

Hyresgästernas lägesrapport: Sommaren 2024

Allmännyttan fortsätter tappa marknadsandelar och privatuthyrningen ökar i spåren av både ekonomisk kris och industriboom

Olof Karlsson



Innehåll

Förord	3
Allmännyttan	5
Små förändringar, men beståndet växer	5
Allmännyttan bygger, men andra bygger mer	7
Beståndet växer, andelen krymper	8
Vad spelar det för roll att allmännyttan backar?	9
Privatuthyrning	11
Ökad aktivitet på andrahandsmarknaden	11
Uthyrning av privatbostäder en miljardindustri	13
Utbrett fenomen, men storstäderna dominerar	14
Vem hyr ut sin bostad?	15
Källor	18

Förord

I det här numret av Hyresgästernas lägesrapport granskar vi utvecklingen av det allmännyttiga beståndet. Från 90-talet och framåt har flera försäljningsvågor sköljt över allmännyttan. För kommunerna och de kommunala bolagen har försäljningarna varit ett sätt att finansiera investeringar, medan köpare sett en möjlighet till trygg och säker avkastning. Nuförtiden ligger försäljningarna på betydligt lägre nivåer, men allmännyttans andel av beståndet fortsätter ändå att minska, med en låg byggtakt som huvudorsak.

Med 16,1 procent av den totala bostadsstocken, att jämföra med 16,2 året innan och hela 25 procent under dess glansdagar i början av 90-talet, ser vi en fortsatt gradvis reducering av allmännyttans storlek och ställning.

Vi tittar också närmare på andrahandsmarknaden vars omfattning ökat markant i takt med de senaste årens räntehöjningar. Turbulens på marknaden har gjort att bostadsrättsinnehavare i många fall valt att hyra ut istället för att sälja, när spekulanter och säljare haft svårt att komma överens om ett pris.

Förutom andrahandsuthyrningens omfattning, som tredubblats på 10 år, ser vi också var i landet det hyrs ut, och vem som är den typiska andrahandshyresvärden.

Hyresgästernas lägesrapport är en beskrivning av den verklighet hyresgästerna möter. Det gradvisa skiftet från trygga förstahandskontrakt i allmännyttan, till osäkra och dyra andrahandskontrakt i det privatägda beståndet är en del av en internationell trend. Genom att lyfta upp och analysera fakta på marknaden hoppas vi bidra till en förståelse för bostadsmarknadens utveckling, och argument för den som vill verka för en förändring.

Martin Hofverberg
Chefekonom,
Hyresgästföreningen



Allmännyttan

I Sverige ligger det huvudsakliga ansvaret för bostadsförsörjningen på den kommunala nivån. Med andra ord är det ute i Sveriges 290 kommuner som grunden för alla invånares tillgång till ett tryggt och bra boende ska läggas, och här har allmännyttan en viktig roll att spela. Nästan alla Sveriges kommuner äger ett allmännyttigt bestånd och 2023 fanns det sammanlagt ungefär 840 000 allmännyttiga bostäder runt om i landet¹.

Redan i förra årets lägesrapport kunde vi visa hur allmännyttan långsamt marginaliseras i takt med att dess andel av bostadsmarknaden blir allt mindre. Vi slog i rapporten fast att utvecklingen inte längre drivs av stora försäljningar, utan av att allmännyttan hamnat på efterkälken i bostadsbyggandet. Som vi ska se är detta något som i allt väsentligt fortsatt även under 2023.

Små förändringar, men beståndet växer

I den årliga bostadsmarknadsenkäten (BME) får kommunerna möjlighet att redogöra för eventuella förändringar som skett i det allmännyttiga bostadsbeståndet. 2024-års utgåva tydliggör att förändringar – och särskilt större sådana – är förhållandevis ovanliga. Drygt hälften av Sveriges 290 kommuner uppger exempelvis att beståndet förblev helt oförändrat under 2023.

104 kommuner rapporterar att beståndet vuxit, antingen genom nyproduktion, ombyggnation, fastighetsförvärv eller en kombination därav. Det ska samtidigt sägas att ökningarna i regel är små. Bara 17 kommuner såg ökningarna med fler än 100 bostäder, vilket återspeglar att många svenska kommuner är små och/eller inte ingår i de huvudsakliga tillväxtområdena. I stället är det Stockholm och andra större kommuner som står för de absolut största tillskotten.

31 kommuner uppger att beståndet minskade under 2023. Även här är större förändringar sällsynta och det var bara två kommuner som redovisade minskningar motsvarande fler än 100 bostäder. I hela landet var det drygt två tusen bostäder som försvann från det allmännyttiga beståndet, antingen genom försäljning, rivning eller ombyggnation.

Förändringar i kommunernas allmännyttiga bostadsbestånd

Största ökningen under 2023 (netto)



726

Stockholm



371

Linköping



363

Malmö

¹ Det finns i nuläget åtminstone 14 kommuner helt utan allmännyttiga bostäder, men vissa kommuner äger andra typer av bostäder som inte klassas som allmännyttiga (Boverket, 2024b)

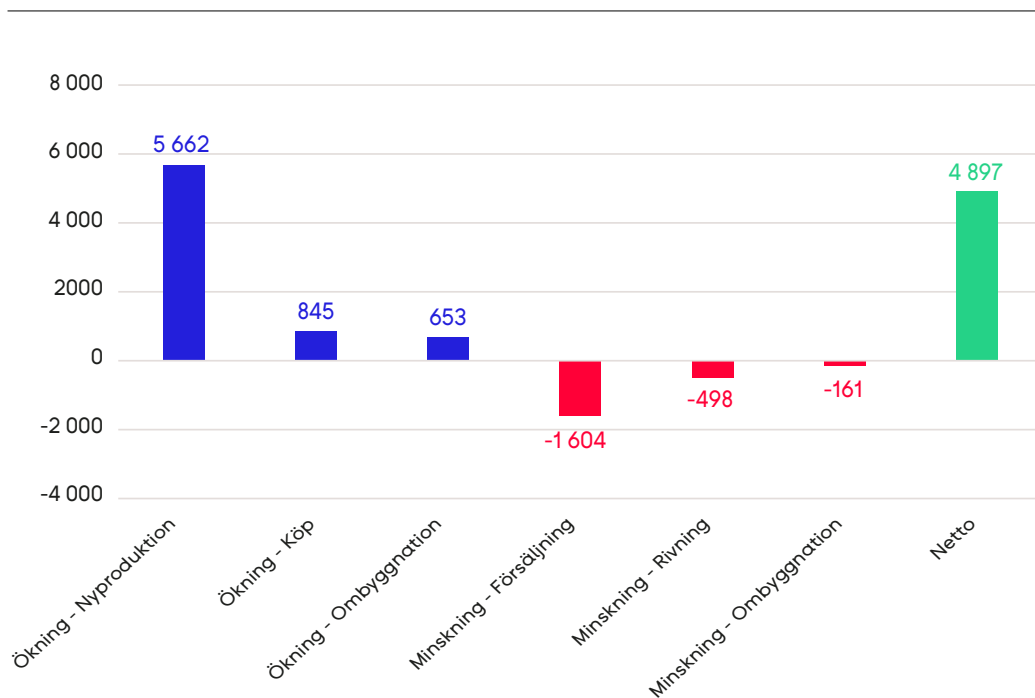
Tabell 1. Förändringar i kommunernas allmännyttiga bostadsbestånd. Källa: Boverket, (2024a)

Utveckling under 2023	Antal kommuner
Oförändrat	155
Ökning	104
Minskning	31
Största ökningen under 2023 (netto)	Antal bostäder
Stockholm	726
Linköping	371
Malmö	363
Största minskningen under 2023 (netto)	Antal bostäder
Lessebo*	- 540
Trollhättan	- 155
Östra Göinge	- 71

* Lessebo kommun sålde under året hela det kvarvarande beståndet efter stora ekonomiska bekymmer.

En sammanslagning av resultatet för samtliga kommuner visar att det i slutändan har tillkommit betydligt fler bostäder till de allmännyttiga bolagen än vad som försvunnit. Totalt rör det sig om ett nettotillskott motsvarande knappt fem tusen bostäder, primärt genom nyproduktion i de större städerna.

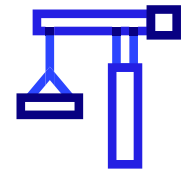
Figur 1. Förändringar i det allmännyttiga beståndet under 2023 (riket). Källa: Boverket, (2024a)



Allmännyttan bygger, men andra bygger mer

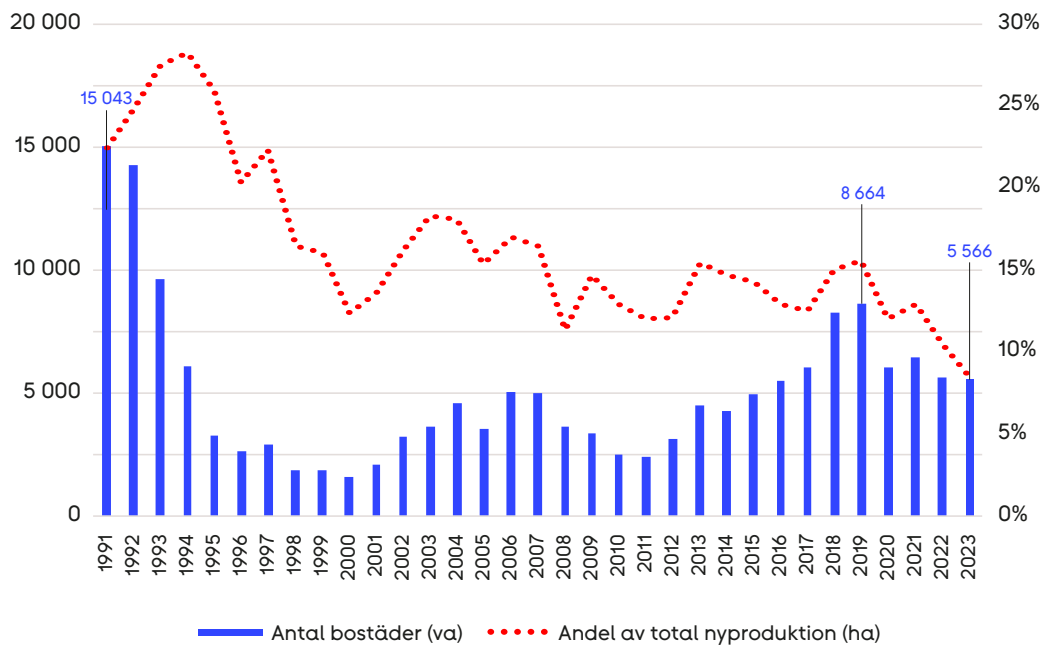
Under 2023 färdigställdes ungefär 5 600 nya allmännyttiga bostäder runt om i landet, vilket är i linje med genomsnittet de senaste tio åren². Ställt mot allmännyttans befintliga bestånd utgör nyproduktionen bara en mycket liten del, ungefär 0,7 procent. Detta kan jämföras med nyproduktionens andel av beståndet utanför allmännyttan, vilken utgör ungefär 1,4 procent. Under 2023 var, något förenklat, takten i det allmännyttiga byggandet alltså bara hälften så hög som på bostadsmarknaden i övrigt.

De allmännyttiga bolagen är därmed inte längre det draglok i bostadsbyggandet som de än gång var, åtminstone inte på riksnivå. Som figur 2 visar har allmännyttans andel av den totala nyproduktionen sjunkit kontinuerligt från över 20 procent på 90-talet, till att i dag vara nere på under 9 procent. De allmännyttiga bolagen stod under 2023 med andra ord för färre än var tionde ny bostad i landet.



Under 2023 var den allmännyttiga byggtakten bara hälften så hög som på bostadsmarknaden i övrigt.

Figur 2. De allmännyttiga bolagens bostadsbyggande. Källa: SCB, (2024); egen bearbetning



Detta beror delvis på att övrigt bostadsbyggande sköt i höjden under lågränte-åren, men också på att allmännyttiga bolag inte längre åtnjuter någon tydlig särställning jämfört med privata aktörer. Bolagen drivs på marknadsmässiga villkor och det finns i nuläget inga statliga stöd eller resurser öronmärkta för just allmännyttigt bostadsbyggande. Förvisso kan de kommunala bolagen ibland ha fördelar vid anvisning och förvärv av mark, men det större bostadssociala ansvaret kombinerat med resurskrävande upphandlingsregler skulle samtidigt kunna anföras som försvårande omständigheter. På det stora hela har de allmännyttiga bolagen allt mer kommit att likna de privata aktörerna.

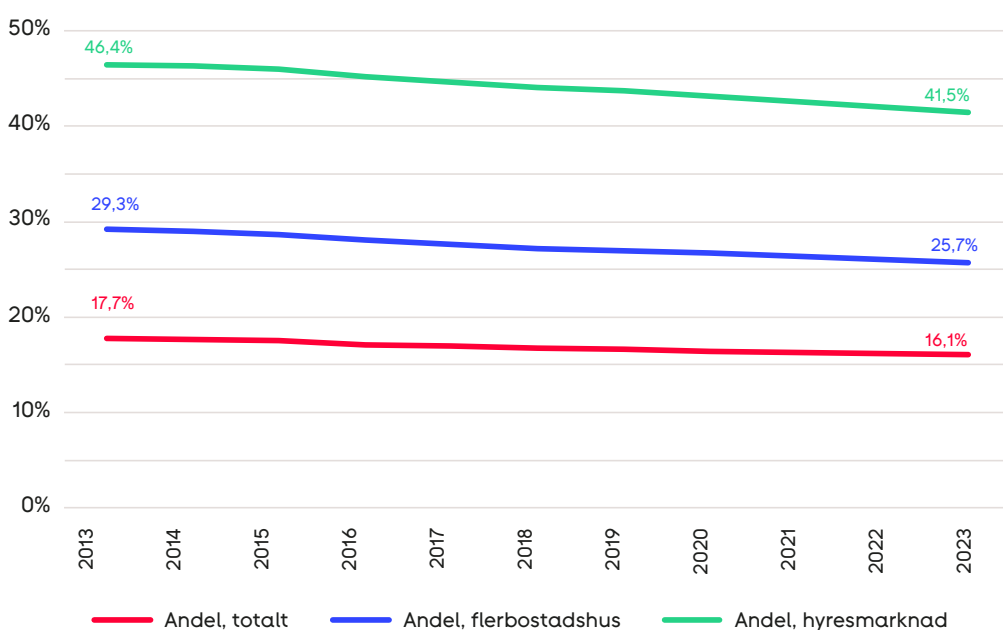
² Avsnittet baseras främst på SCB:s data över bostadsbyggande. Statistiken stämmer inte exakt överens med bostadsmarknadsenkäten, men avvikelserna är små och kan förklaras av att det rör sig om olika datakällor.

Beståndet växer, andelen krymper

Sedan 2013 har allmännyttans andel av den totala bostadsstocken minskat från 17,7 till 16,1 procent, jämfört med 16,2 procent år 2022. Sett enbart till hyresmarknaden har andelen under samma period backat från 46,4 till 41,5 procent. Detta beror alltså inte på att antalet allmännyttiga bostäder minskat, utan på att andra delar av bostadsstocken vuxit snabbare än den allmännyttiga.

Enkelt uttryckt skulle de allmännyttiga bolagen framöver behöva stå för minst 16,1 procent också av nyproduktionen för att behålla sin nuvarande position, vilket kan jämföras med drygt åtta procent under 2023 (se ovan).

Figur 3. Allmännyttans andel av bostadsstocken. Källa: SCB, (2024); egen bearbetning



Allmännyttans andel av bostadsstocken har krympt från 17,7 procent till 16,1 procent på tio år.

Att allmännyttans marknadsandel krymper kan inte förklaras med hänvisning till enstaka regioner eller kommuner. Som tabell 2 visar har allmännyttans andel backat i samtliga län, om än i olika omfattning. Att det skett en marginell ökning i fem län sedan 2022 bör inte ses som början på ett trendbrott, utan kan ha att göra med tillfälliga toppar i byggcykeln, fastighetsförvärv, eller justeringar av den till SCB inrapporterade statistiken. Statistiken visar snarare på att utvecklingen sker på bred front.

Tabell 2. Allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet. Källa: SCB, (2024a); egen bearbetning.

Län	2013	2022	2023*	2023/2013
Stockholms län	16,28	14,13	13,98	-2,30
Uppsala län	16,14	15,05	14,88	-1,26
Södermanlands län	14,30	13,91	13,78	-0,52
Östergötlands län	19,51	17,70	17,64	-1,87
Jönköpings län	14,77	14,41	14,34	-0,43
Kronobergs län	21,76	18,42	17,71	-4,05
Kalmar län	16,43	15,86	15,90	-0,53
Gotlands län	19,32	14,32	14,44	-4,88
Blekinge län	17,32	15,50	15,61	-1,71
Skåne län	14,80	13,77	13,70	-1,10
Hallands län	16,46	15,53	15,48	-0,98
Västra Götalands län	19,59	18,99	18,87	-0,72
Värmlands län	17,37	16,72	16,66	-0,71
Örebro län	24,87	21,86	21,66	-3,21
Västmanlands län	17,35	16,35	16,21	-1,14
Dalarnas län	19,27	18,17	18,12	-1,15
Gävleborgs län	26,82	24,13	24,10	-2,72
Västernorrlands län	13,57	13,13	13,18	-0,39
Jämtlands län	15,50	12,76	12,61	-2,89
Västerbottens län	21,95	18,19	17,97	-3,98
Norrbottens län	19,84	17,09	17,21	-2,63

*Grön markering innebär att andelen vuxit sedan 2022.

I vissa län är minskningen betydande. Exempelvis har allmännyttans andel krympt med närmare fem procentenheter i Gotlands län, och även i Kronobergs och Västerbottens län utgör allmännyttan en avsevärt mindre andel av bostadsmarknaden än för tio år sedan.

Vad spelar det för roll att allmännyttan backar?

Så länge allmännyttans bostadsbestånd växer långsammare än marknaden som helhet kommer dess marknadsandel att fortsätta backa. Det finns med andra ord mycket som talar för att allmännyttan i framtiden kommer utgöra en betydligt mindre pusselbit på bostadsmarknaden än i dag. Mot bakgrund av detta ställer sig frågan: **spelar det egentligen någon roll?** Vi vill framhålla två huvudsakliga risker med en allt mer marginaliserad allmännytta.

Den första och mest uppenbara risken är att hyresnivåerna kan komma att öka, med konsekvensen att tillgången på rimligt prissatta bostäder minskar. Privatägda hyresrätter är generellt sett dyrare än allmännyttiga, vilket inte sällan hänger ihop med ett större fokus på att realisera och maximera den avkastning som fastigheterna har potential att ge. Ett konkret exempel är snabba hyreshöjningar genom s.k. konceptrenoveringar, som kommunala bolag i många fall avstår från med tanke på det bredare samhällsuppdraget³. När tillgången på bostäder med överkomliga hyror blir sämre kommer hyreshushållen tvingas att lägga en allt större del av inkomsten på boende, samtidigt som konkurrensen om bostäderna hårdnar.

Den andra risken är att ett viktigt bostadspolitiskt verktyg glider ur kommunernas händer. För att möta alla de olika bostadsbehov som finns i en kommun krävs en mångsidig verktygslåda. Allmännyttan kan användas till att exempelvis sätta lägre inkomstkrav än privata aktörer, acceptera fler olika typer av inkomster, eller medge ett större hyresgästinflytande. Dessutom kan ett allmännyttigt bestånd möjliggöra akuta bostadssociala insatser med kort varsel. Ju mindre allmännyttan är, desto mindre blir också den bostadspolitiska kraften i sådana åtgärder. Dessutom har allmännyttans storlek historiskt varit en viktig del i att motverka den stigmatisering som ofta förknippas med 'social housing' i andra länder. I vissa fall kan en brist på allmännyttiga bostäder till och med bidra till ett ökat tryck på andra kommuner, vilket blir som allra tydligast i fall som rör s.k. social dumpning.

³ Här är det viktigt att poängtera att det finns stora skillnader i förvaltningskultur mellan bolag också inom de två kategorierna.

Privatuthyrning

Sannolikt har både bostadsrätten och den svenska hyreslagstiftningen bidragit till att uthyrning av privatbostäder historiskt varit mindre omfattande här än i många andra länder. Än i dag säger normen att bostadsköp bör ske med avsikt att själv bo i bostaden, snarare än för att tjäna pengar på uthyrning. Privatuthyrning är således något som oftast sker tillfälligt och under speciella omständigheter, som exempelvis vid en utlandsvistelse eller efter en separation. Samtidigt har både intresset och den politiska acceptansen för privatuthyrning ökat på senare tid. Exempelvis har ägarlägenheter i flerbostadshus introducerats och 2013 sänktes skatten på privatuthyrning genom en höjning av schablonavdraget. Regeringen utreder dessutom vilka ytterligare steg som kan tas för att förenkla och underlätta för den som vill hyra ut sin bostad.

Privatuthyrning har många ansikten och kan inbegripa allt från långtidsuthyrning av lägenheter i innerstaden, till veckovis uthyrning av ett fritidshus vid havet. Vår genomgång visar att privatuthyrningen har ökat kraftigt de senaste åren, både i termer av utbredning och summorna det rör sig om. Vid sidan av storstäder, studentstäder och vissa turistorter är privatuthyrningen just nu som mest omfattande i industriboomens Norrland.

Ökad aktivitet på andrahandsmarknaden

De senaste två åren har det rapporterats flitigt om en kraftigt ökad aktivitet på andrahandsmarknaden. Enligt uthyrningsplattformen Blocket Bostad / Qasa har antalet objekt tillgängliga att hyra ökat i det närmaste explosionsartat. Utvecklingen har förklarats med ekonomisk turbulens, höga räntor och sjunkande bostadspriser, vilket bland annat medfört att många skjutit på bostadsförsäljningar och i stället valt att hyra ut (Blocket x Qasa, 2023a).

Det stora utbudet har, enligt Blocket Bostad / Qasa, lett till vissa förbättringar för hyresgäster när konkurrensen om enskilda objekt minskat. Ett konkret exempel är att det verkar ha blivit betydligt svårare att hyra ut bostäder till ockerpriser, och situationen har till och med beskrivits som ett "guldläge" för den som vill hyra en bostad (Blocket x Qasa, 2023b). Samtidigt som utbudstillskottet sannolikt haft en viss prisdämpande effekt har andrahandshyrorna fortsatt stiga från redan höga nivåer. Medianhyrorna är på många håll så höga att bostäderna förblir utom räckhåll för hushåll med låga, eller ens genomsnittliga inkomster.

Tabell 3. Jämförelse av andrahandshyror och ordinarie hyror (median).

Källa: Blocket x Qasa (2023b); SCB, (2023); egen bearbetning

Kommun	Andrahandshyror			Ordinarie hyror		
	1 rum	2 rum	3+ rum	1 rum	2 rum	3+ rum*
Stockholm	12 382	15 200	19 724	5 751	7 209	9 546
Göteborg	10 000	12 500	15 500	5 079	6 3831	8 236
Malmö	8 300	11 000	13 800	5 042	7 139	9 835
Uppsala	8 500	11 000	13 800	6 193	7 536	9 516
Linköping	6 400	8 950	11 500	4 421	6 740	8 537
Västerås	6 900	9 100	12 200	4 939	6 579	8 806
Örebro	5 900	8 218	10 957	5 003	6 456	8 958
Helsingborg	6 700	9 200	12 000	6 068	6 917	9 633
Jönköping	7 000	9 000	11 500	4 164	5 779	7 825
Norrköping	5 900	8 500	10 500	5 057	7 003	9 048

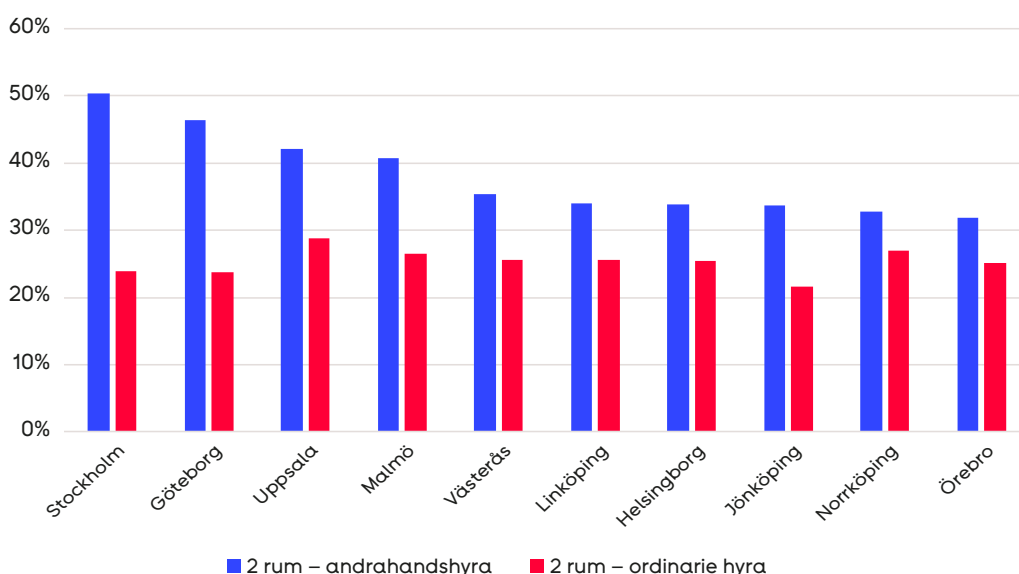
* Viktat genomsnitt för SCBs kategorier "3 rum" och "4+ rum"

Som tabell 3 visar är skillnaderna mellan andrahandshyror och ordinarie hyror mycket stora. I landets tio största kommuner ligger skillnaden i genomsnitt på runt 50 procent, men i de största städerna är skillnaderna betydligt större än så. I Stockholm och Göteborg kan andrahandshyrorna exempelvis vara mer än dubbelt så höga som de ordinarie hyrorna. Här kostar den genomsnittliga enrummaren mellan tio- och drygt tolv tusen kronor i månaden, medan en lägenhet med minst tre rum kostar mellan 15 och 20 000 kronor i snitt.

För att sätta hyresnivåerna i perspektiv visar figur 4 hur stor del av en förskollärares disponibla inkomst som krävs för en genomsnittlig tvårummare⁴.

Figur 4. Hyra som andel av en förskollärares inkomst.

Källa: Blocket x Qasa, (2023b); (SCB, 2023); (SCB, 2022); (SCB, 2024c) egen bearbetning



Att hyra på andrahandsmarknaden är ofta dyrt. I våra större städer kan genomsnittshyrorna vara dubbelt så höga som på den ordinarie hyresmarknaden.

⁴ Precis som i tidigare lägesrapporter använder vi oss i exemplet av en fiktiv förskollärare, då denna yrkesgrupp finns i hela landet och har medianlöner som ligger väldigt nära medianlönen för hela ekonomin.

I Stockholm, Göteborg, Uppsala och Malmö kostar den genomsnittliga tvårummaren mer än 40 procent av en förskollärares nettolön, vilket enligt Eurostats definition är att klassa som ohållbart⁵. Även i övriga städer är andelen över 30 procent, vilket också det får anses vara en hög boendekostnad. Detta kan jämföras med hyresrätter på den ordinarie marknaden, där andelen pendlar mellan knappa 25 och 30 procent för någon med förskollärlön.

Skillnaden mellan de olika sektorerna är som allra störst i Stockholm och Göteborg. Detta hänger sannolikt samman med den hårda konkurrensen på bostadsmarknaden, men kan också återspegla att det här finns en grupp bostadsökande som har möjlighet att åtminstone tillfälligt betala mycket höga hyror. Medianlönen bland de faktiska hyresgästerna kan alltså vara betydligt högre än förskollärens. Det ska också sägas att statistiken är framtagen på kommunnivå, vilket i storstäderna innebär att många bostadsområden med lägre hyror exkluderas. Hursomhelst visar statistiken att även individer med genomsnittliga löner kan få bekymmer med att hitta överkomliga bostäder på andrahandsmarknaden.

Uthyrning av privatbostäder en miljardindustri

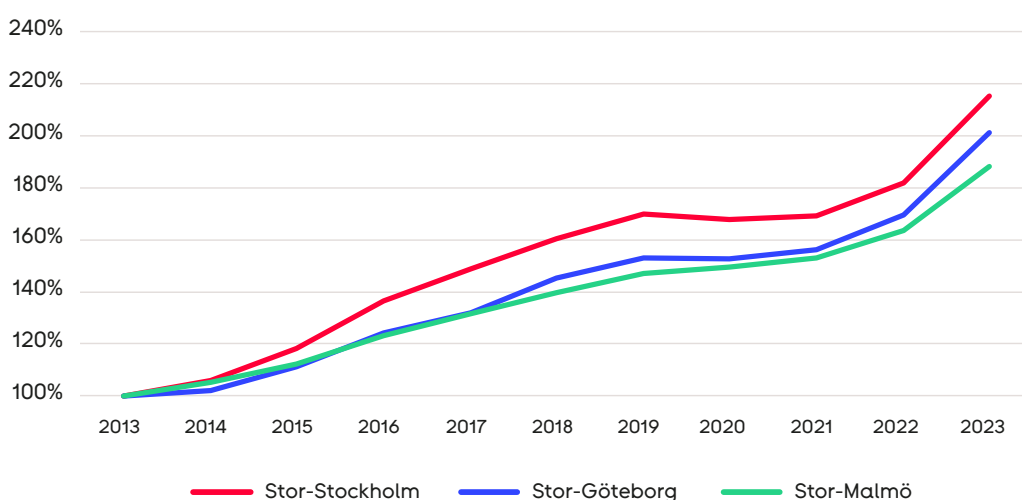
Den som hyr ut sin privatbostad ska redovisa detta som inkomst från kapital i skattedeklarationen, förutsatt att a) intäkterna överstiger 40 000 kronor och b) ett skattepliktigt överskott återstår efter att tillåtna avdrag gjorts⁶. Detta gäller för samtliga upplåtelseformer, om än med skillnad för vilka avdrag som kan göras⁷.

Skatteverkets statistik visar tydligt att uthyrningen av privatbostäder blivit allt mer omfattande de senaste åren. Det totala skattepliktiga överskottet uppgick år 2023 till knappt fyra miljarder kronor, vilket kan jämföras med 1,3 miljarder 2013. Det sammanlagda överskottet från privatuthyrning har med andra ord nästan tredubblats på bara tio år. Även sett till antalet personer som redovisat överskott har en markant ökning skett, från ungefär 50 000 till 95 000 under samma period. Figur 5 visar den snabba utvecklingen i våra tre största städer. Både i Stockholm och Göteborg har antalet redovisade överskott mer än fördubblats, medan ökningen i Malmö uppgår till nästan 90 procent.

x3

Det totala redovisade överskottet från privatuthyrning har nästan tredubblats på tio år och uppgick år 2023 till knappt fyra miljarder kronor.

Figur 5. Utveckling i antalet enskilda redovisade överskott. Källa: Skatteverket, (2024); egen bearbetning



⁶ Vi talar här om uthyrning av just privatbostad, d.v.s. småskalig uthyrning av den egna bostaden. Den som äger och hyr ut flera bostäder ska i regel redovisa detta som inkomst av näringsverksamhet.

⁷ Ett schablonavdrag från hyresintäkterna motsvarande 40 000 kronor får göras oavsett upplåtelseform. I hyresrätt och bostadsrätt görs därutöver avdrag för hela den egna kostnaden för hyra eller avgift till förening. I ägar rätt görs i stället avdrag motsvarande 20 procent av hyresintäkterna (Skatteverket, u.å.).

Utbrett fenomen, men storstäderna dominerar

Uthyrning av privatbostäder sker i hela landet, om än med olika karaktär och i olika omfattning. Tabell 4 sammanställer statistik över privatuthyrningens utbredning genom att lyfta fram de tio kommuner med högst värden i fyra olika kategorier:

- antal redovisade överskott
- antal redovisade överskott per 1 000 invånare
- totalt skattepliktigt överskott från privatuthyrning
- genomsnittligt redovisat överskott per uthyrning

Tabell 4. Privatuthyrningens omfattning, kommuner. Källa: Skatteverket, (2024); egen bearbetning

	Antal		Antal per 1 000 invånare		Totalbelopp (mnkr)		Genomsnittligt belopp	
1	Stockholm	12 744	Arjeplog	100	Stockholm	699	Gällivare	69 415
2	Göteborg	5 848	Öckerö	36	Göteborg	239	Danderyd	67 263
3	Uppsala	2 271	Danderyd	33	Nacka	109	Kiruna	64 036
4	Nacka	2 156	Åre	24	Malmö	89	Lidingö	63 241
5	Malmö	2 133	Lidingö	23	Uppsala	80	Stockholm	54 850
6	Kungsbacka	1 516	Vaxholm	21	Danderyd	72	Haparanda	52 176
7	Jönköping	1 483	Ekerö	20	Lidingö	70	Nacka	50 362
8	Huddinge	1 427	Nacka	19	Täby	63	Ekerö	47 327
9	Täby	1 404	Tjörn	19	Huddinge	60	Vaxholm	47 288
10	Lund	1 305	Båstad	19	Kungsbacka	59	Sigtuna	47 246

I absoluta tal är det föga förvånande de största städerna som dominerar. Både vad gäller antalet uthyrningar och det totala överskottsbeloppet är Stockholms stad i topp, följt av andra större kommuner. De tio kommuner med störst överskott står tillsammans för hela 42 procent av rikets överskott, samtidigt som topplistan över antal uthyrningar utgör 34 procent av totalen. Resultatet återspeglar att det är i just sådana tillväxtorter som trycket på bostadsmarknaden är som högst, med många bostadssökande i förhållande till antalet bostäder.

Det högsta genomsnittliga överskottet hittar vi i Gällivare, där bostadsmarknaden präglas av de stora industrisatsningarna. Detsamma kan sägas om Kiruna och Haparanda, som båda når upp till liknande nivåer. Tittar vi i stället på antalet uthyrningar per tusen invånare ser vi att flera kommuner med stor turismnäring tar plats på listan, som exempelvis Åre och Öckerö. Den i särklass högsta siffran står däremot Arjeplog för, där ungefär var tionde (!) invånare redovisade överskott från privatuthyrning under 2023. Förklaringen till Arjeplogs unikt höga nivå finner vi sannolikt i de tusentals ingenjörer och fordonstestare som varje vinter behöver huseras när de kommer till orten för att testa fordon i kallt klimat.⁸

⁸ Tack till Martin från Arjeplog för denna insikt.

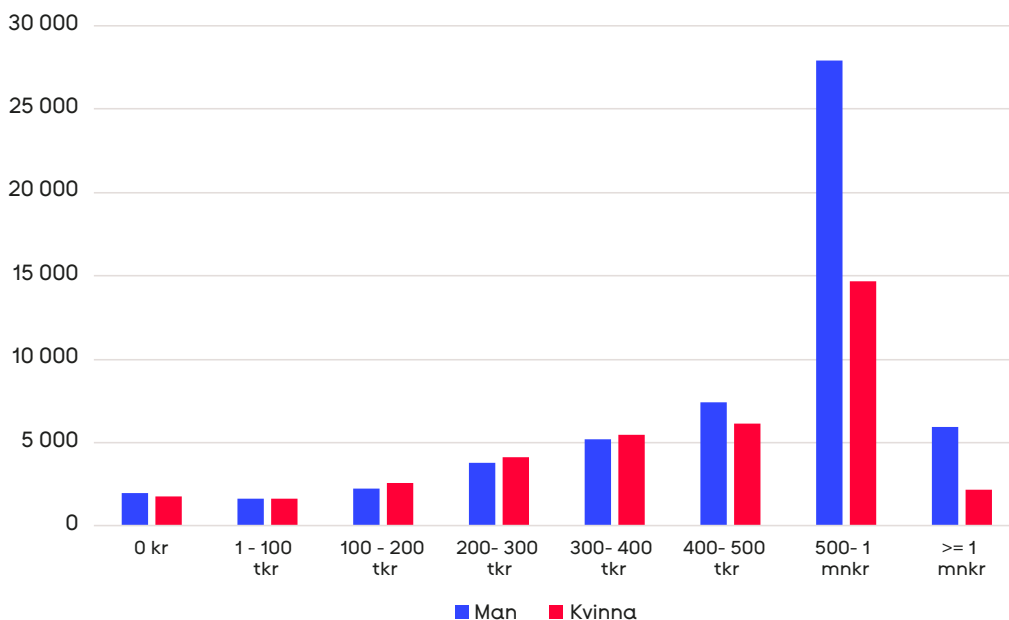
Vem hyr ut sin bostad?

Det finns många olika skäl till att människor väljer att hyra ut sin privatbostad, vilket gör det svårt generalisera kring gruppen. Med hjälp av Skatteverkets statistik går det samtidigt att, åtminstone med breda penseldrag, beskriva den "typiska uthyraren".

Vad gäller fördelningen mellan könen så visar statistiken att det är betydligt fler män än kvinnor som redovisar ett överskott från uthyrning av bostad. År 2023 var fördelningen mellan könen ungefär 60/40 och det var endast i två kommuner av 290 som antalet kvinnor med redovisat överskott var fler än män. Den stora skillnaden är något förvånande, eftersom hyresintäkter från gemensamt ägda bostäder ska tas upp i varje (del)ägares deklaration. En tolkning som ligger nära till hands är att det är vanligare att män står som ensamma ägare också för gemensamma bostäder och fritidshus.

När det kommer till uthyrarnas ålder visar statistiken på ett annat tydligt mönster, nämligen att det primärt rör sig om personer i (övre) medelåldern. Exempelvis är det bara ungefär 10 procent av alla uthyrare som är under 35 år gamla. Uppdelat i tioårsspann ser vi att den enskilt största ålderskategorin är 45–54 år, samtidigt som en sammanslagning av grupperna mellan 35 och 64 täcker in hela 72 procent av totalen. De flesta individer som hyr ut en bostad befinner sig alltså "mitt i livet", vilket inte är särskilt förvånande med tanke på att det i många fall tar några år i yrkeslivet innan det överhuvudtaget finns en bostad att hyra ut.

Figur 6. Antal redovisade överskott efter kön och inkomst. Källa: Skatteverket, (2024)



Vidare har de som redovisar överskott från privatuthyrning generellt sett inkomster över riksgenomsnittet. Figur 6 visar fördelningen efter både kön och inkomst, och här blir det tydligt att det är förhållandevis få personer i de lägre inkomstklasserna som hyr ut en bostad. Den absolut största gruppen är i stället årsinkomster mellan 500 000 och en miljon kronor. Intressant är också att könsfördelningen inte är jämn över alla grupper. I de lägre inkomstgrupperna är kvinnorna i vissa fall fler, medan det omvända gäller i de högre inkomstklasserna. Att det överhuvudtaget finns individer med låga inkomster som hyr ut en bostad skulle åtminstone delvis kunna förklaras av studenter och pensionärer.

Sammanfattningsvis kan sägas att det är en brokig skara människor som hyr ut bostäder, men att äldre män med relativt höga inkomster är överrepresenterade.



Källor

Blocket x Qasa. (2023a). *Allt fler hyr ut för att inte tvingas sälja* (Q1 2023; Hyresrapporten).

Blocket x Qasa. (2023b). *Historiskt skifte – Guldläge för den som vill hyra bostad* (Q3 2023; Hyresrapporten).

Boverket. (2024a). *Allmännyttan – BME 2024*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Boverket. (2024b, maj 16). *Allmännyttiga bostadsföretag finns i de flesta kommuner*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/allmannyttan/>

Eurostat. (u.å.). *Glossary:Housing cost overburden rate*. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate

SCB. (2022). *Medellön och lönespridning*. Hela ekonomin, kön, län, SSK 2341 – Förskollärare. År 2021. [Beställningsdata].

SCB. (2023). *Hyra i hyreslägenheter efter antal rum för större kommuner samt stadsområden i Stockholm*. År 2016–2023. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0406__BO0406E/BO0406Tab03/

SCB. (2024a). *Antal lägenheter efter region, hustyp och ägarkategori* (in-klusive specialbostäder). År 2013–2023. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T03/

SCB. (2024b). *Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och ägarkategori*. År 1991–2023. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0101__BO0101A/LghReHtypAkAr/

SCB. (2024c). *Genomsnittlig grund- och månadslön samt kvinnors lön i procent av mäns lön efter region, sektor, yrke (SSYK 2012) och kön*. År 2023. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__AM__AM0110__AM0110A/LonYrkeRegion4AN/

Skatteverket. (u.å.). *Hyra ut privatbostad – bostadsrätt, småhus och hyresrätt*. <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/hyrautprivatbo-stad.4.233f91f71260075abe8800033479.html>

Skatteverket. (2024). *Inkomst av kapital – Överskott vid uthyrning av privat-bostad*. <https://www6.skatteverket.se/sense/app/38b0ac1b-42d7-4e57-958c-5d754ca69d13/sheet/50b8c57d-23f9-4f74-bd6f-7a18d8096226/state/analysis>



Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se