

Hyresgästernas lägesrapport: Hösten 2022

Bostadsbyggandet i kommunerna, trösklarna in på
bostadsmarknaden och fastighetsföretagens vinster

Madeleine Olausson



Innehåll

Om Hyresgästernas lägesrapport	4
Bostadsbyggande	6
Markanvisningar av bostäder i Sveriges kommuner	6
Att bygga efter förväntan och efter behov	9
Trösklarna in på bostadsmarknaden	12
Hyresvärdarnas inkomstkrav	12
En förskolelärares sparande till en kontantinsats	15
Lånebehov för en förstagångsköpare	18
De privata hyresvärdarnas ekonomi	21
Källor	25
Metodbilaga	27
Markanvisningar av bostäder i Sveriges kommuner	28
Hyresvärdarnas inkomstkrav	29
En förskolelärares sparande till en kontantinsats	31
De privata hyresvärdarnas ekonomi	32

Om Hyresgästernas lägesrapport

Hyresgästernas lägesrapport är en ny och återkommande rapport från Hyresgästföreningens utredare där vi tar tempen på bostadsmarknaden och hyresgästernas situation. Hyresgästerna är den grupp i samhället som lägger störst del av sin inkomst på boendet, som är mest trångbodda och har minst marginaler. Det här är saker vi redan vet. Nu tar vi nästa kliv i vår strävan att beskriva och förklara den verklighet hyresgästerna möter.

Målet med rapporten är att ge verktyg åt den som vill förändra och förbättra vår bostadsmarknad. I den här, vår första lägesrapport, beskriver vi trösklarna in på bostadsmarknaden och fastighetsföretagens vinster samt kommunernas arbete med markanvisningar. Det är en ögonblicksbild av den marknad hushållen möter, företagen verkar på och kommunerna skapar.

Hyresgästernas lägesrapport kommer publiceras tre gånger årligen, och varje delrapport kommer belysa och bringa klarhet i olika aspekter av den svenska bostadsmarknaden. Sammantaget kommer rapportserien att stärka vår egen och andras analysmöjligheter, och vår förhoppning är givetvis att det i sin tur ska leda till att det fattas bättre beslut för landets hyresgäster.

Martin Hofverberg

Chefekonom,

Hyresgästföreningen



Bostadsbyggande

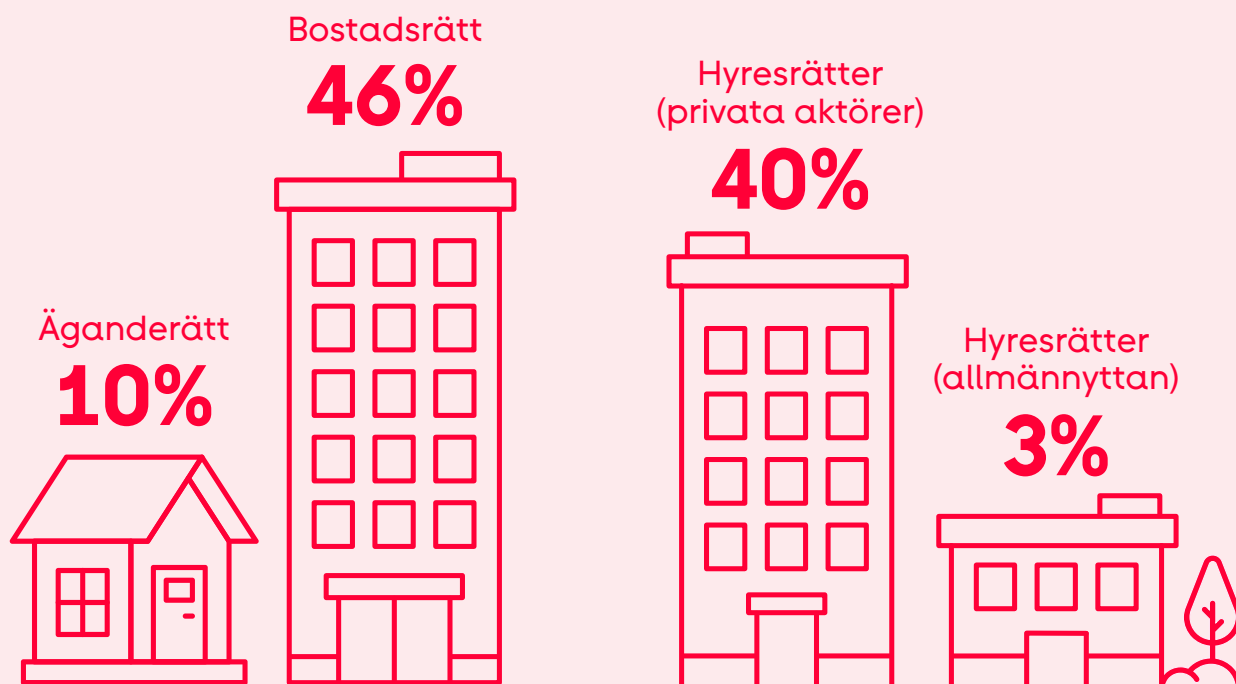
Markanvisningar av bostäder i Sveriges kommuner

Genom markanvisningar har kommunerna inflytande över hur mark används och möjlighet att påverka bland annat utformning, upplåtelseform och ändamål i bostadsbyggandet. I Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät uppger 276 av Sveriges 290 kommuner att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande (Boverket, 2022: a).¹ Ett aktivt arbete med markanvisningar är därför ett viktigt verktyg för förverkligandet av kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Vi har gett Markanvisning.se i uppdrag att redovisa hur Sveriges kommuner har markanvisat bostäder under 2022. Resultaten presenteras för året hittills (januari-september), samt för den senaste tertialen (juni-september). Undersökningen omfattar 60 tillväxtkommuner (se bilaga, tabell B.1)

Under 2022 har det fram till och med september anvisats mark för totalt 8 955 bostäder, se tabell 1. Detta är mindre än hälften av vad samma kommuner markanvisade totalt under 2021, då helåret summerade till cirka 20 000 bostäder. Trots att flera kommuner (däribland Stockholm) brukar markanvisa stora volymer under årets sista månader, bedöms inte de totala volymerna för 2022 komma att motsvara det som markanvisades under 2021.

Markanvisningar av bostäder i Sveriges kommuner



¹ Endast en kommun, Svalöv, uppger att det saknas lämplig mark för bostadsbyggande. Återstående 13 kommuner har inte uppgett något svar.

Under året hittills har ungefär hälften av alla markanvisade bostäder skett genom konkurrensutsättning, respektive direktanvisning. Direktanvisningar är marktilldelningar som sker utan att ha föregåtts av konkurrensutsättning, och kännetecknas av låg grad av förutsägbarhet och transparens. Under den aktuella tertialen har en betydligt större andel bostäder markanvisats genom konkurrensutsatta förfaranden än direktanvisningar, jämfört med året hittills.

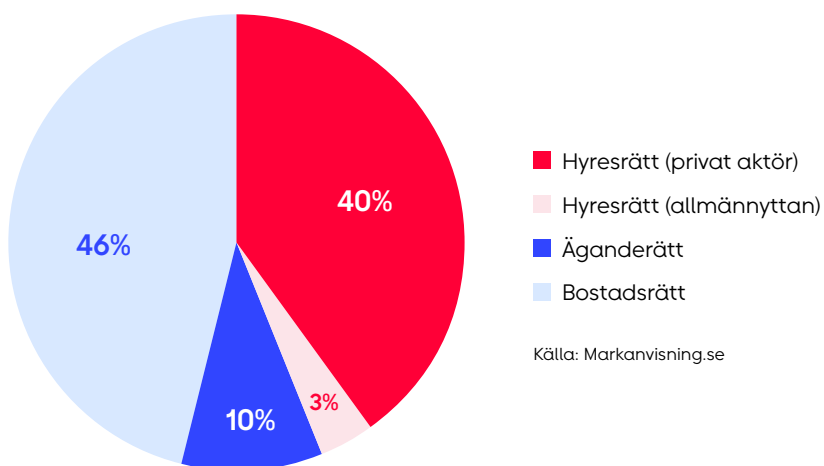
Tabell 1. Beslutade markanvisningar och markanvisade bostäder.

	Januari-september	Juni-september
Beslutade markanvisningar för bostäder		
Antal markanvisningar	117	59
Bostäder inom beslutade markanvisningar		
Totalt antal anvisade bostäder	8 955	3 297
Varav bostäder inom konkurrensutsättning	4 935	2 407
Varav bostäder inom direktanvisning	4 020	890

Not. En markanvisning anses vara beslutad när ett avtal har slutits. Källa: Markanvisning.se

Hyresrätter utgör 43 procent av antalet markanvisade bostäder hittills i år, och bostäder med ägande utgör 56 procent, se figur 1.² Privata aktörer står för en absolut majoritet av antalet markanvisade hyresrätter. Allmännyttans andel av hyresrätter utgör endast tre procent av de bostäder som totalt har markanvisats för året hittills. För den aktuella tertialen står allmännyttans markanvisade hyresrätter för fem procent av periodens totala antal anvisade bostäder, se figur B.1 i bilaga.

Figur 1. Markanvisade bostäder utifrån upplåtelseform och aktör (januari-september 2022).



² En procent av bostäder inom beslutade markanvisningar har inte någon angiven upplåtelseform.

Sett till regionala delområden har Stockholm+ markanvisat flest antal bostäder, se tabell 2. Stockholm+ är det studerade regionala område med flest antal kommuner (28), och inkluderar Stockholms kommun, som har en hög markanvisningstakt. Se bilaga, tabell B.1, för regional indelning. Stockholms kommun har ett uttalat markanvisningsmål om 10 000 bostäder per år i sitt budgetuppdrag (Stockholms stad, 2020: a). När tre av fyra kvartal passerat har kommunen endast nått 31 procent av sitt mål. Skellefteå kommun har markanvisat fler antal bostäder än vad både Göteborg och Malmö har gjort hittills i år.

Tabell 2. Markanvisade bostäder inom regionala områden.

	Januari-september	Juni-september
Antal markanvisade bostäder		
Norra Sverige	758	341
Stockholm+	5 321	2 116
Mälardalen+	838	281
Göteborg+	551	110
Södra Sverige	1 487	449
Kommunen med flest markanvisade bostäder		
Norra Sverige	Skellefteå (637)	Skellefteå (232)
Stockholm+	Stockholm (3 086)	Stockholm (1 298)
Mälardalen+	Västerås (257)	Linköping (119)
Göteborg+	Göteborg (359)	Göteborg (80)
Södra Sverige	Malmö (474)	Lund (220)

Källa: Markanvisning.se

Under den aktuella tertialen kan det konstateras en betydligt lägre aktivitet än den tidigare gångna perioden under året, sett till antal markanvisade bostäder. Förklaringar till det bedöms vara att politiska instanser som beslutar om markanvisningar har färre möten under sommaren samt att omvärldsfaktorer som val och stigande kostnader kopplat till inflation och materialförsörjning kan ha skapat avvaktande tendenser hos alla inblandade aktörer.



Vår bedömning är att kommunernas kommande markanvisningsarbete ännu inte i så stor utsträckning har påverkats av de försämrade förutsättningarna (att bygga och sälja bostäder). Däremot ser vi en tydlig trend på att krav och kriterier på byggaktörernas samlade genomförandeförmåga blir allt viktigare i besluten. Markanvisningsprojekt med längre tid till byggstart är mer intressanta för byggaktörer än de med närtid till genomförande.



— Markanvisning.se

Att bygga efter förväntan och efter behov

Under åren 2006–2017 ökade befolkningsutvecklingen mer än vad bostadsbyggandet gjorde i Sverige (Boverket 2022: b). Vilket skapat ett underskott av bostäder. I Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät uppger 204 av Sveriges 290 kommuner att det råder bostadsbrist i kommunen som helhet (Boverket, 2022: a). Ett underskott av bostäder försvårar möjligheten för såväl etablering, som rörlighet, på bostadsmarknaden. Något som kan leda till att människor behöver anpassa sina livssituationer efter vart möjligheten att få en rimlig bostad är som störst, och inte efter sina behov.

Bostadsförsörjningslagen (SFS 2000:1383) anger att kommunerna ansvarar för planering av den lokala bostadsförsörjningen, och möjligheten för invånarna att få tillgång till goda bostäder. Boverket uppskattar att det finns ett behov av 63 400 nya bostäder årligen i Sverige, för perioden 2022–2030. Utav dessa behöver det tillkomma 37 300 bostäder för att klara av den framtida befolkningsökningen, övriga för att möta det underskott som ackumulerats under lång tid (Boverket 2022: b).

Vi har undersökt hur den påbörjade nybyggnationen av bostäder i flerbostadshus ser ut i tio av Sveriges kommuner. Urvalet baseras på de kommuner som angivit det högsta antalet förväntade påbörjade bostäder genom nybyggnation i Boverkets bostadsmarknadsenkät år 2022. I tabell 3 redovisas en sammanställning av vad dessa kommuner förväntar sig att nybyggnationen kommer att vara för åren 2020–2022. Storstads-kommunerna Stockholm, Göteborg, och Malmö är de som, totalt sett, förväntar sig att påbörja flest antal bostäder under åren. Skellefteå sticker ut, med en kraftig ökning för 2022, relativt till tidigare år. Vilket kan förklaras med att kommunens industrisatsningar gjort den till en snabbt växande kommun, med behov för fler bostäder.

Tabell 3. Antal förväntade påbörjade bostäder i flerbostadshus.

Kommun	2020	2021	2022
Stockholm	9 630	10 370	10 034
Göteborg	4 849	4 958	5 335
Järfälla	1 222	1 400	2 602
Malmö	2 354	2 710	2 100
Jönköping	2 406	2 111	1 964
Karlstad	1 152	1 052	1 723
Uppsala	1 400	1 700	1 700
Skellefteå	200	283	1 350
Västerås	962	1 140	1 270
Nacka	1 112	1 121	1 157

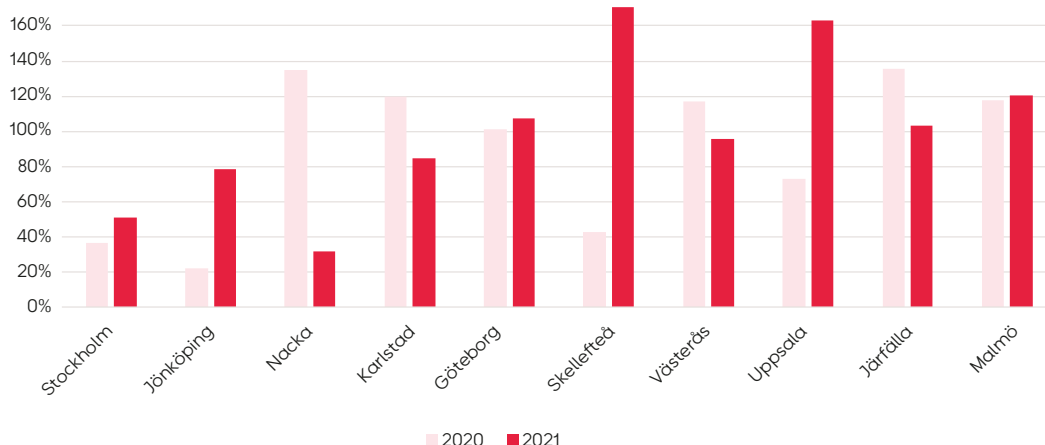
Källa: Boverket (2020; 2021; 2022: a)

Dessa siffror är dock vad kommunerna *förväntar sig* att nybyggnationen kommer att vara. Det behöver inte nödvändigtvis överensstämma med de bostäder som *faktiskt* påbörjas, se figur 2.³ Göteborg, Malmö, och Järfälla är de enda kommuner

³ Kvartalsstatistiken är preliminär, och det kan finnas en viss eftersläpning i inrapportering från kommunerna till SCB. Data revideras upp i senare publiceringar. Underskattningen är som störst för de senaste 2–3 kvartalen. Datum för påbörjad byggnation går initialt efter kommunens startbesked. Det behöver inte innebära att projektet påbörjas då, men är i nuläget det datum som används i de flesta fall (SCB, 2022: a).

som faktiskt kommer upp i, eller överstiger, förväntad nybyggnation båda åren, med ett genomsnitt på 104 procent, 119 procent, respektive 119 procent. Stockholm och Jönköping kommer inte upp i förväntad nybyggnation något av åren, med ett genomsnitt på 44 procent, respektive 50 procent. Stockholm är därför den kommun som är längst ifrån att nå nivån för sin förväntade nybyggnation, samtidigt som Stockholm har ett uttalat mål om 10 000 påbörjade bostäder per år (Stockholms Stad, 2021, 2020: b, 2019).

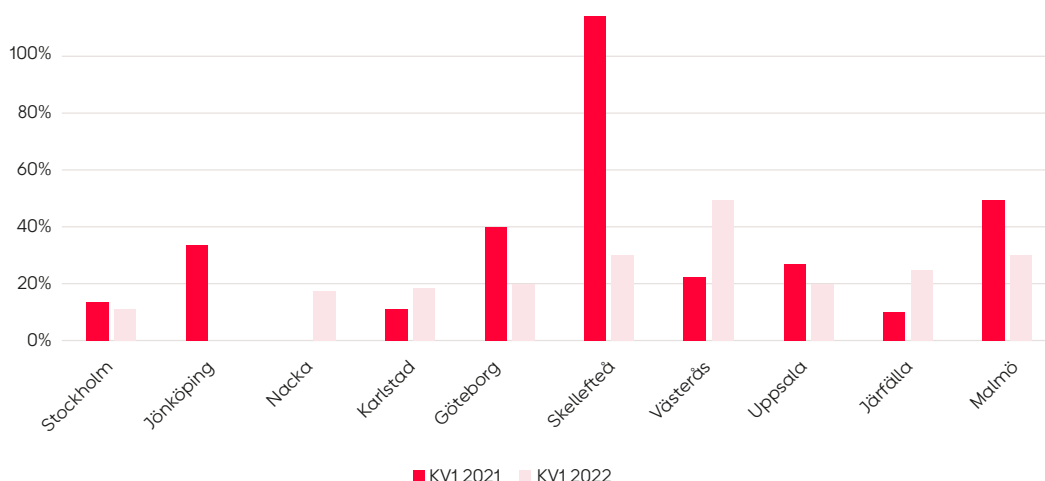
Figur 2. Andelen påbörjade av förväntade antal bostäder 2020 och 2021.



Källa: Boverket (2020; 2021), SCB (2022: a).

Under åren 2020 och 2021 har den största andelen påbörjade bostäder, av förväntade, skett i det första och det fjärde kvartalet. Under det första kvartalet 2022 har andelen minskat i sex utav tio kommuner, relativt till motsvarande period 2021, se figur 3.

Figur 3. Andelen påbörjade av förväntade antal bostäder, första kvartalet 2021 och 2022.



Källa: Boverket (2021, 2022: a), SCB (2022: a).

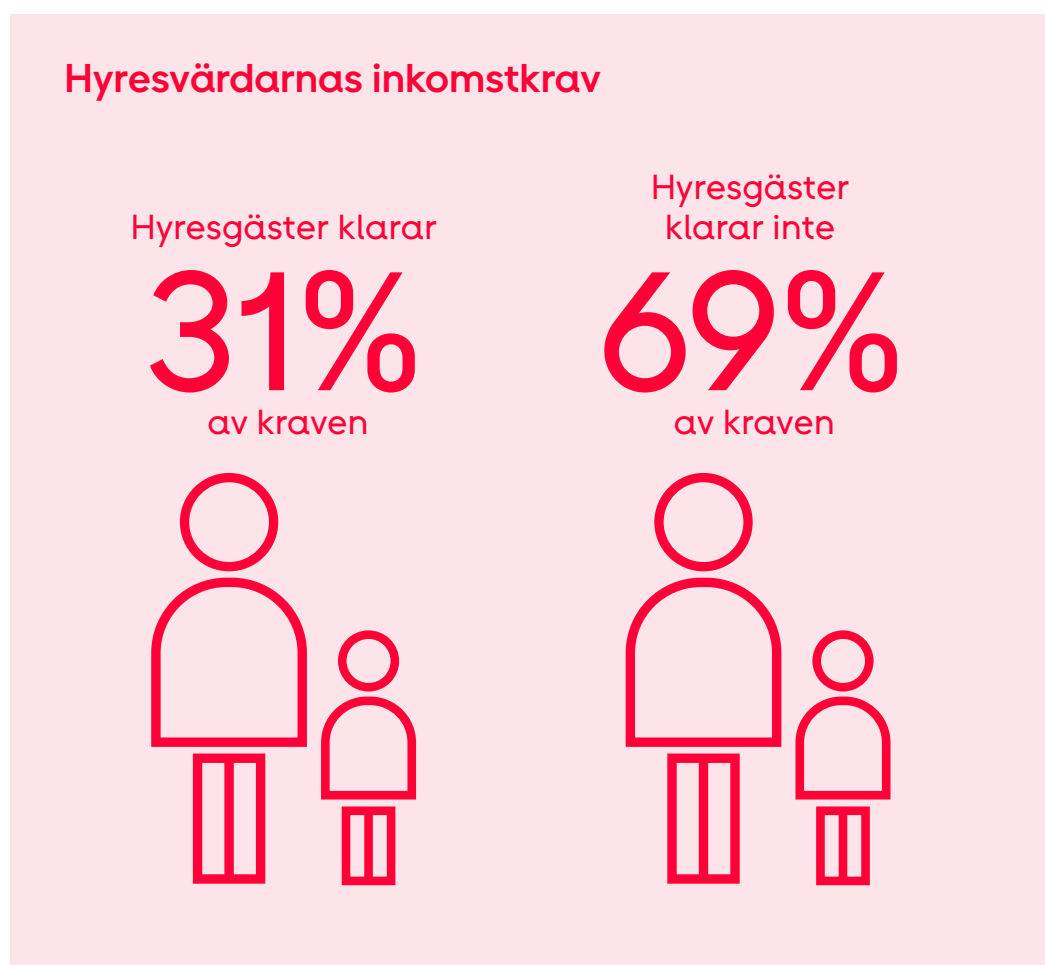
År 2021 översteg bostadsbyggandet den faktiska befolkningsökningen, på nationell nivå (Boverket 2022: b). Den ökade takten var däremot inte tillräcklig för att råda bot på underskottet av bostäder, och enligt Boverkets prognos väntas en minskad byggnation av flerbostadshus 2022 och 2023. Stigande räntor, ökade byggkostnader, tillgång på byggmaterial, och avvecklingen av investeringsstödet är några av faktorerna bakom nedgången (Boverket, 2022: c).



Trösklarna in på bostadsmarknaden

Hyresvärdarnas inkomstkrav

Det råder bostadsbrist i Sverige, till följd av att bostadsbyggandet inte har hållit jämna steg med befolkningsutvecklingen. Brist på bostäder gör det svårare för hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden, och brist kombinerat med låga räntor, har resulterat i kraftiga prisökningar på bostadsrätter, vilket höjt tröskeln till det ägda boendet. Hyresrätten spelar därför en viktig roll för tillgängligheten och rörligheten på bostadsmarknaden. Hyresrätten kommer dock med sina egna etableringshinder, med fastighetsägarnas inkomstkrav gentemot hyresgäster. Krav som kan komma att utgöra en tröskel in på bostadsmarknaden, om det utformas på sätt som försvårar möjligheten till en hyresbostad för stora grupper av hushåll.



Vi har sammanställt hyresvärdarnas inkomstkrav, med syftet att undersöka hur stort hinder ett inkomstkrav kan utgöra för tillgängligheten av bostäder, och möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden. De undersökta hyresvärdarnas gemensamma bestånd har en bred geografisk spridning, och motsvarar över 47 procent av Sveriges totala bestånd av hyresrätter i flerbostadshus och specialbostäder. Se bilaga och tabell B.2 för detaljer om hyresvärdar och metod. Vi har utgått från en typlägenhet med tre rum på 70 kvm, och delat in inkomstkraven efter om medianinkomsten för en boende i hyresrätt (framöver Hyresgästen) är tillräcklig för att uppfylla kraven.

Av Sveriges drygt 4,8 miljoner hushåll bor omkring 33,5 procent av hushållen i hyresrätt (SCB, 2022: b). Inkomst är en faktor som kan ha betydelse för vilken boendeform man har. Personer boende i hyresrätt i flerbostadshus har omkring 28 procent lägre inkomst än boende i övriga upplåtelseformer i Sverige år 2021 (SCB, 2022: d). I tabell 4 redovisas genomsnittshyrorna för en typlägenhet och medianinkomsten för boende i hyresrätt för hela riket och för Stor-Stockholm år 2021.

33,5%

av hushållen i Sverige bor i hyresrätt.

Tabell 4. Genomsnittshyra för en typlägenhet och medianinkomst för en hyresgäst (2021).

	Riket (alla byggår)	Stor-Stockholm (nyproduktion)
Årshyra	84 000	146 760
Månadshyra	7 000	12 230
Årsinkomst (brutto)	243 300	273 204
Månadsinkomst (brutto)	20 275	22 767
Årsinkomst (netto)	198 372	219 972
Månadsinkomst (netto)	16 531	18 331

Not. Inkomsten är sammanräknad förvärvsinkomst för personer från 20 års ålder och uppåt. Förvärvsinkomst består av inkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet. Inkomst av tjänst inkluderar även inkomst från pension, sjukpenning och andra skattepliktiga ersättningar. Inkomstuppgifterna för 2021 är preliminära. Inkomsten är för en person boende i hyresrätt (28 procent lägre inkomst, relativt till övriga upplåtelseformer). Stor-Stockholm motsvarar Region Stockholm. Inkomsten för Stor-Stockholm är viktad på befolkningens mängd (20+ år) i respektive kommun inom Region Stockholm. Källa: SCB (2022: c; 2022: d; 2022: i), egna beräkningar.

Hyresgäster har

28%

lägre inkomst än boende i övriga upplåtelseformer.

Ställer hyresvärdarna alltför svåra inkomstkraav kan det utgöra en tröskel för hyresgästerna in på bostadsmarknaden.

Hyresvärdarna bestämmer själva hur de vill att ett inkomstkraav ska utformas. En typ av kraav är kraavet på inkomst i relation till hyran. Bland de hyresvärdar vi har undersökt är det oftast kraav på att inkomsten ska vara minst 2–3 gånger så hög som hyran, men det förekommer även att inkomsten ska vara så hög som 3,5 gånger hyran. En annan utformning är kraav på att det ska finnas ett visst konsumtionsutrymme kvar av nettolönen, efter att hyran är betald. Där utgår hyresvärdarna från vad som är rimliga levnadskostnader enligt riktlinjer från Konsumentverket, Kronofogdens förbehållsbelopp, eller Socialstyrelsens riktlinjer för försörjningsstöd. Nivåerna skiljer sig åt mellan riktlinjerna, se tabell 5. Se bilaga för detaljer om riktlinjerna.

Tabell 5. Levnadskostnader (2021).

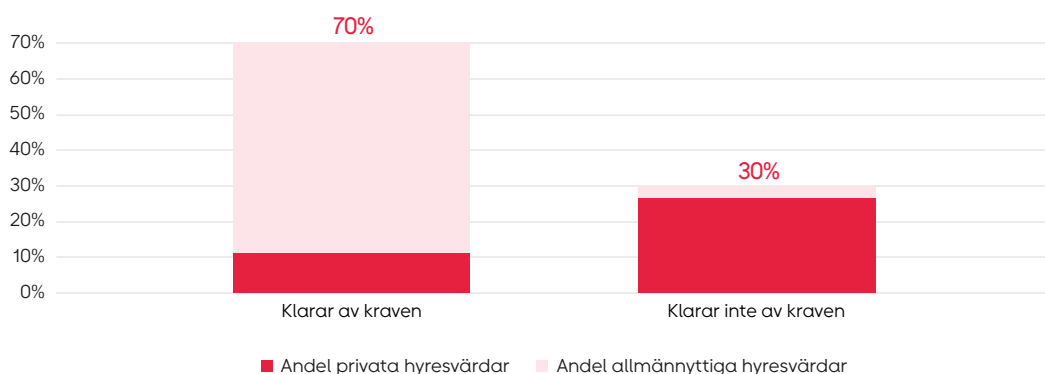
	Konsumentverket	Förbehållsbelopp	Försörjningsstöd
Ensamstående utan barn	7 815	5 016	4 180
Ensamstående med barn	12 120	7 880	7 115

Not. Konsumentverkets levnadskostnader utgår från beloppen 2022, och är justerade för inflation för att nå 2021-års nivåer. Beloppen för Kronofogdens förbehållsbelopp och Socialstyrelsens riktlinjer för försörjningsstöd är från 2021. Källa: Konsumentverket (2022), Kronofogden (2020), Socialstyrelsen (2020), egna beräkningar.

Sett till hyres- och inkomstnivåerna för hela Sverige klarar Hyresgästen av 70 procent av hyresvärdarnas inkomstkraav, se figur 4. Hyresgästen klarar inte av kraav på att inkomsten ska vara 3–3,5 gånger högre än hyran. Hyresgästen klarar av samtliga kraav gällande riktlinjer om levnadskostnader för en ensamstående person.

Av de möjliga inkomstkraven är en övervägande majoritet från allmännyttiga hyresvärdar, där det är vanligare att ställa krav gällande levnadskostnader.⁴ Hos de privata hyresvärdarna är det vanligare att ställa krav om inkomstens storlek i relation till hyran.

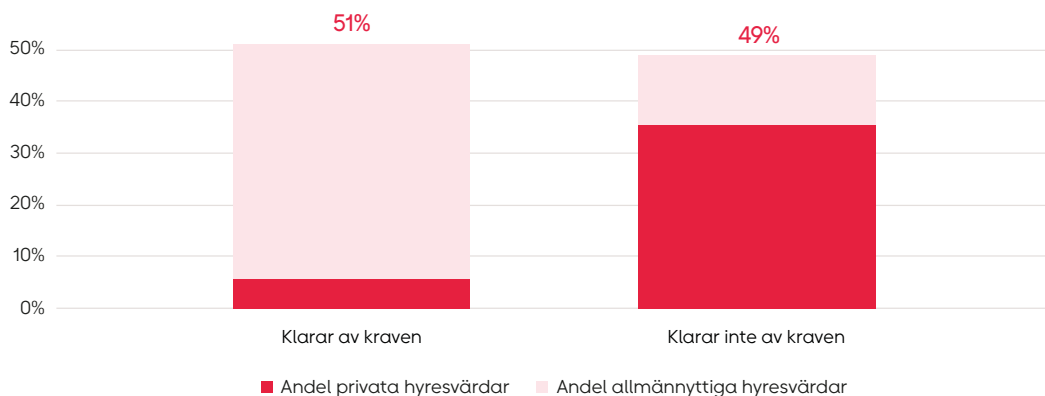
Figur 4. Ensamstående med rikets hyresnivåer och alla byggår.



Källa: Konsumentverket (2022), Kronofogden (2020), Socialstyrelsen (2020), SCB (2022: c; 2022: d), hyresvärdar, egna beräkningar.

Ovanstående resultat baseras på hyresnivåer för hela beståndet, oavsett byggnadsår. Hyrorna i nyproducerade bostäder är dock oftast högre, vilket kan göra att det blir svårare att klara av inkomstkraven. Sett till nyproduktion i Stor-Stockholm är en genomsnittlig månadshyra 12 230 kr för en typlägenhet.⁵ När Hyresgästen möts av den hyresnivån klarar hen endast av 51 procent av inkomstkraven, se figur 5. Hyresgästen klarar nu inte av att det ställs krav på att inkomsten ska vara 2–3,5 gånger hyran, och inte heller Konsumentverkets riktlinjer om levnadskostnader, vilket var den högsta nivån av levnadskostnader. Av de inkomstkrav Hyresgästen klarar av, i nyproduktion i Stor-Stockholm, är majoriteten från allmännyttiga hyresvärdar, med störst andel krav om levnadskostnader enligt Kronofogdens eller Socialstyrelsens riktlinjer, följt av inget uttalat inkomstkrav.

Figur 5. Ensamstående med hyresnivåer i nyproduktion i Stor-Stockholm.



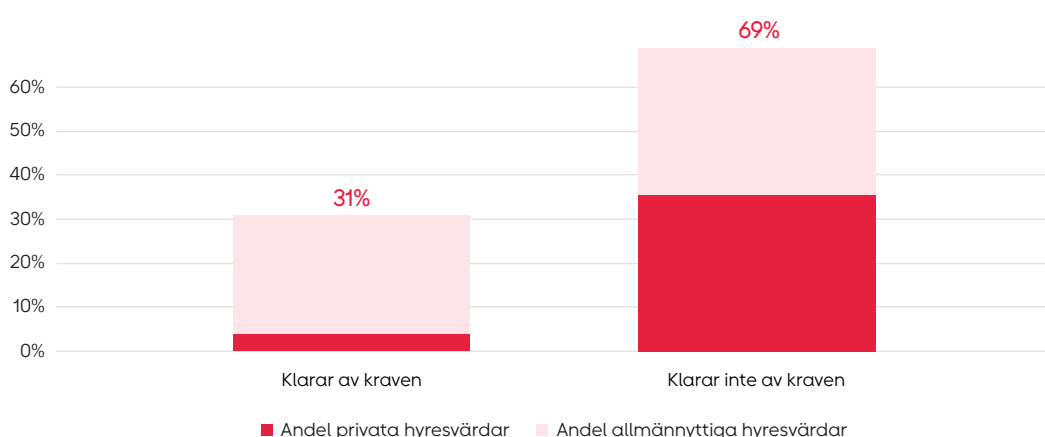
Källa: Konsumentverket (2022), Kronofogden (2020), Socialstyrelsen (2020), SCB (2022: i; 2022: d), hyresvärdar, egna beräkningar.

⁴ Hos de allmännyttiga hyresvärdarna förekommer även krav om inkomstens storlek i relation till hyran, helt upp till en inkomst som ska vara tre gånger så hög som hyran.

⁵ För Sverige som helhet är den genomsnittliga hyran i en typlägenhet i nyproduktion 10 870 kr i månaden, jämfört med resultaten i figur 4, där genomsnittshyran för alla byggår är 7 000 kr i månaden.

Resultaten ovan baseras på antagandet om att Hyresgästen är ensamstående, och lever utan barn. När vi inkluderar ett barn höjs riktlinjerna för levnadskostnader, se tabell 5 på sid 13. I Hyresgästens inkomst inkluderar vi nu även ett bostadsbidrag för en ensamstående förälder med ett barn. Bidraget för typlägenheten är 1 175 kr i månaden, år 2021.⁶ Det är inte alla hyresvärdar som räknar bostadsbidrag som en giltig inkomst, men vi gör här antagandet att alla gör det. När Hyresgästen söker bostad som ensamstående förälder klarar hen endast av 31 procent av inkomstkraven för en nyproducerad lägenhet i Stor-Stockholm, se figur 6. Den stora ökningen av krav Hyresgästen inte klarar av kommer från att hen inte längre klarar av Kronofogdens förbehållsbelopp, som många allmännyttiga hyresvärdar har som krav. Av de krav Hyresgästen klarar av är en majoritet från hyresvärdar utan ett uttalat inkomstkrav.

Figur 6. Ensamstående förälder med hyresnivåer i nyproduktion i Stor-Stockholm.



Källa: Konsumentverket (2022), Kronofogden (2020), Socialstyrelsen (2020), SCB (2022: i; 2022: d), hyresvärdar, egna beräkningar.

Hyresrätten är den boendeform som är tillgänglig för alla hushåll. Den kommer inte med krav om kontantinsats, likt det ägda boendet, och den bidrar till en ökad rörlighet på bostads- och arbetsmarknaden. Att hyresgäster inte klarar av stora delar av de inkomstkrav som ställs blir därför problematiskt, och kraven riskerar att utgöra en betydande tröskel in på bostadsmarknaden.

En förskolelärares sparande till en kontantinsats

Priserna på bostadsrätter har stigit kraftigt i Sverige under 2000-talet, där låga räntor och en ökad bostadsbrist är några av faktorerna bakom de stora prisförändringarna. Kraftiga prisökningar på bostäder gör det svårare för grupper med de minsta ekonomiska marginalerna att säkra sig en trygg bostad, där framför allt unga och ensamhushåll drabbas.

Mellan åren 2011–2020 har bostadsrättspriserna, i löpande priser, ökat med 100 procent, se figur 7. Det är en extrem prisutveckling, och det är tydligt att förändringen i hushållens disponibla inkomster inte har följt samma mönster, med en ökning på 25 procent under samma tidsperiod.⁷

Sedan 2010 behöver ett hushåll betala minst 15 procent av bostadsrättens pris i form av en kontantinsats. I takt med de stigande bostadsrättspriserna har nivåerna på

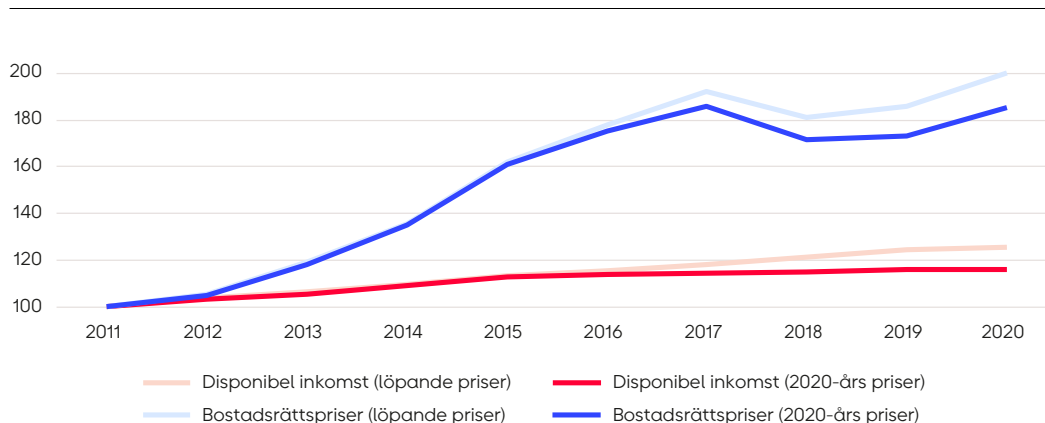
⁶ Bostadsbidraget utgår från beloppet 2022 (Försäkringskassan, 2022), och är justerat för inflation för att nå 2021-års nivå.

⁷ I 2020-års priser har bostadsrättspriserna ökat med 85 procent, och hushållens disponibla inkomster med 16 procent.

kontantinsatsen kommit att bli allt högre. Den prisutveckling som har skett på bostäder innebär således, i förlängningen, att kontantinsatsen kan komma att utgöra ett allt större hinder för hushållens möjlighet att komma in på bostadsmarknaden.

Figur 7. Bostadsrättspriser och hushållens disponibla inkomster 2011-2020.

Löpande priser och 2020-års priser. Index 2011 = 100.



Not: Priser och inkomst presenteras i medianvärden. Bostadsrättspriser baseras på försäljningspriser. Pris-statistiken omfattar inte nyproduktion, och tar ej hänsyn till faktorer som kan påverka marknadspriset, exempelvis storlek, standard, och belägenhet. Disponibel inkomst är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster, minus skatt och övriga negativa transferringar. Inkomsten inkluderar även kapitalvinst/-förlust. Disponibel inkomst är för samtliga hushåll. Källa: SCB (2022:e; 2022: f).

Vi har undersökt hur många år det tar för en förskolelärare, i ett ensamhushåll, att spara ihop till kontantinsatsen för en bostadsrätt i Sveriges 21 regioner. Se bilaga för detaljer om val av yrke. Vi har utgått från vad förskoleläraren har kvar att spara av sin nettolön i månaden, efter att vi har tagit hänsyn till levnadskostnader, boendeutgift (hyresrätt) och studiemedelslån, se tabell 6. I kolumn (a) har vi utgått från Finansinspektionens (FI) schablon för levnadskostnader, vilket resulterar i att förskoleläraren har 34 procent av sin nettolön kvar till sparande (se bilaga för detaljer om måttet). Det är ett sparande som för många nog skulle anses vara extremt. I kolumn (b) har vi därför baserat förskolelärarens levnadskostnader på att hen sparar 15 procent av sin nettolön, vilket kan antas vara ett mer realistiskt sparande, framför allt på lång sikt.

Topp 3 regioner där det tar längst tid att spara ihop till en kontantinsats



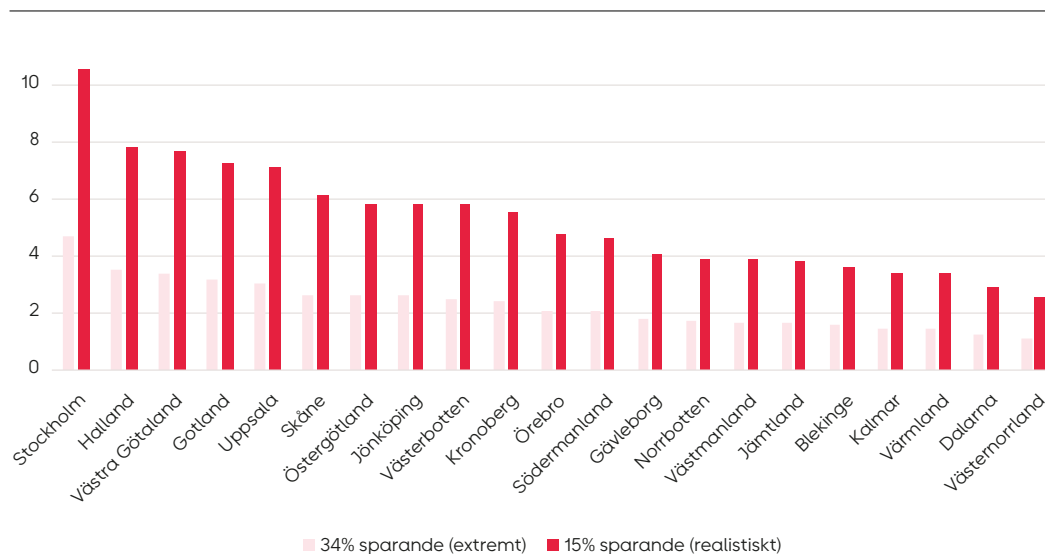
Tabell 6. Lön, utgifter och sparande för en förskolelärare (riket), 2021.

(a) Extremt sparande			(b) Realistiskt sparande		
	Månad	År		Månad	År
Bruttolön	33 300	399 600	Bruttolön	33 300	399 600
Nettolön	25 750	309 000	Nettolön	25 750	309 000
Levnadskostnader (FI)	10 100	121 200	Levnadskostnader	15 000	180 000
Boendeutgift i hyresrätt	5 900	70 800	Boendeutgift i hyresrätt	5 900	70 800
Lån till CSN	950	11 400	Lån till CSN	950	11 400
Kvar att spara	8 800	105 600	Kvar att spara	3 900	46 800
Andel sparande av nettolön	34%	34%	Andel sparande av nettolön	15%	15%

Not. Inkomsten består av lön från arbete och representerar lönen i hela Sverige, i medianvärde. Den inkluderar inte andra skattepliktiga-, eller skattefria inkomster. Den inkluderar inte heller kapitalvinst/-förlust. Förskoleläraren representerar därför ett ensamstående hushåll under antagandet att den enda inkomstkällan är lön från arbete. Boendeutgiften utgår från 2020-års nivåer och är justerade för inflation för att nå 2021-års nivåer. Boendeutgiften är baserad på hela Sverige och för ett ensamstående hushåll utan barn, i medelvärde. Eventuella hyresförändringar är inte inkluderade. Källa: CSN (2021), Finansinspektionen (2022), SCB (2021; 2022: g), och egna beräkningar.

I figur 8 presenteras antalet år av sparande för förskoleläraren i de olika regionerna. Se tabell B.3 i bilaga för bostadsrättspriser. I genomsnitt för alla regioner tar det 2,3 år av extremt sparande till en kontantinsats, och 5,3 år för ett mer realistiskt sparande. Stockholm är den region där det tar flest antal år för en förskolelärare att spara ihop till en kontantinsats, med 4,7 år av extremt sparande, respektive 10,6 år av realistiskt sparande. Det kan jämföras med att Stockholms Stads bostadsförmedling hade en genomsnittlig kötid på 9,2 år för hyresrätter år 2021. Kortast tid tar det i region Västernorrland, med ett extremt sparande på 1,1 år, och med ett realistiskt sparande på 2,5 år.

Figur 8. Antal år av sparande till en kontantinsats för en förskolelärare, per region (2021).



Not. Medianlönen och utgifter/kostnader för en förskolelärare är baserat på hela riket. Medianpriserna för en bostadsrätt är baserat på priserna i respektive region. Priserna är preliminära. Sparandet baseras på en kontantinsats på 15 % av bostadsrättens pris. Källa: SCB (2022: e, 2022: g), Finansinspektionen (2022), CSN (2021), egna beräkningar.

Utvecklingen av bostadsrättspriserna talar sitt tydliga språk; den tid det tar för en förskolelärare att spara ihop till en kontantinsats är, i majoriteten av regionerna, ohållbart lång. Undersökningen är även gjord under antagandet att förskoleläraren lägger all överbliven inkomst till sparande till en kontantinsats. En situation de flesta hushåll skulle ha svårt att upprätthålla under flera års tid.

Lånebehov för en förstagångsköpare

Den drastiska ökningen av bostadsrättspriser som Sverige har upplevt under 2000-talet har lett till att människor behövt ta allt större lån i relation till deras inkomst. Utvecklingen har gjort hushållen sårbara för perioder med högre ränta, som riskerar att äta upp betydande delar av deras inkomster.

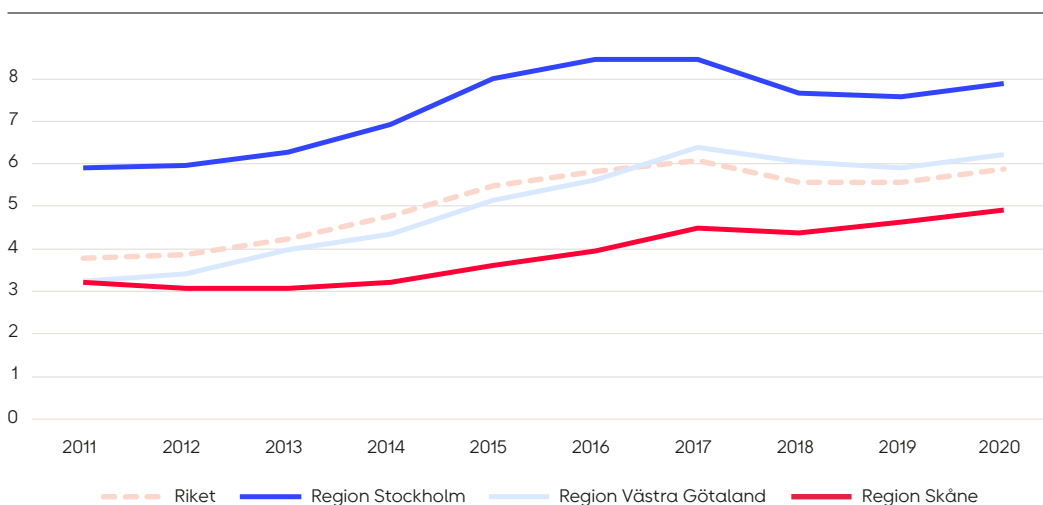
Vi har undersökt hur individers lånebehov har förändrats vid förstagångsköp av en bostadsrätt under åren 2011–2020. Vi har följt utvecklingen av relationen mellan bostadsrättspriser och individers sammanräknade förvärvsinkomst under den givna tidsperioden, för riket som helhet och för regionerna Stockholm, Västra Götaland och Skåne.

År 2010 införde Finansinspektionen regler om ett bolånetak. Taket innebär att nya lån, med bostad som säkerhet, som mest får uppgå till 85 procent av bostadens värde. Figur 9 anger hur många årsinkomster en normalinkomsttagare behöver låna, givet att kontantinsatsen om 15 procent kan betalas. Ett högre lånebehov innebär att det krävs ett större antal årsinkomster för att täcka bostadslånet.

Mellan åren 2011 och 2020 har lånebehovet ökat från 3,8 till 5,9 gånger förvärvsinkomsten för riket som helhet. Vilket motsvarar en ökning med 55 procent. Den största enskilda ökningen har skett i Västra Götaland, med en förändring i lånebehovet från 3,2 gånger förvärvsinkomst år 2011 till ett lånebehov på 6,2 under 2020. En ökning som motsvarar hela 94 procent. Stockholm är den region där lånebehovet är som störst, med det högsta värdet under åren 2016–2017 på 8,4 gånger förvärvsinkomsten.

Figur 9. Förändrat lånebehov vid förstagångsköp av bostadsrätt 2011–2020.

Belåningsgrad = 85 %.



Not: Lånebehovet sätter bostadslån i relation till förvärvsinkomst. Belåningsgraden är satt till 85 procent. Därmed antas en kontantinsats på 15 procent av bostadsrättens pris. Relationen mellan priser och inkomst är i medianvärden. Bostadsrättspriser baseras på försäljningspriser i respektive område. Pris-statistiken omfattar inte nyproduktion, och tar ej hänsyn till faktorer som kan påverka marknadspriset, exempelvis storlek, standard, och belägenhet. Förvärvsinkomst är summan av inkomst av tjänst och av näringsverksamhet. Inkomst av kapital ingår inte. Inkomsten är sammanräknad på individnivå för boende i Sverige den 31/12 respektive år. Inkomsten är för individer från 20 års ålder. Källa: SCB (2022:e; 2022: f).



Under knappt 10 års tid har bostadsrättspriserna i Sverige ökat med 100 %.



Samtidigt har hushållens disponibla inkomster endast ökat med 25 %. Tiden det tar att spara ihop till en kontantinsats börjar bli ohållbart lång.

Lånebehovet ökade mellan åren 2012 och 2013 och nådde sin topp runt år 2017 för alla områden, undantaget Region Skåne. Under 2017 skedde ett prisfall på bostäder i Sverige, vilket syns på utvecklingen av lånebehovet under de efterföljande åren. Region Skåne sticker ut med en påbörjad ökning av lånebehovet mellan åren 2014 och 2015, och med en högsta nivå under 2020 på 4,9 gånger förvärvsinkomsten.

Finansinspektionen införde flera bolåneregler under 2010-talet. 2016 infördes ett amorteringskrav för nya bolån, när belåningsgraden på bostaden överstiger 50 procent (FFS 2016:16). 2018 kompletterades amorteringskravet med ytterligare amortering i de tillfällen där nya bolån överstiger 4,5 gånger hushållets bruttoinkomst (FFS 2017:23). Syftet med införandet av kraven var att minska riskerna som är förknippade med hushållens lån (Finansinspektionen, 2021). 2020 införde Finansinspektionen ett tillfälligt undantag från amorteringskravet, grundat i Corona-pandemins effekt på svensk ekonomi (FFS 2020:3).

I samband med införandet av det andra amorteringskravet 2018 minskade lånebehovet i alla undersökta regioner, relativt till 2017. Vid införandet av den tillfälliga amorteringsfriheten år 2020 syns i stället en ökning av lånebehovet i samtliga områden, relativt till 2019. Det går dock inte att avgöra, i denna undersökning, om förändringarna i amorteringskraven är det som drev på utvecklingen, eller om det låg andra faktorer bakom.

Det som däremot går att säga från denna undersökning är att lånebehovet har ökat kraftigt i alla undersökta områden. Ett ökat lånebehov leder till att människor får en ökad skuldsättning. En ökad skuldsättning innebär i sin tur att människor behöver lägga större andel av sin inkomst på boende, vilket ökar sårbarheten inför förändrade livssituationer och kraftiga svängningar i ekonomin.

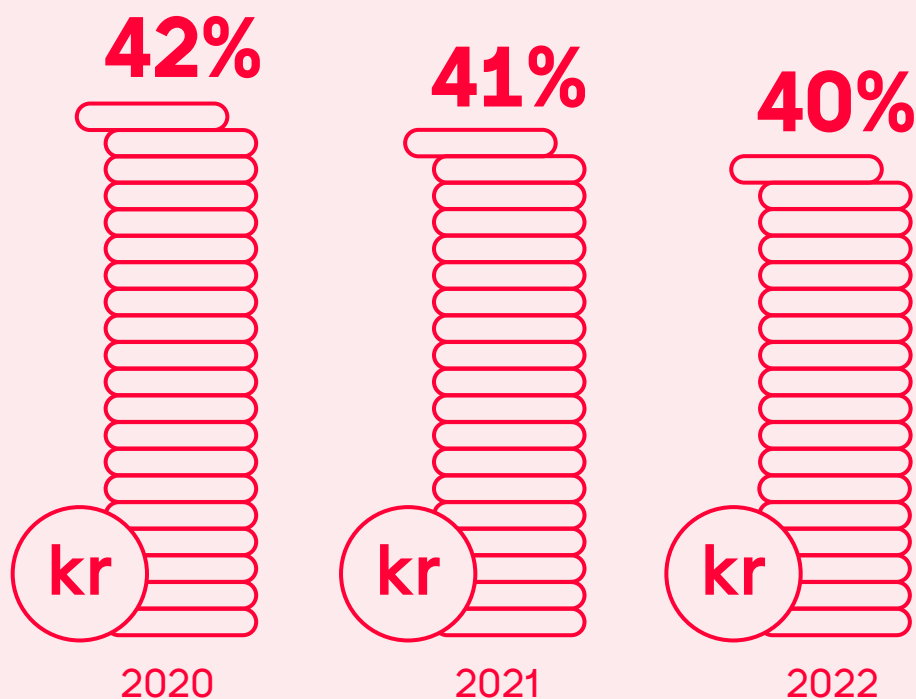


De privata hyresvärdarnas ekonomi

I Sverige bor över 3 miljoner människor i en hyresrätt (SCB, 2022: b). Hyresrätten är den boendeform som är tillgänglig för alla, och den politiska målsättningen i Sverige är att hyresrätten ska utgöra ett långsiktigt och förutsägbart boendevalternativ. Bruksvärdes- och förhandlingssystemet är till för att balansera hyresvärdens rätt till en skälig avkastning med hyresgästens rätt till trygghet och förutsägbara och rimliga boendekostnader.

Vi har undersökt lönsamheten i att äga och förvalta fastigheter hos tio privata fastighetsbolag. Tillsammans förvaltar och äger bolagen cirka 151 750 hyreslägenheter utspridda runtom i Sverige år 2022. Analysen baseras på företagens kvartalsredovisningar för åren 2020–2022. Vi har valt att analysera det andra kvartalet för åren, då det är den senaste publicerade redovisningen för samtliga undersökta bolag år 2022. Fastighetsbolagens lönsamhet presenteras genom det huvudsakliga måttet *Vinst per hyreskrona*. Bolagens lönsamhet presenteras även genom måttet *Årsvinst per typlägenhet*. För detaljer om metod, resultat och värden vi har använt i analysen, se bilaga och tabell B.4-B.6.

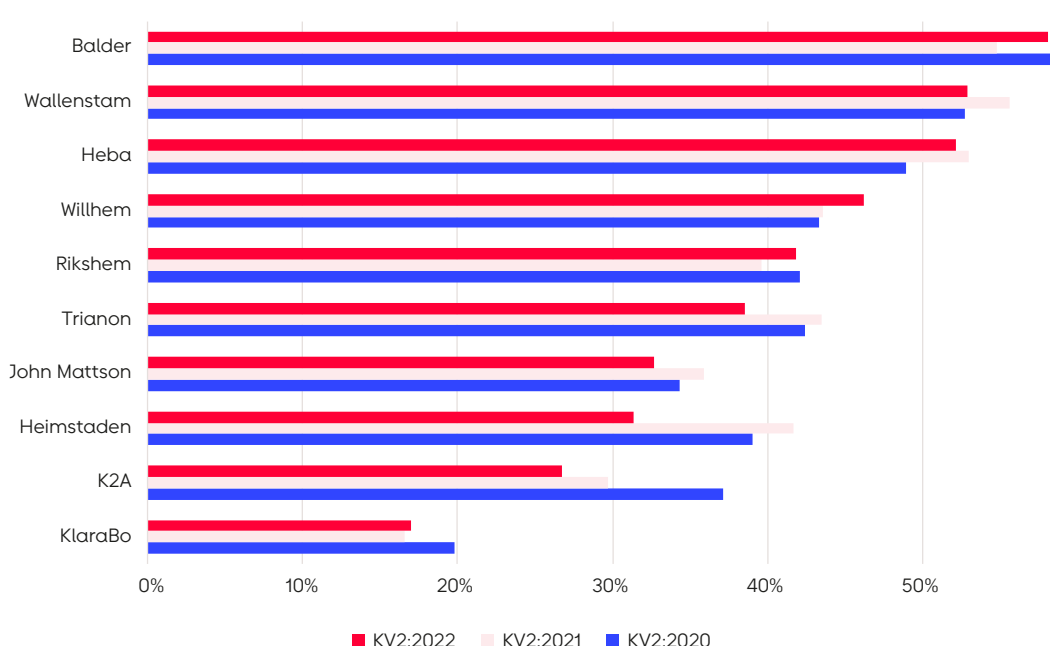
De privata hyresvärdarnas vinst per hyreskrona



Fastighetsbolagen uppvisar enskilt höga vinster per hyreskrona för det andra kvartalet, för åren 2020–2022, se figur 10. Fyra bolag ser en högre vinst jämfört med 2021, och för sex av bolagen är vinsten något lägre. Den genomsnittliga vinsten per hyreskrona uppgår under det andra kvartalet 2022 till 39,7 procent. Med andra ord innebär det att för varje 100 kr bolagen får in från hyror är i genomsnitt nästan 40 kr av hyresintäkten vinst.

Under åren 2021 och 2020 var den genomsnittliga vinsten per hyreskrona 41,4 procent, respektive 41,8 procent. Den bild som framträder för bolagen är en med genomgående höga, och stabila, vinster över tid, där de ökningar, eller minskningar, som skett till stor del endast är marginella.

Figur 10. Vinst per hyreskrona för det andra kvartalet (2020-2022).



Källa: Hyresvärdarnas finansiella rapporter för det andra kvartalet, 2022–2020, och egna beräkningar.

Att vinsterna varierar mellan de undersökta bolagen kan bero på att bolagen inte har samma strategier och mål med sitt ägande. Bolagens bestånd varierar även i såväl storlek, som typ. De större fastighetsägarna har troligtvis en större förhandlingskraft gentemot leverantörer och är mindre känsliga för kostnadsökningar. Fastighetsägare med högre andel kommersiella fastigheter har också bättre förutsättningar att föra över ökade kostnader på sina kommersiella kunder, inte minst via indexuppräkningsavtal för lokalhyror.

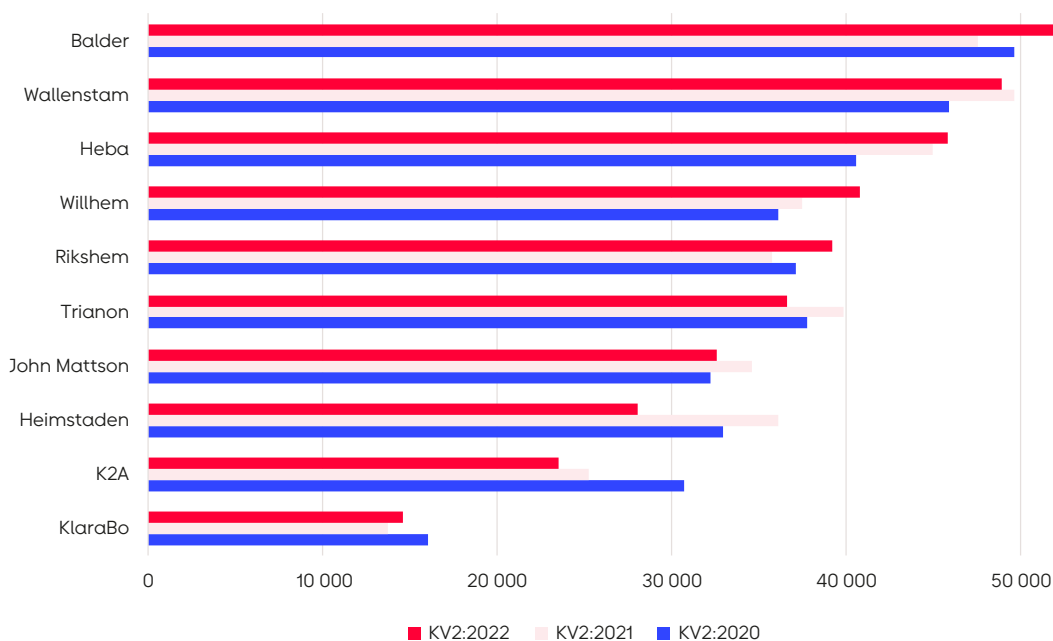
Sett till årsvinsten för en typlägenhet, i figur 11, uppvisar samtliga bolagen även här höga vinster.⁸ Då fastighetsbolagens bestånd återfinns i olika geografiska områden finns det en mindre variation i hyresnivå på en typlägenhet mellan bolagen, se bilaga och tabell B.6. För det andra kvartalet 2022 har bolagen en genomsnittlig årsvinst per typlägenhet på 36 226 kr. Under motsvarande period 2021 och 2020 är vinsten på 36 495 kr, respektive 35 908 kr, per typlägenhet. Sammantaget uppvisar bolagen en stabil, och god, lönsamhet över tid.

⁸ I rapporten analyserar vi fastighetsbolagens finansiella rapporter för det andra kvartalet. Vinst per typlägenhet presenteras som en årsvinst för att göra analysen mer lättförståelig. Det görs under antagandet att vinsterna för det analyserade kvartalet skulle vara oförändrad under året.



Hyresbostäder är inte en olönsam bransch. Någon tydlig effekt på de privata hyresvärdarnas vinster syns inte, trots att inflationen var 6 % redan i mars 2022.

Figur 11. Årsvinst per typlägenhet (kr) för det andra kvartalet (2020-2022).



Källa: Hyresvärdarnas finansiella rapporter för det andra kvartalet, 2022–2020, SCB (2022:c), och egna beräkningar.

Bland de fastighetsbolag som upplevt en minskad vinst i det andra kvartalet 2022, relativt till 2021, är skillnaderna marginella. Vinsterna för samtliga perioder är väldigt höga för samtliga bolag. Någon tydlig effekt på bolagens vinster syns inte av den ökade inflationen, trots att den uppgick till sex procent redan i mars 2022. Riksbankens räntehöjningar, som påbörjades i maj 2022, kan komma att påverka lönsamheten på lång sikt, även om kommersiella fastighetsägare ofta har längre löptider på sina lån än privatpersoner, vilket gör att det tar tid innan en generellt högre räntenivå får genomslag i bolagens kapitalkostnadsbild. Hyresfastigheter har historiskt varit en stabil och långsiktigt lönsam investering, och det finns lite som tyder på att det skulle ändras med anledning av det som nu händer i vår omvärld.



Källor

Data

Boverket (2020). *Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät*.
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Boverket (2021). *Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät*.
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Boverket (2022: a). *Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät*.
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

SCB (2021). *Hushållens boendeutgifter*. <https://www.scb.se/he0202>

SCB (2022: a). *Nybyggnad av bostäder*. <https://www.scb.se/bo0101>

SCB (2022: b). *Hushållens boende*. <https://www.scb.se/he0111>

SCB (2022: c). *Hyror i bostadslägenhet*. <https://www.scb.se/bo0406>

SCB (2022: d). *Förvärvsinkomst efter upplåtelseform*. Beställd från SCB 2022.

SCB (2022: e). *Fastighetspriser och lagfarter*. <https://www.scb.se/bo0501>

SCB (2022: f). *Inkomster och skatter*. <https://www.scb.se/he0110>

SCB (2022: g). *Lönestrukturstatistik, hela ekonomin*. <https://www.scb.se/am0110>

SCB (2022: h). *Bostadsbestånd*. <https://www.scb.se/bo0104>

SCB (2022: i). *Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter*. <https://www.scb.se/bo0404>

Litteratur

Boverket (2022: b). *Behov av bostadsbyggande 2022–2030*.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/>

Boverket (2022: c). *Ökade kostnader och osäkert läge bromsar bostadsbyggandet*.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>

CSN (2021). *Studiemedelsbelopp för studier i Sverige 2021*.
<https://www.csn.se/download/18.433841811732d7d88441038/1603360554269/Studie-medelsbelopp%20Sverige%202021.pdf>

FFS 2016:16. *Finansinspektionens föreskrifter om amortering av bolån*.
<https://www.fi.se/sv/vara-register/sok-fffs/2016/201616/>

FFS 2020:3. *Finansinspektionens allmänna råd om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl*. <https://www.fi.se/sv/vara-register/sok-fffs/2020/20203/>

FFFS 2017:23. *Föreskrifter om ändring i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad.*
<https://www.fi.se/sv/vara-register/sok-fffs/2016/201616/201616/>

Finansinspektionen (2021). *FI-analys nr.34: Tillfälligt amorteringsundantag fick nya bolånetagare att låna mer.*
<https://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/fi-analys/2021/fi-analys-nr-34-tillfalligt-amorteringsundantag-fick-nya-bolanetagare-att-lana-mer/>

Finansinspektionen (2022). *Den svenska bolånemarknaden 2022.*
<https://www.fi.se/contentassets/3b77b17e98524f1f9e026a7ceb4423c7/den-svenska-bolanemarknaden-2022.pdf>

Försäkringskassan (2022). *Bostadsbidrag till barnfamiljer.*
<https://www.forsakringskassan.se/privatperson/foralder/bostadsbidrag-till-barnfamiljer>

Konsumentverket (2022). *Koll på pengarna.*
<https://publikationer.konsumentverket.se/privatekonomi/koll-pa-pengarna>

Kronofogden (2020). *Kronofogdemyndighetens föreskrifter om bestämmande av förbehållsbelopp vid lönemätning under 2021.* KFMFS 2020:1.
<https://www.kronofogden.se/download/18.5fe9f809175c97bcf419ca/1607347066276/F%C3%B6reskrifter%20om%20best%C3%A4mmande%20av%20f%C3%B6rbeh%C3%A5llsbeloppet%20vid%20l%C3%B6nem%C3%A4tning%20under%202021.pdf>

SFS 2000:1383. *Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.*
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383

Socialstyrelsen (2020). *Riksnormen för försörjningsstöd 2021.* Dnr 4.3–34395/2020
<https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/dokument-webb/ovrigt/riksnormen-for-forsorjningsstod-2021.pdf>

Stockholms stad (2019). *Budget 2020.*
<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/politik-och-demokrati/styrdokument/stockholms-stads-budget-2020.pdf>

Stockholms stad (2020: a). *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024.*
<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/politik-och-demokrati/styrdokument/riktlinjer-for-bostadsforsorjning-2021-2024.pdf>

Stockholms stad (2020: b). *Budget 2021.*
<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/politik-och-demokrati/styrdokument/stockholms-stads-budget-2021.pdf>

Stockholms stad (2021). *Budget 2022.*
<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/sa-anvands-dina-skattepengar/stadens-budget-ar-fran-ar/stockholms-stads-budget-2022.pdf>

Metodbilaga

Markanvisningar av bostäder i Sveriges kommuner

Tabell B.1. Kommuner som ingår i undersökningen om markanvisningar.

Norra Sverige

Luleå, Skellefteå, Sundsvall, Umeå, Östersund

Stockholm+

Botkyrka, Danderyd, Gävle, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Uppsala, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö, Österåker

Mälardalen+

Enköping, Eskilstuna, Karlstad, Linköping, Nyköping, Norrköping, Strängnäs, Västerås, Örebro

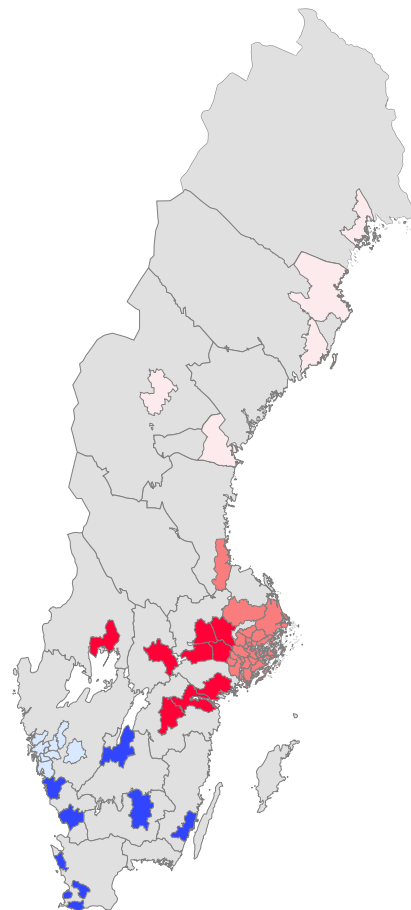
Göteborg+

Alingsås, Borås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Mölndal, Partille

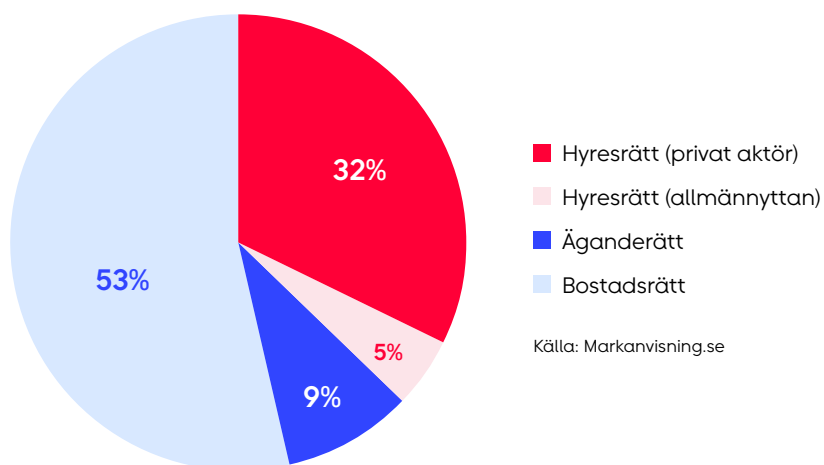
Södra Sverige

Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Kalmar, Lund, Malmö, Trelleborg, Varberg, Växjö

Not. De studerade kommunerna är valda utifrån markanvisningsaktivitet, geografiskt läge, samt tillväxttakt sett till befolkningstillväxt.



Figur B.1. Markanvisade bostäder utifrån upplåtelseform och aktör (juni-september 2022).



Hyresvärdarnas inkomstkrav

I vår undersökning om hyresvärdarnas inkomstkrav består urvalet av 61 hyresvärdar, varav 38 allmännyttiga värdar och 23 privata värdar, se tabell B.2. Urvalet baseras på de största allmännyttiga hyresvärdarna, med ett bestånd som överstiger 5 000 bostäder, samt privata hyresvärdar med primär utgångspunkt i storleken på deras bestånd.

Hyresvärdarnas gemensamma bestånd består av 849 374 hyresrätter, se tabell B.2. Under 2021 fanns det 1 953 590 hyresrätter i Sverige (SCB, 2022: h). Vår undersökning omfattar således över 43 procent av Sveriges totala bestånd av hyresrätter.

Hyresvärdarnas inkomstkrav är sammanställda från deras respektive publicerade uthyrningspolicy. I tillfällen där det inte funnits någon publicerad uthyrningspolicy, eller om policyn har varit otydlig gällande inkomstkravets utformning, har information även samlats in genom kontakt via mejl och/eller telefon.

Av de 61 hyresvärdar vi har undersökt har 11 av dem inget specificerat inkomstkrav. En av dessa är en privat värd, resterande är allmännyttiga värdar. De hyresvärdar som inte har något uttalat inkomstkrav klassificeras som att Hyresgästen klarar av "kraven". En del av dessa värdar har i stället krav på att det inte ska finnas skulder hos Kronofogden, eller några betalningsanmärkningar, under en viss tidsperiod bakåt i tiden. Dessa typer av krav är däremot inte isolerade till hyresvärdar utan ett inkomstkrav, utan förekommer även hos värdar med ett uttalat inkomstkrav.

Av de hyresvärdar som inte har något uttalat heltäckande inkomstkrav förekommer det hos vissa värdar en särskild typ av inkomstkrav i så kallade utvecklingsområden, där en viss andel av beståndet i dessa områden prioriteras till förvärvsinkomsttagare. Hyresvärdar med denna typ av uthyrningspolicy har vi klassificerat som att de inte har något uttalat inkomstkrav, då kravet inte omfattar hela beståndet.

I de tillfällen hyresvärdarna ställer krav på att det ska finnas en viss del av inkomsten kvar, efter att hyran är betald, utgår de från riktlinjer baserat på Konsumentverket, Kronofogdens förbehållsbelopp (existensminimum), eller Socialstyrelsens riktlinjer för försörjningsstöd. Dessa riktlinjer inkluderar ett belopp som ska täcka de vanliga levnadskostnaderna för ett hushåll och lämnar inte så mycket konsumtionsutrymme över till annat än de mest basala kostnaderna. Beloppen kan sannolikt därför uppfattas som låga, och inte speciellt hållbara över tid.

Tabell B.2. Hyresvärdar som inkluderas i undersökning av inkomstkrav.

Allmännyttiga hyresvärdar	Antal bostäder	Privata hyresvärdar	Antal bostäder
Bostaden i Umeå AB	14 558	Atrium Ljungberg AB	593
Bostadsbolaget i Göteborg	24 823	Brinova Fastigheter AB	2 000
Bostäder i Borås AB	6 645	Diös Fastigheter AB	2 408
Botkyrkabyggen AB	10 774	Einar Mattsson	5 961
Eidar Trollhättans Bostadsbolag AB	6 355	Fastighets AB Trianon	4 766
Eskilstuna Kommunfa stigheter AB	7 316	Fastighets Balder AB	15 500
Familjebostäder AB	20 556	Heba AB	3 479
Familjebostäder i Göteborg AB	19 335	Heimstaden AB	43 196
Fastighets AB Förvaltaren	6 612	HSB	25 000
Förbo AB	5 964	Ikano Bostad AB	5 972
Gavlegårdarna AB	14 064	John Mattson Fastighetsföretagen AB	4 414
Halmstads Fastighets AB	11 093	K-fast Holding AB	2 723
Helsingborgshem AB	11 604	KlaraBo Sverige AB	5 412
Huge Bostäder AB	7 929	K2A Knaust & Anderasson Fastigheter AB	3 910
Hyresbostäder i Norrköping AB	9 702	Lundbergs Fastigheter AB	6 892
Järfällahus AB	5 894	Nivika Fastigheter AB	1 763
Kalmarhem AB	5 249	Riksbyggen	100 000
Karlstads Bostads AB	7 565	Rikshem AB	29 000
Kopparstaden AB	6 146	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	19 643
Kristianstadsbyggen AB (ABK)	9 215	Stena Fastigheter	26 000
Lulebo AB	7 734	Victoriahem AB	38 303
Lunds Kommuns Fastighets AB	10 299	Wallenstam AB	11 800
Mimer Bostads AB	11 680	Willhem AB	27 134
Mitthem AB	5 816		
MKB Fastighets AB	25 876		
Platen, Bostadssttelse	5 732		
Poseidon Bostads AB	28 043		
Skövdebostäder AB	5 505		
Stockholmshem AB	28 255		
Stora Tunabyggen AB	5 272		
Stångåstaden AB	17 880		
Svenska Bostäder AB	27 623		
Telge Bostäder AB	9 192		
Uppsalahem AB	17 181		
Varbergs Bostads AB	5 386		
Vätterhem Bostads AB	8 732		
Växjöbostäder AB	9 081		
ÖrebroBostäder AB	22 819		
Totalt:	463 505	Totalt:	385 869

Källa: Hyresvärdars årsredovisning för 2021, Sveriges Allmännytt, kontakt med hyresvärdar via telefon och/eller mejl.

En förskolelärares sparande till en kontantinsats

I undersökningen har vi valt att analysera den tid det tar för en förskolelärare att spara ihop till en kontantinsats i Sveriges 21 regioner. Förskolelärare är ett av de vanligaste yrkena i Sverige, det är inte speciellt konjunkturkänsligt, och medianlönen (33 300 kr) är representativ för medianlönen i Sverige som helhet (33 200 kr) år 2021. Den tid det tar för en förskolelärare att spara ihop till en kontantinsats ger därför en bild av hur det ser ut för många av hushållen i Sverige idag.

Lönen för en förskolelärare är identifierad efter systemet standard för svensk yrkesklassificering (SSYK). Förskolelärare har SSYK 2012-kod 2343. Lönen baseras på samtliga sektorer, och totalen för kvinnor och män.

I en av uträkningarna, gällande förskolelärares andel sparande av nettoinkomsten, har vi utgått från Finansinspektionens schablon för levnadskostnader. Schablonen är en uppskattning av hushållens nödvändiga utgifter, och grundar sig i ett genomsnitt av schablonkostnader från Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken, och Swedbank.

Tabell B.3. Bostadsrättspriser i Sveriges regioner (2021).

Region	Medianpris bostadsrätt (tkr)
Stockholms län	3 310
Uppsala län	2 200
Södermanlands län	1 450
Östergötlands län	1 800
Jönköpings län	1 800
Kronobergs län	1 710
Kalmar län	1 050
Gotlands län	2 233
Blekinge län	1 128
Skåne län	1 900
Hallands län	2 440
Västra Götalands län	2 400
Värmlands län	1 050
Örebro län	1 500
Västmanlands län	1 200
Dalarnas län	900
Gävleborgs län	1 250
Västernorrlands län	780
Jämtlands län	1 200
Västerbottens län	1 795
Norrbottens län	1 228

Källa: SCB, 2022: e.

De privata hyresvärdarnas ekonomi

I undersökningen har urvalet av bolag baserats på privata aktörer med publicerade kvartalsrapporter, där en majoritet av beståndet utgörs av hyresbostäder. För att göra bolagen jämförbara över tid, och ge en mer rättvisande bild av lönsamheten mellan företagen, har vi justerat resultaten för jämförelsestörande poster. Jämförelsestörande poster inkluderar realiserade och orealiserade värdeförändringar, nedskrivningar, resultat från värdepappershandel, valutakursdifferenser med mera.

Värdeförändringar inom ramen för resultat från intressebolag är inkluderade i de tillfällen bolagens finansiella rapporter möjliggör att särskilja dessa. På grund av skillnader i informationsgivning kan det därmed finnas mindre värdeförändringar med i måttet Vinst per hyreskrona.

Fastighetsbolagens resultat redovisas för koncernen som helhet. Det innebär att fastighetsbeståndet, utöver hyresbostäder, även till viss del består av lokaler, samhällsfastigheter, och kommersiella fastigheter. Bestånd i utlandet kan även komma att ingå. I urvalet av bolag har vi valt ut de bolag där den största andelen av hyresintäkter kommer från bostäder. Wallenstam AB är det bolag där hyresbostäder utgör den minsta andelen av beståndet, med ett genomsnitt på 50 procent av det totala hyresvärdet, för det andra kvartalet åren 2020–2022.

Fastighetsbolagens lönsamhet presenteras genom måtten *Vinst per hyreskrona* och *Årsvinst per typlägenhet*. För att räkna ut vinsten per hyreskrona sätter vi bolagens justerade resultat i relation till deras hyresintäkter.

För att få fram årsvinsten per typlägenhet har vi utgått från hyran i en typlägenhet. Då bolagens bestånd återfinns i olika delar av Sverige har vi använt oss av en genomsnittshyra, baserat på vart respektive bolag har sina bostäder. Genomsnittshyran baseras på en lägenhet med tre rum, på 70 kvm. Hyrorna baseras på de geografiska områdena Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, samt för kommuner med mindre än eller mer än 75 000 invånare. Se tabell B.4 för detaljer om de hyror vi har utgått från. För detaljer om de resultat och värden vi har använt i analysen, se tabell B.5 och B.6.

Tabell B.4. Genomsnittshyra för en typlägenhet efter år och geografiskt område, 2020–2022.

	Månadshyra (kr)		
	2020	2021	2022
Stor-Stockholm	7 840	8 050	8 330
Stor-Göteborg	7 070	7 280	7 490
Stor-Malmö	7 420	7 630	7 910
Kommuner med >75 000 inv (exkl. storstadsområden)	6 860	7 000	7 280
Kommuner med <75 000 inv (exkl. storstadsområden)	6 020	6 160	6 370

Källa: SCB, 2022: e.

Tabell B.5. Hyresvärdarnas ekonomi (*siffror i mkr).

Hyresvärd	År, Kv.2	Resultat före skatt*	Jämförelse-störande poster*	Justerat resultat före skatt*	Hyres-intäkter*
Fastighets Balder AB	2022	4 118	2 638	1 480	2 550
	2021	3 278	2 110	1 168	2 131
	2020	1 544	355	1 189	2 026
Wallenstam AB	2022	1 242	914	328	620
	2021	923	604	319	574
	2020	400	127	273	518
Heba AB	2022	209	143	66	126
	2021	334	275	58	110
	2020	34	-14	48	98
Willhem AB	2022	1 019	713	306	663
	2021	1 274	1 003	271	622
	2020	482	225	257	593
Rikshem AB	2022	946	611	335	801
	2021	2 514	2 212	302	762
	2020	1 091	771	320	760
Fastighets AB Trianon	2022	171	105	66	171
	2021	272	206	66	153
	2020	86	29	57	134
John Mattson Fastighetsföretagen AB	2022	167	115	52	159
	2021	273	243	30	82
	2020	67	42	25	74
Heimstaden AB	2022	1 314	283	1 031	3 292
	2021	5 681	4 801	880	2 114
	2020	2 095	1 451	644	1 651
K2A Knaust & Andreasson Fastigheter AB	2022	219	195	24	88
	2021	127	109	18	61
	2020	21	4	18	48
KlaraBo Sverige AB	2022	64	43	20	120
	2021	215	204	10	61
	2020	16	9	7	36
Medelvärde	2022	947	-	371	859
	2021	1 489	-	312	667
	2020	584	-	284	594
Medianvärde	2022	582	-	186	396
	2021	628	-	169	363
	2020	243	-	157	326

Källa: Hyresvärdarnas finansiella rapporter för det andra kvartalet 2022–2020, och egna beräkningar.

Tabell B.6. Hyresvärdarnas vinster (*siffror i kr).

Hyresvärd	År, Kv.2	Månads- hyra*	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet*	Antal bostäder
Fastighets Balder AB	2022	7 476	58,0%	52 068	16 500
	2021	7 224	54,8%	47 514	-
	2020	7 042	58,7%	49 593	-
Wallenstam AB	2022	7 700	52,9%	48 883	11 767
	2021	7 443	55,6%	49 640	-
	2020	7 257	52,7%	45 894	-
Heba AB	2022	7 327	52,1%	45 844	3 610
	2021	7 070	53,0%	44 924	-
	2020	6 907	48,9%	40 553	-
Willhem AB	2022	7 368	46,2%	40 805	27 733
	2021	7 175	43,6%	37 513	-
	2020	6 948	43,3%	36 132	-
Rikshem AB	2022	7 805	41,8%	39 171	28 790
	2021	7 525	39,6%	35 788	-
	2020	7 350	42,1%	37 137	-
Fastighets AB Trianon	2022	7 910	38,6%	36 606	4 766
	2021	7 630	43,5%	39 840	-
	2020	7 420	42,4%	37 742	-
John Mattson Fastighetsföretagen AB	2022	8 330	32,6%	32 627	4 426
	2021	8 050	35,8%	34 626	-
	2020	7 840	34,3%	32 256	-
Heimstaden AB	2022	7 476	31,3%	28 096	44 087
	2021	7 224	41,6%	36 086	-
	2020	7 042	39,0%	32 962	-
K2A Knaust & Andreasson Fastigheter AB	2022	7 327	26,8%	23 532	4 440
	2021	7 070	29,7%	25 230	-
	2020	6 907	37,1%	30 754	-
KlaraBo Sverige AB	2022	7 187	17,0%	14 624	5 632
	2021	6 930	16,6%	13 792	-
	2020	6 767	19,8%	16 059	-
Medelvärde	2022	7 590	39,7%	36 226	-
	2021	7 334	41,4%	36 495	-
	2020	7 148	41,8%	35 908	-

Källa: Hyresvärdarnas finansiella rapporter för det andra kvartalet 2022–2020, SCB, 2022:c, och egna beräkningar.



Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se