



MAKT ÖVER BOSTADSFRÅGAN

2017-09-11

Av: Hållbar Stad

Bostadsbrist och stora skillnader i boendekostnad skapar klyftor och samhällsekonomiska problem som kommer att hänga med i årtionden framöver. Men allra hårdast drabbas enskilda individer som blir både utsatta och maktlösa i sina försök att skaffa sig tak över huvudet. Kanske blir så lösningen att ta saken i egna händer?

Det är mer än välkänt att bostadsbristen inte drabbar alla lika hårt. Ju mindre pengar och ju färre ködagar desto svårare är det att få tag på ett långsiktigt boende. För den som har ett boende som är antingen en bostadsrätt eller en äldre hyresrätt ser däremot situationen ut på ett helt annat sätt. Ina Blind är nationalekonom på Institutet för bostads- och urbanforskning på Uppsala Universitet. Hon menar att det finns en snedfördelning i bostadsbeståndet som är mycket problematisk.

– Den andel av inkomsten som människor lägger på sitt boende har generellt sett minskat under senare år. Många skulle mycket väl kunna betala mer för sitt boende. Problemet är att det ofta inte är just dessa personer som står utan bostad.

Inkomsterna har ökat och inflationen stävjats, det är viktiga anledningar till att den genomsnittligt låga boendekostnaden. Men den gäller bara vissa. Skillnaderna i boendeutgifter är stora mellan människor som bor i bostadsrätt, hyresrätt och villa. En [rapport](#) från Hyresgästföreningen i Västsverige som publicerades i januari visar exempelvis att personer mellan 20 och 29 år som bor i nyproducerade hyresrätter lägger 52 % av sin disponibla inkomst på hyran. För personer över 65 år är siffran hela 60 %. På samma gång är det just nyproducerade lägenheter som är lättast att få tag på. I Stockholmsområdet kan ett eller ett par års kötid räcka för att få en nyproducerad lägenhet. Det som står till buds för dem med minst pengar är alltså de dyraste lägenheterna.

”Många skulle mycket väl kunna betala mer för sitt boende. Problemet är att det ofta inte är just dessa personer som står utan bostad.”

Situationen är minst sagt frustrerande. Kanske är det dags att hämta tillbaka lösningar från historien, fast i modernare tappning? En gång i tiden byggde vi våra hus själva på marken vi själva ägde. Nu ser det ut som att något sådant skulle kunna bli verklighet igen.

Under sommaren lanserade ETC sitt icke-vinstdrivna projekt ETC Bygg. Tanken är att bygga ett klimatpositivt hyreshus med låga hyror och finansiera det helt via crowdfunding. Konceptet innebär alltså att du som investerare sätter in pengar i projektet, får en årlig ränta och på samma gång är medskapare i något du tror på. Projektet är inte först i Sverige med att finansiera ett hus på det här viset, det finns till och med företag som har specialiserat sig på crowdfunding i bostadsbyggandet. Det unika med ETC:s projekt är tanken och visionen som ligger bakom. Eftersom det är icke-vinstdrivande kommer hyrorna att kunna sänkas rejält i förhållande till andra nybyggen. Dessutom ska huset bli klimatpositivt. Ina Blind tycker att projektet känns intressant, men på samma gång finns en hel del frågetecken som troligtvis kommer att rätas ut med tiden.

– Ett tillskott på bostäder är självklart bra i det här läget. Frågan är dock hur hyresrätterna ska fördelas. Blir det via behovsprövning, kommer de endast gå till dem med lägst inkomster eller ska de som hos allmännyttan vara öppna för alla oberoende av inkomst? Det blir också spännande att se om detta kan funka i större skala. Vilket intresse det finns för att investera i den här typen av projekt?

Vanligare i utlandet

Generellt sett är det inget vare sig nytt eller konstigt med att finansiera husbyggen på lite okonventionella sätt. Många länder ligger långt före Sverige när det kommer till att släppa in föreningar och andra initiativ på marknaden. Ett sådant exempel är Tyskland, där bland annat byggemaskaper är bra mycket vanligare än i Sverige.

Precis som ordet antyder är en byggemaskap en sammanslutning av enskilda individer som tillsammans planerar, finansierar och bygger ett hus för gemensam användning. På så vis kan en grupp människor som har samma tankar och visioner förverkliga sitt drömboende. I tyska staden Tübingen står byggemaskaper för runt hälften av all nybyggnation. Engagemanget är stort och det är inte ovanligt att 3-4 föreningar köar för att få bygga på tomma tomter.



Ett nytt område, delvis bestående av byggemenskaper, byggs i tyska staden Tübingen. Foto: Dierk Schaefer

Ett annat tyskt exempel är samarbetsorganisationen Mietshäuser Syndikat som bildades 1992 i syfte att ge individen större inflytande över den egna boendesituationen. Organisationen, som idag består av 117 bostadsprojekt och 2800 boende, erbjuder stöd till grupper som tillsammans vill skapa och äga ett gemensamt boende. Det kan handla om hyresgäster som av olika anledningar vill köpa loss huset de bor i, om ockupanter som vill köpa ett rivningsobjekt eller om en grupp vänner som hittat ett tomt hus och vill starta ett kollektiv. Oavsett anledning kan de med syndikatets hjälp starta eget bolag och börja samäga sitt boende tillsammans med grannarna.

Ett mer demokratiskt bostadsbyggande?

Mietshäuser Syndikat bildades som ett alternativ till en bostadsmarknad de ansåg vara driven av vinstintresse och präglad av allt för höga hyror. Att bygga ett hus via crowdfunding behöver däremot inte nödvändigtvis vara ett resultat av en icke-fungerande bostadsmarknad. Däremot kan det handla om en önskan att göra sig oberoende av fondförvaltningsbolag och istället investera i småskaliga projekt. Det tror i alla fall Gunnar Blomé, lektor i fastighetsvetenskap och projektchef på Helsingborgshem.

– I den här typen av projekt delar man lika på riskerna till skillnad från det traditionella fondsparandet där risken läggs på småspararna. Många av de stora fastighetsfonderna tar ut höga avgifter som inte nödvändigtvis beror på framgången i investeringen. När det går dåligt är det ju inte fondförvaltarnas egna pengar som förloras utan småspararna som står för risken att förlora sina besparingar.

Gunnar Blomé tror att crowdfunding skulle kunna leda till ett mer demokratiskt bostadsbyggande. När invånarna själva ger sig in i projekten skapas både engagemang och maktfördelning. Kanske kan det höja ribban även för större byggherrar och möjliggöra en större mångfald av aktörer som bidrar till innovation och utveckling?

”I den här typen av projekt delar man lika på riskerna till skillnad från det traditionella fondsparandet där risken läggs på småspararna.”

- Jag ser bara att det är positivt att nya aktörer och modeller går in i detta och bidrar till samhällsbygget och människors möjlighet att förverkliga sina bostadsdrömmar. Det innebär ju att pengar går till investeringar som gynnar samhället istället för att de ligger på banken. Även kommunen gynnas av att det satsas resurser. Självklart kan även ett crowdfundingprojekt bli riskfyllt för den enskilde som går in i projektet, men det är enklare att ha koll på vad pengar satsas på och hur det går för projektet som man väljer att gå in i.

Offentliga aktörer i fronten

En snabb blick tillbaka på den svenska bostadshistorien avslöjar en berg- och dalbana i bostadsbyggande. Gunnar Blomé menar att en hållbar bostadsmarknad måste vara stabil över tid och det är politikens uppgift att skapa förutsättningar för en jämnare byggtakt. Allt för många toppar och dalar ger negativa konjunktursvängningar. Dessutom, menar han, måste det som byggs motsvara det som behövs. Just nu, till exempel, råder det brist på småhus. Ändå byggs väldigt lite småhus. Det kan få konsekvensen att etablerade hushåll flyttar ut i kranskommuner, att priserna på småhus skenar och att bilberoendet ökar därefter. Vi låser fast oss i strukturer som vi kommer att behöva leva med under lång tid, säger han och efterlyser ett ökat ansvarstagande för att det som byggs blir varierat sammansatt och bättre möter olika gruppers behov.

- Offentliga aktörer måste gå i fronten och föregå med gott exempel. För att vi ska kunna åstadkomma verklig förändring och förnyelse på bostadsmarknaden så krävs det att aktörer med ekonomiska muskler visar på innovationskraft. Tänk om man kan hitta nya finansieringsmodeller och möta människor som är engagerade och vill sätta sin prägel på sitt bostadsprojekt? Varför inte möjliggöra den typen av initiativ i kommunerna och samtidigt hitta nya sätt att involvera människor i samhällsbygget? Då tror jag att det skulle kunna börja hända spännande saker.