

Hyresgästernas lägesrapport: Sommaren 2023

Bostadsbidragets urholkning, det allmännyttiga beståndet och ett ökat intresse för miljöcertifieringar.

Olof Karlsson



Innehåll

Förord	4
Bostadsbidraget	6
Kort om bostadsbidraget	7
Allt färre stödberättigade hushåll	8
Bostadsbidraget tar allt mindre hänsyn till höga boendekostnader	10
Vem blir återbetalningsskyldig och med hur mycket?	11
Bostadsbidragets urholkning i praktiken – tre exempel	12
Allmännyttan	17
Allmännyttan växer, men utgör en allt mindre del av bostadsmarknaden	17
Stora geografiska skillnader	18
Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME)	19
Ett positivt beståndsnetto, men sällsynt med större ökningar	19
I många kommuner trampar allmännyttan vatten	20
Privata fastighetsbolag största köparna	20
Miljömärkning av bostadshus	22
Vad innebär miljöcertifieringarna?	22
Snabbt ökande intresse för miljömärkta bostadshus	22
Vilka bostäder och bostadshus certifieras?	23
Den geografiska spridningen	25
Källor och litteratur	27

Förord

Sommarens lägesrapport dyker ner i den svenska bostadspolitikens mest försummade verktyg: Bostadsbidraget. Vi kan i siffror visa exakt hur långt från det ursprungliga syftet bostadsbidraget har hamnat genom att regeringar under många år systematiskt avstått ifrån att skriva upp de gränsvärden som avgör vem som får bidrag och hur mycket. Det skifte som ägt rum i andra länder, exempelvis England, där allmänna produktionsstöd har avvecklats till förmån för stöd till konsumenterna genom bidrag, har inte skett i Sverige, där nedskärningar har träffat båda kategorierna av stöd.

Vi undersöker även allmännyttans utveckling. Allmännyttan anses ofta vara det främsta verktyget för förverkligandet av den generella bostadspolitik, och finns i den absoluta merparten av landets kommuner. Efter flera år där allmännyttan minskats i absoluta tal som en följd av utförsäljningar och ombildningar, ökar den nu. Men då andra upplåtelse- och ägarformer ökar mer krymper den i relativa tal och utgör nu endast 16 % av den totala bostadsstocken, att jämföra med 25 % under dess glansdagar i början av 90-talet.

Ett ämne under uppsegling är miljömärkning av flerbostadshus, i takt med att omställningen mot ett mer hållbart samhälle intensifieras. Vi kan här presentera unika siffror för förekomsten av olika typer av certifieringar samt dess geografiska spridning.

Hyresgästernas lägesrapport är en återkommande rapport där vi presenterar svensk bostadsmarknad ur ett hyresgästperspektiv. Vi hoppas att vi med det här numret kan tydliggöra det alarmerande läget för några av de mest framträdande verktygen vi har för att bostadsförsörja befolkningen.

Martin Hofverberg

Chefekononom, Hyresgästföreningen



Bostadsbidraget

Bostadsbidraget har länge varit en självklar del av det svenska välfärdssamhället. Det övergripande syftet med stödet är att genom utbetalning av månatliga bidrag se till att även barnfamiljer och ungdomshushåll med lägre inkomster har råd med fullvärdigt boende (Försäkringskassan, 2023).

Med tanke på att många hushåll i Sverige har problem med att få vardagsekonomin att gå ihop – ofta på grund av höga boendekostnader – har bostadsbidraget en mycket viktig roll att spela.

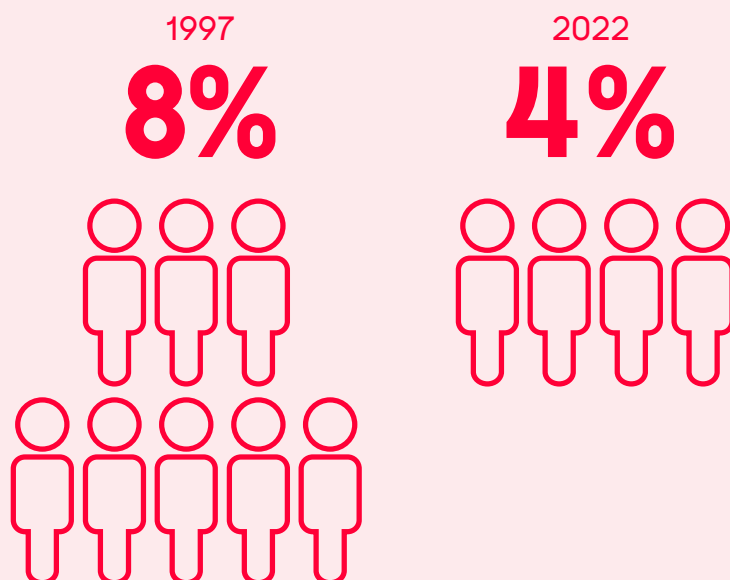
Trots de stora behoven har bidraget kraftigt urholkats över tid. Fram till 1996 var både inkomst- och bostadskostnadsgränser indexerade¹, men sedan dess är bostadsbidraget i stället beroende av proaktiva politiska beslut för att hålla jämna steg med samhällsutvecklingen i övrigt. Dessa beslut har dessvärre lyst med sin frånvaro.

Bostadsbidragets urholkning kan till stor del härledas till två punkter:

- Utebliven anpassning av inkomstgränser har lett till allt färre stödberättigade hushåll
- Utebliven anpassning av bostadskostnadsgränser har lett till att hänsyn inte tagits till ökande boendekostnader

En eventuell tredje punkt är bidragets bristande träffsäkerhet, vilken leder till osäkerhet och många onödiga återkrav när hushåll misslyckas med att uppskatta sina samlade årsinkomster.

Färre hushåll får bostadsbidrag



¹ Den övre bostadskostnadsgränsen följde hyresutvecklingen och inkomstgränsen löneutvecklingen.

Från att ha varit ett brett stöd med syfte att hjälpa stora grupper att hantera sina boendekostnader, har bostadsbidraget alltmer utvecklats till ett allmänt konsumtionsstöd inriktat på hushållen med allra svagast ekonomi (Riksrevisionen, 2017).

Detta är en utveckling som bland annat leder till att många hushåll nekas bostadsbidrag, trots att de skulle vara i stort behov av ett tillskott för att få vardagsekonomin att gå ihop.

Ett annat sätt att uttrycka det på är att bristen på politisk styrning leder till ett bostadsbidrag som avvecklar sig självt.

Kort om bostadsbidraget

Bostadsbidraget infördes redan på 1930-talet, men fick sin nuvarande form år 1997. Bidraget är uppdelat i två delar:

- Bostadsbidrag till unga (18–28 år)
- Bostadsbidrag till barnfamiljer

Bidragsbeloppet baseras på en rad faktorer som boendekostnad (hyra), inkomst, familjesituation och boyta. Mot bakgrund av dessa faktorer avgör Försäkringskassan som utbetalande myndighet om ett hushåll har rätt till stöd eller inte, samt hur stort bidragsbeloppet ska vara².

Överstiger hushållets inkomster vissa fastlagda gränser minskas bidragsbeloppet med antingen 20 (barnfamiljer) eller 33 (ungdomshushåll) procent av den överskjutande delen. När bidraget minskats så pass mycket att det understiger 100 kronor görs ingen utbetalning. Denna punkt blir därmed en form av inkomsttak.

Tabell 1. Sammanställning, bostadsbidraget. Källa: Försäkringskassan

Kategori	Nedtrappningsgräns	Maximalt bidragsbelopp	Övre bostadskostnadsgräns
Unga vuxna	41 000 kr/år	1 300 kr/mån	3 600 kr
Unga vuxna, sammanboende	58 000 kr/år	1300 kr/mån	3 600 kr
Ensamstående förälder	150 000 kr/år	-	-
Sammanboende med barn	150 000 kr/år (75 000x2)	-	-
Hushåll med 1 barn		3 400 kr/mån	5 300 kr
Hushåll med 2 barn		4 200 kr/mån	5 900 kr
Hushåll med 3+ barn		5 200 kr/mån	6 600 kr

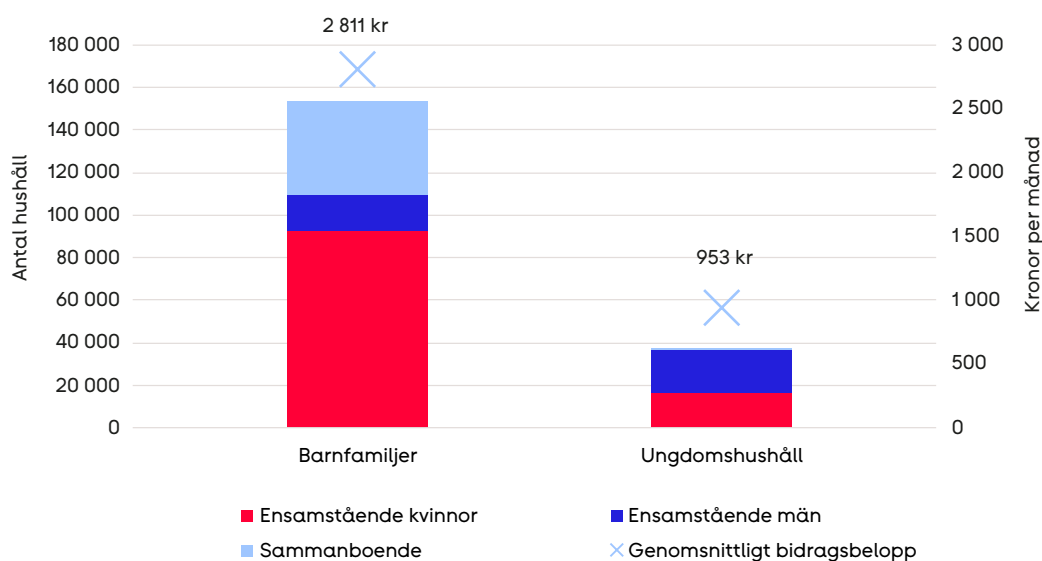
Figur 1 sammanställer vilka hushålls- och sökandetyper det är som får bostadsbidrag i dag. Den absolut största kategorin är ensamstående kvinnor med barn. Därefter följer sammansökande vuxna med barn. Det är betydligt färre ungdomshushåll som beviljas bostadsbidrag.

För barnfamiljer var i mars 2023 det genomsnittliga bidragsbeloppet 2 811 kronor. Samma siffra för ungdomshushåll var 953 kronor.

² För beräkningsmodell, se Socialförsäkringsbalken (2010:110), kap. 97.

Figur 1. Mottagare bostadsbidrag efter hushållstyp, sökandetyper och genomsnittligt bidragsbelopp.

Källa: Försäkringskassan



Det ska nämnas att ett extra tillägg infördes under 2022 för att kompensera för den höga inflationen. Fram till åtminstone juli 2023 får samtliga barnfamiljer detta tillskott motsvarande 25 % av bidragsbeloppet.

Allt färre stödberättigade hushåll

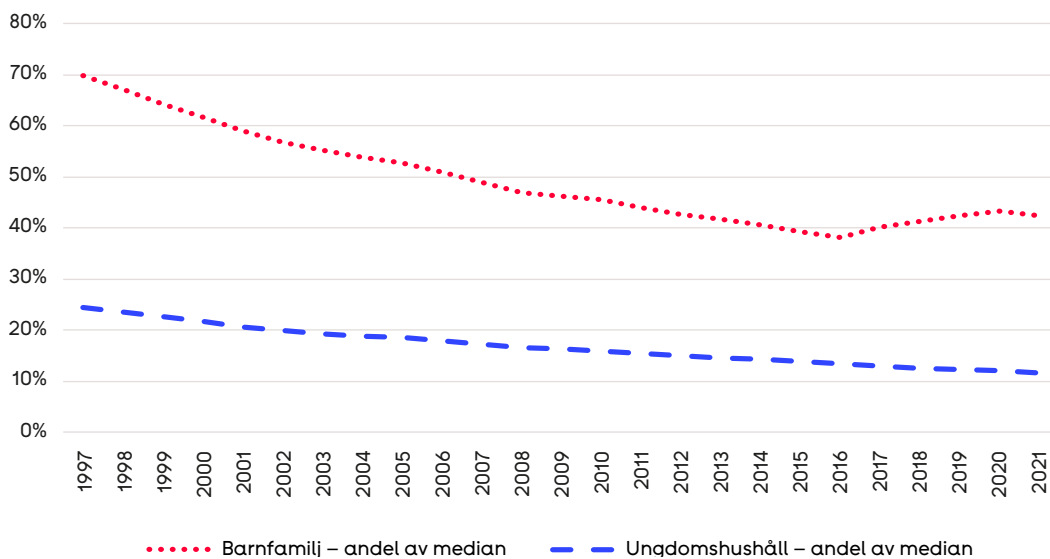
Eftersom bostadsbidraget trappas ner efter vissa specifika inkomstnivåer är det bara en del av alla hushåll som kan beviljas stöd. Eftersom lönenivån i samhället i regel stiger, måste även inkomstgränserna anpassas för att inte sjunka i reella termer. Detta har däremot inte skett.

För ungdomshushåll har nedtrappningsgränserna inte anpassats sedan 1997.

För barnfamiljer låg de stilla mellan 1997 och 2017, innan de stegvis höjdes något till dagens nivå.

Sammantaget innebär detta att de nedtrappningsgränser som gäller i dag är betydligt lägre än tidigare.

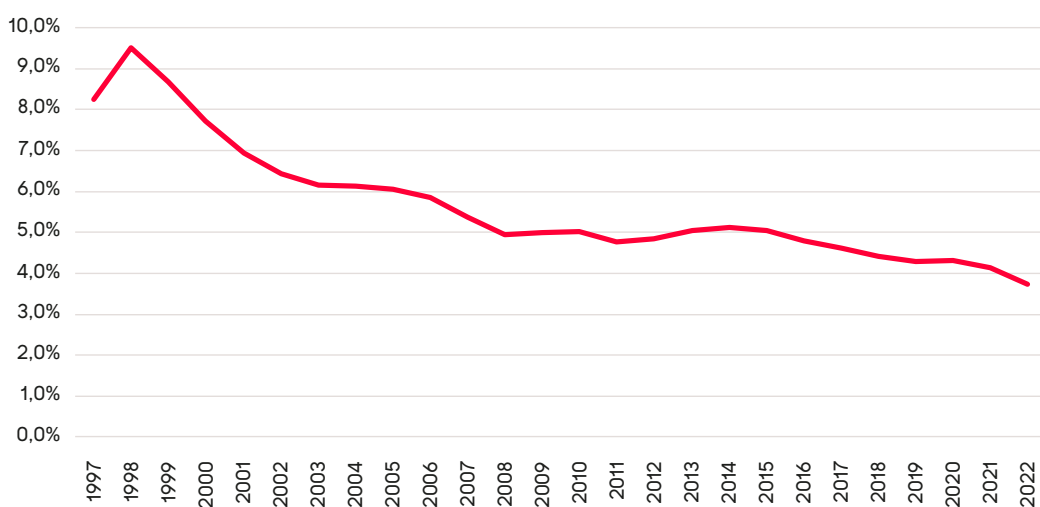
Figur 2. Nedtrappningsgränser som andel av genomsnittlig förvärvsinkomst. Källa: SCB, Försäkringskassan



Figur 2 ställer inkomstgränserna mot medianlönens utveckling. Detta kan ge en fingervisning om hur mycket nedtrappningsgränserna i praktiken har sänkts. Nedtrappningsgränsen för en vuxen med barn motsvarade 70 % av medianinkomsten 1997, jämfört med 42 % år 2021.

Effekterna av att inkomstgränserna inte har hållit jämna steg med inkomstutvecklingen syns tydligt i statistiken över antal stödmottagare: trots att behoven är fortsatt stora och Sveriges befolkning vuxit kraftigt de senaste årtiondena har antalet hushåll som beviljas bostadsbidrag sjunkit.

Figur 3. Hushåll som fått bostadsbidrag, andel av alla hushåll. Källa: Försäkringskassan



Enligt Försäkringskassan beviljades ungefär 365 000 hushåll bostadsbidrag år 1997, jämfört med drygt 190 000 år 2022. Detta innebär en minskning från 8,2 till ungefär 3,7 procent under samma period, mätt som andel av samtliga hushåll.

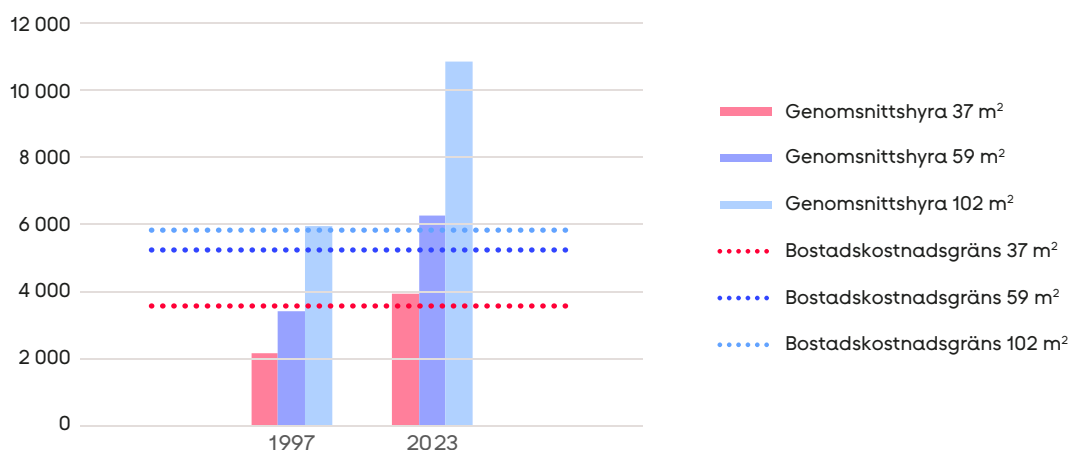
Detta beror helt enkelt på att det för hushållen blivit svårare att "kvala in" under de i praktiken allt lägre inkomstgränserna. Bakgrunden till detta är en brist på politisk framförhållning och anpassning. I skuggan av detta har bostadsbidraget avvecklat sig självt.

Bostadsbidraget tar allt mindre hänsyn till höga boendekostnader

När hushållens bidragsbelopp räknas fram ingår även boendekostnader som en central faktor. Inom ett visst spann berättigar högre boendekostnader även ett högre bidragsbelopp. Det ursprungliga syftet med detta var att kompensera hushåll med höga boendekostnader lite extra.

Den övre bostadskostnadsgränsen har emellertid inte heller anpassats till den faktiska utvecklingen. Eftersom hyrorna har ökat betydligt sedan slutet av 90-talet är vi nu i en situation där även genomsnittliga hyror överstiger den övre bostadskostnadsgränsen.

Figur 4. Hyresnivåer och bostadskostnadsgränser, 1997 & 2023. Källa: SCB, Försäkringskassan



Figur 4 sammanställer utvecklingen utifrån tre olika typlägenheter³ och visar tydligt effekterna av den uteblivna anpassningen. Numera betalar de allra flesta stöd-mottagare hyror som är högre än den övre gränsen, vilket innebär att de kompenseras för en förhållandevis mindre del av de faktiska bostadskostnaderna.

I sammanhanget är det också viktigt att komma ihåg att många hushåll, framför allt på större orter, betalar hyror som är betydligt högre än både kostnadsgränsen och rikssnittet. Det tar bostadsbidraget i den nuvarande utformningen alltså ingen hänsyn till.

³ Bostadskostnadsgränsen påverkas också av antal barn i hushållet. I de tre typlägenheterna bor inga (37 m²), ett (59 m²) och två (102 m²) barn.

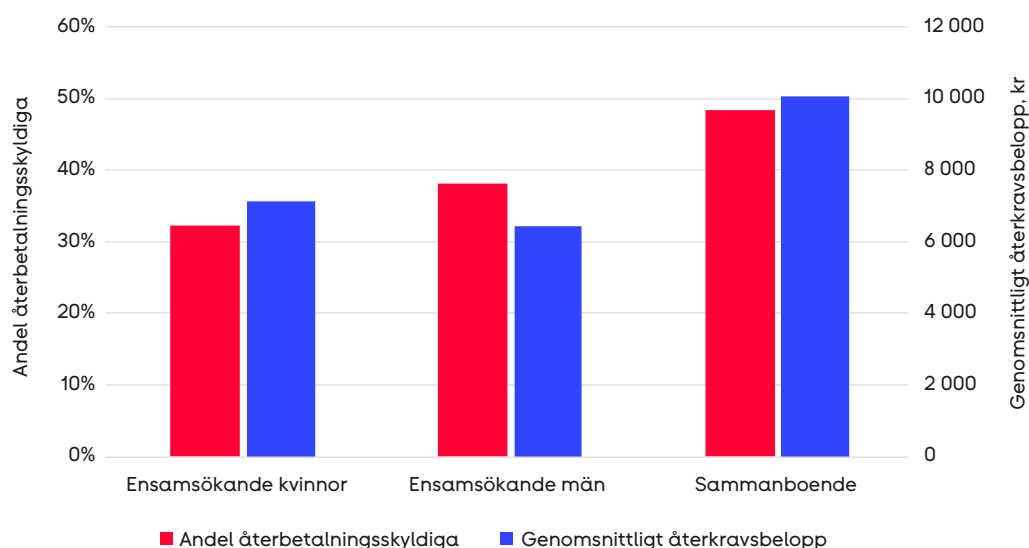
Vem blir återbetalningsskyldig och med hur mycket?

Bostadsbidraget har länge kritiserats även för bristande träffsäkerhet⁴. Mycket av problemet kommer av att hushållen själva ska uppskatta sina årsinkomster. Det är utifrån dessa siffror som bidragsbeloppet sedan beräknas.

För många hushåll är det mycket svårt att förutse vad årsinkomsten kommer att bli och denna problematik är mycket tydlig i Försäkringskassans statistik över förväntade återkrav.

För sammanboende hushåll var det år 2021 så många som 48 procent som förväntades bli återbetalningsskyldiga. Detta innebär att nästan hälften av stödmottagarna kan tvingas betala tillbaka åtminstone en del av beloppet. För ensamsökande män och ensamsökande kvinnor var andelen lägre, men fortfarande runt en tredjedel. Detta är oerhört höga siffror som riskerar att avskräcka hushåll från att ansöka om bidraget.

Figur 5. Andel återbetalningsskyldiga bidragsmottagare och genomsnittligt återkravsbelopp efter hushållstyp. Källa: Försäkringskassan



De genomsnittliga återkravsbeloppen är mellan 6 000 och 10 000 kronor för de olika sökandetyperna och det ska tilläggas att många hushåll i dag helt saknar kontantmarginaler för sådana oförutsedda kostnader. Återkraven kan visserligen delas upp, men det är uppenbart att konsekvenserna kan bli förödande för familjer som redan vänder på varje krona för att få vardagen att gå ihop.

⁴ Bostadsbidraget ingick i den statliga utredningen "Träffsäkert" (SOU 2021:101). Här föreslogs att beslut om slutligt bostadsbidrag tas löpande varje månad i stället för preliminära beslut som sedan stäms av mot beslut om slutlig skatt för hela kalenderår. Förslaget från utredningen har inte lagts fram.

Många måste betala tillbaka bostadsbidraget

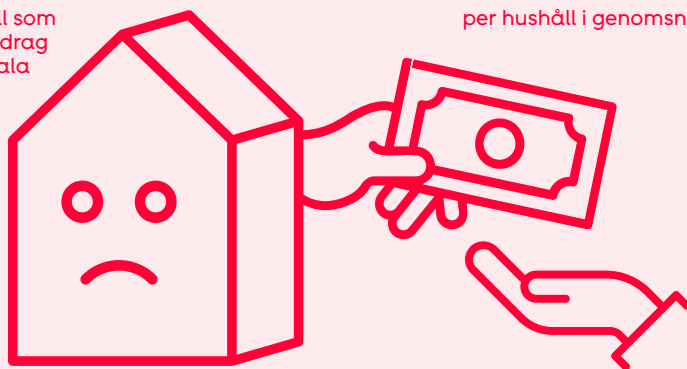
2021

37%

av alla hushåll som fick bostadsbidrag förväntas betala tillbaka

7900 kr

per hushåll i genomsnitt



Bostadsbidragets urholkning i praktiken – tre exempel

Eftersom inkomstgränserna inte har anpassats i takt med inflation och löneutveckling är det allt fler hushåll som faller utanför ramarna – trots att de egentligen skulle vara i behov av bostadsbidrag för att få ekonomin att gå ihop.

I graferna nedan visas hur den här utvecklingen ser ut i praktiken, exemplifierat för tre olika hushåll.

Utgångspunkten inom varje kategori är en inkomstnivå som berättigar fullt bostadsbidrag, varefter inkomsterna ökas med jämna steg om 300, 1 000 respektive 2 000 kronor för att följa vad som händer med bidragsbeloppet.

Den punktade linjen motsvarar genomsnittliga utgifter för hyra samt levnads-kostnader enligt Konsumentverkets riktlinjer. Den streckade linjen visar motsvarande mått i nyproduktion⁵.

Exemplen utgår från tre olika hushåll:

1. Ungdomshushåll (student) i hyresrätt, 37 m²
2. Ensamstående förälder med ett barn, hyresrätt 59 m²
3. Sammanboende föräldrar med två barn, hyresrätt 102 m²

Den hyresnivå som används är genomsnittshyran för 2022, plus 2023-års genomsnittliga hyreshöjning = 107,5 kr/m²

För nyproduktion är hyran 157,6 kr/m².

Beräkningarna görs med hjälp av Försäkringskassans egen tjänst Kassakollen. Det tillfälliga tillägget motsvarande 25 % av det ursprungliga beloppet är inräknat.



33 000 kronor.

Det är maxtaget för vad en familj med 2 barn och 2 vuxna får ha i inkomst innan skatt. Därefter går de miste om bostadsbidraget.

⁵ Nyproduktion definieras här som hyresrätter uppförda mellan 2011 och 2020.

Exempel 1:

När det gäller studiemedel är det bara 80 % av bidragsdelen som räknas som inkomst i Försäkringskassans kalkyl. Detta betyder att en student kan få fullt CSN och ha en liten inkomst på knappt 1 000 kronor i månaden utan att det påverkar bidragsbeloppet. Utgångspunkten är därmed en samlad inkomst på 10 993 kronor per månad⁶, vilket berättigar till fullt bostadsbidrag om 1 300 kronor.

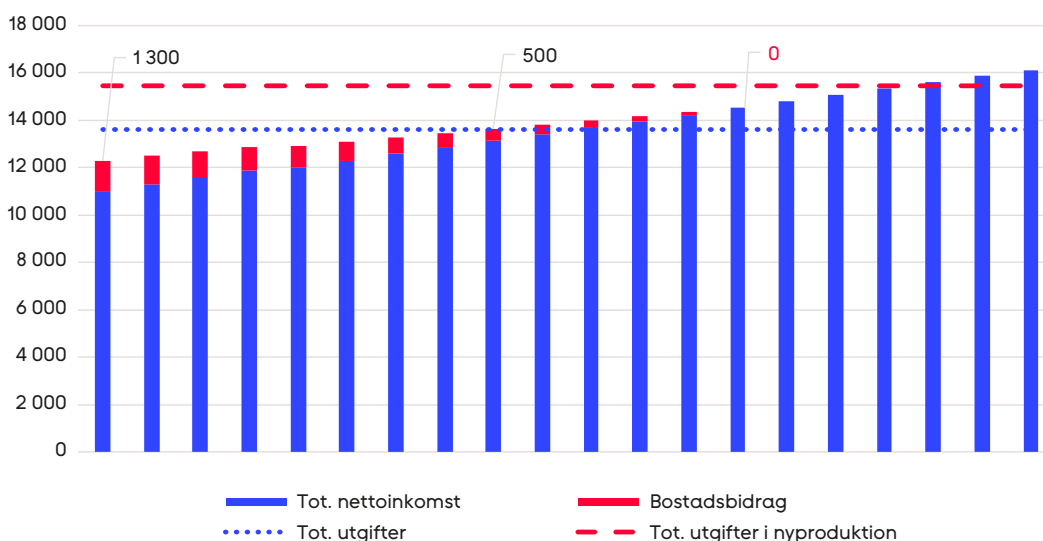
Detta räcker inte för att betala en genomsnittlig hyra och levnadskostnader enligt Konsumentverkets riktlinjer.

Stiger bruttoinkomsten (ex. lön från arbete) påverkar det direkt bostadsbidragets storlek. Först vid en bruttoinkomst om 3 350 kronor i månaden utöver studiemedel klarar studenten i exemplet att täcka kostnaderna för det allra mest grundläggande, som hyra och mat. Då har bostadsbidraget sjunkit till 500 kronor.

Ökar inkomsten till 4 850 kronor försvinner bostadsbidraget helt. Då täcker inkomsterna visserligen det allra mest nödvändiga, men eftersom det helt saknas marginaler blir varje oförutsedd utgift trots det svår att hantera.

Med en genomsnittlig hyra i nyproduktion räcker pengarna på denna nivå inte till ens det mest basala (streckad linje).

Figur 6. Studenthushåll.



* Student med fullt CSN. Nettoinkomst innefattar lön och studiemedel.

Eftersom en nedtrappning av bostadsbidraget sker redan vid en inkomst om 41 000 kronor kan en oväntad inkomstökning dessutom snabbt leda till återbetalningsskyldighet. Detta har framhållits som förklaring till varför många ungdomar tvekar att ens söka stödet (Frödén, 2020).

⁶ Utslaget över ett år, studiemedel ges normalt sett bara under lärosätets terminer.

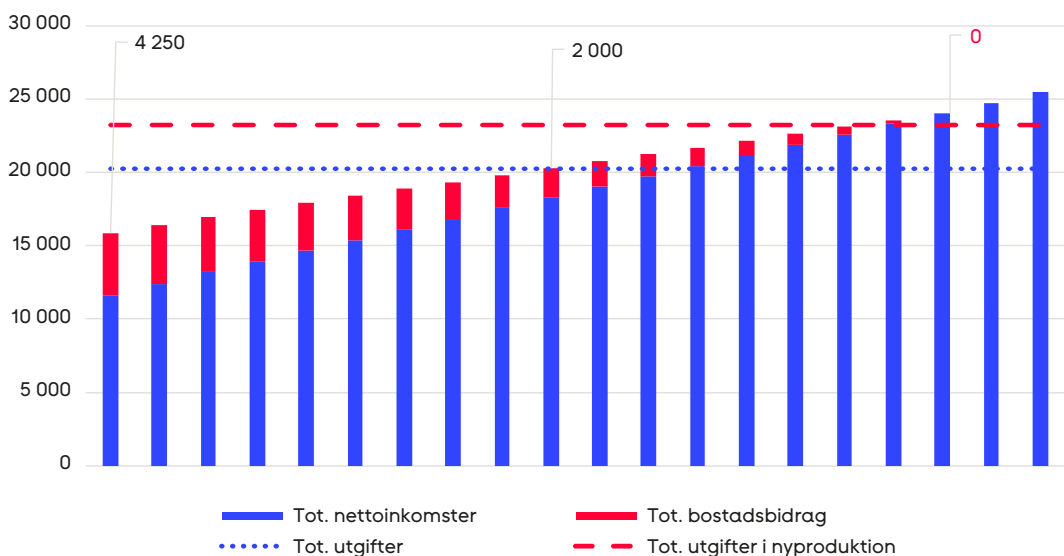
Exempel 2:

Den typiska mottagaren av bostadsbidrag är en ensamstående förälder.

Vid en bruttolön motsvarande 12 000 kronor i månaden kan hushållet beviljas fullt bostadsbidrag. Efter skatt (inklusive barnbidrag) saknas då knappt 4 500 kronor för att kunna täcka genomsnittliga utgifter för hyra och andra nödvändigheter.

För att nå denna basnivå krävs i stället en bruttolön motsvarande 21 000 kronor, men då har bostadsbidraget redan sjunkit kraftigt, till 2 000 kronor.

Figur 7. Ensamstående förälder med ett barn.



* Tot. nettoinkomst innefattar lön och barnbidrag.

Bor hushållet i stället till genomsnittshyra i nyproduktion krävs en bruttolön på 28 000 kronor i månaden för att täcka genomsnittliga utgifter. Då har bostadsbidraget trappats ner till 250 kronor, för att därefter försvinna helt.

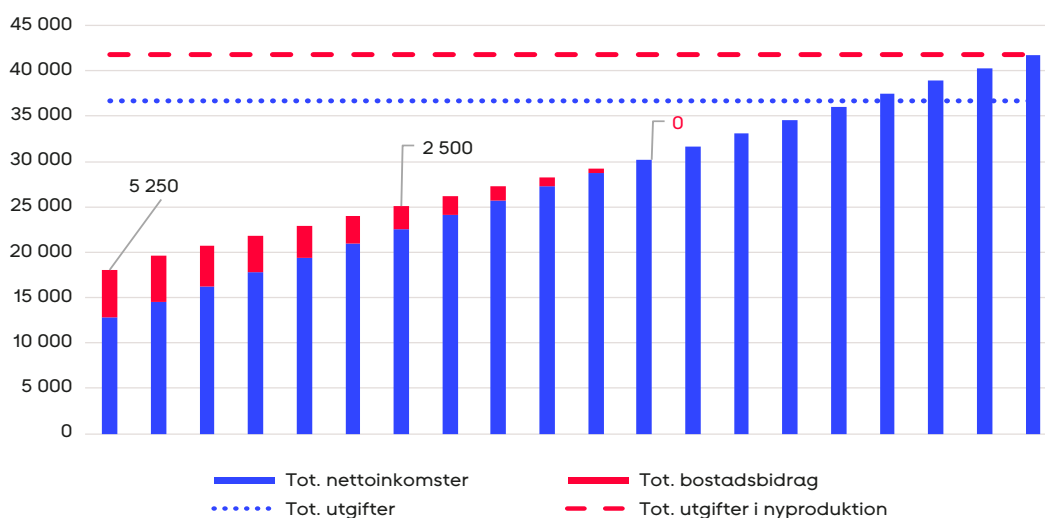
Nettoinkomsterna (inkl. barnbidrag) räcker då till det allra mest basala, men marginalerna är så små att oförutsedda kostnader riskerar att få stora konsekvenser.

Sannolikt finns det många familjer i Sverige som skulle behöva bostadsbidraget men inte får det. Detta gäller framför allt i storstadsområdena där hyror i nyproduktion eller på andrahandsmarknaden kan vara mycket högre än rikssnittet. På grund av de låga riktvärdena för hyra kompenseras hushållet inte alls för högre hyresnivåer.

Exempel 3:

Sammanboende föräldrar har rätt till bostadsbidrag, men eftersom den sammanlagda inkomstgränsen är densamma som för ensamstående föräldrar⁷ är det bara en mycket liten grupp som kan ta del av bidraget utan att slå i inkomsttaket. Dessutom gör nedtrappningen att bostadsbidraget försvinner redan på en inkomstnivå som inte på långa vägar räcker för att täcka ens de allra mest basala utgifterna.

Figur 8. Sammanboende par med två barn



* Tot. nettoinkomst innefattar lön och barnbidrag.

Det fulla bostadsbidraget kan beviljas på en inkomstnivå motsvarande 12 000 kronor brutto, sammanlagt för båda föräldrarna. **Även efter barn- och bostadsbidrag saknas på den här nivån knappt 18 000 kronor för att täcka genomsnittliga kostnader för hyra och andra grundläggande behov.**

Vid en sammanlagd bruttoinkomst på 33 000 kronor per månad försvinner bostadsbidraget helt, trots att hushållet har ett underskott på nästan 6 500 kronor i förhållande till uppskattade kostnader för hyra och andra nödvändigheter. Vid genomsnittlig hyra i nyproduktion är det nästan 12 000 kronor som saknas.

I praktiken innebär detta att det blir mycket svårt för sammansökande att beviljas stöd och det blir här uppenbart hur bostadsbidraget missar målet att hjälpa barnfamiljer att få ihop det ekonomiska pusslet.

⁷ Bidragsbeloppet prövas separat mot respektive vuxens inkomst, men nedtrappningsgränsen är 75 000 i stället för 150 000 som gäller för ensamstående.



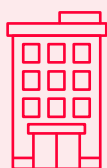
Allmännyttan

När allmännyttan var som störst i mitten av 90-talet omfattade den nästan 900 000 bostäder runt om i Sverige. Därefter följde en period av stora försäljningar vilket medförde att beståndet snabbt krympte. Sedan ungefär tio år tillbaka växer allmännyttan igen, men trots detta krymper dess andel av bostadsmarknaden kontinuerligt.



Allmännyttan krymper.
Från 17,7 till 16,2 %
av beståndet på
tio år.

Län med flest kommunägda hyresrätter



Störst andel

Gävleborgs län	24,1 %
Örebro län	21,9 %
Västra Götalands län	19,0 %
Kronobergs län	18,4 %
Västerbottens län	18,2 %



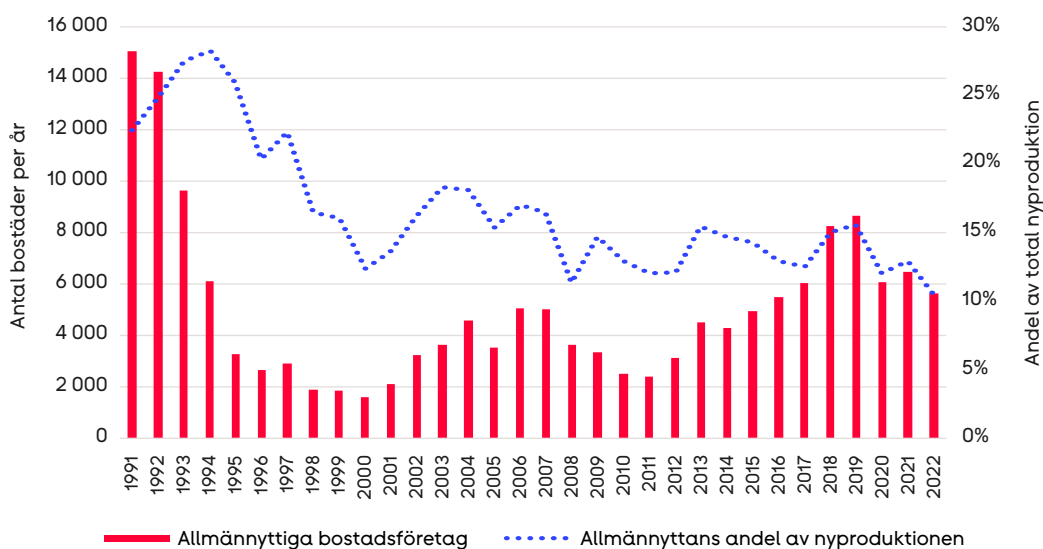
Lägst andel

Jämtlands län	12,8 %
Västernorrlands län	13,1 %
Skåne län	13,8 %
Södermanlands län	13,9 %
Stockholms län	14,1 %

Allmännyttan växer, men utgör en allt mindre del av bostadsmarknaden

Enligt SCB har det allmännyttiga beståndet vuxit med ungefär 12 000 bostäder sedan 2013, från 822 000 till 834 000 bostäder. Samtidigt har dess andel av den totala bostadsstocken krympt med ungefär 1,5 procentenheter, från 17,7 till 16,2 procent. I flerbostadshus står de allmännyttiga bolagen för 26 procent av beståndet, jämfört med 29,3 procent år 2013.

Figur 9. Allmännyttans nyproduktion av bostäder och andel av totalen. Källa: SCB



Detta beror till stor del på att allmännyttan står för en allt mindre del av den totala nyproduktionen, vilket syns tydligt i figur 9. Sedan början av 90-talet har allmännyttans andel av nyproduktionen sjunkit från en kortvarig toppnotering på knappt 30 procent till 10 procent i dag.

Utvecklingen mot en mindre andel allmännytta är till skillnad från tidigare alltså inte primärt driven av storskalig försäljning, utan beror snarare på att de allmännyttiga bolagen inte håller jämna steg med det privata bostadsbyggandet.

Hur situationen kommer förändras i en miljö med högre räntor återstår att se, men på sikt riskerar allmännyttan att marginaliseras om nyproduktionen inte kan hänga med utvecklingen på bostadsmarknaden i övrigt.

Stora geografiska skillnader

De allmännyttiga bostäderna är inte jämnt fördelade över landet, utan det finns betydande skillnader mellan landets olika delar. Allmännyttans andel av beståndet är som störst i Gävleborgs län, där nästan var fjärde bostad är allmännyttig. I Jämtlands län, däremot, är det bara ungefär 13 procent av bostäderna som räknas till allmännyttan

Högst andel		Lägst andel	
Gävleborgs län	24,1 %	Jämtlands län	12,8 %
Örebro län	21,9 %	Västernorrlands län	13,1 %
Västra Götalands län	19,0 %	Skåne län	13,8 %
Kronobergs län	18,4 %	Södermanlands län	13,9 %
Västerbottens län	18,2 %	Stockholms län	14,1 %

Att allmännyttan utgör en allt mindre del av bostadsmarknaden är däremot en bred trend. Sedan 2013 har allmännyttans andel krympt i alla Sveriges län. Som allra mest har allmännyttans andel minskat i:

- Gotlands län, **-5 procentenheter** (19,3 % → 14,3 %)
- Västerbottens län, **-3,8 procentenheter** (22 % → 18,2 %)
- Kronobergs län, **-3,3 procentenheter** (21,8 % → 18,4 %)
- Örebro län, **-3 procentenheter** (24,9 % → 21,9 %)
- Norrbottens län, **-2,8 procentenheter** (19,8 % → 17,1 %)

På kommunnivå är skillnaderna än tydligare. Medan vissa kommuner har stora allmännyttiga bestånd motsvarande över 30 procent av bostadsmarknaden, saknas på andra håll denna typ av bostäder helt. I dag är det totalt 14 kommuner som inte kan erbjuda några allmännyttiga bostäder till invånarna. Nästan hälften av dessa återfinns i Stockholms län⁸.

⁸ Vissa kommuner äger däremot bostäder genom aktiebolag som inte är allmännyttiga

Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME)

Den årliga bostadsmarknadsenkäten ger en inblick i kommunernas förehavanden gällande allmännyttan. Här redovisas bland annat statistik över beståndets utveckling och vilka aktörer som köper de bostäder som säljs.

Med fokus på de fem senaste åren⁹ kan det sammanfattningsvis sägas att:

- ...det på riksnivå byggs fler allmännyttiga bostäder än det säljs/rivs. Samtidigt är det få kommuner som kan uppvisa några större eller ihållande ökningar
- ...det allmännyttiga beståndet i många kommuner förblir oförändrat eller minskar
- ...det sålts mellan 2 och 7 000 bostäder per år och privata fastighetsbolag är de huvudsakliga köparna.

Ett positivt beståndsnetto, men sällsynt med större ökningar

Enligt kommunernas egen rapportering via BME har det på riksnivå varit positiva nettoförändringar de senaste fem åren – både för varje enskilt år och perioden som helhet. Detta innebär helt enkelt att det tillkommer fler allmännyttiga bostäder än det säljs eller rivs, vilket gör att beståndet växer.

Sett till den senaste femårsperioden så är det 180 kommuner som har sett det allmännyttiga beståndet växa. Samtidigt är ökningarna i många fall mycket blygsamma: i 121 av de 180 kommunerna motsvarade den totala ökningen färre än 100 bostäder. Föga förvånande var det i Stockholm, Göteborg och Malmö som de största ökningarna skedde.

Trots att det allmännyttiga beståndet vuxit på många håll de senaste fem åren är det enligt BME bara 17 kommuner som kan stoltsera med en ihållande ökning, det vill säga en ökning varje enskilt år. Bland dessa återfinns igen Stockholms kommun, Göteborg och Malmö, men även mindre kommuner som Tingsryd, Ljusdal och Vännäs.

Med tanke på det mycket stora behovet av (allmännyttiga) bostäder och tidigare försäljningar i färskt minne är det positivt att beståndet nu växer. Däremot är det viktigt att återigen påminna om att denna tillväxt inte nödvändigtvis räcker för att bibehålla allmännyttans aktuella marknadsandel, framförallt inte på orter där nyproduktionen är hög rent generellt. Undantag är exempelvis Malmö och Lund där allmännyttans andel enligt SCB vuxit något de senaste fem åren.

⁹ BME 2023, 2022 och 2021, 2020 och 2019 d.v.s. data gällande 2022, 2021 och 2020, 2019 och 2018.

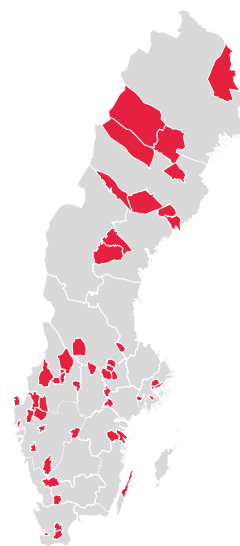
I många kommuner trampar allmännyttan vatten

Trots att det på många håll i landet tillkommer nya allmännyttiga bostäder är det samtidigt ett faktum att bestånden antingen inte förändras eller till och med krymper i många kommuner.

Det finns flera tänkbara anledningar till att beståndet inte växer: i vissa kommuner är efterfrågan inte tillräckligt stark, och i andra finns det helt enkelt ingen allmännyttig verksamhet överhuvudtaget. Därutöver finns det naturligtvis också kommuner där det egentligen finns ett stort behov av allmännyttig tillväxt, men där andra projekt prioriteras eller nyproduktionen överlag hålls mycket låg av ideologiska skäl (Bengtsson, 2023).

Sammanlagt är det 56 kommuner där beståndet antingen varit oförändrat eller minskat varje år de senaste fem åren. I denna grupp är mindre landsbygdskommuner överrepresenterade, men de får också sällskap av en rad Stockholmskommuner, varav flera ingår i den grupp som helt saknar allmännyttiga bostäder.

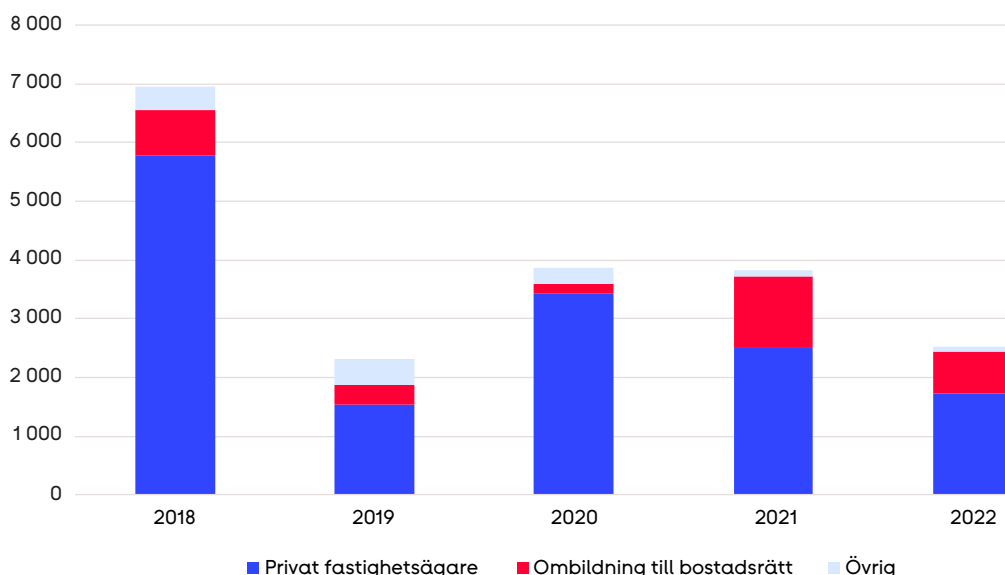
Figur 10. Kommuner med oförändrad eller negativ beståndsutveckling de senaste fem åren.



Privata fastighetsbolag största köparna

Enligt kommunernas egna uppgifter är det privata fastighetsägare som är de huvudsakliga köparna när allmännyttiga bostäder säljs och de har de senaste fem åren stått för mellan 65 och 85 procent av sålda bostäder.

Figur 11. Sållda allmännyttiga bostäder efter köparkategori. Källa: BME



2 – 7 000 allmännyttiga bostäder har sålts varje år under de senaste fem åren. Den största delen har sålts till privata fastighetsbolag.

Försäljning till de boende genom omvandling till bostadsrätt är den näst största kategorin, men med en betydligt lägre andel. Det ska dessutom nämnas att denna typ av försäljning främst förekommer i Stockholmskommunerna, vilket återspeglar både kommunledningarnas preferenser och bostadsrättens popularitet i huvudstaden. En mindre del anges av kommunerna som "övrigt" och kan innebära allt från att detaljerna kring försäljning inte är klara, till att bostäder säljs till dotterbolag, eller privatpersoner för omvandling till äganderätt.

De privata fastighetsägarnas intresse för allmännyttiga bostäder bekräftar att hyresrätter fortsatt ses som en säker investering med chans till god avkastning.

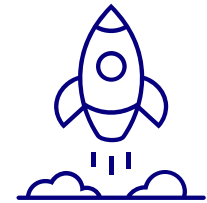
Miljömärkning av bostadshus

Omställningen till ett grönare och mer hållbart samhälle berör i stort sett allt vi gör, konsumerar och producerar. De senaste åren har även boendets miljöpåverkan ägnats allt mer uppmärksamhet. Detta syns bland annat i ett snabbt ökande intresse för miljömärkning av fastigheter och bostäder.

Miljöcertifiering av byggnader är i dag inget myndighetskrav, utan sker frivilligt genom en rad olika privata system. Några av de i dag mest vanligt förekommande är Miljöbyggnad, Svanen och GreenBuilding.

Innehållet i de olika märkningarna skiljer sig åt och vissa är mer heltäckande än andra, men generellt sett syftar de till att säkerställa låg energiåtgång och en god inomhusmiljö samt undvika användandet av skadliga byggmaterial.

Både Svanen och Swedish Green Building Council¹⁰ (SGBC, som har hand om bl.a. Miljöbyggnad och GreenBuilding) redovisar statistik över antalet märkningar över tid. I nuläget är det just Miljöbyggnad, Svanen och i betydligt lägre utsträckning GreenBuilding som främst används för att miljömärka bostadshus.



Intresset för att miljömärka bostäder ökar markant.

Vad innebär miljöcertifieringarna?

- **Miljöbyggnad:** En märkning utformad för svenska förhållanden och svensk byggpraxis. Sammanvägning av 16 olika aspekter avseende allt från energiåtgång till luftkvalité och ljusinsläpp. Finns i tre olika betyg: brons, silver och guld. Administreras av SGBC. (SGBC, 2022b).
- **Svanen:** Precis som Miljöbyggnad bygger en Svanenmärkning på en sammanvägning av en rad faktorer som sträcker över flera områden. Bland annat ska märkningen säkerställa en låg energiåtgång och fokus på miljövänliga material och en bra inomhusmiljö. Det ska dessutom finnas tydliga drift- och skötselinstruktioner till förvaltaren, för att bibehålla den gröna profilen över tid (Svanen, u.å., 2011).
- **GreenBuilding:** Certifiering som främst riktar in sig på låg energiåtgång och energieffektivisering. Ursprungligen var märkningen en del i ett EU-samarbete (2004–2014) och hanterades från 2010 i Sverige av SGBC. GreenBuilding är under avveckling på grund av satsningar på andra certifieringssystem. (SGBC, 2022a, 2023).

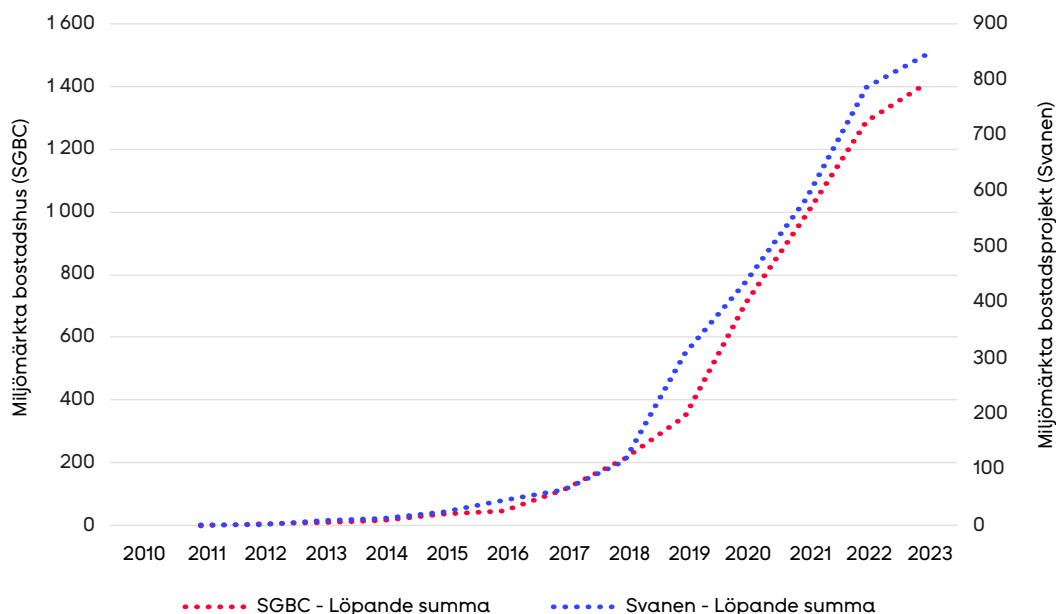
Snabbt ökande intresse för miljömärkta bostadshus

Sedan början av 2010-talet har intresset för miljömärkta bostadshus ökat mycket snabbt. Statistik från både Svanen och SGBC visar att det för 10–15 år sedan bara fanns enstaka bostadshus med någon av de ovan nämnda certifieringarna. Från 2017/18 ökade sedan antalet mycket snabbt och i dag kan de räknas i tusental.

¹⁰ Ideell förening som grundades år 2009 av 13 företag och organisationer. I dag över 400 medlemmar från samhällsbyggnadssektorn. www.sgbc.se

Utvecklingen syns tydligt i figur 12, som visar det totala antalet sedan 2010. För Svanen redovisas antal projekt¹¹ medan SGBC för statistik över antal hus/fastigheter¹². I figuren visas datan därför på olika axlar, men jämförelsen visar en tydlig gemensam trend.

Figur 12. Miljömärkta hus och projekt över tid (ackumulerat). Källa: SGBC; Svanen



I nuläget är det svårt att förutspå hur utvecklingen för just dessa miljöcertifierings-system kommer utvecklas framöver, men med tanke på klimatfrågans vikt kan vi bara utgå från att allt fler bostäder och bostadshus kommer att miljöcertifieras.

Vilka bostäder och bostadshus certifieras?

Både Svanen och de SGBC-system som uppmärksammas här erbjuder certifiering av såväl småhus som flerbostadshus. Det finns däremot skillnader i hur fördelningen ser ut. Enligt statistik från Svanen rör en majoritet av alla märkningar småhus. För SGBC:s system är förhållandet det omvända, med en stor majoritet av flerbostadshus.

Sett till flerbostadshusen är det dessutom intressant att jämföra upplåtelseformerna med varandra för att se om det finns några betydande skillnader mellan hyrt och ägt boende¹³.

¹¹ I den tillgängliga datan redovisas även antal huskroppar och boendeenheter. Däremot finns det här betydande osäkerhet och fokus är därför på antalet projekt. Ett projekt kan motsvara en eller flera huskroppar/boendeenheter.

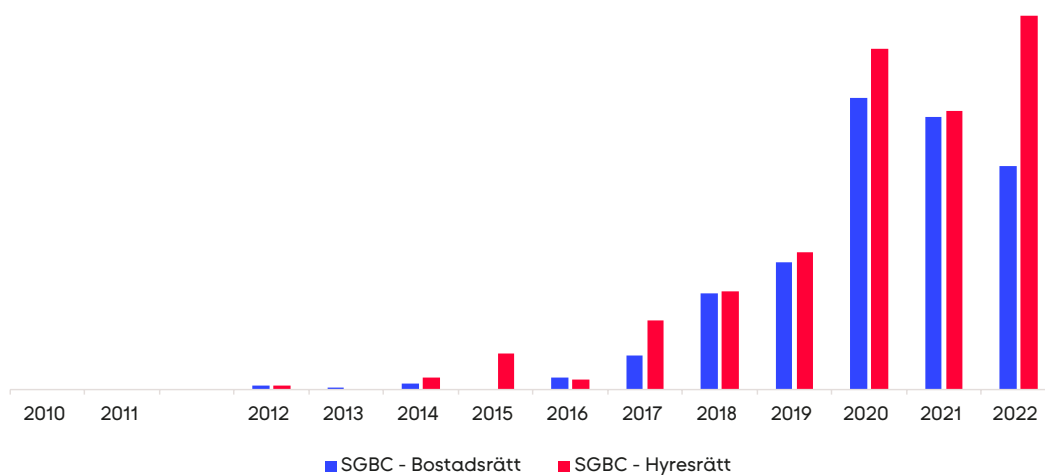
¹² På grund av vissa oklarheter har ett mindre antal fastigheter rensats bort och figuren återspeglar därför inte SGBC:s statistiksida 1:1.

¹³ Tillgängliga data från Svanen innehåller information om upplåtelseform. Det gör inte datan från SGBC och detta har därför manuellt kontrollerats med hjälp av öppna källor. Fastigheter där upplåtelseform inte kunnat fastställas har exkluderats.

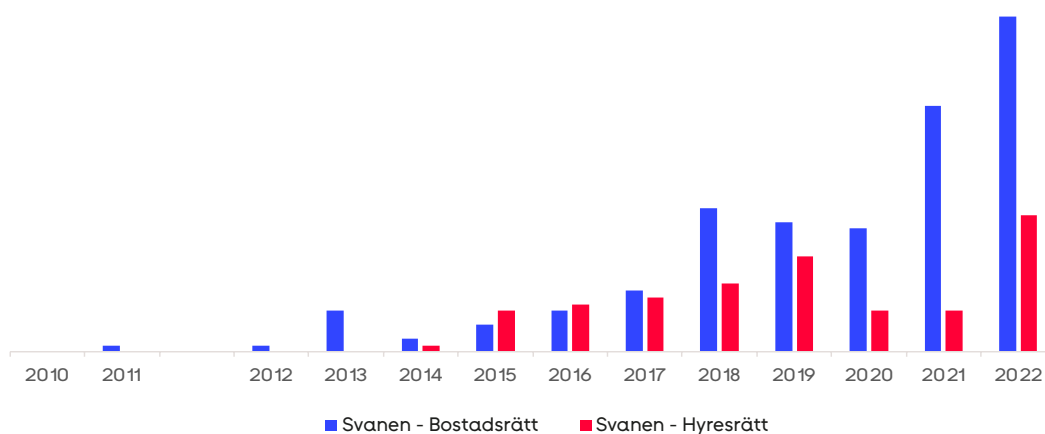
Av samtliga SGBC-märkta flerbostadshus är det en majoritet, närmare bestämt 57 %, som används för hyresrätter. För Svanen är det däremot en tydlig majoritet bostadsrätter bland flerbostadsprojekten.

Sett över tid ser vi att fördelningen mellan upplåtelseformer varit mer jämn för SGBC-certifieringarna, medan skillnaderna varit större bland Svanen-projekten. Framförallt var det under åren 2020 till 2022 en stor majoritet bostadsrättsprojekt bland Svanens certifieringar. Samtidigt ska det noteras att det rör det sig om förhållandevis små volymer och förhållandena kan framöver komma att skifta.

Figur 13. Certifierade hus (SGBC) efter upplåtelseform och år. Källa: SGBC



Figur 14. Certifierade projekt (Svanen) efter upplåtelseform och år. Källa: Svanen



Den geografiska spridningen

En stor del av SGBC:s och Svanens miljöcertifieringar gäller hus och fastigheter i de tre storstadsregionerna.

Tabell 2. Sammanställning, bostadsbidraget. Källa: Försäkringskassan

	Kommuner med certifiering	Stor-Stockholm*	Stor-Göteborg*	Stor-Malmö*	Totalt*
Svanen	152	25 %	11 %	9 %	45 %
SGBC	93	29 %	14 %	12 %	55 %
Totalt	168	27 %	13 %	11 %	51 %

* Andel av certifieringar

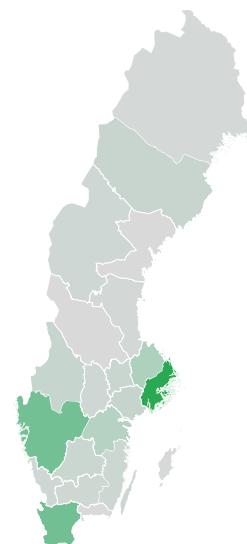
För Svanen var 45 % av certifierade projekt beläget i något av de tre storstadsområdena och för SGBC var motsvarande siffra 55 %. Svanens certifieringar är alltså något mer utspridda över landet, vilket också framgår av det faktum att de är representerade i betydligt fler kommuner (152) än SGBC:s certifieringar (93). Detta hänger sannolikt ihop med den större andelen småhusprojekt.

Slås Svanen och SGBC:s märkningar samman kan ungefär hälften av alla hus/projekt kopplas till storstadsregionerna, samtidigt som drygt fyra av tio kommuner väntar på sitt första certifierade projekt. För länen är mönstret ungefär detsamma, med en stor majoritet av certifieringar i Stockholm, Skåne och Västra Götaland.

Det ska tilläggas att en stor majoritet av märkningarna rör nyproducerade hus/projekt, vilket naturligtvis innebär att den geografiska spridningen återspeglar var det produceras många nya bostäder rent generellt. I många kommuner är nyproduktionen mycket låg och det är därför inte särskilt förvånande att också antalet miljöcertifieringar är lågt. Figur 15 visar fördelningen av certifieringar i absoluta termer, med tydlig koncentration kring de tre storstadsområdena.

Antal certifieringar som andel av nyproduktionen ger en betydligt jämnare geografisk profil, men länen som Uppsala, Stockholm och Skåne placerar sig ändå högt.

Figur 15. Miljöcertifieringar efter län.





Källor och litteratur

Bengtsson, R. (2023). *Miljonärsprogrammet: Var, vad och för vem byggde vi under 2010-talet?* Hyresgästföreningen.

Frödén, M. (2020). *Granskning: Två av tre studenter missar bostadsbidraget – "nästan 10 000 kronor på ett år"*. Hem & Hyra.
<https://www.hemhyra.se/nyheter/granskning-tva-av-tre-studenter-missar-bostadsbidraget-nastan-10-000-kronor-pa-ett-ar/>

Försäkringskassan. (2023). *Vilka får bostadsbidrag?* <https://www.forsakringskassan.se/statistik-och-analys/barn-och-familj/statistik-om-bostadsbidrag/vilka-far-bostadsbidrag>

Riksrevisionen. (2017). *Bostadsbidraget – Ur ett fördelnings- och arbetsmarknads-perspektiv* (RIR 2017:9).

SGBC. (2022a). *Vad är GreenBuilding?*
<https://www.sgbc.se/certifiering/greenbuilding/vad-ar-greenbuilding/>

SGBC. (2022b). *Vad är Miljöbyggnad?*
<https://www.sgbc.se/certifiering/miljobyggnad/vad-ar-miljobyggnad/>

SGBC. (2023). *Information om avveckling av GreenBuilding*.
<https://www.sgbc.se/certifiering/greenbuilding/>

Svanen. (u.å.). *Vad innebär Svanenmärkning av byggnader?*
https://www.svanen.se/contentassets/c87a50c886b446a684a86873c69db1cb/faq_hus.pdf

Svanen. (2011). *Svanenmärkta hus*.
https://www.svanen.se/globalassets/broschyrrer/svanenmarkta-hus_2011_low_res.pdf



Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se