

Avskaffa Stockholms bostadskö

Reformer för en rättvisare och
mer dynamisk bostadsmarknad

September 2024



Centerpartiet



Innehåll

Inledning.....	2
Vision för vår bostadspolitik.....	2
PROBLEMBESKRIVNING OCH KONSEKVENSER.....	3
Bostadsbrist och strukturell hemlöshet.....	3
Hyressättningsystemet	3
Kösystemet.....	4
Inlåsnings effekter och trögrörlighet	4
Segregation	5
Minskad tillväxt, arbetsmarknads- och rekryteringsproblem	5
LÖSNINGAR	6
1. En aktiv bostadsförmedling och avvecklad bostadskö.....	6
2. Inför ett system med socialt hållbara bostäder	6
3. Slå ihop de kommunala bostadsbolagen i Stockholm	7
4. Stockholm ska bygga blandat - tillämpa <i>Helsingforsmixen</i>	7
5. Differentierade hyror och friare hyressättning.....	8
6. Förbjud byte av hyreskontrakt tilldelade efter behov	9
7. Krav på socialt hållbara bostäder vid markanvisning	9
8. Behovet av statligt stöd och nationella reformer.....	10
Slutord	11
Vidare läsning.....	11



Inledning

Det är kris i bostadsfrågan. Den svenska bostadsmarknaden i sin nuvarande form gynnar de som redan är etablerade på den, och stänger samtidigt effektivt ute många från att ta sig in. Att spara ihop till en kontantinsats för att köpa en bostad är svårt, och är ännu svårare för den som samtidigt bor på ett ockerprissatt andrahandskontrakt.

I Stockholm växer fortfarande den redan rekordlånga bostadskön till hyresrätterna. Väntan på ett förstahandskontrakt är så lång att den som söker sin första etta i praktiken snarare behöver ett seniorboende när man kommit längst fram i kön.

Sveriges dysfunktionella bostadsmarknad har av internationella bedömare som OECD, EU-kommissionen och IMF länge pekats ut som ett av landets största problem. Mycket tyder på att konsekvenserna av bostadsmarknaden hotar jobben, tillväxten och i förlängningen välfärden om vi inte snarast får rätsida på situationen.

Vårt land ska vara attraktivt för företag och investerare. Välutbildade ska vilja söka sig till Sverige och företag ska kunna rekrytera den kompetens de behöver – något som inte är möjligt om det inte går att få tag i en bostad. Sverige ska också kunna erbjuda människor i ekonomisk utsatthet ett tak över huvudet, men inget som byggs idag blir billigt att bo i – om det ens byggs. Krisen på bostadsmarknaden har även fått sällskap av en kris i byggbranschen. Höjda räntor och inflation har lett till en tvärnit för bostadsbyggandet och en våg av konkurser bland byggföretagen.

Bostadsmarknaden behöver fler bostäder och mer rörlighet. Det befintliga beståndet måste utnyttjas mer effektivt, och mer rättvist. Marknaderna för hyrande och ägande av bostäder tillgodoser olika behov och livssituationer, och de olika upplåtelseformerna behöver komplettera varandra bättre.

Den här rapporten gör inga anspråk på att vara heltäckande, eller komma med lösningar på samtliga problem kring bostadspolitiken som ackumulerats under flera decennier. En enorm samlad kunskap existerar, och *nästan* alla goda tankar har redan tänkts – många kloka förslag har framförts av forskare, tankesmedjor och debattörer. Över 60 utredningar som på olika sätt vidrört bostadspolitiken har genomförts sedan 2006 – men dessvärre har reformerna uteblivit.



Centerpartiet i Stockholm vill därför nu kavla upp ärmarna och förutsättningslöst gräva där vi står. Effekterna av Sveriges uselt fungerande bostadsmarknad blir som allra tydligast i huvudstaden. För att nå en lösning behövs reformer på nationell nivå, men många insatser kan även göras på kommunal nivå – där kan Stockholm gå före och visa vägen. Då krävs både politiskt mod och ledarskap. Svensk politik har i decennier misslyckats med att hantera bostadsfrågan. Det är nu dags att bryta gamla mönster – vi måste ta tag i ett av Sveriges största problem.

Jonas Naddebo, distriktsordförande och gruppledare
Centerpartiet i Stockholms stad

Vision för vår bostadspolitik

Centerpartiets vision för Stockholm är en socialt och ekologiskt hållbar stad, där alla har ett tryggt hem och både kan och vågar lämna en boendesituation som är suboptimal eller rent av farlig. En fri stad där unga har möjligheten att ta klivet ut i vuxenlivet, och kan välja en boendeform som passar ens behov. En dynamisk stad där fler snabbt får ett rimligt boende utifrån sina behov, och inte behöver planera hur de ska bo decennier fram i tiden. En växande stad där företag kan rekrytera, nya stockholmare kan flytta in från resten av Sverige eller utlandet, för kärlek eller karriärmöjligheter. En rättvis stad där segregationen inte cementeras och där stadsdelar har ett mixat bostadsbestånd. En stad där alla kan vara stolta över sitt bostadsområde, och där din hemadress inte har någon inverkan på hur du bemöts.



*"Näst efter bombningar är hyresregleringar
det säkraste sättet att förstöra en stad på."*

Assar Lindbeck

PROBLEMBESKRIVNING OCH KONSEKVENSER

Bostadsbrist och strukturell hemlöshet

I Stockholms stad råder det brist på alla typer av bostäder: hyres- och bostadsrätter, stora och små bostäder, och framför allt – bostäder med rimliga boendekostnader. Alla problem en dysfunktionell bostadsmarknad för med sig återfinns i Stockholm: Lång kötid för ett förstahandskontrakt, hyresvärdar som ställer höga krav (fast anställning, referenser m.m.), hyresvärdar som inte godkänner olika ekonomiska stöd (exempelvis försörjningsstöd eller etableringsersättning) till hushåll som inkomst, för att nämna några.

Bostadsbrist mäts i regel som antalet hushåll som saknar en rimlig bostad. Med en rimlig bostad avses en rimlig materiell boendestandard, en boendeyta som medger ett normalt liv, en rimlig boendekostnad i förhållande till den disponibla inkomsten, ett rimligt geografiskt läge i förhållande till arbetsplatser, skola och service, att bostaden får disponeras under en rimligt lång tidsperiod, samt att det går att inom rimlig tid finna en ny bostad.

De som saknar en rimlig bostad behöver alltså inte vara socialt- och ekonomiskt utslagna som de i akut hemlöshet; det kan vara familjer som flyttar runt på osäkra andra- och tredjehandskontrakt. Kvinnor som separerat och bor som inneboende hos släktingar och bekanta, med eller utan barn. Vårdpersonal och poliser som inte hittar bostäder inom rimligt pendlingsavstånd från jobbet i Stockholm. Familjer som är så trångbodda att barnen har svårt att hitta en lugn vrå för att göra sina läxor. Allt detta benämns som strukturell hemlöshet. Förutom att bostadsbristen leder till att företag har svårt att rekrytera, leder den även till att unga vuxna ofrivilligt bor kvar hemma hos sina föräldrar – vilket gör det komplicerat att komma igång med sitt liv, påbörja studier, ta emot jobberbjudanden eller bilda familj.

Hyressättningssystemet

Den enskilt största orsaken till att det råder brist på hyresbostäder i Stockholm och andra svenska storstäder är hyresregleringen. Sverige har dessutom EU:s mest reglerade hyressättning, enligt Världsbanken. Reglerade hyror har resulterat i att för få hyresrätter har byggts, och att köerna växer. Som vid all prisreglering kommer brist uppstå om marknadspriset är högre än det reglerade priset – färre vill producera, och fler vill konsumera. Samtidigt har en underhållsskuld byggts upp i det befintliga beståndet, då hyresjusteringar inte har tillåtits täcka ökningarna i drift- och underhållskostnader.

Mellan 1930- och 40-talet skedde ett skifte i svensk bostadspolitik. Från 30-talets barnrikehus, bostäder för flerbarnsfamiljer med små inkomster, övergick man till 40-talets paradigm om "goda bostäder åt alla" – inte bara åt de mindre bemedlade. Intentionen må ha varit ädel, men idag är det uppenbart att systemet fick andra oönskade effekter. Resultatet blev en slags omvänd Robin Hood-politik, där personer med högre inkomster boende i attraktiva områden är de som får sin hyra subventionerad mest.

Ytterligare en konsekvens av hyresregleringen är att en omfattande andrahandsmarknad och byteshandel av hyreskontrakt har uppstått. Detta förstärker ojämlikheten som redan råder mellan de som har ett förstahandskontrakt, och de som står utanför den ordinarie hyresmarknaden. Därutöver är den svarta marknaden för hyreskontrakt ännu ett bevis på hyresregleringens dysfunktionalitet – där förbudet mot att köpa och sälja hyreskontrakt angriper symptomen, utan att lösa grundproblemet. Fastighetsägarna uppskattar att denna marknad bara i Stockholm omsätter 1,2 miljarder årligen, och att upp emot 4000 hyresrättskontrakt säljs varje år.

För att finna lösningar på Sveriges bostadsutmaningar är det oundvikligt att blicka ut i vårt närområde, och dra lärdomar av hur jämförbara länder har fått bukt med problemen. Efter att Finland avreglerade sin hyresmarknad på 90-talet har det byggts betydligt fler bostäder per capita jämfört med i Sverige – eftersom det har funnits ekonomiska incitament. När det inte råder brist på hyresbostäder kan hyrorna hållas nere på en rimlig nivå, och det är i stället de finländska hyresvärdarna som konkurrerar om hyresgästerna.



Kösystemet

Råder det brist på en prisreglerad vara, måste den fördelas på något sätt. Majoriteten av europeiska länder med någon form av prisreglering på bostäder tillämpar principen att de fördelas efter behov, till grupper som av olika skäl har svårt att hävda sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Sverige har istället valt att fördela bostäder enligt ett rakt kösystem – ett system som går att komma runt för den som har kontakter, eller som söker sig till den svarta marknaden.

Det påstås ofta att svenskar inte bara är bra på att stå i kö, utan till och med gillar det. Vid en första anblick kan köandet verka både demokratiskt och rättvist – ordning och reda, när ett behov uppstår ställer man sig i kö och betjänas enligt den ordning man ställt sig i kön.

Ett rakt kösystem fungerar bra när vissa varor och tjänster ska fördelas då tillgången eller kapaciteten är begränsad. Exempel på detta kan vara inträdet till en konsert på Gröna Lund, eller när sneakers släpps i en liten upplaga. Det raka kösystemet fungerar desto sämre när en offentligt subventionerad bristvara ska fördelas. Få skulle anse att "först till kvarn"-principen ska tillämpas inom akutvården – att patienter med akuta blödningar eller hjärtinfarkter snällt ska ställa sig i kö medan de som kommit in före med snuvor och öroninflammationer behandlas.

Raka kösystem fungerar lika dåligt när det kommer till bostäder. Av de som står långt fram i bostadskön är det få som är i akut behov av en bostad. Bostäder med låga hyror i attraktiva lägen kräver ofta över 30 års kötid. Har man haft tid och möjlighet att stå så länge i kön är den egna bostadssituationen med största sannolikhet ordnad, och oftast bor man redan i bostadsrätt eller villa. De som står i kön *för säkerhets skull* tränger undan de med verkliga behov – vars chanser att få ett hyreskontrakt i sin tur blir mindre.

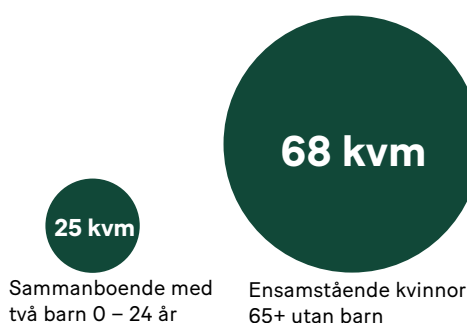
I särskilda fall kan några enstaka få förtur i bostadskön, om det finns starka medicinska eller sociala skäl, eller om det råder en allvarlig hotbild gentemot personen. Under 2023 fick Bostadsförmedlingen i Stockholm in 10 000 ansökningar om förtur i bostadskön – endast 30 blev beviljade.

Inlåsnings effekter och trögrörlighet

Hyresrätten har i Sverige sedan länge förlorat sin funktion som en flexibel och lättillgänglig boendeform. Har man väl fått ett förstahandskontrakt säger man inte upp det. Detta gäller särskilt i attraktiva områden, där den reglerade hyran ligger långt under marknadsvärdet – något som minskar incitamenten för hyresgästerna att flytta även när deras boendebehov förändras.

På en fungerande bostadsmarknad är det naturligt att säga upp ett kontrakt när bostaden inte längre tillgodoser ens behov. I Sverige har istället en byteshandel uppstått, med komplicerade triangel- och kedjebyten. Förlorarna blir återigen de som vill in på bostadsmarknaden, och som idag står helt utanför.

En trygg boendesituation uppstår inte genom att behöva hålla fast vid ett kontrakt i all oändlighet. Trygghet skapas när man kan bo kvar så länge bostaden uppfyller ens behov, men med vetskapen om att den dag livssituationen förändras är det möjligt att skaffa en ny bostad som passar bättre. Hyresregleringen leder naturligt till att äldre bor kvar i för stora bostäder, och många som skulle ha råd med andra boenden bor kvar i sina subventionerade hyresrätter på eftertraktade adresser. Trögrörligheten är inte bara ett problem på hyresmarknaden – Sverige har de högsta flyttskatterna i hela Europa, vilket skapar inlåsnings effekter för äldre som vill sälja sin bostadsrätt eller villa till förmån för ett mindre boende.



Figur 1. Genomsnittlig bostadsarea per person i Stockholms stad 2023, samtliga boendeformer. Källa: SCB.se.



Segregation

Segregation innebär att människor ur olika delar av befolkningen bor i åtskilda bostadsområden, och inte möts i vardagen, på arbetsplatser och i skolor. Bostadssegregation är roten till många problem och orättvisor i samhället. Den försvårar integrationen, interaktionen mellan människor, och har negativa effekter för individer och för samhällsekonomin. Hyresregleringen och kösystemet har i allra högsta grad bidragit till segregationen – de som redan är etablerade på bostadsmarknaden har gynnats, på bekostnad av alla som står utanför; unga som vill flytta hemifrån, och de som vill flytta till Stockholm från andra delar av landet eller världen.

De som haft tid och råd att köa till en hyresrätt i attraktiva områden är ofta inrikes födda, och har en högre inkomst än de som idag bor i hyresrätter i socioekonomiskt svaga områden. Socialt och ekonomiskt kapital spelar roll när det kommer till att få attraktiva hyreskontrakt genom kontakter, eller genom köp på svarta marknaden. De främsta förespråkarna för hyresreglering och bostadsförmedling genom rak kö brukar hävda att även grupper med svagare socioekonomisk ställning ska ha möjlighet att bo i attraktiva områden till överkomligt pris. Tyvärr har detta inte blivit utfallet, tvärtom har systemet ökat och cementerat segregationen.

Minskad tillväxt, arbetsmarknads- och rekryteringsproblem

Bristen på bostäder och de långa bostadsköerna i Stockholm utgör ett betydande hinder för regionens ekonomiska tillväxt, försvårar för nyrekrytering och skapar allvarliga arbetsmarknadsmässiga problem för såväl företag som offentlig sektor. Stadens attraktionskraft som ett centrum för forskning och internationell affärsverksamhet hotas när det inte går att erbjuda överkomliga bostäder för nyckelpersoner och talanger. Företagens förmåga att locka och behålla personal påverkas, särskilt inom sektorer där det redan råder brist på kvalificerad arbetskraft. När anställda har svårt att bosätta sig inom rimligt avstånd från arbetsplatsen, leder det till längre pendlingsstider, minskad livskvalitet och i förlängningen lägre arbetsmotivation och produktivitet.

Regionens förmåga att locka till sig utländska investeringar och storföretag hämmas av dagens situation, där bostadsfrågan ses som en avgörande faktor när etableringsbeslut fattas. Den trasiga bostadsmarknaden försvagar Stockholms ställning som en konkurrenskraftig storstad i en global ekonomi, och begränsar våra möjligheter till mer ekonomisk tillväxt, innovation och långsiktig hållbar utveckling.



”Jag tror att en orsak att vi tog ett så radikalt steg 1995 var att de första avregleringsstegen fungerade väl. Vi fick en påtaglig ökning av utbudet av hyresbostäder.”
Esko Aho (C) f.d. statsminister i Finland

LÖSNINGAR

Hur ska då fler nya bostäder tillkomma, och hur kan det befintliga beståndet nyttjas mer effektivt och rättvist? Centerpartiet i Stockholm lägger i den här rapporten fram åtta reformförslag för Stockholms bostadsmarknad:

1. Fördela bostäder efter behov – inte kötid!
2. Inför socialt hållbara bostäder
3. Slå ihop de kommunala bostadsbolagen i Stockholm
4. Bygg blandat – bygg bort segregationen
5. Tillåt differentierade hyror
6. Förbjud byte av hyreskontrakt
7. Ställ krav på socialt hållbara bostäder vid markanvisningar
8. Genomför nationella reformer och statligt stöd

1. En aktiv bostadsförmedling och avvecklad bostadskö

Alla bostäder i allmännyttan ska fördelas efter behov, inte efter antal år i bostadskön. Hela bostadskön ska fasas ut under en övergångsperiod på fem år, för att därefter helt tas bort och ersättas med en modell om anmälan av bostadsbehov. Bostadsförmedlingen i Stockholms stad får en ny, aktiv roll i fördelningen. Den som redan har ett boende som anses rimligt utefter ens nuvarande behov, fråntas möjligheten att söka en hyresrätt i allmännyttan. Däremot kan man åter anmäla bostadsbehov om livssituationen skulle komma att förändras.

Det kan tyckas orättvist att de som stått i bostadskön under decennier blir av med sina köpoäng – men har man haft råd och tid att köa så länge är ens boendesituation antagligen sedan länge uppstyrd, och man har tackat nej till åtskilliga erbjudanden om hyresrätt genom åren. Bostadskön ska inte vara en pensionsförsäkring, där äldre som vill sälja sin bostadsrätt eller villa till förmån för en attraktiv hyresrätt tränger undan övriga grupper med ett akut behov av bostad.

I promemorian *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning (LI2024/00083)* föreslås att en kommunal bostadsförmedling får reservera lägenheter för olika kategorier av sökande i sina köer – eller använda ett förturssystem utan att det påverkar möjligheterna att ta ut en köavgift. Förturer är viktigt för exempelvis våldsutsatta kvinnor, men utgör bara en liten säkerhetsventil i ett havererat system. Vi vill öppna dammluckorna – och i en behovsprövad bostadsförmedling kommer våldsutsatta kvinnor fortfarande först.

Centerpartiet vill därför:

- avveckla bostadskön under en femårsperiod
- ge Bostadsförmedlingen en ny central roll i tilldelning av bostäder utefter behov

2. Inför ett system med socialt hållbara bostäder

De flesta länder i Europa har någon form av subventionerade eller hyresreglerade bostäder som kvoterats till vissa grupper – ofta låginkomsttagare eller människor som på andra sätt lever i social utsatthet. I det svenska systemet är däremot alla inkluderade – även de socioekonomiskt starkaste grupperna får tillgång till subventionerade och hyresreglerade boenden. Det är både orättvist och ineffektivt. Därför behöver vi rikta dessa bostäder till de med störst behov, som idag inte på egen hand kan ta sig in på bostadsmarknaden.

Social housing, affordable housing eller socialt hållbara och ekonomiskt överkomliga bostäder – benämningarna är många, men målet är alltid att tillgängliggöra ändamålsenliga bostäder för hushåll med begränsade ekonomiska resurser. Kritiker hävdar ofta att ”social housing” är stigmatiserande och leder till att socioekonomiskt svagare grupper förpassas till förfallna bostadsghetton. I storstäder som Wien och Helsingfors, där modeller liknande den vi föreslår tillämpats, är verkligheten långt ifrån vad skrämselfpropagandan utmålar. Där kan hela



allmännyttan kategoriseras som "social housing" eller socialt hållbara bostäder, och omfattar breda samhällsgrupper. De socialt hållbara bostäderna integreras på kvartersnivå med andra bostadstyper och upplåtelseformer.

Är det mer stigmatiserande att bo i en ändamålsenlig bostad som fördelas efter behov, än att vara strukturellt hemlös, bo kvar hos föräldrarna som ung vuxen eller tvingas flytta runt på otrygga andra- och tredjehandskontrakt? De som kategoriskt avfärdar alla former av social housing blir svaret skyldig.

I vår modell, som vi kallar socialt hållbara bostäder, inrättas kriterier för att vara berättigad till dessa boenden. Ett övre tak på disponibel inkomst kan inrättas, men det viktigaste kravet är att den sökande ska kunna påvisa en nuvarande boendesituation som inte är fullgod. Om kriterierna är för skarpt formulerade kan behövande människor falla mellan stolarna – ett inkomst- eller tillgångstak behöver därför sättas relativt högt, men fördelningen av bostäder bör alltså koncentreras till de som står längst från taket eller upplever störst utmaningar på bostadsmarknaden. Utifrån dessa grunder får Bostadsförmedlingen i uppgift att göra kvalificerade bedömningar av ansökningar.

Centerpartiet vill därför:

- rikta insatser till de i störst behov av bostad
- skapa socialt hållbara bostäder i alla stadsdelar
- att debatten kring social housing blir saklig och faktabaserad

3. Slå ihop de kommunala bostadsbolagen i Stockholm

Stockholm har tre allmännyttiga kommunala fastighetsbolag; AB Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. De två förstnämnda bildades 1936 respektive 1937, med uppgiften att bygga så kallade barnrikehus för trångbodda flerbarnsfamiljer med knappa ekonomiska resurser. Svenska Bostäder grundades som ett privat företag, men förvärvades av Stockholms kommun 1947. Vid den tidpunkten hade skiftet från en riktad till en generell bostadspolitik skett, och syftet med Svenska Bostäder var att bygga "goda bostäder åt alla". I dag kännetecknas alla tre av att de agerar som vilken privat hyresvärd som helst. Ursprungstanken om att tilldela familjer med små ekonomiska resurser bostäder är sedan länge övergiven. Istället utestängs grupper genom att tillämpa krav på inkomst, kreditvärdighet och referenser. Allmännyttiga bostadsbolag ställer dessutom krav på inkomst i högre utsträckning än privata hyresvärdar.

Sammantaget har de allmännyttiga bostadsbolagen över 75 000 hyresrätter runt om i Stockholms stad. Trots olika bakgrund och en viss geografisk uppdelning, kännetecknas idag allmännyttans tre bolag av gemensamma mål och uppgifter. Därför skulle en sammanslagning av bolagen leda till en rad fördelar med stordrift: effektiviserad administration, eliminering av överlappande roller och funktioner, enhetligare förvaltningsstruktur och standardiserade rutiner för underhåll, reparationer och hyresadministration. Ett enda bolag skulle få större kraft i upphandlingar, och ökad kapacitet för nyproduktion.

Det enade bostadsbolagets uppgift blir att tillhandahålla de socialt hållbara bostäder som Bostadsförmedlingen förmedlar efter de sökandes behov. Befintliga hyresgäster bor kvar på sina kontrakt, men vid utflyttning eller nyproduktion inom allmännyttan flyttar nya hyresgäster in enligt den nya principen om behovsstyrning.

Centerpartiet vill därför:

- slå samman AB Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder till ett gemensamt bolag
- ge det nya, förenade bostadsbolaget i uppgift att tillhandahålla socialt hållbara bostäder
- värna befintliga hyresgäster

4. Stockholm ska bygga blandat - tillämpa Helsingforsmixen

Helsingfors har sedan 1970-talet tillämpat principen om att en blandning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar ska råda i alla delar av staden. Vid såväl förtätning som när nya områden växer fram beaktar man fördelningen som råder mellan hyresrätter, bostadsrätter, större och mindre bostäder, på såväl lokal som kommunal nivå – och bygger därefter. Den önskade fördelningen mellan boendeformer är fastställd i procentandelar, och styr vad som ska byggas var – på så vis byggs socialt hållbara bostäder även i stadens mest attraktiva områden. När helt nya stadsdelar planeras ska socialt hållbara bostäder utgöra 30% av bostadsbeståndet.



Resultatet av den så kallade *Helsingforsmixen* är tydligt – Finlands huvudstad är en av Europas minst segregerade storstäder, och med blotta ögat är det svårt att från gatan avgöra om en byggnad i Helsingfors huserar äganderätter, bostadsrätter, privatägda hyresrätter eller subventionerade hyresbostäder (dvs. "social housing").

Segregationen i Stockholm är ett resultat av årtionden med misslyckad stadsplanering och bostadspolitik. I homogena områden där hyresrätter dominerar syns de socioekonomiska utmaningarna allra mest. Centerpartiets vision för ett mer inkluderande och hållbart Stockholm bygger på att staden antar en aktiv strategi att blanda upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Genom att diversifiera bostadsbeståndet främjas social integration, en tryggare boendemiljö, och möjligheterna att bo kvar i ett område man känner starkt för även om livssituationen förändras.

Vi föreslår att ett tak införs så att nyproduktionen av hyresrätter inte fortsätter att koncentreras till stadens socioekonomiskt svagare områden. Inte mer än två tredjedelar av bostadsbeståndet i en stadsdel bör utgöras av hyresrätter. Ett större utbud av andra boendeformer i hyresrättsdominerade stadsdelar möjliggör för bostadskarriärer, stärker den upplevda känslan av ägandeskap och delaktighet, samt motverkar utflyttning av människor som fått en förbättrad socioekonomisk ställning.

Homogena bostadsområden leder till att städer delas ekonomiskt och socialt. När staden anvisar mark för nybyggnation ska därför villkor ställas som främjar byggandet av den mindre förekommande upplåtelseformen i området. Vid förtätningsprojekt bör all nybyggnation vara av den boendeform som är underrepresenterad i det aktuella området. Likt Helsingfors äger Stockholm merparten av sin mark, och har därför möjligheten att skapa den variation som krävs för att bygga bort segregationen. Vi ska dra lärdomar av de som har lyckats, och använda de verktyg vi redan har till hands.

Centerpartiet vill därför:

- blanda upplåtelseformer och bostadsstorlekar i stadens samtliga stadsdelar
- införa ett tak för andelen hyresrätter och bygga fler ägande- och bostadsrätter i socioekonomiskt svaga områden
- ställa krav på att upplåtelseformer som är underrepresenterade i området prioriteras vid markanvisningar

5. Differentierade hyror och friare hyressättning

Hyresregleringen leder till att hyresgäster med högre genomsnittsinkomster får sina hyror subventionerade i attraktiva områden, medan de i områden med lägre genomsnittsinkomster ofta får betala en högre hyra än om marknadshyror hade varit rådande. Denna snedfördelning måste upphöra.

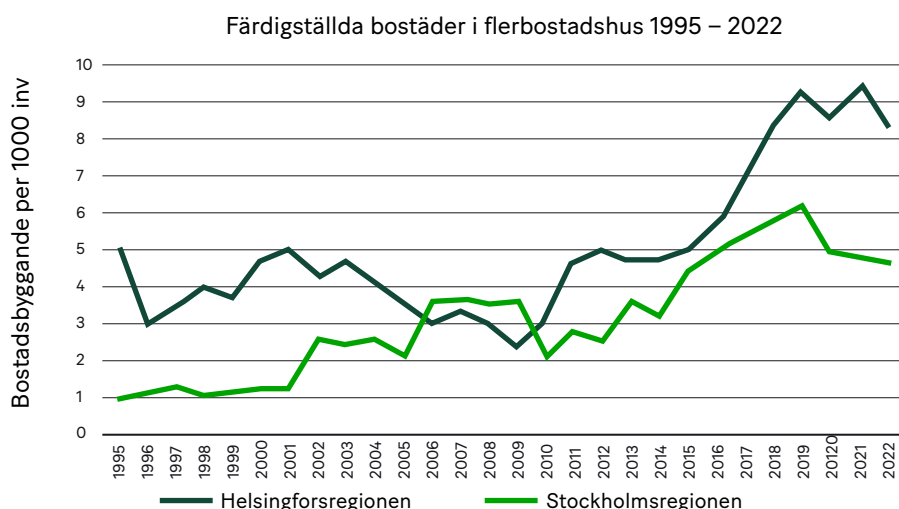
Vid nyproduktion vill Centerpartiet att privata hyresvärdar ska tillåtas tillämpa fri hyressättning – villkorat att en viss andel av bostäderna öronmärks för socialt hållbara bostäder som fördelas efter behov genom Bostadsförmedlingen. Resterande bostäder får hyresvärderna distribuera med fri hyressättning på valfritt sätt. Detta system kan på sikt även utökas till att omfatta det befintliga beståndet, om hyresvärderna genom naturligt hyresgästupbyte ställer fler lägenheter till förfogande för behovstilldelning med reglerad hyra.

Den rådande krisen i byggbranschen har lett till en tvärnit i bostadsbyggandet. Höga räntekostnader i kombination med hyresreglering leder till att nyproduktion inte är lönsamt. Detta är särskilt påtagligt för de mindre aktörerna – men även de kommunala bostadsbolagen upplever att kalkylerna inte går ihop. Under 2023 byggstartade varken Svenska Bostäder eller Familjebostäder en enda bostad i Stockholm.

Det sägs att en rejäl kris aldrig ska slarvas bort – den kan fungera som hävstång för förändring och nödvändiga reformer. Låt den rådande byggkrisen bli en katalysator för att äntligen ta tag i det odugliga hyressättningsystemet.

Centerpartiet vill därför:

- tillåta fri hyressättning vid nyproduktion med kvot för socialt hållbara bostäder
- ta tillvara på byggkrisen som en katalysator för förändring



Figur 2. Färdigställda bostäder i flerbostadshus 1995 – 2022, en jämförelse mellan Sverige och Finland. Källa: "Finlands hyresmarknad – avregleringens effekter, bakgrund och möjliggörande", november 2023/ Eurostat och Evidens

6. Förbjud byte av hyreskontrakt tilldelade efter behov

Idag byter nästan alla förstahandskontrakt i innerstaden ägare genom byteshandel, och endast en halv procent ges tillbaka till de som väntar i bostadskön. Ofta rör det sig om skenbyten eller svarthandel med hyreskontrakt. När bostäder istället tilldelas genom behovsprövning, är det med hyresgästens behov i åtanke. Om behovsbilden förändras, exempelvis om familjen växer eller krymper, ska Bostadsförmedlingen göra en ny bedömning. Om hyresgästen fortfarande har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden ska Bostadsförmedlingen erbjuda en bostad som tillgodoser förändringarna, och den gamla bostaden återgår till förmedlingen. Att byta kontrakt som inte omfattas av reglerade hyror eller tilldelats genom behovsprövning ska fortsatt vara tillåtet inom ramen för hyresvärdens regler.

Centerpartiet vill därför:

- att byten av hyreskontrakt för socialt hållbara bostäder som fördelats efter behov förbjuds
- att bostäder som tilldelats genom behovsprövning återgår till Bostadsförmedlingen vid utflyttning
- att byten av övriga hyreskontrakt ska vara tillåtet

7. Krav på socialt hållbara bostäder vid markanvisning

Som en del av stadsplaneringen ska villkorade markanvisningar användas som medel för att främja tillgången på bostäder för grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Vid nybyggnadsprojekt i såväl centrala staden som i ytterstaden ska krav ställas på att en viss andel av bostäderna ska ha lägre hyra, för att främja en blandning i bostadsbeståndet och en inkluderande stadsutveckling.

Enligt Boverkets bedömning krävs för detta ingen lagändring, utan markanvisningar kan ske som vanligt – genom direktanvisning eller genom jämförelseförfarande. Stockholm kan initiera pilotprojekt i utvalda stadsdelar, testa dess praktiska gångbarhet i mindre skala innan den fullt ut implementeras, och justera modellen därefter – exempelvis vilken andel bostäder som bör öronmärkas för ändamålet. Statligt stöd till byggaktörer stärker incitamenten ytterligare att bygga socialt hållbara bostäder även i områden med högre markpriser.

Centerpartiet vill därför:

- att krav på social hållbarhet ställs vid markanvisningar



8. Behovet av statligt stöd och nationella reformer

Det tidigare investeringsstödet var varken kostnadseffektivt eller träffsäkert i målet att underlätta för de mest behövande hushållen – och motverkade inte heller en eskalerande bostadssegregation. När stödet granskades visade sig att det inte fanns några systematiska skillnader i inkomst mellan hushåll som flyttade in i bostäder som beviljats stöd, jämfört med de som byggts utan.

För att få kalkylerna att gå ihop för byggaktörer och investerare i framtiden, föreslår vi fri hyressättning i bostäder som byggs ämnade för den ordinarie marknaden – samtidigt som stöd införs för socialt hållbara bostäder, i likhet med vad som föreslås i Boverkets rapport *Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd*. Modellen syftar till att öka utbudet av ekonomiskt överkomliga bostäder, genom samverkan mellan stat, kommuner och byggaktörer. Kommunerna får ett verktyg för villkorad markanvisning, medan byggaktörer får incitament att integrera bostäder med lägre hyra i marknadsdrivna projekt. Staten bidrar med ekonomisk kompensation för bortfallet i hysesintäkter. Det nya stödet blir mer kostnadseffektivt och riktas huvudsakligen mot de lägenheter som är direkt ämnade att hjälpa de hushåll i störst behov av stöd. Genom att kräva dels en öronmärkning av bostäder i nya projekt för fördelning efter behov, och dels integrera dem i marknadsdrivna projekt, främjar detta statliga stöd en större blandning i svenska städer. Utbudet av prisvärda bostäder ökar, precisionen i fördelningen av bostäder förbättras, och segregationen i hela landet bekämpas.

Bostadsbristen åtgärdas inte enbart genom nyproduktion – vi måste även utnyttja det befintliga beståndet mer effektivt och rättvist. Många låter hellre sin bostad stå outnyttjad än genomgå det regelkrångel som en uthyrning för med sig. Vi välkomnar att regeringen tillsatt en utredning om att underlätta privatuthyrning av bostäder.

Sveriges höga flyttskatter är ett problem. Det behövs en översyn av skatterna på bostadsområdet för att öka rörligheten. Överdetaljerade detaljplaner är ett gissel för bostadsutvecklare – tyvärr går utvecklingen åt fel håll när länsstyrelsen allt oftare ingriper sent i processen med allt mer specificerade krav, som exempelvis bullerlösningar. De långa ledderna och omfattande överklagandeprocesser bidrar till betydande samhällskostnader genom förseningar och kostnadsökningar. När nästan varannan bostad överklagas och domstolarnas handläggningstider förlängs, påverkas bostadsproduktionen negativt – vilket leder till färre och dyrare bostäder samt stänger ute många från bostadsmarknaden. Det är tydligt att nationell bostadspolitik kräver genomgripande reformer för att möta dessa utmaningar.

Centerpartiet vill därför:

- att statliga stöd används för att öka incitamenten att bygga socialt hållbara bostäder
- se nationella reformer som ökar rörligheten och effektiviserar bostadsbyggandet



Slutord

I denna rapport har vi utforskat de djupgående problem som karaktäriserar bostadsmarknaden i såväl Stockholm som resten av landet: en bestående bostadsbrist, otillräcklig och segregerad bostadsförsörjning, samt en till synes oändlig bostadskö. Det är uppenbart att dessa utmaningar inte utgör isolerade problem, utan är djupt rotade i en reglerad hyressättning, ineffektiv användning av det befintliga bostadsbeståndet, och ett fördelningssystem som inte lyckats möta staden och dess invånares skiftande behov.

Konsekvenserna av denna dysfunktionalitet är omfattande. De syns i allt från individuella livsdrömmar som förhalas eller krossas – unga vuxna som inte kan starta sina liv, familjer som lever i trångboddhet, och arbetsgivare som kämpar med rekrytering och att behålla sina talanger. I den bredare socioekonomiska aspekten, med hämmad ekonomisk tillväxt och försämrade villkor för innovation och affärsutveckling.

För att vända denna trend krävs mer än bara nyproduktion av bostäder – det krävs en grundlig omprövning av hur vi resonerar kring bostäder: från vem som ska ha tillgång till dem, till hur vi fördelar dem mer rättvist och funktionellt. Det är här Centerpartiets vision för en mer socialt hållbar stad kommer in i bilden. En vision där bostadsmarknaden inte bara ser till de redan väletablerades behov, utan aktivt verkar för att inkludera alla – både nuvarande och framtida stockholmare.

Genom att tillämpa innovativa men på många håll redan beprövade lösningar som socialt hållbara bostäder, differentierade hyror, reformerade markanvisningsprocesser, samt statligt stöd för att uppmuntra byggandet av billigare boenden, kan vi börja ta itu med de grundläggande orättvisor som plågat vår bostadsmarknad under alldeles för lång tid. Det är dags för Stockholm, och Sverige i stort, att omfamna en modigare och mer framåtblickande bostadspolitik. En politik som inte bara löser de akuta problemen, men som även lägger grunden för en mer rättvis och inkluderande stad – med möjligheter och valfrihet för kommande generationer. Centerpartiet i Stockholm är redo att leda denna förändring – med övertygelsen om att en bättre bostadsmarknad inte bara är möjlig, utan avgörande för stadens långsiktiga framgång.

Vidare läsning

[En social bostadssektor i Sverige? - Fores](#)

[Fortsatt underskott på bostadsmarknaden i storstadsregionerna - Boverket](#)

[Hur ska lägenheter fördelas? - Fores](#)

[Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd - en idéskiss \(boverket.se\)](#)

[Om avreglering i Finland - Evidensgruppen](#)

[Om investeringsstöd - Evidensgruppen](#)

[Om boendesegregation - Evidensgruppen](#)

[Friare hyressättning och likvärdig bostadsbeskattning - Finanspolitiska rådet](#)

[Mäklarsamfundets EU-rapport](#)

[Helsingfors stads bostadspolicy](#)

[SOU: Bostadsmarknaden och ekonomiska utvecklingen](#)

[Wienmodellen - Arena Idé \(arenaide.se\)](#)