

RAPPORT
ANALYS AV BOSTADSDEBATTEN



UPPDRAG Analys av bostadsdebatten

Titel på rapport: Analys av bostadsdebatten

Status: Slutleverans

Datum: 2018-10-16

MEDVERKANDE

Beställare: Boinstitutet

Kontaktperson: Moa Andersson

Konsult: Sofie Rådestad, Simon Imner

Uppdragsansvarig: Simon Imner

Kvalitetsgranskare: Robin Svensén

Uppdragsansvarig:

Simon Imner

Datum: 2018-10-16

Handlingen granskad av:

Robin Svensén

Datum: 2018-10-09

SAMMANFATTNING

På uppdrag av Boinstitutet har Tyréns undersökt hur de tre upplåtelseformerna *bostadsrätt*, *hyresrätt* och *äganderätt* framställs i publikationer av opinionsbildande karaktär. Studien presenterar en analys av bostadsdebatten under en period på 13 månader mellan åren 2017–2018. Med stöd i metoden diskursanalys ger denna rapport en bild av hur de tre upplåtelseformerna beskrivs och diskuteras i svenska traditionella tryckta medier. Studien syftar till att skapa en inblick i hur bostadsdebatten har sett ut under lite mer än ett års tid. Genomförd analys tydliggör den rådande diskursen i bostadsdebatten utifrån kategorierna: grupper, problembeskrivningar, samhällsfrågor och lösningsförslag.

Det framgår i de analyserade opinionstexterna att det finns mycket som både förenar och skiljer upplåtelseformerna åt. Bostadsrätten och äganderätten framställs i hög grad vara en privatekonomisk investering. Utifrån detta perspektiv lyfts möjligheten att äga sin bostad som en naturlig del av bostadsmarknaden. Politiska åtgärder som inkräktar på förutsättningarna att äga ifrågasätts.

Gemensamt för majoriteten av opinionstexterna är att de på ett eller annat sätt positionerar sig gentemot hyresrätten som upplåtelseform. Hyresrätten, till skillnad från både bostadsrätten och äganderätten, betraktas i hög grad som ett politiskt verktyg i första hand och en upplåtelseform i andra hand. Den förväntas kunna lösa utmaningar kopplade till samhällsfrågor så som segregation, etablering av nyanlända och företags möjlighet att rekrytera. I kontrast lyfts uppfattningar om en rad strukturella problem som motverkar hyresrättens möjlighet att just fungera som ett politiskt verktyg.

Inom det bostadspolitiska samtalet knyter många diskussions- och debattämnen på ett eller annat sätt an till upplåtelseformerna. Med anledning av studiens analysresultat framgår det att faktorer som diskuteras i bostadsdebatten beror på den politiska diskursen som råder i samhället. En bidragande anledning till den politiska närvaron i debatten är sannolikt valen i kommun, landsting och riksdag som genomfördes i september 2018.

Tidsperioden som studien undersöker kan ses som en inblick i hur vi i framtiden kan komma att se på det bostadspolitiska narrativet, då det visar vilka grupper som står i fokus, vilka problembeskrivningar som diskuteras, vilka lösningsförslag som förekommer samt hur de knyter an till aktuella samhällsfrågor. Ett perspektiv som i en historisk kontext lätt kan glömmas bort är här inte vad som sades utan snarare vilka som hördes. Följande frågor besvaras i analysen:

- Hur har upplåtelseformerna bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt framställts i svenska traditionella tryckta mediers opinionstexter?
- Hur är tonen i svenska traditionella tryckta mediers opinionstexter för respektive upplåtelseform?
- Vilka aktörer äger utrymmet i bostadsdebatten?
- Vilka perspektiv har förts fram i den verklighet som opinionstexterna skapar och återskapar via de sätt opinionsbildande skribenter använder språket för att övertyga?

Studien har tagits fram av Tyréns på uppdrag av Boinstitutet. Studien är författad av Sofie Rådestad, utredare inom social hållbarhet, och Simon Imner, analytiker inom bostadsmarknad. Studiens beställare är Moa Andersson, verksamhetsledare på Boinstitutet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	5
1.1	SYFTE.....	6
1.2	METOD	6
2	TYRÉNS STUDIE	11
2.1	EMPIRI: ARTIKELINNEHÅLL.....	11
2.2	EMPIRI: UTGIVARE OCH AVSÄNDARE.....	16
2.3	ANALYSRESULTAT	25
2.4	DISKUSSION.....	30
3	AVSLUTANDE REFLEKTIONER.....	34
4	BILAGOR	35

1 BAKGRUND

Ett antal faktorer påverkar möjligheten att bygga, hyra, sälja, köpa och leva i en bostad. I Sverige har utvecklingen av bostadsbeståndet haft en central roll historiskt, både som följd av olika ideologiska och principiella politiska strömningar och som följd av skiftningar i de förutsättningar som omvärlden ger. Förändringar i de faktorer som påverkar möjligheten att efterfråga en bostad är svåra att förutse. Förändringarna sker i ett komplext system som påverkas av många faktorer på både samhällsnivå och individnivå. Vissa faktorer går att mäta och följa över tid, medan andra inte är mätbara. Däremot är dessa förändringar, innan, under samt efter de inträffat, kopplade till ett samtal, en *diskurs*. Diskursbegreppet kan definieras som ett bestämt sätt att tala om och förstå världen (eller ett utsnitt av världen). En diskurs kan i dagligt tal beskrivas som en talad kommunikation eller en formell diskussion och debatt.

För att få en inblick i de förutsättningar som skapar möjligheter för människor att efterfråga en bostad är det intressant att titta närmare på de upplåtelseformer som existerar på den svenska bostadsmarknaden. En *upplåtelseform* definieras här som det sätt som någon förfogar över sin lägenhet. En upplåtelseform ska inte förväxlas med en *boendeform*, som är ett mindre precist begrepp som vanligtvis avser vilken typ av bostad det handlar om, till exempel ett flerbostadshus.

Ett grundantagande i denna studie är att det pågår en diskurs om upplåtelseformernas roll i samhället. Det är ett politiskt samtal på flera nivåer som tar upp frågor avseende förutsättningar för att få bo i en bostad, vem som ska betala för bostäderna, om, och i så fall hur, upplåtelseformer ska kunna användas som en del av välfärdssystemet och motverka segregation, samt upplåtelseformernas relation till varandra, med mera.

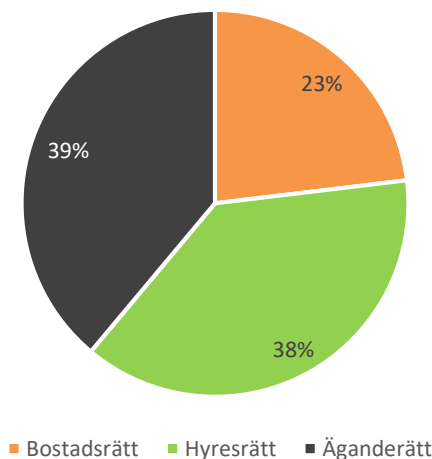
Sättet vi människor konsumerar nyheter på idag skapar ett ökat behov av att tydligare kunna skilja nyheter från opinionstexter. Många år av inarbetad tydlighet kring vad som är en ledartext, en debattartikel eller insändare, en nyhetsartikel eller en analys, vänds upp och ned när samma typ av innehåll nu sprids digitalt. Diskursen förs genom opinionsbildning i frågor som dessa, med syfte att påverka diskursen inom en viss riktning. Det kan handla om olika aktiviteter som har målet att påverka uppfattningar, ställningstaganden och ageranden hos olika aktörer, så som politiker, enskilda individer, organisationer och företag i syfte att förändra samhällsdebatten. Dessa aktörer kan vara alltifrån politiker, intresseorganisationer, branschaktörer och enskilda sakkunniga inom ämnesområdet.

Det finns opinionsbildande skribenter, som genom en särskild plats på tidningars utgivningar, uttrycker redaktionens åsikter i olika politiska frågor. I regel avgör tidningarnas ägare vilken allmänpolitisk eller ideologisk inriktning som ska uttryckas, vilket vanligtvis sker i form av ledarsidor, analyser, krönikor och dylikt. I denna studie undersöks publikationer av opinionsbildande karaktär, hädanefter kallat *opinionstexter*, i tryckt media från 31 utgivare. Med opinionstexter avses i denna studie redaktionellt material såsom krönikor, analyser och ledare samt debattartiklar som skrivs i avseende att på något vis påverka läsarens åsikter i en aktuell fråga.

Cirkeldiagrammet på följande sida (Figur 1) visar andelen lägenheter (både småhus och flerbostadshus) i Sverige för 2017. Diagrammet är uppdelat på upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Upplåtelseformernas andel 2017 (%) enligt uppgifter hämtade från lägenhetsregistret, Statistiska Centralbyrån (SCB). Av totalt 4 859 252 lägenheter i Sverige vid utgången av år 2017 var 1 845 734 (38 %) av dessa hyresrätter, 1 121 960 (23 %) bostadsrätter och 1 889 895 (39 %) äganderätter.¹

¹ Statistiska Centralbyrån (2018). Enligt lägenhetsregistret saknades uppgifter om 1 663 lägenheter.

Upplåtelseformernas andel 2017 (%)



Figur 1. Upplåtelseformernas andel av det befintliga beståndet (2017). Källa: SCB.

1.1 SYFTE

På uppdrag av Boinstitutet har Tyréns undersökt hur de tre upplåtelseformerna *bostadsrätt*, *hyresrätt* och *äganderätt* framställs i publikationer av opinionsbildande karaktär (totalt 31 tidningar, 291 artiklar). Studien presenterar en analys av bostadsdebatten under en period på 13 månader mellan åren 2017–2018 (1 augusti 2017 – 31 augusti 2018). Med stöd i metoden diskursanalys är syftet med studien att analysera bostadsdebatten, med fokus på opinionsbildande publikationer, för att ge en bild av hur de tre upplåtelseformerna beskrivs och diskuteras i svenska traditionella tryckta medier.

Studien syftar till att skapa en inblick i hur bostadsdebatten har sett ut under lite mer än ett års tid. De centrala frågeställningarna i studien är följande:

- Hur har upplåtelseformerna bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt framställts i svenska traditionella tryckta mediers opinionstexter?
- Hur är tonen i svenska traditionella tryckta mediers opinionstexter för respektive upplåtelseform?
- Vilka aktörer äger utrymmet i bostadsdebatten?
- Vilka perspektiv har förts fram i den verklighet som opinionstexterna skapar och återskapar via de sätt opinionsbildande skribenter använder språket för att övertyga?

1.2 METOD

Inom ramen för uppdraget har publikationer av opinionsbildande karaktär, *opinionstexter*², analyserats. Studiens valda tidsperiod stäcker sig från den 1 augusti 2017 till och med den 31 augusti 2018. Tyréns har, med stöd i metoden diskursanalys, analyserat opinionstexter publicerade i svenska traditionella tryckta medier under avgränsad tidsperiod.

DISKURSANALYS

Diskursanalys är en metod för att kritiskt läsa texter. Metoden har använts i denna studie. Det som kännetecknar analysen är att text behandlas som data. Diskursstudier fokuserar på analys

² Hädanefter används samlingsbegreppet *opinionstexter*.

av konversationer, debatt, kommunikation samt användandet av tal och text. Centralt för diskursanalys är att undersöka relationer mellan språk samt de enheter och strukturer som upprätthåller förståelsen av samtiden eller ett specifikt ämnesområde.

Diskursanalysens syfte är att identifiera fenomen och diskurser samt kartlägga mönster i samhällsdebatten. Denna studie fokuserar specifikt på bostadsdebatten samt hur upplåtelseformerna *bostadsrätt*, *hyresrätt* och *äganderätt* framställs i ett specifikt urval opinionstexter.

AVGRÄNSNINGAR

Med fokus på morgon- och dagstidningar i svenska traditionella tryckta medier bedömdes 31 tidningar vara av intresse för studien. Samtliga tidningar har en nationell- och/eller regional spännvidd samt utkommer i regel fler än tre gånger per vecka. Följande tidningar ingår i studien:

Aftonbladet	Helsingborgs Dagblad
Arbetsbladet	Jönköpings-Posten
Barometern	Kvällsposten
Blekinge Läns Tidning	Landskrona Posten
Bohusläningen	Nerikes Allehanda
Borås Tidning	Nordvästra Skånes Tidningar
Dagens industri	Oskarshamns-Tidningen
Dagens Nyheter	Smålandsposten
DagensETC	Svenska Dagbladet
Dala-Demokraten	Sydsvenskan
Expressen	Upsala Nya Tidning
Gefle Dagblad	Vestmanlands Läns Tidning
Gotlands Tidningar	Västerbottens-Kuriren
GT (Göteborgs Tidningar)	Östersunds-Posten
Göteborgs-Posten	Östgöta Correspondenten
Hallands Nyheter	

Uppdragets ambition var att, om möjligt, analysera 300 opinionstexter av relevans för studien, cirka 100 artiklar i olika tidningar per upplåtelseform, fördelat på cirka åtta till nio artiklar per upplåtelseform och månad. Vid en studie av denna karaktär är avgränsningen av stor vikt, både för att ta fram ett trovärdigt underlagsmaterial men även av resursmässiga skäl i form av tid och ekonomi. Efter noga avvägning bestämdes avgränsningen till att omfatta omkring 100 slumpmässigt valda artiklar per upplåtelseform, vilket blev totalt omkring 300 analyserade artiklar. Eftersom kommun-, landstings- och riksdagsvalen ägde rum den 9 september 2018, och diskursen eventuellt skulle kunna förändras under de sista analysmånaderna, utökades analysperioden till och med den 31 augusti 2018.

Urvalet av de publikationer som har studerats har utgått från dags- och morgontidningar med utgivning av minst tre nummer per vecka. Av ekonomiska och tidsmässiga skäl har inte samtliga dags- och morgontidningar kunnat studeras, men Tyréns har strävat efter en geografisk spridning samt fördelning mellan rikstäckande och regionala tidningar.

Avseende val av tidningar har branschspecifika tidningar och magasin, exempelvis Dagens Samhälle, Hem & Hyra, Fastighetstidningen, Byggindustrin och dylika inte omfattats av diskursanalysen. Detta med anledning av att vad som kan få mycket uppmärksamhet inom branschen inte per definition kan sägas vara av allmänt intresse inom ramen för detta uppdrag. Däremot kan branschspecifik opinionsbildning, som har uppmärksamats i morgon- och dagstidningar, komma att synas i urvalet. Tidningarna Metro Riks, Fria Tidningen och Världen idag har inte ingått i urvalet. Dessa tidningar ingår inte med anledning av de inte uppdateras

kontinuerligt i den digitala arkivdatabasen. I det digitala nyhetsarkivet som använts för studien, och vilket beskrivs nedan, har vissa publikationer från DagensETC etiketterats som ETC Göteborg, då de kan ha haft ett lokalt fokus men även ingått i publikationen DagensETC, och därmed följt med i det analyserade urvalet. Vissa av dessa publikationer har därmed ingått under utgivaren DagensETC.

Studien avser inte analysera följande typer av artiklar, vilka har sållats bort under urvalsprocessens gång:

- För studien ej relevanta artiklar. Exempelvis historiska berättelser, bok-/koncert-/film- och teaterrecensioner eller artiklar med fokus på annan kontext än bostadsdebatten.
- Insändare från privatpersoner.
- Repliker och slutrepliker. Detta med anledning av att studien analyserar originalartiklar.
- Flertalet artiklar med samma innehåll och författare har publicerats i flertalet tidningar samt olika datum. Därav förekommer det dubletter av artiklar där titel har ändrats något. Senast skriven artikel har då inkluderats i studien.
- De artiklar som Tyréns konsulter ej har fått tillträde till på grund av prenumerationskrav.
- Specifikt för boendeformen äganderätt valdes artiklar om skogsindustri bort. Även artiklar om det engelska fotbollslaget Aston Villa har valts bort.

För insamling av data använde Tyréns ett digitalt nyhetsarkiv och arkivdatabas. Sökningar genomfördes med följande nyckelord för samtliga 13 månader; bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt. I syfte att precisera nyckelordet *äganderätt* kompletterades/inkluderades även sökorden *småhus* och *villa*. Det övergripande syftet med nyckelorden var att samla relevant data för respektive upplåtelseform. Listorna över de analyserade artiklarna går att finna i form av tre matriser för respektive upplåtelseform (se Bilaga 1). Urvalsprocessen har genomförts i fem steg. Listorna är per upplåtelseform och sorterade efter datum.

DATAINSAMLING

Steg ett i urvalsprocessen bestod i att för samtliga 13 månader söka brett på samtliga nyckelord. Datainsamlingen resulterade i ett första urvalsresultat på 9 892 artiklar för samtliga nyckelord och månader. Insamlade data lästes överskådligt igenom i syfte att sålla bort irrelevanta artiklar.

Steg två i urvalsprocessen resulterade i att insamlade data i ett andra urvalsresultat på 831 artiklar som kan uppfattas vara opinionstexter. Insamlade data lästes igenom på nytt, än mer noggrant, i syfte att sålla bort ytterligare irrelevanta artiklar.

Steg tre i urvalsprocessen resulterade i ett tredje urvalsresultat på 402 artiklar. Då uppdragets ambition var att analysera cirka åtta till nio artiklar (per upplåtelseform och månad) var urvalet fortfarande för omfattande.

Steg fyra i urvalsprocessen bestod i att avgränsa antalet artiklar ytterligare. För de månader där respektive upplåtelseform representerades av ett stort (fler än åtta artiklar) urval genomfördes slumpmässigt obundet urval i programmet Microsoft Excel. Samtliga artiklar för aktuell månad listades i Excel, med senast utgivna artikel högst upp i listan där de placerades i slumpmässig ordning utifrån Excel-funktionen "=**RAND**". Detta genomfördes inte för de månader där respektive upplåtelseform representerades av ett litet urval (åtta eller färre än åtta artiklar). Denna del av urvalsprocessen karaktäriseras av minst subjektivitet då avgränsning av artiklar, med hjälp av slumpmässigt obundet urval, sker utan inblandning av utsällning genom läsning. Med hjälp av Excel-listorna för respektive upplåtelseform valdes cirka åtta till nio artiklar ut. Urvalsprocessens fjärde steg resulterade i ett fjärde urvalsresultat på 291 artiklar. Då insamlade data, av okänd anledning, visade sig bestå av tidningar som inte passar studiens avgränsningar samt insändare från privatpersoner adderades ett femte steg i urvalsprocessen.

Steg fem i urvalsprocessen bestod i att rätta till urvalsfelet samt ta bort de tidningar som av okänd anledning kommit med i insamlade data. Excel-listorna från steg fyra användes i syfte att, för respektive upplåtelseform, rensa bort de artiklar som inte passade studiens avgränsningar. Med dessa artiklars bortfall valdes nya artiklar ut från Excel-listorna på samma sätt som i urvalsprocessens steg fyra. Syftet var att följa strukturen för det redan genomförda slumpmässiga urvalet. För ett antal månader innebar detta urvalsfel att urvalsresultatet minskade drastiskt. Flertalet månader fick av denna anledning kompletteras med något fler artiklar (se punktlista nedan). Det femte och sista steget i urvalsprocessen resulterade i ett, för studien, slutgiltigt urvalsresultat på 291 artiklar (samma antal artiklar som urval fyra), med följande fördelning för respektive upplåtelseform:

- Bostadsrätt 100 artiklar (3–12 artiklar/månad)
- Hyresrätt 100 artiklar (3–11 artiklar/månad)
- Äganderätt 91 artiklar (4–11 artiklar/månad)

Samtliga artiklar lästes igenom i syfte att identifiera, för artikeln specifika, ordval och argument. Kortfattade beskrivningar av respektive artiklar skrevs ned och utgör grundmaterialet för analysen. Baserat på dessa sammanfattningar skapades 13 kategorier i enlighet med studiens 13 månader. Respektive månad beskriver rådande diskurs i bostadsdebatten för samtliga tre upplåtelseformer. Antalet artiklar per månad per upplåtelseform framgår i form av tre matriser (se Bilaga 1).

Med anledning av att flertalet artiklar med fokus på äganderätt inte ansågs vara av intresse för studien blev det totala antalet artiklar för upplåtelseformen äganderätt, efter genomförd urvalsprocess, 91 stycken. Då ett antal månader inte erbjöd ett stort urval av relevanta artiklar för upplåtelseformerna bostadsrätt respektive hyresrätt består vissa månader av färre artiklar samt vissa månader av fler (se Bilaga 1). Fördelningen av artiklar över samtliga månader har jämnats ut i den mån det har varit möjligt.

DATAANALYS OCH GENOMFÖRANDE

I avsnitt 2.1 kategoriseras samtliga artiklars innehåll. Detta enligt kategorierna: Grupper i fokus, Problem, Samhällsfrågor och Lösningförslag. Syftet är att tematisera det omfattande insamlade materialet för att identifiera mönster och tydliggöra den rådande diskursen. I kategorin grupper presenteras de, i text, mest frekvent nämnda grupperna för respektive upplåtelseform. I kategorin problem presenteras de, i text, mest frekventa problemformuleringar för respektive upplåtelseform. I kategorin samhällsfrågor presenteras de, i text, tydligast angränsande samhällsfrågorna för respektive upplåtelseform. I kategorin lösningförslag presenteras de, i text, samtliga presenterade lösningförslag för respektive upplåtelseform. Denna kategorisering av data utgör grunden för analysen.

Avsnitt 2.2 har utgått från olika typer av kategoriseringar för att tydligare utröna vilka typer av avsändare som hörs i diskursen. Kategorierna skapades efter att det tredje urvalet var utfört, för och var del av den kvantitativa analysdelen som undersökte vilka som når ut och vilken typ av roll avsändaren har. De kategoriseringar som användes för att utröna avsändarens roll var: byggaktör, sakkunnig (enskilda opinionsbildare som skriver i egenskap av yrkesroll), kreditinstitut, intresseorganisation, politiker. Inom den opinionsbildande journalistiken samlades signerade och osignerade opinionstexter, vilka kategoriserades som ledare, analys och krönika. Vissa utgivare hade opinionstexter som de själva kategoriserade som "kommentar" och som ofta hamnade under tidningens ekonomi- eller kulturdela. Dessa "kommentarer" kategoriserades som "analys". I studiens empiriska avsnitt lyfts de tio mest framträdande och förekommande avsändarna fram. Med anledning av nödvändiga beslut avseende studiens omfattning analyseras fem av dessa mer djupgående i analysen.

METODDISKUSSION

Denna studie fokuserar på den rådande diskursen om fenomenet bostadsdebatten under en tretton månader lång period. Att jämföra diskursens utveckling över tid, månad för månad, baserat på samma antal artiklar (291 stycken), anses inte vara av stort intresse. Det som är av intresse för framtida studier av liknande karaktär är att titta på förändring över tid utifrån ett jämförande perspektiv baserat på år, inte månader. På så sätt kan diskursens förändring tydliggöras på ett mer tydligt sätt.

Slumpmässigt obundet urval genomfördes i syfte att minska risken för ett subjektivt styrt val av artiklar. Med hjälp av vald metod har samtliga artiklar i studiens slutgiltiga urval valts ut slumpmässigt. En önskad effekt av denna metod är att samma artikel kan förekomma flertalet gånger en månad. Med anledning av hur studiens valda sökord ofta diskuteras i liknade kontexter och sammanhang nämns dessa ibland i samma artikel. Av denna anledning representeras, i några fall, flertalet upplåtelseformer i samma artikel. Artiklar med samma eller liknande innehåll förekommer av denna anledning flertalet gånger per månad i de fall där en artikel nämner flertalet upplåtelseformer/sökord. I analysen har dock en slutgiltig kategorisering genomförts där problem, samhällsfrågor samt lösningsförslag har sorterats efter upplåtelseform. Flertalet problem, samhällsfrågor och lösningsförslag är starkt förknippade med olika typer av upplåtelseformer och har därmed, enkelt, kunnat kategoriseras enligt upplåtelseform. Av denna anledning anses inte representation av flertalet upplåtelseformer i en och samma artikel utgöra ett problem.

2 TYRÉNS STUDIE

I detta kapitel presenteras det empiriska material som ligger till grund för analysen. Följande material är i fokus; utgivare och avsändare samt kategoriserat artikelinnehåll. Kapitlet avslutas med analysresultat, diskussion samt avslutande reflektioner.

2.1 EMPIRI: ARTIKELINNEHÅLL

GRUPPER I FOKUS

Bostads- och hyresmarknaden beskrivs som utestängande och svårtillgänglig för flertalet grupper i samhället, vilka, utifrån ett ekonomiskt och socialt perspektiv, beskrivs som "förlorare". Svensk arbetsmarknad, som nämns i samtalet om upplåtelseformen hyresrätt, anses även vara en förlorare i denna kontext. I kontexten av upplåtelseformerna bostadsrätt beskrivs tillväxten hämmas, och konkurrenskraften försvåras, då människors boendesituation inte löser sig. Problematiken för grupper i fokus omfattar:

- Ofrivilligt hemmaboende (så kallade ofrivilliga "mambos"³, utan föräldrar med förmåga att bidra med kapital, låg inkomst eller med barn, exempelvis generationen "millenials" födda under perioden 1982–1994)
- Amorteringskrav och handpenning
- Hyra i nyproducerade hyresrätter (har inte råd)
- Kvinnor (pensionärer, ensamstående mellan 18–29 år eller kvinnor som riskerar att bli hemlösa på flykt undan från mäns våld eller ekonomiskt våld)
- Lång kötid
- Låg inkomst (exempelvis i början av yrkeslivet, jobbsökande eller arbetslös, nyutexaminerade studenter)
- Ensamstående och ensamhushåll (utan barn, ensamstående föräldrar, ensamboende över 65 år)
- Kontantinsats och köpkraft (resurssvaga, kapitalsvaga, icke-köpstarka individer, individer utan betalningsförmåga, ingen kontantinsats, låg inkomst, exempelvis förstagångsköpare)
- Migration (flyktingar, nyanlända, invandrare, nyanlända invandrare, nya svenskar, exempelvis med låg inkomst eller ingen köpkraft, har varken rötter eller kredithistoria i Sverige)
- Ockerhyror (exempelvis studenter)
- Unga, kvinnor eller ensamstående med barn
- Äldre och seniorer (boende i villa eller radhus, ökat omsorgs- och stödbehov), pensionärer och förtidspensionärer
- Individer med "vanliga LO-yrken" eller vanliga löntagare
- Individer med försörjningsstöd
- Individer som saknar förmögenhet, arbete och utbildning
- Familjer (nybildade familjer, familjer med barn, arbetarfamiljer med barn, familjer med lägre inkomster, familjer med "vanliga" jobb eller sparande, barnfamiljer, växande barnfamiljer)

Målgrupper i fokus för samtliga upplåtelseformer

Fokus i samtalet om *bostadsrätt* är unga, unga vuxna, studenter, ensamstående med barn, familjer, nyanlända invandrare, låginkomsttagare, ekonomiskt svaga, ungdomar, arbetssökande samt äldre. Avseende *hyresrätt* ligger fokus på ekonomiskt svaga, nyanlända, kvinnor, unga, unga vuxna, studenter, ensamstående, låginkomsttagare, äldre, arbetslösa, samt ungdomar. För

³ Att bo hemma hos båda sina föräldrar (eller hos en av dem).

äganderätt är ekonomiskt svaga, äldre, seniorer, studenter, unga samt unga vuxna i fokus. Utöver de mest frekvent nämnda grupperna för respektive upplåtelseform talas det även om följande grupper, enligt nedan:

Upplåtelseform	Övriga grupper (utöver de mest frekvent nämnda, se ovan)
Bostadsrätt	ensamstående kvinnliga pensionärer, ensamstående kvinnor 18-29 år, förstagångsköpare, arbetare, socioekonomiskt svaga, ensamhushåll, arbetskraftsinvandrare, millenials, försörjningsstöd
Hysesrätt	hbtq-personer, funktionsvarierade, bostadssökande, nyinflyttade, pensionärer, förtidspensionärer, socioekonomiskt svaga, ensamboende över 65 år, barnfamiljer, ensamhushåll, förstagångsköpare, nyskilda, saknar förmögenhet/arbete/utbildning
Äganderätt	nyanlända, pensionärer, nyskilda, ungdomar, socioekonomiskt svaga, ensamstående föräldrar, familjer

PROBLEM

I detta avsnitt återges de vanligast förekommande problematiseringarna av respektive upplåtelseform.

Gemensam problembild för samtliga upplåtelseformer

Gemensamt för samtliga upplåtelseformer är att det råder bostadsbrist samt att flertalet grupper står utanför bostadsmarknaden och att rörligheten i beståndet är begränsad av olika anledningar. Bostadsmarknaden beskrivs karaktäriseras av byggföretag, fastighetsutvecklare, byggherrar och banker. Samtliga anses söka högsta möjliga lönsamhet. En närmare indelning av problematiseringar per upplåtelseform återfinns i Bilaga 3.

Problembild i fokus för bostadsrätt

Fokus i samtalet om *bostadsrätt* är andrahandsuthyrning, rörlighet, svart marknad, bostadspriser (ökande och sjunkande), bostadsförsörjningsansvar, kontantinsats, inkomstklyftor, trösklar, bostadsrättsföreningars skuldsättning, kreditrestriktioner, subventioner av det ägda boendet, byggregler, utförsäljning av allmännyttan, hyresreglering samt fri prissättning.

Problembild i fokus för hyresrätt

Avseende *hyresrätt* ligger fokus på marknadshyror, subventionerade förstahandshyresgäster, svart marknad, långa bostadsköer, hyressättningssystemet, låginkomsttagare, hyresrätten som skattemässigt missgynnad, utförsäljning av allmännyttan, investeringsstöd för att bygga hyresrätter, undanträngningseffekter, brist på hyresrätter, höga hyror, ökad trångboddhet, tvångsflyttar, brist på billiga hyresrätter, andrahandsuthyrning, minskad valmöjlighet, segregation, byggregler, bostadsförsörjningsansvar samt bostaden som valfråga.

Problembild i fokus för äganderätt

För *äganderätt* är fokus på att kommunen köper bostadsrätter med stöd av anvisningslagen, kreditrestriktioner, strandskydd, rörlighet, hushållens skuldsättning, undermåligt konsumentskydd samt friköp av tomträtt.

SAMHÄLLSFRÅGOR

Gemensamma samhällsfrågor för samtliga upplåtelseformer

Gemensamt för samtliga upplåtelseformer är att segregation är ett samhällsproblem som behöver åtgärdas. Bostadens upplåtelseform anses påverka områden avseende sociala klyftor, segregation, utbildningsnivå, tillit, allmänt välbefinnande samt inkomst. Följande samhällsfrågor och samhällsutmaningar lyfts fram i respektive upplåtelseform. En närmare indelning av samhällsproblem per upplåtelseform återfinns i Bilaga 3.

Samhällsfrågor i fokus för bostadsrätt

Fokus i samtalet om *bostadsrätt* är att köpsvaga grupper som inte kan efterfråga ägt boende hänvisas till det dyraste och mest otillgängliga boendet (hyresrätten), att ägandemarknadens struktur kan skapa oönskade samhällsekonomiska konsekvenser, att utförsäljningar av hyresrätter utarmar blandade områden, att migrationspolitiken har påverkat kommunernas möjlighet att tillhandahålla bostäder, att rätten till ett eget hem avgörs av förmögenhet eller inkomst och att växande företag har svårigheter att rekrytera. Fokus i samtalet är även att klyftan mellan olika generationer uppges öka, att fri hyressättning bidrar till individers ofrihet samt att bostadsmarknaden påverkar mänskliga relationer i och med dess effekt på privatekonomin vid exempelvis avslutande av samboskap.

Samhällsfrågor i fokus för hyresrätt

Avseende *hyresrätt* ligger fokus på att samhällets svagaste grupper lämnas utanför den rådande politiken (ekonomiskt utanförskap, förhindrade klassresor), att andrahandsmarknaden innehåller diskriminering och trakasserier, att bristen på studentrum hindrar studenter från att välja studieort, att ideologin om offentligt ägande hindrar hushåll från att äga sina bostäder, att bostaden är en mänsklig rättighet, att bostadsmarknaden styrs av stora aktörer med egenintresse och att de som tjänar minst betalar mest för att bo. Fokus i samtalet är även att ojämlikhet och orättvisa råder, att regioners tillväxt och konkurrenskraft hämmas samt att en egen bostad är ett av de viktigaste fundamenten för att starta vuxenlivet.

Samhällsfrågor i fokus för äganderätt

För *äganderätt* är fokus på att äganderätten är en principiell fråga där staten skyddar den enskilde från att berövas sin egendom på ett orättfärdigt sätt, att ojämlikhet blir en följd av arvt kapital som påverkar klassklyftor mellan unga vuxna, att regioners tillväxt och konkurrenskraft hämmas, att växande företag har svårigheter att rekrytera, att politiker och myndigheter har skapat en byggkris med ekonomiska svallvågor samt skuldkrisens effekter.

LÖSNINGSFÖRSLAG

Gemensamma lösningsförslag för samtliga upplåtelseformer

Gemensamt för samtliga upplåtelseformer är att få lösningsförslag förenar dom. De lösningsförslag som förekommer vara gemensamma är avskaffat ränteavdrag, att ägande bör uppmuntras samt att en social bostadspolitik riktad mot missgynnade grupper bör införas. Utöver de gemensamma lösningsförslagen lyfts följande lösningsförslag fram i respektive upplåtelseform. En närmare indelning av lösningsförslag per upplåtelseform återfinns i Bilaga 3.

Lösningsförslag i fokus för bostadsrätt

Fokus i samtalet om *bostadsrätt* är:

- En social bostadspolitik efterfrågas. Hyrköp lyfts som en del av lösningen. Även ett utvecklat bostadsbidrag. Subventionerat bostadsparande, startlån och särlösningar för förstagångsköpare kan råda bot på ojämlikheten.
- En utredning om nyproduktion kan upplåtas för bostadssociala ändamål ("social housing") efterfrågas.
- Efterfrågestyrda hyror och bostadsbidrag kan möjliggöra flyttkedjor. Marknadsanpassade hyror beskrivs som en lösning på fattigdomsfällan för de som inte finner en billig hyresrätt eller kan få lån. Det anses hantera orättvisor och ojämlikheter. Den fria marknaden i bostadspolitik beskrivs skapa bättre prisbildning och möjligheten att, på ett mer hanterbart sätt, hantera orättvisor och ojämlikheter.
- Utfasningen av ränteavdrag ses också som ett alternativ till skärpta amorteringskrav. Ränteavdrag föreslås ersättas med rimliga hyror, statliga lån för byggande av hyresrätter samt införandet av ett statligt byggbolag.

- Nya skärpta regler, så som skärpt amorteringskrav, syftar till att dämpa lånehungern samt kyla bostadsmarknaden och bör behållas.
- Konsumentskyddet bör stärkas vid köp av bostadsrätt, med fokus på annonser. Införandet av ett centralt statligt bostadsrättsregister kan ske i syfte att öka köparens säkerhet och minska risken för bedrägerier.
- Sänkt skatt på reavinsten (kapitalvinst) vid bostadsförsäljning.
- Blandade upplåtelseformer uppmuntras och anses förbättra möjligheten för människor att göra bostadskarriär i det område de tycker om.
- Kooperativa hyresrätter kan komplettera de andra upplåtelseformerna.
- Samarbete mellan politiker, banker samt bostadssektorns parter, efterfrågas. Privata investerare bör medverka till det bostadssociala ansvaret.
- Kommunen bör bättre styra genom markpolitik och markanvisningar.
- Staten bör lösa bostadsbristen snarare än marknaden. Staten önskas bidra med investeringsstöd till byggbolag för byggande av fler hyresrätter.
- Småhusbyggandet bör öka för att skapa ett bredare kundanpassat utbud.
- Ägarlägenheter tas upp som en lösning. Ombildning av hyresrätter till ägarlägenheter bör ske i utanförskapsområden.
- Kollektiva boendeformer bör uppmuntras.

Lösningförslag i fokus för hyresrätt

Fokus i samtalet om *hyresrätt* är:

- Fri prissättning på hyreslägenheter och fri hyressättning i nyproduktion. Marknadshyror och ökad avtalsfrihet mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Behåll bruksvärdessystemet.
- Andrahandshyresgästernas ställning samt diskrimineringslagstiftningen önskas stärkas.
- Investeringsstöd till små hyresrätter (små lägenheter).
- Avsteg från byggregler när det kommer till att bygga mindre bostäder.
- Kvinnor som riskerar bli hemlösa på flykt undan från mäns våld eller ekonomiskt våld ska förslagsvis kunna gå före i kommunala bostadsköer.
- Statliga lånegarantier.
- Skapa rättvisa skattevillkor mellan upplåtelseformerna.
- Kriminalisera handel med hyreskontrakt samt otillåten andrahandsuthyrning.
- Förstärk allmännyttans roll.
- Satsa på kooperativa hyresrätter och hyrköp.
- Kollektiva boendeformer bör uppmuntras.
- Undvik utförsäljning av allmännyttan.
- Beskatta större arv
- Genomför marknadsmässig taxering av småhus och bostadsrätter.
- Slopa den statliga inkomstskatten.
- En social bostadspolitik efterfrågas, exempelvis hyrköp. Ett utvecklat bostadsbidrag och startlån framställs som en lösning.
- En utredning om nyproduktion kan upplåtas för bostadssociala ändamål ("social housing") efterfrågas.
- Avskaffa eller kraftig begränsa bytesrätten.
- Tvinga privata markägare att bygga hyresrätter.
- Inför ett statligt byggbolag.
- Sälj av allmännyttan för att finansiera nybyggnation av hyresrätter.
- Kommunen bör ställa högre krav på bostadsbyggare och styra mer i marknadsanvisningsprocessen.
- Bygg fler prisrimliga bostäder.
- Inför vänsterhyror.
- Kollektiva boendeformer uppmuntras.

- Stärk hyresgästernas ställning i hyreslagen.

Lösningssförslag i fokus för äganderätt

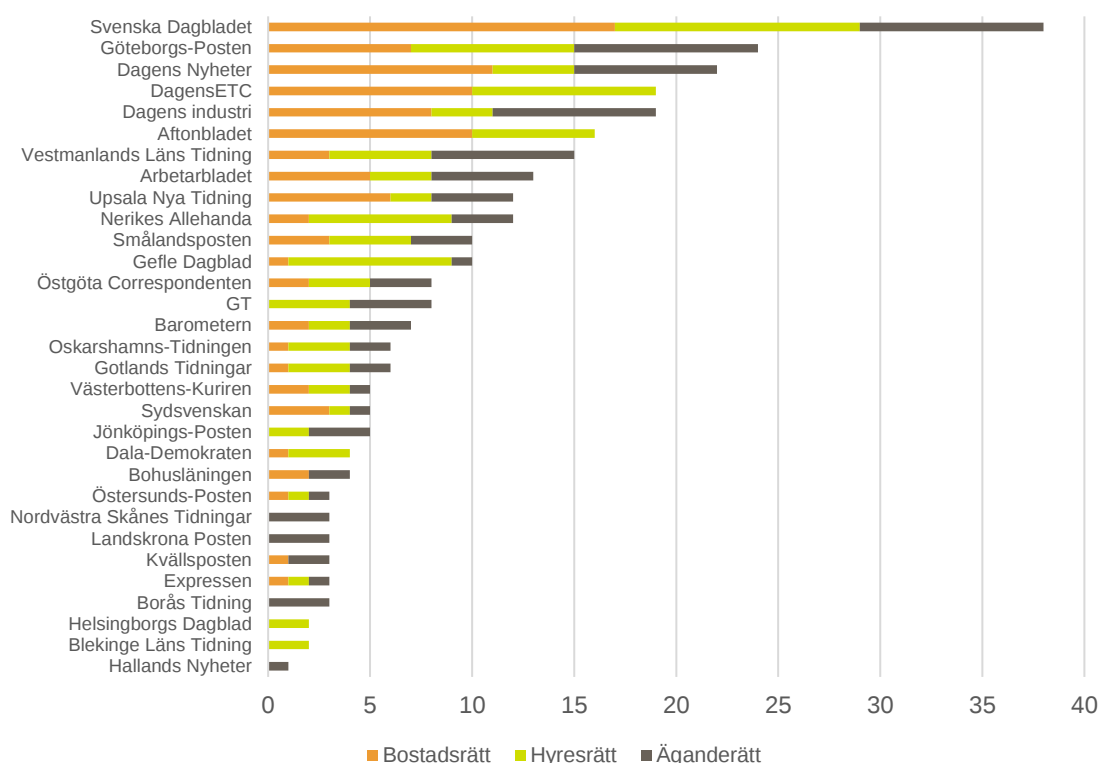
Fokus i samtalet om *äganderätt* är:

- Skapa fler trygghetsboenden.
- Ägardirektiven för de kommunala bostadsbolagen ska ha som uppdrag att vid nybyggnation pröva möjligheten att bygga äganderätter.
- Reformera strandskyddet
- Förändra regler vad gäller buller kopplat till detaljplan.
- Införandet av ett centralt bostadsrättsregister för bostadsrätter.
- Stärk konsumentskyddet genom att ange bostadsrättens totalpris vid köp.
- Inför statligt stöd för nödvändiga renoveringar för seniorers boenden, exempelvis investeringsstöd för hissinstallation.
- Tydliggör ansvaret för staten och kommunen avseende klimatanpassning.
- En social bostadspolitik efterfrågas.
- Underlätta flyttkedjor inom villor och bostadsrätter genom att bygga fler hyresrätter.
- Återinför fastighetsskatten.
- Kollektiva boendeformer bör uppmuntras.
- Skapa en ny modell för bostadsfinansiering där staten tar en del av risken.
- Låt byggaktörer göra en del av planeringsarbetet själva.
- Minska antalet överklaganden genom att öka dialogarbetet.
- Skapa ett friköpsfönster för bostadsrättsföreningar när tomträttsavgälderna höjs.
- Kreditrestriktionerna är nödvändiga för att minska hushållens skuldsättning och bör behållas.
- Påbörja ett trygghetsskapande arbete för att motverka småhusägares oro för villainbrott.
- Avskaffa reavinstskatten.
- Förkorta handläggningstiderna för bygglov på kommunerna.
- Skapa en blandning av upplåtelseformer.

UTGIVARE

Samtliga opinionstexter kategoriseras utifrån vilken utgivare som publicerar artiklar om upplåtelseformerna, vilket illustreras nedan.

Vilka utgivare skriver om vilka upplåtelseformer?



Figur 3. Antal artiklar per utgivare som innehåller något av nyckelorden bostadsrätt, hyresrätt eller äganderätt.

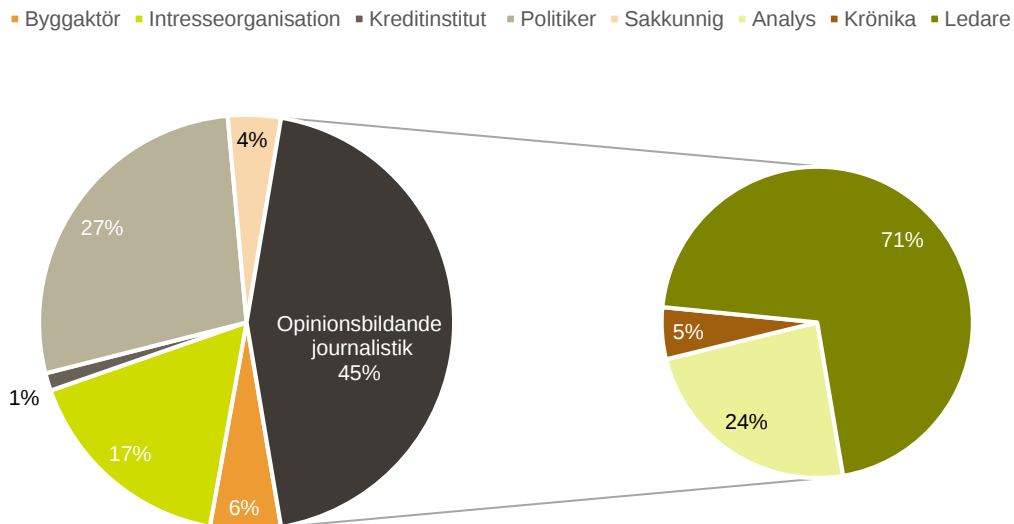
Det finns en tydlig skillnad i vilken utsträckning olika utgivare skriver om upplåtelseformerna, se Figur 3. Bland de fem utgivare som skriver mest om upplåtelseformerna sticker Svenska Dagbladet ut med 38 opinionstexter där nyckelorden nämns.

I Svenska Dagbladet dominerar artiklar om bostadsrätt (17), följt av hyresrätt (12) och äganderätt (9). Göteborgs-Posten har näst flest (24) opinionstexter publicerade med en något jämnare fördelning mellan upplåtelseformerna: bostadsrätt (7), hyresrätt (8) och äganderätt (9). Dagens Nyheter är den tredje mest (22) frekventa utgivaren: bostadsrätt (11), hyresrätt (4) och äganderätt (7). DagensETC och Dagens Industri hamnar på delad fjärdeplats med vardera 19 opinionstexter om upplåtelseformerna. I DagensETC är fördelningen bostadsrätt (10), hyresrätt (9) och äganderätt (0). I Dagens Industri är fördelningen bostadsrätt (8), hyresrätt (3) och äganderätt (8). Ytterligare ett antal utgivare sticker ut när det kommer till antalet opinionstexter och fördelningen mellan upplåtelseformerna. I Aftonbladet, med totalt 16 opinionstexter, dominerar artiklar om bostadsrätt (10), följt av hyresrätt (6), medan inga artiklar tar upp äganderätt (0). Gefle Dagblad har med sina 10 artiklar nästan uteslutande opinionstexter om hyresrätt (8). I Nerikes Allehanda (12) är det tydlig övervikt i opinionstexter om hyresrätt (7), följt av äganderätt (3) och bostadsrätt (2). Slutligen sticker Expressen (3) ut med endast en opinionstext per upplåtelseform.

AVSÄNDARE

Samtliga opinionstexter kategoriseras utifrån vilka kategorier av avsändare som publiceras om upplåtelseformerna, vilket illustreras nedan. Detta följs av en ytterligare underkategorisering som syftar till att undersöka om fördelningen avsändare skiljer sig åt mellan upplåtelseformerna.

Fördelning avsändare totalt



Figur 4. Fördelning avsändare totalt.

Av det totala antalet analyserade opinionstexter ser fördelningen av avsändare ut enligt cirkeldiagrammet till vänster i Figur 4. 27 % av artiklarna (80) är skrivna av politiska partier eller ungdomsförbund. Intresseorganisationerna står för 17 % av artiklarna (49), följt av byggaktörer med 6 % (16), sakkunniga med 4 % (12) och kreditinstitut med 1 % (4). Den opinionsbildande journalistiken är övervägande som avsändare av opinionstexter, med totalt 130 artiklar eller 45 %.

Genom att skapa en underkategori av den opinionsbildande journalistiken, vilket framgår i det högra cirkeldiagrammet i Figur 4., går det att konstatera att av de 130 artiklar som ingår inom opinionsbildande journalistik är 92 opinionstexter ledare, varav 31 är analyser och 7 är krönikor. Den opinionsbildande journalistiken är mest förekommande även när opinionstexterna delas upp per upplåtelseform, vilket framgår av figurerna 5, 6 och 7 nedan.

De 10 mest förekommande avsändarna totalt	Antal artiklar
1. Svenska Dagbladet	27
2. Vänsterpartiet	20
3. Hyresgästföreningen	19
4. Socialdemokraterna	17
5. Moderaterna	16
6. Liberalerna	14
7. Kristdemokraterna	13
8. Aftonbladet	13
9. Dagens Nyheter	11
10. Centerpartiet	11

Tabell 1. De tio mest förekommande avsändarna totalt, inklusive antal artiklar per avsändare.

Sett till det totala antalet opinionstexter i urvalet ser fördelningen över de tio mest förekommande avsändarna ut enligt Tabell 1. Om vi utgår från de olika avsändarkategorierna ser fördelningen ut enligt följande.

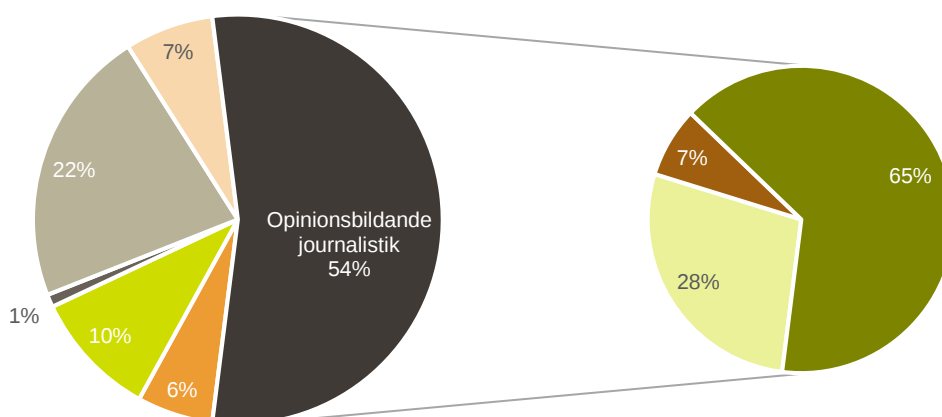
Svenska Dagbladet är den mest förekommande avsändaren totalt med 27 opinionstexter. Närmast i samma kategori (opinionsbildande journalistik) är Aftonbladet på åttonde plats med 13 opinionstexter samt Dagens Nyheter på nionde plats med 11 opinionstexter. Vänsterpartiet är den näst mest förekommande avsändaren totalt och den mest förekommande avsändaren från något av de politiska partierna med totalt 20 opinionstexter. Inom samma kategori (politiker) följs Vänsterpartiet av Socialdemokraterna (17) och Moderaterna (16). Därefter följer Liberalerna med 14 opinionstexter på sjätte plats, Kristdemokraterna med 13 opinionstexter på sjunde plats, och slutligen Centerpartiet med 11 opinionstexter på tionde plats. Inom kategorin partier är det relativt vanligt att opinionstexterna har fler än en avsändare, i form av konstellationer. Den mest förekommande konstellationen är Allianspartierna (Centerpartiet, Kristdemokraterna, Liberalerna och Moderaterna) med 4 artiklar i urvalet. Därefter följer mindre vanligt förekommande konstellationer, med omkring 1-2 artiklar per enskild konstellation. Totalt antal opinionstexter med partikonstellationer som avsändare är 12 stycken.

Hyresgästföreningen är den tredje mest förekommande avsändaren totalt och den mest förekommande intresseorganisationen bland opinionstexter, med 19 opinionstexter. Hyresgästföreningen är den enda intresseorganisationen som tar plats bland de tio mest förekommande avsändarna. Svenska Bankföreningen är den näst mest förekommande avsändaren följt av Fastighetsägarna, Mäklarsamfundet, SABO och SPF Seniorerna på delad tredjeplats.

Daniel Swedin, ledarskribent på Aftonbladet, framstår som den mest förekommande avsändaren av opinionstexter inom den opinionsbildande journalistiken, och som den åttonde mest förekommande avsändaren totalt. Ledarskribenten står för elva av Aftonbladets tretton opinionsjournalistiska ledare om upplåtelseformen, och skriver någorlunda jämt fördelat om bostadsrätter och hyresrätter med viss övervikt mot bostadsrätter.

Fördelning avsändare bostadsrätt

■ Byggtör ■ Intresse-organisation ■ Kreditinstitut ■ Politiker ■ Sakkunnig ■ Analys ■ Krönika ■ Ledare



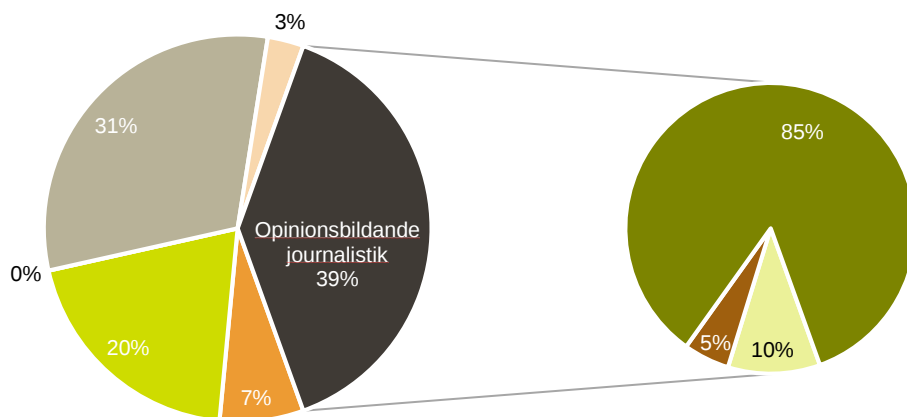
Figur 5. Fördelning avsändare som skriver om bostadsrätt.

Av de 100 analyserade opinionstexter som tar upp nyckelordet *bostadsrätt* ser fördelningen av avsändare ut enligt cirkeldiagrammet till vänster i Figur 5. Majoriteten avsändare, 53 %, är opinionsbildande journalistik (53) i form av ledare (35), krönikor (4) och analys (15), vilket framgår av cirkeldiagrammet till höger. Resterande opinionstexters avsändare är i storleksordningen politiker (22), intresseorganisationer (10), sakkunniga (7), byggtörer (6) och kreditinstitut (1).

Baserat på kategoriseringen går det att konstatera att den opinionsbildande journalistiken är mest förekommande som avsändare av opinionstexter som skriver om nyckelordet bostadsrätt, samt att majoriteten av dessa är ledare. Den näst mest förekommande avsändaren inom kategorin är politiker, följt av intresseorganisationer.

Fördelning avsändare Hyresrätt

■ Byggaktör ■ Intresseorganisation ■ Kreditinstitut ■ Politiker ■ Sakkunnig ■ Analys ■ Krönika ■ Ledare



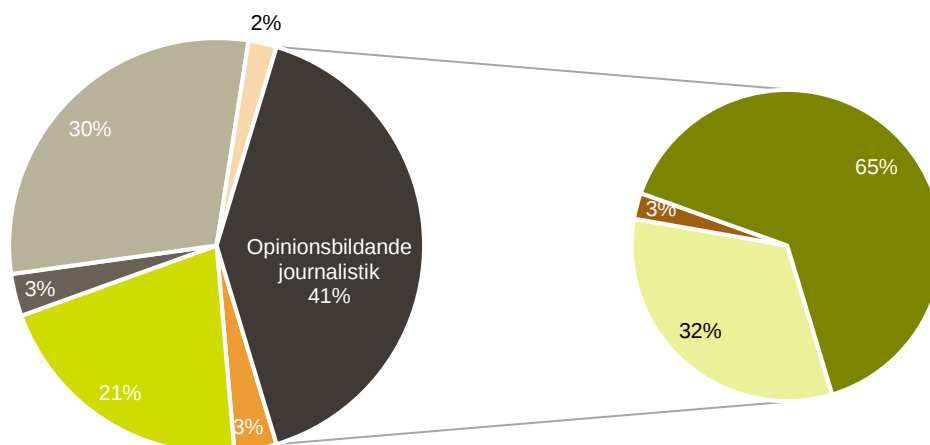
Figur 6. Fördelning avsändare som skriver om hyresrätt.

Av de 100 analyserade opinionstexter som tar upp nyckelordet *hyresrätt* ser fördelningen av avsändare ut enligt cirkeldiagrammet till vänster i Figur 6. Majoriteten avsändare, 39 %, är opinionsbildande journalistik (39) i form av ledare (33), krönikor (2) och analys (4), vilket framgår av cirkeldiagrammet till höger. Resterande opinionstexters avsändare är i storleksordningen politiker (31), intresseorganisationer (20), byggaktörer (7) och sakkunniga (3). Inga avsändare i form av kreditinstitut finns med i urvalet.

Baserat på kategoriseringen går det att konstatera att den opinionsbildande journalistiken är mest förekommande som avsändare av opinionstexter som skriver om nyckelordet hyresrätt, samt att en övervägande majoritet av dessa är ledare. Den näst mest förekommande avsändaren inom kategorin är politiker, följt av intresseorganisationer.

Fördelning avsändare Äganderätt

■ Byggaktör ■ Intresseorganisation ■ Kreditinstitut ■ Politiker ■ Sakkunnig ■ Analys ■ Krönika ■ Ledare

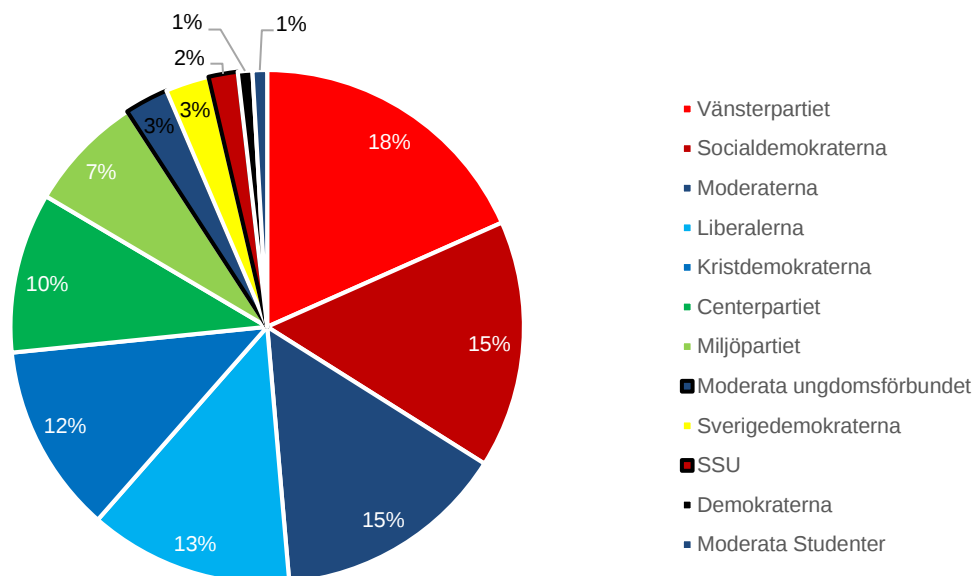


Figur 7. Fördelning avsändare som skriver om äganderätt.

Av de 91 analyserade opinionstexter som tar upp nyckelordet *äganderätt*, inklusive *småhus* och *villa*, ser fördelningen av avsändare ut enligt cirkeldiagrammet till vänster i Figur 7. Majoriteten avsändare, 41 %, är opinionsbildande journalistik (37) i form av ledare (24), krönika (1) och analys (12), vilket framgår av cirkeldiagrammet till höger. Resterande opinionstexters avsändare är i storleksordningen politiker (27), intresseorganisationer (19), kreditinstitut (3), byggaktörer (3) och sakkunniga (2).

Baserat på kategoriseringen går det att konstatera att den opinionsbildande journalistiken är mest förekommande som avsändare av opinionstexter som skriver om nyckelordet äganderätt, samt att majoriteten av dessa är ledare. Den näst mest förekommande avsändaren inom kategorin är politiker, följt av intresseorganisationer.

Fördelning avsändare totalt, inom kategori Politiker



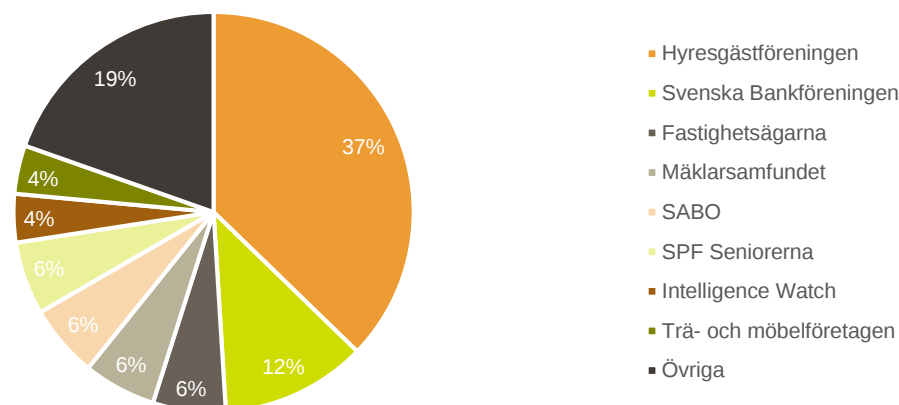
Figur 8. Fördelning avsändare inom kategorin Politiker.

Av det totala antalet analyserade opinionstexter är strax över en fjärdedel (80) av artiklarna ett eller flera politiska partier, inklusive partipolitiska ungdomsförbund, som avsändare. 12 av dessa 80 artiklar är skrivna av konstellationer om två eller flera partier. Dessa 12 artiklar delas upp för att visa vilka partier som förekommer mest frekvent. Det innebär att av de 81 artiklarna förekommer avsändarkategorin politiker 109 gånger, vilket är vad som speglas i Figur 8.

Av de analyserade opinionstexterna med politiska partier som avsändare är Vänsterpartiet (20) mest förekommande, tätt följt av Socialdemokraterna (17) och Moderaterna (16). Därefter i storleksordningen förekommer Liberalerna (14), Kristdemokraterna (13) och Centerpartiet (11). Mindre förekommande är Miljöpartiet (8), Moderata ungdomsförbundet (3), Sverigedemokraterna (3) samt Sveriges Socialdemokratiska Ungdomsförbund (SSU) (2), Demokraterna (1) och Moderata Studenter (1).

Baserat på kategoriseringen går det att konstatera att Vänsterpartiet är mest förekommande som avsändare av de opinionstexter som kategoriseras som politiker. På andraplats i antalet opinionstexter hamnar Socialdemokraterna som avsändare, följt av Moderaterna på tredje plats.

Fördelning avsändare totalt, inom kategori Intresseorganisation



Figur 9. Fördelning avsändare inom kategorin Intresseorganisationer

Av det totala antalet analyserade opinionstexter är strax över en sjättedel (49) av artiklarna skrivna av en eller flera intresseorganisationer. En (1) av dessa 49 artiklar är skrivna av en konstellation bestående av 3 intresseorganisationer som avsändare. Denna artikel delas upp för att visa vilka intresseorganisationer som förekommer mest frekvent. Det innebär att av de 49 artiklarna förekommer avsändarkategorin intresseorganisation 51 gånger, vilket är vad som speglas i Figur 9.

Av de analyserade opinionstexterna med intresseorganisationer som avsändare är Hyresgästföreningen (19) mest förekommande, följt av Svenska Bankföreningen (6). Därefter följer Fastighetsägarna, Mäklarsamfundet, SABO och SPF Seniorerna (alla 3) samt Intelligence Watch och Trä- och möbelföretagen (båda 2). I kategorin övriga rymmer sig de intresseorganisationer som förekommer med en (1) opinionstext i urvalet. Dessa avsändare är i alfabetisk ordning Bygg Tillsammans, Byggnadsföreningen Annedal med Sofieberg, Hammarby stadsdelsförening, Jagvillhabostad.nu, Kommunala pensionärsrådet, Riksorganisationen för kvinnojourer och tjejjourer i Sverige (ROKS), Sveriges Byggindustrier, Villaägarna, VVS-Fabrikanternas Råd samt Växjö Bogemenskap.

Baserat på kategoriseringen går det att konstatera att Hyresgästföreningen är mest förekommande som avsändare av de opinionstexter som kategoriseras som intresseorganisationer. Svenska Bankföreningen är näst mest förekommande avsändare följt av Fastighetsägarna, Mäklarsamfundet, SABO och SPF Seniorerna på delad tredjeplats.

2.3 ANALYSRESULTAT

FRAMSTÄLLNING AV UPPLÅTELSEFORMER

Hur har upplåtelseformerna bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt framställts i svenska traditionella tryckta mediers opinionstexter?

Upplåtelseformen bostadsrätt framställs främst ur ett privatekonomiskt och samhällsekonomiskt perspektiv. Utöver dessa perspektiv lyfts det offentliga roll utifrån byggregler och kommunens ansvar. Upplåtelseformen hyresrätt framställs som skattemässigt missgynnad, svåråtkomlig samt som en del av ett bredare socialt rättviseperspektiv. Det privatekonomiska perspektivet kring frågan om hyra upplevs stå i konflikt med det samhällsekonomiska perspektivet. Upplåtelseformen äganderätt framställs ur ett privatekonomiskt perspektiv, men fokuserar även på frågor som hushållens skuldsättning utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv. Äganderätten upplevs, till skillnad från övriga upplåtelseformer, belysa frågor om strandskydd och konsumentskydd samt äganderätt som princip.

Hur är tonen i svenska traditionella tryckta mediers opinionstexter för respektive upplåtelseform?

Upplåtelseformen *bostadsrätt* beskrivs i ord och begrepp som till exempel "inlåsning", "bostadskarriärer", "krävs familj som går in med pengar", "bostadsrätten subventionerad" och "lönsamhet". Upplåtelseformen *hyresrätt* beskrivs i ord och begrepp som till exempel "frihet", "mot sin vilja", "krävs kontakter", "hyresrätten missgynnad" och "vansinnigt lönsamt". För *äganderätt* används ord och begrepp som till exempel "orättvisa" och "folklig ilska".

Äganderätt och bostadsrätt sammanvävs med själva ägandet i fokus. Frågor som förenar omfattar värdefördelningen, det vill säga värdeutveckling samt till vem den tillfaller. Avseende värdefördelning skiljer sig tonen åt gällande hyresrätt och bostadsrätt. Fokus för hyresrätt är problematiseringen av att värdeökningen tillfaller fastighetsägaren snarare än hyresgästen, vilket ställs i kontrast mot bostadsrätten som tvärtom efterfrågar lönsamhet för fastighetsägaren som incitament att bygga.

Ideologiska värderingsfrågor präglar till större del hyresrätten som upplåtelseform, och då främst som ett alternativ till att äga sin bostad. På individnivå görs kopplingen till den boendes inkomst, vilket relaterar till boendegift. I kontexten kring äganderätt omnämns den boende som normalinkomsttagare. I kontexten kring hyresrätt omnämns den boende som låginkomsttagare och inte som normalinkomsttagare.

Utifrån perspektivet hur debatten om upplåtelseformerna knyter an till angränsande samhällsfrågor går det att konstatera att bostadsrätt fokuserar på möjligheten till att kunna köpa en bostadsrätt till stor del är beroende av individens egna möjlighet och förmåga att på egen hand eller med stöd av föräldrar spara ihop till den kontantinsats som krävs för att ta lån till en bostad. Samtidigt beskrivs oförmågan att hitta boende påverka stadens demografi, integration av nyanlända, rekrytering samt det kollektivas förhållningssätt till politikens och samhällets förmåga att tillgodose bostäder. För hyresrätt syns ett tydligt samhällsfokus på och svårigheter med att uppnå en jämlik och rättvis bostadsmarknad. För äganderätt framträder betydelsen av äganderättens principiella ställning.

Sett till tonen i samtalen om bostadsrätt utifrån lösningsförslag framträder en vilja att försöka öppna upp bostadsmarknaden för fler typer av upplåtelse- och boendeformer, i kombination med att frigge potentialen i marknadskrafternas förmåga att lösa bostadsproblematiken. Kommunens delaktighet efterfrågas tillsammans med politiker, banker och andra aktörer på bostadsmarknaden. Sett till hyresrätt framträder ett tydligt fokus på marknadens förmåga eller oförmåga att genom hyressättning lösa bostadsproblematiken. Allmännyttans roll som

samhällsaktör är närvarande. Här framträder även tankegångar kring hur politikens roll i bostadsfrågan bör fokusera på att hjälpa svaga grupper in på bostadsmarknaden snarare än att ha generella insatser som ska omfatta alla människor. Sett till äganderätt är trygghetsfrågor dominerande, samtidigt som lösningsförslagen till stor del knyter an till äldres förutsättningar till att hitta ett boende anpassat efter deras behov.

AKTÖRER I BOSTADSDEBATTEN

Vilka aktörer äger utrymmet i bostadsdebatten?

Sett till det totala antalet opinionstexter i urvalet ser fördelningen över de tio mest förekommande avsändarna ut enligt Tabell 1. Om vi utgår från de olika avsändarkategorierna ser fördelningen ut enligt följande. Svenska Dagbladet är den mest totalt sett mest förekommande avsändaren av opinionstexter. Vänsterpartiet är den näst mest förekommande avsändaren totalt och från något av de politiska partierna, följt av Socialdemokraterna och Moderaterna, därefter Liberalerna, Kristdemokraterna och Centerpartiet. Hyresgästföreningen är den tredje mest förekommande avsändaren totalt och den mest förekommande intresseorganisationen.

Genom att studera de tio mest förekommande avsändarnas aktivitet månad för månad framträder det att tre olika avsändare under fyra olika månader sticker ut. Svenska Dagbladets aktivitet sticker ut i november och december 2017 med nio artiklar, Vänsterpartiet under juli 2018 med fyra artiklar och Liberalerna under augusti 2018 med fem artiklar. Sett till kvantitet är det tydligt att dessa tre aktörer tydligt har påverkat diskursen under fyra månaders tid (se avsnitt *Framförda perspektiv*).

FRAMFÖRDA PERSPEKTIV

Vilka perspektiv har förts fram i den verklighet som opinionstexterna skapar och återskapar genom de sätt opinionsbildande skribenter använder språket för att övertyga?

Utifrån insamlad empiri och genomförd analys med hjälp av kategoriseringarna *grupper i fokus*, *problem*, *samhällsfrågor* och *lösningsförslag* går det att konstatera att bostadsdiskursen präglas av en allmän brist på hyresrätter och en reaktion som det införda amorteringskravet har skapat. Bristen på hyresrätter genomsyrar en majoritet av opinionstexterna med fokus på de grupper som drabbas av bristsituationen. Gemensamt för samtliga upplåtelseformer i debatten är unga, studenter, äldre samt ekonomiskt svaga. Dessa grupper framställs som de mest utsatta grupperna på bostadsmarknaden.

En gemensam problembild för upplåtelseformerna saknas

Upplåtelseformerna bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt framför olika perspektiv i bostadsdebatten. Med fokus på problemformuleringar finns det ingen gemensam problembild för upplåtelseformerna. Trots att samtliga uppmärksammade problem på bostadsmarknaden existerar i en gemensam kontext och både påverkar och påverkas av varandra, saknas enighet. Det som däremot går att utläsa är att upplåtelseformerna bostadsrätt och äganderätt delar två problembilder, vilka utgörs av begränsad rörlighet och införda kreditrestriktioners effekt på marknaden. Även upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt delar problembilder. Dessa utgörs av andrahandsuthyrning, hyressättning (inklusive marknadshyra och hyresreglering), utförsäljning av allmännyttan och svart marknad. Subventioner av det ägda boendet (inklusive ränteavdrag och ROT-avdrag) samt hyresrätten som skattemässigt missgynnad tas även upp. Dessa är två olika problembilder som delar samma problemkontext, vilket berör frågan om jämlikhet mellan upplåtelseformerna. Hyresrätt och äganderätt delar därmed ingen problembild.

Genom att närmare undersöka de fem mest förekommande avsändarna (Svenska Dagbladet, Vänsterpartiet, Hyresgästföreningen, Socialdemokraterna och Moderaterna), tydliggörs hur just

dessa avsändare speglar diskursen. Nedan beskrivs vilka frågor som hamnar i fokus för respektive avsändares opinionstexter.

1. Svenska Dagbladet

För *bostadsrätt* är fokus i Svenska Dagbladets opinionstexter amorteringskrav, hyresreglering, avskaffat ränteavdrag, andrahandsuthyrning, låginkomsttagare hänvisas till den dyrare upplåtelseformen, bankernas makt, byggherrar som hellre bygger hyresrätt än bostadsrätt, inlåsnings, hyrköp, bostadsbubbla, vikande bostadsbyggande samt långa bostadsköer.

För *hyresrätt* är fokus i Svenska Dagbladets opinionstexter avskaffat ränteavdrag, låginkomsttagare hänvisas till den dyrare upplåtelseformen, investeringsstödet (som knappt används), bostadspolitiken når inte svaga hushåll samt avskaffat traditionellt bospärande.

För *äganderätt* är fokus i Svenska Dagbladets opinionstexter amorteringskrav, äganderätten som princip, andrahandsuthyrning (öka incitament) samt prisfall på bostäder.

2. Vänsterpartiet

För *bostadsrätt* är fokus i Vänsterpartiets opinionstexter statlig bostadspolitik (statligt bostadsbolag), marknadshyror, prisfall, rätten till en bostad, det ägda boendet gynnas framför det hyrda, avskaffat ränteavdrag, avskaffat ROT-avdrag samt fastighetsskatt (för låg).

För *hyresrätt* är fokus i Vänsterpartiets opinionstexter marknadshyror, statlig bostadspolitik (statligt bostadsbolag), vänsterhyror, hyresvärdarnas övertag gentemot hyresgäster, utförsäljning av allmännyttan, andrahandsuthyrning (otryggt), långa bostadsköer, usel etableringspolitik för nyanlända, kommunernas ansvar, rätten till en bostad, avskaffat ränteavdrag, avskaffat ROT-avdrag, höga hyresnivåer samt trångboddhet.

För *äganderätt* är fokus i Vänsterpartiets opinionstexter är fastighetsskatt (för låg) samt avdragspolitik för de rikaste (bör upphöra).

3. Hyresgästföreningen

För *bostadsrätt* är fokus i Hyresgästföreningens opinionstexter, fri hyressättning i nyproduktion (steg mot marknadshyror), inlåsnings (äldre med låg pension) samt besittningsskydd.

För *hyresrätt* är fokus i Hyresgästföreningens opinionstexter marknadshyror, trångboddhet, segregation, lönsamt att äga hyresfastigheter, hyresrätten skattemässigt missgynnad (ROT- och ränteavdrag), hyresförhandling (kollektiv), krav på att bygga hyresrätter vid marktilldelning, inlåsnings, jämlikhet, andrahandsuthyrning, bostadsförsörjningsansvar (försvagat), ofrivilligt hemmaboende samt valet 2018.

För *äganderätt* är fokus i Hyresgästföreningens opinionstexter hyresrätten skattemässigt missgynnad (ROT- och ränteavdrag, jämfört med ägt boende), balans mellan upplåtelseformer, samt hyresrätten som den dyrare upplåtelseformen.

4. Socialdemokraterna

För *bostadsrätt* är fokus i Socialdemokraternas opinionstexter är bostadsbrist, kooperativa hyresrätter, ofrivilligt hemmaboende, andrahandsuthyrning, delad risk med

staten, hyrestak, hemlöshet, segregation (minska), fler planer och markanvisningar, långsiktiga investeringar i hyresrätter, brist på hyresrätter, utförsäljning av allmännyttan, rekryteringsproblem, balans mellan upplåtelseformer, kreditrestriktioner, marknadshyror samt otrygghet.

För *hyresrätt* är fokus i Socialdemokraternas opinionstexter bristande rörlighet, låginkomsttagare hänvisas till den dyrare upplåtelseformen, andrahandsuthyrning, utvecklingsområden, bostadsbrist, nytänkande, delad risk med staten, valet 2018, utförsäljning av allmännyttan, marknadshyra, avreglering.

För *äganderätt* är fokus i Socialdemokraternas opinionstexter bostadsbrist, grupper (unga vuxna) som varken kan hyra eller köpa bostad, kooperativa hyresrätter, regelverk, bankernas betydelse, öka småhusbyggandet, balans mellan upplåtelseformer,

5. Moderaterna

För *bostadsrätt* är fokus i Moderaternas opinionstexter hyresrätt som den dyrare upplåtelseformen, hushållens skuldsättning, balans mellan upplåtelseformer, ökat byggande av ägarlägenheter, bostadskarriär, kommunala skuldnivåer (ökar), grupper (unga vuxna) som varken kan hyra eller köpa bostad, misslyckad migrationspolitik samt fungerande bostadsförmedling.

För *hyresrätt* är fokus i Moderaternas opinionstexter ökat byggande av ägarlägenheter, hyresrätt en fattigdomsfälla, minskad rörlighet, sälj lägenheterna till hyresgästerna, balans mellan upplåtelseformer, ökat byggande, värdestegring (utebliven), samt grupper (unga vuxna) som varken kan hyra eller köpa bostad.

För *äganderätt* är fokus i Moderaternas opinionstexter ökat byggande av ägarlägenheter, äganderätt som princip, blandade upplåtelseformer, bostadskarriär, fungerande bostadsförmedling, överklagande (minska), effektivare handläggning, snabbare bygglov, ökat byggande av blandad stad med blandade upplåtelseformer, strandskydd, RUT-/ROT-avdrag (behåll), fastighetsskatt (återinför ej), arvs- och gåvoskatt (återinför ej) samt förmögenhetsskatt (återinför ej).

Utöver de ovan nämnda fem mest förekommande avsändarna, är det två av dessa samt ytterligare en avsändare vars aktivitet ökar relativt övriga avsändares aktivitet under enskilda kortare perioder. De aktörer vars aktivitet ökar under dessa perioder är, som nämns ovan, Svenska Dagbladet i november och december 2017, Vänsterpartiet i juli 2018 men även Liberalerna i augusti 2018.

I november och december 2017 förekommer Svenska Dagbladet fokusera på hyresrätten som den dyraste upplåtelseformen och att rådande omständigheter på bostadsmarknaden skapar en realitet som där utbudet av nybyggda billiga hyresrätter är en omöjlig ekvation att få ihop. Tonen pekar på att det råder en skev bild om de krav som är realistiska att ställa på byggherrar. Kommunerna, i kontexten av markprissättning, pekas ut och politiskt ansvar på olika nivåer utkrävs. Begrepp som *brist på verklighetsförankring*, *dumdristighet*, *oförståelse*, *incitament för uthyrning*, *besvikelse*, *så här slår krav mot dig*, *oro* och *politikerförakt* används. Kravställning är en röd tråd under november/december, och omfattar förutom byggherrar även kraven som ställs på hushållens möjlighet att efterfråga bostadsrätter, vilket ger sociala konsekvenser då flertalet stängs ute från bostadsmarknaden. Samma problematisering av kravställning på hushållen påverkar svensk ekonomi. De belånade hushållen beskrivs vara i riskzonen och därmed ifrågasätts bostadsrätten som en trygg investering. En problematisering sker kring företeelsen svarta hyreskontrakt, samt att ekonomiska incitament för hushållen att hyra ut sin bostad i andra hand inte får minska.

I juli 2018 förekommer Vänsterpartiet fokusera på vänsterhyror, ett förslag som påstås innebära lägre hyror i nyproducerade hyresrätter med målet att öka antalet hyresrätter som folk har råd att efterfråga. Samhällsansvaret för allmännyttiga bostadsbolag betonas och kravställning efterfrågas. Med högerpolitik innebär det att mer makt överläts till marknadskrafter. Det anses vara realistiskt och genomförbart att sänka hyresnivån i nyproducerade hyresrätter. Begrepp som *så kan vi inte ha det, kravställning, allvarlig bostadsbrist, hopp om en ljus framtid, så låga hyror som möjligt* och *ekonomisk jämlikhet* används.

I augusti 2018 förekommer Liberalerna fokusera på att fler ska kunna äga sitt boende eftersom det är vad de flesta hushållen påstås vilja. Statligt subventionerat bostadsparande är eftersträvarvärt, då det möjliggör för fler människor att äga sitt boende. Proaktiv samhällsplanering anses motverka segregation och en delad stad. Ökad rörlighet efterfrågas. Perspektiv om hur bostadspolitiken påverkar klyftorna i samhället lyfts. Begrepp som *vanligt folk, plånboken avgör möjligheten att skaffa bostad* och *ojämlikhet breder ut sig* används.

UTGIVARE

Bland de utgivare som skriver om upplåtelseformerna existerar en stor spännvidd, vilket framgår av Figur 3. Svenska Dagbladets dominans i antalet utgivna opinionstexter som tar upp någon av upplåtelseformerna är tydlig.

Svenska Dagbladet har en relativt jämn balans mellan olika upplåtelseformer med någon övervikt för opinionstexter om bostadsrätt. Att utgivaren sticker ut så pass mycket är särskilt intressant när de ställs jämte de andra nationella morgon- och dagstidningarna. På andra plats i antalet utgivna opinionstexter om upplåtelseformerna ligger GöteborgsPosten, som har en något jämnare balans mellan opinionstexternas innehåll av upplåtelseformer. Dagens Nyheter är den tredje största utgivaren av opinionstexter som innehåller nyckelorden, följt av DagensETC, Dagens Industri och Aftonbladet på fjärde, femte respektive sjätte plats. I relation till dessa är det även intressant att Expressen hamnar så pass långt ned på 27:e plats i antalet utgivna opinionstexter. Resultatet av kategoriseringen pekar på att upplåtelseformerna till stor del är del av bostadsdebatten bland utgivare på nationell nivå jämfört med regionala nivå.

När det kommer till utgivare med regionalt fokus eller länsfokus är GöteborgsPosten tydligt profilerad inom artiklar om upplåtelseformerna. Även Västmanlands läns tidning hamnar högt upp i antalet opinionstexter. Att GöteborgsPosten, som har ett regionalt utgivningsområde som omfattar Sveriges näst största stad, skriver om upplåtelseformerna kanske inte är förvånande, men det blir särskilt intressant när den lokala konkurrenten GT hamnar i mittensskiktet av antalet utgivna artiklar. I de artiklar som är utgivna av GT nämns inte heller nyckelordet bostadsrätt.

I relationen mellan de olika nyckelorden är det tydligt att vissa utgivare, så som DagensETC, Aftonbladet och Dala Demokraten inte skriver om äganderätt, medan andra utgivare, så som Nordvästra Skånes Tidningar, Landskrona Posten och Hallands Nyheter (dock med bara 1 artikel) endast skriver om äganderätt.

2.4 DISKUSSION

I teorin är en diskurs en struktur där innebörder inom en specifik domän har fixerats. Strukturen, det som här är fokuseringen på upplåtelseformernas framställning över 13 månader, är en del av domänen, det vill säga bostadsdebatten. Med anledning av frågan om vilka aktörer som äger utrymmet i bostadsdebatten, finns det anledning att uppmärksamma flera intressanta aspekter.

AVSÄNDARE

De fem mest förekommande avsändarna har vissa identifierade utsagor gemensamt med varandra, utsagor som också präglar den generella diskursen om upplåtelseformerna och bostadsdebatten.

Gemensamma utsagor bland avsändare

Gemensamt för de fem mest förekommande avsändarna är att gruppen unga är missgynnade i bostadsmarknadens nuvarande system. Dessa är även överens om att låginkomsttagare i brist på kreditvärdighet hänvisas till hyresrätten, den dyrare upplåtelseformen. Samtliga fem avsändare eftersträvar en balans eller en blandning av upplåtelseformer och anser att det existerar generella låsningar på bostadsmarknaden. Låsningarna blir ett problem när de bidrar till inlåsnings effekter vilka drabbar människor som i brist på alternativ tvingas hyra i andra hand. Samtliga av dessa avsändare vidhåller en diskussion som kopplas till amorteringskravets och ränteavdragets vara eller icke vara. Dessa utsagor präglar den generella diskursen om upplåtelseformerna.

Opinionsbildande journalistik

När kategoriseringen av vilka avsändare som förekommer i opinionstexterna tydliggörs (Figur 4, 5, 6, 7, 8 och 9 samt tabell 1) blir det synligt att den opinionsbildande journalistiken dominerar antalet opinionstexter i urvalet. Samtliga tidningar som ingår i urvalet har oftast en politisk ideologisk inriktning som präglar främst ledarsidorna. Här framträder det att främst ledarsidornas ideologiska förhållningssätt skulle kunna bidra till att upplåtelseformerna framställs i, eller filtreras genom, en politisk kontext. I den mening det kan påstås existera en ideologisk konflikt mellan upplåtelseformerna pekar analysresultatet på att konflikten reproduceras av avsändare inom kategorin ledare och politiker.

Politiska partier

Av de åtta riksdagspartierna förekommer samtliga utom Sverigedemokraterna bland de mest frekventa avsändarna inom samtliga opinionstexter. Vänsterpartiets opinionstexter publiceras övervägande, sju tillfällen, i DagensETC, en dagstidning som ser sig som en vänster- och miljöorienterad. Moderaternas opinionstexter publiceras mer utspritt med Göteborgs-Posten, en regional dagstidning som ser sig som liberal, som den mest förekommande utgivaren med fyra utgivningstillfällen. Socialdemokraterna har en liknande spridning av utgivare jämfört med Moderaterna, och även här publiceras opinionstexterna oftast i Göteborgs-Posten, vid fem tillfällen. Även Liberalernas opinionstexter publiceras oftast i Göteborgs-Posten, vid åtta tillfällen. Kristdemokraternas opinionstexter har även de en viss spridning, och där flest artiklar, tre tillfällen, publicerats i Vestmanlands Läns Tidning, vars politiska beteckning är liberal. Centerpartiet har i jämförelse något färre opinionstexter och liknande spridning, med Vestmanlands Läns Tidning (liberal), Göteborgs-Posten (liberal), GT (oberoende liberal) och Upsala Nya Tidning (liberal) där flest artiklar förekommer, dock endast två opinionstexter per utgivare. Miljöpartiets opinionstexter publiceras även de oftast i Göteborgs-Posten, vid sju tillfällen, och nästan uteslutande är de undertecknade tillsammans med andra partier. Sverigedemokraterna, som totalt förekommer med tre opinionstexter i urvalet, har varsin artikel i Aftonbladet (obunden socialdemokratisk), Smålandsposten (moderat) och Vestmanlands Läns Tidning (liberal).

Miljöpartiets jämförelsevis modesta förekomst som avsändare av opinionstexter är intressant, särskilt när det sätts i kontexten att partiet i regering har innehaft bostadsministerposten och

finansmarknadsministerposten under den tidigare mandatperioden (2014–2018) och vid det tillfälle som denna studie genomfördes. Med tanke på att bostadsministerposten råder över flera plan- och byggfrågor och finansmarknadsministerposten har stort inflytande över vissa kreditregleringar, så som amorteringskravet, är det märkvärt att detta inte syns i urvalet. Miljöpartiet förekommer i första hand på regional nivå och inte hos en nationell utgivare vid ett enda tillfälle. Miljöpartiets, eller något annat partis, relativa frånvaro i urvalet behöver inte givet leda till slutsatsen att de inte syns eller inte påverkar diskursen. Avsändaren kan förekomma i repliker (vilka inte ingår i urvalet), synas i andra kanaler än tryckt media eller påverka diskursen på annat sätt. Att Miljöpartiet innehaft av studien relevanta ministerposter innebär sannolikt att de påverkat diskursen, dock inte som avsändare. Samtidigt förekommer regeringspartnern Socialdemokraterna vid mer än dubbelt så många tillfällen, och stödpartiet Vänsterpartiet som är den mest näst mest förekommande avsändaren både totalt och mest förekommande bland partierna. En rimlig förklaring till att partierna hamnar högt upp på avsändarlistan är dels att en del opinionstext har olika partikonstellationer som avsändare, och då främst Alliansen, men även att månaderna innan valen till kommun, landsting och riksdag troligtvis incitamenten för partierna att profilera sig. Slutligen pekar analysresultatet på en tydlig lösningsorientering för opinionstexter inom avsändarkategorin politiker.

Intresseorganisationer

En intresseorganisation är en organisation som verkar för att föra fram sina medlemmars, ofta ekonomiska, intressen. De vanligast förekommande intresseorganisationerna är oftast fack- och arbetsgivarföreningar, bransch- och företagarorganisationer, konsumentkooperativ och hyresgästföreningar. Hyresgästföreningen framgår som den avsändare som publicerats tredje näst flest gånger i urvalet, med totalt 19 opinionstexter, samtidigt som de är den intresseorganisation som förekommer vid överlägset flest tillfällen. Genom en närmre undersökning av vilka utgivare som publicerar Hyresgästföreningen, framgår det att samtliga opinionstexter utom en förekommer i regionala tidningar. Mest förekommande utgivare som publicerar opinionstexter från Hyresgästföreningen är Nerikes Allehanda, en dagstidning med landsortsinriktning som ser sig som oberoende liberal. Näst flest publiceringar, fyra, förekommer i Vestmanlands Läns Tidning (liberal) som även ingår i samma tidningskoncern som Nerikes Allehanda.

Sakpolitisk opinionsbildning vanligt förekommande

Att opinionsbildare bildar opinion för sin sak, särskilt mot beslutsfattare och allmänhet, är i sig inget ovanligt. Representationen från intresseorganisationer som avsändare i tryckta medier är intressant på det sätt att det kan ge en inblick i direkta försök till påverkan utifrån den tydliga plattform som utgivares debattsidor är.

En opinionsbildande intresseorganisation kan ha resurser att ta fram underlag som visar på hur deras medlemmar gynnas eller missgynnas av en viss förändring, till exempel ett lagförslag, och den opinionsbildande journalistiken har möjlighet att granska den informationen utifrån sin egen erfarenhet och utifrån sin utgivares politiska beteckning. Det måste inte i sig betyda att en viss intresseorganisation och en viss ledarsida har en "ohelig allians" bara för att de använder liknande språkbruk och värdeord samt krockar arm i liknande frågor. Snarare kan det innebära att olika diskurser kan mötas i ett fält som överlappar både en sakpolitisk och en ideologisk diskurs, vilket kan synas genomgående i de analyserade opinionstexterna. Vad som är intressant i en större kontext, och som denna studies analysresultat förhoppningsvis kan ge en inblick i, är att synliggöra överlappningar mellan olika diskurser och hur dessa diskurser kan användas för att opinionsbilda. Resultatet skulle även kunna peka på att det sker en indirekt sakpolitisk opinionsbildning gentemot den opinionsbildande journalistiken, som i sin tur kan filtrera och förmedla vidare en viss diskurs.

UTGIVARNAS RUBRIKSÄTTNING

En rubrik består i regel av en mening som syftar till att mycket kortfattat redogöra för innehållet i den efterföljande texten. En tidningsrubrik ska inte bara kunna sammanfatta innehållet utan även locka till läsning, vilket innebär att rubriksättaren ofta spetsar till rubriken för att väcka läsarens intresse. Inom traditionell tryckt media, som har analyserats i denna studie, är det vanligtvis redaktionen som redigerar och avgör rubriksättningen på en opinionstext och inte textförfattaren själv. Genom att samla ihop alla opinionstexters rubriker (Figur 2. samt Bilaga 1.) har det därmed blivit möjligt att kvantifiera de mest förekommande orden, vilket ger en grov bild av hur tidningsredaktionerna kommunicerar ut sitt innehåll till läsaren.

Att ordet *bostäder* är det mest förekommande kan inte ses som förvånande, då ordet tydligt kan visa vilket ämne artikeln i fråga berör. Detsamma gäller för ordet *bygger*, som även i en historisk kontext av underliggande bostadsbyggnadsbehov som följt av befolkningstillväxt, rimligtvis pekar på själva artikelns innehåll. Dock är det mer intressant när ordet kopplas till artiklar som har att göra med upplåtelseformen i sig, vilket kan peka på att avsändaren kopplar ordet *bygger*, med en särskild upplåtelseform. Ännu ett vanligt förekommande ord är *behöver*, vilket å ena sidan kan peka på specifika åtgärder som behövs inom politikområdet. Å andra sidan är det dock mer sannolikt att ordet *behöver* är vanligt förekommande då det går väl ihop med rubriksättarens ordval vid sammanfattning av en opinionstext och inte något som specifikt rör upplåtelseformerna. Ett antagande här blir således att ordet *behöver* är vanligt förekommande i opinionstexter oavsett det ämne artikeln tar upp.

Unga skapar rubriker

Det är tydligt att det utifrån rubriksättningarna *unga* är den vanligast förekommande gruppen och som ofta beskrivs som de som har det svårt på bostadsmarknaden. Rubrikerna där ordet *unga* förekommer tar som mest upp att gruppen har svårt att köpa bostad, tvingas bort från lokala bostadsmarknader, i högre utsträckning behöver ges möjlighet att komma in på bostadsmarknaden men att de inte har råd att efterfråga en bostad. Vissa rubriker pekar på lösningsinriktning, så som att unga ska kunna få tillgång till bostäder genom hyrköp. Med hyrköp menas här en form av mellanväg mellan att äga och att hyra sitt boende, och innebär att hyresgästen hyr bostaden med en option att efter en viss tid få köpa loss den och därmed övergå till att äga sitt boende.

Hyressättning ur olika perspektiv

Slutligen är *marknadshyror* ett av de mer vanligt förekommande orden inom rubriksättningarna. Förekomsten av ordet pekar på en något långtgående debatt mellan olika läger i frågor som rör på vilket sätt hyressättning bör ske. I sammanhanget pågår även indirekt en metadiskussion över vilket begrepp som bör användas, och vilken innebörd ordet i sig har, för att diskutera hyressättningsfrågor, utifrån det system som avsändaren ser som önskvärt. Samtliga rubriker som innehåller ordet marknadshyror pekar på att det inte är en önskvärd utveckling. De rubriker som inte innehåller ordet marknadshyra, men som har ett innehåll som pekar på att en mer marknadsanpassad hyressättning är önskvärd, använder termer likt fri hyressättning (t ex. "Släpp hyrorna fria").

DISKURSEN OM UPPLÅTELSEFORMERNA

Gemensamt för majoriteten av de opinionstexter som ingår i urvalet är att de på ett eller annat sätt positionerar sig gentemot hyresrätten som upplåtelseform. Hyresrätten, till skillnad från både bostadsrätten och äganderätten, betraktas i hög grad som ett politiskt verktyg i första hand och en upplåtelseform i andra hand, vilken förväntas kunna lösa utmaningar kopplade till samhällsfrågor, så som segregation, etablering av nyanlända och företags möjlighet att rekrytera. I kontrast lyfts en rad strukturella problem som motverkar hyresrättens möjlighet att fungera som politiskt verktyg.

Amorteringskravet på agendan

Vad som har varit klart genomgående under den analyserade tidsperioden är att diskursen om hushållens skuldsättning och införda kreditrestriktioners påverkan på denna har hållit i sig under samtliga månader. Sverige har under en lång period befunnit sig i ett lågränteklimat, där den negativa reporäntan inneburit att det varit nära gratis att låna pengar, vilket inneburit att lån till investeringar därmed setts på som mycket gynnsamt. Under denna period har även möjligheten för hushållen att investera i bostäder varit hög, något som delvis har lett till ett svagt ökat utbud av bostäder tillsammans med kraftigt ökade priser på bostäder. Följaktligen har hushållen tenderat att skuldsätta sig högt i ett lågränteklimat, vilket i sig innebär att sårbarheten för hushållens ekonomi, inklusive utrymmet för annan konsumtion och sparande, ökar i och med att räntorna förväntas stiga.

Det är särskilt intressant att diskussionen om amorteringskravet, det vill säga ett krav som kreditinstituten måste ställa på en bolånetagare att på månadsvis basis avbetala (amortera) sitt lån, har hållit i sig kontinuerligt. Med tanke på att det första amorteringskravet, som infördes i juni 2016, och det utökade amorteringskravet, som infördes i mars 2018, är kreditrestriktioner vilka infördes ett par år respektive ett par månader tillbaka regelbundet närvarande i diskursen. Här är det anmärkningsvärt att diskursen kring kreditrestriktionernas effekter på hushållens och samhällets ekonomi fortfarande är vid liv. Att ämnet har hållits vid liv så pass länge kan å ena sidan ses i en kontext av att införandet gjort enormt avtryck i debatten om upplåtelseformerna. Å andra sidan kan frågans överlevnad bero på att enskilda aktörer har bedrivit ett enträget opinionsbildningsarbete med målet att försöka upphäva kreditrestriktionen. Amorteringskravet nämns ofta i kombination med andra restriktioner som påverkar hushållens möjlighet att efterfråga bostäder. En av dessa restriktioner är bolånetaket, som innebär att den långivare som beviljar ett lån till bostadsköp bland annat ställer krav på en kontantinsats som motsvarar 15 procent av bostadens marknadsvärde. En annan restriktion är skuldkvoten eller skuldkvotstaket, som hänvisar till en gräns för hur stort belopp en person får låna baserat på sin inkomst. Sammantaget går det att konstatera att kreditrestriktionerna haft betydande inverkan på det förda samtalet om upplåtelseformerna, och där en klar majoritet av opinionstexterna uppvisar en neutral eller negativ inställning till detta politiska styrmedel.

3 AVSLUTANDE REFLEKTIONER

Inom det bostadspolitiska samtalet knyter många diskussions- och debattämnen på ett eller annat sätt an till upplåtelseformerna. Denna studie utgör ett stickprov av det förda politiska samtalet om bostadsfrågan, med de tre upplåtelseformerna i fokus. Även om diskussionen om upplåtelseformerna inte i sig speglar hela den bostadspolitiska debatten är det tydligt att studien genom att analysera dessa nyckelord fångar upp många olika diskussionsämnen.

Samtalet som skapas av opinionstexterna handlar till stor del om sakpolitik, men det existerar även en tydlig ideologisk vinkling, som framförallt reproduceras av politiker och ledarskribenter. Gemensamt för majoriteten av de opinionstexter som ingår i urvalet är att de på ett eller annat sätt positionerar sig gentemot hyresrätten som upplåtelseform. Hyresrätten framställs tydligt som ett politiskt verktyg som är del i att lösa stora samhällsutmaningar. Samtidigt råder enighet om att det politiska verktyget i sin nuvarande form är oanvändbart. Här är det tydligt att bostadsägande ses som en naturligt förekommande företeelse i samhället, medan hyresrättens roll ständigt omvärderas.

Vad som blir särskilt intressant är kanske inte enbart denna studie i sig, och den korta tidsperiod den representerar, utan snarare hur ett politiskt narrativ formas över tid, om vilka som påverkar vad debatten ska handla om. I slutändan speglar det vad som kommer att karaktärisera den här perioden när den sätts i historisk kontext. Opinionstexternas roll i vilka frågor som lyfts och hur det ger ringar på vattnet som ger uppkomst till andra opinionstexter på samma ämne, blir något som formar narrativet över tid och bidrar till den verklighetsuppfattning som i sig kommer att spela in när politiska beslut tas.

Inför vidare efterforskningar på ämnet anser författarna att det skulle vara särskilt intressant att vidare undersöka hur den opinionsjournalistiska och partipolitiska opinionsbildningen påverkar och påverkas av de politiska frågeställningar som lyfts. En ytterligare aspekt att undersöka vidare skulle vara den föreställning om att det råder en Stockholmscentrering i bostadsdebatten samt om den återspeglas i opinionstexterna, något som påpekas med jämna mellanrum. Hur skiljer sig fokuset i de regionala tidningarna jämfört med de nationella när det kommer till problemformuleringen? Författarnas förhoppning är att studien kan inspirera till vidare efterforskning kring vilka som styr över bostadsdebatten.

4 BILAGOR

BILAGA 1: FEMTE URVALET AV OPINIONSTEXTER

Nedan följer tre listor med samtliga opinionstexter som ingår i diskursanalysen. Listorna är per upplåtelseform och sorterade efter datum.

BOSTADSRÄTT

Rubrik	Utgivare	Datum
Den olönsamma staden	Upsala Nya Tidning	2017-08-02
Bostadsbristen tvingar unga ge upp sina framtidsdrömmar	Arbetarbladet	2017-08-23
Frida Bratt: Så sparar du smartast till kontantinsatsen	Svenska Dagbladet	2017-08-24
Bostadsbrist medan lägenheter står tomma	Svenska Dagbladet	2017-08-27
Släpp hyrorna fria	Upsala Nya Tidning	2017-08-28
Debatt: HSB bygger mer för fler	Östersunds-Posten	2017-08-28
Hellre hyresrätt än högre lön	Svenska Dagbladet	2017-08-30
Boekonomin är sovjetisk	Dagens industri	2017-09-05
I slutänden har banken makten över köparna	Svenska Dagbladet	2017-09-05
Ge hotade kvinnor förtur i bostadskön	Aftonbladet	2017-09-16
Kristdemokraterna: Släpp hyrorna fria i nya hus	Dagens industri	2017-09-22
Ska våra unga tvingas buda mot kommunen?	Aftonbladet	2017-09-26
Gör drömmen verklig	Nerikes Allehanda	2017-09-26
"Ge borättköpare bättre skydd mot bedrägerier"	Dagens Nyheter	2017-09-30
"Hyrköp ger unga chans att skaffa bostad"	Svenska Dagbladet	2017-10-02
"Det blåser upp till storm på svenska bostadsmarknaden"	Dagens Nyheter	2017-10-07
Maria Crofts: Ta hjälp när ni köper bostadsrätt – annars kan det bli kostsamt	Dagens Nyheter	2017-10-08
Vi bygger bostäder och en social katastrof	Aftonbladet	2017-10-11
"Högonkonjunkturen håller bostadspriserna på en hög nivå"	Barometern	2017-10-14
Laga bostadsmarknaden	Dagens Nyheter	2017-10-14
Marknaden är dålig, bostäder är bra	DagensETC	2017-10-19
Så rustar vi Sverige för 11 miljoner invånare	Dagens industri	2017-10-20
Fler aspekter på bostadsbristen	Upsala Nya Tidning	2017-10-20
Richard Appelbom: Dags att bygga billigare och locka fler att flytta	Vestmanlands Läns Tidning	2017-10-21
Viktor Barth-Kron: Den livsfarliga myten om de två SL-bussarna	Dagens Nyheter	2017-10-28
Maria Crofts: Ta chansen och tänk lite extra nu när marknaden saktat in	Dagens Nyheter	2017-11-05
Sandlådebråk stoppar ingen bobubbla.	Sydsvenskan	2017-11-13
Sveriges förhållande till bolån är orimligt	Arbetarbladet	2017-11-15
Nya hyresrätter kräver statliga subventioner	Göteborgs-Posten	2017-11-17
Göteborg behöver en massiv satsning på hyresrätter	DagensETC	2017-11-17
Stora bostäder som inte räcker till alla	Arbetarbladet	2017-11-26

Vi lever på att bostadspriserna ökar	Aftonbladet	2017-11-27
Per Lindwall: Billiga hyresrätter – tyvärr en hallucination	Svenska Dagbladet	2017-11-28
Politikerna fegar när kraschen närmar sig	Aftonbladet	2017-12-01
Maria Crofts: Det här gäller när du tar nya lån på bostaden	Dagens Nyheter	2017-12-01
Regeringssignalen – nu kan ni inte flytta	Svenska Dagbladet	2017-12-01
"Är det verkligen tryggt att äga bostadsrätter?"	Svenska Dagbladet	2017-12-02
Fel fokus på bostadsdebatten	Gotlands Tidningar	2017-12-08
Nu är det köparens marknad	DagensETC	2017-12-15
HSB bygger mer för fler i Gävle och Sandviken	Gefle Dagblad	2017-12-21
Sara L Bränström: Kan hyrköp för unga rädda byggföretagen?	Svenska Dagbladet	2017-12-21
Hatta och dutta duger inte	Östgöta Correspondenten	2017-12-22
Friare bostadsmarknad bygger bättre städer	Dagens industri	2018-01-03
Ett boprisfall kan vara bra	Aftonbladet	2018-01-17
Växjö behöver fler äganderätter	Smålandsposten	2018-01-18
Börja planera för bostäder som alla har råd med!	Göteborgs-Posten	2018-02-01
Unga vuxna kan inte vänta på bostad	Göteborgs-Posten	2018-02-02
Unga behöver ökad byggtakt och rättvisare kö	Göteborgs-Posten	2018-02-05
M:s otrygghetsoffensiv hotar löntagarna	Aftonbladet	2018-02-07
Personligt ansvar ska inte sönderbeskattas	Bohusläningen	2018-02-12
Helt rätt läge för S att driva kortad arbetstid	DagensETC	2018-02-13
Verkligheten kallar Göteborgs borgerlighet	DagensETC	2018-02-20
Krönika Lennart Götesson: Det är på 80 kvadratmeter med en grästäppa till som många äldre vill bo	Dala-Demokraten	2018-03-03
Marknaden vill ha bostadsbrist	Aftonbladet	2018-03-04
Peter Alestig: Jag lägger skambud – utan att skämmas	Svenska Dagbladet	2018-03-06
Maria Crofts: Kortaste uttagstiden borde vara tio år	Dagens Nyheter	2018-03-06
Äntligen tillbaka i skambudens tid	Svenska Dagbladet	2018-03-07
"Låt bostadsrättsföreningar friköpa marken på samma villkor som villaägare."	Sydsvenskan	2018-03-07
Lika illa som på Erlanders tid	Östgöta Correspondenten	2018-03-07
"Tänker M sälja ut ännu fler hyresrätter?"	Svenska Dagbladet	2018-03-15
Allt mindre rätt i hyresrätten	Barometern	2018-03-19
Arbetskraftsinvandrare måste tas på allvar	Svenska Dagbladet	2018-03-22
Därför blir det tvärnit i bostadsbyggandet	Svenska Dagbladet	2018-03-23
"Ett erbjudande till äldre om flyttstöd kan göra underverk."	Sydsvenskan	2018-03-31
Fler åtgärder behövs för bättre bomarknad	Dagens industri	2018-04-05
En tickande kostnadsbomb	Västerbottens-Kuriren	2018-04-11
Darvik (L): "Låt människor i förorten äga sitt boende"	Göteborgs-Posten	2018-04-21
Bostadsmarknaden kraschar i slow motion	Svenska Dagbladet	2018-04-24
Efterlysning: En bostadsminister "	Aftonbladet	2018-04-26
SÅ SKA BOENDET GÖRA OSS ALLA TILL BORGARE	DagensETC	2018-05-03
Patricia Hedelius: Låt er inte luras – vi ser en kollapsad bomarknad	Svenska Dagbladet	2018-05-04

Ta bort ränteavdragen	Vestmanlands Läns Tidning	2018-05-19
Bostadslöftet är rena bluffen	Kvällsposten	2018-05-21
Deras veto förlamar Umeå	Västerbottens-Kuriren	2018-05-21
Socialdemokraternas garanti är rena bluffen	Expressen	2018-05-21
Köparna omedvetna om föreningarnas skulder	Dagens industri	2018-05-22
Vi behöver omfördelning – för att få fler hyresrätter	DagensETC	2018-05-23
Det lönar sig allt för dåligt att arbeta	Smålandsposten	2018-05-30
"Vem bör omfattas av en bostadsgaranti?"	Svenska Dagbladet	2018-05-31
UNGA HAR INTE RÅD ATT BO	DagensETC	2018-06-08
Rätt tid att börja bygga hyresrätter med rimlig hyra	Göteborgs-Posten	2018-06-09
Säg nej till marknadshyror	Oskarshamns-Tidningen	2018-06-11
Se till att äga ditt hem	Dagens Nyheter	2018-06-14
Priset vi måste betala för att kunna bygga bo	Dagens Nyheter	2018-06-15
Fyra förslag för bopolitiken	Dagens industri	2018-06-18
Olyckligt men nödvändigt	Upsala Nya Tidning	2018-06-18
Hur hög hyra får vi med M?	DagensETC	2018-06-20
Vi har inte råd med marknadshyror	Nerikes Allehanda	2018-06-21
Marknadshyror är ett feltänk i flera led	DagensETC	2018-06-26
Fler bostäder behöver byggas	Vestmanlands Läns Tidning	2018-06-29
Trä- och möbelföretagen: "Fler måste få chansen att skaffa eget hus"	Arbetsbladet	2018-07-06
Till dig med bostadsrätt	Upsala Nya Tidning	2018-07-25
Det är unga som tvingas betala ett högt pris för bostadsrallyt	Dagens Nyheter	2018-07-27
Så vi äldre ska inte ha råd att bo kvar?	Aftonbladet	2018-08-05
Glorifierade gäng då och nu	Upsala Nya Tidning	2018-08-10
Fler ska kunna äga sitt boende	Göteborgs-Posten	2018-08-13
Bostadsfrågan måste prioriteras i Växjö	Smålandsposten	2018-08-13
Så kan de mest utsatta områdena göras tryggare	Dagens industri	2018-08-15
Bostadspolitiken är en viktig valfråga	Arbetsbladet	2018-08-30
Vilken skatt höjer regeringen nästa gång?	Bohusläningen	2018-08-30

HYRESRÄTT

Rubrik	Utgivare	Datum
Marknadshyror gör innerstaden till reservat för rika	GT	2017-08-09
Hög tid att utreda hela systemet för hyressättning	Svenska Dagbladet	2017-08-15
Regeringen måste utreda diskrimineringen på bostadsmarknaden	DagensETC	2017-08-16
Krämliga regler gör att det byggs fel, för lite och fult	Gefle Dagblad	2017-08-25
Växjö är föregångare för ägarlägenheter	Smålandsposten	2017-08-25
Bostadsbrist medan lägenheter står tomma	Svenska Dagbladet	2017-08-27
Debatt: HSB bygger mer för fler	Östersunds-Posten	2017-08-28
Malliga ministern sviker bostadslösa	Aftonbladet	2017-08-30
Hellre hyresrätt än högre lön	Svenska Dagbladet	2017-08-30
Sverige behöver en ny social bostadspolitik som hjälper fattiga	Västerbottens-Kuriren	2017-09-04
"Bostadskrasch" – nu måste du läsa detta	Aftonbladet	2017-09-12
Dela ut en miljard till hyresgästerna!	Arbetarbladet	2017-09-18
Det saknas politisk vilja att lösa bostadskrisen	DagensETC	2017-09-20
Gör drömmen verklig	Nerikes Allehanda	2017-09-26
"Det blåser upp till storm på svenska bostadsmarknaden"	Dagens Nyheter	2017-10-07
"Vi tar ansvar för hyresgästerna"	Arbetarbladet	2017-10-08
En egen bostad – en mänsklig rättighet	Vestmanlands Läns Tidning	2017-10-11
Vi bygger bostäder och en social katastrof	Aftonbladet	2017-10-11
Hyresgästföreningen: Skatterna missgynnar hyresrätten	Vestmanlands Läns Tidning	2017-10-17
Ta ansvar för människors hem!	Nerikes Allehanda	2017-10-19
Marknaden är dålig, bostäder är bra	DagensETC	2017-10-19
Orättvis bostadsmarknad	Gotlands Tidningar	2017-10-23
En permanent, tillfällig lösning	Göteborgs-Posten	2017-10-31
Effektivare hyres- marknad behövs	Västerbottens-Kuriren	2017-11-01
"Låt pensionärer som flyttar till mindre slippa reavinstskatt"	Dagens Nyheter	2017-11-02
Göteborg har blivit en stad unga lämnar	Göteborgs-Posten	2017-11-02
"Köp av svart hyreskontrakt ska kunna ge fängelse i fyra år"	Dagens Nyheter	2017-11-07
Regeringen hycklar om svartkontrakt	GT	2017-11-08
Skrämmande bild av ett Lund där alla ska likriktas	Sydsvenskan	2017-11-10
V: Rör inte allmännyttan – sälja inte ut delar av Sandvikenhus fastighetsbestånd	Arbetarbladet	2017-11-16
Nya hyresrätter kräver statliga subventioner	Göteborgs-Posten	2017-11-17
Per Lindwall: Billiga hyresrätter – tyvärr en hallucination	Svenska Dagbladet	2017-11-28
Bostadsförsörjningsprogrammet en utopi?	Gefle Dagblad	2017-11-28
Hemlöshet visar hur vi slits isär	Aftonbladet	2017-11-30
Amorteringskravet cementerar bostadsmarknaden	Göteborgs-Posten	2017-12-01
Satsa på att få fram fler ägarlägenheter	Svenska Dagbladet	2017-12-03
De fattigaste betalar mest för att bo	Nerikes Allehanda	2017-12-05
Rea inte ut Rannebergen – låt de boende själva ta över	Göteborgs-Posten	2017-12-07

Fel fokus på bostadsdebatten	Gotlands Tidningar	2017-12-08
Imponerande engagemang i Slite	Gotlands Tidningar	2017-12-16
HSB bygger mer för fler i Gävle och Sandviken	Gefle Dagblad	2017-12-21
Hatta och dutta duger inte	Östgöta Correspondenten	2017-12-22
Träskallarnas sammansvärjning	GT	2018-01-01
Friare bostadsmarknad bygger bättre städer	Dagens industri	2018-01-03
Hyrköp skulle sänka bostadskostnaden kraftigt	Gefle Dagblad	2018-01-03
Ska moderaterna sälja ut Gavlegårdarna?	Gefle Dagblad	2018-01-11
Den politiska fixeringen vid hyresrätten är fel	Oskarshamns-Tidningen	2018-01-12
Förverkliga idén som är Växjö bogemenskap	Smålandsposten	2018-01-16
Låt fler bli rika. Även på arbete.	Helsingborgs Dagblad	2018-01-23
Varför finns Bostads AB Mimer?	Vestmanlands Läns Tidning	2018-01-26
Börja planera för bostäder som alla har råd med!	Göteborgs-Posten	2018-02-01
Unga vuxna kan inte vänta på bostad	Göteborgs-Posten	2018-02-02
Slumvärdarna måste bort	DagensETC	2018-02-21
Äntligen planeras det för trygghetsboende	Smålandsposten	2018-03-02
Torsten Strömberg: I framtiden styr Högsbybor kommunen	Oskarshamns-Tidningen	2018-03-05
Peter Alestig: Jag lägger skambud – utan att skämmas	Svenska Dagbladet	2018-03-06
Hur var det med den där efterfrågan på bostadsrätter?	DagensETC	2018-03-09
Debatt: Muf:s krav på en moderatregering	Dagens industri	2018-03-11
"Tänker M sälja ut ännu fler hyresrätter?"	Svenska Dagbladet	2018-03-15
Mindre rätt i hyresrätten	Barometern	2018-03-19
Alla ska ha samma chans	Upsala Nya Tidning	2018-03-20
Varning för M-hets mot den som går på bidrag	DagensETC	2018-03-25
Lata ungdomar är inget att skratta åt	Aftonbladet	2018-04-07
"M gör det omöjligt för nyanlända att stanna i Solna"	Svenska Dagbladet	2018-04-12
Ledare: Regeringen har byggt in sig i ett hörn	Dagens Nyheter	2018-04-24
Det räcker inte att bygga nytt	GT	2018-04-24
Hyresgästföreningen: Dags att stärka hyresgästernas ställning	Vestmanlands Läns Tidning	2018-04-24
Bostadsbristen kan inte byggas bort	Expressen	2018-04-24
Efterlysning: En bostadsminister "	Aftonbladet	2018-04-26
Angrip källan till svarthandeln	Blekinge Läns Tidning	2018-05-12
Jenny Wennberg: Valet 2018 borde handla om jämlikhet	Dala-Demokraten	2018-05-16
Gör det enklare och billigare för studenter att bo	Nerikes Allehanda	2018-05-22
Vi behöver omfördelning – för att få fler hyresrätter	DagensETC	2018-05-23
Debatt: Så bryter vi utanförskapet med lokalt ägande	Jönköpings-Posten	2018-05-25
Vänsterpartiet, bostadsbristens bästa vän	Blekinge Läns Tidning	2018-05-26
"Kommuner bör kräva mer av oss bostadsaktörer"	Svenska Dagbladet	2018-05-30
"Vem bör omfattas av en bostadsgaranti?"	Svenska Dagbladet	2018-05-31
Övertro på marknadshyror	Östgöta Correspondenten	2018-05-31
Bryt utanförskapet med lokalt ägande	Barometern	2018-05-31

Rätt tid att börja bygga hyresrätter med rimlig hyra	Göteborgs-Posten	2018-06-09
Säg nej till marknadshyror	Oskarshamns-Tidningen	2018-06-11
Sverige borde lära av Wiens bostadspolitik	Svenska Dagbladet	2018-06-17
Hur hög hyra får vi med M?	DagensETC	2018-06-20
Vi har inte råd med marknadshyror	Nerikes Allehanda	2018-06-21
Marknadshyror är ett feltänk i flera led	DagensETC	2018-06-26
Vänsterhyror skulle innebära 30 procent lägre hyror	Gefle Dagblad	2018-07-02
Vi vill värna om allas rätt till en bostad	Gefle Dagblad	2018-07-02
S: Ge besked om hyrorna	Vestmanlands Läns Tidning	2018-07-03
Politikerna sänker bostadsmarknaden	Dagens industri	2018-07-04
Inför vänsterhyror	Upsala Nya Tidning	2018-07-06
Socialdemokraterna motsätter sig marknadshyror: Bygg istället fler hyresrätter och studentbostäder	Nerikes Allehanda	2018-07-10
Med Vänsterhyror får fler råd	Östgöta Correspondenten	2018-07-24
"System som per automatik leder till ökade klassklyftor"	Dala-Demokraten	2018-08-01
Ojämligheten finns mellan dem som har och dem som saknar arbete	Dala-Demokraten	2018-08-11
Bostadsfrågan måste prioriteras i Växjö	Smålandsposten	2018-08-13
Öka tryggheten för köparna	Jönköpings-Posten	2018-08-14
Bostadspolitiken är en viktig valfråga	Gefle Dagblad	2018-08-20
"Leva på studiemedel ger träning i ekonomi"	Nerikes Allehanda	2018-08-22
"Det behövs ett modernt, klimatvänligt miljonprogram där vi unga har råd att bo."	Helsingborgs Dagblad	2018-08-28
Värdelös sparform bör skrotas – gå inte i fällan	Svenska Dagbladet	2018-08-31

ÄGANDERÄTT

Rubrik	Utgivare	Datum
Göteborgarna behöver mer frihet	Göteborgs-Posten	2017-08-02
Den dopade bostadsmarknaden	Göteborgs-Posten	2017-08-12
Enhetliga regler för avlopp kan minska algbloomingen	Nerikes Allehanda	2017-08-14
Bygg gärna annat än svartvita lådor.	Nordvästra Skånes Tidningar	2017-08-18
Bygger vi för många bostäder?	GT	2017-08-20
Växjö är föregångare för ägarlägenheter	Smålandsposten	2017-08-25
Åter till liberalkonservatismen	Barometern	2017-08-31
Tiggeriförbud är ett hot mot äganderätten	Borås Tidning	2017-09-19
Flyktingar ställs mot medelklass	Kvällsposten	2017-09-20
Därför har FI fel om amorteringarna	Jönköpings-Posten	2017-09-29
"Ge borättssköpare bättre skydd mot bedrägerier"	Dagens Nyheter	2017-09-30
Anpassa bostäderna för äldre och spara miljarder	Göteborgs-Posten	2017-10-07
Rör inte ränteavdraget	Upsala Nya Tidning	2017-10-07
"Vi tar ansvar för hyresgästerna"	Arbetsbladet	2017-10-08
Flyttskatt bromsar för villaaffärer	Nordvästra Skånes Tidningar	2017-10-12
Rädda späckhuggarna, förbjud svenska arkitekter	GT	2017-10-14
Sakta i Eriksbergs backar!	Upsala Nya Tidning	2017-10-14
Vinsttak steg mot socialism	Svenska Dagbladet	2017-10-22
Orättvis bostadsmarknad	Gotlands Tidningar	2017-10-23
En politik för fler bostäder i hela landet	Smålandsposten	2017-10-24
KONSUMENTSKYDD. Ange totalpris för bostadsrätter	Jönköpings-Posten	2017-10-27
Göteborg har blivit en stad unga lämnar	Göteborgs-Posten	2017-11-02
Stärk köparens skydd	Östgöta Correspondenten	2017-11-02
En blandad skola gynnar inte alla	Expressen	2017-11-04
Mängder av hyresrätter kan bli stående tomma	Svenska Dagbladet	2017-11-08
Sorgligt nog inga seniorbostäder	Gefle Dagblad	2017-11-13
Så slår ett skärpt krav på amortering mot dig	Svenska Dagbladet	2017-11-14
Sveriges förhållande till bolån är orimligt	Arbetsbladet	2017-11-15
Stora bostäder som inte räcker till alla	Arbetsbladet	2017-11-26
Finansinspektionen ute på djupt vatten	Svenska Dagbladet	2017-11-30
Maria Crofts: Det här gäller när du tar nya lån på bostaden	Dagens Nyheter	2017-12-01
Så slår ett skärpt krav på amortering mot dig	Svenska Dagbladet	2017-12-01
"Resurserna går till akutinsatser som bara håller golvet torrt till nästa storm. Så är det till en del redan i Skåne. "	Landskrona Posten	2017-12-10
Ge totalpris för bostadsrätter	Nerikes Allehanda	2017-12-11
Undantaget bäddar för politikerförakt	Svenska Dagbladet	2017-12-12
"Oberoende kommission ska se över hyresrätten"	Dagens Nyheter	2017-12-14
SD vill ha fler hyreslägenheter	Vestmanlands Läns Tidning	2017-12-27
Politikerna ska i första hand tacka marknaden	Göteborgs-Posten	2018-01-09
"Sverige behöver införa ny arvs- och fastighetsskatt"	Dagens Nyheter	2018-01-17

Växjö behöver fler äganderätter	Smålandsposten	2018-01-18
Fast i bubblornas värld. Vi kan inte alla samtidigt spekulera oss rika.	Landskrona Posten	2018-01-22
Låt fler bli rika. Även på arbete.	Nordvästra Skånes Tidningar	2018-01-23
PRO tar ton i debatten	Gotlands Tidningar	2018-01-26
Unga vuxna kan inte vänta på bostad	Göteborgs-Posten	2018-02-02
Unga behöver ökad byggtakt och rättvisare kö	Göteborgs-Posten	2018-02-05
Underlätta bostadskarriär för fler	Arbetsbladet	2018-02-13
"Hårdnande kreditvillkor kan halvera bostadsbyggandet"	Dagens Nyheter	2018-02-17
Så påverkas du av det skärpta amorteringskravet	Svenska Dagbladet	2018-02-27
Äganderätten väger lätt när strandskyddet utökas	Dagens industri	2018-03-01
Slopa hyresrätten – satsa på kooperativ och egnahem	Göteborgs-Posten	2018-03-04
"Låt bostadsrättsföreningar friköpa marken på samma villkor som villaägare."	Sydsvenskan	2018-03-07
Muf:s krav på en moderatregering	Dagens industri	2018-03-12
S vill införa gamla och dåliga skatter	Bohusläningen	2018-03-13
Minskade ränteavdrag bättre än nya lånekrav	Dagens industri	2018-03-14
"Samhället kan spara miljontals kronor i och med att en lägenhet i ett seniorhus byggs."	Landskrona Posten	2018-03-16
Ännu ett bra år för Kalmar	Oskarshamns-Tidningen	2018-04-16
Tillsammans vill vi ta ansvar för Göteborg	GT	2018-04-24
Det räcker inte att bygga nytt	Kvällsposten	2018-04-24
Bostadsmarknaden kraschar i slow motion	Svenska Dagbladet	2018-04-24
Det är dags att stärka hyresgästernas ställning	Vestmanlands Läns Tidning	2018-04-24
Välkommen till det trasiga skyltfönstret, Thorwaldsson	GT	2018-05-01
M och S ska inte regera ihop	Dagens industri	2018-05-15
Bygg två bostäder i en	Upsala Nya Tidning	2018-05-15
Utveckla Stallhagen i dialog med villaägarna	Vestmanlands Läns Tidning	2018-05-15
Gör det lättare att äga sin bostad	Vestmanlands Läns Tidning	2018-05-24
Min starka tro på landsbygden	Hallands Nyheter	2018-05-26
Vi kräver medborgarlöften för färre villainbrott i Örebro	Nerikes Allehanda	2018-05-26
Bryt utanförskapet med lokalt ägande	Barometern	2018-05-31
Se till att äga ditt hem	Dagens Nyheter	2018-06-14
Minska inte statsskulden mer	Dagens industri	2018-06-26
Varför talas det plötsligt om äganderätten?	Jönköpings-Posten	2018-06-29
Fler bostäder behöver byggas	Vestmanlands Läns Tidning	2018-06-29
"Sjuka och arbetslösa ska inte betala mer i skatt"	Dagens Nyheter	2018-07-01
Västmanland behöver flyttar!	Vestmanlands Läns Tidning	2018-07-13
Stoppa organiserat tiggeri	Östgöta Correspondenten	2018-07-13
Förbättra strandskyddet och gör det lättare att bygga	Borås Tidning	2018-07-14
Anpassa bostadspolitiken	Borås Tidning	2018-07-14
Bonava en bovinnare	Dagens industri	2018-07-18
Ett tryggt åldrande	Upsala Nya Tidning	2018-07-25

Stärk äganderätten	Dagens industri	2018-07-31
Fler måste få äga sitt hem	Svenska Dagbladet	2018-08-04
Skattepolitik för vanligt folk	Västerbottens-Kuriren	2018-08-16
Rörligheten måste öka på länets bostadsmarknad	Östersunds-Posten	2018-08-16
Politiskt stök ökar sårbarhet	Dagens industri	2018-08-17
Hammarby riskerar att bli "getto" "	Vestmanlands Läns Tidning	2018-08-17
Bostadsmarknaden bör bli mer rörlig	Barometern	2018-08-22
Förvaltning i förfall	Oskarshamns-Tidningen	2018-08-28
Bygg mer på bredden	Östgöta Correspondenten	2018-08-28
En rödgrön regering riskerar att bli kostsam	Arbetsbladet	2018-08-30
Vilken skatt höjer regeringen nästa gång?	Bohusläningen	2018-08-30
Liberal politik behövs för att lyfta Göteborg	Göteborgs-Posten	2018-08-30

BILAGA 2: EMPIRI PER UPPLÅTELSEFORM OCH MÅNAD

AUGUSTI 2017

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på andrahandsuthyrning, avsaknad av rörlighet på bostadsmarknaden, den svarta marknaden samt olagliga överhyror men leder även in på att en förstahandsgäst som hyr ut sin lägenhet kan tjäna pengar på andrahandsgäster och samtidigt investera i, eller amortera, en bostadsrätt. Bostadspriserna i storstäder beskrivs som rekordhöga. Dessa intäkterna beskrivs som en socialistisk vinst och förstahandsgäster anses vara subventionerade (ränteavdragen och bostadsbidragen). Hyresregleringen ifrågasätts och anses vara en del av problemet då det bidrar till underhyror för förstahandsgäster. Bostadsproblematiken beskrivs i kontexten av långa bostadsköer, att det krävs kontakter för ett förstahandskontrakt, att föräldrar köper bostadsrätt (eller bidrar med kontantinsats) åt sina barn samt att lägenhetsinnehavare väljer att låta lägenheter stå tomma i väntan på ett yngre familjemedlemmar (exempelvis ens egna barn) växer upp och flyttar in. Systemet (bostadsmarknaden) anses vara orättvist. Unga vuxna, studenter, ensamstående med barn, ensamstående kvinnliga pensionärer, ensamstående kvinnor (18–29 år), familjer med lägre inkomster samt flyktingar är de grupper som står i fokus då de beskrivs stå utanför bostadsmarknaden. Svårforcerade trösklar för dessa grupper inkluderar amorteringskrav och bolånetak. Anses bidra till social snedfördelning. Låginkomsttagare (inte köpstarka) hänvisas till det dyraste boendet, hyresrätten, då bostadsrätten är billigare boendet när dess lån betalas av. Alternativa upplåtelseformer, exempelvis trygghetsboenden, efterfrågas i syfte att erbjuda olika typer av boenden beroende på ålder och ekonomiska förutsättningar för flytt. Betydelsen av flyttkedjor och ökad rörlighet understryks. Förslag som syftar till att förbättra systemet avser fri prissättning på hyreslägenheter samt modernisering av bruksvärdessystemet. Dagens lagstiftning anses bidra till att hyresrätter ombildas till bostadsrätter vilket innebär att attraktiva lägen utarmas på hyresbostäder. Bristen på bostäder beskrivs som en ödesfråga, bland annat då låginkomsttagare tvingas ut från centrala delar av städer vilket bidrar till ekonomisk och social förlust avseende identitet och kultur för samhället. Byggföretag och fastighetsutvecklare beskrivs söka högsta möjliga lönsamhet. Katalysatorn för byggboom och nyproduktion anses vara gynnsam ränta. Nyproduktion beskrivs dock som dyrt då grupper utanför bostadsmarknaden inte har råd att bo i dessa.

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på ökad rörlighet som lösning på bostadsbristen, att fler bostäder måste tillgängliggöras samt en avreglering av hyressättningssystemet. Rådande problem inkluderar höga hyror, fusk med lägenhetskонтракт samt långa bostadsköer. Hyresgäster beskrivs flytta oftare än andra grupper då rörligheten inom hyrt boende är högre än i ägt boende. Dock anses "rörlighetsivarna" stirra sig blinda på hyresgästerna när de bör fokusera på hela bostadsmarknaden då vanliga människor inte har råd att betala hyra i nyproduktion. De är inte köpstarka och har inte betalningsförmågan. Marknadshyror som system anses kunna bidra till ökad rörlighet genom högre hyror men anses samtidigt öka fastighetsägarnas vinning. Detta ställs i kontrast till hyressättningssystemet, med fokus på hyresförhandlingslagen, som anses minimera vinsten för fastighetsägaren och därmed bidra till bostadsbrist genom att minska marknadens effektivitet samt utbud av nya lägenheter. Ytterligare förslag på lösningar fokuserar på en reformerad hyresmarknad, friare hyressättning samt en ökad avtalsfrihet mellan hyresvärd och hyresgäst. Hyreshöjning vid renovering beskrivs som en bidragande orsak till att boende tvingas flytta till annan stadsdel, där marknadshyror (om systemet införs) inte har fått lika starkt genomslag, eller mindre lägenhet. Hyresgäster anses då behöva flytta mot sin vilja samt lämna plats för nya hyresgäster med större plånböcker. Tvångsflyttningar anses bidra till sociala effekter så som ökad trångboddhet och ökad segregation. Innerstaden befars bli ett reservat för rika. De stora "förlorarna", ekonomiskt och socialt, anses vara bostadssökande, arbetslösa, unga, nyanlända samt svensk arbetsmarknad. Dessa grupper, om inte föräldrar kan betala insatsen eller har en kontakt, hänvisas till osäkra och otrygga upplåtelseformer, en svart marknad samt en oreglerad andrahandsmarknad med sannolikt olagliga överhyror. För dessa grupper förmedlas inte den första bostaden varken genom den ägda marknaden eller förstahandskontrakt för en hyresrätt. Andrahandsmarknaden anses även påverkas av diskriminering och trakasserier. Svensk diskrimineringslag omfattar inte bostadsannonser eller andrahandsmarknaden. Utsatta grupper i denna kontext omfattas av hbtq-personer, kvinnor, invandrare samt

funktionsvarierade. Andrahandshyresgästernas ställning samt diskrimineringslagstiftningen önskas stärkas. Då små lägenheter efterfrågas önskas även billigare bostadsprojekt med lägre hyra. Detta anses kräva avsteg från byggregler. Trygghetsboende samt upplåtelseformen äganderätt som ägandeform efterfrågas. Syftet är att motverka inlåsningseffekten av äldre som av kostnadsskäl väljer att bo kvar i sina villor. De som har råd med nybyggt anses heller inte vilja flytta på grund av reavinstskatten. Rika (höga inkomster), de som gjort bostadsklipp samt de som redan har en bostad anses bli subventionerade (ränteavdrag, bostadsbidrag) medan låginkomsttagare hänvisas till hyresrätten, det dyraste boendet. Skälet till underhyror för förstahandsgästerna anses bero på hyresregleringen som bidrar till en socialistisk vinst. Rådande bostadspolitik anses bidra till social snedfördelning samt att de svagaste lämnas utanför då rådande politik gör det svårt att ta sin in på bostadsrättsmarknaden. Rådande lagstiftning anses även bidra till att hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Samhällsbyggare, kapital samt ett gynnsamt ränteläge beskrivs som katalysatorer i byggboomen. Har varit vansinnigt lönsamt att bygga bostadsrätter. Däremot har andelen nybyggda hyresrätter i huvudstadsregionen inte ökat. Regeringens lanserade investeringsstöd för byggandet av hyresrätter anses knappt ha använts. Byggandet anses ske på marknadens villkor och systemet beskrivs som orättvist då de med förstahandskontrakt kan tjäna pengar på att hyra ut sin lägenhet eller välja att låta lägenheten stå tom.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på att det är något som liberaler bör försvara. Ägardirektiven för de kommunala bostadsbolagen ska ha som uppdrag att vid nybyggnation pröva möjligheten att bygga äganderätter, vilket anses vara en tydlig ägandeform. Behovet av nya bostadsrätter samt småhus beskrivs som betydande för den del av befolkningen som vill äga sitt eget hem. Därav bör det finnas möjlighet till detta i olika delar av staden samt i olika stadsdelar. En tätare stad anses bli mer inkluderande samt minska segregationen. Till äganderätten hör problem som ökade priser på småhus i storslagsregionerna samt övergödning då orenade avlopp från småhus släpper ut orenat avloppsvatten i miljön. I syfte att öka småhusens standard, på småhusmarken där de boende styr, föreslås uppförandet av villor, vilket inkluderar beslut från politiker, byggbolag, kommunala tjänstemän eller arkitekter. Avseende bostadsbristen anses experter oroa sig över att det inte ska finnas tillräckligt många välbemedlade människor med köpintresse för att marknaden ska kunna hantera allt som byggs. Befolkningsökningen beror mycket på fler bebisar och fler invandrare och, tyvärr, för byggbolagen, kännetecknas båda grupperna av svag ekonomi. En stor grupp människor har inte råd att bo i nyproducerade fastigheter.

SEPTEMBER 2017

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på hushållens skuldsättning, uppmuntran av banker att amortera samt restriktivitet med bolån och bolån kopplat till bostadsrätter, dolda kostnader i samband med bostadsköp avseende skulder i föreningar, stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden vid köp av bostadsrätt med fokus på bostadsannonser, förslag att införa centralt register för bostadsrätter, fri hyressättning i nyproduktion, marknadsmässiga hyror samt att reformera hyresregleringen. Lyfts fram att byggherrar och ekonomer på bostadsmarknaden styrs av lönsamhet, gynnas av att bostadspriser ökar samt i hög grad bygger bostadsrätter vid nyproduktion. Befolkning som äger bostadsrätter konstateras ha ökat och anses utgöra den största ekonomiska transaktionen i livet. Flertalet hyresrätter omvandlas till bostadsrätter på grund av bristande lönsamhet för fastighetsägare. Svårtillgänglig hyresmarknad och utestängning från bostadsmarknaden för förstahandsköpare. Grupperna nyanlända invandrare, nybildade barnfamiljer, unga vuxna och studenter beskrivs riskera betala ockerhyra (andrahands, tredjehandskontrakt eller lång bostadskö), betala dyr hyra för nyproduktion eller bo hemma hos sina föräldrar. Studieorter har rödlistats då studenter inte hittar tryggt boende på studieort. Förslag som förs fram fokuserar på investeringsstöd till små hyresrätter. Kritik förs fram avseende anvisningslagen då kommuner har köpt bostadsrätter via den privata bostadsmarknaden och därmed bidrar till att priserna på bostadsmarknaden pressas upp. En social bostadspolitik efterfrågas samt utredning om nyproduktion kan upplåtas för bostadssociala ändamål ("social housing"). Ytterligare en utsatt grupp i kontexten av bostadsbristen utgörs av kvinnor som riskerar bli hemlösa på flykt undan från mäns våld eller ekonomiskt våld. Förslagsvis anses de kunna gå före i kommunala bostadsköer. Staten anses bostadscurla friska människor med goda inkomster mitt i livet genom att skapa låga kapitalkostnader som leder till en prisökning på

boende. Banker anses ha makten i förhållandet med sina bolånekunder samt vid bostadsaffären. Lånelöftet är ofta vägledande i budgivningen. Nya skärpta regler, så som skärpt amorteringskrav, beskrivs som till för att dämpa lånehungern samt kyla bostadsmarknaden.

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på att de resurssvaga grupper som är i stort behov av en bostad inte har råd att bo i nybyggda lägenheter. Det förs fram att byggindustrin är subventionerad. Förslag avseende "social housing" beskrivs som stigmatiserande då det riktar sig till svaga grupper. Den svenska bostadsmarknaden beskrivs bestå av kaos, köer och svarta kontrakt och anses vidare behöva en ny typ av social bostadspolitik med fokus på resurssvaga grupper så som trångbodda nyanlända invandrare. Hushållen anses ha panikstora miljonlån, upplagt för katastrof, och ekonomiska tips ger hushållen råd om att inte skilja sig samt inte köpa större i kombination med amorteringskrav och räntekalkyler. Att bo i en hyresrätt som ägs och drivs av ett kommunalt fastighetsbolag beskrivs som en fattigdomsfälla. Efter ett helt liv som enskild hyresgäst i en hyresrätt har man inte byggt upp ett värde privat, endast för kommunen. Det största hindret mot försäljning av lägenheter till hyresgäster beskrivs vara ideologin som säger att det offentliga ska äga allt. Politisk vilja i kombination av särintressen framför allmänintresse anses bidra till en stillastående bostadspolitik. I denna kontext betalar den ekonomiskt svaga för förändrad hyressättning i nyproducerade hyresrätter i förmån för vinstmarginaler för fastighetsägare. Istället för förtätning (ett politiskt mantra), med risk att bygga bort städers grönområden och historiska prägel, anses utbyggd kollektivtrafik möjliggöra byggande längre bort från stadskärnorna. Syftet är att undkomma köp av dyr mark samt långdragna överklaganden i förmån för långsiktig planering. Ekonomiskt utanförskap på grund av brist på hyresrätter anses drabba grupper som unga utan bostad, studenter som tvingas betala ockerhyror. Trots pågående byggande av bostäder beskrivs bostadsbristen som skriande. Det som byggs erbjuder inte överkomliga hyror vilket ökar trångboddheten. Kraftfulla reformer för hyresrätter efterfrågas, möjligheten att tillhandahålla lån med goda villkor till de som bygger och inrättande av allmännyttiga byggbolag i syfte att pressa byggpriserna samt bidra till skatterättsvisa mellan olika upplåtelseformer.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på förslag om tiggeriförbud vilket anses underminera den privata äganderätten, en mänsklig rättighet som skyddas av regeringsformen. I fråga om möjlighet till avhysning beskrivs fastighetsägare ha upplevt svårigheter i form av hindrad verksamhet. Detta anses avse frågor om kontroll, besittning, rådighet och förfogande samt ägarens rätt att ge till någon annan vad hen äger. Äganderätten beskrivs som rätten att hjälpa och skydda människor på den mark man äger. Att staten ska bestämma när, var och hur människor bör avhysas beskrivs som problematiskt i kontexten av äganderätten. Att kommuner i bostadsbristens Sverige köper bostadsrätter och hyr ut småhus i andra hand åt nyanlända beskrivs som en usel lösning kopplad till anvisningslagen. Att medborgare som önskar köpa bostad blir överbudade av kommunen med skattepengar anses vidare bidra till folklig ilska. Det beskrivs som en undanträngningseffekt då grupp ställs mot grupp som påverkar socialtjänstens lägenheter då våldsutsatta kvinnor konkurrerar med flyktingar och ensamkommande om boende i bostadskön. Utökat amorteringskrav kommer påverka förmågan att flytta hos exempelvis pensionärer med villa på landsbygden och köpa lägenhet i storstaden då hushållets skuldkvot sätts i relation till inkomsten istället till insats eller belåningsgrad. Småhusmarknaden konstateras ha växt mindre snabbt än marknaden för bostadsrätter.

OKTOBER 2017

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på vad som beskrivs som ett splittrat samhälle; de som står är utanför respektive inne i marknaden, de som äger respektive de som hyr, hur hyresrätt är en fattigdomsfälla samt hur bostadsbristen är kännbar för låginkomsttagare, ekonomiskt svaga och kapitalsvaga grupper så som unga, nyutexaminerade studenter, nya svenskar utan köpkraft. Dessa grupper beskrivs som utfrysta med svårigheter att, utan hjälp från föräldrar, etablera sig på bostadsmarknaden. Detta anses bland annat bero på bostadsmarknadens hämmade rörlighet samt inlåsnings effekter då glappet mellan hyror i nyproduktion och bostäder i äldre fastigheter är stort. Politiken som omfattar bolånetak, amorteringskrav, skuldkvotstak samt höjd skatt på sparande anses försvåra för dessa grupper

att ta sin in i bostadsmarknaden. Social bostadspolitik förs fram, exempelvis hyrköp. Köp av bostadsrätt beskrivs som en livshändelse då lägenheter är dyra. Detta anses drivas på av en hejlad bostadskarusell, en trasig bostadsmarknad samt fördyrande byggregler, dyra markpriser och motvilja att bygga på höjden eller att frigöra attraktiv mark. Det anses vara dyrt att flytta från villa eller bostadsrätt. Detta anses dock, till skillnad från hyresrätter, gynnas av bostadspolitik. Ränteavdrag beskrivs som bättre alternativ än skärpta amorteringskrav och rörligheten önskas förbättras med hjälp av reformer. ROT-avdraget anses ha fördärvat lägenheters kulturarv och hushållen är belånade och skuldsatta i fara för att artificiella förmögenheter går upp i rök på den spekulationsbaserade marknaden. Köp av bostadsrätt och renoveringar av dessa beskrivs ha styrts av utförsäljning av allmännyttan. Efterfrågestyrda hyror samt bostadsbidrag beskrivs som lösningar då reglerade hyror anses hindra flyttkedjor. Boprisrallyt har gjort bland annat villaägare rikare men flertalet bostadsköpare är skuldsatta och beskrivs som känsliga för förändringar på räntemarknaden. Förstagångsköpare utan kontantinsats beskrivs som den grupp som drabbas av stigande bankräntor, amorteringskrav. Köpsvag efterfrågan i kombination av stor mängd nybyggda dyra lägenheter har stor effekt på bostadsmarknaden som gynnas av borttagen fastighetsskatt, lägre räntor, tillgång på kapital, befolkningstillväxt samt politiskt tryck. Stigande bostadspriser anses ha omfördelat förmögenheterna till bostads- och fastighetsägare och det är dyrare att bo i en nyproducerad hyresrätt jämfört med en bostadsrätt. Svenskt byggande beskrivs som en social katastrof där marknaden, tillsammans med mäklare, banker och byggherrar, styr. Befolkningsökningen ifrågasätts då majoriteten av dessa är nyfödda eller nya svenskar. Avsaknad köpkraft bland dessa grupper leder till trångboddhet och tilltagande segregation.

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på flyktningvågen som anses ha påverkat uppfattningen om behovet att bostäder lett till en överskattad efterfrågan. Lägenheterna som byggs beskrivs som dyra och de som behöver samt efterfrågar boende är köpsvaga grupper. Bostadsmarknadens medvind sägs bero på borttagen fastighetsskatt, lägre räntor, kapitaltillgång, befolkningstillväxt, god vinst i förhållande till risk och politiskt tryck för byggande av bostäder. Flyttkedjor har hindrats av att den del av befolkningen som bor i hyresrätt ofta inte har möjlighet att köpa en bostad. Därav efterfrågas att fastighetsbeskattningen kan gynna rörligheten på bostadsmarknaden. Grupper som beskrivs stå utanför bostadsmarknaden är nyanlända och unga samt ensamstående (med eller utan barn), arbetslösa, låginkomsttagare, studenter och äldre boende i villor. Dessa grupper anses behöva både offentligt stöd för boende i hyresrätter samt befaras bo trångt. Lägenhetsrenoveringar har även generellt sett bidragit till högre hyra vilket har fått många hyresgäster att flytta. Hushållens enorma skuldsättning sägs även ha drivits på av värdehöjande renoveringar, vilket har påverkat lägenheters kulturvärden, samt bland annat bero på rotavdraget. Hyresrätten beskrivs som skattemässigt missgynnad avseende exempelvis ränteavdrag och ROT-avdrag i jämförelse med ägda bostadsrätter och småhus. Bättre skattemässiga villkor samt bättre konkurrens mellan byggbolag efterfrågas därför. En egen bostad beskrivs som en mänsklig rättighet och ett byggande som till stor del sker på marknadens villkor, styrt av mäklare, banker och byggherrar, anses leda till en social katastrof. Låga räntor, inklusive amortering, bidrar till att det är billigare att bo i en bostadsrätt än i en nyproducerad hyreslägenhet. Att äga och förvalta hyresfastigheter beskrivs även som fortsatt lönsamt, bland annat beroende på att vakansgraden är näst intill obefintlig. Utförsäljningar av allmännyttan anses ha styrt människor mot köp av bostäder. Att få förstahandskontrakt anses avlägset för flertalet grupper trots infört investeringsstöd för byggande av hyresrätter. Undanträngningseffekter samt kommuners köp av bostadsrätter anses vara ett politiskt svårhanterligt dilemma som påverkar svaga grupper på så sätt att nyanlända får gå före i decennielånga bostadsköer.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på seniorer (boende i villa eller radhus) med omsorgs- och stödbehov samt finansiering av byggandet av småhus och bostadsrätter. Dessa upplåtelseformer anses vara skattemässigt gynnade i jämförelse med hyresrätter, bland annat som en effekt av ränteavdrag samt ROT-avdrag. Flyttskatten beskrivs som försvårande för flyttkedjor då villaägare tenderar att bo kvar. Grupper som beskrivs stå utanför bostadsmarknaden är unga, vilka påverkas av amorteringskrav och handpenning. Att riksintresse väger tungt vid flertalet markfrågor anses påverka bostadsbyggandet negativt. Strandskyddsreformer som ökar kommuners självbestämmande, förändring av regler vad gäller buller och detaljplanen samt ökad lönsamhet för byggande utanför stora städer

efterfrågas. Utöver detta efterfrågas ett centralt statligt bostadsrättsregister i syfte att öka köparens säkerhet och minska risken för bedrägerier.

NOVEMBER 2017

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på hushållens skuldsättning, sjunkande bostadspriser, prisskillnaden mellan boende i hyresrätt samt bostadsrätt, bostadskö, brist på hyreslägenheter, hög hyra, att rätten till eget hem avgörs av förmögenhet eller inkomst. Förtätning beskrivs mötas av motstånd, orörligheten på bostadsmarknaden ökar då flytt uteblir eftersom det är billigare att bo kvar än att flytta och ombildning av hyresrätter skapar bostadsrätter som har ökat hushållens belåning. Grupper som står utanför bostadsmarknaden anses inkludera yngre individer, människor med svaga ekonomiska förutsättningar samt låginkomsttagare, vilka har påverkats av amorteringskraven. Bankerna och bankernas vinster anses ha stort inflytande över samhället. En social bostadspolitik efterfrågas. Att subventionera skuldsatta bostadsägares villor och bostadsrätter anses ske på bekostnad av hyresgästen. Amorteringskrav samt utfasning av ränteavdrag beskrivs som nödvändiga politiska beslut. Frostknäppen på bostadsmarknaden under hösten 2017 anses ha påverkat byggherrars intresse av att bygga hyresrätter istället för bostadsrätter.

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på bostadsbristen som hinder för tillväxt, bostadskön, bristande rörlighet (uteblivna flyttkedjor) på bostadsmarknaden, förslag på reformer och satsningar för att öka bostadsbyggandet, segregation samt att bygga billigare. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är nyinflyttade, jobbsökande, låginkomsttagare, studenter, vanliga löntagare, pensionärer och nyanlända. Ett lågt bostadsbestånd i kombination med ökad efterfrågan på bostäder samt stigande inkomster, fastighetsskattens sänkning, låga räntor och befolkningstillväxt anses ha inneburit stora välfärdsförluster med effekter på arbetsmarknaden och integrationen. En ökad (och brett accepterad) handel med hyreskontrakt samt otillåten andrahandsuthyrning önskas kriminaliseras då det bland annat påverkar bostadskön, leder till oskäliga andrahandshyror samt ökad trångboddhet. Kostnadsdrivande underhåll beskrivs tvinga flertalet hyresgäster till flytt. Hårda inkomstkrav för att få en hyresrätt utgör svårigheter för olika grupper att komma in på bostadsmarknaden. Ränteavdragen för bostadsrättsägare, samt kommuners krav på dessa, anses ha bidragit till att bostadsrätten är billigare än hyresrätten.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på efterfrågan på ägt boende bland familjer med barn samt unga. Flertalet anses ha en önskan om att bo i ägt boende, bostadsrätt eller villa. Möjligheten att kunna byta bostad samt hitta en hyresrätt i områden som domineras av eget ägande beskrivs som viktigt. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är de som önskar flytta hemifrån, nyanlända, yngre individer, människor med svaga ekonomiska förutsättningar, äldre och seniorer. Ett mer blandat bostadsbestånd samt bättre konsumentskydd (mot bedrägerier eller misstag) på bostadsrättsmarknaden efterfrågas. Hushållens skuldsättning och utlåning till bostadsrätter anses problematisk. Införandet av ett centralt bostadsrättsregister för bostadsrätter anses minska risken för bedrägerier, krav på full kostnadstäckning (bostadsrättsföreningen, nyproduktion av bostadsrätter) samt att bostadsrättens totalpris anges vid köp med anledning av bostadsrättsföreningens lån beskrivs som förslag som anses kunna förbättra bostadsmarknaden. Segregationen i skolorna beskrivs vara ett resultat av segregationen i städer samt utanförskap. Straff och förbud beskrivs som åtgärder för att stoppa överhyror samt privata vinstintressen med risk att flertalet hyresrätter, när det inte längre hyrs ut i andra hand, kommer att bli stående tomma. Lägenheterna mister då sitt kommersiella värde och incitament för uthyrning minskar. Byte mellan hyresrätt och bostadsrätt respektive villa problematiseras. I landets småhus beskrivs ett stort antal seniorer bo, drabbade av problem med tillgänglighet, vilket anses skapa onödiga vård- och omsorgskostnader. Småhusen beskrivs som mer passande för barnfamiljer och bör därmed komma ut på marknaden. Reformerna efterfrågas samt statligt stöd för nödvändiga renoveringar för seniorers boenden, exempelvis investeringsstöd för hissinstallation. Införande av amorteringskrav, RUT-avdrag, utfasning av ränteavdraget samt skuldqvotstak diskuteras. Ränteavdraget anses ha gjort de rika rikare samt minskat resurser till det offentliga. Bolånen beskrivs som en lukrativ verksamhet för banksektorn, synen på skuldsättning beskrivs som

ohälsosam och prisstegringen på bostäder anses orealistisk. Jämlikhet och rättvisa anses inte handla om att subventionera bostadsägares villa och bostadsrätt på bekostnad av hyresgäster.

DECEMBER 2017

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på skärpt amorteringskrav, att hushåll inte kan flytta, inlåsning på bostadsmarknaden, förslag att sänka skatt på reavinsten på bostäder samt bostadsformen ägandelägenheter och modellen hyrköp. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är arbetare, unga, arbetssökande, nyanlända och äldre. Det beskrivs som nödvändigt att, utöver god utbildning och jobb, ha kontakter på hyresmarknaden. Köparna anses inte räcka till för antalet nyproducerade lägenheter och omvandling av bostadsrätter till hyresrätter anses drivas på av bostadsutvecklare med fokus på höginkomsttagare. Marknadsanpassade hyror beskrivs som en lösning på fattigdomsfällan för de som inte finner en billig hyresrätt eller kan få lån.

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på att boende i förorten ska kunna äga sitt eget boende, amorteringskravet som sägs motverka detta och cementera bostadsmarknaden, att hyresrätten är dyrare än bostadsrätten samt förslag avseende bostadsformen ägarlägenhet. Hyresrätten beskrivs som den dyraste boendeformen vilket innebär ökad polarisering då de som tjänar minst ofta betalar mest för att bo. Värdeutvecklingen går inte till den enskilda människan utan till fastighetsägaren och hyresrätter med rimlig hyra anses svårt att få tag på utan en kontakt eller mycket kötid. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är nyanlända invandrare, förtidspensionärer och unga vuxna (utan föräldrar med förmåga att bidra med kapital). Allmännyttans roll i samhället beskrivs som avgörande för dessa gruppers tillgång till bostad. Ränteavdragen och reavinstskatten anses driva upp bostadspriserna och hushållens skuldsättning. Bristande rörligheten på marknaden beskrivs som en bidragande faktor till att individer hamnar i en fattigdomsfälla. Därav anses marknadsanpassade hyror öka rättvisan på bostadsmarknaden.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på bostadsbristen, amortering, översvämningar, kommunens ansvar, oskyddade konsumenter på bostadsrättsmarknaden samt bostadskön till hyresrätter. Amorteringskravet anses slå hårt på ekonomin för exempelvis familjer som ska köpa villa. Översvämningar beskrivs som ett problem för flertalet villaägare samt boende i flerbostadshus, och hanteringen av översvämningarna önskas ske i samarbete med villaägare, fastighetsägare, byggbolag och försäkringsbranschen. Ett tydligare ansvar för staten och kommunen efterfrågas avseende klimatanpassning av fastighet och husägare som, på grund av klimatförändringar, drabbas av återkommande översvämningsskador. Hushållens skuldsättning och oskyddade konsumenter beskrivs som problematiskt. Införandet av ett centralt statligt bostadsregister för bostadsrätter, krav på full kostnadstäckning över tid (bostadsrättsföreningen, nyproduktion av bostadsrätter) samt att bostadsrättens totalpris anges vid köp med anledning av bostadsrättsföreningens lån beskrivs som förslag som anses kunna förbättra bostadsmarknaden. Höga bostadspriser och tuffare krav för att få bolån anses påverka svårigheten för normalinkomsttagare att få lån eller kunna köpa en villa i en förort eller nyproducerad lägenhet. Amorteringskravet anses påverka grupper så som familjer som söker bostad eller människor utan eget kapital. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är pensionärer, äldre, familjer som ska separera, de som ofrivilligt tvingas att bo kvar hemma samt studenter. Bostadshyresmarknaden anses vara bristfällig och hyresförhandlingssystemet anses vara i behov av förändring. Hyresrätten beskrivs som missgynnad då skatte- och subventionsregler gör det billigare att bo i ett nybyggt småhus med äganderätt eller i en bostadsrätt jämfört med en nybyggd hyresrätt. En socialt hållbar bostadspolitik efterfrågas och för få hyreslägenheter anses hämma samhället. Hyreslägenheter anses skapa rotation på bostadsmarknaden, vilket i sin tur kan öka tillgången till bostadsrätter och villor.

JANUARI 2018

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på bo-prisbubbla som anses ha orsakats av hyresregleringen, vilken anses ha förstört fastighetsägarnas incitament att underhålla samt öka utbudet av hyresfastigheter i innerstaden. Detta bedöms förstöra prisbildningsmekanismerna och dynamiken på hyres- och byggmarknaderna då reglerade system anses ha oavsedda och ovälkomna sidoeffekter. Hyresregleringen anses ha hämmat bostadsbyggandet och inte fungerat som skydd för de svaga eller broms för segregation. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv anses det bättre att skydda de ekonomiskt svaga delarna av befolkningen genom exempelvis bostadsbidrag. Fallande fastighetspriser och hyror beskrivs tidigare ha skapat utflyttning från innerstaden till förorterna, vilka visat sig, ur ett samhällsekonomiskt perspektiv, vara dyra på grund av bland annat krav på ny infrastruktur. Grupper som flyttade från innerstaden bestod av unga och nyinflyttade. Fokus på innerstad, marknad med fokus på utbud och efterfrågan samt ökade fastighetspriser beskrivs som resultat av att bostadssubventionerna försvann på 1990-talet. Bostadsrätter blev då vanligare. Lågt bostadsbyggande, ökade inkomster, befolkningsökning samt fallande räntor beskrivs som orsaker till prisuppgång på ägda bostäder. Prisfall anses bero på ökade amorteringskrav, på grund av ökad skuldsättning för hushåll samt myndigheternas oro, och stigande räntor. Den fria marknaden beskrivs skapa bättre prisbildning och möjligheten att, på ett mer hanterbart sätt, hantera orättvisor och ojämlikheter. Pågående prisfall för villor och bostadsrätter anses innebära lägre bostadspriser, broms av skuldsättning, att fler får råd att köpa boende samt att bostadsrätter omvandlas till hyresrätter. Bolånen beskrivs ha ökat i takt med skenande bostadspriser. Människor har stängts ute från bostadsmarknaden och ökade priser beskrivs ha gynnat banker, låneinstitut och byggherrar då byggandet inneburit hög lönsamhet. Samtidigt lyfts det fram att stigande bostadspriser och lån har ökat handel, växande konsumtion samt ökad levnadsstandard. Lång bostadskö, trångboddhet samt handel med svart kontrakt beskrivs som problematiskt. De som bygger anses idag styra över var det ska byggas, hur det ska byggas samt vem som får bo i bostäderna. Blandade upplåtelseformer uppmuntras, exempelvis äganderätter (villor, radhus, ägarlägenheter) samt möjligheten för människor att göra bostadskarriär i det område de tycker om.

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på att hyresregleringen har hämmat bostadsbyggandet, bromsat tillväxten, inte bromsat segregationen samt att det har förstört fastighetsägarnas incitament att öka utbud och underhåll av hyresfastigheter i innerstaden. Det konstateras att boendekostnaden per kvadratmeter i en bostadsrätt är lägre än i en nyproducerad hyresrätt samt att de ekonomiskt svagare delarna av befolkningen, ur ett samhällsekonomiskt perspektiv, bör skyddas genom exempelvis bostadsbidrag. Det anses viktigt att prisbildningsmekanismerna och dynamiken på hyres- och byggmarknaderna inte påverkas av regleringar då reglerade system anses ha oavsedda och ovälkomna sidoeffekter. Marknadsprissättning och en fri marknad, som anses gynna generellt välstånd, beskrivs kunna hantera orättvisor och ojämlikheter på ett bättre sätt än reglerade system. Att bo i en hyresrätt som ägs av någon annan beskrivs som en fattigdomsfälla i förhållande till boende i en ägd bostad där bostadsrättsinnehavaren får ta del av fastighetens värdeuppgång. I hyresrätt tillfaller denna värdestegring hyresvärden. Upplåtelseformen kooperativ hyresrätt samt hyrköpsmodellen efterfrågas som alternativ för bland annat ungdomar utan bostadskarriär. Segregation anses med stor sannolikhet minska om fastigheter består av ägda lägenheter blandat med hyresrättslägenheter. Det anses att bostäder i allmännyttan inte ska säljas då det drastiskt skulle minska antalet hyresrätter samt att möjligheten att äga sitt boende bör underlättas. Andrahandsuthyrning av bostadsrätter eller ägarlägenheter beskrivs höja hyrorna. Statliga insatser i form av räntegarantier och bredare investeringsstöd anses viktiga. Den bostadspolitiska debatten beskrivs fokusera på bygget av hyresrätter samt att dessa ska lösa bostadsbristen. Nybyggda hyresrätter konstateras dock vara det dyraste boendet. Förmögenhetseffekterna uteblir. Unga människor och nyanlända ska, enligt opinionsmätningar, efterfråga ägande av bostäder. Utöver detta efterfrågas beskattning av större arv samt marknadsmässig taxering av småhus och bostadsrätter i syfte att skapa jämnare välståndsfördelning och minska vidgandet av ekonomiska klyftor.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på marknadsläget avseende vilken typ av bostäder som byggs samt hur områden påverkas av detta. Billiga hyreslägenheter anses inte byggas

eftersom byggföretagen finner det mer rimligt att bygga en högre andel bostadsrätter eftersom det lönar sig. Räntebidragen beskrivs vara en bidragande förklaring till detta. Bostadens upplåtelseform anses påverka områden avseende sociala klyftor, segregation, utbildningsnivå, tillit, allmänt välbefinnande samt inkomst. Införande av en fastighetsskatt lika för hus och bostadsrätter (att skillnaden mellan småhus bostadsrätter tas bort), sänkt skatt vid omsättning samt utvidgning av begränsningsregeln (som minskar fastighetsskatten för hushåll med låg inkomst) för samtliga hushåll efterfrågas. Ojämlighet anses öka med anledning av ärvt kapital. En blandning av upplåtelseformer efterfrågas, exempelvis ägarlägenheter. Möjligheten att kunna göra bostadskarriär i ett område man tycker om efterfrågas och spekulationer bland köpare av lägenheter i nybyggda hus i storstäder problematiseras. Prisfallet avseende bostadsrätter anses ha skapat en desperation bland dessa spekulanter som nu vill sälja. Uppblåsbara priser och en bostadsbubbla som främst gynnar bankerna beskrivs som problematiskt då det vidgar ekonomiska klyftor. Exempelvis kan en ung vuxen göra bostadskarriär med hjälp av skattebefriade gåvor och arv från familjen, med några hundratusen på banken, med kontantinsats köpa en bostadsrätt. Ränteavdraget bidrar till låg kostnad och pengarna som bli över kan investeras i aktiefonder. När bostadsrätten och fonderna ökat i värde säljs allt, som används till kontantinsats vid köp av villa. Ränteavdragen och slopad fastighetsskatt bidrar till en rimlig bokostnad. Belåningsgraden minskar samtidigt som villan ökar i värde. En annan ung vuxen från samma område med andra förutsättningar startar exempelvis sin bostadskarriär genom att med en blygsam summa på sparkontot flytta mellan dyra andrahandsboenden under ett antal år innan möjlighet till förstahandskontrakt för en hyresrätt ges. Hyran är hög och personen önskar köpa en liten bostadsrätt. Bostadspriserna stiger dock och kraven på kontantinsats samt amortering skärps. Den ekonomiska klyftan mellan dessa två unga vuxna växer till miljonbelopp. Skillnader i villkor mellan att äga och att hyra sin bostad önskas ses över. Att seniorer saknar anpassade bostäder lyfts som ett problem då flertalet äldre inte orkar underhålla en villa och därmed önskar flytta.

FEBRUARI 2018

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på de grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, långa köer för hyreslägenheter samt svårigheter för de med låg inkomst att köpa bostadsrätt. Barriärer till bostadsmarknaden anses inkludera kontantinsats och amorteringskrav. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är ofrivilligt hemmaboende unga vuxna med lägre inkomster samt utan lång kötid, socioekonomiskt svaga grupper, nyanlända, arbetarfamiljer med barn, människor med helt vanliga LO-yrken samt människor med försörjningsstöd. Dessa grupper är inneboende eller hyr i andrahand, med hög hyra och sämre villkor. Vissa individer blir hemlösa då de saknar ekonomiska resurser samt hamnar underst i högen när privata hyresvärdar väljer hyresgäster. Dialog med unga vuxna efterfrågas i syfte att bygga för människor med vanliga plånböcker. I regioner beskrivs tillväxten som hämmad och konkurrenskraften försvärad då människors boendesituation inte löser sig. Förslag så som kooperativa hyresrätter förs fram, som komplement till de tre dominerande upplåtelseformerna; hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Samarbete mellan politiker, banker samt bostadssektorns parter, djärva byggaktörer, efterfrågas i kombination med att kommunen styr genom markpolitik och markanvisning. Styrande parametrar på bostadsmarknaden anses vara priser för byggbar mark, regelverk, Plan- och bygglagen (PBL) samt finansieringsregler för byggledet och privatpersoner. Köp av bostad kräver stora sparinsatser och osäkerhet över privatekonomi. Flertalet människor hamnar i en låglönekamp med risk att hamna i en beroendesits då de blir låntagare samt påverkas stort av ränta och amorteringar. Med stora summor i bolån påverkas skuldsatta hushåll av ränteuppgång och svängningar på bostadsmarknaden. Människor anses tvingas spara till bostadsrätt på grund av misslyckad bostadspolitik, vilket skapar osäkerhet kring statens förmåga att skapa ekonomisk trygghet för individen. Människor som hyr kan ofta inte köpa lägenhet eller hus då de blir nekade lån. Av denna anledning efterfrågas hyrestak på hyreslägenheter och chockhöjning av hyror vid renovering anses problematiskt. Krav på byggherrar efterfrågas då de hyreslägenheter som byggs är dyra. Bostadsmarknaden som system anses stå still. Beskrivs som högst otroligt att inom rimlig tid få förstahandskontrakt och de som har förstahandskontrakt vågar inte släppa dessa. Då många människor inte kan köpa bostadsrätt anses inkomstklyftorna bli stora. Det anses krävas eget kapital, kontakter, tur samt stadigt jobb och yttre för att hitta boende eller kunna köpa en bostadsrätt. Bostadsrätter till rimliga priser efterfrågas och anses kunna minska segregationen i utvecklingsområden (utsatta

områden) med en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. Syfte anses vara att skapa en blandad befolkning och mer jämlik stad. Ökad byggtakt, framtagning av planer och markanvisningar samt, inom bostadsbranschen, privata investerares medverkan i det bostadssociala ansvaret efterfrågas. Migrationspolitiken beskrivs ha påverkat bostadsbristen då kommuner har behövt ordna bostäder åt nyanlända. Dagens system anses vara orättvist då det stänger ute de med störst behov av bostad. Kötid som urvalskriterium ifrågasätts då de som har längst kötid, och därmed står först i kö, i de allra flesta fall, har en fungerande bostadssituation.

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på hyresrätter och bostadsrätter till rimliga priser i syfte att minska segregationen och få till en blandad befolkning i utvecklingsområden (utsatta områden). Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är unga vuxna samt ekonomiskt, socioekonomiskt svaga grupper samt människor med inkomster som inte får ta lån. Dessa får betala höga hyror och trösklar för att få lån är höga. Barriärer till bostadsmarknaden exemplifieras med kontantinsatsen och krav på amortering. Regioners tillväxt och konkurrenskraft anses påverkas negativt av bostadsbristen då många människor måste hyra i andra hand och därmed betala hög hyra, kombinerat med osäkra och sämst villkor. Samtal mellan politiker, bostadssektorns parter samt bankerna efterfrågas. I syfte att skapa bostäder för unga beskrivs upplåtelseformen kooperativ hyresrätt som en möjlighet. Kommuner anses politiskt behöva verka för att unga ska kunna bo och flytta till samtliga kommuner. Byggaktörerna anses behöva bygga för människor med vanliga plånböcker och bankernas avgörande betydelse, sett till påverkan av samhällsbygget, bör ses över. Bostadsbristen beskrivs innebära att människor som behöver en hyresrätt måste ta de lägenheter som finns. Dessa människor kan inte välja var de vill bo samt hamnar i situationer där hyresvärdar har ett övertag. Allmännyttans bostäder har i stor omfattning sålts till riskkapitalister.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på unga vuxna som sitter fast i en ond cirkel bestående av bostadsbrist, lång kötid och höga trösklar för att få lån. Detta anses hämma tillväxten i regioner samt påverka konkurrenskraften negativt. Kooperativa hyresrätter efterfrågas. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är ungdomar, unga vuxna (flertalet ofrivilligt hemmaboende) med låg inkomst, ekonomiskt och socioekonomiskt svaga grupper samt studenter. Barriärer för dessa grupper anses vara kontantinsatsen samt krav på amortering, vilket leder till att flertalet hyr som inneboende, i andra hand med hög hyra och osäkra villkor. De som anses ha en svår situation anse även ha de sämsta villkoren. Parametrar som beskrivs styra bostadsmarknaden anses exempelvis utgöras av priserna för byggbar mark, regelverk som Plan- och bygglagen (PBL) samt regler för finansiering i "byggledet" och för enskilda privatpersoner. Kooperativ hyresrätt efterfrågas, att bankerna vågar överväga sina riskbedömningar samt att byggaktörerna vågar vara djärva och bana väg för nya satsningar på olika upplåtelseformer. Kommunen anses behöva politiskt verka för boende för unga vuxna, byggaktörer anses behöva bygga för människor med vanliga plånböcker och bankerna bidra till samhällsbygget med ny modell för bostadsfinansiering med delad risk med staten. Det anses problematiskt att migrationspolitiken ledde till att kommuner fick ordna bostäder för nyanlända då detta ökade söktrycket på bostäder i flertalet städer. Inför valet 2018 önskar en kraftigt ökad byggtakt. Förslagsvis ska byggaktörer kunna göra en stor del av planeringsarbetet själva. Dialogformer anses nödvändiga att utveckla i syfte att minska antalet överklaganden samt påskynda handläggningstider. Hur bostadsbeståndet används och fördelas önskas ses över då dagens system beskrivs som orättvist. Exempelvis beskrivs det som svårt för unga vuxna med fast inkomst och stort behov av egen bostad men utan lång kötid att hitta boende. Kötid som urvalskriterium ifrågasätts då de flesta med längst kötid har en fungerande bostadssituation (egen bostad; förstahandskontrakt, bostadsrätt, villa). Plånbok, kontakter, ett fläckfritt förflutet beskrivs som nödvändigt för att få ett boende. Rörligheten och flyttkedjorna anses stå stilla och bostadslöshet beskrivs kunna drabba de som skiljer sig eller förlorar jobbet. Nyproducerade lägenheter anses vara för dyra för ett första boende. Flyttintensiteten bland äldre personer i villa beskrivs ha minskat, bland annat på grund av det skärpta amorteringskravet. Hushållens skulder problematiseras. Restriktioner riktade mot hushållen anses omfatta bolånetaket samt hushållens låneutrymme hos bankerna. Grupper som beskrivs stå utanför bostadsmarknaden är ensamstående, barnfamiljer, pensionärer, unga vuxna, studenter samt svaga hushåll med begränsat sparande och för låg

lön för att kunna ta lån. Avseende valåret 2018 beskrivs politiker och myndigheter ha skapat en byggkris med ekonomiska svallvågor.

MARS 2018

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på äldre villaägare som önskar mindre boende, att privata byggherrar bygger stort och dyrt, amorteringskravet, hushållens skuldsättning samt ökad risk för hemlöshet och trångboddhet. Samhällsekonomin anses påverkas negativt av bostadsbristen. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är ensamhushåll, unga (som tvingas bo kvar hos sina föräldrar), arbetsökande, nyanlända, arbetskraftsinvandrare och äldre. Att vänta i bostadskö anses inte vara ett alternativ för exempelvis arbetskraftsinvandrare, vilka hänvisas till andrahandsmarknaden då de heller inte har rötter eller kredithistoria i Sverige. Även människor med heltidsanställningar beskrivs påverkas av bostadsbristen. Att allmännyttans bestånd minskade då hyresrätter har sålts problematiseras då det anses ha bidragit till ökad segregation. Hyresrätter beskrivs till stor del bebos av låginkomsttagare och kommunalt ägda hyresbostäder beskrivs till stor del bebos av utrikes födda. Hyresrättsbeståndet anses inte ha kommit ifatt antalet bostadsrätter på grund av utbildningstakten av hyresrätter till bostadsrätter. Då marknaden saknar köpstarka individer och ett prisrally anses det råda byggkris och då kreditgivning stramas åt och bolåneräntor för hushållen stiger anses det vara tvärnit i bostadsbyggandet. Det anses viktigt att rörligheten på bostadsmarknaden samt flyttkedjor sätts igång, exempelvis ett äldre par flyttar från sin villa vilket innebär att bostäder frigörs till fördel för exempelvis en växande familj. Flertalet nyproducerade bostadsrätter sägs ha köpts på bara spekulat och rädslan för en bostadsbubbla beskrivs som överhängande. Bostadsbristen anses bromsa den ekonomiska utvecklingen för företag då de inte kan rekrytera kvalificerad arbetskraft. Det anses råda ett oligopol på byggmarknaden då processen, från markanvisning till färdigt hus, kan ta cirka tio år och därmed kostar mycket då företagen måste ligga ute med pengarna länge. Detta beskrivs som en anledning till att företag hellre bygger bostadsrätter än hyresfastigheter. Införandet av amorteringstvång anses ha minskat möjligheten för människor att efterfråga bostadsrätter och småhus och därmed minskat byggandet. Staten önskas bidra med investeringsstöd för byggbolag för byggande av hyresrätter. Det anses orättvist att bostadsrättsinnehavare betalar dubbelt så mycket som villaägare för att köpa loss tomtmark i samband med att markhyrorna kraftigt höjs (tomträttsavgäld som speglar markens värde och därmed höjer tomhyror).

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på seniorer (seniorboende samt trygghetsboende). Trygghetsboenden för seniorer efterfrågas. Hyresrätt och kooperativ hyresrätt som upplåtelseformer för bostäder efterfrågas. Att bostadsrättspriser är för låga i äldre bostadsbestånd beskrivs hindra byggandet då människor inte väljer att gå vidare till annat boende (exempelvis nyproduktion). Bostadsklipparna anses vara borta och otydlighet huruvida rallyt kommer att återupptas råder. Begreppet "efterfrågas", i kontexten av bostäder och lönsamhet, ifrågasätts då det för vissa aktörer betyder att fler småhus bör byggas samt fler hyresrätter omvandlar till bostadsrätter. Amorteringskraven anses ha bidragit till att priserna på bostadsrätter sjunker. Hyresrätter med billig hyra anses vara få och de som tillkommer beskrivs som dyra. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är de som inte har råd att köpa en bostadsrätt och är beroende av att hitta en hyresrätt, resurssvaga, nyanlända och unga. Kommuner beskrivs ha behövt lösa akuta bostadsbehov för nyanlända, och efterfrågan på svartkontrakt ökar. Slopade statliga inkomstskatt, fri bostadsmarknad samt ett marknadsbaserat hyressystem efterfrågas. Risken beskrivs som stor att endast de med kontakter, ärvda pengar eller hyreskontrakt samt pensionärer med lång kötid kommer att bo i städerna. Unga anses betala absurda summor för att hyra i andra hand, vilket bland annat hindrar klassresor för de med mindre pengar. Processen, från projektering till byggande, beskrivs som lång. Lagar och regleringar anses utgöra en bromskloss som fördröjer samt fördyrar nybyggnation. Det konstateras att det råder en brist på hyresrätter då många hyreslägenheter såldes, merparten på grund av ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt, på 2000- och 2010-talet. De lägenheter som såldes hade lägre hyror som nu anses saknas på bostadsmarknaden. För varje hyresrätt som har byggts har 1,2 lägenheter blivit bostadsrätt. Utförsäljningen anses bidra till bostadssegregation och produktionskostnaden för nya hyresrätter bidra till höga hyror. Det konstateras vara fler låginkomsttagare som hyr

bostad. Många bor dock otryggt då de bor i andra hand eftersom det är svårt att få ett förstahandskontrakt.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på rätten till enskilt ägande, att alla medborgares egendom ska vara tryggad mot ingrepp från staten, att erbjuda bostäder till lägre kostnad för mindre bemedlade, att skillnaden i kostnad mellan eget boende och boende i hyresrätt är orsak till ökad ojämlikhet samt att bostadsrättsföreningar får betala mer vid friköp. Utvidgat strandskydd problematiseras och anses ha drabbat många. Det anses råda äganderättskränkning, bristande respekt för, samt brott mot, äganderättskyddet. Hyresrätten anses vara en exklusiv och dyr form av boende. Att satsa på kooperativa bostäder eller statliga lån till egnahem beskrivs motverka segregation, öka tryggheten och skapa jämlikhet. För de som äger småhus eller villa sjunker ofta bostadskostnaderna varje år. Däremot höjs hyran för hyresrätter vid tid för hyresförhandling. Till skillnad från ägt boende anses inte en hyresrätt bidra till ett eget sparkapital. Det som betalas i hyra för en hyresrätt beskrivs som pengar som är borta för alltid. Att människor inte väljer att flytta till mindre boende anses vara en komplikation av att nya bostäder har blivit dyrare. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden beskrivs som svaga grupper, exempelvis människor utan kontantinsats och med låg inkomst samt äldre, seniorer och unga. Boendekostnadens utveckling över året beskrivs som orättvis. Att bilda hyreskooperativ anses skapa rättvisa för boende i hyresrätt. Att bygga fristående småhus anses skapa möjligheter för människor utan kontantinsats att flytta. Skillnaden i pris för bostadsrättsföreningar och villaägare vid friköp av tomt beskrivs som orättvist. Förslagsvis anses bostadsrättsföreningar ha ett "friköpsfönster" när markhyrorna höjs. Villaägare samt bostadsrättsföreningar som utgörs av radhus, samt är taxerade som småhus, anses få fördelar jämfört med bostadsrätter vid friköp av mark. Skuldskrisen beskrivs som ett samhällsproblem och reformer efterfrågas i syfte att motverka bostadskrisen. Att bostadsmarknaden släpps fri anses viktigt för att motverka en utveckling mot att framtidens städer endast inhyser de med ärvda pengar eller hyreskontrakt eller en livstids kötid. Hyresmarknaden beskrivs skapa ett glapp mellan det fastställda priset och den verkliga betalningsviljan, vilket utgör en grogrund för en svart bostadsmarknad och motverkar möjligheten att göra en klassresa. Att processen från projektering till byggande tar lång tid ifrågasätts. Lagar och regler anses utgöra bromsklossar samt fördyrar nyproduktion. Den offentliga makten över byggprocessen önskas minska i syfte att skapa möjlighet för fler att äga sitt boende. Regler på bolånemarknaden, amorteringskrav, regler kring kontantinsatser anses skapa nya bekymmer på bostadsmarknaden. Ekonomiska reformer anses nödvändiga i syfte att motverka kraftig belåning. Inför valet 2018 beskrivs problemen på bostadsmarknaden som stora. Hushållens stora skulder anses hanteras med hjälp av makrotillsynsåtgärder (amorteringskravet) i syfte att undvika finansiell instabilitet. Idag anses exempelvis ägare av småhus ges incitament att ta på sig högre skulder. Hushåll väljer att bo kvar istället för att leta mer ändamålsenligt boende vilket innebär att rörligheten på bostadsmarknaden påverkas. Amorteringskravet anses bidra till inlåsningsseffekt samt ökade barriärer in till bostadsmarknaden. En nedtrappning av ränteavdraget beskrivs som en bättre åtgärd. Att bidra till en bättre bostadsmarknad för seniorer (varav flertalet bor i villa eller radhus) anses öka rörligheten och minska kostnader för kommunerna.

APRIL 2018

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på bolånetak, skärpt amorteringskrav samt vad regleringar syftar till. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är människor med lägre lön i början av yrkeslivet. Rörligheten på bostadsmarknaden för ägda bostäder samt tröskeln för att ta sig in på denna anses ha ökat. Nyproducerade hyresrätter beskrivs ha hög hyra, bostadsrättsföreningen har låneskulder, räntor stiger i belånade föreningar och de nya lånereglerna anses skapa en lamslagen och stel bostadsmarknad. Möjligheten att göra bostadskarriär om områden som beskrivs som segregerade efterfrågas. På grund av att bostäder sjunker i värde beskrivs äldre bostadskarriärister uppleva svårigheter med att realisera sin bostad till pengar. Bostadsfrågan anses inte vara en prioriterad valfråga. Hemlöshet, hushållens skulder och trångboddhet förväntas öka och samhällsekonomi förväntas påverkas då det råder bostadsbrist i flertalet kommuner. Subventioner (ränteavdrag, avskaffad fastighetsskatt, rotavdrag) anses gynna de som redan äger sin bostad.

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på hyresrättsskön för att få en hyresrätt, bostadsbrist i kommuner, att ensamstående bor stort (många kvadratmeter per person) medan tvåbarnsfamiljer bor litet (få kvadratmeter per person). Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är unga (stor andel som fortfarande bor kvar hos sina föräldrar), flyktingar, nyanlända, de som tvingas flytta från en hyresrätt till följd av hyreshöjningar vid renoveringar, ensamboende över 65 år, ensamstående med barn samt barnfamiljer. Nybyggda bostäder har få råd att flytta in i och kravet på kontantinsats vid köp av boende är svårt att uppnå för dessa grupper. Kommunen uppmuntras att ta sitt ansvar för bostadssituationen. Amorteringskravet anses ha haft störst påverkan på bostadsmarknaden då hushåll upplever det svårt att få lånelöfte. Det anses problematiskt att barnfamiljer inte har råd att flytta till större då flyttkedjor inte sätts igång. Rörligheten på bostadsmarknaden beskrivs som extra viktig när byggandet går ned. Förhandling om fastighets- och reavinsskatter, hyressättningssystemet, ränteavdragen, byggsubventioner och "social housing" efterfrågas. Det ägda boendet anses gynnas med hjälp av olika subventioner, klyftorna mellan boende i hyresrätt och äganderätt anses ha ökat, och med det segregationen i samhället. Att det är dyrare att bo i hyresrätt (särskilt i nyproduktion) än att äga sitt boende samt att stora delar av allmännyttan har sålts ut beskrivs som problematiskt. Marknadsanpassningen på bostadsmarknaden anses ha ökat och subventioner till byggherrar, i syfte att bygga billiga hyresrätter, beskrivs som misslyckat. Inför valet 2018 beskrivs bostadsfrågan inte komma särskilt högt på listan över prioriterade valfrågor för det svenska folket. Inbromsat bostadsbyggande beskrivs kunna leda till hemlöshet, trångboddhet samt påverka samhällsekonomin. Köpstarka grupper anses ha varit i fokus vid bygge av nya dyra bostäder och bankerna anses ha gjort stora vinster då bolånen ökat och hushållens skulder med det.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på prisfall av bostäder, amorteringskravets stora påverkan på bostadsmarknaden, svårigheten att få lånelöften samt minskad rörlighet på bostadsmarknaden. En blandad stad och bostadsproduktion av småhus samt bostads- och hyresrätter efterfrågas. Det konstateras att det är dyrare att bo i en nyproducerad hyresrätt än att äga sitt boende. En marknadsanpassad bostadsmarknad beskrivs påverka hyresgästerna negativt.

MAJ 2018

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på hur statlig bostadspolitik istället för marknaden (marknadsstyrd bostadspolitik) kan lösa bostadskrisen. Att bostaden betraktas som en vara och inte en rättighet samt att det ägda boendet subventioneras (ränteavdrag, rotavdrag) och gynnas framför det hyrda problematiseras. Marknadshyror anses skapa allvariga sociala och ekonomiska konsekvenser. Nyproducerade bostäder samt det befintliga beståndet anses inte ha sjunkit ordentligt i pris då genomsnittsköparen inte har råd att investera i bostäder. Bostadssäljare, bostadsutvecklare och bostadskarriärer beskrivs uppleva svårigheter med att realisera sin bostad till pengar. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är unga vuxna som fortfarande bor hemma (ofrivilliga mambos) samt familjer med "vanliga" jobb eller sparande som inte har råd att köpa med anledning av amorteringskravet samt krav på insatt kapital. Att unga ska garanteras möjligheten att flytta hemifrån problematiseras inför valet 2018 med anledning av bostadsförmedlingens köbildning, inkomstkrav, diskriminering av ungdomar som vill flytta till andra kommuner och regioner samt problem med avgränsning av ålder för vilka som ska garanteras möjligheten att flytta. Avdrag för ägande föreslås ersättas med rimliga hyror, statliga lån för byggande av hyresrätter samt införandet av ett statligt byggbolag. Att köpare av bostadsrätter är dåliga på att väga in bostadsrättsföreningarnas skulder anses problematiskt.

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på hyresreglering, svarthandel med hyreskontrakt, att kriminalisera köp av lägenhetskontrakt, långa köer till hyresrätt, undanröjning av laghinder för ägarlägenheter samt införande av hyrköp. Ett förslag som lyfts fram är att kraftigt begränsa eller avskaffa bytesrätten för hyreslägenheter. Rörligheten på hyresrättsmarknaden anses dock påverkas negativt av detta. Bostadspolitikerna uppmuntras avreglera hyressättningen. Prissättningen på hyresmarknaden anses vara satt ur spel på grund av hyresregleringen, vilket

innebär att hyrorna är under marknadshyra och därmed ökar köer och svarthandel. Det anses problematiskt att de som äger sitt eget boende betalar en lägre fastighetsskatt än tidigare samt subventioneras av staten (bland annat genom ränteavdrag och rotavdrag). Grupper som beskrivs stå utanför bostadsmarknaden är studenter, ungdomar, unga med låg inkomst samt unga som ofrivilligt tvingas bo hemma. En egen bostad anses vara ett av de viktigaste fundamenten för att starta vuxenlivet. Det konstateras att det, i många fall, är dyrare att hyra en lägenhet än att äga en bostadsrätt. Bostadsrättsägandet ska förslagsvis inte få avdrag, i syfte att finansiera byggandet av fler hyresrätter med rimliga hyror. Istället föreslås införandet av statliga lån för de som vill bygga hyresrätter, att staten ska ge kommunerna rätt att tvinga privata markägare att bygga hyresrätter samt att styra byggandet från lönsamhet för byggföretagen till behovet av bostäder. Ett statligt byggbolag anses nödvändigt i syfte att föra en kraftfull statlig bostadspolitik. Även en omfördelning från bostadsrätter till hyresrätter. Med lokalt ägarskap beskrivs integrationen kunna förbättras. Detta anses utveckla en drivkraft hos hushåll i utanförskapsområden. Hyrköp beskrivs som ett alternativ till bostadsrätt och hyresrätt. I denna kontext anses statligt garanterad startlån vara nödvändigt i syfte att komma igång med ett hyrköp eller reguljärt bostadsköp. Det anses positivt att delar av allmännyttan säljs i syfte att finansiera nybyggnation av hyresrätter. Att kommunen äger massa hyresrätter beskrivs inte som nödvändigt eftersom det inte finns något egenvärde i det. Det beskrivs finnas ett egenvärde i att kommuninvånare har någonstans att bo. Kommunerna uppmuntras att ta sitt ansvar genom att ställa högre krav på bostadsaktörerna samt se över markanvisningsprocessen, med syftet att skapa mer mångfald på bostadsmarknaden samt att bygga blandat med olika upplåtelseformer (bostadsrätt, hyresrätt, kooperativa hyresrätter). Att garantera att ungdomar mellan 18 till 25 år ska kunna flytta hemifrån beskrivs som problematiskt med risk för diskriminering på hyresmarknaden. Att inte garantera bostäder för unga vuxna mellan 23 till 28 år, samt orimligt höga inkomstkrav, ifrågasätts. Marknadshyror, istället för dagens system med årliga hyresförhandlingar mellan hyresvärdar och hyresgästorganisationer, anses inte lösa bostadsbristen. Marknadshyror anse inte kunna lösa bostadsbristen på marknaden för villor och bostadsrätter. Dagens hyror i nybyggda hyresrätter beskrivs även som väldigt höga. Att marknadshyror tvingar folk att flytta anses av vissa öka rörligheten då de människor som bor stort bör ge plats åt exempelvis barnfamiljer. I denna kontext beskrivs dock marknadshyror skapa otrygghet då hyreshöjning kan framtvinga flytt.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på att stimulera flyttkedjor, att skapa starkt lokalt ägarskap, att äga sin egen bostad samt drivkraft hos hushåll i utanförskapsområden. Förslagsvis kan laghinder för ägandelägenheter undanröjas, hyrköp införas, strandskydd avskaffas, trygghetsskapande arbete påverka småhusägares oro för villabrott, samt medborgarlöften (modell) införas. Stärkt lokalt ägandeskap i utsatta områden, i syfte att skapa drivkraft hos hushåll, samt en reformerad bostadspolitik efterfrågas. Det anses betydelsefullt att säkerställa intressen, att föra en öppen dialog med villaägare samt att underlätta för äldre att hitta bra alternativ inför flytt från stor villa. Skattereglerna för vinsten vid villaförsäljning anses behöva ses över och attraktiviteten för äldre att erbjuda sina stora bostäder på bostadsmarknaden anses behöva öka. Utöver detta efterfrågas ökat byggande, effektivare handläggning, snabbare bygglov, flexibelt planarbete samt byggande för en blandad stad (med småhus, bostadsrätter och hyresrätter).

JUNI 2018

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på de grupper som med svårighet försöker ta sig in på bostadsmarknaden. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är unga vuxna, nyanlända med låg inkomst och ensamstående föräldrar. Ett utanförskap beskrivs då dessa grupper varken har kontakter eller kontanter och många unga är beroende av "mamma-pappa-banken". Detta anses leda till en klyfta mellan generationerna och olikvärdiga chanser i livet bland unga vuxna. Lönearbete beskrivs som mindre viktigt än kapital. Förmögenhetsskillnader existerar bland de som äger en bostad och de som inte äger en bostad. Oavsett om priser faller eller ej anses det vara en god affär för privatekonomin att äga en bostadsrätt eller ett småhus. Förslag som tros råda bot på ojämlikhet omfattas av subventionerat bostadsparande, startlån och samlösningar för förstagångsköpare. Hushållens skuldsättning på bostadsmarknaden beskrivs i kontexten av bostadsförsörjningsansvaret.

Kommuner anses inte ha tagit detta ansvar och därmed har bostadspriserna stigit. I kombination med låg ränta har de som ägt sitt boende tjänat pengar på de som hyr samt de som står utanför bostadsmarknaden. När kommunerna tar sitt bostadsförsörjningsansvar förväntas bostadspriserna sjunka. Människor förväntas vilja flytta till andra städer och unga önskar flytta hemifrån. Bostadsbristen innebär dock att företag upplever rekryteringsrelaterade problem, att bostadsköerna är långa samt att områden är i behov av en bättre balans mellan de olika upplåtelseformerna hyresrätt, äganderätt och bostadsrätt. Behovet av överkomliga hyror beskrivs som stort för medel- och låginkomsttagare. Införandet av bolånetak, amorteringskrav och skuldkvotstak har begränsat hushållens möjlighet att efterfråga ägt boende och därmed börjar marknaden för dyra bostadsrätter minska. Marknadshyror anses inte vara fördelaktigt för hyresgäster och anses inte heller lösa bostadsbristen. Fri prissättning beskrivs redan råda för två tredjedelar av bostadsmarknaden (bostadsrätter, radhus, villor) och bland hushållen råder idag hög belåning. Fri hyressättning anses bidra till individens frihet då (exempelvis) de flesta under 30 år redan idag inte har möjlighet att köpa bostad i landets största kommuner. Dessa tjänar ofta för lite för att få lån. Marknadshyror anses vara fördelaktigt för den som har råd att betala en mycket hög hyra. Däremot anses det vara katastrof för de som redan bor i hyresrätt som får höjd hyra och för de som inte har någon lägenhet ännu. Amorteringskravet anses motverka att bostadspriserna skenar samt bromsa hushållens skulder. Dagens bostadsmarknad beskrivs som dysfunktionell då hyresreglering och rörligheten har minskat ytterligare på grund av reavinstskatten (flyttskatten).

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på det minskade byggandet av bostäder samt fortsatt nyproduktion av hyresrätter som anses bero på att marknaden för dyra bostadsrätter är mättad. Bolånetak, amorteringskrav och skuldkvotstak beskrivs påverka hushållens möjlighet att efterfråga ägt boende. Att bygga prisvärda hyresbostäder som efterfrågas av låg- och medelinkomsttagare anses bidra till en god samhällsutveckling. Systemet marknadshyror ifrågasätts då hyresgäster kommer att tvingas flytta när fastighetsägare fritt bestämmer hyreshöjningen. En fungerande hyresmarknad anses inte skapas av att folk tvingas flytta från sina hem. På så sätt önskas dock rörligheten öka. Dagens system bygger på årliga förhandling mellan hyresvärd och hyresgästorganisation om hyreshöjning. En social bostadspolitik efterfrågas för de som inte har råd att betala en mycket hög hyra för nyproduktion, för de som bor i hyresrätt men får höjd hyra samt de som ännu inte har någon lägenhet. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden består av trångbodda, nyanlända, ofrivilliga "mambos" samt äldre med ökat behov. Samhällstillväxten anses vara påverkad av rekryteringsrelaterade problem i expansiva orter och fri hyressättning beskrivs förvärpa detta genom att inskränka individens frihet att bo var de vill. Boende i hyresrätt uppmuntras att göra sin röst hörd i höstens val då en avreglerad hyresmarknad anses höja hyrorna.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på äganderättens ställning som en grundläggande rättighet för människan, att skydda medborgarnas äganderätt samt inskränkningar och statens begränsningar av upplåtelseformen. Strandskyddet beskrivs som ett hinder för landsbygdens möjligheter att utnyttja attraktiva miljöer. En god balans av upplåtelseformen i en blandad stad anses bestå av områden med många hyresrätter, kompletterat med äganderätt och bostadsrätt. Att fler äger sitt boende, att priserna stigit på bostadsrätter och småhus (på grund av låga räntor, ökad sysselsättning) anses ha resulterat i skulduppgång bland hushåll. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är unga vuxna, nya svenskar och ensamstående föräldrar. Dessa saknar kontakter, kontanter och kontrakt. Det anses viktigt för privatekonomin att äga ett småhus eller en bostadsrätt.

JULI 2018

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på unga vuxna, orättvisa inom den dystra svenska bostadsmarknaden, långa bostadsköer till billiga hyresrätter då få vill släppa ett förstahandskontrakt samt hur eskalerande bostadspriser, banklån och låga räntor har inneburit vinster för en del av befolkningen. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är unga vuxna, de unga vuxna som bor kvar hemma, "millenials" (födda

1982–1994), studenter och nyanlända. Dessa beskrivs komma sist in på en uppblåst bostadsmarknad för bostadsrätter och hus samt hänvisas till en osäker och dyr andrahandsmarknad då de är i behov av ekonomisk hjälp för köp av eget boende. Samhällsklyftorna anses förstärkas av ett växande arv från bostadsägare samt en verklighetsutveckling där städer består av färre unga och fler bättre bemedlade medelålders äldre. Samhällskontraktet, med fokus på bostadsmarknaden, diskuteras då medborgarnas förväntningar på tillvaron, offentlig service och politik anses påverkas av sämre framtidsutsikter än tidigare generationer. Missnöjet anses vara utbrett då den reglerade hyresmarknaden, ränteavdrag och amorteringskrav utgör svårigheter för bostadsköpare. Tidigare förd penningpolitik samt låga och negativa räntor beskrivs ha drivit på bostäders prisutveckling. Flyttkedjor anses ha uteblivit vilket har hämmat byggandet. Intresset för ägarlägenheter beskrivs som svagt och uthyrningsföretag (exempelvis Airbnb) motarbetas av bostadsrättsföreningsstyrelser, vilka för övrigt upplever svårigheter med engagemanget bland boende avseende styrelsearbetet och förvaltning av den ekonomiska föreningens pengar. Intresset för upplåtelseformen bostadsrätt i Sverige anses slående. Lägenheter säljs för extremt höga summor och en stor del av befolkningen investerar besparingar samt belånar sig. Variationen av olika boendeformer beskrivs som icke tillräcklig och det önskas ett bredare kundanpassat utbud, exempelvis ett ökat småhusbyggande samt villa.

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på att nybyggda hyresrätter har hög hyra, att hushåll med låga och normala inkomster inte har råd att hyra samt en situation där det är brist på hyresrätter som folk har råd att efterfråga. Det efterfrågas att allmänna bostadsbolag tar ett samhällsansvar och bygger hyresrätter med hyror som folk har råd att betala. Hyresmodellen vänsterhyror för nyproducerade hyresrätter föreslås. Avreglering av hyresmarknaden eller ett införande av marknadshyror anses innebära höjda hyror, vilket kan tvinga folk att flytta och därmed öka otryggheten. Att tvinga bort hyresgäster från sina hem anses slå mot folks trygghet och därmed vara en valfråga 2018. En trygg bostadspolitik efterfrågas. Kombinationen av bolånetak, obligatoriska amorteringskrav, skuldkvotsbroms samt bankernas kalkylräntor tränger bort hushåll som saknar kapital. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är ensamhushåll, unga, kapitalsvaga, förstagångsköpare, nyskilda samt vuxna barn som bor hemma. Målet anses vara att fler hushåll har råd att efterfråga det som byggs samt att hyresvärden inte står med outhyrda lägenheter.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på tilltro till och förankring av äganderätten och det privatägda samt betydelsen för ekonomisk utveckling att människor vågar köpa lägenheter och lita på banken och finansinstitut om något går fel. Att staten skyddar den enskilde från att berövas sin egendom på ett orättfärdigt sätt anses vara kärnan i äganderätten. Strandskyddet problematiseras då ett utvidgande av denna utgör problem för fastighetsägare som köper mark eller har genomfört byggplaner på mark som nu omfattas av strandskyddets utvidgning. När skadestånd/ersättning ej ges anses äganderätten ej vara skyddad. Detta beskrivs som en rättsosäkerhet. Försäljning av små hus beskrivs som lönsamt men strandskyddet anses hindra nybyggnation vilket beskrivs dämpa bostadsbyggandet och byggtakten. Det framförs att trots att småhus anses vara den ideala bostadsformen planeras mest annan bebyggelse. Kreditrestriktioner, bolånetak och amorteringskrav ifrågasätts samt anses försämra rörligheten (flyttkedjor) på bostadsmarknaden. För flertalet grupper beskrivs tröskeln vara hög till första bostaden och etablering på bostadsmarknaden. I syfte att sänka tröskeln föreslås hyrköp, sänkt reavinstd beskattning samt tak för ränteavdrag. Ytterligare en problematik med fokus på äganderätt avser ockupering av privatmark och kostnaden för markägare vid sådana tillfällen samt regressiv fastighetsskatt och arvsbeskattning. Ju dyrare villa en individ äger, desto mindre skatt behöver individen betala i förhållande till fastighetens värde. På så sätt anses stora arv föras vidare från generation efter generation utan arvsbeskattning.

AUGUSTI 2018

- **Bostadsrätt**

Samtalet som förs om bostadsrätt fokuserar på svårigheten för pensionärer att få banklån till köp av bostadsrätt samt diskussionen om marknadshyror och en avskaffad hyresreglering skulle leda till ökad tillgång på hyresrätter samt ökat byggande. Marknadshyror samt när

regler för andrahandsuthyrning luckrats upp ifrågasätts då dessa förändringar anses leda till ökad otrygghet och högre hyror. Den ökade segregationen beskrivs ha förstärkt utanförskapet, bostadsköer till hyreslägenheter konstateras vara långa och en önskan om att de med lägre inkomster ska kunna äga sitt boende förs fram. Att äga sin bostad beskrivs som en viktig del av integrationen då bostadssegregationen önskas brytas. Grupper som anses stå utanför bostadsmarknaden är ungdomar, unga och nya svenskar. Kollektiva boendeformer (bogemenskaper), andelsägande, ombildning av hyresrätter till ägarlägenheter i utanförskapsområden samt ett skattesystem som ökar människors benägenhet att flytta förs fram som förslag. Det anses viktigt att boende i stora lägenheter har en benägenhet att flytta inom kommunen, från stora till små lägenheter i syfte att ge plats åt trångbodda samt att människor byter bostad mellan hyres- och bostadsrätt och villa. De som bor i ägt boende har räntesubventioner (ROT-avdrag, lägre fastighetsskatt), vilket anses ha ökat skillnaderna i disponibel inkomst mellan de som äger ett boende samt de som bor i hyresrätt.

- **Hyresrätt**

Samtalet som förs om hyresrätt fokuserar på klyftor och utanförskap i förortsområden, subventioner (ränteavdrag) för byggande och boende vilka beskrivs som orättvisa. Svensk bostadsbyggnadsmarknad anses styras med de subventionerade räntorna på bostadslån. Ungdomar, unga med barn samt grupper så som den del av befolkningen som saknar förmögenhet, arbete och utbildning är utsatta på bostadsmarknaden. Kollektiva boendeformer så som bogemenskaper efterfrågas i syfte att skapa social samvaro då många bor ensamma. Fler hyresrätter anses behövas samt ett skattesystem som ökar människors benägenhet att flytta från stora lägenheter till små lägenheter, att skifta mellan hyres- och bostadsrätt samt byta bostadsort. Ökade skillnader i disponibel inkomst mellan boende i ägt boende respektive hyresrätt anses bero på räntesubventioner (ROT-avdrag och lägre fastighetsskatt) till fördel för ägt boende. Hyreshusbeståndets renoveringsbehov problematiseras då fastighetsägarna bestämmer över utförandet av renovering (dyra lösningar) vilket kan leda till hyreshöjningar. I denna kontext önskas hyresgästernas ställning stärkas och därmed hyreslagen, utifrån ett hyresgästperspektiv, reformeras. Bristen på studentrum anses vara ett samhällsproblem då bostäder till rimlig kostnad är svåra att hitta i högskoleorter. Föräldrar stöttar sina barn som medköpare till bostadsrätter och flertalet studenter står i en decennielång kö för att få en förstahandshyresrätt.

- **Äganderätt**

Samtalet som förs om äganderätt fokuserar på att det anses vara en mänsklig rättighet samt frihet och grundfundament för ett fritt demokratiskt samhälle. Problematiken avseende äganderätt berör förmögenhetsskatten samt att Sveriges rika inte betalar skatt på sina arv. Avdragen (RUT- och ROT-avdragen) anses slussa pengar till dagens rika samtidigt som radhusägare betalar lika mycket i fastighetsskatt som villaägare med tomt. Rörligheten på bostadsmarknaden beskrivs vara av stor betydelse för flyttkedjor. Syftet är att seniorer i för stora villor ska önska flytta till mindre boenden och därmed ge plats åt trångbodda samt växande barnfamiljer. Politisk osäkerhet efter höstens val tros slå via den svaga kronan. Däremot tros inte räntorna samt börsutvecklingen påverkas. Blandade boendeformer, enligt politiker, avser hyresrätter samt privatägda småhus. Byggbar mark beskrivs dock som dyrt då tillgången är liten och byggkostnaderna är höga. Markspekulationer anses ha pågått då bolag har tjuvhållit mark i väntan på att värdet ska stiga. Förslagsvis önskas arvs- och gåvoskatten, förmögenhetsskatten samt fastighetsskatten återinföras vilket tros leda till fördyrad boendekostnad för de hushåll som bor i villa. Även borttagning av ränteavdraget tros fördyra boendekostnaderna. Fler önskas möjligheten att äga boende (lägenhet eller småhus).

BILAGA 3: LISTA ÖVER PROBLEM, SAMHÄLLSFRÅGOR OCH LÖSNINGSFÖRSLAG UPPDELAT PER UPPLÅTELSEFORM

PROBLEM

Samtliga opinionstexters problematiseringar av respektive upplåtelseform är enligt följande.

Fokus i samtalet om *bostadsrätt* är:

- Andrahandsuthyrning (privatuthyrning) och hur bostadsrättsägare kan tjäna pengar på dem som behöver någonstans att bo. Andrahandsmarknaden saknar lika villkor både för den som hyr ut och den som hyr. Låga räntor beskrivs som ett ekonomiskt incitament för uthyrning.
- Rörlighet/flyttkedjor/inlåsningsseffekt bidrar till att få individer flyttar efter behov, och flertalet flyttar sällan. Orsakerna beskrivs som att det är för dyrt att bo i nyproduktion, samt billigare att bo i äldre fastigheter. Reavinstskatten (även kallad flyttskatt) är ytterligare en anledning, och drabbar de grupper som har ett behov av att flytta.
- Svarta marknaden bidrar till osäkra och otrygga boendeformer samt olagliga överhyror.
- Bostadspriserna har omfördelat kapital till bostads- och fastighetsägare. De har även gynnat kreditinstitut och byggherrar då byggandet under lång tid gett hög lönsamhet.
- Bostadsförsörjningsansvaret hos kommunerna kan beskrivas som bristfälligt hanterat. Om kommunerna tar sitt ansvar kan det innebära lägre bostadspriser.
- Kontantinsatsen innebär ett stort sparande. Hushåll med låg kreditvärdighet blir särskilt utsatta vid höjda räntenivåer och fortsatt krav på amortering. Förstagångsköpare blir fortsatt ekonomiskt beroende av sina föräldrar. Med prisökningen innebär det att kontantinsatsens storlek ökar och amorteringskraven skärps när skuldsättningen ökar.
- Ökade inkomstkliften och skillnader i boendeutgifter. Dyrare att bo i en nyproducerad hyresrätt jämfört med en bostadsrätt. Svårigheter för de med låg inkomst att köpa bostadsrätt. De som hyr kan ofta inte köpa lägenhet eller hus då de blir nekade lån. Hyresrätten anses vara missgynnad.
- Svårforcerade trösklar och barriärer in på bostadsmarknaden i form av amorteringskrav och bolånetak.
- Bostadsrättsföreningars skuldsättning innehåller dolda kostnader.
- Kreditrestriktioner som omfattar bolånetak, amorteringskrav, skuldkvotstak, höjd skatt på sparande, stigande bankräntor, kontantinsats, bankräntor anses försvåra för flertalet grupper att ta sin in på bostadsmarknaden. Införandet av amorteringskrav anses ha minskat möjligheten för människor att efterfråga bostadsrätter och småhus och därmed minskat byggandet. Bolånen beskrivs ha ökat i takt med skenande bostadspriser.
- Subventioner till bostadsägare sker av staten genom ränteavdrag och ROT-avdrag. ROT-avdragets effekt kan även leda till försvinnandet av bostädernas kulturarv.
- Byggregler (som dyra markpriser, motvilja att bygga på höjden eller att frigöra attraktiv mark) är kostnadsdrivande och kostnaden läggs i slutändan på slutanvändaren.
- Sjunkande bostadspriser. Köparna anses inte räcka till för antalet nyproducerade lägenheter. Bostadssäljare, bostadsutvecklare och bostadskarriärer beskrivs uppleva svårigheter med att realisera sin bostad till pengar.
- Allmännyttans bestånd minskade då hyresrätter ombildas och säljs. Hyresrättsbeståndet anses inte ha kommit ifatt antalet bostadsrätter på grund av ombildningstakten av hyresrätter till bostadsrätter.
- Hyresregleringen anses ha hämmat bostadsbyggandet. Dagens bostadsmarknad beskrivs som dysfunktionell då hyresreglering har minskat ytterligare på grund av reavinstskatten. Missnöjet anses vara utbredd då den reglerade hyresmarknaden utgör svårigheter för bostadsköpare som egentligen vill hyra.
- Fri prissättning beskrivs redan råda för två tredjedelar av bostadsmarknaden (bostadsrätter, radhus, villor).

Fokus i samtalet om *hyresrätt* är:

- Marknadshyror anses skapa allvarliga sociala och ekonomiska konsekvenser. Fri hyressättning anses bidra till individers ofrihet då (exempelvis) de flesta under 30 år redan idag inte har möjlighet att köpa bostad i landets största kommuner. Om marknadshyra införs kan hyresgäster behöva flytta mot sin vilja samt lämna plats för nya hyresgäster med större plånböcker.
- Förstahandshyresgäster eller de som redan har en bostad anses vara subventionerade (ränteavdragen och bostadsbidragen), samt att förstahandshyresgäster betalar underhyror, vilket i sin tur ökar svarthandel och köbildning.
- Svarta kontrakt, ockerhyror och fusk med lägenhetskontrakt.
- Långa bostadsköer innebär att det inte går att garantera människor en bostad. Kötid som urvalskriterium ifrågasätts, bostadsförmedlingens köbildning, Vissa individer blir hemlösa då de saknar ekonomiska resurser samt hamnar underst i högen när privata hyresvärdar väljer hyresgäster.
- Hyressättningssystemet, med fokus på hyresförhandlingslagen, anses minimera vinsten för fastighetsägaren och därmed bidra till bostadsbrist genom att minska marknadens effektivitet samt utbud av nya lägenheter. Systemet anses även hindra flyttkedjor och bristande rörlighet.
- Låginkomsttagare hänvisas till hyresrätten, den dyraste boendeformen. Att bo i en hyresrätt som ägs och drivs av ett kommunalt fastighetsbolag beskrivs som en fattigdomsfälla. Värdeutvecklingen går inte till den enskilda människan utan till fastighetsägaren.
- Hyresrätten beskrivs som skattemässigt missgynnad avseende exempelvis ränteavdrag och ROT-avdrag i jämförelse med ägda bostäder.
- Ombildningar och utförsäljningar av allmännyttan anses ha styrt människor mot köp av bostäder.
- Investeringsstödet för byggande av hyresrätter anses knappt ha använts
- Undanträngningseffekter samt kommuners köp av bostadsrätter anses vara ett politiskt svårhanterligt dilemma som påverkar svaga grupper på så sätt att nyanlända får gå före i decennielånga bostadsköer.
- Bristen på hyresrätter som människor kan efterfråga kopplas till det minskade bostadsbyggandet. Att nyproduktionen av hyresrätter fortsätter anses bero på att marknaden för dyra bostadsrätter är mättad.
- Höga hyror bland nyproducerade hyresrätter.
- Trångboddheten ökar.
- Tvångsflyttar på grund av lägenhetsrenoveringar eller kostnadsdrivande underhåll, vilket resulterar i högre hyror, är en fråga om trygghet. Fastighetsägare kan driva igenom dyra renoveringar.
- Hyresrätter med billig hyra anses vara få och de nyproducerade som tillkommer beskrivs som dyra. Billiga hyreslägenheter anses inte byggas eftersom byggföretagen finner det mer rimligt att bygga en högre andel bostadsrätter eftersom det lönar sig.
- Andrahandsuthyrning av bostadsrätter eller ägarlägenheter innebär hög hyra, kombinerat med osäkra och undermåliga villkor. Unga anses betala höga summor för att hyra i andra hand.
- Valmöjligheten för människor att välja var de vill bo är begränsad, och de hänvisas istället till de bostäder som finns.
- En delad stad (segregation) beskrivs uppstå då endast de med kontakter, ärvda pengar eller hyreskontrakt samt pensionärer med lång kötid kommer att bo i städerna.
- Byggregler anses utgöra en bromskloss som fördröjer samt fördyrar nybyggnation.
- Bostadsförsörjningsansvaret hos kommunerna kan beskrivas som bristfälligt hanterat och bör utökas.
- I valet 2018 beskrivs inte bostadsfrågan hamna särskilt högt upp bland de prioriterade valfrågorna. Boende i hyresrätt uppmuntras att göra sin röst hörd i höstens val då en avreglerad hyresmarknad anses höja hyrorna.

Fokus i samtalet om *ägenderätt* är:

- Kommuner köper bostadsrätter och hyr ut småhus i andra hand åt nyanlända, vilket, kopplat till anvisningslagen, anses utgöra en usel lösning. Att medborgare som önskar köpa bostad blir överbudade av kommunen med skattepengar anses vidare bidra till folklig ilska orättvisa.

- Kreditrestriktioner som omfattar bolånetak, amorteringskrav, skuldkvotstak, höjd skatt på sparande, stigande bankräntor, kontantinsats, bankräntor anses försvåra för flertalet grupper att ta sin in på bostadsmarknaden. Införandet av amorteringskrav anses ha minskat möjligheten för människor att efterfråga bostadsrätter och småhus och därmed minskat byggandet, vilket leder till att flertalet hyr som inneboende, i andra hand med hög hyra och osäkra villkor. Bolånen beskrivs ha ökat i takt med skenande bostadspriser. Flyttskatten beskrivs som försvårande för flyttkedjor då villaägare tenderar att bo kvar.
- Strandskyddet beskrivs som ett hinder för landsbygdens möjligheter att utnyttja attraktiva miljöer. Strandskyddet problematiseras då ett utvidgande av denna utgör problem för fastighetsägare som köper mark eller har genomfört byggplaner på mark som nu omfattas av strandskyddets utvidgning. När skadestånd/ersättning ej ges anses äganderätten ej vara skyddad anses rättssäkerheten vara hotad.
- Rörlighet och flyttintensitet påverkas negativt med fokus på villaägare som önskar ett mindre boende samt seniorer som behöver ett anpassat boende. Flyttvilja styrs av ökade flyttomkostnader.
- Hushållens skuldsättning och utlåning till bostadsrätter anses problematisk samt svårigheten för normalinkomsttagare att få lån. Ökade priser på småhus i storstadsregionerna försvårar möjligheten att kunna köpa en villa i en förort eller nyproducerad lägenhet.
- Det anses råda ett undermåligt konsumentskydd på bostadsmarknaden.
- Friköp av tomträtt innebär att bostadsrättsföreningar får betala mer än småhusägare, vilket beskrivs som orättvist. Villaägare samt bostadsrättsföreningar som utgörs av radhus, taxerade som småhus, anses få fördelar jämfört med bostadsrätter vid friköp av mark.

SAMHÄLLSFRÅGOR

Samtliga opinionstexters kopplingar mellan upplåtelseformer och samhällsfrågor är enligt följande.

Fokus i samtalet om *bostadsrätt* är:

- Låginkomsttagare som inte är köpstarka hänvisas till det dyraste boendet, hyresrätten.
- Hyresrätter ombildas till bostadsrätter vilket innebär att attraktiva lägen utarmas på hyresbostäder.
- Låginkomsttagare tvingas ut från centrala delar av städer vilket bidrar till ekonomisk och social förlust avseende identitet och kultur för samhället.
- Bostadsmarknaden påverkar mänskliga relationer i och med dess effekt på privatekonomin vid exempelvis avslutande av samboskap.
- Tilltagande segregation
- Rätten till eget hem avgörs av förmögenhet eller inkomst.
- Bostadsbubblan, prisbildningsmekanismerna och dynamiken på hyres- och byggmarknaderna anses skapa oavsedda och ovälkömda sidoeffekter.
- Människor anses tvingas spara till bostadsrätt på grund av misslyckad bostadspolitik, vilket skapar osäkerhet kring statens förmåga att skapa ekonomisk trygghet för individen. Samhällskontraktet, med fokus på bostadsmarknaden, diskuteras då medborgarnas förväntningar på tillvaron, offentlig service och politik anses påverkas av sämre framtidsutsikter än tidigare generationer.
- Migrationspolitiken beskrivs ha påverkat bostadsbristen då kommuner har behövt ordna bostäder åt nyanlända.
- Växande företag har svårigheter att rekrytera rätt kompetenser som följd av bostadsbristen.
- Klyftan mellan olika generationer uppges öka, till exempel genom olikvärdiga chanser i livet bland unga vuxna. Samhällsklyftorna anses förstärkas av ett växande arv från bostadsägare samt en verklighetsutveckling där städer består av färre unga och fler bättre bemedlade medelålders äldre.
- Fri hyressättning anses bidra till individens ofrihet då de flesta under 30 år redan idag inte har möjlighet att köpa bostad i landets största kommuner.

Fokus i samtalet om hyresrätt är:

- Bristen på studentrum anses vara ett samhällsproblem. Studieorter har rödlistats då studenter inte hittar ett tryggt boende på studieort.
- Rådande bostadspolitik anses bidra till social snedfördelning samt att de svagaste lämnas utanför då rådande politik gör det svårt att ta sin in på bostadsrättsmarknaden. Lägenheterna som byggs beskrivs som dyra och de som behöver samt efterfrågar boende är köpsvaga grupper.
- Andrahandsmarknaden anses påverkas av diskriminering och trakasserier.
- Det största hindret mot försäljning av lägenheter till hyresgäster beskrivs vara ideologin som säger att det offentliga ska äga allt.
- Ekonomiskt utanförskap upprätthålls på grund av brist på hyresrätter.
- En egen bostad beskrivs som en mänsklig rättighet och ett byggande som till stor del sker på marknadens villkor, styrt av mäklare, banker och byggherrar, anses leda till en social katastrof.
- Segregation skapas på grund av brist på blandning av olika upplåtelseformer.
- Bostadsbristen är ett hinder för tillväxt.
- Ökad polarisering sker då de som tjänar minst ofta betalar mest för att bo.
- Prisbildningsmekanismerna och dynamiken på hyres- och byggmarknaderna anses skapa oavsedda och oönskade sidoeffekter.
- Ojämlighet och orättvisor råder i dagens reglerade system.
- Regioners tillväxt och konkurrenskraft anses hämmas av bostadsbristen.
- Unga kan inte genomföra klassresor på grund av låg inkomst.
- En egen bostad anses vara ett av de viktigaste fundamenten för att starta vuxenlivet.

Fokus i samtalet om äganderätt är:

- En tätare stad anses bli mer inkluderande samt minska segregationen.
- Äganderätten beskrivs som rätten att hjälpa och skydda människor på den mark man äger. Att staten ska bestämma när, var och hur människor bör avhysas beskrivs som problematiskt i kontexten av äganderätten. Att staten skyddar den enskilde från att berövas sin egendom på ett orättfärdigt sätt anses vara kärnan i äganderätten.
- Ojämlighet anses öka med anledning av ärvt kapital, vilket bidrar till att öka den ekonomiska klyftan mellan unga vuxna med olika förutsättningar.
- Bostadsbristen är ett hinder för tillväxt i regioner.
- Växande företag har svårigheter att rekrytera rätt kompetenser som följd av bostadsbristen.
- Politiker och myndigheter har skapat en byggkris som ger ekonomiska svallvågor.
- Unga kan inte genomföra klassresor på grund av låg inkomst.
- Skuldkrisen beskrivs som ett samhällsproblem.
- Människor måste kunna våga köpa lägenheter och lita på bank och finansinstitut om något går fel.

LÖSNINGSFÖRSLAG

Följande lösningsförslag lyfts fram i respektive upplåtelseform.

Fokus i samtalet om bostadsrätt är:

- En social bostadspolitik efterfrågas, exempelvis hyrköp.
- En utredning om nyproduktion kan upplåtas för bostadssociala ändamål ("social housing") efterfrågas.
- Nya skärpta regler, så som skärpt amorteringskrav, syftar till att dämpa lånehungern samt kyla bostadsmarknaden och bör behållas.
- Efterfrågestyrda hyror och bostadsbidrag kan möjliggöra flyttkedjor.
- Ränteavdrag är ett alternativ till skärpta amorteringskrav.
- Ränteavdraget bör fasas ut.
- Konsumentskyddet bör stärkas vid köp av bostadsrätt, med fokus på annonser. Införandet av ett centralt statligt bostadsrättsregister kan ske i syfte att öka köparens säkerhet och minska risken för bedrägerier.
- Marknadsanpassade hyror beskrivs som en lösning på fattigdomsfällan för de som inte finner en billig hyresrätt eller kan få lån. Det anses hantera orättvisor och ojämlikheter.
- Hyrköp.

- Sänkt skatt på reavinsten vid bostadsförsäljning.
- Ägarlägenheter.
- Utveckla bostadsbidraget.
- Blandade upplåtelseformer uppmuntras och anses förbättra möjligheten för människor att göra bostadskarriär i det område de tycker om.
- Kooperativa hyresrätter kan komplettera de andra upplåtelseformerna.
- Samarbete mellan politiker, banker samt bostadssektorns parter, efterfrågas.
- Kommunen bör bättre styra genom markpolitik och markanvisningar.
- Privata investerare bör medverka till det bostadssociala ansvaret.
- Staten önskas bidra med investeringsstöd till byggbolag för byggande av fler hyresrätter.
- Ränteavdrag föreslås ersättas med rimliga hyror, statliga lån för byggande av hyresrätter samt införandet av ett statligt byggbolag.
- subventionerat bospärande, startlån och särlösningar för förstagångsköpare kan råda bot på ojämlikheten.
- Småhusbyggandet bör öka för att skapa ett bredare kundanpassat utbud.
- Bostadsägande bör uppmuntras.
- Kollektiva boendeformer bör uppmuntras.
- Ombildning av hyresrätter till ägarlägenheter bör ske i utanförskapsområden.
- Den fria marknaden i bostadspolitiken beskrivs skapa bättre prisbildning och möjligheten att, på ett mer hanterbart sätt, hantera orättvisor och ojämlikheter.
- Staten bör lösa bostadsbristen snarare än marknaden.

Fokus i samtalet om *hyresrätt* är:

- Fri prissättning på hyreslägenheter.
- Fri hyressättning i nyproduktion.
- Marknadshyror och ökad avtalsfrihet mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Andrahandshyresgästernas ställning samt diskrimineringslagstiftningen önskas stärkas.
- Investeringsstöd till små hyresrätter då små lägenheter.
- Avsteg från byggregler när det kommer till att bygga mindre bostäder.
- Kvinnor som riskerar bli hemlösa på flykt undan från mäns våld eller ekonomiskt våld ska förslagsvis kunna gå före i kommunala bostadsköer.
- Statliga lånegarantier.
- Skapa rättvisa skattevillkor mellan upplåtelseformerna.
- Kriminalisera handel med hyreskontrakt samt otillåten andrahandsuthyrning.
- Förstärk allmännyttans roll.
- Utveckla bostadsbidraget.
- Satsa på kooperativa hyresrätter och hyrköp.
- Kollektiva boendeformer bör uppmuntras.
- Undvik utförsäljning av allmännyttan.
- Bostadsägande bör uppmuntras.
- Beskatta större arv
- Genomför marknadsmässig taxering av småhus och bostadsrätter.
- Slopas den statliga inkomstskatten.
- En social bostadspolitik efterfrågas, exempelvis hyrköp.
- En utredning om nyproduktion kan upplåtas för bostadssociala ändamål ("social housing") efterfrågas.
- Avskaffa eller kraftig begränsa bytesrätten.
- Fasa ut ränteavdraget.
- Tvinga privata markägare att bygga hyresrätter.
- Inför ett statligt byggbolag.
- Inför startlån.
- Sälj av allmännyttan för att finansiera nybyggnation av hyresrätter.
- Kommunen bör ställa högre krav på bostadsbyggare och styra mer i marknadsanvisningsprocessen.
- Bygg fler prisrimliga bostäder.
- Behåll bruksvärdessystemet.
- Inför vänsterhyror.
- Kollektiva boendeformer uppmuntras.
- Stärk hyresgästernas ställning i hyreslagen.

Fokus i samtalet om *äganderätt* är:

- Skapa fler trygghetsboenden.
- Bostadsägande bör uppmuntras.
- Ägardirektiven för de kommunala bostadsbolagen ska ha som uppdrag att vid nybyggnation pröva möjligheten att bygga äganderätter.
- Reformera strandskyddet
- Förändra regler vad gäller buller kopplat till detaljplan.
- Införandet av ett centralt bostadsrättsregister för bostadsrätter.
- Stärk konsumentskyddet genom att ange bostadsrättens totalpris vid köp.
- Inför statligt stöd för nödvändiga renoveringar för seniorers boenden, exempelvis investeringsstöd för hissinstallation.
- Tydliggör ansvaret för staten och kommunen avseende klimatanpassning.
- En social bostadspolitik efterfrågas.
- Underlätta flyttkedjor inom villor och bostadsrätter genom att bygga fler hyresrätter.
- Återinför fastighetsskatten.
- Kollektiva boendeformer bör uppmuntras.
- Skapa en ny modell för bostadsfinansiering där staten tar en del av risken.
- Låt byggaktörer göra en del av planeringsarbetet själva.
- Minska antalet överklaganden genom att öka dialogarbetet.
- Skapa ett friköpsfönster för bostadsrättsföreningar när tomträttsavgälderna höjs.
- Kreditrestriktionerna är nödvändiga för att minska hushållens skuldsättning och bör behållas.
- Fasa ut ränteavdraget.
- Påbörja ett trygghetsskapande arbete för att motverka småhusägares oro för villainbrott.
- Avskaffa reavinstkatten.
- Förkorta handläggningstiderna för bygglov på kommunerna.
- Skapa en blandning av upplåtelseformer.