



# Bostadsglappet i Skåne

Analys av hushållens möjlighet att hyra  
eller köpa bostäder i Skåne

BYGGFÖRETAGEN



Region Skåne 2020

Projektansvariga: Nikolina Verovic, Jessica Ulfgren, Inger Sellers,  
Simon Sköld, Region Skåne och Anders Gårdsmark, Byggföretagen

Text: Ted Lindqvist och Rikard Berg Von Linde, Evidens

## Förord

Byggföretagen och Region Skåne har intresse av att bidra till en klarare bild av hur bostadsmarknaden fungerar i Skåne. Bakgrunden är att det finns ett behov av att komplettera nuvarande behovsberäkningar, som utgår från prognoser över hur antalet hushåll utvecklas, med skattningar av vilken efterfrågan på nya bostäder som finns, givet hushållens köpkraft och preferenser.

En sådan skattning har gjorts och görs nu årligen för Skåne och dess 33 kommuner och sprids till aktörer på marknaden och till tjänstemän och politiker som på olika sätt arbetar med planering och bostadsförsörjning.

Det grundläggande syftet med denna analys är att fördjupa förståelsen och specifikt analysera hushåll som inte kan eller har svårt att efterfråga en lämplig bostad på bostadsmarknaden i Skåne. Detta för att bättre förstå bostadsmarknaden och analysera vilka insatser som har störst effekt för att fler ska kunna efterfråga en bostad.



**Anna Jähne,**  
Ordförande, Regionala utvecklingsnämnden,  
Region Skåne



**Anders Gärdsmark,**  
Regionchef Syd, Byggföretagen



## Sida

## Innehåll

6

Sammanfattning

12



1. Inledning

15



2. Boendeformer,  
trångboddhet och rörlighet på  
bostadsmarknaden i Skåne

22



3. Hur bor hushållen i Skåne och  
hur vill de som kan välja själva bo?

28



4. Inkomstkrav för att kunna flytta  
till en passande bostad

44



5. Hur många hushåll bor ofrivilligt  
hemma eller är trångbodda?

50



6. Trångbodda hushålls möjligheter  
att efterfråga en bättre bostad

58



7. Potentiella effekter av  
bostadspolitiska åtgärder

68

Referenser

# Sammanfattning

På uppdrag av Region Skåne och Byggföretagen har Evidens analyserat hushåll som inte kan eller har svårt att efterfråga en lämplig bostad på bostadsmarknaden i Skåne. Analyserna utgår från hushållens inkomster samt priser och hyror på bostadsmarknaden. Med hjälp av data över inkomster och hur stor andel av dessa som hushållen i genomsnitt lägger på boendeutgifter kan möjligheterna att efterfråga bostäder med olika upplåtelseformer, storlekar, lägen, priser och hyror beräknas.

## Bostadsmarknadens struktur, rörlighet och trångboddhet

Bostadsutbudet i Skåne speglar i stort genomsnittet för hela riket. Närmare 40 procent av regionens bostäder utgörs av äganderätt, och ungefär hälften av invånarna bor i en. Ungefär en tredjedel av bostäderna består av hyresrätter och en knapp fjärdedel av bostadsrätter. Småhusen är särskilt viktiga för regionens barnfamiljer, då ca 60 procent av alla barn bor i ett småhus. Slutsatsen är att en välfungerande bostadsmarknad i Skåne är beroende av att hushållen kan etablera sig i hyres- eller bostadsrätter, för att senare under livet kunna flytta till en äganderätt.

Det finns däremot tecken på att rörligheten på bostadsmarknaden försämrats de senaste åren. Flyttfrekvenser bland unga har fallit, troligen på grund av att det blivit svårare att etablera sig på marknaden. Samtidigt tycks rörligheten för 26–35-åringar inte gynnats lika tydligt av en förbättrad konjunktur och arbetsmarknad sedan år 2015, jämfört med tidigare högkonjunkturer.

Detta sammanfaller med stigande bostadspriser och nya kreditrestriktioner. Det är istället hushåll mellan 46 och

65 år med större inkomster och tillgångar som ökat sin rörlighet mest när konjunkturen förbättrats och nyproduktionen av bostäder ökat.

Data visar också att trångboddheten har ökat i Skåne. Datatillgången begränsar dock möjligheterna till en mer detaljerad analys för hela regionen. Men analysen visar att andelen trångbodda hushåll i Malmö stad nästan fördubblats sedan 2008, och att den är högre än i både Stockholm och Göteborg.

## Bostadsval för olika typer av hushåll

I analysen kartläggs nuvarande boendeformer för drygt 500 000 skånska hushåll. Hela 70 procent av unga hushåll upp till 24 års ålder bor i en hyresrätt. Hyresrättsandelen faller sedan med stigande ålder. Redan i 25–34-årsåldern är boendet i äganderätter lika omfattande som hyresrättsboendet. Äganderätten dominerar bland sammanboende hushåll mellan 45 och 54 år med 75 procent. För bostadsrätt är andelen hushåll mer jämnt fördelad över livscykeln, även om de yngre och äldsta hushållsgrupperna är mer representerade här.

För de yngsta grupperna tycks rörelsen alltså främst gå från hyres- och bostadsrätt till det ägda boendet i takt med familjebildning och förbättrad ekonomi. För de äldre grupperna sker sedan en viss återflyttning till bostadsrätt. Den äldsta gruppen flyttar även till viss del tillbaka till hyresrätt.

Med data över boendeformer, ålder och inkomster är det möjligt att identifiera hur hushåll med valfrihet på bostadsmarknaden väljer att bo. Utgångspunkten för analysen är hur hushåll med de högsta inkomsterna för







respektive åldersgrupp valt att bo, eftersom högre inkomster ger större möjligheter att välja efter egna preferenser.

Resultatet visar att preferensen för ägt boende ökar i takt med inkomsterna, i alla åldersgrupper. På samma sätt växer andelen hushåll i varje åldersgrupp i bostads- och äganderätter, medan andelen i hyresrätt faller. Slutsatsen är att stora hushållsgrupper har starkt positiva preferenser för ägda boendeformer, inte minst småhus, i Skåne.

Resultaten pekar därför mot att åtgärder som underlättar etablering i småhus skulle kunna få starkt positiva effekter på rörligheten på bostadsmarknaden. Om grupper som

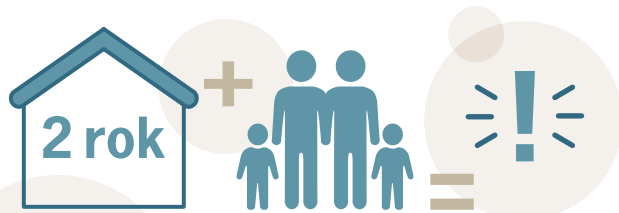
”

*Småhusen spelar särskilt stor roll för barnfamiljernas boende där ca 60 procent av alla barn bor i ett småhus.*

nu bor i hyresrätt i högre utsträckning kan efterfråga äganderätt skulle det frigöra äldre hyresbostäder, något som framförallt gynnar de yngsta hushållsgrupperna.

## Inkomstkrav på bostadsmarknaden

Aktuella priser för bostadsrätter och äganderätter samt hyror har kartlagts för varje kommun i regionen. Kartläggningen ligger till grund för beräkning av vilka minsta möjliga inkomster hushållen måste ha för att kunna efterfråga olika typer av bostäder. På äganderätts- och bostadsrättsmarknaderna används både genomsnittspriser och priser i den första kvartilen som ska spegla ett lågprissegment. På hyresmarknaden har både lägre successionshyror och högre nyproduktionshyror kartlagts.



”

*Ett hushåll definieras som trångbott om det finns fler än två boende per sovrum.*

Resultaten visar att förvärv av småhus i Lund, Malmö, Vellinge, Lomma och Båstad kräver högst inkomster. Här krävs i genomsnitt ca 550 000–600 000 kronor i disponibel årsinkomst för att ett bostadsköp i lågprissegmentet inte ska ge för höga boendeutgiftsandelar. För förvärv av två rum och kök i lågprissegmentet på bostadsrättsmarknaden krävs ca 220 000–270 000 kronor av ett ensamboende hushåll. För samma hushåll och bostadsstorlek på successionshyresmarknaden krävs 200 000–220 000 kronor. Är hyresrätten nyproducerad ökar inkomstkravet till ca 280 000–305 000 kronor. Nyproducerade hyrestvåor kräver alltså högre inkomster än bostadsrätter i lågprissegmentet.

Justeras resultaten för inkomstkraven med kriterierna i bankernas kvar att leva på-kalkyler (KALP), framgår att det framförallt är ensamboende hushåll med barn som måste ha högre inkomster än det som beskrivs ovan.

Detta resultat gäller dock för hela regionen, inte bara kommunerna med de högsta bostadspriserna. Övriga hushåll hindras inte av KALP-kraven. En delförklaring är att hushållen i kalkylen förutsätts agera på lågprissegmentet. Vid köp av bostäder till eller över genomsnittspriser kan resultatet naturligtvis bli annorlunda.

## Antal trångbodda hushåll

För att kunna beräkna hur många, och vilka, hushåll som har svårt att efterfråga bostäder måste deras nuvarande boende analyseras och kategoriseras. Är det nuvarande boendet fullgott är det rimligen ett mindre problem att ett byte av bostad ger för höga boendeutgifter. I rapporten används två etablerade trångboddhetsnormer för att avgöra om hushållen kan antas behöva en mer lämplig bostad. Detta innebär att normativa utgångspunkter för hushållens utrymmesstandard används i beräkningarna.

Analysen utgår från norm två från 1965. Här definieras ett hushåll som trångbott med fler än två boende per sovrum. Enligt norm två ska ett 4-personershushåll ha minst tre rum och kök. Norm två kompletteras sedan med en modifierad norm, där hushåll från 25 års ålder anses trångbodda i ett rum och kök.

Med tillämpad trångboddhetsnorm och data har det inte varit möjligt att analysera hur många unga vuxna som bor hemma hos sina föräldrar men som vill flytta, så kallade ofrivilligt hemmaboende. Data över ofrivilligt hemmaboende har därför hämtats från Hyresgästföreningens undersökning från hösten 2019.

Enligt norm två finns knappt 9 000 trångbodda hushåll i Skåne, förutom ofrivilligt hemmaboende unga vuxna. Den största gruppen, nära 3 000 hushåll, är sammanboende med barn som bor i hyresrätt. Den näst största gruppen, ca 2 500 hushåll, är ensamboende med barn, i hyresrätt. Totalt finns ca 5 500 trångbodda barnfamiljer i hyresrätt. Utöver dessa är ca 1 200 sammanboende hushåll med barn och 500 ensamboende med barn, boende i bostadsrätt, trångbodda. Av 9 000 trångbodda hushåll i Skåne är alltså ca 7 200 av dem barnfamiljer. Resterande trångbodda hushåll är de utan barn, framförallt sammanboende i ett rum och kök.

Används den modifierade normen är ca 30 000 hushåll i Skåne trångbodda, uppdelat på ca 24 500 ensamboende och 5 800 sammanboende. Det är fortfarande framförallt hushåll i hyresrätt som är trångbodda, men även hushåll i bostadsrätt. Sammanfattningsvis finns ca 15 100 ensamboende hushåll utan barn i hyresrätt som är trångbodda enligt den modifierade normen. Motsvarande siffra för bostadsrätt är 6 300. Antalet trångbodda ensamboende hushåll med barn i hyresrätt är 2 600, och 500 i bostadsrätt.

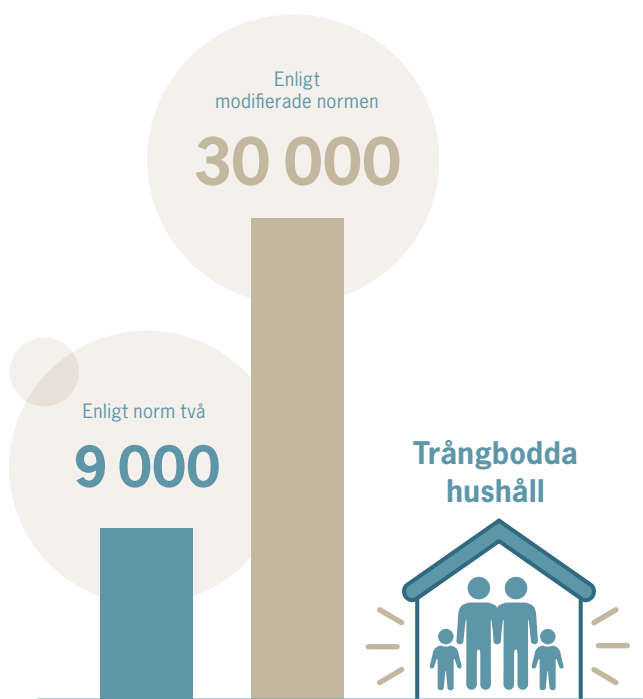


Därutöver finns ca 19 600 ofrivilligt hemmaboende unga vuxna i åldrarna 20–27 år, enligt Hyresgästföreningens undersökning.

## Trångboddas möjligheter att efterfråga en bättre passande bostad

Utifrån de trångbodda hushållens nuvarande boende och inkomster har möjligheterna att flytta till en mer passande bostad analyserats. Alla principiellt möjliga flyttar har utvärderats: flytt till större hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt, beroende på familjeställning. För bostadsrätter och äganderätter används priser i lågprissegmentet och för hyresrätter tillämpas hyresnivåer i både succession och nyproduktion.

Resultaten visar att den enskilt största gruppen trångbodda hushåll som inte kan efterfråga en lämpligare bostad är sammanboende barnfamiljer i åldrarna 25–44 år. De bor nu med hyresrätt om två rum och kök, men skulle behöva en nyproducerad hyresbostad med minst tre rum och kök. Samma resultat fås för denna grupp om de istället skulle efterfråga en större bostadsrätt eller en äganderätt i lågprissegmenten. De totala boendeutgifterna i lågprissegmentet på både bostadsrätts- och äganderättsmarknaderna är således likvärdiga med hyresnivåerna på successionsmarknaden. För många större och trångbodda barnfamiljer kan lågprissegmentet av äganderättsmarknaden vara ett attraktivt alternativ till nybyggda hyresrätter, givet att de kan finansiera en sådan bostad.



Den näst största gruppen trångbodda hushåll som inte kan efterfråga en större bostad är ensamboende med barn i mindre hyresrätter, som är i behov av tre rum och kök. En mindre grupp trångbodda sammanboende hushåll med barn som nu bor i en mindre bostadsrätt kan inte heller efterfråga en nyproducerad hyresbostad. Detsamma gäller en mindre grupp ensamboende hushåll med barn som idag bor med bostadsrätt. Slutligen finns en liten grupp sammanboende hushåll utan barn i små bostadsrätter om ett rum och kök som inte kan efterfråga två rum och kök.

Intressant nog visar beräkningarna alltså att det är fler trångbodda hushåll i exempelvis hyresrätt som inte kan efterfråga en nyproducerad hyresrätt men faktiskt kan efterfråga en äganderätt i lågprissegmentet. Det ägda boendet spelar därför troligen en viktig bostadssocial roll för många barnfamiljer med lägre inkomster.

Tillämpas den modifierade normen tillkommer ett stort antal ensamboende 25–34-åringar som inte kan efterfråga en mer lämplig bostad.

## Sysselsättning centralt för möjligheten att efterfråga

Trångbodda grupper med små eller inga möjligheter att efterfråga en mer passande bostad domineras av ej sysselsatta hushåll. Bland förvärvsarbetande ensamboende utan barn klarar ungefär hälften av hushållen i ett rum och kök att efterfråga en bostadsrätt om två rum och kök i lågprissegmentet. Ungefär 60 procent kan efterfråga en hyresrättstvåa i successionen. Men bara 20 procent kan efterfråga en nyproducerad hyrestvåa. Bland de som inte förvärvsarbetar är det nästan inga hushåll som kan efterfråga en lämpligare bostad. För studerande är detta ett mindre problem eftersom det på de större studentorterna finns ett betydande utbud av studentbostäder.

För ensamboende förvärvsarbetande med barn är situationen svårare eftersom de antas efterfråga en lägenhet med tre rum och kök eller ett måhus. Ungefär hälften kan efterfråga en hyrestrea i successionen, men bara 10 procent en nybyggd hyresrätt. 20 procent kan efterfråga en äganderätt i lågprissegmentet och 30 procent en bostadsrättstrea. Även bland ensamboende med barn är det endast några få procent ej sysselsatta hushåll som kan efterfråga en lämpligare bostad.

Bland sammanboende utan barn med sysselsättning liknar resultatet det för ensamboende utan barn, med skillnaden att något större andelar har möjligheter att efterfråga. Precis som för ensamboende är det nästan inga ej sysselsatta sammanboende hushåll som kan göra detsamma.

”

*Möjligheterna att kunna efterfråga en större och lämpligare bostad starkt hänger samman med huruvida hushållet är sysselsatt eller inte.*



Slutsatsen är att möjligheterna att efterfråga starkt hänger samman med hushållens sysselsättning. Nästan inga hushåll utan sysselsättning kan efterfråga en bättre bostad. Gruppen sysselsatta som inte kan efterfråga en lämpligare bostad domineras av unga vuxna. En nedbrytning av data på inrikes- och utrikes födda visar att trångbodda utrikes födda redovisar en större andel hushåll som inte kan efterfråga en lämpligare bostad, jämfört med inrikes födda.

## Stor andel trångbodda som inte kan efterfråga en bättre bostad finns i Malmö

Enligt trångboddhetsnorm två finns det största antalet trångbodda i Malmö stad. Här är ca 4 400 hushåll trångbodda, varav drygt 1 300 är ensamboende med barn och 3 100 sammanboende med barn. Det är ungefär hälften av Skånes knappt 9 000 trångbodda hushåll. Tillämpas den modifierade trångboddhetsnormen tillkommer 10 000 ensamhushåll i Malmö stad som i nuläget bor i en etta och är 25 år eller äldre.

## Effekter av möjliga åtgärder

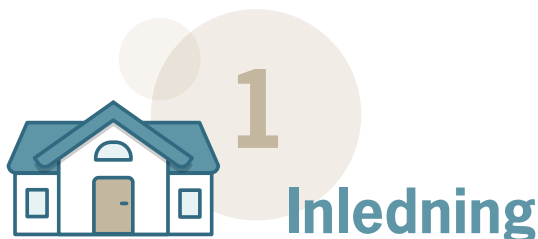
Med kunskap om hur många hushåll som både är trångbodda och inte kan efterfråga en mer lämplig bostad är det möjligt att beräkna effekter av åtgärder med syfte att stärka hushållens bostadsefterfrågan. Avsikten är inte att föreslå konkreta bostadspolitiska åtgärder, utan att undersöka vilka alternativ som är samhällsekonomiskt kostnadseffektiva.

Resultaten visar att framförallt ökad sysselsättning och högre inkomster har störst effekt. Men på kort sikt finns alltid hushållsgrupper som av olika skäl inte har tillräckliga inkomster för att kunna byta bostad, trots goda tillväxtvillkor eller politiska ansträngningar för att effektivisera utbildnings- och arbetsmarknadspolitiken.

Kalkylerna visar att direkta åtgärder riktade till hushåll som har för låga inkomster, exempelvis bostadsbidrag, får stora positiva effekter på bostadsefterfrågan. Riktade stöd hjälper fler hushåll till en lägre kostnad jämfört med exempelvis indirekta investeringsstöd till nyproduktion. Detta eftersom få trångbodda har råd med nyproduktion.

Åtgärder som mindre strikt kreditgivning i form av sänkta stressräntor i KALP-kalkylen har också analyserats. Med tillämpade trångboddhetsnormer är det framförallt ensamboende med barn som gynnas av sänkt kalkylränta. Åtgärder som underlättar inträde på ägarmarknaderna, exempelvis mildare KALP-krav eller statliga startlån, tycks framförallt gynna hushåll med något högre inkomster. Men med tanke på bostadsmarknadens struktur, med ett stort utbud av framförallt småhus, skulle troligen sådana åtgärder öka rörligheten bland hushåll i familjebildande ålder. Det i sin tur kan minska trycket på äldre och billigare bostäder, särskilt i hyresrättsbeståndet. Hushållens starka preferenser för ägda boendeformer, särskilt småhus, förstärker hypotesen om positiva effekter av högre rörlighet.





# Inledning

## Bakgrund och syfte

På uppdrag av Region Skåne och Byggföretagen analyserade Evidens marknadsdjupet för nyproducerade bostäder i Skåne under hösten 2018. Resultatet presenterades i rapporten *Modell för bostadsefterfrågan i Skåne* (Evidens 2019). Rapporten visade att den köpkraftiga efterfrågan på nyproducerade bostäder var lägre än det bostadsbehov som kan beräknas utifrån den prognostiserade tillväxten i antalet hushåll. Därmed existerar ett glapp mellan hushållens förmåga att utifrån sina inkomster och tillgångar efterfråga bostäder och det behov som kan identifieras utifrån den demografiska tillväxten.

Region Skåne och Byggföretagen har givit Evidens ett förnyat uppdrag att genomföra en fördjupad analys av vilka hushåll som inte kan, eller har mycket svårt, att efterfråga bostäder på de lokala bostadsmarknaderna i Skåne. Denna rapport tar följaktligen avstamp i det glapp som finns mellan hushållens förmåga att efterfråga både nya och äldre bostäder på marknadsvillkor och deras behov av bostäder. Syftet är att analysera och beskriva hur många hushåll som inte kan efterfråga olika typer av bostäder samt vilka grupper av hushåll som har svårast att efterfråga bostäder på marknadsvillkor. Finns det skillnader mellan olika delar av Skåne och olika kommuner? Med kunskaper om vilka hushåll, i form av exempelvis hushållsställning, ålder, inkomster och sysselsättning, som har svårt att efterfråga bostäder i olika kommuner är det också möjligt att översiktligt beräkna hur långt från möjligheten att kunna efterfråga bostäder olika grupper står. Därefter kan bostadspolitiska åtgärder som effektivast kan förbättra hushållens möjligheter att efterfråga bostäder utvärderas.

## Metod

För att kunna svara på frågan om olika hushålls möjligheter att efterfråga bostäder börjar analysen med en kartläggning av priser och hyresnivåer för bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter i alla kommuner i regionen. För bostadsrätts- och äganderättsmarknaden kartläggs både genomsnittspriser och priser i den första kvartilen av prisfördelningen. Priserna vid den första kvartilen antas motsvara ett lågprissegment på respektive marknad. På hyresrättsmarknaden kartläggs både hyresnivån i stocken av bostäder och för nyproduktion.

Med kunskaper om priser och hyror beräknas boendekostnaderna förenade med att hyra eller köpa en bostad

i nästa steg. Med utgångspunkt i statistik från SCB om vilka genomsnittliga boendeutgiftsandelar olika hushållsgrupper accepterar, kan tillräckliga minsta möjliga nivåer för disponibla hushållsinkomster beräknas. Inkomsterna ska precis räcka till att efterfråga bostäder till rådande priser och hyror, utan att boendeutgiftsandelarna blir alltför höga. Metodiken för att fastställa inkomstkrav beskrivs mer utförligt i (Evidens 2019).

Den samlade kunskapen om priser, hyror och inkomstkrav ligger i nästa steg till grund för att avgöra hur många, och vilka, hushåll som inte kan efterfråga bostäder till rådande pris- och hyresnivåer.

Men innan en sådan beräkning genomförs analyseras hushållens nuvarande boende. Metodiken som används innebär att ett hushåll antas ha en passande bostad om hushållet inte är trångbott. Hushåll med ett i utgångsläget passande boende omfattas inte av vidare analyser.

För att avgöra om hushållet är trångbott används två alternativa trångboddhetsnormer, norm två från 1965 och en anpassad norm. Den anpassade normen innebär att hushåll i ett rum och kök, som inte anses trångbodda i enligt norm två, bedöms trångbodda om de är äldre än 25 år. I övrigt ska två vuxna ha minst ett rum och kök utöver ett gemensamt sovrum och barnfamiljer ska ha minst tre rum och kök enligt båda normerna. För att avgöra hur många hushåll som är trångbodda analyseras familjeställning och nuvarande boendestorlekar i SCB:s databas. Ett visst bortfall i analysen uppstår på grund av sekretessreglerna i användningen av SCB:s databaser.

Förutom de trångbodda som kan analyseras med hjälp av SCB:s databas anses även ofrivilligt hemmaboende unga vuxna mellan 20 och 27 år vara i behov av en mer passande bostad. Data om antalet ofrivilligt hemmaboende unga vuxna hämtas från Hyresgästföreningens undersökning från 2019.

I nästa steg analyseras hur många, och vilka, trångbodda hushåll som inte kan efterfråga en bostad som innebär att hushållet lämnar trångboddheten. För olika hushåll i olika typer av bostäder analyseras om de med sina löpande inkomster kan efterfråga en lämpligare bostad i form av hyresbostäder, bostadsrätter eller äganderätter. När det gäller bostadsrätter och äganderätt prövas om hushållet kan efterfråga en bostad i lågprissegmentet, och för hyresrätter testas efterfrågan både mot nyproduktionen och stocken av äldre bostäder. Med dessa analyser kan anta-

let hushåll som inte klarar att efterfråga en mer passande bostad enligt de båda tillämpade normerna identifieras.

Det näst sista steget i analysen undersöker, med hjälp av SCB-data, vilka typer av hushåll som är överrepresenterade bland de som inte kan efterfråga en mer passande bostad. I detta steg undersöks representationen bland dessa hushålls nuvarande boendeformer, sysselsättning och härkomst.

Analysen avslutas med en översiktlig undersökning av vilken typ av åtgärder med syfte att stärka bostadsefterfrågan som kan förväntas få störst positiva effekter. Metodiken bygger på att kalkylmässigt tillföra hushållen högre inkomster, erbjuda lägre boendeutgifter eller förbättra finansieringsvillkor vid kreditprövning.

## Disposition

Rapporten diskuterar frågeställningarna i ett antal olika kapitel.

Kapitel två, *Boendeformer, trångboddhet och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne*, beskriver kort den nuvarande strukturen på Skånes bostadsmarknaden och analyserar

översiktligt hur skånska hushåll bor med avseende på trångboddhet och rörlighet. Jämförelser görs över tid och med motsvarande förhållanden i övriga landet.

Kapitel tre, *Hur bor hushåll i Skåne och hur vill de som kan välja själva bo?* redovisar olika åldersgruppers nuvarande boende i Skåne utifrån ålder, familjeställning och upplåtelseformer. Men kapitlet redovisar även skillnader i faktiskt boende mellan hushåll som har valmöjligheter på bostadsmarknaden i kraft av goda inkomster och hushåll med låga inkomster. I vilken riktning tycks välbeställda hushåll vilja röra sig på bostadsmarknaden?

Det fjärde kapitlet, *Inkomstkrav för att kunna flytta till en passande bostad*, analyserar och diskuterar vilka inkomster hushållen måste ha för att kunna efterfråga det aktuella utbudet av bostäder på varje lokal bostadsmarknad. Utgångspunkten är att ett hushåll ska kunna köpa eller hyra en bostad i olika storlekar till marknadspriser eller aktuella hyresnivåer i den egna kommunen. Med bostäder avses både nya bostäder och successionsbostäder upplåtna med ägande-, bostads- eller hyresrätt. Marknadspriserna avser både nyproduktion, genomsnitts-



priser i successionen och ett lågprissegment i form av de 25 procent lägsta priserna på bostadsrätts- och äganderättsmarknaden i respektive kommun. På hyresmarknaden används genomsnittliga hyresnivåer för både successionsbeståndet och nyproduktionen.

Med kunskaper om marknadspriser och hyror kan krav på minsta inkomst beräknas genom att utgå från att boendeutgiftsandelarna av disponibel inkomst har en övre gräns för de flesta hushåll. Resultatet av analysen är en skattning av hur stor andel och hur många hushåll som av ekonomiska skäl inte klarar att flytta till olika typer av bostäder med olika storlekar och upplåtelseformer på de lokala bostadsmarknaderna.

Kapitel fem, *Hur många hushåll bor ofrivilligt hemma eller är trångbodda*, diskuterar vilka olika typer av bostäder som olika hushållsgrupper kan bedömas behöva kunna efterfråga. Utgångspunkten är de trångboddhetsnormer som finns. Det är svårt att argumentera för att ett ungt hushåll som studerar ska ha råd med exempelvis en stor villa. Eller att ett äldre hushåll med ett eller flera barn ska nöja sig med ett rum och kök. Utan en realistisk bild av vilken typ av bostad ett hushåll bör kunna efterfråga är det inte möjligt att identifiera och kvantifiera det antal och de andelar av olika hushåll i olika grupper som inte kan efterfråga bostäder. Denna diskussion är dock i grunden normativ och olika hushållsgrupper måste tilldelas en bostad som anses lämplig för familjeställning och ålder. Vilken bostad som faktiskt är lämplig finns det rimligen olika åsikter om.

Med dessa utgångspunkter är det sedan möjligt att i nästa kapitel beräkna andelar och antal hushåll som inte kan efterfråga en bostad på marknadsvillkor.

I det sjätte kapitlet, *Trångbodda hushålls möjligheter att efterfråga en bättre bostad*, analyseras antalet hushåll som med nuvarande inkomster inte kan efterfråga en lämplig bostad på marknadsvillkor. Med lämplig bostad avses en bostad som inte innebär att hushållet är trångbott enligt norm två. Analysen tar sikte på att förstå vilka grupper av hushåll som är överrepresenterade bland de som inte kan flytta till en lämpligare bostad.

Det sjunde och avslutande kapitlet, *Potentiella effekter av bostadspolitiska åtgärder*, analyserar kostnader och effekter av olika möjliga bostadspolitiska åtgärder. Med kunskap om vilka grupper och antal hushåll som inte kan efterfråga bostäder på marknadsvillkor kan olika åtgärder utvärderas. Med utgångspunkt i hushållens inkomster är det möjligt att beräkna vid vilka pris- och hyresnivåer de skulle kunna efterfråga bostäder. Kapitlet diskuterar olika alternativ som kan öka hushållens förmåga att efterfråga en lämpligare bostad. Exempelvis hur mycket inkomsterna behöver öka med hjälp av transferingar för att efterfrågan ska stärkas i tillräckligt hög grad. Hyresnivåer kan påverkas med hjälp av villkorade investeringsstöd. Förmågan att efterfråga äganderätt och bostadsrätter kan påverkas av vilka finansiella utgifter och kostnader ett hushåll har, som finansieringsvillkor, amorteringskrav, m.m.





## 2

# Boendeformer, trångboddhet och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne

En utgångspunkt för analys och diskussion om hushållens möjligheter att köpa eller hyra en bostad i Skåne är hushållens nuvarande boende. Avviker boendeformer, trångboddhet och rörlighet i Skåne från övriga landet? Verkar allt fler hushåll vara trångbodda? Finns tecken på att det blivit svårare för grupper av hushåll att flytta till en annan bostad?

## Boendeformer

Data över skånska hushålls nuvarande boende visar att knappt 40 procent av bostadsbeståndet i de skånska kommunerna utgörs av småhus och att nästan varannan regioninvånare bor i ett småhus. I detta avseende tycks bostadsutbudet och hushållens boende i Skåne vara i linje med genomsnittssiffror för riket som helhet, figurerna 1 och 2.

Ungefär en tredjedel av bostäderna i regionen är hyresbostäder i flerbostadshus och en knapp fjärdedel, ca 23 procent, utgörs av bostadsrätter i flerbostadshus. Samtidigt är hushållen mindre i både hyres- och bostadsrätt i flerbostadshus jämfört med i småhusen, varför 26 procent av invånarna bor i flerbostadshusens

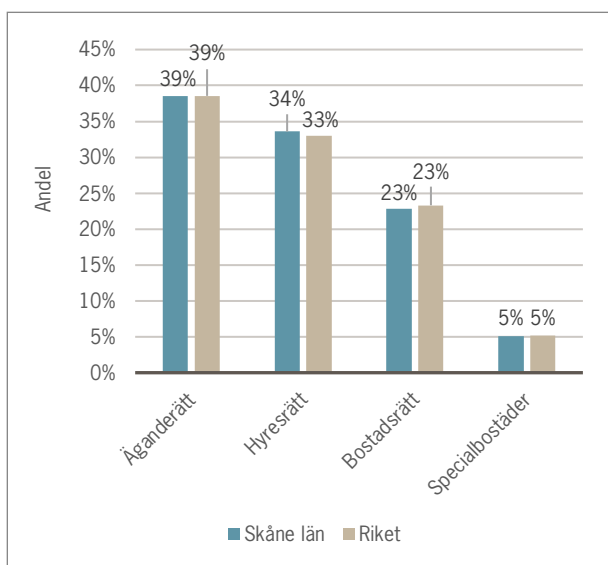
hyresrätter och endast 15 procent i motsvarande bostadsrätter. Generellt är skillnaderna mellan riket och Skåne små vad gäller bostadsutbudets sammansättning och hushållens boendeformer. En generell slutsats är att småhusmarknaden spelar stor roll för hushållens boende, både i landet som helhet och i Skåne.

Hushållens boendeformer varierar över livscykel. Småhusen är den dominerande boendeformen för barnfamiljer i Skåne. Runt hälften av alla små barn och 60 procent av alla Skånes tonåringar bor i småhus, figur 3.

När barnen flyttar från föräldrahemmet söker sig den största andelen till hyresbostäder. Knappt 40 procent av alla 25–29-åringar bor i reguljär hyresrätt medan motsvarande siffra för bostadsrätt är ca 23 procent. I 20–24-årsåldern bor 17 procent av hushållen i studentbostäder.

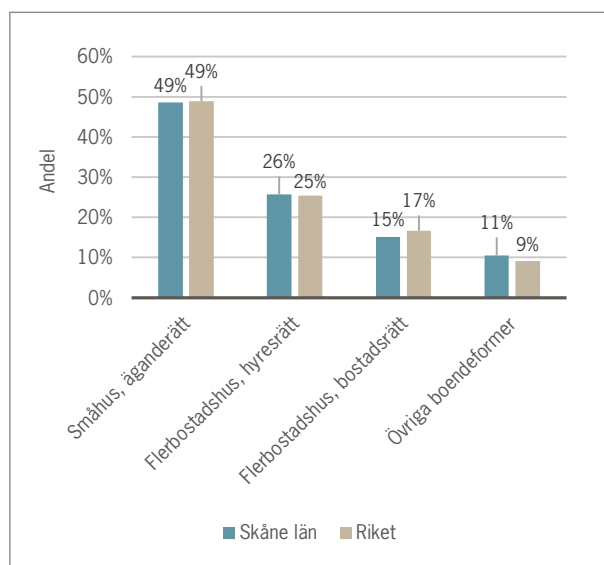
Från 30-årsåldern byter en mycket stor andel av hushållen boendeform. Andelen hushåll i både hyres- och bostadsrätt faller påtagligt medan andelen hushåll i äganderätt ökar. I åldrarna 30–49 år ökar etableringen på äganderättsmarknaden kontinuerligt och 57 procent av alla 40–49-åringar bor i en äganderätt i Skåne.

**Andel bostäder per upplåtelseform 2018, Skåne län och riket**



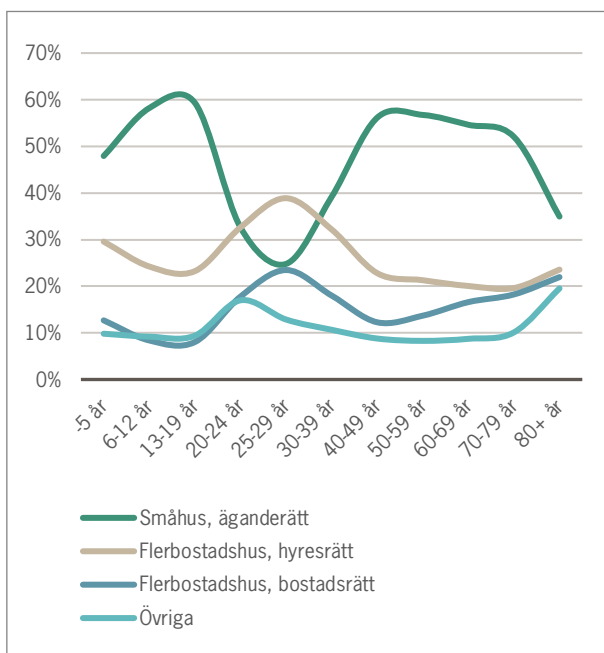
Figur 1. Källa: SCB.

**Andel personer per boendeform 2018, Skåne län och riket**



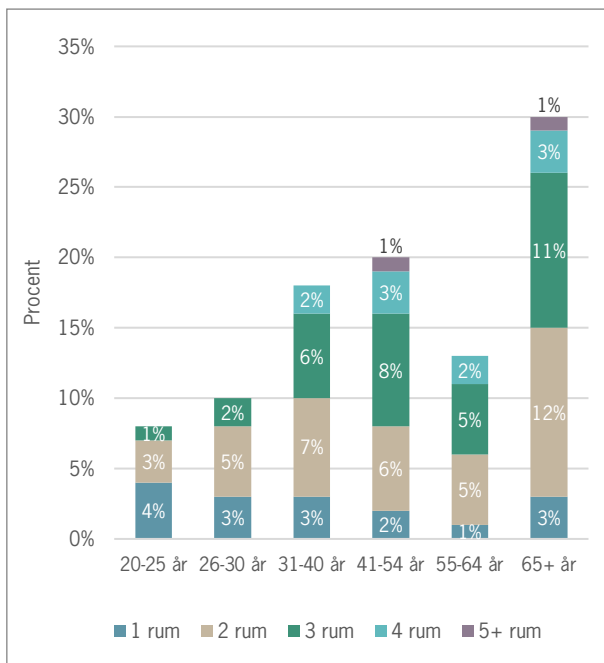
Figur 2. Källa: SCB.

### Andel personer efter boendeform uppdelat på ålder, 2018, Skåne län



Figur 3. Källa: SCB.

### Andel hushåll per åldersgrupp och RoK, 2018, Skåne län



Figur 4. Källa: SCB.

Både hyresrätts- och bostadsrättsboendet faller kontinuerligt från 30-årsåldern. Andelen boende i hyresrätt är relativt stabil från 40-årsåldern på en nivå runt 20 procent, för att öka något efter 70-årsåldern.

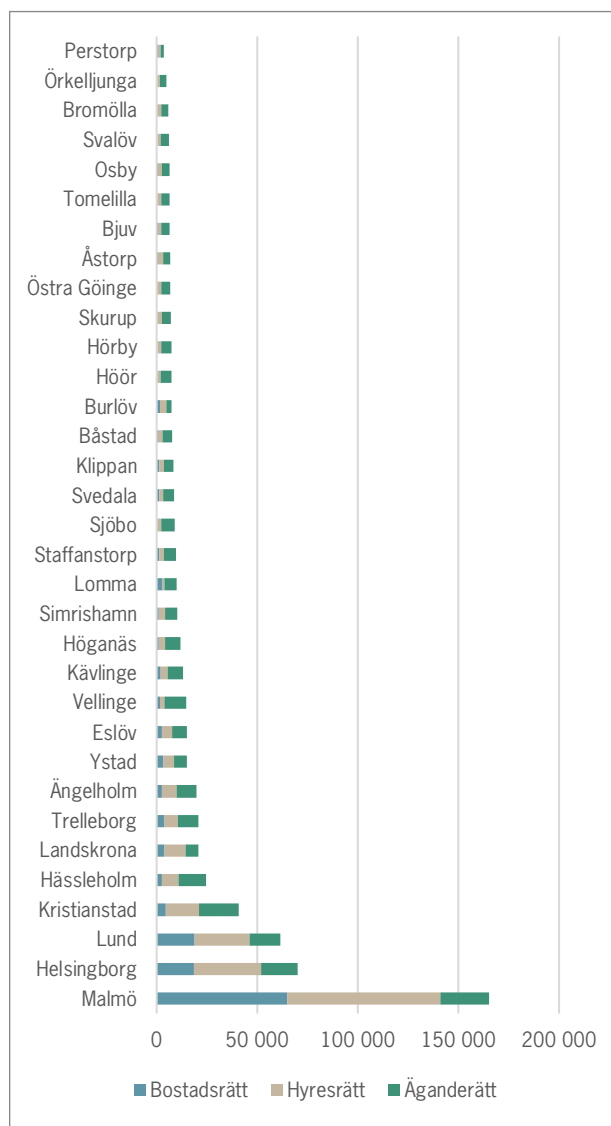
Mönstret för bostadsrätterna är likartat. Bostadsrätten ökar sin andel av befolkningen kontinuerligt från 50-årsåldern, och det är ungefär lika stora andelar av befolkningen som bor i hyresrätt som bostadsrätt från 70-årsåldern. Från och med 50-årsåldern lämnar successivt en mindre andel äganderättsmarknaden, för att istället främst bo med bostadsrätt. Från 70-årsåldern accelererar flyttningarna från det ägda boendet till både hyres- och bostadsrätt, men också i växande grad till särskilda boendeformer.

Samtidigt är det tydligt att olika åldersgrupper av hushåll efterfrågar olika bostadsstorlekar. Småhus, som i huvudsak bebos av hushåll i 35 och 40-årsåldrarna, domineras av bostäder med minst fyra rum och kök. Hushåll i flerbostadshus efterfrågar av naturliga skäl normalt mindre bostäder. För hushåll i 20-30-års åldern dominerar bostadsstorlekar om ett och två rum och kök, figur 4. Först i 30-årsåldern ökar efterfrågan på treor. Efterfrågan på bostäder i flerbostadshus med minst fyra rum och kök finns, men i begränsad utsträckning, bland hushåll i åldrarna över 40 år. Det rör sig sannolikt i stor utsträckning om barnfamiljer som av olika skäl föredrar flerbostadshus framför småhus.

Strukturen på Skånes bostadsmarknad varierar dock påtagligt mellan de olika kommunerna. För många av Skånes mindre kommuner dominerar äganderättsmarknaden, även om hyresrättsmarknaden också utgör en påtaglig del av utbudet, figur 5 och 6. I flera av dessa kommuner är bostadsrättsmarknaden liten. I 14 kommuner utgör andelen bostadsrätter högst 10 procent av hela bostadsutbudet, medan äganderätter inte sällan omfattar runt 70 procent. Hyresrätterna utgör typiskt sett ca 25-30 procent av bostäderna i dessa kommuner.

För några av de största kommunerna är både hyresrätts- och bostadsrättsmarknaderna större än äganderättsmarknaderna. I Malmö, Skånes största kommun, utgör hyresrätterna 46 procent av alla bostäder, bostadsrätterna 39 procent och äganderätterna endast 15 procent av marknaden. Helsingborg, Lomma, Lund och Malmö är de enda kommunerna med en bostadsrättsmarknad som är större än 25 procent av hela bostadsmarknadens utbud. I Malmö, Helsingborg, Landskrona och Kristianstad utgör hyresrätterna en stor del av marknaden, mellan 40 och 50 procent av alla bostäder.

**Antal bostäder per upplåtelseform 2018, Skåne län**

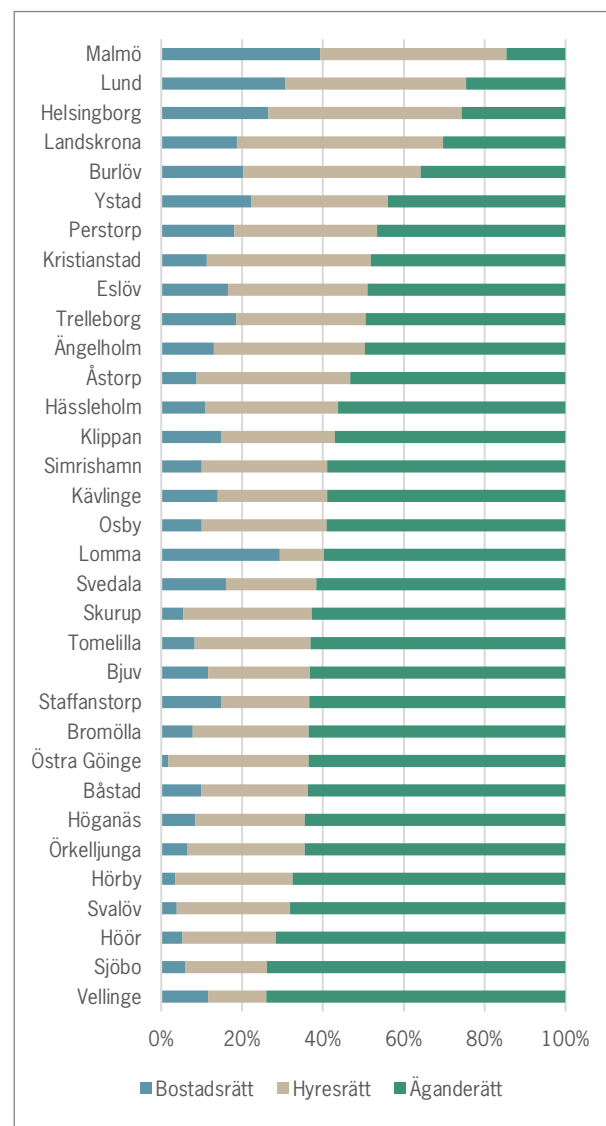


Figur 5. Källa: SCB.

Det finns flera slutsatser att dra av de skånska hushållens nuvarande boende:

- Bostadsutbudet och hushållens boende i Skåne liknar i stor utsträckning genomsnittet för landet som helhet.
- Småhusen är Skånes dominerande boendeform. Småhusmarknaden är stor och betydelsefull för barnfamiljernas boende i stora delar av Skåne. Från 30-årsåldern är det boendeformen som de flesta barnfamiljer väljer.
- Framförallt hyresrätten men också bostadsrätten i flerfamiljshus har stor betydelse för ungas möjligheter att lämna föräldrahemmet och flytta till arbete och studier. Unga upp till 30-årsåldern bor framförallt i bostäder om ett till två rum och kök.
- Bostadsrätten och hyresrätten är boendeformer som

**Andel bostäder per upplåtelseform 2018, Skåne län**



Figur 6. Källa: SCB.

passar många unga, men är även alternativ för hushåll som successivt lämnar äganderättsmarknaden med stigande ålder.

- Det finns en betydande variation av val av boendeformer under hushållens livscykel. Under några olika typiska livsfaser, som att lämna föräldrahemmet i 20-årsåldern, bilda familj i 30-40-års åldern och lämna småhusmarknaden i 70-årsåldern, är hushållen särskilt beroende av en välfungerande bostadsmarknad som enkelt medger rörlighet mellan olika boendeformer.

Skillnaderna är dock stora vad avser hushållens boendeformer och bostadsutbudet mellan olika kommuner. Framförallt hyresrätter utgör en stor del av bostadsutbudet i några av de största kommunerna och bostadsrättsmarknaden är liten i många mindre kommuner.

## Trångboddhet

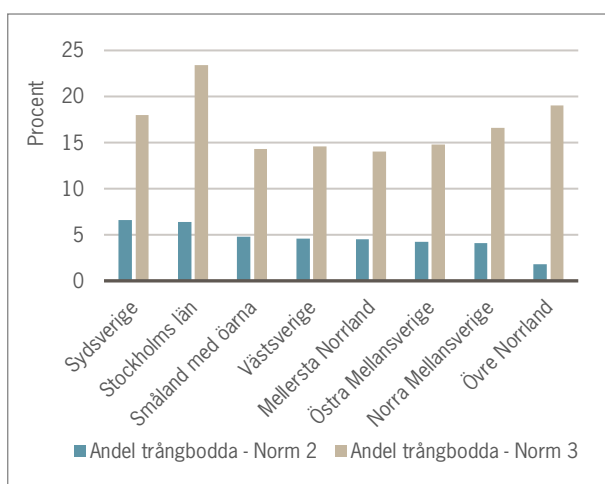
Förutom strukturen på bostadsmarknaden och hushållens val av boendeformer under livsryckeln är det intressant att studera hur trångboddheten har utvecklats i Skåne, jämfört med andra delar av landet. Ökad trångboddhet är ett tecken på att allt fler hushåll inte kan efterfråga en bostad med normal utrymmesstandard. Ett sätt att mäta trångboddhet är att utgå från de två trångboddhetsnormer som gällt i Sverige i modern tid.

Trångboddhet enligt norm två från 1960-talet innebär att ett hushåll ska ha en utrymmesstandard som motsvarar högst två personer per rum. Dessutom ska det finnas ett kök och ett vardagsrum. Enligt norm två är ett enpersonshushåll i en etta inte trångbott. Samtidigt är

ett hushåll med två vuxna och två barn inte trångbott i en bostad med tre rum och kök. Först med tre barn i en trea blir hushållet trångbott.

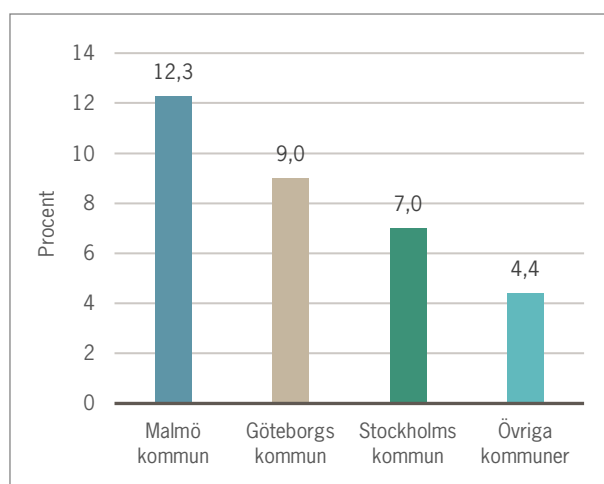
Trångboddhet enligt norm tre, från 1970-talet, innebär att samtliga hushållsmedlemmar (inklusive barn) ska ha eget sovrum, förutom makar och partners som förutsätts dela sovrum. Dessutom ska det finnas ett kök och ett vardagsrum. Med denna norm är ett hushåll i ett rum och kök per definition trångbott. Två vuxna som är partners kan dela sovrum, vilket innebär att två rum och kök är den minsta bostaden för sammanboende utan barn. Ett hushåll med två barn anses trångbott i en trea enligt norm tre, som kräver fyra rum och kök.

**Andel trångbodda per NUTS-region, 2018**



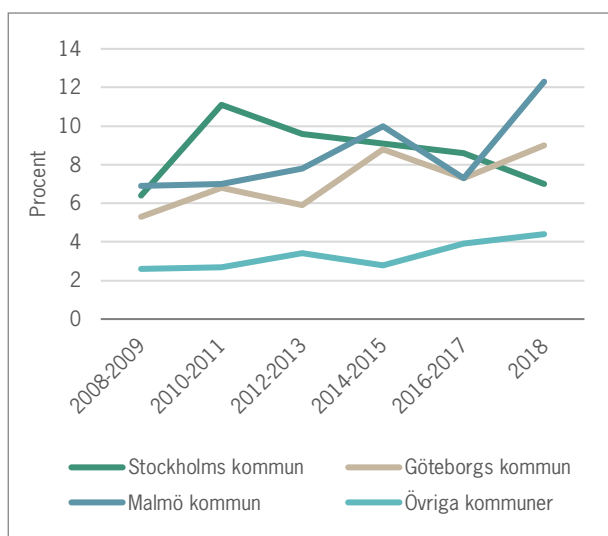
Figur 7. Källa: SCB.

**Andel trångbodda enligt norm 2 per kommun, 2018**



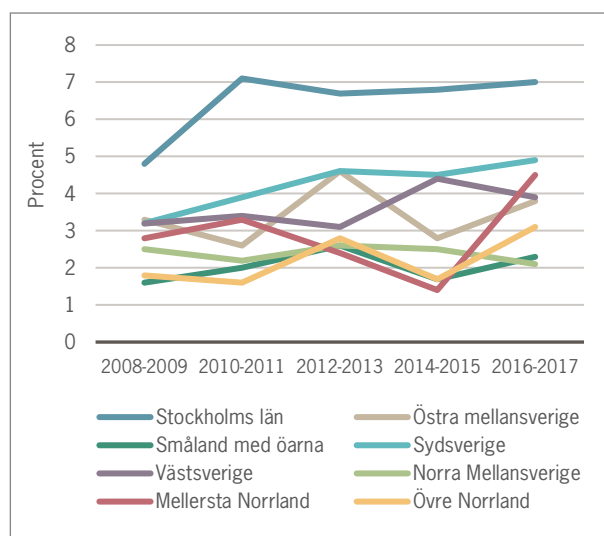
Figur 8. Källa: SCB.

**Andel trångbodda per kommun enligt norm 2**



Figur 9. Källa: SCB.

**Andel trångbodda per NUTS-region enligt norm 2**



Figur 10. Källa: SCB.

SCB gör regelbundna kartläggningar av trångboddhet, men dessa baseras på urvalsundersökningar. Det betyder att data är svår att bryta ner på kommunnivå, och nedbrytningar blir belastade med en felmarginal. Studeras hushållens boende i Skåne med tillämpning av dessa normer framgår att 6,6 procent av hushållen i Sydsverige (Skåne och Blekinge) är trångbodda enligt norm två, figur 7. 18 procent är trångbodda enligt norm tre.

Skåne tillsammans med Blekinge är den mest trångbodda regionen enligt norm två. Det är rimligt att anta att trångboddhet är mer förekommande i de största städerna, varför genomsnittet för Skåne och Blekinge kan underskatta nivån i Skåne som har större städer än Blekinge.

För de största kommunerna finns dock data nedbrutet på kommunnivå. Av denna data framgår att Malmö redovisar en större andel trångbodda jämfört med Stockholm, Göteborg och ett genomsnitt för övriga kommuner, mätt enligt norm två. 12,3 procent av hushållen i Malmö stad är trångbodda enligt norm två, vilket är en påtagligt högre nivå än i Stockholms och i Göteborgs kommuner och tre gånger högre än genomsnittet för övriga kommuner.

Data antyder vidare att trångboddheten enligt norm två tycks öka över tid i Malmö och Göteborgs kommuner, men tycks vara mer konstant i Stockholms kommun, figur 9. Däremot visar data att nivån är högre i Stockholmsregionen jämfört med Sydsverige när alla kommuner i Stockholmsregionen inkluderas, figur 10. Förklaringen är rimligen att nivån för Sydsverige dras ner av kommuner i

Blekinge, medan nivån i Stockholm dras upp av ett antal kommuner i Stockholmsregionen.

Data över trångboddheten i Skåne visar sammanfattningsvis att:

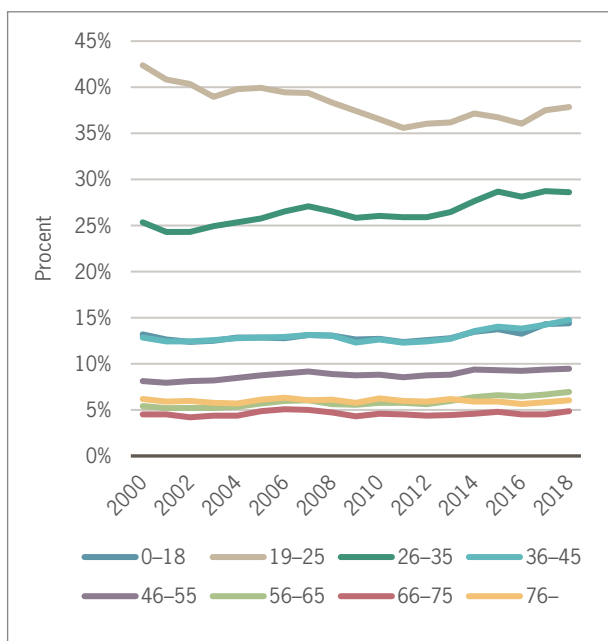
- Trångboddheten i Sydsverige enligt norm två är lägre än i Stockholmsregionen men ungefär i nivå med Västsverige.
- Trångboddheten enligt samma norm är däremot högre i Malmö stad än i både Göteborgs och Stockholms kommuner.
- Trångboddheten har över tid ökat betydligt i Malmö stad.

## Rörlighet

Hushållens rörlighet i form av antal och andel flyttningar inom olika hushållsgrupper är ytterligare en indikation på hur bostadsmarknaden fungerar. Som visats tidigare är flyttintensiteten i stor utsträckning beroende av hushållets position i livscykeln, figur 3. Hushållen är särskilt rörliga när de lämnar föräldrahemmet för studier eller etablering på arbetsmarknaden, vid familjebildning och i slutet av livscykeln när en andel av hushållen i småhus byter till en mindre bostad eller behöver bo i ett särskilt boende.

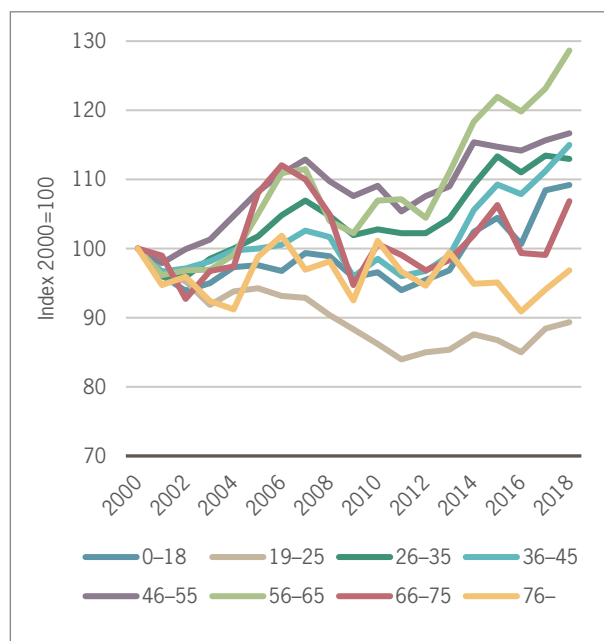
Studier av olika åldersgruppers flyttintensitet över tid ger viss information om i vilken utsträckning det blivit lättare eller svårare för större grupper av hushåll att flytta till en lämpligare bostad. I grunden kan det förväntas

Andel flyttar per åldersgrupp och år, Skåne län



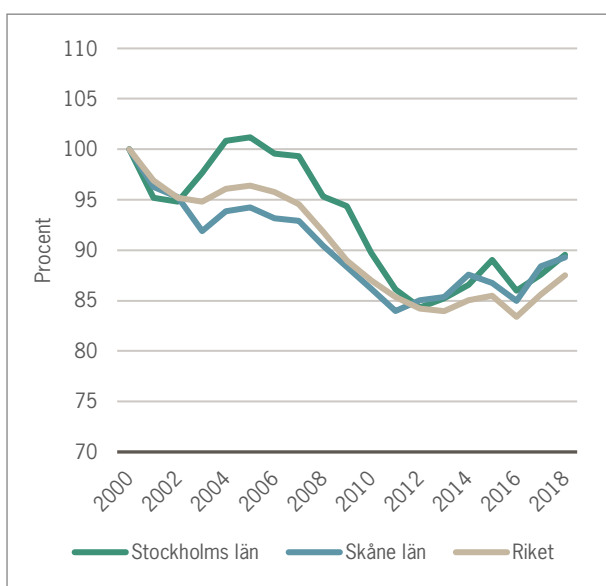
Figur 11. Källa: SCB.

Andel flyttar per åldersgrupp och år, index 2000=100, Skåne län



Figur 12. Källa: SCB.

**Andel flyttar bland 19-25 åringar, Index år 2000 = 100**



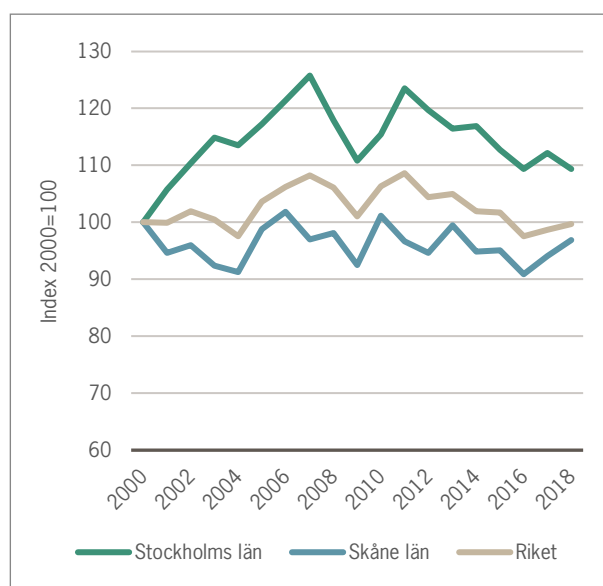
Figur 13. Källa: SCB.

att flyttintensiteten bland hushåll i förvärvsaktiv ålder ska påverkas av konjunkturen. När ekonomin är stark behöver fler flytta för att inta sin plats på arbetsmarknaden. Fler hushåll har positiva förväntningar på den egna ekonomin och vågar till exempel köpa en bostad.

I lågkonjunktur är det färre som får ett nytt arbete och fler avvaktar med att köpa en bostad när osäkerheten om både samhällsekonomin, anställningsvillkoren och den egna ekonomin ökar.

Studeras flyttintensiteten i Skåne i form av andelen hushåll som gör minst en flytt varje år, framgår att den största rörligheten finns bland 19–25-åringarna, figur 11. Över tid flyttar mellan 35 och 40 procent av hushållen i denna grupp under ett år. Data visar samtidigt att flyttintensiteten fallit över tid bland de yngsta unga vuxna. År 2000 flyttade 41 procent och frekvensen låg kvar på denna nivå fram till finanskrisen 2008, då flyttintensiteten föll till runt 36 procent. Efter krisen har flyttfrekvensen inte återhämtat sig till tidigare nivåer. År 2018 är det fortfarande en mindre andel unga som flyttar årligen än under år 2000, trots att konjunkturen och arbetsmarknaden varit stark under en längre period. En rimlig slutsats är att kombinationen av köer på hyresmarknaden, stigande bostadspriser och en ökande kreditåstramning i form av bolånetak, amorteringskrav och skärpta så kallade kvar att leva på-kalkyler gjort det svårare för många i den yngsta gruppen att flytta. Frågan är om denna utveckling är begränsad till flyttningar på Skånes bostadsmarknad eller om det visar på en mer generell utveckling.

**Andel flyttar bland 76+ åringar, Index år 2000 = 100**



Figur 14. Källa: SCB.

En jämförelse med förändringen av flyttfrekvenser i Stockholms län och riket som helhet visar att flyttfrekvensen bland unga har fallit både i riket och i Stockholm, figur 13. Det talar för att utvecklingen inte är specifik för Skåne utan beror på faktorer som gäller även i andra delar av landet.

Övriga grupper av hushåll, med undantag för den äldsta gruppen, tycks flytta i samma eller något ökad utsträckning jämfört med flyttfrekvenserna runt millennieskiftet, figur 12. Variationen över tid tycks i övrigt främst spegla konjunkturförändringar.

Det är framförallt åldersgrupperna mellan 46 och 65 år som kunnat öka sin flyttintensitet i Skåne. En trolig orsak är att denna grupp redan varit etablerad på bostadsmarknaden under mätperioden, samtidigt som det är i dessa åldersgrupper som de högsta inkomsterna finns. Med goda inkomster och ett eget boende har det funnits stora möjligheter för denna grupp att hitta en ny bostad utan att i någon större omfattning hindras av köer eller kreditrestriktioner.

Flyttfrekvensen för hushållsgruppen i familjebildande åldrar, 26–35 år, redovisar en intressant utveckling. Denna grupp har normalt lägre inkomster än äldre förvärvsarbetande hushåll och har ett mindre sparkapital eller eget kapital bundet i en ägd bostad, eftersom de bor i mindre bostäder och i lägre grad är etablerade på småhusmarknaden. Flyttfrekvensen för denna grupp påverkas tydligt av konjunkturen och arbetsmarknaden.



Både under IT-krisens efterdyningar och finanskrisen föll flyttfrekvensen påtagligt. Efter finans- och eurokrisen ökade flyttfrekvensen åter när BNP- och sysselsättnings-tillväxten tog fart under åren 2013–2015. Men sedan 2016 har flyttfrekvensens ökning avstannat, trots snabb tillväxt i ekonomin, god sysselsättningstillväxt och ett högre bostadsbyggande. Den stagnerande flyttfrekvensen de senaste åren sammanfaller i tid med kreditåtstramningen och införandet av de båda amorteringskraven år 2016 och 2018.

Tillsammans med den yngsta gruppen är det bara den äldsta gruppen, 76+, som redovisar en lägre flyttfrekvens de senaste åren i Skåne jämfört med millennieskiftet. Minskningen är dock marginell. En jämförelse med Stockholms län och övriga landet visar att flyttfrekvensen bland äldre har fallit även i andra delar av Sverige de senaste åren, figur 14. Men förändringarna i Skåne och övriga landet är små. Fallet är större i Stockholm. Dessa data medger ingen djupare analys av orsakssambanden. Kombinationen av förändrade reavinstkatteregler vid försäljning av bostäder, lägre fastighetskatt, god tillgång till bostadsanpassning och hemsjukvård samt högre inkomster i form av ökade andelar hushåll med tjänstepensioner m.m., kan möjligen förklara att fler äldre väljer att bo kvar i sin nuvarande bostad. Särskilt inkomst- och skatte-relaterade förändringar skulle kunna förklara den mer påtagliga förändringen i Stockholm jämfört med Skåne och övriga landet.

Slutsatsen av studier av flyttfrekvensernas nivå och utveckling i Skåne kan sammanfattas i några punkter:

- De yngsta hushållsgrupperna redovisar de högsta flyttfrekvenserna och de äldsta hushållen de lägsta.
- Flyttfrekvenserna för åldersgrupperna med hög representation av de ekonomiskt starkaste hushållen redovisar ökande flyttfrekvenser över tid i takt med att ekonomin, arbetsmarknaden och bostadsbyggandet utvecklats positivt.
- Flyttfrekvenserna för den yngsta hushållsgruppen som lämnar föräldrahemmet har fallit och endast återhämtat sig svagt, trots god tillväxt.
- Flyttfrekvenserna bland hushåll i familjebildande åldrar, 26–35 år, har ökat och fallit i takt med konjunkturen men ökningen har avstannat sedan 2016 när amorteringskraven infördes, trots god tillväxt och högre bostadsbyggande.

Genomgången av bostadsmarknadens struktur, utvecklingen av trångboddhet och förändringen av flyttfrekvenser i Skåne ger ett antal intressanta utgångspunkter för den fortsatta analysen.

1. Analysen visar att en mycket stor andel av bostäderna i Skåne utgörs av småhus. Att hushåll i familjebildande åldrar kan ges tillgång till det stora utbudet av småhus betyder mycket för rörligheten på bostadsmarknaden i Skåne som helhet.
2. De största kommunerna är i högre utsträckning beroende av välfungerande hyres- och bostadsrättsmarknader för bostäder i flerfamiljshus.
3. Trångboddheten tycks öka i Skåne. Problematiken är troligen koncentrerad till Malmö och möjligen ytterligare någon eller några av de andra största kommunerna.
4. De mer etablerade och ekonomiskt starka hushållsgrupperna i åldrarna över 35 år har bibehållit eller ökat flyttfrekvenserna de senaste decennierna. Flyttfrekvensen har däremot fallit för den yngsta gruppen, 19–25 år, och stagnerat de senaste åren för gruppen i familjebildande åldrar 26–35 år, trots god konjunktur och ett högre bostadsbyggande. Ökad kreditåtstramning som gör det svårare att efterfråga äganderätter, och även bostadsrätter i viss utsträckning, kan vara en del av förklaringen.

För att närmare förstå stora hushållsgrupper som har svårt att flytta till en lämplig bostad måste analysen ta sin början i vilka inkomster som krävs, givet de olika lokala skånska bostadsmarknadernas bostadspriser och hyresnivåer. Detta diskuteras och redovisas i nästa kapitel.



## Hur bor hushållen i Skåne och hur bor de som kan välja själva?

I föregående kapitel beskrevs strukturen på Skånes bostadsmarknad och hur trångboddhet och rörlighet förändrats över tid. I detta avsnitt fördjupas bilden av skånska hushålls boende med data över hur många hushåll som bor i olika stora bostäder med olika upplåtelseformer över hushållens livscykel.

I kapitlet analyseras också hur de skånska hushållens boendeval förändras med högre inkomster. Syftet med kartläggningen är att öka förståelsen för hur hushåll med tillräckligt god ekonomi för att självständigt välja en passande boendeform faktiskt väljer att bo. Redovisningen ger en bild av hushållens sanna boendepreferenser i Skåne. Med kunskaper om hushållens boendepreferenser ökar möjligheterna att utforma politik som ligger i linje med hushållens egna val.

### Hushållens boende efter familjeställning, ålder och upplåtelseformer

Totalt finns information om ca 517 000 skånska hushålls boende i SCB:s databas, med uppgifter från 2018, figur 15. Av alla hushåll utgörs knappt hälften, 242 000, av ensamboende och 275 000 av sammanboende.

Uttryckt i antal hushåll bor knappt 230 000 (44 procent) av hushållen i äganderätt, 176 000 (34 procent) i hyresbostäder och knappt 112 000 (drygt 22 procent) i bostadsrätter.

Bland ensamboende dominerar hyresboendet med 121 000 hushåll (50 procent av alla ensamboende hushåll). 66 000 ensamboende hushåll bor i bostadsrätt (27 procent) och 55 000 bor i äganderätt (23 procent).

Bland sammanboende dominerar det ägda boendet med 174 000 hushåll (63 procent av alla sammanboende hushåll), medan 55 000 sammanboende bor i hyresrätt (20 procent) och 46 000 i bostadsrätt (17 procent).

I de yngsta åldersgrupperna dominerar hyresrättsboendet. Bland unga ensamboende hushåll i åldrarna 19–24 år bor 9 800 hushåll (70 procent) av totalt 14 000 hushåll i åldersgruppen i en hyresbostad. Bland 25–34-åringarna ökar antalet ensamboende i hyresrätt till 22 500 av totalt 35 000, men andelen faller något till ca 64 procent. Bland 35–44-åringarna faller andelen ensamboende i hyresrätt ytterligare till ca 55 procent. Bland ensamboende över 45 år faller andelen ytterligare och ligger kvar på ungefär 45 procent, för att åter öka något i de äldsta åldersgrupperna.

Redan i 25–34-årsåldern är det ägda boende lika omfattande som hyresrättsboendet bland sammanboende, med ungefär 15 000 hushåll i denna åldersgrupp i vardera boendeformen. I åldrarna över 35 år dominerar äganderättsboendet i samtliga åldersgrupper och sammanboende bor i mycket hög grad kvar i småhusen, även i de åldrar då barnen lämnat föräldrahemmet. 57 procent av alla sammanboende hushåll över 75 år bor fortfarande kvar i ett småhus. Småhusboendet är som mest omfattande i åldrarna 45–54 år, då 42 000 av 56 000 (75 procent) av alla sammanboende hushåll i Skåne bor i ett småhus.

Antalet hushåll i bostadsrätt är mer jämnt fördelat över livscykeln än de andra boendeformerna. Knappt 4 000 ensamboende hushåll bor med bostadsrätt i den yngsta åldersgruppen, vilket motsvarar 27 procent av alla 14 000 ensamboende i åldersgruppen. Antalet ökar snabbt till över 10 000 i åldersgruppen 25–34 år, vilket fortfarande är knappt 30 procent. Därefter faller antalet och andelen hushåll något i äldre åldersgrupper, men växer åter i de äldsta åldersgrupperna till 15 000 hushåll i åldersgruppen över 75 år, men fortfarande knappt 30 procent av alla ensamboende hushåll i åldersgruppen.

Mönstret för sammanboende i bostadsrätt liknar i hög grad mönstret för ensamboende, även om antalet sammanboende hushåll genomgående i alla åldrar är något lägre än motsvarande antal bland ensamboende.

Det framgår också av statistiken att hushållen successivt väljer större bostäder med stigande ålder. Antalet ensamboende i hyresrätt om ett rum och kök är som störst i 25–34-årsåldrarna. Då bor drygt 6 000 hushåll i en etta, men antalet faller successivt till ca 1 800 hushåll från och med 45-årsåldern. I stället ökar successivt etableringen i större bostäder. Detta mönster går igen bland ensamboende i bostadsrätt, med skillnaden att antalet boende i ett rum och kök är mindre än i hyresrätt och att instegsboendet istället ofta är två rum och kök. Bland sammanboende dominerar två rum och kök upp till 35-årsåldern, därefter minst tre rum och kök.

Sammanfattningsvis visar data över boende- och upplåtelseformer samt ålder att:

- Unga ensamboende framförallt bor i mindre hyresbostäder.

Hushållsställning		Uppåtelseform	Hemmaparande barn	Antal rum	19 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75+	Totalt
					Ensamstående							
Ensamstående	BR	Nej	1	1 786	2 760	829	655	680	600	405		
			2	1 725	5 905	3 020	3 192	3 911	4 618	5 300		
			3-	237	1 181	1 435	2 946	3 625	4 466	7 338		
			IU*	55	183	323	780	1 052	1 356	2 033		
	Ja	1	0	0	5	0	0	0	0	0		
		2	0	96	255	105	0	0	0	0		
		3-	11	292	1 052	983	48	0	0	0		
		IU	0	30	334	310	0	0	0	0		
					3 814	10 447	7 253	8 971	9 316	11 040	15 076	65 917
	HR	Nej	1	2 694	6 150	2 187	1 786	1 886	1 600	1 163		
			2	2 192	8 121	4 951	5 744	7 141	8 121	9 090		
			3-	375	1 603	2 261	4 417	4 562	3 986	5 647		
			IU	4 263	3 100	1 058	1 541	1 853	2 462	8 265		
		Ja	1	11	47	16	0	0	0	0	0	
			2	116	901	812	315	20	0	0	0	
3-			120	2 371	4 099	2 532	228	5	0	0		
IU			11	240	504	302	6	0	0	0		
				9 782	22 533	15 888	16 637	15 696	16 174	24 165	120 875	
ÄR	Nej	IU	408	2 040	2 964	7 657	9 743	11 739	13 672			
		Ja	IU	0	503	2 835	3 267	353	0	0		
				408	2 543	5 799	10 924	10 096	11 739	13 672	55 181	
<b>Summa</b>				14 004	35 523	28 940	36 532	35 108	38 953	52 913	241 973	
				6%	15%	12%	15%	15%	16%	22%	100%	
Gift/sambo	BR	Nej	1	161	383	47	0	10	0	0		
			2	781	3 067	527	371	695	821	725		
			3-	197	2 091	818	2 108	4 199	4 878	4 284		
			IU	36	300	121	651	1 459	1 641	1 281		
	Ja	1	0	24	6	5	0	0	0	0		
		2	12	612	445	92	6	0	0	0		
		3-	20	2 795	4 183	1 945	320	16	0	0		
		IU	0	921	1 751	762	55	0	0	0		
					1 207	10 193	7 898	5 934	6 744	7 356	6 290	45 622
	HR	Nej	1	203	546	61	21	23	22	0		
			2	1 199	3 758	723	615	1 025	1 177	1 110		
			3-	380	2 389	1 100	2 368	3 651	3 514	3 269		
			IU	532	943	144	558	903	973	1 205		
		Ja	1	0	28	22	0	0	0	0	0	
			2	92	1 546	875	116	21	0	0	0	
3-			175	5 611	7 276	3 788	712	22	0	0		
IU			12	864	1 150	649	34	0	0	0		
				2 593	15 685	11 351	8 115	6 369	5 708	5 584	55 405	
ÄR	Nej	IU	372	3 477	2 742	17 115	29 444	30 412	16 086			
		Ja	IU	161	11 802	33 656	25 117	3 215	327	6		
				533	15 279	36 398	42 232	32 659	30 739	16 092	173 932	
<b>Summa</b>				4 333	41 157	55 647	56 281	45 772	43 803	27 966	274 959	
				2%	15%	20%	20%	17%	16%	10%	100%	
<b>Totalt</b>				18 337	76 680	84 587	92 813	80 880	82 756	80 879	516 932	
				4%	15%	16%	18%	16%	16%	16%	100%	

\*Ingen uppgift

Figur 15. Boendeformer och utrymmesstandard i Skåne.

Källa: SCB. De största hushållsgrupperna är markerade i brunt, ju mörkare desto större grupp.

- Sammanboende i mycket hög grad väljer småhus, där andelen småhusboende stiger snabbt redan efter 25-årsåldern.
- Sammanboende i småhus i hög grad väljer att bo kvar även när barnen flyttat.

## Skillnader i boende mellan hushåll med olika grader av valfrihet – hur bor hushåll som kan välja själva?

I kommande kapitel analyseras hur många hushåll som är trångbodda och därmed i behov av en annan lämpligare bostad, samt i vilken utsträckning trångbodda i olika hushållskategorier kan efterfråga en mer lämplig, och i praktiken större, bostad. Analysen baseras på att hushållen inte längre ska vara trångbodda enligt en vald trångboddhetsnorm. Samtidigt är det uppenbart att hushållens preferenser i verkligheten inte begränsas av olika administrativt formulerade normer. Hushåll som har tillräckligt god ekonomi för att självständigt välja den mest passande boendeformen gör rimligen det. Med stigande inkomster borde därför hushållens verkliga boendepreferenser realiseras i allt högre grad. Det är därför intressant att studera skillnader i boendeformer som beror på hushållens inkomster. Analysen begränsas till val av upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt (småhus) för olika åldersgrupper och inkomstnivåer. Tre olika inkomstnivåer används, hushållens inkomster vid första respektive fjärde kvartilen, samt hushåll med genomsnittliga inkomster. Analysen görs för några av de största lokala bostadsmarknaderna i Skåne i form av Malmö och Lund, samt för Skåne som helhet.

Tidigare genomförda enkätstudier bland hushåll i både hela landet och i storstäderna, samt bland både äldre och unga vuxna, har visat att den absoluta majoriteten av hushåll i Sverige föredrar ägda bostäder framför hyrda. Studier av Boverket, Hyresgästföreningen, Ungdomsbarometern samt konsultföretagen WSP och Evidens redovisas exempelvis utförligt i Veidekke (2019). Det är framförallt önskan om att bo i ett småhus med äganderätt som dominerar preferensbilden, men även bostadsrätterna har ökat i popularitet, särskilt bland yngre i storstadsregionerna. Frågan är om dessa uppgivna preferenser också går att utläsa i hur hushåll med valmöjligheter faktiskt valt att bo?

### Bostadsval i Malmö

I åldrarna 45–54 år, när många hushåll ofta nått sina högsta inkomstnivåer under livsrytmen (och därmed i stor utsträckning kan realisera sina preferenser), är hyresrättsandelen bland ensamboende hushåll med lägre inkomster ca 68 procent, medan bostadsrättsandelen är

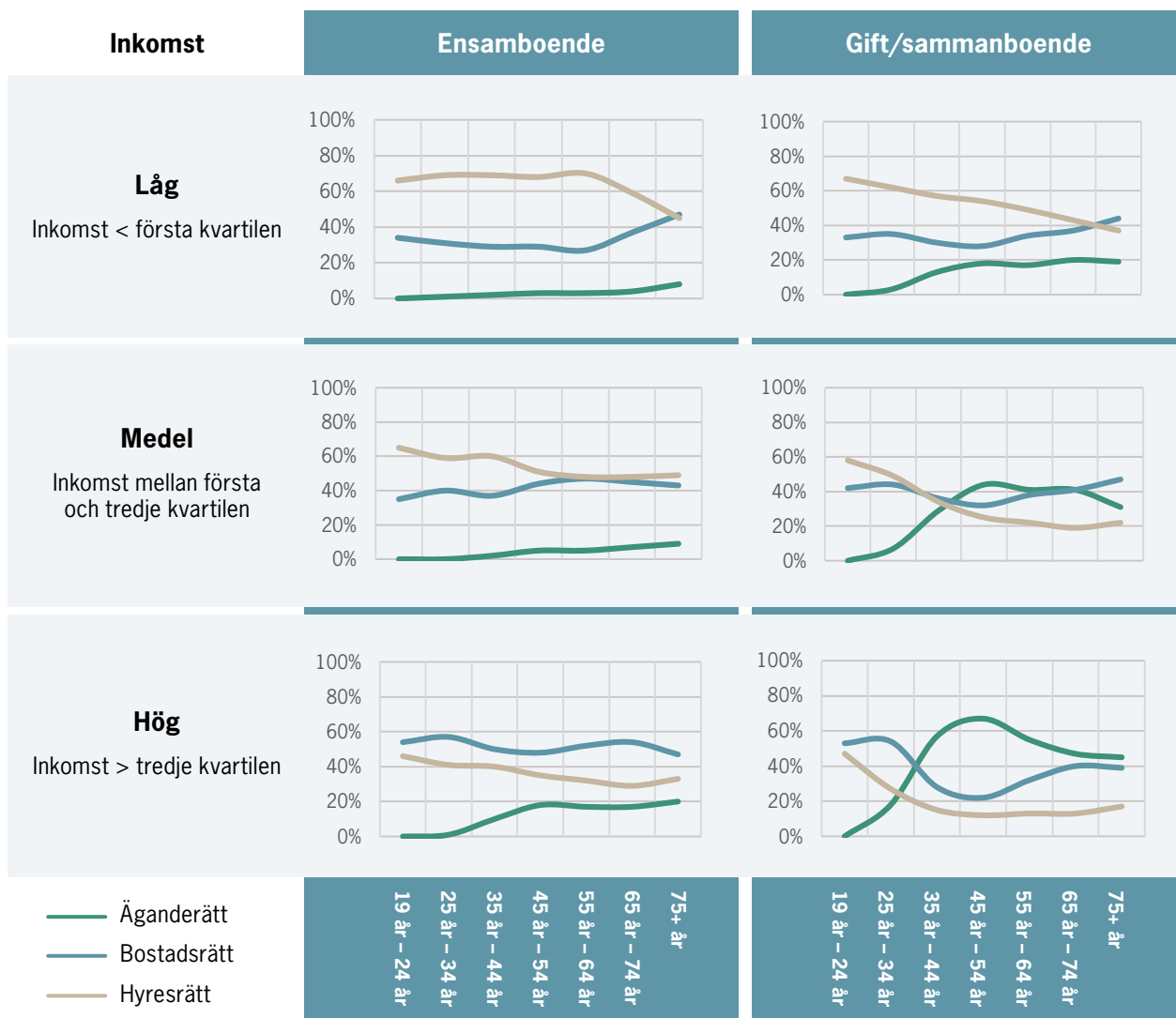
29 procent och äganderättsandelen endast 3 procent. För motsvarande hushåll, men med de högre inkomstnivåerna, faller hyresrättsandelen till 35 procent. Mer än 30 procent av hushållen tycks således lämna hyresrätten i takt med att inkomsterna stiger när valmöjligheterna på bostadsmarknaden samtidigt ökar. Bostadsrättsandelen stiger från 29 till 48 procent. Med högre inkomster väljer nästan hälften av hushållen med högre inkomster bostadsrätt. Äganderättsandelen ökar från 3 till 18 procent. Totalt föredrar således 66 procent av de ensamboende med goda valmöjligheter ägt framför hyrt boende, men 84 procent av dessa föredrar boende i flerfamiljshus framför småhus i Malmö stad.

För sammanboende hushåll i Malmö stad är det mycket tydligt att hushållen i allt högre grad föredrar äganderätter i takt med att inkomsten stiger. För gruppen 45–54 år faller andelen boende i hyresrätt från 54 procent till endast 12 procent när inkomsterna ökar från den första till den tredje kvartilen i inkomstfördelningen. Samtidigt ökar äganderättsandelen från 18 till 67 procent för samma åldersgrupp. En kvalificerad majoritet av hushållen med högre inkomster tycks alltså föredra småhus med äganderätt i Malmö. Men också bostadsrättsandelen faller något med stigande inkomster bland sammanboende med höga inkomster, från 28 till 22 procent. Däremot ökar bostadsrättsandelen bland höginkomsttagarna åter med stigande ålder. När de sammanboende lämnar sin äganderätt ökar framförallt bostadsrättsandelen som stiger från 22 procent bland 45–54-åringarna till 40 procent för hushåll äldre än 65 år. Hyresrättsandelen för äldre sammanboende hushåll med höga inkomster stiger endast marginellt, från 12 till 17 procent.

Slutsatsen från analysen av boendeval beroende på inkomstnivå är att hushåll med högre inkomster och större frihetsgrader att välja bostad på Malmös bostadsmarknad i stor utsträckning väljer de ägda boendeformerna framför hyresrätt. Det är särskilt tydligt för sammanboende hushåll i de åldrar där inkomsterna kan förväntas vara som högst. För de äldsta och yngsta hushållen, med normalt lägre genomsnittliga inkomstnivåer, blir skillnaderna i preferenser mellan upplåtelseformerna mindre tydliga, särskilt för ensamboende. Men även bland ensamboende är det en större andel som väljer bostads- och äganderätt framför hyresrätt.

### Bostadsval i Lund

Hushållens bostadsval i Lund liknar de i Malmö, figur 17. När inkomsten stiger faller andelen ensamboende i hyresrätt i åldrarna 45–54 år med 40 procentenheter, från 64 till 23 procent. Bland sammanboende i samma åldersgrupp faller andelen från 31 till endast 7 procent. I Lund ökar också etableringen i bostadsrätt påtagligt



Figur 16. Andel hushåll i Malmö stad fördelat per upplåtelseform och ålder samt tre inkomstgrupper. Gruppen med lägst inkomster avser de 25 procent hushåll som har de lägsta inkomsterna. Den mellersta gruppen definieras av hushåll från den nedre kvartilen till den tredje kvartilen. Slutligen avser gruppen med högst inkomster de 25 procent hushåll med högst inkomster.

med stigande inkomster bland ensamboende, från 27 till 47 procent. Nästan hälften av alla ensamboende i Lund med höga inkomster bor i en bostadsrätt. För sammanboende faller bostadsrättsandelen från 26 till 15 procent.

Precis som i Malmö ökar framförallt bostadsrättsandelen för sammanboende hushåll som går i pension, motsvarande ökning för hyresrätten är mer blygsam. För ensamboende hushåll ligger andelen höginkomsttagare kvar med en stor andel bostadsrätt, runt 53 procent, i pensionsålder samtidigt som hyresrättsandelen för denna äldre grupp ligger kvar runt 20 procent.

Slutsatsen är precis som i Malmö att ju högre inkomster hushållen har, desto fler av dem väljer småhus med äganderätt (sammanboende) respektive bostadsrätt framför

hyresbostäder i de flesta åldersgrupper. Preferenserna för hyresbostäder i Lund bland ensamboende hushåll ligger runt 20 procent från 45-årsåldern och endast runt 10 procent i motsvarande åldrar bland sammanboende.

### Bostadsval i Skåne som helhet

Lund och Malmö är två av Skånes största städer med ett betydande utbud av bostäder i flerbostadshus. Studeras hela Skåne påverkas preferensbilden rimligen av att äganderättsutbudet är större och särskilt bostadsrättsmarknaden i flerfamiljshus mindre än i de båda stora städerna.

Men mönstret i hela Skåne liknar mönstren för preferenserna i Malmö och Lund. Bland ensamboende med lägre inkomster bor 63 procent i hyresrätt. Bland hushållen med

högre inkomster faller hyresrättsandelen till 29 procent. Bostadsrättsandelen ökar däremot från 20 till 27 procent och äganderättsandelen ökar från endast 9 procent bland de ensamboende hushållen med lägre inkomster till 44 procent för de ensamboende som har möjlighet att välja i kraft av tillräckliga inkomster. Över 70 procent av ensamboende hushåll i Skåne med tillräcklig ekonomi för att boendepreferenserna kan antas slagit igenom i boendeval, väljer ett ägt boende framför hyresboende.

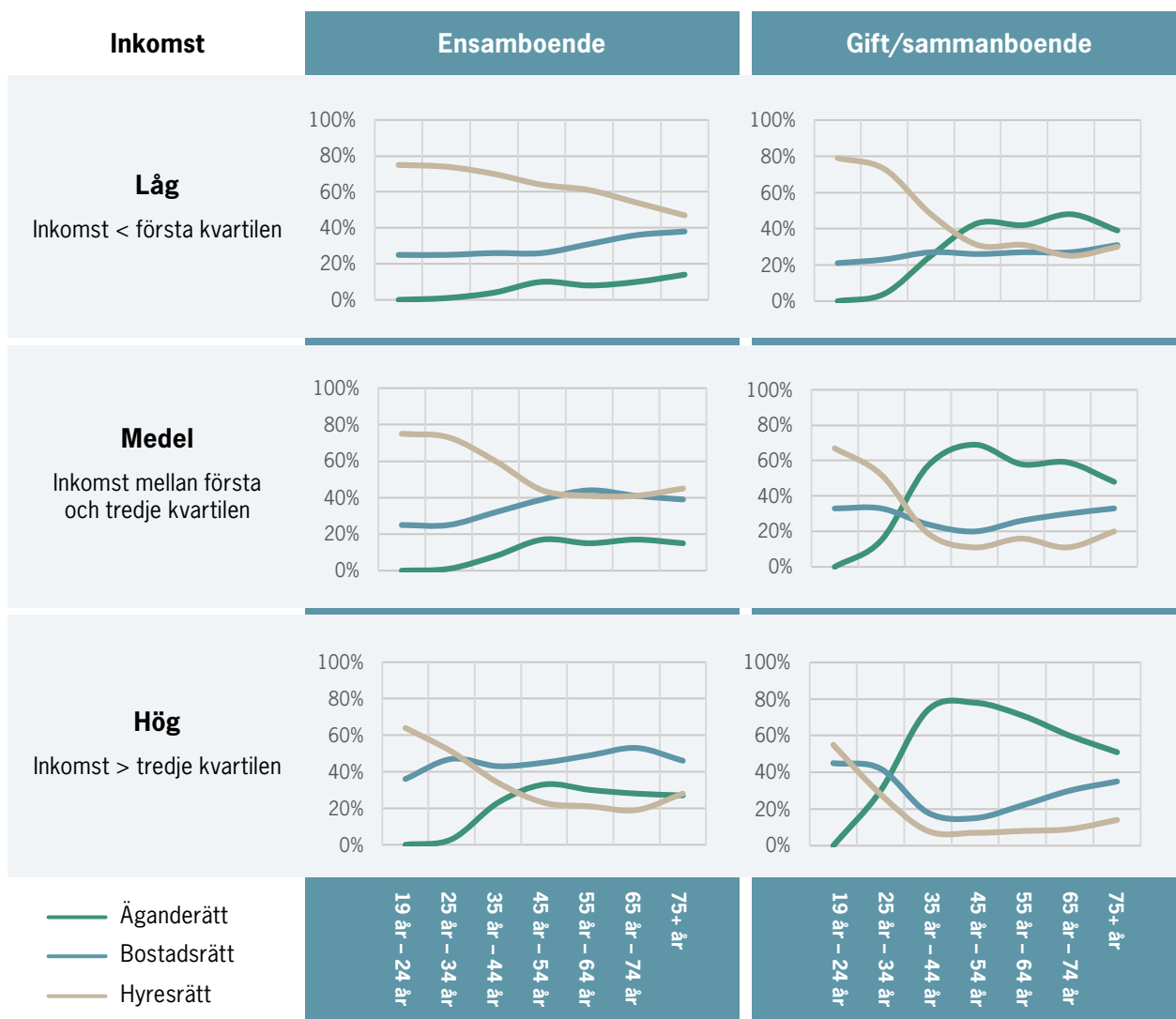
Bland sammanboende dominerar äganderättsboendet även bland hushåll med lägre inkomster. 53 procent av 45–54-åringarna med inkomster i den lägsta kvartilen bor i en äganderätt. Andelen ökar till hela 87 procent av hushållen med höga inkomster i samma åldersgrupp. I åldersgruppen bor 33 procent av låginkomsthushållen

i hyresrätt, men bara 5 procent av motsvarande hushåll med höga inkomster. Bland sammanboende hushåll i Skåne med de 25 procent högsta inkomsterna och stor valfrihet på bostadsmarknaden tycks hyresrättsboendet vara närmast en marginalföreteelse.

### Slutsatser om hushållens egna boendeval

Framförallt visar analyser av hur de hushåll i Skåne som har störst valfrihet väljer att bo att preferensen för ägt boende ökar med ökande inkomst, oberoende av vilken åldersgrupp hushållet tillhör. I takt med att hushållens inkomster ökar växer andelen hushåll i varje åldersgrupp i bostads- och äganderätter, medan andelen i hyresrätt faller.

Bland sammanboende hushåll med de högsta inkomsterna dominerar äganderättsboendet starkt och hyresboendet



Figur 17. Andel hushåll i Lunds kommun fördelat per upplåtelseform och ålder samt tre inkomstgrupper.

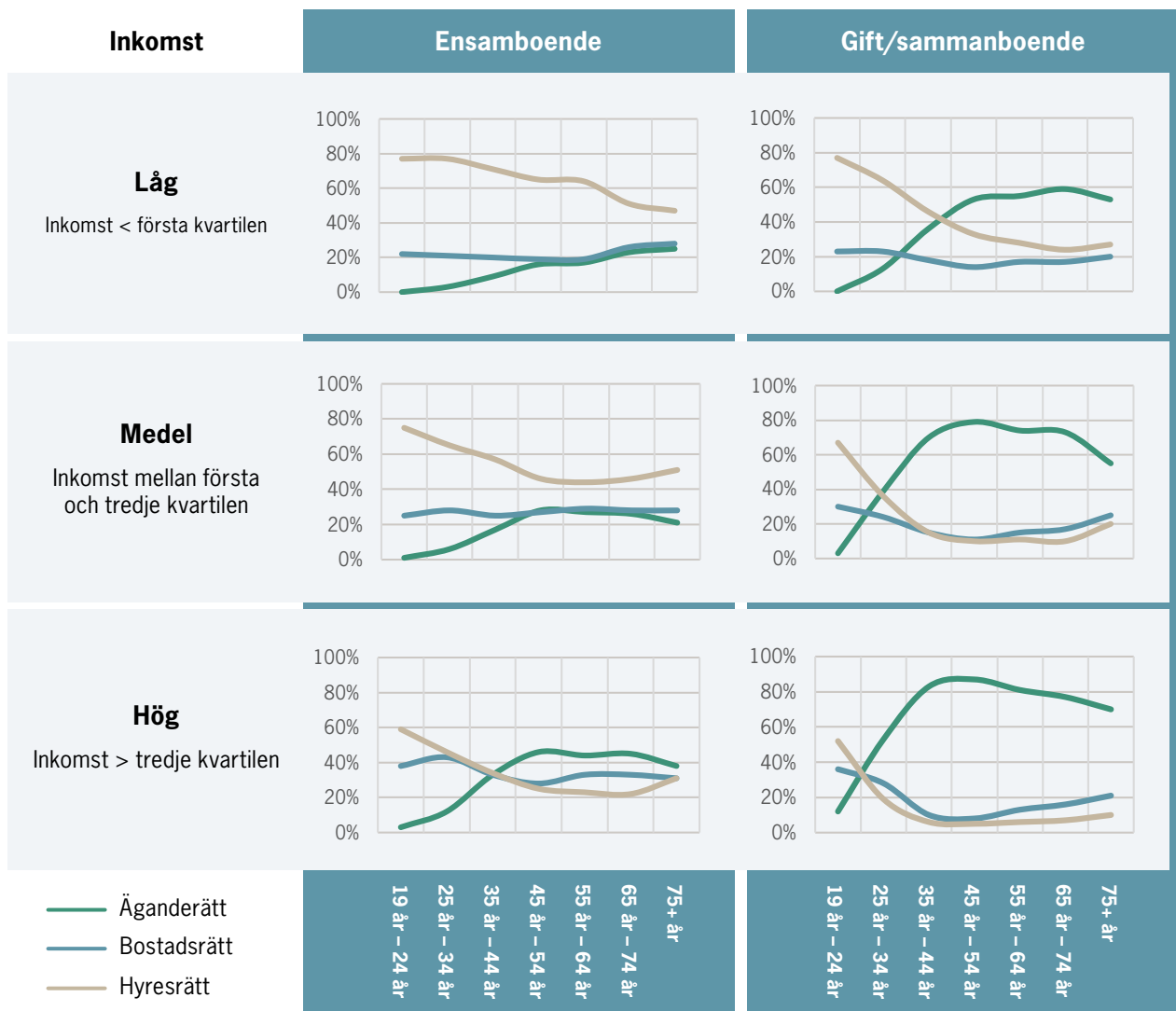


har en mycket liten omfattning. Mönstret för ensamboende är likartat. Bland ensamboende med de högsta inkomsterna dominerar dock hyresboendet i den allra yngsta hushållsgruppen, 19–24 år, över de ägda boendeformerna. Men redan i åldersgruppen 25–34 år bor ungefär hälften av hushållen i en bostadsrätt eller i en äganderätt och andelen ensamboende i ägda bostäder ökar sedan ytterligare i takt med stigande ålder och inkomster.

Slutsatsen är att stora hushållsgrupper har starkt positiva preferenser för ägda boendeformer, inte minst småhus, i Skåne. Resultaten pekar mot att åtgärder som underlättar hushållens etablering på småhusmarknaden skulle kunna få starkt positiva effekter på rörligheten på bostadsmarknaden i Skåne. Om grupper av hushåll som nu bor i hyresrätt i högre utsträckning kunde realisera sin egentliga

efterfrågan på ett småhus skulle det samtidigt frigöra äldre hyresbostäder till nytta för framförallt de yngsta hushållsgrupperna, där preferensen för hyresbostäder är större. Det betyder vidare att de åtgärder som vidtagits de senaste åren, exempelvis olika former av kreditåtgärder, har negativ påverkan både på hushåll som önskar bo med hyresrätt och hushåll som önskar bo med ägande- eller bostadsrätt.

I nästa kapitel analyseras vilka inkomster hushållen måste ha på de olika lokala bostadsmarknaderna i Skåne för att kunna förvärva eller hyra en lämpligare bostad, givet rådande pris- och hyresnivåer.



Figur 18. Andel hushåll i Skåne fördelat per upplåtelseform och ålder samt tre inkomstgrupper.

## 4



## Inkomstkrav för att kunna flytta till en passande bostad

För att kunna förstå vilka möjligheter olika hushåll har att efterfråga bostäder på marknadsvillkor måste två centrala analyser göras. För det första måste rådande pris- och hyresnivåer analyseras i syfte att beräkna vilka boendeutgifter olika boendelealternativ medför. Få hushåll är beredda att ta på sig alltför höga boendeutgifter som andel av disponibel inkomst. För det andra måste därför dessa boendeutgifter ställas i relation till olika hushålls disponibla inkomster.

I detta kapitel analyseras pris eller hyresnivåer för både nyproducerade bostäder och successionsbostäder. På marknaderna för äganderätter och bostadsrätter analyseras två olika prisnivåer och därmed boendeutgifter vid förvärv av bostäder på successionsmarknaden: genomsnittspriser för respektive kommun, samt priser vid den lägsta kvartilen som kan sägas utgöra ett "lågprissegment". Även för hyresrättsmarknaderna analyseras två olika nivåer, hyror för successionsbostäder och hyror för nyproducerade bostäder.

Med kunskap om olika boendeutgifter förknippade med olika typer av bostäder i de olika kommunerna kan krav

på minsta möjliga inkomster för att hushållet inte ska få alltför höga boendeutgiftsandelar beräknas. Kapitlet inleds med diskussion om vilka boendeutgiftsandelar olika typer av hushåll accepterar i olika boendeleformer.

### Boendeutgiftsandelar

Med boendeutgiftsandel, eller boendeutgiftsprocent, avses boendeutgift som andel av disponibel inkomst. Med boendeutgift avses hyra för hyresrätt, kapitalkostnad och avgift till förening för bostadsrätter och kapitalkostnad samt driftkostnader för äganderätt. Kapitalkostnaderna består av ränteutgifter och amorteringar. Amorteringar är sparande, dvs inte en kostnad, men likväl en utbetalning och därmed en del av boendeutgiften.

SCB:s undersökning Hushållens ekonomi (HEK) visar att hushållens boendeutgiftsandelar i huvudsak skiljer sig mellan ensamboende och sammanboende. Variationen i boendeutgiftsandel mellan olika regioner och delmarknader i Sverige är förhållandevis liten. Samma typ av hushåll tycks spendera liknande stor andel av sin disponibla inkomst på boende. Detta betyder att på marknader med

#### Boendeutgiftsandelar i riket, spridning mellan grupper, procent

	Ensamboende		Sammanboende	
	med barn	utan barn	med barn	utan barn
BR	24–27	23–27	17–19	14–16
HR	32–34	33–36	20–23	18–21
ÄR	20–25	19–24	14–16	12–13

#### Tillämpade nivåer i analysen, procent

	Ensamboende	Sammanboende
BR	24	16
HR	35	21
ÄR	24	16

Figur 19. Boendeutgiftsandelar, spridning mellan grupper, procent. Källa: SCB. Tillämpade nivåer för boendeutgiftsandelar i analysen, procent. Vägda genomsnitt för ensam- respektive sammanboende.

lägre priser kan hushållen till viss del konsumera större bostadsarea jämfört med marknader med högre priser. Statistik över nyproducerade bostadsrätter under 2017 visar att genomsnittliga ett- och tvårummare i Storstockholm hade ca 10 procent mindre boarea jämfört med Stormalmö.

SCB:s statistik över boendeutgiftsandelar är fördelade mellan ensam- och sammanboende med respektive utan barn för boendeformerna bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt. I beräkningsmodellen tillämpas en indelning i endast ensam- och sammanboende för de tre boendeformerna och en bedömning har gjorts avseende tyngdpunkt inom SCB:s redovisade intervall, som ligger runt det vägda genomsnittet för riket, se figur 19.

## Priser och hyror

Med kunskaper om vilka boendeutgiftsandelar som hushållen accepterar kan priser och därmed boendeutgifter beräknas i nästa steg. Boendeutgifterna kan sedan ställas i relation till hushållens inkomster och därigenom ge information om vilka minsta krav på inkomster hushåll måste ha för att kunna efterfråga bostäder till gällande hyresnivåer och priser.

## Hyror för hyresbostäder

För hyresbostäder är det relativt enkelt att bestämma boendeutgifterna eftersom dessa utgörs av hyror. För successionsbostäder används SCB-data i form av *”Medelhyra i hyreslägenhet, ny månadshyra per kvm, 2018”*. De hyror som redovisas i graferna avser en ”normlägenhet” om tre rum och kök på 77 kvadratmeter. I de vidare beräkningarna räknas denna hyresnivå om till en normhyra för bostäder i olika storlekar från ett till fem rum och kök i respektive kommun. Därefter beräknas den faktiska hyran för respektive bostadsstorlek i respektive kommun.

För nyproducerade bostäder saknas en aktuell och sammanhållen statistik. Istället används data från *Boplats Syd* tillsammans med analys av information på bostadsbolagens hemsidor och i deras årsredovisningar samt slutligen genom mejlkontakt med bostadsbolagen. I första hand avser hyresdata förmedlade bostäder under perioden januari 2018 till och med augusti 2019. I andra hand (om antalet observationer från 2018 och 2019 är litet) förmedlade bostäder under perioden januari 2017 till och med augusti 2019 och först i tredje hand uppgifter från bostadsbolagens årsredovisningar och hemsidor.

Också för nyproduktion beräknas hyresnivån på en ”normlägenhet” om tre rum och kök om 77 kvm för illustration i graferna. Den genomsnittliga nyproduktions-

hyran för ”normlägenheten” räknas om till en normhyra för ett till fem rum och kök i respektive kommun på samma sätt som för successionsbostäder. Därefter beräknas den faktiska hyran för respektive bostadsstorlek i respektive kommun.

För Hörby, Landskrona och Åstorp saknas data för hyresnivåer i nyproduktionen till följd av alltför få färdigställda hyresrätter de senaste åren. För dessa kommuner antas att nyproduktionshyrorna har samma nivåer som i kommuner där hyresnivåerna för successionsbostäder är snarlika.

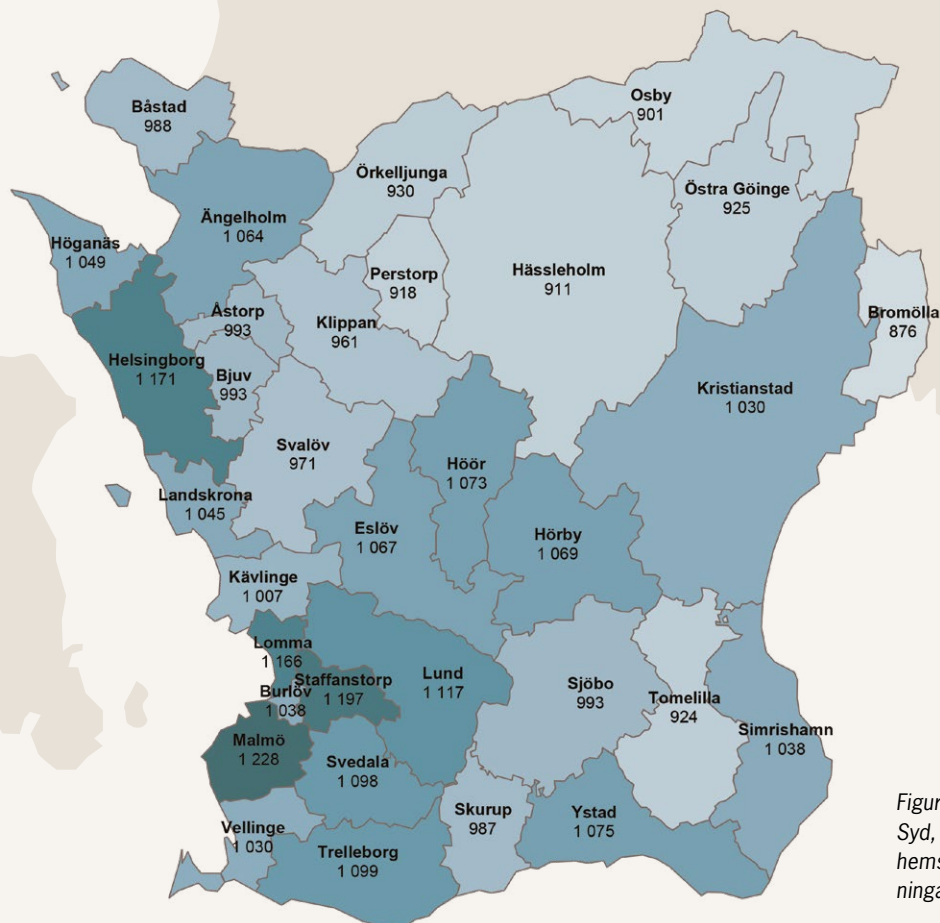
Resultatet av kartläggningen av hyran i successionen och i nyproduktionen redovisas i figurerna 20 och 21.

Hyresnivåerna för tre rum och kök om 77 kvadratmeter i successionen varierar mellan knappt 900 och ca 1 200 kronor per kvadratmeter och år. Detta motsvarar ca 5 800–7 700 kronor i månaden. Malmö, Staffanstorps, Helsingborg och Lomma redovisar de högsta hyresnivåerna. Bromölla och Osby de lägsta. En förklaring till skillnader i hyresnivåer är i vilken utsträckning stocken av successionsbostäder har renoverats och hur stor andel av bostäderna som byggts de senaste decennierna.

Hyresnivåerna i nyproduktionen är i genomsnitt betydligt högre. Malmö, Helsingborg, Lund, Östra Göinge och Hässleholm redovisar de högsta nyproduktionshyrorna, mellan 1 660 och 1 735 kronor per kvadratmeter och år. Uttryckt som månadshyra motsvarar det för normtrean (77 kvadratmeter) ca 10 650 till 11 130 kronor per månad. Kommunerna med den i genomsnitt billigaste nyproduktionen har hyror på ca 1 300 kronor per kvadratmeter och år, motsvarande ca 8 340 kronor per månad. Det finns flera troliga förklaringar till skillnader i hyresnivåer, men skillnader i produktionskostnader, avkastningskrav och användning av statligt investeringsstöd spelar rimligen stor roll.

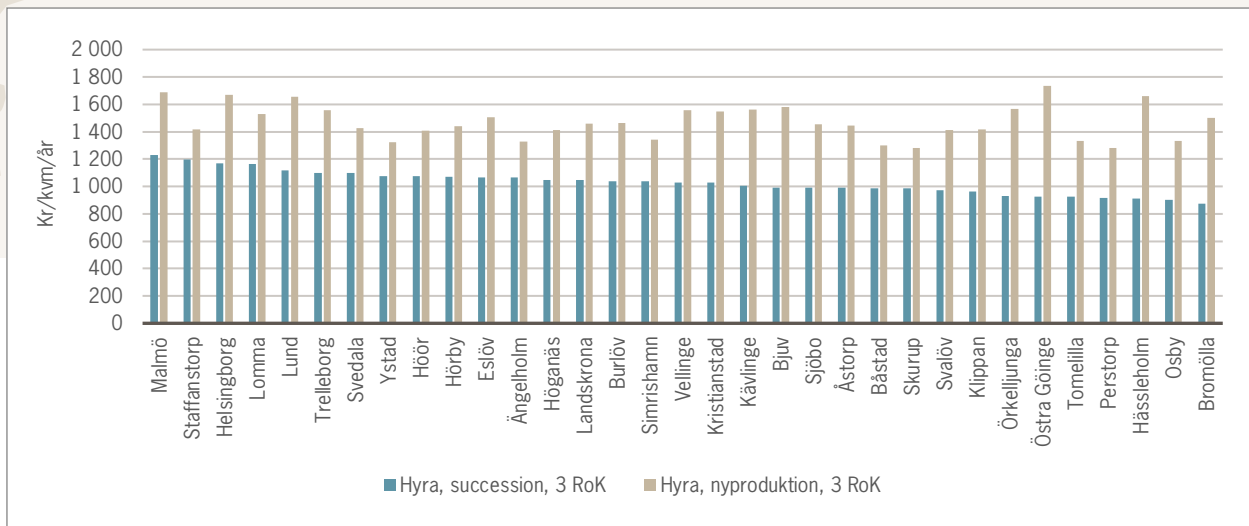
Med kunskap om hyresnivåerna för nyproduktions- och successionsbostäder på respektive kommuns bostadsmarknad kan krav på hushållens inkomster beräknas. I beräkningen används data från SCB om genomsnittliga boendeutgiftsandelar enligt diskussionen ovan.

Resultaten från beräkningarna illustreras i figurerna 22 och 23. För mindre hyresbostäder i successionen om två rum och kök, som passar ensamboende, krävs normalt disponibla inkomster om ca 150 000 till 230 000 kronor per år, vilket ungefär motsvarar en bruttolön om ca 18 000 till 27 000 kronor per månad. För sammanboende som i genomsnitt kan tänkas efterfråga tre rum och kök är motsvarande inkomstkrav 315 000 till 480 000 kronor per år i disponibla inkomster.



Figur 20. Källa: Boplats Syd, bostadsbolagens hemsidor och årsredovisningar samt intervjuer.

### Hyresnivåer per kommun, Skåne län



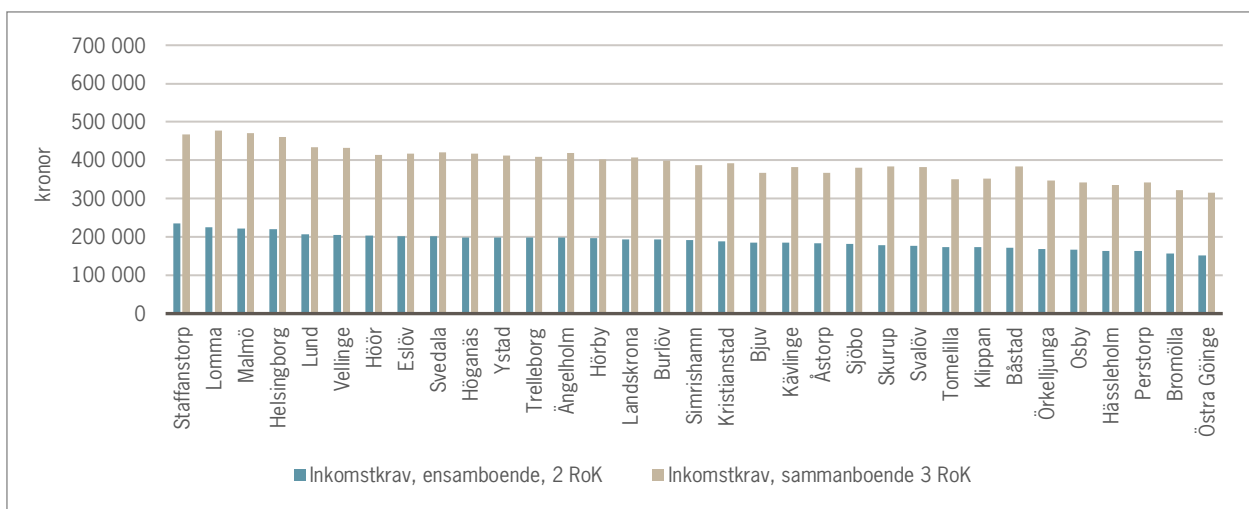
Figur 21. Källa: Boplats Syd, bostadsbolagens hemsidor och årsredovisningar samt intervjuer.

Men i många fall är successionsbostäder med relativt låga hyresnivåer inte tillgängliga utan betydande kötider. Då blir det mer relevant att studera hyresnivåerna i nyproduktionen, där kötiderna är kortare och tillgängligheten större. Enligt uppgifter från Boplats Syd var genomsnittlig kötid för en nyproducerad hyresrätt i Malmö stad ungefär två år och fem månader, och för en successionsbostad tre år och åtta månader. I Lund är

kötiden för nyproduktion mindre än ett och ett halvt år, och för successionsbostäder tre och ett halvt år.

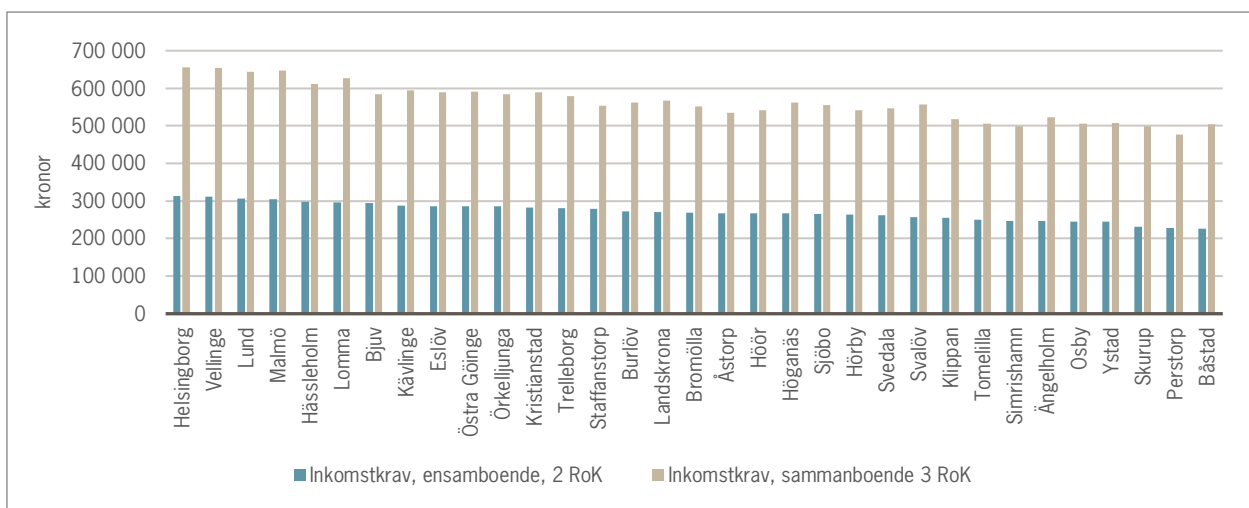
För ett ensamboende hushåll i två rum och kök innebär de lägsta nyproduktionshyrorna ett inkomstkrav på ca 230 000 kronor per år, motsvarande ca 27 000 kronor per månad före skatt. I kommuner med de högsta genomsnittliga nyproduktionshyrorna krävs ca 313 000 kronor

### Inkomstkrav för hyresrätt på successionsmarknaden, kronor/år



Figur 22. Beräknade inkomstkrav för ensam- och sammanboende som ska efterfråga 2 respektive 3 RoK. Priser avser hyresrätter i successionen.

### Inkomstkrav för nyproducerad hyresrätt, kronor/år



Figur 23. Beräknade inkomstkrav för ensam- och sammanboende som ska efterfråga 2 respektive 3 RoK. Priser avser hyresrätter i nyproduktionen.

i disponibel årsinkomst, vilket motsvarar en månadslön på ca 37 000 kronor före skatt. Inkomstkravet baseras på en genomsnittlig boendeutgiftsprocent om 35 procent för ensamboende enligt tidigare redovisning.

För sammanboende som i genomsnitt antas vilja efterfråga tre rum och kök, krävs i nyproduktionen disponibla årsinkomster om mellan 500 000 kronor och 650 000 kronor, eller 59 000–77 000 kronor i månaden för att boendeutgiftsandel inte ska överstiga 21 procent. Om båda personerna i hushållet har samma inkomst betyder det att var och en måste ha en månadslön mellan 29 500 och 38 500 kronor.

### Priser för bostadsrätter

För bostadsrättspriser på successionsmarknaden används prisdata från Valueguard över genomsnittspriser för bostäder från ett till fem rum och kök i respektive kommun. Priserna normeras efter en avgift till föreningen om 650 kronor per kvadratmeter och år. För att också få priser för nyproducerade bostadsrätter görs ett påslag på successionspriserna om totalt 9 000 kronor per kvadratmeter, för att kompensera för skillnader i kvaliteter. Detta påslag byggs upp av högre betalningsvilja för att bostaden är helt ny, vilket kan skattas till 3 000 kr per

kvadratmeter, samt högre betalningsvilja för särskiljande kvaliteter i de nyproducerade bostäderna, exempelvis stora balkonger, modernt kök och badrum m.m., totalt cirka 6 000 kr per kvadratmeter.

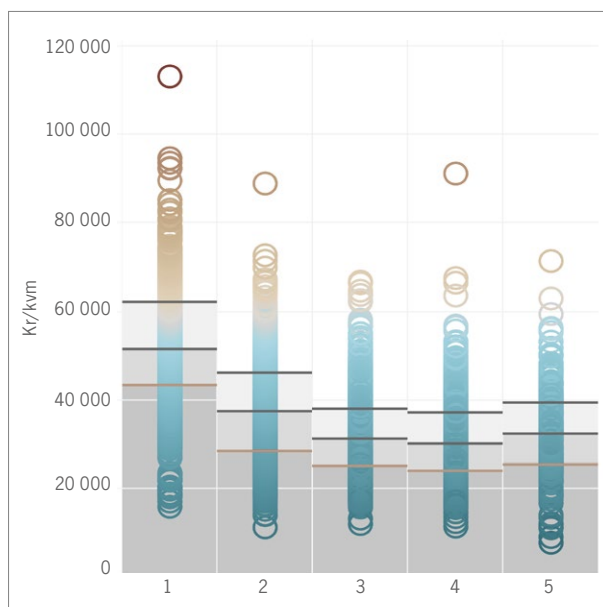
För varje kommun studeras och dokumenteras också prisnivåerna i de lägre prissegmenten. Till skillnad från hyresmarknaden med små hyresskillnader mellan bostäder till följd av skilda lägesegenskaper eller andra kvalitetskillnader, värderas och prissätts dessa skillnader på bostadsrätts- och äganderättsmarknaderna fullt ut. Det är därför möjligt för hushåll att välja mellan bostäder med olika kvaliteter och olika prisnivåer på dessa marknader. Detta ger hushåll med lägre inkomster (men tillräckligt stora för att kunna agera på marknaden) möjligheter att välja en bostad som kostar mindre än en genomsnittsbostad på den lokala marknaden. För att möjliggöra analysen används prisnivån motsvarande genomsnittspriset i den första kvartilen i respektive kommun som prisnivå för bostadsrätter med ”lägre pris”. Beräkningen illustreras för bostadsrätter och äganderätter av spridningen i priser i Lund, figur 24 och 25.

Analyserna visar att spridningen i bostadsrättspriser är stor mellan olika kommuner, mellan gammalt och nytt samt mellan genomsnittspriser och priserna i lågprissegmentet, figurerna 26 och 27. Successionsmarknaden i Bromölla, Perstorp och Osby redovisar mycket låga priser, runt 4 000–5 000 kronor per kvadratmeter vid en avgiftsnivå på 650 kronor per kvadratmeter och år. I kommuner med de högsta priserna, exempelvis Lomma, Vellinge och Båstad, är motsvarande genomsnittliga prisnivåer runt 35 000 kronor per kvadratmeter för successionsbostäder.

I de flesta kommuner finns dessutom ett lågprissegment. Genomsnittspriserna i lågprissegmentet i de dyraste kommunerna Lomma och Vellinge är ungefär 10 000 kronor lägre per kvadratmeter, cirka 25 000 kronor per kvadratmeter jämfört med 35 000 för en bostad med genomsnittspris. I exempelvis Malmö är den relativa skillnaden mellan genomsnittspriser och lågprissegmentet ännu större. I Malmö, den största kommunen, kostar en genomsnittlig bostadsrätt om tre rum och kök i successionen ca 27 500 kronor per kvadratmeter medan lågprissegmentet i genomsnitt kostar ca 14 400 kronor per kvadratmeter, vilket är nästan 50 procent lägre.

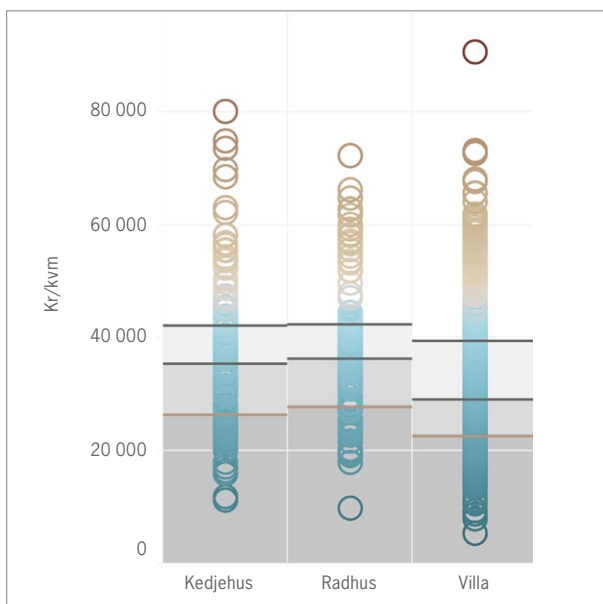
Nyproduktionspriserna redovisar högre prisnivåer. I de fem kommunerna med de högsta nyproduktionspriserna, Lomma, Vellinge, Båstad, Lund och Malmö, kostar nyproduktionen i genomsnitt mellan 35 000 och 45 000 kronor per kvadratmeter. I kommuner med successionspriser som understiger ca 16 000 kronor per kvadratmeter är nyproduktionen ytterst begränsad eftersom prisnivån

### Bostadsrättspriser i Lund



Figur 24. Spridning i bostadsrättspriser för 1 till 5 rum och kök i Lund. Lågprissegmentet utgörs av genomsnittspriset i den lägre kvartilen. Grått fält i figuren markerar transaktioner i den nedre kvartilen. Källa: Valueguard

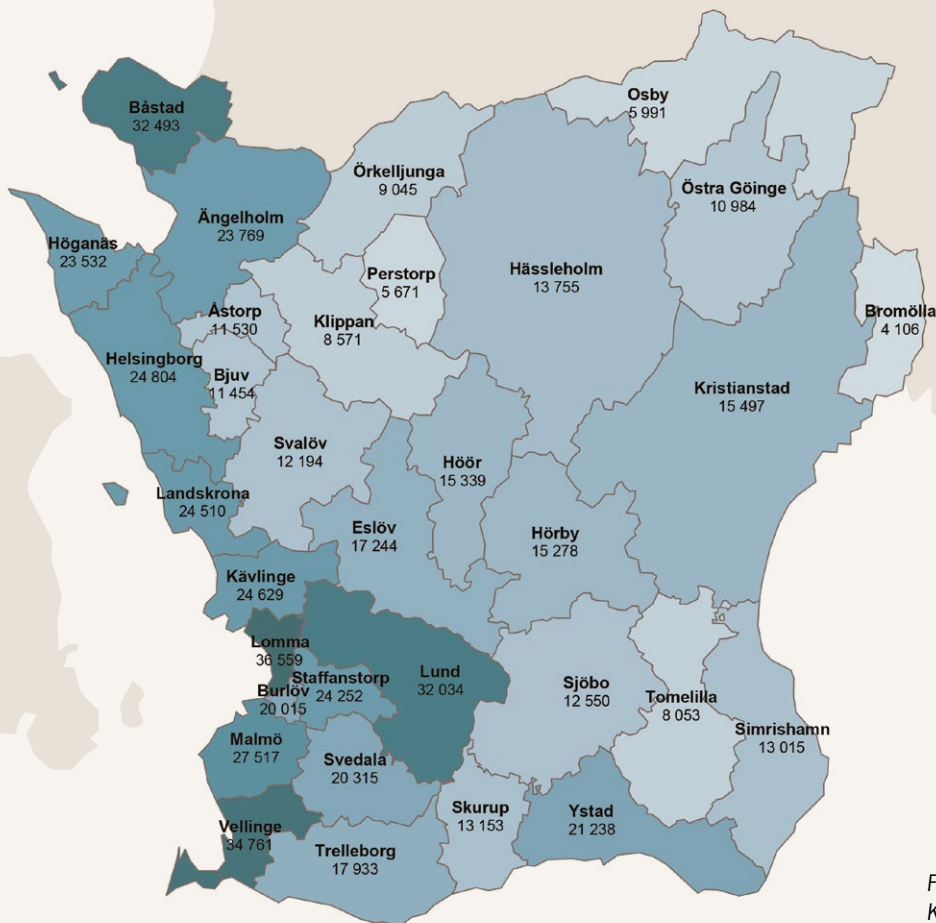
### Äganderättspriser i Lund



Figur 25. Spridning i äganderättspriser för kedjehus, radhus och villor i Lund. Källa: Valueguard.

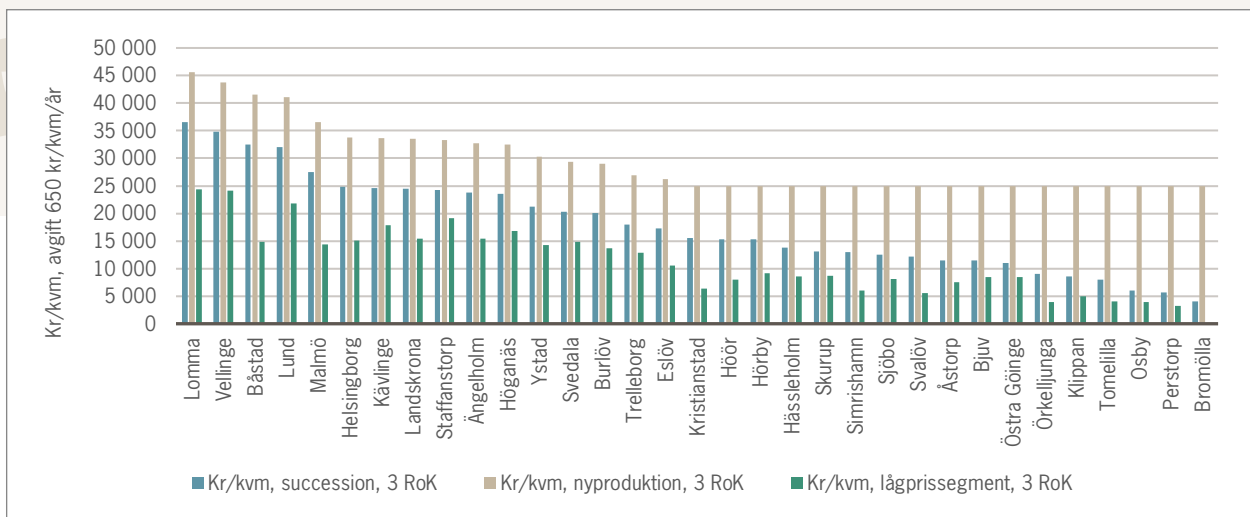
är för låg för att motivera nyproduktion i någon betydande skala. För dessa kommuner åsätts potentiell nyproduktion ett pris på 25 000 kronor per kvadratmeter (16 000 plus 9 000 kronor per kvadratmeter). Priset svarar mot ungefärliga produktionskostnader vid låga markpriser, givet att ett lån i föreningen uppgår till ca 10 000 kronor per





Figur 26.  
Källa: Valueguard.

### Bostadsrättspriser per kommun, Skåne län



Figur 27. Källa: Valueguard.

kvadratmeter. Det ger då en bostadsutvecklare en total intäkt på ca 35 000 kr per kvadratmeter.

Med dessa förutsättningar kan inkomstkrav beräknas på samma sätt som för hyresbostäder. I beräkningen antas räntenivåer enligt SCB:s data över aktuella räntor.

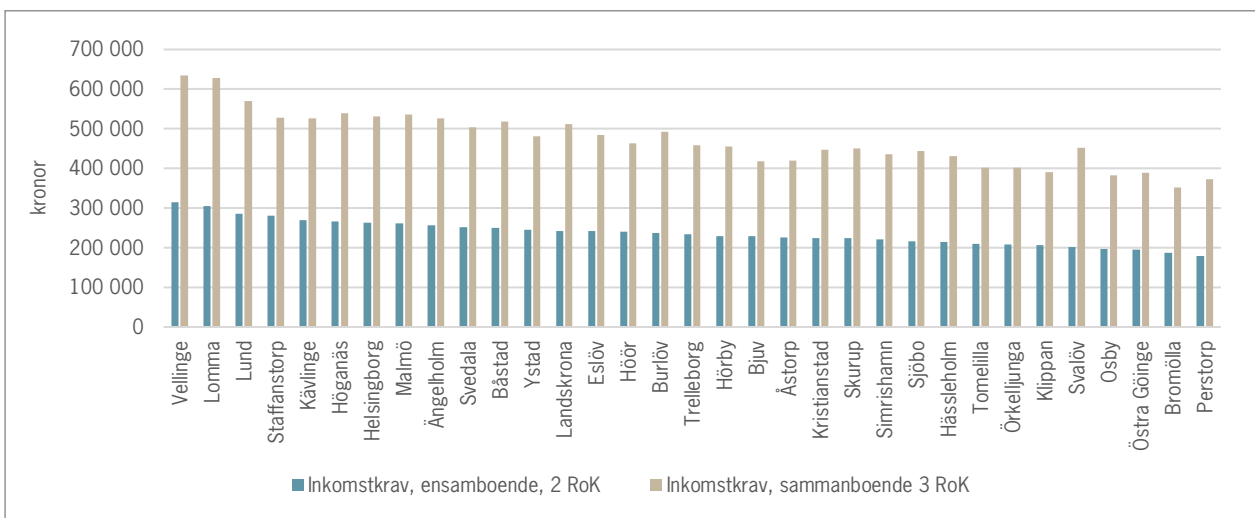
Belåningsgrader samt amorteringstakt hämtas ur Finansinspektionens årliga statistik för nya bolån. För en mer utförlig beskrivning av beräkningar av belåningsgrader och amorteringstakt för respektive kommun hänvisas till rapporten *Modell för bostadsefterfrågan i Skåne*, (Evidens 2019).

Krav på disponibel inkomst för förvärv av bostadsrätter varierar av naturliga skäl med prisnivån mellan olika kommuner. För ett ensamboende hushåll krävs i kommunerna med de lägsta bostadsrättspriserna en inkomst mellan ca 180 000 och 200 000 kronor per år, motsvarande ca 21 400–23 800 kronor per månad, figur 28. Det förutsätter dock att hushållet har tillgång till en egen kapitalinsats om 15 procent av köpeskillingen. Eftersom det inte finns någon förmögenhetsstatistik finns heller ingen data över hushållens finansiella tillgångar. För en ensamboende som förvärvar 50 kvadratmeter till ett pris som i dessa kommuner är ca 6 000–7 000 kronor

per kvadratmeter krävs ca 50 000–60 000 kronor i egen insats. Hur stor andel av hushållen som klarar detta är dock oklart. Men på denna nivå är andelen troligen betydande.

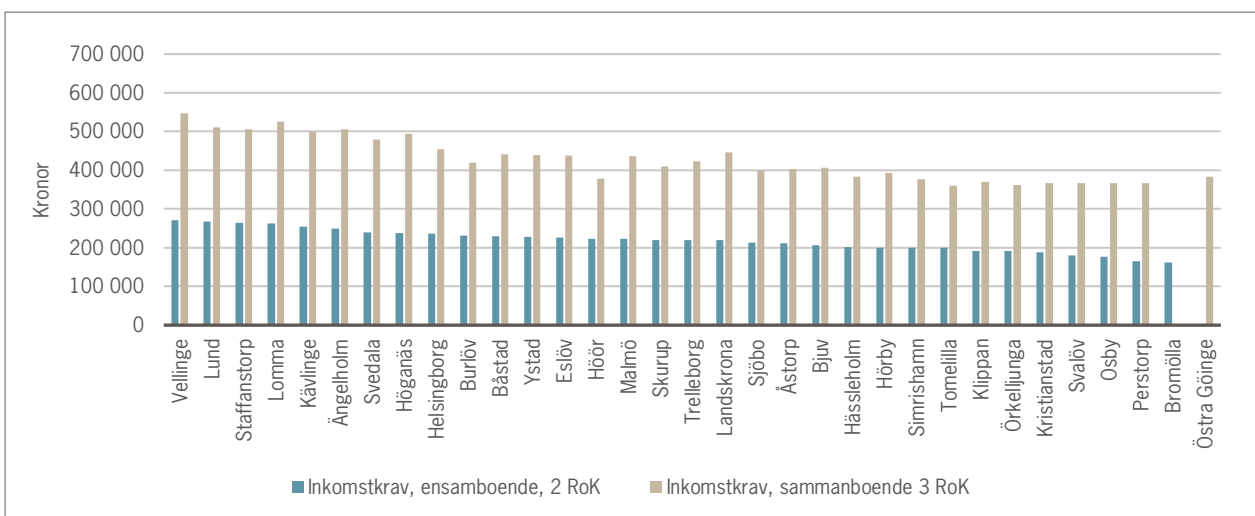
I kommuner med de högsta priserna på successionsbostäder krävs disponibla årsinkomster på ca 300 000 kronor, eller 35 700 kronor i månaden före skatt. Men det krävs samtidigt ca 350 000 kronor i eget kapital för att kunna förvärva en bostad om 50 kvadratmeter till ett pris om 33 000 kronor per kvadratmeter. Särskilt bland yngre ensamboende är det rimligen en betydande andel

### Inkomstkrav för bostadsrätt succession. Skåne län, kronor/år



Figur 28. Beräknade inkomstkrav för ensam- och sammanboende som ska efterfråga 2 respektive 3 RoK. Priser avser bostadsrätt i successionen, medelpris.

### Inkomstkrav för bostadsrätt i "låprissegment". Skåne län, kronor/år



Figur 29. Beräknade inkomstkrav för ensam- och sammanboende som ska efterfråga 2 respektive 3 RoK. Priser avser bostadsrätt i successionen, medel för den nedre kvartilens prisobservationer.

av hushållen som inte kan resa ett sådant belopp utan ett långsiktigt och systematiskt sparande.

Som tidigare nämnts finns normalt ett lågprissegment, åtminstone på de mer likvida lokala bostadsrättsmarknaderna, se figur 29. Lågprissegmentet blir särskilt viktigt på marknader med högre genomsnittliga bostadsrättspriser, exempelvis i Lomma, Vellinge, Båstad och Lund. I dessa kommuner med de högsta bostadsrättspriserna, där ett förvärv av en bostad för ensamboende till genomsnittspris krävde ca 300 000 kronor i disponibel årsinkomst, faller inkomstkravet till ca 260 000 kronor. Det sänker den minsta nödvändiga bruttoinkomsten från knappt 36 000 till 31 000 kronor per månad. Kravet på egen insats i lågprissegmentet sjunker från 350 000 kronor till ca 175 000 kronor.

Om ensamhushållet kan tänka sig att bo på en marknad med genomsnittliga bostadsrättspriser i Skåne och dessutom agera inom lågprissegmentet faller inkomstkravet ytterligare. I exempelvis Landskrona och Ystad, kommuner inom pendlingsavstånd till större städer, kostar lågprisbostäder ca 15 000 kronor per kvadratmeter. Då blir kravet på disponibel årsinkomst istället ca 220 000 kronor per år eller ca 26 200 kronor per månad före skatt. Insatsen som krävs blir med denna prisnivå ca 115 000 kronor för en tvåa på 50 kvadratmeter. Däremot tillkommer kostnader för pendlingen, både i form av tid och utgifter för resor.

Nyproduktionen är som beskrivits dyrare än successionsmarknaden. Ett ensamhushåll som i genomsnitt förvärvar en nyproducerad bostad om 50 kvadratmeter på de marknader som har de lägsta nyproduktionspriserna

behöver drygt 250 000 kronor i disponibel årsinkomst, eller 29 800 kronor i månaden före skatt, figur 30.

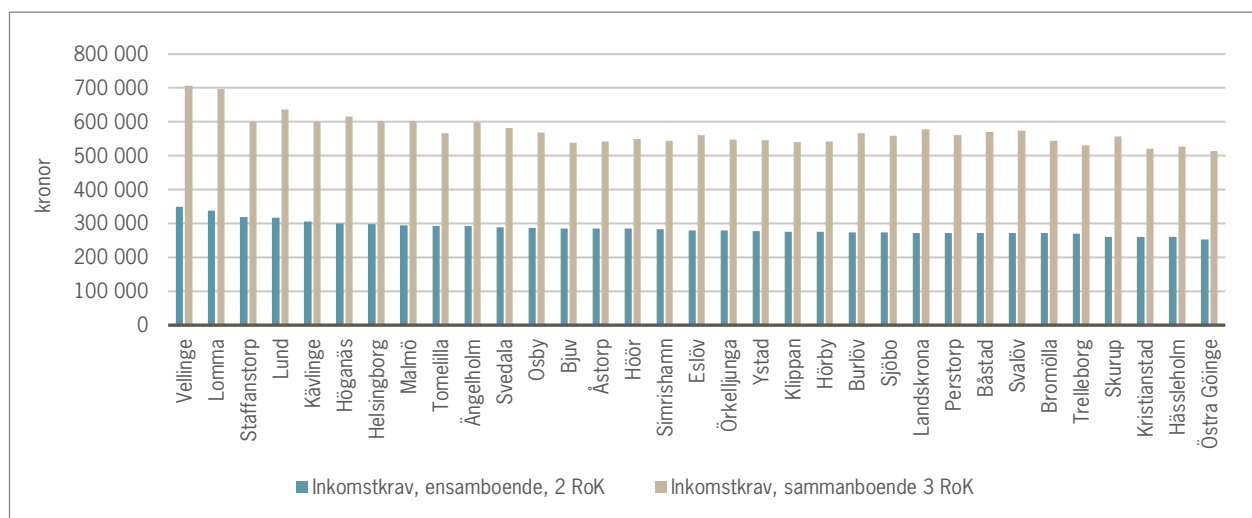
På successionsmarknaden i dessa kommuner räckte det som beskrivits ovan med en månadsinkomst på ca 21 400– 23 800 kronor per månad. I kommuner med de högsta nyproduktionspriserna ökar inkomstkravet för ensamboende till drygt 40 000 kronor per månad.

För sammanboende blir inkomstkraven av naturliga skäl högre, eftersom de i genomsnitt kalkylmässigt förutsätts efterfråga större bostäder i form av tre rum och kök. På de dyraste marknaderna krävs disponibla årsinkomster om drygt 600 000 kronor eller sammanlagt 71 400 kronor per månad före skatt för förvärv av successionsbostäder, vilket motsvarar 35 700 kronor i månaden per person. Det krävs utöver det ca 400 000 kronor i egen insats från hushållet.

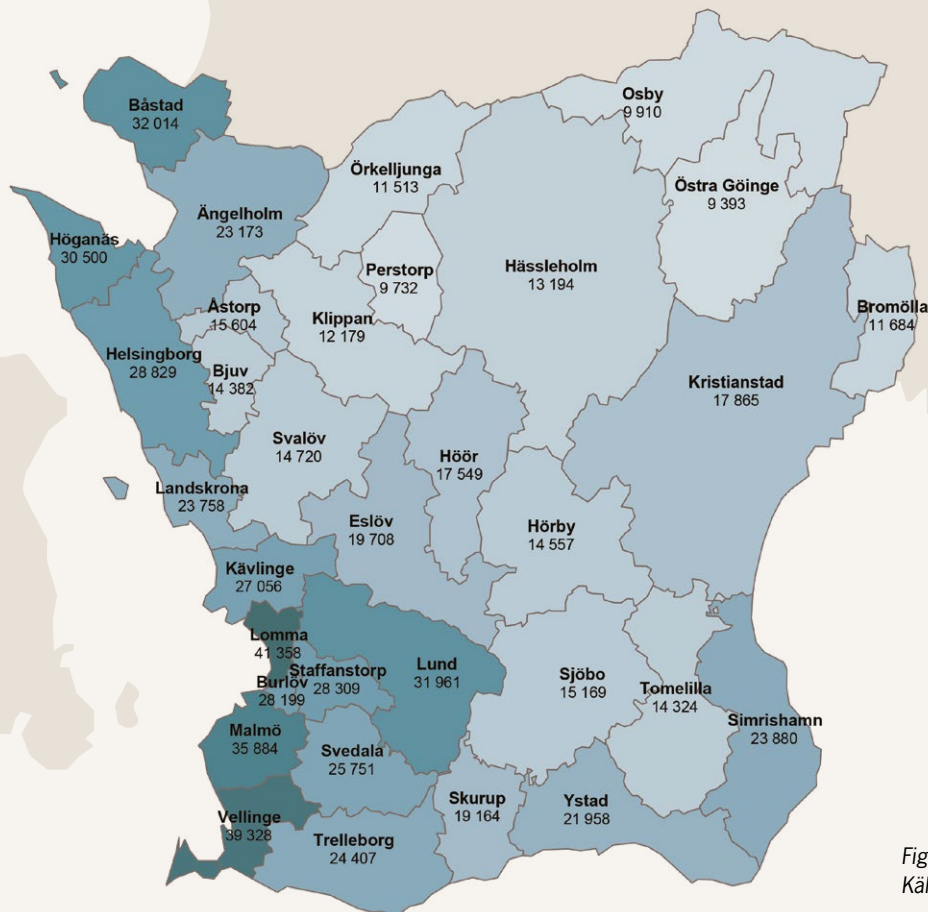
Men det finns också ett lågprissegment för sammanboende på högprismarknader. Där krävs runt 500 000 kronor i disponibel årsinkomst, eller 29 800 kronor i månaden före skatt per person. Egeninsatsen faller till 290 000 kronor.

För sammanboende på marknader med lägre genomsnittspriser förefaller lågprissegmentet relativt prisvärt. I både Malmö och Helsingborg är det möjligt att förvärva treor för ca 15 000 kronor per kvadratmeter i lågprissegmentet. Då krävs en disponibel årsinkomst om 440 000 kronor eller 52 400 kronor i bruttolön per månad, vilket betyder 26 200 kronor i månaden per person. Det krävs dock en egen insats på ca 175 000 kronor, eller 87 000 kronor var.

#### Inkomstkrav för nyproducerad bostadsrätt, Skåne län

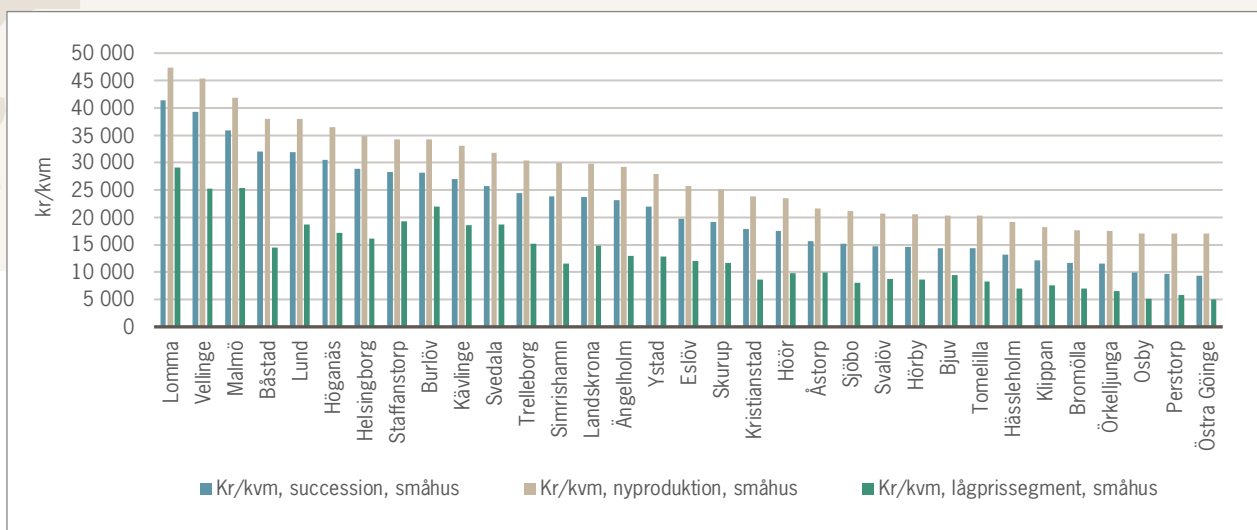


Figur 30. Beräknade inkomstkrav för ensam- och sammanboende som ska efterfråga 2 respektive 3 RoK. Priser avser bostadsrätt i nyproduktionen.



Figur 31.  
Källa: Valueguard.

### Äganderättspriser per kommun, Skåne län



Figur 32. Källa: Valueguard.

### Småhus

Även för småhus används priser från Valueguard. Det genomsnittliga priset på successionsmarknaden för villor, radhus och kedjehus utgör underlag, driftkostnaden antas till 350 kronor per kvadratmeter och år. För nyproducerade bostäder görs ett pristillägg för att kompensera för skillnader i kvaliteter jämfört med successionsbostäder,

totalt 6 000 kr per kvadratmeter. Detta påslag kan delas upp i extra betalningsvilja för att bostaden är helt ny, vilket kan skattas till 3 000 kronor per kvadratmeter, samt extra betalningsvilja för särskiljande kvaliteter i de nyproducerade bostäderna, ca 3 000 kronor per kvadratmeter.

Likt bostadsrättsmarknaden finns normalt ett segment med billigare småhus. Prisnivån för lågprissegmentet

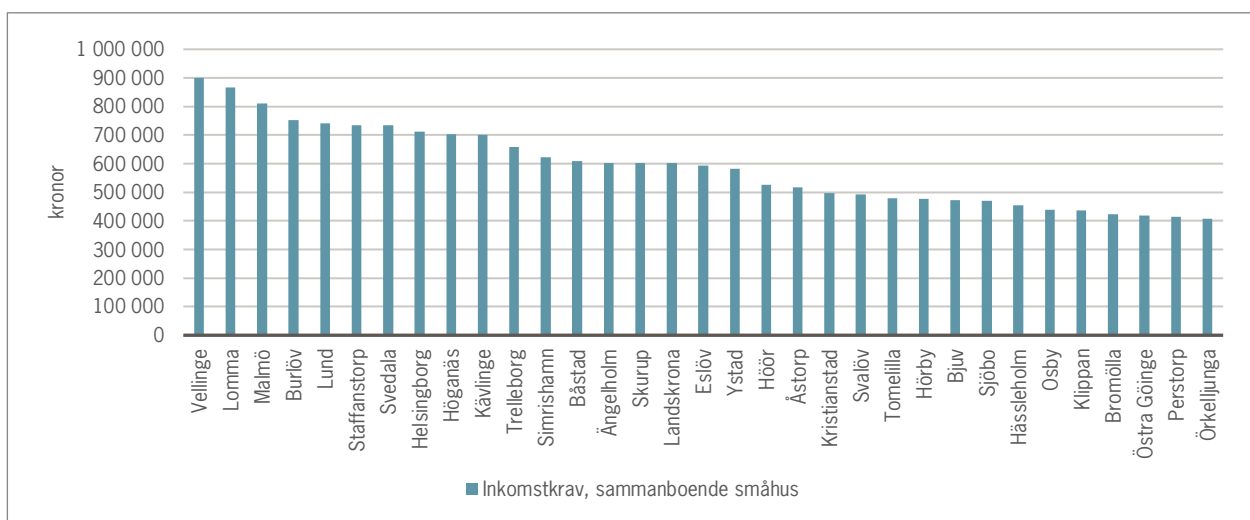
har beräknats utifrån det genomsnittliga priset för de 25 procent billigaste äganderätterna.

Precis som på bostadsrättsmarknaden finns en betydande prisspridning på äganderättsmarknaden, figur 31 och 32. De högsta priser för äganderätter finns i Lomma, Vellinge och Malmö, med genomsnittspriser runt 40 000 kronor per kvadratmeter eller ca 5,2 miljoner kronor, givet en snittstorlek om ungefär 130 kvadratmeter. I andra änden av skalan finns äganderätter för ca 10 000 kronor per kvadratmeter eller ungefär 1,3 miljoner kronor för motsvarande storlek. För inträde på högprismarknaderna krävs en egen insats om minst 800 000 kronor. Motsvarande belopp för lågpriskommunerna är ca 200 000 kronor.

I lågprissegmentet kostar äganderätt i högpriskommunerna istället runt 25 000 kronor per kvadratmeter eller 3,3 miljoner kronor. De lägsta priserna i lågpriskommunerna ligger runt 5 000 kronor per kvadratmeter eller ca 700 000 kronor. I de billigaste kommunerna räcker det därför med en kontantinsats på drygt 100 000 kronor.

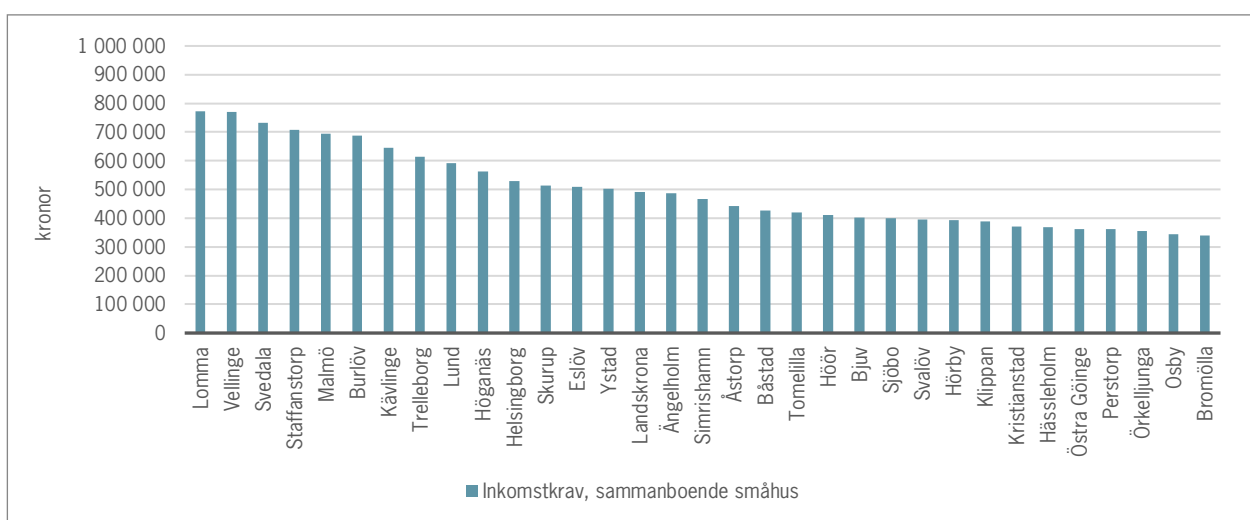
Nyproduktionen är av naturliga skäl dyrare. Nyproduktionen i kommuner med de hösta priserna kostar i genomsnitt ca 45 000 kronor per kvadratmeter eller drygt 6 miljoner kronor. Nyproduktionen i de billigaste kommunerna är mycket begränsad, men antas kosta minst ca 17 000 kronor per kvadratmeter, motsvarande runt 2,5 miljoner kronor totalt.

### Inkomstkrav för äganderätt (småhus) på successionsmarknaden, kronor/år



Figur 33. Källa: Evidens.

### Inkomstkrav för äganderätt (småhus) i lågprissegmentet, kronor/år



Figur 34. Källa: Evidens.



Med dessa prisnivåer kan inkomstkrav för förvärv av äganderätter beräknas på samma sätt som för bostadsrätter. För äganderätter redovisas dock endast inkomstkrav för sammanboende.

För att förvärva en äganderätt i kommunerna med de högsta priserna, Vellinge och Lomma, krävs en disponibel årsinkomst om ca 800 000–900 000 kronor, exklusive kontantinsatsen, figur 33. Det motsvarar en månadsinkomst före skatt om minst ca 95 200 kronor totalt eller 47 600 kronor per person, givet att båda har samma inkomst. I lågprissegmentet i dessa kommuner faller inkomstkravet till ca 750 000 kronor i disponibel årsinkomst, eller 89 300 kronor i månaden. Om båda har samma månadslön blir det 44 600 kronor i månaden före skatt. Även äganderätt i den lägre prisklassen kräver därför goda hushållsinkomster i dessa kommuner.

I kommuner med mer genomsnittliga säganderättspriser, exempelvis Båstad, Ängelholm, Skurup, Landskrona, Eslöv och Ystad, krävs disponibla årsinkomster om ca 500 000–600 000 kronor, eller ca 59 500–71 400 kronor i månaden före skatt. Då krävs att båda inkomsttagarna tjänar ca 29 800–35 700 kronor i månaden. Inkomstkravet för lågprissegmentet i dessa genomsnittskommuner faller. Då räcker det med disponibla årsinkomster om ca 400 000–500 000 kronor, eller 23 800–29 800 kronor per person före skatt, givet att båda har samma månadsinkomst.

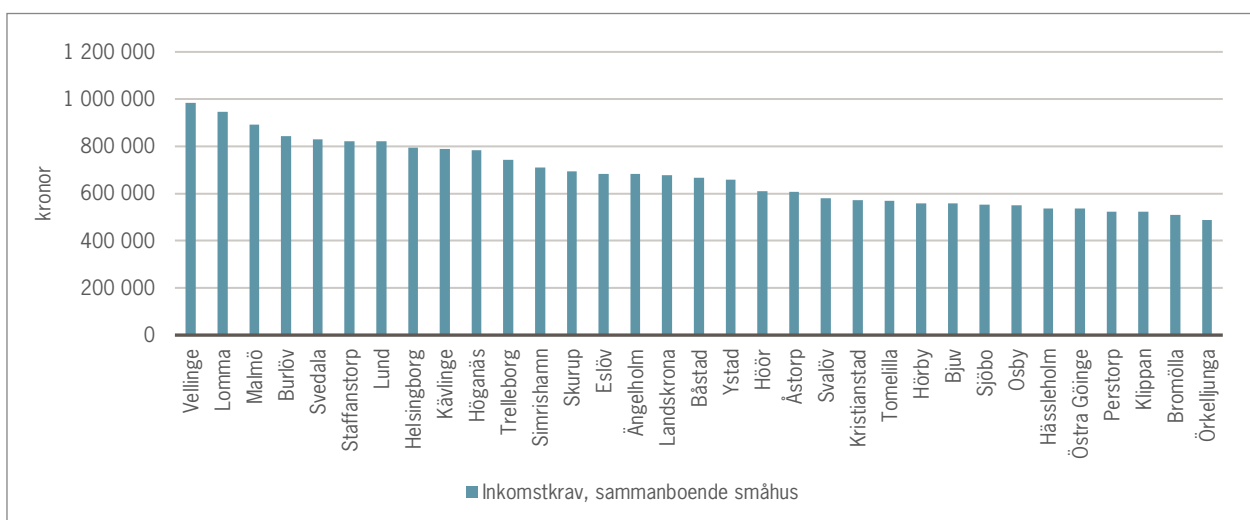
I övriga kommuner faller inkomstkraven för förvärv av en successionsbostad till 400 000 och 500 000 kronor i disponibel årsinkomst. I dessa kommuner räcker det dock med ca 300 000–400 000 kronor för förvärv av småhus i lågprissegmentet.

Nyproduktionen kräver högre inkomstnivåer, figur 35. Nyproducerade småhus med äganderätt i kommuner med de högsta priserna kräver disponibla årsinkomster om ca 900 000–1 000 000 kronor. I kommuner med mer genomsnittliga nyproduktionspriser måste hushållen tjäna ca 600 000–700 000 kronor om året. Den billigaste nyproduktionen i kommunerna med de lägsta nyproduktionspriserna kräver disponibla årsinkomster om ca 500 000 kronor, eller knappt 30 000 kronor i månaden före skatt för båda hushållsmedlemmarna.

## Sammanfattning av inkomstkrav i olika kommungrupper

För att närmare förstå vilka möjligheter olika hushållsgrupper har att efterfråga bostäder i de olika kommunerna, och för att en sådan analys ska vara meningsfull, måste hushållen delas upp i olika grupper. Ensamboende och sammanboende, med och utan barn, samt boende i olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Dessutom måste hushållen i varje grupp kunna indelas efter exempelvis ålder och inkomst om analyserna ska ge användbara och tillräckligt intressanta resultat. En uppdelning av ett stort antal hushållsgrupper i varje kommun ger emellertid upphov till ett dataproblem. Med många gruppindelningar riskerar antalet hushåll i varje grupp bli litet. För ett antal kommuner blir antalet hushåll i vissa grupper så litet att analysen kommer i konflikt med de sekretessregler som gäller för datauttag från SCB. För att undvika sådana sekretessproblem kan istället ett antal kommuner grupperas tillsammans i analysen. Då ökar antalet hushåll även i små analysgrupper och sekretessproblemen kan mildras. Eftersom analyserna tar sikte på att förstå olika hushållsgruppers möjligheter

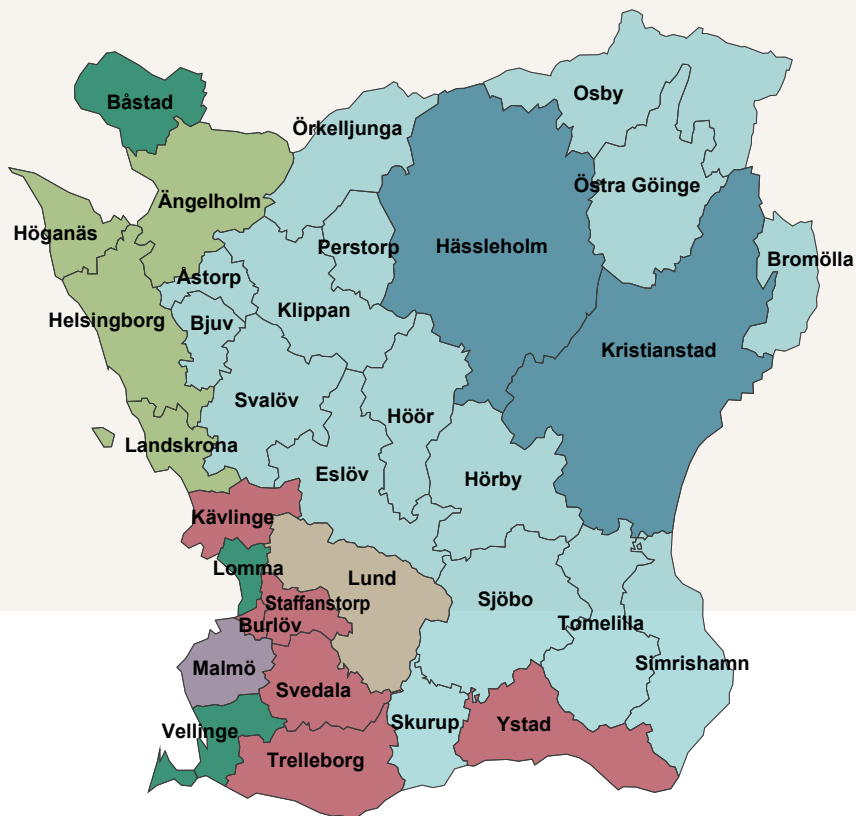
### Inkomstkrav för nyproducerad äganderätt (småhus)



Figur 35. Källa: Evidens.

Kommungrupp	Kommun
1	Malmö
	Lund
3	Kristianstad
	Hässleholm
4	Vellinge
	Lomma
	Båstad
5	Landskrona
	Helsingborg
	Höganäs
	Ängelholm
6	Staffanstorp
	Burlöv
	Kävlinge
	Svedala
	Ystad
	Trelleborg
7	Svalöv
	Östra Göinge
	Örkelljunga
	Bjuv
	Skurup
	Sjöbo
	Hörby
	Höör
	Tomelilla
	Bromölla
	Osby
	Perstorp
	Klippan
	Åstorp
Eslöv	
Simrishamn	

Figur 36. Indelning i kommungrupper som tillämpats i analysen. Källa: Evidens.



Figur 37. Indelning i kommungrupper som tillämpats i analysen. Källa: Evidens.

att efterfråga bostäder och att dessa möjligheter hänger samman med marknadsvillkoren, bland annat priserna och hyresnivåerna på bostadsmarknaden, har bostadspriser använts som indelningsgrund. Sammanlagt har sju olika kommungrupper skapats utifrån prisnivåerna, se figurerna 36 och 37.

Kommungrupp ett består endast av Malmö stad. Malmö har tillräckligt många hushåll för att de olika undergrupperna inte ska innehålla alltför få hushåll. Det är också regionens största kommun, vilket gör den särskilt intressant att studera enskilt. Det samma gäller för Lund, som utgör grupp två och karakteriseras av många studenter och relativt sett höga priser, betydligt högre än Malmös.

Helsingborg är också en stor kommun med många hushåll, men marknadsvillkoren i Helsingborg är delvis annorlunda jämfört med Lund. Framförallt är genomsnittspriserna på bostadsrättsmarknaden betydligt lägre. Helsingborg har därför grupperats i grupp fem tillsammans med grannkommunerna Ängelholm, Höganäs och Landskrona.

Kristianstad och Hässleholm utgör grupp tre. Kommungrupp fyra utgörs av kommunerna utanför de större

städerna, men har bland de högsta bostadspriserna i Skåne: Vellinge, Lomma och Båstad. Resterande kommuner har fördelats mellan grupp sex och sju, beroende på prisnivå.

Med denna indelning kan inkomstkraven för olika typer av bostäder sammanfattas i en tabell, se figur 38.

Kommunerna i grupp ett och två, Malmö och Lund, kräver de högsta inkomsterna. För sammanboende som efterfrågar en nyproducerad hyresbostad om tre rum och kök krävs inkomster om ca 640 000 kronor per år för att boendeutgiftsandelen inte ska bli alltför hög. För en äganderätt i lågprissegmentet krävs mellan 550 000 och 600 000 kronor i samma kommuner. I kommungrupp

tre och sju, med de lägsta priserna, kan hushållen förvärva ett småhus med äganderätt om de tjänar ca 370 000–390 000 kronor per år.

Dessa inkomstkrav är beräknade efter vilka boendeutgifter olika bostadsval ger. För bostads- och äganderättsmarknaderna ger det dock inte fullständig information om vilka inkomster som krävs för att köpa en bostad. Vid kreditprövningen testas nämligen hushållen för högre räntenivåer, och beroende på belåningsgrad, lånet storlek, hushållets inkomster och Konsumentverkets olika levnadsomkostnadsbelopp kan en låneansökan avslås eller beviljas. Analysen av inkomstkrav måste därför kompletteras med de effekter som kan uppstå vid en kreditprövning.

### Sammanfattning av inkomstkrav för olika kommungrupper, pris och hyresnivåer, upplåtelseformer och bostadsstorlekar

Hushåll	Prisnivå	Upplåtelseform	Bostadsstorlek	Kommungrupp						
				1	2	3	4	5	6	7
Ensamstående	lägsta	BR	1 RoK	157376	193196	128679	146642	158296	163005	133589
			2 RoK	223138	267952	194929	254925	235964	239344	197901
			3 RoK	290643	332731	248677	334787	313981	305969	256724
		ÄR	Småhus	367728	382815	245505	344309	336522	363795	256797
	succession	HR	1 RoK	158366	145619	127738	132979	145515	144433	131432
			2 RoK	222113	206055	176221	201202	202650	201994	178424
			3 RoK	282707	260043	218295	258714	255599	249070	220187
	nyproduktion	HR	1 RoK	217740	216064	210767	184419	197221	193966	190244
			2 RoK	305386	305735	291073	278091	274578	270981	262517
3 RoK			388699	385840	360301	357286	346225	334405	323878	
Gift/sambo	lägsta	BR	1 RoK	236696	298109	194115	221269	239825	245726	200668
			2 RoK	335456	411318	294139	384659	357417	360747	297131
			3 RoK	436847	510008	375100	504690	475373	461009	385313
		ÄR	Småhus	553755	591062	370831	520194	512273	549600	385672
	succession	HR	1 RoK	263944	242699	212897	221632	242526	240722	219053
			2 RoK	370188	343425	293702	335337	337750	336657	297373
			3 RoK	471179	433405	363825	431190	425998	415117	366978
	nyproduktion	HR	1 RoK	362901	360106	351279	307365	328702	323277	317073
			2 RoK	508977	509558	485121	463485	457629	451635	437529
3 RoK			647831	643067	600502	595477	577041	557342	539797	

Figur 38. Källa: Evidens.

## Justerade inkomstkrav efter kreditprövning för bostads- och äganderätter

I samband med att ett hushåll ansöker om bolån gör alla banker en bedömning av kreditförmågan genom en så kallad kvar att leva på-kalkyl (KALP). Genom kalkylen simulerar banken hur mycket hushållet skulle ha kvar efter skatt, fasta kostnader och räntekostnader vid ett betydligt högre ränteläge än det som gäller vid lånetillfället. Denna kreditprocess är ofta vad som faktiskt begränsar hur mycket en bolånetagare får låna. I kalkylen ingår levnadsomkostnader som baseras på uppgifter från Konsumentverket och beräkningarna görs med hänsyn till det aktuella hushållets sammansättning och ålder. Lånet amorteras i kalkylen enligt de regelverk som finns, med hänsyn till belåningsgrad och skuldkvot. KALP-kalkylerna tillämpas med viss variation mellan bankerna, till exempel har vissa banker valt att även tillämpa skuldkvotstak. Konsumentverkets tabeller för levnadsomkostnader ger utrymme för tolkningar och exempelvis bilkostnad behandlas olika mellan bankerna. För att undersöka hur hushållens förmåga att efterfråga ägda bostäder i Skåne påverkas har tre typhushåll konstruerats: ensamboende med barn, sammanboende utan barn och sammanboende med barn. Ensamboende utan barn kan inte beskrivas i analysen eftersom norm 2 valts som utgångspunkt för definition av vilken bostad som anses ge en tillräcklig utrymmesstandard, se tidigare avsnitt med diskussion om utgångspunkter för att klassificera trångboddhet. Analysen görs med utgångspunkt från data som beskriver hushållen i de sju kommungrupperna, se även här tidigare beskrivning av dessa. De tre typhushållen ges ålder som motsvarar medelvärdet för

	Ensamboende	Gift/sambo
<b>Ej barn</b>	-	29
<b>Barn</b>	36	34

Figur 39. Skattad ålder för hushållstyperna i analysen, medeltal för Skåne, varierar något mellan analyserade kommungrupper.

	Ensamboende		Gift/sambo	
	Kr/mån	Kr/år	Kr/mån	Kr/år
<b>Ej barn</b>	-	-	11 560	138 720
<b>Barn</b>	13 170	158 040	17 960	215 520

Figur 40. Antagna levnadsomkostnader per hushållstyp med stöd av uppgifter från Konsumentverket och med utgångspunkt från typhushållens ålder och sammansättning.

respektive hushållstyp med hänsyn till variation mellan kommungrupperna. Barnfamiljerna antas ha två barn, 5 och 7 år gamla, vilket fångar två kostnadsnivåer i Konsumentverkets tabeller för levnadsomkostnader. Se figur 39 och 40 för redovisning av antagna åldrar och levnadsomkostnader per typhushåll. I kalkylen antas vidare ränta på 7 procent och amortering enligt regelverk. Kontroll görs mot det andra amorteringskravet, dvs. att skuldkvot beräknas så att amortering som andel av lånet storlek kan höjas med ytterligare en procentenhet om skuldkvoten är över 450 procent. Uppräkning från nettoinkomst till bruttoinkomst görs överslagsmässigt med en skattesats på 30 procent. Hushållens belåningsgrad antas i kalkylen vara 85 procent, vilket ansåts för att illustrera mest troliga villkor för hushåll med de mest begränsade marginalerna.

Krav på minsta inkomst för att kunna efterfråga en bostad har tidigare i rapporten bestämts genom att boendeutgifter härletts från priser och hyror för att sedan ställas i relation till data om genomsnittliga boendeutgiftsandelar, se figur 43. Analysen av KALP-kalkylens betydelse för hushållens förmåga att efterfråga bostads- eller äganderätter görs genom att KALP-kalkylens krav på minsta inkomst jämförs med tidigare beräknade inkomstkrav, som baserades på genomsnittliga boendeutgiftsandelar. Om KALP-kraven ger högre inkomstkrav än de tidigare beräkningarna, betyder det att kraven vid kreditgivning är gränssättande och att antalet hushåll som inte kan efterfråga en tillräckligt stor bostad ökar jämfört med tidigare redovisade beräkningar.

Beräkningarna visar att KALP-kalkylen skärper kraven för ensamhushåll med barn jämfört med de inkomstkrav som beräknats tidigare, med utgångspunkt från genomsnittliga boendeutgiftsandelar. Detta gäller i så gott som samtliga kommungrupper, både vid förvärv av lägenhet i bostadsrätt och äganderätt, se figur 41 och 42. För bostadsrätter ökar inkomstkravet endast blygsamt, mest för kommungrupp 2 (Lund), där inkomstkravet enligt KALP-kalkylen är 6 procent högre. För äganderätt är effekterna

betydligt större, med upp till 24 procent högre inkomstkrav i kommungrupp fyra, som består av Vellinge, Lomma och Båstad. Det kan noteras att inkomstkraven i relation till lånens storlek ger upphov till skuldkvoter i samtliga kommungrupper som understiger 4,5, vilket betyder att amortering som andel av lånets storlek kan begränsas till två procent i kalkylen.

För sammanboende hushåll ger KALP-kalkylerna lägre inkomstkrav än tidigare beräkningar baserade på genomsnittliga boendeutgiftsandelar. Detta gäller både för hushåll med och utan barn, där tillämpning av trångboddhetsnorm två medför att en bostad om tre rum och kök eller småhus ska kunna efterfrågas av barnfamiljerna, och minst två rum och kök för sammanboende hushåll utan barn. För sammanboende hushåll är alltså inte kraven vid kreditgivning i första hand begränsande om bostadsbehov definieras av norm två i kombination med de krav som valts på begränsning av boendeutgift som andel av disponibel inkomst. KALP-kalkylen beskriver med sin

höga kalkylränta en stressad situation som ett hushåll inte förväntas upprätthålla under normala förhållanden. Boendeutgiftsandelens kan vara så hög som 40 procent i en godkänd KALP-kalkyl, vilket kan jämföras med 24 och 16 procent som antagits för ensam- och sammanboende i bostadsrätt i ovan beräknade inkomstkrav, se figur 19.

Skuldkvoten för de sammanboende hushållen är drygt 400 procent i kommungrupp 4 (Vellinge, Lomma och Båstad), men ingen kommungrupp eller hushållstyp passerar 450 % och därmed behöver inte det andra amorteringskravet tillämpas.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att KALP-kalkylerna ger förhållandevis begränsade effekter i denna analys. En orsak till detta är att hushållens prövas mot bostadspriser för de 25 procent billigaste bostäderna på respektive delmarknad. I kalkylen förutsätts dessutom hushållen ha tillgång till ett eget sparade motsvarande en kapitalinsats på minst 15 procent. För de hushåll som

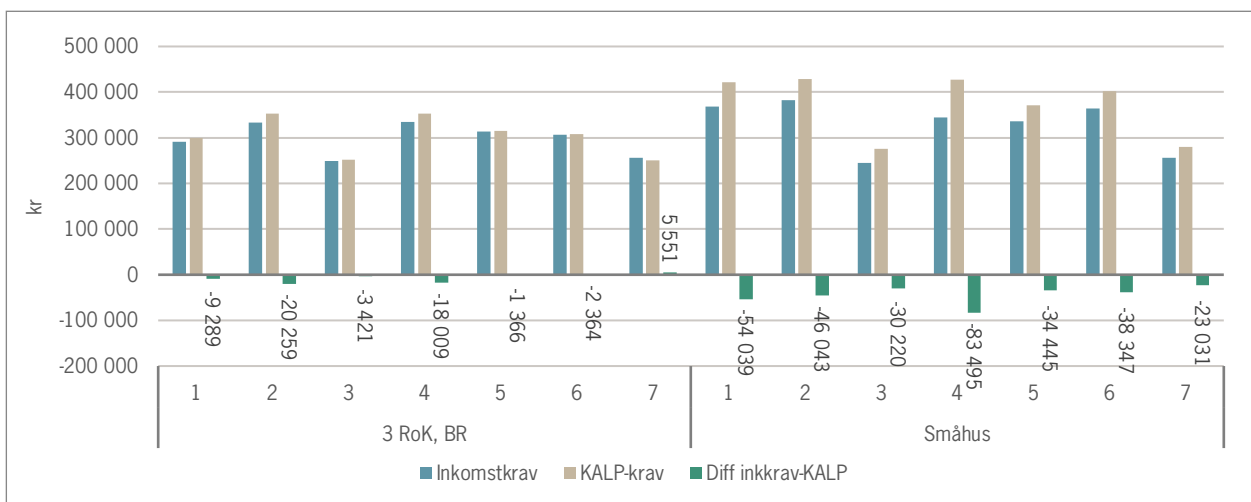
#### Beräkning av inkomstkrav vid KALP-kalkyl för ensamboende med barn

Bostad	Kommungrupp	Inkomstkrav	KALP-krav, kr/år	Differens inkomstkrav jämfört med KALP-krav		Skuldkvot
				kr	%	
<b>3 RoK, BR</b>	1	290 643	299 932	9 289	3%	2,3
	2	332 731	352 990	20 259	6%	3,1
	3	248 677	252 098	3 421	1%	1,4
	4	334 787	352 796	18 009	5%	3,1
	5	313 981	315 347	1 366	0%	2,5
	6	305 969	308 333	2 364	1%	2,5
	7	256 724	251 173	-5 551	-2%	1,3
<b>Småhus</b>	1	367 728	421 767	54 039	15%	4,0
	2	382 815	428 858	46 043	12%	4,0
	3	245 505	275 725	30 220	12%	2,1
	4	344 309	427 804	83 495	24%	4,1
	5	336 522	370 967	34 445	10%	3,4
	6	363 795	402 142	38 347	11%	3,8
	7	256 797	279 828	23 031	9%	2,2

Figur 41. Inkomstkrav med utgångspunkt från genomsnittliga boendeutgiftsandelar samt inkomstkrav enligt KALP-kalkyl för ensamstående med barn. Inkomstkrav avser disponibel inkomst. Skuldkvoten är beräknad på bruttoinkomst eftersom amortering med ytterligare en procentenhet krävs om bruttoinkomst i relation till lån överstiger 4,5.

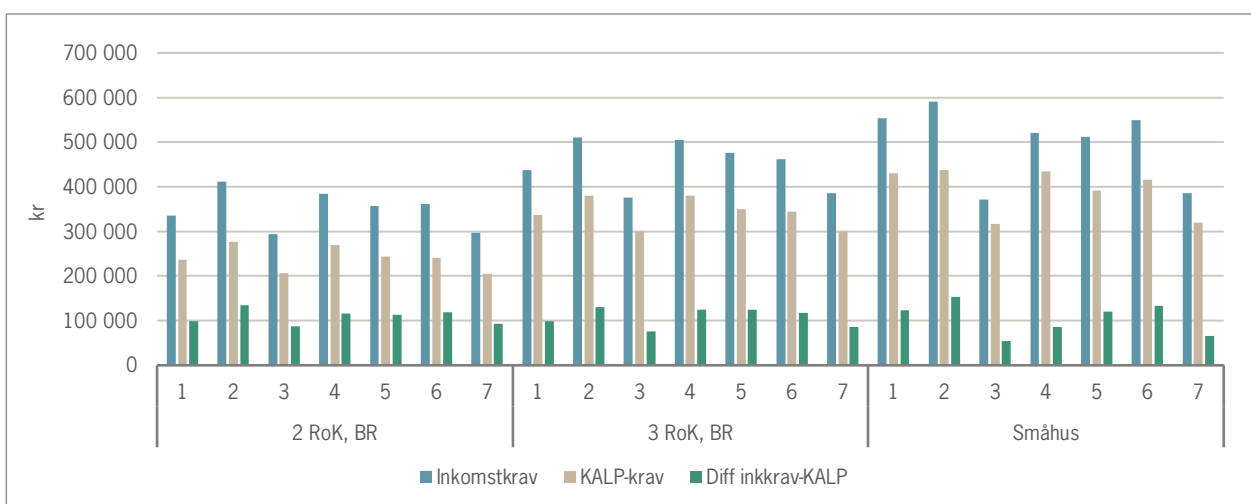


### Ensamhushåll med barn. Inkomstkrav vid genomsnittlig boendeutgiftsandel och inkomstkrav enligt KALP



Figur 42. Kommungrupp 1 till 7. Inkomstkrav med utgångspunkt från genomsnittliga boendeutgiftsandelar samt inkomstkrav enligt KALP-kalkyl för ensamstående med barn. Negativ differens indikerar att KALP-kalkylen är begränsande för hushållen.

### Sammanboende med/utan barn. Inkomstkrav vid genomsnittlig boendeutgiftsandel och inkomstkrav enligt KALP



Figur 43. Kommungrupp 1 till 7. Inkomstkrav med utgångspunkt från genomsnittliga boendeutgiftsandelar samt inkomstkrav enligt KALP-kalkyl för sammanboende med och utan barn.

är trångbodda enligt norm två är sannolikt möjligheten att bygga upp ett eget sparande den största utmaningen. Över 70 procent av de trångbodda hushållen i Skåne bor idag i en hyresrätt och har därför inget sparande i en befintlig ägd bostad.

### Sammanfattande slutsatser om inkomstkrav

Genomgången av priser och hyror samt beräkningarna av vilka inkomster som krävs för att kunna efterfråga bostäder visar att de största inkomstkraven finns för

större nyproducerade hyresrätter och för äganderätter. Ensamboende får något lägre inkomstkrav än sammanboende eftersom ensamboende generellt accepterar högre boendeutgiftsandelar. Med dessa data kan möjligheterna att efterfråga en lämplig bostad undersökas närmare i kommande kapitel. Men först gäller det att undersöka hur många hushåll som är i behov av en annan bostad, vilket analyseras i nästa kapitel.



## Hur många hushåll bor ofrivilligt hemma eller är trångbodda?

I föregående kapitel redovisades priser och hyror på de olika lokala bostadsmarknaderna. Utifrån redovisningen beräknades den minsta disponibla inkomst som krävs för ett förvärv eller som möjliggör att hyra en bostad, utan att boendeutgiften blir alltför hög i relation till disponibla inkomster.

Den grundläggande frågan i detta avsnitt är hur många hushåll i Skåne, och på de olika lokala marknaderna, som är i behov av att förvärva eller hyra en passande bostad.

Kapitlet inleds med en diskussion om vad som ska betraktas som en ”passande” bostad. Det krävs nämligen en normativ diskussion om vilken typ av bostad vad gäller storlek och upplåtelseform som olika hushåll ska tilldelas i en analys av ”glappets” storlek.

Därefter diskuteras också den stora gruppen av unga vuxna som fortfarande bor hemma hos sina föräldrar. Den registerbaserade analysen längre fram i kapitlet saknar möjligheter att analysera ofrivilligt hemmaboende. Denna grupp analyseras därför med hjälp av tidigare genomförda enkätundersökningar.

Resterande del av kapitlet ägnas åt analys av hur stora grupper av hushåll som kan anses vara trångbodda enligt ett par olika normativa ställningstaganden enligt ovan.

### Normativa utgångspunkter för olika hushålls bostadsbehov

Det är emellertid inte enkelt att genomföra sådana beräkningar. I en mer svartvit värld skulle hushåll som står utanför bostadsmarknaden enkelt kunna identifieras, för att genom beräkningar och analys i nästa steg undersöka vad som krävs för inträde på bostadsmarknaden. Men beräkningen försvåras av flera omständigheter.

Den överväldigande majoriteten av alla hushåll har redan ett boende. Det betyder följaktligen att ”glappet” till stora delar består av hushåll som i någon mening bor i en bostad, men där bostadens egenskaper enligt rådande normer inte uppfyller vissa subjektiva eller objektiva krav, exempelvis storlek, läge eller upplåtelseform.

I rapporten används etablerade trångboddhetsnormer som utgångspunkt för att avgöra om hushållen kan antas behöva en större och därmed mer lämplig bostad. Detta innebär att normativa ställningstaganden för hushållens utrymmesstandard används i beräkningarna.

Två olika normer används i analysen. Norm två från 1965, där ett hushåll definieras som trångbott om det finns fler än två boende per rum (sovrum), kök och vardagsrum oräknade. Enligt norm två ska ett hushåll med fyra personer ha minst tre rum och kök för att inte vara trångbott.

I norm två förutsätts att ett hushåll inte betraktas som trångbott om en person bor i ett rum och kök, oavsett ålder. I rapporten kompletteras norm två med en modifierad norm där hushåll från 25 års ålder anses trångbodda i ett rum och kök. Boende i småhus förutsätts inte vara trångbodda.

Utifrån dessa definitioner kan beräkningar göras där de hushåll som är trångbodda enligt någon av normerna förutsätts ingå i glappet. Denna metodik tar främst avstamp i hushållens nuvarande boende och utrymmesstandard, medan exempelvis hushåll som vill flytta till en annan kommun med högre priser eller hyror inte beaktas.

Med denna utgångspunkt i trångboddhetsnormerna kan hushåll tilldelas en ”lämplig” bostad utifrån hushållets ålder och familjeställning.

Definitionen enligt normerna och tilldelningen av ”lämpliga” bostäder ska inte ses som ett förslag till något nytt normsystem, utan tillämpas för att kunna genomföra beräkningar av glappets storlek och sammansättning. Utan dessa normativa utgångspunkter, eller någon alternativ referens, är det helt enkelt inte möjligt att genomföra beräkningar. Det betyder också att valet av ”lämplig” bostad är subjektivt och att alternativa definitioner delvis ger andra resultat vad avser glappets storlek och sammansättning.

### Hemmaboende unga vuxna

Analysen av olika hushålls boende och vilka möjligheter hushållen har att förverkliga ett boende som passar dem baseras i denna rapport på registerdata. För en grupp personer är emellertid registerdata över hushållens boende, inkomster och möjligheter att efterfråga ett passande boende en alltför begränsad källa. Det gäller hemmaboende unga vuxna. Dessa personer är i hög utsträckning folkbokförda på föräldrarnas adresser och utgör därför ingen egen hushållsgrupp. Av denna anledning saknas SCB-data över gruppens möjligheter att efterfråga en

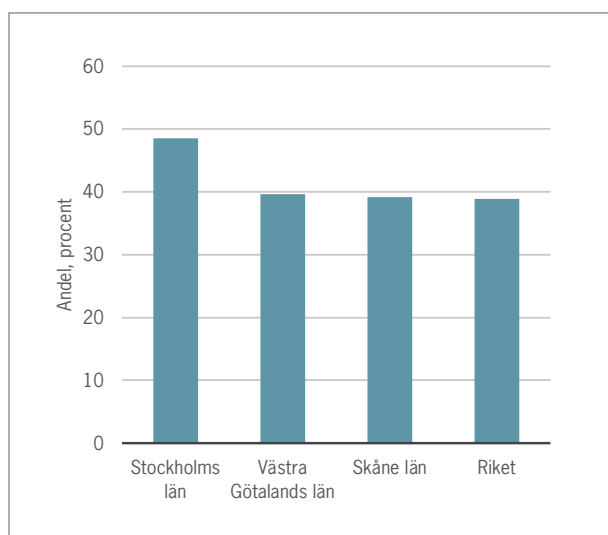
lämpligare bostad. Men unga vuxna kan trots det vara i behov av en annan bostad om de önskar flytta hemifrån.

För att i någon mån kompensera för dessa databrister kan ändå vissa observationer över antalet hemmaboende unga vuxna göras, med hjälp av annan SCB-data och enkätundersökningar om unga vuxnas boende.

Tillgängliga data från SCB visar att i genomsnitt knappt 40 procent av alla unga vuxna i hela landet i åldrarna 20–24 år bor hos minst en av sina föräldrar, figur 44.

Både Skåne och Västra Götaland redovisar andelar i paritet med riksnivån. För Stockholms län är andelen dock högre, nästan 50 procent.

#### Andel hemmaboende 20-24-åringar



Figur 44. Källa: SCB.

Men även om genomsnittet för Skåne inte avviker från riket är variationen inom regionen stor, figur 45. Störst andel hemmaboende unga vuxna redovisar kommunerna runt Malmö. I Vellinge, Lomma, Svedala och Staffanstorp, som alla har en hög andel småhus, är mer än 60 procent av alla 20–24-åringar fortfarande hemmaboende. Kombinationen av en relativt stor småhusmarknad (med tillräckligt utrymme för hemmavarande äldre barn) och korta pendlingsavstånd till studieorter kan vara en del av förklaringen. I andra änden av fördelningen finns Lund och Malmö. I Lund är bara 20 procent av 20–24-åringarna hemmaboende. Förklaringen kan vara att det finns ett stort lokalt utbud av studentbostäder som särskilt efterfrågas av den yngsta delen av gruppen unga vuxna.

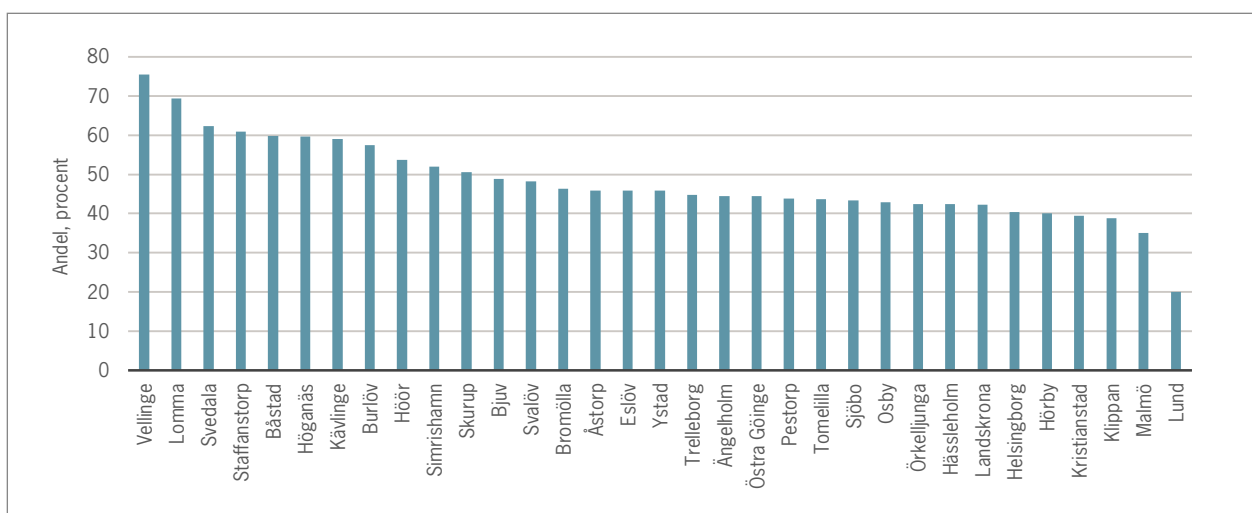
Dessa data ger emellertid ingen information om huruvida unga vuxna fortfarande föredrar att bo hemma hos sina föräldrar eller om de hellre vill flytta till ett eget boende.

#### Ungefär 70 procent är ofrivilligt hemmaboende

Som konstaterats finns ingen officiell statistik över antalet ofrivilligt hemmaboende unga vuxna. Vissa data finns dock tillgängliga i form av enkätresultat. Hyresgästföreningen genomför regelbundet undersökningar om unga vuxnas boende där särskilda frågor ställs om i vilken utsträckning hemmaboendet är frivilligt eller ofrivilligt (Hyresgästföreningen 2019).

Hyresgästföreningens senaste undersökning från 2019 omfattade boendet hos unga vuxna mellan 20 och 27 år. Unga vuxna har fått svara på frågor om hur de bor, deras boeekonomi, hur de vill bo och hur de ser på sina

#### Andel hemmaboende 20-24 åringar 2015 i Skåne län

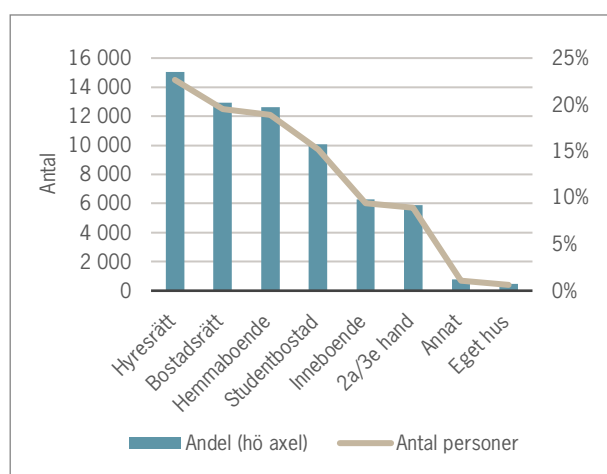


Figur 45. Källa: SCB.

möjligheter på bostadsmarknaden. Enkätsvaren samlades in av SKOP under mars och april 2017. Urvalet är uppdaterat efter ålder, kön och i fyra geografiska huvudområden: de tre storstadsregionerna samt övriga riket. I Skåne-regionen kommer 552 respondenter från Malmö stad och 499 respondenter från Lunds kommun. Totalt omfattar analysen för Skåne således drygt 1 000 svarande. Svaren begränsas till unga vuxna boende i Malmö och Lunds kommuner.

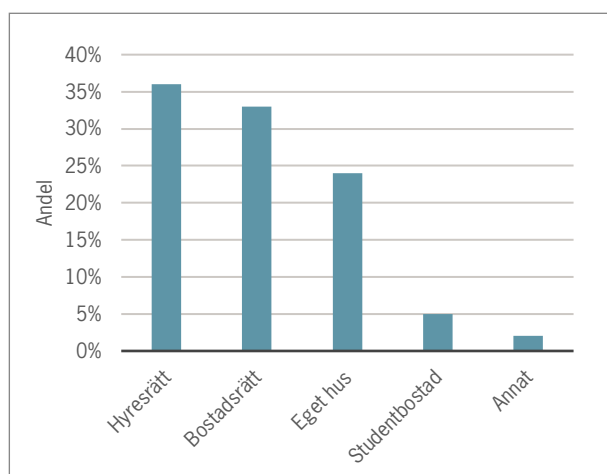
När enkätundersökningens resultat viktas upp till att representera den totala populationen i de två kommunerna visar svaren att knappt hälften av 20–27-åringarna i Malmö och Lund har ett eget boende, figur 46. Knappt 24 procent har ett eget hyreskontrakt för en reguljär hyresbostad och 20 procent äger en bostadsrätt.

#### Boendeformer för unga vuxna i Malmö/Lund 2017



Figur 46. Källa: Hyresgästföreningen.

#### Önskad boendeform bland ofrivilligt hemmaboende unga vuxna i Malmö/Lund 20-27 år



Figur 47. Källa: Hyresgästföreningen.

Därutöver bor knappt 16 procent i en studentlägenhet. Nästan inga 20–27-åringar bor i ett eget småhus. De irreguljära boendeformerna inneboende respektive boende i andra eller tredje hand samlar totalt ca 20 procent av de unga vuxna.

Undersökningen visar att andelen hemmaboende i Malmö och Lund är ca 20 procent av alla 20–27-åringar. Det betyder att av totalt 61 660 unga vuxna i Malmö och Lund 2017 var 12 100 personer hemmaboende. Av dessa ville 8 600, eller 70,8 procent, flytta hemifrån. Dessa knappt 9 000 unga vuxna är således ofrivilligt hemmaboende och skulle flytta om de kunde. I Skåne län finns 138 000 unga vuxna i åldrarna 20–27 år. Om övriga kommuners unga vuxna 2019 är ofrivilligt hemmaboende i samma utsträckning som i Malmö och Lunds kommuner 2017 innebär det ett totalt antal ofrivilligt hemmaboende unga vuxna i Skåne-regionen om ca 19 600 personer.

#### Unga vill både äga och hyra

I undersökningen har de ofrivilligt hemmaboende också fått svara på frågor om vilken typ av boende de skulle vilja flytta till, figur 47. 36 procent önskar ett eget hyreskontrakt, 33 procent en bostadsrätt och 24 procent ett eget ägt småhus. Drygt 5 procent önskar en studentbostad. 57 procent önskar sammanfattningsvis äga sin bostad medan 41 procent helst vill hyra. Endast ca 2 procent av svaren avser andra boendeformer.

#### Antal trångbodda hushåll

Enkätundersökningar visar alltså att ca 19 000 ofrivilligt hemmaboende utgör en del av "glappet". Utöver dessa unga vuxna finns också ofrivilligt trångbodda hushåll med eget boende enligt norm två.

För att kunna beräkna hur många trångbodda hushåll som inte kan realisera en mer lämplig bostad enligt norm 2 måste i ett första steg antalet trångbodda hushåll beräknas. Resultatet av en sådan beräkning och analys sammanfattas i figur 48. Först då kan andelen hushåll som är trångbodda men som på grund av otillräcklig köpkraft inte kan förverkliga efterfrågan av en lämplig bostad beräknas i ett andra steg. Dessa beräkningar redovisas i nästa kapitel.

Beräkningarna visar att det totalt finns knappt 9 000 trångbodda, vilket är ca 2 procent av alla hushåll i Skåne enligt norm 2, förutom ofrivilligt hemmaboende unga vuxna<sup>1</sup>.

## Antal trångbodda enligt trångboddhetsnorm 2

Hushållsställning	Uppåtelseform	Barn i hushållet	Antal rum	Ålder							Summa		
				19-24 år	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75+ år	Trångbodda	Ej trångbodda	I.U.
Ersamstående	BR	Nej	1 rum	1 856	2 847	917	721	730	627	409	8 107		
			2 rum	1 818	6 006	3 087	3 288	4 007	4 696	5 292	28 194		
			+3 rum	267	1 244	1 519	3 041	3 720	4 546	7 357	21 694		
			I.U.	56	198	349	824	1 114	1 400	2 033	5 974		
	Ja	1 rum	0	0	11	0	0	0	0	11			
		2 rum	0	135	299	104	0	0	0	538			
		+3 rum	17	350	1 178	1 054	67	0	0	2 666			
		I.U.	0	52	370	363	0	0	0	785			
	HR	Nej	1 rum	2 752	6 223	2 250	1 871	1 941	1 644	1 173	17 854		
			2 rum	2 241	8 206	5 035	5 802	7 230	8 184	9 075	45 773		
			+3 rum	421	1 687	2 358	4 501	4 660	4 057	5 631	23 315		
			I.U.	4 299	3 149	1 129	1 622	1 957	2 542	8 281	22 979		
		Ja	1 rum	17	79	31	0	0	0	0	127		
			2 rum	165	969	895	372	32	0	0	2 433		
+3 rum			160	2 471	4 209	2 613	269	0	0	9 722			
I.U.			12	295	614	381	0	0	0	1 302			
ÄG	Nej	I.U.	474	2 156	3 097	7 782	9 869	11 881	13 766	49 025			
		Ja	0	596	2 995	3 476	411	0	0	7 478			
Summa		Trångbodda	182	1 183	1 236	476	32	0	0	3 109			
		Ej trångbodda	10 006	31 786	26 645	34 149	32 904	35 635	42 703	213 828			
		I.U.	4 367	3 694	2 462	3 190	3 071	3 942	10 314	31 040			
Gift/sambo	BR	Nej	1 rum	167	415	48	6	12	5	6	659		
			2 rum	811	3 125	549	406	782	862	749	7 284		
			+3 rum	206	2 143	873	2 188	4 346	4 977	4 348	19 081		
			I.U.	38	281	116	677	1 546	1 709	1 269	5 636		
	Ja	1 rum	0	31	13	0	0	0	0	44			
		2 rum	11	670	441	86	0	0	0	1 208			
		+3 rum	31	2 867	4 246	1 997	342	24	0	9 507			
		I.U.	0	952	1 786	800	71	0	0	3 609			
	HR	Nej	1 rum	203	633	75	19	20	16	0	966		
			2 rum	1 251	3 855	805	698	1 126	1 236	1 089	10 060		
			+3 rum	410	2 465	1 168	2 463	3 750	3 598	3 282	17 136		
		Ja	I.U.	559	1 014	154	611	1 029	1 061	1 182	5 610		
			1 rum	5	46	13	0	0	0	0	64		
			2 rum	127	1 629	954	165	24	0	0	2 899		
ÄR	Nej	I.U.	340	3 555	2 846	17 304	29 535	30 494	16 192	100 266			
		Ja	146	11 990	33 797	25 277	3 390	372	0	74 972			
Summa		Trångbodda	513	3 424	1 544	276	56	21	6	5 840			
		Ej trångbodda	3 436	35 744	51 707	54 206	44 069	41 595	25 660	256 417			
		I.U.	614	3 182	3 289	2 811	2 673	2 770	2 451	17 790			
Totalt	Summa		Trångbodda	695	4 607	2 780	752	88	21	6	8 949		
			Ej trångbodda	13 442	67 530	78 352	88 355	76 973	77 230	68 363	470 245		
			I.U.	4 981	6 876	5 751	6 001	5 744	6 712	12 765	48 830		

Figur 48. Antal trångbodda hushåll enligt trångboddhetsnorm två. Tre färgkoder används i tabellen, där ljusbrun är trångbodda, blå är ej trångbodda och vita fält betyder att uppgift saknas (I.U. avser ingen uppgift).

Hushållsställning	Andel trångbodda per åldersgrupp							Andel, alla åldrar		
	19-24 år	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75+ år	Trångbodda	Ej trångbodda	I.U.
Ersamstående	1%	3%	4%	1%	0%	0%	0%	1%	86%	13%
Gift/sambo	11%	8%	3%	0%	0%	0%	0%	2%	92%	6%
<b>Totalt</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>89%</b>	<b>9%</b>



## Antal trångbodda enligt modifierad trångboddhetsnorm

Hushållsställning	Uppåtelseform	Barn i hushållet	Antal rum	Ålder							Summa		
				19-24 år	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75+ år	Trångbodda	Ej trångbodda	I.U.
Ensamstående	BR	Nej	1 rum	1 856	2 847	917	721	730	627	409	6 251	1 856	28 194
			2 rum	1 818	6 006	3 087	3 288	4 007	4 696	5 292			
			+3 rum	267	1 244	1 519	3 041	3 720	4 546	7 357			
			I.U.	56	198	349	824	1 114	1 400	2 033			
	Ja	1 rum	0	0	11	0	0	0	0	11	538	2 666	785
		2 rum	0	135	299	104	0	0	0				
		+3 rum	17	350	1 178	1 054	67	0	0				
		I.U.	0	52	370	363	0	0	0				
	HR	Nej	1 rum	2 752	6 223	2 250	1 871	1 941	1 644	1 173	15 102	2 752	45 773
			2 rum	2 241	8 206	5 035	5 802	7 230	8 184	9 075			
			+3 rum	421	1 687	2 358	4 501	4 660	4 057	5 631			
			I.U.	4 299	3 149	1 129	1 622	1 957	2 542	8 281			
	Ja	1 rum	17	79	31	0	0	0	0	127	2 433	9 722	1 302
		2 rum	165	969	895	372	32	0	0				
		+3 rum	160	2 471	4 209	2 613	269	0	0				
		I.U.	12	295	614	381	0	0	0				
	ÄG	Nej	I.U.	474	2 156	3 097	7 782	9 869	11 881	13 766	49 025	7 478	
			Ja	0	596	2 995	3 476	411	0	0			
	Summa	Trångbodda		182	10 253	4 403	3 068	2 703	2 271	1 582	24 462	192 475	31 040
			Ej trångbodda	10 006	22 716	23 478	31 557	30 233	33 364	41 121			
I.U.			4 367	3 694	2 462	3 190	3 071	3 942	10 314				
Gift/sambo	BR	Nej	1 rum	167	415	48	6	12	5	6	659	7 284	19 081
			2 rum	811	3 125	549	406	782	862	749			
			+3 rum	206	2 143	873	2 188	4 346	4 977	4 348			
			I.U.	38	281	116	677	1 546	1 709	1 269			
	Ja	1 rum	0	31	13	0	0	0	0	44	1 208	9 507	3 609
		2 rum	11	670	441	86	0	0	0				
		+3 rum	31	2 867	4 246	1 997	342	24	0				
		I.U.	0	952	1 786	800	71	0	0				
	HR	Nej	1 rum	203	633	75	19	20	16	0	966	10 060	17 136
			2 rum	1 251	3 855	805	698	1 126	1 236	1 089			
			+3 rum	410	2 465	1 168	2 463	3 750	3 598	3 282			
			I.U.	559	1 014	154	611	1 029	1 061	1 182			
	Ja	1 rum	5	46	13	0	0	0	0	64	2 899	18 111	2 935
		2 rum	127	1 629	954	165	24	0	0				
		+3 rum	241	5 744	7 423	3 873	798	32	0				
		I.U.	17	935	1 233	723	27	0	0				
	ÄR	Nej	I.U.	340	3 555	2 846	17 304	29 535	30 494	16 192	100 266	74 972	
			Ja	146	11 990	33 797	25 277	3 390	372	0			
	Summa	Trångbodda		513	3 424	1 544	276	56	21	6	5 840	256 417	17 790
			Ej trångbodda	3 436	35 744	51 707	54 206	44 069	41 595	25 660			
I.U.			614	3 182	3 289	2 811	2 673	2 770	2 451				
Totalt	Summa	Trångbodda		695	13 677	5 947	3 344	2 759	2 292	1 588	30 302	448 892	48 830
			Ej trångbodda	13 442	58 460	75 185	85 763	74 302	74 959	66 781			
			I.U.	4 981	6 876	5 751	6 001	5 744	6 712	12 765			

Figur 49. Antal trångbodda hushåll enligt modifierad trångboddhetsnorm. Tre färgkoder används i tabellen, där ljusbrun är trångbodda, blå är ej trångbodda och vita fält betyder att uppgift saknas (I.U. avser ingen uppgift).

Hushållsställning	Andel trångbodda per åldersgrupp							Andel, alla åldrar		
	19-24 år	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75+ år	Trångbodda	Ej trångbodda	I.U.
Ensamstående	1%	28%	15%	8%	8%	6%	3%	10%	78%	13%
Gift/sambo	11%	8%	3%	0%	0%	0%	0%	2%	92%	6%
<b>Totalt</b>	<b>4%</b>	<b>17%</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>6%</b>	<b>85%</b>	<b>9%</b>

Den största gruppen trångbodda är sammanboende med barn i hyresrätt. I denna grupp finns nästan 3 000 hushåll. Den näst största gruppen är ensamboende hushåll med barn, boende i hyresrätt, som uppgår till ca 2 500 hushåll. Totalt finns ca 5 500 trångbodda barnfamiljer i hyresrätt. Utöver dessa är ca 1 200 sammanboende hushåll med barn och 500 ensamboende med barn, boende i bostadsrätt, trångbodda. Av de totalt 9 000 trångbodda hushållen i Skåne är alltså ca 7 200 barnfamiljer. Resterande hushåll är trångbodda utan barn, framförallt sammanboende i ett rum och kök.

## Hur förändras antalet trångbodda med alternativa normativa utgångspunkter?

Som redan diskuterats påverkas antalet trångbodda av vilka normativa antaganden som görs vad gäller ”lämplig” bostadsstorlek. För att illustrera känsligheten för olika normativa ställningstaganden kan antalet trångbodda beräknas för en justerad norm två. Justeringen innebär att alla ensamboende hushåll äldre än 25 år anses trångbodda om de bor i en bostad om ett rum och kök. Med en sådan norm ökar antalet trångbodda av förklarliga skäl.

Resultatet av beräkningarna visar då att det största antalet hushåll, som i sitt nuvarande boende anses vara trångbott, är just hushåll i åldersgruppen 25–34 år som bor i en hyresbostad om ett rum och kök, figur 49. Den näst största gruppen trångbodda är i samma åldersgrupp med samma bostadsstorlek, men som bor med bostadsrätt. För äldre hushåll, både ensamboende och sammanboende i hyresrätt och bostadsrätt, finns också ett väsentligt antal trångbodda hushåll med barn som bor i ett rum och kök, men som inte kan efterfråga tre rum och kök. Dessa var dock trångbodda även enligt den striktare norm 2.

Det är framförallt hushåll i hyresrätt som är trångbodda, men trångboddhet finns också bland hushåll som bor i bostadsrätt med denna lite mer generösa norm. Sammanfattningsvis visar beräkningarna att det finns ca 15 100 ensamboende hushåll utan barn i hyresrätt som är trångbodda enligt den justerade normen, figur 37. Motsvarande siffra för bostadsrätt är 6 300. Antalet trångbodda

ensamboende hushåll med barn i hyresrätt är 2 600 och i bostadsrätt är 500 ensamhushåll med barn trångbodda.

Totalt sett är ca 24 500 ensamboende hushåll och 5 800 sammanboende hushåll trångbodda enligt de justerade normativa utgångspunkter som beräkningen baserats på. Sammantaget betyder det att 30 000 hushåll, eller ca 6 procent av hushållen i Skåne, skulle ha motiv att förverkliga en mer ”lämplig” bostadsefterfrågan, om normen innebär att boende över 25 år i ett rum och kök anses trångbodda. Totalt skulle ca 10 procent av ensamboende hushåll och ca 2 procent sammanboende hushåll vara trångbodda i Skåne med den mer generösa normen.

Siffrorna visar tydligt att antalet trångbodda hushåll är starkt beroende av vilken trångboddhetsnorm som tillämpas.

## Slutsatser om antal trångbodda och ofrivilligt hemmaboende

Sammanfattningsvis visar data att det finns ca 19 000 unga vuxna som fortfarande bor hos sina föräldrar men hellre vill etablera sig på bostadsmarknaden i egen bostad i Skåne. Utöver denna grupp finns även ungefär 9 000 trångbodda hushåll, om beräkningen utgår från trångboddhetsnorm två. Totalt finns alltså ca 28 000 hushåll i Skåne med starka motiv att förändra och förbättra sitt boende, figur 50.

Om beräkningen istället baseras på den modifierade och mer generösa normen, som innebär att alla hushåll över 25 års ålder som bor i en bostad med ett rum och kök är trångbodda, ökar antalet trångbodda hushåll med ytterligare ca 21 000 hushåll. Som framgår är antalet känsligt för vilka normativa utgångspunkter om boendestandard som används vid skattningen. Den fortsatta analysen i nästa kapitel, där möjligheterna bland trångbodda att skaffa en större och bättre bostad analyseras, baseras på de ca 9 000 trångbodda hushållen enligt norm två. En jämförelse görs även med de 30 000 trångbodda hushållen enligt den modifierade normen.

Hushållsgrupp	Trångboddhetsnorm 2	Modifierad trångboddhetsnorm
Antal trångbodda hushåll	9 000	30 000
Ofrivilligt hemmaboende unga vuxna	19 000	19 000
<b>Totalt</b>	<b>28 000</b>	<b>49 000</b>

Figur 50. Tabell över totalt antal hushåll som är i behov av en bättre passande bostad med alternativa normativa utgångspunkter för trångboddhet.



## Trångbodda hushålls möjligheter att efterfråga en bättre bostad

I detta kapitel används kunskapen om vilka aktuella priser och hyror respektive kommun har, vilka boendeutgiftsandelar som hushåll i genomsnitt kan bära och därmed vilket krav på minsta inkomst som krävs för att trångbodda hushåll ska kunna byta till en ”lämplig” bostad. Syftet med kapitlet är att beskriva vilka olika typer av hushåll som har svårt att efterfråga en lämplig bostad.

I beräkningen används marknadspriser för lågprissegmentet för bostadsrätter och äganderätter medan både nyproduktionshyror och hyror för det äldre beståndet används för hyresbostäder. Argumentet för detta är att bostadsutbudet i lågprissegmentet är mer relevant för hushåll med lägre inkomster. Att använda nyproduktionshyror vid sidan av genomsnittsnivåerna i det befintliga

hyresrättsbeståndet motiveras av att nyproduktionen utgör de mest tillgängliga bostäderna på hyresrättsmarknaden genom kortare kötider. Om boendeutgiftsandelarna blir alltför höga innebär det i analysen att trångbodda hushåll inte kan efterfråga den mer ”lämpliga” bostaden.

Analysen av gruppens sammansättning sker under ett antal olika rubriker och indelningsgrunder. I samtliga indelningar sker samtidigt en uppdelning på åldersgrupper, familjeställning och om hushållet har hemmavarande barn. Analysen sker under följande rubriker:

- Nuvarande boende
- Sysselsättning
- Härkomst

### Antal trångbodda hushåll enligt norm 2 som inte kan efterfråga en lämpligare bostad

Antal trångbodda hushåll enligt norm 2, som idag bor i BR eller HR och som inte har råd med mer lämplig bostad upplåten som antingen BR, HR eller ÅR, till olika prisnivåer

Nuvarande boende	Hemmavarande barn	Bostadsstorlek	Prisnivå	Ensamstående							Gift/sambo							Totalt	
				19 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75+	19 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75+		
BR	Nej	BR 2 RoK	lägsta									106	126	11				243	
		HR	nyproduktion									146	284	30				460	
		HR	succession									99	139	16				254	
	Ja	ÅR Småhus	lägsta		92	218	75						465	330	56				1 236
		BR 3 RoK	lägsta		80	160	57					8	326	236	35				902
		HR	nyproduktion		95	231	80					12	543	376	69				1 406
	HR	succession		74	128	46					10	332	245	37				872	
HR	Nej	BR 2 RoK	lägsta									111	252	26	17	20	22	448	
		HR	nyproduktion									186	466	53	21	23	22	771	
		HR	succession									109	256	32	19	22	22	460	
	Ja	ÅR Småhus	lägsta		864	724	271	20					1 333	787	114	21			4 134
		BR 3 RoK	lägsta	124	822	645	238	19				84	1 174	693	109	21			3 929
		HR	nyproduktion	127	913	771	287	20				92	1 492	845	116	21			4 684
	HR	succession	118	704	519	191	19				83	1 131	679	106	21			3 571	

Summering, antal trångbodda hushåll enligt norm 2, som inte har råd med mer ”lämplig” bostad upplåten som antingen BR, HR eller ÅR, till olika prisnivåer

Summa	BR	HR	ÅR	lägsta	nyproduktion	succession	lägsta	lägsta	lägsta
				124	902	805	295	19	309
				118	778	647	237	19	301
				127	1 008	1 002	367	20	436
				956	942	346	20		1 798
									1 878
									1 858
									2 785
									1 304
									206
									44
									22
									5 522
									5 157
									7 321
									5 370

Figur 51. Beräkning av antal trångbodda hushåll enligt norm 2 som inte har tillräcklig inkomst för att kunna efterfråga en bostad som uppfyller normens krav.

## Antal trångbodda hushåll enligt modifierad norm som inte kan efterfråga en lämpligare bostad

Antal trångbodda hushåll enligt modifierad norm, som idag bor i BR eller HR och som inte har råd med mer lämplig bostad upplåten som antingen BR, HR eller ÅR, till olika prisnivåer

Nuvarande boende	Hemnavarande barn	Bostadsstorlek	Prisnivå	Ensamstående							Gift/sambo							Totalt
				19 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75+	19 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75+	
BR	Nej	BR 2 RoK	lågsta	1 492	429	347	433	515	383	106	126	11					3 843	
			nyproduktion	2 235	641	511	564	574	402	146	284	30					5 387	
			succession	1 326	379	306	390	489	367	99	139	16					3 511	
	Ja	ÅR Småhus	lågsta	92	218	75					465	330	56				1 235	
			BR 3 RoK	80	160	57				8	326	236	35				902	
			nyproduktion	95	231	80				12	543	376	69				1 405	
			succession	74	128	46				10	332	245	37				872	
	HR	Nej	BR 2 RoK	lågsta	3 898	1 453	1 203	1 405	1 475	1 098	111	252	26	17	20	22	10 979	
				nyproduktion	5 422	1 893	1 526	1 679	1 556	1 142	186	466	53	21	23	22	13 988	
				succession	3 419	1 291	1 074	1 270	1 392	1 039	109	256	32	19	22	22	9 946	
Ja		ÅR Småhus	lågsta	864	724	271	20				1 333	787	114	21		4 134		
			BR 3 RoK	124	822	645	238	19		84	1 174	693	109	21		3 929		
			nyproduktion	127	913	771	287	20		92	1 492	845	116	21		4 684		
			succession	118	704	519	191	19		83	1 131	679	106	21		3 571		

Summering, antal trångbodda hushåll enligt modifierad norm, som inte har råd med mer "lämplig" bostad upplåten som antingen BR, HR eller ÅR, till olika prisnivåer

Summa	BR	lågsta	124	6 291	2 687	1 845	1 857	1 991	1 481	310	1 877	966	161	41	22	19 653
	HR	succession	118	5 523	2 317	1 617	1 679	1 882	1 406	302	1 859	971	162	43	22	17 900
	HR	nyproduktion	127	8 665	3 536	2 404	2 263	2 130	1 543	436	2 784	1 304	206	44	22	25 464
	ÅR	lågsta	956	942	346	20				1 798	1 117	169	21		5 369	

Figur 52. Beräkning av antal trångbodda hushåll enligt modifierad norm som inte har tillräcklig inkomst för att kunna efterfråga en bostad som uppfyller normens krav. Med den modifierade normen tillkommer ensamboende hushåll från 25 års ålder och som i nuläget bor i bostad med ett rum och kök och antas behöva en bostad med två rum och kök.

## Nuvarande boende

En intressant fråga är vilket nuvarande boende hushållen i glappet har vad gäller upplåtelseformer. Analyserna och beräkningarna visar att de till antalet flesta trångbodda hushåll, som inte kan efterfråga en större och mer lämplig bostad enligt norm 2, är de med barn som nu bor med hyresrätt men behöver en större bostad, figur 51.

Den enskilt största gruppen bland trångbodda hushåll som inte kan efterfråga en större och lämpligare bostad är barnfamiljer som utgörs av sammanboende vuxna i åldrarna 25–44 år med barn, som nu bor med hyresrätt om två rum och kök, har behov av en större bostad och skulle efterfråga en nyproducerad hyresbostad med minst tre rum och kök. I åldersgruppen 25–34 år omfattar denna grupp ca 1 500 hushåll och i åldersgruppen 35–44 år 850 hushåll. I nästa åldersgrupp, 45–54 år, är

det bara 120 hushåll som inte kan förverkliga efterfrågan på en lämpligare hyresbostad.

Om dessa grupper istället efterfrågar en större hyresbostad i successionen är det ca 300 färre hushåll i den yngsta gruppen och knappt 200 i den äldre som inte kan efterfråga en större och äldre hyresrätt, jämfört med nyproduktionen.

Samma resultat fås för denna grupp trångbodda barnfamiljer om de istället skulle efterfråga en större bostadsrätt eller en äganderätt i lågprissegmenten. De totala boendeutgifterna i lågprissegmentet på både bostadsrätts- och äganderättsmarknaderna är således likvärdiga med hyresnivåerna för successionen på hyresmarknaden. Det tyder det på att den billigare delen av äganderättsmarknaden kan vara ett attraktivt alternativ till nybyggda hyresrätter för många trångbodda barnfamiljer, givet att de skulle kunna finansiera en sådan bostad.

Den till antalet näst största gruppen trångbodda hushåll som inte kan efterfråga en större bostad är ensamboende barnfamiljer som nu bor i en mindre hyresrätt och som är i behov av tre rum och kök. Ungefär 900 ensamboende i åldrarna 25–34 år med barn och 800 i åldrarna 35–44 år saknar möjligheter att efterfråga en större nyproducerad hyresbostad om tre rum och kök. I nästa åldersgrupp, 45–54 år, faller antalet till knappt 300. Ungefär 200 färre hushåll saknar ekonomi för att efterfråga en större bostad även på successionsmarknaden för hyresbostäder. Det är i denna grupp ungefär lika många som inte har råd med en begagnad hyresbostad som heller inte har råd med en större bostadsrätt eller en äganderätt i lågprissegmenten.

En mindre grupp trångbodda sammanboende hushåll med barn som nu bor i en mindre bostadsrätt kan inte heller efterfråga en nyproducerad hyresbostad. Det gäller drygt 500 hushåll i åldrarna 25–34 år och knappt 400 i åldrarna 35–44 år. Ungefär lika många saknar ekonomi för att efterfråga en äganderätt i lågprissegmentet. Det är däremot bara ca 300 respektive 200 hushåll i de två åldersgrupperna som inte kan efterfråga minst en begagnad hyresrättstrea eller en bostadsrätt med minst tre rum och kök i lågprissegmentet.

Det finns dessutom en mindre grupp ensamboende hushåll med barn som idag bor med bostadsrätt men som inte kan efterfråga en större nyproducerad hyresbostad om minst tre rum och kök. Det rör sig om ca 100 sådana hushåll i den yngsta åldersgruppen 25–34 år och drygt 200 i gruppen 35–44 år.

Slutligen finns en liten grupp sammanboende hushåll utan barn som i dag bor i en liten bostadsrätt om ett rum och kök men inte kan efterfråga två rum och kök. Det rör sig huvudsakligen om de yngsta åldersgrupperna där ungefär 100–130 hushåll inte kan efterfråga en större bostadsrätt i lågprissegmentet eller äldre hyresrätt, och ca 150–300 hushåll som inte kan efterfråga en större nybyggd hyresrätt.

Bland pensionärer finns i princip inga trångbodda hushåll med den valda trångboddhetsnormen.

Intressant nog, vilket stöds av analysen av inkomstkrav i föregående avsnitt, visar alltså beräkningarna att det är fler trångbodda hushåll i exempelvis hyresrätt, som inte kan efterfråga en nyproducerad hyresrätt om exempelvis tre rum och kök, men som faktiskt kan efterfråga en äganderätt i lågprissegmentet. Äganderätt i lågprissegmentet spelar därför troligen en viktig bostadssocial roll för många barnfamiljer med lägre inkomster. De löpande boendeutgifterna i bostadsrättsmarknadens lågprissegment ger också fler nuvarande hyresgäster möjligheter att hitta en lämpligare bostad än vad nya hyresrätter tillåter.

Men hushållens möjligheter begränsas av kraven på kapitalinsatser.

Tillämpas den modifierade normen, där ensamboende från 25 år i ett rum och kök anses trångbodda, tillkommer ett stort antal hushåll som inte kan efterfråga en mer lämplig bostad. Figur 52 redovisar beräkningar för den modifierade normen och den tillkommande gruppen kan läsas i kolumnerna för ensamstående och raderna för hushåll utan hemmavarande barn. Enligt den modifierade normen ska dessa hushåll kunna efterfråga två rum och kök i lågprissegmentet för bostadsrätter eller en hyresrätt som är nyproducerad eller återfinns i det äldre hyresrättsbeståndet. Inte oväntat är det hushållen i åldern 25–34 år som är den största gruppen och övriga åldersgrupper är avsevärt färre. Om trångboddheten antas lösas med endast bostadsrätter i lägsta prissegmentet summerar antalet hushåll i denna tillkommande grupp som inte kan efterfråga en mer lämplig bostad till totalt ungefär 14 100 hushåll, varav ca 5 400 är i åldern 25–34 år. Antas i stället behovet lösas med nyproducerade hyresrätter är det 18 100 hushåll som inte kan efterfråga en tvåa, varav 24–34-åringarna uppgår till drygt 7 700 hushåll. Slutligen kan hyresrätter i successionen prövas mot denna grups köpkraft, vilket visar att omkring 12 700 hushåll inte förmår efterfråga en tvåa och här uppgår 24–34-åringarna till ca 4 700 hushåll. Studeras dessa hushålls nuvarande boendeform är det närmare dubbelt så många hushåll som i nuläget bor med hyresrätt än bostadsrätt och som inte kan efterfråga en lämpligare bostad.

Sammanfattningsvis visar resultaten, om norm 2 tillämpas, att det i antal framförallt är ensam- och sammanboende hushåll med barn i hyresrätt som har svårast att förverkliga sin efterfrågan på en mer ”lämplig” bostad. Förklaringarna är flera. Hyresgästernas inkomster är i genomsnitt lägre än bostadsrättshushållens, samtidigt som tillgängliga bostäder på hyresrättsmarknaden i stor utsträckning utgörs av nyproduktion med de relativt sett högsta hyrorna. Det försvårar efterfrågan på större bostäder för många trångbodda hushåll. Med tillämpning av den anpassade normen tillkommer en betydande grupp hushåll, som till stor del utgörs av ensamstående i åldern 25–34 år. Även dessa hushåll återfinns i nuläget till störst del i hyresrätter.

## Effekter av kreditprövningen vid val av bostads- och äganderätt

Analysen har hittills haft som utgångspunkt att de trångbodda ska kunna efterfråga en bostad utan att få alltför stora boendeutgiftsandelar om de efterfrågar en större och lämpligare bostad. Beräkningen har baserats på vilka löpande boendeutgifter som olika val resulterar i.



### Trångbodda ensamstående hushåll med barn, KALP-kalkyl för småhus och bostadsrätt

Bostadsstorlek	Kommungrupp	19 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75+	Summa utan KALP	Summa med KALP	Andel fler i glappet
Småhus	1		474	509	170	13			1 166	1 239	6%
	2		42	74	22				138	141	2%
	3		42	23	8				73	75	3%
	4		7	14					21	24	14%
	5		203	184	83	7			477	509	7%
	6		65	77	35				177	192	8%
	7		123	62	27				212	246	16%
3 RoK	1	41	428	404	131	12			1 016	1 071	5%
	2	6	42	64	22				134	138	3%
	3	5	43	24	8				80	86	8%
	4		7	14					21	22	5%
	5	32	198	175	76	7			488	489	0%
	6	7	61	63	30				161	162	1%
	7	32	123	62	27				244	244	0%

Figur 53. Antal trångbodda ensamstående hushåll med barn som inte kan efterfråga en mer lämplig bostad, beräkning med genomsnittliga boendeutgiftsandelar och med krav enligt KALP-kalkyl. I kalkylen har 7 procent ränta tillämpats och bostadspriser avser lågprissegment, se redogörelse i kapitel 4.

Men i praktiken är det färre hushåll som kan efterfråga en bostads- eller äganderätt än vad beräkningarna ovan visat, eftersom hushållen utsätts för en kreditprövning som inte baseras på faktiska boendekostnader utan på stressade förhållanden med bland annat teoretiska framtida högre räntenivåer och amorteringskrav enligt tidigare beskrivning.

Med hänsyn till dessa regelverk behöver slutsatserna från föregående avsnitt nyanseras. Antalet hushåll som inte kan efterfråga en bostads- eller äganderätt ökar när hänsyn tas till villkoren i kreditprövningen. Men generellt är det relativt få trångbodda hushåll som hindras specifikt av KALP-kraven, figur 53. Förklaringen är att de flesta trångbodda hushåll redan i utgångsläget har för låga inkomster för att kunna efterfråga ägda boendeformer utan att få allt för höga boendeutgifter.

Ett antal trångbodda har tillräckliga inkomster för att kunna förvärva en ägd bostad men hindras av KALP-kalkylen. På bostadsrättsmarknaderna är det framförallt trångbodda hushåll i Malmö (grupp ett), Vellinge, Lomma och Båstad som påverkas. I Malmö hindras fem procent fler trångbodda från att förvärva en bostadsrätt, och sex procent fler från att köpa en äganderätt. I högkostnadskommunerna i grupp fyra hindras 14 procent fler från möjligheten att köpa en äganderätt. I övriga kommungrupper varierar effekten mellan 1 och 16 procent på både bostadsrätts- och äganderättsmarknaderna.

Slutsatsen är därmed att många trångbodda hushåll enligt norm två redan i utgångsläget står långt från möjligheterna att förvärva större bostäder på bostadsrätts- och äganderättsmarknaderna. Som visats i föregående avsnitt har dessa hushåll i stor utsträckning även svårt att efterfråga en begagnad hyresrätt. Huvudproblemet för de trångbodda tycks därmed snarast vara hushållens mycket låga inkomster. Dessa hushåll är därför mer betjänta av inkomstförstärkning genom högre sysselsättningsgrad, högre inkomster eller större direkta ekonomiska stöd för att de ska kunna öka sin bostadsefterfrågan. Mildare KALP-regler eller andra åtgärder som underlättar finansiering av förvärv av äganderätter eller bostadsrätter får större effekter för hushållsgrupper som är något starkare än de som för närvarande är trångbodda enligt norm två.

Beräkningar med utgångspunkt från den modifierade normen visar att KALP-kraven inte är begränsande för gruppen ensamboende utan barn. Med tillämpning av hushållstypens genomsnittliga boendeutgiftsandelar ges högre inkomstkrav än i KALP-kalkylen. Orsaken är att relationen mellan boendeutgift och KALP-kalkylens inkomstkrav är kring 50 procent i den kalkyl som görs för ett genomsnittligt ensamhushåll som ska efterfråga en tvåa i något av Skånes lågprissegment. Denna boendeutgiftsandel är ungefär dubbelt så hög som de genomsnittliga nivåerna som ensamboende i bostadsrätt bär under normala förhållanden. I tidigare beräkningar över hur många hushåll som inte kan efterfråga en mer

lämplig bostad, se tabellerna 50 och 51, ansätts genomsnittliga nivåer för boendeutgiftsandelar, vilket för ensamboende i bostadsrätt betyder 24 procent. Den största gruppen som inte kan efterfråga en mer lämplig bostad med tillämpning av den modifierade normen, boende i etta som ska kunna efterfråga en tvåa om de är äldre än 24 år, är hushåll i åldern 25–34 år. Sannolikt är detta en grupp som tvingas bära högre boendeutgifter i relation till sin inkomst än övriga åldersgrupper.

Dessa hushåll kan dessutom, på rimliga grunder, anta att deras inkomster kommer växa förhållandevis snabbt och att hushållets marginaler därför snabbt förbättras. Uppgifter som redovisar boendeutgiftsandelar för unga hushåll boende i bostadsrätt saknas dock. Möjligen ger data för hushåll i hyresrätt viss vägledning, eftersom boende i hyresrätt redovisar en lägre medelålder, och här är boendeutgiftsandelen 35 procent för ensamboende.

Det går alltså inte att verifiera att KALP-kalkylen reser ytterligare hinder om den modifierade normen tillämpas. Som konstaterats tidigare är det otillräckliga inkomster som är huvudproblemet även för de hushåll som tillkommer som trångbodda med den modifierade normen.

## Sysselsättning

För att ytterligare förstå varför hushåll är trångbodda och hur långt ifrån möjligheten att efterfråga en lämpligare bostad olika grupper av trångbodda står, har antalet och andelen trångbodda även analyserats med avseende på sysselsättning, figur 54.

Resultaten visar att ställningen på arbetsmarknaden har stor betydelse för trångboddas möjligheter att efterfråga en större och lämpligare bostad.

Bland förvärvsarbetande ensamboende utan barn klarar ungefär hälften av hushållen i ett rum och kök att efterfråga en bostadsrätt om två rum och kök i lågprissegmentet. Ungefär 60 procent kan efterfråga en hyresrättstvåa i successionen. Men bara 20 procent kan efterfråga en nyproducerad hyrestvåa. Bland de som inte förvärvsarbetar är det nästan inga hushåll som kan efterfråga en lämpligare, större bostad. För studerande är detta ett mindre problem eftersom det på de större studentorterna finns ett betydande utbud av studentbostäder. Men för den övriga gruppen ej förvärvsarbetande finns knappt några möjliga alternativ på marknaden.

För ensamboende förvärvsarbetande med barn är situationen svårare, eftersom de antas efterfråga något större bostäder i form av tre rum och kök eller småhus. Ungefär hälften kan efterfråga en hyrestrea i successionen, men bara 10 procent en nybyggd hyresrätt. 20 procent kan efterfråga ett småhus i lågprissegmentet och 30 procent

motsvarande bostadsrättstrea. Också bland ensamboende med barn är det mycket få ej sysselsatta hushåll som kan efterfråga en större bostad, endast några få procent.

Bland sammanboende utan barn med sysselsättning liknar resultatet det för ensamboende utan barn, med den skillnaden att något större andelar har möjligheter att efterfråga en större och lämpligare bostad. Mer än hälften kan efterfråga en hyresrätt i successionen eller en bostadsrättstvåa i lågprissegmentet. Men endast knappa 20 procent kan efterfråga en nybyggd hyrestvåa. Sysselsatta sammanboende med barn redovisar genomgående något lägre andelar som kan efterfråga en större bostad beroende på att de förutsätts efterfråga tre rum och kök eller ett småhus. Drygt 20 procent i denna grupp kan efterfråga ett småhus. Precis som för ensamboende är det nästan inga sammanboende som inte är sysselsatta som kan efterfråga en större och lämpligare bostad.

Slutsatsen är att möjligheterna att kunna efterfråga en större och lämpligare bostad starkt hänger samman med huruvida hushållet är sysselsatt eller inte. Bland ej sysselsatta kan nästan inga hushåll efterfråga en bättre bostad. Gruppen sysselsatta som inte kan efterfråga en lämpligare bostad domineras av unga vuxna.

## Härkomst

Data visar att ålder, nuvarande boende och sysselsättning spelar stor roll för trångbodda hushålls möjligheter att efterfråga en större och lämpligare bostad. Kända data pekar på att utrikes födda i genomsnitt har högre arbetslöshet och sämre förankring på arbetsmarknaden än inrikes födda.

En nedbrytning av data på inrikes- och utrikes födda visar att större andelar av trångbodda utrikes födda, genomgående i alla hushållsgrupper, redovisar en större andel hushåll som inte kan efterfråga en lämpligare bostad, figur 55.


## Hushåll som inte kan efterfråga en lämplig bostad i olika kommungrupper

En annan intressant fråga är om det finns något geografiskt mönster vad gäller förekomst av trångbodda hushåll. Med den använda definitionen av trångboddhet är ensamboende hushåll med barn trångbodda i bostäder upp till två rum och kök. Sammanboende utan barn är trångbodda i ett rum och kök och sammanboende med barn är trångbodda upp till och med två rum och kök.

Utifrån trångboddhetsnorm 2 framgår av figur 56 att det största antalet trångbodda i Skåne finns i kommungrupp 1, det vill säga i Malmö stad.


						19 - 24		25 - 34		35 - 44		45 - 54		55 - 64		65 - 74		75+		Totalt					
Hushållsställning	Sysseisättning	Hemmavarande barn	Uppiåteiseform	Bostadsstorlek	Prisnivå	Antal		Andel		Antal		Andel		Antal		Andel		Antal		Andel					
Ensamstående	Förvärsarbetande	Nej	BR	2 RoK	lågsta			3 301	49%	933	46%	608	41%	484	42%	7	17%			5 333	47%				
			HR	2 RoK	nyproduktion			5 525	82%	1 574	77%	1 077	73%	850	73%	28	64%			9 054	79%				
			HR	2 RoK	succession			2 713	40%	747	36%	470	32%	356	31%	5	12%			4 291	38%				
		Ja	ÄR	Småhus	lågsta					484	85%	594	81%	206	74%	6	100%					1 290	81%		
			BR	3 RoK	lågsta	28	90%	435	77%	466	63%	157	57%	5	91%	0						1 091	69%		
			HR	3 RoK	nyproduktion	31	100%	531	94%	650	88%	225	81%	6	100%	0						1 443	89%		
	Studerande	Nej	BR	2 RoK	lågsta				683	96%	25	100%										708	96%		
			HR	2 RoK	nyproduktion				710	100%	25	100%										735	100%		
			HR	2 RoK	succession				673	95%	25	100%										698	95%		
		Ja	ÄR	Småhus	lågsta					24	100%	7	100%										31	100%	
			BR	3 RoK	lågsta	5	100%	23	97%	6	91%												34	96%	
			HR	3 RoK	nyproduktion	5	100%	24	100%	7	100%												36	100%	
	Övrigt	Nej	BR	2 RoK	lågsta				1 406	99%	925	98%	943	98%	1 354	96%	1 983	92%	1 481	94%			8 092	96%	
			HR	2 RoK	nyproduktion				1 422	100%	935	99%	959	100%	1 393	99%	2 102	97%	1 543	98%			8 354	99%	
			HR	2 RoK	succession				1 360	95%	899	95%	911	95%	1 304	93%	1 876	87%	1 406	90%			7 756	92%	
		Ja	ÄR	Småhus	lågsta					449	99%	341	99%	140	98%	14	100%							944	99%
			BR	3 RoK	lågsta	91	100%	444	98%	333	96%	137	97%	14	100%									1 019	97%
			HR	3 RoK	nyproduktion	91	100%	452	100%	344	100%	142	100%	14	100%									1 043	100%
	Gift/sambo	Förvärsarbetande	Nej	BR	2 RoK	lågsta	168	53%	356	39%	37	34%	7	65%	7	34%							575	43%	
				HR	2 RoK	nyproduktion	283	90%	724	80%	83	77%	11	100%	10	50%								1 111	82%
HR				2 RoK	succession	164	52%	372	41%	48	44%	9	84%	9	43%								602	45%	
Ja			ÄR	Småhus	lågsta					1 430	78%	886	79%	116	73%	0								2 432	78%
			BR	3 RoK	lågsta	42	79%	1 135	62%	698	62%	90	57%	0										1 965	62%
			HR	3 RoK	nyproduktion	54	100%	1 667	90%	990	89%	131	83%	0										2 842	90%
Studerande	Nej	BR	2 RoK	lågsta	49	100%	15	82%														64	96%		
		HR	2 RoK	nyproduktion	49	100%	18	100%															67	100%	
		HR	2 RoK	succession	44	91%	17	92%															61	91%	
	Ja	ÄR	Småhus	lågsta																					
		BR	3 RoK	lågsta																					
		HR	3 RoK	nyproduktion																					
Övrigt	Nej	BR	2 RoK	lågsta				7	100%			10	99%	13	100%	22	100%					52	100%		
		HR	2 RoK	nyproduktion				7	100%			10	100%	13	100%	22	100%					52	100%		
		HR	2 RoK	succession				7	100%			10	99%	13	100%	22	100%					52	100%		
	Ja	ÄR	Småhus	lågsta					368	100%	231	100%	53	98%	21	100%							673	100%	
		BR	3 RoK	lågsta	50	100%	365	99%	231	100%	53	98%	21	100%	0								720	99%	
		HR	3 RoK	nyproduktion	50	100%	368	100%	231	100%	54	100%	21	100%	0								724	100%	
HR	3 RoK	succession	50	100%	367	100%	231	100%	52	96%	21	100%	0									721	100%		

Figur 54. Trångbodda hushåll enligt norm två (vit bakgrund) samt tillkommande hushåll enligt den modifierade normen (ljusbrun bakgrund) fördelat på typ av sysselsättning.

 = Är inte trångbodda enligt norm 2.

Hushållsställning		19 - 24		25 - 34		35 - 44		45 - 54		55 - 64		65 - 74		75+		Totalt					
		Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel				
Ensamstående	Inrikes född	Nej	BR	2 RoK	lågsta		4 423	59%	1 351	61%	1 090	60%	1 206	68%	1 398	88%	1 073	93%	10 541	68%	
			HR	2 RoK	nyproduktion		6 388	85%	1 827	83%	1 471	81%	1 505	85%	1 518	96%	1 131	98%	13 840	87%	
			HR	2 RoK	succession		3 857	52%	1 192	54%	955	53%	1 069	60%	1 303	82%	1 005	87%	9 381	61%	
		Ja	ÄR	Småhus	lågsta		503	89%	501	83%	197	77%								1 201	85%
			BR	3 RoK	lågsta	81	96%	466	82%	416	69%	163	63%							1 126	75%
			HR	3 RoK	nyproduktion	84	100%	541	96%	536	88%	214	83%							1 375	91%
	utrikes född	Nej	BR	2 RoK	lågsta		967	67%	531	66%	460	73%	632	79%	592	97%	407	99%	3 589	78%	
			HR	2 RoK	nyproduktion		1 269	88%	706	88%	566	89%	739	93%	612	100%	412	100%	4 304	92%	
			HR	2 RoK	succession		889	62%	478	59%	425	67%	590	74%	579	95%	401	97%	3 362	74%	
		Ja	ÄR	Småhus	lågsta		453	95%	441	92%	149	91%	20	100%						1 063	93%
			BR	3 RoK	lågsta	43	100%	436	91%	389	81%	132	81%	19	97%					1 019	86%
			HR	3 RoK	nyproduktion	43	100%	466	97%	466	97%	153	94%	20	100%					1 148	97%
Gift/sambo	Inrikes född	Nej	BR	2 RoK	lågsta	212	59%	271	36%	14	19%	5	97%	0	0%	5	100%	0	507	46%	
			HR	2 RoK	nyproduktion	327	91%	583	78%	48	65%	5	100%	0	0%	5	100%	0	968	82%	
			HR	2 RoK	succession	203	57%	288	38%	21	29%	5	97%	0	0%	5	100%	0	522	46%	
	Ja	ÄR	Småhus	lågsta		658	76%	282	71%	28	43%	0	0%						968	74%	
		BR	3 RoK	lågsta	27	70%	480	55%	193	49%	17	26%	0	0%	0	0	0	0	717	53%	
		HR	3 RoK	nyproduktion	39	100%	777	89%	321	81%	37	57%	0	0%	0	0	0	0	1 174	86%	
utrikes född	Nej	BR	2 RoK	lågsta	5	100%	107	61%	23	65%	12	76%	20	86%	17	100%	0	0	184	70%	
		HR	2 RoK	nyproduktion	5	100%	166	94%	35	100%	16	100%	23	100%	17	100%	0	0	262	96%	
		HR	2 RoK	succession	5	100%	108	61%	27	76%	14	89%	22	94%	17	100%	0	0	193	73%	
		Ja	ÄR	Småhus	lågsta		1 139	85%	835	88%	142	96%	21	100%					2 137	87%	
utrikes född	Ja	BR	3 RoK	lågsta	65	100%	1 019	76%	736	77%	127	86%	21	100%	0	0	0	0	1 968	78%	
		HR	3 RoK	nyproduktion	65	100%	1 257	94%	900	94%	148	100%	21	100%	0	0	0	0	2 391	95%	
		HR	3 RoK	succession	65	100%	1 000	75%	731	77%	126	85%	21	100%	0	0	0	0	1 943	78%	

Figur 55. Trångbodda hushåll enligt norm två (vit bakgrund) samt tillkommande hushåll enligt den modifierade normen (ljusbrun bakgrund) fördelat på inrikes respektive utrikes födda.

 = Är inte trångbodda enligt norm 2.

I Malmö stad finns drygt 1 300 trångbodda ensamboende med barn och 3 100 trångbodda sammanboende med barn, totalt ca 4 400 trångbodda hushåll. I kommungrupp 5 finns ca 1 500 trångbodda hushåll. Nästan 6 000 av totalt knappt 9 000 trångbodda hushåll i Skåne finns således i dessa två kommungrupper.

Tillämpas den modifierade trångboddhetsnormen tillkommer ensamhushåll som i nuläget bor i en etta och är 25 år eller äldre. Ungefär 10 000 trångbodda hushåll tillkommer i Malmö stad med den anpassade normen. Även grupp 5 (Landskrona, Helsingborg, Höganäs och

Ängelholm) tillkommer ett stort antal trångbodda om den modifierade normen tillämpas, ytterligare ca 4 500 trångbodda hushåll.

### Slutsatser om egenskaper hos trångbodda hushåll som inte kan efterfråga en lämpligare bostad

Genomgången av data över trångbodda hushålls möjligheter att efterfråga en större och lämpligare bostad visar sammanfattningsvis att:

- det i antal framförallt är ensam- och sammanboende

			Kommungrupp							
Hushålls- ställning	Hemmavarande barn	Antal rum	1	2	3	4	5	6	7	
Ensamstående	Nej	1 rum	10 925	2 757	1 930	193	4 655	2 110	2 611	
		2 rum	27 284	6 433	6 213	1 435	16 350	6 767	8 549	
		+3 rum	15 897	4 793	3 627	1 101	9 971	4 219	4 471	
		IU	4 697	5 551	3 301	1 135	4 665	2 773	6 202	
	Ja	1 rum	56	0	5	0	8	0	10	
		2 rum	1 268	147	97	24	559	204	321	
		+3 rum	4 979	926	835	140	2 454	1 083	1 324	
		IU	201	156	121	41	456	264	498	
	<b>Totalt</b>			65 307	20 763	16 129	4 069	39 118	17 420	23 986
	Gift/sambo	Nej	1 rum	915	182	67	0	167	72	74
2 rum			7 716	1 539	1 036	189	3 650	1 255	1 209	
+3 rum			14 224	4 021	2 202	939	8 368	3 148	2 344	
IU			1 486	1 572	1 130	353	2 354	1 601	2 251	
Ja		1 rum	71	0	0	0	14	0	0	
		2 rum	2 120	235	179	0	764	205	314	
		+3 rum	13 206	2 709	1 640	279	5 321	1 832	1 876	
		IU	1 263	853	343	180	1 535	1 029	995	
<b>Totalt</b>			41 001	11 111	6 597	1 940	22 173	9 142	9 063	
<b>Summa</b>			<b>106 308</b>	<b>31 874</b>	<b>22 726</b>	<b>6 009</b>	<b>61 291</b>	<b>26 562</b>	<b>33 049</b>	

Figur 56. Antal hushåll per kommungrupp fördelat på hushållsställning, hemmavarande barn och den nuvarande bostadens storlek.

hushåll med barn i hyresrätt som har svårast att förverkliga en efterfrågan på en mer "lämplig" bostad.

- det är fler trångbodda hushåll i hyresrätt som inte kan efterfråga en nyproducerad hyresrätt om exempelvis tre rum och kök, än som kan efterfråga ett småhus i lågprissegmentet. Nyproduktionen har därför begränsad effekt på trångbodda hushålls möjligheter att efterfråga en större bostad.
- att många trångbodda hushåll står långt från möjligheterna att förvärva större bostäder på bostadsrätts- och äganderättsmarknaderna.
- huvudproblemet för många trångbodda är hushållens i många fall mycket låga inkomster.
- nästan inga ej sysselsatta trångbodda hushåll kan efterfråga en lämpligare bostad, medan mellan 20 och 50 procent av de sysselsatta men trångbodda hushållen skulle kunna efterfråga en bättre bostad.
- större andelar utrikes än inrikes födda har svårt att efterfråga en större bostad.
- Malmö stad svarar för en betydande andel av alla trångbodda i Skåne.

Dessa observationer innebär att det finns flera olika typer av åtgärder som skulle kunna minska trångboddheten.

För ej sysselsatta hushåll är det rimligen mest effektiva sättet att möjliggöra en ökad bostadsefterfrågan att de kommer i sysselsättning.

För vissa grupper, inte minst barnfamiljer, torde åtgärder som tar sikte på att öka hushållens inkomster, till exempel större bostadsbidrag eller ökad förvärvsgrad, få på positiva effekter för hushållens möjligheter att efterfråga en bättre passande bostad.

Ökad nyproduktion tycks inte direkt påverka trångboddas möjligheter att efterfråga större bostäder, då nya bostäder ger alltför höga boendeutgifter. Stöd till nyproduktionen kan istället motiveras med eventuella effekter på flyttkedjor.

Även åtgärder som mildrar effekterna av en strikt kreditprövning får indirekta effekter eftersom fler, mer resursstarka hushåll kan köpa en äganderätt eller en bostadsrätt och därmed bidra till flyttkedjor och vakanser i det äldre och billigare beståndet.

Frågan är om det går att utvärdera effektiviteten i dessa olika typer av åtgärder.



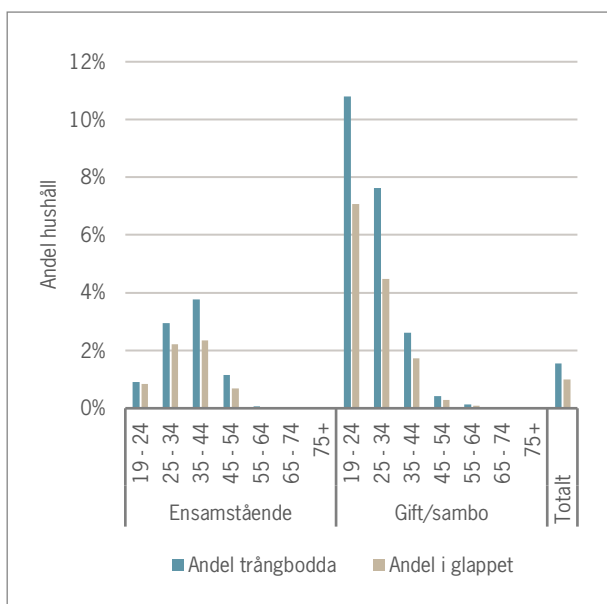
## Potentiella effekter av bostadspolitiska åtgärder

Med kunskap om hur många hushåll som är trångbodda och samtidigt inte kan efterfråga en lämpligare bostad är det möjligt att beräkna effekter av olika åtgärder med syfte att stärka hushållens möjligheter till bostadsefterfrågan.

Principiellt kan sådana åtgärder riktas mot att antingen öka hushållets inkomster eller på något sätt erbjuda billigare bostäder. En ökning av hushållets inkomster, det vill säga en förbättring på efterfrågesidan, kan ske genom att hushållet exempelvis får ett arbete med högre inkomster. Ett annat sätt är att rikta stöd direkt till hushållen, till exempel utbyggt bostadsbidrag. Ytterligare ett sätt är att sätta in åtgärder på utbudssidan, till exempel att erbjuda subventionerade bostäder med lägre hyresnivåer. En viss andel äldre hyresbostäder med lägre hyror kan även reserveras för målgrupper som kan antas ha låga inkomster.

Frågan i detta kapitel är hur kostsamma sådana åtgärder skulle vara och vilka typer av åtgärder som ger flest trångbodda hushåll möjligheter att efterfråga en mer lämplig bostad. Avsikten är inte att föreslå några

**Andel trångbodda hushåll och andel som inte kan efterfråga "lämplig" bostad per familjesituation och ålder**



Figur 57. Andel trångbodda hushåll och andel som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjesituation och ålder enligt norm två, av totalt antal hushåll.

konkreta bostadspolitiska åtgärder, utan att undersöka vilka effekter som är kostnadseffektiva: att så många trångbodda hushåll som möjligt ska kunna efterfråga en mer passande bostad till så låga samhällsekonomiska kostnader som möjligt.

### Stöd på efterfrågesidan: högre inkomster genom högre lön eller bostadsbidrag

Det är uppenbart att högre förvärvsinkomster ökar hushållens möjligheter att lämna trångboddhet för en mer lämplig bostad. Att hushåll som inte förvärvsarbetar kommer i arbete är rimligen den mest effektiva metoden för att öka trångbodda hushålls möjligheter att efterfråga ett bättre passande boende.

Hushållstättning	Ålder	Trångbodda hushåll		Hushåll som inte kan efterfråga	
		Antal	Andel	Antal	Andel
Ensamstående	19 - 24	127	0,9%	118	0,8%
	25 - 34	1 044	2,9%	784	2,2%
	35 - 44	1 088	3,8%	679	2,3%
	45 - 54	420	1,1%	248	0,7%
	55 - 64	20	0,1%	19	0,1%
	65 - 74	0	0,0%	0	0,0%
	75+	0	0,0%	0	0,0%
Gift/sambo	19 - 24	468	10,8%	306	7,1%
	25 - 34	3 139	7,6%	1 839	4,5%
	35 - 44	1 456	2,6%	958	1,7%
	45 - 54	234	0,4%	160	0,3%
	55 - 64	60	0,1%	43	0,1%
	65 - 74	22	0,1%	22	0,1%
	75+	0	0,0%	0	0,0%
<b>Totalt</b>		<b>8 078</b>	<b>1,6%</b>	<b>5 176</b>	<b>1,0%</b>

Figur 58. Andel och antal trångbodda hushåll och andel som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjesituation och ålder enligt norm två.



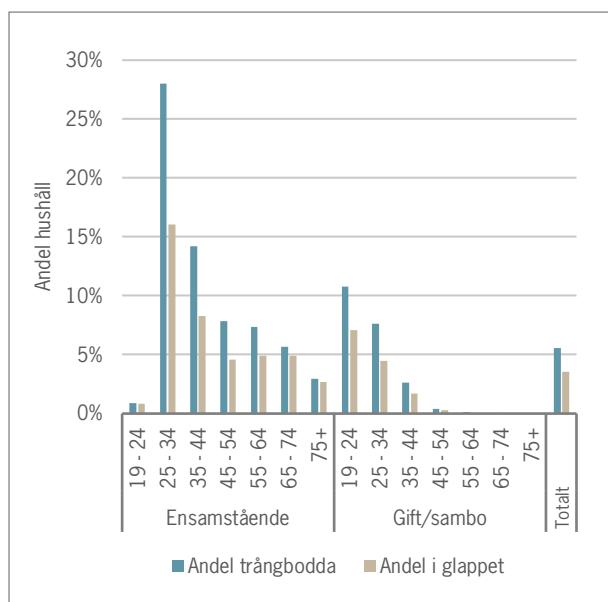
Utbildnings- och arbetsmarknadspolitik samt tillväxten i sysselsättning är därför viktiga grundläggande faktorer som bestämmer hur många hushåll som har svårt att realisera ett lämpligare boende – och hur många som kan ta sig ur trångboddheten av egen kraft.

På kort sikt finns alltid grupper av hushåll som av olika skäl inte har tillräckliga inkomster för att kunna byta bostad, trots goda tillväxtvillkor eller politiska ansträngningar för att effektivisera utbildnings- och arbetsmarknadspolitiken. För att bistå hushåll som behöver kunna öka sin bostadsefterfrågan har staten under lång tid riktat särskilda bostadsbidrag till ekonomiskt svaga hushåll. En intressant fråga är i vilken utsträckning utökade bostadsbidrag skulle kunna påverka andelen och antalet trångbodda hushåll som kan efterfråga ett mer lämpligt boende.

En utgångspunkt för en sådan analys är vilken typ av boende hushållen förutsätts kunna efterfråga efter en inkomstförstärkning. Beräkningen utgår från att de trångbodda hushållen efterfrågar en större bostad med samma upplåtelseform som sitt nuvarande boende.

Sammanställningen i figurerna 57 och 58 visar att ca 36 procent av de trångbodda enligt norm två kan efterfråga en lämpligare bostad av egen kraft. De är i stor utsträckning vad man rimligen kan kalla frivilligt trångbodda.

**Andel trångbodda hushåll och andel som inte kan efterfråga "lämplig" bostad per familjesituation och ålder**



Figur 59. Andel trångbodda hushåll och andel som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjesituation och ålder enligt den modifierade normen, av totalt antal hushåll.

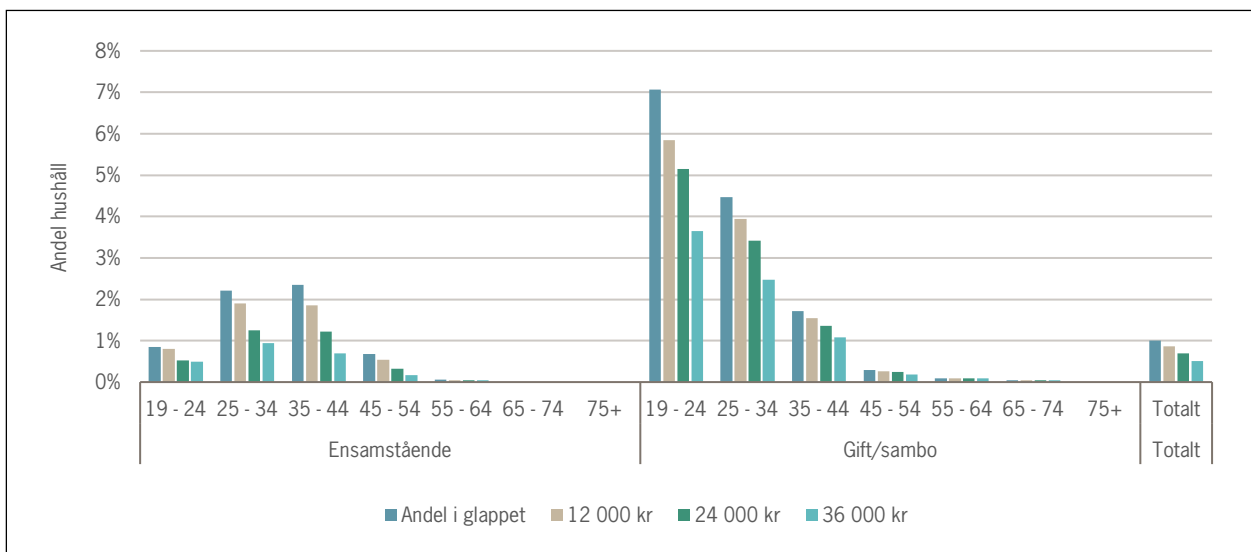
Resterande del kan inte efterfråga en större bostad på grund av allt för låga inkomster. Om den modifierade normen tillämpas blir andelen som är frivilligt trångbodda lika stor, men antalet trångbodda som inte kan efterfråga en mer lämplig bostad stiger från 5 200 till 18 300. Den grupp som växer är framförallt ensamboende 25–34-åringar.

I simuleringen ges de trångbodda hushållen som inte kan efterfråga en lämpligare bostad ett bostadsbidrag på antingen 1 000, 2 000 eller 3 000 kronor i månaden. Resultatet visar att effekten av ett bidrag på 12 000 kronor per år (1 000 kronor per månad) ger ca 700 fler hushåll möjligheter att efterfråga en bättre bostad. Men det krävs större belopp för att få mer betydande effekter, figur 56 och 57. Med 24 000 kronor per år (2 000 kronor per månad) skulle ca 3 600 av de ursprungliga 8 100 trångbodda hushållen kunna efterfråga en lämpligare bostad. Effekter av ännu större bostadsbidrag, som då skulle uppgå till 3 000 kronor i månaden, innebär att ungefär hälften av alla trångbodda hushåll skulle kunna efterfråga en bättre bostad.

Hushållställning	Ålder	Trångbodda hushåll		Hushåll som inte kan efterfråga	
		Antal	Andel	Antal	Andel
Ensamstående	19 - 24	127	0,9%	118	0,8%
	25 - 34	9 954	28,0%	5 695	16,0%
	35 - 44	4 104	14,2%	2 400	8,3%
	45 - 54	2 861	7,8%	1 670	4,6%
	55 - 64	2 586	7,4%	1 722	4,9%
	65 - 74	2 200	5,6%	1 908	4,9%
	75+	1 568	3,0%	1 421	2,7%
Gift/sambo	19 - 24	468	10,8%	307	7,1%
	25 - 34	3 139	7,6%	1 839	4,5%
	35 - 44	1 456	2,6%	958	1,7%
	45 - 54	234	0,4%	159	0,3%
	55 - 64	60	0,1%	43	0,1%
	65 - 74	22	0,1%	22	0,1%
	75+	0	0,0%	0	0,0%
<b>Totalt</b>		<b>28 779</b>	<b>5,6%</b>	<b>18 262</b>	<b>3,5%</b>

Figur 60. Andel och antal trångbodda hushåll och andel som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjesituation och ålder enligt den modifierade normen.

**Andel hushåll som inte kan efterfråga "lämplig" bostad per familjeställning och åldersgrupp, med bidrag 12 000 till 36 000 kr**



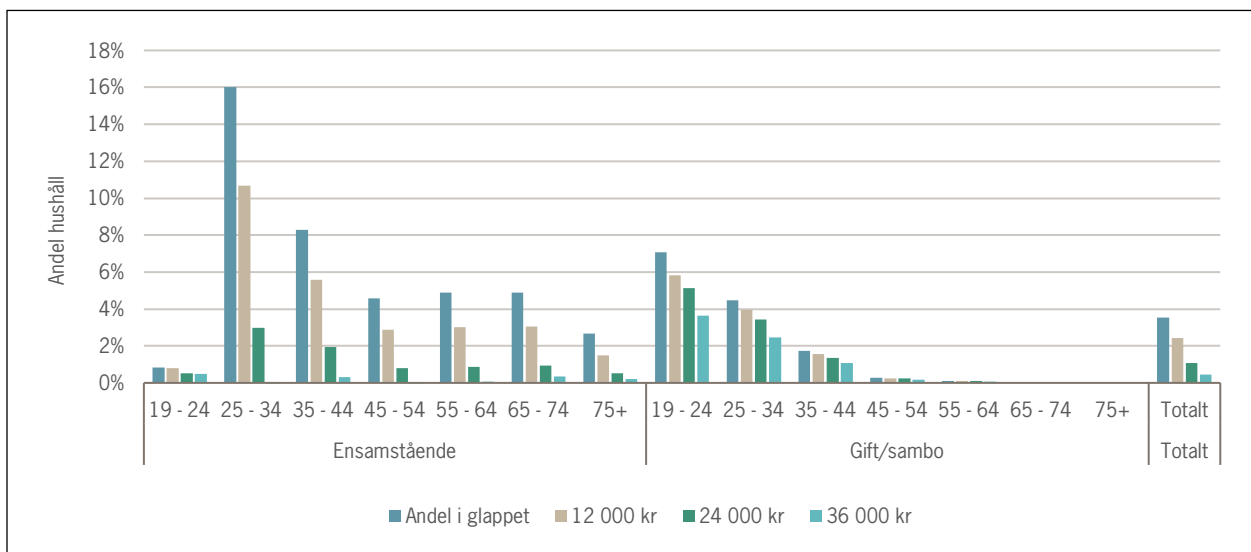
Figur 61. Andel hushåll som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjeställning och åldersgrupp, med bidrag med tillämpning av norm två.

Hushålls-ställning	Ålder	Antal trångbodda hushåll	Antal hushåll som inte kan efterfråga	Antal hushåll som inte kan efterfråga - Bidrag, kr/år		
				12 000 kr	24 000 kr	36 000 kr
Ensamstående	19 - 24	127	118	113	74	69
	25 - 34	1 044	784	674	443	332
	35 - 44	1 088	679	536	352	200
	45 - 54	420	248	195	118	64
	55 - 64	20	19	18	16	15
	65 - 74	0	0	0	0	0
	75+	0	0	0	0	0
Gift/sambo	19 - 24	468	306	253	223	158
	25 - 34	3 139	1 839	1 622	1 407	1 017
	35 - 44	1 456	958	863	759	600
	45 - 54	234	160	146	134	107
	55 - 64	60	43	41	40	39
	65 - 74	22	22	22	22	22
	75+	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>		<b>8 078</b>	<b>5 176</b>	<b>4 483</b>	<b>3 588</b>	<b>2 623</b>

Bidrag, kr/år	12 000	24 000	36 000
Antal hushåll som kan efterfråga med bidrag	693	1 588	2 553
<b>Summa, mkr/år</b>	<b>8</b>	<b>38</b>	<b>92</b>

Figur 62. Andel och antal hushåll som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjeställning och åldersgrupp, med bidrag med tillämpning av norm två.

**Andel hushåll som inte kan efterfråga "lämplig" bostad per familjeställning och åldersgrupp, med bidrag 12 000 till 36 000 kr**



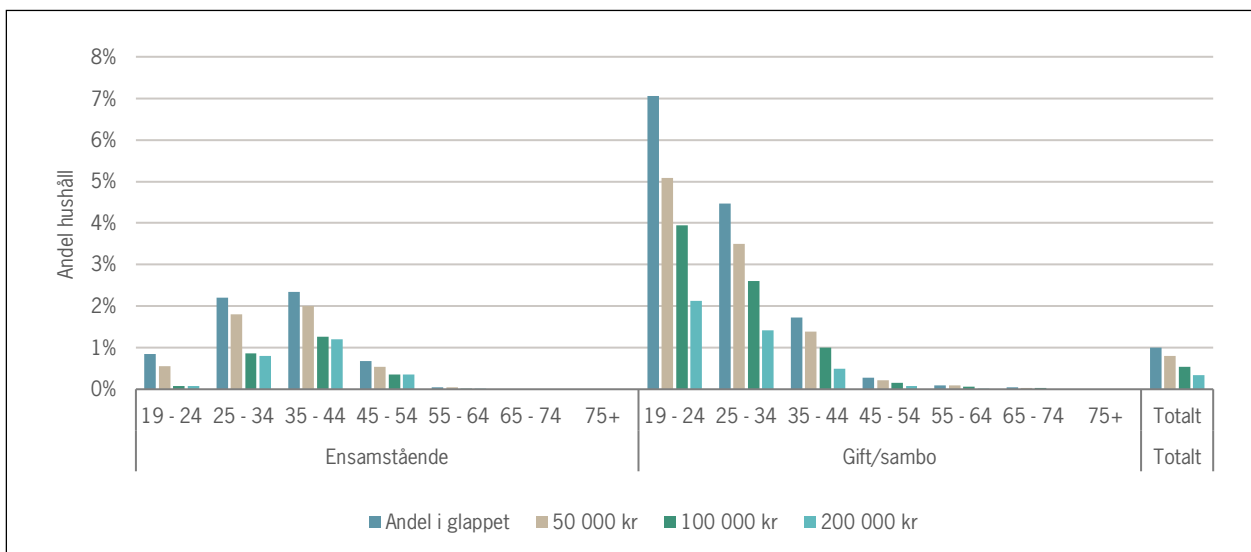
Figur 63. Andel hushåll som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjeställning och åldersgrupp, med bidrag med tillämpning av den modifierade normen.

Hushålls-ställning	Ålder	Antal trångbodda hushåll	Antal hushåll som inte kan efterfråga	Antal hushåll som inte kan efterfråga - Bidrag, kr/år		
				12 000 kr	24 000 kr	36 000 kr
Ensamstående	19 - 24	127	118	113	74	69
	25 - 34	9 954	5 695	3 787	1 059	-7
	35 - 44	4 104	2 400	1 613	559	95
	45 - 54	2 861	1 670	1 051	291	-7
	55 - 64	2 586	1 722	1 062	301	26
	65 - 74	2 200	1 908	1 188	370	132
	75+	1 568	1 421	786	271	103
Gift/sambo	19 - 24	468	307	253	223	158
	25 - 34	3 139	1 839	1 622	1 407	1 007
	35 - 44	1 456	958	863	759	595
	45 - 54	234	159	146	133	107
	55 - 64	60	43	41	40	39
	65 - 74	22	22	22	22	22
	75+	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>		<b>28 779</b>	<b>18 262</b>	<b>12 547</b>	<b>5 509</b>	<b>2 339</b>

Bidrag, kr/år	12 000	24 000	36 000
Antal hushåll som kan efterfråga med bidrag	5 715	12 753	15 923
<b>Summa, mkr/år</b>	<b>69</b>	<b>306</b>	<b>573</b>

Figur 64. Andel och antal hushåll som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjeställning och åldersgrupp, med bidrag med tillämpning av den modifierade normen.

**Andel hushåll som inte kan efterfråga "lämplig" bostad per familjeställning och åldersgrupp, med sänkta inkomstkrav på 50 000 till 200 000 kr**



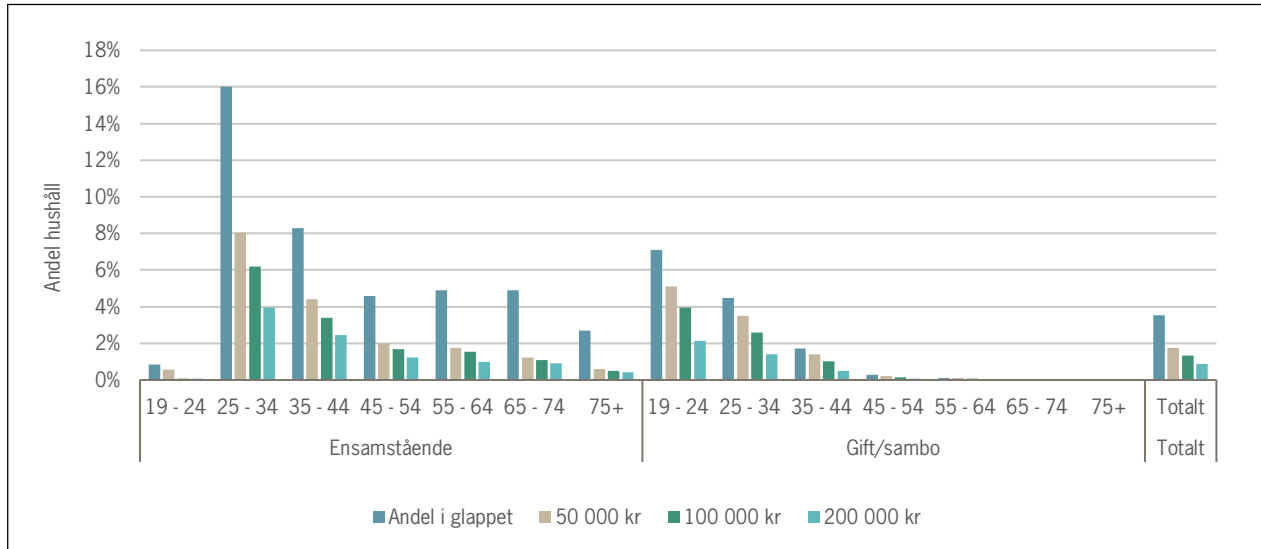
Figur 65. Andel hushåll som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjeställning och åldersgrupp, med sänkta inkomstkrav enligt norm två.

Hushålls-ställning	Ålder	Antal trångbodda hushåll	Antal hushåll som inte kan efterfråga	Antal hushåll som inte kan efterfråga - Sänkt inkomstkrav, kr		
				50 000 kr	100 000 kr	200 000 kr
Ensamstående	19 - 24	127	118	77	11	11
	25 - 34	1 044	784	638	305	283
	35 - 44	1 088	679	580	368	348
	45 - 54	420	248	195	130	130
	55 - 64	20	19	19	5	5
	65 - 74	0	0	0	0	0
	75+	0	0	0	0	0
Gift/sambo	19 - 24	468	306	220	171	92
	25 - 34	3 139	1 839	1 441	1 072	581
	35 - 44	1 456	958	772	557	278
	45 - 54	234	160	126	91	40
	55 - 64	60	43	43	32	10
	65 - 74	22	22	11	11	0
	75+	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>		<b>8 078</b>	<b>5 176</b>	<b>4 122</b>	<b>2 753</b>	<b>1 778</b>

Sänkt inkomstkrav, kr	50 000	100 000	200 000
Antal hushåll som kan efterfråga med bidrag	1 054	2 423	3 398
<b>Summa, mkr/år</b>	<b>53</b>	<b>242</b>	<b>680</b>

Figur 66. Andel och antal hushåll som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjeställning och åldersgrupp, med sänkta inkomstkrav enligt norm två.

**Andel hushåll som inte kan efterfråga "lämplig" bostad per familjeställning och åldersgrupp, med sänkta inkomstkraV på 50 000 till 200 000 kr**



Figur 67. Andel hushåll som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjeställning och åldersgrupp, med sänkta inkomstkraV enligt den modifierade normen.

Hushålls-ställning	Ålder	Antal trångbodda hushåll	Antal hushåll som inte kan efterfråga	Antal hushåll som inte kan efterfråga - Sänkt inkomstkraV, kr		
				50 000 kr	100 000 kr	200 000 kr
Ensamstående	19 - 24	127	118	77	11	11
	25 - 34	9 954	5 695	2 861	2 200	1 403
	35 - 44	4 104	2 400	1 279	985	710
	45 - 54	2 861	1 670	735	617	447
	55 - 64	2 586	1 722	613	540	348
	65 - 74	2 200	1 908	483	430	353
	75+	1 568	1 421	308	260	226
Gift/sambo	19 - 24	468	307	221	172	93
	25 - 34	3 139	1 839	1 441	1 072	581
	35 - 44	1 456	958	772	557	278
	45 - 54	234	159	125	90	39
	55 - 64	60	43	43	32	10
	65 - 74	22	22	11	11	0
	75+	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>		<b>28 779</b>	<b>18 262</b>	<b>8 969</b>	<b>6 977</b>	<b>4 499</b>

Sänkt inkomstkraV, kr	50 000	100 000	200 000
Antal hushåll som kan efterfråga med bidrag	9 293	11 285	13 763
<b>Summa, mkr/år</b>	<b>465</b>	<b>1 125</b>	<b>2 753</b>

Figur 68. Andel och antal hushåll som inte kan efterfråga lämplig bostad per familjeställning och åldersgrupp, med sänkta inkomstkraV enligt den modifierade normen.

Beräkningarna visar samtidigt att en ökning av de disponibla inkomsterna bland trångbodda hushåll i Skåne, genom exempelvis ökad förvärvsgrad eller utbildning som ger sysselsättning med högre lön, får stora effekter för hushållens möjligheter att lämna trångboddheten.

Ett bostadsbidrag på 3 000 kronor per månad riktat till de trångbodda skulle omfatta ca 2 500 hushåll, det vill säga ca 50 procent av de trångbodda, och den totala kostnaden skulle vara ca 92 miljoner kronor årligen.

Om den modifierade normen tillämpas istället visar beräkningarna att bostadsbidraget kan hjälpa en större andel trångbodda hushåll. Med ett stöd på 2 000 kronor per månad kan nästan 13 000 av totalt 18 000 hushåll efterfråga en bättre bostad. Att stödet har större effekt för hushåll som är trångbodda enligt den modifierade normen beror på att stödet träffar fler hushåll som ligger närmare gränsen för inkomstkravet för byte av bostad. Den totala kostnaden för ett bostadsbidrag på 2 000 kronor per månad enligt den modifierade normen uppgår till ca 300 miljoner kronor per år och når 70 procent av de trångbodda hushållen.

Slutsatsen är att ett bostadsbidrag får särskilt stor effekt för hushåll som ligger relativt nära möjligheterna att efterfråga en bättre passande bostad. För hushållen med de lägsta inkomsterna, som anses trångbodda enligt norm två, krävs större bostadsbidrag för att få tydliga effekter. Bostadsbidraget måste då täcka en relativt stor andel av boendeutgiften.

### Stöd på utbudssidan: investeringsstöd som möjliggör lägre hyresnivåer

Ett annat, eller kompletterande, sätt att öka trångbodda hushålls möjligheter att efterfråga en lämpligare bostad är subventioner på utbudssidan, till exempel ett investeringsstöd med villkorad hyresnivå. Som framgått av tidigare avsnitt blir hyresnivån i nyproduktionen i de flesta fall för hög för trångbodda hushåll, även med ett investeringsstöd. Nya hyresrätter efterfrågas därför normalt av hushåll med högre inkomster än de nivåer som gäller för trångbodda enligt norm två i Skåne. En jämförelse av ett investeringsstöds effekter med effekterna av ett högre bostadsbidrag kan däremot ändå vara av intresse. Inte minst eftersom andra, mer generösa, normer breddar hushållsgrupper och antalet hushåll som kan bedömas vara i behov av en lämpligare bostad.

För att analysera effekten av sådana subventioner kan analysen av ett utökat bostadsbidrag användas som referens. För ca 90 miljoner kronor kan ungefär hälften, eller ca 2 500 av de trångbodda hushållen, årligen efterfråga en mer lämplig bostad. Givet att en genomsnittlig bostad

är ca 45 kvadratmeter, hyresnivån är villkorad till 1 450 kronor per kvadratmeter och ett investeringsstöd utgår med ca 7 000 kronor per kvadratmeter kan jämförelser med bostadsbidragets effekter göras.

Villkoras ett investeringsstöd med en hyresnivå på 1 450 kronor per kvadratmeter blir den totala hyresbetalningen för 45 kvadratmeter 65 000 kronor. Med en genomsnittlig boendeutgiftsandel på 35 procent måste hushållet ha en disponibel årsinkomst på 186 000 kronor för att kunna efterfråga en sådan bostad.

Utan investeringsstöd skulle motsvarande inkomstkrav för ett ensamboende hushåll som efterfrågar en nyproducerad hyresrätt om två rum och kök på ca 45–50 kvadratmeter vara ca 260 000–300 000 kronor per år enligt tidigare redovisning, se figur 34. Inkomstkravet faller således med ca 100 000 kronor per år. Med stöd av data i figur 34 innebär det att ca 2 400 av de trångbodda hushållen skulle kunna efterfråga den större bostaden med hjälp av investeringsstödet.

Med ett bostadsbidrag på 36 000 kronor per år skulle ca 2 500 trångbodda kunna realisera en mer lämplig bostadsefterfrågan. Med investeringsstödet som reducerar inkomstkravet med ca 100 000 kronor per år skulle ca 2 400 hushåll ha råd att efterfråga, figur 66. För att till skapa 2 400 nya bostäder krävs ett investeringsstöd om nästan 800 miljoner kronor (45 kvadratmeter och stöd om 7 000 kronor per kvadratmeter), i jämförelse med bostadsbidragets kostnad om 90 miljoner kronor per år. Om den modifierade normen istället tillämpas krävs ett större investeringsstöd, och då skulle ett sänkt inkomstkrav kunna hjälpa ca 11 000 hushåll. Men investeringsstödet skulle då behöva omfatta 3,3 miljarder kronor. En skillnad mellan investeringsstöd och bostadsbidrag är att bidraget blir en årlig statlig kostnad medan investeringsstödet skapar en kostnad för staten under det år bostaden byggs, och den lägre hyran gäller under ca 15 år.

Investeringsstödet fördel är att det bidrar till att skapa fler bostäder och håller hyran låg. Kostnaden för staten är däremot relativt hög och hyresnivån blir alltjämt hög för flertalet trångbodda, jämfört med bostäder i successionen. Bostadsbidraget är dessutom träffsäkert medan det inte finns någon given kontrollmekanism för vilka hushåll som varken på kortare eller längre sikt kan tillgodogöra sig de lägre hyresnivåerna i bostäder som byggts med investeringsstöd. Nackdelen med bostadsbidrag är riskerna för marginaleffekter, dvs. att hushållens incitament att öka sina inkomster minskar.



## Mildare kreditrestriktioner: sänkta stressräntor och lägre amorteringstakt

Vid kreditprövning testas hushåll för räntekostnader vid ett betydligt högre ränteläge än vid lånetillfället. Även om bolånetagaren är beredd att teckna ett bolån med en lång räntebindningstid, exempelvis fem eller tio år, måste personen ändå klara en simulering av en ränta som är flera gånger så hög. I nuläget tillämpas vanligen kalkylränta på 7 procent. Frågan är vilken effekt en sänkning till exempelvis 5 procent skulle få för hushåll som i denna analys bedöms vara trångbodda.

Genomförda beräkningar visar att en sänkning av kalkylräntan från 7 till 5 procent ger tydligt positiva effekter för ensamstående med barn som är trångbodda enligt norm 2. I tidigare redovisade kalkyler framgår att KALP-kalkylens krav är dimensionerande för hushållens möjlighet att efterfråga bostadsrättslägenheter. Med två procentenheter lägre kalkylränta blir KALP-kalkylens krav lägre eller i nivå med de inkomstkrav som beräknas med stöd av genomsnittliga boendeutgiftsandelar, se figur 69.

Med denna KALP-kalkyl kan även äganderätt efterfrågas av ensamstående hushåll med samma inkomstkrav som gavs av genomsnittliga boendeutgiftsandelar, med undantag för kommungrupperna 3 (Kristianstad och Hässleholm) och 4 (Vellinge, Lomma och Båstad).

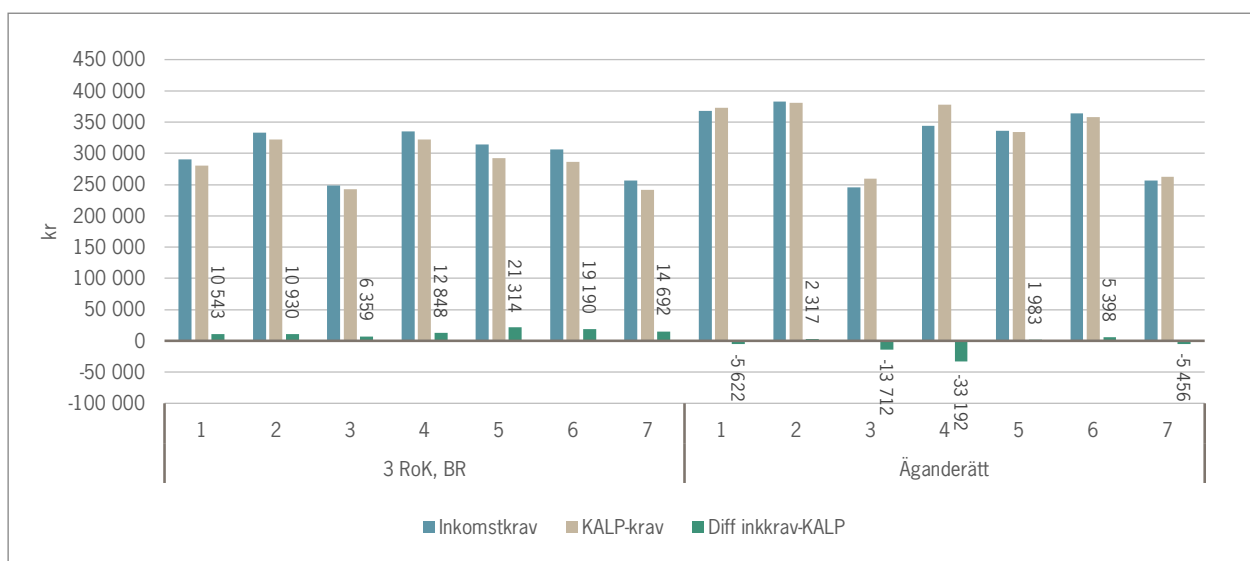
## Startlån

Ett möjligt sätt att förbättra hushålls möjligheter att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden är att staten erbjuder mer förmånliga lån, med delvis andra regler för bolånetak och amortering. Sådana system finns i andra länder. Särskilt i Skåne där många hushåll önskar bo i ett småhus, och utbudet av prisvärda småhus är stort, skulle ett sådant system kunna möjliggöra för fler att förverkliga sina boendepreferenser. Om fler som vill även kan välja en bostadsrätt eller en äganderätt skulle samtidigt konkurrensen om de äldre hyresbostäderna med lägre hyresnivåer kunna minska.

En modell för startlån har föreslagits av Riksbyggen (Evidens 2019). Förslaget riktar sig till personer mellan 18 och 35 år. Att startlånet skulle omfatta hushåll upp till 35 år kan motiveras med att etableringsåldern för unga vuxna på arbetsmarknaden under de senaste åren blivit allt högre. I mitten av 80-talet var det enligt SCB 21-åringarna som hade en förvärvsintensitet över 75 procent. Idag är det 29-åringarna, där fler än 75 procent förvärvsarbetar. Ungefär hälften av alla unga väljer att studera vidare på högskola, och bland högskoleutbildade är etableringsåldern så hög som 30,5 år. Svenska studenter påbörjar sina studier allt senare och tar längre tid på sig för att slutföra dem.

Rent principiellt finns dock inget hinder för att ett startlånesystem även skulle kunna omfatta äldre förstagsköpare på bostadsmarknaden.

**Ensamhushåll med barn. Inkomstkrav med genomsnittlig boendeutgiftsandel och inkomstkrav enligt KALP-kalkyl. Redovisning för kommungrupp 1 till 7.**



Figur 69. Inkomstkrav för ensamstående med barn för att efterfråga en trea i bostadsrätt eller äganderätt med hänsyn till genomsnittliga boendeutgiftsandelar och enligt KALP-kalkyl med 5 procent ränta.

I Riksbyggens förslag förutsätts ett eget sparande på 5 procent av bostadens pris. Startlånet utgör som mest 10 procent av bostadens marknadsvärde och 85 procent är ett vanligt bostadslån, se figur 70.

Ett beräkningsexempel visar att boendeutgiften för ett ensamhushåll i Malmö som efterfrågar en etta på 35 kvadratmeter kan bli cirka 4 600 kronor per månad om startlån tillämpas enligt denna modell. Räntebetalningen och amorteringen skulle i detta fall uppgå till ca 900 kr respektive 1 700 kronor per månad. En relevant jämförelse är att utgå från att hushållet har samma sparande, dvs. 5 procent av bostadens marknadsvärde, och att 10 procent lånas utan säkerhet, ett så kallat blanco-lån. Med denna insats kan ett vanligt lån tas som uppgår till bolånetaket på 85 procent av marknadsvärdet. Denna finansiering skulle för samma bostad ge en månadskostnad på cirka 6 000 kr. Blanco-lånet medför både högre ränteutbetalningar och amorteringstakt.

### Följande principer föreslås i Riksbyggens förslag till startlån:

1. Startlån föreslås rikta sig till personer i åldrarna 18 till 35 år
2. Eget kapital krävs om minst 5 procent
3. Startlånet utgör maximalt 10 procent av marknadsvärdet med ett tak på 300 000 kr per person
4. Banken kan även fortsättningsvis bevilja lån upp till 85 procent av marknadsvärdet
5. Räntan på startlånet utgörs av statens upplåningskostnad plus avgift för administration i likhet med studielånesystemet. Räntan på startlånet är inte avdragsgill
6. Startlånet är amorteringsfritt i maximalt fem år

Amorteringskrav två, en extra procents amortering om lånet i relation till bruttoinkomst överstiger 450 procent, tillämpas inte om startlån beviljas

I Malmö skulle ca 60 procent av de ensamboende hushållen i åldern 20–30 år kunna förvärva en egen bostad om startlån tillämpades med dessa principer. Beräkningen förutsätter dock att det finns ett eget sparande som uppgår till 5 procent av bostadens värde. För Malmö skulle det betyda ett sparkapital på ca 60 000 kr för en genomsnittlig etta. Utan startlånet sjunker antalet ensamstående hushåll som kan förvärva en bostad med samma krav på eget sparande. Ungefär 40 procent av hushållen har tillräckliga inkomster för att kunna genomföra ett köp där 10 procent av finansieringen är ett blanco-lån. För sammanboende hushåll är situationen betydligt bättre även utan startlån, men startlånet ger nästan 15 procent fler hushåll möjlighet att förvärva en tvåa. Nära 85 procent av de sammanboende hushållen kan köpa en genomsnittlig tvåa på 50 kvadratmeter med startlån, jämfört med knappt 70 procent utan startlån. Även här förutsätts ett eget sparande på minst 5 procent.

I Malmö fortsätter tröskeln för småhus att vara hög, även med startlån. Med startlånet kan ca 10 procent av de sammanboende hushållen i åldern 20–30 år förvärva ett småhus. Utan startlån är motsvarande andel ca 5 procent. I Helsingborg är möjligheterna större för de unga hushållen, här kan ca 22 procent av hushållen köpa ett småhus med startlån, jämfört med drygt 14 procent utan. På många lokala marknader är dock småhuspriserna lägre än i Malmö och Helsingborg, varför startlånen skulle kunna öka möjligheterna att efterfråga ett småhus på lite längre pendlingsavstånd från de dyraste marknaderna.

### Slutsatser om potentiella effekter av olika åtgärder

Det finns olika sätt att möjliggöra för fler hushåll att kunna efterfråga en mer lämplig bostad med hjälp av politiskt beslutade åtgärder. I detta avsnitt har några olika sådana åtgärder analyserats. Det gäller inkomstförstärkning i form av exempelvis bostadsbidrag och utbudssubventioner i form av investeringsstöd som ger lägre hyror och därmed lägre inkomstkrav. Dessutom har effekter av lägre krav vid kreditgivning och statliga startlån analyserats.

En första övergripande observation är att de trångbodda hushållen enligt norm två, som inte klarar att efterfråga en mer lämplig bostad, har genomgående mycket låga inkomster. Trångboddheten beror därmed främst på låg förvärvsgrad och låga, eller obefintliga, förvärvsinkomster. De står därför långt ifrån möjligheten att självständigt kunna efterfråga en annan bostad. Det behövs omfattande stöd för att stora delar av de trångbodda ska kunna hjälpas till en annan bostad. Det betyder att hushåll

Figur 70. Principer för Riksbyggens modell för startlån. Källa: Evidens (2019).

enligt denna norm i grunden även kräver insatser från andra områden som arbetsmarknads-, utbildnings-, och integrationspolitiken.

Om istället den modifierade normen för trångboddhet tillämpas blir fler och en större andel hushåll hjälpta av de olika stöden. Eftersom den modifierade normen inbegriper fler hushåll, och fler med lite högre inkomster, står många av de trångbodda hushållen närmare möjligheten att efterfråga en lämpligare bostad. Därför får åtgärder som ökar deras inkomster eller sänker boendeutgiften större effekt.

Analyserna visar vidare att efterfrågestödet i form av ett bostadsbidrag framförallt har högre träffsäkerhet bland trångbodda än utbudssubventioner, eftersom subventioner endast tillskapar nya bostäder med hyresnivåer som inte kan efterfrågas av trångbodda, trots att de är lägre. Om trångbodda inte har förtur till bostäder med utbudssubventioner bidrar även detta till låg träffsäkerhet.

Mildare kreditprövning där hushållen prövas mot 5 procent ränta, jämfört med 7 procent som tillämpas i nuläget, underlättar bara för ett begränsat antal hushåll i Skåne. Effekter kan påvisas för svaga grupper som exempelvis ensamboende hushåll med barn. Beräkningarna visar att många hushåll klarar de löpande betalningarna som kreditprövningen simulerar. Utmaningen är sannolikt istället att det egna sparandet inte är tillräckligt stort för att klara bolånetaket. Statistik saknas dock som möjliggör analys av hushållens tillgång på eget kapital. Som konstaterats tidigare i rapporten har ungas etablering på bostadsmarknaden försvårats, vilket syns som senare etablering och lägre flyttfrekvenser i dessa grupper. Förmånliga lån för förstagångsköpare är ett verktyg med tydligt positiva effekter för unga hushåll och skulle kunna vara betydelsefullt för de ofrivilligt hemmaboende.

För hushåll som definieras som trångbodda enligt trångboddhetsnorm två är varken mildare kreditgivning eller startlån effektiva verktyg, utan här krävs inkomstförstärkning. Hushåll som är trångbodda enligt den modifierade trångboddhetsnormen är däremot i hög grad hjälpta av åtgärder som sänker trösklarna för inträde på den ägda marknaden. Det kan även konstateras att åtgärder som stärker hushållens möjligheter att efterfråga ägda bostäder kan sägas överensstämma med skånska hushålls boendepreferenser.

## Referenser

---

Evidens (2019). Modell för bostadsefterfrågan i Skåne, Region Skåne och Byggföretagen.

Evidens (2019). Modell för startlån – principer och effekter, Riksbyggen.

Hyresgästföreningen (2019). Unga vuxnas boende i Malmö/Lundregionen 2019.

Veidekke (2019). Finansiella förutsättningar för ökat byggande av hyresbostäder.

---

**Foto:** sid 1 - News Øresund, Jenny Andersson



**Region Skåne**  
291 89 Kristianstad  
Telefon: 044-309 30 00  
[utveckling.skane.se](http://utveckling.skane.se)

**BYGGFÖRETAGEN**

