

Hyresgästernas lägesrapport: Våren 2025

I skuggan av en levnadskostnadskris:
Hushållens ekonomi och bostadsbyggande i tuffa tider





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Olof Karlsson

Hyresgästföreningen - Riksförbundet

E-post: olof.karlsson@hyresgastforeningen.se

Juni 2025

Förord

Hyresgästernas lägesrapport beskriver den ekonomiska verkligheten för hyreshushållen i en tid när levnadskostnadskrisen har bitit sig fast.

Det är nu tre år sedan kostnaderna började skena, och vi lever fortfarande med konsekvenserna av hög inflation och höjda räntor, på alltifrån bostadsbyggandet till kostnaden för att leva och överleva. Förskollärarens ekonomi, som vi löpande följer, har tappat tio år av köpkraftsökningar.

Kommunernas markanvisningar säger något om framtida aktivitet på byggmarknaden, och här fortsätter den negativa trenden som startade 2022. Under året har ca 10 000 bostäder markanvisats, mot nästan 25 000 år 2021. Ett trendbrott i år är att markanvisningar till allmännyttan är fler till antalet än privata hyresrätter, vilket kan tyda på att kommunerna använder allmännyttan för att i viss mån överbrygga konjunkturen.

Hyresgästernas lägesrapport är en beskrivning av den verklighet hyresgästerna möter, och vi kan konstatera att krisen lämnar en lång skugga över hushållens marginaler, och för landets bostadsförsörjning.

Martin Hofverberg

Chefekonom,
Hyresgästföreningen

Innehåll

Förord	3
Hushållens ekonomi.....	5
Bakgrund: historiskt tuffa tider för hushållen	5
Levnadskostnadskrisen ur en förskollärares ögon.....	8
Ekonomiska marginaler.....	8
Boendesituationen avgör.....	10
Bostadsbyggande	13
Bakgrund: byggkrasch, eller <i>business as usual</i> ?	13
Markanvisningar – hur blir byggandet på sikt?	15
Källor:	19

Hushållens ekonomi

Levnadskostnadskrisen har på kort tid helt ritat om spelplanen för miljoner svenska hushåll. De mest extrema inflationstopparna har vi förhoppningsvis lämnat bakom oss, men vår nya vardag präglas likväl av högre priser på allt från livsmedel till boende. Första kvartalet 2025 har dessutom bjudit på fortsatt geopolitisk turbulens och stor ekonomisk osäkerhet.

Kombinationen av hög inflation och snabba räntehöjningar har slagit mot breda grupper i samhället, men det råder inget tvivel om att det även denna gång är resurssvaga hushåll med små ekonomiska marginaler som drabbats hårdast. Av en redan begränsad disponibel inkomst lägger de nämligen en förhållandevis större del på just de varor som ökat mest i pris, och som inte heller går att avstå från: mat, boende, och energi.

För att belysa hur levnadskostnadskrisen påverkat svenska hushåll återvänder vi i årets första lägesrapport till den ensamstående förskolläraren och dennes ekonomiska marginaler. Trots att prognoserna för 2025 innehåller vissa ljusglimtar lever vi fortfarande i skuggan av den värsta levnadskostnadskrisen på flera decennier.

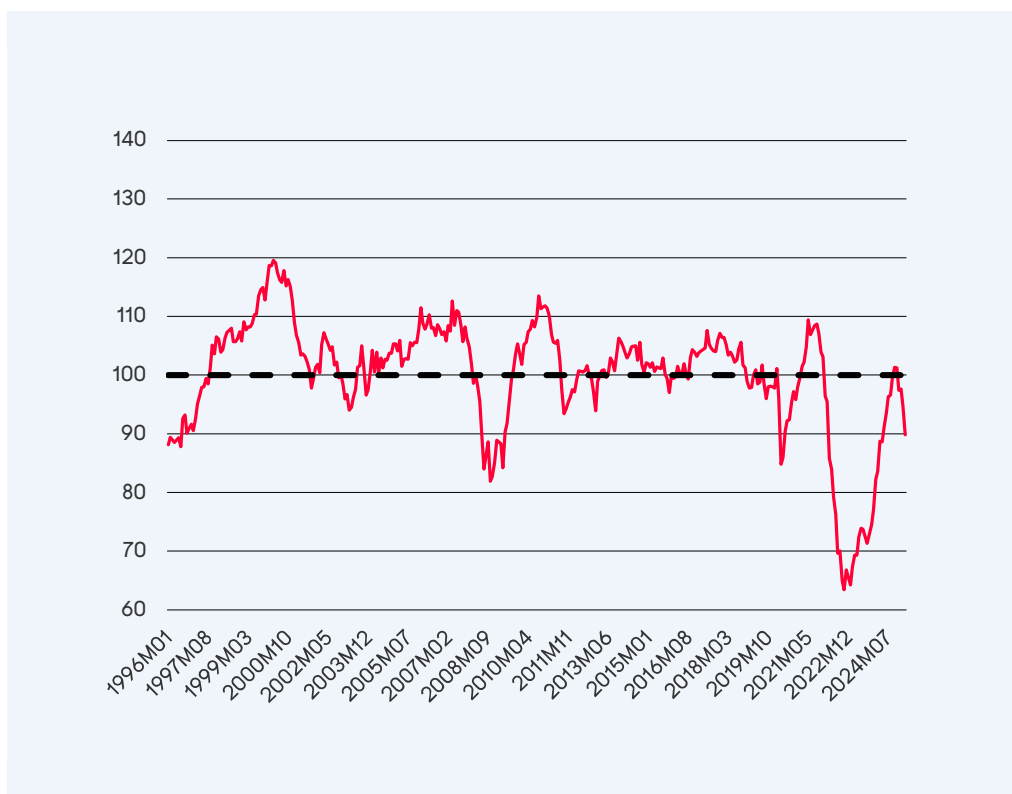
Bakgrund: historiskt tuffa tider för hushållen

En fingervisning om hur hushållen upplevt levnadskostnadskrisen får vi i Konjunkturinstitutets konfidensindikator, som löpande mäter stämningsläget i ekonomin. Indikatorn väger samman hushållens syn på både den egna och landets ekonomi till ett samlat resultat. Värden över 100 indikerar relativ optimism och tillförsikt, medan värden under 100 indikerar motsatsen.

Sedan mätningarna startade år 1996 verkar det framför allt vara tre händelser som hushållen tagit intryck av:

- finanskrisen 2008/2009,
- Covid-19-pandemin,
- levnadskostnadskrisen.

Figur 1. Hushållens konfidensindikator, 1996M01 – 2025M03



Anm. Konfidensindikatorn är ett genomsnitt och beräknas utifrån hushållens svar på fyra frågor om både samhälls- och privatekonomi. Normalläge/medelvärde = 100, standardavvikelse = 10.
Källa: Konjunkturbarometern (Konjunkturinstitutet)

Alla tre ledde till snabba försämringar i stämningssläget, men som Figur 1 visar är det framför allt levnadskostnadskrisen som sticker ut. Årsskiftet 2022/23 föll indikatorn till 63, vilket kan jämföras med den lägsta noteringen under den globala finanskrisen (82). Faktum är att levnadskostnadskrisen sammanfaller med det lägsta uppmätta värdet någonsin.

Efter att ha stabiliserats under 2024 har indikatorn återigen vikt nedåt de senaste månaderna. Detta har sannolikt att göra med fortsatta prisökningar på mat och boende, i kombination med en turbulent omvärld. Hushållens osäkerhet kring ekonomin har helt enkelt ökat (Konjunkturinstitutet, 2025).

Hushållens förväntningar på ekonomin viker återigen nedåt under början av 2025. Förklaringen är sannolikt fortsatta prisökningar på mat och boende, och ett svårtolkat omvärldsläge.

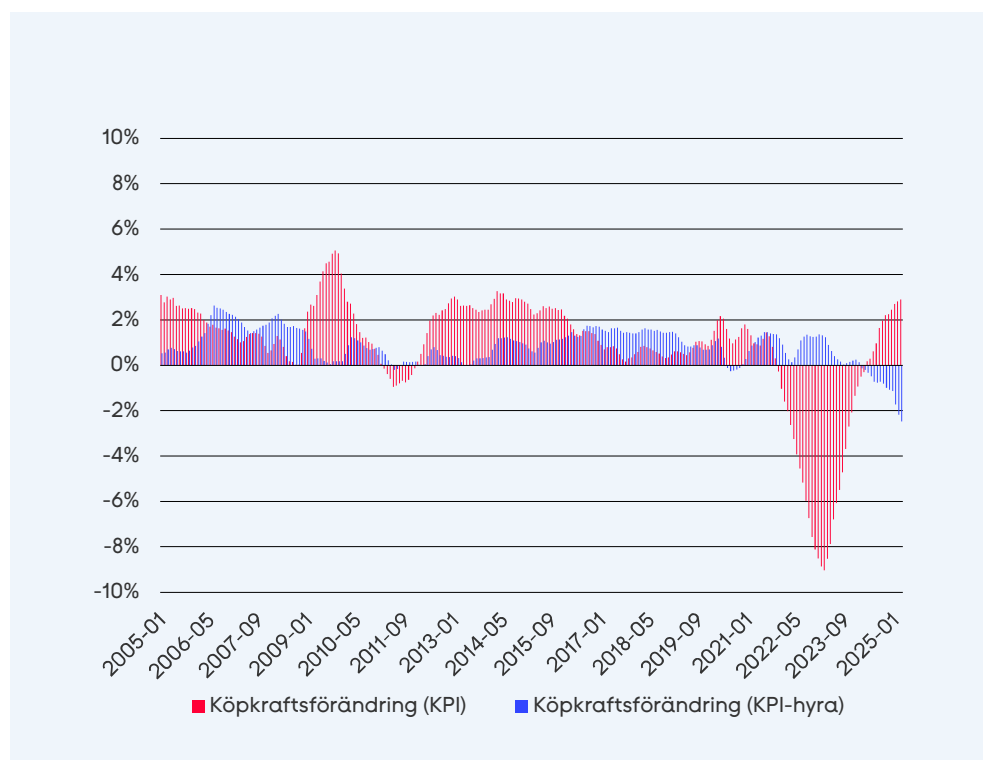
En sammanställning av hur hushållens köpkraft utvecklats under samma period kan komplettera bilden. Mellan 2005 och 2022 var utvecklingen i regel god – faktiskt även under finanskrisen och pandemin. De flesta år stärktes köpkraften genom att lönerna ökade mer än både inflation och hyror. Svenska hushåll fick helt enkelt mer pengar i plånboken, och hyresbetalningarna blev enklare att hantera.¹

Detta förändrades drastiskt under 2022 och 2023, när konsumentpriserna skenade. Inflation och högre räntor ledde sedan, om än med viss fördröjning, till kraftigt stigande bostadshyror. Under 2024 har inflationen förvisso fallit tillbaka, men bostadshyrorna fortsätter att öka i en snabbare takt än lönerna. Sammantaget har krisen omintetgjort ungefär tio år av köpkraftsökningar.

10 år

Hushållen har tappat ungefär tio år av köpkraftsökningar

Figur 2. Förändring (årsbasis) i hushållens köpkraft, 2005M01–2025M03.



Anm. Årsförändring per månad. Glidande medelvärde. Prognos 2025M01, 2025M02 och 2025M03.
Källa: Medlingsinstitutet, SCB, samt egna beräkningar.

¹ Det går utifrån statistiken inte att dra några långtgående slutsatser för enskilda fall. Goda tider för den övergripande samhällsekonomin kan naturligtvis sammanfalla med försämringar för vissa branscher, sektorer eller grupper. Detta gäller inte minst i kristider.

Levnadskostnadskrisen ur en förskollärares ögon

I följande avsnitt beskriver vi hur krisen och den försvagade köpkraften har påverkat hushållens ekonomiska marginaler. Detta gör vi med hjälp av statistik över inkomster, hyror, och hushållsutgifter för två olika typhushåll:

- ensamstående förskollärare *utan* barn, genomsnittlig hyresrätt 70 kvm.
- ensamstående förskollärare *med* barn, genomsnittlig hyresrätt 70 kvm.

Att vi utgår från just förskollärare i våra exempel beror på att lönen ligger nära medianen i samhället, samtidigt som det är ett yrke med spridning i hela landet och en stabil löneutveckling över tid.²

Ekonomiska marginaler

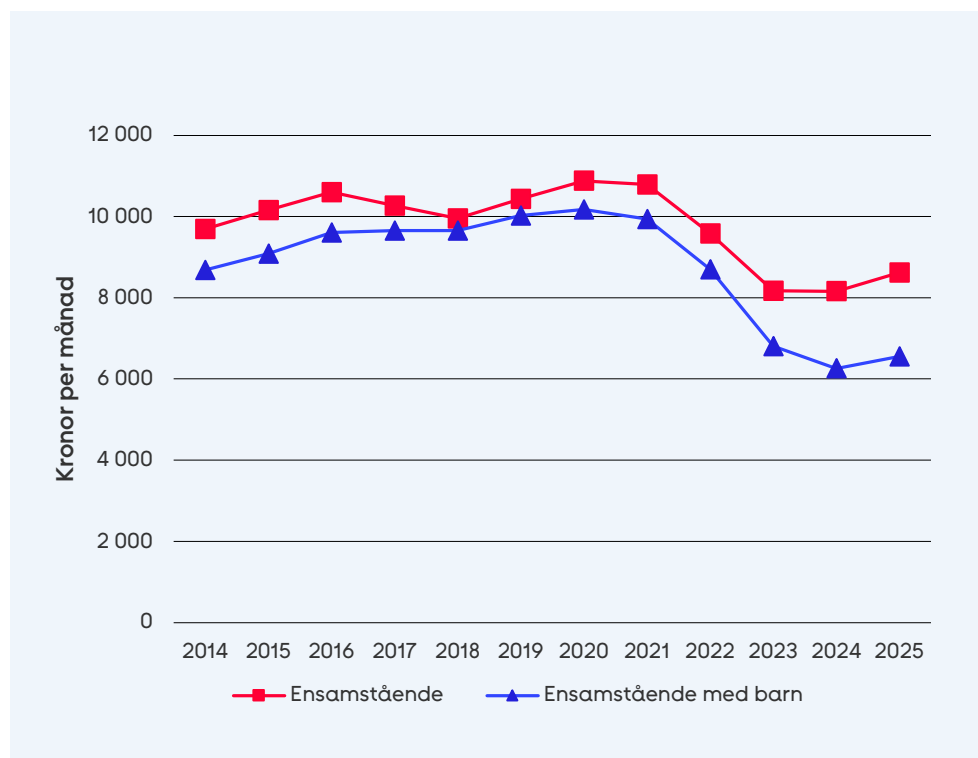
Under krisens första år ledde urholkad köpkraft till en drastisk minskning i förskollärarens ekonomiska marginaler. Siffrorna för 2025 innehåller nu vissa positiva signaler. Prisökningarna på livsmedel och annan nödvändig konsumtion har mattats av, och på arbetsmarknaden levereras återigen reallöneökningar.

Samtidigt bromsas återhämtningen av stigande hyror. Statistik från årets hyresförhandlingar indikerar genomsnittliga höjningar på rekordhöga 4,8 procent för 2025. Att barnbidraget inte är inflationsskyddat innebär dessutom en kontinuerlig urholkning av den disponibla inkomsten för föräldrar. När allt kommer omkring kan våra förskollärare därför bara räkna med en blygsam förbättring av den ekonomiska situationen under 2025.

4,8%

2025 års
hyreshöjning är den
högsta på många
decennier.

² Exempelhushållen ska inte ses som helt representativa för samhället i stort. Givetvis finns det hushåll med både betydligt mer, och betydligt mindre pengar i plånboken än våra förskollärare. Dessutom skiljer sig boendesituationen från fall till fall, vilket har stor betydelse för de ekonomiska marginalerna. Syftet här är att teckna en realistisk, snarare än en komplett bild av hur levnadskostnadskrisen slagit mot många hushåll i samhällets mitt.

Figur 3. Förskollärares ekonomiska marginaler, 2014–2025*.

Källa: Hyresgästföreningen, Konsumentverket, SCB, samt egna beräkningar.

* Beräkning utifrån nettolön, sparande (10%), hyra, samt grundläggande hushållskostnader. För hushåll med barn görs tillägg för barnbidrag och underhållsstöd. 2024 års priser.

För en ensamstående förskollärare utan barn har den ekonomiska marginalen ökat med drygt 450 kronor, jämfört med 2024 års bottennotering. Under 2025 återstår därmed 8 600 kronor per månad efter att skatt, hyra, grundläggande hushållskonsumtion och sparande dragits av.³ Dessa 8 600 kronor per månad ska täcka all övrig konsumtion, det vill säga allt från resor och nöjen till medicin, avbetalning av studielån, och sällanköp. Under 2020 var motsvarande marginal nästan 11 000 kronor i månaden.

Den ensamstående förskolläraren med barn har upplevt en liknande utveckling. Jämfört med 2024 har den ekonomiska marginalen ökat med knappt 300 kronor, till 6 554 kronor per månad. Som jämförelse kan samtidigt sägas att motsvarande siffra år 2020 var ungefär 10 200 kronor per månad. På bara fem år har förskolläraren alltså fått se de ekonomiska marginalerna krympa med 36 procent.

-36%

Så mycket har
förskollärarens
marginaler minskat
sedan 2020

³ Konsumentverkets siffror är en uppskattning av vad hushåll kan tänkas lägga på grundläggande levnadsomkostnader, som exempelvis livsmedel, kläder och hushållstjänster. Siffrorna utgår från hushåll som varken lever på gränsen, eller konsumerar mer än nödvändigt. Utgifter för exempelvis resor, tandvård, medicin, barnomsorg och restaurangbesök ingår inte.

Boendesituationen avgör

Hushållens ekonomiska situation påverkas av faktorer som yrkesval, ålder, hälsostatus, socioekonomisk bakgrund och bostadsort. Vi fokuserar här på en yrkesgrupp (förskollärare), och en upplåtelseform (hyresrätt). Utan denna avgränsning hade resultaten självklart sett annorlunda ut. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att skillnaderna mellan hushåll är stora även *inom* denna snävt avgränsade grupp.

En faktor som i allra högsta grad påverkar hyresgästernas ekonomi är skillnaden i hyra mellan gammalt och nytt bestånd. Många av våra äldre hyresfastigheter byggdes under en tid när kostnader för både byggnation och finansiering var betydligt lägre än i dag, mycket tack vare en framåtlutad bygg- och bostadspolitik. Samtidigt har förhandlingssystemet hållit hyreshöjningarna någorlunda i schack.

Nyare hyresfastigheter, däremot, har i många fall byggts utan statliga stöd och med överlag dyrare byggprocesser. De senaste årens turbulens har dessutom medfört högre avkastningskrav, vilket pressat upp nyproduktionshyrorna ytterligare. Resultatet av allt detta är en viss tudelning av hyresmarknaden. Skillnaden i månadshyra mellan nyproducerade lägenheter och lägenheter byggda under miljonprogrammet är nästan 4 500 kronor.

Tabell 1. Genomsnittlig månadshyra (70 m²/ 3RÖK), olika byggår.

Byggår	Hyra	Andel av lön
–1940	8 096	28%
1941–1960	7 856	27%
1961–1980	7 408	25%
1981–2000	7 824	27%
2001–2010	9 993	34%
2011–2020	11 360	39%
2021–	11 360	39%
Nyproduktion (2025)	11 858	40%

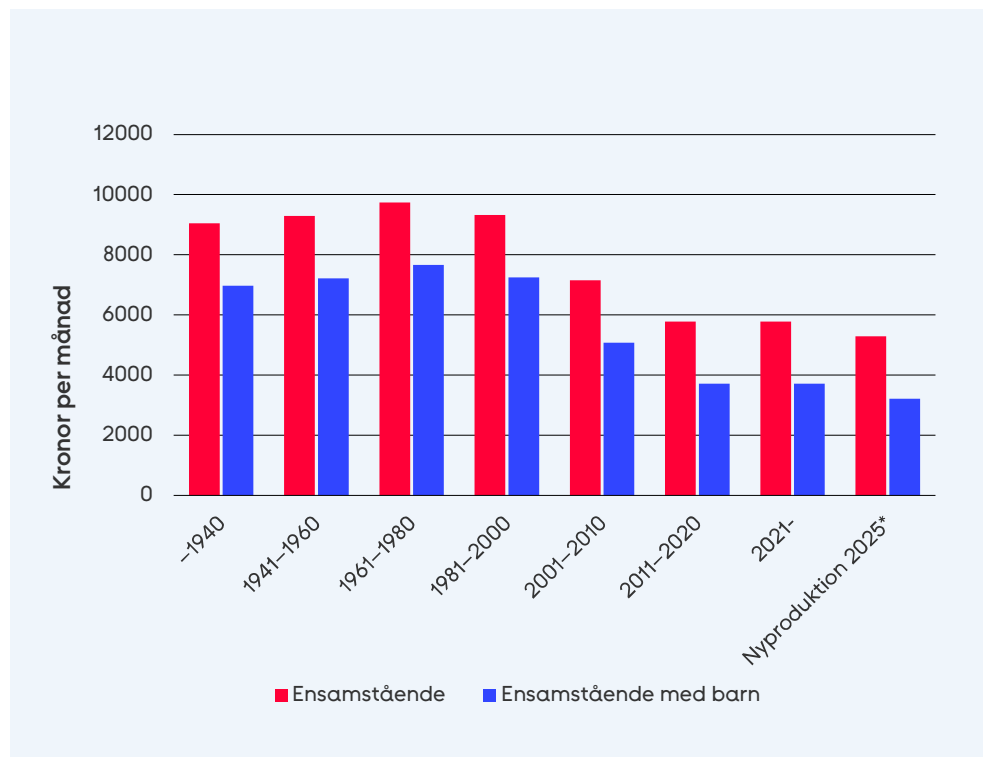
Källa: SCB, samt egna beräkningar.

Anm. Viktad uppräknings till 2025 års nivåer, baserat på snitthöjning om 4,8 procent.

Naturligtvis spelar boendepreferenser en roll i sammanhanget, och våra förskollärare kan alltid försöka hitta en mindre och billigare hyresrätt. Samtidigt kan köerna till den billigare delen av beståndet vara långa, och hushåll utan kötid hänvisas inte sällan till dyr nyproduktion. Detta gäller inte minst ensamstående kvinnor med barn (Synnelius, 2025).

Hyresskillnaderna innebär att den ekonomiska marginalen för en förskollärare utan barn pendlar mellan knappt 9 800 och 5 300 kronor i månaden, beroende på lägenhetens byggnadsår. För en förskollärare med barn sträcker sig den ekonomiska marginalen i stället från knappt 7 700 kronor, till bara 3 200 kronor i månaden i en helt nyproducerad lägenhet.

Figur 4. Förskollärares ekonomiska marginaler, olika lägenhetstyper.



Källa: SCB, samt egna beräkningar.

Anm. Viktad uppräknings till 2025 års hyresnivåer, baserat på snitthöjning om 4,8 procent.

I den billigare delen av beståndet är marginalerna förvisso inte stora, men ändå tillräckliga för att livet ska kunna bjuda på mer än bara mat på bordet och tak över huvudet. I de nyproducerade hyresrätterna är marginalerna däremot så små att våra ensamstående förskollärare knappast kan anses ha råd att bo där. Trots en återhållsam livsstil skulle det här vara svårt att få vardagsekonomin att gå ihop – speciellt om man samtidigt vill spara till en buffert, ett större inköp, eller kanske en semesterresa.



Bostadsbyggande

Hög inflation har medfört att Riksbanken, precis som andra centralbanker runt om i världen, abrupt tvingats sätta punkt för lågräntepolitiken. Omställningen till dagens nivåer har varit smärtsam för både hushåll och företag, som sedan 2011 vant sig vid låga finansieringskostnader. Detta gäller inte minst fastighetsbranschen, som är helt beroende av att kunna låna mycket pengar till stabila villkor. För fastighetsbranschen har räntehöjningarna dessutom sammanfallit med ökade byggkostnader och en kraftigt minskad efterfrågan när hushållens köpkraft urholkats.

Levnadskostnadskrisen har alltså tydliga konsekvenser även för bostadsbygget. I denna del av lägesrapporten försöker vi ge en bild av byggkonjunkturen här och nu, men också på några års sikt. Precis som förra året använder vi oss av data över kommunala markanvisningar för att få en inblick i bostadsbygget i ett tidigt skede. Detta ger en fingervisning om hur de kommande årens byggande kan komma att utvecklas.

Bakgrund: byggkrasch, eller *business as usual*?

I princip all tillgänglig statistik visar på en dramatisk nedgång i byggkonjunkturen de senaste åren. Antalet påbörjade bostäder har mer än halverats jämfört med nivåerna 2020–2022, och investeringsvolymen i nyproduktion har backat nästan lika mycket. Dessutom har antalet konkurser i byggsektorn ökat med ungefär 60 procent.

Tabell 2. Byggkonjunktur, 2020–2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Påbörjade bostäder (st.)	55 784	68 197	56 099	28 817	25 766
Färdigställda bostäder (st.)	50 479	50 089	54 018	65 595	39 423
Investeringsvolym (mdkr.)*	131	156	164	101	81
Konkurser, byggsektorn (st.)	1 271	1 236	1 262	1 725	2 032

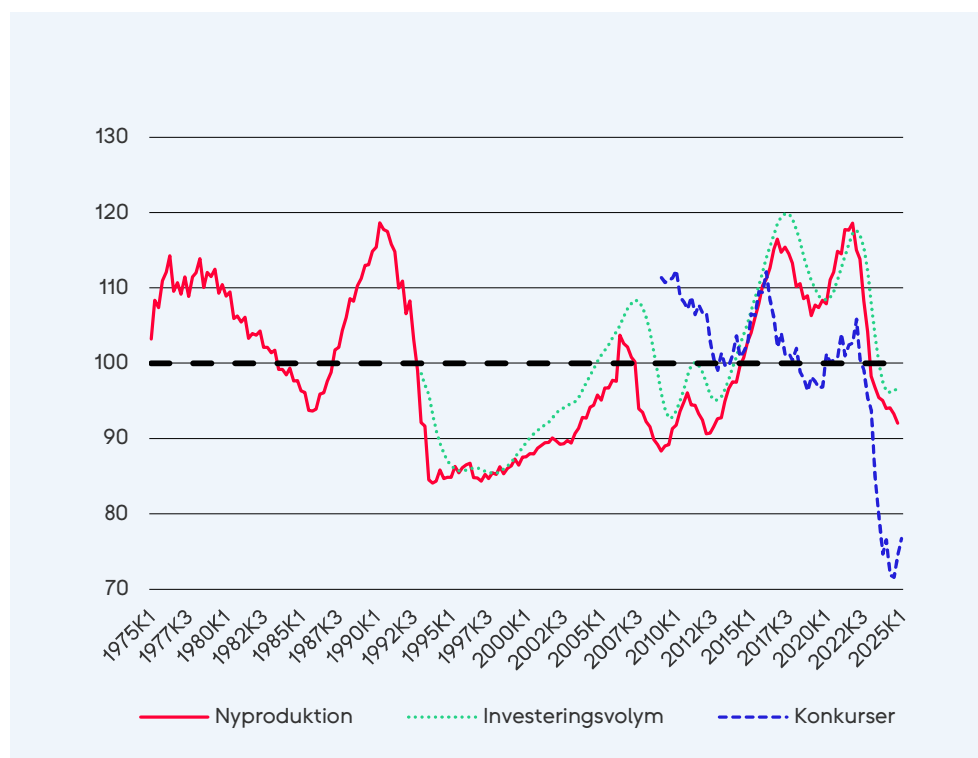
Källa: SCB (preliminära kvartalssiffror), Tillväxtanalys, samt egna beräkningar. * 2023 års priser.

De dramatiska siffrorna till trots, utgör nedgången inte något historiskt undantag. Faktum är att svenskt bostadsbyggande sedan en lång tid tillbaka kännetecknas av ryckighet och stark konjunkturkänslighet (Bengtsson, 2024). Sedan 90-talets omläggning av bostadspolitiken går det knappt att peka på någon period med “normalt” bostadsbyggande alls, utan höga toppar och djupa dalar

har avlöst varandra. I Sverige är det med andra ord inte ovanligt att bostadsbyggandet stört dyker när stjärnorna inte står rätt.

Detta blir tydligt i Figur 5, som visar att både investeringsvolym och antalet påbörjade bostäder – trots den mycket kraftiga tillbakagången – verkar hålla sig inom en standardavvikelse från medelvärdet.⁴ Konkursciffrorna är förvisso mer extrema, men baseras på en kortare tidsserie och är därför inte helt jämförbara.

Figur 5. Byggnad och konkurser, 1975K1 – 2025K1⁵



Anm. Index medelvärde = 100, standardavvikelse = 10.

Källa: SCB, Tillväxtanalys, samt egna beräkningar. Konkurser 2025K1 är prognos.

Konjunkturkänsligheten i svenskt bostadsbyggande förklaras delvis av att vi saknar den typ av kontracykliska stödsystem som finns i många andra länder.

Det betyder att bostadsbyggandet inte nödvändigtvis styrs av de faktiska, långsiktiga behoven, utan i stället koncentreras till perioder när marknadsvillkoren är särskilt gynnsamma, d.v.s. när räntan är låg. Detta leder i

⁴ Detta är naturligtvis en effekt av att standardavvikelsen är hög. Poängen är inte att nedgången ska ses som odramatisk, utan snarare att den inte sticker ut.

⁵ Baseras på följande data: a) nyproduktion av bostäder, b) antal konkurser i byggsektorn, c) totala fasta bruttoinvesteringar i nyproduktion av permanentbostäder.

Konkursvärdet är anpassat så att lägre värde betyder fler konkurser, och vice versa.

Observera att beräkningarna baseras på olika långa tidsserier.

sin tur till att branschen snabbt tvingas skala ner varje gång konjunkturen viker, för att sedan lika snabbt försöka skala upp igen när konjunkturen stärks. Resultatet är höga kostnader, ineffektivt nyttjande av resurser och en ojämn byggtakt.

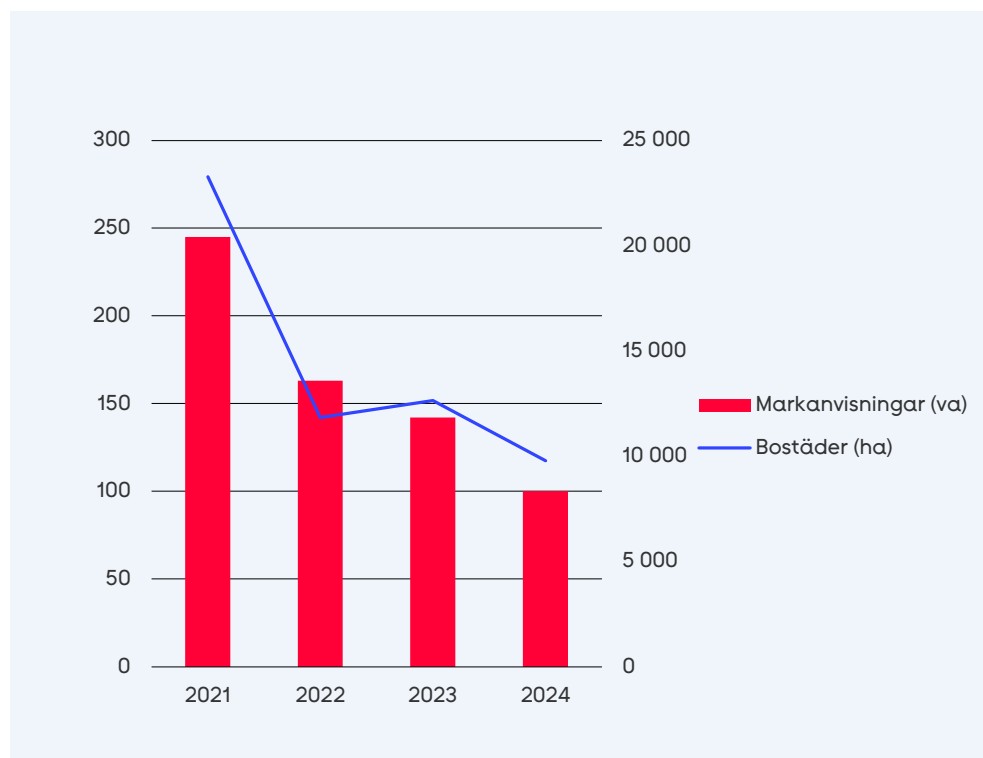
Markanvisningar – hur blir byggandet på sikt?

Redan i förra årets lägesrapport visade statistiken på en tydlig nedgång i antalet kommunala markanvisningar, och vi ser nu att nedgången fortsätter även under 2024.⁶⁷ Från nästan tvåhundrafemtio markanvisningar år 2021, har siffran nu sjunkit till hundra. Det motsvarar en minskning från ungefär tjugofem tusen markanvisade bostäder, till knappt tio tusen. Även jämfört med 2023 års nivåer är detta en betydande minskning. Dessutom har det blivit allt vanligare att aktörer antingen lämnar tillbaka markanvisningar, eller att redan beslutade markanvisningar förlängs för att på så sätt vänta ut en mer gynnsam konjunktur (Markanvisning.se, 2025).

Jämfört med 2021 har antalet markanvisade bostäder i urvalet mer än halverats, från 25 000 till knappt 10 000.

⁶ 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).

⁷ Sammanställningen kommer från Markanvisning.se, och baseras på användningen av kommunal mark i 60 tillväxtkommuner runt om i landet.

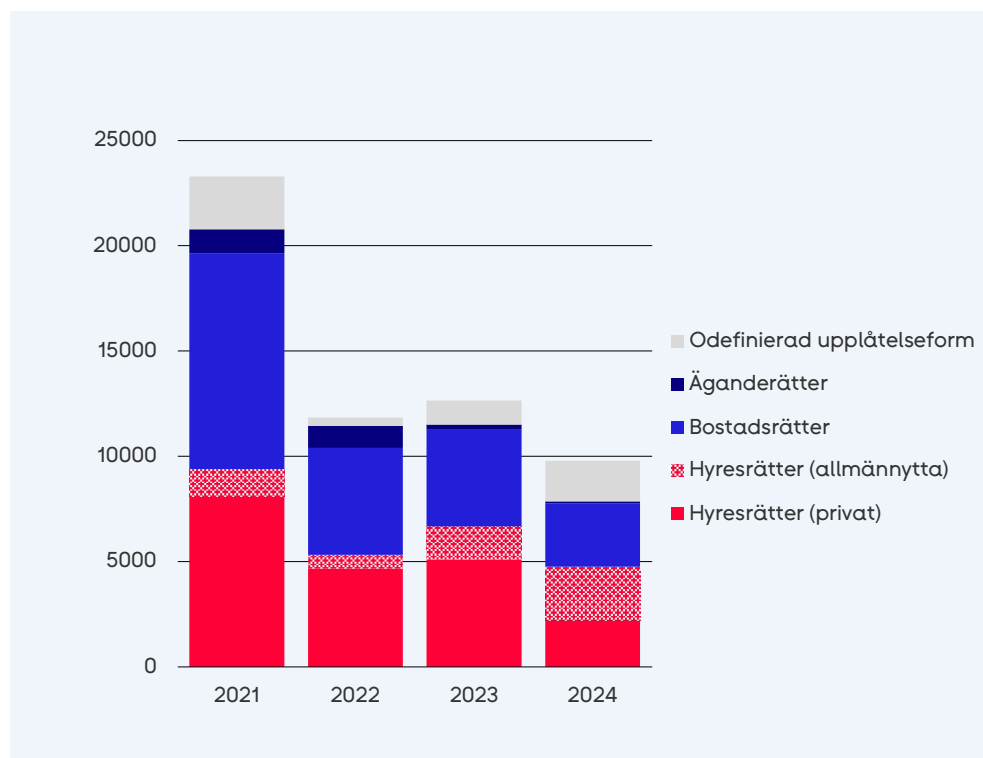
Figur 6. Antal markanvisningar och markanvisade bostäder, 2021 – 2024.

Källa: Markanvisning.se

Den skarpa nedgången beror till stor del på att intresset för att köpa kommunal mark för bostadsbyggande helt enkelt har avtagit. I ett läge där kostnaderna rusat samtidigt som efterfrågan försvagats, är det i många fall svårt att få byggprojekten att gå ihop ekonomiskt (Byggföretagen, 2025).

Problematiken är inte unik för bostadsutveckling på kommunal mark, utan förutsättningarna är kärva oavsett om det rör sig om kommunal eller privat mark. Mot bakgrund av detta är det svårt att tolka minskningen på något annat sätt än att aktiviteten i bostadsbyggandet kommer förbli på relativt låga nivåer under flera år framöver (Markanvisning.se, 2025).

Statistiken för 2024 visar också på en viss förändring när det kommer till bostädernas upplåtelseform. Exempelvis har både antalet och andelen bostäder med odefinierad upplåtelseform ökat, vilket kan tyda på att aktörerna har svårt att bedöma marknadsläget. Tydligt är också att antalet markanvisningar för bostadsrätter fortsätter att falla, samtidigt som allmännyttiga bolag nu står för en större del av hyresrätterna än tidigare.

Figur 7. Fördelning av upplåtelseformer i markanvisningar, 2021–2024.

Källa: Markanvisning.se

Detta kan tyda på att det finns kommuner som använder allmännyttan för att upprätthålla ett långsiktigt perspektiv i bostadsbyggandet, på ett sätt som privata aktörer kanske varken vill eller kan göra när konjunkturen försämras. Att allmännyttan går mot strömmen innebär också att hyresrätternas andel fortsätter vara hög.

Markanvisningarna tyder på att hyresrätter även fortsatt kommer utgöra en stor del av nyproduktionen.

Av alla bostäder som markanvisades i de 60 tillväxtkommunerna under 2024, fanns hela 63 procent i klustret Stockholm+.⁸ Detta speglar vår tids starka koncentration till huvudstaden, både i termer av ekonomisk och befolkningsmässig tillväxt. Det kluster med näst flest markanvisade bostäder var Norra Sverige, motsvarande 14 procent av totalen.⁹

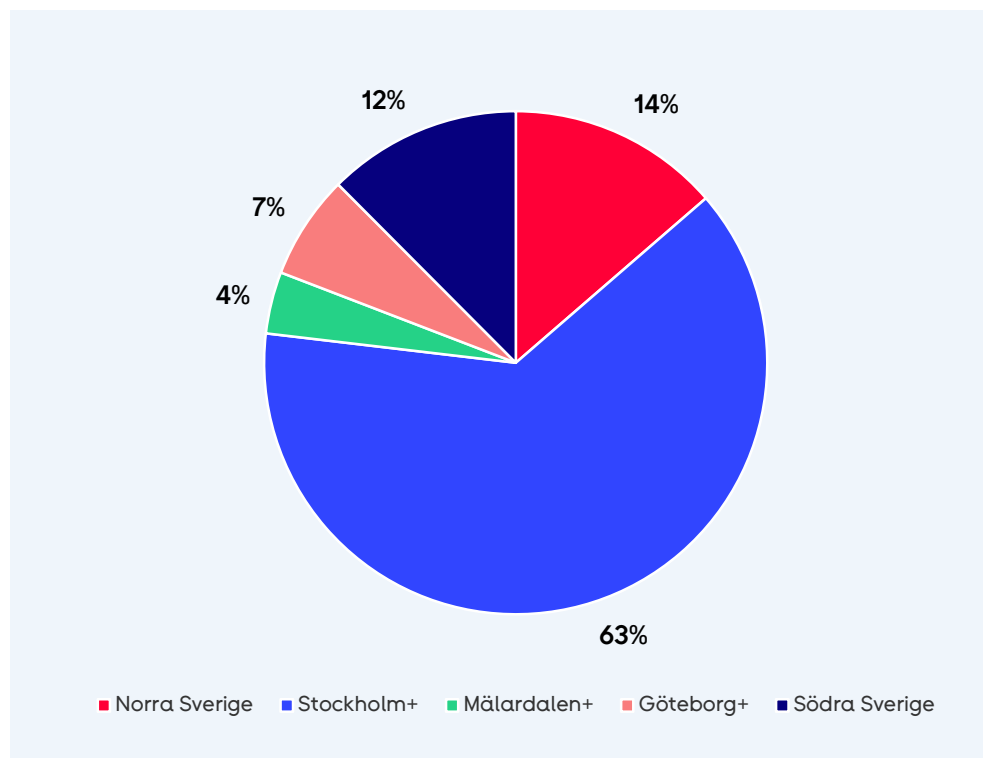
⁸ Stockholm+ = Stockholms län, samt Uppsala och Gävle.

⁹ Norra Sverige = Boden, Hudiksvall, Luleå, Piteå, Skellefteå, Sundsvall, Umeå och Östersund.

I klustret Norra Sverige ökade dessutom antalet markanvisade bostäder, trots att den övergripande trenden för 2024 snarare var inbromsning. Regionen verkar med andra ord mindre berörd av den sviktande konjunkturen än landet i övrigt. Förklaringen hittar vi sannolikt i de många, stora industrisatsningar som skapat ett långsiktigt behov av nya bostäder.

Det ska samtidigt sägas att en stor del av markanvisningarna i klustret gick till allmännyttan i Skellefteå, medan en del aktörer som inte har norra Sverige som hemmamarknad i stället valt att lämna tillbaka sina markanvisningar (Markanvisning.se, 2025). Det återstår att se hur situationen kommer utvecklas framöver, nu när batteritillverkaren Northvolt begärt konkurs.

Figur 8. Markanvisningar per geografiskt kluster, 2024.



Källa: Markanvisning.se

På det stora hela signalerar det sjunkande antalet markanvisningar (och markanvisade bostäder) att aktörerna ser situationen som fortsatt knepig. Ett oklart inflations- och ränteläge, i kombination med sämre ekonomi för hushållen, gör att nya bostadsprojekt på många håll inte längre går att räkna hem. Under 2025 verkar situationen ljusna något, och intresset för nya markanvisningstävlingar har i många kommuner börjat närma sig rekordnivåerna från 2021 och 2022 (Markanvisning.se, 2025). Samtidigt kommer det med största sannolikhet dröja innan det faktiska bostadsbyggandet återigen når upp till nivåerna vi såg strax innan krisen bröt ut.

Källor:

Bengtsson, R. (2024). *Hyresgästernas lägesrapport: Vintern 2024*.

Hyresgästföreningen.

https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/lagesrapport/2024/lagesrapport_vinter_2024.pdf

Byggföretagen. (2025). *Byggkonjunkturen #1 2025*.

<https://byggforetagen.se/app/uploads/2025/04/Byggkonjunkturen.pdf>

Konjunkturinstitutet. (2025). *Konjunkturbarometern mars 2025. Svagare*

stämningssläge.

<https://www.konj.se/publikationer/konjunkturbarometern/konjunkturbarometern/2025-03-26-svagare-stamningslage.html>

Markanvisning.se. (2025). *Markrapport: Q4 & årsboks slut 2024*. Markanvisning

Norden AB.

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

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

Synnelius, J. (2025). *Ett eget rum. Bostadsfrågan ur ett jämställdhetsperspektiv*.

Hyresgästföreningen.