



Har vi råd att bo här?

En rapport om möjligheterna till boende

Författare: Ragnar Bengtsson



Ojämligheten i Sverige har vuxit under lång tid. Samma mönster återfinns i de flesta jämförbara länder. De växande klyftorna har stora konsekvenser; för demokratin, för sammanhållningen i samhället och för den enskilda människans makt och möjligheter.

Det är bakgrunden till att LO-kongressen 2016 beslutade att tillsätta jämlikhetsutredningen. Syftet är att beskriva ojämlikhetens framväxt och konsekvenser, förstå vad det är som driver den och att ta fram förslag på hur jämlikheten kan öka. Utredningen ska resultera i en slutrapport till LOs kongress 2020 och ett antal underlagsrapporter innan dess, varav denna är en.

Min förhoppning är att denna rapport tillsammans med jämlikhetsutredningens övriga material ska bidra till en debatt om jämlikhetens betydelse och hur vi når ett Sverige med avsevärt mindre klyftor än i dag, där alla människor får komma till sin fulla rätt.

Therese Guovelin

LOs förste vice ordförande

Underlagsrapport till LOs jämlikhetsutredning.

Rapporten är skriven av Ragnar Bengtsson, frilansande skribent med en master i nationalekonomi från Stockholms universitet. Författaren ansvarar själv för rapportens innehåll och slutsatser.

© Landsorganisationen i Sverige 2018

Grafisk form: LO

Omslagsillustration: Emma Virke

Tryck och produktion: Bantorget Grafiska AB, Stockholm 2018

ISBN 978-91-566-3333-1

LO 18.07 1 000

Innehåll

Sammanfattning	5
1. Inledning	6
2. Kötider, kostnader, regioner och typhushåll	8
Kötider	10
Boendekostnader och regioner	11
Levnadskostnader	14
Typhushåll	15
3. Kim och Peter	20
4. Agneta	23
5. Harri	26
6. Juan och Sara	29
7. Younas och Petra	32
8. Liljan	35
9. Avslutande diskussion	38
Källor	40
Bilaga: Metodbilaga	42
Kommunindelning	42
Ekonomiska krav för hyrt boende	45
Ekonomiska krav för lån till bostadsköp	47

Sammanfattning

DENNA RAPPORT SAMMANSTÄLLER möjligheterna att hyra eller köpa ett boende för ett antal typhushåll, tänkta att fånga mångfalden av vanliga hushåll i Sverige. Hushållens boendesituation analyseras med hjälp av officiell statistik över inkomster, hyror, priser kötider och officiella riktlinjer över bostadsbehov. Resultaten visar att boendesituationen är problematisk för många grupper. Att flytta för arbete, relationer eller på grund av nya familjeomständigheter visar sig vara svårt för flera hushåll, även sammanboende med normala inkomster. Situationen är dock värst för ensamstående hushåll som behöver förändra sitt boende. De möter långa kötider till hyresrätter och avslag från bankerna även om de skulle kunna spara ihop till handpenningen. Handpenningen är, även i de fall ett hushåll tillåts låna, svår att spara ihop till då det kräver låg konsumtion över flera år.

1. Inledning

BOSTADSBRIST RÅDER I SVERIGE. Enligt Boverket anger 243 av landets 290 kommuner att det råder brist på bostäder i kommunen, en ökning med 120 kommuner sedan 2013. Samtidigt har priserna på bostäder ökat under lång tid.¹ Även bostadshyrorna har ökat något. En växande bostadsbrist leder till att allt fler individer och hushåll möter en bostadsmarknad som inte erbjuder dem något bra alternativ. Om det tidigare var svårt för låginkomsttagare att få tillgång till ett bra boende så är det i dag också allt större delar av medelinkomsttagarna som möter kötider, hyror och priser som de inte kan matcha. Möjligheten att flytta till ett boende som bättre passar ens behov, flytta från sitt föräldrahem eller byta hemkommun för ett jobb, en relations eller för studiers skull har försvårats för alla, men framför allt för grupper med små ekonomiska medel.

Problemen på bostadsmarknaden minskar människors frihet att leva sina liv som de skulle önska. Det befäster strukturer och försvårar för människor att fånga de möjligheter som de ser. Ju svagare ekonomisk ställning en individ har i samhället, desto mindre möjlighet har hen att påverka den. Detta är essensen av ojämlikhet och leder, med minskade ekonomiska medel, till en, i växande grad, hopplös situation för individen.

Den här rapporten är tänkt att belysa boendesituationen så som den ter sig runt om i Sverige för ett antal typhushåll. Tanken är att visa hushållens möjligheter att hyra eller köpa ett rimligt, långsiktigt boende för sig och sin familj i olika kommungrupper i landet.

För beräkningarna används statistik över inkomster och hyresnivåer från SCB. Tillträdeskrav för hyresrätter och normala inkomstkrav från svenska affärsbanker hämtas från Finansinspektionen. Levnadskostnader utgår från Kronofogden, Socialstyrelsen och affärsbankernas olika beräkningar. Bostadspriser har hämtats från Svensk Mäklarstatistik och kötider för hyresrätter från storstadsregionernas kommunala bostads-

¹ Sedan 2018 har en minskning av bostadspriserna kunnat observeras. Utvecklingen har lett till en pressituation som liknar den som rådde 2016.

förmedlingar. För en mer ingående beskrivning av kommunindelning och beräkningar, se metodbilagan.

Rapporten landar i att möjligheten för avsevärda delar av arbetskraften att kunna hyra eller köpa ett boende i landets storstadskommuner är små till obefintliga. Först när ett hushåll med barn har årsinkomster upp emot 700 000 kronor före skatt öppnas marknaden för den som vill köpa ett boende. De kommunalt administrerade kötiderna till hyresrättslägenheter är långa, men lika för alla. Men för ensamstående hushåll är det dessutom ibland svårt att matcha de inkomstkrav som ställs för hyresrätter.

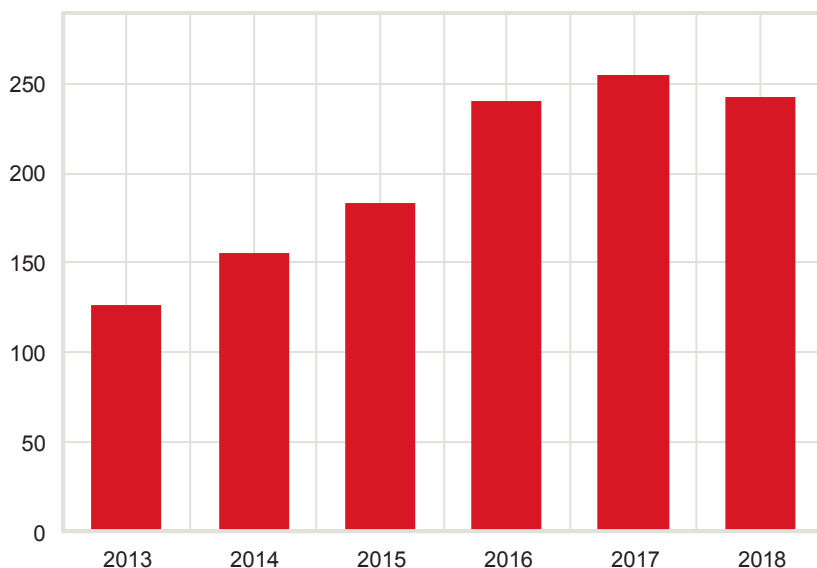
Rapporten utgår från den formella situation som råder på bostadsmarknaden. Frågor som diskriminering där individer och grupper inte behandlas efter de regler som finns tas inte upp i denna rapport men är potentiellt viktiga för en analys av möjligheten för individer att få tillgång till eget boende. Alla beräkningar utgår (om inte annat anges) från hur situationen såg ut 2016. Detta för att säkerställa att all statistik finns tillgänglig. Framför allt är statistik över inkomster det som gör att ingen analys kan göras för senare år.² De förändringar av reglerna kring bostadslån som, på Finansinspektionens begäran, har genomförts under 2017 och 2018 är emellertid med i kalkylen. Detta för att kalkylerna över möjligheten att låna ska vara relevanta. Rapporten baseras på hyror och priser för lägenheter, inte småhus då standard och tomtstorlek skulle komplicera beräkningen avsevärt.

² Att räkna fram uppskattningar över inkomster för 2018 och förändra övriga uppräknade ersättningsnivåer till 2018 års nivå förändrar inte resultaten.

2. Kötider, kostnader, regioner och typhushåll

KÖTIDER, HYROR OCH BOSTADSPRISER skiljer sig åt mellan olika delar av landet. De varierar mellan, men även inom, kommuner på ett sätt som liknar prisbildningen på marknaden för bostadsrätter. Hyror skiljer även de mellan kommuner men framförallt är det hyror för nybyggnation i centrala delar av kommuner som skiljer sig från hyrorna för äldre hyresrätter. Priser för köpt boende skiljer sig framför allt mellan centrala och mer perifera orter inom kommuner och nationellt.

Diagram 2.1 Kommuner med underskott av bostäder Av totalt 290 kommuner



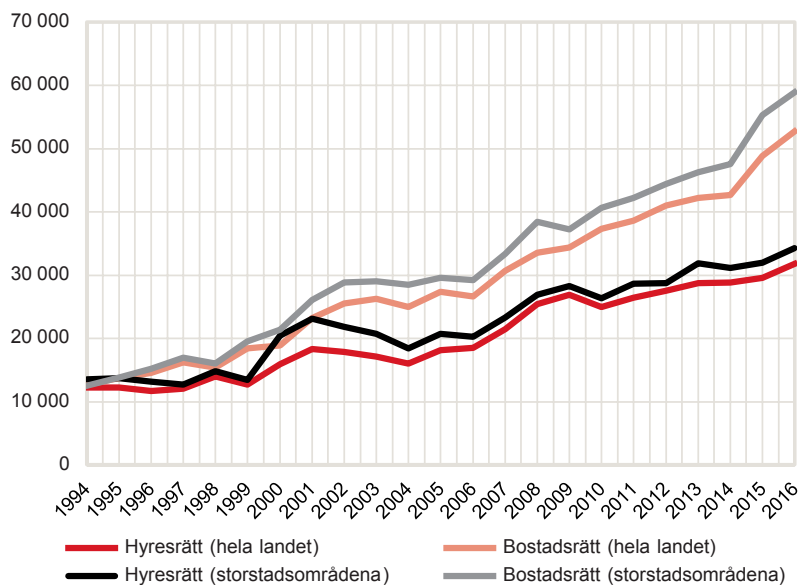
Källa: Boverket.

Boverket mäter, via enkäter skickade till samtliga kommuner varje år, tillgången på bostäder. Över tid har det skett en trendmässig ökning av kommuner med bostadsbrist. I enkäten 2018 skedde dock en förändring men en något minskad andel kommuner som angav brist på bostäder.

I 2018 års enkät anger 243 av landets 290 kommuner att det totalt sett saknas bostäder i kommunen. 40 kommuner angav att det fanns en balans på bostadsmarknaden, tre kommuner angav att det fanns ett överskott. 2017 var situationen något värre och Boverket uppskattade då att 93 procent av landets befolkning bodde i bristkommuner (Boverket, 2017: a samt Boverket, 2018).

Produktionskostnaderna har ökat för både hyres- och bostadsrätter under lång tid. Generellt har prisutvecklingen för produktionen varit

Diagram 2.2 Total nettoproduktionskostnad för nybyggda ordinära flerbostadshus, efter upplåtelseform, 1994–2016 Kronor/m²



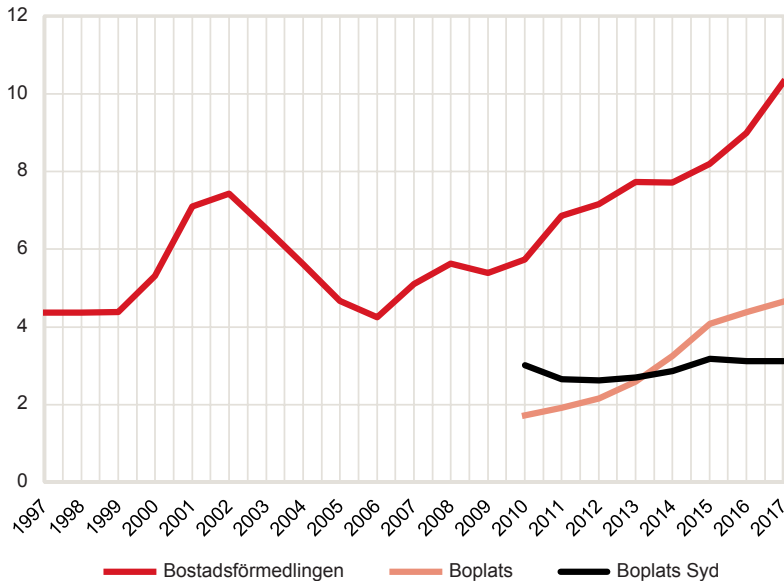
Källa: SCB.

svagare än löneutvecklingen i samhället. Mer effektiva produktionsprocesser tenderar att pressa priser under löneutvecklingen vilket möjliggör ökad konsumtion. Det är inte en utveckling som kan noteras inom bostadsproduktionen. Kostnaden för produktion av bostadsrätter har ökat mest och är i dag närmare tre gånger vad den var år 2000. För hyresrätter har kostnaden ökat med omkring 60 procent, vilket är i nivå med utvecklingen av de genomsnittliga nominella löneökningarna (SCB 2016 b).

2.1 Kötider

Långa kötider är ett växande problem på svensk hyresmarknad. Det saknas samlad statistik på området för flertalet kommuner i Sverige. En heltäckande genomgång på länsnivå presenteras i Hyresgästföreningen (2013). Aktuell statistik finns för storstadsregionerna via de kommunala bostadsförmedlingarna *Bostadsförmedlingen*, *Boplats* och *Boplats Syd*

Diagram 2.3 Genomsnittlig kötid för förmedlade bostäder



Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm, Boplats och Boplats syd.

Syd. Förmedlingarna publicerar statistik över genomsnittliga kötider för deras respektive förmedlade bostäder.

Bostadsförmedlingen förmedlar hyresrätter i Stockholmsregionen där den genomsnittliga kötiden för en förmedlad bostad har ökat trendmässigt sedan 2006. År 2017 hade den nått 10,3 år. I Göteborgsregionen (*Boplats*) och Malmöregionen (*Boplats Syd*) är kötiderna kortare, den genomsnittliga kötiden i Göteborgsregionen var 2017 4,5 år och har ökat på ett likande sätt som i Stockholmsregionen, medan kötiden i Malmöregionen har legat stabil kring cirka 3 år.

2.2 Boendekostnader och regioner

Bostadssituationen skiljer mellan regioner i Sverige. Även om flertalet kommuner upplever en bostadsbrist tar den sig olika uttryck i olika delar av landet (se avsnittet om kötider). För att tydligare belysa såväl skillnaderna som gemensamma drag har Sveriges 290 kommuner delats upp i grupper. Uppdelningen är geografisk i storstadsregionerna. Kostnaderna redovisas dels som ett genomsnitt för hela den aktuella storstadsregionen och dels för regionens hög- respektive lågpriskommuner baserat på genomsnittliga bostadspriser.³ Övriga kommuner delas upp efter befolkningsstorlek i ”övriga större kommuner” och ”övriga mindre kommuner” efter befolkning om fler eller färre är 75 000 invånare, enligt en redovisningsmodell hämtad från SCB. Kommunindelningen redovisas i metodbilagan. En ”region” kallad nyproduktion har också adderats för att ta hänsyn till nyproduktionens avvikande höga hyresnivåer.

I tabell 2.1, redovisas hyror, kötider och priser för dessa kommungrupper. Statistiken redovisas som ett viktat genomsnitt för gruppen. Kötider redovisas på samma sätt. Metoden tar inte hänsyn till spridning i priser, hyror och kötidskrav inom kommunerna redovisas på samma sätt.

Genomsnittspriserna är baserade på försäljningspriser av bostadsrätter och viktat efter antal försäljningar i varje kommun år 2016, under 2018 har minskade priser kunnat observeras på bostadsmarknaden. Nationellt har detta lett till att prisökningen för 2017 utraderats och att prisbilden för 2018 liknar den som rapporten använder sig av. För-

³ Efter mediankommunens genomsnittliga kvadratmeterpris 2016.

Tabell 2.1 Hyror, kötider och priser för lägenheter efter region, 2016

	Snitthyra per m ²	Köddagar nya hyresgäster	Lägenhet Snittpris per m ²	Antal kommuner
Riket, nyproduktion	136	..	..	290
Storstockholm	93	3 258	55 094	26
Högpriskommun	95	3 586	60 125	13
Lågpriskommun	88	2 049	29 754	13
Storgöteborg	89	1 561	42 866	13
Högpriskommun	90	1 561	44 349	6
Lågpriskommun	84	..	28 220	7
Stormalmö	88	1 049	27 545	12
Högpriskommun	89	1 075	28 652	6
Lågpriskommun	82	753	14 943	6
Övriga större kommuner	84	..	25 908	17
Övriga mindre kommuner	74	..	16 301	222

Källa: Kötider: Boplats (2016), Boplats Syd (2016), Bostadsförmedlingen (2016); Hyror: SCB (se Datakällor); Priser: Svensk Mäklarstatistik.

säljningspriser och kötider ger en bra bild av vad personer, i behov av bostad, möter för situation på bostadsmarknaden.

Hyresnivåerna baseras på viktade genomsnittliga hyror i kommunerna. Det är dock rimligt att anta att lägenheter med låg kvadratmeterhyra har en lägre och annorlunda omsättning och därmed inte bjuds ut via bostadsförmedlingarna i samma grad som dyrare lägenheter. Hyresnivåerna bör därför tolkas som låga i relation till vad någon i behov av en ny bostad i realiteten har att välja på.⁴

Hyran för en genomsnittlig nyproducerad lägenhet i Sverige uppgick 2016 till 136 kronor per kvadratmeter. Det kan jämföras med den genomsnittliga hyran i Storstockholms högpriskommuner som var 95 kronor per kvadratmeter. Hyresnivåerna samvarierar med priset på bostadsrätter i kommunindelningen. Nationellt skiljer hyrorna sig åt så

4 Lägenheter uthyrda via andrahandsmarknaden behandlas inte i denna rapport.

att de högsta hyrorna återfinns i Storstockholm medan Storgöteborg och Stormalmö har jämförbara hyresnivåer. Gruppen "Övriga större kommuner" har något lägre hyror och lägst hyror hittar vi i gruppen "Övriga mindre kommuner".

Kötiderna är när de delats i kommungrupper som mest tillförlitliga för Storstockholm där de följer prisbilden med längre kötider i kommuner med höga priser och hyresnivåer. Bland lågpriskommunerna Storstockholm var kötiden 2016 motsvarade cirka 5,5 år, medan den i högpriskommunerna motsvarade nästan 10 år. I övriga regioner finns ett antal kommuner där statistik över kötider saknas då det inte förmedlats tillräckligt med lägenheter under 2016 för att redovisa ett genomsnitt. I Storgöteborg var kötiden drygt 4 år, medan den i Malmö varierade mellan nästan 3 och drygt 2 år med ett genomsnitt på 2,8 år.

Bostadspriserna skiljer på samma sätt mellan kommungrupperna med de högsta genomsnittliga priserna i Stockholms högpriskommuner (60 125 kronor per kvadratmeter) och lägst priser i Övriga mindre kommuner (16 301 kronor per kvadratmeter). Storgöteborg placerar sig högre prismässigt än Stormalmö trots liknande hyresnivåer.

I tabell 2.1 framträder en bild av Sverige med stor variation avseende tillgång på bostäder och avseende hur kostsamt ett inträde på bostadsmarknaden är sett till pris, hyra eller kötid. Möjligheten att flytta till vissa kommuner kräver antingen mycket lång planeringshorisont för att spara ihop till en kötid, eller en god ekonomi för att kunna köpa boende.

I Boverket (2017: a) presenteras en genomgång av de krav som hyresgäster möter för att få tillgång till en hyresrättsbostad. Reglerna varierar kraftigt mellan värdar, men även över tid då flertalet värdar har valt att omformulera sina krav. Sammanfattningsvis kan reglerna delas upp i *krav på inkomsttyp* (som skiftar mellan att värden kräver fast lön till att alla inkomstslag accepteras som grund för bedömning), samt *nivåkrav på inkomst* (vanliga krav är inkomst motsvarande tre gånger hyran eller existensminimum kvar efter hyran). I rapportens beräkning beaktas båda nivåkraven. För en mer grundläggande genomgång, se metodbilaga.

I Finansinspektionen (2017: a och 2017: b) går Finansinspektionen igenom de krav bolånetagare möter hos de största bankerna⁵ i Sverige,

5 Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank.

samt vilka minimikrav som Finansinspektionens regelverk ger bankerna. Sammanfattningsvis anger regler och bankernas tillämpning att:

- Inkomst från fast anställning räknas.
- Nya lån får högst uppgå till 85 procent av bostadens värde.
- Amorteringskrav uppgår via skuldkvotstaket till 1 procent av lånet varje år om lånet överstiger låntagarens bruttoinkomst 4,5 gånger. Ytterligare krav på amortering om 1 procent läggs till om belåningsgraden överstiger 50 procent av bostadens värde, ytterligare 1 procent om belåningsgraden överstiger 70 procent.
- Kalkylränta (7 procent) tillämpas som stresstest för att säkerställa att låntagaren kan betala en högre ränta än vad som är aktuell vid lånetillfället.

Ränteavdraget tillkommer och minskar räntekostnaden med 30 procent. För boendet tillkommer även avgift till föreningen. För en grundligare genomgång av reglerna och deras tillämpning se metodbilaga.

2.3 Levnadskostnader

Rimliga levnadskostnader kan räknas fram på olika sätt. Kronofogdemyndigheten räknar exempelvis ut ett förbehållsbelopp varje år som utgör det existensminimum som inte får utmätas vid skuldindrivning. Konsumentverket räknar ut rimliga kostnader för vad människor behöver för att konsumera ett basbehov av varor och tjänster. De större svenska affärsbankerna⁶ gör även de en liknande uträkning som Konsumentverket gör, men landar i högre belopp.

I rapporten utgår beräkningarna från att boendet är långsiktigt. Därmed måste ett sparande och ett rimligt konsumtionsutrymme vara möjligt. Sparandet sätts i rapportens beräkningar till tio procent av den disponibla inkomsten. Sparandet är då tänkt att kunna täcka oförutsedda utgifter som en tandläkarräkning, barnkalas eller andra kostnader som inte ryms i en kalkyl över vardagskostnader. I denna rapport används som mall för hushållens levnadskostnader Konsumentverkets nivå i tabell 2.2. Sannolikt skulle många uppfatta Konsumentverkets nivå som låg, nivån tolkas förmodligen bäst som en lägsta nivå för ett normalt liv.

⁶ Finansinspektionen (2017: a) använder ett genomsnitt av schabloner från Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank.

Tabell 2.2 Levnadskostnader

Bankernas schablonkostnad, Konsumentverkets uppskattning och Kronofogdens förbehållsbelopp

	Bankernas schablon	Konsumentverket	Förbehållsbelopp
1 vuxen	9 300	6 350	4 679
2 vuxna	16 100	11 090	7 729
per barn	3 500	2 930	2 857

Not: Finansinspektionen (2017: a) använder ett genomsnitt av schabloner från Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank.

Källa: Finansinspektionen (2017: a), Kronofogden (2015).

2.4 Typhushåll

För att analysera den faktiska möjligheten som normala hushåll har att tillskansa sig ett boende som passar dem har sex olika typhushåll skapats. Syftet med de sex typhushållen är att spegla en blandning av vanligt förekommande hushåll i befolkningen. Till hushållen beräknas ett rimligt bostadsbehov i rum och kvadratmeter. Beräkningen använder sig av Kronofogdens behovsbeskrivning (Kronofogden, 2016) och kan grovt sammanfattas som att vuxna samboende bor i ett rum och barn i egna rum, därtill bör kök och vardagsrum finnas.⁷ Varje rum (exklusive kök och toalett) tilldelas därefter 20–23 kvadratmeter.

Fyra av sex typhushåll har definierats som barnfamiljer med olika typer av inkomster och inkomstnivåer. Tre hushåll är ensamstående hushåll, ett utgörs av en pensionär, ett av en ung vuxen. Två av hushållen, ett medelinkomsthushåll och ett höginkomsthushåll är inkluderade främst som referens. Samtliga övriga hushåll befinner sig i någon form av vanligt förekommande men ansträngd situation, för vissa är den tillfällig, för andra permanent. Syftet med urvalet är att visa vilka hinder som relativt vanligt förekommande hushåll möter i sökandet efter bra boende.

⁷ Kronofogdens behovsbeskrivning är inte avsett att användas som ett absolut mått. Utrymme lämnas för socialstyrelsen eller annan part att ta det individuella hushållets behov av större eller mindre yta i beaktande.

Beräkningarna för hushållens ekonomi i tabell 2.3 utgår från SCBs statistik över disponibel inkomst för hushåll efter *hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder* samt *förändring i procent* men har kompletterats och redigerats med inkomstuppgifter från olika källor. Hushållen utgörs av:

1. Kim och Peter, ett medelålders sambohushåll med två barn där båda vuxna har heltidstjänster med normala löner. Hushållets inkomster motsvarar SCBs typhushåll för sammanboende med två barn och har löner som motsvarande den svenska genomsnittslönen 2016.
2. Agneta, en medelålders ensamstående kvinna med ett barn. Hon har fast deltidanställning och relativt låg inkomst, även om den är genomsnittlig inom LO-kollektivet (LO, 2018).
3. Harri, en ung individ med osäker deltidanställning (allmän visstid) och relativt låg men för åldersgruppen normal inkomst.
4. Juan och Sara, är medelålders och inkomstmässigt ett normalt LO-hushåll (LO, 2018) med två barn. Juan har ett fast heltidsarbete och Sara uppbär arbetslöshetsersättning.
5. Younas och Sara är medelålders och båda höginkomsttagare med två barn. Hushållets inkomst är definierat utifrån lönestatistik för yrken som valts för att likna motsvarande en dubbel genomsnittslön 2016.
6. Liljan, en pensionär med mycket låg inkomst. För åldersgruppen (65+ år) är inkomsten att betrakta som relativt normal. För kvinnliga tidigare kommunanställda pensionärer finns anledning att betrakta pensionsinkomsten som hög (Kommunal 2015).

Den ekonomiska situationen skiljer sig åt för typhushållen. De mest utsatta hushållen utgörs av Harri, Agneta och Liljan. Unga visstidsanställda Harri arbetar på restaurang till kollektivavtalets lägsta lön, ensamstående Agneta har ett barn och arbetar 80 procent som vårdbiträde till yrkets genomsnittslön, Liljan är pensionär med låg inkomst. Hon är dock inte fattigpensionär. Bland pensionärer är hennes inkomst snarare att betrakta som normal.

Agneta och Liljan har i beräkningen rätt till bostadsbidrag respektive bostadstillägg, detta förutsätter att de inte äger tillgångar som fonder, sommar- eller kolonistuga. Agneta har även underhållsstöd för sitt barn som hon tar hand om själv. Därför är deras disponibla inkomster höga i relation till lönen.

Tabell 2.3 Hushållstyper, inkomster, kostnader bostadsbehov

Hushåll	Vuxna	Barn	Heltid	Yrke	Lön	Barnbidrag & underhållsstöd	Bostadsbidrag/tillägg	Disponibel inkomst	Behov rum	m ²
Kim	2	2	2	Lärare	32 500	2 250	0	51 660	4	90
Peter				Elektriker	32 800					
Agneta	1	1	0,8	Vårdbitråde	19 440	2 623	1 700	19 696	3	70
Harri	1	0	0,8	Restaurang (visstid)	16 488	0	0	13 263	1	20
Juan	2	2	1	Fritidsledare	24 300	2 250	0	35 370	4	90
Sara				Arbetslös	20 020					
Younas	2	2	2	Finansanalytiker	61 300	2 250	0	76 624	4	90
Petra				Jurist	54 500					
Liljan	1	0	0	Pensionär	13 500	0	1 600	12 559	2	40

Not: Hushållen som består av två vuxna har för enkelhetens skull beräknats som att de har relativt lika inkomster. Det är inte självklart, inomrelationell ojämlikhet (som att kvinnan i en relation tjänar mindre än mannen) är eventuellt vanligare men bidrar inte till analysen i den här rapporten.

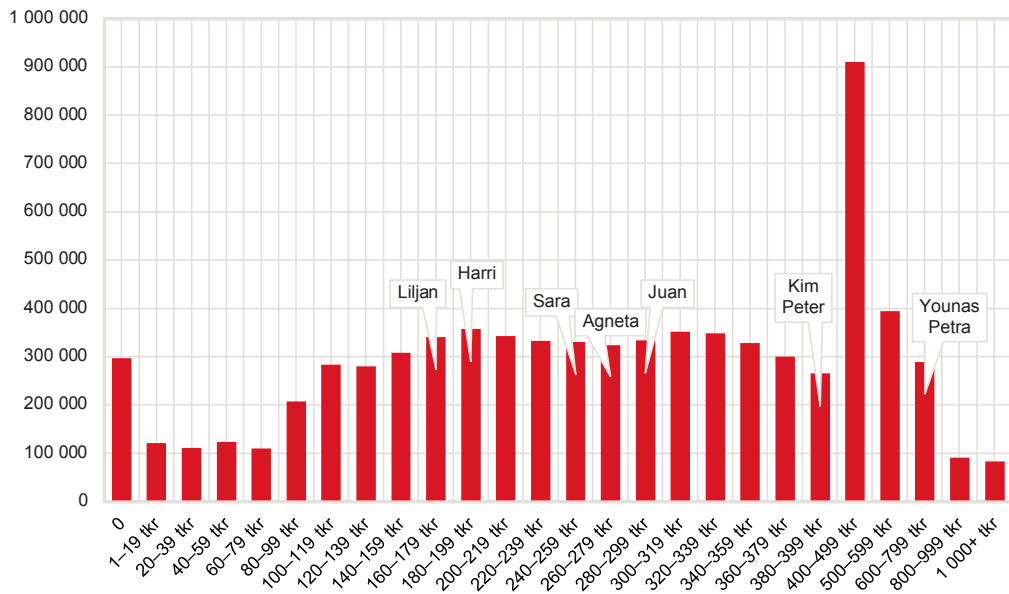
Källa: Barnbidrag: Försäkringskassan (2016); Disponibel inkomst: "Räkna ut din skatt" (ekonomifakta); Lönestatistik: (SCB, se Datakällor); Restauranglön: (Visita, 2015).

Juan och Sara och deras två barn lever ekonomiskt sett relativt genomsnittliga liv, men Sara har förlorat jobbet och söker nytt vilket sänkt hennes inkomst till a-kassans högsta nivå, 20 020 kronor i månaden, eller 14 280 kronor efter skatt. Ekonomiskt är en arbetslöshetsperiod för ena parten i ett sambohushåll inte nödvändigtvis en katastrof, men svårighet kan uppstå om det finns behov av att byta boende eftersom arbetslösa ofta inte accepteras som lånekund eller hyresgäst.

Kim och Peter arbetar heltid som lärare respektive elektriker med genomsnittliga inkomster (för heltidsarbete), de har två barn. Hushållet är att betrakta som en referenspunkt för en genomsnittlig familj i Sverige med två heltidsarbetande vuxna. Younas och Petra arbetar i mycket välbetalda arbeten som finansanalytiker respektive jurist och har även de två barn.

Nedan presenteras data för hur de vuxna individerna i hushållen

Diagram 2.4 Antal personer efter årsinkomst (brutto), 20+ år, 2016



Källa: SCB.

placeras i inkomstfördelningen för hela befolkningen över 20 år efter vilken förvärvsinkomst (lön/a-kassa/pension) de har.⁸

Liljan, är den individ som har lägst förvärvsinkomst (pension, exklusive bostadstillägg). Därefter kommer Harris årsinkomst. Sara (sambo med Juan) får högsta möjliga ersättning från a-kassan (utan privat inkomstförsäkring) och hennes förvärvsinkomst placerar henne i mitten av inkomstfördelningen. Agnetas förvärvsinkomst är något högre och därefter placeras Juan. Längre till höger i fördelningen, bland de med högre inkomster placeras både samborna Kim och Peter och allra högst Younas och Petra som även de är samboende.

⁸ Befolkningsdata över disponibel inkomst finns inte tillgänglig. Sådan data skulle minska antalet individer i ändarna av fördelningen då skatter och omfördelade bidrag minskar inkomstskillnaderna.

I inkomstfördelningen i diagrammet ingår hela befolkningen över 20 år. Heltidsarbetande med normala inkomster hamnar då högt i fördelningen. Sjuka, studerande, arbetslösa, deltidsarbetande och andra grupper med låga inkomster utgör därmed en stor del av den vänstra delen av fördelningen.

I nästa del visas vart och ett av hushållens inkomster i relation till inkomsterna i åldersgruppen. För varje hushåll analyseras förutsättningar för att hyra eller köpa boende i de olika kommungrupperna. Därtill presenteras kötider, boendekostnader samt hur det påverkar hushållens möjlighet att konsumera och leva ett normalt liv.

En beräkning görs för hur länge hushållen behöver leva med ett extremt sparande för att få ihop till en handpenning för att kunna köpa ett bra boende, beräkningen utgår från att hushållet lever på existensminimum och hanterar sina oväntade utgifter (10 procent av disponibel inkomst) men i övrigt sparar de sina inkomster till köp av boende. Beräkningen ska tolkas som ett standardiserat mått, förmodligen är det få hushåll som skulle orka vara i en sådan extrem sparandesituation under en längre tid.

Beräkningen utgår från att kapital saknas helt i utgångsläget, detta för att likställa situationen för hushållen och bara se till hur inkomsten påverkar möjligheten att få en bra bostad. I verkligheten är situationen givetvis annorlunda.

3. Kim och Peter

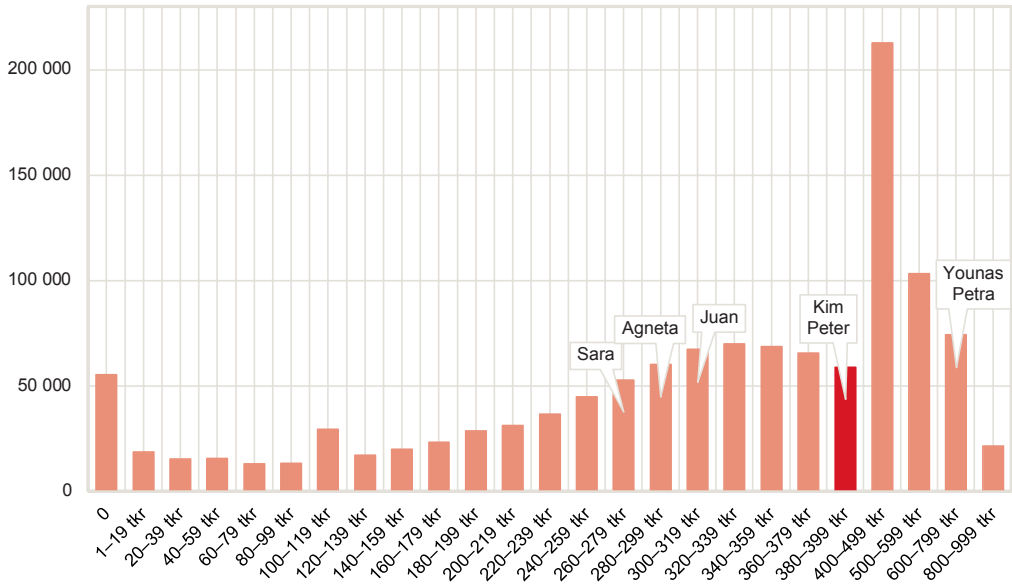
Tabell 3.1 Kim, 38 år och Peter, 35 år

	Yrke	Lön
Kim	Lärare	32 500
Peter	Elektriker	32 800
Hushållets disponibla inkomst (efter skatt & transfereringar)	51 660	
Antal barn	2	
Boende	4 rok, 90 m ²	

Kim och Peter bor ihop med två barn. Kim är lärare med en lön på 32 500 kronor i månaden och Peter är elektriker med en lön på 32 800 kronor. Deras samlade disponibla inkomst efter skatt och bidrag är 51 660 kronor i månaden. Kim och Peter tjänar båda ungefär lika mycket och jämfört med befolkningen i samma ålder tjänar de nära genomsnittet.

Bostadsmarknaden är relativt öppen för hushållet. Hyresreglerna låter dem hyra bostad i alla kommuner i Sverige. De har god marginal efter att hyra, levnadskostnader och sparande är betalt, mellan 17 349 kronor och 22 868 kronor kvar i månaden. Men kötiderna är besvärliga i många kommuner. De är mellan 10 och 2 år i storstadsregionerna, som för alla andra. Att köpa bostad är möjligt på de flesta håll. Men i stora delar av huvudstadsområdet kan hushållet inte köpa ett genomsnittligt lämpligt boende. I de kommuner som kategoriseras som dyra eller genomsnittliga Stockholmskommuner, tillåter inte banken dem att låna till boendet de behöver, även om de sparat ihop till insatsen. Insatsen kan också vara svår att få ihop till, även i de kommuner där priset är lägre. Givet att de hyr lägenhet i området och låter hela familjen leva på existensminimum tar det upp till 2 år att spara ihop till insatsen.

Diagram 3.1 Befolkning 35–44 år, efter årsinkomst (brutto), 2016



Källa: SCB.

Tabell 3.2 Summering av hushållet Kim och Peters möjlighet att köpa eller hyra passade boende i olika kommungrupper

	Riket	Storstockholms kommuner			Storgöteborgs kommuner			Stormalmös kommuner			Övriga kommuner	
	nyproduktion	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	större	mindre
Hyrt boende												
Hyra (kr)	12 195	8 403	8 574	7 953	7 968	8 056	7 560	7 882	8 040	7 341	7 597	6 676
År i kö	..	9	10	6	4	4	..	3	3	2	..	..
Får hyra (3 x hyran)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Får hyra (existensminimum)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kvar efter hyra, levnadskostnader & sparande (kr)	17 349	21 141	20 970	21 591	21 576	21 488	21 984	21 662	21 504	22 203	21 947	22 868
Ägt boende												
Handpenning i sparade årslöner*	..	2,5	2,8	1,3	1,9	2,0	1,2	1,2	1,3	0,7	1,1	0,7
Får låna av banken**	..	Nej	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

* Extremt sparande.

** I kalkylen ingår bankens schablon för levnadskostnader kostnad för hushållet, en normränta om 7 procent, amorteringskostnader efter Flis regler, ränteavdraget är medräknat och en schablonavgift till eventuell brf om 55 kronor per kvadratmeter ingår.

4. Agneta

Tabell 4.1 Agneta, 36 år

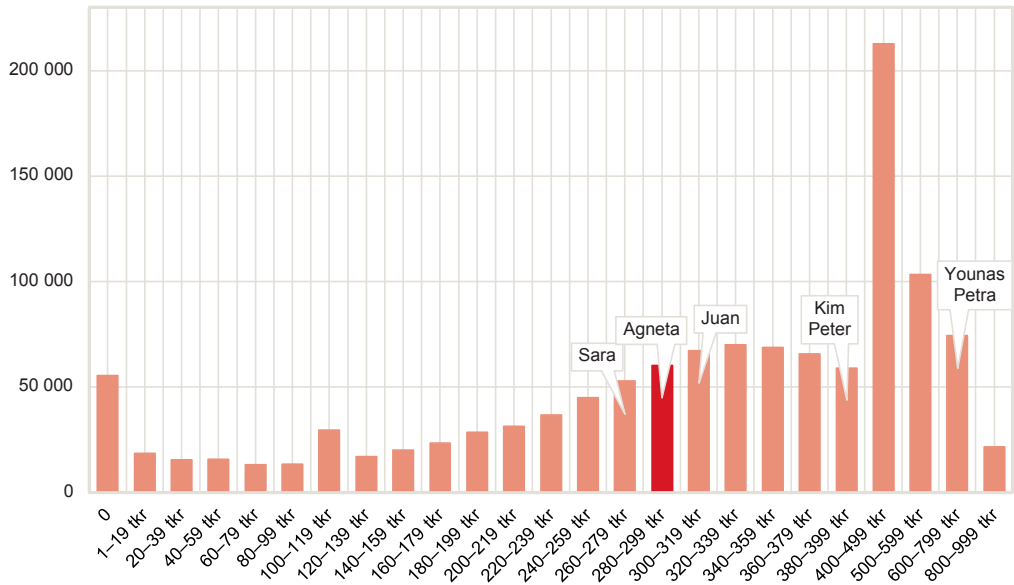
	Yrke	Lön
Agneta	Vårdbiträde	19 440
Hushållets disponibla inkomst (efter skatt & transfereringar)		19 696
Antal barn		1
Boende		3 rok, 70 m ²

Agneta arbetar deltid som vårdbiträde och är ensamstående med ett barn. Arbetet är tungt och sliter på kroppen. Som många andra i hennes situation arbetar hon ofrivilligt deltid.⁹ Hennes disponibla inkomst efter skatt och bidrag är 19 440 kronor i månaden. Agneta tjänar mindre än genomsnittet för dem i samma ålder. Men inom LO-kollektivet är inkomsten genomsnittlig (LO, 2018).

Tillämpar värden principen om existensminimum kvar efter hyra tillåts Agneta hyra lägenhet i alla kommuner. Tillämpar värden krav om inkomst tre gånger hyran kan hon dock inte hyra i nyproduktion eller i de dyrare Stockholmskommunerna. Marginalerna är små. I nyproduktion skulle hon inte kunna betala för levnadskostnader och sparande för oförutsedda utgifter. I billigare boende finns det ekonomiska marginaler, om budgeten håller. En stor del av Agnetas marginaler utgörs dock av barn- och bostadsbidrag (1 050 kronor och 1 700 kronor) samt underhållsstöd (1 573 kronor). Utan de tillskotten skulle familjen leva mycket nära existensminimum. De 2 till 10 år långa kötiderna i storstadsregionerna är ett problem de med, som för alla andra.

9 För en djupare diskussion kring ofrivillig deltid, se LO (2018).

Diagram 4.1 Befolkningen 35–44 år, efter årsinkomst (brutto), 2016



Källa: SCB.

Att köpa bostad är inte möjligt. Efter år på existensminimum och sparande till en handpenning skulle banken ändå inte låta henne låna till ett lämpligt boende i någon av kommungrupperna.

Tabell 4.2 Summering av hushållet Agnetas möjlighet att köpa eller hyra passade boende i olika kommungrupper

	Riket	Storstockholms kommuner			Storgöteborgs kommuner			Stormalmös kommuner			Övriga kommuner	
	nyproduktion	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	större	mindre
Hyrt boende												
Hyra (kr)	9 485	6 536	6 669	6 186	6 197	6 266	5 880	6 130	6 253	5 710	5 909	5 193
År i kö	..	9	10	6	4	4	..	3	3	2	..	..
Får hyra (3 × hyran)	Nej	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Får hyra (existensminimum)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kvar efter hyra, levnadskostnader & sparande (kr)	-1 039	1 911	1 777	2 261	2 249	2 180	2 567	2 316	2 193	2 737	2 538	3 254
Ägt boende												
Handpenning i sparade årslöner*	..	13,2	14,9	6,5	9,4	9,9	5,7	5,9	6,4	2,9	5,3	2,9
Får låna av banken**	..	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej

* Extremt sparande.

** I kalkylen ingår bankens schablon för levnadskostnader kostnad för hushållet, en normränta om 7 procent, amorteringskostnader efter FIS regler, ränteaavdraget är medräknat och en schablonavgift till eventuell brf om 55 kronor per kvadratmeter ingår.

5. Harri

Tabell 5.1 Harri, 22 år

	Yrke	Lön
Harri	Restaurang (visstid)	16 488
Hushållets disponibla inkomst (efter skatt & transfereringar)		13 263
Antal barn		0
Boende	1 rok, 20 m ²	

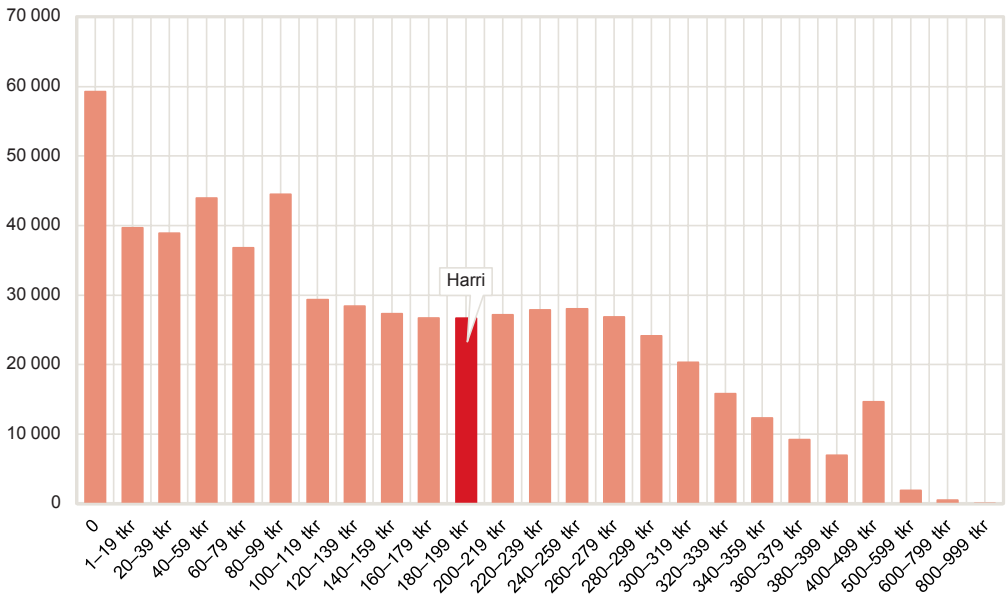
Harri bor själv, arbetar på restaurang där det är svårt att få tillräckligt med timmar och fast anställning. Normalt arbetar han cirka 80 procent av heltid. Hans samlade disponibla inkomst efter skatt är 13 263 kronor i månaden. Harri tjänar mer än de flesta i hans ålder. Många studerar¹⁰ eller är arbetslösa och det är vanligt med låga eller inga inkomster alls. Harri har ett jobb, med kollektivavtal dessutom.

Att betala hyran är inget problem för Harri, han har råd att hyra en genomsnittlig etta i alla kommuner i Sverige. Även en genomsnittlig nyproducerad lägenhet om han kan få tag i en. Hans anställningsform gör dock att han i flera fall inte får hyra eftersom många hyresvärdar ställer krav på tillsvidareanställning. Även kötiderna är ett hinder för att flytta från föräldrahemmet eller byta kommun. De är mellan 10 och 2 år i storstadsregionerna. För Harri medför det särskilda problem då hans ålder gör det svårt eller omöjligt att ha fått ihop tillräckligt med kötid i många kommuner.

Att köpa bostad är uteslutet med Harris anställningsform. Hade han haft fast jobb hade banken accepterat att låna till bostad i de billigaste

¹⁰ Studenters situation med låg förvärvsinkomst, men med bostadsbidrag och studentlägenheter analyseras inte i denna studie.

Diagram 5.1 Befolkningen 20–24 år, efter årsinkomst (brutto), 2016



Källa: SCB.

kommunerna. Då hade det tagit Harri cirka ett år på existensminimum för att spara ihop till handpenningen för en etta i dessa kommuner.

Tabell 5.2 Summering av hushållet Harris möjlighet att köpa eller hyra passade boende i olika kommungrupper

	Riket	Storstockholms kommuner			Storgöteborgs kommuner			Stormalmös kommuner			Övriga kommuner	
	nyproduktion	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	större	mindre
Hyrt boende												
Hyra (kr)	3 388	2 334	2 382	2 209	2 213	2 238	2 100	2 189	2 233	2 039	2 110	1 855
År i kö	..	9	10	6	4	4	..	3	3	2	..	..
Får hyra (3 x hyran)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Får hyra (existensminimum)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kvar efter hyra, levnadskostnader & sparande (kr)	2 199	3 252	3 205	3 378	3 373	3 349	3 487	3 397	3 353	3 547	3 476	3 732
Ägt boende												
Handpenning i sparade årslöner*	..	3,5	3,9	1,8	2,7	2,8	1,7	1,7	1,8	0,9	1,6	0,9
Får låna av banken**	..	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej

* Extremt sparande.

** I kalkylen ingår bankens schablon för levnadskostnader kostnad för hushållet, en normränta om 7 procent, amorteringskostnader efter Flis regler, ränteavdraget är medräknat och en schablonavgift till eventuell brf om 55 kronor per kvadratmeter ingår.

6. Juan och Sara

Tabell 6.1 Juan, 42 år och Sara, 37 år

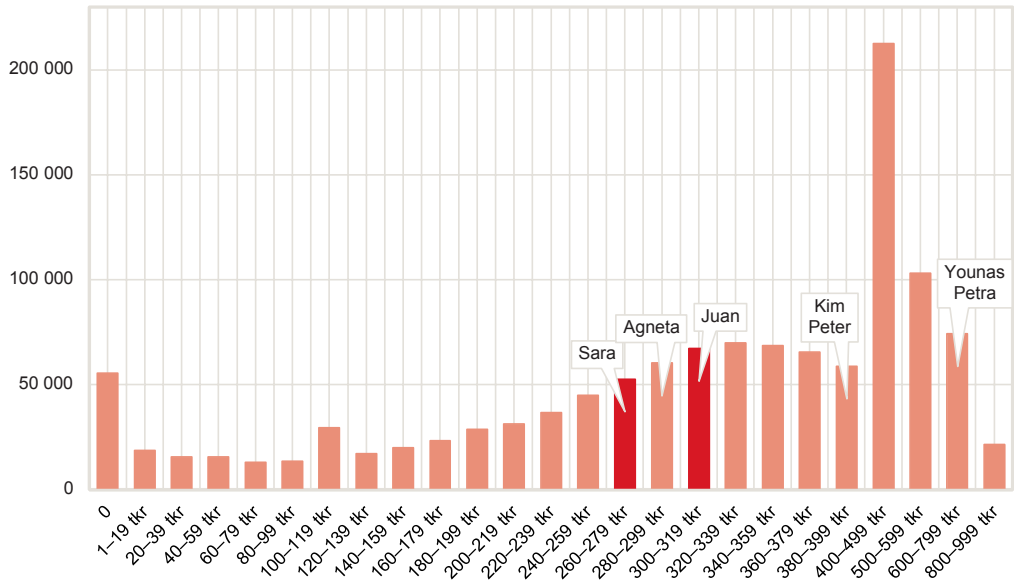
	Yrke	Lön/a-kassa
Juan	Fritidsledare	24 300
Sara	Arbetslös	20 020
Hushållets disponibla inkomst (efter skatt & transfereringar)		35 370
Antal barn		2
Boende		4 rok, 90 m ²

Juan och Sara bor ihop med två barn. Juan arbetar heltid som fritidsledare och Sara är arbetslös med arbetslöshetsersättning. Deras disponibla inkomst efter lön, arbetslöshetsersättning, barnbidrag och skatt är 35 370 kronor. Deras inkomst är lägre än genomsnittet för åldersgruppen. Så skulle vara fallet även om Sara får jobb med en lön som liknar Juans. Inom LO-kollektivet är däremot inkomsterna genomsnittliga (LO, 2018).

Om värden accepterar Saras arbetslöshetsersättning som inkomst har de inget större problem att hyra en lägenhet i samtliga kommuner, även i nyproduktion om hyran är genomsnittlig. Om värden inte accepterar arbetslöshetsersättning som inkomst, kan de däremot inte hyra lägenhet i någon kommun. Även bostadskön är ett problem, som för de övriga hushållen.

Att köpa bostad är inte aktuellt. Även om de kunde spara ihop till handpenningen accepterar inte banken arbetslöshetsersättning som grund för lån. Om Sara får ett arbete med genomsnittlig LO-lön är det bara i de billigaste kommunerna i Sverige som de skulle kunna köpa en bostad. För att få ihop till handpenningen för ett boende i de billigaste kommunerna skulle det i så fall krävas 1,5 år av extremt sparande.

Diagram 6.1 Befolkningen 35–44 år, efter årsinkomst (brutto), 2016



Källa: SCB.

Tabell 6.2 Summering av hushållet Juan och Saras möjlighet att köpa eller hyra passade boende i olika kommungrupper

	Riket	Storstockholms kommuner			Storgöteborgs kommuner			Stormalmös kommuner			Övriga kommuner	
	nyproduktion	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	större	mindre
Hyrt boende												
Hyra (kr)	12 195	8 403	8 574	7 953	7 968	8 056	7 560	7 882	8 040	7 341	7 597	6 676
År i kö	..	9	10	6	4	4	..	3	3	2	..	..
Får hyra (3 × hyran)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Får hyra (existensminimum)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kvar efter hyra, levnadskostnader & sparande (kr)	2 688	6 480	6 309	6 930	6 915	6 827	7 323	7 001	6 843	7 542	7 286	8 207
Ägt boende												
Handpenning i sparade årslöner*	..	6,2	6,9	3,2	4,6	4,8	2,9	2,9	3,1	1,5	2,7	1,6
Får låna av banken**	..	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej

* Extremt sparande.

** I kalkylen ingår bankens schablon för levnadskostnader kostnad för hushållet, en normränta om 7 procent, amorteringskostnader efter FIS regler, ränteaavdraget är medräknat och en schablonavgift till eventuell brf om 55 kronor per kvadratmeter ingår.

7. Younas och Petra

Tabell 7.1 Younas, 43 år och Petra, 39 år

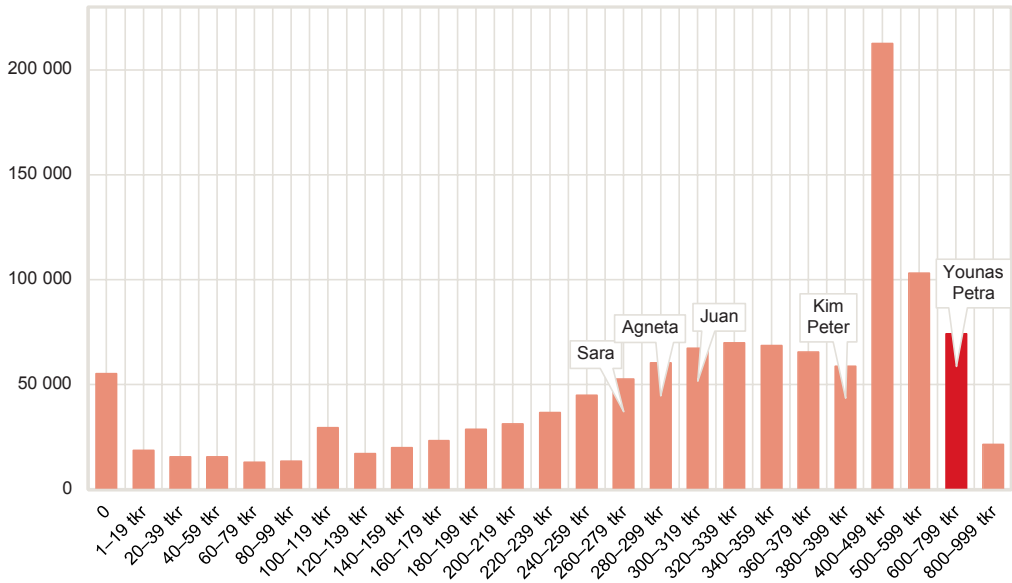
	Yrke	Lön
Younas	Finansanalytiker	61 300
Petra	Jurist	54 500
Hushållets disponibla inkomst (efter skatt & transfereringar)		76 624
Antal barn		2
Boende		4 rok, 90 m ²

Younas och Petra bor ihop med två barn och har välbetalda arbeten som finansanalytiker och jurist med höga inkomster. Sammantaget, efter bidrag och skatt, är deras disponibla inkomst 76 624 kronor i månaden.

Det är inga problem för hushållet att skaffa en bra bostad. De tillåts hyra i samtliga kommuner i Sverige. Nyproduktion är inget problem och marginalerna hushållet har medger långt högre hyror än vad nyproducerade lägenheter normalt kostar. Bostadskön är dock ändå ett problem, den är mellan 2 och 10 år i storstadsområdena även för det här hushållet, vilket kan försvåra deras möjlighet att flytta tillfälligt för att till exempel pröva ett arbete på annan ort.

Att köpa bostad är inte heller något problem. Banken kommer att låna hushållet pengar till bostadsköp i alla landets kommuner. Handpenningen kan hushållet, om det krävs, spara ihop på högst 1,5 år om hushållet samtidigt hyr bostad i kommunen och lever på existensminimum.

Diagram 7.1 Befolkningen 35–44 år, efter årsinkomst (brutto), 2016



Källa: SCB.

Tabell 7.2 Summering av hushållet Younas och Petra möjlighet att köpa eller hyra passade boende i olika kommungrupper

	Riket	Storstockholms kommuner			Storgöteborgs kommuner			Stormalmös kommuner			Övriga kommuner	
	nyproduktion	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	större	mindre
Hyrt boende												
Hyra (kr)	12 195	8 403	8 574	7 953	7 968	8 056	7 560	7 882	8 040	7 341	7 597	6 676
År i kö	..	9	10	6	4	4	..	3	3	2	..	..
Får hyra (3 x hyran)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Får hyra (existensminimum)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kvar efter hyra, levnadskostnader & sparande (kr)	39 817	43 608	43 437	44 059	44 044	43 955	44 452	44 130	43 972	44 670	44 415	45 335
Ägt boende												
Handpenning i sparade årslöner*	..	1,3	1,4	0,7	1,0	1,1	0,7	0,7	0,7	0,3	0,6	0,4
Får låna av banken**	..	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

* Extremt sparande.

** I kalkylen ingår bankens schablon för levnadskostnader kostnad för hushållet, en normränta om 7 procent, amorteringskostnader efter Flis regler, ränteavdraget är medräknat och en schablonavgift till eventuell brf om 55 kronor per kvadratmeter ingår.

8. Liljan

Tabell 8.1 Liljan, 69 år

	Yrke	Pension
Liljan	Pensionär	13 500
Hushållets disponibla inkomst (efter skatt & transfereringar)		12 559
Antal barn		0
Boende		2 rok, 40 m ²

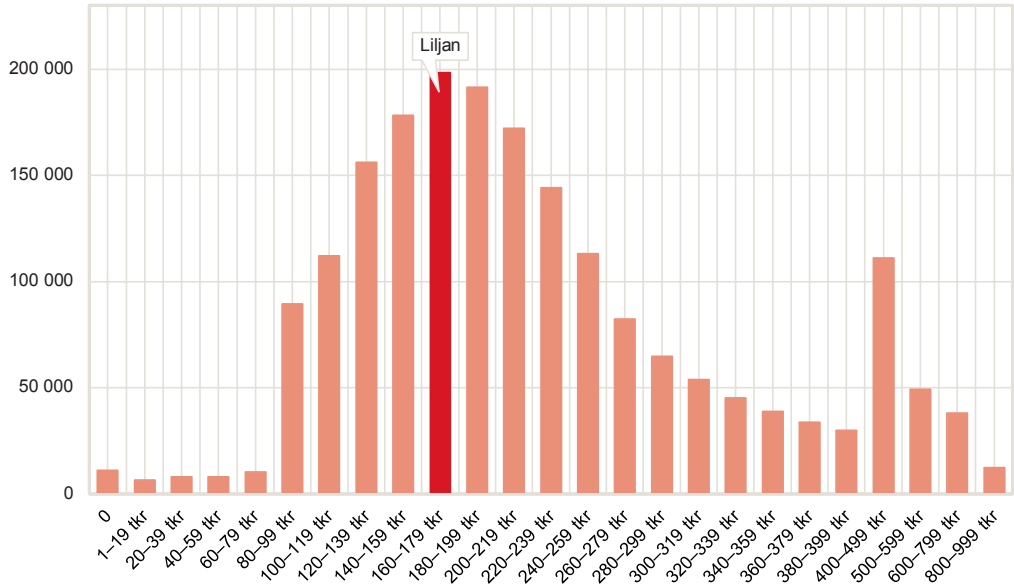
Liljan är pensionär och bor ensam. Hon räknas inte som fattigpensionär och är därmed inte heller aktuell för garantipension. Pensionen är 13 500 kronor i månaden, med bostadstillägg kommer hon upp i 12 559 kronor efter skatt. Det är en låg pension men hon är inte ensam om att ha det så. I åldersgruppen är hennes inkomst högst normal.

Liljan klarar kraven för att hyra en tvårummare i samtliga kommuner, men en nyproducerad hyresrätt är för dyr. Vill hon flytta är kötiderna dock ett problem, som för alla.

Hennes marginaler är inte stora, och i Liljans liv gäller det att ta höjd för att medicinkostnaderna kan dra iväg. Någon guldkant på ålderns höst blir det inte, men julklappar och någon liten resa kan gå om hennes ganska snäva budget håller. Marginalerna utgörs helt av de 1 600 kronor Liljan har i bostadstillägg, att tillägget finns är därmed avgörande för att hon inte ska leva nära eller under existensminimum. Bara med hyran i de allra billigaste kommunerna fixar Liljan hyra och sina levnadskostnader utan tillägget. Bostadstillägget är dock villkorat, och äger Liljan något kapital, som en kolonistuga eller fonder får hon inte tillägget.

Att köpa bostad är inte möjligt. Även om Liljan skulle ha sparat ihop till handpenningen är hennes inkomst för låg för att banken ska låta henne låna pengar till ett boende i någon av kommungrupperna.

Diagram 8.1 Antal personer efter årsinkomst (brutto), 65+ år, 2016



Källa: SCB.

Tabell 8.2 Summering av hushållet Liljans möjlighet att köpa eller hyra passade boende i olika kommungrupper

	Riket	Storstockholms kommuner			Storgöteborgs kommuner			Stormalmös kommuner			Övriga kommuner	
	nyproduktion	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	Medel	Högt pris	Lågt pris	större	mindre
Hyrat boende												
Hyra (kr)	5 962	4 108	4 192	3 888	3 895	3 939	3 696	3 853	3 931	3 589	3 714	3 264
År i kö	..	9	10	6	4	4	..	3	3	2	..	..
Får hyra (3 × hyran)	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Får hyra (existensminimum)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kvar efter hyra, levnadskostnader & sparande (kr)	-1 009	845	761	1 065	1 058	1 014	1 257	1 100	1 023	1 364	1 239	1 689
Ägt boende												
Handpenning i sparade årslöner*	..	12,0	27,8	12,2	17,7	18,6	10,8	11,2	12,0	5,5	10,0	5,5
Får låna av banken**	..	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej

* Extremt sparande.

** I kalkylen ingår bankens schablon för levnadskostnader kostnad för hushållet, en normränta om 7 procent, amorteringskostnader efter FIS regler, ränteaavdraget är medräknat och en schablonavgift till eventuell brf om 55 kronor per kvadratmeter ingår.

9. Avslutande diskussion

HYRESMARKNADEN ÄR PROBLEMATISK för alla som behöver flytta till landets storstadsregioner. Kötiderna är flera år långa och kräver i Storstockholm en närmast extrem planeringshorisont på upp emot tio år. Men även genomsnittliga kötider på fem år, som i Storgöteborg måste betraktas som mycket långa.

Boendesituationen är som värst för de mer utsatta hushållen som beskrivs i denna rapport: ensamstående Agneta, unga Harri och pensionären Liljan. De kan inte låna till boende i någon kommun och för Harri blir hyressituationen som mest problematisk, då hans ålder gör det svårt att ha hunnit få ihop till en tillräcklig kötid i Storgöteborg och Storstockholm även med en planeringshorisont på flera år. Möjligheten att byta boende för arbete eller för att komma närmare familj, att uppgradera när ett barn kommer in i bilden eller att flytta från föräldrahemmet är mycket liten för dessa typer av vanligt förekommande hushåll.

Juan och Sara som inkomstmässigt motsvarar ett genomsnittligt LO-hushåll kan låna till ett boende i två av elva kommungrupper förutsatt att Sara hittar ett arbete. Vid fortsatt arbetslöshet är lån till boende inte möjligt. Hushållet Kim och Peter, som i sin tur representerar ett genomsnittligt heltidsarbetande hushåll, kan låna till ett boende i de flesta kommuner. Men även detta hushåll får problem att köpa ett genomsnittligt boende i Storstockholm. Särskilt i kommuner som Stockholm, Danderyd, Sundbyberg, Solna, Lidingö, Nacka, Täby, Ekerö, Värmdö, Sollentuna och Vaxholm. Kontrasten blir tydlig mot höginkomsttagarhushållet Younas och Petra som kan låna till ett genomsnittligt boende i samtliga kommungrupper.

Att spara ihop kapitalet som krävs för handpenningen till en bostad kräver stora uppoffringar i konsumtion över lång tid. Det extrema sparandet som rapporten använder för att exemplifiera kan inte ses som hållbart under flera år. Få hushåll skulle klara av en sådan situation under lång tid om det fanns någon form av kortsiktigt bättre alternativ. Därför bör spartiderna, så som de anges i rapporten, ses som orimliga

om de är längre än något år. Att redan ha besparingar eller tillgång till en insats på annat sätt skulle lösa situationen för en del av hushållen, men för singelhushållen i rapporten är det inte tillräckligt. De får ändå inte låna till köpet. Situationen är bättre för de sammanboende hushållen men även med handpenningen är det långt ifrån självklart att de får låna till bostaden. Sambohushållet där en person är arbetslös skulle inte få låna i någon kommun även med insatsen klar.

Att stå i bostadskö under så lång tid som behövs i många kommuner kan inte heller betraktas som rimligt, även om det länge har varit en realitet i storstadsområdena, framför allt i Stockholm. Att stå i en kö under fem, eller tio år betyder att skilsmässor, nya barn eller på annat sätt ändrade omständigheter kan sätta stor press på en familj. Att köpa en bostad är framför allt ett alternativ för singelhushåll med fast anställning utan barn och sammanboende hushåll med fast anställda vuxna. Men att situationen är fungerande för sammanboende, medel- och höginkomsttagare är inte tillräckligt för en bostadsmarknad. En stor del av befolkningen tillhör grupper med en besvärlig eller, vid till exempel skilsmässa, potentiellt besvärlig situation på bostadsmarknaden.

Finansinspektionens nya låneregler har gjort det svårare för hushåll att låna. Det drabbar dem med minst marginaler allra hårdast. Hushåll med goda inkomster, eller stora kapitaltillgångar påverkas inte och även om reglerna kan vara motiverade i samhällsekonomisk mening ökar de kraven på tillgång till hyresrätter. Särskilt för hushåll med små marginaler. Bra bostäder måste finnas för alla utan att de kostar för mycket.

Källor

- Aftonbladet (2017), Här är bankernas stenhårda bolånekrav, Aftonbladet, 28 sep 2017.
- Boplats (2016), Årsredovisning 2016. Boplats.
- Boplats Syd (2016), Boplats Syd i siffror 2016. Boplats Syd.
- Bostadsförmedlingen (2016), Summering av året 2016 – Statistik för bostadskön 2016. Bostadsförmedlingen.
- Boverket (2009). Boendekostnader och boendeutgifter – Sverige och Europa. Boverket, december 2009, Dnr: 212-4678/2009.
- Boverket (2017: a). Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster. Boverket, november 2017, Dnr: 3.4.1 4775/2016
- Boverket (2017: b). Läget på bostadsmarknaden i riket. Boverket, 5 maj 2017.
- Boverket (2018). Bostadsmarknadsenkäten 2018. Boverket
- Finansinspektionen (2017: a), Den svenska bolånemarknaden. Finansinspektionen, april 2017
- Finansinspektionen (2017: b), Frågor och svar om skärpt amorteringskrav för hushåll med stora börja skulder. Finansinspektionen, Nyheter 2017-12-15.
- Försäkringskassan (2016), Aktuella belopp 2016. Försäkringskassan 2016-01-01
- GP (2004), Så här tycker partierna. Göteborgsposten, 09:36 – 25 okt, 2004.
- Hyresgästföreningen (2017), Halva inkomsten till hyran. En granskning av västsvenska hyresgästers boendekostnad. Hyresgästföreningen, januari 2017.
- Hyresgästföreningen (2014), Ett land fullt av bostadsköer. Hyresgästföreningen 2014-04-22.
- Kommunal (2015), Pensionen – en kvinnofälla, En rapport om kommunalare pensioner. Kommunal 2015.
- Konsumentverket (2018), Koll på pengarna 2018. Konsumentverket.
- Kronofogden (2016), Kronofogdemyndighetens föreskrifter om bestämmande av förbehållsbeloppet vid utmätning av lön m.m. under år 2016. Kronofogden, KFMFS 2015:1

LO (2018), Sveriges jämställdhetsbarometer 2018. Landsorganisationen i Sverige.

SCB (2016), Hushåll som hyr lägger störst andel av sin inkomst på boendet, Statistiknyhet från SCB 2016-12-13 9.30. Korrigerad 2017-02-20.

SCB 2016 b, Lönestrukturstatistik, Löneutveckling 1992–2016.

SOU (1945:63), Slutbetänkande avgivet av bostadssociala utredningen, del 1, allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken, förslag till låne- och bidragsformer, Stockholm. Statens Offentliga utredningar, 1945.

SvD, Skilda världar hos storbankerna, Svenska Dagbladet, 18 maj 2011.

Datakällor

Statistiska centralbyrån: Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, Hyror i bostadslägenheter, Hyra i hyreslägenheter efter län och kommun. År 2016–2017

Statistiska centralbyrån: Statistikdatabasen, Lönestrukturstatistik, hela ekonomin, SCB och Medlingsinstitutet. Hushåll och inkomster definierade efter: Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent, Hushållens Ekonomi (HEK)

Statistiska centralbyrån: Statistikdatabasen: Boende, byggande och bebyggelse, Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter, Hyresrätter. År 2014–, Hyror i nybyggda hus (hyresrätt) efter region, byggherre och lägenhetstyp. År 2014–2016.

Boverket: Boverkets öppna databas, läget på bostadsmarknaden (år 2013–2018).

Bilaga: Metodbilaga

Kommunindelning

I rapporten delas storstadsområdenas kommuner in i hög och lågpriskommuner för att fånga variationen i priser, hyror och kötider i landets olika kommuner. Indelningen är baserad på lägenhetspriser. Det skulle gå att basera uppdelningen på andra saker så som kötider, innerstad/ytterstad med mera. Anledningen till att kötider inte används är att de saknas för vissa kranskommuner som ingår i bostadsförmedlingarnas områden. Om få lägenheter har förmedlats ett år rapporteras det vanligen inte in någon specifik kommunkötid. Tillräckligt underlag för att generera ett relevant genomsnittspris finns emellertid för i stort sett alla kommuner i Sverige varje år. I uppdelningen framgår även att kötiden följer områdets genomsnittspris så att kommuner med högre kvadratmeterpris (högpriskommuner) även har längre kötider än kommuner med lägre kvadratmeterpris (lågpriskommuner).

Tabell B.1 Kommunindelning

Högpriskommun Storstockholm					
Danderyd	Järfälla	Solna	Täby	Lidingö	
Ekerö	Nacka	Stockholm	Vaxholm		
Huddinge	Sollentuna	Sundbyberg	Värmdö		
Lågpriskommun Storstockholm					
Botkyrka	Nykvarn	Sigtuna	Upplands Väsby	Österåker	
Haninge	Nynäshamn	Södertälje	Upplands-Bro		
Norrtälje	Salem	Tyresö	Vallentuna		
Högpriskommun Storgöteborg					
Göteborg	Kungälv				
Härryda	Mölnadal				
Kungsbacka	Partille				
Lågpriskommun Storgöteborg					
Ale	Lilla Edet	Öckerö			
Alingsås	Stenungsund				
Lerum	Tjörn				
Högpriskommun Stormalmö					
Burlöv	Malmö				
Lomma	Staffanstorps				
Lund	Vellinge				
Lågpriskommun Stormalmö					
Eslöv	Skurup				
Höör	Svedala				
Kävlinge	Trelleborg				
Övriga små kommuner					
Alvesta	Gagnef	Karlskrona	Munkfors	Storfors	Varberg
Aneby	Gislaved	Katrineholm	Mönsterås	Storuman	Vetlanda
Arboga	Gnesta	Kil	Mörbylånga	Strängnäs	Vilhelmina
Arjeplog	Gnosjö	Kinda	Nora	Strömstad	Vimmerby
Arvidsjaur	Gotland	Kiruna	Norberg	Strömsund	Vindeln
Arvika	Grums	Klippan	Nordanstig	Sunne	Vingåker
Askersund	Grästorp	Knivsta	Nordmaling	Surahammar	Vårgårda
Avesta	Gullspång	Kramfors	Norsjö	Svalöv	Vänersborg
Bengtstors	Gällivare	Kristinehamn	Nybro	Svenljunga	Vännäs

Berg	Götene	Krokom	Nyköping	Säffle	Värnamo
Bjurholm	Habo	Kumla	Nässjö	Sälen	Västervik
Bjuv	Hagfors	Kungsör	Ockelbo	Säter	Ydre
Boden	Hallsberg	Köping	Olofström	Sävsjö	Ystad
Bollebygd	Hallstahammar	Laholm	Orsa	Söderhamn	Åmål
Bollnäs	Hammarö	Landskrona	Orust	Söderköping	Ånge
Borgholm	Haparanda	Laxå	Osby	Sölvesborg	Åre
Borlänge	Heby	Lekeberg	Oskarshamn	Tanum	Årjäng
Boxholm	Hedemora	Leksand	Ovanåker	Tibro	Åsele
Bromölla	Herrljunga	Lessebo	Oxelösund	Tidaholm	Åstorp
Bräcke	Hjo	Lidköping	Pajala	Tierp	Åtvidaberg
Båstad	Hofors	Lindesberg	Perstorp	Timrå	Älmhult
Dals-Ed	Hudiksvall	Ljungby	Piteå	Tingsryd	Älvdalen
Degerfors	Hultsfred	Ljusdal	Ragunda	Tomelilla	Älvkarleby
Dorotea	Hylte	Ljusnarsberg	Robertsfors	Torsby	Älvsbyn
Eda	Håbo	Ludvika	Ronneby	Torsås	Ängelholm
Eksjö	Hällefors	Lycksele	Rättvik	Tranemo	Ödeshög
Emmaboda	Härjedalen	Lysekil	Sala	Tranås	Örkelljunga
Enköping	Härnösand	Malung	Sandviken	Trollhättan	Örnsköldsvik
Essunga	Hässleholm	Malå	Simrishamn	Trosa	Östersund
Fagersta	Höganäs	Mariestad	Sjöbo	Töreboda	Östhammar
Falkenberg	Högsby	Mark	Skara	Uddevalla	Östra Göinge
Falköping	Hörby	Markaryd	Skellefteå	Ulricehamn	Överkalix
Falun	Jokkmokk	Mellerud	Skinnskatteberg	Uppvidinge	Övertorneå
Filipstad	Kalix	Mjölby	Skövde	Vadstena	
Finspång	Kalmar	Mora	Smedjebacken	Vaggeryd	
Flen	Karlsborg	Motala	Sollefteå	Valdemarsvik	
Forshaga	Karlshamn	Mullsjö	Sorsele	Vansbro	
Färgelanda	Karlskoga	Munkedal	Sotenäs	Vara	
Övriga stora kommuner					
Borås	Halmstad	Karlstad	Luleå	Umeå	Växjö
Eskilstuna	Helsingborg	Kristianstad	Norrköping	Uppsala	Örebro
Gävle	Jönköping	Linköping	Sundsvall	Västerås	

Ekonomiska krav för hyrt boende

I Boverket (2017: a) presenteras en genomgång av de krav som hyresgäster möter för att få tillgång till en hyresrättsbostad. Reglerna varierar kraftigt mellan värdar, men även över tid då flertalet värdar har valt att omformulera sina krav. Bland annat som en konsekvens av att Allmännyttans bransch- och intresseorganisation (SABO) 2016 publicerade sin vägledande skrift Ansvarsfull uthyrning av bostäder. Andra uppgifter nedan gällande inkomstkrav på hyresgäster är hämtade ur Boverket (2017: a).

- I princip alla bostadsföretag gör kreditupplysning på nya hyresgäster, därtill kräver cirka 60 procent av de allmännyttiga bostadsbolagen att hyresgästen ska styrka sin inkomst på något sätt. Bland de privata bolagen gör en dryg tredjedel detsamma. Omkring hälften av värdarna begär referenser från tidigare hyresvärd.
- Personliga kontakter är i många fall en central del i förmedlingen av bostäder. I storstäderna anger vissa mindre (privata) bolag att de förmedlar sina bostäder via personliga kontaktnät, i mindre samhällen är det vanligare att bolag förmedlar bostäder på detta sätt.
- 28 procent av de allmännyttiga värdarna krävde 2016 en inkomst som var *tre gånger hyran*. Sedan dess har flera bolag reviderat sina krav för att istället kräva ett visst belopp kvar efter hyra. I enkäten 2017 angav 14 procent av de allmännyttiga bolagen att de använde tre gånger hyran som regel. Bland de privata bolagen angav 18 procent detsamma 2017. Högre krav än så förekommer sällan. Boverket beräknar även beståndet som berörs av inkomstkravet om tre gånger hyran till 310 000 lägenheter eller 17 procent av det totala bostadsbeståndet.
- Många bolag har de senaste åren lämnat kravet om tre gånger hyran för att istället anamma ett krav om *kvarvarande inkomst efter hyra*. Vanligtvis är beloppet inte fast utan en del av en individuell bedömning. En procent av de privata och 19 procent av de allmännyttiga bolagen använder en miniminivå formulerad som att hyresgästen ska ha kvar motsvarande Kronofogdens förbehållsbelopp (existensminimum) av inkomsten efter att hyran är betald. Socialstyrelsens riksnorm för försörjningsstöd används också. Kravet används till exempel av de stora allmännyttiga bolagen i Stockholm. Det förekommer även allmännyttiga bolag med lägre inkomstkrav.

- Det är inte säkert att inkomstkrav tre gånger hyran är ett högre inkomstkrav än att motsvarande förbehållsbeloppet ska finnas kvar efter hyra. I tabell B.2 redovisas två fall där de facto-inkomstkravet är lägre vid tre gånger hyran och ett där förbehållsbeloppet kvar efter hyra är lägre. Vid relativt låga hyror kan alltså de facto-inkomstkravet öka när kravet på inkomst ändras från tre gånger hyran till att kräva att existensminimum finns kvar av inkomsten efter hyra. Detta gäller framförallt individer med låga inkomster som blir aktuella som potentiella gäster i relativt billiga lägenheter. Huruvida exemplet är vanligt är dock tveksamt. Kombinationen förutsätter lägre hyror än vad som kan betraktas som normalt.

Tabell B.2 De facto-krav på löneinkomst vid olika typer av inkomstkrav

Hushållstyp	Hyra	De facto-lönekrav (efter skatt) vid krav på:	
		3 ggr hyra	Existensminimum kvar efter hyra
Singelhushåll	3 000	9 000	10 000
Sambohushåll	4 000	12 000	14 500
Sambohushåll	6 000	18 000	17 200

- 33 procent av de allmännyttiga och 37 procent av de privata bolagen gör en *individuell bedömning* av den sökandes ekonomiska situation. Flera olika skäl och nivåer anges som mål med bedömningen men utgår från att värden ska vara trygg i att hyresgästen har tillräckliga inkomster för att kunna betala hyran och ha en "rimlig" levnadsstandard. Ofta finns regler formulerade med möjligheter att kringgå dem om gästen till exempel har sparat kapital men tillfälligt för låg inkomst.
- 60 procent av värdarna accepterar inkomster från osäkra anställningar (visstid eller timanställning). I vissa fall efter individuell prövning eller med annan individs (till exempel förälders) inkomst som garanti. In-

komst från tillfällig anställning, Sjukpenning och arbetslöshetsersättning hör till de inkomstslag som (utöver lön från fast tjänst) vanligtvis accepteras av värddar. Allmännyttiga är här mer generösa än privata värddar. Trenden har sedan 2016 gått mot en mer accepterande hållning gentemot alla inkomstslag och majoriteten av värddarna anger att de accepterar samtliga inkomsttyper (lön från tillfällig anställning, arbetslöshetsersättning, Sjukpenning/sjukersättning, Etableringsersättning, Försörjningsstöd, Underhållsbidrag, Barnbidrag och Bostadsbidrag).

- I Boverkets kartläggning angav 18 procent av de allmännyttiga och 39 procent av de privata bolagen att de helt saknade inkomstkrav.

Ekonomiska krav för lån till bostadsköp

I Finansinspektionen (2017: a och 2017: b) går Finansinspektionen igenom de krav låntagare möter hos de största bankerna¹¹ i Sverige, samt vilka minimikrav som Finansinspektionens regelverk ger bankerna. Finansinspektionen ska genom bland annat regelutveckling och kontroll av företag på finansmarknaden verka för ett stabilt finansiellt system och ett gott konsumentskydd. Myndigheten utvecklar regler som bankerna är ålagda att följa. Därtill har bankerna egna regler som begränsar utlåningen. Bankerna är vanligtvis noga med att poängtera att varje kund bedöms individuellt och att flertalet regler ska ses som vägledning i en sådan bedömning. SBAB är av de större bankerna ensam om att tillämpa relativt snäva och hårt formulerade generella regler (SvD).

- Bolånetak: För nya lån, ingår det sedan 2010 i rekommendationerna från Finansinspektionen att bostadslån inte får överstiga 85 procent av bostadens värde. Det medför att bostadsägaren behöver täcka resten av betalningen med egna medel eller via (vanligtvis dyrare) privatlån (Finansinspektionen, 2017: a).
- Skuldkvotstak: Den 1 mars 2018 införde en ny regel från Finansinspektionen om skuldkvotstak. Regeln innebär att om ett bostadslån överstiger 4,5 gånger låntagarens bruttoinkomst (inkomst före skatt) måste låntagaren amortera 1 procent av lånet på årsbasis, amorteringskravet gäller utöver andra krav (Finansinspektionen, 2017: b). Tidigare hade bankerna egna formulerade tak på mellan 3,5 och 5,5 gånger års-

¹¹ Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank.

inkomsten. Alla banker hade inte något formulerat tak, mest noterbart av dem är Handelsbanken och Nordea som inte hade något formulerat tak i september 2017 (Aftonbladet, 2017).

- Amorteringskrav: Den 1 mars 2018 införde även Finansinspektionens amorteringskrav kopplade till belåningsgraden (utöver skuldkvotternas amorteringskrav). Kravet innebär enligt Finansinspektionen (2017: b) att individer med belåningsgrad över 70 procent av bostadens värde årligen måste amortera 2 procent av lånet. Om belåningsgraden är mellan 70 och 50 procent måste årligen 1 procent av lånet amorteras.
- Kalkylränta: Är ett av bankens sätt att stresstesta hushållet. Ränta på bostadslån är låg i dag men om kunden ska vara låntagare i upp till 30 år måste hen kunna klara situationer med högre räntor. I dag använder de flesta banker mellan 6 och 8 procent som kalkylränta (Aftonbladet, 2017). I rapporten används 7 procent i beräkningen nedan över vem som tillåts låna till bostad.
- Inkomsttyp: Finansinspektionens regler utgår från varaktiga inkomster som lön, studiebidrag, barnbidrag, löneförhöjningar, varaktiga kapitalinkomster med mera (Finansinspektionen, 2017: b). Bankerna har dock möjlighet att göra snävare bedömningar. I beräkningarna används fast anställning som krav vid lån.
- Ränteavdrag: 30 procent av räntekostnaden är möjlig att dra av från skatten. Det betyder förenklat att en ränta på 3 procent i slutändan belastar låntagaren som om den var på 2 procent. Förutsatt att låntagaren har tillräckligt betalat in tillräckligt med skatt för att kunna dra av emot.

Rapporter i serien

1. Vad betyder arbetsinkomsterna för ojämlikheten?
ISBN 978-91-566-3326-3
2. Jämlikhet och tillväxt
ISBN 978-91-566-3327-0
3. Program för en jämlik skola
ISBN 978-91-566-3328-7
4. Högerpopulismen och jämlikheten
ISBN 978-91-566-3329-4
5. Ojämlikhetens geografi
ISBN 978-91-566-3330-0
6. Facklig organisering och ekonomisk jämlikhet
ISBN 978-91-566-3331-7
7. Sverigedemokraterna i den svenska geografin
ISBN 978-91-566-3332-4



Boendesituationen är i dag problematisk för många grupper. Att flytta för till exempel arbete, relationer eller på grund av nya familjeomständigheter är svårt för många hushåll. Problemen på bostadsmarknaden befäster ojämlika strukturer och minskar människors frihet att leva sina liv som de skulle önska.

I denna rapport analyseras möjligheterna att hyra eller köpa ett boende runt om i Sverige för ett antal typhushåll. Rapporten visar att kombinationen av höga priser, långa kötider och exkluderande regelverk och riktlinjer gör att allt fler individer och hushåll möter en bostadsmarknad som inte erbjuder dem något bra alternativ. Om det tidigare var svårt för låginkomsttagare att få tillgång till ett bra boende så är det i dag också allt större delar av medelinkomsttagarna som, framför allt i storstäderna, möter en i alla fall delvis stängd bostadsmarknad.

Rapporten är skriven av Ragnar Bengtsson, frilansande skribent med en master i nationalekonomi från Stockholms universitet.

Juli 2018

ISBN 978-91-566-3333-1

www.lo.se

