

Så beskriver medierna bostadsbristen

1. Inledning

Bristen på bostäder i Stockholm är ett problem som slår mot staden på flera sätt. Enskilda som söker bostad drabbas och regionen kan inte utvecklas optimalt. En viktig del av problemlösningen är en saklig samhällsdebatt och en rapportering i medierna som genomlyser bostadsbristens orsaker.

Syftet med denna rapport är att beskriva hur medierna rapporterar om bostadsbristen i Stockholm.

Frågeställningar

- Hur beskriver medierna orsakerna till bostadsbristen?
- Vilka lösningar på bostadsbristen rapporterar medierna om?
- Hur beskriver medierna de politiska greppen för att lösa bostadsbristen?
- Hur rapporterar medierna om bruksvärdessystemet – prisregleringen av hyrorna – även kallat hyresregleringen?

Metod

TMI har undersökt vad fyra nyhetsledande medier – Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet, SR P4 Stockholm/SR Ekot och Sveriges Television ABC/Riksnyheterna – har rapporterat om bostadsbristen i Stockholm från januari till och med september 2012. För urvalet i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet har vi använt söktjänsten Mediarkivet och sökordet ”bostadsbrist*”. För Sveriges Radio och Sveriges Television har vi använt samma sökord på medieföretagens respektive webbplats. Undersökningen omfattar endast nyheter; ledare och debattartiklar är till exempel exkluderade. Omfånget är totalt ungefär 80 artiklar och inslag.

Innehåll

1. Inledning
2. Sammanfattning och slutsatser
3. Mediebilden: Bostadsbristens följder
4. Mediebilden: Orsaker till, och lösningar på, bostadsbristen
5. Analys

2. Sammanfattning och slutsatser

TMI:s genomgång visar att bostadsbristen i Stockholm inte är en marginell företeelse i medierapporteringen. Den beskrivs som ett stort problem, och medierna släpper inte frågan utan rapporterar om den med jämna mellanrum. Medierna rapporterar att bostadsbristen leder till besvärligheter på individnivå, där desperationen smyger sig på för dem utan bostad och att studenter inte kan tacka ja till sina utbildningsplatser för de inte har någonstans att bo. Dessutom belyses att tillväxten hämmas eftersom företag inte kan attrahera rätt kompetens till en stad med bostadsbrist.

Medierna rapporterar om flera vägar ur bostadsbristen och vilka hindren är. En av huvudvägarna är att politikerna ska driva på och fatta de beslut som krävs; ofta ställs politiker till svars för utlovat bostadsbyggande. Andra hinder kan vara långa handläggningstider, tillgång till mark, hårda miljöregler och statlig oförmåga att prioritera bostäder.

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. 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 låsningar från flera håll, bland annat OECD, svenska forskare och Stockholms Handelskammare.

Frågan är varför medierna valt att bortse från denna aspekt av bostadsbristen. TMI kan se några möjliga orsaker:

- Några av de viktigaste opinionsbildarna, som är mediernas självklara källor, undviker att tala om hyresregleringen som ett problem. Det gäller inte minst de politiska partierna som, trots att de i vissa fall verkar inse att hyresregleringen spelar en viktig roll för bostadsbristen, av något skäl inte vill adressera problemet. Det kan man konstatera genom att studera uttalanden från exempelvis regeringsföreträdare och partiernas beskrivning av bostadspolitikens utmaningar. Frågan anses kanske för känslig, inte minst med tanke på väljarunderlaget i innerstaden.
- Branschen har inte varit tillräckligt framgångsrik i sin kommunikation. Hyresregleringen är krånglig, och det är en utmaning att förklara dess effekter i form av bostadsbrist. Men i andra sammanhang kan man för det mesta notera att medier, i alla fall någon gång ibland, problematiserar och tar upp perspektiv som går mot strömmen så länge det finns väl underbyggda ståndpunkter. Men inte när det gäller hyresregleringen alltså. Det finns heller över huvud taget inga konsumentintressen som uttrycker att avreglering skulle kunna leda till något positivt, tvärtom.
- 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. Byggföretagen förekommer som källor för medierna, men nästan aldrig fastighetsbolagen,

fastän frågan om hyresrätter är betydligt mera kopplad till fastighetsbranschen än till byggbranschen. Det är normalt sett inte ett byggföretag som gör den långsiktiga investeringen i ett bostadshus, utan ett fastighetsbolag.

Man kan också fråga sig om det faktum att många journalister själva bor i innerstaden spelar en roll?

3. Mediebilden: bostadsbristens följder

Att bostadsbristen är ett stort problem för Stockholm är medierna överens om. På olika konkreta sätt beskrivs problemet och vilka följder det får. Man kan dela in mediernas problemformuleringar i tre olika kategorier:

- Bristen på bostäder gör att företag inte kan attrahera den kompetens som de behöver, och det hindrar tillväxten,
- Bristen på studentbostäder gör att studenter tackar nej till sin studieplats,
- Bristen på bostäder skapar desperata bostadssökare som blir mål för ohederlig verksamhet.

3.1 Bristen på bostäder gör att företag inte kan attrahera den kompetens som de behöver, och det hindrar tillväxten

Med hjälp av Fredrik Johansson på Handelskammaren målas tillväxthotet upp i Dagens Nyheter (2012-05-10):

- *Den höga tillväxten är kanske inte tillräcklig, det kan komma att behövas ännu fler människor. 2030 har vi ett underskott på 73 000 högutbildade i Stockholm, säger han.*
- *För att locka såväl kompetent arbetskraft som företag behövs det som Fredrik Johansson kallar ett attraktivt individklimat.*
- *Det kokar ner till bostäder och infrastruktur, säger han.*

Och när Dagens Nyheter refererar Länsstyrelsens rapport om bostadsmarknaden beskrivs tillväxthämningen:

- *Samtliga politiska partier lovade i valrörelsen 2010 att sätta fart på bostadsbyggandet i Stockholms län och i alla rapporter om huvudstadens internationella konkurrenskraft pekas bostadsbristen ut som den mest negativa faktorn. Trots alla rapporter och alla politiska löften minskar byggandet.*

Även Svenska Dagbladet skriver om kopplingen mellan bostadsbristen och möjligheterna att nå potentiell tillväxt. I artikeln **Allt värre bostadsbrist hotar tillväxten** (2012-03-21) skriver tidningen:

- *Bostadskrisen är så allvarlig att den riskerar att hota tillväxten. Varningsklockorna ringer från allt fler håll. Arbetsförmedlingen har sedan en tid tillbaka pekat ut bostadsbristen som ett betydande hinder för nyanlända invandras etablering på arbetsmarknaden och nyligen stämde integrationsminister Erik Ullenhag in i kören.*

3.2 Bristen på studentbostäder gör att studenter tackar nej till sin studieplats

Att Stockholm behöver fler studentbostäder rapporteras det ofta om. Att bostadsfrågan är mycket problematisk för studenter ges målande beskrivningar av, här i Dagens Nyheter (2012-08-20) till exempel:

Av 47 000 nyantagna på Stockholms universitet och högskolor i höst har 16 000 redan tackat nej.

Beror det på att de inte hittar någonstans att bo?

– Vi får indikationer på att det kan vara så för en del, säger Emilia Wikström Melin, vice ordförande i SSCO.

I Svenska Dagbladet beskrivs situationen i artikeln **Studenters bostadskö "akut fara"** (2012-08-14):

Rekordmånga studenter har antagits till Stockholms universitet i höst. Samtidigt är bristen på studentbostäder ännu större än tidigare. Läget är likartat på alla större studentorter. En tuff tid väntar de nya studenterna.

– Det krävs två års väntetid för att komma ifråga för en lägenhet eller ett rum hos oss. Det betyder att de som blivit antagna i sommar aldrig kan komma ifråga, säger Chris Österlund, vd för SSSB, Stiftelsen Stockholms studentbostäder

Sveriges Television (2012-08-23) har hittat ytterligare en aspekt på detta problem: Att föräldrar tvingas köpa bostadsrätter åt sina barn för att de inte hittar studentbostad. Genom ett fall med en student i Uppsala konkretiseras aspekten.

3.3 Bristen på bostäder skapar desperata bostadssökare som blir mål för ohederlig verksamhet

Svenska Dagbladet (2012-04-14) beskriver situationen för studenter som letar bostad i Stockholm:

Nu gör svårigheterna för unga att hitta bostad på traditionell väg att allt fler är beredda att ta stora risker i jakten på bostad. Simon Imner, lokal ordförande i Stockholm för Jagvillhabostad.nu, anser att det är svårt att förutse konsekvenserna för den som söker bostad på internet jämfört med för den som söker via traditionella bostadsköer.

– Det finns ingen tillförlitlighet i det alls, bostadsbolagen har tydligare regler och ansvarsfördelning men är så överbelastade att de inte kan hantera situationen.

Bostadssökande tvingas till nätet där risken att bli lurad är större, säger Simon Imner.

Dagens Nyheter (2012-08-03) publicerar en artikel på samma tema där ett par har blivit lurat och Hyresgästföreningen gör kopplingen till bostadsbristen:

Flyttlasset till Stockholm går om två veckor. Kruxet är att ingen lägenhet finns. Göteborgsparet Emelie Frisk och Sara Simonsson betalade 7 000 kronor i förskottshyra för en lägenhet som inte fanns.

– Det är så kränkande och man blir så besviken. Nu har vi ingenstans att bo och ingenstans att flytta till, jag vet inte hur vi ska kunna lösa det på så kort tid, säger Sara Simonsson.

4. Mediebilden: orsaker till och lösningar på bostadsbristen

Ett tydligt fokus i rapporteringen är den politiska aspekten av bostadsbyggandet i form av att det är politikerna som, genom att inte ha fattat de beslut som krävs, har hindrat bostadsbyggandet att komma igång. Flera artiklar handlar om att ställa Stockholms ansvariga politiker mot väggen för det uteblivna bostadsbyggandet. Här i Dagens Nyheter (2012-04-28):

Sedan dess har SSCO publicerat en rad rapporter och haft många möten med Stockholms stad för att efterlysa de utlovade bostäderna.

– Det har gått oerhört trögt, främst för att det är svårt att få ekonomi i att bygga studentbostäder. men nu är vi på väg, säger finansborgarrådet Sten Nordin (M).

Även Sveriges Television (2012-08-20) belyser politikernas löften som inte är infriade. Reportern målar upp situationen:

Så sent som i fjol utlovades 4 400 lägenheter fram till 2015, nu har vi nått halvtid i mandatperioden. Man kan lugnt konstatera att politikerna behöver lägga på ett kol. Av 4 400 utlovade studentlägenheter är det 86 som har byggts.

Även statens skarpare tonläge mot kommunerna är en aspekt det rapporteras flitigt om, till exempel i Radio Stockholm (2012-06-07):

Bostadsminister Stefan Attefall säger nu att alla kommuner i Stockholms län måste ta sitt ansvar för att lösa bostadsbristen och regeringen planerar nu en lag som ska tvinga kommuner att bygga inte bara för den egna kommunen, utan också för att lösa bostadsbristen i närliggande kommuner.

– Vad jag är ute efter det är att alla måste bjuda till maximalt, inom de ramar som redan idag finns så kan kommuner bygga mer och mindre. Och jag skulle vilja få alla kommuner att ta samma stora ansvar som de som är bäst också.

Eller i Svenska Dagbladet (2012-03-24) där bostadsministern Stefan Attefall får framföra sin syn på att alla kommuner i Storstockholm måste ta sitt ansvar för en gemensam lösning:

– Det kan vara en modell att använda. Vi måste få Stockholmsregionen att se sig som en gemensam marknad. Att kommunerna enbart har ett lokalt perspektiv duger inte, säger han.

I synnerhet Dagens Nyheter återkommer till just den här politiska dimensionen – att politiker lovar bostäder och ska infria sina löften. Vid några enstaka tillfällen får läsarna ta del av andra förklaringar till bostadsbristen. Då handlar det inte om artiklar som ska ge djuplodande förståelse för bostadsmarknadens mekanismer, utan om mer fragmentariska delar i artiklar med andra huvudvinklar.

Här två exempel ur Dagens Nyheter's rapportering:

Hon framhåller att det inte bara är kommunerna som bär ansvaret för dagens bristsituation, men anser ändå att de kan bli bättre på att planera byggandet i relation till befolkningstillväxten.

– Både staten och byggföretagen har ett ansvar, men kommunerna har nyckeln genom sitt planmonopol. Därför vill vi ta fram och sprida goda exempel. Vi vill också gärna bygga mer, säger Linn Matic.(2012-03-13)

Länsstyrelsen pekar på en rad faktorer som bromsar byggandet. ○Det osäkra ekonomiska läget. ○Den långdragna planprocessen. ○Hårda miljöregler. ○Bristande samordning. (2012-06-08)

Svenska Dagbladet har delvis en annan inriktning på sin rapportering. Tidningen vänder sig oftare till källor inom byggbranschen. Under rubriken **Allt värre bostadsbrist hotar tillväxten** (2012-03-21) beskrivs till exempel bostadsmarknaden brett och byggbolaget Peab får ge sin syn:

– De bästa lägena säljer alltid bäst. Man skulle vilja bygga billiga hyresrätter, det vill ju alla göra men det är väldigt dyrt att bygga nytt, säger Sofia Ljungdahl. Hon tror inte i första hand på fler lägenheter där markrätter är billiga, utan att allt fler måste dela den yta som finns i attraktiva områden.

– Där vi har billig mark är det inte säkert att unga vill bo. Ett sådant boende kräver bil och det har de inte heller råd med. Jag tror att ännu lite mindre och ännu billigare lägenheter är lösningen för att få fram fler bostäder där människor faktiskt vill bo, säger hon.

I samma artikel redogör tidningen för hindren på bostadsmarknaden som gör att bostäder inte byggs:

Dessa faktorer stoppar arbetet, enligt kommuner och byggbolag.

• Bristande infrastrukturinvesteringar. • Begränsningar i lag, till exempel strandskydd och gränser för bullernivåer. • Många överklaganden av detaljplaner. • Långa handläggningstider hos länsstyrelsen. • Höga produktionskostnader för byggen. • Statlig oförmåga att prioritera bostäder framför andra intressen. Källa: Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen, Länsstyrelsen

Över huvud taget är Svenska Dagbladet intresserat av flera källor för att belysa frågan. Under rubriken **Det byggs för lite** (2012-01-21) intervjuas Skanska, JM, NCC, Sveriges byggindustrier och Exploateringskontoret och även Statens Bostadskreditnämnd, som ger sin syn på frågan om varför det är problematiskt med bostadsrättsfokuseringen i byggandet.

Bengt Hansson på BKN ser ett uppenbart problem med det bostadsbyggande som nu sker. Upplåtelseformen är ofta bostadsrätt, svåröverkomligt för många av dem som behöver en bostad. Nyttillskotten hamnar i attraktiva och dyra lägen och inte minst för dem som flyttar till Stockholm för jobbets skull, ofta utan bostadskarriär och utan stora upparbetade bostadsvärden i bagaget.

Den här artikeln tar upp att det vid sidan av alla politiska beslut också finns marknadsmässiga aspekter av bostadsmarknaden. Här svarar Skanska på tidningens direkta fråga.

Bygger ni även för folk med tunnare plånböcker?

– Dyr mark innebär förstås dyrare bostäder men vi bygger också i utkanterna av Stockholms stad, exempelvis i Hässelby i de västra delarna, där marken är lite billigare och där det finns större möjligheter att pressa priserna, säger Niclas Strahner.

Och i en annan artikel i Svenska Dagbladet (2012-07-27) får Hyresgästföreningen ge sin förklaring till varför det byggs så lite, förutsättningarna på marknaden är inte de rätta.

– Nyproduktionskostnaderna är all time high, incitamentet att producera billiga hyresrätter är inte direkt jättestarkt, säger Terje Gunnarsson.

5 Analys

Mediebilderna kan delas upp i tre delar:

- Medierna beskriver ingående vilka problem bostadsbristen för med sig,
- Medierna ger flera centrala förklaringar till varför det inte byggs tillräckligt,
- Medierna fördjupar sig inte i möjliga förklaringar till varför bostadsbristen har uppkommit. Till exempel beskrivs inte bruksvärdessystemets, det vill säga prisregleringens, effekter på bostadsmarknaden.

5.1 Medierna beskriver ingående vilka problem bostadsbristen för med sig

Att bostadsbristen är besvärlig och ger både problem för samhället i stort och på det individuella planet beskrivs ingående. Aspekten med hämmad tillväxt lyfts fram tydligt i rapporteringen.

5.2 Medierna beskriver varför det inte byggs tillräckligt

Förklaringar till varför det inte byggs tillräckligt ges. Dagens Nyheter är mer orienterade åt att få förklaringar från politikerna, både på kommunalt plan och på riksplanet. Svenska Dagbladet har med den här aspekten, men använder också fler källor och ger därför en mer mångfacetterad bild av varför det inte byggs tillräckligt med bostäder i Stockholm. Sveriges Radio Stockholm rapporterar om några aspekter där politikerna uttalar sig, men i övrigt är man inte så nyfiken på orsakerna bakom att det inte byggs. Sveriges televisions inriktning är densamma som public service-kollegans, med den stora skillnaden att Sveriges television vid ett tillfälle fördjupar sig i prisregleringens effekter på bostadsmarknaden.

Fokuseringen på nybyggnationer är total. En annan faktor som spelar minst lika stor roll är den bristande rörligheten inom det befintliga bostadsbeståndet, men den ges knappast någon uppmärksamhet. Därmed saknas en viktig röst i nyhetsrapporteringen. Det är fastighetsägarna som är de företag som långsiktigt investerar i och förvaltar hyresfastigheter. För en fastighetsägare är hyresregleringen en väsentlig parameter.

5.3 Medierna ger inte förklaringarna till varför bostadsbristen har uppkommit

Mediernas rapportering är "här och nu". De konstaterar att det finns en bostadsbrist, att den ger problem och att den hindras från att lösas av flera olika anledningar. Men hur bostadsbristen har uppkommit fördjupar sig ingen i. Bostadsministern Stefan Attefall säger till exempel i en artikel:

– Vi jobbar för högtryck med det här. Men det handlar om ett problem som har byggts upp under 20–30 år. Då är det inte lätt att som bostadsminister lösa det på en kafferast.

Då ställer man sig frågan: vad är det som har varit fel under dessa 20–30 år? Varför fungerar inte bostadsmarknaden som en marknad bör fungera. Efterfrågeöverskottet är stort och har varit så länge, men marknadens aktörer har inte mött det här med ökat utbud på decennier. En fördjupad beskrivning av bostadsmarknaden saknas och därför missas en central del av bostadsbristsfrågan: bruksvärdessystemet, det vill säga prisregleringen av hyresmarknaden.

OECD har i flera rapporter pekat på att bruksvärdessystemet inte är positivt för den svenska bostadsmarknaden. Här i *Economic Survey of Sweden (2007)*:

Fastän hyresbestämmelserna för nybyggda bostäder har luckrats upp något, förblir hyressättningsystemet stelt, och hyrorna återspeglar inte situationen sett till utbud och efterfrågan, vilket hindrar en effektiv allokering. Hyresregleringen bör helst avvecklas, så att marknaden kan fungera bättre.

Och året efter följer OECD i rapporten *Economic Survey of Sweden (2008)* upp med följande omdöme:

Vissa hushåll kan därför få vänta upp till tio år på att få den bostad de vill ha eller tvingas köpa sig en bostad fast de hellre skulle vilja hyra. Det är därför positivt att de nya förslagen till reformer går i den riktning som rekommenderades i den förra OECD-rapporten. Att låta hyrorna stiga där det finns köer skulle lösa det största problemet med den svenska hyresregleringen, nämligen att hyrorna inte får anpassas efter tillgång och efterfrågan. Systemet är ändå administrativt komplicerat.

Även Handelskammaren och Fastighetsägarna menar att prisregleringen av hyresmarknaden hindrar en lösning av bostadsbristen. Handelskammaren i Stockholm skriver i sin rapport "Avreglera bostadsmarknaden" från 2010:

Större delen av den tidigare hårt reglerade bygg- och fastighetssektorn har avreglerats under de senaste 20 åren. Men hyresregleringen har bestått, vilket gjort marknaden än mer svårbegriplig och asymmetrisk. I och med att avregleringen av bostadsmarknaden bara har gjorts delvis har vi fått ett system där varken politisk styrning eller marknadskrafter klarar av att tillgodose efterfrågan på bostäder.

Hyresregleringen är fortfarande en osäkerhetsfaktor även om nyproduktionshyrorna ligger nära marknadshyran. Den politiska inblandning som skedde på 1990-talet, när hyrorna ändrades i efterhand i S:t Eriksområdet på Kungsholmen, kastar fortfarande sin skugga över byggföretagens prioriteringar.

Prisregleringens negativa effekter för att kunna lösa bostadsbristen i Stockholm är inte den enda faktorn som ligger bakom problemet. Men den framförs av flera aktörer som en mycket viktig faktor, därför är det anmärkningsvärt att medierna inte låter bruksvärdessystemet beskrivas som en del av bostadsbristsproblemet. En av förklaringarna kan vara att SSCO (Stockholms Studentkårers Centralorganisation) och Länsstyrelsen i sina rapporter, som medierna bygger mycket av sitt nyhetsmaterial på, inte heller lyfter fram prisregleringen av hyresmarknaden som ett av de viktigaste delproblemen. Sveriges televisions inslag som handlar om prisregleringen bygger på en nyutkommen bok av professorn i nationalekonomi, Assar Lindbeck, där han är tydligt kritisk mot prisregleringen. Medierna verkar alltså delvis styras av externa aktörers underlag i frågan – och av böcker och rapporter publicerade av dem.