

Per-Erik Wentus

Bostadspolitiken – 3 bokrecensioner

1. Husen och miljarderna som försvann

Karin Wennermark. *Husen som blev över. Om bostadskrisen i industriorter*. Stockholm: Hyresgästföreningen, 2003. Hft. -76 sid.

1990 fanns det 3 500 lediga lägenheter. Det var alltså i praktiken bostadsbrist i landet. Knappt fem år senare stod 62 000 lägenheter tomma – outhyrda.

Det är om vad som hände dessa dramatiska år – då 300 000 industrijobb och 150 000 jobb inom det offentliga försvann – som Karin Wennermark undersöker vad det betydde för hyresgästerna.

Industriorter förlorar

Då “...var det inte så lätt att urskilja vad som var vad bland alla nya förutsättningar som kommuner, bostadsbolag och enskilda medborgare tvingades anpassa sig till” skriver hon. “Men i efterhand kan man se hur systemskiftet på nationell nivå steg för steg förstärkt den strukturella kris som industrikommunerna samtidigt haft att hantera”

För det var gamla industriorter, såsom Hällefors, Smedjebacken, Fagersta, Oxelösund... som stod för den mesta industridöden och utflyttningen. Industrikommunerna förlorade under 1990-talet 20-30 procent av sin sysselsättning och tappade mellan 10 till 15 procent av sin befolkning. Och trenden fortsatte. Från exempelvis Smedjebacken flyttade åren 2000-2001 mellan 30-40 procent av ortens 19-20 åringar.

Fast industrikommunerna är inte ensamma i att förlora innevånare. Under senare hälften av 1990-talet har 208 av Sveriges 289 kommuner minskat sin befolkning. Kvar har blivit tomma lägenheter. 2003 hade 47 000 lägenheter rivits. I en del kommuner är över en tredjedel av Allmännyttans hus borta.

Politiska beslut

Det var skattemedel som gick förlorade. Kommunerna, som garanterar Allmännyttan, fick först täcka förlusterna, sen ta över skulderna och till slut riva. Kommunen, som garanterar Allmännyttans bostäder, kan i likhet med privata husägare inte gå i konkurs.

I flera kommuner var insatserna 10 000 – 15 000 kr/år/innevånare. Då årsbudgeten i många mindre kommuner är 30 000 kr per innevånare, var det avsevärda belopp. Sammantaget har flera tiotals miljarder kronor blåst iväg.

Wennermark säger att orsakerna går direkt att härleda till politiska beslut. Hon anger de fyra viktigaste.

* *Skatteomläggningen 1990*. Direkta skatter sänktes till förmån för höjda indirekta skatter. Det betydde fastighetsskatt, moms på tjänster och avgifter m.m. Beskattningen på hyresboendet fördubblades.

Fram till skatteomläggningen åtföljde boendekostnader för hyreshus och villor konsumentprisindexet (KPI). Men sen 1990 har kostnaderna i hyreshus stigit med 74 procent, fast KPI bara stigit 29 procent. 2001 kostade en trerummare därför 4 270 kr/mån istället för 2 600 kr. Boendet i villa har ökat endast 14 procent. Och sjunkande räntor har dessutom sen mitten av 1990-talet gjort villaboendet 10 procent billigare.

Från utgift till intäkt

* *Saneringen av statsfinanserna*. Skatteomläggningen var inte finansierad utan innebar 70 miljarder kr minus i statskassan varje år. Det betydde minskad offentlig sektor och sänkta ersättningar vid sjukdom, arbetslöshet etc. Det hårdaste slaget var dock mot hyresgästerna.

Nettoeffekter av 1990-talets nedskärningar för en genomsnittlig industriarbetare 1998, kronor per månad.

* Vid arbetslöshet – sänkt a-kassa från 90 till 80 procent	880
* Vid sjukdom – sänkt sjukpenning från 90 till 80 procent	1 062
* För boende i hyreslägenhet hyreshöjning tvårummare 1990-1998	1 613
- varav beror på skattehöjningar	1 129

* *Den nya bostadspolitiken.* Goda bostäder åt alla ingick tidigare i välfärdsprojektet. Statliga lån till garanterad ränta gjorde byggandet riskfritt. Men mellan 1993 och 1999 minskade statens årliga räntebidrag från 33 miljarder till 7 miljarder kr. 2002 var de nere på 1,7 miljarder kr. Bostadssektorn omvandlades från ett utgiftsområde – i storleksordningen 55 miljarder kr per år – till en intäktskälla. 2002 inkasserade staten cirka 10 miljarder kr i skatter och avgifter.

Kommuninnevånare betalar

* *Minskade resurser till kommunerna.* Kommunens inkomster består till 70 procent av skatter. Resterande är statsbidrag. Skattedelen har följt den allmänna pris- och löneutvecklingen, men inte statsbidragen. Kommunernas inkomstbortfall är 10 procent. Det fattas minst 25 miljarder kr per år för att återgå till den tidigare servicenivån.

Staten som världsmästare i budgetsanering är alltså, att det är kommuninnevånarna som betalat.

Det är en utomordentlig undersökning som Wennermark presenterar. Hennes styrka ligger i att hon redogör för fakta, samtidigt som hon behåller en för läsaren nödvändig översikt. Hon klargör hur politiska, ekonomiska och sociala händelser avlöst varandra och hur de varit varandra avhängliga. Framförallt tydliggör hon hur central skatteomläggningen 1990 är för att förstå de sociala konsekvenser som främst drabbat LO-kollektivet.

Globalisering

Man kunde ha förväntat sig att hon sökt efter drivkrafterna/intressenterna bakom skatteomläggningen/systemskiftet. Men det gör hon inte. Hon säger dock att bakom den "spekulationsdrivna ekonomin" låg att kreditmarknaden släpptes fri 1985 och att valutaregleringen slopades 1989. Det är riktigt.

Men besluten hade en mycket vidare 'icke-spekulativ' betydelse. De överensstämde med kapitalägarnas krav; att kapital ska kunna flytta närhelst och varhelst det vill. I det perspektivet blir skatteomläggningen/systemskiftet enbart en fas i att kapitalackumulationstvävet numera är globalt. Eller som Wennermark själv uttrycker det, näringslivets omstrukturering – jobbdöden – inträffade först i industrin.

Att Sverige som nation, med statsminister Göran Perssons fras "den som är satt i skuld är inte fri", skulle ha varit tvungen till 'saneringarna' stämmer alltså inte. Bruttonationalprodukten (BNP) ökade åren 1980-2001 från 170 700 till 243 300 kr/innevånare. Det är en 42 procents ökning. Statskassan däremot förlorade från 1990-talet framåt minst 120 miljarder kr i intäkter. Pengar som gått till det privatägda näringslivet och till de 10 procenten redan rika. Bostadspolitiken omläggning, som Wennermark så klargörande visar, ingår i detta nyliberala skifte.

I förordet säger Hyresgästernas förbundsordförande Barbro Engman om bostadspolitiken "Den beskrivs inte i media, diskuteras inte i morgonsofforna och leder inte till någon samhällskritisk debatt". Och hon hoppas på en förändring. "*Husen som blev över...* är välskriven och lättläst, trots att den beskriver komplicerade sammanhang". Helt rätt.

2. Bostadskrisen i Sverige och varför inget görs

Lars-Olof Pettersson. *Vem bygger för tillväxt?* Stockholm: Hyresgästföreningen, 2004. Hft. - 45 sid.

Mellan 1997 och 2003 har andelen ungdomar i åldern 20-27 år, som bor kvar hos föräldrarna, ökat från 15 till 21 procent. I Stockholms län är mambon hela 24 procent. Dessutom bor 17 procent hos kompisar eller i rum i andra/tredje hand.

Ett annat mått på trångboddheten är att i Stockholm ökade befolkningen med nära 4 personer per nybyggd lägenhet, i Göteborg och Malmö har ökningen varit 3 personer. Det har under längre tid byggts knappt 10 000 lägenheter om året. Befolkningsökningen på 0,5 procent hade fordrat minst 20 000 lägenheter.

Lars-Olof Pettersson ställer sig frågan vad det har för konsekvenser och varför inte, det privata (näringslivet) och/eller det offentliga (politiken), förser oss med bostäder.

Färre barn

Bostadsbristen ger färre barn. Trångboddheten förhindrade 250 000 människor från att skaffa sig fler barn och 50 000 hade skaffat sig barn om de haft egen bostad. Ungdomar bildar hushåll allt senare. Från att hushållsbildningen tidigare legat på 170 000 per femårsperiod hade den för 1990-talet senare del sjunkit till 120 000.

Trångboddheten syns också i att det gick 2 nybildat hushåll på varje ny lägenhet. Och trycket efter bostäder kommer att öka. Från att 20-åringar under 1997-2004 varit konstant 100 000/år ökar det till över 130 000 år 2010.

Företagens arbetskraftsrekrytering, i synnerhet i storstadsregionerna, hindras av bristen på bostäder. Det är främst mindre bostäder och hyresrätter som efterfrågas, då inflyttad arbetskraft ofta ligger i låga eller måttliga inkomstnivåer och inte vill eller kan binda upp sig till stora bostadslån.

Bostadsinvesteringarnas andel, som under åren 1960 och 1990 rörde sig mellan 4-7 procent av bruttonationalprodukten (BNP), har sjunkit till under 2 procent. Sverige intar därmed det absoluta bottenläget i hela EU. (före östutvidgningen)

Skenande markpriser

Men det är inte för att Sverige skulle ha högre byggkostnader och löner än andra länder. De är tvärtom lägre än i många EU-länder.

Vad som utmärker Sverige är de skenande tomtmarkpriserna. Mellan 1992 och 2000 ökade markpriserna utanför storstadsområdena med 30-50 procent. I storstäderna ökade de med 200 procent. De uppgår idag till mellan 15-17 procent och i vissa fall till 30-35 procent av produktionskostnaderna.

Det är tomtmarkprisernas marknadsanpassning som har omöjliggjort hyresrätter i attraktiva lägen och medfört att bostadsrätter prioriterats. I till exempel Danvikskaj i Stockholm utgjorde mark- och anslutningskostnaderna i snitt 2 500 kr/månad/lägenhet, dvs kostnader som uppstått innan byggandet ens börjat.

Pettersson anger även höga skatter och anslutningsavgifter och olika administrativa krav som hinder i bostadsbyggandet.

Marknadsanpassade hyror sägs vara lösningen på bostadsbristen. I verkligheten är det inte så. I Spanien och Storbritannien där hyresmarknaden privatiserats har det lett till kraftiga hyresökningar. Nyproduktion av hyresbostäder har inte ökat utan tvärtom sjunkit. I Helsingfors, Oslo och Köpenhamn, som har avreglerade hyresmarknader, har det inte heller bidragit till ett ökat antal hyresbostäder utan enbart till högre hyror.

Priser och oligopol

Pettersson menar att det kan byggas fler bostäder än vad som görs. Offentliga utgifter för bostäder är idag nere på 0,4 procent av BNP. (Det saknar motstycke i övriga EU. Där är utgifterna i snitt dubbelt så stora.) Och sett sen 1981 har priset på småhus tredubblats, på hyreshus och fritidshus har det ökat 3,5 gånger, samtidigt som konsumentprisindexet bara ökat 2,5 gånger. Med andra ord har det varit en rejäl avkastning på investeringar i bostadshus.

Han har förslag på att bygga ytterligare 7 000 lägenheter per år. Och han gör uträkningar som visar att det kan göras med nuvarande resurser.

Är då Petterssons förmodan rätt? Tja, ett betydelsefullt hinder har vi i att under 1990-talet koncentrerades rikstäckande byggbolag kraftigt (vilket Pettersson nämner men lämnar sen därhän). Kvar finns Skanska, NCC och Peab.

Markinlösenrätt

Frågan är om vi inte går mot ett 1920-1950-talstillstånd, då byggbolagen även hade intressen i färdiga hus och hade mer att vinna på knapphet med ockerhyror, än att bygga för en vinstsvag marknad. Nu när staten (riksdagsmajoriteten) har tagit sin hand från bostadsproduktionen.

Pettersson duckar således för de två nya företeelserna; höga tomtmarkpriser och en utveckling mot oligopol bland byggföretagen och den effekt det har på bostadsbyggandet. Det hade varit mera realistiskt att diskutera inrättandet av en statlig bostadsbank med låga räntor. Och införandet av kommunal inlösenrätt för bostadsmark, med markpriser beräknade på ett riksgenomsnitt.

Men frånsatt Petterssons bostadsförslag och att han inte heller tar upp hyresgästers rätt till rimliga kostnader – i Sverige utgör boendekostnadens andel av hushållsinkomsten 29 procent medan EU-genomsnittet är 23 procent – har hans skrift den fördelen att den klargör ett antal privata och offentliga hinder, som finns för att bostäder inte byggs trots det skriande behovet.

P.S. Sen broschyren kom ut har byggandet ökat till drygt 25 000 lägenheter/år tack vare ett tillfälligt produktionsstöd. Men det skattestödet (210 000 kr/hyreslägenhet) är tyvärr mycket skört, då det på inget sätt riktar sig mot de kapitalistiska krafter som förorsakar bostadsbristen; prisstegringarna på tomtmark och ägarkoncentrationen inom byggbranschen.

3. Ojämnligheten ökar i boendet

Sven Bergenstråhle. Unga vuxnas boende år 2005. Hur bor 20-27-åringarna? Hur vill de bo? Förändringar i riket 1997 till 2005. Stockholm: Hyresgästföreningen, 2005. Hft. -24 sid.

Tillhör du åldersgruppen 20-27 år, är du en av landets 842 000 unga vuxna. Finns du bland de 292 000 dvs de 35 procenten, som när skatten och bostaden är betald har kvar 3800 kr, då tillhör du Sveriges unga fattiga.

Det framgår av den senaste undersökningen – den femte – som Hyresgästföreningen gjort av hur unga vuxna bor. Den fastslår att både bostadsbristen och fattigdomen ökar.

Nischad bostadsmarknad

Tydligast framkommer det bland de 23 procenten som bor i andra/tredje hand, inneboende, studentrum, hos kompisar osv. Dessutom bor 32 procent av dem på en yta mindre än 1 rok. De bor även dyrt. 74 procent av gruppen betalade minst 2200 kr/mån. Hela 59 procent av dessa unga vuxna – utan egen bostad – är fattiga.

En andra lika socialt utsatt grupp är de 20 procenten 20-27-åringar, som bor kvar hos föräldrarna eller någon anhörig. Över hälften av dessa mambor är fattiga. Sammantaget; av de 43 procent unga vuxna, som saknar egen bostad, är 35 procent fattiga.

De 57 procent som har egen bostad, har det som hyres- alternativt bostadsrätt eller eget hus. Men även här har det förändrats till det sämre. De med hyresrätt har minskat stadigt, från 40 procent

1997 till 35 procent 2005. Minskningen motsvaras av en ökning av dem utan egen bostad. Dvs någon ökning av andelen bostadsrätter och egnahemshus har relativt sett inte skett. Den ligger på ett snitt av 13 respektive 9 procent, med en variation på +/- 1-2 procent.

Broschyren innehåller en myckenhet informativa fakta. Och förlaget har, för att tydliggöra vad verkligheten är, lagt in tre intervjuer. De förtjänar att läsas i original. För i sin karga enkelhet ger de insikten att bakom alla siffror och tabeller finns det – naturligtvis – människor

Framtiden mer klassindeldad

I broschyrens avslutande del tar författaren upp – det i den obefintliga bostadsdebatten lika okända faktumet – att framtiden i grova drag redan är in-tecknad. Därför att;

* 20-27-åringar ökar till 2015 med 181 000, dvs 21,5 procent.

* Ålderspensionärer ökar med 358 000, dvs 23 procent.

* Befolkningen som helhet ökar endast 4,8 procent, (som delvis är en effekt av att närmare hälften av befolkningen pga boendet skjuter upp att skaffa sig barn)

Denna vidgade generationsklyfta kommer att stöta mot resultaten av den tidigare och dagens bostadspolitik, alltså både den före och efter 1990. Med den fria prisbildningen kommer de överlag billiga äldre bostäderna och villorna från 1970-talet, som pga dåtidens stora ränteavdrag och starka inflation betalade sig snabbt, att driva upp prisnivån när de omsätts på bostadsmarknaden. Ifall fastighetsskatten försvann ger även detta förhöjda huspriser.

Det finns dock en grupp som kommer att kunna konsumera dessa attraktiva bostäder även vid kraftigt höjda priser. År 2002 hade 20 procent av 20-24 åringarna en disponibel inkomst som översteg medianinkomsten för samtliga individer med 30 procent. De har också rika föräldrar. Sen början av 1970-talet har dagens 70-åringar ökat sin inkomst med mer än 100 procent, 50-åringarnas inkomst har ökat med 30 procent. När dessutom gåvoskatten är borta innebär det att välbeställda bostadssökande getts allt större valmöjligheter.

Storstadsregioner värst

Majoriteten av dagens 20-åringar har däremot en inkomst före skatt som ligger på ungefär samma nivå, realt sett, som i början av 1970-talet. Och många har svårigheter att få arbete. Det syns av att bland unga vuxna fick hela 8 procent socialhjälp nån gång 2002/03. Och unga första och andra generationens svenskar är kraftigt överrepresenterade. Snittet för tillfällig socialhjälp för befolkningen som helhet är 5 procent.

Det är dessa unga vuxna i storstadsregionerna som sitter värst till. Under 2004 byggdes drygt 25 000 bostäder fördelade på 10 400 egna hem, 6 400 bostadsrätter och 8 400 hyresrätter. Snedvridningen med dubbelt så många bostadsrätter och egnahemshus som hyresrätter har sin främsta orsak i att tomtmarken de senaste åren har stigit med orimliga 457 procent i just storstadsområdena.

Det skulle behövas 110 000 bostäder omedelbart. Men riksdagen/regeringen överlåter – sen 1990 – bostadsbyggandet åt den fria marknaden, med magert resultat. (2) Vad regeringen vidtar är subventionerande punktinsatser, som Hyresgästföreningen kritiserar för att de i realiteten motverkar varandra.

Det är uppenbarligen så att en bred riksdagsmajoritet nöjer sig med att ordna för de 57 procenten välbeställda unga vuxna, resterande 43 procent bekymrar dem inte.