



**TIMBRO**

*Medierna, bostadsbristen  
och hyresregleringen*

Daniel Löfstedt

TIMBRO • Oktober 2013

*Om författaren*

DANIEL LÖFSTEDT arbetar för Timbro Medieinstitut.  
Han har tidigare varit verksam vid mediebolaget Promedia  
och där startat en nyhetstidning.

© Författaren och Timbro 2013

ISBN: 978-91-7566-978-6

[www.timbro.se](http://www.timbro.se)

[info@timbro.se](mailto:info@timbro.se)

## Innehåll

- 1 Inledning och bakgrund • 4
- 2 Metod • 5
- 3 Sammanfattning och slutsats • 6
- 4 Mediebild: Bostadsbristens konsekvenser och lösningar • 7
- 5 Mediebild: Marknadsaspekter av bostadsbristen • 9
- 6 Analys • 14

# 1 Introduktion

Bristen på bostäder i Stockholm är ett problem som medierna ofta belyser. Det visade rapporten *Så beskriver medierna bostadsbristen* som TMI gav ut i december 2012. TMI gick då igenom vad fyra nyhetsledande medier (Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet, Sveriges Television och Sveriges Radio) rapporterade om bostadsbristen under nio månaders tid. Denna rapport är en uppföljning och behandlar de nästkommande 11 månadernas rapportering. TMI har undersökt samma medier och använt samma sökbegrepp.

Resultatet av genomgången i rapporten från december 2012 visade att medierna beskrev problembilden tydligt och allsidigt, det vill säga att på individnivå kommer människor i kläm och på samhällsnivå hindras tillväxten. Men när lösningen på bostadsbristen ska beskrivas var mediernas rapportering inte lika komplett. TMI:s genomgång visade till exempel att medierna var väldigt angelägna om att berätta om bristen på nybyggnation, i rapporten skriver TMI: *Medierna är inte tillräckligt skickliga på, alternativt intresserade av, att lyfta fram mera komplexa bilder av verkligheten. Exempelvis finns ett helt orimligt stort fokus på nybyggande – som självklart också spelar en viktig roll – när en minst lika intressant aspekt på bostadsbristen har att göra med rörligheten inom det befintliga bostadsbeståndet.*

TMI gick igenom ett 80-tal inslag och artiklar och av dessa var det endast ett inslag som behandlade bruksvärdessystemet, mer känt som hyresregleringen. I rapporten står det: *En viktig slutsats i rapporten är att flera medier aldrig tar upp bruksvärdessystemet, det vill säga prisregleringen av hyrorna, som en faktor när bostadsbristen behandlas. (...) Detta är mediebilderna, trots att systemet med prisregleringen har framhållits som en viktig faktor för bostadsmarknadens lösningar från flera håll, bland annat OECD, svenska forskare och Stockholms Handelskammare.*

Frågan är om mediernas ointresse för hyresregleringen har fortsatt. Syftet med den här rapporten är att beskriva hur medierna har rapporterat om bostadsbristen det senaste året och framför allt om rapporteringen om hyresregleringen har förändrats sedan TMI undersökte frågan tidigare.

## 2 Metod

TMI har i den här rapporten undersökt samma medier som i den tidigare rapporten (Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet, SR P4 Stockholm/ Ekot och SVT ABC/riksnyheterna) och hur de har rapporterat under perioden 2012-10-01 till och med 2013-09-30. För urvalet i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet har söktjänsten Mediarkivet och sökordet "bostadsbrist" använts. För Sveriges Radio och Sveriges Television har samma sökord använts på medieföretagens respektive webbplats. Eftersom ett viktigt syfte med rapporten är att se hur rapporteringen om hyresregleringen (bruksvärdessystemet) möjligen har förändrats har även sökord som "bruksvärdessystem" och "hyresreglering" använts. Undersökningen omfattar endast nyheter. Ledare och debattinslag är till exempel exkluderade. Omfånget är totalt ungefär 130 artiklar och inslag.

### 3 Sammanfattning och slutsats

Bostadsbristen är även den här perioden en viktig fråga för medierna. Det rapporteras om frågan kontinuerligt och ur olika perspektiv. Rapporteringen ser dock delvis annorlunda ut den här perioden jämfört med tidigare. Den främsta skillnaden är att medierna den här perioden oftare beskriver bostadsbristen utifrån ett marknadsperspektiv; såväl hyresregleringen som andra marknadsrelaterade aspekter tar viss plats i rapporteringen. Den överdrivna fixeringen vid att det är byggandet som ensam löser bostadsbristfrågan, som visade sig i TMI:s förra rapport, förekommer inte på samma sätt under den här perioden. Man har inte heller samma fokus på intervjuer där politikerna ställs mot väggen för uteblivet byggande. I stället angriper man frågan även ur andra perspektiv.

Tabell: Jämförelse hyresregleringens förekomst i medierna

Period	Totalt antal artiklar och inslag	Antal där hyresregleringen förekommer
2012-01-01–2012-09-30	Cirka 80	1
2012-10-01–2013-09-30	Cirka 130	14

## 4 Mediebilden: Bostadsbristens konsekvenser och lösningar

Samtliga medier pekar på olika sätt ut de negativa konsekvenserna till följd av bostadsbristen i Stockholm. Flera aspekter lyfts fram, inte minst kring studenternas situation, som till exempel att de tvingas tacka nej till utbildningsplatser för att det inte har någonstans att bo. Dagens Nyheter's Mia Tottmar (2012-12-21) skriver om problemet:

*Det går fler än sex studenter på varje studentbostad i länet. En del väljer bort Stockholm på grund av bostadsbristen.*

Att bostadsbristen hämmar regionens utveckling är också återkommande. Dagens Nyheter's Tove Nandorf (2012-10-21) skriver om det i en notis under rubriken "Svårt rekrytera med bostadsbrist" och SVT:s Minna Korsgren (2013-07-02) intervjuar bostadsministern Stefan Attefall (KD) samt hänvisar till en undersökning som organisationen Företagarna har gjort:

*Mödravårdsföretaget Mama Mia vill rekrytera specialistläkare och barnmorskor, men det är svårt. Personer med de här kompetenserna är en bristvara i Stockholm och att rekrytera från landet går knappt.*

*– Om de ska bli bofasta och inte pendla krävs det att personalen säljer sin bostad i till exempel Gävle eller Göteborg och byter mot en motsvarande och det kostar massor av pengar, konstaterar Christina Wahlström som är grundare till företaget Mama Mia.*

Att flyktingar och utsatta kvinnor inte kan erbjudas bostad är andra problem som lyfts fram och att det sociala trygghetssystemet inte fungerar som det är tänkt på grund av bostadsbristen belyses av SR Ekots Lisen Elowson Tosting (2013-03-13):

*Bristen på hyreslägenheter märks nu också av bland flera av landets socialtjänster. Personer som egentligen inte skulle behöva socialens hjälp vänder sig dit, eftersom de inte ser någon annan möjlighet att få hjälp med tak över huvudet.*

Att privatpersoner kommer i kläm på grund av bostadsbristen och till exempel drivs in i kriminella lösningar är också en del av rapporteringen. Svenska Dagbladet genomförde en form av Wallraff-reportage där man utgav sig för att vara spekulant på den illegala marknaden för förstahandskontrakt på hyreslägenheter. I flera artiklar återgav man bland annat hur handeln går till och gjorde uppskattningar på hur omfattande den här kriminella verksamheten är.

Medierna lyckas väl med att beskriva de negativa konsekvenserna

av bostadsbristen i Stockholm – man lyckas dock sämre med att presentera lösningsförslag på den. En återkommande aspekt på lösnings- sidan är att det måste byggas mer för att efterfrågan ska kunna tillgodo- ses. Den här rapporteringen handlar ofta om att referera till en rapport som handlar om hur många bostäder som saknas och hur mycket som borde byggas. Det kan också handla om politiska förslag. Till exempel publicerade SR Stockholm (2013-04-19) ett inlägg där Miljöpartiet fick berätta om att de vill bygga om tekniska nämndhuset till studentbostä- der.

*Men nu lanseras Miljöpartiet idén om studentbostäder – och att det blev några 100 miljoner dyrare än beräknat att bygga om skatteskrapan av- skräcker inte.*

Även Socialdemokraternas förslag om så kallade ”Kombokontrakt” samt andra lösningar där personer väljer att bo tillsammans på grund av bostadsbristen lyfts i enskilda reportage eller inlägg fram som alter- nativa lösningar på problemsituationen.



## 5 *Mediebilden: Marknadsaspekter av bostadsbristen*

Under den undersökta perioden har riksdagen beslutat om att den som äger en bostadsrätt enklare ska kunna hyra ut sin bostad i andra hand. Beslutet har fångat mediernas intresse och vi har kunnat se en rapportering om vilka följderna med den nya lagen kan bli. Dagens Nyheters Bo Westmar (2012-12-13) skriver:

*Dels förändras uthyrningsreglerna så att marknadshyror i praktiken införs vid andrahandsuthyrning av bostadsrätter, (...) Syftet är att få ut fler bostäder på en marknad där bostadsbristen på många håll är skriande. Men det förutsätter att de som behöver bostad också har råd med de andrahandshyror som nu blir tillåtna.*

Dagens Nyheters Maria Crofts (2012-11-14) skriver i en annan artikel:

*Som det ser ut nu kommer vi att få en i stort sett oreglerad hyressättning på andrahandsmarknaden samtidigt som bostadsbristen är lika stor som tidigare. Plusvärdet med ett ökat utbud som kunde hålla nere hyrorna uteblir helt.*

Svenska Dagbladets Josefin Pehrson (2013-04-08) beskriver i artikeln *Hyrorna har stigit efter ny lag* hur beslutet påverkar bostadsmarknaden:

*Vad som har hänt under årets första månader är att utbudet ökat samtidigt som priserna stigit, ett ovanligt fenomen enligt Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi på KTH.*

*– Om utbudet ökar så ska priserna falla. Men den höga befolkningstillväxten och inflyttningen i Stockholm gör bostadsmarknaden skev eftersom efterfrågan fortsätter att öka.*

I december 2012 presenterades regeringsutredningen *Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler*. Utredningen föreslår större inslag av marknadshyror och skriver: *Utredaren ser en övergång efter hand till helt nya marknadsförutsättningar som nödvändig för att på sikt åstadkomma en fungerande hyresmarknad. Förutsättningar som ska leda till ett ökande utbud genom att fler vill och kan investera i, äga och förvalta hyresbostäder.*

Utredningen fick genomslag i samtliga medier och dess innehåll formulerades på olika sätt:

*Om förslagen genomförs skulle de svenska hyrorna bli mer marknadsanpassade redan efter några år och lönsamheten öka för den som bygger nya hyresbostäder, tror Per Anders Bergendahl. TT-artikel på SVT (2012-12-19)*

*Enligt Per Anders Bergendahl måste hela hyresmarknaden i Sverige förändras i grunden. Och till att börja med vill han att läget på bostaden ska få mycket större betydelse än i dag. Och att Hyresgästföreningens inflytande över hyran i nybyggda hus tas bort. Något som han tror är nödvändigt för att stimulera byggandet. SR Ekots Ci Holmgren (2012-12-19)*

*Utan att föreslå en ny lagstiftning pekar utredningen på att de svenska reglerna bör gå mot betydligt större inslag av marknadshyror för att öka utbudet av hyresbostäder, få en fungerande hyresmarknad och stimulera nyproduktion av hyresrätter, som sedan lång tid minskat i antal. Dagens Nyheters Staffan Kihlström (2012-12-20)*

Även Svenska Dagbladets Karin Thurfjell (2012-12-20) skriver, men lyckas inte koppla samman utredarens förslag med att det ska stimulera byggandet av nya hyresrätter. Att hyresregleringen är ett problem beskrivs dock:

*Han vill att läget på bostaden ska spela större roll vid hyressättningen, men han vill ändå inte använda ordet marknadshyror, åtminstone inte på kort sikt.*

Samtliga medier lyfter alltså fram utredningens budskap. Men det är inte endast i samband med att utredarens förslag presenteras som hyresregleringen blir en del av nyhetsrapporteringen det senaste året. Dagens Nyheters Johan Schück (2013-05-31) lyfter under krönikerubriken *Växande bostadsbrist skadar hela den svenska ekonomin* fram viktiga och centrala aspekter av hyresregleringens effekter på bostadsmarknaden:

*Bygginvesteringarna i Sverige är bara hälften så stora som de nordiska grannarnas, konstaterar EU-kommissionen i sina nya rekommendationer. Man beskriver den svenska bostadsmarknaden som ineffektiv och förklarar att den är i stort behov av reformer. Till förslagen hör att både dagens hyresreglering och avdragsrätt för räntor på bostadslån gradvis ska avskaffas.*

*(...)*

*Problemen på bostadsmarknaden förvärras när efterfrågan stiger, medan utbudet av bostäder inte hänger med. Det byggs alldeles för litet, samtidigt som många är obenägna att flytta: i båda fallen saknas det tillräckliga ekonomiska incitament.*

*(...)*

*Hyresregleringen, i form av bruksvärdessystemet, leder samtidigt till att de boende ogärna lämnar lägenheter där hyran är relativt låg.*

Johan Schück (2013-02-19) skrev även tidigare under vintern en kort artikel där hyresregleringen lyfts fram, han hänvisar till nationalekonomen Assar Lindbeck:

*Ansvar för bostadsbristen och arbetslösheten ligger på politikerna som inte har slopat hyresregleringen eller ändrat reglerna på arbetsmarknaden.*

*(...)*

*Vice riksbankschefen Karolina Ekholm instämmer:*

*– På bostads- och arbetsmarknaderna finns utrymme för reformer.*

Patricia Hedelius skriver i Svenska Dagbladet (2013-09-20) om kopplingen mellan mer inslag av marknadshyror och hur det ska lösa bostadsbristen. Artikeln ifrågasätter inledningsvis om marknadshyror är en väg för unga och studenter att få en bostad och därefter följer ett ingående resonemang om hur marknadshyror kan påverka bostadsbristen.

*Men just nu byggs det i praktiken inga nya hyresrätter, samtidigt som efterfrågan ökar i storstadsområdena. Problemet är med andra ord växande. Moroten till att bygga nya hyresrätter är hur mycket pengar som byggherren kan tjäna på framtida hyror. Men med nuvarande regler är det inte upp till byggaren själv att sätta hyran på de lägenheter som säljs. Och den lagstiftade maxhyran är helt enkelt för låg för att det ska löna sig att sätta spaden i jorden. Alternativet, att bygga bostadsrätter som säljs till högstbjudande, är det enda ekonomiskt vettiga. Får regeringen igenom sitt budgetförslag har vi tagit ytterligare ett steg mot marknadshyror. Då kan byggherren själv bestämma. Det blir med andra ord betydligt kostsammare att hyra ett boende i attraktiva områden.*

Artiklens slutpoäng är tydlig:

*Marknadshyror är sannolikt på sikt en väg för att komma tillrätta med problemen på svensk bostadsmarknad, men den är långt ifrån snabb och smärtfri. Och den hjälper knappast ungdomar i akut bostadsnöd.*

I en artikel som handlar om Anders Borgs syn på flera aktuella frågor refererar Dagens Nyheter Dan Lucas (2013-06-24) till internationella bedömningar och skriver att hyresregleringen är ett problem:

*Även EU-kommissionen, OECD och IMF har pekat på den höga skuldsättningen som ett problem och föreslagit åtgärder som ett slopande av ränteavdragen, lagstiftat amorteringskrav, höjd fastighetskatt och avskaffad hyresreglering.*

Och i en textgenre som kallas ”perspektiv” i Svenska Dagbladet (2013-06-20) skriver Louise Andrén Meiton:

*Karolina Ekholm vill nu se en bred översyn av svensk bostadsmarknad. Hon nämner regler för byggande, tilldelning av mark men också poli-*

*tiska beslut om ränteavdrag, fastighetsskatten, hyresreglering. En ny bostadspolitik skulle frigöra penningpolitiken, argumenterar Karolina Ekholm.*

SR Ekots Herman Melzer (2013-05-29) refererar till EU-kommissionens kritik av den svenska bostadsmarknaden, där bland annat hyresregleringens effekter för bostadspriserna nämns:

*Kritiken mot den svenska bostadsmarknaden gäller också dyra byggkostnader och låga bygginvesteringar. Det svenska systemet med hyresreglering bidrar också till de höga svenska bostadspriserna, skriver Kommissionen.*

Sveriges Television (2013-08-23) publicerade en TT-artikel där man återger kritik från Fastighetsägarna mot hyresregleringen, som de menar gynnar rika hushåll i innerstaden och motverkar inte ekonomisk segregation:

*Fastighetsägarnas slutsats är att hyresregleringen fungerar som ett skydd för de väletablerade insiders som redan har en bostad i ett efterfrågat område, inte för de hushåll som är tänkta att skyddas. Marknaden för hyresrätter i Stockholm lider i dag av flera problem, låg nyproduktion, decennielång bostadskö, snabb ombildning till bostadsrätter och en demoraliserande svarthandel, skriver Fastighetsägarna.*

Marknaden för hyresbostäder fungerar annorlunda i andra länder. Dagens Nyheter (2013-09-27) ger en utblick genom korrespondenten Magnus Falkehed som beskriver hur Frankrikes regering vill reglera hyresmarknaden. Kopplingarna görs inte till Sverige, men visar hur synen på hyresreglering ser ut i Frankrike och för- och nackdelar kommer fram.

Hyresregleringen behandlas alltså på olika sätt. I flera artiklar nämns den bara i ett större sammanhang och fördjupningen av dess effekter beskrivs inte. Men i några fall belyses dess effekter mer ingående. Det handlar då framför allt om rapporteringen i samband med att regeringsutredningen presenterades. Här beskrivs varför dagens reglerade hyressättning påverkar bostadsmarknaden negativt och hur en förändring skulle kunna bidra till att styra utvecklingen i positiv riktning.

Ytterligare en intressant marknadsaspekt i rapporteringen under den genomgångna perioden står Svenska Dagbladet för i sin redaktionella satsning *Hyreskollen*. Med hjälp av sina läsare beskriver tidningen några sidor av hur hyresmarknaden fungerar. Och när Svenska Dagbladet beskriver hur handeln med förstahandskontrakt sker på en illegal marknad gör man kopplingen till att detta skulle bero på att den legala marknaden inte fungerar. Genom en intervju med branschorganisa-

tionen Fastighetsägarna belyser Josefin Pehrson och Hannes Delling problematiken utifrån ett marknadsperspektiv:

*Mia Enayatollah anser att granskningen visar att dagens hyressättning inte fungerar:*

*– Det är ett system med planekonomi vilket ger köer, ungefär som brödköer i gamla öst, och korruption, när folk vill profitera på bostads-situationen.*

*(...)*

*Men han (ordf för Hyresgästföreningen i Stockholm, red anm) håller inte med Fastighetsägarna om att marknadshyror är en lösning.*

*– Det är en bostadsbristfråga, det är inget som jag kan se hänger ihop med hyresnivåerna.*

Svenska Dagbladet går dock inte på djupet kring hyresregleringen och dess effekter för hyresbostadsmarknaden. Det har TMI berättat om tidigare i en separat genomgång och skrev då:

*SvD har tagit fram en intressant bild av andrahandmarknaden på hyres-rätter i Stockholm. Men SvD förmedlar bilden av att priset på hyra inte spelar någon större roll för utbudet av lägenheter vilket måste betraktas som missvisande. Det för läsarna bakom ljuset snarare än upplyser dem.*

## 6 Analys

Mediernas rapportering om bostadsbristen skiljer sig åt mellan 2012 års nio första månader och det senaste året. Slutsatsen i rapporten från 2012 Så beskriver medierna bostadsbristen var:

*En viktig slutsats i rapporten är att flera medier aldrig tar upp bruksvärdesystemet, det vill säga prisregleringen av hyrorna, som en faktor när bostadsbristen behandlas. Varken Sveriges Radio, Dagens Nyheter eller Svenska Dagbladet har belyst den frågan i de undersökta publiceringarna, medan Sveriges Television har gjort det vid ett tillfälle. Detta är mediebilden, trots att systemet med prisregleringen har framhållits som en viktig faktor för bostadsmarknadens lösningar från flera håll, bland annat OECD, svenska forskare och Stockholms Handelskammare.*

Den här rapporten är en uppföljning till den tidigare rapporten och visar att mediernas sätt att beskriva bostadsbristen delvis har förändrats. Framför allt kan man se en förflyttning från att handla mindre om att det måste byggas till varje pris till vad man kan förändra på marknaden för att uppnå dynamik och även stimulera nybyggnationer. Vid tolv olika tillfällen omnämns hyresregleringen och att den behöver reformeras, framför allt för att lösa bostadsbristfrågan. Att hyresregleringen behandlas oftare nu jämfört med den förra mätperioden kan delvis förklaras med att under perioden har regeringens utredare av hyresbostadsmarknaden presenterat sitt resultat, som bland annat innebär att hyresprissättningen bör förändras. Men det är inte hela förklaringen. Eftersom hyresregleringen tar plats i rapporteringen även i andra sammanhang, så kan det möjligen vara ett tecken på att hyresregleringen ändå intresserar medierna. Det är dock fortfarande på en blygsam nivå. Tolv publiceringar är ett stort steg framåt, men det finns samtidigt utrymme att hyresregleringen blir en mer självklar del av bevakningen.

Om man tittar på spridningen mellan medierna kan man konstatera att Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet hanterar hyresregleringen flest gånger: sex respektive fyra tillfällen. Sveriges Radio och Sveriges Television har belyst hyresregleringen två gånger vardera. SVT:s båda publiceringar är TT-material, de har alltså inte gjort något eget redaktionellt material om hyresregleringen.

Riksdagsbeslutet att göra det lättare för bostadsrättsägare att hyra ut sin bostad har intresserat medierna. Det har inneburit att medierna har speglat hur en marknadsförändring kan påverka bostadsbristen. Den här aspekten har inte mer än indirekt med hyresregleringen att göra, men den visar ändå att medierna skildrar hur förändringar på den befintliga marknaden kan ha betydelse för bostadsbristen.

Det här sammantaget visar att medierna under den här perioden har beskrivit marknadsaspekter av hyresbostadsmarknaden i större ut-

sträckning än vad som var fallet under den tidigare perioden. Men det är fortfarande på en relativt begränsad nivå. Att beskriva bostadsbristen mer ur ett marknadsperspektiv är därför ett potentiellt område för medierna att utveckla sin rapportering inom.