SCB, ESV



Sverige trädde in i 2000-talet med en statsskuld på 50 procent av BNP. Skuldsättningen har främst minskat som en effekt av ökad BNP, i antal kronor har skulden ökat nästan varje år. Under 2010-talet skedde två höjningar av statsskulden i förhållande till BNP, 2009, till följd av minskad BNP och 2012–2015 till följd av ökad skuldsättning. Därefter ökade BNP vilket ledde till en minskning av statsskulden i relation till BNP.

De allt lägre skuldnivåerna har fört med sig en ökad kritik av det statsfinansiella regelverket med bland annat överskottsmål och skuldankare (se, DI, 2018). Kritiker menar att regelverket lett till en allt för låg investeringsnivå i samhället och att staten bör stödja kommunerna i deras investeringsbehov (se, LO, 2019).

Kommunernas ekonomi haltar

De svenska kommunerna skiljer sig från varandra, ett sätt att illustrera det är via SCB:s data över folkmängden. Bjurholm, Sveriges minsta kommun, hade 2 495 invånare år 2021. Totalt var det 16 kommuner med befolkning under 5 000 invånare. Landets största befolkning återfanns i Stockholms kommun med 978 770 invånare samma år.

I landets 145 minsta kommuner bor det totalt 1,4 miljoner människor, eller 14 procent av befolkningen. Medan halva befolkningen bor i de 32 största kommunerna.

Under 2010-talet har befolkningen i Sverige ökat med tio procent. I 231 kommuner så ökade befolkningen och 70 av kommunerna hade en befolkningsökning som översteg 10 procent. Mest ökade kommunerna Sundbyberg (41 procent) och Knivsta (33 procent). Mätt som antal invånare så ökade Stockholms kommun mest, med 127 000 invånare (14 procent).

58 kommuner har minskat i befolkning. 36 av kommunerna återfinns i Norrland: Norrbotten (11), Västerbotten (11), Gävleborg (5), Jämtland (5) och Västernorrland (4). Övriga kommuner återfinns i Västra Götaland (6), Värmland (6) och Skåne (1).

Störst tapp har skett i Sollefteå, kommunen tappade 1 115 invånare (5 procent) mellan 2010 och 2019. Störst relativt tapp skedde i Arjeplog som förlorade 11 procent av kommuninvånarna (376 individer) under 2010-talet.

Svårt för kommunerna att klara sin löpande verksamhet

2017 tillsattes en utredning för att identifiera kommunernas varierande förutsättningar och viktigaste utmaningar. Utredningen (SOU, 2020:8) konstaterade att samtliga kommuner står inför betydande ekonomiska svårigheter, med undantag för storstadskommunerna.

Särskilt svår är situationen för kommuner med minskande befolkning. Men ekonomin beskrivs som mer eller mindre akut i en stor del av alla kommuner. Särskilt problematisk är kompetensbristen som gör det svårt för kommunerna att klara sina åtaganden även på kort sikt och inom ramen för de skatteintäkter kommunen har.

Utredningen delar upp det kommunala uppdraget i drifts- och utvecklingskapacitet. Hög driftskapacitet beskrivs som att kommunen på ett "rättssäkert och kostnads-effektivt sätt når de kvalitetskrav som medborgarna och staten ställer på välfärds-tjänsterna". Med utvecklingskapacitet menas i stället det kommunala arbetet med utvecklingsfrågor. Utveckling kan då gälla arbetet med en långsiktig målbild och allt som stärker driftskapaciteten men som inte är direkt avgörande för den på kort sikt.

En norm om ett ekonomiskt mål har etablerats om att kommunens överskott bör uppgå till två procent av summan av skatteintäkter, statsbidrag och utjämning. Målsättningen nås generellt av kommunerna även om vissa, särskilt avlägsna landsortskommuner har haft svårt att nå detta.

Utredningen kommer fram till att den ekonomiska stressen som allt för många kommuner lever med leder till ett allt för snävt fokus på att alls klara den dagliga driften. Därmed blir frågor som kompetensutveckling och omvärldsanalys allt för ofta bortprioriterade.

Det är tveksamt att betrakta kommunerna som klarar sina ekonomiska mål som kommuner med god ekonomi. SOU (2020:8) visar tydligt att det i huvudsak är i storstadskommunerna som den dagliga verksamheten inte är så pressad att de längre perspektiven riskerar hamna i skymundan. De kommuner som inte klarar sina ekonomiska mål och de kommuner som uppvisar ständiga underskott bör däremot betraktas som att vara i varierande grader av ekonomisk kris.

I bland annat Metzger med flera (2021) bekräftas bilden av finansiellt ansträngda kommuner som möter betydande svårigheter att klara driftsbudgeten och rekrytera utbildad personal.

Kommunernas ekonomiska resultat i relation till skatteintäkter, generella statsbidrag och utjämning redovisas av SCB.

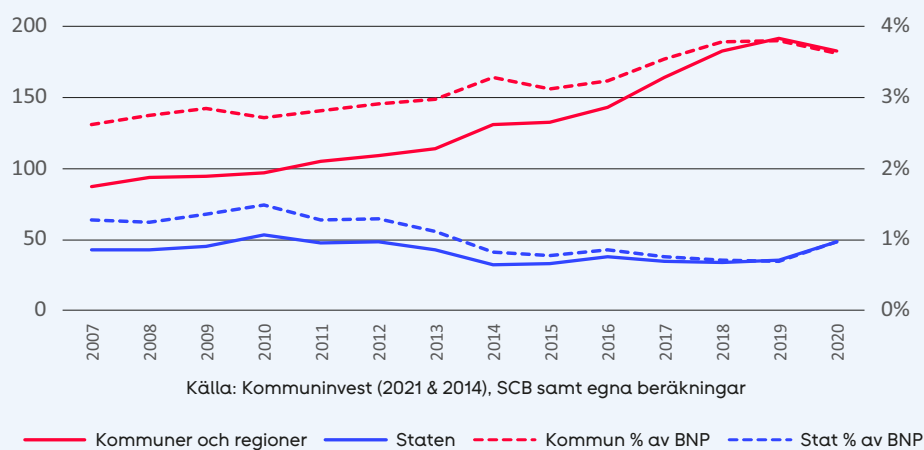
Kommunerna driver de offentliga investeringarna

Den kommunala investeringsnivån har varit hög, den drivs av demografiska faktorer, som att befolkningen ökar kraftigt bland yngre och äldre. Till exempel anger Johansson med flera (2018) att beståndet av skolor och förskolor behövde öka med 10 procent på tre år.

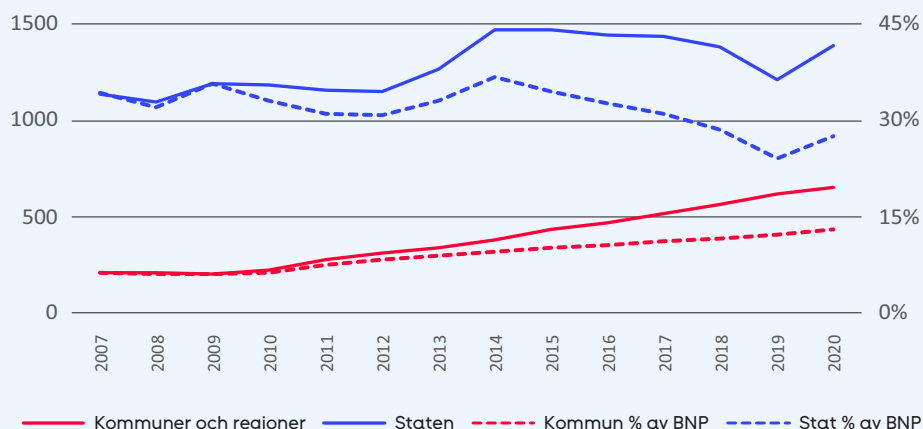
Ett annat exempel är åtgärder för att hantera bristen på bostäder. Åtgärderna kräver omfattande investeringar i nya bostäder, men även i infrastruktur. Till detta kommer det numera omfattande behovet av att byta ut och renovera befintliga system. Sverige byggde ett mycket stort antal bostäder, med tillhörande infrastruktur och samhällsfastigheter under 60- och 70-talen. Den tidens investeringar började under 2010-talet att ge eko i form av stora renoveringsbehov (Johansson med flera, 2018 samt Bengtsson, 2022).

I figur sex och sju används Maastrichtskulden som mått på statens och kommunernas (och regionernas skuldsättning), uppdelad efter skuldtagare.

Figur 6. Nyinvesteringar Mkr och andel av BNP, stat, kommuner och regioner (inkl bolag). Källa: SCB, ESV



Figur 7. Maastrichtskuld, Mkr och andel av BNP, stat och kommuners del. Källa: SCB



Den statliga investeringsvolymen föll under hela 2010-talet. Från omkring 1,5 procent av BNP till 0,7 procent. Samtidigt steg de kommunala investeringarna från omkring 2,8 till 3,8 procent av BNP. En offentlig investeringsvolym på 4,5 procent av BNP är ungefär samma nivå som toppnivån som rådde i Sverige år 1967–1972. Men de kommunala investeringarna under 2010-talet som helhet, översteg de nivåer som rådde under miljonprogramsåren (PROP. 2013/14:100).

Den låga statliga investeringsvolymen i kombination med återbetalning av statsskuld och tillväxt i BNP har lett till att statsskulden under perioden fortsatte att sjunka kraftigt (en trend som pågått sedan mitten av 90-talet). Den statliga delen av statsskulden sjönk från 33 procent 2010 till 24 procent 2019.

Den allt lägre statliga delen av statsskulden är en följd av ett återhållsamt finanspolitiskt ramverk som har styrt de statliga utgifterna sedan 1990-talet. Ramverket består av lagar och praxis där de viktigaste rör de budgetpolitiska målen. Målen sammanfattas som: överskott i statsfinanserna, skuldankare och utgiftstak (samt en kommunal ekonomi i balans) (Regeringen, 2022).

Även om ramverket ställer krav på att kommunerna är ekonomiskt återhållsamma så är det staten som till sist ansvarar för att den totala offentliga skuldsättningen minskar. När kommunerna gör omfattande investeringar innebär det i sin tur att staten måste kompensera med att öka sitt sparande för att nå överskottsmålet (Värja, 2019).

Kommunala skulldregler och kreditregim

Rapporten *Allmännyttan säljs ut – men till vilken nytta?* (Synnelius, 2020) går igenom de kommunala investeringarna under 2000-talet och hur de interagerar med kommunala skuldsättningsmål, statens budgetmål och kreditvärderingar. Rapporten presenterar ett omfattande material från företrädare från kommuner, SKR och Kommuninvest. Rapporten innehåller även en genomgång av de svenska kommunernas finansiella ställning och mål.

Rapporten prognostiserar en fortsatt hög kommunal investeringsnivå, driven av demografi och utbyte/renovering av befintliga anläggningar. Det innebär fortsatt ökande kommunala skuldnivåer, något som ofta krockar med kommunernas skuldsättningsmål.

Formellt finns inget skuldsättningsmål för kommunerna. Det är i stället upp till kommunerna att bedöma hur hög skuldsättningen bör vara i kommunkoncernen för att inte äventyra det ekonomiska utrymmet för kommande generationer.

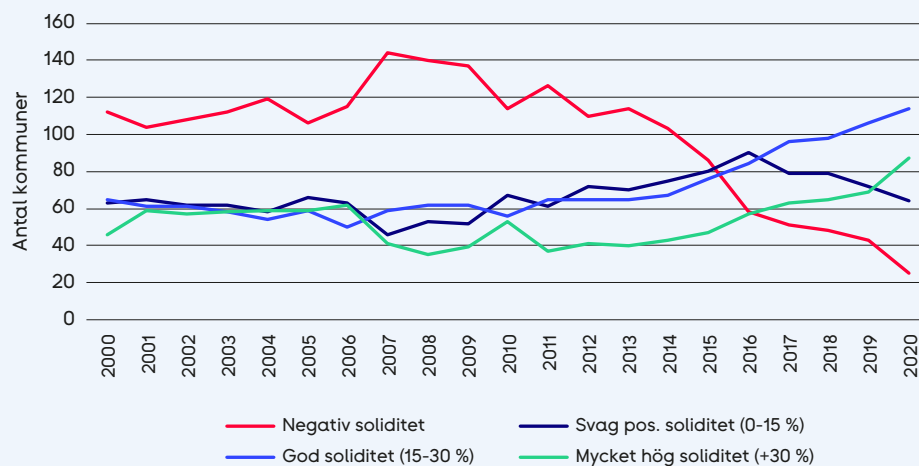
I praktiken har kommunerna själva formulerat skuldsättningsmål. Mål som är beroende av en rad faktorer som:

- hot om en lägre kreditrating,
- prognoser om skattetillväxt
- investeringsbehov
- medborgarnas inställning till kommunens skuldsättning

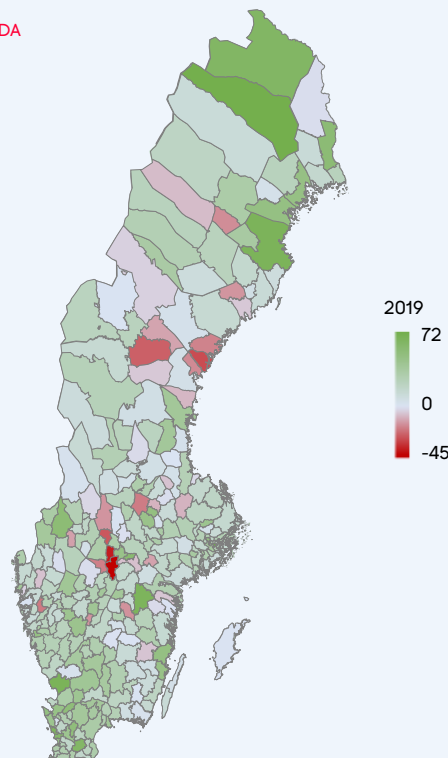
Utifrån bedömningen av den typen av faktorer formuleras därefter vanligen finansiella mål om bland annat *soliditet*, *självfinansieringsgrad* och *resultat*.

Soliditeten visar andelen av kommunens tillgångar som inte är belånade i relation till tillgångarnas totala värde, alltså hur stor del av värdet som är eget kapital. Det finns ingen generell tolkning av vad som är en bra nivå för soliditeten. Men vanligen tolkas högre som bättre eftersom kommunens skuldsättning och räntekostnader är lägre då. Synnelius (2020) finner stora skillnader i soliditet och mål för den mellan kommuner. Till exempel har Stockholm 30 procent som mål, medan Göteborg har 15 procent.

Figur 8. Antal kommuner efter soliditet. Källa: KOLADA



Figur 9. Soliditet per kommun, 2019. Källa: KOLADA



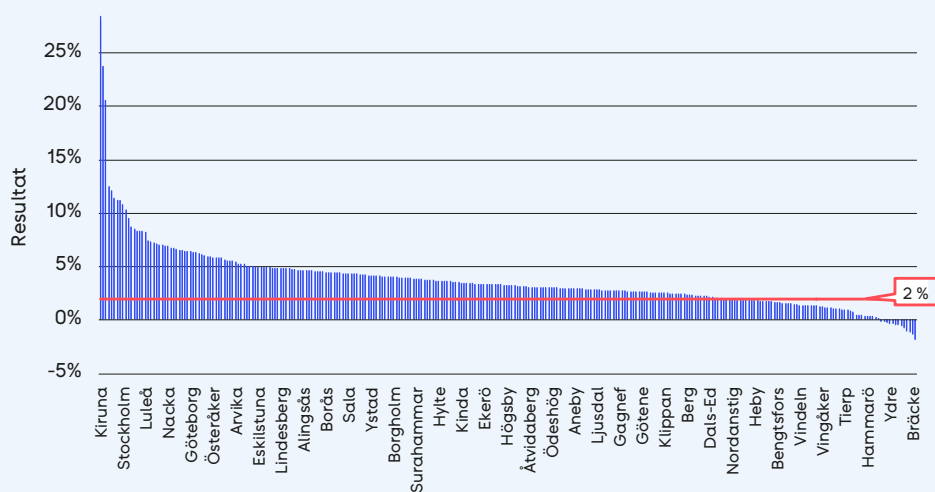
Antalet kommuner med negativ soliditet minskade under hela 2010-talet efter att ha varit som flest år 2007 (144) minskade antalet till 43 kommuner år 2019. Samtidigt ökade antalet kommuner med hög soliditet, särskilt mot senare hälften av 2010-talet.

Lägst soliditet 2019 hade Laxå med -45,1 procent medan Lidingö hade högst med 71,6 procent.

Självfinansieringsgraden anger hur stor del av kommunens nya investeringar som finansieras med eget kapital (samt avskrivningar). Självfinansieringsgraden är ett mer kortsiktigt mått eftersom det kan skilja kraftigt från ett år till ett annat. Det är även möjligt att ha minskad självfinansieringsgrad samtidigt som soliditeten ökar om till exempel de befintliga fastighetsvärdena ökar snabbt.

Resultatet anger hur kommunens löpande ekonomi har utvecklats under året, och huruvida kommunen går med ett över- eller underskott. 12 § kap 11 (Kommunallag, 2017:725) definierar balanskravet för kommunerna. En vedertagen praxis har vuxit fram om att kommuner bör eftersträva ett överskott om två procent av skatter och generella statsbidrag. Många kommuner anger just två procent som ett finansiellt mål, även om exempelvis Uppsala anger fyra och Örebro anger en procent (Synnelius, 2020).

Figur 10. Kommuner efter genomsnittligt resultat 2010-2019, hela kommunkoncernen. Källa: SCB



Under hela 2010-talet har 224 kommuner haft ett genomsnittligt överskott på mer än två procent av skatter och generella statsbidrag, 66 kommuner har inte klarat det medan 13 kommuner hade ett genomsnittligt underskott för 2010-talet som helhet.

Kommunernas finansiella resultat har förbättrats under 2010-talet. Men ett bättre finansiellt resultat är inte detsamma som en förbättrad situation för kommunen som helhet och dess invånare.

Soliditet, självfinansieringsgrad och resultat är alla ekonomiska faktorer som blir "starkare" om kommunen säljer fastigheter som den äger, eller avstår från att göra nödvändiga investeringar. Ett allt för snävt fokus på kortsiktiga finansiella mål kan därför skada kommunen och dess invånare på sikt och leda till minskad generell välfärd.

I skriften *Äga eller hyra verksamhetslokaler* (SKR, 2019) diskuteras när och om kommuner själva bör äga sina verksamhetslokaler eller hyra dem. Enkelt beskrivet är huvudrekommendationen att kommunen bör äga lokaler som den tänker sig bedriva verksamhet i under längre tid. Att sälja och i stället hyra samma lokal är i det långa loppet mer kostsamt även om försäljningen förbättrar resultatet på kort sikt. SKR uppmanar i skriften kommuner att upprätta långsiktiga strategier för behovet av till exempel verksamhetslokaler. Samt ange skäl till att kommunen väljer att hyra eller äga olika typer av fastigheter eller verksamheter både på kort och lång sikt.

Synnelius konstaterar att 2010-talets stora investeringsbehov har drivit på de interna kraven på kommunerna att sälja delar av sina fastighetsbestånd. Samt att de finansiella målen sällan är definierade på ett öppet och transparent sätt. Till exempel identifieras en, till synes, överdriven rädsla för marginella förändringar av kommunernas kreditrating. Försämrade betyg från kreditratingbolagen kopplas till risken för ohållbart högre räntekostnader, trots att sådana inte kan identifieras hos liknande kommuner med något lägre kreditrating.

Utvecklingen med stora investeringsbehov och ökad kommunal skuldsättning kan ha bidragit till att kreditvärderingarna, och de institut som gör dem, har blivit viktigare för kommunerna under 2010-talet. Huruvida någon sådan trend finns är emellertid osäkert då det saknas forskning på området.

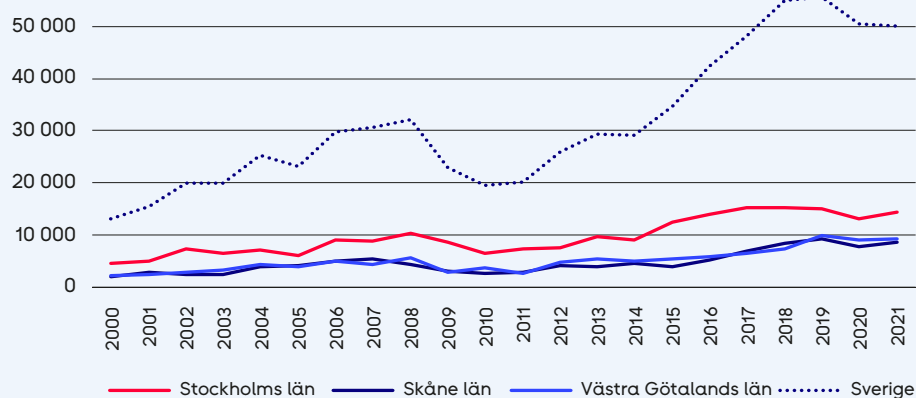


2. Färre bostäder och minskad allmännytta

Sverige gick in i 2010-talet med en allvarlig bostadsbrist (Boverket, 2010), som förvärrades under större delen av perioden, särskilt i landets tillväxtområden.

Den låga räntan samverkade med befolkningsökningen och underlättade för kommuner och byggaktörer att genomföra projekt till priser som marknaden kunde efterfråga. Bristen på bostäder bidrog även till politiska beslut på nationell och lokal nivå för att öka bostadsbyggandet. Resultatet blev att nyproduktionen ökade under hela 2010-talet (ej 2014).

Figur 11. Nybyggda bostäder. Källa: SCB



Totalt färdigställdes det 360 000 bostäder under hela 2010-talet, vilket är 130 000 fler än under de föregående tio åren. Men trots den mycket höga byggtakten så förvärrades bostadsbristen under perioden.

Tillgången på bostäder hänger intimt samman med befolkningstillväxten. SCB:s data över befolkningsutvecklingen och bostadsbyggandet visar att tillgången på bostäder ökat i 13 län, ofta till följd av låg eller negativ befolkningstillväxt, som i exempelvis Norrbotten. I åtta län har tillgången minskat, i de flesta fall har minskningen varit marginell. Men i regionerna omkring våra största städer, Stockholm, Göteborg och Malmö har minskningen varit allvarlig.

Bristen uppgår till 200 000 saknade bostäder

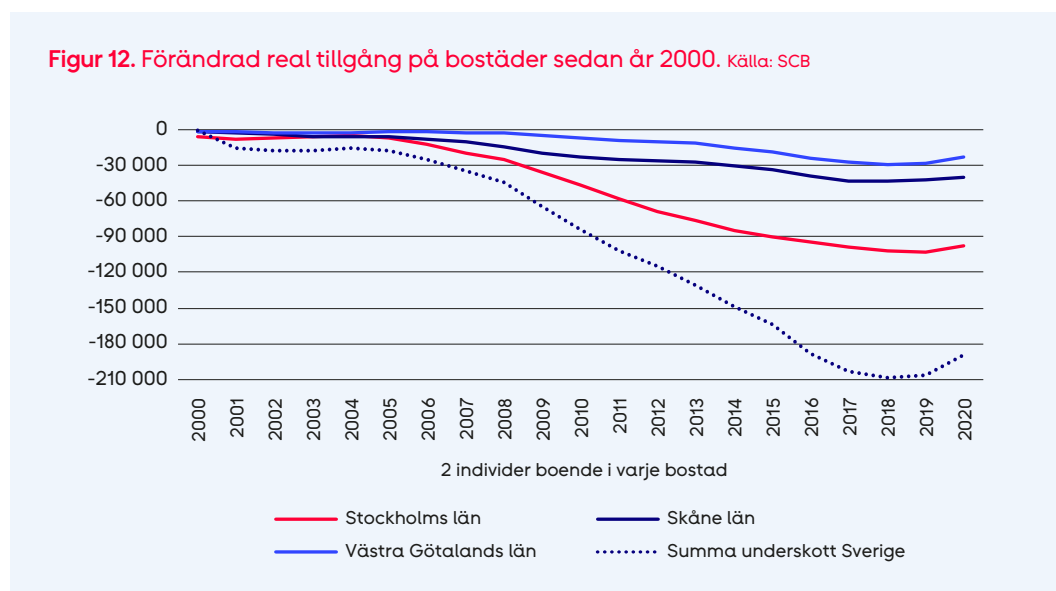
Med två antaganden går det att uppskatta hur tillgången på bostäder har utvecklats mot befolkningen över tid. Det ena är att vi antar att det rådde balans mellan bostäder och befolkning år 2000. Det andra är att vi antar att varje ny bostad är tänkt för i genomsnitt två individer.¹

¹ I Sverige bor det i genomsnitt 2,05 individer i varje bostad (10 452 326 individer / 5 096 007 bostäder = 2,05).

Tillgången på bostäder kan mätas på olika nivåer. Logiken i att mäta den per län är att människor kan förväntas kunna anpassa sin bostadsort inom länet och fortfarande vara i kontakt med samma nätverk och arbetsmarknad som tidigare. Huruvida det stämmer i praktiken varierar stort mellan olika orter, därtill fattas tillstånd om nybyggnation på kommunal nivå, varför det finns goda skäl till att mäta bristen på den nivån med.

På nationell nivå fungerar det inte att summera befolkningsökningen och nybyggnationen som helhet och räkna ut under/överskottet på nya bostäder. I praktiken skulle då ett överskott i Norrbotten kunna kvitta ett underskott i Stockholm. Slutsatsen skulle då kunna bli att vi inte har någon växande brist på bostäder trots att majoriteten av befolkningen skulle uppfatta bristen som akut i deras region. I stället summeras därför bristen på nationell nivå bäst genom summan av underskott på bostäder i de län som har ett underskott.

Figur 12 visar utvecklingen för tillgången på bostäder i landets mest folkrika län och den summerade bristen i hela landet från år 2000.



Balansen i utbud och behov bibehölls relativt väl under 00-talet. Men från omkring 2008 började bristen på bostäder förvärras varje år fram till 2019, då en viss förbättring skedde.

Jämfört med vad som hade behövt byggas, så var Sverige totalt sett 100 000 bostäder fattigare när 2010-talet tog slut jämfört med när det inleddes, trots att det under samma tid byggdes totalt 360 000 bostäder.

Jämfört med år 2000 saknades det i stället 206 000 bostäder när 2020-talet började för landet som helhet. Det motsvarar bostäder för ungefär 412 000 invånare, eller alla som bor i hela Uppsala län.

I Stockholm saknades det 103 000 bostäder för ungefär 206 000 invånare. Det är lika många som bor i Södertälje, Solna och Ekerö sammanlagt. Eller hela Södermalm och Kungsholmen tillsammans.

I Skåne summerades bristen till 42 000 bostäder, vilket motsvarar bostäder för 84 000 invånare. Det är detsamma som halva Helsingborg eller hela Malmös södra och västra innerstaden tillsammans.

I Västra Götaland saknas 28 000 bostäder. Det motsvarar hela Trollhättans kommun eller delarna Majorna-Stigberget-Masthugget och Askim-Hovås i Göteborg.

Tabell 2. Saknade bostäder, för antal invånare. Förändring år 2000–2019. Källa: SCB

	Saknade bostäder	Invånare i behov av bostad	Motsvarar delarna	Motsvarar kommunerna
Stockholms län	103 000	206 000	Södermalm + Kungsholmen	Södertälje + Solna + Ekerö
Skåne län	42 000	84 000	Södra innerstaden + Västra innerstaden	Halva Helsingborg
Västra Götalands län	28 000	56 000	Majorna-Stigberget-Masthugget + Askim-Hovås	Trollhättan
Hela landet	206 000	412 000	Uppsala län	Malmö

Källor: DN (2023), Göteborg stad, Malmö stad, SCB.

Under 2000-talet och särskilt under 2010-talet har befolkningen ökat mycket i södra och mellersta Sverige, på några få ställen har bostadsbyggandet kunnat hålla jämn takt med befolkningsutvecklingen.

Men så har det inte varit i landet som helhet och särskilt inte tillväxtområdena. Avsaknaden av en nationell politik för bostadsförsörjningen, obefintliga krav på kommuner i tillväxtområden att planera för den ökande befolkningen och oviljan från staten att dela kostnaderna för bostadsbyggandet, har gett dyra och allt för få bostäder.

Vilka som bygger: Medelklasskommuner i medelklassområden

För att bygga behövs först och främst en tillräcklig ekonomisk efterfrågan på bostäder. Med offentliga stöd, eller låga räntor kan gränsen för när det är ekonomiskt möjligt att bygga förflyttas. Men det räcker inte, det måste därtill finnas en politisk vilja i kommunen att bygga.

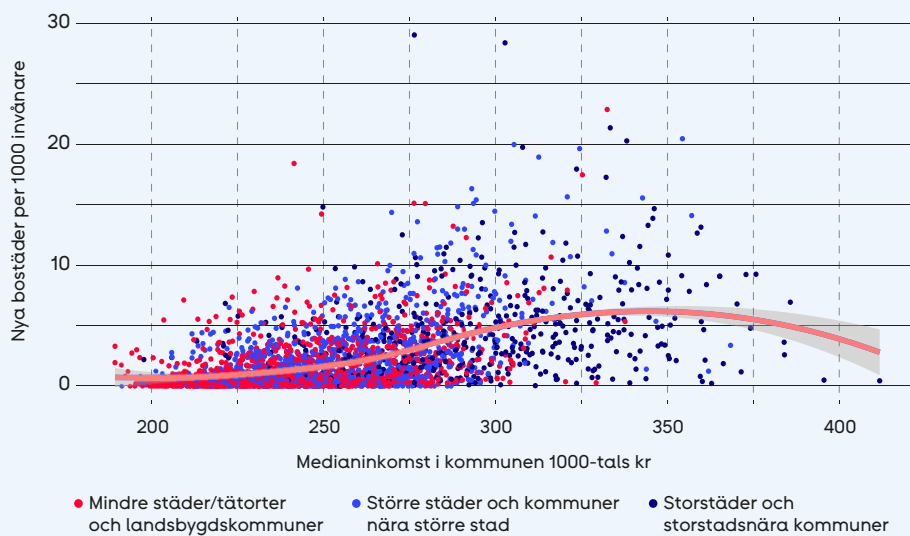
Ett sätt att illustrera den politiska viljan och de ekonomiska förutsättningarna att bygga bostäder görs i figurerna 13 och 14. I figur 13 får varje svensk kommun en punkt för varje år under hela 2010-talet. I figur 14 får varje kommun en punkt för summan av all nyproduktion under hela 2010-talet. Y-axeln anger hur många bostäder som byggdes i kommunen det året och x-axeln anger kommunens medianinkomst för den vuxna befolkningen år 2015.

Kommunerna har delats in i olika färger efter SKR:s kommungruppsindelning (2017):

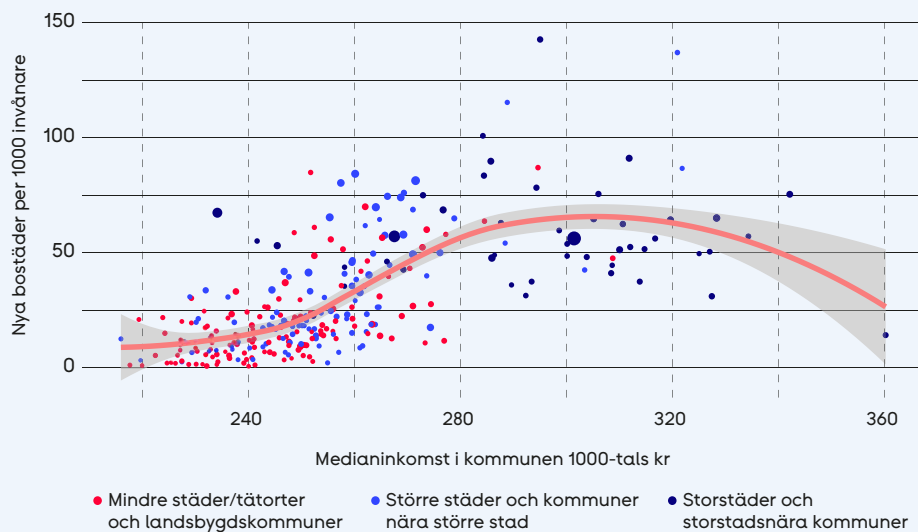
- Storstäder och storstadsnära kommuner
- Större städer och kommuner nära större stad
- Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner

Den röda trendlinjen anger ett villkorligt eller löpande medelvärde (conditional mean) för punkterna i figuren.

Figur 13. Nya bostäder per 1 000 invånare efter medianinkomst år 2015.
En punkt per kommun och år. Källa: SCB



Figur 14. Summa av nya bostäder per 1 000 invånare (2010-2019) efter medianinkomst år 2015.
En punkt per kommun, storlek efter befolkning. Källa: SCB

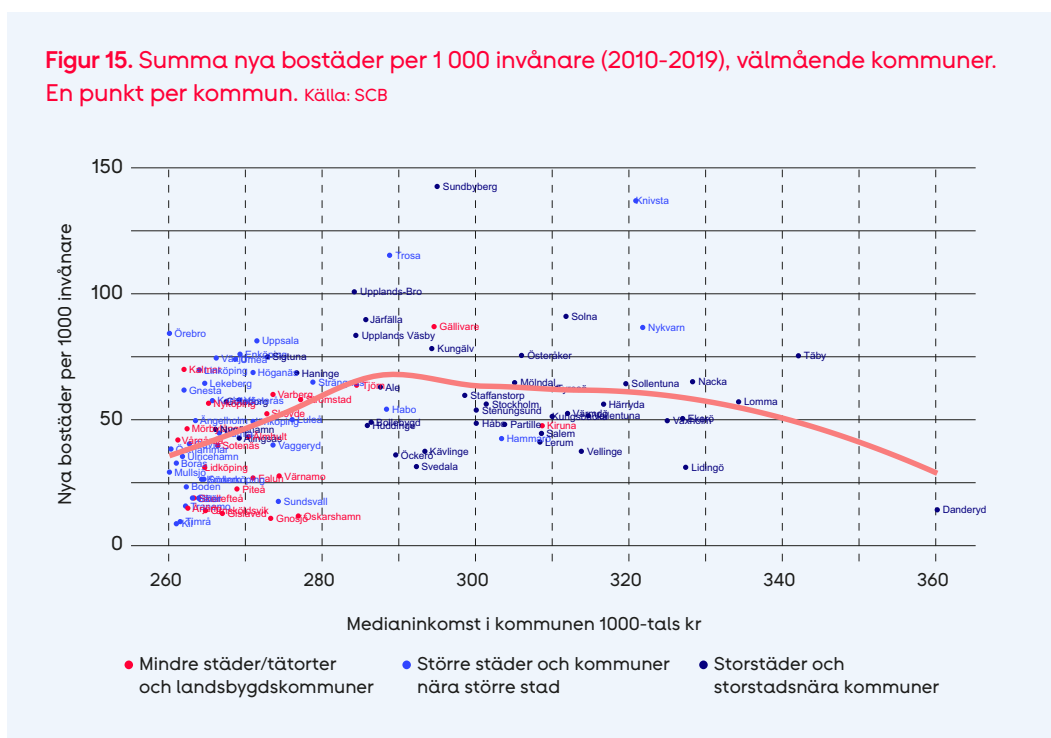


Figurerna visar att kommunerna grovt kan delas in i tre kategorier:

1. Låginkomstkommuner där den ekonomiska efterfrågan på bostäder är låg, ofta glesbygdskommuner. Upp till cirka 250 000 kronor i medianinkomst.
2. Medelinkomstkommuner där ekonomin är tillräcklig för att bygga och variationen i nybyggnation är stor. Medianinkomsten i gruppen är cirka 260 000 till 350 000 kronor.
3. Höginkomstkommuner i och nära de största städerna. Där är ekonomin mycket god och fullt tillräcklig för att bygga mycket. Men nyproduktionen är ändå låg. Gruppen har medianinkomster över 320 000 kronor.

Medianinkomst i kommunen ska tolkas som en grov indikation på möjligheten att hitta köpare och hyresgäster som kan och vill betala vad nyproduktionen kostar. Resultatet från figurerna 13 och 14 tyder på att det går att bygga mycket när medianinkomsten överstiger 260 000 kronor per år.

Figur 15 visar sådana kommuner, med namn, uppdelade på samma sätt som ovan.



Nybyggnationen i kommunerna ökade med inkomsten i kommunen upp till en medianinkomst (år 2015) på omkring 280 000 kr per år. Vilket var strax över det nationella genomsnittet på 266 000 kr samma år. Därefter tenderade byggtakten att plana ut för att sedan börja minska bland kommuner där medianinkomster översteg 320 000 kronor.

Danderyd blir i den här sammanställningen värst av alla kommuner, medan Sundbyberg blir den bästa på att bygga bostäder. Kommunerna avviker båda från den generella trenden men kan ändå sägas fånga skillnaden i hur kommunerna förhåller sig till nyproduktion och inkomster.

Enkelt går det att sammanfatta som att medelinkomstkommunerna vill och kan bygga mycket bostäder, medan höginkomstkommunerna kan, men vill inte bygga. Rika kommuner tenderar att skydda sin befolkning mot utökad exploatering i närområdet.

Samma fenomen kan observeras inom kommunerna där de minst och de mest välbärgade kommundelarna bebyggs mindre än mellandelarna. Detta observeras genom att använda SCB:s *Demografiska Statistikområden*, DeSo.

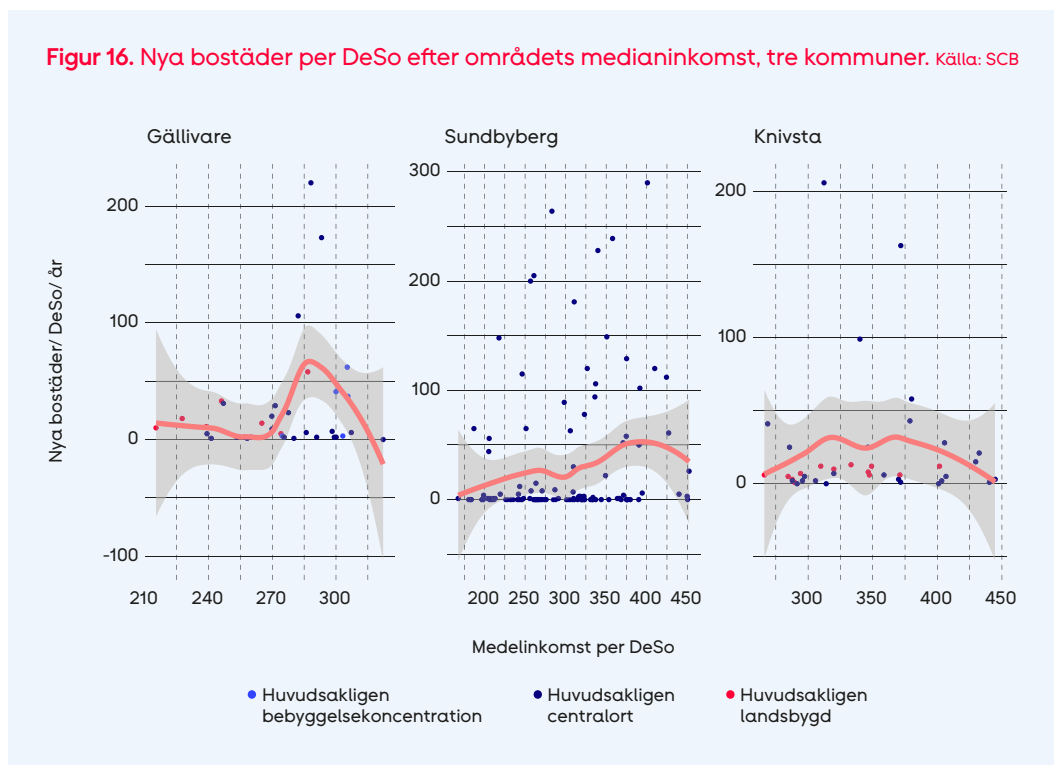
SCB redovisar data för bland annat bostadsbestånd (från lägenhetsregistret) och befolkning via 5 984 DeSo-områden. Via deras registernummer kan områdena kopplas till de kommuner och regioner de befinner sig i. Därtill delas områden upp i tre kategorier efter graden av bebyggelse.

1. Huvudsakligen landsbygd
2. Huvudsakligen bebyggelsekoncentration
3. Huvudsakligen centralort

Statistiken redovisas öppet, men en tilläggsbeställning har gjorts för bostadsbeståndet 2012–2014. Områdesuppdelningen och kategoriseringen av dem gör det möjligt att visa var ökningen av beståndet sker lokalt.

Metoden har vissa problem, lägenhetsregistret är inte heltäckande eller fullständigt uppdaterat. Det gör att den årliga ökningen avviker marginellt från nyproduktionen, men för åren 2014 och 2016 är avvikelserna mer betydande. Då tillfördes ett större antal äldre byggnader till registret, därför exkluderas dessa år ur analysen. Problemet beskrivs närmare i Bilaga 1, för en full genomgång, se SCB (2023).

Figur 16 visar 2013, 2015, 2017 och 2018 års summerade tillskott av bostäder efter typ av DeSo-område och områdets medianinkomst för tre kommuner som alla byggde mycket under 2010-talet: Gällivare, Sundbyberg och Knivsta.

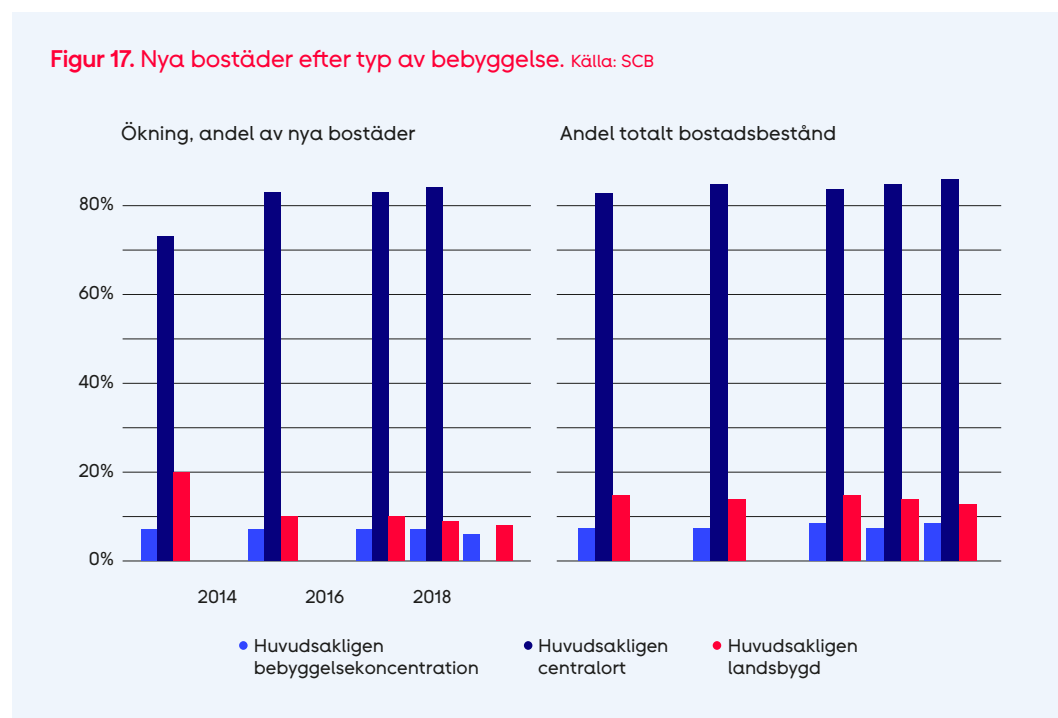


För Gällivare och Knivsta är det tydligt att tillskottet av bostäder främst har skett i DeSo-områden med medelklasstruktur. Trenden pekar alltså på samma beteende som på nationell nivå där det är svårt att bygga i områden med låga snittinkomster medan den saknas politisk vilja att bygga i områden med de högsta inkomsterna. Sundbyberg avviker något då nyproduktionen är spridd, även om en viss nedgång syns i de rikaste områdena även där.

Vad och var? Tätt, tajt och varierat

Förtätning var det normala under 2010-talet, DeSo-områdena gör det möjligt att dela upp ökningen av beståndet efter vilken typ av område som ökningen har skett i. Notera att typen av bebyggelse registrerades 2018, vilket betyder att området kan ha varit obebyggt, eller till exempel ett industriområde 2013. Det som byggdes var emellertid det som området senare kom att registreras som.

Figur 17 visar hur stor andel av ökningen som skett i respektive kategori av DeSo-område. Samt hur stor del av det totala beståndet som fanns i ett sådant område.



Tillväxten av bostäder (bostadsbyggande) uppskattas ha varit mycket högre och växande i centralorter jämfört med andra områden. 2014 tillkom 73 procent av tillskottet av bostäder i centralorter, medan 20 procent skedde i landsbygd. 2019 hade andelen vuxit till 86 procent i centralorterna och minskat till 8 procent i landsbygd.

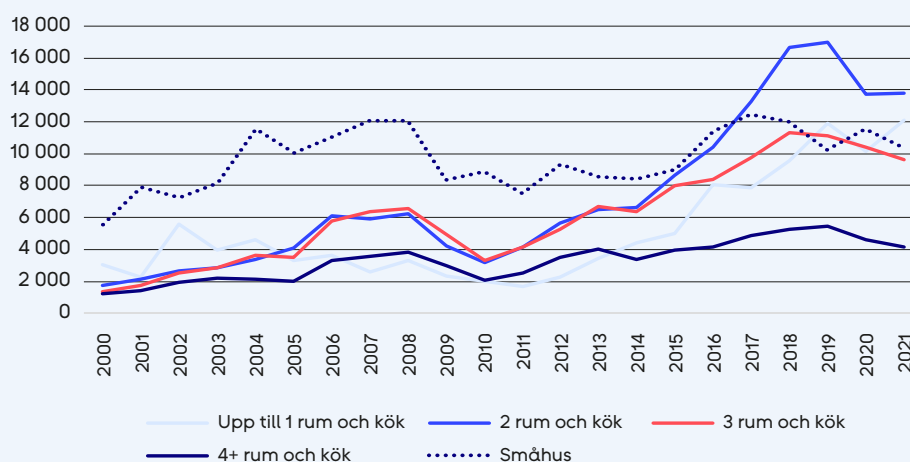
Jämfört med beståndet som helhet framstår skillnaden som mer rimlig. Omkring 80 procent av alla bostäder finns inom landets centralorter, även om andelen växte något under 2010-talet. Här bör det dock noteras att den ovan nämnda felregistreringen av bostäder påverkar den totala stocken. Förändringarna som inte härrör ur de valda åren bör därför tolkas försiktigt.

Störst skillnad syns för landsbygden där nyproduktionen kontinuerligt har understigit landsbygdens andel av bostadsbeståndet. För mellankategorin (huvudsakligen bebyggelsekoncentration) har andelen varit stabil både för nyproduktion och andelen av den totala stocken av bostäder..

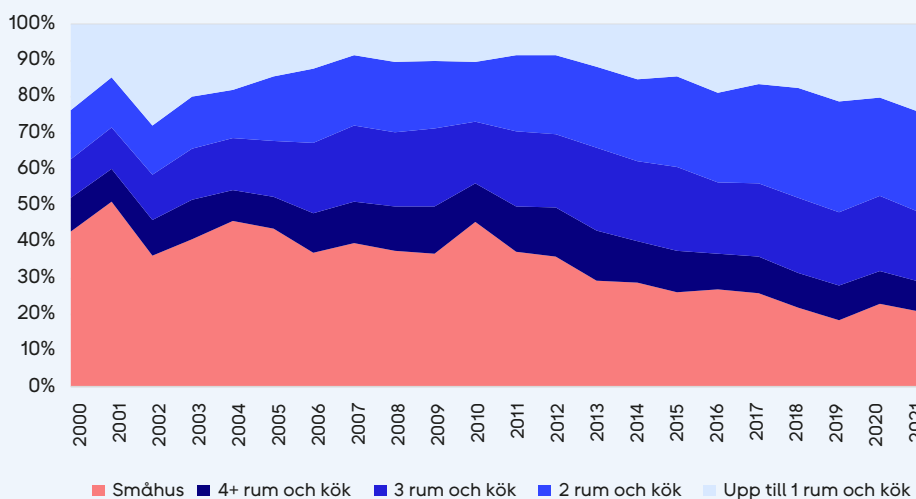
Exakt hur husen har sett ut, om det rör sig om mer eller mindre nya områden eller förtätning av befintliga områden går inte att läsa ut av tillgängliga data. Däremot är det tydligt att det som har byggts i stor utsträckning har varit stadsstruktur.

Framför allt var det nybyggnation av små lägenheter i flerfamiljshus som ökade under 2010-talet. Småhus och stora lägenheter fortsatte att byggas i ungefär samma utsträckning som under hela 2000-talet även om en viss ökning kan noteras mot slutet av 10-talet.

Figur 18. Nybyggda bostäder efter storlek och typ. Källa: SCB



Figur 19. Nybyggda bostäder efter storlek och typ. Källa: SCB



Summerat över hela perioden 2010–2019 så byggdes det:

- 56 000 små lägenheter, upp till och med ett rum och kök.
- 92 000 medelstora lägenheter med två rum och kök.
- 74 000 medelstora lägenheter med tre rum och kök.
- 39 000 stora lägenheter med fyra eller fler rum och kök.
- 98 000 småhus.

Estetiskt och tekniskt så har 2010-talet en viss egen stil, något som går igenom i boken *Så byggdes husen 1880–2020* (Björk med flera, 2021). Där beskrivs 2010-talets trender i byggnation. Det yttre, estetiska beskrivs som präglad av stor variation och personlighet. Fasader och färgval har varierat stort jämfört med tidigare, det har även blivit vanligt med variationer i fasad och yttre takhöjd på ett och samma hus. När det kommer till tekniska lösningar så beskrivs det som att inga genombrytande förändringar har skett under just 10-talet. Även om trä och solpaneler har blivit vanligare inslag.

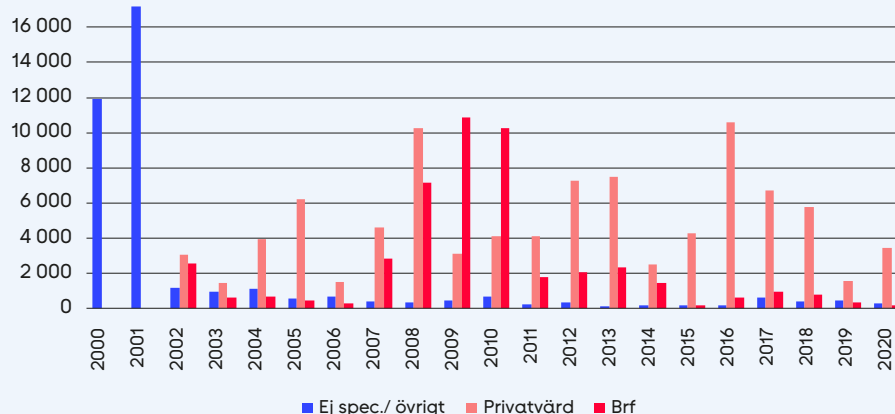
2000-talet som helhet präglas av tät bebyggelse av flerfamiljshus, med ett växande inslag av trästommar. Tidens fokus på förtätning, med tillhörande kostsamma markarbeten i form av till exempel överdäckning och marksanering har drivit på utvecklingen mot höga hus med små innergårdar. Som exempel lyfts norra Hagastaden i Stockholm.

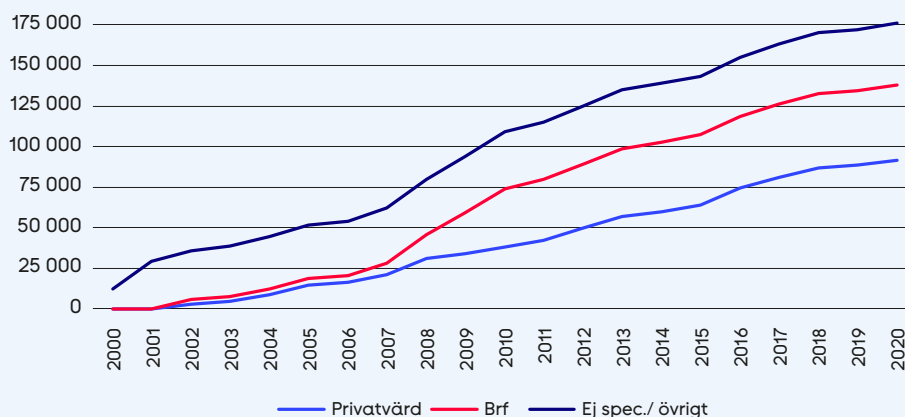
Ägarstrukturen på hyresmarknaden: Kommunerna säljer sina bestånd

Boverket skickar varje år ut *Bostadsmarknadsenkäten*, ett förfrågningsformulär till landets kommuner där ett antal frågor ställs, främst om kommunens bostadspolitik. Bland annat frågar Boverket hur många kommunala bostäder som såldes förra året.

Nedan redovisas summeringar av dessa efter köpare av bostäderna.

Figur 20. Antal sålda allmännyttiga bostäder efter köpare. Källa: Boverket



Figur 21. Ackumulerad utförsäljning av allmännyttiga bostäder efter köpare. Källa: Boverket

Sedan 2002 finns försäljningarna uppdelade efter om köparen var en bostadsrättsförening eller en privat hyresvärd. Vissa år ingår flera kategorier, nedan summeras mindre vanliga kategorier i posten Ej. Spec./övrigt. I vissa fall har kommunen sålt bostäder internt inom koncernen. Till exempel i syfte att förändra sammansättningen i olika bolag eller för att lägga ner ett bolag och samla bostäder från flera bolag i ett enda. Sådana försäljningar har räknats bort här.

Tre toppar i försäljning kan noteras under 2000-talet. Den första är 2000–2001, från perioden saknas uppgift om köpare, även om en stor del sannolikt var bostadsrättsföreningar. Bara i Stockholms kommun ombildades åren 2000 och 2001 totalt 9 000 allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter (se DN, 2002). Den andra är åren under finanskrisen 2008–2010 och den tredje toppen är 2016–2018.

Fram till 2010 var bostadsrättsföreningar vanligast som köpare, särskilt under de sista åren. Därefter dominerade privatvårdar som köpare av kommunala lägenheter.

Under hela 2010-talet såldes totalt 78 700 kommunala lägenheter. 20 700 av dessa såldes till en bostadsrättsförening (ombildning) medan 54 300 såldes till privata vårdar.

För 2000-talet som helhet uppgick den totala försäljningen till 173 000 kommunala bostäder. Varav 46 000 med säkerhet kan sägas vara köpta av en bostadsrättsförening och 88 400 av privata vårdar. 38 000 saknar uppgift om köpare (eller tillhör övriga kategorier).

Tabell 3. Sålda kommunala bostäder 2000–2019.

	2000–2009	2010–2019	Totalt 2000–2019
Totalt antal sålda bostäder	94 088	78 665	172 749
Varav kända köpare: Brf	25 328	20 681	46 009
Varav kända köpare: privatvård	34 112	54 273	88 385
Köpare: Övrigt/ospecificerat	34 663	3 237	37 900

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten.

Not: Underlaget är enkätbaserat och lider av marginella fel i inrapportering. Summan av sålda bostäder avviker därför marginellt från summan efter köpare för vissa kommuner och år.

Störst antal allmännyttiga lägenheter har Stockholms kommun sålt. Under hela 2000-talet sålde huvudstaden totalt 52 300. Den näst största säljaren är Huddinge, med 4 900 sålda allmännyttiga bostäder.

Som andel var dock Lomma, Staffanstorps och Lidingö värst då kommunerna sålde hela sina bostadsbestånd under 2000-talet (se Hem&Hyra, 2009, Fastighetsvärlden 2012). Därmed är det totalt 14 kommuner som helt saknar kommunala allmännyttiga bostäder.² Borgholm har dock startat ett bostadsbolag som planerar att bygga och äga allmännyttiga bostäder (Ölandsbladet, 2021).

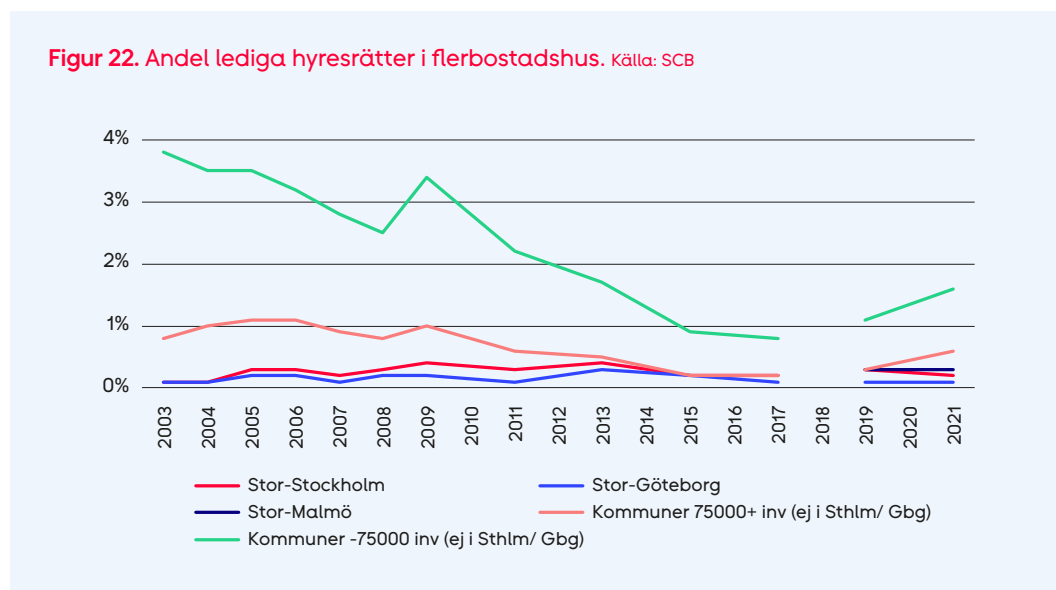
Utfall: Extremt få lediga lägenheter

Andel lediga lägenheter, vakanser, är ett sätt att påvisa hur den generella tillgången på bostäder ser ut i ett bestånd. Idealt skulle det alltid finnas en viss vakans, för att hushåll som vill och har råd alltid ska kunna hitta en hyreslägenhet att bo i. Det bygger på att hyresvärden kan kompenseras för vakansen, via de lägenheter som hyrs ut. Blir vakansen för hög så riskeras i stället förfall och rivningar.

Vad som är en normal eller acceptabel vakansgrad skiljer mellan olika tider, platser och branscher. På kontorsmarknaden kan till exempel både fem och tio procent ses som helt normal vakansgrad (Fastighetsvärlden, 2022 och Fastighetsnytt, 2021). Bostäder har normalt en mycket lägre vakansgrad.

I praktiken styrs vakanserna av tillgång och hyrorna på bostäderna och den generella efterfrågan på dem. Därför är det naturligt att vakansen är högre på marknader där efterfrågan och behovet av bostäder är lägre.

Figur 22 visar data över andelen lediga lägenheter, vakanser, bland hyresrätter. Serien bryts 2017 då Stor-Malmö blir uppdelat som en egen region. Speciallägenheter som service-, personal- och studentbostäder är exkluderade.



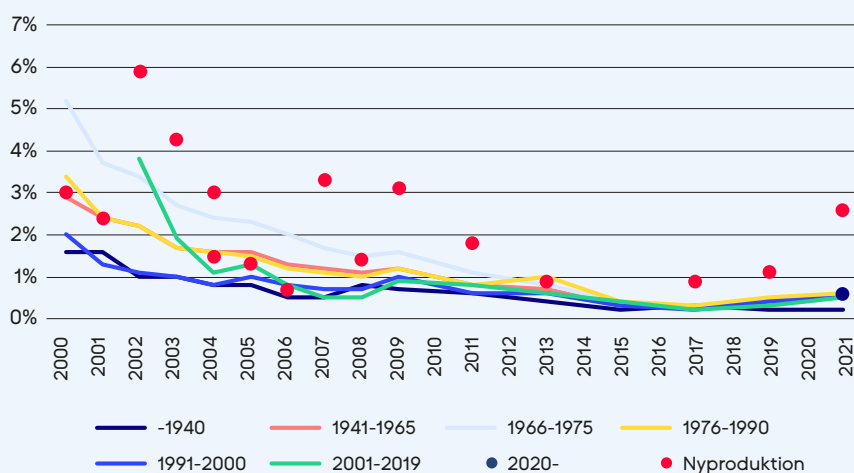
² Grästorps, Valdemarsvik, Nacka, Danderyd, Borgholm, Hjo, Lomma, Markaryd, Salem, Staffanstorps, Täby, Vaxholm, Åtvidaberg och Lidingö.

Andelen lediga lägenheter minskade i stora delar av landet fram till mitten av 2010-talet, som sannolikt kan tolkas som den nationella bostadsbristens värsta tid. I hela landet var det då mycket låga vakansnivåer, även i små kommuner utanför storstadsområdena.

Sedan 2017 har tillgången på bostäder förbättrats, vilket även har lett till en något högre andel lediga lägenheter. Det är troligt att andelen lediga lägenheter är en effekt av den högre nyproduktionstakten av framför allt hyresrätter under 2010-talet.

Från SCB har data beställts över allmännyttans andel lediga lägenheter 2000–2021, uppdelat efter året som lägenheten byggdes. Serierna har sammanställts så att nyproduktionen separeras för varje år för att sedan ingå i sin årsserie. År 2007 består därför serien 2001–2019 av allt som hade byggts till och med 2006, medan nyproduktionen samma år redovisas som punkten i serien Nyproduktion samma år.

Figur 23. Lediga lägenheter (färdiga för uthyrning) efter färdigställandeår. Allmännyttan. År 2000–2021. Källa: SCB



Trenden med fallande andel lediga lägenheter är densamma som ovan. Tydligt är även hur nyproduktionen trendmässigt har högre andel lediga lägenheter än det övriga beståndet. Skillnaden är naturlig då vissa av de nya lägenheterna inte har hunnit hyras ut samt att de vanligen är väsentligt dyrare än övriga beståndet.

Efter 2017 kan en tendens till högre andel lediga lägenheter noteras, särskilt inom nyproduktionen, även om andelen fortfarande är låg jämfört med tidigare år.

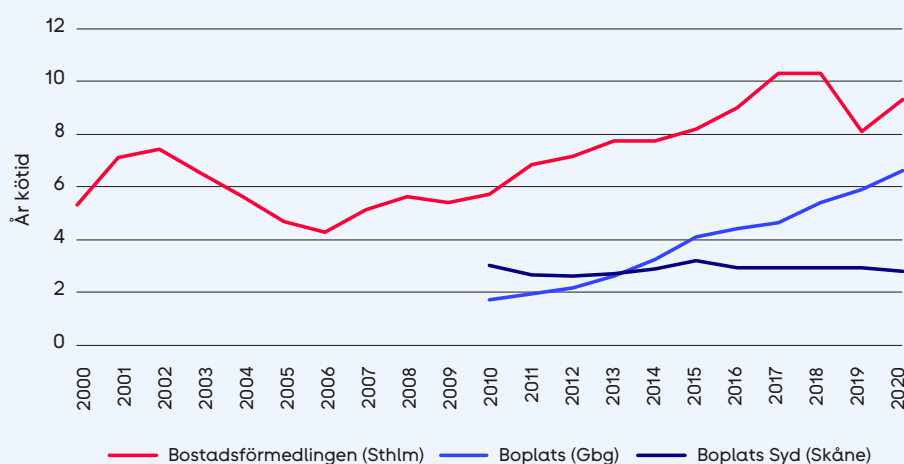
Det verkar även som att den stora nyproduktionen driver upp andelen lediga lägenheter i hela beståndet, oavsett byggår (precis som indikeras ovan per region).

Utfall: Allt längre bostadsköer och ökad social hänsyn vid tilldelning

Kommuner måste inte erbjuda förmedling av bostäder, de flesta gör det ändå i någon mån. Mer formaliserade kommunala bostadsköer finns i Stockholm, Västra Götaland och Skåne. De publicerar även data över genomsnittliga kötider för förmedlade bostäder.

Kötiderna har ökat under 2010-talet i Stockholms län (Bostadsförmedlingen) och i Västra Götaland (Boplats Göteborg) medan de har varit stabila i Malmöregionen (Boplats Syd).

Figur 24. Genomsnittlig kötid för ny bostad.



Under första hälften av 00-talet minskade den genomsnittliga kötiden för hyresrätter i Stockholms län. Kortast var den 2006, när den genomsnittliga tiden i kön för de som fick en bostad uppgick till fyra år. Sedan dess har den ökat till ungefär nio år. I Västra Götaland (Boplats Göteborg) har kötiderna ökat varje år, från knappt två år 2010 till sju år 2020. Skåne avviker här med stabila genomsnittliga kötider för förmedlade bostäder över hela perioden.

Utvecklingen för de genomsnittliga kötiderna indikerar att bristen på bostäder har förvärrats efter 2006. Trenden sammanfaller med den förvärringen av det uppmätta underskottet av bostäder i figur 12.

Kommunala förturer är ett alternativ till att förmedla bostäder via en kommunal bostadskö. Boverket kartlade via Bostadsmarknadsenkäten hur många kommuner som erbjöd möjligheten till förtur 2013 och 2022.

2013 uppgav 137 kommuner att de hade ett system för förturer till lägenheter för olika grupper. De vanligaste kategorierna som medgavs förtur var hushåll med arbete i kommunen och långa pendlingsvägar (70 kommuner), Flyktingar (59), Individer med lättare funktionsnedsättning (54).

Tabell 4. Antal kommuner som använder olika förtursgrunder 2013 och 2022.

	2013	2022
Erbjuder förtur för någon grupp	137	155
Trångbodda familjer med många barn	17	12
Personer som fått arbete i kommunen (bor för långt bort för att pendla)	70	15
Personer med lättare rörelsehinder	54	90
Hushåll som behöver billigare bostad	22	45
På grund av skilsmässa behöver ny bostad	19	24
Flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet	59	16
Hemlösa		22
Personer i behov av skyddat boende	32	
Kvinnor utsatta för våld av närstående	49	
Personer med medicinska skäl	56	
Personer med sociala skäl	50	
Andra förtursgrunder	58	37

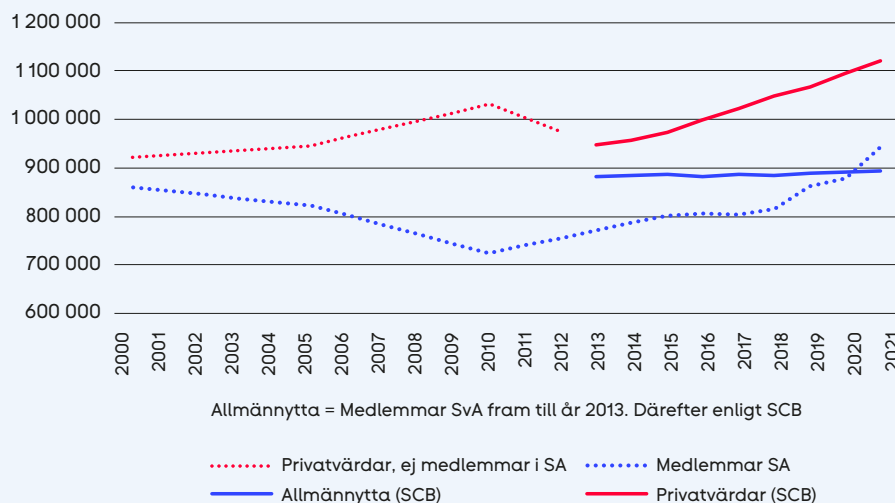
Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten.

Utfall: Privatvärdarnas ökade dominans

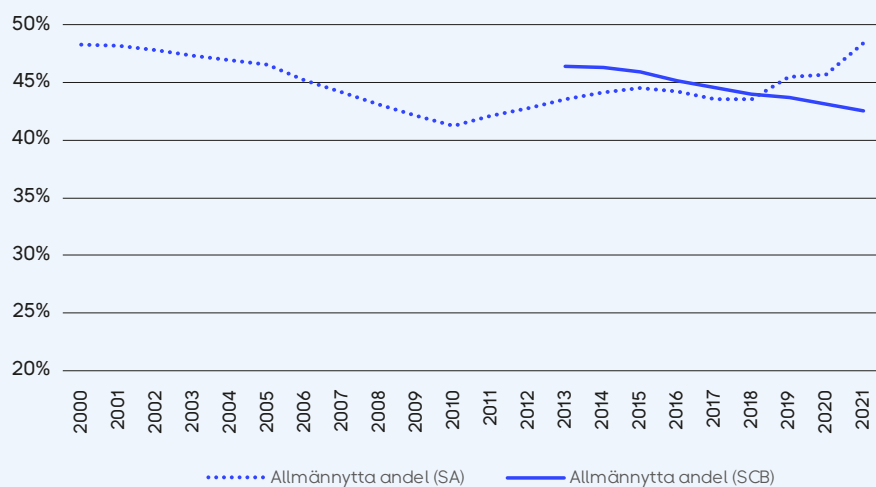
Sedan 2013 tillhandahåller SCB sammanhängande serier över antalet kommunala hyresbostäder som bedöms ha allmännyttiga värddar. För tidigare år återfinns det bästa underlaget från medlemsorganisationen Sveriges Allmännytta (SA), som uppger medlemmarnas totala antal bostäder. Alla kommunala allmännyttiga bostadsbolag var emellertid inte alltid medlemmar av SABO, senare SA. Exempelvis trädde Stockholms kommunala bostadsbolag ur organisationen 2007–2015 (se SvD, 2007 och SA, 2015).

Sedan 2019 tillåter SA associerade medlemmar och inkluderar även deras bestånd i SA:s definition av antalet allmännyttiga bostäder.

Figur 25. Antal hyresrätter efter ägarkategori. Källa: SA och SCB

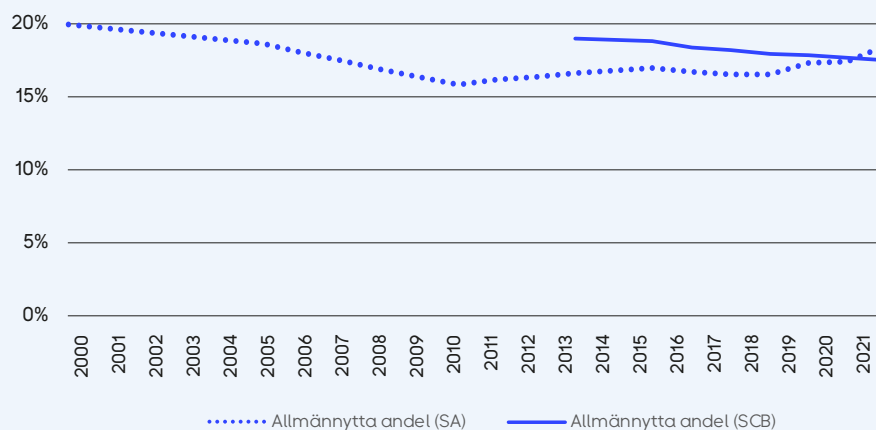


Figur 26. Andel allmännyttan av alla hyresrätter. Källa: SA och SCB

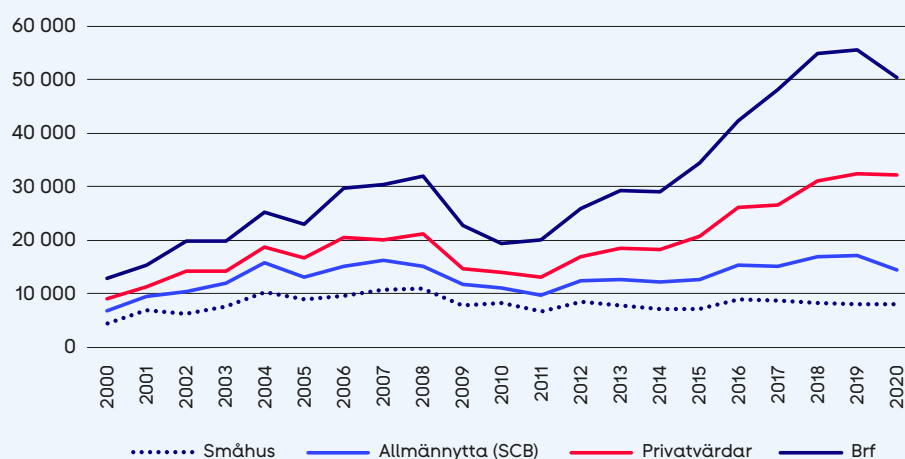


Skillnaden i definition av Allmännyttiga bostäder syns tydligt mellan SCB:s och SA:s data. Enligt SCB, som mäter kommunägda hyresrätter (ej specialbostäder) har antalet allmännyttiga bostäder ökat marginellt sedan 2013 och andelen minskat rejält. Enligt SA, som mäter medlemmarnas bostäder, har i stället antalet och andelen ökat dramatiskt under hela 2010-talet.

Den kommunala allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet minskade även den, men i lägre takt än mätt mot just hyresbeståndet. Från 19 procent 2013 till drygt 17 procent.

Figur 27. Andel Allmännyttan av alla bostäder. Källa: SCB

Sett till nyproduktionen så har ökningen av nyproducerade hyresrätter i huvudsak drivits av att det byggs hyresrätter i privat regi och bostadsrätter. Medan nybyggandet av småhus och allmännyttiga hyresrätter knappt såg någon ökning alls under 10-talet.

Figur 28. Nyproducerade bostäder, staplade värden. Källa: SCB

Under 00-talet var omkring varannan nyproducerad hyresrätt en allmännyttig sådan. Men under 2010-talet ökade den privata nyproduktionen dramatiskt, från att färdigställa ungefär 4 000 lägenheter varje år till att färdigställa närmare 15 000. Även allmännyttan ökade sin nyproduktionstakt, från omkring 3 500 lägenheter till drygt 8 000.

Under 2010-talet uppgick allmännyttans totala nyproduktion till 55 000 lägenheter medan de privata aktörernas nyproduktion uppgick till 82 000 hyresbostäder.

De största privatvärdarna ökade sin andel av hyressektorn med över 50 procent under decenniet genom köp och nybyggnation. I Boverket (2013:15) summerades de tio största privatvärdarnas bestånd år 2011 till 129 000 lägenheter. 2018 gjorde fastighetsvärden en liknande genomgång där de då tio största privatvärdarnas bestånd ökade till 195 500 lägenheter. En ökning med 51 procent.

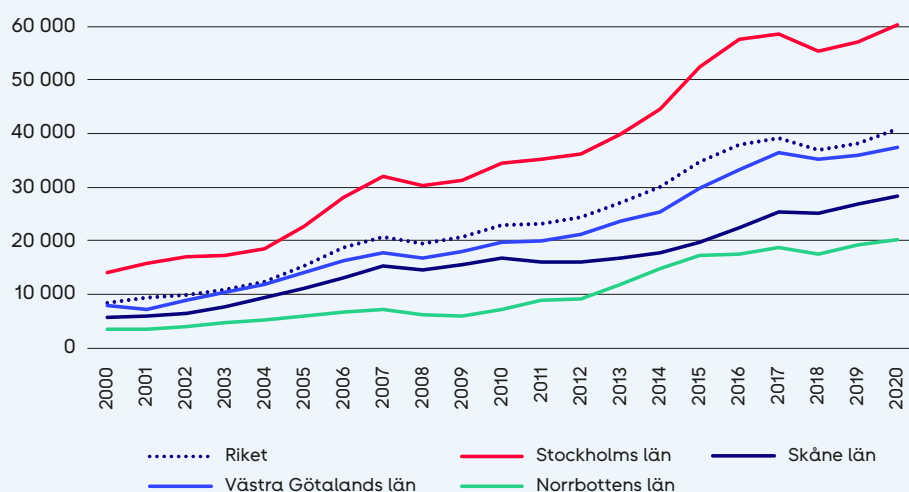
Mätt mot det totala hyresbeståndet har andelen som ägs av de tio största privata värdarna ökat från 7,4 till 10,6 procent.

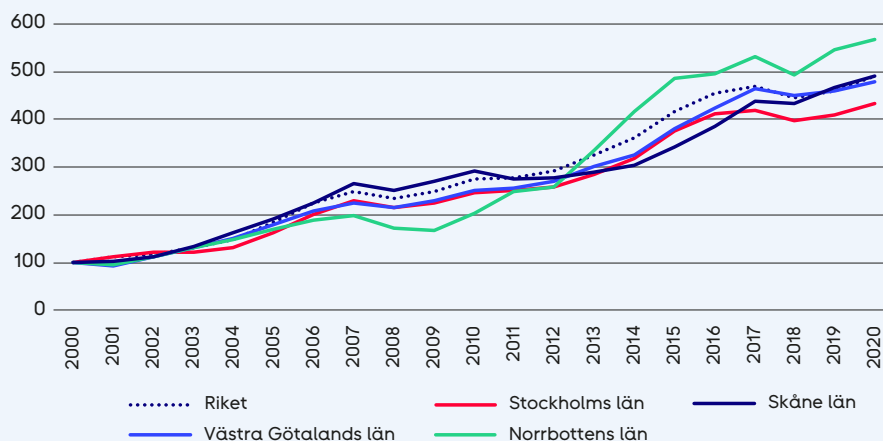
Utfall: Högre bostadspriser

Bostadspriserna ökade under hela 2010-talet, med undantag för 2018. Svensk mäklarstatistik sammanställer kontinuerligt prisuppgifter på sålda bostäder i alla kommuner i Sverige. Nedan används pris per kvadratmeter i bostadsrätt för att illustrera prisutvecklingen i hela landet, de mest befolkningsrika länen, samt Norrbottens län.

Figur 30 visar priserna indexerat. Figuren avläses så att ökningen är procentuell. Har priserna nått 200 är de då dubblade, allt jämfört med ursprungsåret, som är satt till år 2000.

Figur 29. Priser för bostadsrätter (kvm). Källa: Svensk Mäklarstatistik



Figur 30. Priser för bostadsrätter (kvm), indexerat år 2000 = 100. Källa: Svensk Mäklarstatistik

Pristrenden var stabil i landet som helhet under hela 2000-talet, störst i kronor, var prisutvecklingen i Stockholm län, där priset per kvadratmeter steg från 14 000 kr per kvadratmeter år 2000 till 35 000 kr år 2010 och 60 500 år 2020. Ungefär en dubbling vart tionde år.

Procentuellt var utvecklingen en annan. Prisutvecklingen i Stockholm, Västra Götaland och Skåne har alla följt mer eller mindre samma trend. Även om prisutvecklingen var något starkare i Skåne under 00-talet och något svagare i Stockholm under 10-talet.

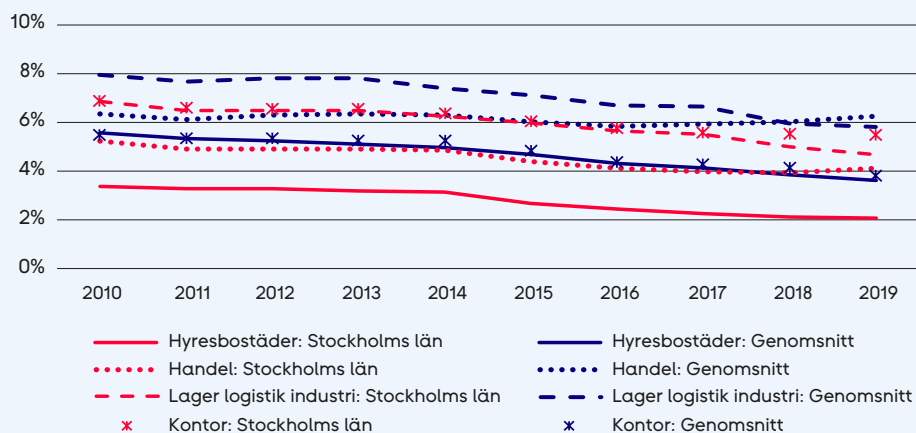
Norrbotten sticker däremot ut då priserna föll efter 2007 fram till 2010. Därefter har prisutvecklingen varit mycket hög och passerade de andra länen och riket som helhet 2013. År 2000 var priset per kvadratmeter 3 500 kronor i Norrbotten, 2010 hade priset ökat till 7 200 och 2020 hade priserna nått 20 000 kronor per kvadratmeter, knappt tre gånger högre än 10 år tidigare.

I procent har därmed prisutvecklingen varit som störst i Norrbotten under 2000-talet som helhet och i synnerhet under 2010-talet.

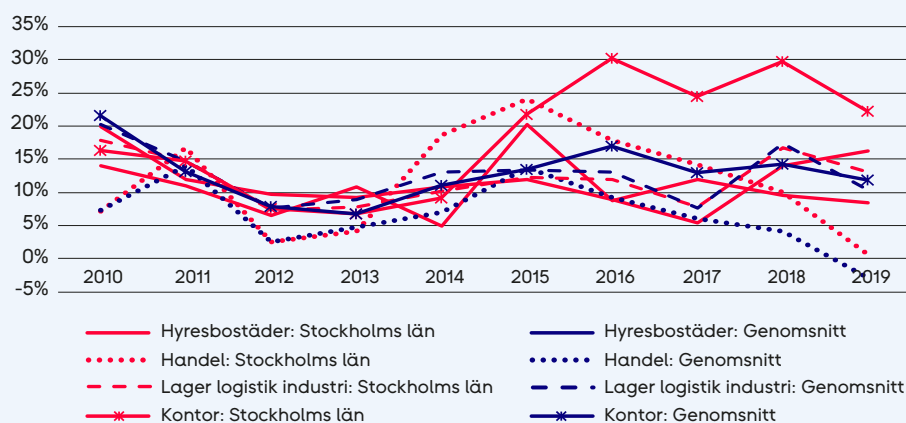
Utfall: Fastighetsekonomiska trender

Avkastningen från fastighetsverksamhet kan mätas på olika sätt. Total- och direktavkastning är två vanliga mått. Från Newsec beställdes data över avkastning från fyra olika fastighetstyper och utvecklingen för samtliga län under 2010-talet. Figurerna 31 och 32 sammanfattar resultaten för Stockholms län och genomsnittet för alla län.

Figur 31. Direktavkastning, efter fastighetstyp och län. Källa: Newsec



Figur 32. Totalavkastning, efter fastighetstyp och län. Källa: Newsec



Trenderna i avkastning är mycket lika mellan olika län och fastighetstyper. Även om nivåerna i direktavkastning skiljer sig mellan hyresbostäder och kommersiella lokaler så är skillnaden relativt liten. Handeln uppvisar något mer stabil direktavkastning jämfört med övriga fastighetstyper.

Direktavkastningen tenderar därtill att vara lägre i Stockholms län för alla typer av fastigheter. Något som sannolikt reflekterar högre fastighetsvärden och lägre risknivåer.

Vad gäller totalavkastning så syns ingen systematisk skillnad mellan bostäder och kommersiella lokaler annat än för kontor i Stockholms län som har avvikit positivt under senare delen av 2010-talet.

Direktavkastningen har minskat för alla lokaler under i stort sett hela 2010-talet. En trend som drivits har på av de låga räntorna och de ökade fastighetsvärdena.

Någon systematisk eller avvikelse i trend för hyresbostäder jämfört med andra fastigheter går inte att identifiera.



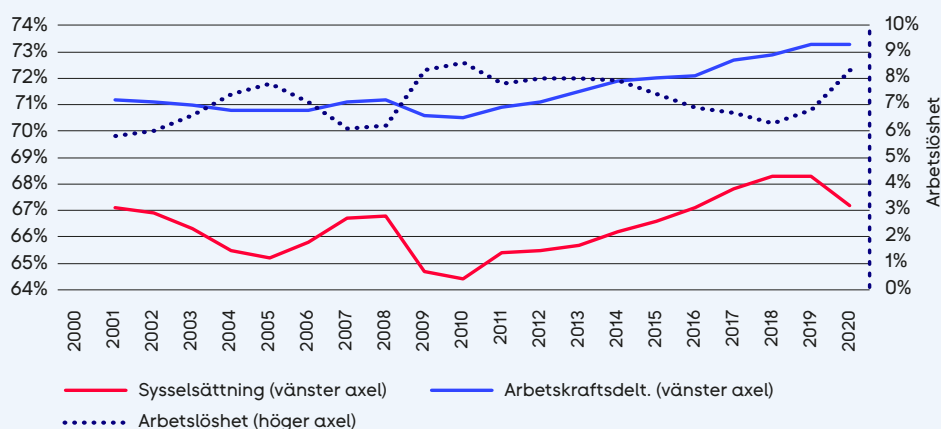
3. Värre ojämlikhet, men goda år för medelhushållet

Hushållens ekonomiska utveckling var god, men fler halkade efter

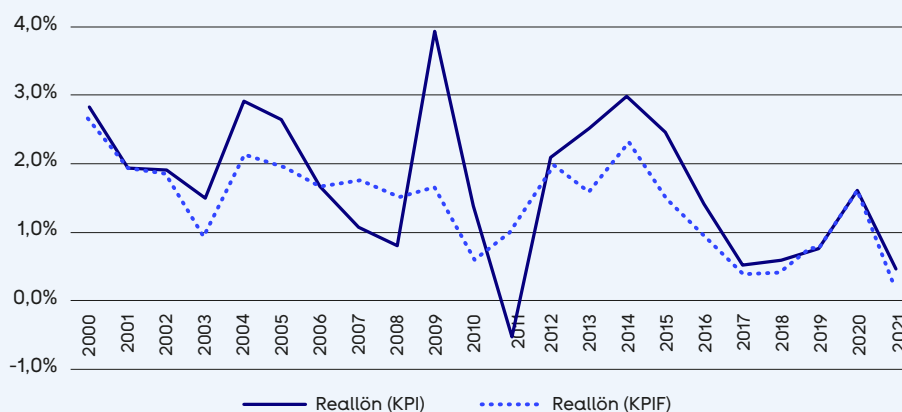
Att utvärdera hushållens ekonomiska utveckling under ett decennium kan vara svårt. Grupper och individer avviker ofta från generella mönster och även om till exempel genomsnittliga inkomster eller BNP per capita ökar så kan betydande grupper fortfarande ha fått det sämre. Därtill fångar inte en alltid en positiv inkomstutveckling hur hushåll upplever sin relativa situation i samhället.

För att fånga den ekonomiska utvecklingen är inkomster, möjligheten att arbeta och jämlikheten bra utgångspunkter för att försöka spegla hushållens ekonomi. Skulder och utvecklingen av utgifter kopplade till bostaden är likaså centrala för hushållen.

Figur 33. Befolkningen 15-74 år, efter arbetskraftstillhörighet. Källa: SCB



Figur 34. Årlig reallöneutveckling. Källa: Medlingsinstitutet



Arbetskraftsdeltagandet, alltså hur stor andel av befolkningen som har eller söker ett arbete minskade fram till 2010. Därefter har andelen av befolkningen som är en del av arbetskraften ökat varje år, från 70 till 73 procent av befolkningen. Sysselsättningsgraden, andelen av arbetskraften som har ett arbete, utvecklades på samma sätt. Den minskade fram till 2010 och ökade därefter från 64 till 68 procent. Skillnaden där emellan är de som är arbetslösa. Andelen arbetslösa minskade under 2010-talet, från 8,6 till 6,8 procent 2019.

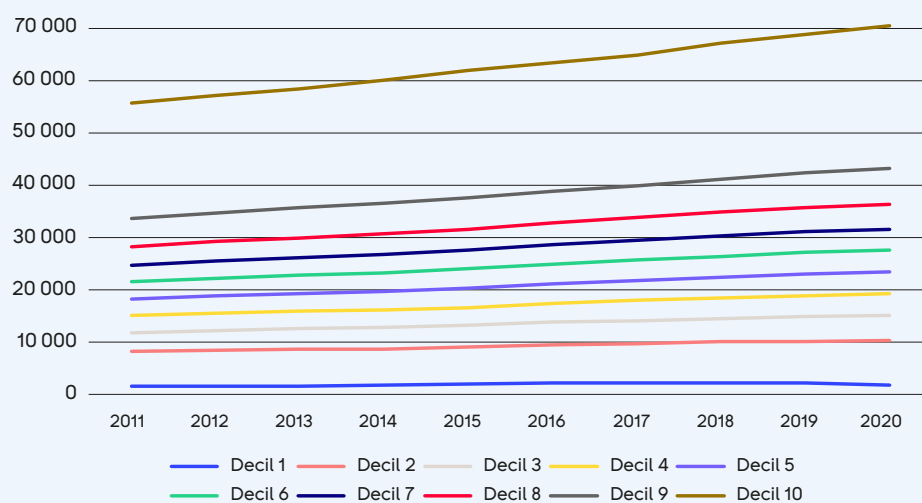
Även lönerna förbättrades under 2010-talet, även om den årliga höjningen av real-lönerna var högre under 2000-talets första 10 år. 2010–2019 ökade lönerna realt med i genomsnitt 1,2 procent varje år mot 1,8 procent under åren 2000–2009.

Från 2011 finns inkomster per decil, tiondel av befolkningen uppdelad efter inkomster. Figur 35 visar den årliga nominella inkomstutvecklingen och figur 36 visar den samlade reala (inflationsjusterade) förändringen i procent sedan 2011. Figurerna visar förvärvsinkomster för individer mellan 20 och 64 år.

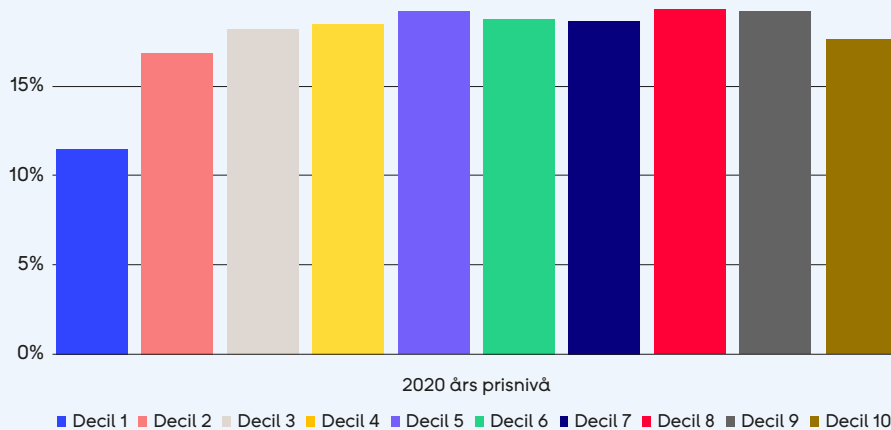
Inkomsterna består av inkomst från näringsverksamhet, lön, pension, sjukpenning och andra skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan.

Figur 35. Nominell utveckling av förvärvsinkomst per månad och decilgrupp, 20-64 år.

Källa: SCB



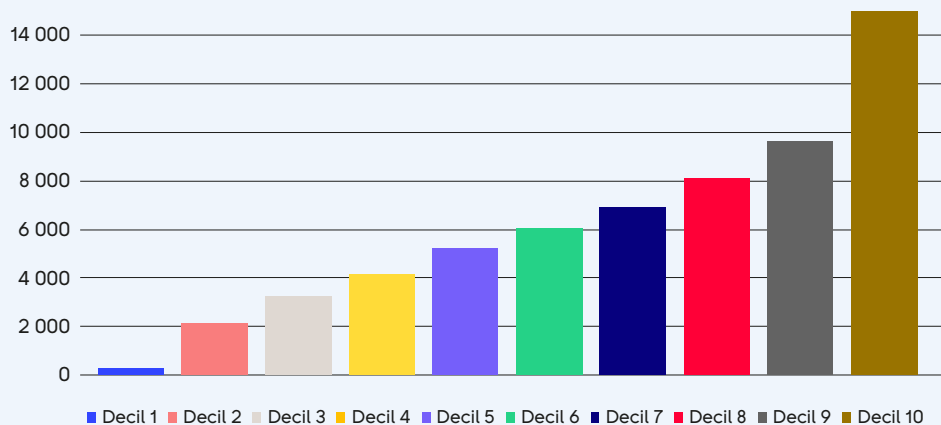
Figur 36. Real förändring av förvärvsinkomst 2011-2020, per decil, 20-64 år. Källa: SCB



Decil 1, med månadsinkomster på i genomsnitt 1 800 kr i månaden (år 2020), har sett den lägsta reala inkomstökningen sedan 2011, en ökning med elva procent. Vad det beror på är oklart, men gruppen är mycket speciell då inkomsten antyder att det rör sig om individer som inte arbetar, till exempel studenter. Övriga deciler har haft en liknande inkomstutveckling på mellan 17 och 19 procent.

Mätt i kronor är bilden en annan, månadsinkomsten ökade i kronor för varje decil, utan att ta hänsyn till inflationen ökade månadsinkomsten med 307 kronor för decil ett och 3 250 för decil tre. Men för decil nio ökade inkomsten med 9 600 kronor och för decil 10 ökade den med 15 000 kronor i månaden.

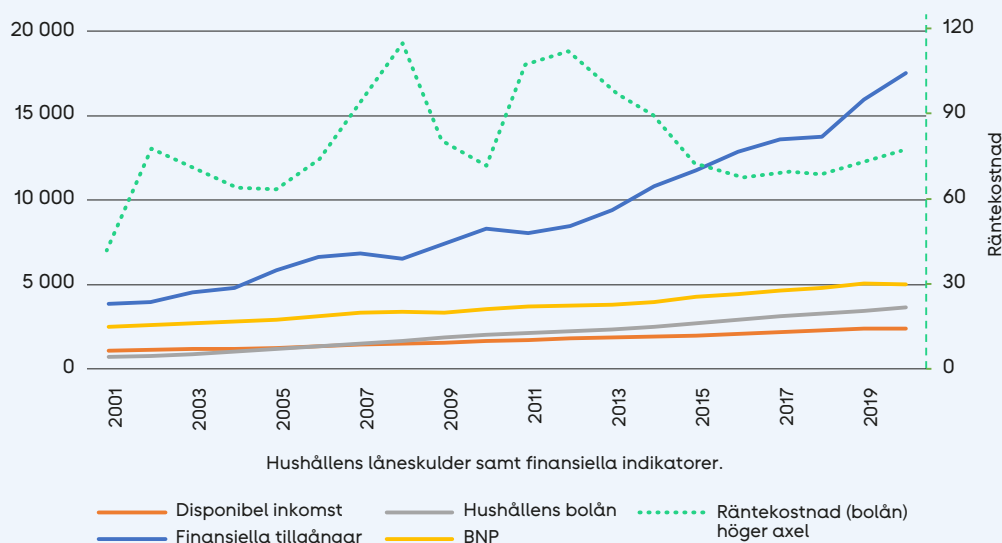
Figur 37. Nominell höjning (kr/månad) av förvärvsinkomst 2011-2020, per decil, 20-64 år. Källa: SCB



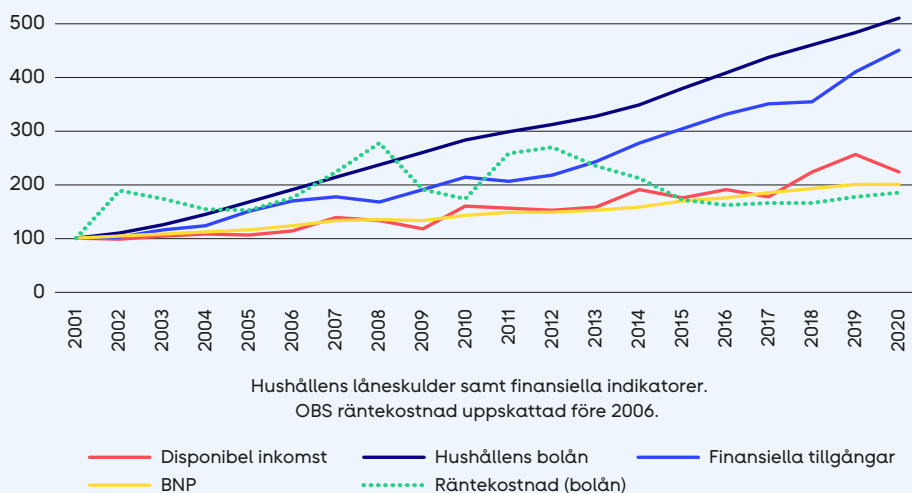
Hushållens skuldsättning ökade med bostadspriserna under hela perioden. SCB redovisar hushållens skuldsättning, värde på tillgångar och disponibla inkomster sedan 1996, från 2001 redovisas bolåneskulder och sedan 2006 redovisas även hushållens bolåneräntor. Genom att använda den genomsnittliga räntemarginalen mellan reporäntan och den genomsnittliga bolåneräntan kan utvecklingen uppskattas bakåt.

Från 2001 är det därmed möjligt att återskapa trovärdiga serier över utvecklingen av hushållens bostadslån även om räntekostnaden bör tolkas försiktigt före 2006.

Figur 38. Hushållens disponibla inkomst, bolån, tillgångar och bolåneräntekostnad samt BNP. Miljarder kronor.



Figur 39. Hushållens disponibla inkomst, bolån, tillgångar och bolåneräntekostnad samt BNP. Indexerad 2001 = 100.

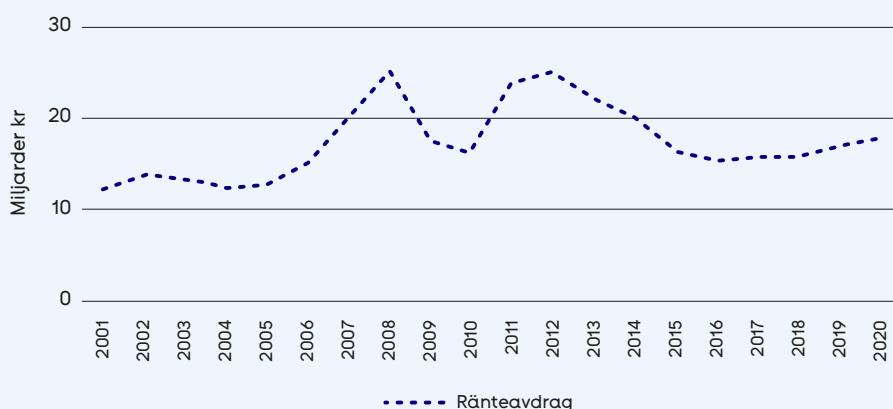


Värdet på hushållens skulder och tillgångar har vuxit med 500 procent sedan år 2000. Storleken på bolånen har vuxit med ungefär samma takt under hela 2000-talet och 2006 passerade storleken på lånen hushållens totala årsinkomst. Värdet på tillgångarna ökade relativt sakta fram till 2011 och tog verklig fart efter 2018.

Disponibel inkomst och BNP har följt i stort sett samma trend med en kontinuerlig ökning under hela perioden. Hushållens totala räntekostnad för bolånen ökade fram till 2012 men minskade därefter från 113 miljarder till 75 miljarder 2019 trots att bolånen ökade från 2 223 miljarder till 3 445 miljarder under samma år. Detta för att boräntorna minskade kraftigt under samma period.

Figur 40. Statens kostnad för ränteavdrag (30 procent av boräntekostnader).

Källa: SCB och egna beräkningar



Ränteavdragets kostnader kan uppskattas till 30 procent av hushållens räntekostnader för bol. 2010-talet såg först en ökning av kostnaden till 25 miljarder 2012 för att sedan minska till knappt 20 miljarder i årlig kostnad.

Amorteringsregler och skuldsättningsregler infördes 2010 på initiativ från Finansinspektionen, syftet var att begränsa den fortsatta ökningen av hushållens skuldsättning.

Hushållens allt högre skuldkvot ökade oron för risker inom det finansiella systemet vid ekonomiska störningar eller ränteuppgångar. Finansinspektionen införde därför en serie åtgärder som syftade till att begränsa skuldökningstakten och öka hushållens amorteringar.

Allt fler och svagare utsatta hushåll

Andelen barn i hushåll med låg ekonomisk standard ökade under 2010-talet i hela landet, med undantag för Stockholms län och Gotland.

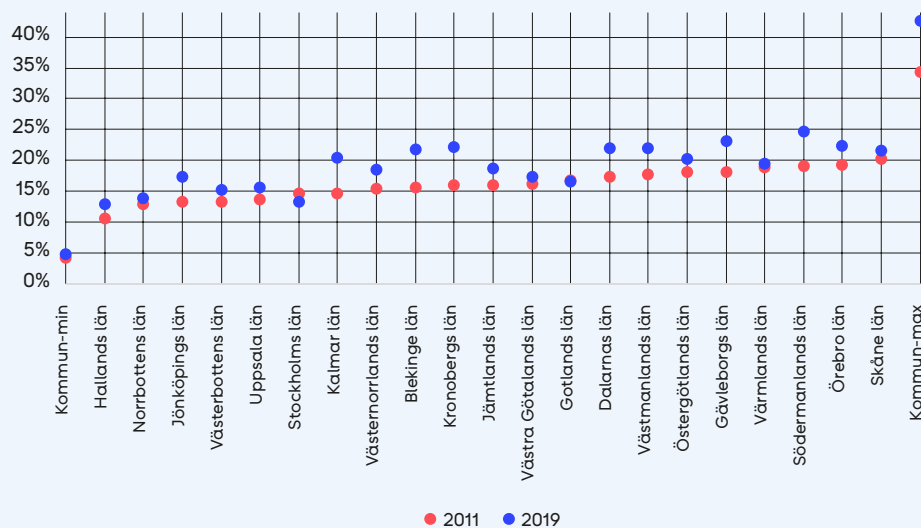
Låg ekonomisk standard är ett ekonomiskt mått som rapporteras årligen av SCB sedan 2011. Måttet anger hur många hushåll som har inkomster som är lägre än 60 procent av medianinkomsten (med hänsyn tagen för hushållssammansättning). Antalet och andelen barn som lever i sådana hushåll redovisas också. Folkhälsomyndigheten skriver att måttet:

... anger vilka i samhället som löper risk för fattigdom jämfört med andra. Bristande ekonomiska resurser kan påverka hälsan på flera sätt. Dels genom en direkt effekt på de materiella förutsättningarna för överlevnad, dels genom en effekt på social delaktighet och möjligheten att styra sitt liv (FHM, 2022).

Andelen barn som växer upp under sådana förhållanden ökade från 16 till 18 procent mellan 2011 och 2019. Värst var ökningen i Kronoberg med 6,3 procentenheter, eller 40 procent. Medan högst andel 2019 återfanns i Södermanlands län där 25 procent av alla barn levde i hushåll med låg ekonomisk standard 2019.

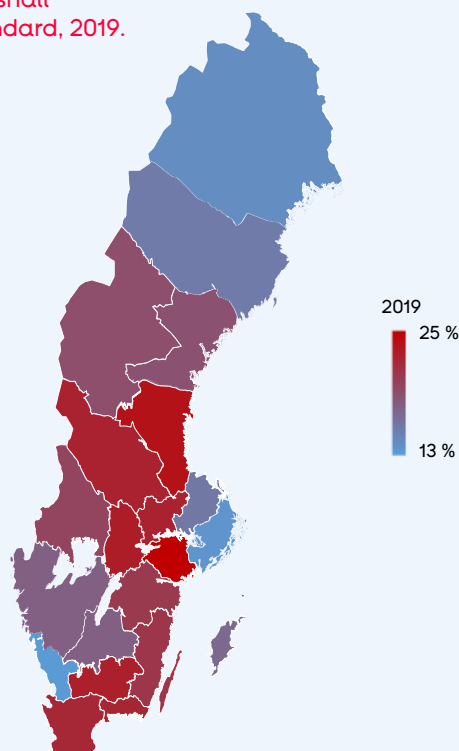
Bland kommunerna var andelen barn som lever i hushåll med låg ekonomisk standard som högst i Hällefors, 43 procent och som lägst i Öckerö, 4,7 procent år 2019.

Figur 41. Andel barn i hushåll med låg ekonomisk standard. Källa: SCB



Figur 42. Andel barn i hushåll med låg ekonomisk standard, 2019.

Källa: KOLADA

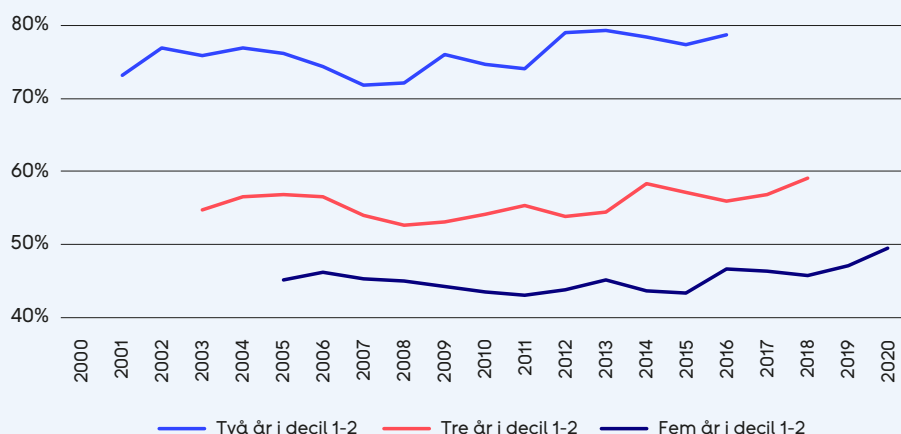


Allt färre lämnar fattigdom varje år, en trend som har pågått under hela 2010-talet.

SCB följer sedan 2000 andelen som stannar kvar i olika deciler i upp till fem år. Deciler delar in den vuxna befolkningen i lika stora tiondelar, med cirka en miljon (20+ år) människor i varje tiondel. Decil ett och två innehåller de 20 procent med lägst inkomst ett visst år, omkring 2 miljoner vuxna svenskar. Här avses löneinkomster, bidrag och olika ersättningar, dock inte kapitalinkomster.³

I figur 43 anges hur stor andel vars inkomster fortsätter vara bland de 20 procent lägsta flera år i rad. I två, tre och fem år. Serien sträcker sig fram till 2015 som basår och fram till 2020 för de som var kvar i fem år bland de med lägst inkomster.

³ Att inkludera kapitalinkomster är möjligt. Men har ingen väsentlig påverkan på vare sig nivåer eller trend i detta fall.

Figur 43. Andel personer kvar i samma inkomstgrupp, efter antal år. Källa: SBC

Fram till 2008 minskade andelen som var kvar i fattigdom två år i rad (20 procent med lägst inkomster). 2007 var andelen som lägst, 72 procent som hade uppmätts vara i gruppen ett år tidigare var då fortfarande kvar i den.

I och med finanskrisen så bröts trenden och andelen som kvarstannade i fattigdom började att öka. Först bland de som var kvar i två år, men sedan bland de som var kvar i allt fler år. 2015 började andelen som var kvar i fattigdom efter fem år också att öka.

Under 2010-talet minskade alltså hela tiden möjligheten att komma ur fattigdom för dem som väl hamnat där. Andelen som stannade i två år slutade öka efter 2012. Men allt fler blev kvar längre. 2020 var andelen som var kvar i fem år 50 procent.

Hyresgästerna halkade efter ekonomiskt

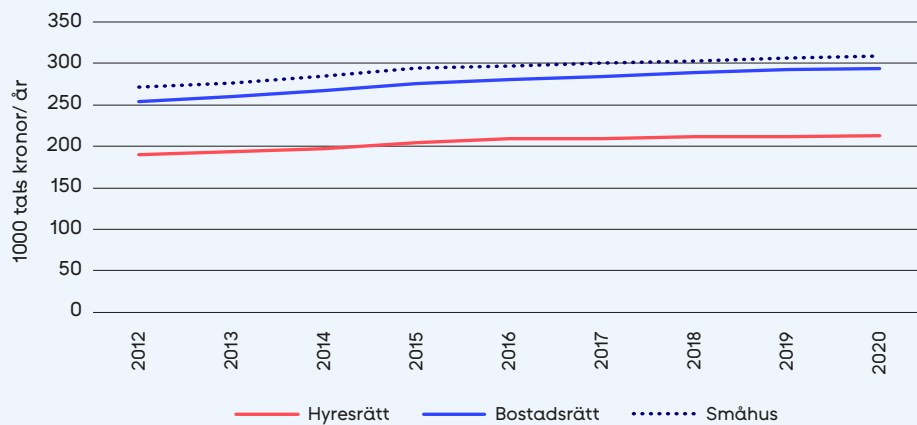
Hushåll som hyr har oftare en svagare ekonomi än de som äger sin bostad. Hushåll byter bostad när deras behov och förutsättningar förändras. Unga vuxna som hyr sin bostad har ofta en ganska svag ekonomi. Några år senare är samma person ofta sambo med barn i hushållet. Därmed behövs en större bostad än tidigare och arbetar båda så tillåter ekonomin familjen att flytta till en större bostad, ofta ett litet hus.

Alla sorters hushåll återfinns emellertid i de flesta upplåtelseformer och barnfamiljer lever ofta i både hyres- och bostadsrättslägenheter. Även om de är vanligare i småhus. Jämförs specifika hushållstyper med varandra så skiljer sig inte inkomsterna så mycket åt mellan olika hushåll. Summerat på alla är dock skillnaderna större, just för att hushåll med god ekonomi oftare flyttar till stora bostäder.

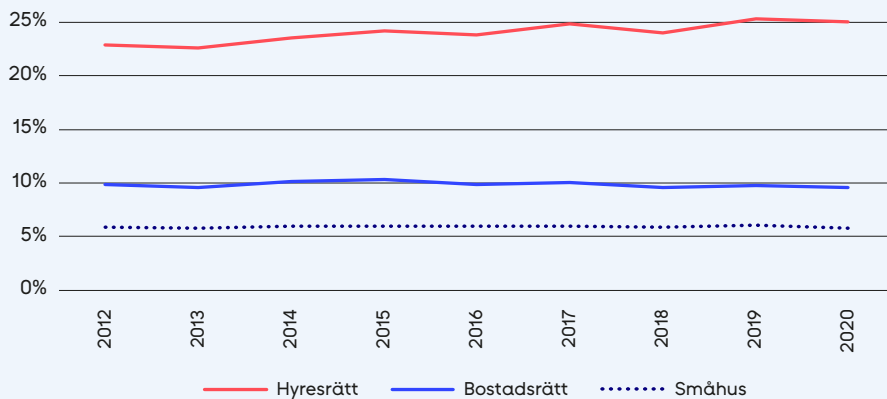
Förändringar i samhällsekonomin och bostadsbeståndet påverkar fördelningen av hushåll. Ökad ojämlikhet, driven av till exempel minskade transfereringar till svaga hushåll, påverkar ekonomin för hushållen. Särskilt påverkas hyreshushåll direkt av minskade bostadsbidrag. Därtill kan ökad ojämlikhet och minskad rörlighet öka behovet av hyresrätter för den växande andel som inte har råd att köpa sitt boende.

Figur 44 och 45 visar inkomstutvecklingen för genomsnittliga hushåll sedan 2012 och andelen ekonomiskt utsatta hushåll (med mindre än 60 procent av medianinkomsten av genomsnittet för liknande hushåll).

Figur 44. Medianinkomst per hushåll och upplåtelseform (2021 års priser). Källa: SCB



Figur 45. Andel hushåll med låg ekonomisk standard (ej kapitlinkomster). Källa: SCB



Medianinkomsten stagnerade för genomsnittet i alla upplåtesformer. Tydligast är det emellertid för hyresgäster som knappt sett några ökade inkomster alls sedan mitten av 2010-talet.

Andelen ekonomiskt utsatta hushåll ökade bland hyresrätter trendmässigt under 2010-talet, från omkring 23 till 25 procent. Bland bostadsrätter och småhus var andelen konstant.



Avslutande diskussion

Decenniet präglades av statens vilja att minska statsskulden, den viljan fick alla regeringar att konsekvent hålla tillbaka nödvändiga investeringar. Den politiska generation som formades av 90-talskrisen fortsatte att tillämpa dåtidens lärdomar på det nya decenniets problem. Detta trots att statsskulden tagits ner till, internationellt sett, extremt låga nivåer.

Finansmarknaderna var inte längre osäkra på om Sverige kunde betala sina lån, tvärtom fanns ett stort utrymme som inte nyttjades. Statsskulden låg inte längre kvar på 73 procent av BNP utan hade i själva verket börjat närma sig 20 procent.

Kommunerna, också de ledda av 90-talets lösningar, drog investeringsoket en bit när staten släppte det. Det som kommunerna kände sig tvungna att göra, gjordes. Men när kommunernas upplevda skuldkapacitet närmade sig blev lösningen att sälja tillgångar. Bland annat så minskade allmännyttans del av hyresbeståndet under decenniet, från 46 procent 2013 till 43 procent år 2020, en halv procentenhet varje år. Mätt mot hela bostadsbeståndet så minskade andelen från 19 till 17,5 procent.

Trenden gör allmännyttan allt mindre relevant som verktyg för bostadsförsörjningen och det minskar kommunens möjligheter att ha en aktiv bostadspolitik.

Decenniet välsignades med låga räntor som löste en del av de problem vi som samhälle stod inför. Låga kapitalkostnader gör alla större investeringar billigare och det fick fart på det privata bostadsbyggandet, men inte det offentliga. Samhället förvägrade sig själv, via självpåtagna skuldregler, att dra nytta av situationen.

Bostadsbyggandet ökade, från ungefär 20 000 färdiga bostäder till omkring 55 000 varje år. Men det drevs inte av det offentliga. Infrastruktursatsningarna stannade kvar på en låg nivå och allmännyttan ökade inte sitt byggande nämnvärt. I stället var det privatägda hyreshus och bostadsrätter som byggdes. Totalt byggdes det 360 000 bostäder under 10-talet, men trots det ökade bostadsbristen.

Medelinkomstkommunerna kunde och tog ansvar för bostadsbyggandet. Ett särskilt stort ansvar för bostadsförsörjningen togs av kommunerna Knivsta, Sundbyberg och Trosa. Men de är del av de medelinkomstkommuner som har tillräckligt rika invånare för att de ska kunna bo i dyr nyproduktion, men som är tillräckligt fattiga för att de ska se nyttan med fler bostäder. I rikare kommuner är förmågan att betala större, men viljan att bygga mindre. I de fattigare kommunerna saknas förmågan att betala.

Hade alla kommuner byggt som Upplands-Bro, en genomsnittlig byggkommun bland medelinkomstkommunerna så hade bristen varit borta på fyra år.

Vi saknar ett helt Uppsala län av bostäder, 200 000 bostäder saknas och det blir värre för varje år som går när befolkningen växer snabbare än antalet bostäder. Fram till finanskrisen gick det hyfsat, då hade Sverige bara tappat 45 000 bostäder mot befolkningsutvecklingen sedan år 2000. Stockholms län hade tappat 14 000 bostäder. Sedan gick det fort, fram till 2019 hade 206 000 bostäder tappats i landet som helhet. Stockholms län hade tappat 103 000, Skåne 42 000 och Västra Götaland 28 000.

Allt fler faller bort även om inkomsterna ökade svagt för det genomsnittliga hushållet. Reallöneutvecklingen var svagare än tidigare och för de med lägst inkomster var den, mätt i kronor, nästan noll.

Andelen barn som växer upp i risk för fattigdom ökade under perioden och uppgår numera till vart femte barn. Värst är det i Hällefors, Örebro län, där 40 procent av barnen lever på gränsen till fattigdom. Samtidigt lever bara 5 procent av barnen med samma risk i Öckerö, Bohuslän.

Fler nya och dyra bostäder är bättre än inga alls, det är tydligt när andelen lediga hyresrätter analyseras. Andelen lediga lägenheter var högre i den dyra nyproduktionen under hela 10-talet, men när byggandet verkligen tog fart under slutet av 10-talet började även andelen lediga lägenheter att öka i hela beståndet.

Tillräckligt många nya bostäder ökar alltså tillgången på alla bostäder. Men det måste byggas mer än vad befolkningen ökar. Samtidigt är andelen lediga lägenheter extremt låg, i hela landet och i hela beståndet. I början av 10-talet fanns det lediga hyresrätter i många av landets landsortskommuner, så är det inte längre.

Ett miljonärsprogram tog form, ett program för de som redan hade bra arbeten och god tillgång på kapital. För de övriga har perioden i stället kantats av allt färre möjligheter att forma sitt liv. Stagnerade inkomster har gjort sitt, men bristen på bostäder håller tillbaka allt fler.

När det inte finns någonstans att bo blir människor fast där de råkar befinna sig. Det kan vara i en kommun utan jobb, ett äktenskap utan kärlek, eller en bostad som familjen eller de vuxna barnen har vuxit ur. Det ger i sin tur mindre lyckliga och mindre produktiva människor med fler sociala problem än de skulle behöva ha. Det ger människor med lägre inkomster, som genererar mindre nytta åt sig själva och andra.

Miljonärsprogrammet levde på låga räntor och en politisk oförmåga att ta tag i samtidens problem. Allt som är gott är inte en bostad, men en bra bostad i närheten av ett bra arbete är en stor del av vad människor och samhällen behöver.

Boverket uppskattar att det behövs omkring 60 000 nya bostäder varje år i landets tillväxtkommuner. För att nå dit behöver staten skjuta till med förmånliga byggglån, ekonomiska incitament till kommunerna och framför allt krav på dem att bygga. Det duger inte heller att de rika kommunerna vägrar att ta sitt samhällsansvar för bostadsförsörjningen.

Danderyd och Lidingö är landets sämsta byggkommuner. Men även där behövs anständiga bostäder till sjuksköterskor och lärare. Även deras invånare mår bra av att alla barn i länet växer upp under drägliga livsvillkor och framtidsutsikter.

Bättre byggregler ökar inte byggandet, det är uppenbart när byggdata analyseras. Det som behövs är krav på att tillväxtkommuner ska bygga och sanktioner mot de som inte bygger tillräckligt. Vi kunde, med nöd, undvika den typen av reformer under 10-talet, men när räntorna höjs och miljonärsprogrammet går mot sitt slut så måste de politiska reformerna ta vid.

Källor

- Bengtsson (2022). *Renovera Sverige – En hållbar renoveringsvåg för klimat, rättvisa och jämlika villkor*. Hyresgästföreningen 2022.
- Berg med flera (2018). *Dramatiska år globalt och i Sverige: den ekonomiska utvecklingen 2006–2017*. Penning- och valutapolitik, (4), 18–33.
- Boverket (2022: a). *Allt fler 80+ i befolkningen*. Granskad: 28 september 2022.
Hämtad: 2022-12-16 från: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/>
- Boverket (2022: b). *Lagändringar av betydelse för översiktsplanering*. Granskad: 2 november 2022.
Hämtad: 2023-02-16 från: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/processen-for-oversiktsplanering/genomfora/ta-fram-planeringsstrategin/lansstyrelsens-underlag/lagandringar/>
- Boverket (2013:15). *Den nya lagstiftningen på hyresbostadsmarknaden, en första uppföljning*. Rapport 2013:15, REGERINGSUPPDRA, Boverket.
- Boverket (2010). *Bostadsmarknaden 2010–2011*. Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2010. Boverket maj 2010.
- Björk med fler (2021). *Så byggdes husen 1880–2020*. Svensk Byggtjänst, oktober 2021.
- DI (2018). *Andreas Wallström: Låt inte överskottsmålet förlama finanspolitiken*. Dagens Industri, Publicerad: 22 februari 2018, 19:30.
- DN (2002). *Rekord för bostadsrätter*. Dagens Nyheter, Publicerad 2002-10-15.
- DN (2013). *Sprickan i ramen – ett finansdrama*. Dagens Nyheter, Publicerad 2013-11-17.
- DN (2023). *Alla stadsdelar i Stockholm spås växa till 2031 – utom Södermalm*. Dagens Nyheter, Publicerad 2023-01-19.
- EU (2019). *Grekland: det tredje makroekonomiska anpassningsprogrammet*.
Hämtad 2022-11-25 från: <https://www.consilium.europa.eu/sv/policies/financial-assistance-eu-rozone-members/greece-programme/>
- Fastighetsnytt (2021). *Ny kontorsrapport: "Samtliga städer kommer uppleva en stigande vakansnivå"*. Fastighetsnytt, Publicerad: 7 oktober 2021
- Fastighetsvärlden (2012). *Långsiktig ägare tar över allmännyttig portfölj*. Fastighetsvärlden, Publicerades 2012-02-10.
- Fastighetsvärlden (2022). *Tudelat i Kista: Skräcksiffror men även normal vakans*. Fastighetsvärlden, Publicerad: 2022-02-16.
- Fastighetsvärlden (2018). *18 största bostadsägarna 2018*. Publicerad 2018-03-08, Fastighetsvärlden.
- FHM (2022). *Låg ekonomisk standard, barn*. Stockholm: Folkhälsomyndigheten.
Hämtad 2023-02-14 från: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/fu-ekonomisk-utsatthet-barn>
- Globalis (2022: a). *Den arabiska våren*. Hämtad 2022-11-29 från: <https://www.globalis.se/Konflikter/den-arabiska-vaaren>
- Globalis (2022: b). *Ukraina*.
Hämtad: 2022-11-29 från: <https://www.globalis.se/Konflikter/Europa/ukraina>
- Hagberg och Jonung (2005). *1990-talskrisen – hur svår var den?*. Ekonomisk debatt, nr 8 2005 årgång 33.

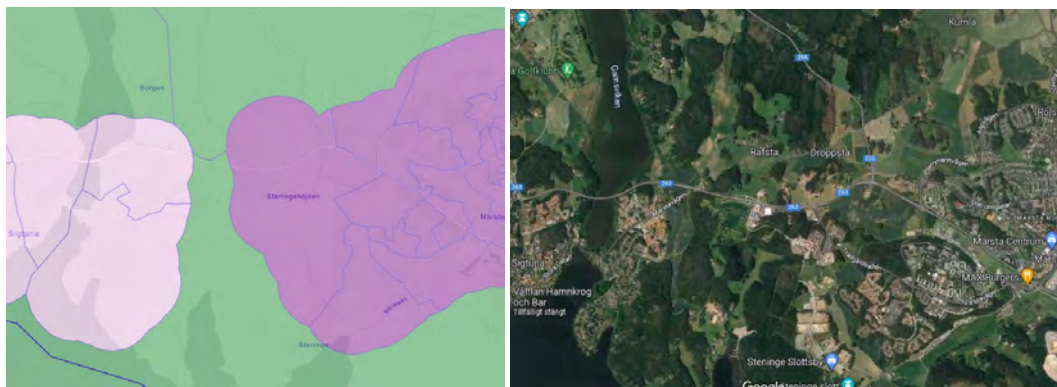
- Johansson med flera (2018). *Ekonomirapporten, maj 2018*. Om kommunernas och landstingens ekonomi. Sveriges kommuner och Landsting (Numera Regioner).
- LO (2019). *Ekonomiska utsikter, Låt behoven styra!*. Landsorganisationen, Ekonomisk politik, våren 2019.
- Metzger med flera (2021). *Förutsättningar för en proaktiv kommunal bostadsplanering*. KTH, 2021.
- PROP. (2013/14:100). *Regeringens proposition 2013/14:100, 2014 års ekonomiska vårproposition Förslag till riktlinjer. Bilaga 3: Den offentliga sektorns investeringar och kapitalstock*. Finansdepartementet, Stockholm den 9 april 2014.
- Regeringen (2022). *Om det finanspolitiska ramverket*. Regeringen, 2022-10-07.
- Riksbanken (2018:4). *Specialnummer 10 år sedan Lehman*. Penning- och valutapolitik, 2018:4. Sveriges riksbank.
- Riksbanken (2023). *Historisk tidslinje, myntrealisationerna*. Riksbanken, hämtad 2023-01-17, från: <https://www.riksbank.se/globalassets/media/riksbanken-350-ar/tidslinjen/myntrealisationerna/111-161-myntrealisationerna.pdf>
- Riksdagen (2019). *Höstens regeringsbildning klar*. Publicerad: 22 januari 2019 klockan 11.27 <https://www.riksdagen.se/sv/aktuellt/2019/jan/22/sverige-har-fatt-en-ny-regering/>
- Riksgälden (2023). *Hur lånar staten?* Riksgälden, hämtad 2023-01-17 från: <https://www.riksgallden.se/sv/var-verksamhet/statsskulden/hur-lanar-staten/>
- SA (2015). *SABO välkomnar Stockholmsbolagen som nya medlemmar*. Sveriges Allmännyttan, Publicerad 2015-06-12. Hämtad 2023-01-30 från: <https://www.sverigesallmannnytta.se/sa-bo-valkomnar-stockholmsbolagen-som-nya-medlemmar/>
- SCB (2023). *Öppna geodata för Demografiska statistikområden (DeSO)*. Informationssida, Statistiska centralbyrån: <https://www.scb.se/vara-tjanster/oppna-data/oppna-geodata/deso--demografiska-statistikomraden/>
- SKR (2019). *Äga eller hyra verksamhetslokaler*. SKR:s fou-fond för kommunernas fastighetsfrågor.
- SOU (2020:8). *Starkare kommuner – med kapacitet att klara välfärdsuppgiften*. Finansdepartementet, Publicerad 19 februari 2020
- SR (2019). *Regeringens budget för nästa år*. Sveriges Radio, Publicerad 2019-07-18. Hämtad 2022-11-25 från: <https://sverigesradio.se/artikel/7302022>.
- SvD (2007). *Tunga bostadsbolag lämnar Sabo*. Svenska Dagbladet, Publicerad 2007-03-21.
- SvD (2018). *Experter: Problem att regera med M-KD-budget*. Svenska Dagbladet, Publicerad 2018-12-12.
- SvD (2021). *"Skadligt att hastigt slopa byggstöd"*. Svenska Dagbladet, Publicerad 2021-11-22.
- SVT (2015: a). *Decemberöverenskommelsen: Detta har hänt*. Sveriges Television, Publicerad 2015-10-09.
- SVT (2015: b). *Regeringen: Ny lagstiftning för färre asylsökande*. Publicerad 24 november 2015, Svt Nyheter.
- Synnelius (2020). *Allmännyttan säljs ut, men till vilken nytta?* Hyresgästföreningen 2020.
- Värja (2019). *Välfärdens utmaningar*. Kommuninvest.
- Ölandsbladet (2021). *Allt närmare Borgholmshem AB: "Ger muskler"*. Ölandsbladet, publicerad 2021-05-24.

Bilaga 1:

SCB redovisar data för bland annat bostadsbestånd (från lägenhetsregistret) och befolkning via 5 984 *Demografiska statistikområden*, DeSo. Via unika registernummer kan områdena kopplas till kommuner och regioner. Områden delas upp i tre kategorier efter graden av bebyggelse.

1. Huvudsakligen landsbygd
2. Huvudsakligen bebyggelsekoncentration
3. Huvudsakligen centralort

Sigtuna kommun får här illustrera skillnaden mellan de tre olika områdestyperna. Där områden inom Märsta har klassificerats som centralort (lila), medan Sigtunas DeSo-områden har klassificerats som bebyggelsekoncentration (rosa) och de övriga områdena som landsbygd (grönt).



Bildkälla: SCB, Google Maps

Statistiken innehåller en data över genomsnittliga inkomster, antal boende, inkomstslag mm. Statistiken redovisas öppet, men en tilläggsbeställning har gjorts för bostadsbeståndet 2012–2014 tillsammans med area på varje område. För en full genomgång, se SCB (2023).

Nyproduktion av bostäder redovisas inte på DeSo-nivå. I stället uppskattas nybyggnationen via ökningen av bostadsbeståndet. Det ger möjligheten att analysera var nyproduktionen har skett.

Metoden har problem, SCB varnar för att använda ökningen av beståndet som liktydigt med tillskott av bostäder. Beståndet mäts via lägenhetsregistret där ökningen utöver nyproduktion består av bostäder som tidigare inte funnits registrerade i just lägenhetsregistret. Sådana registreras löpande och nybyggda bostäder kan i vissa fall registreras senare än året de byggdes.

Till året 2016 tillkom många, tidigare oregistrerade småhus. Det fick bland annat fick beståndet av bostäder med byggår före 1930 att öka med 5 900 bostäder. Även 2014 och 2020 tillkom ovanligt många tidigare oregistrerade bostäder, totalt 6 840 respektive 5 942 (byggår före 2011). Övriga år var dock avvikelsen mot nyproduktionen och tillskottet av äldre bostäder marginell.

För att minimera felets påverkan på resultaten exkluderas åren 2014, 2016, och 2020 i figurerna när den årliga ökningen summeras.

Tabell B1 summerar värdena och spridningen i den data som ingår i analysen.

Tabell B1. DeSo-områden, år, area, medelinkomst, befolkning och bostäder 2013–2019.
(ej år 2014 och 2016) Källa: SCB

Variabel	Antal obs	Medelvärde	Min	Max	Standard- avvikelse	Standard- fel
Region	29 920					
År	29 920		2013	2019	2,15	
Hektar	29 920	6 845	2,3	1 612 500	43 236	250
Km ²	29 920	68	0	16 125	432	2,5
Nettoink. (medelvärde 20+ år)	29 920	282	0	2528	92	0,5
Andel med nettoink. (20+år)	29 920	98	0	100	2,2	0,0
Befolkning (alla åldrar)	29 920	1 291	0	3 977	327	1,9
Bef. densitet	29 920	2 746	0	49 799	5 190	30
hyresrätter	29 920	307	0	2 345	301	1,7
bostadsrätter	29 920	185	0	1 494	242	1,4
äganderätter	29 920	313	0	1 168	243	1,4
övriga bostäder	29 920	0	0	486	6,8	0,0
tot bostäder	29 920	806	4	2 741	264	1,5
Antal nya bostäder (år)	29 920	9	-315	939	33	0,2





Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se