



# Bostadsbrist trots ökat bostadsbyggande, om ansvar och behov

- En fallstudie

Marcus Borg  
Masterarbete 30 hp  
Masterprogram i Stadsplanering  
Blekinge Tekniska Högskola  
Datum maj 2018

## Abstrakt

Det råder bostadsbrist i Sverige, trots att det återigen byggs bostäder i högt tempo. Flera orsaker kan förklara den stora bostadsbristen. Sveriges befolkning har ökat med 25% den senaste årtionden, delvis till följd av ökad invandring. Samtidigt pågår en fortsatt urbanisering som ökar trycket på bostäder i storstadsregionerna. Miljonprogrammet ledde till moderna bostäder under 1960-1970-talet, men i början av 1990-talet var bostadsmarknaden mättad. När befolkningen idag återigen ökar saknas det bostäder. I Sverige är det en generell bostadspolitik som varit och är dominerande, vilken bygger på socialistiska grunder där alla skulle ha rätt till bostäder med hög standard. Den bostadspolitiska modellen har sedan 1980-talet utmanats och influerats av nyliberala tankegångar. Den generella bostadspolitiken och nyliberalism står till viss del i motsats till varandra och det är därför av intresse att undersöka hur kommuner och bostadsbolag förhåller sig till det bostadsförsörjningsansvar som lagstiftningen beslutat om. Det kan ge en ökad förståelse för hur det kommunala bostadsförsörjningsansvaret tillämpas.

Syftet med studien är att undersöka Stockholms stads kommunala bostadsförsörjningsansvar i förhållande till bostadsmarknadens behov och den rådande bostadsbristen. Syftet är vidare att förstå bostadsbristens problematik ur den historiska kontexten och samtidens nyliberala influenser. Det har gjorts genom en kvalitativ fallstudie där Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram tillsammans med deras kommunala bostadsföretag har studerats för att se hur de omsätter sitt ansvar i praktiken för att möta behovet på bostäder.

Studien visar på att det finns ett visst glapp mellan lagstiftningens intention och Stockholms stads tillämpning. Det delvis på grund av den svängning som skett i svensk bostadspolitik med nyliberala influenser. Tillika har inte behovet av bostäder tillgodosetts på ett tillfredställande vis, något som pekar på att svensk bostadspolitik behöver förändras. Ur resultatet framgår att Stockholms stad i sitt bostadsförsörjningsprogram och deras kommunala bostadsbolag lägger stort ansvar på privata aktörer för att tillgodose bostadsbehovet. Studien visar på att behovet på bostäder inte tillgodosetts och då i synnerhet inte segmentet i bostadsstocken där studien visar att behovet är som störst.

Nyckelord: Bostadsbrist, bostadsplanering, bostadsförsörjning, nyliberalt bostadsbyggande

# Innehållsförteckning

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	<b>2</b>
<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>3</b>
1.1 PROBLEMFÖRMULERING .....	7
1.2 SYFTE .....	8
<i>Frågeställningar</i> .....	8
1.3 AVGRÄNSNING.....	9
<b>2. OMRÅDESBESKRIVNING, TEORETISKA UTGÅNGSPUNKTER OCH STRATEGIER FÖR BOSTADSBYGGANDE</b> .....	<b>10</b>
2.1 SVENSKT BOSTADSBYGGANDE EN ÅTERBLICK.....	10
<i>Politisering av bostaden 1850-1900</i> .....	10
<i>Bostadsbrist och kooperativt byggande 1900-1930</i> .....	12
<i>Staten och socialt bostadsbyggande 1930</i> .....	13
<i>Folkhemmets välfärdsbygge 1940-1950</i> .....	14
<i>Rekordår och miljonprogram åren 1960-1970</i> .....	16
<i>Postmodernism och avpolitisering 1980-1990</i> .....	18
2.2 SVENSK BOSTADSPOLITIK .....	20
<i>Kommunalt bostadsförsörjningsansvar</i> .....	23
2.3 SVENSKT BOSTADSBYGGANDE IDAG .....	23
<i>Vad är behovet på bostäder?</i> .....	24
<i>Bostadsbyggande i form av främst hyresrätter</i> .....	25
<i>Regeringens mål för boende och byggande</i> .....	25
2.4 NYLIBERALISM OCH PLANERING .....	26
<i>Liberalisering av staden och bostadsmarknaden</i> .....	27
<i>Modell för nyliberalt förhållande till staten och styrning</i> .....	27
2.5 STRATEGIER FÖR BOSTADSBYGGANDE .....	28
<i>Strategier för bostadsbyggande med liberala influenser</i> .....	29
<i>Bygga för grupper med högre inkomster</i> .....	29
<i>Inkomstkvoterade bostäder</i> .....	30
<i>Åtkomliga bostäder</i> .....	30
<i>Strategier för bostadsbyggande med influenser av ett tidigare socialt bostadsbyggande</i> .....	31
<i>Kooperativt byggande</i> .....	31
<i>Allmännyttan och regelverk</i> .....	32
<b>3. METOD</b> .....	<b>33</b>
3.1 FORSKNINGSDSIGN OCH METOD .....	33
3.2 DATAINSAMLING OCH URVAL .....	34
3.3 INSAMLING AV EMPIRI .....	34
3.4 ANALYSMETOD .....	35
<b>4. ANALYS: NYLIBERALISM I PLANERING OCH BOSTADSBYGGANDE</b> .....	<b>37</b>
4.1 BOSTADSFÖRSÖRJNING I FÖRHÅLLANDE TILL BEHOVET .....	37
4.2 SPÄNNINGAR MELLAN BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR OCH BOSTADSPOLITIK.....	46
4.3 LIKHETER FRÅN TIDIGARE STRATEGIER FÖR BOSTADSBYGGANDE.....	47
<b>5. DISKUSSION OCH SLUTSATS</b> .....	<b>50</b>
5.1 DISKUSSION .....	50
5.2 METODDISKUSSION .....	52
5.3 SLUTSATS .....	54
<b>LITTERATURFÖRTECKNING</b> .....	<b>56</b>
<b>BILAGA 1 - INSAMLAD EMPIRI</b> .....	<b>61</b>

# 1. Inledning

Trots ökat bostadsbyggande råder det bostadsbrist i Sverige (Boverket, 2016). Under 2016 påbörjades flest antal bostäder i Sverige sedan rekordårens slut, över 60 000 och prognoser för 2017 tyder på ett ännu större byggande (Boverket, 2016). Regeringens målsättning är att minst 250 000 bostäder ska byggas fram till och med 2020 (Regeringskansliet, 2016). En av anledningarna till den stora bostadsbristen kan vara den ökade inflyttningen av medborgare från andra länder (Boverket, 2016), men det kan även beror på en alltför låg omflyttning till boende efter behov, samt en fortsatt urbanisering till storstadsregionerna (Verksalo & Hirvonen, 2017). Det är välkänt att befolkningens behov av boende varierar under en livstid. Som första boende kanske en mindre bostad är det mest lämpliga både till följd av hushållets storlek men också till följd av inkomst och möjlighet att betala hyra (Holmqvist & Magnusson Turner, 2013). I mitten av livet är troligtvis behovet att större bostad som störst oftast till följd av hushållet består av flera personer (Holmqvist & Magnusson Turner, 2013). Behovet av större bostad minskar i sin tur med att hushållet återigen minskar till följd av att barn flyttar hemifrån och ibland även till följd av den livspartner som varit en del av den gemensamma bostaden dör (Boverket, 2014). Det finns därför anledning att tro att behovet att mindre bostäder är som störst i början av det vuxna livet samt i den senare delen av livet. Många äldre skulle troligtvis inget hellre än att flytta till bostad som är anpassad efter deras behov (Lind H. , 2014), men eftersom som kostnaden för den nya bostaden blir betydligt högre jämfört med att bo kvar i det kanske alltför stora huset, väljer många att bo kvar (Boverket, 2014, s. 14) Det innebär stora utmaningar för kommunerna att möta dessa behov. Därtill följer att arbetstillfällena för främst yngre har en tendens att finnas i de större städerna (Boverket, 2016), vilket gör att vissa regioner växer mer än andra. Det kan innebära att storstadsregionerna har en brist på bostäder samtidigt som det står tomma bostäder på orter där arbetslösheten är stor. Det är dessutom så att markytan för byggande av nya bostäder kan vara begränsad i närheten av där arbetstillfällena finns. Det ställer således till bekymmer att möta den bostadsbrist som råder, där befolkningens behov, möjligheter att betala för sitt boende och tillgången till bostäder där de behövs som mest är ur balans.

Enligt Boverkets prognos behöver byggtakten uppgå till 88 000 bostäder per år fram till och med år 2020 (med start 2016), för att möta det behov av bostäder som finns till följd av den ökande befolkningen (SCB, Sveriges befolkning 2018). Sveriges befolkning har ökat med 387 948 personer bara de senaste fem åren (SCB). Sett i ett större perspektiv så var Sveriges befolkning 7, 8 miljoner 1966, som kan anses vara en tidsperiod då bostadsbyggandet tog fart i och med det så kallade Miljonprogramsprojektet som pågick mellan 1965-1974 (Hall & Vidén, 2005). Det är ganska osäkert hur befolkningsutvecklingen kommer se ut över tid, men den prognos som råder så beräknas befolkningsökningen avta och byggtakten kan därmed avta. Totalt bygger prognosen på att det mellan 2016-2025 behövs 710 000 nya bostäder. Det skulle resultera i en byggtakt på 54 000 ny bostäder årligen mellan 2021-2025 om kvoten tidigare uppfyllts. Med tanke på att byggtakten redan från början ligger efter troligtvis till följd av det regelsystem för byggande som råder (Cars, Karlbo och Lind, 2013), för vad som skulle behövs byggas skulle takten inledningsvis behöva vara ännu högre än vad prognosen visar (Boverket, 2016).

I början av 1900-talet byggdes det under en 40-års period upp en modell för bostadsbyggande i Sverige som resulterade i bland annat Boverkets byggregler (BBR). I den nya modellen hade även allmännyttan stort inflytande. Allmännyttan tillsammans med ett starkt regelverk bidrog till att bostadsbeståndet höll en hög standard. Från politiskt håll fanns det en stark övertygelse om att den svenska befolkningen skulle ha möjlighet att efterfråga boende av samma standard oavsett var de bodde (Nylander, 2013). Denna modell som byggde på subventioneringar var dock väldigt kostsam för staten att upprätthålla och därför blev det tvunget att anpassa modellen mot ett mer marknadsanpassat bostadsbyggande (Nylander, 2013, s. 259; Bengtsson, 2013). I efterdyningarna av miljonprogrammet har de stora kommunala bostadsbolagen tagit ett steg tillbaka för att överlåta ansvaret till de privata entreprenörerna och därmed ge dem ett större ansvar (Bengtsson, 2013, s. 165). Det har även det visat sig att det kan vara problematiskt eftersom de privata aktörerna inte byggt i relation till behoven. Det fanns en tanke om att de privata entreprenörerna (marknaden) bättre skulle klara av att bygga det som befolkningen efterfrågade, vilket inte alltid är i paritet med verkligheten. (Hall & Vidén, 2005). Det finns annars en risk för ytterligare en våg av bebyggelse om inte aktörerna bygger i relation till behov och där efterfrågan och behov inte är helt överensstämmande, likt miljonprogramms projektet (Hall & Vidén, 2005).

Det kanske är så att den privata sektorn har bättre förutsättningar och är bättre på att anpassa sig efter sina kunder, men kanske inte efter deras behov? Det har t.ex. visat sig att de privata exploatörerna främst bygger bostäder som genererar störst avkastning (Nylander, 2013, s. 61) och det är inte alltid förenligt med kundernas behov. Ett exempel är byggandet av bostadsrätter istället för hyresrätter. Den privata exploatören väljer att bygga sina bostadsrätter i område som är attraktivt och där höga kostnader för insatsen kan tas ut. Så även om det finns ett behov av billigare mindre exklusiva bostäder är det inte alltid det som byggs (Boverket, 2016). Med ökat behov av bostäder har även den buffert som fanns med billigare hyresrätter i förortsområdena lett till en ökad stigmatisering och differentiering på bostadsmarknaden när även dessa hyresrätter blivit åtråvärda och i flertalet fall ombildade till bostadsrätter. Bostadsbristen som råder i storstadsregionerna samt flertalet medelstora städer drabbar således de mer resurssvaga allra hårdast (Cars, Kalbro, & Lind, 2013). De resurssvaga har troligtvis inte ekonomiska förutsättningar att köpa sig en nyproducerad bostadslägenhet. En anledning kan vara krav på amortering vid låneansökan. Dessutom när utbud och efterfrågeprincipen inte är i balans får gruppen av resurssvaga även svårt att få tag i en äldre bostad eftersom även de blir för dyra eller svåråtkomliga till följd av brist på bostäder (Lind H. , 2016, s. 44). Det råder således en diskrepans mellan att privata exploatörer inte får ekonomi, (dvs kostnaderna för byggandet överstiger marknadsvärdet) i att bygga bostäder de mer resurssvaga har råd att bo och att bostadsbristen omöjliggör en väl fungerande flyttkedja där flyttande mellan bostäder görs utifrån de behov som råder för tillfället. Regelsystemet för nybyggnation har således utgjort ett hinder för att kunna tillgodose behovet på bostäder. Idag kan inte heller allmännyttan svara för ett socialt bostadsbyggande eftersom kraven på deras bostäder är desamma som för de privata exploatörerna. Det leder till alldeles för höga hyror i de nyproducerade hyresrätterna och många har därför inte råd att bo i dem (Lind 2016 a, s 44, Lind 2017).

Nyproduktion av bostäder i Sverige har således för flertalet blivit för dyrt i förhållande till vad kunderna vill eller kan betala (Lind 2016 b). Anledningarna kan vara många och i rapporten SOU 2015:105 lyfts bland annat låg konkurrens och hårt ställda krav på bebyggelse fram som delar till varför nyproduktion är så pass dyrt(SOU 2015:105). Det faktum att det är väldigt lika krav på bostadsbyggandet/bostadsstandard idag som på 1970-talet, med skillnaden att då subventionerades byggandet av staten för att alla skulle ha rätt att bo i bostäder av samma standard gör läget problematiskt (Caldenby, et al, 1998, s. 17). Idag subventioneras byggandet inte längre och därmed behöver byggherrar ta ut högre hyror eller sälja dyrare för att byggnationen ska finansieras. Systemen varierar över tid och återigen har subventioner införts (Regeringskansliet, 2017). När staten inte subventionerat byggandet och byggherrarna inte kan bygga bostäder med lägre standard och till lägre priser, (eftersom de måste följa vissa byggnormer), hamnar de med sämre ekonomiska förutsättningar i kläm. De kan få konsekvenser där de till och med kan bli utan bostad på grund av att de inte har råd med en nyproducerad lägenhet och med den rådande bostadsbristen finns det heller inga äldre billigare lägenheter tillgängliga. Andelen bostadslösa har aldrig varit så hög som nu i Sverige (Socialstyrelsen, Hemlöshet 2017).

Det finns alltså flera osäkerheter kring regelsystemen för bostadsbyggande och hur det ska kunna tillgodose det behov på bostäder som finns (Lind H. , 2016). Experter talar om att det idag råder en brist i kunskap om hur byggandet ska ske och att det till och med riskerar att bli sämre än det hårt kritiserade miljonprogrammet (Lind & Stenberg, 2017). Att det finns en bristande kunskap avspeglas även i att regeringen avsätter pengar för att återigen få igång en långsiktig bostadsforskning (Sällström, 2016). Sällström lyfter fram att forskningen ska fokusera på hållbart samhällsbyggande som konkret kan innebära hur bra bostäder till rimliga kostnader kan skapas, men även på boendemiljö där barnens levnadsförhållande har hög prioritet. Det behövs således en medveten strategi som kan ligga till grund för bostadsbyggandet i Sverige. Som läget ser ut idag har alltså en medveten strategi och kunskapsbank för bostadsbyggandet i Sverige ansetts föråldrad och slopats utan att den tydligt ersatts med en ny medveten strategi, förutom att det förväntas att marknaden ska lösa bostadsbyggandet. Genom att medvetet lyfta fram forskningens betydelse för att bygga denna kunskapsbank visar regeringen också att de anser att det är viktigt att låta medborgarna få vara med, till skillnad om det enbart baserats på politiska beslut. Det finns alltså många frågor som behöver besvaras för att kunna planera för en optimal bostadsmarknad, för som Lind (2016) kan konstatera så har marknaden misslyckats med att till tillgodose behovet av bostäder.

Bostadsfrågan, där efterfrågan och behov klargörs kan därför återigen bli en politisk fråga, genom att regeringen styr bostadsbyggandet genom direktiv. Det som framgår i dagsläget är att det troligtvis inte finns någon given lösning för hur bostadsbyggandet ska optimeras (Lind 2016 b). Är det en ytterligare liberalisering av bostadsbyggandet som kommer visa vägen för problematiken med bostadsbristen, eller blir det en tillbakagång till tidigare lösningar där statliga subventioner återigen kommer att tillämpas för att öka bostadsbyggandet. Det kan därför behövas en analys som kan ligga till grund och vara vägledande för beslut i

bostadsfrågan. I denna undersökning är således både det liberala såväl som sociala perspektivet att se på bostadsbyggandet och politiska beslut i fokus. Det som är aktuellt för närvarande enligt Nylander (2016) är att staten återigen har övervägt om de behöver införa statliga subventioner. De statliga subventionerna upphörde för övrigt 1991 (Bengtsson, 2013). Det ser dock ut som inriktningen med subventioner är på väg tillbaka för på Regeringskansliets hemsida framgår det att staten återigen avsatt pengar för subventionering av bostäder (Regeringskansliet, 2017). Detta sker samtidigt som de ser över regelverken för att undersöka om regelförenklingar kan vara ett sätt att ge marknaden friare ramar och därigenom förbättra dess möjligheter till att tillgodose bostadsbehovet (Regeringskansliet, 2017). Uppdraget ser inte ut att ha någon övergripande strategi och det behövs därför en genomgång av båda perspektiven som i förlängningen kan ligga till grund för fortsatt strategisk bostadsplanering. Strategiskt bostadsbyggande för att minska bostadsbristen är emellertid en komplicerad fråga och kan innehålla många olika spår och inriktningar, beroende på om det är en liberal alternativt ett socialt perspektiv som ligger grund för besluten. Föreliggande studien kommer inte kunna undersöka alla perspektiv som inverkar på den svenska bostadsmarknaden. Utan fokus i föreliggande studie ligger på kommunens ansvar som genom lagstiftning har en social skyldighet att tillgodose samhället med bostäder och liberal alternativt socialt sätt att se på bostadsbyggande. Sverige har en bostadspolitik som bygger på att marknaden ska förse samhället med bostäder men en lagstiftning som säger att det i slutändan är kommunens ansvar (Bengtsson, 2013; Lind H. , 2016). När bostadsbristen återigen är ett stort problem och behöver en snar lösning, får kommunerna oftast i uppdrag att lösa situationen för de mest utsatta, varpå lösningarna många gånger blir kostsamma (Lind 2006) och ibland får kommunerna dessutom ta till kortsiktiga lösningar såsom boende på hotell och vandrarhem för de bostadslösa vilket resulterar i att pengarna används kortsiktigt istället för att bidra till långsiktigt goda bostäder.

Sverige har befunnit sig i en liknande om inte än värre situation av bostadsbrist i början av 1900-talet (Nylander, 2013). För att förstå vilka utmaningar bostadsmarknaden står inför kan det därför vara av värde att blicka tillbaka till den tid som gav upphov till att bland annat svensk bostadsstandard, allmännyttan och det svenska folkhemmet. Rådande krav på bostadsstandard Boverkets byggregler (BBR). Allmännyttans sätt att förse medborgarna med bostäder är idag starkt ifrågasatta, vilket har inneburit att de redan fått mindre betydelse i svenskt bostadsbyggande (Westin, 2011).

Valet av ämne grundar sig i en nyfikenhet kring vad bostadsmarknaden om 30-40 år skulle säga om det massiva byggandet som pågår runt om i Sverige just nu. För även om det som byggs idag inte på förhand har fått ett namn som miljonprogrammet (Hall & Vidén, 2005) så går det med stor sannolikhet säga att nuvarande år med intensivt byggande kommer att få en plats i historieskrivningen och på många sätt kanske liknas med miljonprogrammet. Det som kännetecknade miljonprogrammet enligt Hall och Vidén (2005) var enhetlighet, storskalighet och massproduktion. Det som dessutom finns med som farhågor vid dagens byggprojekt är att dagens byggande har en sämre byggkonstruktion är den som användes i samband med miljonprogrammet. Miljonprogrammet har trots allt visat sig ha en hållbarhet och idag är stora delar av miljonprogrammets byggnader

renoverade (Lind, Annadotter, Björk, Högberg, & Af Klintberg, 2016). Det är därför intressant att undersöka vad som kommer styra framtidens bostadsbyggande.

Under arbetets gång har flera intressanta ingångar till potentiella problem eller möjligheter för den delen dykt upp. Bara att fatta beslut kring vilket av alla spår studien skulle följa var ett intensivt arbete och ännu är det ibland svårt att hålla isär olika ingångar och problem. För något som blivit väldigt tydligt under resans gång är att frågor kring bostadsmarknaden och dess styrsystem och omkringliggande faktorer är komplexa. Tanken om att revolutionera genom att finna enkla sanningar kring problem som kunde åtgärdas för att lösa bostadsproblematiken kunde fort avskrivras. Istället inriktades arbetet på att öka förståelsen snarare än att finna lösningar. Det kan låta klyschigt men för att veta var vi är på väg behöver vi först förstå vilka problem vi har idag. Att komma med lösningar eller åtgärder som saknar förståelse för helheten riskerar troligtvis att förvärra situationen. Därför är förhoppningen att kunna bidra till en ökad förståelse för situation genom att studera ett av många problem inom bostadsbyggandet. Denna studie riktar sig mot ett identifierat glapp i ansvarsfördelningen för vem som ska ta ansvar för ett bostadsbyggande som svarar mot behovet på bostadsmarknaden. I svensk lagstiftning finns det ett bostadsförsörjningsansvar kopplat till kommunerna och allmännyttan. Denna lagstiftning ger dock ett ansvar utan reella befogenheter. Lagen har ett ursprung i ett socialt bostadsbyggande medan det idag styrs av ett allt mer nyliberalt bostadsbyggande. Studien har vidare ett tillbakablickande perspektiv som sätter dagens situation i förhållande Sveriges bostadsbyggande från slutet av 1800-talet och framåt. För att studera ett fall där bostadsbristen är som största har Stockholms stad fungerat som fall studien. Deras sätt att hantera sitt bostadsförsörjningsansvar har sedan lyfts upp i en diskussion kring den bredare problemställningen för hur det genom olika perspektiv går att se på problemet.

## 1.1 Problemformulering

Bostadsbristen i Sverige och framförallt i Stockholm är idag stor (Länsstyrelsen 2017). Bostadsplanering har visat sig vara komplext och anledningen till att behov och efterfrågan inte alltid är överensstämmande kan bero på flera orsaker. I en studie från England framkom att ökad migration, hushållets sammansättning, nya byggnadskonstruktioner, huspriser och marknadshyror kan vara bidragande orsaker till byggandet behöver förändras (Bramlley & Watkins, 2016). Resultatet av den strategi som under många år byggdes upp i svenskt bostadsbyggande kulminerade med miljonprogrammet under 1960-1970-talet (Hall & Vidén, 2005). Efterfrågan på bostäder var stor i efterkrigstiden och det efterfrågades både en förnyelse och behov av rivning av befintliga bostäder för att behovet och standarden på bostäderna skulle efterlevas (Verksalo & Hirvonen, 2017). Idag när Sverige återigen behöver bygga bostäder i samma takt som på 1970-talet, finns det en viss oro för att det som byggs idag kommer att vara av sämre kvalitet än miljonprogrammet (Lind & Stenberg, 2017) som visat sig har god kvalitet i längden (Stenberg, KTH). Hall och Vidén (2005) visade t.ex. på i sin studie att miljonprogrammets byggnader har stått sig väl gällande att motstå åldrande. Det som däremot lyft fram som en av orsakerna till miljonprogrammets misslyckande var att det inte byggdes enligt vad medborgarnas efterfrågade eller behövde (Hall & Vidén, 2005). Det finns därför anledning att tro att om de fysiska planerarna för



en dialog med medborgarna så att de känner sig involverade i byggplanerna så blir de mer nöjda (Sager, 2009). Medborgarna behöver således vara en del av planeringsprocessen så att inte samma misstag återupprepas. Behov och efterfrågan kan därför anses vara centrala när kommunerna planera kommande byggprojekt. Det ska emellertid påpekas att behov och efterfrågan i detta sammanhang ter sig utifrån två olika perspektiv och är inte alltid överensstämmande (Olshov, 2017). Behov på bostäder utgår från vad som behövs för att bostadsmarknaden ska vara i balans. Efterfrågan utgår från vad människor vill ha, olika bostäder som är likadana men som ligger på olika platser kan alltså efterfrågas olika mycket beroende på attraktivitet (Boverket, 2014). Enligt en marknadsprincip skulle detta balanseras utifrån marknadspris och det blir då en fråga vad man har råd att efterfråga.

I det läge som bostadsmarknaden i Sverige och framförallt storstadsregionerna befinner sig i idag så är den ur balans. Det är helt enkelt en för stor brist för att alla ska ha möjlighet att få tag i en bostad. I Sverige är det i stockholmsregionen som problematiken är som störst (Boverket, 2014). I svensk lagstiftning är det beslutat att kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar. Denna lag har under perioder varit avskaffad men principen för den härstammar från 1940-talet (Bengtsson, 2013). Kommunernas verktyg för att tillgodose detta behov via bland annat allmännyttan och de kommunala bostadsbolagen har genomgått stora förändringar (Bengtsson, 2013). I takt med att bostadspolitiken liberaliserats och ansvaret för bostadsbyggandet i allt större grad ålagts åt privata aktörer har ändå kommunen ansvaret att svara mot behovet som finns på bostadsmarknaden (Bengtsson, 2013; Westin, 2011; Hedin, Clark, Lundholm, & Malmberg, 2012). Det glapp som idag finns på bostadsmarknaden tyder på att det någonstans finns ett problem. De privata aktörerna har inte lyckats tillgodose behovet som finns, så heller inte kommunen (SCB, 2017). Med det konstaterat blir det intressant att undersöka hur kommunen arbetar för att tillgodose behovet på bostäder för den grupp som idag är mest utsatta, samt om deras strategier för att tillgodose behovet fungerar.

## 1.2 Syfte

Studiens syfte är att undersöka Stockholms stads kommunala bostadsförsörjningsansvar i förhållande till bostadsmarknadens behov och den rådande bostadsbristen. Syftet är vidare att förstå bostadsbristens problematik ur den historiska kontexten och samtidens nyliberala influenser.

### *Frågeställningar*

- Hur beskriver Stockholms stads sitt bostadsförsörjningsansvar i förhållande till behovet av bostäder i Stockholm?
- Hur går det att förstå problematiken i spänningen mellan och ena sidan det kommunala bostadsförsörjningsansvaret och å andra sidan den allt liberalare bostadspolitiken?
- Vilka likheter och skillnader finns från dåtidens bostadsbyggande fram till dagens planering av nybyggnation.

### 1.3 Avgränsning

Undersökningen avgränsas till att studera bostadssituationen i Stockholms stad. Stockholms stad väljs som studieobjekt eftersom historiskt sett så är det just Stockholm som används för att diskutera bostadspolitik i Sverige och samtidigt är det Stockholm som haft den största bostadsbristen (Bengtsson, 2006, s. 124). Inneboende spänningar i bostadsmarknadssystemet har en tendens att drabba Stockholm hårdare än övriga landets kommuner. Den främsta anledningen till att välja Stockholm som studieobjekt är att efterfrågan på bostäder är större i Stockholm än i riket i stort. Det får den konsekvensen att rådande bostadspolitik prövas till sitt yttersta i just Stockholm (Bengtsson, 2006, s. 124). Stockholm ansågs därmed vara lämpligt att utgå ifrån. Bostadsbrist råder emellertid inte enbart i Stockholm och resultaten från föreliggande studie kan troligtvis även öka förståelsen för bostadsbrist i ett större sammanhang. Det är emellertid välkänt att Sveriges kommuner med både storstad, större städer, mindre städer och med ren landsbygd har olika förutsättningar och den vetskapen måste tas med i beaktan vid generalisering utan för Stockholm. Därmed kan förståelsen för bostadsbyggandets utmaningar i Stockholm vara till nytta i för att utmaningarna i ett större sammanhang. Det ska dock tydliggöras att resultatet i denna undersökning inte ska ses som något i alla sammanhang går att generalisera för att gälla samtliga kommuner i Sverige. Alla kommuner har olika förutsättningar och behov. Därför ska liknelser med andra kommuner jämföras utifrån deras respektive kommuns förutsättningar och behov. Stockholms stad är dock den kommun som troligast kan bidra till förståelsen kring problematiken och således ge ett underlag för att förstå problematiken i ett större perspektiv än enbart Stockholmstad. Stockholm stad valdes därför som studieobjekt, då deras situation ansågs som lämpligast att förstå den rådande bostadssituationen i sin helhet. Valet av att enbart studera ett fall grundar sig att studien syftar till att generera en fördjupad förståelse av bostadssituation i Sverige och där Stockholm stad troligtvis är den kommun som är mest lämplig i sammanhanget, eftersom Stockholm är den stad i Sverige som troligtvis har den största bostadsbristen.

## 2. Områdesbeskrivning, teoretiska utgångspunkter och strategier för bostadsbyggande

För att få en förståelse för bostadsbyggande och rådande bostadsbrist i sin helt behövs en återblick till hur svenskt bostadsbyggande har sett ut över tid. Kapitel 2 ger en bild över tid med start på 1850-talet fram till dags datum. Kapitlet ger även en bild av vad som styr bostadsbyggandet över tid, teoretisk utgångspunkt samt strategier för bostadsbyggande. Med utgångspunkt i den historiska beskrivningen beskrivs uppbyggnaden till den svenska modell för bostadsbyggande som bygger på ett socialt bostadsbyggande. Det innebär att bostadsbyggande med hög standard som ska vara likvärdig för hela Sveriges befolkning eftersträvas. Det i sin tur innebär att staten tar ett stort ansvar för att säkerställa att så blir fallet. Ur den samtida svenska bostadspolitiken framgår det att den svenska modellen som byggts på ett socialt bostadsbyggande åsidosatts till förmån för nyliberala influenser. Något som resulterat i minskad inblandning av staten och ett ökat markandsstyre för bostadsbyggandet. För att förstå nyliberalismen och hur det rent ideologiskt ska förstås kommer en teoretisk del med både ideologin i sig och den urbanteoretiska kritiken presenteras. Liberalt bostadsbyggande innebär minskad statlig inblandning och friare reglering för att möjliggöra ökad frihet åt de privata aktörerna. Det svenska bostadsbyggandets bakgrund visar på att det finns en spänning mellan ett socialt- och liberalt bostadsbyggande där lika bostäder för alla å ena sidan och ökad differentiering för att låta marknaden tillgodose behovet å andra sidan går att urskilja. Detta motsatsförhållande resulterar i två kategorier där olika strategier för bostadsbyggande delats in. Indelningen har gjorts efter hur väl strategierna matchar antingen det sociala bostadsbyggandet så som det redogörs i den historiska återblicken eller beskrivningen av nyliberala influenser, något som framgår både i delen om svensk bostadspolitik och teoridelen.

### 2.1 Svenskt bostadsbyggande en återblick

Denna del är till för att beskriva händelseförloppet som lett fram till den situation som vi befinner oss i idag. Vidare ger denna återblick perspektiv till dagens problematik genom att det finns liknelser i problematik, lösningar och misstag som redan finns identifierade. Denna kunskap är väsentlig att ha med sig för att dagens bostadsbyggande inte ska behöva upprepa de misstag, likväl som det är av vikt att ta med sig de goda exemplen. Genom att sätta nuläget i ett sammanhang av en historisk kontext kan handlingar som genomförts utvärderas utifrån identifierade effekter. En historisk tillbakablick kan även en betydande roll i analysen då det är av vikt att förstå historien bakom dåtidens bostadsbyggande, för att kunna förstå anledningen till dagens bostadsbrist. Kunskapsbakgrunden bygger på professor Ola Nylanders (Chalmers tekniska högskola) bok "Svenska Bostad". Den sträcker sig från år 1850-2000. Som komplement används även boken "Att bygga ett land" (Caldenby, o.a., 1998).

#### *Politisering av bostaden 1850-1900*

Denna tidsepok präglades av en ökad industrialisering och en kraftig urbanisering. Det ställde stora krav på bostadsbyggande i och med att efterfrågan på bostäder ökade. Det i sin tur ställde krav på politikerna och bostadsfrågan blev därmed en

politisk fråga (Nylander, 2013, s. 13). Städerna Stockholm Göteborg och Malmö dubblerade sina invånarantal i samband med att folk flyttade in till städerna för att arbeta. Skillnaderna mellan olika samhällsklasser var stora och avspeglades tydligt i bostaden. De rika hade möjlighet att bo i stora lägenheter medan de med lägre inkomster fick bo i bostäder av dålig standard och trångboddhet. Var det gällde de med lägre inkomster så tvingades många dessutom att bo i bostäder med hög grad av osanitära förhållanden som i sin tur orsakade sjukdomar. Det förekom även en hel del sociala problem i städerna. Bostäderna som tillkom under denna tidsepok dominerades av förtätningar, gårdar bebyggdes, källare och vindar gjordes om till utrymmen för folk att bo. Boendetätheten per kvm ökade och flera personer fick därmed bo på en mindre yta (Nylander, 2013, s. 19). Städernas dåliga bostadsbestånd var grogrunden för spridning av sjukdomar så som kolera och tillslut när allt fler drabbades drog myndigheterna av sig skygglapparna och började intressera sig för att lösa bostadsproblematiken. De hade förstått sambandet mellan tillgång på goda bostäder och folkhälsa. Det fanns således stora samhällsvinster i att stadens befolkning hade tillgång till goda bostäder. Ett rent hem, med tak över huvudet och tillgång till värme och vatten var således en stor bidragande orsak till sjukdomar minskade och därmed en ökad livslängd hos befolkningen. Det är således välkänt att boendemiljön har betydelse för den orättvisa hälsan och förväntad livslängd (Rostila & Toivanen, 2012). Detta tillsammans med en satsning på infrastruktur så som VA, värme och renhållning i städerna lade grunden för ett bättre boende (Nylander, 2013, s. 13).

I efterdyningarna av ett starkt kommunalt byggande med stöd av statliga medel kan det ibland vara svårt att föreställa sig att det fanns en tid när inga myndigheter tog ansvar för att det skulle finnas tillgång på bostäder. Under 1800-talets slut var det en privat angelägenhet att förse sig själv med en bostad (Nylander, 2013, s. 19). I regel byggde varken myndigheter eller företag bostäder som försåg stadens befolkning med bostäder. Så småningom började dock människor att gå samman i föreningar för att bygga bostäder för främst arbetarklassen. Det fanns emellertid vissa problem till följd av att privata fastighetsägare byggde på spekulation. Det visade sig t.ex. att flertalet av dessa bostäder och byggnader var dåligt konstruerade, vilket ledde till fukt och mögel. Deras syfte var således inte att bygga välkonstruerade bostäder utan snarare att få en snabb avkastning på sin investering. Byggande i välgörenhetssyfte för personer med lägre inkomster förekom också i mindre utsträckning (Nylander, 2013, s. 20).

Under slutet av 1800-talet blev hyreslägenheten den vanligaste bostadsformen för städernas arbetarklass (Nylander, 2013, s. 20). Lägenheterna var huvudsakligen en och tvårummare och mellan 30-40 kvm. Trots den ringa storleken bodde hela familjer i en lägenhet och det förekom att de hade en inneboende. Det som framförallt var rådande vid den här tidsepoken var det var inte familjernas behov som styrde vad som byggdes utan de hade helt enkelt inte råd att betala för större boende (Nylander, 2013, s. 21). Bebyggelsen var ofta tät vilket i kombination med gårdshus resulterade i mörka gårdar. Utredningar som gjordes i slutet av 1800-talet visade på stora problem gällande byggnadernas kvalité och trångboddhet. Hyrorna var således mycket höga och de beskrevs i bostadsutredningar som ockerhyror i förhållande till boendestandarden. Vidare visade undersökningar som gjordes i Göteborg att stadens arbetare bodde under förnedrande förhållanden,

vilket innebar att 25 procent inte hade tillgång till en egen bostad utan bodde inneboende och över 70 procent saknade tillräcklig volym luft enligt gällande miniminivå. Till följd av de utredningar som genomfördes kunde debatten kring bostadsfrågan lyftas. Det innebar vidare att den tidigare passiviteten från myndigheternas sida fick hård kritik (Nylander, 2013, s. 22).

### *Bostadsbrist och kooperativt byggande 1900-1930*

Även åren efter sekelskiftet fortsatte att präglas av bostadsbrist och mycket låg boendestandard, som innebar att många saknade tillgång till värme och vatten (Nylander, 2013, s. 41). Till följd av bland annat dåliga levnadsförhållanden valde många arbetare att emigrera till USA. Det fick myndigheterna att börja fundera på den egna bostadssituationen i Sverige och därmed föddes idén med egna hem, som innebar att många fick möjlighet att bygga sina egna hem. Möjligheten för en familj att med hjälp och ekonomiskt stöd kunna bygga sig ett eget hem skulle inte bara bidra till att förbättra bostadsbristen utan även att minska emigrationen (Nylander, 2013, s. 41). Situationen förvärrades dock ytterligare under krigsåren och som följd steg byggkostnaderna och hyrorna blev högre. Många människor fick det därmed svårt att få ihop det ekonomiskt. I flertalet städer i Sveriges byggdes nödbostäder i form av baracker. Dessa barackliknande bostäder kan anses ha en likhet med dagens tillfälliga bostäder som är baserade på tillfälliga bygglov. Däremot kan inte riktigt dåtidens situation jämföras med dagens eftersom det är så mycket annat som skiljer som har betydelse för boende och boendestandard.

Bostadsutredningar visade fortfarande på dåliga bostadsförhållanden för arbetarklassen samtidigt som ett kooperativt bostadsbyggande började ta form i allt större utsträckning (Nylander, 2013, s. 42). Det började med att arbetarfamiljer gick samman för att bygga sig ett hus tillsammans till att föreningar som SKB (Stockholms kooperativa bostadsförening) bildades. År 1923 bildades HSB (Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening) med initiativ från hyresgästföreningen. Ideologin utgick från att alla skulle kunna ha möjlighet att efterfråga en bostad med bra standard. Det som gjorde det möjligt var att lägenheterna byggdes och förvaltades genom självkostnadspris (Nylander, 2013, s. 44). Det fanns alltså ingen fastighetsägare som skulle tjäna pengar på sina hyresgäster. Trots att myndigheterna till en början var negativa till att arbetarklassen skulle behöva en hög standard drev HSB hårt på att alla lägenheter skulle ha egen toalett, rinnande varmt och kallt vatten samt gasspis. Både SKB och HSB byggde sina bostäder efter behov och inte efterfrågan. De brydde sig inte om att de hade kunnat hyra ut sina lägenheter till samma pris fast med lägre standard. Detta kan ses som en avgörande roll i förbättringen av boendekvalitén och det hade inget att göra med lagar eller politiska beslut. Även om den höga standarden som husen hade betraktades som lyx på den tiden så var inte det samma sak som att arbetarklassen inte behövde dessa bekvämligheter. När det kommer till kvalitén rent konstruktionsmässigt har det visat sig att husen hållit mycket hög standard och på det viset även på lång sikt bidragit till en mycket god ekonomi för de boende (Nylander, 2013, s. 46).

Efter att myndigheterna fått mycket kritik för deras passivitet i bostadsfrågan tillsattes till slut en utredning med uppdrag från regeringen (Nylander, 2013, s. 47). Betänkandet presenterades i "praktiska och hygieniska bostäder". Förslaget som lades fram var att lägenheter skulle ha vissa minimimått för att minska den

trångboddhet som tidigare fanns. Ett annat förslag i betänkandet som fick stor genomslagskraft var att bostäderna skulle vara genomgående, d.v.s. det skulle komma in ljus från två håll. Stora och öppna gårdar vara också ett ställningstagande som gjordes för att öka ljusinsläppen i lägenheterna, men även för att öka trivseln i utomhusmiljön. Husen skulle slutligen vara relativt låga med en våningshöjd på tre våningar. Hus med tre våningar var dessutom ekonomiskt att bygga eftersom det byggnadstekniskt var enklare. (Nylander, 2013, s. 47). På den tiden var det således inte markytan som styrde typen av bostäder.

### *Staten och socialt bostadsbyggande 1930*

Om åren innan trettio-talet präglades av kritik och avsaknad av ansvar från myndigheternas sida så var trettio-talet starten för när staten på allvar började ta ansvar för bostadsbyggandet (Nylander, 2013, s. 61). Förändringarna märktes inte bara genom ett politiskt omtag där staten började ta ansvar för bostadsbyggandet utan även arkitekturen genomgick en stor förändring. Det var nu den modernistiska arkitekturen gjorde entré (Nylander, 2013, s. 65). Statens initiativ till att ta en aktivare roll i bostadsbyggandet grundade sig i det misslyckande som under årtiondena innan ägt rum (Nylander, 2013, s. 61). De som främst ansågs som ett misslyckande var att de privata aktörerna hade misslyckats med att bygga bort bostadsbristen. De hade inte förmågan att ta det sociala ansvar som behövdes och det innebar det byggd inte efter människors behov, utan efter vad marknaden efterfrågade. Det medförde att det blev en hög brist på bostäder samtidigt som bostadsstandarden inte förbättrades (Nylander, Svensk bostad 1850-2000, 2013, s. 61).

Trettio-talet under ledning av Per Albin Hanssons socialdemokratiska regering blev startskottet för svensk bostadsbyggnadshistoria. Solidaritet, gemenskap och kollektiv var nyckelord som tillsammans var en del i hela den politiska övertygelsen som rådde (Nylander, 2013, s. 65). Folkhemsbygget skulle bygga bort bostadsbristen och förbättra människors levnadsstandard. Det skulle också bidra till en ökad sysselsättning genom de jobb som skapades inom byggsektorn. Statens bidrag och subventioner för bostadsbyggandet skulle alltså förutom att förbättra människors boendestandard även hjälpa landet ur en ekonomisk depression (Nylander, 2013, s. 66).

Sverige hade inte haft någon tradition av att bygga specifika boende för riktigt fattiga grupper då grundtankarna i folkhemmet präglades av jämlikhet (Caldenby, et al. 1998, s. 17). Däremot byggdes det något kallat barnrikehus under några år på 1930-talet (Nylander, 2013, s. 66). För att bo i dessa hus skulle familjerna ha minst tre barn och låg inkomst. Ju fler barn familjerna hade desto högre blev avdraget på hyran. Lägenheterna som var på två rum och kök var dock små för en familj på fem personer. De byggherrar som erbjöd sig att bygga ett barnrikehus fick marken helt och hållet av staden (Nylander, 2013, s. 67). Detta projekt var det närmsta Sverige har kommit i att bygga ”social housing”. ”Social housing” är förövrigt vanligt förekommande i länder där inkomstklyftorna är stora (Nylander, 2013, s. 67). Men att alla skulle ha råd att efterfråga en hög boendestandard ifrågasattes även under denna tid. Diskussioner om kostnad i förhållande till behov förekom och företrädare från bland annat Stockholms stad menade att stadens mindre bemedlade invånare främst behövde en billig bostad. I samband med detta genomfördes en tävling för ett nybyggnadsområde där lägenheterna skulle byggas utan badrum, då det ansågs vara onödig lyx för låginkomsttagare,

(Nylander, 2013, s. 67). Förslaget möttes av hård kritik och det blev inget område byggt enligt dessa premisser. Likheterna till dagens diskussioner om att sänka standarderna i bostäderna för att kunna bygga billigare bostäder till de som inte har råd med det som byggs nytt idag kan därför anses vara jämförbart (Nylander, 2013, s. 68). Trettio-talet var också starten för de allmännyttiga bostadsbolagen, dessa skulle bygga bostäder utan vintintresse och var en viktig pelare i den bostadspolitik som regeringen förde (Nylander, 2013, s. 70).

Nya bostadsutredningar tillkom och under denna tiden var Gunnar Myrdals och Unå Åhréns tongivande (Nylander, 2013, s. 74). Det som var ledande under denna tiden var tron på en mer eller mindre kollektivt uppfostran för den svenska befolkningen. Det som präglade denna syn var att genom att lära och tvinga in människor i ett visst levnadsideal så skulle deras tankar bilda en samsyn. Hemmet skulle således vara denna plats. Tanken med ett sökande efter ett visst bestämt ideal som var gångbart för alla innebar också att det som byggde skulle vara likartat (Nylander, 2013, s. 74). Gunnar Myrdal var den som tog dessa tankar längst och formulerade visioner om en social ingenjörskonst. Den sociala ingenjörskonsten grundar sig i att människor skulle leva ett rationellt och enkelt liv. Hemmet skulle förese människor med bekvämligheter som skulle vara praktiska. För att säkerställa att byggandet levde upp till dessa krav författades statliga byggnormer. Dessa grundade sig på vetenskaplig information och myndigheterna var med detta övertygade om en framtid där bostadsbristen och arbetssituationen skulle vara i balans (Nylander, 2013, s. 74).

Det var inte bara synen på bostaden som boende som förändrades utan även dess fysiska form genom arkitektur och struktur (Nylander, 2013, s. 76). Det nya boendet skulle ge de boende bättre förutsättningar att leva ett sunt liv. Därför sågs den gamla kvartersstrukturen inte som lämplig då de förknippades med mörka och smutsiga innergårdar (Nylander, 2013, s. 76). Istället blev den öppna strukturen med lamellhus och grönska emellan signumet för denna tids bostadsbygande. Husen var oftast placerade i en nord-sydlig riktning för att ge ett bra ljusinsläpp och med en genomgående planlösning. Detta var ett tydligt exempel på hur bostadspolitiken direkt avspeglade sig i den fysiska byggnadstypologin (Nylander, 2013, s. 73).

### *Folkhemmets välfärdsbygge 1940-1950*

Under 1940-talet började byggandet av folkhemmet ta ordentlig fart, trots en långsam inledning med anledning av andra världskriget (Nylander, 2013, s. 97). Lamellhusbebyggelsen som under 1930-talet börjats byggas utvecklades till att bli grannskapsenheter med egen närservice och mindre centrum (Nylander, 2013, s. 97). Byggandet började produceras enligt allt mer rationella metoder för att öka effektiviteten. Det skulle helt enkelt gå snabbt och enkelt att bygga bostäder. Standarden på bostäderna var dock inte något som det tummades på. Det som däremot kvarstod var att bostäderna som byggdes fortfarande var små. Regeringen såg emellertid till att reglerna för byggandet ändrades genom att sätt upp mål för hur stora lägenheterna skulle vara (Nylander, 2013, s. 98). Staten fortsatte att driva på byggandet genom att år 1941 via statens byggnadsbyrå förmedla lån för bostadsbygande med förmånlig ränta (Nylander, 2013, s. 99). Vidare tillsattes år 1942 statens kommitté för byggnadsforskning samt byggstandardiseringen. De normer som av bland annat dessa instanser kom fram till kom sedan att ligga till grund för vilka krav som ställdes på byggherrarna för att

de skulle få ta del av de förmånliga lånen som staten tillhandahöll (Nylander, 2013, s. 99).

Efter att det år 1945 i den bostadssociala utredningen föreslagits att det skulle finnas ett kommunalt bostadsförsörjningsansvar började det bildas kommunalt ägda bostadsbolag runt om i hela Sverige (Nylander, 2013, s. 100). Dessa bolagens uppdrag var att tillgodose behovet på bostäder och bygga dessa helt utan vinstintresse. Som ett led i detta bildades Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) som var de allmännyttiga bostadsbolagens gemensamma organisation. Under slutet av 1940-talet fortsatte stödet genom statliga lån att stärkas, allmännyttiga och kooperativa företag fick ytterligare stöd i förhållande till andra bolag. Vidare infördes bostadsbidraget som var ett ekonomiskt bidrag direkt till den boende (Nylander, 2013, s. 100). År 1947-års byggnadslag var ytterligare en åtgärd som genom kommunalt planmonopol stärkte kommunernas ställning i förhållande till markägare. I lagtexten författades krav gällande ljusförhållande och planlösningsdetaljer för att säkerställa att det som byggdes skulle var hälsosamma lägenheter (Nylander, 2013, s. 101).

Stadsplaneidealet fortsatte att utvecklas och grannskapsenheten som under 1940-talet började innehålla centrum skulle under 1950-talet också omfattas av arbetsplatser. Därmed var ABC-staden född, varav Vällingby i Stockholm är ett första exempel (Nylander, 2013, s. 124). ABC-staden främsta intentioner var att det skulle vara möjligt att arbeta, bo och handla på hemorten. Femtio-talet kom att innebära nya utmaningar i planeringen då bilen blev en allt vanligare ägodel hos den svenska befolkningen. Nya trafikleder drogs fram igenom städerna för att lösa trängseln, följer blev att stadsdelar i vissa fall behövde rivas och trafikplaneringen gjorde entré på allvar (Nylander, 2013, s. 126).

Boendestandarden fortsatte att bli bättre för den svenska befolkningen, men det var inte bara standarden som ökade (Nylander, 2013, s. 126). Byggpriserna steg och därmed ökade även boendekostnaderna, detta trots en ökad rationalitet i produktionen. Staten svarade med högre bostadsbidrag. Byggindustrin argumenterade i detta läge för att det var byggnadstypen som var för kostsam. Istället för smalhusen som byggdes med att syfta att de var genomgående och hade bra ljusinsläpp ville de bygga bredare hus. Detta skulle vara billigare. En jämförelse som gjordes mellan byggkostnader mellan de olika hustyperna visade dock att de kostade lika mycket att bygga. Trots det blev husen allt bredare under 1950-talet (Nylander, 2013, s. 126). För att öka byggtakten och samtidigt hålla produktionskostnaderna nere verkade staten för en ökad standardisering i byggandet. Det gavs bland annat statligt stöd till fabriker som utvecklade och tillverkade standardiserade byggmoduler. Staten fortsatte således att stödja byggforskningen och reglera bebyggelsen via regelverk som syftade till att garantera svenska folket bra bostäder (Nylander, 2013, s. 127).

Nylander framhöll att även om standarden på det som byggdes nu höll en hög nivå var standarden totalt sett till hela bostadsstocken fortsatt låg i förhållande till behoven. År 1951 fanns det cirka 2,5 miljoner lägenheter. Av dessa saknade 50 procent centralvärme och 70 procent var utan badrum. Från myndigheternas håll var tvårumslägenheter fortfarande det som ansågs vara acceptabelt för en familj



att leva på med tanke på bostadsbristen som fanns i landet. Framåt slutet av 1950-talet stod dock trerummaren för 50 procent av nyproduktionen. (Nylander, 2013, s. 127)

### *Rekordår och miljonprogramms år 1960-1970*

Mot slutet av 1950-talet hade myndigheterna konstaterat att målet att bostadsbristen skulle vara bortbyggd till 1960 inte skulle uppfyllas. Utmaningar med stigande realinkomster och en stor barnkull som fötts under 1940-talet och som snart skulle ut på bostadsmarknaden gjorde att det fodrades ett rejält tag för att lösa problemet. De fortsatta statliga utredningarna som genomfördes visade fortfarande på att många boenden i bostadstocken var undermåliga. Det visade sig t.ex. att cirka 25 procent av bostäderna fortfarande saknade centralvärme och ungefär samma andel saknade el eller gasspis så de boende kunde laga mat. (Nylander, 2013, s. 149)

Regeringen fattade år 1964 beslut om att höja byggtakten eftersom det fortfarande rådde en alltför hög bostadsbrist. Målet var att under en tioårsperiod bygga 100 000 bostäder årligen och därmed färdigställa en miljon bostäder. Detta möjliggjordes genom att staten gav ekonomiskt stöd till kommunerna så att de kunde genomföra det bostadspolitiska programmet genom att bland annat ha ett aktivt markköp med förköpsrätt. Toppen i bostadsbyggandet uppnåddes år 1970. Då hade 109 843 byggs under året. Idag är fortfarande cirka 35 procent av Sveriges bostadsstock från perioden mellan år 1961-1970. För att få perspektiv på hur omfattande bostadsbyggnaden var så kan det sägas att Sverige var under slutet av 1960-talet de land i världen som byggde mest bostäder per invånare. Det som möjliggjorde byggandet i denna takt var det allt mer industrialiserade byggandet. (Nylander, 2013, s. 151)

Tankarna om storproduktion som under 1950-talet börjats vävas in i det svenska byggandet och under 1960-talet implementerades produktionsanpassade projektering (Caldenby, et al, 1998, s. 17). En stor del i det var det serietillverkade byggnadselementen. Inspirationen kom från det löpande bandet som används i många andra tillverkningskedjor för att få en så effektiv produktion som möjligt. Men nu tog det löpande bandet steget ut från fabriken och områden planerades för att de skulle ha en så effektiv byggprocess som möjligt. I och med denna typ av produktion av byggande som ledde till en viss form av typologi för husbyggande var bebyggelsen långt ifrån den tilltänkta funktionalismen som var utgångspunkten. Återigen hade intresset förskjutits mot en typisering och kvantifiering, med flertalet stora hus med liknande arkitektur. Denna gång var det dock mycket mer extremt och i större skala än det som skedde med institutionella byggnader under 1800-talets slut (Caldenby, et al, 1998, s. 17).

Mot slutet av 1960-talet började samhällsutvecklingen alltmer ifrågasättas. Modernismens ideal blev kritiserade och de nya bostadsområdena inom ramen för miljonprogrammet började ifrågasättas. Detta till skillnad från flera områden som byggdes under 1950-talet som hade fått goda omdömen. I tidningen kunde det vid Rosengårds färdigställande 1966 läsas "nybyggd slum". I DN löd rubriken "riv det" när skärholmen stod klart 1968 (Nylander, 2013, s. 152). Kanske var det inte byggnaderna i sig som var denna tids problem? Bostäderna beskrivs som bra med hög standard, men utemiljön kritiserades (Berg, 1999, s. 13). Den rationella

industrialiserade byggmetoderna gav upphov till en bebyggelse som anpassades efter produktionseffektivitet istället för en mänsklig skala, byggkranens räckvidd och raka spår som exempel på hur områden utformades för att byggas snabbt och billigt istället för att förhålla sig till miljön och den typen av kvalitéer (Berg, 1999, s. 13). En del i missnöjet grundade sig således i den massiva rivning av gammal bebyggelse som pågick sedan 1950-talet i många svenska städer (Nylander, 2013, s. 152)

En viktig del i hur områden utformades under en lång tid framöver är Stadsbyggnad, Chalmers, Arbetsgruppen för Trafiksäkerhet (SCAFT) med startpunkt under miljonprogramsbygget. SCAFT var således en forskargrupp från Chalmers i Göteborg som arbetade med att ta fram lösningar för hur trafiken skulle hanteras för att det skulle bli så säkert som möjligt för olika trafikantgrupper. Det innebar i praktiken separata trafiklösningar för olika trafikantgrupper. Gående cyklade och biltrafikanter skulle ha olika vägar att röra sig på. Detta löstes i mångt och mycket genom planskilda korsningar. SCAFT förändrade således synen på gatan från att tidigare varit ett stadsrum blev det nu en plats för främst bilars framkomst och parkering, samt teknisk infrastruktur. Stadsrummet skulle nu upplevas från bilen i en annan fart och på större avstånd än tidigare, något som det togs hänsyn till vid gestaltningen. (Nylander, 2013, ss. 153-155)

Under 1970- talet började det som hade vuxit fram i det storskaliga och industrialiserade byggandet att ifrågasättas därför att miljöerna ansågs som alltför monotona och tråkiga. Hela den modernistiska ideologin och dess formspråk ifrågasattes (Nylander, 2013, s. 187). Sedan slutet av 1970-talet har bostadsbyggandet trappats ner och reglerna för bostadsbyggandet har succesivt minskats genom avveckling av bland annat byggnormer för att underlätta byggandet (Caldenby, o.a., 1998, s. 17). Dessa förändringar innebar nya förutsättningar för dåtidens arkitekter som de inte var helt förberedda på. Med start i denna brytpunkt från modernismen kom slutet av 1900-talet att handla om att hitta ny kunskap och nya vägar att möta kraven på framtidens bostadsbyggande (Caldenby, o.a., 1998).

Början av 1970-talet präglades fortfarande av ett storskaligt byggande för att sedan övergå till ett allt mer småskaligt byggande i form av småhus. Lågt och tätt blev det nya paradigmet. Det började även i allt större utsträckning renoveras och bygga om istället för att riva och bygga nytt (Nylander, 2013, s. 191).

År 1973 var cirka 20 000 lägenheter outhyrda i Sverige. Merparten av dessa låg i de nyproducerade miljonprogramsområdena. I och med ett överskott av bostäder var bostadsbristen bortbyggd och de politiska målen hade därmed uppfyllts (Nylander, 2013, s. 192). Miljonprogrammet (Hall & Vidén, 2005) var från politiskt håll i mångt och mycket ett kvantitativt mål som syftade till att bostadsbristen skulle byggas bort. Även om dessa områden fått mycket kritik i efterhand hade Sverige efter dess genomförande Europas näst högsta bostadsstandard efter Danmark. Under 1930-talet var svensk bostadsstandard istället ett av de sämsta i Europa.

Trots en mättad bostadsmarknad fortsattes det byggas nya bostäder. Det visade sig att bostadspolitikerna, byggindustrin och kommunernas bostadsförsörjningsorganisationer inte lyckades ställa om lika fort som efterfrågan på bostäder. Många allmännyttiga bostadsbolag fortsatte att bygga nya bostäder trots att det inte fanns någon efterfrågan på dem. Samtidigt skedde en annan omställning som gjorde att många började flytta ifrån flerfamiljshusen. Villabebyggelsen som under början av 1970-talet stod för cirka 20 procent av bostäderna som byggdes stod mot slutet av decenniet för 75 procent. Det offentliga bostadsbyggandet som infördes som en konsekvens av att den privata sektorn enligt marknadsprinciper hade misslyckats med att tillgodose behovet på bostäder så hade de även misslyckats med att förstå att de skulle sluta bygga fler bostäderna när behovet var uppnått (Nylander, 2013, s. 193). Det fick konsekvenserna att Sverige helt enkelt hade för många bostäder istället.

Nylander visade på att de lärdomar som är viktiga att ta med sig från 1960- och 1970-talets storskaliga bebyggelse var att produktions- och kvantitetsvärden tilläts gå före mänskliga värden för att effektivt lösa bostadsbristen. Det visade sig t.ex. även att bygga många bostäder blev på bekostnad av människors behov. Det fick i sin tur konsekvenser för människors livskvaliteter genom att de bostäder som byggdes stämde inte överens med det som efterfrågades. Det som nu i större utsträckning efterfrågades var mer unika boenden. Därmed flyttade många från sina lägenheter när de hade fått det bättre ställt ekonomiskt och därmed hade ekonomiska förutsättningar att kunna välja. Värt att återigen notera skillnaden mellan efterfrågan och behov. Allmännyttan hade byggt efter behov. Det som byggdes på 1970-talet byggdes efter samma tanke om behov som identifierades under början av 1900-talet och inte längre var det samma. (Nylander, 2013, s. 194)

### *Postmodernism och avpolitiserings 1980-1990*

Tiden för 1980-1990 talet tillhör tiden för postmodernism som innebär ett sökande efter nya influenser i byggandet. Det modernistiska idealet ifrågasattes och postmodernerna förespråkare sökte inspiration i tidigare bebyggelse epoker för att forma ett nytt ideal, något som även kom att påverka synen på statens inblandning i bostadsbyggandet. Vilket medförde att det ny byggdes mindre projekt anpassade efter en kundgrupp som sökte något annat än det den modernistiska epoken erbjöd. Under samma tid skedde även en avpolitiserings som innebar att statlig inblandning minskade vid nya byggprojekt och bostadsförsäljning. Även om brottet och kritiken mot modernismen hade börjat göra sig hörd redan under 1970-talet så var det under 1980-talet och postmodernismens intåg som på allvar utmanade det modernistiska byggandet. ROT-avdraget infördes för att balansera upp det ekonomiska incitamentet för att renovera istället för att riva och bygga nytt. Bidraget gav alltså stöd för renovering, ombyggnad och tillbyggnad. Bostadsbyggandet var i början av 1980-talet nere på en nivå med cirka 30 000 nybyggda bostäder per år. Detta kan troligen förklaras genom oljekris och lågkonjunktur. Byggtakten steg sedan succesivt och mot slutet av 1980 och början av 1990-talet var byggtakten uppe på cirka 60 000 bostäder per år igen. Det var dock inte bara antalet bostäder som ökade. Kostnaden för statens subventionerande av bostadsbyggandet skenade också. Något som gjorde rådande bostadssituation ohållbar. Statens kostnader hade gått från 10 miljarder år 1979 till 27 miljarder år 1988. En förändrad bostadspolitik hade diskuterats sedan miljonprogrammets slut. I och med det ekonomiska läget blev det till slut

oundvikligt att gå ifrån subventionerna. Utöver nybyggnationer och renoveringar pågick det under 1980-talet flera projekt med statliga initiativ för att förbättra yttermiljöerna och det sociala livet för boende i miljonprogramsområdena. (Nylander, 2013, s. 229)

Fram till mitten av 1980-talet hade regelverket för svensk byggnorm (SBN) utvecklats och nya regleringar lagts till. Detta regelverk har under flera år ifrågasatts från byggsektorn som menat på att kraven är allt för detaljerat styrande. Något som bidragit till höga produktionskostnader. År 1989 ersattes Boverkets nybyggnadsregler (NR) med allmänna råd som hänvisade till Svenska standard. Avregleringen av kravet på bostadsbyggandet fortsatte ytterligare när BBR 94 (Boverkets byggregler) infördes och detaljkraven som fanns helt ersattes av funktionskrav. Denna förändring gav större flexibilitet för hur bebyggelsen kunde utformas, samtidigt som vissa kvalitéer kunde förbises. (Nylander, 2013, s. 230)

Under slutet av 1980-talet när bostadsbyggandet återigen började ta fart följde mycket kvalitetsbrister kopplat till byggmetoder och material. Detta fick konsekvenser i att hus möglade och behövdes åtgärdas, något som i efterhand blev kostsamt. Bostäderna krympte i storlek och planlösningarna anpassades för mindre lägenhetsstorlekar. Något annat som krympte var storleken på byggnadsprojekten. Det medförde nya utmaningar för såväl byggindustrin som för arkitekterna. Byggindustrin hade en produktionslinje som var anpassade för storskaligt byggande och när allt mer småskaliga infillprojekt skulle byggas var de tvungna att ställa om i sin produktion. Även en stor del av arkitektkåren var utbildade inom storskaligt bostadsbyggande i förortsmiljöer. När de nu skulle in i stadsmiljöer och redan befintliga områden ställdes nya krav som utmanade deras kompetens. Det var alltså stora omställningar på kort tid. Ett system för bostadsbyggande som byggts upp under nästan 40 år avskrevs på tio år. (Nylander, 2013, s. 231)

1990-talets början präglades av avpolitisering med stora förändringar i det bostadspolitiska läget. Byggmomsen höjdes från 4 till 25 procent, fastighetsskatt infördes, investeringsbidragen togs bort och räntebidragen minskades. I och med det var det statliga stödet till bostadsbyggandet borta. Den politiska inställningen var att bostadsbyggandet skulle ske genom marknadsprinciper och inte som tidigare med starkt inflytande från stat och kommun genom subventioner med. Bostadsbyggandets sociala innebörd tog alltså bort till förmån för marknadsmässigt bostadsbyggande. Det var nu ett ägarbaserat boende som förespråkades från politiskt håll genom bostadsrätter. För mer detaljer kring vad som hände inom politiken och vem som gjorde vad se delen om svensk bostadspolitik. (Nylander, 2013, s. 259)

Bostadsbyggandet som tidigare varit en statlig angelägenhet för att garantera svenska folket bra bostäder har nu mer eller mindre lämnats till marknaden. I den bostadssociala utredning som lades fram år 1996 skrevs det att bostadspolitiken hade styrts om från att varit produktionsinriktad till att bli boendeinriktad. Trots stora förändringar i politiken och i ansvaret för vem som skulle hantera boendefrågan stod följande i en proposition som regeringen beskrev målet med

bostadspolitiken år 1997. *"Bostaden är en social rättighet och bostadspolitiken skall skapa förutsättningar för all att leva i goda bostäder till rimliga kostnader i en stimulerande och trygg miljö inom ekologiska hållbara ramar."* Detta trots att bostadspolitiken i praktiken avsåg sig ansvaret för en social bostadspolitik. (Nylander, 2013, s. 261)

Marknadens intåg i bostadsbyggandet synliggjordes delvis i var nybebyggelse etablerades. Det var i mycket stor utsträckning attraktiva lägen som bebyggdes. Hamnområden med utsikt var överrepresenterade bland projekten runt om i landet. Anledningen var att behovet på marknaden i form av att det inte var någon bostadsbrist var mättad. Det som byggdes var således lägenheter som kunde efterfrågas av den övre medelklassen och uppåt. För att göra det så var det tvunget att vara exklusivt. För de kommunala bostadsbolagen var detta en svår tid då de stod med ett bostadsbestånd som svarade mot en social bostadspolitik baserad på stöd. När de nu skulle bära sitt innehav på egna ben hade de inte möjlighet att själva vara med och bygga nya lägenheter. Något som medförde att antalet nybyggda hyreslägenheter var mycket lågt. Samtidigt som aktörerna inom allmännyttan och de kooperativa bostadsbyggarna hade det tufft ekonomiskt gynnades de stora byggbolagen som själva inte ägde något fastighetsbestånd. De gick från att vara entreprenörer till att axla byggherrerollen och således bli den aktör som drev utvecklingen av bostadsbyggandet. Bostäderna som byggdes riktade sig i stor utsträckning till en grupp. De mer välbärgade människorna och det avspeglade sig också i hur bostäderna byggdes. Areorna blev större och den interiörmässiga finishen blev högre. (Nylander, 2013, s. 262)

## 2.2 Svensk bostadspolitik

I tillbakablicken över det svenska bostadsbyggandet beskrivs hur byggandet går hand i hand med det övriga politiska läget som under majoriteten av åren präglades av en socialdemokratisk regering. Byggandet präglades av en politisk vision om folkhemmet samtidigt som en uppbyggnad av välfärdssamhället pågick. I detta bostadsbyggande var allas rätt till en bra bostad central. Oavsett inkomst eller social status skulle det finnas möjlighet att bo i samma lägenheter. (Nylander, 2013)

Den bostadspolitik som ligger till grund för dagens bostadsbyggande formades utifrån den borgerliga majoritet som vann riksdagsvalet år 1991 (Bengtsson, 2013, s. 160). Regeringsskiftet kan ses som starten på en avveckling av den svenska bostadspolitik som rådde under större delen av 1900-talet. Det första den nya borgerliga regeringen genomförde när de tillträdde var att lägga ner Bostadsdepartementet och avskaffa den statliga bostadspolitiken (Bengtsson, 2013, s. 160). Regeringen var starkt influerad av nyliberalism och public choice-tänkande. I regeringsförklaringen skrevs det att en bra bostad till rimlig kostnad skulle uppnås genom ökad konkurrens och valfrihet på bygg- och bostadsmarknaden (Bengtsson, 2013, s. 161). Avskaffandet av bostadssubventionerna har i efterhand nyanserats till att det troligen inte enbart hade med ett regeringsskifte att göra. Den ekonomiska belastningen som systemet lade på Sveriges ekonomi hade även uppmärksamrats av den socialdemokratiska regeringen, men de hade svårt att avskaffa det då de stred mot deras politiska övertygelse (Bengtsson, 2013, s. 161). Den borgerliga regeringen avskaffade även

tre lagstiftningar som från den tidigare socialdemokratiska regeringen hade framhållits som bärande i bostadspolitiken. Det gällde Bostadsförsörjningslagen, bostadsanvisningsrättslagen och bostadssaneringslagen (Bengtsson, 2013, s. 162).

Då den regeringens politik gick ut på att skapa ökad konkurrens på lika villkor låg det i deras intresse att de allmännyttiga bostadsbolagen inte särbehandlades. Det resulterade i att finansierings- och skatteregler förändrades så att de allmännyttiga bostadsbolagen nu fick lösa sin finansiering på samma sätt som privata fastighetsägare och exploatörer. Förändringarna kan i efterhand konstaterats haft liten effekt sett till de kommunala bolagens betydelse som ägare och förvaltare minskade marginellt. Då allmännyttan fortfarande är dominerande på hyresrättsmarknaden fortsätter den att fungera som riktmärke i bruksvärdessystemet. Allmännyttan skulle tappa sin roll som riktmärke först om dess dominans minskade i förhållande till andra aktörer på bostadsmarknaden. (Bengtsson, 2013, s. 165).

Socialdemokraterna var åter i regeringsposition år 1994 och förblev så fram till år 2006. Trots att de under oppositionstiden hade protesterat mot den borgerliga regeringens nedmontering av den sociala bostadspolitiken gjorde de inga större åtgärder under sina tolv år vid makten för att återgå till det gamla systemet. Det i sin tur visar på att även socialdemokratien insåg att ett så kraftigt bidragssystem för bostadsmarknaden var allt för kostsamt. Bostadspolitiken gick i detta skede från att handla om produktion till boendepolitik, alltså förvaltning av bostadsbeståndet. Det som mot slutet av 1990-talet och in på 2000-talet kom att bli en politisk spänning i bostadsfrågan rörde rika och fattiga, förort kontra innerstad. Denna spänning uppkom på grund av en växande boendesegregation kopplat till social och etnisk bakgrund. (Bengtsson, 2013, ss. 168-169)

I och med år 2006 års val och åter en ny borgerlig regering fortsatte avvecklingen av den tidigare bostadspolitiken. De punkter som var mest aktuella var försäljning och ombildning av allmännyttan, förändringar av bruksvärdessystemet, allmännyttans sociala roll, EU-anpassning och kooperativ hyresrätt. Störst effekt har politiken fått genom ökad ombildning till bostadsrätter samt att allmännyttan och bruksvärdessystemet anpassats för att stämma överens med EU:s konkurrensregler. (Bengtsson, 2013, ss. 168-170)

Sedan slutet av 1940-talet har de allmännyttiga bostadsbolagen varit kärnan i den generella svenska bostadspolitiken. De har stått för ett byggande som ger alla människor lägenheter av olika standarder. Även om de inte har varit någon utpekad uppgift är det till stor del dessa bostadsbolag och inte de privata som har givit inkomstsvaga grupper eller personer med särskilda behov ett boende. Sedan avskaffandet av det allmänna bostadsstödet under 1990-talet har dock allt fler kommunala bolag börjat höja kraven på sina boende, bland annat vad det gäller betalningsförmåga. Samtidigt har de flesta kommunerna plockat bort de kommunala bostadskoerna för att lägga över detta på bolagen. Kommunerna styr sedan bostadsbolagen genom sitt ägardirektiv. Ofta saknas här uttalat ansvar för bostadssociala åtgärder. Detta skapar spänningar mellan allmännyttans å ena sidan sociala roll på bostadsmarknaden och å andra sidan deras krav att

konkurrera med privata fastighetsbolag som i mindre mån tar någon hänsyn för sociala frågor. (Bengtsson, 2006, s. 175)

Den Socialdemokratiska regeringen återinförde år 2001 bostadsförsörjningslagen. Därmed blev det återigen kommunernas ansvar att tillgodose bostadsförsörjningen. De skulle dessutom vid behov införa en kommunal bostadskö. Det fick dock aldrig någon effekt. Innan lagen plockades bort hade 105 kommuner en egen bostadskö. År 2013 hade enbart tre kommuner en intern kö. Detta regelverk förtydligades ytterligare år 2014, mer om det i ett senare avsnitt. (Bengtsson, 2006, s. 75)

Efter att svenska staten hade anmälts till EU-kommissionen av Fastighetsägarna Sverige år 2002 för att de kommunala stöd som utgick till allmännyttan stred mot EG-rättens konkurrensregler. Det med anledning att de samtidigt som de subventionerades av kommunen utgjorde referenspunkt för hyressättningen enligt bruksvärdesprincipen. Efter många ronder och ett regeringsbyte kom parterna tillslut överens om ett lagförslag som resulterade i att allmännyttan fortsatte vara referenspunkt mot bruksvärdesprincipen och att generella förhandlingar med aktörer som hyresgästföreningen fortlevde. Kravet var att de allmännyttiga bolagen skulle drivas enligt affärsmässiga principer, alltså generera avkastning. (Bengtsson, 2006, ss. 176-179)

*"De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska enligt lagens andra paragraf bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Det medför att dessa bolag undantas från 2 kapitlet 7 § i kommunallagen, som anger att kommunens näringsverksamhet ska bedrivas utan vinstsyfte. Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag omfattas inte heller av självkostnadsprincipen i 8 kapitlet 3 c § i kommunallagen." (Boverket, 2016)*

Denna lag innebär att kommunala bostadsbolag inte längre får bygga subventionerade bostäder. Men det innebär också att det inte får bygga och förvalta sina bostäder utifrån ett nollsummespel. Då de ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer är de tvungna att generera avkastning. Tanken är att den kommunala allmännyttan inte ska kunna konkurrera ut privata aktörer på marknaden. Detta går emot de principer som allmännyttan en gång grundades med. Något som är ett led i en förändrad politisk inställning mot en allt liberalare bostadspolitik.

I ett läge där det inte längre utgick några bidrag till bostadsbyggandet kan det ifrågasättas om den generella bostadspolitikens slopats och att det inte längre fanns stöd från politikernas sida att alla skulle ha rätt att efterfråga samma boendestandard. Tillika kan det ifrågasättas om den generella bostadspolitikens fortfarande har med upplåtelseformer att göra. När hyressättningarna blivit allt friare, inte minst vad det gäller nyproduktion och när de allmännyttiga bolagen nekar människor bostäder på grund av betalningsförmåga för att de tvingas konkurrera på lika villkor. Då kan det konstateras att bara för att det är hyresrätter som byggs så är det ingen garanti för att resurssvaga får tillgång till bostäder. Det är heller ingen garanti bara för att det är allmännyttiga bolag som bygger. Om denna trend skulle fortsätta pekar mycket på att det enda som hade

hjälp resurssvaga grupper in på bostadsmarknaden är byggande av "social housing". (Bengtsson, 2006, s. 181)

Efter det allt hårdare trycket på bostadsmarknaden i och med de senaste två årens kraftiga befolkningstillväxt har bostadspolitiken återigen aktualiserats. Att marknaden inte riktigt klarat av att hantera behovet på bostäder har visats genom att det idag finns en brist på små och billiga bostäder. År 2016 infördes statliga stöd till kommunerna för att stimulera till ökat bostadsbyggande (Boverket, 2016). Från och med år 2017 har staten även infört investeringsstöd för byggnation av hyres- och studentbostäder (Boverket, 2017). Dessa handlingar tyder på att den socialdemokratiska regeringen som idag sitter vid makten inte gett upp tankarna om en generell bostadspolitik. Samtidigt har de tillsatt en utredning för att se över byggreglerna, något som grundar sig i att byggsektor menar på att de ställs för höga krav på bostäderna och därmed gör byggandet dyrt (Regeringskansliet, 2017). Denna inriktning kan ses som ett steg bort från en generell politik, eller åtminstone ett steg mot att öka fragmenteringen på bostadsmarknaden.

### *Kommunalt bostadsförsörjningsansvar*

I Sverige har alla kommuner enligt lag sedan år 2001 med förtydligande år 2014 skyldighet att redogöra för hur de hanterar bostadsförsörjningen. Kommunens bostadsförsörjningsprogram ska antas av kommunfullmäktige under varje ny mandatperiod. (SFS2000:1383)

*"1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs."* (SFS2000:1383)

I Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt Boverket (2016) innehålla beskrivningar om; kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen (Boverket, 2016). Vidare ska riktlinjerna innehålla den demografiska utvecklingen avseende befolkningens sammansättning och förutsättningar, befolkningens efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper samt marknadsförutsättningarna (Boverket 2016). Det innebär att riktlinjerna måste uppdateras kontinuerligt annars finns risken att det uppstår en diskrepans mellan behov och efterfrågan. Det behövs således en större öppenhet vid planering av bostäder, där förankring i samhället blir en naturlig del av planeringen.

## 2.3 Svenskt bostadsbyggande idag

I Sverige dominerar tre olika boendeformer och de skiljer sig åt en del. De förekommande boendeformerna är individuellt ägande (ofta villor), bostadsrätter och hyresrätter. Skillnaden är att de två första kräver eget kapital då man i de boendeformerna har ett eget ägande i fastigheten, antingen individuellt ägande eller kollektivt ägande som ger en rätten att bo i fastigheten. Båda dessa boendeformer utgår i att de som äger fastigheten bekostar sitt boende. Värdet bestäms utav efterfrågan snarare än vad fastigheten kostar att bygga. Hyreslägenheterna däremot finansieras av en fastighetsägare som sedan hyr ut



bostäderna för att få ekonomisk bäring för sitt ägande. Hyresvärdet regleras inte nödvändigtvis efter hur attraktiv lägenheten är utan det finns kollektiva hyresregleringar som styr det. (Boverket, 2016)

### *Vad är behovet på bostäder?*

Enligt Boverkets prognos behöver byggtakten uppgå till 88 000 bostäder per år fram till och med år 2020, det med start år 2016. Därefter beräknas befolkningsökningen minska och byggtakten kan därmed avta. Totalt bygger prognosen på att det mellan år 2016-2025 behövs 710 000 nya bostäder. Det skulle resultera i en byggtakt på 54 000 ny bostäder årligen mellan år 2021-2025 om kvoten tidigare uppfyllts. Med tanke på att byggtakten redan från början ligger efter för vad som skulle behövs byggas skulle takten inledningsvis behöva vara ännu högre än vad prognosen visar. (Boverket, 2016)

Som tidigare nämnts bedömer 240 av landets 290 kommuner att de har ett underskott på bostäder. Boverket pekar på att det är som störst brist i landets storstadsregioner. Vidare bedöms det vara små och billiga bostäder som det i förhållande till behovet är störst efterfrågan på (Boverket, 2016, s. 7). Behovet som beskriv från Boverkets håll är generellt för riket. Nedan beskriver länsstyrelsen i Stockholm deras behov och efterfrågan på bostadsmarknaden. Senare när Stockholm stad studeras kommer även deras bedömning av behovet att beskrivas och sättas in i hela sammanhanget. Det har t.ex. visat sig att länets befolkning har ökat kraftigt till följd av ett högt barnafödande och dessutom ett positivt flyttnetto, framförallt från andra länder. Stockholms stad har en ung befolkning till följd av att flera yngre flyttat till Stockholm för att få jobb. Framöver kommer emellertid antalet ålderspensionärer att öka både till antal och andel till följd av att Sveriges befolkning lever längre. Dock kommer flera av pensionärerna leva de sista åren med behov av särskilda bostäder, där service, vård och omsorg kan behövas. Stockholm stad har under en lång period haft ett för lågt byggande i förhållande till behovet. Störst är behovet av hyresbostäder med låg hyra, ett boende som framförallt efterfrågas av de yngre som flyttar till Stockholm för sitt första arbete. Det finns således idag en stor grupp bostadsökande som har svårt att hitta en bostad. Flertalet av dessa bostadsökande hänvisas istället till otrygga boendeförhållanden i form av andra- och tredjehandskontrakt. De senaste åren har dessutom många nyanlända fått uppehållstillstånd och behöver därmed en bostad, även de har behov av billiga bostäder. För kommunerna i allmänhet, men Stockholm stad i synnerhet innebär det att de behöver arbeta på en bredare front för att få fram bostäder som kan matcha de bostadsökande inkomstförhållanden. En annan grupp bostadsökande som har visats sig har svårt att hitta lämpliga bostäder är personer med funktionsnedsättningar. De har visat sig att de flesta av Stockholms läns kommuner har ett underskott på bostäder och de dessutom ett underskott på bostäder som är anpassade efter just denna grupps behov. Det som oroar mest är att kommunerna inom Stockholms län bedömer att behovet kommer att kvarstå om 5 år (Länsstyrelsen Stockholm, 2016, s. 15).

Av Länsstyrelsen i Stockholms beskrivning av det behov som finns i regionen går det att konstatera att det inte skiljer sig avsevärt från situationen som Boverket beskriver för riket. Det är de små hyreslägenheterna med låg hyra som behovet är störst på. Senare kommer strategier för bostadsbyggande utifrån Hans Lind, professor vid Kungliga tekniska högskolan (KTH) syn att presenteras gällande

åtkomliga bostäder. Det kommer ge ett perspektiv som visar på att det inte räcker att känna till behovet om det inte finns någon vilja att förändra situationen. Redan år 2015 hade Stockholms stad en brist på cirka 37 000 bostäder (Boverket, 2016, s. 23)

### *Bostadsbyggande i form av främst hyresrätter*

Statistik från SCB visar på att ungefär en tredjedel av alla bostäder som byggs i riket var ett- och tvårum med hyresrätt som upplåtelseform. Detta kan sättas i förhållande till att dessa bostäder år 1995 svarade för tre fjärdedelar av byggandet. I stockholmsregionen svarade ett- och tvårum år 2014 för en femtedel av de byggda bostäderna (SCB, 2015, s. 5). Det är alltså en stor skillnad mellan fördelningen av mindre hyreslägenheter som byggs mellan riket och stockholmsregionen. År 2014 hade den genomsnittliga lägenheten 3,4 rum och var 65 m<sup>2</sup>. Sedan början av 1990-talet har antalet rum i flerbostadshus varierat både upp och ner (SCB, 2015, s. 5).

Statistiken som fastställer byggandet för hela året 2016 visar att det totalt byggdes 42 441 bostäder i nya hus och totalt med ombyggnationen har 45 840 bostäder tillkommit (SCB, 2017). Denna volym med nya bostäder har inte producerats sedan år 1992 (SCB, 2017). Sett till det beräknade behovet på bostäder som Boverkets bedömer behövs så svarar det som byggt bara mot hälften av vad som hade behövt byggas (Boverket, 2016). Sett till behovet ligger alltså byggandet långt efter, något som innebär att balansen på bostadsmarknaden fortsätter att förvärras. Något som dock är positivt i förhållande till behovet är att de mindre lägenheterna ökar i andel (SCB, 2017).

Kvadratmeterhyran/år för en nyproducerad lägenhet i Stockholmsregionen var enligt siffror från SCB 1883 kr fördelat på alla lägenhetsstorlekar. För ett rum och kök var kvadratmeterkostnaden år 1970 kr det ger en månadskostnad på 5745 kr om lägenheten är 35 kvm. För en lägenhet på två rum och kök var kostanden 1983 kr (SCB, 2015). Vad detta säger är att nyproducerade hyreslägenheter inte är billiga och kan därmed vara svåråtkomliga för grupper med lägre inkomst. Det är därmed ingen garanti att behovet tillfredsställs bara för att det är hyresrätter som byggs.

### *Regeringens mål för boende och byggande*

Regeringens mål för boende och byggande ligger till grund för kommunernas planering. I senaste versionen från år 2016 framgår att;

*"Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas." (Regeringskansliet, 2016)*

Målen innehåller även delmål där det framgår att bostadspolitiken ska ha en långsiktig och välfungerande bostadsmarknad, där efterfrågan och utbud är väl överensstämmande utifrån rådande behov (Regeringskansliet 2016). Byggnaderna ska vidare vara långsiktigt hållbara, vilket innebär att de ska passa in i rådande byggnation men även vara av god kvalitet. När det gäller inomhusmiljön ska all nybyggnation verka för en effektiv resurs- och energianvändning. Byggnationen

ska även tillämpa en väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn. Det krävs således en tydlig roll för kommunernas fysiska planerare för att en god samhällsplanering ska kunna utveckla städer, tätorter såväl som landsbygd. De fysiska planerarna måste således följa det regelverk och övriga styrmedel som gäller för att på bästa sätt tillgodose medborgarna kraven på inflytande i samband med byggnation. Regelverket gäller även vid planering av lokaler, etablering av företag och annat samhällsbyggande förutom bostäder till medborgarna. Avslutningsvis lyfter Regeringskansliet (2016) fram att en god livsmiljö är viktigt vid planering av nybyggnation. Det är således många aspekter för kommunernas fysiska planerare att ställning- samt förhålla sig till vid planering av bostadsbeståndet.

## 2.4 Nyliberalism och planering

Med liberalism avses här en politisk ideologi som tar fasta på människans enskilda frihet i centrum (Nationalencyklopedin, 2018). Grunden ligger ursprungligen utifrån människans frihet från tvång och människans frihet att välja. Frihet att välja arbete, bostad med mera. Liberala tankar har fått stort inflytande i västerländska länders politiska styrning även om liberala partier har varit styrande, så även i Sverige. Vidare finns det en stor bredd inom tillämpningen av liberalism. I Sverige har de socialliberala tankegångarna haft störst framgångar vilket i sig begränsar människans enskilda frihet något till förmån för en starkare stat som tar ett socialt ansvar för de svaga i samhället. Liberalismen som bas utgår från en minimal inblandning av staten för att en stark ekonomi ska uppnås. Den enskildes intresse att tjäna pengar ses som drivkraften som i sin tur är tänkt att resultera i ett gott samhälle med ekonomiskt välstånd. (Nationalencyklopedin, 2018) I takt med att liberalismen hade utvecklats till att bli relativt socialt ansvarstagande växte ett politiskt stöd fram för nyliberalism vilket började etableras i Sverige på 1980-talet (Nationalencyklopedin, 2018). Nyliberalismen ville se en minskad styrning och inblandning av staten och således även lägre skatter, i övrigt stämmer det väl överens med liberalismen som grundideologi (Purcell, 2009, s. 141). Tore Sager beskriver nyliberalism enligt följande:

*"Neo-liberalism is arguably the most useful concept available for connecting the political discourses of the economising of social life, the reformation of the welfare state, and the complex processes of globalization." (Sager, 2011)*

Då nyliberalismen i sig är en rörelse som ständigt är i föränderlig är det svårt att konkret kritisera eller tydligt definiera nyliberalismen. Istället för att uppnå ett visst mål är det snarare förändringsprocessen i sig som kan sägas vara nyliberalismens mål (Brenner, Marcuse, & Mayer, 2011). Vidare är nyliberalismen beroende av sin kontext, d.v.s. det finns inte en viss form av nyliberalism utan det kan se olika ut beroende på kontexten där den är verksam. Samtidigt som Nyliberalismen som ideologi vill se en så liten inblandning av staten som möjligt finns det ett beroende av en stat som ser till så att det finns klara spelregler för marknaden att agera på (Brenner, Peck, & Theodore, 2010). Samtidigt menar kritiker att nyliberalismen i sig förstärker både privata och offentliga misslyckanden, i alla fall i det längre perspektivet när det handlar om social och ekonomisk jämlikhet (Brenner, Peck, & Theodore, 2010). Vidare har nyliberalismen visat sig kunna dra nytta av och stärka sitt inflytande under kriser som den egna

ideologin varit bidragande till. Detta på grund av dess förmåga att anpassa sig efter rådande kontext. En annan aspekt som ofta bidrar till att nyliberala tankar får genomslag är de kortsiktiga ekonomiska vinsterna som genereras. Något som är en förklaring till att nyliberala tankar återkommande får genomslag även om de tidigare bidragit till problem (Brenner, Marcuse, & Mayer, 2011). Kortsiktiga vinstintressen är något som ofta attraherar både politiker och näringsliv. Resultatet av det blir att snabb och oviss förändring privilegieras framför långsiktig stabilitet (Peck & Tickel, 2002). Detta förhållningssätt som svarar mot snabba förändringar och kortsiktig ekonomisk vinning svarar många gånger på de krav som ställs i en snabbt globaliserad värld, men allt som oftast har det visat sig kosta mer än vad det smakar (Beaten, 2012).

### *Liberalisering av staden och bostadsmarknaden*

I bakgrunden har utvecklingen av Sveriges bostadspolitik beskrivits varav regeringsskiftet år 1991 beskrivs som starten på en liberalisering av bostadsmarknaden genom att staten upphörde med subventioner (Bengtsson, 2013, s. 162). Bostadsbyggandet skulle istället göras enligt marknadsprinciper. Den problematik som uppsatsen utgår ifrån är just oförmågan som det marknadsstyrda byggandet påvisat genom att de inte lyckats tillgodose behovet på bostäder (Boverket, 2016). Det baseras på en reell problembild, men även urbanteoretiker har problematiserat liberaliseringen som sker inom planeringen vilket bostadsbyggandet är en stor del av. Även om bostadsmarknaden i Sverige blivit allt mer liberal så går det inte säga att bostadsmarknaden blivit nyliberaliserad (Christoffers, 2013, s. 893). Däremot menar Leitner et.al (2007) att staden i sig kan anses vara nyliberal (Leitner, Sheppard, Sziarto, & Maringanti, 2007, s. 21). Något som tyder på att det finns en skillnad i hur bostadsmarknaden fungerar i förhållande till hur staden i övrig förhåller sig till nyliberala influenser. För att exemplifiera detta kan hyressättningssystemet nämnas där hyressättningen regleras medan ägandelägenheter har marknadspriser. Snarare än att prata om att en stad har blivit nyliberal så bör det lämpligen talas om olika grader av nyliberalisering (Peck & Tickel, 2002). Christophers (2013) beskriver den svenska bostadsmarknaden som en monstruös hybrid mellan en välfärdsstat och nyliberal stat. Vidare påpekas att nyliberalistiska influenser trots en socialdemokratisk dominerande regering har fått stort genomslag med stora ekonomiska klyftor som följd kopplat till bostadsmarknaden (Christoffers, 2013, ss. 885-888). Ett konkret exempel på hur staten visar på att de minskar sitt inflytande över bostadsmarknaden är försäljningen av allmännyttan (Westin, 2011). Kritiker menar att utförsäljningen är ett tecken på "pliktdumpning" från statens håll (Westin, 2011).

### *Modell för nyliberalt förhållande till staten och styrning*

För att underlätta förståelsen för hur en nyliberal styrning ser med olika statliga inblandningar presenteras nedan en tabell (tabell 1) med inspiration från Ian Wright (2013). Tabellen syftar till att visa förhållandet från den rationella modernistiska planeringen som sedan övergått till mer postmoderna influenser till att idag ha nyliberala influenser. Detta ur ett större planeringsperspektiv, men sett till utvecklingen av bostadspolitik så går det att se ett samband mellan historien och tabellen med en förflyttning från vänster till höger. Dock inte i alla kategorier. Exempelvis har statens ekonomiska styrning gått från modern till nyliberal medan

de statliga reglerna varit mer eller mindre konstant i det moderna fältet sedan de infördes. Delvis är det minskade regleringar i den statliga styrningen som efterfrågas för att det liberala byggandet ska fungera (Wright, 2013). Förhållningssättet som nyliberalismen har till statlig inblandning ger även en uppfattning för hur nyliberala influenser uppkommer i frågor gällande bostadsbyggande och teorier för det.

Tabell 1		
Modern	Postmodern	Nyliberal
Statens funktion		
Stor central statlig styrning	Mindre men mer intrigerad central statlig styrning	Decentraliserat, avpolitiserat och företagsorienterat
Statlig styrning		
Styrt för att säkerställa social sammanhållning	Styrt för att minska socialt utanförskap genom full sysselsättning	Liberalisering, alltså ej styrande.
Statens ekonomiska styrning		
Höga skatter och stora ekonomiska åtaganden	Lägre skatter som bättre riktas dit behov finns	Styrt av finansiella incitament med avstånd mot skatter
Statliga regleringar		
Starkt regelstyrning	Reglering riktad mot behov	Avreglerat

*Tabell 1. Visar förhållandet mellan den politiska förskjutningen och hur det i sin tur avspeglar sig i hur förhållandet är till staten.*

Wright (2013) menar att de nyliberala influenserna utmanar mer klassiska urbanteoretiska modeller och den praktiska tillämpningen i planeringen. Delvis för att planerare idag inte tillräckligt intresserat sig för att förstå sambandet mellan nyliberalistiska influenser, samt vad det kan medföra under sin processartade implementering i samhällsplaneringen (Wright, 2013; Beaten, 2012).

Vad som avses med nyliberal eller nyliberalisering av bostadsbyggandet i uppsatsen är således en strävan efter minskade regleringar och mindre inblandning från staten sett utifrån hur regelverket och politiken ser ut och tillämpas i svenskt bostadsbyggande.

## 2.5 Strategier för bostadsbyggande

Följande avsnitt presenterar fem strategier för hur bostadsbyggande kan gå till, vilka är: bygga för grupper med högre inkomster, inkomstkvoterade bostäder, åtkomliga bostäder, kooperativt bostadsbyggande samt allmännyttan och regelverk. Dessa ska hjälpa till att analysera empirin tillsammans med perspektivet på nyliberalismen som tidigare beskrivits. Strategierna är tänkta att kunna beskriva, förklara eller skapa en förståelse för den verklighet som de uttalar sig om (Birkler, 2008), i detta fall olika sätt strategier för hur behovet på bostäder kan tillgodoses utifrån tillvägagångssätt som Lind och Nylander föreslår (Lind H. , 2016; Nylander, 2013). Indelningen i liberalt respektive socialt bostadsbyggande är inget Lind eller Nylander själva gör. Indelningen är gjord efter hur de olika strategierna förhåller sig till statens inblandning i bostadsbyggandet. Tidigare har

förhållandet mellan en ökad statlig styrning kopplats till den tidigare svenska modellen för svenskt bostadsbyggande som byggde på en stark socialistisk grundtanke om allas lika rätt till en bostad med hög standard. Även en minskad statlig inblandning genom nyliberala influenser har beskrivits och att det som avses med en liberalisering av bostadsbyggandet går ut på att ge marknaden friare ramar och regelverk för att öka differentieringen i bostadsbyggandet. Viktigt att påpeka i detta sammanhang är dock att ett liberalt bostadsbyggande inte ska ses som ett motsatsförhållande till att tillgodose bostäder för socialt utsatta grupper, tvärt om. Både det som här kategoriseras som socialt- och liberalt bostadsbyggande strävar efter en väl fungerande bostadsmarknad där behovet på bostäder tillgodoses. Däremot står tillvägagångssätten för att uppnå målet med ett bostadsbyggande som tillgodoser behovet för hela den svenska befolkningen i motsatsförhållande till varandra. Det sociala bostadsbyggandet står för en stärkt statlig inblandning medans ett liberalt bostadsbyggande står för minskad statlig inblandning av staten.

### *Strategier för bostadsbyggande med liberala influenser*

Övergripande handlar bostadsbyggande med liberala influenser om att bostadsmarknaden behöver en ökad differentiering av standard och prissättning. Intentionen är att även personer med låga inkomster ska ha möjlighet att hitta en bostad till rimligt pris och rimlig standard (Lind H. , 2016, s. 11). Det handlar inte om grupper med särskilda behov som till exempel personer med missbruksproblem. Det handlar om personer som helt enkelt har en lägre lön än genomsnittet och därmed har det svårt att hitta en bostad på dagens bostadsmarknad (Lind H. , 2016, s. 11). Dessa strategier för bostadsbyggande som strävar efter en bostadsmarknad i balans går hand i hand med en fortsatt liberalisering av bostadsmarknaden(min tolkning). Författaren som står bakom dessa strategier heter Hans Lind. Han är professor i fastighetsekonomi på KTH.

*”Hur väl en bostadsmarknad fungerar bör främst bedömas utifrån hur lätt det är för hushåll med låg inkomst att hitta en bostad.” (Lind H. , 2016, s. 19)*

Utgångspunkten för att uppnå en balans på bostadsmarknaden är att det byggs mycket nya lägenheter. Idag är bristen för stor för att andra förändringar skulle kunna åtgärda problemet. Förändringar som annars ses som en åtgärd när balansen är återställd är en friare reglering av hyressättningen. I det läget som råder skulle det dock kunna orsaka skada. Nybyggnation kan dock byggas enligt olika strategier. Den första utgår från att bygga för höginkomsttagare och på så sätt skapa flyttkedjor som gynnar låginkomsttagare. Den andra strategin går ut på att bygga subventionerade boenden för den grupp som inte kommer in på dagens bostadsmarknad. Denna strategi påminner om det vi känner igen som ”social housing”. Den tredje strategin handlar om att bygga åtkomliga bostäder inom ramen för den befintliga bostadsmarknaden. (Lind H. , 2016, s. 20)

### *Bygga för grupper med högre inkomster*

Denna strategi går ut på att skapa flyttkedjor. Genom att nya exklusiva boenden tillförs på marknaden flyttar personer som har råd att efterfråga en finare bostad. Därmed frigörs en billigare bostad för någon som inte har samma ekonomiska förutsättningar. Denna kedja kan ha flera etapper. Det handlar nödvändigtvis inte bara om att flytta från en medel dyr bostad till en dyr, utan det kan således handla

om att flytten går från en billig till en medeldyr bostad. Denna strategi har varit politiskt gångbar i Sverige de senaste femton åren och är så även idag. Bristen med denna strategi är dock att den tenderar att fungera dåligt när trycket är högt på bostadsmarknaden. Andra brister som sätter systemet ur balans är när barn flyttar hemifrån och föräldrarna bor kvar i sitt stora boende. Tillika är det problematiskt när det finns en stor inflytning. Då blir inte de billiga bostäderna tillgängliga för de som verkligen behöver dem. För att förklara problematiken kan kedjan delas i tre etapper. Vid en stor efterfrågan på bostäder tenderar flyttkedjan bara att fungera mellan de två övre stegen men inte till det första. Denna strategi behöver därför kompletteras med att det byggs bostäder direkt riktade till den grupp som behöver tillgång till billiga bostäder. Förslag på sådana tillvägagångssätt beskrivs i kommande två strategier. Genom att bygga för resursstarka grupper blir situationen bättre då alla tillskott bidrar till en sänkt efterfrågan (om inte befolkningsökningen är större än byggandet). Ett problem som bromsar bostadsbyggandet är att privata aktörer har en tendens att hålla tillbaka byggandet i attraktiva områden för att hålla uppe efterfrågan och därmed även priserna. (Lind H. , 2016, ss. 43-44)

### *Inkomstkvoterade bostäder*

Denna strategi utgår från att det finns boende som är nyckelmärkta för en grupp med låga inkomster. Boendena är subventionerade så att det kan hyras ut till ett pris som ligger under marknadshyran. Det handlar alltså inte nödvändigtvis om speciella lägenheter med lägre standard. Lägenheterna kan ligga fördelade så att en viss del av husets lägenheter är nyckelmärkta. Det kan också vara hela hus eller områden som byggs för personer med lägre inkomst. Det senaste är dock inte att föredra med risk att de skapar segregerade områden. Några aspekter som talar mot denna strategi utifrån att alla ska ha möjlighet att efterfråga en bostad på marknaden är att detta system bygger på att en myndighet behöver behandla bostadskön till dessa boenden separat. Enligt vilka kriterier denna myndighet skulle hyra ut lägenheterna är också problematiskt. Vidare finns det en risk att hyresgäster kommer försöka fuska med deklARATIONER för att kunna bo billigt. Det finns även en risk i att detta system bidrar till skapandet av en fattigdomsfälla. Det innebär att hyresgästerna skulle bli mindre benägna eller kanske avstå från att höja sina löner då det kan innebära att de tvingas flytta. Trots många osäkerheter om konsekvenser för denna strategi skulle den innebära att det blev lättare för inkomstsvaga grupper att få tillgång till en bostad. (Lind H. , 2016, ss. 41-43)

### *Åtkomliga bostäder*

Skillnaden mellan inkomstkvoterade bostäder och åtkomliga bostäder kan beskrivas genom att endast de med lägre inkomster får bo i kvoterade bostäder. I åtkomliga bostäder är det å andra sidan bara de med låga inkomster som vill bo. En åtkomlig bostad har på grund av olika aspekter en lägre hyra baserad på marknadens principer. De med högre inkomster ska alltså inte vilja bo i dessa bostäder även om de får. Det kan åstadkommas genom att de inte ligger i det bästa läget, de kan ha lite längre till bra kommunikationer. Standarden kan vara lite lägre. Exempelvis kan de ha plastmattor istället för parkett, halvkaklade badrum istället för helkaklade. Under många år hade flera av landets förortsområde denna funktion. Det fanns ofta ett visst överskott på bostäder som inte var så eftertraktad på marknaden. De innebar att hyrorna var lägre och framförallt gav det möjlighet till ökad rörlighet då det inte var några långa köer för att få tag på en bostad i ett

sämre läge. Denna strategis stora utmaning är avvägningen mellan att å ena sidan resultera i bra bostäder samtidigt som de inte får bli för bra då kommer bostäderna inte till gagn för de som behöver dem. För att sätta denna strategi i förhållande till andra produkter så brukar det vanligen förekomma lågprismärken och exklusiva märken. Vanligt förekommande är att personer med lägre inkomst antingen köper produkter av ett billigare märke eller alternativt en begagnad produkt av ett exklusivt märke. Bilbranschen är ett tydligt exempel på detta. Det finns ett bilmärke för varje köpare, både baserat på vilken image man vill ha eller vad som är rimligt att kunna efterfråga. En person med låg inkomst skulle förmodligen inte köpa en ny Mercedes. Däremot kanske samma person skulle köpa en ny Skoda alternativt en begagnad Mercedes som efter några år kostar lika mycket som en ny Skoda. Denna liknelse kan göras med kläder eller de flesta köpbara produkter. På samma sätt skulle bostadsmarknaden kunna fungera om större utrymme för olika standarder i bostadsbyggandet tilläts. De åtkomliga bostäderna skulle då vara synonyma med lågprismärken. (Lind H. , 2016, ss. 44-45)

För att byggnationen av tillgängliga bostäder ska bli lönsamma krävs en större produktion som kan dra nytta av den effektivitet det medför. Byggnaderna i sig behöver för den delen inte vara storskaliga. Det handlar om att de kan använda standardiserade delar i så stor utsträckning det är möjligt för att hålla nere produktionskostnaderna. Nyckeln i att lyckas med åtkomliga bostäder ligger i att bostädernas mikro- och makroläge samt dess inre egenskaper inte tilltalar mer resursstarka grupper. Skulle makroläget vara så pass attraktivt hjälper det inte om bostadens inre standard är låg eller om lägenheten är i ett stört läge. Om målet är att få till stånd ett område med en blandad befolkning baserat på inkomst i attraktiva lägen är inkomstkvoterade bostäder ett bättre alternativ. En blandning av invånare genom byggnation av åtkomliga bostäder skulle fungera bäst i områden som redan har en relativt stor blandning i sin befolkning. (Lind H. , 2016, s. 63)

### ***Strategier för bostadsbyggande med influenser av ett tidigare socialt bostadsbyggande***

Socialt bostadsbyggande bygger på en tillbakagång mot tidigare ideal för svenskt bostadsbyggande. Det är Ola Nylander som står bakom dessa strategier. Han är professor inom arkitektur på Chalmers och har således skrivit boken "svensk bostad" som ligger till stor grund för den historiska tillbakablicken. Därmed är mycket av historiken till uppkomsten av dessa strategier redan beskrivet. För bostadspolitiken innebär detta synsätt att det sker en tillbakagång från en liberaliserad bostadsmarknad till en social bostadspolitik. Detta skulle kunna liknas vid folkhemsbygget fast i version 2.0.

### ***Kooperativt byggande***

Det kooperativa byggandet har funnits i Sverige sedan början av 1900-talet. Då var det en effekt av dåliga boenden med oskäligt höga hyror som fick familjer att gå samman och bygga sig ett eget flerfamiljshus. Även HSB var en aktör som startades genom tanken om ett kooperativt byggande. De visade att det var möjligt att bygga bostäder med hög standard till låga hyror om det gjordes till ett självkostnadspris. De hade sina medlemmars behov i fokus och inga fastighetsägare som krävde avkastning. I Sverige finns det idag något som kallas byggemenskap som har börjat etableras. Detta är motsvarigheten till 1920-talets självbyggeri och är ett bra sätt



att bygga billiga bostäder på. De som är med i byggemenskapen har således tillsyn över projektet och kan se till så att bostäderna håller den standard de önskar. Då det inte har en fastighetsägare som ska ta del av någon vinst som i många projekt ligger på ca 30 procent blir resultatet en låg boendekostnad. Denna strategi har fungerat tidigare och borde även fungera idag om det finns en politisk vilja att uppmuntra detta bebyggelsesätt. Svårigheterna idag har varit möjligheten att förvärva mark, samt tillgången på eget kapital som krävs av bankerna. (Nylander, 2016; Nylander, 2013)

### *Allmännyttan och regelverk*

Det som inom ramen för ett socialt bostadsbyggande har haft störst genomslag och tillika kan få det igen är en återgång till att staten tar ansvar för bostadsbyggandet. Denna strategi blickar huvudsakligen bakåt mot slutet av 1940-talet då folkhemmet började byggas i Sverige. Grundtanken i det var att alla skulle ha tillgång till en bra bostad, rika som fattiga. För att åstadkomma det tog staten på sig ansvaret att bygga bostäder genom att ge allmännyttan på kommunal nivå ekonomiska incitament att bygga bort trångboddheten, detta utan vinstkrav. De styrde även upp regelverket så att standarden på det som byggdes var hög, något som bidragit till långsiktigt god ekonomi i fastighetsbeståndet. Den politiska inställningen kring 1900-talets mitt var att endast det bästa var bra nog för det Svenska folket. Idag finns det en avsaknad av politiskt engagemang för kvaliteten i bostadsbyggandet något som behövs om bostadsbristen ska lösas. Den politiska viljan behöver börja tänka långsiktigt och inte bara komma med enkla snabba lösningar. Ett långsiktigt byggande som vilar på bostäder av bra kvalité blir i längden billigare för folket som ska betala för sitt boende. Trenden som de senaste åren med att hitta lösningar för att kunna minska bostädernas ytor behöver övergå till att handla om lösningar som genererar de bästa bostäderna. (Nylander, 2016; Nylander, 2013)

## 3. Metod

### 3.1 Forskningsdesign och metod

Kvalitativ forskningsansats med en hermeneutisk analys valdes för att skapa en förståelse för studieobjektet eller som (Repsta, 2009) beskriver det, i samhällsvetenskaplig forskning försöker forskaren komma under huden på aktörerna, i detta fall bostadsbolagen. Studien syftar således till att utifrån en hermeneutisk analys tolka dokumentens texter för att lyfta fram den underliggande innebörden av de dokument som finns publicerade. Hermeneutikens tolkningsideal anses lämpligt när problemområden som berör samhället ska analyseras (Andersson, 2014). Rådande bostadsbrist är ett problemområde som i hög grad har stor påverkan på samhället och dess medborgare. Hermeneutiken anses vidare lämplig för att tolka just myndighetsdokument (Andersson 2014), där begrepp som kausalitet är svårt att använda. Myndighetsdokument är oftast skrivna på objektiva sätt för att undvika att kryphål d.v.s. att skilda förståelser ska uppstå. Andersson (2014) menar att detta oftast är en omöjlighet och att just denna typ av texter blir utsatta för olika tolkningar. Det är således svårt att skapa texter som inte kan generera olika tolkningar. Bostadsbolagen har troligtvis redan tolkat sina texter utifrån sina behov, vilket gör det intressant att på ett övergripande sätt analysera deras texter i relation till strategier om socialt alternativt liberalt bostadsbyggande. Syftet är således inte att få fram någon exakt sanning i relation till rådande bostadspolitik utan det teoretiska resonemanget anses viktigare i hermeneutiska undersökningar och ansågs därmed passa väl in på studiens syfte.

Föreliggande studien är en litteraturstudie med specifikt fallstudie som design (Bryman, 2016). En litteraturstudie anses lämplig när en systematisk genomgång av publicerade dokument och texter behöver lyftas samman för att få en djupare förståelse för problemområdet i detta fall rådande bostadsbrist. Fallstudien som design används när detaljerad data från ett specifikt fall utgör underlag för analys. Litteraturstudie med fallstudie som design valdes för att få en reliabel data baserad på aktuella dokument. Fallstudier används ofta inom samhällsvetenskaplig forskning som får anses vara studiens epistemologiska kunskapsfält. Planeringsarkitektur kan emellertid inte helt tillskrivas samhällsvetenskapen eftersom arkitektur traditionellt sätt tillhör teknisk fakultet. I föreliggande studie avsågs emellertid att nå en djupare förståelse för ett avgränsat område, en specifik kommun och dess bostadsförsörjning och det problemområdet ligger inom det samhällsvetenskapliga, epistemologiska kunskapsfältet.

Den vanligaste beskrivningen av ett fall är att de ska utgöras en viss plats, en organisation eller ett litet samhälle (Bryman 2016). I denna studie utgörs således fallet av publicerade dokument från Stockholm stads hemsida, de kommunala bostadsbolagen och bostadsförsörjningsprogram, där ingående texter beskriver bostadssituationen. Det som håller ihop fallet trots att det utgörs av tre olika kommunala bostadsbolag är att de har ett gemensamt syfte att erbjuda kommunala hyreslägenheter till boende inom Stockholm stad. Samtliga dokument är publicerade och finns tillgängliga för allmänheten.

### 3.2 Datainsamling och urval

Material för att besvara studiens syfte söktes på Stockholm stads hemsida samt deras bostadsförsörjningsprogram för den senaste mandatperioden, vilket innebär att data för analys är baserat på dokument som datakälla eftersom de ansågs var den lämpligaste vägen att samla data för att besvara syftet. Dokumenten innehöll de uppgifter som behövdes för att få svar på hur bostadsbolaget t.ex. förhåller sig till bostadsbristen (Bryman, 2011, s. 488). Dokumenten utgörs således av kommunala och statliga policydokument, utredningar, statistik och skrifter som visar på bostadsbolags inriktning för sitt bostadsbyggande inom Stockholms stad. Statliga myndigheter lämnar ifrån sig mängder av information som kan vara av stor nytta för forskning som rör bostadsbyggandets utmaningar (Bryman, 2011, s. 494). Det är emellertid av vikt att bedöma dokumentens giltighet innan de anses kunna användas som underlag för analys och slutsatser och därför användes Brymans (2011, s 509) checklista för bedömning av dokumentens giltighet innan dokumenten inkluderades som underlag för analys. För bedömning användes; *"Vem har formulerat/skapat dokumentet?, I vilket syfte skapades dokumentet?, Kunde den person eller grupp som skapade dokumentet skriva auktoritativt om temat?, Är materialet genuint?, Styrdes personen/gruppen av egna intressen och går detta att se?, Är dokumentet typiskt i sitt slag, om inte går det att slå fast hur pass ovanligt det är och på vilket sätt?, Är dokumentets innebörd tydlig?, Går det att bekräfta den redogörelse som dokumentet innehåller?, Finns det olika tolkningar av dokumentet och dess innehåll och skiljer de sig från den tolkning som presenteras i analysen? Om din egen tolkning skiljer sig åt från andra tolkningar, har du då tagit med anledningarna till att du avfärdat andra tolkningar"* (Bryman, 2011 s. 509). Dessutom söktes aktuella texter på samtliga kommunala bostadsbolag i Stockholm. De aktuella bostadsbolagen var Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska bostäder. Samtliga bostadsbolagen tillhandahåller hyreslägenheter inom Stockholms stad. Kommunerna utanför Stockholms stad som ingår i Storstockholm ingår således inte i studien. De sökord som användes på de aktuella sidorna var bostadsbrist och bostadsförsörjning.

### 3.3 Insamling av empiri

Följande material ligger till underlag för analysen och återfinns i sin helhet i bilaga 1. Stockholms stads bostadsförsörjningsprogram för den senaste mandatperioden, Stockholm kommunala bostadsbolags visioner och arbetsbeskrivningar för sin verksamhet. Informationen återfinns på deras respektive hemsidor och ger därmed deras offentligt uttrycka inställning till sitt uppdrag. Bolagen som avses är Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska bostäder.

Tillvägagångssättet för undersökningen har utgått från de frågeställningar som beskrivs inledningsvis; Hur beskriver Stockholms stads sitt bostadsförsörjningsansvar i förhållande till behovet av bostäder i Stockholm? Hur går det att förstå problematiken i spänningen mellan och ena sidan det kommunala bostadsförsörjningsansvaret och å andra sidan den allt liberalare bostadspolitikerna?

Vilka likheter och skillnader finns från dåtidens bostadsbyggande fram till dagens planering av nybyggnation. Upplägget kan förstas utifrån en tratt. Kunskapssynen som legat till grund för att analysera problematiken har samtidigt varit en del i

arbetet med att hitta problemet. Kunskapssynen syftade till att ge en bred förståelse kring vilket läge som bostadsproblematiken befinner sig i och hur vägen fram till idag har sett ut. Den har även legat till grund för att identifiera likheter och kunskap kring hur problem har löst tidigare. På det sättet har den varit avgörande för att diskussionen inte tagits ur sitt sammanhang. Kontexten har nämligen varit en viktig aktör i tolkningen av empirin.

Efter att en tillbakablickande kunskapssyn presenterats gjordes en överblick kring hur bostadssituationen såg ut i nutid eller inom de närmaste åren. Det med syftet att förstå vad behovet var och vad som hade gjorts och inte gjorts för att bygga efter behovet. På detta sätt tydliggjordes var det fanns problem. I och med detta kunde problemformuleringen som i arbetets början varit väldigt brett formulerad kring att det fanns ett problem och en obalans på bostadsmarknaden preciseras. Flera spår och problem kunde ses i det läget. Därmed följde ett vägval för vilket problem som studien skulle följa vidare. Valet föll på det glapp och de oklarheterna kring ansvaret för bostadsbyggandet som verkade finnas. En annars intressant tråd som identifierades var sambandet mellan en allt liberalare bostadspolitik och regelverket kring bostadsstandard som tycks ha glidit ifrån varandra och därmed också skapat ett glapp. Detta problem låg i linje med att en liberalisering av bostadsmarknaden skulle fortgå och reglerna lättas. Spänningen mellan socialt bostadsbyggande och en liberalisering av bostadsbyggandet var något som vidare kom att bli en spänning även inom problematiken kring ansvarsfördelningen av bostadsbyggandet. Därmed blev det tydligt att dessa två perspektiv skulle redogöras för att fungera som analysverktyg för att tolka och förstå tänkbara kommande konsekvenser som komplement till kunskapssynen.

Med ett identifierat problem utifrån en bred syn på situationen ur hela Sveriges perspektiv smalnades sökandets ner till det som kom att bli fallet som sedermera studerades. Med tanken om att fallet skulle ha en stilbildande roll och vara utsatt för de problem som identifierats föll valet på Stockholms stad. Stockholms stad har i tidigare situationer varit stilbildande då förändringar som gjorts har sipprat ner till mindre kommuner. För djupare förklaring av val av fall se disposition och avgränsning. Återigen påbörjades ett sökande. Hur hanterade de situationen enligt de dokument som de enligt lag ska redogöra för hur de tillgodoser sin bostadsförsörjning? Därifrån leddes spåren mot de kommunala bostadsbolagen, varav de också blev föremål för undersökningen för att se vilken roll de själva ansåg sig ha.

### 3.4 Analysmetod

För att analysera och tolka dokumenten valdes en kvalitativ innehållsanalys för att beskriva och besvara frågeställningarna (Bryman, 2011, s. 505), med deduktiv ansats. Innehållsanalys valdes för att lyfta fram underliggande teman med syfte att förstå på vilket sätt Stockholms stads kommunala bostadsbolag har förhållit sig till bostadsförsörjningsansvar och bostadsmarknadens behov i relation till den rådande bostadsbristen. Kvalitativ innehållsanalys är det vanligaste tillvägagångssättet för att analysera dokument (Bryman, 2011, s. 505). Analysmetoden ansågs därmed lämpligt för att analysera dokumenten mer ingående. Den kvalitativa innehållsanalysen i föreliggande studie är dessutom insparad av hermeneutikens sätt att tolka och förstå. Det vanligaste är att

innehållsanalys anses vara fri från filosofisk riktning, men då syftet var att tolka dokumentens innebörd valdes att hämta inspiration från hermeneutiken. Denna metodik kännetecknas av studieobjektets innebörd i förhållande till de övergripande frågor som ställs (delen och helheten) (Starrin & Svensson, 1994, s. 73). Kunskapen som eftersöktes var hur problematiken kunde förstås utifrån ett visst sammanhang i tid och rum (Starrin & Svensson, 1994, s. 73). På så vis har företeelser kunnat synliggöras och tolkas. I analyserandet har det insamlade materialet bearbetats och tolkningen gjorts utifrån den hermeneutiska cirkeln, vilket innebär att innehållet studeras utifrån en del och en helhet (Starrin & Svensson, 1994, s. 82). Det är här som kunskapssynen har haft en betydande roll och fungerat som helheten medan studiefallet setts som delen. Valet att analysera materialet deduktivt föll sig naturligt eftersom strategierna funnits med som utgångspunkt när texterna för analys plockades ut. I de dokument som föll ut till analys efter använt Brymans checklista, lästes samtliga texter igenom för att få en uppfattning på vilket sätt syftet med studien kunde besvaras. Analysen startade med att indexera materialet utifrån hur de svarade på frågeställningarna. Innebörden i den insamlade texten tolkades utifrån hur de kunde förstås dels mot teorin i teoriavsnittet, samt strategierna för bostadsbyggande. På så vis framgick det vilken strategi som undersökningsmaterialet stämde överens med. Det i sin tur hänger ihop med spänningen mellan det bostadspolitiska läget. Efter att texten lästs igenom i sin helhet plockades meningensheter ut som underlag för analysen.

## 4. Analys: Nyliberalism i planering och bostadsbyggande

I kommande avsnitt analyseras den insamlade empirin med utgångspunkt i teori, strategier och den bakgrund som presenterats. Analysen följer frågeställningarnas disposition som har en ordningsföljd som sätter undersökningsfallet i ett större sammanhang. Frågeställningarna utgör tre olika teman som empirin analyseras efter.

1. Bostadsförsörjning i förhållande till behovet,
2. Spänningar mellan bostadsförsörjningsansvar och bostadspolitik
3. Likheter från tidigare strategier för bostadsbyggande.

Studiens syfte är att undersöka Stockholms stads kommunala bostadsförsörjningsansvar i förhållande till bostadsmarknadens behov och den rådande bostadsbristen. Behovet på bostäder i Sverige och stockholmsregionen identifierades i bakgrunden. Där framkom det att behovet var som störst på billiga hyresrätter. Det är därmed inte så enkelt som att behovet ska förstås utifrån att det är hyresrätter som behövs allra mest utan det handlar om att de behöver vara tillgängliga för alla samhällsgrupper. Vidare är det i bakgrunden identifierat att det är samhällsgrupperna som har sämre ekonomi som har drabbats hårdast av bostadssituationen i storstäderna så som den ser ut idag. Det rör sig inte om samhällsgrupper med särskilda problem i första hand utan om personer med en inkomst under medlet. Något som ytterligare styrker tesen att det inte bara handlar om att bygga hyresrätter så är problemet löst, de måste kunna efterfrågas av alla oberoende av inkomstnivåer för att bli tillgängliga.

### 4.1 Bostadsförsörjning i förhållande till behovet

I bostadsförsörjningsprogrammet beskrivs att Stockholms stad har en egen modell för hur de ska ta ansvar för sin bostadsförsörjning. Modellen bygger på att stadens tre kommunala fastighetsbolag ska ansvara för ett brett utbud av bostäder. När de beskriver sin modell pekar de på att de kommunala bolagen ska ta ansvaret.

*”tre bostadsbolag med ett tydligt uppdrag*

*Alla kommuner i Sverige är enligt lag skyldiga att svara för en god bostadsförsörjning. Lösningarna skiljer sig åt. Stockholms stad har valt en modell som inkluderar tre egna bostadsbolag som ska stå för ett brett utbud av bostäder.”*  
(Stockholms stadshus, 2014, s. 16)

När de sedan går vidare med att beskriva deras uppdrag så går de ut på att de kommunala bolagen tillsammans med de privata aktörerna ska bygga 140 000 bostäder fram till år 2030. Denna diffusa beskrivning gör det svårt att förstå vad de är de kommunala bolagen i realiteten ska ansvara för. De pekar inte på att de ansvarar för bostadsförsörjningen ska ske åt en specifik grupp utan de ska bygga med en stor bredd, men de ska samtidigt bara stå för en viss del av byggandet. Det skulle kunna förstås utifrån att de sitter på ansvaret för att balansera upp bostadsbyggandet. Att de helt enkelt bygger det som behövs efter att marknaden byggt sitt. Något som skulle styrka denna tes är att de i ett senare stycke beskriver hur de genom en aktiv fastighetsförvaltning verkar för en balans mellan privata

och kommunala fastigheter i olika områden. De köper/bygger nya hyresrätter i områden där det är majoriteten privat ägande och säljer fastigheter där det är en majoritet av kommunalt ägande. Detta tillvägagångssätt analyseras senare utifrån strategierna. Detta svarar dock inte på hur de förhåller sig gentemot behovet. Ett resultat av att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning som rustar upp och bygger nytt men som samtidigt ska gå med vinst blir att allmännyttan succesivt minskar. En aktiv fastighetsförvaltning likt det som beskrivs nedan med ordentliga upprustningar av hela områden innebär gentrifieringsprocesser vilket i en bostadsmarknad ur balans gör det svårt för grupper som inte längre har råd att bo kvar att hitta en ny bostad med samma boendekostnad (Westin, 2011).

#### *"Aktiv fastighetsförvaltning*

*Genom en aktiv fastighetsförvaltning genereras medel som framför allt används för att bygga nya lägenheter och rusta upp befintliga." (Stockholms stadshus, 2014, s. 17)*

Ansvar som Stockholms stad riktar kan med stor sannolikhet tolkas som att det ligger hos de kommunala bolagen, men att de inte förväntas bygga alla bostäderna själva. Det svarar mot hur de delegerar ansvaret. I sin beskrivning av uppdraget ger de sina bostadsbolag en mycket bred uppgift, nämligen att de ska erbjuda bra bostäder i olika typer av områden.

#### *"Uppdraget idag*

*Familjebostäder, Stockholms hem och Svenska Bostäder är välskötta bolag med stark ekonomi och har en nyckelroll i stadens bostadsförsörjning. Tillsammans med privata aktörer ska bolagen bygga 140 000 bostäder fram till år 2030. Bostadsbolagens uppdrag fastställs i Stockholms stads budget som beslutas av kommunfullmäktige. I budgeten anges bland annat att bostadsbolagen ska bedriva en aktiv fastighetsförvaltning. Utöver nybyggnation innebär det att de har i uppdrag att löpande köpa, sälja och renovera fastigheter i syfte att kunna erbjuda stockholmarna bra bostäder i olika typer av områden." (Stockholms stadshus, 2014, s. 17)*

Tolkningen av det blir att de ska bygga för alla, men det skulle likaväl kunna hårdas utifrån strategin om tillgängliga bostäder. Då skulle "bra bostäder" som bygger på liknande kvalité innebära att bostäderna inte blir för alla utan för medelklass och uppåt. Det med anledning av att det på bostadsmarknaden behövs bostäder med sämre mikro och makroläge samt standard för att de skulle bli åtkomliga och därmed tillgängliga för alla.

Vidare i dokumentet görs ett nytt ställningstagande där de beskriver att det krävs ett gemensamt ansvar mellan de kommunala- och privata bolagen för att de ska lyckas med målsättningen att bygga 140 000 nya bostäder fram till år 2030. De understryker samtidigt att de kommunala bolagen genom en aktiv fastighetsförvaltning har ett gott kapital för att klara en hög byggtakt. Vad de innebär är alltså att de använder befintliga tillgångar i form av redan befintligt bestånd för att bekosta nybyggnationer genom försäljning. Detta ska dock inte likställas med någon form av subventionering.

*"Det finns ett mycket stort behov av bostäder för att möta det växande Stockholm. Av de 140 000 nya bostäder som ska byggas i staden till år 2030 kommer de kommunala*

*bostadsbolagen och privata aktörer att behöva ta ett gemensamt ansvar. Som ett resultat av den aktiva fastighetsförvaltningen har de kommunala bolagen tillräckliga resurser för att kunna svara för en hög och uthållig byggtakt.” (Stockholms stadshus, 2014, s. 18)*

Någon vägledning för hur stora delar av beståndet som de kommunala bolagen ska stå för görs inte. Det görs heller ingen distinktion kring hur stor andel av de 140 000 bostäderna som ska vara bostadsrätter respektive hyresrätter. Ett tydliggörande som hade varit intressant är hur stor del av hyresbostäderna som förväntas byggas av privata aktörer respektive kommunala.

Enligt lagstiftningen ska de visa på hur de hanterar bostadssituationen för särskilda grupper. Detta görs och Stockholms stad har strategier för hur de hanterar grupper som ungdomar, studenter och seniorer. Som framkommer i bakgrunden finns det en stor brist av boende även inom nyckelmärkta bostäder till studenter. Det är i sig ingen kritik mot strategierna utan snarare ett konstaterande att de insatser som görs inte räcker till. Strategin som används för att tillgodose bostäder för vissa utvalda grupper är i linje med det som enligt strategierna beskriver som riktat bostadsstöd respektive kvoterade bostäder. Det är dock behovet för gemene man med lägre inkomst som frågan huvudsakligen vill ha svar på. Något som inte ges under den del i bostadsförsörjningsprogrammet som benämns ”bostäder för alla”.

#### *”Bostäder för alla*

*Stockholms stad har ett särskilt ansvar att se till att det finns bostäder för människor med särskilda behov. Genom fastighetsbolaget Micasa tillhanda- håller staden studentlägenheter och bostäder för vuxna och äldre med vård- och omsorgsbehov. Äldrebostäder finns också som bostadsrätter och kollektivboende.” (Stockholms stadshus, 2014)*

Uppfattningen som ges i bostadsförsörjningsprogrammet är att de antingen inte tro sig se det behov som denna studie identifierat och tillika utgår ifrån. Alternativt ser de hyresrätten som en generell lösning för den grupp som studien benämner som utsatt. Med tanke på hur den generella bostadspolitiken och bruksvärdessystemet så var det i princip så förut att en hyresrätt mer eller mindre per automatik var tillgänglig för dessa grupper. Förändringen av detta system har dock förändrat situationen på hyresmarknaden och medfört hyror som är mer marknadsanpassade. Något som fått effekten att nybyggda hyresrätter i storstäderna inte längre är billiga och därmed inte tillgängliga för den grupp som diskuteras.

Kritik mot att Stockholms stad är diffusa i sina beskrivningar gällande vem som gör vad och hur behöver nödvändigtvis inte ses som ett problem. Bostadsförsörjningsprogrammet gör det tillräckligt tydligt att de som från kommunens håll ska ansvara för bostadsförsörjningen är de tre kommunala bostadsbolagen Familjebostäder, Stockholms hem och Svenska bostäder. Dessa ska inte göra det på egen hand utan med hjälp av privata bolag. Med det konstaterat och utan att direkt i bostadsförsörjningsprogrammet få något svar på



frågeställningen fortsätter sökandet till hur de kommunala bolagen hanterar sin uppgift. Genom att se hur de säger sig hanterat sitt uppdrag.

Något som Lind (2016) genom sina tankar om tillgängliga bostäder gör klart är att all form av bostadsbyggande bidrar till att situationen på bostadsmarknaden blir bättre. Det ska därmed inte förbises att bostadsförsörjningsprogrammet har ett kvantitativt mål som till viss del har med behovet av bostäder att göra även om det i sig inte säger något om för vem. Målet att bygga 140 000 nya bostäder fram till år 2030 är i förhållande till beräknat kvantitativt behov för riket tillräckligt. På den punkten svarar alltså intentionen med bostadsförsörjningsprogrammet tillfredställande mot behovet. Något som tyder på en förståelse för vilket ansvar Stockholms stad har i det större sammanhanget och att de vet vad som behövs rent kvantitativt. Det saknas dock en förståelse för problematiken att det inte räcker med att bygga hyresrätter för att tillgodose behovet.

Genom att gå vidare och studera de kommunala bostadsbolagens visioner och hur de ser på sitt uppdrag framgår det att de utformar sin verksamhet utefter vad det politiska styret ger dem för direktiv och uppdrag. Att de drivs enligt marknadsmässiga principer synliggörs genom deras visioner och affärsidéer. Ord som attraktivitet, god tillväxt och ökat kassaflöde. De skriver även att de ska bygga efter Stockholms behov, men de preciserar inte det närmre. Detta kan ses som problematiskt då det politiskt styrda bostadsförsörjningsprogrammet heller inte gör det. Kontentan blir då att de säger att de ska bygga efter ett behov som inte är tydligt definierat.

De kommunala bostadsbolagen som har sitt ursprung ur allmännyttan och socialt bostadsbyggande visar inte många spår av det arvet i sina visioner och affärsidéer. De nämner aldrig att de har något ansvar för att säkerställa att alla har tillgång till en bostad av bra standard. Istället är det huvudsakliga fokuset antingen säljande i sitt slag eller riktad mot kvantitativa byggmål. De nämns svepande att de bygger för morgondagens Stockholmare och att alla ska känna sig välkomna till deras bostäder. Svenska bostäder skiljer sig lite från de andra två genom att mer uttrycka att de bygger för såväl studenter, unga vuxna och gamla. De gör dock inget vidare ställningstagande för hur de tillgodoser de olika gruppernas behov. Intrycket är sammantaget att de i sina visioner och affärsidéer likt bostadsförsörjningsprogrammet tycks se hyresrätten som en universallösning för att tillgodose alla människors behov. Något som denna studie med bakgrund i den förändrade bostadspolitik inte ser som tillräcklig.

Så även om de i sina visioner och affärsidéer inte tycks ge några tydliga svar på hur de förhåller sig till behovet så framkommer det även kvantitativa byggmål som kan visa hur stort ansvar de tar för själva byggandet generellt efter det skrikande behovet på nya bostäder. Svenska bostäder gör ett tydliggörande kring hur stor del av nybyggnationen som allmännyttan har som mål att bygga enligt Stockholms stad. Totalt är målet att 40 000 lägenheter påbörjas till och med år 2020.

*Stockholms stads vision är att påbörja 40 000 lägenheter före år 2020, cirka hälften ska vara hyresrätter. Vi har tillsammans med våra systrar, Stockholmshem och*

*Familjebostäder, uppdrag att påbörja cirka hälften av hyresrätterna.” (Svenska bostäder, 2017)*

Av dessa planeras hälften vara hyresrätter alltså 20 000. Av dessa får de kommunala bolagen ansvaret att bygga hälften alltså 10 000 nya bostäder. Vad det går att få fram så ska Familjebostäder bygga 500 lägenheter om året, Stockholmshem framgår ej tydligt men en skanning av planerade projekt under år 2017 visar på ca 400 nya bostäder (Stockholmshem, 2017). Svenska bostäder planerar att bygga 1 000 lägenheter om året. Totalt ger det avrundat 2 000 nya lägenheter om året. De har tre år på sig för att klara målet på 10 000 lägenheter. Denna uträkning ger dock bara 6 000 nya bostäder, vilket tyder på att de inte ens har planerat för att genomföra det som de har i uppdrag att bygga.

Redan från början har de kommunala bostadsbolagen bara ansvar för att bygga 25 procent av bostäderna. Vilket visar på att de som i bostadsförsörjningsprogrammet beskrivs som ett gemensamt ansvar med privata företag i realiteten handlar om att de lägger det huvudsakliga ansvaret på marknaden och de privata byggbolagen. Tillskottet på lägenheter inom allmännyttan blir som ett komplement. När de i realiteten inte planerar att bygga lika mycket som de enligt målsättningen ska blir deras roll i helheten ännu mindre. Sett till att de är en av många aktörer på marknaden så är de dock en stor aktör. Här är dock syftet att ta reda på hur de hanterar bostadsförsörjningsansvaret så som lagen är skriven. Bostadsförsörjningens spänning i förhållande till en allt mer marknadsstyrt bostadsbyggande synliggörs här genom allmännyttans begränsade roll i det totala bostadsbyggandet. Något som kommer diskuteras mer ingående i nästa del av analysen. För att summera det hela kan det konstateras att de kommunala bostadsbolagen inte svarar till att bygga den mängd som de tilldelas genom kommunens bostadsförsörjningsprogram. De svarar inte ens upp till det kvantitativa mål som de själva säger sig ha.

Vidare kommer de kommunala bostadsbolagens strategier för bostadsbyggande analyseras utifrån teori och strategier för bostadsbyggande vilka övergripande står för en tillbakagång mot ett socialt bostadsbyggande samt en ökad liberalisering. Detta kommer ge en indikation för åt vilket håll de kommunala bostadsbolagen som i grunden är rotade ur ett socialt bostadsbyggande är på väg, även om det genom redan i sina affärsidéer gör det tydligt för hur bolagen drivs. Genom att få en bild över hur bolagen förhåller sig till strategierna kan således en ingång för nästa frågeställning ges.

Familjebostäder ger ingen information om någon strategi för hur de ska bygga sina bostäder som stämmer överens med någon av de sex strategierna som presenteras i strategierna. De trycker på att det ska förse Stockholmare med attraktiva bostäder och att deras arbete med en effektiv förvaltning bidrar till långsiktigt hållbar ekonomi. Just långsiktigheten är förvisso något Nylander beskriver som en viktig del för framtidens bostadsbyggande och som idag i allt för många fall glöms bort till förmån för kortsiktigt tänkande. Familjebostäder är dock med i ett gemensamt projekt tillsammans med de andra två bolagen som riktar sig mot det identifierade behovet som denna studie utgår ifrån. Mer om detta kommer senare. Tesen om att det är hyresrätten som generellt ses som lösningen stärks här genom

att svaret de ger är att de ska bygga hyresrätter utan att göra någon mer precisering. Stockholmshem ger följande bild kring hur de beskriver sina kunder.

*"Våra kunder*

*Bland Stockholmshems hyresgäster finns alla åldrar och typer av hushåll representerade. Den dominerande hushållstypen består av 1-2 personer i åldern 35-55, vilket beror på att företagets lägenhetsbestånd till 60 procent består av små lägenheter på två rum och kök eller mindre. (Stockholmshem, 2017)*

Det som Stockholmshem beskriver som sina största och viktigaste kunder är en grupp som inte domineras bland de som behovet är som allra störst för. Att de väljer att se sina befintliga hyresgäster som sina viktigaste kunder ger även det en bild om att de inte fokuserar på att ta något speciellt socialt bostadsansvar för de som har det svårare att få tag i en bostad. Nedanstående citat från Stockholmshem visar dels på att flyttkedjor inom hyreslägenheter inte är trolig. Det visar också på att de som är nyast i på bostadsmarknaden och har störst behov av ett billigt boende tvingas välja ett dyrare och mindre attraktivt boende.

*"Hyresgäster i nyproduktion*

*Hyresgästerna i nyproduktionen är i regel yngre än i det befintliga beståndet, eftersom det där krävs en kortare kötid. Framför allt i ytterstaden kommer många av de nya hyresgästerna från andrahandsboende, inneboende eller föräldrahem." (Stockholmshem, 2017)*

Stockholmshem har utöver en övergripande strategi att bygga hyreslägenheter för "alla", alltså den universella synen på hyreslägenheten som tidigare nämnts i ett riktat bostadsbyggande, detta genom tillfälliga bostäder. Detta riktade stöd handlar om tillfälliga boenden och inte så som strategin om inkomstkvoterade bostäder som Lind ser på det. Detta sköter de via ägandeskap i ett separat bolag. De erbjuder bostäder för ungdomar och ensamstående som av ekonomiska skäl inte lyckats komma in på bostadsmarknaden.

*"Tillfälliga bostäder*

*Stockholmshem är sedan många år den huvudsakliga fastighetsägaren för SHIS Bostäders verksamhet, vars fokus är att erbjuda boenden för grupper som har svårare att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden av ekonomiska eller sociala skäl; ungdomar, ensamstående och familjer." (Familjebostäder, 2017)*

Detta påminner en hel del om barnrikehusen som fanns på 1930-talet. Skillnad är dock att de utifrån sitt sammanhang gick ut på att erbjuda en hög standard, medan det som Stockholmshem erbjuder är tillfälliga boende i form av flyttbara modulbostäder som ger en lägre standard än en vanlig lägenhet. En relativt ny grupp som har medfört ett ökat behov av det riktade boendestöd som Stockholmshem ger är den stora ökningen av nyanlända under de senaste åren, men denna strategi för att få fram bostäder snabbt vänder sig inte till den stora massan. Modulhusen placeras på platser med tillfälliga bygglov. Denna typ av boenden skulle kunna ses som åtkomliga i den mening att de är billiga och deras läge och utformning gör att de inte är åtråvärda för de som har råd att efterfråga något annat. Men det är inte så Lind ser på hur bostadsmarknadens ökade skillnad

mellan åtkomliga bostäder och exklusiva bostäder skulle fungera. Dels är tanken att de inte skulle vara tillfälliga och dels skulle de inte vara kvoterad. Tillika ses en kombination av de olika strategierna som en möjlig väg framåt, något som ändå skulle kunna betyda att denna strategi som Stockholms hem tillämpar till viss del ligger i linje med en dragning åt en liberal bostadspolitik. Det som avgör blir hur strategin för den större gruppen människor tillämpas. Återkommer till det i och med "Stockholmshuset".

Svenska bostäder har liksom de andra två bolagen en tro på att det övergripande är hyresrätten i sig som ska lösa bostadsproblematiken för unga och nya personer på bostadsmarknaden. De har en strategi som trycker på att de ska bygga lägenheter med närhet till såväl jobb service och familj. En strategi som riktar sig för det allmänna bostadsbyggandet men inte åt den mest utsatta gruppen.

De ska bygga "nära" och samtidigt för alla, något som enligt Lind och hans strategi för åtkomliga bostäder inte skulle fungera. Det som behövs är bostäder som har olika bra mikro och makrolägen. På så sätt blir bostäderna åtkomliga för olika personer (Lind H. , 2016).

*"Vi bygger för alla*

*För oss spelar ingen roll om du är student, ung vuxen, inflyttad från en annan del av Sverige eller från ett annat land. Vi vill att du ska känna dig välkommen att forma ditt hem här." (Svenska bostäder, 2017)*

Det är inte helt enkelt att få en tydlig bild kring om allmännyttan verkligen bygger efter behovet. Faktum är dock att oavsett om de säger att de bygger för alla så kommer inte alla att ha råd att efterfråga en nyproducerad lägenhet, åtminstone inte i det permanenta bostadsbeståndet. Svaret på att göra bostäder åtkomliga för alla tycks baseras på tillfälliga byggnader och heter enligt Svenska bostäder "snabba hus"

*"Bostäderna ska ha samma höga standard som "vanligt" boende, med höga miljökrav till exempel när det gäller materialval och som ger ett bra boende i en trygg och trivsam omgivning för unga vuxna i Stockholm.*

*SNABBA HUS innebär i stort att vi bygger flyttbara hyresrätter på "väntande tomter", det vill säga tomter som väntar på detaljplanering eller av annan anledning inte används. Ett tidsbegränsat bygglov gäller som längst i femton år och när bygglovet löper ut kan man flytta de mobila bostäderna till nästa planerade tomt. SNABBA HUS-modulerna går att flytta ett par gånger under sin livstid men målet är förstås att de en dag kan stå kvar permanent." (Svenska bostäder, 2017)*

De har liksom Stockholmshem börjat bygga tillfälliga bostäder, något som de kallar för "snabba hus". De poängterar dock att dessa hus ska ha samma höga standard som en vanlig lägenhet. Modulerna ska kunna flyttas ett par gånger men förhoppningen är att de i slutändan ska kunna stå kvar permanent. Bostäderna är nyckelmärkta till personer mellan 18-30 år och boendetiden begränsas till max fyra år. Tanken med bostäderna som byggs exakt likadant är att de ska kunna innebära produktionsfördelar vilket gör dem billiga att framställa. Detta för tankarna mot rekordårens byggande som var resultatet av ett välutvecklat industriellt byggande.

Frågan är vilken risk det finns med att återigen hårdrå effektiviteten av bebyggelsen. Hur väl denna strategi kan integreras är förmodligen en avgörande faktor. Lind problematiserar byggande av tillgängliga bostäder som byggs i allt för stora enklaver då det riskerar att bidra till segregerade områden redan från början. I övrigt kan förhållandet till strategierna förstås på liknade sätt som beskrevs i föregående stycke. Denna typ av bebyggelse riktar sig mer åt det liberalare bostadsbyggandet. Enligt strategier för socialt bostadsbyggande skulle det inte tummas på att låta människor med lägre inkomst behöva bo i tillfälliga bostäder, allra helst inte om de syftar till att bli permanenta. Det är precis denna typ av kortsiktigt byggande som kritiserar av ett socialt byggande då det i längden blir dyrare. Kortsiktigheten kritiserar även av teoretiker som studerat neoliberala influenser i planeringen. Den kritiken skulle i detta fall kunna omsättas till att det i längden i blir dyrt att bygga billigt (Beaten, 2012).

Hittills har de kommunala bolagen inte visat på att det har en strategi som svarar mot det identifierade behovet på bostadsmarknaden. De har strategier för riktat boendestöd för vissa utsatta grupper som studenter eller personer med problem. För att svara mot behovet krävs en satsning på bostäder som vänder sig mot en större grupp och att bostäderna är prismässigt åtkomliga för inkomstsvaga personer. Tidigare har det flaggats för något kallat "Stockholmshusen" detta är en gemensam satsning som de tre bolagen gjort. Denna strategi skulle kunna sägas vara en fullträff utifrån behovet. Det blir därmed intressant att sätta denna strategi i förhållande till strategierna för bostadsbyggande och på så sätt se om allmännyttan arbetar mot en liberalare bostadsmarknad eller en tillbakagång till det tidigare sociala bostadsbyggandet.

#### *"Stockholmshusen*

*Bostadsbristen begränsar Stockholms utveckling och krafttag behövs för att öka takten på bostadsbyggandet. Speciellt efterfrågas hyresrätter med rimliga hyror. För att komma till rätta med detta har staden som mål att bygga 140 000 nya bostäder till år 2030, varav 40 000 innan 2020.*

*Stockholmshusen är en satsning för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals hyresrätter. För att lyckas med det så arbetar bostadsbolagen och stadens förvaltningar gemensamt med hela processen från start till mål: allt från markanvisning, till utformning av husen, handläggning, upphandling och byggnation. (Svenska bostäder, 2017)*

Stockholmshusens uppkomst motiveras med att bostadsbristen hämmar Stockholms utveckling och att det krävs krafttag för att komma till bukt med problemet. Vidare beskrivs det framförallt efterfrågas hyresrätter med rimliga hyror. Något som detta projekt ska bidra till att lösa. Strategin för detta går ut på att genom gott samarbete bygga snabbt kostnadseffektivt och med hög kvalitet. Husen baseras på att de alla byggs på samma grund, en grund som till viss mån kan anpassas så att alla hus inte ser likadana ut. Det är standardiseringar i byggprocessen som gör att dessa hus blir billiga att producera. Det är således det som gör att de ska kunna hyras ut till bättre priser än en normalt byggd lägenhet. Målsättningen är att dessa bostäder ska stå för en god arkitektur. De tros även bidra till en ny årsring i Stockholm genom att det byggs så pass många och att de

har ett gemensamt formspråk. Dessa bostäder är inte nyckelmärkta till någon specifik grupp mer än att de genom en effektiv produktion ska leda till att de blir billigare. Denna strategi gör det till slut ganska tydligt vilket ben de kommunala bostadsbolagen står på i förhållande till strategierna. Även om det inte stämmer helt med linds strategi gällande åtkomliga bostäder är de så nära det kan komma enligt gällande krav på bostadsbyggandet. Det Linds strategi efterfrågar är ytterligare lättnader i byggreglerna för att bostäder som "Stockholmshusen" skulle kunna byggas ännu billigare och på så vis i kombination med geografisk lokalisering skapa en naturlig balans på en fri bostadsmarknad. Syntesen av tillämpningen av strategier för bostadsbyggande blir således att de kommunala bostadsbolagen har ett liberalt tillvägagångssätt för sitt byggande. De förhåller sig till marknadens spelplan och tar sitt ansvar för att tillföra bostäder som lever upp till behovet genom kostnadseffektiva lösningar som inte behöver subventioneras.

En aspekt som bör nämnas är att kommunala bolagen hanterar sin bostadskö gemensamt och har tillika gemensamma regler för godkännande av hyresgäster. Något som i bakgrunden identifierats som problematiskt efter lagstiftningen om att kommunala bostadsbolag ska drivas på marknadens villkor är att kraven på bostadssökande höjts. Något som kan slå hårt för individen och begränsa tillgängligheten på bostäder är inkomstkravet. Från bostadsbolagens sida handlar det om att de behöver garantera sina hyresintäkter. De har inte råd att vara "snälla" när de har vinstkrav likt en privat fastighetsägare. För år 2017 är kravet att en ensamstående vuxen ska ha minst 4 734 kr över efter att hyran är betald (Bostadsförmedlingen, 2017). Utöver inkomstkrav finns det en rad olika kriterier som ska uppfyllas, bland annat kreditkontroll och om den ansökande har varit störande under sin tidigare boendetid (Bostadsförmedlingen, 2017). Dessa krav gör det än svårare för de kommunala bolagen att ta ett socialt ansvar.

Hur svarar då bostadsförsörjningsprogrammet mot det identifierade behovet på bostäder? Så som analysen ska förstås så är de kommunala bostadsbolagen bostadsförsörjningsprogrammet förlängda armar som verkställer programmets intention. Bostadsförsörjningsprogrammet i sig svarar dåligt mot det mer specifika behov som studien utgår ifrån utan. Däremot har det fångat behovet på kvantitet utan att tydligt fördela ansvaret för vem som ska stå för byggandet. De kommunala bostadsbolagen svarar dock inte upp mot kvantitetsmålet. Däremot svarar de på behovet så som det är definierat i och med projektet Stockholmshusen. Det blir dock svårt att säga att de lever upp till behovet med tanke på att de rent kvantitativt planerar att bygga för lite. Slutsatsen av det blir att de känner till behovet och har en strategi för hur de ska försöka förbättra obalansen som finns på bostadsmarknaden. Något som blir tydligt när de kommunala bostadsbolagens strategier för att bygga bostäder efter kvantitetsmålet är att de gör lite av allt utan att helt följa någon av de strategierna som studien utgår ifrån. De är tydligt att det är strategier som ligger närmast en fortsatt liberalisering av bostadspolitiken och därmed även en ökad differentiering i bostadsstandarden, eller åtminstone i byggkvalitén. Även tillfälliga bostäder beskrivs ha lika hög bostadsstandard som en vanlig lägenhet. Det kan i sig ses som tveksamt med tanke på en betydligt mycket kortare avskrivningstid än en permanent bostad. Alternativt är dessa bostäder väldigt dyra och dess egentliga syfte främst blir att snabbt förse människor med en

bostad, detta skrivs aldrig ut varpå det är svårt att säga huruvida det egentligen ligger till.

## 4.2 Spänningar mellan bostadsförsörjningsansvar och bostadspolitik

Hittills har Stockholms stads strategier för bostadsförsörjning analyserats. Det har gjorts klart att de kommunala bostadsbolagen tillsammans med privata aktörer ska tillgodose behovet på bostäder. Mycket tyder dock på att dessa inte klarat av det ansvaret. Det kan dels konstateras rent kvantitativt, det har inte byggts tillräckligt. Det kan också konstateras genom att studera deras strategier mer ingående. Det finns tankar kring olika former av riktade boendestöd med specifika bostäder till vissa extra hårt utsatta grupper på bostadsmarknaden, men det saknas en förståelse för det mer generella behovet. Stockholmshusen skulle kunna ses som ett svar på det, men för att de kommer med stor sannolikhet bli åtkomliga för gruppen som behöver dem allra mest när antalet bostäder i förhållande till efterfrågan nått en balans. Först då kommer de mindre attraktiva bostäderna att lämnas av människor med högre inkomst till förmån för de med lägre (Lind, 2016). Vad säger då detta om spänningen mellan bostadsförsörjningsansvar och bostadspolitik? Redan i inledningen görs konstaterandet att vi har en lagstiftning som bygger på ett socialt bostadsbyggande men en bostadspolitik som influerats nyliberala tillvägagångssätt för bostadsbyggande. Detta kan styrkas även i undersökningsmaterialet. Varken det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet eller de kommunala bostadsbolagen visar spår av det sociala bostadsbyggandet som allmännyttan stod för. Allmännyttan växte fram i en tid med låg standard på bostäderna. Då var deras mål att höja boendestandarden. Idag ska de enligt lagstiftning drivas enligt marknadsmässiga principer och istället för att stå upp för en hög boendestandard är de med som drivande aktörer för att bygga bostäder som är tillfälliga och med lägre boende kvalitéer. Nedan följer några stycken som visar på hur bostadsförsörjningsprogrammet och bostadsbolagen profilerar sin verksamhet som vinstdrivande.

### *”Uppdraget idag*

*Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder är välskötta bolag med stark ekonomi och har en nyckelroll i stadens bostadsförsörjning. Tillsammans med privata aktörer ska bolagen bygga 140 000 bostäder fram till år 2030. Bostadsbolagens uppdrag fastställs i Stockholms stads budget som beslutas av kommunfullmäktige. I budgeten anges bland annat att bostadsbolagen ska bedriva en aktiv fastighetsförvaltning. Utöver nybyggnation innebär det att de har i uppdrag att löpande köpa, sälja och renovera fastigheter i syfte att kunna erbjuda stockholmarna bra bostäder i olika typer av områden.” (Stockholms stadshus, 2014, s. 17)*

*”Familjebostädernas vision är att erbjuda välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare.*

*Genom att kombinera kundperspektivet i att erbjuda hem, det tekniska och ekonomiska i att förvalta hus och det övergripande ägaruppdraget i att skapa stad säkerställer strategin att bolaget bidrar till uppdraget om nöjda kunder, en väl fungerande bostadsmarknad och ett ekonomiskt starkt bostadsbolag.” (Familjebostäder, 2016)*

*”Stockholmshem ska förvalta och utveckla fastigheterna så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås.” (Stockholmshem, 2017)*

Något som gör det ännu tydligare att de kommunala bostadsbolagen inte verkar för ett socialt bostadsbyggande vilket lagen härstammar ifrån är deras sätt att hantera det akuta behovet. I dagens läge när en situation uppstår som kräver ett extra stöd i form av ett socialt bostadsbyggande behövs är svaret tillfälliga modulbostäder istället för långsiktigt ekonomiska bostäder med hög standard.

*”Under 2016 ökade behoven att ordna bostäder för nyanlända som fått permanent uppehållstillstånd i Sverige. En ny bostättningslag fördelar antalet personer per kommun och Stockholm har för 2017 i uppdrag att ta emot drygt 2 800 personer. Behovet av nytillskott i form av modulbostäder är därför stort och Stadsledningskontoret leder och samordnar arbetet.” (Familjebostäder, 2016)*

I bakgrunden beskrivs regeringens mål för byggande, där skrivs att bostadsbyggandet ska verka för långsiktigt hållbara byggnadsverk något denna strategi kraftigt frångår. Samtidigt ska alla ha rätt till en bostad och här någon stans uppstår ett moment 22. Något som denna studie inte undersöker är andra problem inom samhällsbyggnadsprocessen som kan vara en orsak till att permanenta bostäder inte kan byggas snabbt. Går det inte bygga permanenta hus snabbt när bristen är så stor som den är måste ett alternativt byggande ta form. Det ska dock tilläggas att det från början är ett misslyckande att det inte byggts tillräckligt och att ett sådant akut behov uppstår.

### 4.3 Likheter från tidigare strategier för bostadsbyggande

Studien börjar med att beskriva problematiken och samtidigt ge en återblick för hur bostadsbyggandet och bostadspolitiken sett ut i historien. Frågan om vi gör om samma misstag igen ställs och visst går det hitta delar i undersökningsmaterialet som tyder på att vi är på väg att upprepa våra misstag från förr. Likheterna i stora drag kan ses genom situationen på ett övergripande plan. Utan att påpekat att boendesituationen är lika dålig som den var i början av 1900-talet så går det ändå att se tydliga likheter i hur en bostadsbrist påverkar staden negativt. En likhet som redan varit uppe för diskussion är den om det marknadsstyrda byggandet som varken då eller idag lyckats tillgodose behovet på bostäder. Då precis som idag är de dem inkomstsvaga grupperna som blivit lidande av bostadsbristen. Då precis som idag är problematiken kopplad till en kraftig befolkningsökning i städerna. I det mindre perspektivet går det att se likheter i hur bostadsbyggandet och effektivare byggprocesser samt produktionseffektivitet är återkommande.

*”Vi gör allt på en gång – men lämnar inget åt slumpen. Det är förklaringen till att vi kan korta byggtiden för Stockholmshusen. Att bygga nya hus är inte enkelt och saker och ting behöver ske i en viss ordning. Men alla delar i processen behöver inte vänta in varandra, vissa delar kan pågå samtidigt och överlappa varandra. Och visst arbete kan förberedas så att det går snabbare när det väl ska utföras. Den smidiga byggprocessen är en viktig förklaring till att vi räknar med att klara av att fördubbla vår nybyggnationstakt till 2017.” (Svenska bostäder, 2017)*



Processen fram till byggstarten beskrivs inom ramen för Stockholmshuset som viktig. Att projektet var likadant utformat kunde bidra till effektivare beslut även vid lokalisering på olika platser. Vidare skulle husen konstrueras på en gemensam grund med varierande inslag i sin utformning, vilket beskrivs nedan.

*”Stockholmshuset – själva huset – är hus som kan varieras utifrån ett grundkoncept. Och som passar att byggas på en viss typ av mark: platt eller lätt kuperad. Det underlättar byggprocessen och sparar kostnader: vi vet från början vilken typ av mark vi ska bygga på och vi vet vilken typ av hus vi ska bygga. Eftersom vi bygger tusentals lägenheter gör vi även stora inköp, vilket skapar stordriftsfördelar. Detta tillsammans med en modern industrialiserad byggteknik gör att vi kan pressa produktionskostnaden ytterligare.” (Svenska bostäder, 2017)*

Detta påminner om de rationella byggprocesser och produktionsfördelar som användes under byggnationen av miljonprogrammet. Här finns alltså en likhet, men även en risk om inte lärdomar från det tidigare bygget beaktas. Riskerna är att det som byggs enligt samproduktion leder till likartade problem som en del av bebyggelsen under 1960- och 1970-talet. Tillika finns det en risk i att det byggs för mycket likadant. Om överflödet av många likadana och icke unika boende som byggdes under miljonprogrammet i efterhand ledde till segregering riskerar dagens byggande landar i en problematik där segregationen byggs redan från början. Känslan för projektet med Stockholmshuset är att de finns en kännedom om ovan nämnda problem i det som uttrycks i texten. Samtidigt framgår det inte i vilka områden husen ska placeras. En kombination av dessa hus och modulhus skulle kunna leda till ekonomiskt stigmatiserat område. En risk Lind lyfter vid byggnation av boende riktat till den ekonomiskt svagare befolkningen på samma ställe. Konsekvensen blir att områdena redan från början byggs med segregation. Något som blev en följd i många av landets miljonprogramsområden. Det som går att lära från historien är att det behöver byggas med en blandning av bostäder för olika grupper i samma stadsdelar för att segregerade områden ska undvikas. Detta är kanske en av de viktigaste lärdomarna som dagens bostadsbyggande kan ta med sig.

Av erfarenhet vet vi nu att människor inte trivs i monotona miljöer och tillika finns det en önskan om att vara unik. Det innebär att bostadsbeståndet behöver ha en variation och inte som under rekordåren i svenskt bostadsbyggande vara utformade på liknande sätt. Samtidigt vet vi av erfarenhet att en bra bostad är bättre än ingen eller en dålig bostad och kanske är det orimligt att ha krav på ett fullständigt varierat bostadsbestånd då det behöver finnas en ekonomisk rimlighet i genomförandet. Till stor del är detta dock ett politiskt beslut och en fråga om politisk inställning till hur stora klyftor bostadsmarknaden ska ha. Frågan har alltid handlat om den lägsta standarden. Någon gräns för hur fint någon får bo ha aldrig funnits mer än att fastighetsägaren blir beskattad enligt fastighetsvärdet. Det är således den lägsta gränsen som är intressant.

När det nu återigen byggs i en hög takt blir det viktigt att se på processen med lite perspektiv så att vi inte blir lika fartblinda som under 1960-talet. Folkhemsbygget som växte upp och lade grunden för standardhöjningen för den stora massan i Sverige under 1940- och 1950-talet var anpassad till miljöerna runt omkring på ett

halt annat sätt än den storskaliga bebyggelsen som tog form under miljonprogrammet. Med utgångspunkt i det går det att rikta en viss oro mot standardiserade modulhus som framkommer i undersökningen som en av strategierna för att lösa bostadsbristen. Strategierna som de kommunala bolagen använder sig av har visat sig gå åt ett mer liberalt bostadsbyggande med fokus på att sänka produktionskostnaderna för att svara mot behovet. Även om dessa strategier inte kunnat tumma på byggreglerna som ännu inte ändrats så byggs det på ett sätt som inte främjar ett långsiktigt hållbart byggnadsverk. Något som är definierat i regeringens mål för byggande.

## 5. Diskussion och slutsats

### 5.1 Diskussion

I kunskapsbakgrunden och den återblick som gavs för att förstå varför vi befinner oss där vi gör gick det att se hur en marknadsstyrd bostadsmarknad under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet hade misslyckats med att förse det svenska folket med bra bostäder. Staten ingrep då och efter många års sökande efter en strategi för hur de skulle hantera situationen blev lösningen ett starkt statligt styrande med kommunerna och deras bostadsbolag som byggare. Allmännyttan var aktören som såg till att gemene man fick tillgång till en bra bostad. Det var alltså kommunerna som ansvarade för att tillgodose behovet som fanns på bostäder för de som själva inte ville eller kunde förse sig med en egenägd/byggd bostad. Tillika hade allmännyttan en roll som stod utanför en marknadsstyrd bostadsmarknad. I och med den borgliga regeringen som tillträdde år 1991 avskaffades bostadsförsörjningslagen. De vidtog åtgärder för att åter marknadsanpassa bostadspolitiken och i ett marknadsstyrt bostadsbyggande ska inte någon aktör ha några extra privilegier. Därmed var lagen om kommunal bostadsförsörjning inte längre aktuell. De skulle inte längre vara den aktör som försåg befolkningen med bostäder så tillsvida att de spelade på lika villkor med de privata aktörerna. Samtidigt råder det en fortsatt generell bostadspolitik även om den genom olika initiativ på bostadsmarknaden utmanas av nyliberala influenser.

Under år 2017 har staten återigen avsatt pengar för subventionering av bostäder. Detta samtidigt som de ser över regelverken för att se om regelförenklningar kan vara ett sätt att ge marknaden friare rammar och därigenom förbättra deras möjligheter att tillgodose bostadsbehovet (Regeringskansliet, 2017). Det pågår alltså i gällande stund en avvägning mellan strategier för att förändra bostadspolitiken som inte har fungerat så som den varit utformad. Skillnaden i subventioneringarna nu och så som systemet var uppbyggt innan år 1991 är att subventionerna är knutna till en viss typ av byggnation och inte till allmännyttan enbart. På så vis kan även privata aktörer vara med och bygga det som regeringen avser bygga enligt subventioneringar. För att knyta an till tabell 1 i teoridelen kan det tillvägagångssättet likställas med ett postmodernt förhållande mellan stat och aktör. När socialdemokraternas återigen satt vid makten från och med år 1994 återinfördes lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar först år 2001. Detta utan att ge de kommunala bostadsbolagen något av sina tidigare privilegier tillbaka. Kontentan av det blev att de fick ett lagstadgat ansvar för att tillgodose behovet på bostäder utan verktyg för att göra det. Det ger en verklighet av att socialdemokratin har haft stort inflytande av nyliberala tankesätt (Peck & Tickel, 2002), men samtidigt vill de hålla kvar vid regelverket som byggdes upp runt det sociala bostadsbyggandet. Under tiden som en ökande befolkning och urbanisering pågått har bostadsmarknaden inte hängt med. Spekulationer på bostadsmarknaden och aktörer som varit mer intresserade av att generera ekonomisk avkastning än att bygga bra bostäder var något som pågick under början av 1900-talet och har återigen orsakat problem på bostadsmarknaden. Denna kritik lyfter kritiker till en nyliberal planering och pekar just på att nyliberala åtgärder vinner mark även om de historiskt varit misslyckade (Christoffers, 2013). Marknadens ovilja att bygga bostäder efter behov har upprepat sig och nu

står bostadspolitiken och väger mellan olika strategier för att lösa situationen. Samtidigt går det att se i undersökningsmaterialet att i Stockholms stads fall så lägger de stort förtroende för att de privata aktörerna ska bygga 75 procent av det beräknade behovet på bostäder. Något de hittills inte levt upp till. Vidare går det att se att de kommunala bolagen tillämpar strategier för ett marknadsanpassat bostadsbyggande, något som med tanke på rådande lagstiftning om marknadsmässigt inte är konstigt.

Med tanke på hur situationen ser ut och hur det finns en lag om kommunal bostadsförsörjning som i en allt liberalare bostadspolitik verkat spelat ut sin roll kan det diskuteras om den ska finnas kvar om inriktningen för bostadspolitiken fortsätter åt det liberala hållet. Med tanke på hur staten idag ger bidrag för bostadsbyggande borde kanske lagen formuleras som att det är staten som har det yttersta ansvaret för att tillgodose Sverige med bostäder efter behov. Det med anledning av att de idag är dem som hanterar de ekonomiska medel och inte kommunerna via sina kommunala bostadsbolag. En sådan lösning pekar på en postmodern bostadspolitik, vilket är ett mellanting mellan avreglering och styrning där styrningen riktar sig dit ett behov finns (Wright, 2013). Skulle bostadspolitiken däremot svänga mot en tillbakagång mot en social bostadspolitik har lag om bostadsförsörjningsansvar en roll att spela. Det är utifrån den strategin den uppkommit och har i det sammanhanget visat sig fungera. Verkligheten har bevisat att lagen är verkningslös i en strategi för bostadsbyggande som bygger på att bostadsmarknaden ska spelas på lika villkor då det då inte är tal om någon allmännytta.

Marknadsförespråkare pekar på att det behövs sänkta krav i regelverken för att de ska kunna bygga bostäder till priser som innebär åtkomliga hyror. Detta tankesätt ligger i liberalismen och nyliberalismens natur och det är just dessa argument som vinner mark i jämförelse mot långsiktighet då det finns snabba ekonomiska vinster att ta del av. Precis detta kritiserar teoretiker som trycker på att det i längden blir dyrare. (Beaten, 2012; Sager, 2009) Samma regler har i historien stiftats med anledning av att bostadsbyggarnas aktörer tidigare inte kunde hålla en standard som ansågs vara tillräcklig utan att utnyttja sina hyresgäster till förmån för ekonomisk vinning. Den vetskapen ger en viss skepsis åt att lätta på kraven för att tillåta en större differentiering på bostadsmarknaden. Detta handlar dock mycket om vilken politisk vilja som ska råda. Studiens syftar här inte till att bedöma vilket av de båda politiska vägvalen som ska förespråkas utan att öka förståelsen för vad de olika valen innebär.

På samma sätt som det genom att blicka bakåt i historien går att kritisera ett liberalt bostadsbyggande går det att kritisera det sociala bostadsbyggandet. Det byggdes nämligen med en tro om att alla ville bo i samma typ av boende, något som visade sig vara felaktigt. Människor hade ett behov av att uttrycka sin identitet och har tillika inte samma smak när det kommer till estetik och arkitektur (Berg, 1999). De saknade också förmågan att sluta bygga när behovet var tillgodosett. Det går därmed inte enkelt säga att bara vi gör på det ena eller andra sättet så är problemet löst. Det som skulle behövas är ny kunskap kring hur förhållandet mellan allmännyttan och privat byggande kan främja en balans på bostadsmarknaden. Bostadsfrågan har återigen blivit ett aktivt politiskt ämne efter

många år av passivitet nu behövs det kunskap som de kan utgå ifrån för sina politiska beslut. Tidigare har det nämnts hur det råder en ovisshet i det politiska läget med utgångspunkt i att de tillämpar/provar strategier som diametralt skiljer sig åt ideologiskt. Vad denna studie bland annat visar på är att de två strategierna för bostadsbyggande historiskt har visat sig vara olika bra på att hantera olika situationer på och problem på bostadsmarknaden. Det sociala bostadsbyggandet var en effektiv metod för att hantera en bostadsmarknad med stora sociala problem och den liberala var bra på att hitta ett anpassat bostadsbyggande efter efterfrågan i en tid utan egentligt behov på bostäder. Sett till problembilden som råder idag så skulle en strategi för socialt bostadsbyggande baserat på tidigare erfarenheter klara utmaningen bättre. För att nyansera den slutsatsen ska det tilläggas att det inte får ses som en sanning. Det var en strategi som fungerade bra då i den kontext och det sammanhang som rådde. Idag är det nya förutsättningar, samhället ser inte likadant ut. Det är inte bara bostadspolitik och bostadsmarknaden som blivit mer liberalt. Även det svenska samhället i stort har blivit mer liberalt (Peck & Tickel, 2002), något som skulle tala för att en strategi med liberalt bostadsbyggande skulle fungera bättre idag än vad det gjorde förr. Genom att granska regeringens mål för boende och byggande går det att se hur de tydligt riktar sig mot ett liberalt bostadsbyggande. Något som tyder på att det från regeringens håll inte finns någon vilja att återgå mot en politik där det kommunala bostadsförsörjningsansvaret har en betydande roll. De kommunala bolagens egentliga reella styrka ligger som det ser ut idag bara i att politiken och inte marknaden kan bestämma viken typ av bostäder de ska bygga.

Diskussionen avslutas här med ett citat ur bostadssociala utredningen från år 1949 skrivet av Olle Engkvist som visar på avsaknaden från de privata aktörerna att ta ett samhällsansvar i bostadsbyggandet under första delen av 1900-talet. Samma resonemang kan vara giltigt än idag. Om de privata aktörerna menar allvar med att de enligt nyliberala principer vill komma till bukt med bostadsbristen bör de själva gå i bräschen och visa att de tar ansvar och inte enbart bygger bostäder för att tjäna pengar.

”För att undvika statliga och kommunala ingripanden och övergrepp måste det fria kapitalet och de fria företagarna vara aktiva, djärva, uppoffrande på ett helt annat sätt än hittills. För bostadsbyggande betyder detta, att det privata initiativet själv skulle ha gjort den bostadssociala utredningen och tillsammans med storkapitalet också varit kapabel att ta konsekvenserna av detta, socialt och ekonomiskt.” (i Lind, 2016)

## 5.2 Metoddiskussion

Föreliggande studie avsåg att erhålla en djupare förståelse för den rådande bostadsbristen i Sverige. Studiens utgår från en fallstudie i detta fall Stockholm stad. Fallstudien är en vanlig design när dokument som datakälla används som datakälla för analys (Bryman 2011). Valet att använda fallstudie som design gjordes för att fånga en detaljerad information för analys av bostadsmarknaden och bostadsbyggandets utmaningar i Sverige, där Stockholm stad används som studieobjekt. Ett fall definieras vanligen av en viss plats, ett bostadsområde eller ett litet samhälle och det ansågs stämma väl överens med Stockholm stad (Bryman,

2011, s. 74). Det är vidare vanligast att förknippa fallstudie med kvalitativ forskning och det är också utgångspunkten i föreliggande studie. Det har emellertid visat sig att fallstudier oftast har ett tillvägagångssätt som tar sin utgångspunkt i material som är grundat i både kvantitativa och kvalitativa metoder. I denna studie har analysen baserat på ett kvalitativt synsätt eftersom innebörden i dokumenten som låg till grund för fallet har analyseras med intentionen att få en djupare förståelse av problemet med bostadsmarknadens behov och utmaningar.

Studiens undersökningsfall avgränsades till att studera publicerade dokument och skrifter från Stockholm stad och deras kommunala bostadsbolag. Tanken var att den informationen som inhämtades skulle ge en korrekt bild över den inställning som fanns inom företaget eller kommunen (Bryman, 2016, s. 488). I föreliggande fall användes således Stockholm stads bostadsförsörjningsprogram samt dess kommunala bostadsbolag som material. Materialet gav en god bild över hur bostadsbolagens strategiskt arbetat med bostadsförsörjningen såg ut. Statliga myndigheter och kommunala bolag såsom bostadsbolagen lämnar ifrån sig mängder med av information som kan vara till nytta för samhällsforskare (Bryman, 2016, s. 494). Det är således vedertaget att använda sig av myndigheters information för att besvara en vetenskaplig frågeställning. Texterna kan emellertid vara svårtolkade då de inte primärt är avsedda för ändamålet att sammanställas i ett vetenskapligt arbete. Eftersom själva bearbetningen höll sig relativt textnära med en viss tolkning enligt vald hermeneutiskt förhållningssätt har valt analysmetodmetod fungerat tillfredställande. Studiens epistemologi tillskrivs således det samhällsvetenskapliga kunskapsfältet. Den tolkande kunskapssynen har sitt ursprung i hermeneutiken (Bryman, 2011, s. 32) vilket innebär att verkligheten ska förstås utifrån sitt sammanhang (Bryman, 2011, s. 32). Hermeneutiken som forskningsideal avvisar det naturvetenskapliga synsättet i allmänhet och det matematiska idealet i synnerhet något som låg i linje med studien. Eftersom studiens resultat aldrig varit tänkt att presenteras i siffror valdes den forskningsansatsen bort (Andersson 2014). Företeelser beror på de individer eller de system som människan skapar och är hela tiden föränderlig (Bryman, 2011, s. 32). En observation eller som i detta fall studieobjektet Stockholms stad bostadsbyggande ska alltså förstås utifrån sitt sammanhang och om förutsättningarna förändras runt det observerade gäller inte samma tolkning längre. Generaliseringar går att göra, tillika kan slutsatser dras utifrån samband och liknelser, däremot är syftet med kvalitativ forskning inte att dra några generella slutsatser utan snarare trolig tolkning i det undersökta fallet (Bryman, 2011, s. 33). Det går dessutom aldrig säga att resultatet är en sanning, men det kan vara den bästa rådande tolkningen som gäller för närvarande. Resultatet som således baseras på en tolkning utifrån kunskapssynen som synliggörs i bakgrunden, teorin samt strategierna och ska betraktas som kvalificerade svar på frågan snarare än sanningar (Bryman, 2011, s. 33). Det hermeneutiska förhållningssättet hade emellertid med fördel kunnat användas mer djupgående i analysen av dokumenten. Dokumenten ansågs inte möjliga att tolka på ett djupare plan, till skillnad för om textmassan varit en intervjutext (Bryman, 2016, s. 412). Dokumenten i form av en publicerad text i en rapport eller hemsida kan ses som en mer trolig bild över det överenskomna ställningstagandet inom organisationen för att besvara frågeställningarna. Ett alternativ för insamling av empiri skulle kunna varit intervjuer. Det skulle dock kunna riskera ge en felaktig bild då

intervjupersonens egna åsikter skulle kunna genomsyra materialet (Bryman, 2016, s. 412). I denna studie var det av vikt att materialet som ska tolkas var validerat inom den organisation som det kommer ifrån. Något som ett offentligt publicerat material i hög utsträckning är (Bryman, 2016, s. 355). Därför ansågs det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet och bostadsbolagens dokument tillförlitliga material för att besvara studiens frågeställningar.

### 5.3 Slutsats

Trots den högsta byggtakten sedan år 1991 är behovet på bostäder mycket stort. Bostadsbristen som råder i landet och i Stockholms stad är så allvarlig att den medför samhällsproblem. Av studien framgår det att Stockholm stad har en förståelse och kunskap för behovet på bostäder och därmed dess problematik. Vad de däremot kan bli tydligare med är hur de tänkt ta ansvar för det bostadsförsörjningsansvar som svensk lag ålägger dem. Ur undersökningsmaterialet framgår det att de kommunala bostadsbolagen har ett uppdrag för att tillgodose 10 procent av de 140 000 lägenheterna som behövs fram till år 2030 men att de i realiteten enbart planerar och genomför sex procent. Vidare framgår det att hyresrätten i huvudsak ses som svaret mot behovet på åtkomliga bostäder, något som nödvändigtvis inte är fallet. Dock har det strategier för bostadsbyggande som bättre passar in mot identifierat behov nämligen "stockholmshusen".

Det system för bostadsbyggande vi har idag och som vilar på marknadsprinciper har inte lyckats tillgodose behovet på bostäder. Studien visar på att det finns ett glapp i ansvarsfördelningen för vem som ska stå för bostadsbyggande som tillgodoser identifierat behov på billiga bostäder. Lagen om bostadsförsörjningsansvar som alla kommuner i landet berörs av är förlegad om en fortsatt liberalisering av bostadspolitiken sker då lagen tillhör en strategi som bygger på ett socialt bostadsbyggande, vilket inte ges något mandat inom det liberala bostadsbyggandet. Genomslaget för bostadsbyggande influerat av nyliberala strategier kan sägas tagit fart år 1991 och som bland annat gör sig gällande i regeringens mål för boende och byggande samt den lagstiftning som medför att kommunala bostadsbolag ska drivas med vinstintresse. Det för att de ska konkurrera på lika villkor med privata aktörer. Studien som undersökt hur Stockholms stads kommunala bostadsbolag hanterar sitt bostadsförsörjningsansvar visar att även de har axlat rollen som en aktör som bygger enligt nyliberalt influerade strategier för bostadsbyggande och att de tillika misslyckats med att ta sig an det ansvar de sägs ha. Glappet i ansvarsfördelningen uppstår genom att de kommunala bolagen enligt lag ska tillgodose behovet på bostäder. Samtidigt ska de driva sina bolag marknadsanpassat. Det senare innebär att de behöver driva sina bolag precis som ett privat och har därmed inte ekonomiskt utrymme att ta ett socialt ansvar. Detta innebär att lagstiftningen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar skapar ett missförstånd och kontentan blir att de kommunala bostadsbolagen tros ta detta ansvar, men i själva verket är det inte någon som tar ett socialt ansvar för bostadsbyggandet. Det rådande behovet på billiga bostäder visar i någon mening att det behövs en förändring och till viss del har regeringen agerat genom att subventioner som fungerar som en morot för att få bostadsmarknadens aktörer att bygga efter behovet. Behovet av statliga

subventioner visar i sin tur att marknaden inte haft tillräckligt utrymme för att tillskapa boende som kunnat efterfrågas av grupper där behovet varit stort.

Det marknadsstyrda bostadsbyggandet kan genom en historisk tillbakablick sägas givits två chanser. De har båda gångerna misslyckats med denna uppgift. Kritik riktas även mot det sociala bostadsbyggandet oförmåga att balansera behov och efterfrågan på bostäder. Andra likheter som återkommer i och med en stor bostadsbrist är rationaliseringen av bostadsbyggandet. Risken med det är att delvis samma misstag som tidigare förekommit görs igen. Således finns det inget färdigt recept för hur bostadsbyggandet ska hanteras i framtiden. Det som behövs och som har börjats så smått är ett ökat politiskt engagemang och ny kunskap för hur framtidens bostadsbyggande ska hanteras. En ny medveten strategi för hur bostadsbyggandet ansvarsfördelning ska ske efterfrågas där besluten fattas med god vetenskaplig grund och inte av kortsiktigt tänkande. För att lyckas med det behövs en tvärvetenskaplig forskning som kan omsätta kunskap kring vad individen behöver och anser om med sitt boende och få den kunskapen att avspeglas i det marknadsstyrda byggandet. Således behövs det ökad akademisk kunskap kring förhållandet mellan planering av bostäder och ökade neoliberala influenser.



# Litteraturförteckning

Andersson, S. (2014). *Om positivism och hermeneutik*. Lund: Studentlitteratur.

Beaten, G. (2012). Neoliberal Planning: Does it Really Exist? *Contradictions of Neoliberal Planning*, ss. 205-211.

Bengtsson, B. (2006). Allmännyttan och partsintressen. i K. Andersson, B. Bengtsson, M.

Bladh, G. Cars, B. Feldmann, E. Jakobsson, & U. Sax (Red.), *Familjebostäder, Flera kapitel i svensk bostadspolitik* (ss. 98-130). Stockholm: Stockholm stad.

Bengtsson, B. (2013). Sverige, kommunal allmännytta och korporativa särintressen. i B. Bengtsson, E. Annaniassen, L. Jensen, H. Ruonavaara, J.-R. Sveinsson, & B. Bengtsson (Red.), *Varför så olika, Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus* (ss. 119-187). Malmö: Égalité.

Berg, K. (1999). Miljonprogrammet som forskningsfält. i T. Hall, *Rekordåren, en epok i svenskt bostadsbyggande* (ss. 12-21). Karlskrona: Boverket.

Berg, K. (1999). *Rekordåren, en epok i svenskt bostadsbyggande*. Malmö: Boverket.

Birkler, J. (2008). *Vetenskapsteori*. Stockholm: Liber.

Bostadsförmedlingen. (2017). *Bostadsförmedlingen*. Hämtat från Gemensamma regler för godkännande av hyresgäst: <https://bostad.stockholm.se/sa-gar-det-till/bostadsregler/gemensamma-regler-for-godkannande-av-hyresgast/> den 16 05 2017

Boverket. (2016). *Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos*. Karlskrona.

Boverket. (den 29 7 2016). *Boverket*. Hämtat från Statsbidrag för ökat bostadsbyggande: <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/kommuner/statsbidrag-for-okat-bostadsbyggande/> den 04 05 2017

Boverket. (den 13 06 2016). *Kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Hämtat från Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar: <http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/vad-sager-lagen/lagen-om-kommunernas-bostadsforsorjningsansvar/> den 29 04 2017

Boverket. (den 13 06 2016). *Kommunernas bostadsförsörjning*. Hämtat från Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag: <http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/vad-sager-lagen/lagen-om-allmannyttiga-kommunala-bostadsaktiebolag/> den 29 04 2017

Boverket. (2017). *Långsiktigt investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande*. Karlskrona: Boverket.

Boverket. (2014). *Låst läge på bostadsmarknaden*. Karlskrona: Boverket.

Boverket. (2016). *Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025*. Karlskrona: Boverket.

Boverket. (2016). *Var byggs det?, en kartläggning av kommunernas bostadsbyggande 2005-2015*. Karlskrona: Boverket.

Bramlley, G., & Watkins, D. (2016). Housebuilding, demographic change and affordability as outcomes of local planning decisions: Exploring interactions using a sub-regional model of housing markets in England. *Progress in Planning*, 104, ss. 1-35.

Brenner, N., Marcuse, P., & Mayer, M. (2011). *Cities for People, Not for Profit: Critical Urban Theory and the Right to the City*.

Brenner, N., Peck, J., & Theodore, N. (2010). After Neoliberalization? *Global Ideologies and Urban Landscapes*, 7.

Bryman, A. (2011). *Samhällsvetenskapliga metoder*. (B. Nilsson, Övers.) Stockholm: Liber AB.

Bryman, A. (2016). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Stockholm: Liber.

Caldenby, C., Andersson, T., Eriksson, E., Linn, B., Rudberg, E., Waern, R., o.a. (1998). *Att bygga ett land*. (C. Caldenby, Red.) Stockholm: Arkitekturmuseet, Bygghälsningsrådet.

Cars, G., Kalbro, T., & Lind, H. (2013). *Nya regler, för ökat bostadsbyggande och bättre infrastruktur*. Stockholm: SNS Förlag.

Christoffers, B. (den 17 01 2013). A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-first Century Sweden. *New Political Economy*, ss. 885-911.

Familjebostäder. (den 20 09 2016). *Familjebostäder*. Hämtat från Affärsidé och strategier: <http://www.familjebostader.com/om-oss/om-oss/om-foretaget1/affarside-och-strategier/> den 16 05 2017

Familjebostäder. (den 04 04 2016). *Familjebostäder*. Hämtat från Vi bygger och förvaltar: <http://www.familjebostader.com/om-oss/om-oss/om-foretaget1/vi-bygger-och-forvaltar/> den 16 05 2017

Familjebostäder. (2017). *Familjebostäder*. Hämtat från Våra kunder: <http://www.stockholmshem.se/Om-Stockholmshem/Vara-kunder/> den 16 05 2017

Familjebostäder. (2017). *Familjebostäder*. Hämtat från Tillfälliga bostäder: <http://www.stockholmshem.se/Om-Stockholmshem/Tillfalliga-bostader/> den 16 05 2017

Hall, T., & Vidén, S. (2005). The Million Homes Programme: a review of the great Swedish planning project. *Planning Perspectives*, 20 (3), ss. 301-328.

Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E., & Malmberg, G. (2012). Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, and social polarisation. *Annals of the Association of American Geographers*, 102 (2).

Holmqvist, E., & Magnusson Turner, L. (2013). Swedish welfare state and housing markets under economic and political pressure. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, ss. 237-254.

Länsstyrelsen Stockholm. (2016). *Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län 2016*. Stockholm: Länsstyrelsen Stockholm.

Leitner, H., Sheppard, E., Sziarto, K. M., & Maringanti, A. (2007). Contesting Urban Futures: Decentering Neoliberalism. *Guilford Press*, ss. 1-25.

Lind, H. (2016). *Åtkomliga bostäder, Så gör vi det möjligt för hushåll med låga inkomster att hitta en bostad*. Stockholm: SNS Förlag.

Lind, H. (2014). *A human rights based approach to housing policy: a critical and normative analysis*. Department of Real Estate and Construction Management, Section for Building and Real Estate Economics. Stockholm: Royal Institute of Technology.

Lind, H., & Stenberg, E. (den 25 01 2017). *KTH Magazine*. Hämtat från Miljonprogrammet en gång till: <https://www.kthmagazine.se/artiklar/miljonprogrammet-en-gang-till#.WIoNzufcFw.facebook> den 20 05 2017

Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L., & Af Klintberg, T. (2016). Sustainable Renovation Strategy in the Swedish Million Homes Programme: A Case Study. *Sustainability*, 8 (388), ss. 1-12.

Lundman, B., & Graneheim, U. H. (2012). *Tillämpad kvalitativ forskning inom hälso- och sjukvård*. Lund: Studentlitteratur AB.

Nationalencyklopedin. (den 28 04 2018). *Liberalism*. Hämtat från Nationalencyklopedin: <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/liberalism> den 28 04 2018

Nationalencyklopedin. (den 28 04 2018). *Nyliberalism*. Hämtat från Nationalencyklopedin: <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/nyliberalism> den 28 04 2018

Nylander, O. (den 12 04 2016). *Föreningen för samhällsplanering*. Hämtat från Sverige är världsbäst på bostadsbrist: <http://www.planering.org/plan-blog/2016/4/12/sverige-rvrlsdbst-p-bostadsbrist> den 03 05 2017

Nylander, O. (2013). *Svensk bostad 1850-2000*. Lund: Studentlitteratur AB.

Olshov, A. (2017). *Bostadsmarknaden: Stort behov, lägre efterfrågan*. Malmö: Intelligence Watch.

Peck, J., & Tickel, J. (den 16 12 2002). Neoliberalizing Space. *Antipode* , ss. 380-404.

Purcell, M. (2009). Resisting neoliberalization: communicative planning or counter-hegemonic movements. *Planning Theory* , 8, ss. 140-165.

Regeringskansliet. (09 2016). *Mål för boende och byggande*. Hämtat från <http://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande/> den 29 04 2017

Regeringskansliet. (den 27 03 2017). *Regeringskansliet*. Hämtat från En genomgripande översyn av byggreglerna: <http://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2017/02/en-genomgripande-oversyn-av-byggreglerna/> den 04 05 2017

Repsta, P. (2009). *Närhet och distans*. Lund: Studentlitteratur.

Rostila, M., & Toivanen, S. (2012). *Den orättvisa hälsan om socioekonomiska skillnader i hälsa och livslängd*. Stockholm: Liber.

Sällström, P. M. (den 16 12 2016). *Sveriges arkitekter*. Hämtat från Regeringen satsar långsiktigt på bostadsforskning: <https://www.arkitekt.se/regeringen-satsar-langsiktigt-pa-bostadsforskning/> den 20 05 2017

Sager, T. (2011). Neo-Liberal urban planning policies: A literature survey 1990-2010. *Progress in Planning* , 76, ss. 147-199.

Sager, T. (2009). Planners' Role: Torn between Dialogical Ideals and Neo-liberal Realities. *European Planning Studies* , 17 (1), ss. 65-84.

SCB. (2015). *Byggande. Nybyggnad: Färdigställda bostadshus 2014*. Statistiska centralbyrån.

SCB. (2015). *Statistiska centralbyrån*. Hämtat från Hyror i nybyggda hus (hyresrätt) efter region, byggherre och lägenhetstyp. År 2014 - 2015: [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0404\\_BO0404A/HyresrattBygghLgh/table/tableViewLayout1/?rxid=11d37d26-af04-4aa1-976d-0abe8fdd503a](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0404_BO0404A/HyresrattBygghLgh/table/tableViewLayout1/?rxid=11d37d26-af04-4aa1-976d-0abe8fdd503a) den 03 05 2017

SCB. (den 04 05 2017). *Statistiska centralbyrån*. Hämtat från Högsta antalet färdigställda lägenheter sedan 1992: <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/statistiknyhet/fardigstallda-nybyggnader-ombyggnad-och-rivning-av-flerbostadshus-2016--definitiva-uppgifter/> den 04 05 2017

SFS2000:1383. *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*.

Starrin, B., & Svensson, P.-G. (1994). *Kvalitativ metod och vetenskapsteori*. Lund: Studentlitteratur.

Stockholms stadshus. (2014). *På väg mot 140 000 nya bostäder, en skrift om bostadsförsörjning i stockholms stad*. Stockholm: Stockholms stadshus AB.

Stockholmshem. (2017). *Stockholmshem*. Hämtat från Affärsidé & Vision: <http://www.stockholmshem.se/Om-Stockholmshem/Foretagsfakta/Affarside--Vision/> den 16 05 2017

Stockholmshem. (2017). *Stockholmshem*. Hämtat från Våra fastigheter: <http://www.stockholmshem.se/Om-Stockholmshem/Vara-fastigheter/> den 16 05 2017

Stockholmshem. (2017). *Stockholmshem*. Hämtat från Kommande byggstarter: <http://www.stockholmshem.se/Nyproduktion/Kommande-byggstarter/> den 22 05 2017

Svenska bostäder. (2017). *SB*. Hämtat från Vårt uppdrag är att bygga hyresrätter: <https://www.svenskabostader.se/nybyggnation/vart-uppdrag-att-bygga/> den 16 05 2017

Svenska bostäder. (2017). *SB*. Hämtat från Vi bygger nära: <https://www.svenskabostader.se/nybyggnation/vi-bygger-nara/> den 16 05 2017

Svenska bostäder. (2017). *SB*. Hämtat från Vi bygger för alla: <https://www.svenskabostader.se/nybyggnation/vi-bygger-for-alla/> den 16 05 2017

Svenska bostäder. (2017). *SB*. Hämtat från Snabba hus: <https://www.svenskabostader.se/nybyggnation/snabba-hus/> den 16 05 2017

Svenska bostäder. (2017). *SB*. Hämtat från Stockholmshusen: <https://www.svenskabostader.se/nybyggnation/stockholmshusen/> den 16 05 2017

Svenska bostäder. (2017). *SB*. Hämtat från Studentbostäder: <https://www.svenskabostader.se/nybyggnation/vi-bygger-studentbostader/> den 16 05 2017

Verksalo, A., & Hirvonen, J. (2017). Post-war urban renewal and demolition fluctuations in Sweden. *Planning Perspectives*, 32 (3), ss. 425-435.

Westin, S. (2011). *Men vart ska vi ta vägen då? Ombyggnation ur hyresgästernas perspektiv*. Institutet för bostads- och urbanforskning. Uppsala: Uppsala universitet.

Wright, I. (2013). Are we all neoliberals now? Urban planning in a neoliberal era. Brisbane: ISOCARP Congress.

# Bilaga 1 - insamlad empiri

## Stockholm stads bostadsförsörjning

*"tre bostadsbolag med ett tydligt uppdrag*

*Alla kommuner i Sverige är enligt lag skyldiga att svara för en god bostadsförsörjning. Lösningarna skiljer sig åt. Stockholms stad har valt en modell som inkluderar tre egna bostadsbolag som ska stå för ett brett utbud av bostäder." (Stockholms stadshus, 2014, s. 16)*

*"Uppdraget idag*

*Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder är välskötta bolag med stark ekonomi och har en nyckelroll i stadens bostadsförsörjning. Tillsammans med privata aktörer ska bolagen bygga 140 000 bostäder fram till år 2030.*

*Bostadsbolagens uppdrag fastställs i Stockholms stads budget som beslutas av kommunfullmäktige. I budgeten anges bland annat att bostadsbolagen ska bedriva en aktiv fastighetsförvaltning. Utöver nybyggnation innebär det att de har i uppdrag att löpande köpa, sälja och renovera fastigheter i syfte att kunna erbjuda stockholmarna bra bostäder i olika typer av områden." (Stockholms stadshus, 2014, s. 17)*

*"Aktiv fastighetsförvaltning*

*Genom en aktiv fastighetsförvaltning genereras medel som framför allt används för att bygga nya lägenheter och rusta upp befintliga.*

*En viktig utgångspunkt för den aktiva fastighetsförvaltningen är att staden eftersträvar balans mellan olika upplåtelseformer och olika hyresvärdar runt om i staden.*

*I områden där privata aktörer varit dominerande har de kommunala bostadsbolagen köpt bestånd, medan bestånd har sålts i områden där det funnits en dominans av kommunala bostäder. Det har också förekommit byten mellan kommunala bolag och privata aktörer; ibland i samma område, ibland i olika delar av staden.*

*Eftersom de kommunala bolagen har stora bestånd i miljonprograms- områdena har stora resurser också lagts på renoveringar. Fram till år 2020 pågår därför i de tre kommunala bolagen det största upprustningsprogrammet någonsin av kommunala lägenheter.*

*Ombildningar av kommunala hyresrätter till bostadsrätter har också skett periodvis under 2000-talet. Under perioden 1998-2013 har cirka 38 000 hyresrätter ombildats av hyresgästerna. Majoriteten av ombildningarna har skett i ytterstaden, där bostadsrätten tidigare varit en mindre vanlig upplåtelseform.*

*Som ett resultat av denna aktiva fastighetsförvaltning har medel frigjorts så att staden kunnat investera i byggande av nya hyresrätter, upprustning av befintliga bostäder samt miljöinsatser." (Stockholms stadshus, 2014, s. 17)*

*Under rubriken "Miljarder till hyresrätter" står det*

*"Tillsammans har de tre kommunala bostadsbolagen Familje- bostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder 70 000 hyres- lägenheter. Genom fastighetsbolaget Micasa tillhandahåller staden även cirka 8 500 lägenheter främst för äldre.*

*Det finns ett mycket stort behov av bostäder för att möta det växande Stockholm. Av de 140 000 nya bostäder som ska byggas i staden till år 2030 kommer de kommunala bostadsbolagen och privata aktörer att behöva ta ett gemensamt ansvar. Som ett resultat av den aktiva fastighetsförvaltningen har de kommunala bolagen tillräckliga resurser för att kunna svara för en hög och uthållig byggtakt." (Stockholms stadshus, 2014, s. 18)*

*"Hyreslägenheter*

*Många olika aktörer*

*Omkring 6 av 10 hyreslägenheter i Stockholm ägs av privata bostadsbolag. 4 av 10 hyreslägenheter ägs av de tre kommunala bostadsbolagen Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholmshem.*

*De sju största privata hyresvärdarna i Stockholm äger tillsammans cirka tretton procent av hyreslägenheterna, medan ungefär 48 procent ägs av hundratals andra privata hyresvärdar." (Stockholms stadshus, 2014, s. 28)*

*"Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar 10 000 lägenheter per år*

*Bostadsförmedlingen i Stockholms stad förmedlar lediga hyresrätter inom Stockholms stad och stora delar av Stockholms- regionen. Bostadskön är öppen för alla som fyllt 18 år. Det kostar kring 200 kr per år att stå i bostadskön. Varje år förmedlas cirka 10 000 lägenheter.*

*De kommunala bostadsbolagen lämnar alla lediga lägenheter för förmedling genom Bostadsförmedlingen i Stockholm. De privata hyresvärdarnas intresseorganisation rekommenderar medlemmarna att lämna 50 procent av sina lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm och har därutöver egna system för förmedling.*

*I Stockholm finns också en omfattande uthyrning av bostadsrätter i andra hand. Varje bostadsrättsförening har egna regler för andrahandsuthyrning, en vanlig regel är att man som längst får hyra ut sin lägenhet under ett år." (Stockholms stadshus, 2014, s. 29)*

*"Förmedlade lägenheter 2006-2013*

*Av de cirka 10 000 lägenheter som Bostads- förmedlingen i Stockholm förmedlade under 2013 var cirka 1 000 nyproducerade lägenheter." (Stockholms stadshus, 2014, s. 29)*

*"60 000 aktivt bostadssökande i kö*

*I dag står drygt 430 000 personer i bostadskön. Av dessa är drygt 60 000 aktivt bostadssökande, medan övriga står i kön för eventuella framtida behov." (Stockholms stadshus, 2014, s. 29)*

*"Majoriteten får lägenhet efter 5-9 år i kön*

*Majoriteten som får en lägenhet genom bostadskön har köat i mellan 5 och 9 år. Kötider beror på var man kan tänka sig att bo och om man är beredd att betala mer för en nyproducerad lägenhet. För den som vill ha en hyreslägenhet i innerstaden är kötiden närmare 20 år.” (Stockholms stadshus, 2014, s. 29)*

#### *”Bostadsrätter*

*En allt mer populär boendeform*

*Av stadens närmare 440 000 bostäder är cirka 218 000 bostadsrätter.*

*Från 2000 till 2013 har det byggts drygt 25 000 bostadsrätter i Stockholm. Under samma period byggdes det er än 17 000 hyreslägenheter.*

*Sedan 1980 har andelen bostadsrätter gått från cirka 20 procent av bostadsbeståndet till hälften av lägenheterna i Stockholm. Det beror dels på att det har byggts er bostadsrätter än hyresrätter och dels på ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt.” (Stockholms stadshus, 2014, s. 30)*

*”Flertalet av stadens cirka 218 000 bostadsrätter finns i innerstaden. Ungefär två av tre bostäder i innerstaden är bostadsrätter. Även i ytterstaden är bostadsrätten en vanlig boendeform och svarar för mellan en femtedel och hälften av bostäderna.”*

*Genomsnittspriset för bostadsrätter i Stockholms stad har sedan år 2000 ökat från cirka 25 000 kr till cirka 53 500 kr per kvadratmeter.*

*Som jämförelse illustrerar den blå kurvan utvecklingen av den genomsnittliga årshyran för en hyreslägenhet i staden, vilken ökat från knappt 51 000 kr till drygt 68 000 kr per år.” (Stockholms stadshus, 2014, s. 31)*

#### *”Småhus*

*Ganska exakt var tionde bostad i Stockholm är ett småhus. Det är samma andel som för 50 år sedan. 1960 fanns det cirka 27 000 småhus i Stockholm och idag är vi uppe i cirka 44 000 småhus.*

*Framöver kommer andelen småhus att minska eftersom det för närvarande endast byggs cirka 130 nya småhus per år, att jämföra med tusentals nya lägenheter per år. Eftersom det är svårt att få tag på mark för att bygga nya småhus inom Stockholms stad byggs istället de flesta nya småhusen i närliggande kommuner.*

*Genomsnittspriset för ett småhus i Stockholms stad är för närvarande cirka 42 800 kronor per kvadratmeter. Småhuspriserna har liksom priserna för bostadsrätter stigit kraftigt under 2000-talet.*

*Av de drygt 44 000 småhus som finns i Stockholms stad finns drygt 23 000 i västerort, drygt 20 000 i söderort och cirka 500 i innerstaden inklusive Djurgården.*

#### *”Bostäder för alla*

*Stockholms stad har ett särskilt ansvar att se till att det finns bostäder för människor med särskilda behov. Genom fastighetsbolaget Micasa tillhanda- håller staden*



*studentlägenheter och bostäder för vuxna och äldre med vård- och omsorgsbehov. Äldreboendebostäder finns också som bostadsrätter och kollektivboende.*

#### **FÖRSÖKS- OCH TRÄNINGSLÄGENHETER**

*Dessa lägenheter erbjuds personer i behov av särskilt stöd, exempelvis på grund av missbruksproblem eller allvarliga sociala problem. Bostäderna förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm. Ansökan görs huvudsakligen av socialtjänsten.*

#### **UNGDOMSLÄGENHETER**

*Ungdomslägenheter är hyresrätter som är öronmärkta för ungdomar mellan 18 och 26 år. Merparten av de ungdoms- lägenheter som förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm nns hos Svenska Bostäder och Stockholmshem. I privata hyreshus bestämmer hyresvärden vilka lägenheter som ska användas som ungdomsbostäder.*

#### **STUDENTLÄGENHETER**

*Totalt studerar över 70 000 personer vid någon av Stockholms högskolor eller universitet. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) är den största hyresvärden för studentlägenheter och tillhandahåller cirka 7 900 lägenheter.*

*Sedan 2010 har Bostadsförmedlingen i Stockholm i uppdrag att även förmedla studentlägenheter, bland annat förmedlas studentlägenheter åt Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Micasa, Vasakronan samt enstaka privata fastighetsägare.*

#### **SENIORBOENDE**

*Lägenheter med gemensamhetslokaler. Hur seniorboendena är utformade och vilka åldersgränser som gäller varierar. Finns som hyresrätt, bostadsrätt och kollektivboende. Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar seniorboende med hyresrätt. Den som har starka sociala eller medicinska skäl kan ansöka om förtur. Det finns även seniorboende som förmedlas av enskilda bostadsbolag och organisationer.*

#### **TRYGGHETSBOENDE**

*Lägenheter med trygghetslarm, personal, lokaler för samvaro och möjlighet till gemensamma måltider. Den som har fyllt 70 år kan ställa sig i kö. In flyttning kan ske tidigast efter fyllda 75 år. Lägenheterna förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm utifrån kötid och eventuell förtur.*

#### **SERVICEHUS**

*Vård- och omsorgsboende för den som har behov som är svåra att tillgodose i det egna boendet. Här bor man i egen lägenhet, men har tillgång till gemensam service och till sjuksköterska. För plats krävs biståndsbeslut.*

#### **VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE**

*Gemensam benämning för sjukhem, ålderdomshem och gruppboende. I vård- och omsorgsboenden finns heldygns- omsorg samt tillgång till sjuksköterska och läkare. För plats krävs biståndsbeslut. Den som har fått beslut om vård- och omsorgsboende kan välja bland de kommunala och privata alternativ som ingår i stadens valfrihetssystem. (Stockholms stadshus, 2014)*

Kommunala bostadsbolag

### **Familjebostäder**

*"AFFÄRSIDÉ*

*Familjebostäder äger, utvecklar och förvaltar attraktiva hyresbostäder och lokaler för Stockholms behov.*

#### *VISION OCH STRATEGISK INRIKTNING*

*Utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och bolagets ägaruppdrag fokuseras vår strategiska inriktning till kärnuppdragen förvaltning och nyproduktion.*

*Familjebostäders vision är att erbjuda välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare.*

*Genom att kombinera kundperspektivet i att erbjuda hem, det tekniska och ekonomiska i att förvalta hus och det övergripande ägaruppdraget i att skapa stad säkerställer strategin att bolaget bidrar till uppdraget om nöjda kunder, en väl fungerande bostadsmarknad och ett ekonomiskt starkt bostadsbolag.*

#### *VÄRDEGRUND*

*Vår interna strategi för att uppnå våra mål är att låta allt arbete genomsyras av bolagets värdegrund: Engagemang, Kundfokus, Affärsnytta och Nyttänkande.*

*Värdegrunden har tagits fram gemensamt av alla medarbetare och ger oss ett gemensamt förhållningssätt i vardagen och blir ett centralt verktyg för att nå bolagets mål." (Familjebostäder, 2016)*

#### *"VI BYGGER*

*Familjebostäder har i uppdrag att tillföra minst 500 nya hyresrätter varje år. Det kräver en projektportfölj med stor bredd.*

*För att kunna förse staden med nya bostäder jobbar vi på bred front. Det handlar om att utveckla projektidéer för bostadshus på befintliga tomträtter likaväl som att söka markanvisningar på stadens mark. Kontinuerligt eftersöks även förvärv i lämpliga lägen.*

*Till grund för arbetet ligger en ackvisionsplan för att säkerställa att projektutvecklingen sker systematiskt och i linje med Stockholms översiktsplan Promenadstaden.*

*I detaljplaneläget har bolaget totalt ett femtontal projekt som planeras kunna ge minst 1800 nya hyresrätter under åren 2015-2020. Huvuddelen av projekten ligger i lägen där bolaget redan har stora bestånd och i tyngdpunktslägen utpekade i översiktsplanen.*

*Målet är att husen ska byggas med enbart miljöbedömda och miljögodkända produkter. Vi använder oss av miljöbedömningsverktyget Byggvarubedömningen vars krav baseras på EUs kemikalielagstiftning. På så sätt säkerställer vi att vi inte bygger in gifter i husen som vi lämnar vidare till kommande generationer.*

*Våra nybyggnationsprojekt utvärderas enligt Familjebostäders miljöprestandaindexmodell. I modellen betygsätts husen avseende energiprestanda,*

andelen miljögodkända byggvaror, inomhusmiljö och hur byggprojektets avfallshantering har fungerat.

## VI FÖRVALTAR

Den dagliga förvaltningen säkerställer en god boendemiljö för våra hyresgäster, ett stabilt fastighetsvärde och ett bra driftnetto. Vålförvaltade fastigheter är även bolagets bidrag till attraktiviteten i de områden där vi har vårt bestånd.

Våra förvaltningsteam leds av en förvaltare och består av husvärdar, fastighetsköpare och reparatörer. Till teamen är även drifttekniker knutna. Den dagliga förvaltningsdriften består dels av åtgärd av felanmälningar i allmänna utrymmen eller i lägenheter, dels av ronderingar som görs en gång per vecka för att säkerställa att fastigheterna har rätt standard och att städning, markunderhåll och sophämtning har utförts med rätt kvalitet.

Bolaget utvecklar en kvalitetsprocess för fastighetsförvaltningen som är ramverket för alla medarbetare som arbetar i och med våra fastigheter. Kvalitetsprocessen skapar ett systematiskt och strukturerat arbetssätt för att dels nå den kvalitet våra hyresgäster förväntar sig på sitt boende, dels för att nå den standard som krävs för stabila fastighetsvärden. Processen innefattar förvaltningsverksamhetens alla moment. Från städning, markskötsel och driftoptimering till rutiner för att säkerställa att myndighetskrav uppfylls. Processen är även uppbyggd för att stödja ett arbetssätt där ständig förbättring och utveckling präglar hela förvaltningsverksamheten." (Familjebostäder, 2016)

## Stockholmshem

"Affärsidé

Stockholmshem ska äga och hyra ut bostäder i Stockholm.

Stockholmshem ska skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas.

Stockholmshem ska förvalta och utveckla fastigheterna så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås.

Vision

**Stockholmshems vision** är att erbjuda alla våra hyresgäster ett boende som på alla sätt och vis är Välkomnande, Bekvämt och Tryggt. Varje dag." (Stockholmshem, 2017)

"Våra kunder

Bland Stockholmshems hyresgäster finns alla åldrar och typer av hushåll representerade. Den dominerande hushållstypen består av 1-2 personer i åldern 35-55, vilket beror på att företagets lägenhetsbestånd till 60 procent består av små lägenheter på två rum och kök eller mindre.

Småhushållen – familjer utan barn, ungdomar, ensamstående med och utan barn samt pensionärer – är därför viktiga kundgrupper.

*Långa boendetider och en omflyttning på omkring 10 procent bidrar till att åldern hos Stockholms hems kontraktsinnehavare blivit högre. Störst andel hyresgäster som är äldre än 65 år finns i innerstaden. Detta har sin förklaring i att kötiderna för att få en lägenhet i innerstaden har varit längre än i andra områden under många år.*

#### *Hyresgäster i nyproduktion*

*Hyresgästerna i nyproduktionen är i regel yngre än i det befintliga beståndet, eftersom det där krävs en kortare kötid. Framför allt i ytterstaden kommer många av de nya hyresgästerna från andrahandsboende, inneboende eller föräldrahem.” (Stockholms hem, 2017)*

#### *”Våra fastigheter*

*Vårt fastighetsbestånd omfattar 397 fastigheter med drygt 26 000 bostäder och ca 3 600 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till drygt 1,6 miljoner kvadratmeter och lokal- och garageytan till drygt 201 000 kvadratmeter.*

*Sammantaget gör detta Stockholms hem till ett av landets största bostadsföretag. Våra fastigheter är alla belägna i Stockholms stad.*

*Fastighetsbeståndet är till övervägande del egenproducerat med en väl avvägd ålderssammansättning, väl samlade homogena delområden och i huvudsak tre- eller fyrvåningshus som ger goda förutsättningar för rationell förvaltning.*

*Genomsnittslägenheten byggdes på 1950-talet, har 2 rum och kök och är på runt 60 kvadratmeter.” (Stockholms hem, 2017)*

#### *”Tillfälliga bostäder*

*Stockholms hem är sedan många år den huvudsakliga fastighetsägaren för SHIS Bostäders verksamhet, vars fokus är att erbjuda boenden för grupper som har svårare att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden av ekonomiska eller sociala skäl; ungdomar, ensamstående och familjer.*

*Under 2016 ökade behoven att ordna bostäder för nyanlända som fått permanent uppehållstillstånd i Sverige. En ny bostättningslag fördelar antalet personer per kommun och Stockholm har för 2017 i uppdrag att ta emot drygt 2 800 personer. Behovet av nytillskott i form av modulbostäder är därför stort och Stadsledningskontoret leder och samordnar arbetet.*

*Eftersom SHIS Bostäder kommer att driva genomgångsbostäderna har Stockholms hem fått i uppdrag att bygga merparten av bostäderna. Det är tänkt att ske framför allt genom att bygga modulbostäder med tidsbegränsade bygglov.*

#### *Modulbostäder*

*Hittills har stadsbyggnadsnämnden beviljat bygglov för modulbostäder på sex platser: Örby, Beckomberga, Grimsta, Sättra, Slakthusområdet och Tanto. De två första byggloven är överklagade till Mark- och miljödomstolen. Ytterligare en bygglovsansökan är inlämnad för Hagsättra, på en tomt nära Hagsättra IP.” (Familjebostäder, 2017)*

*Svenska bostäder*

*"Vårt uppdrag är att bygga hyresrätter*

*Svenska Bostäder arbetar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm. Vårt uppdrag är att bygga cirka 1 000 nya lägenheter per år.*

*Vi bygger hyreslägenheter och lokaler men vi bygger också student-och forskarlägenheter.*

*Stockholms stads vision är att påbörja 40 000 lägenheter före år 2020, cirka hälften ska vara hyresrätter. Vi har tillsammans med våra systrar, Stockholmshem och Familjebostäder, uppdrag att påbörja cirka hälften av hyresrätterna." (Svenska bostäder, 2017)*

*"Vi bygger nära*

*Hur kommer framtidens storstad se ut? Och hur kommer det bli där du bor? Det är viktiga frågor. Och även om vi inte sitter inne med alla svar, så kan vi redan nu se ett antal utmaningar.*

*Framtidens Stockholm behöver människor. Nyfikna och engagerade människor som kan hjälpa oss med morgondagens omsorg, sjukvård, service och ekonomiska utveckling. Det handlar människor som flyttar in, och det handlar om unga människor som vill bo kvar. Nära.*

*Därför bygger Svenska Bostäder nära. Nära service, nära jobben och nära vänner och familj. Vi ser till att vi får hållbara och sunda bostäder för de många som ska hjälpa oss att bygga morgondagens Stockholm. Och vi bygger hyresrätter, som är det snabbaste sättet att lösa bostadsbristen för våra unga och inflyttade." (Svenska bostäder, 2017)*

*"Vi bygger för alla*

*För oss spelar ingen roll om du är student, ung vuxen, inflyttad från en annan del av Sverige eller från ett annat land. Vi vill att du ska känna dig välkommen att forma ditt hem här.*

*Stockholm växer snabbt. Varje vecka kommer cirka tre busslaster med nya invånare. Vårt jobb är att förvalta och bygga nya bostäder till alla som vill leva här.*

*Vi bygger tusen hyresrätter i år*

*Bara i år ska Svenska Bostäder bygga cirka 1 000 nya hyresrätter runt om i staden. I dag bor redan cirka 55 000 personer i våra hyreslägenheter." (Svenska bostäder, 2017)*

*"Snabba hus*

*Svenska Bostäder och organisationen jagvillhabostad.nu har utvecklat ett koncept för flyttbara lägenhetsmoduler. Konceptet går under namnet SNABBA HUS.*

*Bostäderna ska ha samma höga standard som "vanligt" boende, med höga miljökrav till exempel när det gäller materialval och som ger ett bra boende i en trygg och trivsam omgivning för unga vuxna i Stockholm.*

*SNABBA HUS innebär i stort att vi bygger flyttbara hyresrätter på "väntande tomter", det vill säga tomter som väntar på detaljplanering eller av annan anledning inte används. Ett tidsbegränsat bygglov gäller som längst i femton år och när bygglovet löper ut kan man flytta de mobila bostäderna till nästa planerade tomt. SNABBA HUS-modulerna går att flytta ett par gånger under sin livstid men målet är förstås att de en dag kan stå kvar permanent.*

#### *Lägenheterna*

*Alla lägenheter är på 32 kvm, har ett stort badrum med plats för tvättmaskin, ett kök i öppen planlösning med vardagsrum och en sovalkov.*

*Reglerna för Snabba hus är annorlunda mot ungdomsbostad.*

*Lägenheterna i Snabba hus hyrs ut till unga vuxna mellan 18 och 30 år. Hyrestiden för lägenheterna är begränsad till cirka fyra år och med 3 månaders uppsägningstid. Vid tecknande av kontraktet avsäger du dig besittningsskyddet. Då lägenheten är reserverad för unga vuxna med begränsad kontraktstid innebär det att du inte har rätt att byta eller överlåta lägenheten. Du ersätts inte med annat kontrakt efter att hyrestiden tagit slut.*

*Stå kvar i bostadskön så behåller du din kötid hos Bostadsförmedlingen om du tackar ja till en lägenhet i Snabba hus. Naturligtvis blir kötiden även längre under den tid du bor i Snabba hus." (Svenska bostäder, 2017)*

#### *"Stockholmshusen*

*Bostadsbristen begränsar Stockholms utveckling och krafttag behövs för att öka takten på bostadsbyggandet. Speciellt efterfrågas hyresrätter med rimliga hyror. För att komma till rätta med detta har staden som mål att bygga 140 000 nya bostäder till år 2030, varav 40 000 innan 2020.*

#### *En effektiv planerings- och byggprocess*

*Stockholmshusen är ett nytt slags hus, men också ett nytt sätt att bygga. Genom ett nära samarbete mellan Stockholms stads tekniska förvaltningar, de allmännyttiga bostadsbolagen och byggföretag skapas förutsättningar för att bygga snabbt, kostnadseffektivt och med hög kvalitet. Målet är att uppnå 3 500 - 5 000 byggstartade hyresbostäder fram till 2020. På så sätt bidrar vi till att uppfylla stadens mål att bygga 40 000 nya bostäder till 2020.*

*Stockholmshusen är en satsning för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals hyresrätter. För att lyckas med det så arbetar bostadsbolagen och stadens förvaltningar gemensamt med hela processen från start till mål: allt från markanvisning, till utformning av husen, handläggning, upphandling och byggnation.*

*Vi gör allt på en gång – men lämnar inget åt slumpen. Det är förklaringen till att vi kan korta byggtiden för Stockholmshusen. Att bygga nya hus är inte enkelt och saker och ting behöver ske i en viss ordning. Men alla delar i processen behöver inte vänta in varandra, vissa delar kan pågå samtidigt och överlappa varandra. Och visst arbete kan förberedas så att det går snabbare när det väl ska utföras. Den smidiga*

*byggprocessen är en viktig förklaring till att vi räknar med att klara av att fördubbla vår nybyggnationstakt till 2017.*

*De allmännyttiga bostadsbolagen Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder har tecknat avtal med fyra byggföretag som ska bygga husen. Det innebär att det inte behövs nya upphandlingar för varje bygge.*

#### *Själva husen*

*Bostadsbolagen har utvecklat ett gemensamt koncept för produktionen. Husen kommer att kännetecknas av god arkitektur och kvalitet med högt ställda krav på hållbarhet.*

*Stockholmshusen – själva husen – är hus som kan varieras utifrån ett grundkoncept. Och som passar att byggas på en viss typ av mark: platt eller lätt kuperad. Det underlättar byggprocessen och kapar kostnader: vi vet från början vilken typ av mark vi ska bygga på och vi vet vilken typ av hus vi ska bygga. Eftersom vi bygger tusentals lägenheter gör vi även stora inköp, vilket skapar stordriftsfördelar. Detta tillsammans med en modern industrialiserad byggteknik gör att vi kan pressa produktionskostnaden ytterligare.*

*Hyresrättshusen kommer att kännetecknas av god arkitektur med en tidstypisk byggnadsutformning som kommer att bilda en ny årsring i Stockholms stadslandskap. Utgångspunkten i utformningen är vissa karaktäristiska element som gör husen lätta att känna igen. Exempel på dessa är en gemensam färgpalett, förhöjd bottenvåning och tydliga, särpräglade entréer med sittbänk och konstnärliga inslag.*

*Men husen blir inte stöpta i en form, utan kommer att kunna anpassas till olika stadsplanemönster och omkringliggande bebyggelse. Bland annat kommer taklutningar, byggnadernas placering och färgsättning varieras.*

*Det ska vara enkelt att bo i Stockholmshusen – oavsett om du är barn, vuxen eller äldre. Tillsammans med Stockholm konst, och några av Sveriges främsta konstnärer, tar vi fram en konstnärlig gestaltning med särskild hänsyn till barnen som kommer att bo i husen. Gestaltningen koncentreras till entrépartierna och kommer att vara ett av de kännetecknande elementen för Stockholmshusen. Konstprojektet kommer att presenteras under senhösten, fram till dess är det hemligt.” (Svenska bostäder, 2017)*

#### *”Studentbostäder*

*Vi har även ett uppdrag att bygga fler studentbostäder. Idag pågår ombyggnaden av kvarteret Vallgossen, gamla Sankt Görans gymnasium, och campus Albano. Sammanlagt cirka 1 300 studentboenden.*

*I dag har vi cirka 950 studentbostäder. De flesta ligger i Stockholms innerstad men vi har även lägenheter i Kista och Hammarby Sjöstad. Storleken varierar men gemensamt är att alla har kök eller pentry samt eget badrum.” (Svenska bostäder, 2017)*