

Allmännyttan
och jämlikheten:
*Svensk bostadspolitik
vid vägskäl?*

Martin Grander



Allmännyttan och jämlikheten

Svensk bostadspolitik vid vägskäl?

SNS webinarium

26 juni 2020


Martin Grander

Institutionen för urbana studier
Malmö universitet

martin.grander@mau.se

Upplägg

- ”Den svenska modellen”
- Förändringar i allmännyttan och bostadspolitiken
 - Dagens allmännytta
 - Vägar framåt



”Hemmets grundval är gemensambeten och samkänslan. Det goda hemmet känner icke till några privilegierade eller tillbakasatta, inga kelgrisar och inga styvbarn. Där ser icke den ene ner på den andre.”

Per Albin Hanssons folkhemstal

Allmännyttan – galjonsfiguren i ”den svenska modellen”

Generellt inriktad bostadspolitik med allmännyttiga bostadsföretag, subventioner till byggande och hushåll.

Inkl. en **integrerad hyresmarknad** med starka band mellan allmännyttig och privat hyresrätt

Bred politisk enighet om detta recept sedan den bostadssociala utredningens slutbetänkande 1945

Garant för en *jämlig* bostadsförsörjning?

Boendejämlikhet

- Svensk bostadsförsörjning präglas allt mer av ojämlikhet

Följaktligen är det största problemet med boendet i Sverige kanske inte bristen på bostäder, utan snarare de ökande skillnaderna i tillgång till bostäder mellan olika grupper – något som kan beskrivas som ökad boendejämlikhet

- Boendejämlikhet: Skillnad mellan olika grupper beträffande *tillgång till* och *kvaliteten i* boendet som begränsar de missgynnades *livsmöjligheter*

Slutsats 1

Plus ça change, plus c'est la même chose

Allt har förändrats

Inget har förändrats



Allmännyttan i förändring

- 1933: Barnrikehus – en selektiv bostadspolitik
- 1945: Den generella bostadspolitiken och allmännyttan
 - Fördelaktiga lån
 - Självkostnadsprincip
 - Sedermera normerande roll i hyresförhandlingarna
 - Beroende av selektiva inslag
- 1991: ”Systemskifte” i bostadspolitiken
- 2002: Allmännyttan anmäls till EU-kommissionen
- 2011: Ny lag för allmännyttan
 - Ut: självkostnadsprincip och hyresnormerande roll
 - In: affärsmässiga principer, marknadsmässiga avkastningskrav
- Stora förändringar – samtidigt måste allmännyttans utveckling förstås i ljuset av dess förändrade omständigheter: skattepolitik, redovisningsregler, demografisk utveckling, bostadsbidragets urholkning, ökande inkomstskillnader...

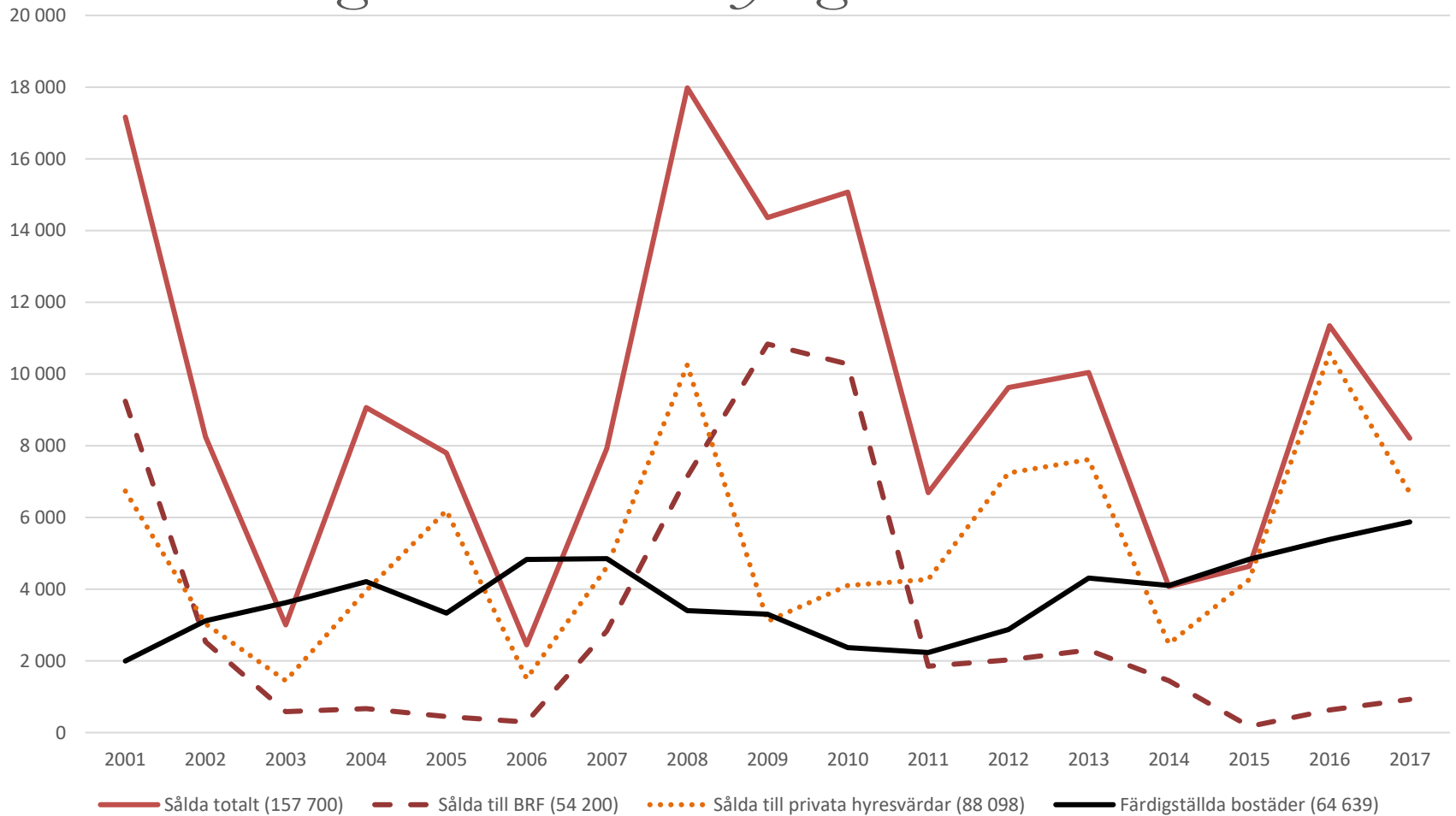
Allmännyttan efter 2011

- Sverige är det enda europeiska land utan specifikt subventionerade aktörer på hyresmarknaden och samtidigt kanske det enda landet med en generell bostadspolitik
- Uppdraget ”goda bostäder för alla” består, men under helt förändrade förutsättningar
- Vilket ger ett förändrat utfall

Det har blivit svårare att vara allmännyttig

- Striktare uthyrningskrav – och ökad andel sociala kontrakt
- Mindre ”allmännyttig” nyproduktion – byggnation oftast i attraktiva lägen med låga avkastningskrav
- Försäljning av ”billigt” befintligt bestånd för att finansiera ”dyr” nyproduktion

Utveckling av det allmännyttiga beståndet 2001-2017



Upplåtelseformernas fördelning över tid

	Småhus	Bostadsrätt	Privat hyresrätt	Allmännytt
1945	38	4	52	6
1960	34	9	43	14
1970	34	13	30	23
1980	41	14	21	24
1990	40	15	20	25
2000	39	17	21	23
2005	39	17	21	22
2011	39	17	21	23
2016	39	23	20	17
2018	39	24	20	16

Ett barn av sin tid?

som har spelat ut sin roll?

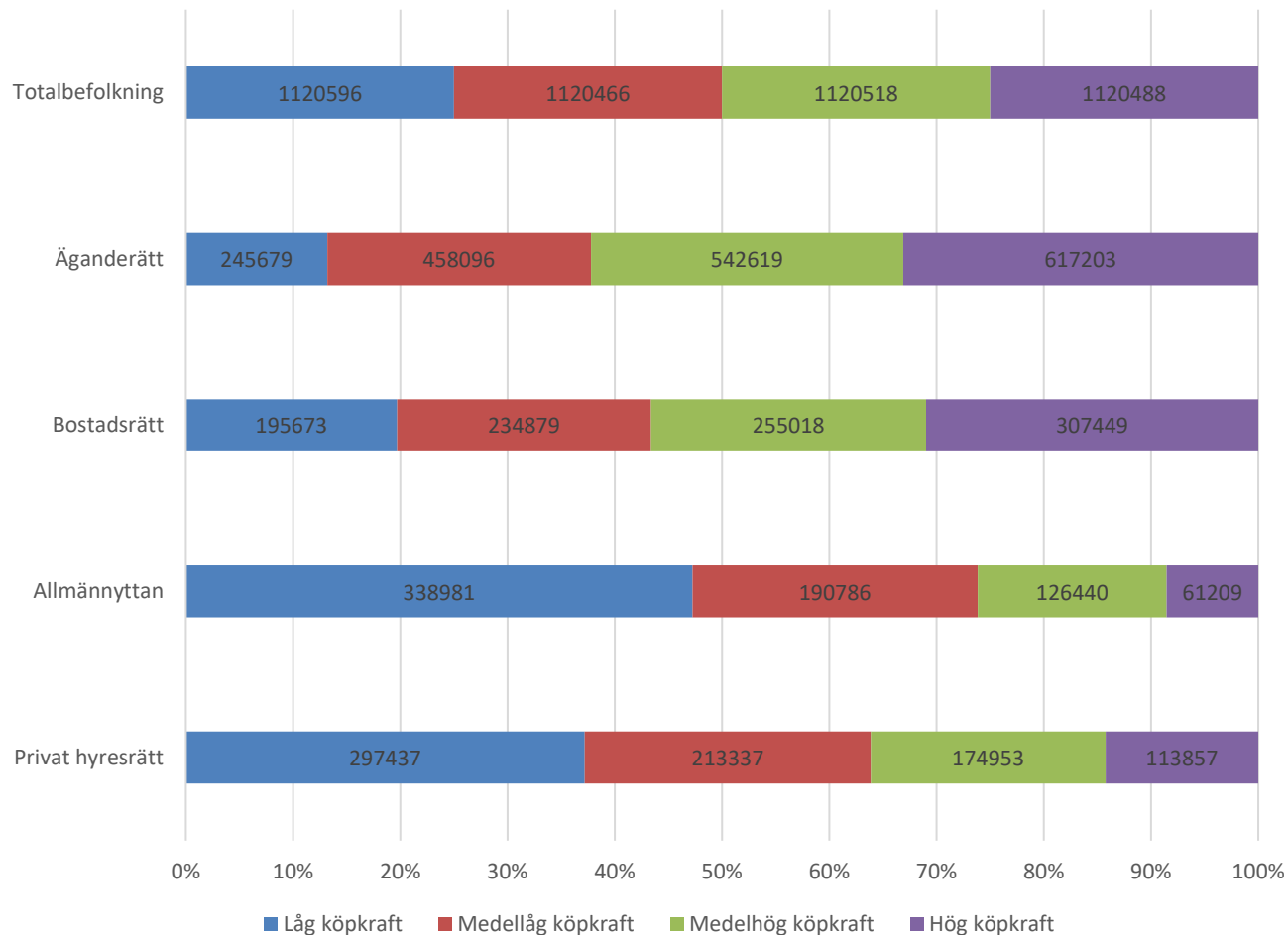
Slutsats 2

*Allmännyttan har ett handlingsutrymme för jämlik
bostadsförsörjning*

Slutsats 3

De 277 allmännyttorna och deras varierande roll

Allmännyttan – en svensk social housing?



Balansmätt kvartil 1/4

Totalt: 1,0 (1998:1,0)

Äganderätt: 0,4 (0,3)

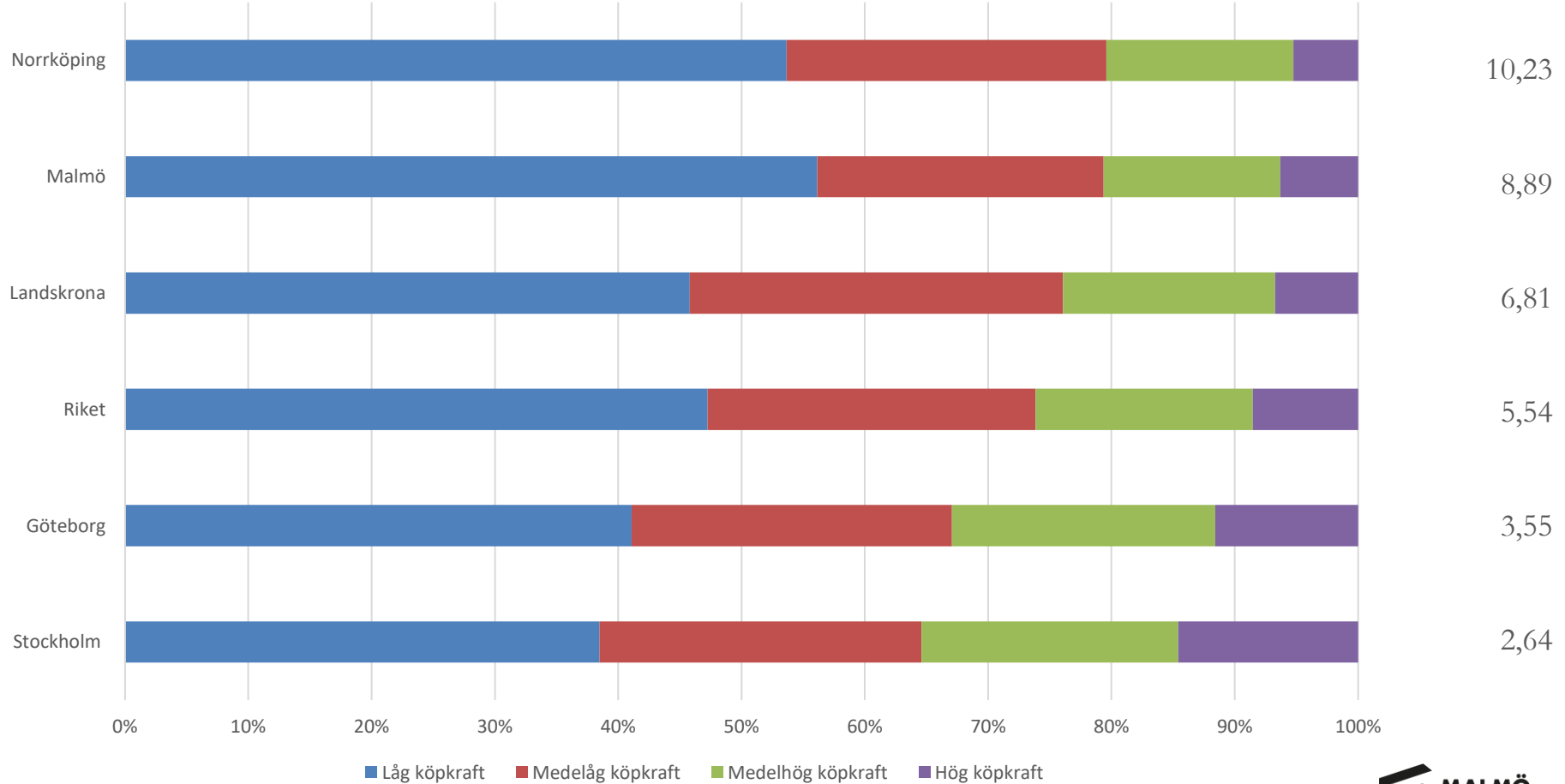
Bostadsrätt: 0,6 (1,4)

Allmännyttan: 5,5 (4,5)

Privat hyresrätt: 2,6 (4,5)

Lokala variationer i allmännyttan

Balansmätt



Vad är problemet?

- Allmännyttans varierande roll: socialbostäder, allmännyttan eller bostäder för personer med höga inkomster
- Diskrepans mellan nationella målsättningar och utfall på kommunal nivå
- Strukturell hemlöshet – en idealtypisk omöjlighet men ett reellt problem i dagens generella bostadspolitik
- Vi kan inte bemöta 2020 års bostadssociala utmaningar med en uppsättning verktyg som smiddes 1945
- Men frågan är då om det är verktygen som behöver slipas om, eller om vi är i behov av en helt ny verktygslåda?

Slutsats 4:

Myten om den generella bostadspolitiken

- Den svenska bostadspolitiken aldrig har varit helt generell – den har alltid varit beroende av selektiva inslag
- Det är utifrån denna kombination av generella och selektiva inslag som vi också bäst bör analysera dagens bostadspolitik och diskutera dess framtid

Vägar framåt

Subventionera bostäder för låginkomsthushåll Övergång till selektiv bostadspolitik

- Subventionerade offentliga eller privata bostäder öronmärkta till definierad målgrupp (**sociala bostäder**)
 - Fördela genom inkomsttak eller behovsprövning
 - En parallell marknad, avskild från övrig hyresmarknad
 - Lär från andra modeller: Finland, Wien, Nederländerna...
- **Fördelar:** personer med låga inkomster får bostad. Förenligt med EU:s statsstödsregler.
- **Nackdelar:** risker för stigmatisering, segregation, inlåsnings effekter. Kostsamt.
- Leder på sikt sannolikt till avskaffandet av allmännyttan och bruksvärdessystemet

Subventionera låginkomsthushåll Reformera den generella bostadspolitiken selektiva inslag

- Behåll allmännyttan för alla men stärk individer i behov av stöd (**socialt boende**)
 1. Reformera bostadsbidraget för att med högre precision hjälpa hushåll med låg inkomst
 2. Utveckla det kommunala och/eller regionala bostadsförsörjningsansvaret
 3. Utveckla en modell för statliga hyresgarantier
 4. Reformera fördelningssystemen med förturer och alternativ till kötid
- **Fördelar:** personer med låga inkomster får bostad. Större folkligt stöd? Billigare för statsfinanserna?
- **Nackdelar:** risker för stigmatisering, segregation, inlåsnings effekter. Kostsamt.

Tack!