

SKPF:s bostadspolitiska kommitté:
strategisk rapport om bostadsfrågan för pensionärer

2020

Vi måste ha råd att bo



SKPF Pensionärerna

Box 300 88, 104 25 Stockholm
info@skpf.se
www.skpf.se

Innehåll

NULÄGE.....	5
Historiskt ras för bostadsbyggandet.....	5
Minskad BNP-tillväxt	5
Utflyttning från Stockholmsregionen	5
Låg efterfrågan på nya hyresrätter	5
Omstöpning av branschen.....	5
BAKGRUND.....	6
Välfärd under avveckling	6
Systemskifte i bostadssektorn	6
Hyresrätten – ett andra klassens boende.....	6
Starka marknadskrafter	7
Egnahemsrörelsen.....	8
Miljonprogrammet	8
Äganderätt	8
Bostadspolitiken har demonterats	9
Utvecklingens konsekvenser	9
Var är de politiska visionerna?	9
“Marknaden”	10
UTMANINGAR	11
Tre generella problem inom bostadsbyggande	11
1. Bostadsfrågan är en komplex fråga som skär över alla gränser	11
2. Långa ledtider	11
3. Partierna vet inte vad de vill.....	11
Vi måste ha råd att bo	11
Störst folkökning bland de äldsta	11
Viktigt att tänka på vid bostadsbyggande	12
Fyra faktorer för ett gott åldrande	12
Brandkårsutryckningar istället för planering	12
Inlåsnings för hyresrätter	12
Inlåsnings i ägt boende	13
Hur bygger man fler bostäder till rimligt pris?	13
Vad tjänar en låginkomsttagare?	13
Sverige har en rejäl bostadsklyfta	13
Vi har inte tid att vänta på större politiska reformer.....	14
1. Sätt rätt mål för bostadsbyggandet	14

2. Prioritera bostäder till lägre boendekostnad i planeringsprocessen	14
3. Våga prova nya kriterier för markanvisning.....	14
Det går redan idag att bygga bostäder med lägre pris	14
Betalningsförmåga har spelat en alldeles för liten roll i byggbesluten	14
Var ska låginkomsttagare bo?	14
Sortering av inkomstgrupper.....	15
Boendialternativ som finns i Europa	15
Den svenska modellen.....	15
SBO – Statens Bostadsomvandling AB.....	16
Social housing – vad är det?	16
Vad är social bostadsförsörjning?.....	16
Social housing i våra grannländer.....	16
Segregation och stigmatisering	17
TRENDER	18
Tjänstefiering	18
Co-living - Kollektivboende.....	18
Välfärdsteknik och hälsosmarta hem	18
VAD SKPF PENSIONÄRERNA ARBETAR FÖR	19
1. Vi arbetar för en bostadspolitisk kommission	19
2. Vi arbetar för att utbudet av hyresrätter med hyra en normalpensionär maktar med ökar	19
3. Vi arbetar för att fler bostäder byggs för äldre och i olika upplåtelseformer	19
4. Vi arbetar för att "Flyttskatten" ses över.....	19
5. Vi arbetar för att det blir lättare för äldre att få banklån och krediter	20
6. Vi arbetar för statliga garantier för byggemenskaper.....	20
7. Vi arbetar för kommunala "flyttlotsar"	20
8. Vi arbetar för socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen	20
FAKTA.....	21
Störst folkökning att vänta bland de äldsta	21
Minst ökning bland 65–79-åringar	21
50 procent fler 80 år och äldre	21
Så här ser boendet ut i Sverige.....	21
Så stort bor vi	21
Boendeformen varierar mellan personer med olika inkomst.....	21
I Sveriges tre storstadskommuner bor de flesta i lägenhet	21
Specialbostäder	21
"Flyttskatt"	22

Byggande av bostäder	22
Hur bostadsbyggande finansieras	22
Investeringsstöd för bostäder	23
Investeringsstöd för äldreboende	23
Stödnivåerna är olika i olika delar av landet	23
Vem ansvarar för vad?	24
Hur regleras hyrorna?	24
Hyresreglering	24
Tre modeller för hyressättning	24
Presumtionshyra/nyproduktionshyra	25
Därför bygger byggherrarna bostadsrätter	25
Går det att sätta lägre hyror?	25
Lite ekonomisk teori	25
Vad är då ett rimligt risktillägg?	25
Att kompensera för högre risker genom högre hyror skapar...högre risker	26
Det verkliga avkastningskravet är i praktiken lägre	26
Slutsats	26
Äldrebarometern	27
Internationella jämförelser	27
Så fungerar de olika boendeformerna	28
Hyresrätt	28
Bostadsrättsförening och bostadsförening	28
Kooperativ hyresrätt/kollektivhusförening	28
Ägarlägenhet	28
Studentlägenhet	29
Bostäder för äldre	29
Seniorbostäder	29
Trygghetsbostäder	29
Vård- och omsorgsboende/särskilt boende	29
KOMMITTÉNS SLUTKOMMENTAR	30
1930-talets problem i en modern variant	30
KÄLLOR	31

Vi måste ha råd att bo

Vissa saker är grundläggande för att vi ska kunna fungera som människor. Att få bo i en bra och funktionell bostad som man har råd med, borde vara en rättighet för alla äldre.

Det eviga lappandet och lagandet av enskilda delar av bostadsmarknaden har börjat synas i svenska folkets förtroende för bostadspolitiken.

En statlig utredning från 2017 om kommunal planering för bostäder visar att inte en enda av Sveriges kommuner gör en samlad bedömning av sina behov av bostadsbyggande. Det finns heller inga prognoser av det faktiska utbudet av bostäder i kommunerna. Det är hög tid att kommunerna kartlägger beståndet, analyserar det framtida behovet och tar fram en långsiktig plan.

Inte nog med att hyran för en nybyggd eller renoverad bostad ofta är hög. För att få hyra krävs en inkomst som vida överstiger en normal pension. Detta gäller kommunala som privata fastighetsvärdar.

Om vi pensionärer får möjlighet att börja flytta till boenden som passar våra behov bättre, sätter det igång flyttkedjor som är bra för ungdomar, barnfamiljer och hela samhället.

Bostadsfrågan behöver en saklig och konstruktiv debatt med lokala politiker och byggaktörer om möjliga lösningar. Vi i SKPF gör det bland annat genom att vara aktiva i kommunernas pensionärsråd samt vårt nätverkande med byggbransch och myndigheter för att lyfta fram våra åsikter och önskemål.

Sverige behöver en partiöverskridande, långsiktig reform som tar ett helhetsgrepp om bostadspolitiken. Det vi inte behöver är mer "duttande" som skapar stor turbulens och osäkerhet på marknaden, men ger liten effekt i praktiken.

Vi hoppas att vi ska bli många fler som hjälps åt att synliggöra, prata om och vilja förändra detta. Det är dags att sätta strålkastarna på äldres boende och ekonomiska villkor i vårt samhälle.

Det skulle glädja oss mycket om du också vill vara en del av SKPF Pensionärernas arbete för ett tryggt boende. Bli medlem hos oss!

SKPF Pensionärernas bostadspolitiska kommitté, 2020-03-18:

Berit Bölander, förbundsordförande
Ingmar Andersson, avd. 106 Timrå
Ewon Enqvist, avd. 38 Uppsala
Lars Persson, avd. 80 Södra Närke
Barbro Kjellberg, avd. 45 Umeå

Vid pennan: Peter Sandberg, utredare

NULÄGE

Historiskt ras för bostadsbyggandet

Från toppen 2017 har antalet påbörjade bostäder gått ned med 27 procent i hela riket och torde 2020 fortsätta nedåt mot minus cirka 40 procent.

Minskad BNP-tillväxt

Införda kreditrestriktioner har sänkt BNP-tillväxten med cirka 1 procentenhet, cirka 0,5 procent från minskad byggaktivitet och cirka 0,5 procent som en följd av ökat sparande och därmed minskad konsumtion.

Utflyttning från Stockholmsregionen

Kreditrestriktionerna slår mot de unga hushållens möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden trots att 25 procent av jobben i hela landet finns i Storstockholm. Resultatet syns i form av negativt inrikes flyttnetto och har betydande effekter på regionens BRP, den regionala motsvarigheten till bruttonationalprodukt. Kreditrestriktionerna tvingar unga familjer att flytta till andra orter och får på det sättet betala med längre pendlingstider.

Låg efterfrågan på nya hyresrätter

Det finns inget som tyder på att fler hyresrätter kommer att kompensera bortfallet av bostadsrätter och villor. Tvärtom visar så kallade "efterfrågekurvor" att efterfrågan på nya dyra hyresrätter är låg. Detta observeras av fastighetsbranschen och verkar återhållande på investeringsviljan.

Omstöpning av branschen

Den nya kreditmarknaden med krav på mer eget kapital och högre säljgrader för säljstarter är i det tysta på väg att stöpa om branschen. Finansiellt svagare aktörer slås ut, pensionskapitalfinansierade fastighetsbolag flyttar fram sina positioner med följd att konkurrensen försämras.

BAKGRUND

Den svenska bostadspolitiken var under lång tid ett av välfärdens starkaste fundament.

I linje med övrig välfärdsretorik låg social rättvisa till grund för politikens utformning på området. I praktiken innebar det att man talade om generella insatser istället för riktade, om samlade åtgärder för att förbättra förhållandena för alla individer, istället för selektiva insatser till vissa utsatta grupper.

Istället för att uttalat bygga för olika inkomstkategorier arbetade man fram till 1990-talets början utifrån ambitionen om bostäder åt alla. I kontrast till andra europeiska länder valde Sverige därmed att skapa en hyressektor öppen för både resurssvaga och kapitalstarka, och i detta arbete skulle kommunerna agera motor genom de allmännyttiga bostadsbolagen.

Förhoppningen var att den höga statliga och kommunala närvaron skulle fungera både stabiliserande och som en garant för att bostadspolitiken drevs med sociala förtecken.

Välfärd under avveckling

Den generellt inriktade bostadspolitik som Sverige under många år slagit sig för bröstet för, och stolt kontrasterat mot europeiska modeller som exempelvis *social housing**, finns inte längre.

Allt sedan 1990-talets början har bostadssektorn likt många övriga välfärdsområden avvecklats. I det offentliga tillbakagång har marknaden getts ökat utrymme som bostadspolitisk aktör, men dess påstådda självläkande kraft har visat sig verkningslös i bostadssektorn.

Vissa påstår att det handlar om krångliga plan- och byggregler och kommunalt markmonopol, medan andra pekar på de privata företagens krav på höga vinstmarginaler som orsak till den negativa utvecklingen.

Avregleringar och konkurrensutjämnande åtgärder har hur som helst lett till att den svenska bostadspolitiken blivit en dysfunktionell blandning av marknadsliberala ideal och kommunalt försörjningsansvar. Resultatet är ett stort underskott i hyressektorn och ökad segregation i de svenska storstäderna som följd.

**Förknippas ofta med fattigdom och förnedring från misslyckade projekt i Storbritannien, men kan också vara prisvärt boende som byggs för låginkomsttagare och som vävs in bland de andra bostäderna i samhället.*

Systemskifte i bostadssektorn

Bostadssektorn har genomgått så pass omfattande förändringar att det närmast bör kallas för ett systemskifte – allmännyttan har pressats tillbaka med minskat inflytande som bostadsmarknadens sociala och stabiliserande garant.

På kort sikt syns inte heller några beslut som kommer att ändra på detta. En tydlig plan saknas. I detta bostadspolitiska vakuum råkar de med begränsade resurser illa ut dvs. unga och äldre.

Hyresrätten – ett andra klassens boende

Sedan skatteomläggningen i början av 1990-talet har hyresrätten tappat i attraktionskraft och liknar allt mer ett andra klassens boende. Mellan 1998 och 2015 gick andelen inkomstfattiga som bor i kommunal hyresrätt från 12 till 27 procent.

Hyresrätten framstår allt mer som ett andra klassens boende och tappar attraktionskraft hos medel- och höginkomsttagare.

Hur kan vi påstå detta? År 1980 bodde 30 procent av den fattigaste femtedelen av hushållen i hyresrätt – men också 30 procent av den rikaste femtedelen. Fram till år 1992 ser vi också att spridningen av inkomstgrupper i hyresrätt är någotsånär intakt – hyresrätten tilltalade även de rikaste hushållen. Efter 1992 hände något. Skatteomläggningen som sänkte skatten på arbete och höjde skatterna på byggande och boende samt den ekonomiska krisen på 1990-talet förändrade situationen.

Den fattigaste femtedelen i hyresrätt ökar – från 30 procent till närmare 50 procent mellan 1992 och 1998. Den rikaste femtedelen minskar under samma tidsperiod med tio procentenheter.

Utvecklingen har fortsatt och nu finns en tydlig relation mellan inkomst och upplåtelseform. Ju rikare ett hushåll är, desto mindre sannolikt att hushållet bor i hyresrätt. Det är idag fyra gånger vanligare bland låginkomsttagare än bland höginkomsttagare att hyra sin bostad.

Vi ser en kraftig segmentering mellan upplåtelseformerna. Det handlar inte bara om inkomst. Boverket (2017) visar att hyresrätten – och framförallt kommunala bostadsaktiebolag – har en högre andel utlandsfödda och andel med utländsk bakgrund än andra upplåtelseformer. Drygt 40 procent av hyresgästerna i allmännyttan har utländsk bakgrund, jämfört med drygt tio procent av de som äger sitt boende.

Statistik från SCB visar att cirka 15 procent av de svenska hushållen är inkomstfattiga år 2015, jämfört med nio procent år 1998. Med inkomstfattig menas att de har en inkomst under 60 procent av medianinkomsten. Motsvarande ökning bland boende i hyresrätt är från elva och tolv procent i privat respektive kommunal hyresrätt år 1998 till 19 respektive 27 procent år 2015. Bland boende i småhus är ökningen liten – från sex till åtta procent. Framförallt är det allmännyttan som genomgår en förändring. Mer än var fjärde hushåll i allmännyttan klassas som inkomstfattigt, enligt denna definition.

Utvecklingen är illavarslande för oss som är övertygade om att hyresrätten spelar en viktig roll på bostadsmarknaden och bör vara en boendeform som rymmer människor med olika åldrar, livssituationer och inkomstnivåer.

Utvecklingen visar hur viktigt det är att hålla ett öga på skattereformer och andra politiska ingrepp som förändrar de långsiktiga spelreglerna på bostadsmarknaden. Ändrar man relativkostnaderna* kraftigt förändrar också människor sitt beteende. När det hyrda boendet fick kraftigt ökade kostnader på 1990-talet så blev hyresrätten mindre attraktiv. Tomma lägenheter blev följden dit nyanlända och socialbidragstagare fick flytta in. Nyanlända hade lägre inkomster och svagare etablering på arbetsmarknaden. Och så förstärktes utvecklingen.

Nu talar de politiska partierna om blockövergripande skattereformer. Frågan är om bostadsmarknaden har råd med flera sådana reformer.

**Med relativkostnad avses till exempel produktionskostnaden i ett land, jämfört med kostnaden för att producera samma vara eller tjänst i ett annat land.*

Starka marknadskrafter

Bostadspolitikerna är idag så gott som nedmonterad. De som idag bär drömmarna om en egen bostad är inte politikerna, utan kapitalister och den så kallade ”marknaden”.

Problemet med boende i vårt land är att de som vill flytta, kan inte flytta – oftast av ekonomiska skäl. Historiskt sätt har också makthavare ansett att i ett samhälle där folk flyttar mycket riskerar man att skapa rotlöshet och känsla av hemlöshet. Det industriella samhällets oro har därför försökt dämpas av makthavarna, som föreställt sig att om folk äger sitt boende blir de mer ansvarstagande och stabila.

Egnahemsrörelsen

Det var därför "egnahemsrörelsen" växte fram på 1800-talet. Industrialisering och befolkningstillväxt gjorde att folk bröt upp från landsbygden och flyttade in till bruken. Förtätningen gav upphov till samhällsproblem med superi, politisk radikalism och misär. Dessutom emigrerade blomman av svenska folket av det enkla skälet att Sverige på den tiden – var ett skitland.

Tanken blev då att om folk fick hjälp att skaffa sig ett eget hus skulle de agera ansvarsfullt. De fick en fast punkt där de bodde in sig och kunde gradvis förbättra sin tillvaro – och sluta drömma om Amerika.

Till detta kom också att den svenska befolkningen i grunden fortfarande var bönder. Egnahemmet innebar möjligheten till en liten trädgård med vinbärsbuskar och potatisland. Något som bland annat under krigen visade sig vara rätt bra för folkförsörjningen.

Miljonprogrammet

Miljonprogrammet 1965–1975 framställs ofta som statarlängder på höjden, byggda till själlösa massboenden i trista Stockholmsförorter. Fast egentligen var det mesta som byggdes under denna tid radhus, alltså ett slags förtätade egnahem, en kompromiss mellan lägenhet och villa, med kapitalistiskt självägande men organiserat i föreningar – ett slags kvartersbaserade aktiebolag. Eller om man så vill, den svenska blandekonomin i praktiken.

Vi kan också se vilken metafor som folk i allmänhet illustrerar "folkhemmet" med. När Per Albin Hansson förkunnade denna vision på 1920-talet, var det en familj han såg framför sig. En social gemenskap utan styvbarn eller dagens familjekonstellationer. Men ganska snart blev "folkhemmet" förvandlat till ett hus – en kåk. Anden tog kött i form av en kåk, inte en familj.

Eller se vad som händer när våren kommer. Folk går ut ur sina fem-miljonerkronorshus för att påta i jorden. Helst en egen täppa, men det duger också bra med en pallkrage i den gemensamma rabatten i stan.

Äganderätt

Vi kan därför formulera ett påstående om att svenskt boende i huvudsak är baserat på äganderätt. Folk vill veta att det är deras eget hus, men samverkar gärna med granngemenskapen för att få allt att fungera på bästa sätt. Det är självägande bönder och byalag i samma paket, fast i urban miljö.

Vi kan således konstatera att många idag äger sin egen bostad, men samtidigt odlar en gemenskap med övriga ägare. I mitt grannskap kan vi se detta. Allt fler tipsar om bilar med utländska registreringsskyltar och "skummisar", samtidigt som vi har en fördjupad gemenskap innanför grindarna.

Det märkliga är att det blivit på detta vis på grund av en ansvarstagande bostadspolitik under 1900-talet. Grundplattan lades av riksdag och regering, i nära samarbete med såväl industrin som folkrörelserna, och med tydliga visioner om att förbättra människors boendesituation.

Bostadspolitiken har demonterats

Men idag har politikerna abdikerat från sitt ledarskap. Bostadspolitiken har demonterats. De som idag bär drömmarna om en egen bostad – om att få en fast punkt i tillvaron – är kapitalisterna och marknaden. Partierna däremot producerar rätt träaktiga litanior som är väldigt likadana:

De ältar om att snabba på flyttkedjorna; göra något åt fastighetsbeskattningen och flyttskatter; effektivare boendeutnyttjande; bygga billigare snabbare och mer hållbart; bygga samhälle, inte bara hus; ska bli fler hyresrätter, äldreboenden och studentbostäder; bostadssegregationen måste brytas genom ett blandat byggande; snabba upp förenkling av plan- och bygglag; tydligare markpolitik från stat och kommun; flexiblare bullerregler och strandskydd; pressa kommuner och myndigheter med tidsgränser; tillgodose behovet av äldreboende; samplanering för infrastruktur och byggande; se över hyressättningarna; öka konkurrensen och stimulera privat uthyrning; bygga klimatsmart; upprätta ett nationellt energicentrum; se till att det finns en kommunal bostadsförmedling; satsa på allmännyttan etcetera...

Utvecklingens konsekvenser

Ja, kanske kan vi se att det gemensamma programmet nu är på väg att förverkligas. Enligt Januariöverenskommelsen ska det bli lättare för folk att bygga ut sin veranda även om kommunen skulle krångla. Och om rätten att bygga ut sin veranda utökats, och därmed visst utrymme för drömmar skapats via partierna – har de dödat många fler drömmar genom amorteringskrav och spridandet av allmän osäkerhet om hur framtiden ser ut för byggandet.

Förr fanns en tydlig dragning åt hyreshuset på vänsterkanten. Vänstern närde en tydlig vision om att människor genom att bo tillsammans, också skulle utveckla sin sociala dimension. Genom ett kollektivt boende i hur man sköter och förvaltar sin gemenskap. Skulle folk börja äga, skulle de också börja tänka borgerligt.

Det finns en anekdot om när Lenin innan revolutionen i Ryssland, besöker Stockholm och där får veta att Socialdemokraterna skapat möjlighet för arbetare att skaffa sig en kolonilott. Lenin blir rasande och frågar: Hur tror ni då att de ska bli socialister om de samtidigt blir kulaker (rika bönder på ryska)?

Därför har också vänstern i allmänhet drömt om hyreshus med gemensamma kök, barnstugor och allmänutrymmen. När folk flyttar ihop i samma bostadskomplex kommer strukturen att låta dem växa in i socialismen och gradvis ta ansvar för sin gemensamma boende- och livsmiljö.

Det finns förvisso många exempel på att det också har blivit så. Men vårt intryck är att det sker minst lika mycket, eller kanske till och med mer, i privatägda boenden än i hyresrätter. Det är vävstolar, bokbytarhyllor och hembränningsapparater som cirkulerar enligt veckoschema. Oavsett ägandet.

Var är de politiska visionerna?

Men några politiska visioner finns inte hos partierna längre. Hyreslinjen verkar mer grundad i effektivitetstänkande. Det är bra om folk är beredda att flytta på sig när arbetsmarknaden förändras. Och om folk betalar hyra så blir det en liten vinst för hyreshusägande kommuner.

Erfarenheterna från gemensamma tvättstugor visar också att det inte alltid är socialism som växer ur sådant, utan snarare en fascistoid inställning till de så kallade "medmänniskorna".

Hur ser det då ut på andra sidan högerut? Det är egentligen bara ett parti som idag odlar tanken att det kan finnas en koppling mellan boendeform och det samhälle de önskar se. Det är Kristdemokraterna. För dem är egna hemmet en tydlig vision. Förklaringen är givetvis deras syn på vad som är den samhällsliga grundbulten – familjen.

Moderaterna har tappat sin tidigare bostadspolitiska vision om "ägardemokratin", där de på 1950-talet och många år framåt formulerade ett alternativ till "det starka samhället" som var socialdemokraternas linje. Det Moderaterna ville var att politikerna på olika sätt skulle uppmuntra medborgarna att skaffa sig ett eget boende. Genom att utveckla en slags "social äganderätt" kunde kapitalism och folkhem försonas.

Även hos Centerpartiet och Liberalerna har funnits liknande tankar, även om de inte drev det lika hårt. Om de har något fokus så är det att försvara de som redan finns på bostadsmarknaden, "insiders" är ett säkrare kort när folk går till valurnorna än "outsiders".

Och tittar vi på Sverigedemokraterna har de inte heller gjort något stort nummer av sin position som det nostalgiska partiet som hyllar det gamla Sverige. Där egnahemmet borde vara en given illustration om att framtiden ligger i det förgångna.

När inte partierna formulerar vare sig en övergripande bostadspolitisk linje som ger stabilitet åt bostadsbyggande, eller kan förkunna en vision till hela befolkningen om att boendet ska vara tryggt till ett rimligt pris – då får någon annan göra det.

"Marknaden"

Här finns således utrymme för bostadspolitiskt entreprenörskap som marknadsaktörerna hittills varit ensamma om att sköta. Den som vill få vår tes bekräftad eller falsifierad om att det är marknaden som driver drömmarna om det goda livet och bostaden, kan gå till närmaste Pressbyrå. På Stockholms Central räknade vi senast till ungefär 70 tidskrifter som på ett eller annat sätt förmedlar visioner och idéer om ett trivsamt och lyckligt boende.

Gå gärna förbi en tidskriftskiosk och köp några kolorerade magasin att bläddra i. Surfa gärna förbi partiernas bostadspolitiska programtexter. Men läs inte bara, utan titta också på bilderna och se hur de försöker illustrera sin tänkta framtid.

Kontrasten kommer att vara stor. Det är marknaden som hjälper oss att drömma om det lyckliga boendet. Partierna har abdikerat.

UTMANINGAR

Tre generella problem inom bostadsbyggande

1. Bostadsfrågan är en komplex fråga som skär över alla gränser

Stat och kommun har ansvar för olika delar. I både stat och kommun skär frågorna över olika politikområden: mark- och planfrågor, finansiering, finansiell stabilitet, juridik, skatter, miljö, integration och sociala frågor. Vem är det man ska ställa till svar när även få politiker vet hur frågorna hänger ihop?

2. Långa ledtider

När en lag ändras som gör det möjligt att bygga billigare eller planlägga ett bostadsområde enklare, så påverkar lagändringen planarbete som tre till åtta år senare resulterar i nya färdiga hus.

Vad den nuvarande bostadsministern gör påverkar byggandet nästa mandatperiod, och fullt ut nästkommande. Samma sak gäller förändringar som påverkar rörligheten på bostadsmarknaden och spelregler för hyressättning.

Förändringar skapar lätt oro som intressegrupper och media kan exploatera medan de positiva effekterna dröjer. Att visa resultat av en politisk reform är därför svårt. Att få politiskt "betalt" under innevarande mandatperiod är nästan omöjligt.

3. Partierna vet inte vad de vill

För att en valfråga ska bli het måste det finnas tydliga alternativ mot varandra, men inga regeringsalternativ verkar ha en genomtänkt idé på hur man ska lösa bostadsfrågan.

Konflikten mellan vänster och höger stannar därför kring marginella symbolfrågor, som exempelvis investeringsbidraget för byggande av hyresbostäder. Hur bostadsbristen ska lösas för människor med lägre inkomster, hur rörligheten ska öka, hur finansieringen ska ske av alla de bostäder som måste byggas, hur planberedskapen ska höjas och byggandet bli billigare – allt sådant kräver en mer genomtänkt politik som spänner över flera politikområden.

Vi måste ha råd att bo

Bostadsmarknaden är komplicerad och spretig samt i ständig förändring. Över 80 procent av landets kommuner har brist på bostäder.

Det finns inga bostäder som är anpassade för att vi ska kunna bo hela livet. Det leder det till att många äldre blir isolerade och sjuka. På grund av detta ökar kommunernas kostnader för hemtjänst och service. Med långsiktig bostadsplanering skulle staten slippa dagens bostadspolitiska lapptäcke som ställer grupper mot varandra och där ensamhet och segregering breder ut sig.

Vi lever allt längre i Sverige och andelen äldre i befolkningen ökar. Att fler lever längre är ett gott betyg för vårt samhälle, men det innebär också stora utmaningar. Det gäller boende och transporter, omsorg, hälso- och sjukvård samt stadsplanering. Det handlar om att skapa ett samhälle som är tryggt att åldras i och där vi kan uppleva livskvalitet långt upp i åren.

Störst folkökning bland de äldsta

Inom 10–15 år kommer en fjärdedel av befolkningen vara över 65 år och innan dess måste hundratusentals nya seniorbostäder byggas. Boendena behöver hålla hög kvalitet i service och utformning och samtidigt vara tillgängliga för alla i åldersgruppen. Dessa boenden ska också uppfylla de sociala behov som äldre behöver och förtjänar.

År 2028 beräknas Sveriges folkmängd passera 11 miljoner. Enligt SCB:s senaste framskrivning kommer det då att vara 309 000 fler som är 65 år och äldre jämfört med idag. Allra mest, procentuellt sett, ökar de som är 80 år och äldre. År 2028 beräknas 80-plussarna vara 255 000 fler än idag – 755 000, en ökning med 50 procent.

Viktigt att tänka på vid bostadsbyggande

Inom forskningen råder det stor samstämmighet om fyra faktorer som har särskild betydelse för ett gott åldrande och som samhället måste tänka på när man producerar bostäder för äldre.

Fyra faktorer för ett gott åldrande

- Social gemenskap
- Fysisk aktivitet
- Bra matvanor
- Meningsfullhet.

Social gemenskap

Att känna sig delaktig och kunna påverka är grundläggande för en god hälsa. Det är betydelsefullt både för individen och för samhället. Äldre har viktiga erfarenheter och kunskaper att dela med sig av. Boendet, föreningsliv och kultur spelar en viktig roll som mötesplatser och för att motverka ensamhet. Ensamboende har generellt sämre hälsa än sammanboende.

Fysisk aktivitet

Fysisk aktivitet och att vistas utomhus har många positiva effekter på människor. Det handlar om att må bättre, behålla den fysiska rörligheten med bevarad muskulatur och stärkt skelett. Ytterligare effekter är förbättrad sömn, motverkad övervikt – en bättre psykisk och social hälsa.

Bra matvanor

Det är viktigt att äldre personer äter regelbundet och att måltiderna är varierande och gärna sker tillsammans med andra. Maten och trivsamma måltider har stor betydelse för hälsa och välbefinnande – att ha aptit och njuta av maten.

Meningsfullhet

Vad som uppfattas som meningsfullt är individuellt. Det kan vara att känna sig delaktig i samhället som medlem i SKPF Pensionärerna eller att klara sig själv i vardagen – att själv kunna handla, syssla med en hobby, laga mat eller besöka kompisar.

Brandkårsutryckningar istället för planering

Ett stort problem är kategori- och grupptänket inom den svenska bostadspolitiken. I stället för en samlad politik för en bättre bostadsmarknad sker återkommande brandkårsutryckningar för enskilda grupper med akuta behov – äldre, unga vuxna, studerande, nyanlända, människor i glesbygd och så vidare. Det blir ett bostadspolitiskt lapptäcke som ställer grupper mot varandra. Här är det nödvändigt med en långsiktig idé och plan för bostadsmarknaden.

Inlåsning för hyresrätter

Problemen på bostadsmarknaden, förutom det otillräckliga byggandet, beror delvis på att efterfrågan och utbud inte möts på ett vettigt sätt. Med dagens hyresreglering och skattesystem väljer många äldre i stället att bo kvar i boenden som inte svarar mot deras behov och önskemål.

Skillnaden mellan hyror i det äldre befintliga bostadsbeståndet på attraktiva adresser och nyproducerade lägenheter är så stora att det ofta kan vara billigare att bo stort och centralt än litet och perifert.

Inlåsnig i ägt boende

Skattesystemet har också skapat inlåsnigseffekter i det ägda boendet. Reavinstskatten – ”Flyttskatten” gör att det upplevs för en del som för kostsamt att sälja villan och flytta till en mindre lägenhet. För många räcker inte pengarna till en ny lägenhet även om den är mindre.

Vägen till en väl fungerande bostadsmarknad är lång. Att öka byggandet av fler bostäder är nödvändigt, men det räcker inte. Regler kring bland annat hyressättning och beskattning måste också reformeras för att öka rörligheten och åstadkomma en bättre användning av det befintliga bostadsbeståndet.

Men kanske lägger vi i debatten för lite vikt kring det faktum att människor också när man blivit äldre, måste hitta ett boende som verkligen är attraktivt för att man ska lämna det invanda. Då är kanske bra senior-och trygghetsbostäder, med möjlighet till social gemenskap och bra service, viktigare än den exakta nivån på reavinstskatten. Kanske ska rörlighetsdebatten fokusera mer på detta?

Hur bygger man fler bostäder till rimligt pris?

Idag råder samtidigt brist och överskott på bostadsmarknaden. Felmatchningen har skapat dagens märklga situation där äldre har svårt att finna rimligt boende.

SKPF Pensionärerna kräver fler bostäder till rimligt pris.

Vad tjänar en låginkomsttagare?

Det talas mycket om låginkomsttagare, men hur mycket pengar har de?

Definitionen av låginkomsttagare är satt i relation till den övriga befolkningen och kan därför variera mycket mellan länder.

Som låginkomsttagare räknas de vars inkomst är lägre än 50 procent av medianen, dvs de som ligger i den undre kvartilen. 2017 låg medianen i Sverige på 250 477 kronor vilket sätter gränsen för låg inkomst till 125 238 kronor om året och gör att 1 629 662 personer (19,4 procent) klassas som låginkomsttagare.

Garantipensionen är ett grundskydd i den allmänna pensionen som är till för dem som arbetat lite eller inte alls och som också påverkas av hur länge någon bott i Sverige. Som mest kan garantipensionen bli 103 164 kronor för ensamstående och 92 280 kronor om året för gifta.

Sverige har en rejäl bostadsklyfta

Bostadsbrist och samtidigt bostadsöverskott. Så ser situationen på den svenska bostadsmarknaden ut. Orsaken är felmatchningen mellan behov och utbud. Det har resulterat i att dyra bostäder står tomma, medan det fortsatt är stor brist på bostäder till lägre priser.

Bostadsbyggandet har under ett par år varit starkt inriktat på volymer. Nu ökar medvetenheten om att det behövs bostäder för olika målgrupper, även för de som har lägre och normala inkomster.

En analys från konsultföretaget WSP, <https://www.wsp.com/sv-SE>, visar att 74 procent av hushållen inte har råd med dagens nyproduktion. Många pekar på bostadsklyftan men få presenterar konkreta lösningar som skulle ge oss fler bostäder till lägre priser.

Vi har inte tid att vänta på större politiska reformer

Sverige har en stor bostadsutmaning och den kan verka övermäktig, men vi måste fokusera på möjligheterna istället för på problemen. Vi har inte tid att vänta på större politiska reformer, som vi heller inte vet om de kommer att ge tillräckliga effekter eller om de ens blir av.

Här är tre åtgärder för kommunerna som kan minska bostadsklyftan här och nu:

1. Sätt rätt mål för bostadsbyggandet

Kommunerna måste sätta tydliga mål för byggande av bostäder till lägre pris. En majoritet av kommunerna har riktlinjer för sin bostadsförsörjning, till exempel volymmål för hur många bostäder som ska byggas eller fördelning mellan olika upplåtelseformer. Dessa mål har en starkt styrande effekt på både kommunens planeringsprocess och på bostadsbyggarna bostadsprojekt.

Nu måste människors möjlighet att ha råd att bo väga tyngre.

2. Prioritera bostäder till lägre boendekostnad i planeringsprocessen

För att kunna minska bostadsklyftan behöver kommunerna prioritera bostäder med lägre boendekostnad. Tydligare mål och direktiv i planprocessen kan skapa en balans mellan olika intressen i kommunen och bidra till att kommunernas bostadsförsörjningsansvar uppfylls. Uppsala är ett exempel på en kommun som har tagit beslut om att utveckla sådana prioriteringskriterier.

3. Våga prova nya kriterier för markanvisning

I ett antal finska städer används en annorlunda modell för att få fram bostäder till lägre priser. Kommunerna låter bostadsbyggarna tävla om vem som kan skapa lägst boendekostnad. Den som kan bygga till lägst boendekostnad tilldelas markanvisning. Genom att använda boendekostnaden som kriterium i markanvisningstävlingar skulle även svenska kommuner kunna styra utvecklingen så att det byggs för människor med vanliga plånböcker.

Det går redan idag att bygga bostäder med lägre pris

En god nyhet är att det redan idag går att bygga bostäder till lägre priser. En dålig nyhet är att krisinsikten inte är tillräckligt stor överlag för att överbygga de hinder som finns och skapa det samarbete och den dialog som nu behövs. Bostadsmarknadens olika aktörer behöver få upp dessa frågor på bordet och hitta gemensamma vägar framåt.

Det behövs en bättre dialog om avvägningar mellan olika typer av krav, mål och intressen, vad dessa får för konsekvenser för den lokala bostadsmarknaden och hur de påverkar möjligheterna att skapa bostäder för människor med vanliga inkomster.

Betalningsförmåga har spelat en alldeles för liten roll i byggbesluten

Den enskilda bostadskonsumentens betalningsförmåga har spelat en alldeles för liten roll i besluten kring vad som byggs. Vi får hoppas att byggaktörerna – företag och kommuner gemensamt kan utveckla samverkansprocesser som underlättar vägen mot lägre boendekostnader och förhoppningsvis ett jämnare bostadsbyggande över tiden.

Var ska låginkomsttagare bo?

När det omfattande underskottet av hyresrätter tvingar tongivande aktörer från privat och offentligt håll att uttala sig i frågan om var låginkomsttagare ska bo, finns i regel två linjer.

1. Den ena anser att situationen på kort sikt kan lösas genom ökade bostadsbidrag och fler sociala kontrakt som komplement till det generella arbetet.
2. Den andra menar att det är dags att Sverige inspireras av Europa och det sociala hyresbeståndet.

Inför det sistnämnda är det flertalet som slår bakut och hävdar att en sådan lösning står i direkt opposition till den svenska generellt inriktade bostadspolitiken. Vi är ett land med bostäder åt alla, för alla.

I praktiken utgör deras inställning, med ökade bidrag och sociala kontrakt, en lösning inte helt olik den om *social housing*. Den svenska allmännyttan tar det största ansvaret för låginkomsttagarnas boende och majoriteten av dessa bostäder är belägna i mindre privilegierade delar av de svenska storstäderna.

Sortering av inkomstgrupper

Stigmatisering och sortering av inkomstgrupper är redan ett faktum, trots att vi inte har ett officiellt social housing-system. Det verkar därför i princip handla om en definitionsfråga, där begreppet fått en negativ klang.

Men det går inte att kategoriskt avfärda förslag på riktade åtgärder för låginkomsttagare när det generella systemet inte längre uppfyller sitt syfte. Om det dessutom inte finns någon plan på att kraftigt förstärka det kommunala och statliga handlingsutrymmet, eller ställa högre krav på att privata aktörer måste planera sitt byggande utifrån mer än betalningsvilja och vinstmaximering, måste vi oroligt fråga oss hur man egentligen planerar att minska ojämlikheterna på bomarknaden.

En sådan inställning sätter de med minst resurser att hävda sig, i kläm i väntan på att politiken ska göra upp med sin bostadspolitiska självbild.

Antingen förstärker man det generella systemet rejält och inte bara genom mindre justeringar, eller så tänker man om. Detta behöver inte nödvändigtvis innebära än mer avregleringar, med marknadshyror och regelförenklingar som följd, utan kan bestå i nya driftsformer för boende för låginkomsttagare.

Boendevalternativ som finns i Europa

Runt om i Europa är det vanligt att ideella föreningar och stiftelser upprättar och underhåller bostäder åt de med begränsade tillgångar. Det är en lösning som gör det möjligt att kringgå den EU-lagstiftning som försvårar statliga subventioner till bland annat bostadssektorn.

De här föreningarna skulle slippa undan de krav på affärsmässighet som de kommunala bostadsbolagen verkar och begränsas under.

För att få tillgång till en lägenhet ur ett socialt bestånd i exempelvis Österrike krävs att du tjänar under en viss summa årligen. Denna gräns finns för att garantera att de med kapacitet att betala högre hyror inte utnyttjar de fördelaktiga hyrorerna som erbjuds i det sociala hyresbeståndet.

Flertalet länder har dessutom inte, såsom de kritiska rösterna ofta vill göra gällande, ett socialt hyresbestånd beläget i perifera och icke-privilegierade delar av staden. Det går att spränga in dessa typer av boenden i den redan existerande stadsbilden genom förtätning och kvotsystem, för att undvika ytterligare polarisering.

Den svenska modellen

Den svenska modellen kan dessutom anklagas för att själv ha skapat utanförskapsområdena i stadsdelar längst ut på tunnelbane- och busslinjerna.

Det generella bostadspolitiska systemet har i allra högsta grad gjort sig skyldig till att den urbana polariseringen är så pass inrotad i den svenska stadsbilden som den är. Segregation handlar om mer än generella eller riktade system. Det handlar om brist på politisk vilja, slarvig planering, utförsäljningar och övergripande ekonomiska ojämlikheter.

SBO – Statens Bostadsomvandling AB

SBO är ett samverkansinstrument mellan stat och kommun som stödjer bostads-, äldre- och landsbygdspolitiken.

SBO medverkar praktiskt till att bostadsmarknaden kommer i balans på orter med vikande befolkning och svag bostadsmarknad. Det innebär att de förvärvar kommunala eller kommunägda fastigheter och utvecklar dem tillsammans med kommunen till annan användning. Fastigheterna ska i första hand omvandlas för att tillgodose ett långsiktigt och efterfrågat behov på orten, det rör sig i många fall om olika former av boenden för äldre men kan också handla om annat behov. Insatserna planeras och genomförs tillsammans med kommunen.

SBO:s uppdrag och mål är att vara en långsiktig fastighetsägare, oftast under minst åtta år. När marknadsmässiga förutsättningar råder på orten säljs fastigheten på marknadsmässiga villkor på den öppna marknaden. Idag finns verksamhet i drygt 30 kommuner.

Social housing – vad är det?

I dag saknas bostäder, framför allt hyresbostäder i 240 av landets kommuner. Bostadsbristen drabbar främst personer med låga inkomster. Under senare år har också antalet invånare ökat kraftigt, medan bostadsbyggandet släpat efter. Det som byggs har ofta varit så dyrt att få hushåll haft råd att efterfråga bostäderna.

Det bästa vore att särlösningar för ekonomiskt utsatta hushåll inte behövdes, men i dagens Sverige ser verkligheten annorlunda ut. Tiotusentals människor har ingen möjlighet att få en lägenhet vare sig i allmännyttan eller hos privata hyresvärdar.

Vad är social bostadsförsörjning?

Med Social Housing – social bostadsförsörjning, avses särskilda bostäder som reserveras för låginkomsttagare där hyran hålls nere genom statliga subventioner.

Kritikerna hävdar att social housing blir dyrt och kräver en regleringsapparat för att hindra missbruk. Sannolikt ligger det något i detta, men de lösningar som ofta föreslås – billigare nyproduktion, en stor skattereform och radikalt ökade bostadsbidrag – saknar realism. Förslagen är förvisso vällovliga men skulle kosta mångmiljardbelopp, är partipolitiskt kontroversiella och skulle ta många år att förverkliga.

Att utveckla en svensk modell för social housing är däremot både realistiskt och genomförbart. Vi kan inspireras mycket av erfarenheter ute i Europa. Alternativa boendelösningar som inte är marknadsstyrda, som social housing, finns nämligen i många andra länder.

Social housing i våra grannländer

I Finland utgör social housing ungefär hälften av beståndet av hyresrätter i landet. I Danmark utgörs till exempel cirka 20 procent av bostadsbeståndet av Almene Boliger (allmänna bostäder).

Bostäderna uppförs, ägs och drivs av icke-vinstdrivande kooperativ som styrs av de boende. I Nederländerna bor 75 procent av alla hyresgäster i social housing, varav nästan hälften är småhus eller radhus.

Segregation och stigmatisering

I svensk debatt finns en schablonbild om att social housing skulle vara lika med segregation och stigmatisering efter skräckskildringar från Storbritannien. Den sortens problematik har vi dock redan med nedslitna och trista förortsområden – trots att vi inte har social housing.

I ett läge där över 30 000 personer saknar fast bostad måste vi pröva alla möjliga lösningar – även sådana som hittills inte använts i Sverige. Hit hör social housing. Från SKPF Pensionärernas sida vill vi tillsammans med andra parter, förutsättningslöst undersöka hur sådana projekt kan utvecklas i vårt land.

TRENDER

Dagens fastighetsägare ställs i snabb takt inför nya typer av frågor, utmaningar och möjligheter. Ofta av en karaktär som fastighetsaktörer inte behövt reflektera över tidigare. Trender som globalisering, urbanisering, digitalisering, individualisering, hållbarhet och en växande äldre befolkning påverkar såväl samhälle som fastighetsägare.

Tjänstefiering

Tjänstefiering är ett begrepp som innebär att erbjudandet till marknaden inte längre utgår från att hyra ut eller sälja ett boende, utan baseras på kundanpassade lösningar. Dessa bakas in i en helhetslösning som utgår från den enskilda kundens behov.

Till exempel domineras fortfarande fordonsindustrin av biltillverkning, men de är på väg in i en tjänstefieringsekonomi. Bland annat erbjuder de privatleasing av bilar som i praktiken är ett erbjudande om "bekymmersfritt biläggande". Det faktiska fordonet är en del av en helhetslösning för kunden (finansiering, försäkring, service och rådgivning) samma sak händer på marknaden för boende för pensionärer där man erbjuder en rad tjänster kring själva boendet.

De förändringar som växer i omfattning för närvarande, drivs i hög grad av digitaliseringens möjligheter och konsekvenser. Här arbetar SKPF Pensionärerna för att det ska ske på våra villkor.

Co-living - Kollektivboende

Co-living är en spaning där pensionärer flyttar samman som i 1960-talets boendekollektiv. Ett bra koncept mot ensamhet och för resurssparande – om man kan förlika sig med tanken.

Välfärdsteknik och hälsosmarta hem

Det kommande decenniet kommer antalet äldre i Sverige öka kraftigt. Vårdkrävande personer över 80 år fördubblas fram till 2030. En allt större del av vårdarbetet kommer ske i människors hem, snarare än på institutioner.

Samtidigt sätts hoppet till att välfärdsteknik – digitala smarta lösningar och tjänster, ska ge oss pensionärer ett bättre liv samtidigt som välfärdstekniken ska bidra till att minska ett annars ökande personalbehov.

Morgondagens hem kommer i allt väsentligt vara både ett häsohem och ett vårdhem med digitala hjälpmedel och digitala lösningar för trygghet, behandling, kommunikation med mer – hälsosmarta hem.

Utvecklingen ställer stora krav på många aktörer i samhället. Inte minst bostadsföretag behöver fundera på framtiden. Kraven på tillgänglighetsanpassningar kommer öka markant. Distribution och logistik blir viktiga frågor för att få helheten att fungera.

Som ett led i detta kommer morgondagens vårdkrävande hemmiljöer involvera långt fler aktörer än i dag, samtidigt som det öppnas nya affärsmöjligheter för den som tidigt sätter sig in i det nya hälso- och vårdlandskapet.

Det betyder att alla i samhället behöver ta fram tydliga strategier kring vilken roll man ska ha, liksom till de aktörer som kommer vara en del av de nya affärsmodeller och roller som växer fram.

VAD SKPF PENSIONÄRERNA ARBETAR FÖR

1. Vi arbetar för en bostadspolitisk kommission

SKPF Pensionärerna anser att våra politiker måste ta ett samlat grepp om utmaningarna, trots att de rymmer frågor som historiskt upplevts som minerad mark och som kräver bred politisk förankring.

Bostadspolitikens utmaningar handlar framför allt om att öka rörligheten, att underlätta för kapitalsvaga hushåll på bostadsmarknaden och att skapa förutsättningar för att öka byggandet. Små åtgärder kommer inte att lösa hela problemet.

SKPF Pensionärerna arbetar för en bred bostadspolitisk kommission. Det får vara nog med allt lappande och lagande i ett system som inte fungerat på länge.

2. Vi arbetar för att utbudet av hyresrätter med hyra en normalpensionär mäktar med ökar

Det råder fortfarande orättvisa villkor mellan upplåtelseformer, där en nybyggd trea kan kosta 3 000 kronor mer i månaden om det är en hyresrätt, bara som ett resultat av olika skattevillkor.

Köerna är långa för att få tillgång till en hyresrätt och hyresvärdarna tittar på pensionens storlek vid val av hyresgäst, som inte sällan är låg. Bostadstillägg kan ge ett tillskott, men bara vid en låg pension eller intet på bankkontot.

Att bygga nya hyresrätter med rimliga hyror är en utmaning med rådande markpriser och byggkostnader. Här behövs en långsiktighet hos kommunerna vad gäller bostadsförsörjning. Staten har här redan tagit över delar av risken för investeringen.

3. Vi arbetar för att fler bostäder byggs för äldre och i olika upplåtelseformer

Upplåtelseform betyder på vilket sätt du äger eller hyr din bostad. I Sverige finns upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, samt en mindre del kooperativ hyresrätt.

Redan när man börjar tänka på livet som pensionär funderar många över sitt boende mer långsiktigt. Det finns en vilja att flytta, men relevanta och attraktiva bostäder saknas ofta.

Boendet ska vara flexibelt för att kunna anpassas då behov av omsorg och vård ökar över tid. Till detta är arkitektur och design mycket viktigt med bland annat breda dörrar utan trösklar som medger rullatorer och rullstolar, hiss, fönster i sitthöjd, utrymmen för permobil (eller barnvagnar för barnfamiljer). Boendet ska också ligga integrerat med andra grupper för ett ökat socialt liv samt med olika servicefunktioner i närområdet – att bo i "äldre-ghetton" är inte intressant.

4. Vi arbetar för att "Flyttskatten" ses över

Många tjuvar på att bo kvar i sitt gamla större hus eller lägenhet då en flytt till något mindre kan bli dyrare till följd av "Flyttskatten".

I Stockholms län uppger var fjärde 55- till 79-åring att de inte flyttar på grund av de skatter som uppkommer vid en flytt. Boverket konstaterar i en rapport att dessa skatter är bland de högsta inom OECD.

5. Vi arbetar för att det blir lättare för äldre att få banklån och krediter
Äldre upplever att bankerna är restriktiva att bevilja lån till bostäder. Det är otidsenligt, då äldre är en lojal och köpstark grupp som oftast äger egendom.
6. Vi arbetar för statliga garantier för byggemaskaper
Nyblivna pensionärer har visat intresse för att ta egna initiativ till att i egen regi bygga anpassade bostäder. Några svenska kommuner har visat intresse för att uppmuntra denna nya företeelse som kallas byggemaskaper.

Bankerna är sällan intresserade av att låna ut till sådana ekonomiska föreningar och är dessutom restriktiva när det gäller att bevilja pensionärer bolån.

Statliga garantier till denna typ av seniorbostäder skulle göra det möjligt för bankerna att bevilja lån till byggemaskaper och spekulationsfria kooperativa hyresrätter, särskilt på orter där tillgängligheten i bostadsbeståndet är lågt.

7. Vi arbetar för kommunala "flyttlotsar"
Utöver rena ekonomiska hinder för att flytta finns många sociala och fysiska sådana. En flytt är förknippad med många känslor och en flytt blir dessutom inte lättare fysiskt med åren. Forskning visar att äldres bostadsplaner därför ofta slutar med just en plan och ingen faktisk flytt. Här kan kommunerna bistå med en "flyttlots/flyttcoach" som äldre kan vända sig till för att få råd och stöd vid en flytt. Flyttcoach har tidigare funnits i Göteborgs Stad och var mycket uppskattat.

Kommunerna måste se möjligheter i att satsa på bostäder för äldre, både för att få igång flyttkedjor, men också för att råda bot på ett växande socialt problem – ensamhet.

8. Vi arbetar för socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen
I socialtjänstlagen anges att socialnämnden ska medverka i samhällsplaneringen. Samhällsplaneringens lagar inbjuder däremot inte till ett sådant samarbete. Därför är det viktigt att i samhällsplaneringen få med kommunens socialtjänst som är förtrogen med var äldre invånare bor och hur deras levnadsförhållanden ser ut.

Det är således önskvärt (med ett tillägg i 2 § i bostadsförsörjningslagen) att socialnämnden medverkar i planeringen av bostadsförsörjningen och tillför kunskaper och erfarenheter om levnadsförhållandena i kommunen.

FAKTA

Här är några saker som är bra att känna till om boende. Observera att förutsättningarna och siffror kan ändras med kort varsel.

Störst folkökning att vänta bland de äldsta

År 2028 beräknas Sveriges folkmängd passera 11 miljoner, enligt SCB. Enligt deras senaste framskrivning kommer det då att vara 231 000 fler barn och unga, 399 000 fler i åldrarna, 19–64 år, och 309 000 fler som är 65 år och äldre jämfört med idag. Allra mest, procentuellt sett, ökar de som är 80 år och äldre.

Minst ökning bland 65–79-åringar

65–79-åringar beräknas vara 55 000 fler år 2028. De i dessa åldrar som är födda i Sverige kommer att vara färre 2028 år än idag. Det beror på att de stora kullarna födda på 1940-talet ersätts av de mindre kullarna födda på 1950-talet.

50 procent fler 80 år och äldre

När kullarna födda på 1940-talet fyller 80 år ökar denna åldersklass i antal. År 2017 var de drygt en halv miljon, de förväntas att vara 255 000 fler 2028. Det är en ökning med 50 procent. Förutom att det är stora födelsekullar som är i denna åldersklass bidrar också den ökande livslängden till att antalet ökar. Mäns livslängd ökar snabbare än kvinnors och det blir tydligt i åldersgruppen 80 år och äldre. Idag är det 65 män per 100 kvinnor bland personer som är 80 år och äldre, om tio år är det 78 män per 100 kvinnor.

Så här ser boendet ut i Sverige

I Sverige finns drygt 4,7 miljoner hushåll, som bor i lika många bostäder. Det är vanligast att bo i ett småhus så som en villa, ett radhus eller parhus. Av alla hushåll bor 44 procent i ett småhus och 48 procent i en lägenhet i ett flerbostadshus. Men eftersom det i regel bor fler personer i ett småhus så är det boendet för majoriteten av Sveriges befolkning, 53 procent.

Så stort bor vi

I genomsnitt har varje person 41 kvadratmeters boyta i Sverige. I familjer som är sammanboende med tre eller fler barn och bor i hyresrättslägenhet i flerbostadshus har varje person i genomsnitt 16 kvadratmeter. Som kontrast har gruppen ensamstående kvinnor över 65 som bor i eget småhus – 114 kvadratmeter var att röra sig på.

Boendeformen varierar mellan personer med olika inkomst

Personer med hög inkomst bor ofta i småhus och bostadsrätt och de med låg inkomst oftare i hyresrätt. Men i mindre kommuner är andelen låginkomsttagare som bor i småhus ändå relativt hög.

I Sveriges tre storstadskommuner bor de flesta i lägenhet

Den vanligaste lägenhetsstorleken är två rum och kök, och den genomsnittliga ytan för tvåorna är 57 kvadratmeter. Andelen bostadsrätter är högst i Stockholm och lägst i Göteborg.

Specialbostäder

Andelen av de äldre som bor i specialbostad är ungefär lika stor oavsett kommungrupp och inkomst. En annan grupp som i stor utsträckning bor i specialbostad är studenter.

”Flyttskatt”

Har man en bostad som man kanske bott i 20–40 år så är kostnaden mycket lägre än vad den blir att flytta in i en nyproducerad lägenhet som är hälften så stor.

Har man en villa så får man räkna med att den kostar ungefär 500 000–600 000 kronor att bli av med den i skatter och avgifter.

I Stockholms län uppger var fjärde 55- till 79-åring att de inte flyttar på grund av de skatter som uppkommer vid en flytt. Boverket konstaterar i en rapport att dessa skatter är bland de högsta inom OECD.

I Norge exempelvis, tas ingen kapitalskatt ut på bostäder som man ägt under minst två år och bott i själv minst ett år.

Byggande av bostäder

Över 80 procent av landets kommuner har brist på bostäder. Det finns inga bostäder att flytta till som är anpassade för att man ska kunna bo hela livet.

Man biter sig lite i svansen från kommunernas sida när man inte planerar äldres boende. Kommunernas kostnader för hemtjänst och service ökar och dessutom leder det till att många äldre blir isolerade och blir sjuka av det. Vi vet att den psykiska ohälsan ökar hos äldre.

Hur bostadsbyggande finansieras

Bostadsbyggande är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till extern finansiering är för det mesta en absolut förutsättning för att ett bostadsprojekt ska kunna förverkligas.

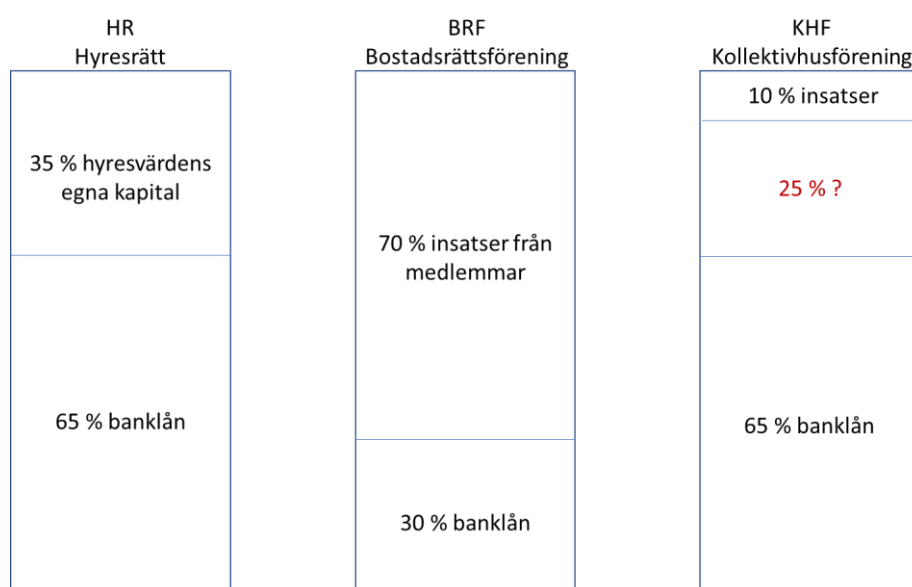
Det finns mycket annat än finansieringssvårigheter som kan utgöra hinder för bostadsbyggande. Höga produktionskostnader och kapacitetsbrist vad gäller byggarbetskraft och mark i attraktiva lägen lyfts ofta fram

Regler kan även göra att långivarna måste ställa höga krav på låntagarna såsom referenser och betalningshistorik. Som mindre och nystartad byggaktör kan detta sätta käppar i hjulet, även för ett potentiellt stabilt och framgångsrikt bostadsprojekt.

Kreditgarantin från staten kan i dessa fall vara en förutsättning för att få finansiering då långgivaren får minskad risk genom skyddet mot kreditförluster. Även för större och mer etablerade byggherrar, som har ett par olika projekt igång samtidigt, underlättar kreditgarantin möjligheterna till finansiering på samma sätt.

På nästa sida beskrivs hur finansiering av hyresrätter, bostadsföreningen och kollektivhusföreningar oftast sker. En slutsats är att kollektivhusföreningar må vara en god boendeform, men svår att finansiera.

Finansiering av byggande av bostäder



Investeringsstöd för bostäder

Investeringsstöd för hyresbostäder och studentbostäder infördes i två steg. Dels ett tidsbegränsat stöd för bostäder som påbörjats från och med 25 mars 2015 till och med 28 februari 2017, dels ett stöd för projekt som byggs från och med januari 2017. Notera dock att när det gäller stöd till bostadsmarknaden så är detta i ständig förändring – lokala förutsättningar och siffror kan ändras med kort varsel.

Investeringsstöd för äldreboendestäder

Sedan den 15 november 2016 finns ett investeringsstöd för äldreboendestäder. Stöd kan lämnas för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre, för hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden, som trygghetsbostäder, samt för anpassning av gemensamma lokaler i hyres- eller bostadsrättsbostäder. Stöd kan lämnas för projekt som påbörjats den 1 januari 2016 eller senare. Det upplevs som mycket positivt av de flesta byggföretag och lär vara lätt att söka.

Stödnivåerna är olika i olika delar av landet

- 6 600 kronor/m² boarea i Stockholmsregionen
- 5 300 kronor/m² boarea i regionen Stockholmsnära kommuner, Göteborgs- och Malmöregionerna, regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningsökning, regionen övriga stora kommuner och studentbostäder utanför Stockholmsregionen
- 3 800 kronor/m² boarea i övriga landet.

Normhyran per m² boarea per år får inte överstiga:

- 1 450 kronor i Stockholmsregionen
- 1 350 kronor i regionen Stockholmsnära kommuner, Göteborgs- och Malmöregionerna, regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningsökning, regionen övriga stora kommuner och studentbostäder utanför Stockholmsregionen
- 1 300 kronor i övriga landet.

Vem ansvarar för vad?

- **Regeringen** – Regeringen bestämmer villkor för stöd i en förordning.
- **Regionerna** – Ansvarar för handläggning och beslutar om stöd. Ansökan om stöd ska skickas till regionen i det län där fastigheten är belägen. Regionen svarar också på frågor.
- **Boverket** – Boverkets roll är att skriva föreskrifter för stödet. Regionens beslut kan överklagas till Boverket.

Hur regleras hyrorna?

Hyresreglering innebär att staten bestämmer över hyrorna. Ett system med hyresreglering innebär ofta negativa konsekvenser för hyresmarknaden – men vilka är alternativen?

I ett system med hyresreglering har varken hyresvärdar eller hyresgäster någonting att säga till om, det är staten som bestämmer hur höga hyrorna ska vara och hur mycket de får höjas. I Sverige hade vi tidigare ett system med hyresreglering, men 1969 infördes det så kallade bruksvärdessystemet som bland annat innebär att hyran ska sättas utifrån lägenhetens kvaliteter och att likvärdiga lägenheter ska ha likvärdig hyra. 1975 hade den gamla hyresregleringen fasats ut.

Hyresreglering

Ett system med hyresreglering är ofta stelbent eftersom det inte tar hänsyn till vad hyresgästerna egentligen tycker att lägenheten är värd. Det finns också risk att hyrorna förändras dramatiskt i samband med att det politiska styret byts. Under den tid Sverige hade hyresreglering bromsades nyinvesteringar och en del hyresvärdar lät bli att lägga pengar på underhåll av sina lägenheter – hyran var ju redan bestämd av staten. När staten reglerar hyrorna finns det också en ökad risk att den svarta hyresmarknaden växer sig stark.

Men är en reglering av hyresmarknaden bara av ondo? Nej. Nästan alla utvecklade länder har någon typ av reglering på hyresmarknaden, på någon del av marknaden.

Tre modeller för hyressättning

Det finns i stort tre modeller för hur hyran bestäms. Hyresreglering och marknadshyra är varandras motpoler och någonstans mittemellan ytterligheterna finns bruksvärdessystemet, som råder idag:

1. **Hyresreglering** – staten/politiken bestämmer hyrorna
2. **Marknadshyra** – hyresvärden bestämmer hyran. Hyresgästen kan välja att acceptera hyran eller att hitta någon annanstans att bo
3. **Bruksvärdessystem** – är en kompromiss mellan marknadshyror och hyresreglering. Denna modell innebär att en hyresvärd själv kan sätta hyran, men att hyresgästen alltid har rätt att få sin hyra prövad, eller få hjälp med att förhandla sin hyra. Bruksvärdeshyra innebär att hyran ska sättas efter lägenhetens kvaliteter, dess bruksvärde, samt att en lägenhetshyra ska motsvara den hyra som andra likvärdiga lägenheter har. Det främsta syftet med bruksvärdessystemet är att skydda hyresgästen, som är den svagare parten jämfört med hyresvärden, och på köpet göra hyresrätten till en trygg och attraktiv upplåtelseform.

Bruksvärdessystemet fungerar med andra ord som ett konsumentskydd. Tack vare bruksvärdessystemet skyddas hyresgästen från oskäligen hyror och kan inte heller vräkas hur som helst. Samtidigt ska systemet göra branschen attraktiv för hyresvärdarna genom att ge förutsägbara intäkter samt belöna den som ser efter sin fastighet och främjar hyresgästernas trivsel.

Presumtionshyra/nyproduktionshyra

Detta är en modell för hyressättning av nybyggda lägenheter som kom till 2006, därför kallas den också för nyproduktionshyra.

Tanken med presumtionshyra är att den ska täcka fastighetsägarens produktionskostnader när det byggs nya hyresrätter. Systemet infördes som ett försök att göra det mer attraktivt att bygga hyresrätter och används främst i storstadsområden, men de utvärderingar som har gjorts av systemet visar inte några samband mellan att högre hyror leder till att det byggs fler hyreslägenheter.

När en fastighetsägare bygger nya hyresrätter kan hen antingen själv bestämma hur hög hyran ska vara, eller förhandla fram den med Hyresgästföreningen. Det som främst skiljer presumtionshyra från bruksvärdessystemet är att hyran dels är mycket högre – för att den ska betala själva nybyggnationen – och att hyran gäller i 15 år och inte ska ändras under den perioden. I bruksvärdessystemet förhandlas hyrorna varje år.

Därför bygger byggherrarna bostadsrätter

När det gäller nyproduktion väljer byggherrarna ofta att bygga bostadsrätter där ingen prisreglering råder och där de kan få avkastning direkt. De presumtionshyror som nu gäller upp till 15 år från det att ett hus byggs anses ofta inte täcka de kapitalkostnader som fastighetsägaren har över tid.

Går det att sätta lägre hyror?

Hur tänker byggföretag och investerare när de kalkylerar för att bygga hyresbostäder? Vad är marknadsmässigt avkastningskrav för hyreshusinvesteringar idag? Går det att sätta lägre hyror?

Lite ekonomisk teori

Tidskriften *The Economist* har i varje nummer en sammanställning av bland annat nominella räntor på 10-åriga statsobligationer. I numret 8–14 februari 2020 kan man läsa att denna 10-åriga nominella ränta för Sverige är noll procent. Med tanke på att det rimligen blir en viss inflation innebär detta en negativ realränta. Ett antal länder har negativa nominella räntor på dessa statsobligationer.

- **Realränta**, real avkastning, är den ränta som erhålls om inflationen räknas bort från den nominella räntan.
- **Nominell ränta** är det okorrigerade räntebeloppet. Den nominella räntan används ofta i avtal och som utgångspunkt för beräkningar, men ger i sig själv sällan en bra bild av kostnader eller avkastning.

Enligt de ekonomiska teorier som lärs ut ska avkastningskravet på en investering sättas som den säkra räntan plus ett risktillägg. Antar vi att driftnettot för en hyreshusfastighet följer inflationen, i alla fall under ganska många år, så är det realräntan som ska styra investeringen.

Vad är då ett rimligt risktillägg?

Vad är då ett rimligt risktillägg på hyreshusinvesteringar i ett förortsläge i en större ort med växande befolkning? Ett vanligt men ogenomtänkt argument är följande:

Att investera i nya hyresrätter i förortslägen är mer riskfyllt än i centrala lägen och därför måste avkastningskravet vara högre i förorten. Även om kostnadsnivån är lägre i förorten måste hyran sättas relativt högt för att det ska vara lönsamt att bygga huset.

Att kompensera för högre risker genom högre hyror skapar...högre risker

Den risk som finns när man bygger hyreshus med beprövad teknik är först och främst vakansrisken, det vill säga att ingen flyttar in, och en risk för hög och kostsam omsättning av hyresgäster. Dessa risker blir större om hyran är hög. Att kompensera för högre risker genom högre hyror skapar just högre risker.

Ju mindre gapet är mellan hyran i nyproduktion och hyran i renoverade äldre lägenheter desto lägre blir risken. Den rationella investeraren kommer att prova sig fram och räkna med olika kombinationer av risk och hyra för att se om det finns något alternativ som ger tillräcklig avkastning.

Låt oss räkna på en normal lägenhet på 50 kvm som kostar 1,5 miljoner kronor att bygga (30 000 kr/kvm i produktionskostnad):

- Driftskostnaden antas vara 300 kr/kvm och år, dvs 1 250 kronor per månad.
- Avskrivningstiden är 50 år vilket ger 2 500 kronor per månad.
- Räknar vi på 2,5 % realt avkastningskrav så motsvarar det 3 125 kr/mån det första året.

Tillsammans ger detta 6 875 kronor per månad. Med tiden stiger drift och underhållskostnader, men samtidigt sjunker värdet och räntekostnaden.

Hans Lind och Jan Bergs är professorer i fastighetsekonomi. I deras studie "Det finns nyproduktion som även hushåll med låga inkomster har råd med!" (Fores 2019) finner vi att de lägsta hyrorna i nyproduktionen ligger ungefär på denna nivå.

Det finns uppenbarligen aktörer som insett med dagens räntenivåer att 2,5 procent real avkastning är riktigt bra på en investering med låg risk. Att hitta hyresgäster till en 2:a som kostar kring 7 000 kronor lär inte vara svårt i en växande stad, även om den ligger i en förort!

Det verkliga avkastningskravet är i praktiken lägre

Vi har träffat personer i branschen som sagt att de officiellt anger att deras företag har ett betydligt högre räntekrav än detta, men som insett att med så höga räntekrav kan de inte göra några affärer.

Det verkliga avkastningskravet är i praktiken lägre, vilket enligt argumenten ovan är fullt rationellt. Om något är väl 2,5 procent i real avkastning i högsta laget om den säkra realräntan är negativ.

För snart 20 år sedan gjorde professor Hans Lind på KTH en rapport om hur de kommunala bostadsbolagen i Stockholm satte sina nyproduktionshyror. Slutsatsen var enkelt uttryckt att de riggade kalkylen så att självkostnadshyran¹ blev lika med marknadshyran. Under arbetet med den utredning som ledde fram till Allbolagen² skojade de på en kafferast om att med en skicklig ekonom och en skicklig advokat kan ett kommunalt bolag motivera nästan vad som helst som affärsmässigt.

Med dagens låga räntenivåer borde en smart ekonom kunna argumentera för att ett realt räntekrav på 1 procent på en i praktiken riskfri investering är rimligt. Hyran för lägenheten ovan skulle då bli

$1\,250 + 2\,500 + 1\,250 = 5\,000$ kronor per månad och då borde det rimligen inte finnas någon risk att folk inte har råd att flytta in eller att folk flyttar ofta.

Slutsats

Ur ett ekonomiskt lönsamhetsperspektiv borde det gå att bygga mycket mer, men främst att sätta lägre hyror.

¹ Självkostnadshyra. Den fakturerade hyran ska motsvara den budgeterade kostnaden för det aktuella objektet, d.v.s. självkostnadshyra. Hyran baseras på kostnader för media, drift, planerat underhåll, administration, kapitalkostnad och övriga kostnader. Främst kapitalkostnaderna kan skilja sig åt markant från objekt till objekt. En äldre fastighet där inga omfattande renoveringar har gjorts har i regel en mycket låg kapitalkostnad medan en nyare fastighet eller en äldre fastighet som genomgått en större renovering har en högre kapitalkostnad.

² Allbolagen trädde i kraft 2011. Enligt lagen ska bolagen i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar. Verksamheten ska samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Äldrebarometern

PRO har 2010, 2012 och 2015 genomfört en äldrebarometer där medlemmarna betygsätter sin kommun på en skala inom ett stort antal områden – boende, tillgänglig miljö, mat, möjlighet till inflytande med mera. PRO har egentligen tagit WHO:s checklista för Age-friendly Cities and Communities och gjort den till sin. Tanken var att de även skulle göra äldrebarometern 2017, men det verkar inte ha blivit av.

Slutsatsen är att ett väl fungerande kommunalt pensionärsråd har stor betydelse för hur kommunen fungerar för äldre invånare – hur åldersvänlig kommunen är, det vill säga hur inkluderande och tillgängliga den är. 2015 var kommunerna Emmaboda och Svedala bäst.

Internationella jämförelser

Internationella jämförelser är ett populärt verktyg för att beskriva problemen på svensk bostadsmarknad. Jämförelser av till exempel skuldkvoter och hyror kan ge fina grafer och tydliga exempel som är lätta för publik eller läsare att ta till sig. Att göra en korrekt jämförelse är dock svårare än man kan tro och tyvärr är många av de jämförelser som lyfts förenklade och skapar mer förvirring än vad de gör nytta.

Sverige har en högre skuldkvot, skuld i förhållande till sparande, än Tyskland. Det är dock inte en rättvis jämförelse av riskerna i ländernas respektive ekonomier. Att de tyska hushållen har ett större sparande är till exempel en naturlig följd av att de inte har samma statliga system för pension- och sjukförsäkring som vi har i Sverige. Svenskarna har ett ”dolt” sparande i de statliga försäkringarna.

Vecka 12, 2019 visade SVT ett reportage om att Bonava bygger billigare hyresrätter i Tyskland än i Sverige. Resonemanget är dock förenklat. Hyran i Tyskland är till exempel endast kallhyra som jämförs med svenska hyror som inkluderar värme, vatten, garderober och vitvaror, med mer.

Hyrorna i Wien i Österrike har lyfts som föredömligt låga, men vad som inte nämns är att utöver hyran behöver hyresgästen ofta skjuta till eget kapital. Egeninsatsen betalas tillbaka om avtalet sägs upp, men generellt sett med en avräkning på 1 procent om året. Det innebär att till hyran ska avskrivningen, men också alternativkostnad eller ränta läggas till.

Internationella jämförelser är bra, de kan inspirera oss. De ska dock ses som just inspiration. Alla system har sina egenheter och exakta jämförelser är svåra att göra. Därför kan vi inte okritiskt acceptera förenklade analyser.

Så fungerar de olika boendeformerna

Hyresrätt

En hyresrätt är en lägenhet som du hyr. Du kan hyra lägenheten av ett kommunalt bostadsbolag (allmännyttan), en privat hyresvärd eller i andra hand.

Att bo i hyresrätt innebär att du ska kunna räkna med att en stor del av det yttre och inre underhållet sköts av din hyresvärd. Om det uppstår problem i lägenheten är det bara att ringa efter hjälp. Däremot har du mindre möjlighet att påverka ditt boende.

Bostadsrättsförening och bostadsförening

En bostadsrätt kan vara en lägenhet, villa, radhus eller ett kedjehus. Att köpa en bostadsrätt innebär att du köper en andel i en förening och rätten att använda en viss bostad. Du äger huset och marken tillsammans med de andra medlemmarna i bostadsrättsföreningen och delar också ett ekonomiskt ansvar.

Som bostadsrättsinnehavare kan du påverka mycket, både när det gäller din lägenhet och hur utemiljön ser ut, men om du ska göra stora förändringar i bostaden kan du behöva föreningens tillstånd. Föreningen lyder under bostadsrättslagen

Bostadsförening är en äldre juridisk form som existerade innan bostadsrättslagen introducerades 1930. Inga nya bostadsföreningar av denna typ får bildas. Medlemmarna är fria att sätta vilka stadgar de vill. Bostadsföreningen lyder inte under bostadsrättslagen.

Kooperativ hyresrätt/kollektivhusförening

Kooperativ hyresrätt är en lagreglerad boendeform, vars egenskaper kan sägas ligga emellan bostadsrätt och hyresrätt.

Hyresrätterna hyrs eller ägs av en kooperativ förening. Precis som om du köper en bostadsrätt, så betalar du en insats och köper rätten att använda lägenheten. Om du flyttar får du tillbaka insatsen som du betalade när du flyttade in.

Dessutom finns gemensamma lokaler där de boende kan laga mat och äta tillsammans, odla sin hobby och umgås.

Ägarlägenhet

Ägarlägenhet är en ny boendeform som infördes 2009. Ägarlägenhet innebär ett ökat självbestämmande eftersom du själv äger lägenheten och söker lagfart enligt samma regler som för andra typer av fastigheter.

Du disponerar fullständigt över lägenheten och kan måla om, byta kök, hyra ut den och så vidare. Precis som för den som äger en villa eller ett radhus finns också möjlighet att pantsätta, belåna och överlåta sin fastighet.

Du är medlem i en samfällighetsförening som förvaltar gemensamma anordningar såsom yttertak, fasade, trapphus och förråd. Du får betala en avgift till föreningen som ska täcka reparationer och underhåll.

Studentlägenhet

Ett studentboende kan vara i form av en egen lägenhet eller att man hyr ett rum i en "korridor" med gemensamt kök. Ett förstahandskontrakt för studenter gäller i regel under tiden man studerar och löper ut strax efter examen.

Bostäder för äldre

Seniorbostäder

Seniorbostäder är vanliga bostäder som ofta finns i flerbostadshus och hyrs ut direkt av respektive fastighetsägare eller via en bostadsrättsförening. Åldersgränsen för att få flytta till en seniorbostad är ofta 55 år, men ibland högre.

När det gäller utformningen av seniorbostäder är tanken att äldres behov av tillgänglighet ska tillgodoses. I många seniorbostäder finns gemensamma lokaler för samvaro och aktivitet, ibland finns också lunchservering och/eller en anställd värd eller värdinna.

Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är en boendeform som tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till gemenskap och trygghet. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet.

Trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal för att för att stärka det sociala innehållet är ofta gemensamma nämnare. Trygghetsbostäder hyrs ut, precis som seniorbostäder, direkt av respektive fastighetsägare. Den nedre åldersgränsen för att få flytta till en trygghetsbostad är vanligtvis 70 år.

Vård- och omsorgsboende/särskilt boende

Vård- och omsorgsboende, enligt lagstiftningen benämnt som särskilt boende, är till för dem som har omfattande behov av vård och omsorg. För att få flytta till ett vård- och omsorgsboende krävs biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen. Sedan några år tillbaka har makar och sambor som har levt tillsammans rätt att fortsätta bo tillsammans i ett vård- och omsorgsboende, så kallat parboende. Denna bestämmelse gäller även i de fall då endast den ene har behov av ett vård- och omsorgsboende.

På ett vård- och omsorgsboende finns vårdpersonal dygnet runt och kommunen ansvarar för hälso- och sjukvården upp till sjuksköterskenivå, men inte för läkarinsatser. Utöver permanenta platser finns ofta också platser för korttidsvård på ett vård- och omsorgsboende. Korttidsplatser används under begränsad tid, exempelvis efter sjukhusbesök eller för avlastning för anhöriga.

KOMMITTÉNS SLUTKOMMENTAR

Frukterna av den svenska avregleringen av bostadsmarknaden efter 1990-talets finanskris har inte bara mognat – de har tyvärr börjat ruttna. Dessa så kallade marknadslösningar har lett till en allt djupare segregation, med destruktiva sociala effekter på många fronter. Vi har nått vägs ände och måste som på 1930-talet börja formulera en social bostadspolitik.

Den förda bostadspolitik eller snarare avsaknaden av bostadspolitik har gjort att skillnaden mellan ”insiders” och ”outsiders” börjar bli avgrunds djup. Insiders är de som har en bostad och framför allt äger den. Outsiders är de som ska in på bostadsmarknaden. Det är framför allt unga och nyanlända, men även vuxna arbetsföra som vill flytta till jobb i storstadsregionerna. Denna avgrund gynnar ingen i ett samhälle, utan det leder till stagnation både ekonomiskt och socialt.

Lösningar finns naturligtvis, för problemen är inte nya. Redan på 1930-talet under stadsminister Gustav Möllers tid fanns insikten om att marknaden inte klarar av att lösa en växande befolknings bostadsbehov. Då fanns stora sanitära behov av att upprusta befintliga delar av bostadsstocken. Idag har vi växlat dessa miljöproblem mot behovet att bygga ett mer klimatsmart samhälle.

Men den största skillnaden mellan då och nu är insikten om att staten/samhället måste spela en väsentligt större roll för finansieringen. Detta för att kunna bygga bostäder som människor har råd att bo i och för att bära en större del av risken om man vill hålla en hög produktionstakt. Det här var den svenska sociala bostadspolitik som förverkligades under efterkrigstiden, om än med lite olika styrmedel.

1930-talets problem i en modern variant

Vi behöver en social bostadspolitik. För staten har redan de sociala riskerna i sitt knä och de kommer troligtvis att växa, i synnerhet om alla nyanlända ska integreras i samhället och bli produktiva medborgare. Dessa sociala risker kan växlas ned om man istället växlar upp risktagandet för nyproduktionen av bostäder. Exempelvis skulle en statlig kreditgaranti för topplån, lyfta av en större del av den dyra egenkapitalinsatsen. Det vill säga en variant på 1940-talets så kallade ”tertiärlån”, som var ett lån över bottenlånen, primär och sekundär, där staten erbjöd räntegarantier mot inteckningar i fastigheten ovan bottenlånet.

Det skulle leda till lägre hyror i nyproduktion och fler bostadsökande skulle ha möjlighet att efterfråga bostäderna, vilket naturligtvis också sänker risken för den garantiutfärdade staten. Med lägre hyror och en högre och stabilare produktionstakt så skulle möjligheterna att industrialisera byggandet förbättras, samt antagligen öka möjligheterna att sänka produktionskostnaderna och driva produktivitetens utvecklingen i byggbranschen. Med ett större utbud av nyproducerade hyresrätter med rimliga hyror skulle man också kunna avskaffa hyresregleringen.

Ett finansieringsförslag som Finanspolitiska rådet lade fram 2019 – en högre bostadsskatt, skulle kanske vara mer än tillräcklig. Den skulle ge möjligheter till direkta subventioner om man så vill – men det finns naturligtvis risker med detta också:

Ökat bostadsbyggande som ger mer rimliga boendekostnader skulle naturligtvis slå mot bostadspriserna i den befintliga stocken. Där riskerar istället många av dem som köpt bostäder under de senaste åren att bli sittande med Svarte Petter. Den överbelåning som många varnat för skulle bli ett faktum. Marknaden drevs helt enkelt för långt – så detta är inget scenario en politiker antagligen vill eller vågar genomföra.

KÄLLOR

Bonava
Boverket
Bovieran
Centerpartiet
Fastighetsägarna
Finanspolitiska rådet
Fores
Göteborgs stad
Kristdemokraterna
Liberalerna
Livsmedelsverket
Miljöpartiet
Moderaterna
OECD
PRO
Regeringen
Riksbyggen
SBO
SCB
Skanska
Skattemyndigheten
SKR
Socialdemokraterna
Socialstyrelsen
Stockholms stad
Sverigedemokraterna
Sveriges riksdag
SVT
The Economist
Vänsterpartiet
WHO

SKPF Pensionärerna
Box 300 88, 104 25 Stockholm
info@skpf.se
www.skpf.se