

Hyresgästernas lägesrapport: Våren 2023

Hyresförhandlingar, hushållens ekonomiska marginaler,
andrahandsmarknaden och bostadsbyggandet i en svårare tid

Madeleine Olausson



Innehåll

Om Hyresgästernas lägesrapport	4
Från hyresgästens perspektiv	6
Hyresförhandlingar 2023	6
En förskollärares ekonomiska marginaler	9
Andrahandsmarknaden	12
Bostadsbyggande	19
Markanvisningar av bostäder under 2022	19
Bygga efter förväntan och efter behov	22
Källor	26
Metodbilaga	28
Hyresförhandlingar 2023	29
En förskollärares ekonomiska marginaler	29
Andrahandsmarknaden	30
Markanvisningar av bostäder under 2022	32

Om Hyresgästernas lägesrapport

Årets första lägesrapport beskriver levnadskostnadskrisens konsekvenser som nu börjar bli synlig i allt fler siffror. Rapporten innehåller unika data från årets förhandlingsomgång, med genomsnittliga yrkanden och överenskommelser från landet i sin helhet och för varje län. Vi fortsätter följa förskolläraren och hur hans marginaler krymper när inflationen gröper ur hans inkomst, med stigande priser på livets nödvändigheter som mat och hyra. Vi ser också vad utfallet hade varit om hyresvärdarnas yrkanden gått igenom utan förhandling.

Allt fler hyr ut sin bostad vilket har skapat en stor och växande andrahandsmarknad med högre hyror och lägre grad av besittningsskydd för hyresgästerna. Vi tittar närmare på den marknaden, de vinster som görs och hur stor andel av sin inkomst som förskolläraren måste betala i hyra.

Kommunernas aktivitet för framtidens bostadsförsörjning innebär också den dyster läsning, med en drastisk nedgång i antalet markanvisningar. Särskilt alarmerande är de kommunala bostadsbolagens låga andel, som om trenden fortsätter, riskerar att ytterligare undergräva den allmännyttiga sektorns möjligheter att bostadsförsörja befolkningen.

Hyresgästernas lägesrapport är en beskrivning av den verklighet hyresgästerna möter. När vi summerar krisåret 2022 kan vi konstatera att det är en verklighet som är i gungning, med krympande marginaler och förvärrad bostadsbrist.

Martin Hofverberg

Chefekonom,

Hyresgästföreningen



Från hyresgästens perspektiv

Hyresförhandlingar 2023

Hyran är hushållens största utgift, och storleken på hyran påverkar hyresgästerna i förhållande till hur mycket hushållen behöver arbeta eller hur deras ekonomiska marginaler ser ut efter att alla utgifter är betalda. Hyresgäster är den grupp hushåll som lägger störst del av den disponibla inkomsten på boende (SCB, 2022: a) och har samtidigt i genomsnitt 28 procent lägre medianinkomst, relativt till boende i övriga boendeformer (SCB, 2022: b). Under 2022 förändrades de ekonomiska villkoren för många hushåll i Sverige. Den höga inflationen under året har urholkat hushållens köpkraft och höjt deras levnadskostnader, vilket kraftigt försämrat deras ekonomiska utrymme.

Inför 2023 års hyresförhandlingar har fastighetsägarna ställt historiskt höga krav på hyresförändringar. Det rådande läget i samhällsekonomin påverkar även fastighetsägarna och kraven motiveras med stigande räntor, höga elpriser och ökade drift- och underhållskostnader. Dock har fastighetsbolagen länge gynnats ekonomiskt av låga räntor och energipriser. Utgångspunkten i hyresförhandlingar är att hyresvärdarna ska ha rätt till en skälig avkastning såväl för förhandlingsåret som över tid, samtidigt som hyresgästerna har rätt till en skälig, hållbar, stabil och förutsägbar hyresutveckling.

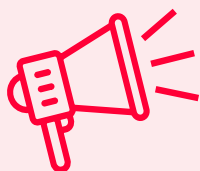
Vi har sammanställt utfallen för 2023 års hyresförhandlingar för Sverige som helhet, samt på regional nivå. Utfallen i denna rapport baseras på registrerade förhandlingsresultat vid tidpunkten för uttag av data.¹ Varje år förhandlas hyran för cirka tre miljoner hyresgäster i 1,6 miljoner lägenheter. När denna rapport färdigställs är 2023 års hyra förhandlad för över 52 procent av beståndet som omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet. Det finns inte skäl att tro att det förekommer en snedfördelning mellan de utfall som blivit registrerade och de som ännu inte blivit det. De genomsnittliga utfallen som presenteras i denna rapport kan därmed antas stämma bra överens med de framtida slutgiltiga utfallen.



Fastighetsägarna har yrkat i genomsnitt 7,68 % i årets hyresförhandling. Det är historiskt höga krav som påverkar över 3 miljoner hyresgäster.

Topp 3 regioner med högst hyreskrav och lägst hyreshöjning

Högst krav



9,95 % Gotland
9,37 % Uppsala
9,03 % Norrbotten

Lägst höjning



2,13 % Västerbotten
2,86 % Jönköping
3,43 % Halland

¹ Uttag av data som används i denna rapport gjordes den 3 april 2023.

Under 2022 slöts en ny överenskommelse, trepartsöverenskommelsen, mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttiga och Fastighetsägarna. Överenskommelsen syftar till att tydliggöra vilka faktorer som bör ligga till grund för de årliga hyresjusteringarna och vad som motiverar att hyran justeras mellan ett år och ett annat, förutsatt att bruksvärdet inte förändrats. Nytt är även att förhandlingarna ska vara tillbakablickande, där hänsyn tas till förändringar som skett under de tre senaste åren. Överenskommelsen inkluderar fem faktorer, baserade på såväl lokala som nationella förhållanden, och började gälla från förhandlingarna om 2023 års hyror.

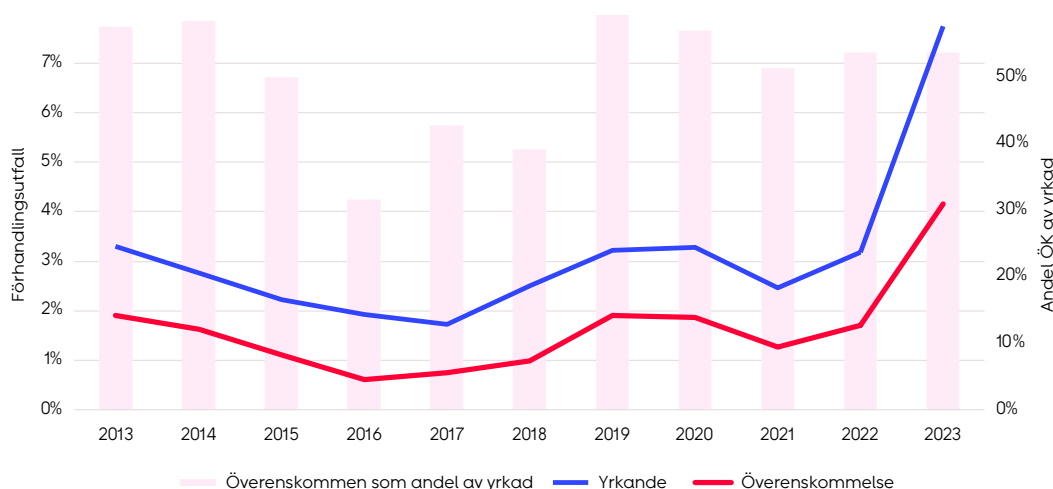
Trepartsöverenskommelsens fem faktorer:

- Avgifter för el, värme, vatten, avlopp och avfall (lokal)
- Förvaltnings- och underhållskostnader (lokal)
- Räntor (nationell)
- BNP och BNP per capita (nationell)
- Inflation, exklusive hyror (nationell)

Sett till förhandlingsperioden 2013–2023 är utfallen i årets förhandlingar på historiskt höga nivåer, se figur 1. Under 2023 har fastighetsbolagen i genomsnitt yrkat på 7,68 procent i hyresförändring. Under den tidigare perioden 2013–2022 har det genomsnittliga yrkandet varit 2,66 procent. Den genomsnittliga överenskomna hyresförändringen på 4,16 procent är långt under den yrkade nivån 2023. Dock sticker den ut, jämfört med ett tidigare genomsnitt på 1,37 procent. Sammantaget är såväl yrkad som överenskommen hyresförändring omkring tre gånger så höga under 2023 gentemot tidigare års genomsnitt.

Den högra axeln i figur 1 anger förhållandet mellan den överenskomna och den yrkade hyresförändringen. En lägre andel innebär en större skillnad mellan utfallen. I årets förhandlingar utgör överenskommelsen 54 procent av fastighetsvärdarnas yrkande. Genom det kollektiva förhandlingssystemet har hyresförändringen därmed nära halverats gentemot vad utfallet hade blivit om det inte hade föregåtts av en förhandling.

Figur 1. Yrkanden och överenskommelser i riket 2013–2023.



Anm. Det genomsnittliga yrkandet och den genomsnittliga överenskommelsen är viktade efter antalet lägenheter som har ett yrkande, respektive en överenskommelse. För åren 2013–2019 är data baserat på utfallen för det allmännyttiga beståndet, under antagandet att utfallen för den delen av beståndet är representativa för hela bostadsmarknaden. För åren 2020–2023 är även privata fastighetsbolag inkluderade. Perioderna 2013–2019 och 2020–2023 är därmed inte helt jämförbara med varandra, men ger en generell bild av utvecklingen över tid. Källa: Hyresgästföreningen (2023) samt egna beräkningar.

Årets överenskomna förändring motsvarar i genomsnitt 3 600 kronor (kr) mer i hyra på ett helår, och en ny hyra på 7 510 kr i månaden, för en typlägenhet på 70 kvm i Sverige. För en lägenhet i nyproduktion² resulterar höjningen i 5 310 kr mer i hyra på ett år, och en ny hyra på 11 080 kr i månaden. Skulle utfallen i stället ha hamnat på en nivå med det genomsnittliga yrkandet hade det motsvarat en hyresförändring med cirka 6 650 kr på ett år för en typlägenhet med samtliga byggår, och med 9 880 kr per år för en lägenhet i nyproduktion.

I tabell 1 presenteras utfallet av 2023 års hyresförhandlingar fördelat efter allmännyttiga och privata hyresvärdar. Privata hyresvärdar har såväl ett högre yrkande som en aning högre överenskommen hyresförändring. De privata hyresförhandlingarna har även en lägre andel lägenheter som har nått en faktisk överenskommelse. Den genomsnittliga hyran i det allmännyttiga beståndet var under föregående år tio procent lägre, relativt till det privata beståndet (SCB 2022: e). En högre hyreshöjning hos privata hyresvärdar kombinerat med en högre ursprunglig hyra riskerar således att öka skillnaderna i hyresnivåer mellan det privata och det allmännyttiga beståndet ytterligare.

Tabell 1. Yrkad och överenskommen hyresförändring efter ägarkategori 2023

	Allmännyttiga hyresvärdar	Privata hyresvärdar
Genomsnittligt yrkande	7,02 %	8,72 %
Antal lägenheter med ett yrkande	89 %	68 %
Genomsnittlig överenskommen hyresförändring	4,10 %	4,27 %
Andel lägenheter med en överenskommelse	64 %	38 %

Anm. Det genomsnittliga yrkandet och den genomsnittliga överenskommelsen är viktade efter antalet lägenheter som har ett registrerat yrkande respektive en registrerad överenskommelse. Källa: Hyresgästföreningen (2023) samt egna beräkningar.

De årliga kollektiva hyresförhandlingarna sker utifrån lokala förutsättningar och det finns regionala skillnader i förhandlingsutfallen. I tabell 2 redovisas de genomsnittliga utfallen av årets förhandling fördelat på Sveriges 21 regioner. Det finns ingen tydlig geografisk trend i nivåerna på yrkanden runt om i landet. Inte heller finns det någon uppenbar trend i att ett högt yrkande nödvändigtvis leder till en hög överenskommen hyresförändring. Exempelvis har Gävleborg den näst högsta genomsnittliga överenskomna hyresförändringen men ett av de lägsta genomsnittliga yrkandena. Andelen av beståndet med ett registrerat yrkande respektive överenskommelse varierar även mellan regioner, se bilaga och tabell B.1 för mer detaljer.

Det svåra samhällsekonomiska utgångsläget i årets förhandlingar har bidragit till historiskt höga yrkanden och svårigheter för parterna att nå en överenskommelse. Detta syns även i tabell 2 som visar att yrkandena generellt sett varit lägre för de fastighetsbolag som faktiskt nått en överenskommelse (se kolumnen Yrkanden med ÖK). Den största skillnaden är i Västerbotten, samtidigt som andra regioner uppvisar en marginell skillnad.

² Nyproduktion i rapporten avser byggåren 2011–2020 efter tillgänglig statistik över hyror för året 2022. Medelhyran per kvm för samtliga byggår är 103 kr/kvm och 152 kr/kvm för nyproduktion (SCB 2022: e).

Tabell 2. Yrkanden och överenskomelser (ÖK) per region 2023.

Region	Samtliga yrkanden	Yrkanden med ÖK	ÖK	Region	Samtliga yrkanden	Yrkanden med ÖK	ÖK
Stockholm	8,99 %	8,84 %	4,18 %	Västra Götaland	7,72 %	7,69 %	4,18 %
Uppsala	9,37 %	9,24 %	4,37 %	Värmland	6,71 %	6,52 %	4,00 %
Sörmland	8,34 %	9,26 %	4,56 %	Örebro län*	7,31 %	-	-
Östergötland	5,95 %	5,62 %	3,70 %	Västmanland	7,44 %	5,15 %	4,22 %
Jönköpings län	6,29 %	5,57 %	2,86 %	Dalarna	5,53 %	5,35 %	4,02 %
Kronoberg	8,85 %	9,80 %	3,56 %	Gävleborg	6,09 %	6,06 %	4,87 %
Kalmar län	7,10 %	6,94 %	4,19 %	Västernorrland	7,07 %	7,91 %	4,05 %
Gotland	9,95 %	9,95 %	4,88 %	Jämtland Härjedalen	8,24 %	8,53 %	3,99 %
Blekinge	7,88 %	7,00 %	3,59 %	Västerbotten	5,63 %	3,27 %	2,13 %
Skåne	6,19 %	6,18 %	4,64 %	Norrbottn	9,03 %	7,50 %	3,69 %
Halland	7,20 %	6,92 %	3,43 %				

Anm. *Örebro län har vid färdigställandet av denna rapport inga överenskomna hyresförändringar. Yrkande och överenskommelse för respektive region är viktat efter antalet lägenheter som har ett registrerat yrkande, respektive en registrerad överenskommelse. Källa: Hyresgästföreningen (2023) samt egna beräkningar.

Årets hyresförhandlingar har utgått från ett unikt läge där inflation och stigande priser har haft en negativ inverkan på hela samhällsekonomin. Det rådande ekonomiska läget gör sig synlig i årets överenskomna hyresförändring som är noterbart högre, gentemot de senaste årens utfall. Samtidigt är det tydligt att utan förhandling hade utfallet blivit betydligt sämre för Sveriges tre miljoner hyresgäster.

En förskollärares ekonomiska marginaler

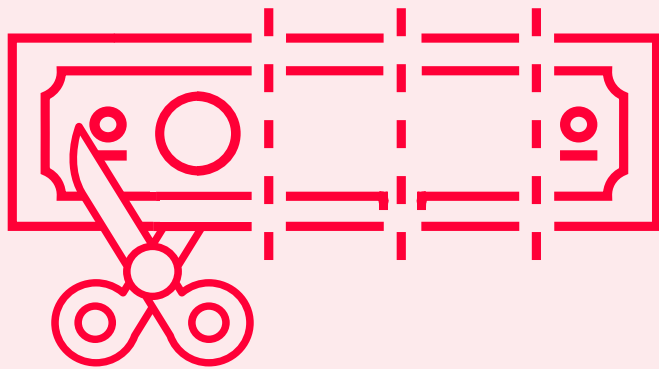
Många hushåll befinner sig just nu i en ekonomiskt pressad livssituation på grund av hög inflation, stigande räntor, ökade levnadskostnader och försämrade köpkraft till följd av sänkta reallöner. Samtidigt riskerar många hyresgäster höga hyresförändringar under 2023, vilket gör deras ekonomiska marginaler än mer ansträngda. Inflationstakten enligt konsumentprisindex med fast ränta (KPIF) 9,4 procent under februari 2023 (SCB, 2023: a) och redan i december 2022 såg reallönerna i Sverige en årlig procentuell minskning med 7,1 procent (KPIF) (Medlingsinstitutet, 2023: a). Samtidigt ligger hushållens förväntningar på den egna ekonomin på historiskt låga nivåer, enligt Konjunkturinstitutets samlade mikroindex (Konjunkturinstitutet, 2023)³.

Vi har undersökt hur en förskollärares ekonomiska marginaler, det vill säga vad som är kvar att leva på efter att de mest livsnödvändiga utgifterna är betalda, har förändrats till följd av utvecklingen i den svenska ekonomin. Förskollärare är ett av de vanligaste yrkena i Sverige (SCB, 2022: c), är inte så konjunkturkänsligt och medianlönen är representativ för medianlönen i Sverige som helhet⁴. Förskolläraren ger därför en representativ bild av levnadssituationen för många av hushållen idag.

³ Varje månad mäter Konjunkturinstitutet stämningssläget i ekonomin och ger en indikation på hur hushållen upplever den egna ekonomin genom ett samlat mikroindex. Konjunkturinstitutets mikroindex beräknas som ett genomsnitt av nettototalen för två frågor om hushållens egen ekonomi i nuläget, samt tolv månader framåt, samt frågorna om hushållen anser det vara förmånligt att köpa kapitalvaror nu eller om man planerat att göra sådana inköp de närmaste tolv månaderna. Mikroindexet går tillbaka till januari 1996 och uppnådde den absolut lägsta nivån (47,8) i oktober 2022, sett till samtliga kön, åldersgrupper och länsgrupper. I mars 2023 var mikroindexet 53,9. Indexet är säsongrensats och standardiserat med medelvärde 100 och standardavvikelse 10. Index angivet här är hämtat från Konjunkturbarometern i mars 2023.

⁴ År 2021 var medianlönen för en förskollärare, i samtliga sektorer och för totalen av män och kvinnor 33 300 kr. Medianlönen i riket för samtliga sektorer och för både män och kvinnor var under samma år 33 200 kr.

En förskollärare har 20 300 kr mindre att leva på under 2023



Vi har utgått från vad en förskollärare, boende i en hyresrätt (70 kvm) har kvar att leva på i månaden efter att vi har tagit hänsyn till hens medianlön, boendeutgift, levnadskostnad samt ett tioprocentigt sparande av den disponibla inkomsten. Undersökningen utgår från två typhushåll, ett ensamstående hushåll och ett hushåll med en ensamstående förälder. I det sistnämnda hushållet inkluderas även ett månatligt barnbidrag för ett barn i den disponibla inkomsten.⁵ Tidsperioden vi undersöker är mellan åren 2014–2023. Utfallen för 2023 är prognostiserade. Se bilaga för detaljer om metod. De nominella värden vi har använt oss av i analysen presenteras i tabell 3.

Tabell 3. En förskollärares nominella inkomst och utgifter 2014–2023.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023p
Bruttolön	27 100	28 000	29 000	29 800	30 700	31 700	32 600	33 300	34 295	35 701
Nettolön	20 850	21 470	22 153	22 733	23 399	24 211	24 844	25 562	26 412	27 560
Löneförändring*	-	3,32 %	3,57 %	2,76 %	3,02 %	3,26 %	2,84 %	2,15 %	2,99 %	4,10 %
Sparande (10%)	2 085	2 147	2 215	2 273	2 340	2 421	2 484	2 556	2 641	2 756
Genomsnittlig månadshyra	5 944	6 010	6 046	6 091	6 151	6 268	6 385	6 466	6 577	6 851
Överenskommen hyresförändring	-	1,11 %	0,61 %	0,74 %	0,98 %	1,91 %	1,87 %	1,27 %	1,71 %	4,16 %
Levnadskostnader (ensamstående)	5 373	5 492	5 545	6 040	6 650	6 590	6 677	6 983	7 550	8 587
Levnadskostnader (ensamstående förälder)	8 458	8 626	8 922	9 214	9 956	9 959	10 288	10 841	11 495	13 072
Barnbidrag (ett barn)	1 050	1 050	1 050	1 050	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Ekonomisk marginal (ensamstående)	7 448	7 821	8 346	8 329	8 258	8 932	9 297	9 556	9 644	9 366
Ekonomisk marginal (ensamstående förälder)	5 413	5 737	6 019	6 205	6 202	6 813	6 936	6 948	6 949	6 131

Anm. *Löneförändring för perioden 2015–2021 är den procentuella förändringen i lön relativt till föregående år. Löneförändring för 2022 beräknas som ett genomsnitt av förändringen under perioden 2014–2021. Löneförändring för 2023 är baserad på industriavtalets avtalade lönehöjning om 4,1 procent. Källa: SCB (2023: d, 2022: e), Hyresgästföreningen (2023), Konsumentverket (2023: a, 2023: b) samt egna beräkningar.

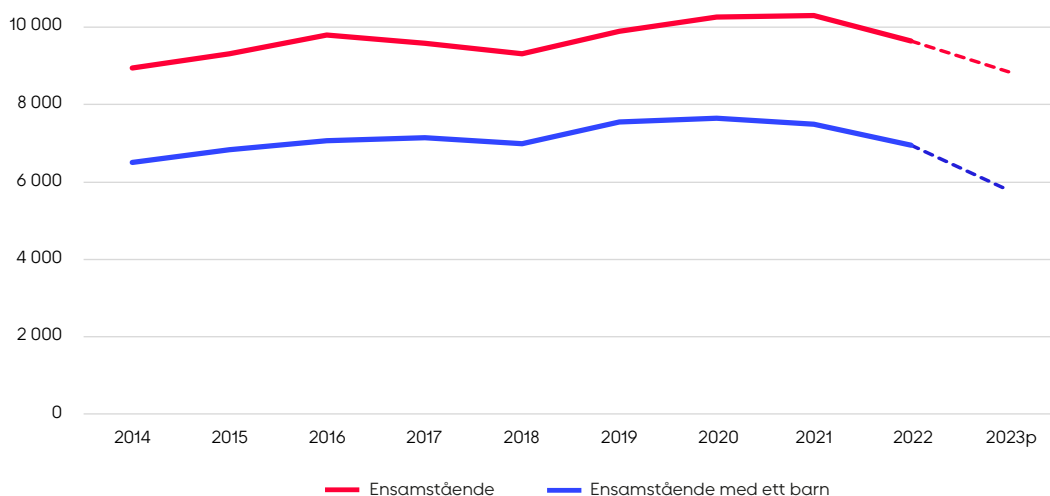
⁵ En ensamstående förälder med en förskollärlön och ett barn har inte rätt till bostadsbidrag.

Om ingen hänsyn tas till inflation har en förskollärares lön, i löpande priser, ökat över tid i tabell 3. Sammantaget ser det således ut som att förskollärarens ekonomiska marginaler nästan genomgående har förbättrats. Under 2023 har dock ökade levnadskostnader haft en större påverkan på de nominella marginalerna. Om i stället hänsyn tas till inflationsutvecklingen riskerar den höga inflationen under 2022, som även prognostiseras att delvis fortsätta under 2023, att äta upp eventuella löneökningar och försvaga köpkraften för hushållen. Detta är synligt för den ensamstående förskollärarens ekonomiska marginaler, som upplever en nedgång under 2022 relativt till föregående år, se figur 2.

Prognosen för 2023 indikerar dock en ännu kraftigare nedgång. Under året hamnar de ekonomiska marginalerna på en nivå som är strax under 2014 års nivå. Under 2023 kommer således förskolläraren att ha förlorat mer än nio års utveckling av vad hen har kvar att leva på i månaden efter att det mest nödvändiga är betalt.

Vid jämförelse av utfallet under 2023, med den högsta nivån under 2021, har marginalerna minskat med 14 procent. Det innebär att en ensamstående förskollärare har 17 300 kronor mindre om året till vardagens nödvändigheter eller plötsligt oförutsedda utgifter under 2023, än vad hen hade för två år sedan.

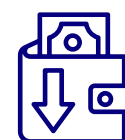
Figur 2. Utvecklingen av en förskollärares ekonomiska marginaler. 2022-års priser.



Anm. Utfallen för 2023 är prognostiserade baserat på ett genomsnitt av Riksbankens och Konjunkturinstitutets prognos över konsumentprisindex med fast ränta (KPIF). Källa: SCB (2023: a, 2022: d, 2022: e), Hyresgästföreningen (2023), Konsumentverket (2023: a, 2023: b), Riksbanken (2023), Konjunkturinstitutet (2022) samt egna beräkningar.

Krympande ekonomiska marginaler är inte enbart isolerat till en förskollärare utan barn. En ensamstående förskollärare med ett barn upplever också en tydlig nedgång under 2022. Under 2023 prognostiseras dock marginalerna att falla hela 11 procent under 2014 års nivå. Det innebär att en ensamstående förskollärare med ett barn har tappat betydligt mer än nio år av real utveckling av vad hen har kvar att leva på i månaden. Förlusten motsvarar uppskattningsvis ytterligare ett tapp på fyra års löneutveckling under 2014-års nivå, sett till förskollärarens genomsnittliga löneökning.

På två års tid har förskolläraren med ett barn förlorat 23 procent av sina ekonomiska marginaler. Uttryckt i kronor innebär det 20 300 kr mindre om året att röra sig med till sig och sitt barn under 2023. Vilket motsvarar cirka 80 procent av en disponibel månadslön för förskolläraren.



Hushållens köpkraft har kraftigt försämrats på grund av sänkta reallöner. En förskollärare har tappat mer än nio års utveckling av sina ekonomiska marginaler.

Ovanstående prognos för 2023 inkluderar den faktiska överenskomna hyresförändringen under året. Om utfallet i förhandlingarna hade blivit vad fastighetsägarna i genomsnitt yrkade (7,68 procent) hade båda hushållen förlorat ytterligare 2 600 kr under 2023, jämfört med två år tidigare. Det hade även inneburit ett ännu större procentuellt fall under 2014-års nivå för båda hushållen.

Utvecklingen i samhällsekonomin har satt tydliga spår i förskollärarens ekonomiska marginaler. Under 2023 prognostiseras förskolläraren att ha förlorat betydligt mer än nio års utveckling av vad hen har kvar att leva på efter att de nödvändigaste utgifterna är betalda. Reallönerna riskerar att först återhämta sig om några år och därmed kommer det att ta lång tid innan hushållen återfått sin köpkraft. Med krympande ekonomiska marginaler riskerar många hushåll en fortsatt ansträngd ekonomisk livssituation. I denna rapport representerar förskolläraren ett medianhushåll. Det finns således en stor grupp hushåll som lever på än mindre marginaler och därför riskeras att drabbas ännu hårdare av förändringar i ekonomin.

Andrahandsmarknaden

Den bostadsbrist som råder i Sverige, till följd av att bostadsbyggandet inte följt med befolkningstillväxten, gör det svårare för människor att få tillgång till en bostad till en rimlig kostnad och etablera sig på bostadsmarknaden. Under 2022 bor 87 procent av Sveriges befolkning i kommuner som uppgett att de har ett underskott på bostäder (Boverket, 2022: a). Bostadsbrist i kombination med långa kötider till förstahandskontrakt⁶ och stigande bostadspriser har resulterat i att en ökad andrahandsmarknad för bostäder växt fram.

Svårigheterna med att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden drabbar främst unga och ensamstående hushåll, och de som bor i andra hand har oftast lägre inkomst (Boverket, 2018). Låga inkomster kombinerat med höga hyror resulterar i en ansträngd hushållsekonomi och lämnar små marginaler kvar efter att hyran är betald. Unga saknar även ofta tillräckligt sparkapital och har i högre utsträckning osäkra anställningsformer och en mer varierad inkomst.

Omfattningen av andrahandsmarknaden i Sverige är svår att uppskatta då det saknas tillförlitlig statistik. Boverket (2018) uppskattar att det är cirka 150 000 hushåll som vid en viss tidpunkt bor i andra hand. Andrahandsmarknaden innefattar även olovlig uthyrning vars omfattning är svår att mäta.

Topp 3 kommuner där störst andel av inkomst går till hyra i andra hand

i en lägenhet med två rum och kök



⁶ I Sveriges tre största städer med omnejd, Stockholm, Göteborg och Malmö var den genomsnittliga kötiden i bostadskö under 2022 9,4 år, 6,5 år respektive 3,3 år (Boplats (2023), Boplats Syd (2023), Bostadsförmedlingen (2023)).

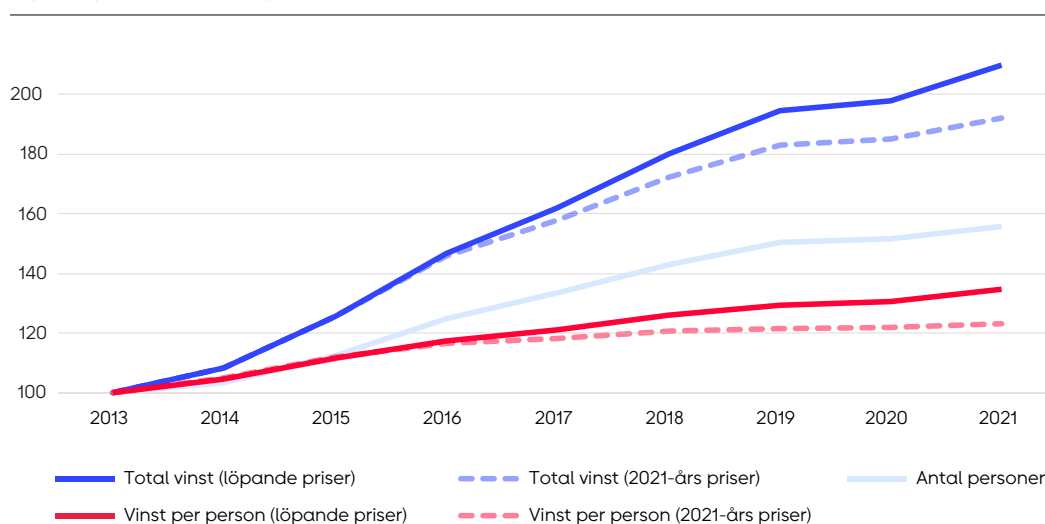
Vi har undersökt hur stor andel av den disponibla inkomsten en ensamstående förskollärare lägger på boendekostnad på både den ordinarie hyresmarknaden och på andrahandsmarknaden i Sveriges tio största kommuner under 2022⁷. Vi har hämtat hyresuppgifter från Blocket Bostads hyresrapport för 2022 (Blocket Bostad, 2023). Rapporten anger medianhyra för andrahandsboende efter antal rum och per kommun. Jämförelse görs med medianhyrorna på den ordinarie hyresmarknaden efter antal rum och per kommun. En förskollärare har i genomsnitt en disponibel medianinkomst från arbete på 26 406 kr i månaden (SCB, 2022: f). Se bilaga för disponibel inkomst i respektive kommun (tabell B.2) samt svårigheter med den data som finns tillgänglig över andrahandsmarknaden för bostäder.

I Sverige anses hyresintäkter från uthyrning av privatbostad vara en kapitalinkomst som ska beskattas, oavsett bostadens upplåtelseform. Sen 2008 har uthyraren rätt att göra ett schablonavdrag. Avdraget har höjts succesivt genom åren och 2013 höjdes det till dess nuvarande nivå på 40 000 kr per bostad och år. Under 2021 var den deklarerade vinsten av hyresintäkter från uthyrning av privatbostad nästan 2,7 miljarder kronor. Mellan åren 2013–2021 har vinsterna, i löpande priser, ökat med 110 procent, se figur 3. Under samma tidsperiod har antalet privatpersoner som deklarerat en vinst ökat med 56 procent, samtidigt som vinst per person, i löpande priser, har ökat med 35 procent⁸.

Vinsterna från uthyrning har ökat kraftigt över tid, och trots en ökning i antalet personer har även deklarerad vinst per person ökat över tid. Vinsterna i figur 3 omfattar inte vinster från hyresintäkter som understiger 40 000 kr per bostad och år, då dessa är fria från beskattning. Det kan även antas att data över schablonavdraget inte fångar hela omfattningen av andrahandsmarknaden då det inte med säkerhet är alla som deklarerar kapitalinkomster från andrahandsuthyrning.

Figur 3. Deklarerad vinst för uthyrning av privatbostad 2013–2021.

Löpande priser och 2021-års priser. Index 2013 = 100.



Anm. Total vinst inkluderar det totala beloppet av schablonavdraget för hela Sverige. Antal personer mäter antalet unika skattebetalare som har ett belopp över noll för schablonavdraget. Vinst per person avser relationen mellan total vinst och antalet personer. Schablonavdraget har legat på samma nivå (40 000 kr) under hela tidsperioden, 2013–2021. Statistiken inkluderar samtliga kön, åldersgrupper och inkomstnivåer. Källa: Skatteverket (2022) samt egna beräkningar.

⁷ Kommunerna är störst med hänsyn till befolkningsmängd och urvalet baseras på data från Blocket Bostad (2023). Samtliga av de undersökta kommunerna har angivit att det rådet ett underskott av bostäder i kommunen under 2022 (Boverket, 2022: b).

⁸ I 2021-års priser har den totala vinsten ökat med 92 procent och vinst per person har ökat med 23 procent.

I denna rapport har vi inte möjlighet att skilja på om andrahandsuthyrning sker för hyrt eller ägt boende. Dock uppger Blocket Bostad att cirka 85 procent av de bostäder som hyrs ut genom annonsplatsen är ägda bostäder. Under 2022 har bland annat höjda räntor och stigande elpriser lett till ökade boendekostnaderna för det ägda boendet. Under 2022 ökade antalet bostadsannonser på Blocket med nästan 40 procent och hyresnivåerna ökade med omkring 5 procent i Sverige, relativt till föregående år (Blocket Bostad, 2023).

Även om det har skett kraftiga hyreshöjningar på andrahandsmarknaden under 2022 är höjningar över tid inte endast grundat i förändringar i samhällsekonomin. Enligt Boverket (2018) har andrahandshyrorna för bostadsrätter och hyresrätter ökat med 84 procent respektive 59 procent under perioden 2009–2017. Under samma tidsperiod har hyrorna på den ordinarie bostadsmarknaden ökat med 20 procent.

År 2013 trädde lagen (SFS 2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) i kraft, vilket innebar en friare hyressättning vid uthyrning av det ägda boendet. Införandet av lagen, i kombination med en prisuppgång på bostadsrätter, har resulterat i att vad som anses vara en skälig hyra vid andrahandsuthyrning av bostadsrätter har stigit kraftigt sedan 2013 (Boverket, 2018). Se bilaga för en mer detaljerad beskrivning av skillnaderna i hyressättning vid andrahandsuthyrning mellan hyrt och ägt boende.

Utöver att vara en mer otrygg boendelösning, är andrahandsboende även betydligt dyrare, relativt till boende på den ordinarie bostadsmarknaden. I Sveriges tio största kommuner är hyrorna i genomsnitt hela 80 procent högre för en lägenhet med ett rum och kök och omkring 50 procent högre för en lägenhet med två eller fler rum och kök på andrahandsmarknaden, jämfört med den ordinarie bostadsmarknaden, se tabell 4⁹. De högsta andrahandshyrorna för samtliga lägenhetstyper är i storstadskommunerna Stockholm och Göteborg. I Stockholm är hyrorna dubbelt så höga, eller mer, på andrahandsmarknaden jämfört den ordinarie bostadsmarknaden.

Hyresnivåerna i nyproduktion av lägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden tenderar att vara högre än hyrorna i det befintliga beståndet. Vid en jämförelse av hyresnivån i nyproduktion för region Stockholm med hyresnivåerna för regionen på andrahandsmarknaden kommer de betydligt närmare varandra. Under 2021 var månadshyran på den ordinarie bostadsmarknaden, för samtliga lägenhetstyper, 10 211 kr i region Stockholm (SCB, 2022: g). Motsvarande hyresnivå på andrahandsmarknaden i regionen var 12 000 kr (Blocket Bostad, 2023).

87%

av Sveriges befolkning bor i kommuner som har ett underskott av bostäder. Samtidigt kan hyrorna på andrahandsmarknaden vara mer än dubbelt så höga.

⁹ Hyrorna på den ordinarie bostadsmarknaden utgår från genomsnittlig bostadsarea efter antal rum i lägenheten. Bostadsarea per lägenhetstyp är inhämtad efter mejlkontakt med SCB och är ett genomsnitt för hela Sverige år 2021. Då det är en uppskattning av genomsnittlig storlek i respektive kommun är hyressiffrorna avrundade för den ordinarie bostadsmarknaden.

Tabell 4. Hyresnivåer på andrahandsmarknaden och ordinarie bostadsmarknaden 2022.

Kommun	Andrahandsmarknad			Ordinarie bostadsmarknad		
	1 ROK	2 ROK	3+ ROK	1 ROK	2 ROK	3+ ROK
Stockholm	11 500	14 500	18 500	4 480	7 100	9 290
Uppsala	7 795	10 481	12 850	4 480	7 100	9 445
Linköping	6 100	8 000	10 957	3 850	6 105	8 265
Norrköping	6 000	8 000	10 000	3 850	6 105	8 260
Jönköping	6 000	8 200	11 000	3 330	5 280	7 180
Malmö	7 400	10 000	13 500	4 290	6 810	9 140
Helsingborg	6 500	8 500	12 500	4 110	6 520	8 815
Göteborg	9 000	11 500	14 163	3 920	6 220	8 380
Örebro	5 085	7 900	10 450	3 775	5 990	8 065
Västerås	6 700	9 000	11 500	3 850	6 105	8 310
Medelvärde	7 208	9 608	12 542	3 994	6 333	8 515

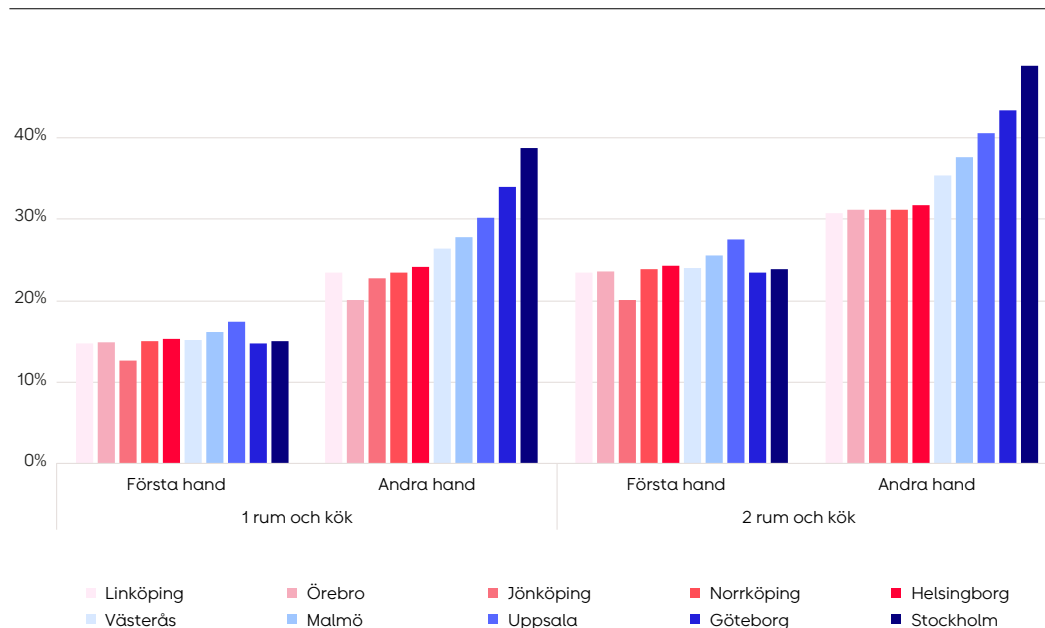
Anm. Samtliga hyresnivåer är angivna i medianvärden. Blocket Bostad rapporterar hyror för lägenhetstyperna 1, 2 och 3+ ROK. SCB rapporterar hyror för lägenhetstyperna 1, 2, 3 samt 4+ ROK. För att få hyresnivåer på den ordinarie bostadsmarknaden för lägenheter med tre eller fler rum har hyrorna viktats efter antal lägenheter i bostadsbeståndet som tillhör kategorierna 3–6+ ROK i respektive kommun. Data över bostadsbeståndet är för år 2021. Källa: Blocket Bostad (2023), SCB (2022: e, 2022: h) samt egna beräkningar.

Då hyrorna på andrahandsmarknaden i genomsnitt är mellan 50–80 procent högre än på den ordinarie marknaden behöver boende i andra hand lägga en större andel av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Så är även fallet för en ensamstående förskollärare, se figur 4. I genomsnitt behöver hen lägga 36 procent av sin disponibla inkomst på att bo i andra hand i en lägenhet med två rum och kök (2 ROK) i någon av Sveriges tio största kommuner. Motsvarande siffra för en lägenhet med ett rum och kök (1 ROK) är 27 procent. Boendeutgiften på den ordinarie bostadsmarknaden kräver i stället ett genomsnitt på 24 procent (2 ROK), respektive 15 procent (1 ROK) av den disponibla inkomsten.

Dyrast är det för en förskollärare som hyr i andra hand i Stockholm, där hen behöver lägga hela 49 procent av sin disponibla inkomst på boende i en lägenhet (2 ROK). Enligt Eurostat anses ett hushåll ha ohållbara boendekostnader om mer än 40 procent av hushållets disponibla inkomst behöver gå till boende. För en förskollärare är boendekostnaderna över, eller nära, ohållbara nivåer i några av Sveriges tio största kommuner, främst för boende i en lägenhet med två rum och kök.

Figur 4. Boendeutgift som andel av disponibel inkomst i 1-2 ROK 2022.

Skillnaden för en förskollärare att hyra på ordinarie bostadsmarknaden och andrahandsmarknaden.

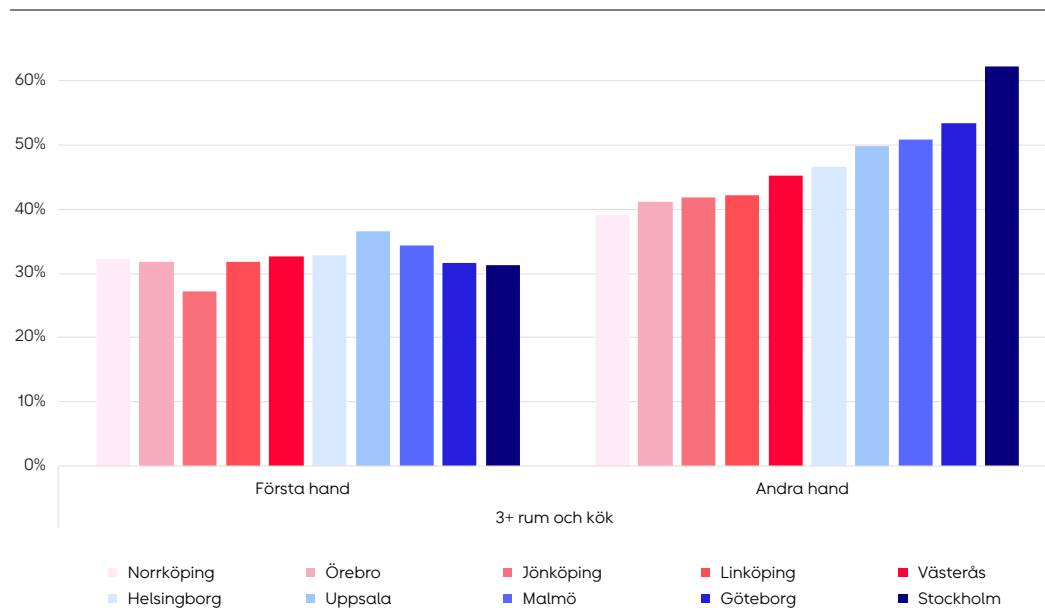


Källa: Blocket Bostad (2023), SCB (2022: e, 2022: f) samt egna beräkningar.

I nio av tio kommuner är boendekostnaden på andrahandsmarknaden för en lägenhet med tre eller fler rum och kök (3+ ROK) ohållbar för en ensamstående förskollärare, då den överstiger mer än 40 procent av disponibel inkomst, se figur 5. Hen behöver i genomsnitt lägga 47 procent av sin disponibla inkomst på boende i andra hand. Motsvarande andel på den ordinarie bostadsmarknaden är 32 procent. Dyrast är det i kommunerna Stockholm och Göteborg, där hen behöver lägga hela 62 respektive 53 procent av sin disponibla inkomst på boende på andrahandsmarknaden.

Figur 5. Boendeutgift som andel av disponibel inkomst i 3+ ROK 2022.

Skillnaden för en förskollärare att hyra på ordinarie bostadsmarknaden och andrahandsmarknaden.



Källa: Blocket Bostad (2023), SCB (2022: e, 2022: f, 2022: h) samt egna beräkningar.

Skillnaden i hyresnivå mellan den ordinarie bostadsmarknaden och andrahandsmarknaden är påtaglig. Förskollärarens boendekostnader på andrahandsmarknaden är ohållbara i flera av Sveriges största kommuner. Genom lagändringar, ökade bostadspriser och ett efterfrågeöverskott på bostäder har vad som anses vara en skälig andrahandshyra ökat över tid. För de grupper som redan befinner sig på bostadsmarknaden har andrahandsuthyrning således blivit mer ekonomiskt gynnsamt. Samtidigt tvingas många hushåll som befinner sig utanför bostadsmarknaden, framför allt låg- och medelinkomsttagare, in i en osäker och dyr boendelösning. Små marginaler kvar till sparande och långa kötider riskerar att ytterligare höja deras tröskel in på den ordinarie bostadsmarknaden.



Bostadsbyggande

Markanvisningar av bostäder under 2022

Tillgången till byggbar mark är en central fråga för bostadsbyggandet. Merparten av möjlig mark för bostadsproduktion är kommunalt ägd och kommunernas mark-innehav är ett betydande verktyg för bostadsförsörjningen. Genom sitt markinnehav och planmonopol har kommuner möjlighet att verka för ett varierat bostadsbyggande och påverka vad som byggs och för vem det byggs (SOU 2022:14). Av Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022 framgår att 276 av kommunerna äger mark som är lämplig för bostadsbyggande (Boverket, 2022: b).

Överlåtelse eller upplåtelse av kommunalt ägd mark sker genom markanvisningar.¹⁰ Vi har gett Markanvisning.se i uppdrag att redovisa hur Sveriges kommuner har markanvisat bostäder under åren 2021–2022. Undersökningen omfattar 60 tillväxtkommuner (se bilaga tabell B.3). En separat analys görs även över hur Stockholms kommun har markanvisat bostäder under perioden 2017–2022.

Antalet markanvisade bostäder har halverats mellan 2021 och 2022



Under 2022 har det anvisats mark för totalt 11 836 bostäder, se tabell 5. Det är en halvering av antalet markanvisade bostäder, jämfört med vad som anvisades under 2021. Den kraftiga nedgången i anvisningstakten kan framför allt förklaras av stigande räntor och materialpriser, vilket förändrat de ekonomiska villkoren i byggbranschen och därmed förutsättningen i att påbörja nya projekt. Även att 2022 var ett valår har påverkat takten, då det i många kommuner blivit politiska skiften som kan ha skapat nya inriktningar sett till hur den kommunala marken ska användas och därmed också hur och om markanvisning sker.

Det genomsnittliga antalet bostäder per beslutad markanvisning sjönk under det gångna året, från i medel 95 bostäder per beslut under 2021 till 73 bostäder under 2022. Även detta utgör en indikator på den förändrade takten, då det varit färre markanvisningar i större stadsutvecklingsprojekt under 2022. Dessa projekt, som oftast har färdig detaljplan och stora bostadsvolymer, är mindre attraktiva i det rådande läget eftersom de har ett nära genomförande.

¹⁰ En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör där byggaktören ges ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett kommunalt ägt markområde för bebyggelse (SFS 2014:899).

Andelen bostäder som markanvisats genom direktanvisning var 47 procent under 2022. Det är en nedgång relativt till 55 procent under 2021. Direktanvisning innebär att anvisning sker utan att det har föregåtts av en jämförelse mellan olika aktörer. Kommunen kan själv initiera direktanvisningar, men ofta är det byggaktör som initierar anvisningsmetoden genom att direkt kontakta kommunen med ett förslag om nybyggnadsprojekt (Konkurrensverket, 2015).

Tabell 5. Beslutade markanvisningar och markanvisade bostäder 2021–2022.

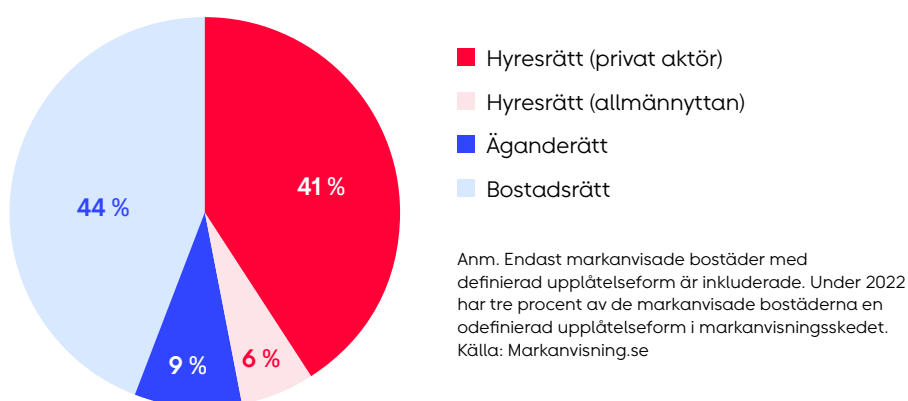
Beslutade markanvisningar för bostäder	2021	2022
Antal markanvisningar	245	163
Bostäder inom beslutade markanvisningar	2021	2022
Totalt antal anvisade bostäder	23 283	11 836
Andelen bostäder inkom konkurrensutsättning	45 %	53 %
Andelen bostäder inom direktanvisning	55 %	47 %

Anm. En markanvisning anses vara beslutad när ett avtal har slutits. Källa: Markanvisning.se

Hysesrätter utgör 47 procent av antalet markanvisade bostäder under 2022, se figur 6. Allmännyttans andel av dessa utgör endast 6 procent, resterande andel utgörs av privata aktörer. Under 2021 var motsvarande siffra för allmännyttan även den 6 procent, av totalt 45 procent anvisade hysesrätter, se bilaga figur B.1. Mellan 2022 och 2021 syns alltså samma andel av totalen, samtidigt som fler kommuner vid något tillfälle markanvisade till allmännyttan under 2022 jämfört med 2021 (7 kommuner under 2022 respektive 4 kommuner under 2021).

Stockholms stad stod för de största markanvisade volymerna till allmännyttan under det gångna året, med 69 procent av totalen ur ett nationellt perspektiv (452 bostäder). Under 2021 markanvisade Stockholm 86 procent av samtliga bostäder till allmännyttan i de studerade kommunerna (1 110 bostäder). För 2023 har Stockholms stad ett mål om 1 000 markanvisade bostäder till de allmännyttiga bolagen.

Figur 6. Markanvisade bostäder efter upplåtelseform och aktör 2022.



Den lägre markanvisningstaken under 2022 är synlig i samtliga regionala delområden, se tabell 6. Störst procentuella nedgång mellan åren har skett i Norra Sverige med cirka 60 procent färre anvisade bostäder under 2022, jämfört med föregående år.

Stockholm+ har anvisat flest antal bostäder under båda åren¹¹, men ser en minskad anvisningstakt på omkring 55 procent under 2022 relativt till året tidigare.

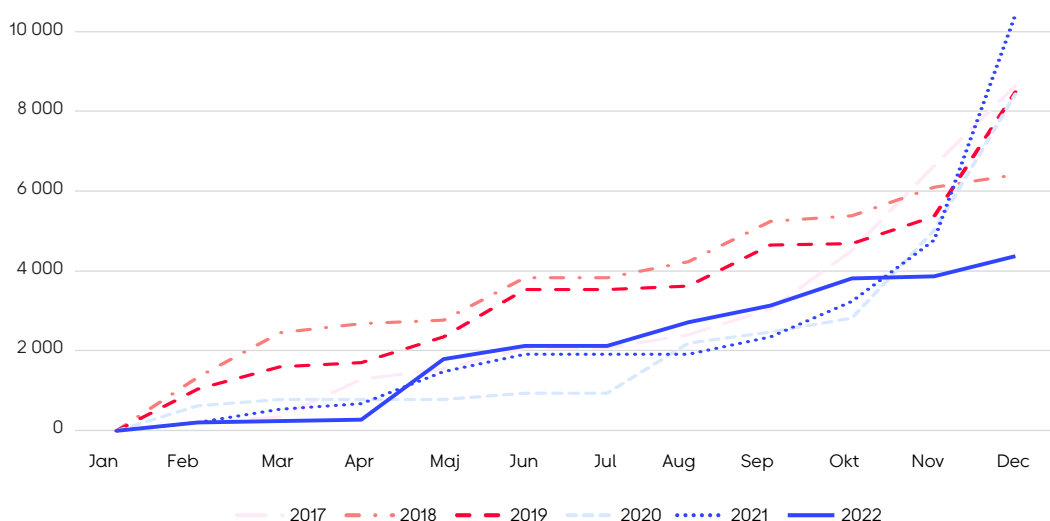
Tabell 6. Markanvisade bostäder inom regionala områden 2021–2022.

Antal markanvisade bostäder	2021	2022
Norra Sverige	2 007	808
Stockholm+	15 278	6 830
Mälardalen+	1 647	1 064
Göteborg+	1 818	1 212
Södra Sverige	2 533	1 922
Kommunen med flest markanvisade bostäder	2021	2022
Norra Sverige	Luleå (467)	Skellefteå (637)
Stockholm+	Stockholm (10 414)	Stockholm (4 379)
Mälardalen+	Linköping (494)	Örebro (296)
Göteborg+	Göteborg (1 158)	Göteborg (779)
Södra Sverige	Varberg (524)	Malmö (609)

Källa: Markanvisning.se

Sedan 2019 har Stockholms kommun ett budgeterat mål om att markanvisa 10 000 bostäder per år (Stockholms stad, 2023)¹². Under åren 2019–2022 har målet endast uppnåtts under 2021, där kommunen markanvisade 10 414 bostäder, se figur 7. Under 2022 uppnådde kommunen endast 44 procent av markanvisningsmålet, vilket är den lägsta andelen under den undersökta tidsperioden. För de nästkommande två åren har markanvisningsmålet i Stockholm sänkts till 8 000 bostäder per år.

Figur 7. Antal markanvisade bostäder i Stockholm 2017–2022.



Anm. Antal markanvisade bostäder anges som den kumulativa summan. Tidsperioden 2017–2022 är vald utefter begränsningar i tillgängliga data för tidigare år än 2017. Källa: Markanvisning.se

¹¹ Stockholm+ är det studerade regionala område med flest antal kommuner (28) och inkluderar Stockholms kommun som har en hög markanvisningstakt.

¹² Under åren 2017–2018, hade kommunen som ett årligt mål om att markanvisa 8 500 respektive 9 000 bostäder (Stockholms stad, 2023). Markanvisningsmålet nåddes under 2017 (8 651 bostäder), men ej under 2018 (6 404 bostäder).

Det är tydligt att förändringarna i samhällsekonomin under 2022, och de efterföljande konsekvenser det fått på de ekonomiska villkoren i byggbranschen, har påverkat hur Sveriges kommuner markanvisat bostäder. Antalet markanvisade bostäder har kraftigt minskat under 2022 gentemot tidigare år, såväl ur ett nationellt som ett regionalt perspektiv. Att Stockholms kommun har valt att sänka sitt markanvisningsmål för de kommande två åren antyder även en förväntan om att förutsättningarna för att planera och bygga bostäder inte kommer att ha återhämtat sig under 2023. Avslutningsvis är allmännyttans låga andel av anvisade hyresrätter en oroande trend som riskerar att fortsatt minska dess andel av bostadsbeståndet och således dess förmågan att fullgöra sitt uppdrag som kommunens verktyg för bostadsförsörjning.

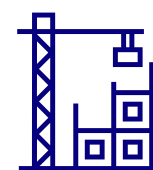
Bygga efter förväntan och efter behov

Under 2022 har bostadspriserna fallit till följd av kraftigt stigande räntor och hög inflation. Samtidigt steg byggkostnadsindex för flerbostadshus med 15,7 procent mellan december 2021 och december 2022 (SCB, 2023: c)¹³. Kombinerat med ett avvecklat investeringsstöd och en betydlig svagare hushållsekonomi har förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet hastigt förändrats. Bostadsbyggandet riskerar nu en kraftig inbromsning. Enligt Boverkets prognos förväntas antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus minska med 58 procent under 2023, jämfört med vad som påbörjades under 2021 (Boverket, 2022: c).¹⁴

En brist på bostäder kan få allvarliga konsekvenser för såväl enskilda individer som för samhället. Brist på bostäder försvårar allokering av arbetskraft till områden med hög efterfrågan, vilket påverkar arbetskraftens produktivitet och således samhällsekonomin. En brist på bostäder gör det också svårare för individer att finna ett tryggt och rimligt boende och riskerar även att leda till förhöjda boendekostnader, vilket försvårar för människor med låg- eller medelinkomst att hitta en bostad de har råd med.

Vi har undersökt hur väl Sveriges tre storstadsområden Stockholm, Göteborg och Malmö uppnår sina egna förväntningar gällande tillskottet av bostäder i flerbostadshus under perioden 2014–2022. Under 2010-talet har Sverige haft en hög byggtakt, men trots det har bostadsbristen förvärrats om hänsyn tas till befolkningstillväxten under perioden. Underskottet av bostäder är främst koncentrerat till de tre storstadsområdena och det är även där behovet av nytillkomna bostäder är som störst (Bengtsson, 2023).

Behovsfördelningen av nya bostäder är även synlig i vart bostäderna förväntas att byggas. Sveriges tre storstadsområden står för i genomsnitt hälften av de bostäder som nationellt förväntas tillkomma genom nybyggnation under tidsperioden, se tabell 7. Stor-Stockholm står i genomsnitt för 32 procent av den nationella förväntan under perioden.



Antalet påbörjade bostäder förväntas minska med 58 procent mellan åren 2021 och 2023.

¹³ Byggkostnadsindex mäter kostnadsförändringar för produktionsfaktorer i bostadsbyggande. Det använda indexet är exklusive löneglidning och moms. Index 2015 = 100. Motsvarande årsförändring mellan december 2020 och december 2021 var sju procent.

¹⁴ Enligt Boverket påbörjades det 54 600 bostäder i flerbostadshus genom nybyggnad under 2021. Prognosen för 2023 är en påbörjad byggnation av 23 000 bostäder. Prognosen anges dock ha ett stort osäkerhetsintervall.

Tabell 7. Förväntad nybyggnation av bostäder i flerbostadshus 2014–2022.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Stor-Stockholm	14 049	18 000	17 126	20 611	19 172	20 143	20 500	22 032	24 211
Stor-Göteborg	3 754	4 954	5 842	7 254	8 664	7 444	7 009	7 196	8 048
Stor-Malmö	2 283	2 928	3 733	5 015	6 849	6 472	5 408	4 998	5 031
Riket	35 097	49 181	57 400	69 420	71 367	64 422	63 502	66 314	74 546

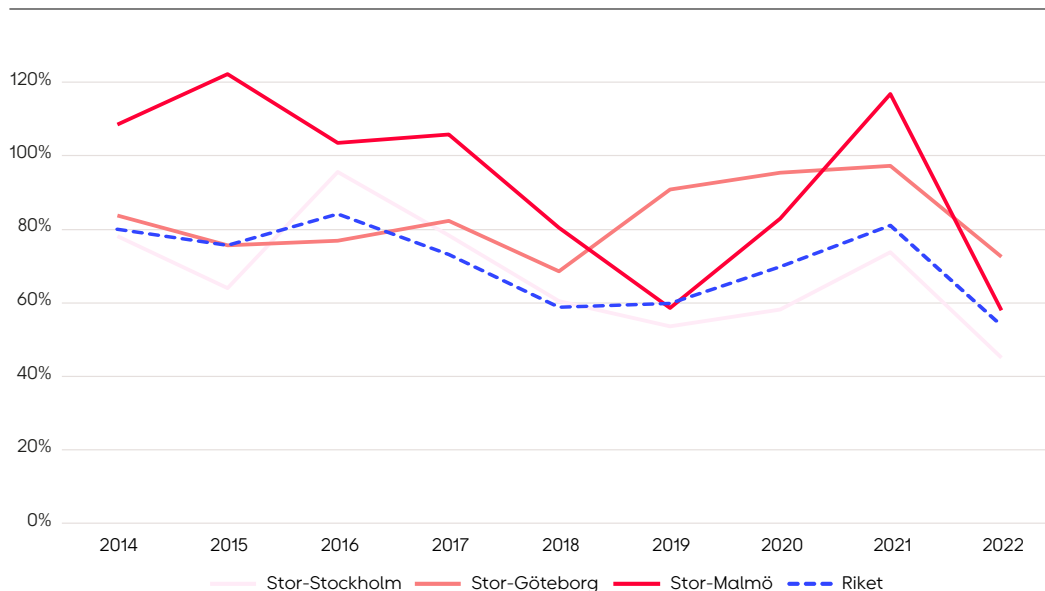
Anm. Förväntad nybyggnation av bostäder är hämtad från Boverkets Bostadsmarknadsenkät för respektive år. Källa: Boverket (2022: b).

Enbart för att det finns en förväntan om ett visst antal tillkomna bostäder genom nybyggnation är det inte en garanti för att det är det antalet bostäder som faktiskt kommer att byggas, se figur 8. Stor-Stockholm når endast över 80 procent av förväntad byggnation under ett av de nio åren under perioden. En liknanden trend är synlig för riket som helhet. I genomsnitt når Stor-Stockholm en förväntad nybyggnation om 67 procent under tidsperioden, samtidigt som bostadsbehovet är som störst i detta område.

Stor-Malmö överstiger sin förväntade nybyggnation under flera av åren, och uppnår i genomsnitt 93 procent av förväntad byggnation. Efter nedgången 2018 har Stor-Göteborg de senaste åren (undantaget 2022) varit nära att nå sina egna förväntningar och har i genomsnitt nått 83 procent av förväntad nybyggnation genom åren.

Inbromsningen i bostadsbyggandet som prognostiserats att ske till följd av stämningsläget i samhällsekonomin är synlig under 2022 gentemot de senast föregående åren, med en kraftig nedgång för såväl storstadsområdena som nationellt.

Figur 8. Andel påbörjad av förväntad nybyggnation 2014-2022.



Anm. Indelningen i storstadsområden baseras på 2005 års indelning. Statistiken omfattar nybyggnation i flerbostadshus. Helårsdata baseras på preliminär kvartalsstatistik och summeras till helår. 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. Källa: Boverket (2022: b), SCB (2023: d) samt egna beräkningar.

Under den undersökta tidsperioden är det tydligt att den faktiska byggtakten inte når upp till vad som förväntas. Under antagandet att den förväntade nybyggnationen baseras på det faktiska bostadsbehovet behöver byggandet öka för att bostadsbristen inte ska förvärras för dagens hushåll. Framför allt i våra storstadsområden där behovet är som störst. Det finns även ett fortsatt behov av nya bostäder för att kunna möta den framtida befolkningstillväxten. En minskad byggtakt här och nu riskerar därför att göra det framtida läget än mer pressat och att underskottet av bostäder ökar.



Källor

Data

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

Hyresgästföreningen (2023). *Yrkanden och överenskommelser 2013–2023*.
Statistik från Hyresgästföreningen.

Konjunkturinstitutet (2023). *Konjunkturbarometern*.
<http://statistik.konj.se/PxWeb/pxweb/sv/KonjBar/>

SCB (2023: b). *Befolkningsstatistik*. <https://www.scb.se/be0101>

SCB (2023: c). *Byggbkostnadsindex (BKI)*. <https://www.scb.se/pr0502>

SCB (2023: a). *Konsumentprisindex (KPI)*. <https://www.scb.se/pr0101>

SCB (2023: d). *Nybyggnad av bostäder*. <https://www.scb.se/bo0101>

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

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

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

SCB (2022: a). *Hushållens boendeutgifter*. <https://www.scb.se/he0202>

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

SCB (2022: f). *Lönestatistik för hela ekonomin och per region, SSYK 2343*,
Förskollärare. Beställd från SCB 2022.

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

SCB (2022: c). *Yrken i Sverige*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/utbildning-jobb-och-pengar/yrken-i-sverige/>

Skatteverket (2022). *Inkomstdeklarationer*.
<https://www.skatteverket.se/omoss/varverksamhet/statistikochhistorik/inkomst-deklarationer.4.3152d9ac158968eb8fd1cbc.html>

Litteratur

Bengtsson, Ragnar (2023). *Miljonärsprogrammet*.
Kommande rapport från Hyresgästföreningen under 2023.

Blocket Bostad (2023). *Blocket x Qasas hyresrapport (årsrapport 2022):
Rusande inflation och ökad uthyrning präglade andrahandsmarknaden 2022*.
<https://support.bostad.blocket.se/hc/sv/articles/4410127579665-Hyresrapporten-fr%C3%A5n-Blocket-x-Qasa>

Boplats (2023). *Boplats i siffror*. <https://nya.boplats.se/om/statistik#medlemmar>

Boplats Syd (2023). *Om Boplats Syd*. <https://www.boplatssyd.se/om-boplatssyd>

Bostadsförmedlingen (2023). *Summering av året 2022*.

<https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2022/>

Boverket (2022: a). *Läget på bostadsmarknaden i riket*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/>

Boverket (2022: c). *Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>

Boverket (2018). *Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden*.

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/uppdrag-att-folja-utvecklingen-pa-andrahandsmarknaden/>

Konjunkturinstitutet (2022). *Konjunkturläget mars 2023*. <https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2023-03-29-inflationen-exklusive-energi-blir-hog-hela-2023.html>

Konkurrensverket (2015). *Byggbar mark? En nyckelresurs vid byggande*

(Rapport 2015:5) <https://www.konkurrensverket.se/informationsmaterial/rapportlista/byggbar-mark-en-nyckelresurs-vid-byggande/>

Konsumentverket (2023: a). *Beräknade hushållskostnader*. <https://publikationer.konsumentverket.se/privatekonomi/beraknade-hushallskostnader?twsversion=2269>

<https://publikationer.konsumentverket.se/privatekonomi/beraknade-hushallskostnader?twsversion=2269>

Konsumentverket (2023: b). *Koll på pengarna, rapporter 2014–2021*.

Genom förfrågan till Konsumentverket via mejl 2023.

Medlingsinstitutet (2023: a). *Löneutvecklingen i Sverige t.o.m. december 2022*.

<https://www.mi.se/publikationer/loneutvecklingen-i-sverige-t-o-m-december-2022/>

Riksbanken (2023). *Penningpolitisk rapport, februari 2023*.

<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2023/penningpolitisk-rapport-februari-2023/>

SFS 2012:978. *Lag om uthyrning av egen bostad*.

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2012978-om-uthyrning-av-egen-bostad_sfs-2012-978

SFS 1970:994. *Jordabalk*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994

SFS 2014:899. *Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar*.

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2014899-om-riktlinjer-for-kommunala_sfs-2014-899

SOU 2022:14. *Sänk tröskeln till en god bostad*. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2022/03/sou-202214/>

Stockholms stad (2023). *Stadens budget år från år*.

<https://start.stockholm/om-stockholms-stad/sa-anvands-dina-skattepengar/stadens-budget-ar-fran-ar/>

Metodbilaga

Hyresförhandlingar 2023

Inför denna rapport har uttag av data över hyresförhandlingarna 2023 gjorts den 3 april 2023. Det är därför ingen garanti att samtliga förhandlingsutfall hunnit bli registrerade när uttag gjordes. Vissa regioner i tabell B.1 har en lägre andel registrerade utfall, där denna faktor kan vara en del av förklaringen till skillnaderna mellan regioner.

Tabell B.1. Andel av beståndet med ett yrkande respektive en överenskommelse (ÖK) 2023.

Region	Andel med yrkande	Andel med ÖK
Stockholm	100 %	77 %
Uppsala	50 %	45 %
Sörmland	25 %	18 %
Östergötland	34 %	30 %
Jönköpings län	48 %	37 %
Kronoberg	39 %	9 %
Kalmar län	65 %	49 %
Gotland	100 %	85 %
Blekinge	79 %	28 %
Skåne	78 %	77 %
Halland	90 %	64 %
Västra Götaland	97 %	42 %
Värmland	89 %	63 %
Örebro län*	78 %	-
Västmanland	43 %	11 %
Dalarna	88 %	68 %
Gävleborg	72 %	71 %
Västernorrland	86 %	20 %
Jämtland Härjedalen	91 %	68 %
Västerbotten	76 %	49 %
Norrbotten	40 %	7 %

Anm. *Örebro län har vid färdigställandet av denna rapport inga registrerade överenskomna hyresförändringar.

Källa: Hyresgästföreningen (2023) samt egna beräkningar.

En förskollärares ekonomiska marginaler

Lönen för en förskollärare är identifierad enligt Standard för svensk yrkesklassificering 2012 (SSYK 2012). Förskollärare har SSYK 2012-kod 2343. Lönen baseras på samtliga sektorer och totalen för kvinnor och män. Lönen avser anställningens sammanlagda grundlön plus rörliga lönetillägg samt förmåner och räknas upp till heltid och summeras till månadslön (SCB, 2022: d). Lönen inkluderar inte andra skattepliktiga-, eller skattefria inkomster. Den inkluderar inte heller kapitalvinst/-förlust.

2014 ersattes ett tidigare yrkesklassificeringssystem (SSYK96) med SSYK2012. Jämförelser mellan 2014 och tidigare år rekommenderas inte att göras med avseende på lön efter yrke. I rapporten utgår vi därför från förskollärarens lön från 2014 och framåt.

Lönestatistiken från SCB sträcker sig endast fram till 2021. 2022-års lön uppräknas med ett genomsnitt av den procentuella förändringen mellan år för perioden 2014–2021. För perioden 2022–2023 antas därför arbetskraften för förskollärare hållas konstant på 2021-års nivå. Inför prognosen för 2023-års lönerevision har industriavtalet fått utgöra märket för förskollärarens lönerevision i denna rapport.

Förskollärarens boendekostnad baseras på den genomsnittliga hyran för en typlägenhet på 70 kvm. I rapporten har vi utgått från en genomsnittlig månadshyra på 85 kr per kvm för riket år 2014. Genomsnittshyran inkluderar samtliga byggnadsår. I rapporten har vi utgått från det bestånd som fanns 2014 och därefter räknat upp hyran efter de överenskomna hyreshöjningarna som redovisades i rapportens avsnitt om hyresförhandlingar 2023 (figur 1). Detta görs under antagandet att bostadsbeståndet hålls konstant på 2014-års nivå.

Prognosen för vad konsumentprisindex med fast ränta (KPIF) kommer att vara under 2023 är baserat på ett genomsnitt av prognoser om inflationen i Sverige från Riksbanken (2023) och Konjunkturinstitutet (2022). Riksbanken prognostiserar, från deras senaste prognos i februari 2023, att den årliga procentuella förändringen av KPIF i genomsnitt kommer att vara 5,6 procent under 2023. Konjunkturinstitutet prognostiserar, från deras senaste prognos i mars 2023, att KPIF i genomsnitt kommer att vara 6,1 procent under 2023. KPIF används då förskollärarens ekonomiska marginaler utgår från att hen är en hyresgäst. I KPIF är hushållens räntesatser för bolån konstant och påverkas därför inte av hushållens bolån.

Andrahandsmarknaden

Tabell B.2. Medianinkomst per kommun och månad för en förskollärare 2022.

Kommun	Bruttoinkomst	Nettoinkomst
Stockholm	38 106	29 694
Uppsala	33 575	25 782
Linköping	33 472	25 976
Norrköping	33 472	25 609
Jönköping	34 605	26 324
Malmö	34 605	26 567
Helsingborg	34 605	26 823
Göteborg	34 605	26 523
Örebro	32 957	25 366
Västerås	32 442	25 398
Medelvärde	34 244	26 406

Anm. Samtliga löner anges i medianvärden. Lönen är på regional nivå för samtliga sektorer och kön. Lönerna från SCB är uppräknade till heltidslöner. Förutom grundlön innehåller månadslönen ett antal rörliga lönetillägg. Grundlön utgörs av summan av fast lön och fasta lönetillägg. Rörliga tillägg kan vara exempelvis Ob-tillägg och skifttillägg. Lönen gäller för inkomståret 2021 och har justerats med en lönerevision på 2,99 procent (baserat på ett genomsnitt av de procentuella ökningarna för en förskollärares lön på riksnivå för åren 2014–2021) för att nå 2022-års lönenivå. Källa: SCB (2022: d, 2022: f) samt egna beräkningar.

Vid införandet av privatuthyrningslagen 2013 har uthyraren av en bostadsrätt, äganderätt eller en villa rätt att ta ut en kostnadsbaserad hyra. Med kostnadsbaserad hyra menas att hyran inte får vara påtagligt högre än summan av uthyrarens kapitalkostnad och driftkostnad. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Avkastningsräntan anses vara skälig om den ligger ett par procent över Riksbankens referensränta. Med driftkostnad menas avgift till bostadsrättsföreningen samt kostnader för el och bredband. I tillfälle att lägenheten hyrs ut möblerad är det tillåtet att ta ut ersättning för möbelslitage. Vid lagens införande slopades även besittningsskyddet för hyresgäster som hyr ett ägt boende i andra hand efter det att lagen börjat gälla.

Innan införandet av privatuthyrningslagen reglerades uthyrning av samtliga upplåtelseformer i hyreslagen i jordabalkens 12:e kapitel (SFS 1970:994). Hyreslagen gäller fortsatt för uthyrning av hyresrätt, och hyran ska vara skälig baserat på lägenhetens bruksvärde. En skälig hyra är således den hyra förstahandshyresgästen själv betalar. Ett eventuellt påslag i tillfälle av att lägenheten hyrs ut möblerad är möjlig. Det finns ingen specifik lagregel som anger den precisa storleken på hyrespåslaget. Hyresnämnden har dock ofta godtagit ett påslag på cirka 10–15 procent för en fullt möblerad lägenhet (Boverket, 2018). Tillägg för annat som kan ingå i andrahandshyran, exempelvis hushållsel eller bredband, får inte överstiga de faktiska kostnaderna.

Hyror som anges i annonserna på Blocket Bostad är inte nödvändigtvis den slutgiltiga hyran. Det finns ingen möjlighet att observera sluthyror efter en eventuell förhandling. Dock kan det antas att andrahandshyror förhandlas i låg utsträckning och att det som observeras därmed ger en god bild av sluthyror. Det kan även finnas en selektion i vilka områden eller lägenhetstyper som annonseras ut för andrahandsuthyrning. Exempelvis mer centralt belägna bostäder eller bostäder som är mindre storleksmässigt. Underlaget är därför inte nödvändigtvis representativt för bostadsbeståndet i kommunerna som helhet. Idag finns det även flertalet olika annonsplatser för andrahandsuthyrning av bostäder. Om det finns skillnader i typen av annonser anträffande exempelvis bostadens läge, storlek eller hyresnivåer som publiceras på Blocket Bostad, jämfört med andra platser kan det råda selektion även där (Boverket 2018).

Blocket Bostads hyresrapport (2023) omfattar begreppet lägenheter och loftgångshus. Uthyrning av rum i en bostad och studentbostäder är exkluderade. I data för hyresnivåerna i lägenheter med ett rum på Blocket är hotellrum även inkluderat. I tillfälle att bostäder anges ha halva rum avrundas det nedåt.

Markanvisningar av bostäder under 2022

Tabell B.3. Urval av markanvisningskommuner.

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.

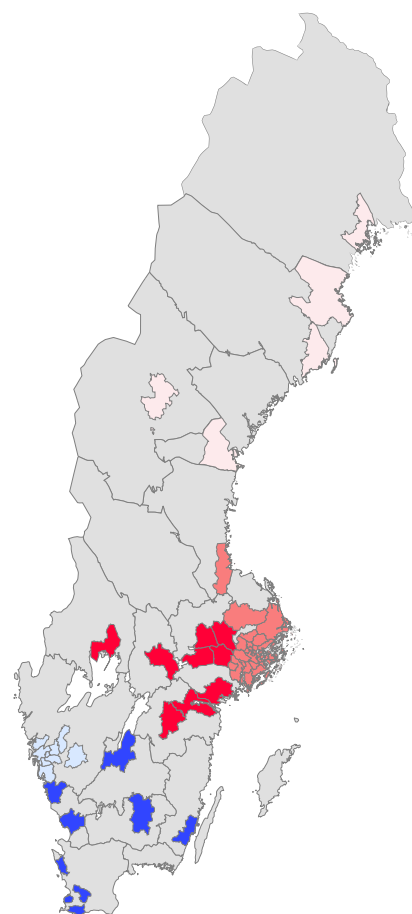
Göteborg+

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

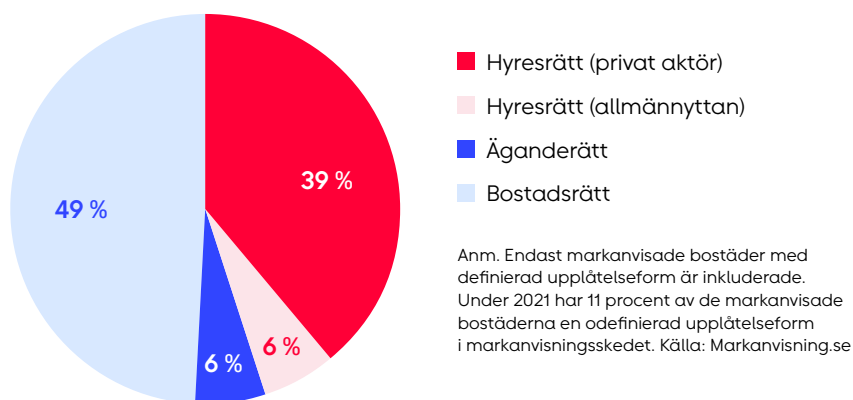
Södra Sverige

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

Anm. Urvalet av kommuner är baserat på faktorerna markanvisningsaktivitet, geografiskt läge, samt tillväxttakt sett till befolkningstillväxt. Källa: Markanvisning.se



Figur B.1. Markanvisade bostäder efter upplåtelseform och aktör 2021.





För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se