

# Hyresgästernas lägesrapport: Vintern 2023

Vem vann och vem förlorade på den glödheta bostadsmarknaden?

Olof Karlsson



# Innehåll

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Förord</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>Trösklar in på bostadsmarknaden</b>              | <b>5</b>  |
| Glödhet marknad för bostadsrätter                   | 5         |
| Har vi fortfarande råd med våra bostadsrätter?      | 7         |
| Allt högre trösklar när bostadsrättspriserna stiger | 8         |
| Vem kan få vilken hyresrätt?                        | 9         |
| "Krympflation" i nyproduktionen                     | 10        |
| <b>Boendekostnader</b>                              | <b>14</b> |
| Förskollärare i bostadsrätt                         | 14        |
| Förskollärare i hyresrätt                           | 15        |
| Facit: ägt och hyrt under lågränteåren              | 16        |
| <b>Källor och litteratur</b>                        | <b>19</b> |

# Förord

I vinterns Lägesrapport tittar vi närmare på trösklarna för att komma in på bostadsmarknaden. Skenande priser och höga krav på insats i det ägda boendet, höga hyror och krav på lång kötid i det hyrda, är konkreta hinder för den som står utanför och vill komma in på bostadsmarknaden.

Vi kan med unika siffror visa på den extrema prisuppgång som präglat Sveriges bostadsrättsmarknad sedan millennieskiftet. Mest iögonfallande är prisuppgången utanför storstäderna, där medianpriset gått upp med nära 2000 procent sedan millennieskiftet. Uppgången har i sig skapat en rad sociala problem, som en i vissa delar slumpmässig men i huvudsak generations- och klassbaserad förmögenhetsbildning, vilken resulterat i oöverstigliga trösklar för efterkommande generationer. Insatserna är nu på nivåer som inte längre går att spara ihop till på en vanlig inkomst, utan hjälp från föräldragenerationen.

Den genomsnittliga hyran för en nyproducerad trea på 75 kvm har stadigt legat på ca 45 % av medianinkomsten under en lång tid. Men nu kan vi se ett skifte, där hyrans andel av medianinkomsten faktiskt sjunker, en utveckling som sannolikt har sin upprinnelse i antalet bostäder byggda med investeringsstöd och därmed lägre hyra som kommit ut på marknaden under de senaste åren.

Vi återvänder också till forskollärarens boendesituation, och jämför hens boendekostnader om den bott i hyresrätt eller bostadsrätt under de senaste 8 åren. Forskollärarens boendekostnader har varit mellan 25 och 80 procent dyrare i hyresrätt än i bostadsrätt, en konsekvens både av ett skevt skattesystem och unikt låga räntor.

Hyresgästernas lägesrapport är en återkommande rapport där vi presenterar svensk bostadsmarknad ur ett hyresgästperspektiv. Vi hoppas att vi med det här numret tydligt kan visa på konsekvenserna av decennier av stigande bostadsrättspriser, och de orättvisor det fört med sig

**Martin Hofverberg**

Chefekononom Hyresgästföreningen





HISS  
för högst  
**630** kg totallast  
eller högst  
**8** personer



Diver Technology ©

# Trösklar in på bostadsmarknaden

Det första steget in på bostadsmarknaden är för många en utmaning. Att hitta en bostad som motsvarar både ens behov och ekonomiska förutsättningar har blivit allt svårare, speciellt i de större städerna.

Visserligen ser trösklarna olika ut för ägt och hyrt boende, men det är i stor utsträckning samma grupper som har problem att hävda sig på bostadsmarknaden. Särskilt svårt är det för ungdomar, invandrare och andra som saknar såväl kapital som kötid och kontakter.

## Glödhet marknad för bostadsrätter

De senaste åren har priserna för bostadsrätter ökat explosionsartat. Anledningarna till detta är både strukturella och politiska.

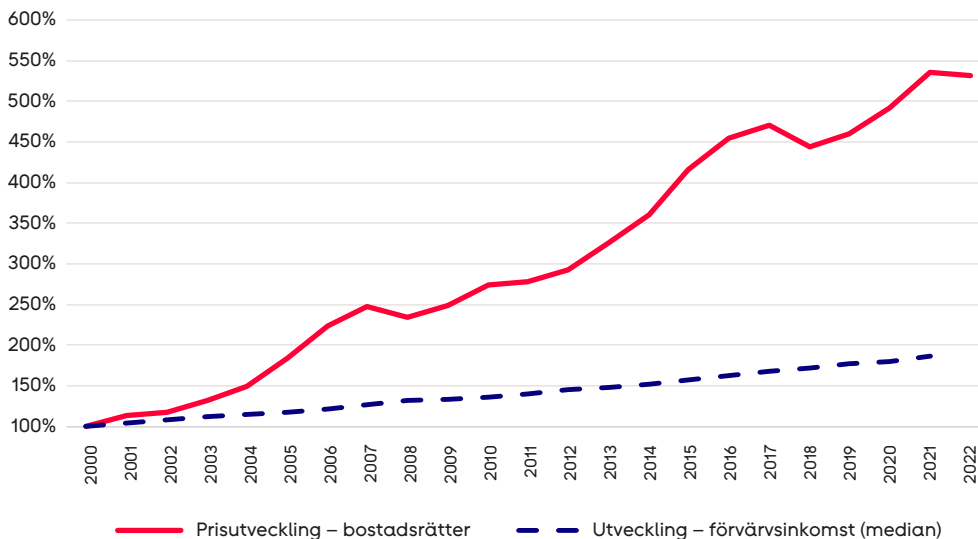
Ett ihållande bostadsunderskott kombinerat med en fortsatt stark urbanisering har tryckt upp priserna på många orter. En expansiv penningpolitik med en lång period av mycket låga räntor har också bidragit. Utöver detta gynnas det ägda boendet dessutom politiskt genom frikostiga avdragsmöjligheter<sup>1</sup>.

Figur 1 illustrerar väl den mycket snabba prisutvecklingen sedan 2000.



Sedan 2000 har priserna på bostadsrätter ökat i snitt med 400 procent.

Figur 1. Prisutveckling (m<sup>2</sup>), bostadsrätter. 2000 = 100. Källa: Svensk Mäklarstatistik

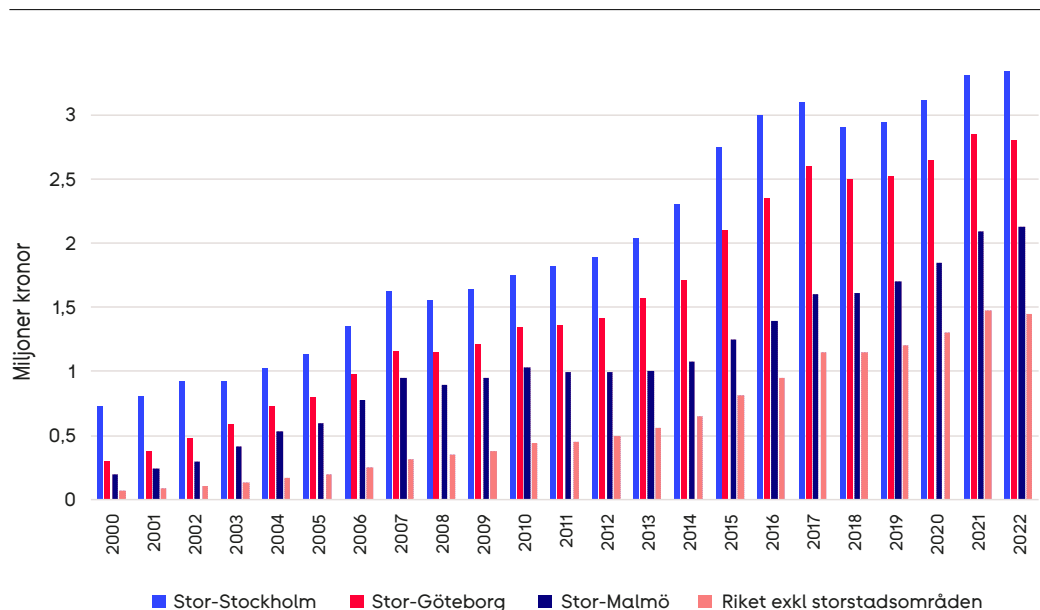


På riksnivå har kvadratmeterpriserna i bostadsrätt ökat med över 400 procent under perioden. Detta kan jämföras med den sammanräknade förvärvsinkomsten, som inte ökat med mer än 86 procent.

Ökande kvadratmeterpriser innebär naturligtvis även högre försäljningspriser. Figur 2 sammanfattar hur medianpriserna för sålda bostadsrätter utvecklats sedan år 2000.

<sup>1</sup> Se <https://hurvibor.se/avdrag-bidrag/subventioner/>

Figur 2. Medianpris för sålda bostadsrätter 2000–2022. Källa: SCB



År 2000 kostade en bostadsrätt i Stor-Stockholm i genomsnitt dryga 700 000 kronor, jämfört med nästan 3,5 miljoner år 2022. Detta är visserligen en betydande ökning, men den bleknar i jämförelse med hur utvecklingen sett ut i exempelvis Göteborg eller utanför storstadsområdena.

## Skenande bostadspriser under 2000-talet



**365%**

Stor-Stockholm



**833%**

Stor-Göteborg



**963%**

Stor-Malmö

Medianpriset för sålda bostadsrätter i Göteborg år 2000 var ungefär 300 000 kronor. Samma siffra för 2022 är närmare tre miljoner. I övriga Sverige exklusive storstadsområden har utvecklingen gått från under 100 000 kronor till nästan 1,5 miljoner i dag. Det senare innebär att medianpriset i många fall ökat tjugofalt.

Konsumentprisindex (KPI) har som jämförelse ökat med knappa 50 procent.

| Ort                          | Utveckling medianpris, 2000 vs. 2022 |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Stor-Stockholm               | 365 %                                |
| Stor-Göteborg                | 833 %                                |
| Stor-Malmö                   | 963 %                                |
| Riket exkl. storstadsområden | 1942 %                               |
| <b>Inflation (KPI)</b>       | <b>43 %</b>                          |

Medianpriser ska inte ses som ett mått på ren prisutveckling, då det inte tar hänsyn till faktorer som läge, storlek eller inflation. Däremot säger det en hel del om den verklighet som potentiella bostadsrättsköpare numera konfronteras med.

## Har vi fortfarande råd med våra bostadsrätter?

Som figur 1 visar har inkomsterna inte alls ökat i samma takt som priserna. Så hur har svenskarna egentligen råd med sina allt dyrare bostäder?

Något förenklat finns det två svar på frågan: a) bostadskarriär och/eller b) ökad belåning.

De hushåll som köpte sina bostäder innan, eller i ett tidigt skede av det stora prislyftet, har kunnat rida på vågen och finansiera nya bostadsköp med pengarna från tidigare försäljningar. Detta har skett antingen direkt eller indirekt, exempelvis genom att föräldrar som gjort bostadskarriär hjälper sina barn att ta klivet in på den ägda marknaden. Siffror från Hyresgästföreningens kommande rapport om unga vuxnas boende visar exempelvis att en majoritet av unga bostadsrättsägare fått ekonomisk hjälp med bostadsköp<sup>2</sup>.

Samtidigt förlitar sig allt fler hushåll på stora bolån. Det är i sammanhanget viktigt att poängtera att det under perioden 2000 till 2022 inte blivit enklare att ta stora bolån, snarare tvärtom, med tanke på de åtstramningar i form av bolånetak och amorteringskrav som införts<sup>3</sup>.

Däremot har stora bostadslån normaliserats genom att trösklarna till bostadsmarknaden hela tiden förskjutits, samtidigt som många sett en möjlighet att köpa en säker tillgång med finansiell hävstång. Dessutom har lågräntemiljön bidragit till mycket låga boendekostnader i förhållande till hyresrätten<sup>4</sup>, vilket gjort det ägda boendet än mer attraktivt för den som har möjlighet att ta sig över den första puckeln.

De allt större bolånen har bidragit till att svenska hushåll nu är bland de högst belånade i Europa (SCB, 2023). Figur 3 visar hur bolånen vuxit under perioden 2000 till 2022.

# x10

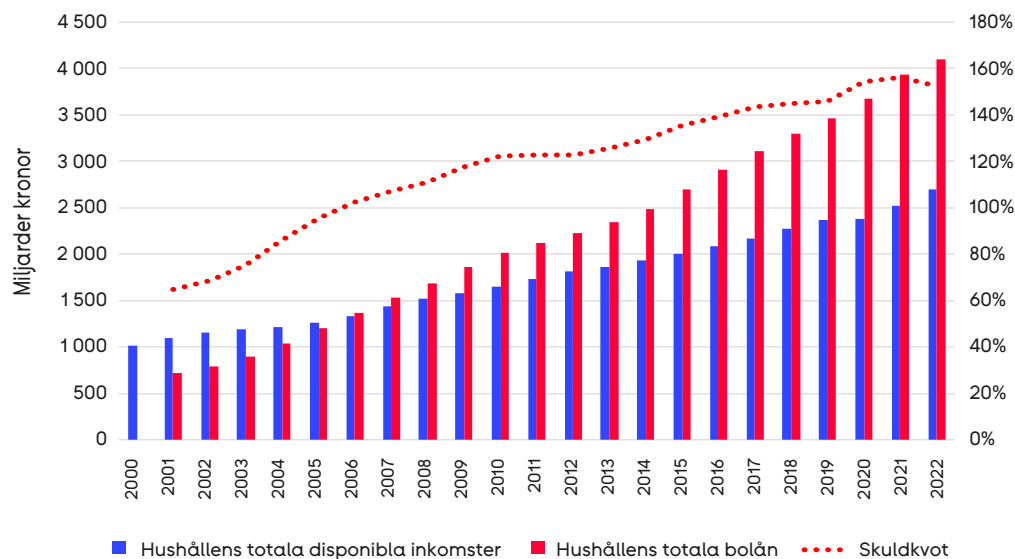
Antalet månadsinkomster som krävs för en kontantinsats har tiodubblats på 20 år.

<sup>2</sup> 55 % av de tillfrågade uppger att de fått hjälp. Sannolikt är detta en underdrift, med tanke på att många unga får ekonomisk stöttning som inte är direkt kopplad till själva köpet, ex. genom arv eller övrigt ekonomiskt stöd.

<sup>3</sup> Bolånetaket infördes 2010 och innebär att endast 85 % av bostaden får finansieras med bolån. Amorteringskraven infördes år 2016 och 2018, med syfte att få framförallt högt belånade hushåll att amortera mer.

<sup>4</sup> Se rapportens avslutande kapitel för kostnadsjämförelse mellan upplåtelseformerna.

Figur 3. Totala disponibla inkomster/ bolån och skuldkvot. 2000–2022. Källa: SCB, samt egna beräkningar



I förhållande till de disponibla inkomsterna har bolånen ökat i mycket snabb takt. Detta har gjort att hushållens bolåneskulder i förhållande till total disponibel inkomst ökat från knappt 70 till över 150 procent. Även tillgångarna har ökat, men den höga belåningen kan trots det innebära en risk.

Räntehöjningar – som de vi sett under senaste året – riskerar att snabbt äta upp de ekonomiska marginalerna hos högt belånade hushåll<sup>5</sup>. Dessutom är det rimligt att anta att bostadspriserna blir känsligare ju mer de baseras på tillgången på billiga lån, snarare än hushållens reella ekonomiska förutsättningar.

Den höga belåningen innebär dessutom att hushållens utrymme att sälja bostäder till ett pris som understiger inköpspriset krymper. Detta i sin tur leder till att aktiviteten på bostadsmarknaden bromsar in även vid relativt små prisförändringar, vilket påverkar rörligheten på marknaden negativt. Sedan räntehöjningarna inleddes har exempelvis antalet bostadsförsäljningar minskat kraftigt, samtidigt som andrahandsuthyrningen ökat (Göteborgs-Posten, 2023).

## Allt högre trösklar när bostadsrättspriserna stiger

Att bostadspriserna rusat gör att det blir svårare att ta första klivet in på marknaden. Bolånetaket anger att kontantinsatsen ska motsvara minst 15 procent av bostadens värde. Eftersom bostadspriserna ökar snabbare än lönerna blir det en allt större utmaning att genom arbete spara ihop tillräckligt med pengar till insatsen. Samtidigt har bolånetaket sannolikt även en prisdämpande effekt och det är svårt att veta hur situationen varit utan en sådan begränsning. Sett ur ett bredare perspektiv är det för många hushåll den snabba prisutvecklingen som är problemet, snarare än själva bolånetaket.

Att spara ihop till kontantinsatsen för en genomsnittlig bostad är som svårast i Stockholms län, följt av andra storstadsområden och större städer. I andra delar av landet är priserna och därmed kontantinsatserna betydligt lägre, samtidigt som ökningarna i många fall varit mer extrema.



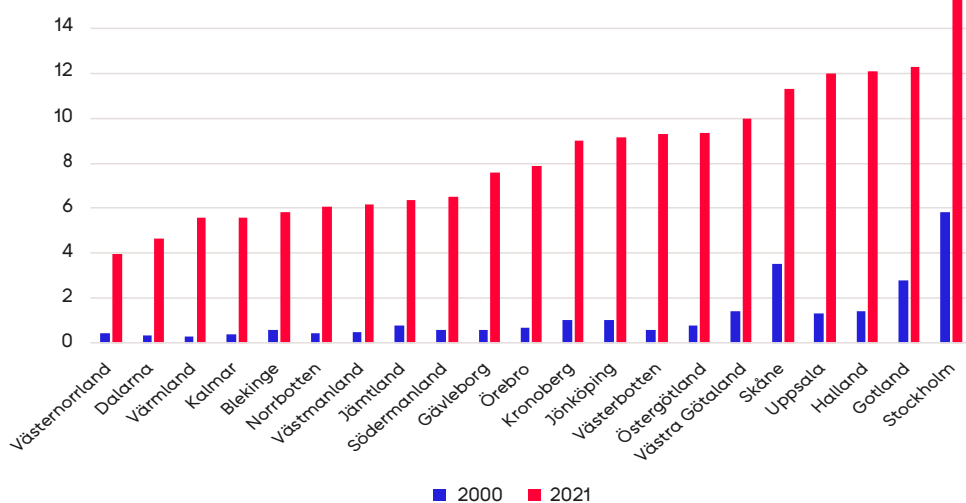
Bolånen växer snabbare än inkomsterna. På 20 år har våra skulder mer än fördubblats.

<sup>5</sup> Speciellt med tanke på att många hushåll i Sverige har rörlig ränta.



**Figur 4.** Kontantinsats till genomsnittlig bostadsrätt, uttryckt som antal månadsinkomster.

Källa: SCB, samt egna beräkningar



I snitt har antalet månadsinkomster<sup>6</sup> som krävs för en genomsnittlig kontantinsats nästan tiodubblats under perioden. Snittet för alla län är nu 8 månadsinkomster, jämfört med knappt 1,5 år 2000. Samtidigt ska det sägas att detta främst är ett mått på utvecklingen över tid, med tanke på att bara en bråkdel av inkomsten kan gå till konkret sparande. För den som vill spara ihop en del av sin arbetsinkomst till kontantinsatsen är tiden av sparande givetvis mycket längre, om det ens är praktiskt möjligt.

I Stockholms län motsvarar en genomsnittlig kontantinsats nu hela 15 månadsinkomster, jämfört med 5, år 2000. I län som Värmland, Västerbotten och Kalmar har utvecklingen varit betydligt mer extrem.

Sammanfattningsvis är det uppenbart att det i dag är en betydligt längre väg att spara ihop till en kontantinsats än vad som var fallet för 20 år sedan – oavsett vilken del av Sverige det gäller.

## Vem kan få vilken hyresrätt?

Hyresrätten har sina egna trösklar i form av långa köer. På många håll i Sverige är detta inte ett akut problem, men i våra storstäder är långa kötider en ständig källa till frustration. Framförallt i Stockholm, men även i Göteborg och Malmö är kötiderna bitvis mycket långa.

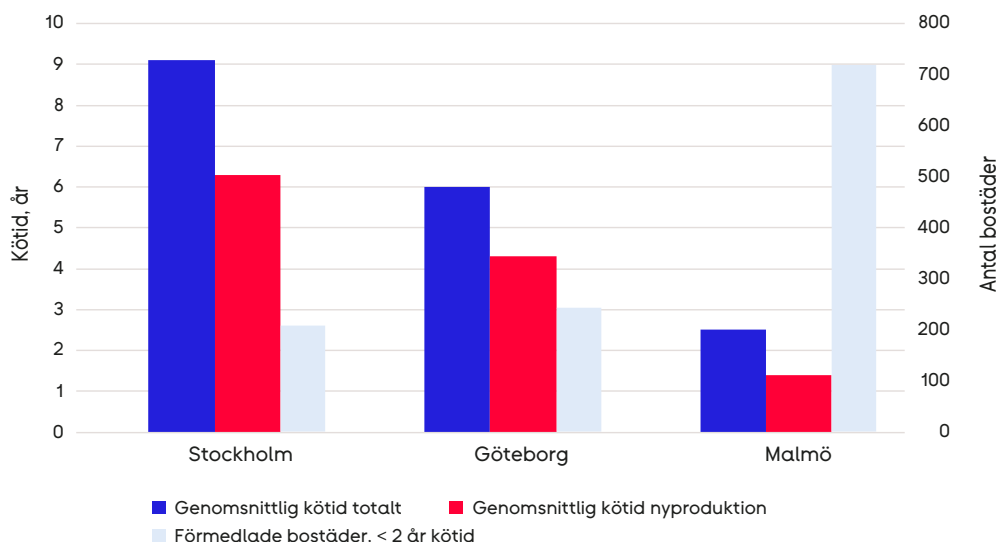
Däremot kan kötiderna skilja sig åt betydligt beroende på faktorer som område, storlek och hyresnivå. En tydlig skiljelinje går också mellan nyproduktion och det äldre beståndet. Generellt sett är nyproducerade hyresbostäder betydligt lättare att få. För den som behöver bostad snabbt rekommenderar exempelvis Bostadsförmedlingen i Stockholm att söka just nyproduktion (2023).

<sup>6</sup> På grund av brist på tillgängliga data görs beräkningar utifrån den sammanräknade, genomsnittliga förvärsinkomsten. Denna är något lägre än den genomsnittliga månadslönen, som bortser från exempelvis deltidsarbete och andra inkomster än från arbete.

Figur 5 visar genomsnittliga kötider i våra storstadsområden, samt hur många nyproducerade bostäder som varje år förmedlas med mindre än två års kötid.

Figur 5. Genomsnittlig kötid, totalt och nyproduktion (2022).

Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm, Boplatz Göteborg, Boplatz Syd



Vad som framgår från figur 5 är att kötiderna generellt sett får anses mycket långa, åtminstone i Stockholm och Göteborg<sup>7</sup>. Samtidigt krävs betydligt färre köpoäng till nyproducerade hyresrätter och hundratals nyproducerade bostäder förmedlas varje år med relativt kort kötid.

De kortare kötiderna i nyproduktion beror på en kombination av främst två faktorer. Dels är de nyproducerade lägenheterna dyrare, dels byggs de sällan i de allra mest eftertraktade områdena. Med andra ord: ju dyrare och ju längre från innerstan, desto kortare är kötiden.

Framförallt för de grupper som ännu inte hunnit få fotfäste på bostadsmarknaden är nyproduktionen alltså en mycket viktig ventil, samtidigt som det också är en nyckel i det långsiktiga arbetet mot en bostadsmarknad i balans. Baksidan är de höga kostnaderna som faller på enskilda hushåll.

### "Krympflation" i nyproduktionen

Jämfört med övrigt bestånd är nyproducerade bostäder i regel dyra. På riksnivå är kvadratmeterhyran i nyproduktion ungefär 50 procent högre än genomsnittet för beståndet som helhet.

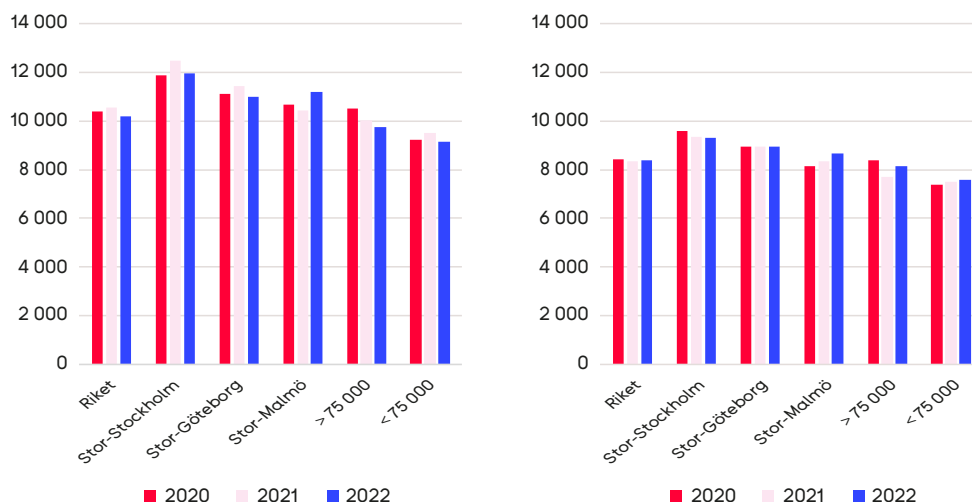
SCB gör varje år en enkätundersökning bland ett urval av hyresvärdar för att kartlägga hyran i helt nyproducerade hyresrätter i olika delar av landet. Figur 6 och figur 7 visar hur utvecklingen har sett ut de tre senaste åren för tre- respektive tvårummare, uppdelat på kommungrupp.



**Hyresrätten krymper**  
Den genomsnittliga boendeytan har minskat från 57 kvm till 51 kvm för en nyproducerad tvårummare

<sup>7</sup> Det ska sägas att det här rör sig om genomsnitt. I praktiken förmedlas bostäder till individer med både betydligt längre och betydligt kortare kötid.

Figur 6 och 7. Månadshyra i nyproduktion. 3 rok (vänster) och 2 rok (höger). Källa: SCB



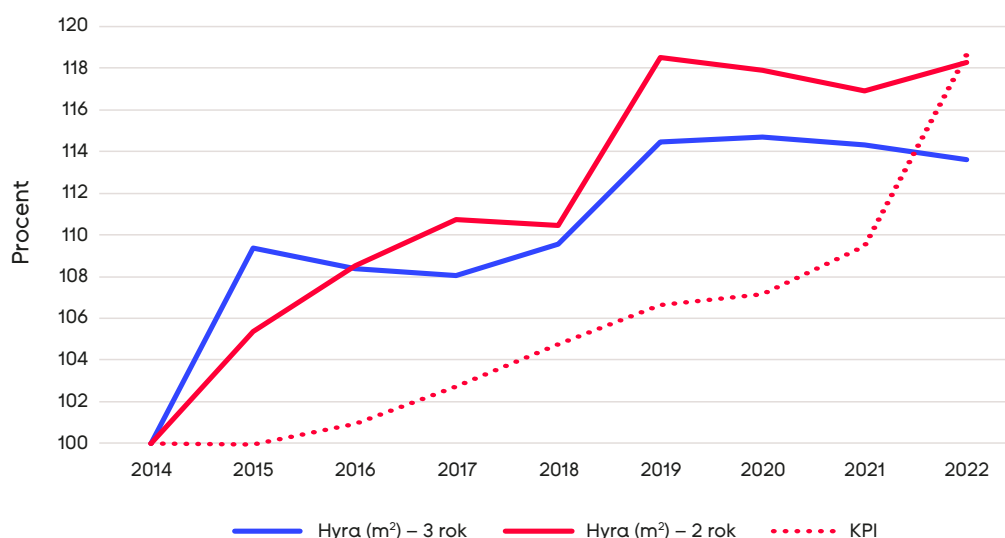
Från figurerna framgår att hyresnivåerna inte ökat särskilt mycket mellan 2020 och 2022. I vissa fall verkar hyrorna till och med ha sjunkit.

Siffrorna döljer däremot en viktig detalj: bostäderna blir samtidigt allt mindre.

Den genomsnittliga boendeytan för en nyproducerad hyresrätt med tre rum och kök har mellan 2014 och 2022 sjunkit från 75 till 71 kvadratmeter. För tvårummare har utvecklingen varit ännu skarpare, från 57 till 51 kvadratmeter under samma period. Det senare motsvarar en minskning om hela tio procent.

En mer rättvisande bild av hyresutvecklingen får vi genom att undersöka den genomsnittliga *kvadratmeterhyran* för olika lägenhetstyper.

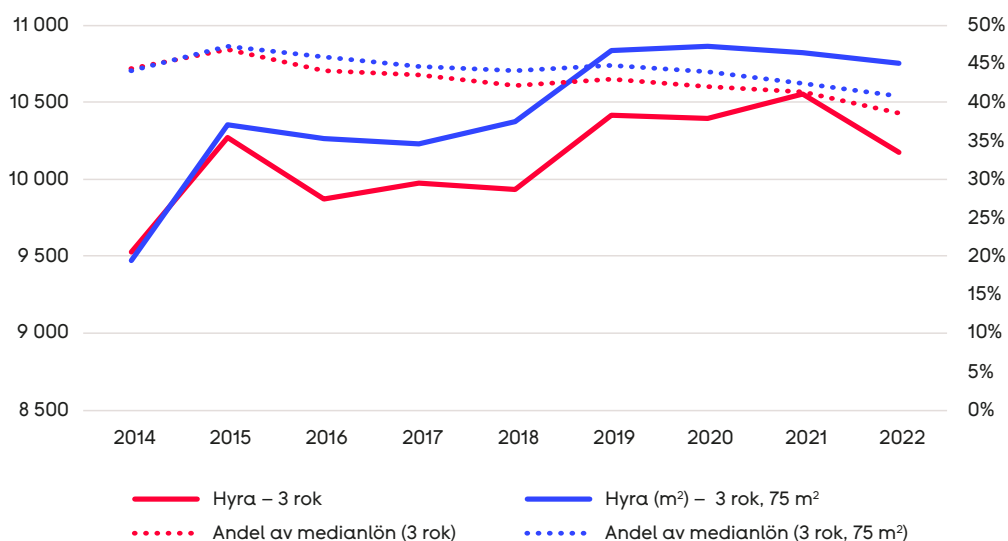
Figur 8. Utveckling kvadratmeterhyra i nyproduktion. Källa: SCB



Figur 8 visar hur kvadratmeterhyran för nyproducerade två- och tre rummare utvecklats sedan 2014.

Fram till 2021 var ökningstakten högre än för SCB:s konsumentprisindex (KPI), vilket innebär att hyresnivån ökade snabbare än den allmänna inflationen. Sett till hela perioden har nyproduktionshyrorna ökat med mellan 14 och 18 procent, vilket är ungefär i linje med KPI, efter mycket snabba prisökningar under 2022.

Figur 9. Hyresutveckling, faktisk (3 rok) och uppräknad (75 m<sup>2</sup>); andel av medianlön. Källa: SCB



Figur 9 illustrerar hur krympande lägenheter leder till ett glapp mellan faktiska och nominella ökningar i nyproduktionshyror.

Sedan 2014 har hyran för en genomsnittlig tre rummare ökat med knappt 650 kronor, från 9 529 till 10 173 kronor i månaden. Bostadsytan har samtidigt minskat från 75 till 71 kvadratmeter.

Hålls bostadsytan i stället konstant (75 m<sup>2</sup>) har månadshyran ökat till 10 756 kronor. Mellan 2014 och 2022 blev en tre rummare på 75 kvadratmeter alltså ungefär 1 300 kronor dyrare.

Uttryckt som andel av medianlön (netto) har månadshyrorna däremot sjunkit under perioden, om än från mycket höga nivåer. Det är värt att poängtera att detta även gäller när storleken hålls konstant, vilket betyder att effekten inte enbart beror på minskande bostadsyta.

En viktig faktor i sammanhanget är det statliga investeringsstöd<sup>8</sup> som kunde sökas för viss produktion av hyresrätter mellan 2016 och 2022. Stödets utformning bidrog till både lägre hyror och mindre lägenheter, vilket sannolikt förstärkte de redan befintliga trender som beskrivits ovan. Dessutom var löneutvecklingen under perioden god, vilket också bidragit till att hyrans andel av lönen minskat.

<sup>8</sup> Se <https://hurvibor.se/avdrag-bidrag/investeringsstod/>





# Boendekostnader

Det är inte bara vägen in som skiljer upplåtelseformerna från varandra. Även de löpande boendekostnaderna kan se väldigt olika ut. Medan hyrorna vanligtvis höjs genom årliga förhandlingar, kan kostnaderna i bostadsrätt svänga kraftigt beroende på ränteläge.

I de efterföljande delarna redovisar vi hur boendekostnaderna har sett ut under perioden 2014 till 2022. Precis som i tidigare lägesrapporter använder vi oss av en ensamstående förskollärare med ett barn, för att beskriva ett typhushåll. Detta eftersom förskollärare är en stor yrkesgrupp som finns i hela landet och som har en lön som följer medianlönen i Sverige väl<sup>9</sup>.

Utgångspunkt för kostnadsberäkningarna är en bostad med tre rum och kök (75 m<sup>2</sup>) med byggår 2014. Därefter utvecklas kostnaderna i linje med den generella hyres- eller räntenivån. Boendekostnaderna jämförs mot den gräns som EU:s statistikkontor, Eurostat, anser vara ohållbara (40 procent av disponibel inkomst).

## Förskollärare i bostadsrätt

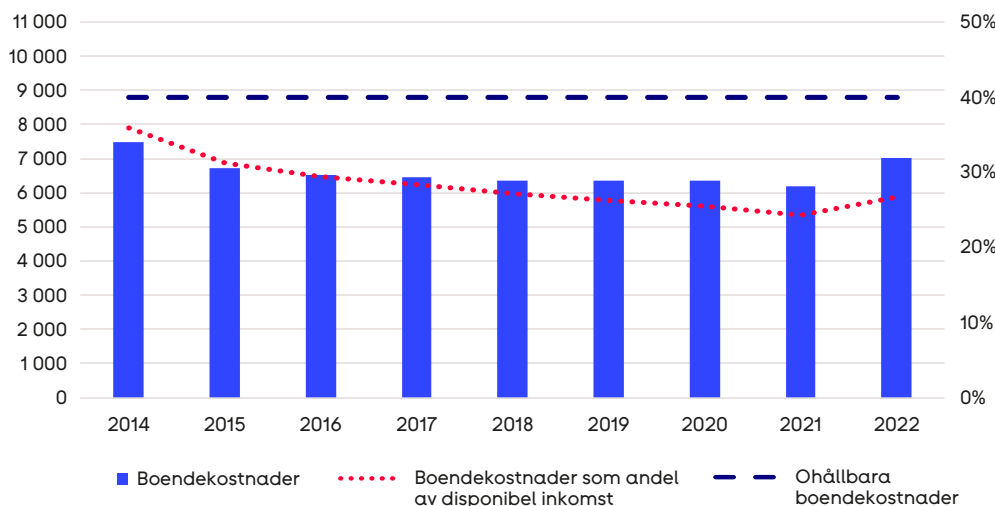
År 2014 kostade en genomsnittlig, nyproducerad trerummare på 75 kvadratmeter knappt 2,5 miljoner kronor. Kontantinsatsen om 15 procent motsvarade då ungefär 370 000 kronor.

Månadsavgiften för den nyproducerade bostadsrätten var samma år i genomsnitt 4 300 kronor, vilket är högt jämfört med de flesta äldre föreningar.

Räntekostnaderna, däremot, var redan 2014 låga för att sedan sjunka ännu lägre i takt med bolåneräntorna.

Vid inflytt år 2014 uppgick kostnaderna för föreningsavgift och ränta (efter avdrag) till 7 500 kronor per månad. Eftersom amorteringskraven vid tidpunkten ännu inte införts är eventuell amortering inte inräknad<sup>10</sup>. Dessutom bortser vi från renoveringskostnader, med tanke på att bostaden köptes helt ny.

Figur 10. Förskollärare i bostadsrätt (inflytt år 2014). Källa: SCB, samt egna beräkningar



<sup>9</sup> År 2022 var medianlönen för förskollärare 34 000 och 34 200 för befolkningen i stort.

<sup>10</sup> Dessutom är amortering inte att betrakta som en kostnad i sammanhanget

Figur 10 visar hur boendekostnaderna för förskolläraren i bostadsrätt utvecklades under perioden, från inflytt år 2014 och fram till 2022. Vad som tydligt framgår är att de extremt låga bolåneräntorna (mellan 1,5 och 2,6 procent) gjorde bostadsrätten till en mycket förmånlig boendeform under perioden.

Löneökningar och sjunkande räntekostnader innebar att förskolläraren under många år behövde lägga en allt mindre andel av disponibel inkomst på boende, med god marginal till gränsen för ohållbara boendekostnader<sup>11</sup>.

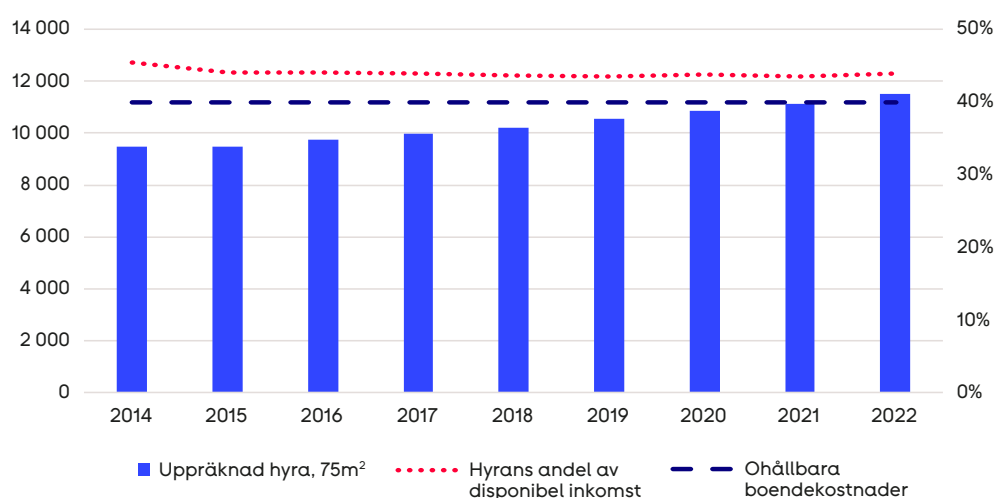
Samtidigt ska det sägas att perioden 2014 till 2022 präglades av unikt låga räntor. Kostnaderna kommer framöver att öka kraftigt, i takt med att räntehöjningarna slår igenom. Hur utvecklingen kommer se ut på sikt är svårt att bedöma, men det förefaller osannolikt att räntorna kommer falla tillbaka på de extremt låga nivåer som beskrivs ovan.

## Förskollärare i hyresrätt

Med tanke på att hyrorna i nyproducerade bostäder är betydligt högre än genomsnittet kan de ekonomiska marginalerna bli små även för hyresgäster med stabila inkomster.

Detta gäller även vår ensamstående förskollärare.

Figur 11. Förskollärare i hyresrätt (inflytt år 2014). Källa: SCB, samt egna beräkningar



Som figur 11 visar var månadshyran för den nyproducerade bostaden knappt 9 500 kronor år 2014. Genom de årliga hyreshöjningarna hade den år 2022 höjts till 11 500 kronor. Detta innebär att kostnaderna för boendet, enligt Eurostats definition, var ohållbara under hela perioden.

Precis som i exemplet med bostadsrätten ovan kommer boendekostnaderna även i hyresrätt öka mot bakgrund av inflation och räntehöjningar, om än i mindre utsträckning. Skillnaden är att de inte ökar från låga nivåer, utan från redan höga.

<sup>11</sup> Räknas amortering (2 procent) in är de månatliga utgifterna ungefär 3 500 kronor högre. Boendeutgifternas andel av disponibel inkomst pendlar då mellan 53 och 38 procent under perioden.

Det är värt att poängtera att det finns sätt för politiken att bidra till en mer hållbar situation. Exempelvis kan direkta subventioner och stöd till nyproduktion möjliggöra byggandet av hyresrätter med betydligt lägre hyra. Det nu slopade investeringsstödet som fanns mellan 2016 och 2022 gjorde just detta (Hyresgästföreningen Riksförbundet, 2023).

Hushållen kan också stöttas genom träffsäkra bostadsbidrag. Dessvärre har bostadsbidraget urholkats över tid och inte hängt med i vare sig hyres- eller löneutvecklingen, med resultatet att allt färre i praktiken kan ta del av det (Karlsson, 2023). En ensamstående förskollärare kan exempelvis inte beviljas stöd då lönen är för hög, helt oavsett hur hög hyran bland tillgängliga bostäder är.

## Facit: ägt och hyrt under lågränteåren

Perioden 2014 till 2022 var på många sätt extrem. Räntorna var rekordlåga, samtidigt som bostadspriserna (och därmed kontantinsatserna) ökade i snabb takt. Inflationen och de efterföljande räntehöjningarna innebar ett definitivt slut på detta och hushåll i alla boendeformer såg under 2022 och 2023 sina marginaler smälta bort.

Åren 2014 till 2022 är ändå intressanta att studera, eftersom de sätter fingret på den obalans, och i vissa fall rena orättvisa, som präglar bostadsmarknaden i vår tid. Vi har exemplifierat detta genom att peka på hur villkoren sett ut för ensamstående förskollärare i både hyresrätt och bostadsrätt.

En stor skillnad har varit de löpande boendekostnaderna. Tabell 1 sammanställer vad som presenterats i figur 10 och 11.



Hyresrätt ofta dyrare än bostadsrätt.

Tabell 1. Boendekostnader i bostadsrätt och hyresrätt. Källa: SCB, samt egna beräkningar

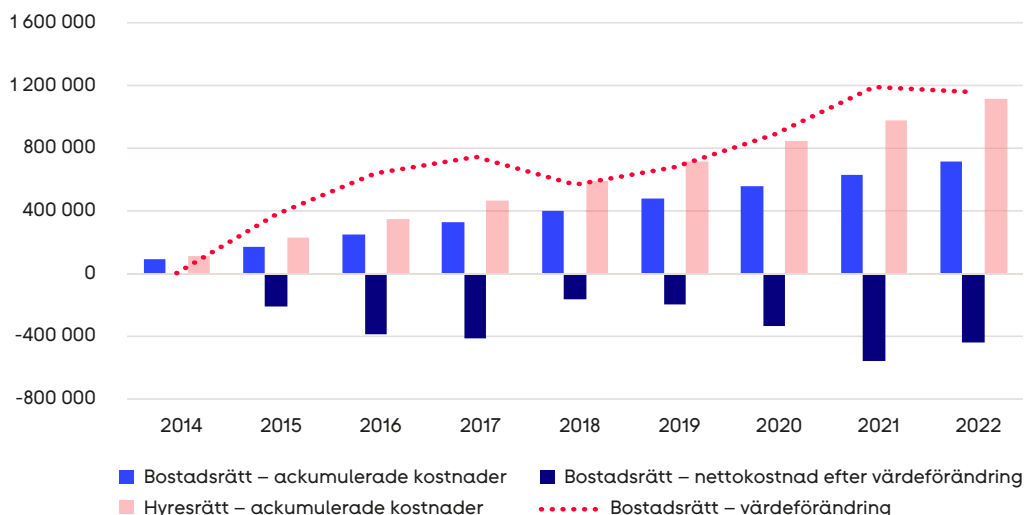
|                                          | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Nettolön förskollärare</b>            | 20 850      | 21 470      | 22 153      | 22 733      | 23 399      | 24 211      | 24 844      | 25 562      | 26 215      |
| <b>Hyresrätt:</b>                        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Hyra                                     | 9 469       | 9 469       | 9 757       | 9 971       | 10 212      | 10 537      | 10 863      | 11 132      | 11 504      |
| Andel av disp. inkomst                   | 45 %        | 44 %        | 44 %        | 44 %        | 44 %        | 44 %        | 44 %        | 44 %        | 44 %        |
| <b>Bostadsrätt:</b>                      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Räntekostnad                             | 3 158       | 2 374       | 2 165       | 2 107       | 2 015       | 2 018       | 2 001       | 1 857       | 2 669       |
| Avgift                                   | 4 341       | 4 341       | 4 341       | 4 341       | 4 341       | 4 341       | 4 341       | 4 341       | 4 341       |
| Tot. boendekostnader                     | 7 499       | 6 715       | 6 506       | 6 448       | 6 356       | 6 360       | 6 342       | 6 198       | 7 010       |
| Andel av disp. inkomst                   | 36 %        | 31 %        | 29 %        | 28 %        | 27 %        | 26 %        | 26 %        | 24 %        | 27 %        |
| <b>Hur mycket dyrare är hyresrätten?</b> | <b>26 %</b> | <b>41 %</b> | <b>50 %</b> | <b>55 %</b> | <b>61 %</b> | <b>66 %</b> | <b>71 %</b> | <b>80 %</b> | <b>64 %</b> |

Ställda mot varandra är det slående hur mycket dyrare hyresrätten varit i förhållande till bostadsrätten. Visserligen är utgifter för amortering inte inräknade, men sett till rena boendekostnader har hyresrätten varit mellan 25 och 80 procent dyrare under den undersökta perioden.

Dessutom har bostadsrättsägaren fått se sin bostad öka markant i pris, vilket gör skillnaderna mellan upplåtelseformerna än tydligare. En direkt jämförelse av perioden görs i figur 12.

Figur 12. Boendekostnader i hyresrätt och bostadsrätt (inflytt 2014).

Källa: SCB, Svensk Mäklarstatistik, samt egna beräkningar



Flyttar båda förskollärarna ut igen år 2022, kan de blicka tillbaka på två helt olika bostadsresor. Medan förskolläraren i hyresrätt har betalat hyror till en total summa av ungefär 1,1 miljoner kronor, uppgår kostnaderna för räntor och föreningsavgifter i bostadsrätten till ungefär 700 000.

Dessutom har bostadsrätten ökat med 1,1 miljoner kronor i värde under tiden. I figur 12 visas därför även nettokostnaden justerat för värdeförändring före skatt. Denna är negativ under hela perioden, vilket innebär att värdeökningen varit större än boendekostnaderna. Även efter avdragen reavinstskatt återstår år 2022 över 900 000 kronor. Detta är mer än de totala kostnaderna och bostadsrättsägaren har med andra ord tjänat pengar på att bo.

Det är värt att upprepa att situationen i dag är en helt annan, med höga räntor och en betydligt mer osäker bostadsmarknad rent generellt. Räntehöjningarna slår hårt, framförallt mot högt belånade hushåll. Dessutom är det inte längre självklart att priserna kommer fortsätta uppåt i samma takt som tidigare.

Med det sagt går det inte att komma ifrån att bostadsrätten i vårt exempel utgjort ett utomordentligt förmånligt boende, samtidigt som förskolläraren i hyresrätt haft vad som klassas som ohållbara boendekostnader. Skillnaderna blir särskilt uppseendeväckande med tanke på att det ägda boendet dessutom subventioneras och att det ofta är yttre omständigheter som avgör om tröskeln kan övervinnas eller inte. En direkt eller indirekt "bostadskarriär" är för många en förutsättning för att ha råd med kontantinsatsen.

Som nämnts ovan har utvecklingen både strukturella och politiska orsaker, men exemplet ovan sätter fingret på den obalans som i nuläget råder mellan upplåtelseformerna och olika grupper i samhället.







# Källor och litteratur

Bostadsförmedlingen i Stockholm. (2023). *Hur lång tid tar det att få en bostad genom oss?* Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.  
<http://bostad.stockholm.se/statistik/hur-lang-tid-tar-det/>

Göteborgs-Posten. (2023, oktober 11). *Rekordökning av lediga andrahandsbostäder*. gp.se. <https://www.gp.se/1.112348059>

Hyresgästföreningen Riksförbundet. (2023). *Investeringsstödet effekter på byggandet av hyresbostäder*.

Karlsson, O. (2023). *Hyresgästernas lägesrapport: Sommaren 2023*. Hyresgästföreningen. [https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/lagesrapport/2023/2023---host/lagesrapport\\_sommar\\_2023.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/lagesrapport/2023/2023---host/lagesrapport_sommar_2023.pdf)

SCB. (2023, april 25). *Svenskar har höga skulder jämfört med andra europeer*. Statistiska Centralbyrån. <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2023/svenskar-har-hoga-skulder-jamfort-med-andra-europeer/>



För mer information, besök oss på  
[hyresgastforeningen.se](https://hyresgastforeningen.se)