

# Halva inkomsten till hyran

EN GRANSKNING AV VÄSTSVENSKA HYRESGÄSTERS BOENDEKOSTNAD  
JANUARI 2017



# Innehåll

Sammanfattning .....	1
Så har vi räknat .....	2
Boendekostnad i Sverige .....	3
Hyror i nyproducerade hyresrätter .....	4
Tvårumslägenheter.....	4
Tre- och fyrrumslägenheter.....	7
Hyror i äldre hyresrätter.....	10
Tvårumslägenheter.....	10
Tre- och fyrrumslägenheter.....	12
Jämförelse mellan boendeutgiftsprocent och snitthyror.....	13
Slutsatser .....	15
Vad vill Hyresgästföreningen? .....	18
Nationella åtgärder.....	18
Kommunala åtgärder.....	19
Tabeller .....	21

## Sammanfattning

Hyresgästföreningen har begärt siffror från Statistiska Centralbyrån (SCB) som visar nettoinkomstnivåer för olika befolkningsgrupper i 39 västsvenska kommuner. Inkomstnivåerna, som representerar medianen i varje kommun, har sedan jämförts med snitthyresnivåer för nyare och äldre två-, tre- och fyrrumslägenheter för att få fram den så kallade boendeutgiftsprocenten.

Resultatet visar att det är dyrt att bo i hyresrätt. Föga förvånande är det allra dyrast att bo i nyproducerade lägenheter. En ung hyresgäst mellan 20-29 år måste i genomsnitt betala 52 procent av sin nettoinkomst för att ha råd med en nyproducerad tvårumslägenhet på 60 kvadratmeter. En hyresgäst över 65 år måste lägga 60 procent av sin nettoinkomst på samma tvåa.

När vi granskar gruppen samtliga hyresgäster, det vill säga alla över 20 års ålder, tvingas de i genomsnitt lägga 52 procent av sin nettoinkomst på en nyproducerad tvåa. Det är också den siffran som gett upphov till utredningens namn: Halva inkomsten till hyran. Att denna grupp får lägga över hälften av sin inkomst på en ny tvåa är särskilt allvarlig eftersom den inkluderar förvärvsarbetsande hyresgäster, en grupp som i snitt har högst inkomster.

Den andel av nettoinkomsten som går till hyran för en nyproducerad hyresrätt ökar ju större lägenheten är. Dyrast är naturligtvis nya fyrrumslägenheter. Det är dock rimligt att anta att sådana stora lägenheter sällan bekostas med bara en inkomst, vilket gör det svårare att dra några slutsatser kring den extremt höga boendeutgiftsprocenten för nya fyror.

Vår utredning sätter siffror på det vi egentligen redan visste: utsatta grupper som unga vuxna, äldre och utomnordiskt födda har det väldigt svårt på regionens hyresbostadsmarknad. Även kvinnor som kollektiv har det svårt, men de är inte föremål för särskild granskning i denna utredning.

Boendeutgiftsprocenten ser bättre ut för hyresgäster i äldre lägenheter. Men i bostadsbristens Sverige blir antalet tillgängliga billiga lägenheter färre och färre. En del av dem renoveras och ofta med kraftiga hyreshöjningar som följd. Inte sällan sker det efter att allmännyttan säljer orenoverade lägenheter till privata fastighetsbolag.

Knappt några av de kommuner som vi granskat når Hyresgästföreningens mål om att max 25 procent av nettoinkomsten ska gå till hyran, och det gäller även det äldre beståndet. Dessutom utgår siffrorna från medianinkomster. Det innebär att siffrorna självklart kan se bättre ut. Men det innebär också att de kan se mycket värre ut, beroende på den faktiska inkomsten för varje individ.

Utredningens syfte är ge en ögonblicksbild av regionens hyresbostadsmarknad, att peka på ett missförhållande och att genom det stimulera till politisk debatt. När unga, äldre och utomnordiskt födda är de som i hög grad efterfrågar hyresrätter, är det då rimligt att de inte har råd med de hyresrätter som byggs? Vad kan göras för att hålla tillbaka hyrorna i nyproducerat? Vad säger siffrorna i denna utredning om hur kommunpolitikerna hanterar sitt lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen?

## Så har vi räknat

Granskningen bygger på en väldigt enkel beräkningsmodell. Med hjälp av hyresuppgifter som vi fått från de allmännyttiga bostadsbolagen har vi fastställt en snitthyra per kvadratmeter och år. Snitthyror, som bara bygger på förhandlade hyror, är framräknade utifrån antal rum i lägenheterna. Snitthyran för Skövdes tvåor baseras alltså på alla tvåor i allmännyttiga Skövdebostädernas bestånd, snitthyran för treor baseras på alla treor och snitthyran för fyror på alla fyror. Bolagens lägenheter har vi delat in i äldre bestånd (byggt 2005 eller tidigare) och nyare bestånd (byggt 2006 och senare).

Den snitthyra vi fått fram har vi sedan konverterat till exempeltvåor (60 kvm), treor (75 kvm) och fyror (85 kvm). Detta för att få fram jämförbara objekt. Snitthyran per kvadratmeter och år för en äldre tvåa i Uddevalla ligger på 928 kr. Månadshyran för en genomsnittlig tvåa blir alltså:  $928 \times 60 \text{ kvm} / 12 \text{ månader} = 4\,640$  kronor i månaden.

Antal kommuner som redovisas varierar. Två av kommunerna (Grästorp och Hjo) saknar allmännytta och är av det skälet inte med i undersökningen överhuvudtaget. För fem kommuner (Alingsås, Falköping, Tanum, Töreboda och Ulricehamn) saknas fullständiga hyresuppgifter. För fem kommuner (Gullspång, Herrljunga, Mellerud och Tidaholm) saknas nyproduktion för alla eller några av lägenhetsstorlekarna. I Skara saknas nyproduktion med förhandlade hyror.

Inkomstnivåerna har vi fått från Statistiska Centralbyrån och de bygger på preliminära inkomstnivåer för 2015<sup>1</sup>, vilket är de senaste siffrorna som går att få fram. Siffrorna visar mediannettoinkomst per individ, medräknat eventuella bostadsstöd som bostadstillägg och bostadsbidrag<sup>2</sup>.

Snitthyran omräknat till äldre och nyare tvåor, treor och fyror har sedan delats med den månatliga nettoinkomsten för varje inkomstgrupp för att få fram hyrans andel av inkomsten i procent, det vill säga boendeutgiftsprocenten.

När vi redovisar boendeutgiftsprocenten i denna utredning har vi tittat på hushållsinkomster bland de hushåll som redan bor i hyrda bostäder. Det skulle vara missvisande att även ta med inkomsterna för de som bor i ägda bostäder eftersom de efterfrågar hyresbostäder i lägre utsträckning.

I materialet hänvisas ibland till "vår region". Det som åsyftas är då Hyresgästföreningen BohusÄlvsborg-Skaraborg. Regionen omfattar i princip hela Västra Götaland förutom Göteborg, kranskommunerna samt Stenungsund, Tjörn och Orust. De kommuner som ingår i undersökningen framgår av det bifogade statistiska underlaget. Notera även att Mullsjö ingår i denna undersökning, men kommunen ingår från och med 1 januari 2017 inte längre i Hyresgästföreningen BohusÄlvsborg-Skaraborg.

<sup>1</sup> Inkomstuppgifterna är från 2015 men hyresnivåerna är från 2016. Skillnaden i årtal motiveras med att inkomsten från 2015 är den människor bar med sig in i 2016. Hyror justeras antingen från och med januari eller april, och lönerna justeras antingen på våren eller till hösten. I många fall ska alltså inkomsten från 2015 bekosta 2016 års hyra under ett antal månader.

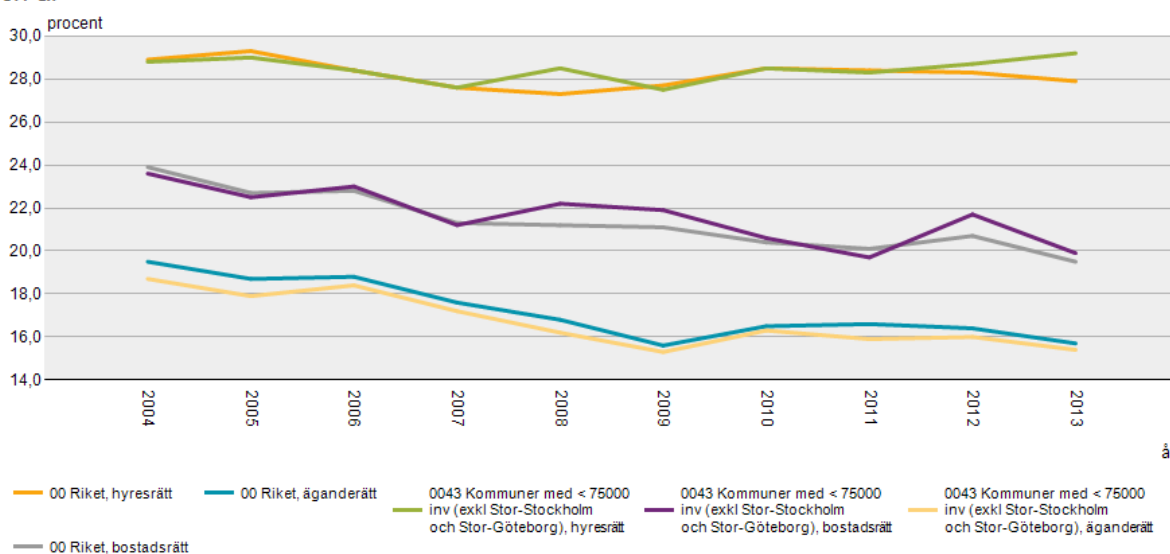
<sup>2</sup> Vi har valt att använda medianinkomst och snitthyror eftersom det är de mest rättvisande sätten att räkna. Enligt SCB är median att föredra över genomsnitt/medel när det handlar om att redovisa inkomster eftersom man undviker att vissa extremt höga eller låga inkomster gör att resultatet blir missvisande. Det vedertagna sättet att redovisa hyror är dock snitthyror. En kontrollräkning visade att skillnaden mellan att använda medianhyra och snitthyra var väldigt små i de allra flesta fall.

## Boendekostnad i Sverige

Kostnaden för boendet är den enskilt största utgift som människor har. Det är dock stor skillnad på i vilken upplåtelseform du bor. För de ägda boendeformerna, äganderätt och bostadsrätt, har boendeutgiftsprocenten sjunkit stadigt de senaste åren. Bäst ser det ut för de som bor i äganderätt där boendets andel av disponibel inkomst sjönk från 19,5 procent år 2004 till 15,7 procent år 2013.

Tittar vi istället på hyresrätten så har boendeutgiftsprocenten i princip legat still i riket som helhet. År 2004 låg siffran på 28,9 procent och 2013 låg den på 27,9 procent. På orter med färre än 75 000 invånare, som dominerar i vår region, har kostnaden ökat från 28,8 procent år 2004 till 29,2 procent år 2013.

Genomsnittlig boendeutgiftsprocent per hushåll (HEK) efter region, upplåtelseform, hushållstyp och år



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Skillnaderna i boendeutgiftsprocent har flera förklaringar. Till exempel har skattesubventioner i form av ränteavdrag och ROT till ägda boendeformer i kombination med sjunkande räntor gjort det egna boendet billigare än det hyrda, allt annat lika.

Men en lika viktig del är att hyresgäster som kollektiv har lägre inkomster än de som bor i det ägda beståndet. Sett till riket så var mediannettoinkomsten 2015 för inkomstgruppen 20-64 år 4 000 kronor lägre för hyresgäster än för gruppen samtliga (16 512 kronor/månad jämfört med 20 550 kronor/månad).

Även om vi vet att hyresrätten efterfrågas av alla samhällsklasser så är det inte konstigt att personer med lägre inkomster söker sig till hyresrätten. För människor med begränsade inkomster är den kontantinsats som krävs för att köpa sig en villa eller bostadsrätt ofta omöjlig att hantera. Man har helt enkelt inte de ekonomiska resurserna som krävs för att kunna efterfråga ägt boende, vilket gör att hyresrätten framstår som det enda realistiska boendalternativet.

## Hyror i nyproducerade hyresrätter

Att hyresnivåerna i nya hyresrätter ligger mycket högre än hyror i det äldre beståndet är ingen nyhet. Det finns många parametrar som fördyrar, inte minst höga byggpriser och markpriser.

Hyran i nyproduktionen kan i princip bestämmas på två olika sätt; antingen genom förhandling med en hyresgästorganisation eller genom att hyresvärden själv sätter hyran. När hyran bestäms efter förhandling med Hyresgästföreningen finns två olika varianter; antingen bestäms hyran enligt bruksvärde eller så bestäms en presumtionshyra.

Presumtionsregeln infördes 2006 med avsikt att förbättra förutsättningarna att bygga nya hyresrätter. Bestämmelsen innebär att de lägenheter som omfattas av en presumtionsöverenskommelse ”lyfts ur” bruksvärdessystemet för en period av idag 15 år. En hyresgäst kan alltså inte få sin hyra prövad enligt bruksvärdet förrän efter 15 år, om inte synnerliga skäl föreligger. Regeln är ett avsteg från bruksvärdesprincipen och utgångspunkten är att hyran för en nybyggd lägenhet ska täcka hyresvärdens kostnader.

Hyresvärdar är inte skyldiga att förhandla med Hyresgästföreningen när det gäller nyproducerade lägenheter. De kan själva bestämma hyrans storlek och avtala med en enskild hyresgäst om hyran. Hyresgästen har då möjlighet att vända sig till hyresnämnden och få hyran prövad. Hyresvärden löper därmed en risk att hyran sänks vid en prövning om den avtalade hyran är högre än för likvärdiga lägenheter på orten.

## Tvårumslägenheter

Hyran för en tvårumslägenhet i denna utredning, både i det äldre och nyare beståndet, utgår ifrån en standardstorlek på 60 kvadratmeter. Det finns självklart tvårumslägenheter som både är mindre och större, men den storleken är rimlig utifrån ett jämförelseperspektiv. När vi tittat på genomsnittlig yta i tvårumslägenheter bland regionens allmännyttor, oavsett när de byggdes, så är 60 kvadratmeter en högst rimlig siffra.

Till skillnad från trerums- och fyrrumslägenheter så ska en tvårumslägenhet kunna efterfrågas av ensamboende. Det finns personer som bor två eller fler personer i en tvårumslägenhet, något som blivit särskilt vanligt i dessa tider av bostadsbrist och ökad trångboddhet. Men vi ska komma ihåg att en lägenhet med två rum och kök inte på något sätt kan anses vara överdrivet stor för ensamboende, utan ska anses fullt rimlig att kunna bekosta med en inkomst.

Tabellen 1.1 visar en uppställning av de fem kommuner i Bohuslän, Älvsborg och Skaraborg som har högst boendeutgiftsprocent för en nyproducerad tvårumslägenhet. Siffrorna utgår ifrån inkomstgruppen hyresgäster 20 -, det vill säga alla personer över 20 års ålder.

Tabell 1.1

Kommun	Snitthyra kr/månad för en ny tvåa på 60 kvm	Medianinkomst (netto)/månad för boende i hyresrätt, 20 år -	Boendeutgiftsprocent
Munkedal	7 920	12 523	<b>63</b>
Götene	7 535	12 613	<b>60</b>
Bengtsfors	7 350	12 449	<b>59</b>
Lysekil	8 110	13 889	<b>58</b>
Lidköping	8 040	14 471	<b>56</b>

I Munkedal får en person med en medianinkomst alltså lägga 63 procent av sin nettoinkomst på en nyproducerad tvåa. Detta är alltså inklusive boendestöd som bostadstillägg och bostadsbidrag. Granskar vi samtliga kommuner där vi har underlag ser vi att hyresgäster i Bohuslän, Älvsborg och Skaraborg som fyllt 20 år i genomsnitt får lägga 53 procent av sin medianinkomst efter skatt på en ny tvårumslägenhet. Det är en skrämmande hög siffra, särskilt med tanke på att denna grupp inkluderar människor som förvärvsarbetar och därmed relativt sett har högre inkomster än utsatta grupper som unga eller äldre kommuninvånare.

De kommuner som har högst boendeutgiftsprocent är inte nödvändigtvis de som bygger till högst snitthyror. Den andel av inkomsten som tas i anspråk när någon vill hyra en nyproducerad tvåa beror på den medianinkomst som kommuninvånarna har. Tabell 1.2 visar de fem kommuner som har högst nyproduktionshyror för tvårumslägenheter, sett till snitthyror.

Tabell 1.2

Kommun	Snitthyra kr/kvm/år för en ny tvåa
Lysekil	1 622
Sotenäs	1 622
Lidköping	1 608
Strömstad	1 604
Munkedal	1 584

Sotenäs och Strömstad har högre snitthyror för nya tvårumslägenheter, men har ändå en lägre boendeutgiftsprocent än Munkedal. Skälet är att medianinkomsten för hyresgäster i dessa två kommuner är högre (15 894 respektive 14 831 kronor per månad). En jämförelse mellan snitthyror och boendeutgiftsprocent återkommer vi till senare i detta dokument.

### Särskilt utsatta grupper

Tre grupper är särskilt utsatta på dagens bostadsmarknad: unga vuxna, äldre och utomnordiskt födda. De har mycket gemensamt, inte minst det faktum att alla tre grupper har lägre inkomster jämfört med gruppen 20-64 år. Unga vuxna och utomnordiskt födda, särskilt i de fall de är nyanlända, har också det gemensamma problemet att många ofta saknar upparbetade kontakter och en ”fot” in på bostadsmarknaden.

Situationen för unga vuxna, här definierade som personer 20-29 år, på bostadsmarknaden är svår. Hyresgästföreningens undersökning Unga vuxnas boende från 2015 visar att över 350 000 ungdomar vill flytta hemifrån, men saknar möjlighet att göra det. Problemet beror dels på att det finns för få lägenheter, men också att det som är nyproduceras blir för dyrt.

För unga vuxna är det Götene kommun som erbjuder den dyraste genomsnittliga nyproducerade tvårummaren, tätt följd av Munkedal. I Götene måste en ung vuxen mellan 20-29 år lägga 69 procent av sin nettoinkomst på en ny tvåa. Med tanke på att samma inkomst även ska bekosta mat, transport, el, eventuella lån och övriga räkningar så blir kalkylen orimlig. Tabellen 1.3.1 visar den fem dyraste kommunerna för unga vuxna hyresgäster i Bohuslän, Älvsborg och Skaraborg.

**Tabell 1.3.1**

<b>Kommun</b>	<b>Boendeutgiftsprocent för unga hyresgäster (20-29 år) i ny tvåa på 60 kvm</b>
Götene	<b>69 procent</b>
Munkedal	<b>63 procent</b>
Bengtsfors	<b>60 procent</b>
Lysekil	<b>58 procent</b>
Lidköping	<b>57 procent</b>
Åmål	<b>57 procent</b>

För äldre hyresgäster ser det ännu värre ut. Vill en person över 65 år hyra en ny tvåa är Munkedal och Lysekil dyrast, där 67 procent av nettoinkomsten skulle gå till hyran. I 11 av de 27 kommunerna där vi har kompletta underlag ligger boendeutgiftsprocenten över 60 procent för en ny tvårumslägenhet, och det är även där genomsnittet för alla 27 granskade kommuner hamnar. Motsvarande siffra bland unga är 3 av 27 kommuner. För hyresgäster i arbetsför ålder, 20-64 år, i nya tvåor ligger ingen kommun över 60 i boendeutgiftsprocent.

**Tabell 1.3.2**

<b>Kommun</b>	<b>Boendeutgiftsprocent för äldre hyresgäster (65+) i ny tvåa på 60 kvm</b>
Lysekil	<b>67 procent</b>
Munkedal	<b>67 procent</b>
Strömstad	<b>66 procent</b>
Lidköping	<b>66 procent</b>
Sotenäs	<b>64 procent</b>

Lika illa är det för utomnordiskt födda. Även här är det 11 av våra 27 kommuner som uppvisar en boendeutgiftsprocent på mer än 60. Genomsnittet för de 27 granskade kommunerna ligger på 57 procent för utomnordiskt födda hyresgäster som vill efterfråga en ny tvårumslägenhet.



Tabell 1.3.3

Kommun	Boendeutgiftsprocent för utomnordiskt födda hyresgäster i ny tvåa på 60 kvm
Munkedal	69 procent
Lidköping	65 procent
Bengtsfors	63 procent
Götene	63 procent
Karlsborg	62 procent
Vänersborg	62 procent
Trollhättan	62 procent

Det är viktigt att komma ihåg att gruppen utomnordiskt födda är bred. Här ryms allt ifrån de som nyss fått uppehållstillstånd till de som bott i Sverige i decennier. Det gör siffran extra anmärkningsvärd, särskilt när den jämförs med hyresgäster födda i Sverige. För hyresgäster födda i Sverige ligger boendeutgiftsprocenten för en ny tvåa på i snitt 37 procent i vår region, en skillnad på hela 20 procentenheter.

### Tre- och fyrrumslägenheter

Boytan i treor och fyror är större än den i tvårumslägenheter vilket innebär att även hyresnivåerna blir högre, både i äldre och nyare lägenheter.

Dessutom är det så att ju större lägenheten blir, sett till antalet rum, desto mindre troligt är det att lägenheten bekostas med bara en inkomst. En fyra rymmer naturligtvis två personer, och en trerumslägenhet likaså. Hyreskostnaden blir då fördelad på fler inkomster, under förutsättning att alla vuxna i lägenheten har en inkomst.

Samtidigt visar siffror från SCB att 41 procent av hyresgäster i Bohuslän, Älvsborg och Skaraborg bor själva. Andel ensamstående med barn i hyresrätt ligger på 7 procent i regionen. Det är inte rimligt att tro att alla dessa ensamboende bor i en etta eller tvåa. Att en trea eller fyra bekostas med en inkomst är med andra ord ingen omöjlighet.

Det går naturligtvis inte att styra över vem som hyr en nyproducerad trea eller fyra. I tider av extrem bostadsbrist gör människor det som krävs för att få en bostad och en fast punkt i tillvaron. Det innebär att en ny fyrrummare kan ses som ett alternativ även för människor 20-29 år, men att hyran då delas mellan ett antal inneboende.

Låt oss titta på nettoinkomster i relation till nyproducerade treor. I nedanstående tabell har vi utgått ifrån människor i arbetsför ålder, mellan 20-64 år. Vilka kommuner utmärker sig som dyrast?

Tabell 1.4

Kommun	Boendeutgiftsprocent för hyresgäster 20-64 år i ny trea på 75 kvm
Bengtsfors	64 procent
Lysekil	62 procent
Munkedal	60 procent
Åmål	58 procent
Trollhättan	58 procent
Tibro	58 procent

Genomsnittlig boendeutgiftsprocent för denna grupp i en ny trerummare är 54 procent. Vi ska komma ihåg att det är detta är det inkomstsegment som har högst inkomstnivåer. Tittar vi på unga vuxna, äldre eller utomnordiskt födda är boende ser boendeutgiftsprocenten ännu värre ut.

Sänker vi boytan till 70 kvadratmeter sker inte så dramatiska förändringar.

Boendeutgiftsprocenten sjunker då med fyra procentenheter. Istället för 64 procent så skulle en trea på 70 kvadrat i Bengtsfors kosta 60 procent av en medianinkomst (netto), 58 procent istället för 62 i Lysekil, och så vidare.

Det är osannolikt att hyran för en fyrarumslägenhet bärs av en inkomst, även om det som sagt naturligtvis förekommer. Det är därför mest intressant att titta på hur boendeutgiftsprocenten ser ut med två medianinkomster (netto). Vi ska också notera att bara 16 kommuner i vår region har fyrarummare som uppfyller vår definition av en nyproducerad lägenhet (byggår 2006 och framåt).

Tabell 1.5

Kommun	Månadshyra för en ny fyra på 85 kvm	Medianinkomst (netto) för två hyresgäster 20-64 år	Boendeutgiftsprocent
Trollhättan	8 960	30 558	29 procent
Lidköping	9 587	33 044	29 procent
Strömstad	10 367	35 978	29 procent
Färgelanda	8 267	29 616	28 procent
Mark	9 113	32 854	28 procent
Karlsborg	10 000	36 192	28 procent

Vi kan med hjälp av ovanstående konstatera att många kommuner och allmännyttor, inte ens med två medianinkomster, når målet med att hyran max ska utgöra 25 procent av hushållets disponibla inkomst.

### Exemplet Anna

För att se hur de höga hyresnivåerna i nya trerumslägenheter slår ska vi titta på ett exempel. Anna bor i Vänersborg och har just separerat från sin man Magnus. De har ett gemensamt

barn, Arvid 5 år, och de delar på vårdnaden. Arvid bor växelvis hemma hos Anna och Magnus.

Anna vill att Arvid ska ha ett eget rum när han bor hos henne. Hon letar därför efter en trea och hittar en nyproducerad lägenhet i allmännyttan. Hyran ligger på 8 638 kronor i månaden, en genomsnittlig hyra för en trerumslägenhet på 75 kvadratmeter i Vänersborg. Annas inkomst motsvarar medianinkomsten för en kvinna boende i hyresrätt i Vänersborg. Hennes utgifter är också ett genomsnitt och är tagna från Konsumentverkets beräkningar av hushållens kostnader<sup>3</sup>.

Månadslön (netto)	15 558 kronor
Barnbidrag (50%)	525 kronor
Hyra	- 8 638 kronor
Personliga utgifter (mat, kläder, m.m.)	- 3 360 kronor
Hushållsutgifter (medier, försäkring, m.m.)	- 1 630 kronor
Utgifter för Arvid (50%)	- 1 070 kronor
<b>Summa</b>	<b>1 385 kronor</b>

Anna skulle med andra ord ha 1 385 kronor kvar när hyran och de flesta av hushållens utgifter är betalda. Men Konsumentverkets kalkyl tar inte med viktiga utgifter som är relevanta i Annas fall. Varken kostnaden för transport, el eller barnomsorg finns med i ovanstående uträkningar. Inte heller finns kostnaden för lån eller sparande med i beräkningen.

Sett till kalkylen är det högst sannolikt att Anna inte kommer att råd med denna trerumslägenhet. Sänker vi boytan till 70 kvadratmeter ger det Anna 576 kronor mer i plånboken. Det förbättrar läget, men förändrar troligtvis inte Annas beslut att tacka nej till lägenheten.

Tyvär är hennes valmöjligheter dock ganska begränsade. En äldre trea med billigare hyra är inte alltid lätt att få tag på, särskilt eftersom Vänersborg har stor brist på hyresrätter. En ny och dyrare trea är kanske det enda som snabbt går att få tag på.

Annas fall ska inte ses som extremt. Hennes inkomst är som sagt en median, det vill säga ungefär där nettoinkomsten ligger för en kvinna som bor i hyresrätt. Utgifterna är genomsnittliga. Hyran likaså. De inkomstuppgifter som SCB levererat till denna undersökning är inklusive eventuella boendestöd. Även om hennes inkomst var exklusive boendestöd så visar en snabb uträkning på Försäkringskassans hemsida att Anna inte skulle vara berättigad till bostadsbidrag riktat till barnfamiljer.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> <http://www.konsumentverket.se/Vart-arbete/Privatekonomi/Kostnadsberakningar/>

<sup>4</sup> <https://www.forsakringskassan.se/myndigheter/kommuner/bostadsformaner/bostadsbidrag>

## Hyror i äldre hyresrätter

Hyror i äldre lägenheter, det vill säga producerade 2006 och tidigare, är generellt sett lägre än de för nyproducerade lägenheter. Skillnaderna är dessutom väldigt stora. I nedanstående tabell redovisas ett regionövergripande genomsnitt för tvåor, treor och fyror och motsvarande skillnad i månadshyra.

**Tabell 2.1**

	Äldre	Nyare	Skillnad kr/månad
Tvåor (60 kvm)	4 656	7 202	<b>2 546</b>
Treor (75 kvm)	5 592	8 670	<b>3 078</b>
Fyror (85 kvm)	5 829	8 986	<b>3 157</b>

Hyrans inom det äldre beståndet varierar beroende på om lägenheten renoverats eller inte, men exakt hur den variationen ser ut ligger utanför ramen för denna undersökning. Det vi vet är att fastighetsägare, både offentliga och privata, i allt högre grad ”överrenoverar” lägenheter för att på så sätt tvinga fram en högre bruksvärdering och därmed högre hyresnivåer.<sup>5</sup>

## Tvårumslägenheter

Trots faran med dyra renoveringshyror så ser boendeutgiftsprocenten i genomsnitt bättre ut för hyresgäster i äldre tvårumslägenheter. De fem dyraste kommunerna i Bohuslän, Älvsborg och Skaraborg för hyresgäster över 20 år framgår av nedanstående tabell.

**Tabell 2.2**

Kommun	Snitthyra kr/månad för en äldre tvåa på 60 kvm	Medianinkomst (netto) kr/månad för hyresgäster, 20 år -	Boendeutgiftsprocent
Åmål	4 935	12 484	<b>40</b>
Munkedal	4 880	12 523	<b>39</b>
Götene	4 750	12 613	<b>38</b>
Trollhättan	4 580	12 496	<b>37</b>
Färgelanda	5 175	13 837	<b>37</b>

Genomsnittlig boendeutgiftsprocent för gruppen hyresgäster över 20 år äldre tvåor i vår region ligger på 34 procent. En hyresgäst bosatt i regionen måste alltså i genomsnitt lägga en tredjedel av sin inkomst på att hyra en äldre tvårumslägenhet på 60 kvadratmeter. Jämfört med den genomsnittliga boendeutgiftsprocenten för nyare tvåor, 53 procent, är skillnaden stor.

Samtidigt är det naturligtvis allvarligt att flera kommuner i regionen rör sig uppemot 40 procent i boendeutgiftsprocent för äldre tvåor. Vi ska komma ihåg att kategorin äldre lägenheter innehåller icke-renoverade lägenheter från 60-talet så väl som lägenheter från 2000-talet. Att hyra en lägenhet i detta bestånd är, av ekonomiska skäl, det som återstår för många hyresgäster med lägre inkomster.

<sup>5</sup> För mer information om detta se Hyresgästföreningens nationella rapport *Hyresmarknaden – analys av dagens system och framtida lösningar* från 2016.

### Särskilt utsatta grupper

De grupper som litar extra mycket på ett rimligt prissatt äldre bestånd är de utsatta grupper vi tidigare definierat: unga vuxna, äldre och utomnordiskt födda. Här är inkomstnivåerna lägre än för grupper 20-64 år vilket ställer krav på billigare hyror för att hushållsekonomin ska gå ihop.

Den dyraste äldre tvåan på 60 kvadratmeter för inkomstgruppen unga vuxna (20-29 år) hittar vi i Götene, där 44 procent av nettoinkomsten går åt till att betala för hyran. Även Åmål och Trollhättan ligger över 40 procent i boendeutgiftsprocent. I genomsnitt måste en ung hyresgäst lägga 34 procent av sin inkomst för en äldre tvåa i vår region, exakt samma siffra som för grupper hyresgäster 20 år och äldre.

**Tabell 2.3.1**

<b>Kommun</b>	<b>Boendeutgiftsprocent för unga hyresgäster (20-29 år) i äldre tvåa på 60 kvm</b>
Götene	<b>44 procent</b>
Åmål	<b>42 procent</b>
Trollhättan	<b>40 procent</b>
Munkedal	<b>39 procent</b>
Bengtsfors	<b>37 procent</b>
Vänersborg	<b>37 procent</b>

För äldre hyresgäster, 65 år och äldre är läget värre. Hela 11 av de 32 kommuner där vi har kompletta underlag redovisar en boendeutgiftsprocent på 40 procent eller mer. Värst ut är Strömstad och Trollhättan på 42 procent och genomsnittet ligger på 39 procent i regionen. Återigen, de inkomststoppigheter som ligger till grund för uträkningen av boendeutgiftsprocenten är inklusive boendestöd som bostadstillägg. Det gör att siffrorna blir än mer allvarliga.

**Tabell 2.3.2**

<b>Kommun</b>	<b>Boendeutgiftsprocent för äldre (65+) hyresgäster i äldre tvåa på 60 kvm</b>
Trollhättan	<b>42 procent</b>
Strömstad	<b>42 procent</b>
Lysekil	<b>41 procent</b>
Åmål	<b>41 procent</b>
Svenljunga	<b>41 procent</b>
Munkedal	<b>41 procent</b>
Bollebygd	<b>41 procent</b>
Borås	<b>40 procent</b>
Götene	<b>40 procent</b>
Skövde	<b>40 procent</b>

För utomnordiskt födda hyresgäster är läget snarlikt det för äldre hyresgäster. I 10 av 32 kommuner som vi granskat ligger boendeutgiftsprocenten för denna grupp på 40 eller mer. Värst är Trollhättan med 44 procent. Den genomsnittliga boendeutgiftsprocenten för utomnordiskt födda hyresgäster som hyr en äldre tvåa i vår region är 38 procent.

Tabell 2.3.4

Kommun	Boendeutgiftsprocent för utomnordiskt födda hyresgäster i äldre tvåa på 60 kvm
Trollhättan	44 procent
Åmål	43 procent
Munkedal	43 procent
Vara	41 procent
Vänersborg	41 procent

Trots att läget är bättre för utsatta grupper som hyr äldre tvåor än för de som hyr nya, så står det klart att vissa kommuner är dyra att bo i för breda befolkningsgrupper. De som har störst behov av rimligt prissatta hyresrätter kan få lägga över 40 procent av sin nettoinkomst på en äldre tvårumslägenhet.

### Tre- och fyrrumslägenheter

Precis som för de äldre tvårumslägenheterna så ligger hyrorna för äldre treor och fyror i genomsnitt betydligt lägre än deras nyproducerade motsvarigheter. I tabell 2.1 kunde vi se att det skiljer ungefär 3 000 kronor i månaden för en äldre och nyare trea eller fyra.

Minns du Anna? Skulle hon lyckas få tag på en äldre trea skulle hon, istället för 1 385 kronor, få 4 173 kronor kvar. Precis som i den tidigare uträkningen så behöver hon fortfarande betala barnomsorg, el och transport med de återstående pengarna. Hon kommer kanske inte att leva ett liv i lyx och överflöd men kalkylen ser åtminstone bättre ut.

Det är intressant att notera att det inte skiljer särskilt mycket i boendeutgiftsprocent och hyresnivå mellan äldre treor och fyror. En 20-29 årig hyresgäst som bor i vår region får i snitt lägga 41 procent av sin nettoinkomst på en äldre trea, och 43 procent på en äldre fyra. För en hyresgäst mellan 20-64 år är siffrorna 35 respektive 37 procent. Den största ökningen i hyra sker alltså mellan tvåor och treor. Sedan planar hyresnivåerna ut mellan treor och fyror. Vi ser även samma mönster i det nyproducerade beståndet.

Tabell 2.4

Kommun	Boendeutgiftsprocent för hyresgäster 20 – i äldre treor på 75 kvm
Åmål	49 procent
Götene	46 procent
Mellerud	46 procent
Trollhättan	45 procent
Färgelanda	45 procent
Bengtsfors	45 procent

Tabellen ovan visar den högsta boendeutgiftsprocenten i en äldre genomsnittlig trea för samtliga hyresgäster över 20 år. I denna inkomstgrupp ligger 25 av 32 granskade kommuner på 40 eller mer i boendeutgiftsprocent för en äldre trea, vilket får anses vara mycket. Samtidigt är det tydligt att det är gruppen 65 och äldre som har det svårast att efterfråga en trerumslägenhet i det äldre beståndet. Exkluderar vi den gruppen och bara tittar på gruppen 20-64 år, är det endast 3 av 32 kommuner som hamnar över 40 procent i boendeutgift för en äldre trea.

## Jämförelse mellan boendeutgiftsprocent och snitthyror

I denna undersökning har vi utgått ifrån boendeutgiftsprocenten, det vill säga hur stor andel av nettoinkomsten som tas i anspråk när personer från olika inkomstgrupper efterfrågar äldre och nyare hyresrätter. Det är ett mått som är väldigt talande för hur bostadsmarknaden ser ut i våra kommuner. Sambandet mellan boendeutgiftsprocent och snitthyror är oftast förutsägbart: har man höga snitthyror är också boendeutgiftsprocenten hög.

Men styrkan i denna metod, att den utgår från människors faktiska inkomster efter skatt, innebär också en risk. Det finns en risk att fokus på boendeutgiftsprocenten flyttar fokus från det som är det stora problemet (höga snitthyror) till det som inte är lika relevant i sammanhanget (nettoinkomstnivåer för kommuninvånarna). Det kan ge upphov till vissa avvikelser.

Tabellen nedan visar en kommunranking bestående dels av snitthyresnivåer för nyproducerade tvåor (kr/kvm/år) och dels boendeutgiftsprocenten för gruppen hyresgäster äldre än 20 år boende i en nyproducerad tvåa. Tabellen löper från dyrast ner till billigast.

Ranking	Kommun (snitthyra)	Kommun (boendeutgiftsprocent)
1	Lysekil	Munkedal
2	Sotenäs	Götene
3	Lidköping	Bengtsfors
4	Strömstad	Lysekil
5	Munkedal	Lidköping
6	Bollebygd	Tibro
7	Götene	Mark
8	Mariestad	Färgelanda
9	Mark	Strömstad
10	Bengtsfors	Dals-Ed
11	Vårgårda	Vårgårda
12	Vänersborg	Essunga
13	Trollhättan	Åmål
14	Uddevalla	Mullsjö
15	Karlsborg	Mariestad
16	Borås	Vara
17	Mullsjö	Trollhättan
18	Lilla Edet	Vänersborg
19	Essunga	Lilla Edet
20	Dals-Ed	Karlsborg
21	Färgelanda	Sotenäs
22	Skövde	Uddevalla
23	Tibro	Bollebygd
24	Vara	Borås
25	Åmål	Svenljunga
26	Tranemo	Tranemo
27	Svenljunga	Skövde

Sotenäs och Tibro är två exempel på den avvikelse som kan uppstå, fast från två helt olika perspektiv. I Tibro kommun bygger man nya tvåor för i genomsnitt 1 342 kronor/kvm/år. Det ger en månadshyra på 6 710 kronor för en tvåa på 60 kvadratmeter. I Sotenäs bygger man tvåor för 1 622 kronor/kvm/år, vilket ger en månadshyra på 8 110 kronor.

I Tibro bygger allmännyttan alltså för knappt 300 kronor/kvm/år billigare men är sjätte dyrast i regionen sett till boendeutgiftsprocent för hyresgäster äldre än 20 år (54 procent). Sotenäs delar första platsen med Lysekil som dyrast i regionen när det handlar om snitthyror för nya tvåor, men är sjunde billigast i regionen om vi tittar på boendeutgiftsprocent (51 procent).

Skillnaden beror naturligtvis på att kommuninvånarna i Sotenäs har högre inkomster än de i Tibro kommun, oavsett vilken

upplåtelseform de bor i. Visserligen skiljer det endast tre procentenheter mellan dessa kommuner sett till boendeutgiftsprocent för gruppen 20 + i nya tvåor, men med tanke på den

stora skillnaden i snitthyror för nya tvåor hade det inte varit oväntat om Sotenäs hamnat högre i listan över högst boendeutgift i regionen.

Men om boendeutgiftsprocenten inte är värst i regionen trots höga snitthyror i nyproducerade hyresrätter, vad är då problemet?

Problemet är dels att höga hyresnivåer riskerar att smitta av sig på beståndet som helhet. Dyra nyproduktionshyror kan, precis som dyra ombyggnadshyror, dra upp hyresnivåerna generellt sett i kommunen. Ju fler lägenheter med dyr hyra, desto mer drivs hyresnivån upp. Det är dåligt för hyresgästers förmåga att efterfråga lägenheter, och det är dåligt för hyresgästers ekonomi och konsumtionsutrymme.

Höga nyproduktionshyror minskar också rörligheten mellan kommuner. Att behöva betala nästan 2 000 kronor mer i månaden för en ny tvåa i Sotenäs jämfört med Tibro gör nog att många människor väljer bort kommunen som bostadsort. Det borde få alla kommuner med expansionsplaner att fundera både en och två gånger på den bostadspolitik man för. Trots allt säger det en hel del om kommunens möjlighet att erbjuda hyresrätter till alla befolkningsgrupper.



## Slutsatser

Vad kan vi dra för slutsatser av det material som presenterats i denna utredning? Vad säger det om hyresrätten och bostadsmarknaden i vår region?

Den uppenbara slutsatsen är att nyproducerade hyresrätter är alldeles för dyra. När månadshyran för en ny tvårumslägenhet på 60 kvadratmeter närmar sig, eller passerar, 8 000 kronor i små kommuner som Munkedal och Strömstad är det läge att dra i nödbromsen.

Att boendeutgiftsprocenten skulle vara hög för nya lägenheter var något Hyresgästföreningen var medveten om. Att unga vuxna och äldre skulle vara tvungna att lägga uppemot 70 procent av sin inkomst kom som överraskning även för oss.

De dyra nyproduktionshyrorna skapar mängder med problem. De personer som är i störst behov av hyresrätter (unga vuxna, äldre, ensamstående föräldrar och utomnordiskt födda) är de som i minst utsträckning har råd att efterfråga det som byggs idag. Det är ett gigantiskt misslyckande för bostadspolitiken att det behov som finns inte möts av det som faktiskt produceras. Att bygga nya lägenheter med lägre hyror framstår inte längre som en vision, utan en högst konkret nödvändighet.

Hur har det blivit så här? Det är självklart många faktorer som bidragit till dagens situation. Det är dyrt att bygga bostäder i Sverige idag, oavsett upplåtelseform. Sverige ligger i topp i EU vad gäller just byggpriser. Ofta används just byggpriserna som skäl för att antingen motivera höga hyror eller att inte bygga alls.

Men det är inte hela sanningen. Ett stort ansvar för den rådande situationen ligger hos kommunpolitiker och deras styrning av de allmännyttiga bostadsbolagen. I de ägardirektiv som används för att styra allmännyttan idag finns många saker som driver upp hyrorna i nyproducerat, där orimligt höga avkastningskrav och felaktiga kalkylräntor är två av de största bovorna. Även höga soliditetsnivåer påverkar negativt.

Jämför vi den nyproduktion i Mariestad och Dals-Ed som förhandlats med Hyresgästföreningen sedan 2015 så är produktionskostnaden ungefär densamma (25 119 respektive 25 400 kronor per kvadratmeter). Trots det blev skillnaden i hyra mellan dessa projekt stor. I Dals-Ed landade hyran på 1 325 kronor/kvm/år och i Mariestad 1 609 kr/kvm/år.

Samma produktionskostnad ger alltså upphov till två helt olika hyresnivåer. Varför? Det handlar om främst om skillnader i räntenivåer, kalkylräntor och kommunala avkastningskrav. Att höga byggpriser driver upp hyresnivåer är med andra ord inte alltid sant. Självklart måste byggpriserna sänkas och konkurrensen öka, men kommunerna måste låta sina allmännyttor bygga billigare genom att ställa rimliga krav!

En invändning som ofta framförs när Hyresgästföreningen lyfter de höga nyproduktionshyrorna, och den höga boendeutgiftsprocenten i nya lägenheter, är att det inte är rimligt att tro att människor med lägre inkomster ska kunna efterfråga nyproducerat.

Det finns en allvarlig cynism i det resonemanget. Att allmännyttan nästan bara bygger dyrt och i A-lägen, med konsekvensen att vissa grupper hålls utanför, har av vissa kommit att ses som en naturlag. Det är ”bara så det är”. Vi vänder oss starkt emot den uppfattningen. När vi

nationellt sett måste producera drygt 70 000 bostäder, varav en stor del hyresrätter, är det inte rimligt att ”fylla på ovanifrån” genom att bara bygga i det dyrare segmentet.

Snarare ska det resonemanget vändas uppochner, och frågeställningarna omformuleras. Hur bygger vi för de som har störst behov? Hur kan vi bygga billigare? Vilka verktyg har vi? Hur kan vi använda vår allmännytta? Hur kan vi skapa bostadsområden som är integrerade och hållbara? Det är frågor som varje kommunpolitiker bör ställa sig.

Samma personer som klamrar sig fast vid bilden av att nytt måste bli dyrt, anser ofta att människor med lägre inkomster istället kan efterfråga lägenheter i befintligt bestånd. Tyvärr är det inte riktigt så enkelt. I den allvarliga bostadsbrist som regionen och landet befinner sig i är billigare lägenheter extremt svåra att få tag på. Det mesta är helt enkelt uthyrt. Kommuner som tidigare hade överskott av hyreslägenheter, har idag brist.

Dessutom visar vår undersökning att boendeutgiftsprocenten även i det äldre beståndet är för hög för många grupper. För att kunna hyra en äldre tvåa måste personer över 65 år lägga i genomsnitt knappt 40 procent av sin nettoinkomst. En ung hyresgäst 20-29 år gammal måste i snitt lägga 34 procent av sin nettoinkomst på en äldre tvåa, och i vissa kommuner över 40 procent.

Endast tre kommuner (Karlsborg, Sotenäs och Tranemo) vi granskat når Hyresgästföreningens mål om att max 25 procent av nettoinkomsten ska gå till hyran. Det gäller om vi tittar på samtliga hyresgäster (män och kvinnor) i arbetsför ålder, mellan 20-64 år, och bara om vi tittar på äldre tvåor. I alla andra grupper och för alla andra lägenhetstyper (nya som äldre) ligger boendeutgiftsprocenten över 25 procent. Inte sällan långt över.

Något vi inte lyft i denna utredning men som bör diskuteras är skillnaden mellan män och kvinnor. Vi har hela tiden utgått ifrån siffror där nettoinkomster för män och kvinnor ”bakats ihop”, men vi har även fått inkomstuppgifter uppdelade på kön. När vi räknar ut boendeutgiftsprocenten uppdelat på kön blir det tydligt att kvinnor har det svårare på hyresbostadsmarknaden.

I gruppen hyresgäster 20-64 år tar en ny tvåa i snitt 33 procent av medianinkomsten för en man, och en äldre tvåa 21 procent. För kvinnor är motsvarande siffror 40 respektive 26 procent. Skillnaden beror naturligtvis inte på att hyresnivåerna är annorlunda, utan att män generellt sett har högre inkomster än kvinnor. Inkomstnivåer är inget allmännyttan kan göra något åt, men det tydliggör behovet av att bygga billigare.

En del kan också reagera mot att vi bara valt att granska allmännyttan. Det finns dock skäl för detta. Dels är uppgifter om hyresnivåer enklare att komma åt. Den transparens som präglar allmännyttan gör att det helt enkelt är enklare att utgå från dem. Det absolut viktigaste skälet är dock att allmännyttan utgör kommunernas mest kraftfulla bostadspolitiska verktyg. I många kommuner står och faller bostadspolitiken med hur mycket allmännyttan bygger eller inte bygger.

Genom den nya Allbolagen som kom 2011 har allmännyttan tappat sin hyresnormerande roll. Men vad gäller kommunernas bostadspolitiska ambitioner är dessa bolag trots allt den viktigaste spelaren.

Hyresgästföreningen vill genom denna utredning väcka politisk debatt. Vi vill ge en ögonblicksbild av läget i regionen och presentera förslag till lösningar. Men framför allt vill vi se ett större intresse från våra folkvalda för det politiska hantverk som krävs för att bygga bort bostadsbristen. Ansvaret för bostadsförsörjningen är enligt lag deras.

Som organisation deltar Hyresgästföreningen gärna i arbetet med det enorma samhällsbygge som nu måste ta fart. Vi inser att det inte kommer att bli enkelt. Men vi inser också att det är nödvändigt att vi lyckas.

## Vad vill Hyresgästföreningen?

Läget på dagens bostadsmarknad är desperat. 250 av Sveriges 290 kommuner rapporterar bostadsbrist. Boverket har aviserat att det kommer att krävas drygt 700 000 nya bostäder på tio år för att bygga ikapp bristen. Vi närmar oss behovsnivåer som liknar de som gav upphov till 60-talets miljonprogram, men vi har än så länge inte sett politiska åtgärder som fullt ut svarar upp mot behoven.

Bostadsbristen leder i dag till en situation där olika grupper av konsumenter ställs mot varandra. De stora migrationsströmmarna till Sverige får inte bli en ursäkt för att undergräva hyresgästernas ställning på bostadsmarknaden eller införa social housing.

Vi ska samtidigt inse att en så pass allvarlig situation inte uppstått över en natt och heller inte kommer att lösas med ett penseldrag. Det kommer istället att vara mängder av olika insatser som kommer att leda Sverige ur den värsta bostadskrisen på decennier.

Det viktigaste av allt är att den politiska viljan, från stat till kommun, är stark och målmedveten. Sverige har under ett par årtionden haft en bostadspolitik outsourcad till marknaden. Kommunpolitiker har abdikerat från ansvar i tron om att marknadskrafterna ska lösa problemen. Det har visat sig vara fel väg att gå.

Sammantaget tyder existensen av flertalet marknadsmisslyckanden på att bostadsmarknaden har dåliga utsikter att reglera sig själv enbart genom marknadsmekanismer. Det är tydligt att marknaden ensam varken vill eller klarar av att bygga för låg- och medelinkomsttagare. Därför måste staten och kommunerna gemensamt tänka långsiktigt och bygga hållbara nya samhällen och förtäta utan att slå in på en väg som leder till social housing.

Det finns alla möjligheter att öka utbudet av bostäder utan att tumma på bostäders kvalitet, tillgänglighet eller kostnad. Detta förutsätter dock att staten och kommunerna tar ett mer aktivt ansvar för bostadsinvesteringar. Politikerna måste helt enkelt återta bostadspolitiken från marknaden och återigen se investeringar i bostäder som något som är både viktigt och nödvändigt. Den ledande principen måste vara att långsiktigt samhällsnyttiga investeringar även genererar statsfinansiella fördelar över tid.

Sverige behöver fler bostäder som kan efterfrågas av breda inkomstgrupper. Den nyproduktion vi ser idag har så höga produktionskostnader och boendekostnader att en stor andel av befolkningen inte har råd att bo där. I synnerhet inte de grupper som faktiskt har det största behovet av just hyrda bostäder.

Det krävs en ny bostadspolitik i Sverige för att bygga bort bostadsbristen. Här följer några konkreta förslag.

### Nationella åtgärder

I det läge med akut bostadsbrist och en stor efterfrågan på bostäder som råder bör de offentliga investeringarna fokusera på att överbrygga de marknadsmisslyckanden som finns på bostadsmarknaden och agera i symbios med privata alternativ. Det skulle dock vara naivt att tro att privata aktörer skulle kunna överbrygga det gigantiska uppdämda utbudsunderskott som råder. För att se till att det byggs många bostäder för breda inkomstgrupper måste staten därför ta ett aktivt ansvar.

### *Ge hyresrätten likvärdiga skattevillkor*

Det råder stor enighet om att hyresrätten är skattemässigt missgynnad jämfört med ägda småhus och bostadsrätter. Obalansen i villkoren har dessutom förändrats ytterligare till hyresrättens nackdel över tid, framför allt genom att räntebidrag och investeringsbidrag tagits bort för hyresrätten medan ränteavdraget funnits kvar för ägda boendeformer. Den ändrade fastighetsskatten och införandet av ROT-avdrag till ägda småhus och bostadsrätter har förstärkt skillnaderna än mer.

Ett avgörande steg för att förbättra förutsättningarna för att bygga hyresrätter är att göra de ekonomiska villkoren mer likvärdiga med de som gäller för bostadsrätt och äganderätt. En långsiktig lösning av den ekonomiska obalansen mellan upplåtelseformerna bör åstadkommas genom åtgärder i skattesystemet. Det är mer stabilt och förutsägbart än kompenserande stöd till hyresrätten.

Hyresgästföreningen vill se en förändring av villkoren i en genomgripande skattereform men vi inser att detta kommer att ta tid. Därför ser vi positivt på andra mer kortsiktiga stimulanser såsom investeringsstödet som delvis kan kompensera för den skatteobalans som råder mellan det ägda och det hyrda boendet idag.

### *Ökat statligt engagemang i byggandet*

Hyresgästföreningen ser mycket positivt på att det nu införs investeringsstöd för att stimulera nyproduktionen av rimligt prissatta hyreslägenheter. Vi tror att staten behöver ta ett mycket större ansvar för att komma till rätta med dagens bostadsbrist.

Internationellt sett är stöd till hyresrätter inget konstigt. I de länder inom EU som Sverige vanligtvis jämförs med, tar staten ett ansvar för att produktion av hyresrätter kommer till stånd genom olika former av stimulanser, t ex förmånliga statliga lån och andra former av statligt eller delstatligt stöd för produktion av hyresrätter.

Vi menar också att satsningar på infrastruktur bör kopplas ihop med krav på att det byggs hyresrätter. Staten är medfinansiär i byggandet av ny infrastruktur, som ger viktiga förutsättningar för bostadsbyggande. Bostäder måste ses som en del av infrastrukturen, men det är också vanligt att förutsättningarna för att skapa attraktiva boendemiljöer är beroende av att transporter och annan infrastruktur byggs ut samtidigt.

### **Kommunala åtgärder**

Kommunerna har enligt lag det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen. Genom sin samhällsplanering äger de möjligheten att utveckla nya bostadsområden, och genom sina allmännyttiga bostadsbolag äger de dessutom möjligheten att förverkliga stora delar av den planeringen.

### *Öka den kommunala servicen i plan- och byggprocessen*

Det finns behov av att samla relevant kompetens inom kommunen på ett ställe för att underlätta kontakter internt och externt. För att leverera värdet av en bindande översiktsplanering behöver kompetensen och samverkansstrukturerna stärkas för att säkra att helhetsperspektivet finns med i förvaltningens alla interaktioner med företag och allmänhet, från exploatering till planering och teknisk förvaltning. Genom att fysiskt placera olika

kompetenser på ett och samma ställe ökar möjligheterna till att leverera bra lösningar som utgår från samma målbild och helhetsperspektiv.

#### *Tidsbegränsade byggrätter*

Det är viktigt att kommunen ställer krav på att nybyggnation sker inom ett visst tidsintervall. Har kommunen sålt mark till en byggherre som inte bebygger marken, ska köpet kunna hävas och marken återgå till kommunen som då kan leta en ny köpare. Det är inte rimligt att viktiga byggprojekt går i stå för att bolag väntar på att marken de köpt ska stiga i värde.

#### *Var återhållsam med taxe- och avgiftshöjningar*

Kommunala taxor och avgifter utgör ungefär en tredjedel av en normal lägenhetshyra. Det innebär att höjningar av taxor för fjärrvärme, elnät, VA eller sophantering ofta får kännbara konsekvenser för hyresgästerna. När hyrorna förhandlas vill bolagen oftast ha full täckning för taxehöjningar eftersom det är kostnadshöjningar de själva inte kunnat påverka. Hyresgästföreningen arbetar hårt med att påverka kommunpolitiker så att de ska vara återhållsamma med taxe- och avgiftshöjningar.

#### *Se nyttan med allmännyttan*

Många kommuner ser idag sina allmännyttiga bolag som en finansieringskälla och lyfter pengar ur företagen för att finansiera kommunal verksamhet, i stället för att se dem som ett bostadspolitiskt instrument.

I SABO:s forskarrapport *Nyttan med Allmännyttan* konstateras att de kommunala bolagens samhällsnyttiga ansvar är överordnat det affärsmässiga. Allmännyttan är helt enkelt kommunernas mest kraftfulla bostadspolitiska verktyg. Hyresgästföreningen vill att kommunpolitikerna blir mer offensiva i att använda sina bostadsbolag till att bygga bort bostadsbristen.

För att nå dit bör kommunerna i sina ägardirektiv ge de allmännyttiga bolagen större utrymme att investera i nyproduktion, bland annat genom att sluta med värdeöverföringar och ställa rimliga soliditets- och avkastningskrav.

#### *Hyresgästinflytande vid ombyggnationer*

Det är inte bara nyproduktionen som blir dyr. När det äldre beståndet ska renoveras leder det alltför ofta till enorma hyreshöjningar. Medverkan av och inflytande från de boende, hyresgästerna, är särskilt viktigt vid ombyggnad och upprustning för att undvika kraftiga höjningar.

Hyresgästen har rätt att vara delaktig i hela processen när hem och hus byggs om. Hyresgäster ska också kunna göra tillval eller frånval. Genom att välja standard kan du också påverka din boendekostnad. Målet vid varje ombyggnad är att alla hyresgäster som vill ska kunna bo kvar efter att åtgärderna har genomförts och att det ska garanteras enligt lag.

Hyresgästföreningen driver frågan om en starkare skyddslagstiftning men vi vill också bidra med nya metoder för bättre dialog mellan boende och bostadsföretag i samband med ombyggnader.

## Tabeller

Nedan följer ett urval av det statistiska underlag som sammanställts och använts till utredningen. Den statistik som redovisas är fullständiga versioner av de tabeller som tagits upp i materialet.

Det saknas ett antal kommuner i underlaget, vilket kan bero på olika saker. Två av kommunerna i regionen (Grästorp och Hjo) saknar allmännytta och faller bort av den anledningen. I andra fall kan det saknas kompletta hyresuppgifter eller så finns inte just den lägenhetstypen i kommunen (till exempel nybyggda treor i Götene).

För komplett statistik på alla lägenhetstyper och inkomstgrupper, var vänlig kontakta Stefan Kudryk, bostadspolitisk utredare, via mejl på [stefan.kudryk@hyresgastforeningen.se](mailto:stefan.kudryk@hyresgastforeningen.se).

**Tabell 1.1**  
**Boendeutgiftsprocent för hyresgäster 20+ i nyare tvåor**

Kommun	Boendeutgiftsprocent
Munkedal	63%
Götene	60%
Bengtsfors	59%
Lysekil	58%
Lidköping	56%
Tibro	54%
Mark	54%
Färgelanda	54%
Strömstad	54%
Dals-Ed	54%
Vårgårda	54%
Essunga	53%
Åmål	53%
Mullsjö	53%
Mariestad	53%
Vara	52%
Trollhättan	52%
Vänersborg	52%
Lilla Edet	51%
Karlsborg	51%
Sotenäs	51%
Uddevalla	51%
Bollebygd	48%
Borås	47%
Svenljunga	46%
Tranemo	45%
Skövde	44%

**Tabell 1.3.1**  
**Boendeutgiftsprocent för unga hyresgäster (20-29 år) i nyare tvåor**

Kommun	Boendeutgiftsprocent
Götene	69%
Munkedal	63%
Bengtsfors	60%
Lysekil	58%
Lidköping	57%
Åmål	57%
Trollhättan	56%
Vänersborg	55%
Tibro	54%
Mariestad	54%
Uddevalla	52%
Mark	51%
Sotenäs	50%
Färgelanda	50%
Vårgårda	50%
Dals-Ed	50%
Bollebygd	50%
Strömstad	50%
Essunga	49%
Borås	49%
Lilla Edet	48%
Karlsborg	47%
Skövde	47%
Mullsjö	47%
Vara	47%
Svenljunga	44%
Tranemo	39%

**Tabell 1.3.2**  
**Boendegtiftsprocent för äldre**  
**hyresgäster (65+) i nyare tvåor**

Kommun	Boendegtiftsprocent
Lysekil	67%
Munkedal	67%
Strömstad	66%
Lidköping	66%
Sotenäs	64%
Götene	63%
Bengtsfors	62%
Mariestad	62%
Bollebygd	62%
Vårgårda	62%
Mark	61%
Uddevalla	59%
Trollhättan	59%
Vänersborg	59%
Dals-Ed	59%
Mullsjö	59%
Karlsborg	58%
Essunga	58%
Färgelanda	58%
Lilla Edet	58%
Borås	57%
Tibro	57%
Vara	56%
Åmål	55%
Skövde	54%
Svenljunga	53%
Tranemo	52%

**Tabell 1.3.3**  
**Boendegtiftsprocent för utomnordiskt**  
**födda hyresgäster i nyare tvåor**

Kommun	Boendegtiftsprocent
Munkedal	69%
Lidköping	65%
Bengtsfors	63%
Götene	63%
Karlsborg	62%
Vänersborg	62%
Trollhättan	62%
Vara	61%
Mariestad	61%
Mullsjö	60%
Lysekil	60%
Tibro	59%
Färgelanda	59%
Åmål	58%
Uddevalla	58%
Bollebygd	58%
Mark	56%
Lilla Edet	56%
Dals-Ed	54%
Skövde	54%
Borås	53%
Tranemo	52%
Vårgårda	51%
Strömstad	51%
Essunga	51%
Svenljunga	46%
Sotenäs	45%



**Tabell 1.4**  
**Boendegiftsprocent för hyresgäster**  
**20-64 i nyare treor**

<b>Kommun</b>	<b>Boendegiftsprocent</b>
<b>Bengtsfors</b>	64%
<b>Lysekil</b>	62%
<b>Munkedal</b>	60%
<b>Åmål</b>	58%
<b>Trollhättan</b>	58%
<b>Tibro</b>	58%
<b>Vårgårda</b>	57%
<b>Sotenäs</b>	56%
<b>Färgelanda</b>	55%
<b>Dals-Ed</b>	55%
<b>Vänersborg</b>	55%
<b>Mark</b>	54%
<b>Strömstad</b>	54%
<b>Mullsjö</b>	54%
<b>Lilla Edet</b>	54%
<b>Uddevalla</b>	53%
<b>Mariestad</b>	53%
<b>Lidköping</b>	53%
<b>Borås</b>	52%
<b>Vara</b>	50%
<b>Skövde</b>	50%
<b>Essunga</b>	50%
<b>Karlsborg</b>	49%
<b>Bollebygd</b>	47%
<b>Svenljunga</b>	46%
<b>Tranemo</b>	44%

**Tabell 1.5**  
**Boendegiftsprocent för två**  
**hyresgäster 20-64 år i nyare fyror**

<b>Kommun</b>	<b>Boendegiftsprocent</b>
<b>Trollhättan</b>	29%
<b>Lidköping</b>	29%
<b>Strömstad</b>	29%
<b>Färgelanda</b>	28%
<b>Mark</b>	28%
<b>Karlsborg</b>	28%
<b>Vänersborg</b>	27%
<b>Sotenäs</b>	27%
<b>Uddevalla</b>	27%
<b>Mariestad</b>	27%
<b>Essunga</b>	26%
<b>Svenljunga</b>	26%
<b>Borås</b>	26%
<b>Skövde</b>	25%
<b>Bollebygd</b>	24%
<b>Tranemo</b>	24%

Tabell 2.2  
Boendegiftsprocent för hyresgäster  
20+ i äldre tvåor

Kommun	Boendegiftsprocent
Åmål	40%
Munkedal	39%
Mellerud	39%
Götene	38%
Trollhättan	37%
Färgelanda	37%
Bengtsfors	36%
Dals-Ed	36%
Lysekil	36%
Svenljunga	36%
Vara	35%
Essunga	35%
Tidaholm	35%
Vänernborg	35%
Mark	35%
Strömstad	35%
Skara	34%
Vårgårda	33%
Tibro	33%
Karlsborg	33%
Uddevalla	33%
Lidköping	33%
Borås	33%
Gullspång	33%
Mullsjö	33%
Skövde	33%
Herrljunga	33%
Lilla Edet	32%
Tranemo	32%
Bollebygd	32%
Mariestad	32%
Sotenäs	29%

Tabell 2.3.1  
Boendegiftsprocent för unga  
hyresgäster (20-29 år) i äldre tvåor

Kommun	Boendegiftsprocent
Götene	44%
Åmål	42%
Trollhättan	40%
Munkedal	39%
Bengtsfors	37%
Mellerud	37%
Vänernborg	37%
Lysekil	36%
Skara	36%
Tidaholm	35%
Skövde	35%
Gullspång	35%
Borås	34%
Färgelanda	34%
Dals-Ed	34%
Lidköping	34%
Svenljunga	34%
Uddevalla	33%
Bollebygd	33%
Tibro	33%
Mark	33%
Essunga	33%
Mariestad	32%
Strömstad	32%
Vara	31%
Vårgårda	31%
Lilla Edet	31%
Karlsborg	31%
Herrljunga	29%
Mullsjö	29%
Sotenäs	29%
Tranemo	28%

Tabell 2.3.2  
Boendegiftsprocent för äldre  
hyresgäster 65+ i äldre tvåor

Kommun	Boendegiftsprocent
Trollhättan	42%
Strömstad	42%
Lysekil	41%
Åmål	41%
Svenljunga	41%
Munkedal	41%
Bollebygd	41%
Mellerud	40%
Borås	40%
Götene	40%
Skövde	40%
Dals-Ed	39%
Vänersborg	39%
Mark	39%
Färgelanda	39%
Lidköping	39%
Tidaholm	39%
Vårgårda	38%
Bengtsfors	38%
Essunga	38%
Uddevalla	38%
Skara	38%
Vara	38%
Karlsborg	38%
Mariestad	37%
Herrljunga	37%
Tranemo	37%
Sotenäs	37%
Lilla Edet	36%
Mullsjö	36%
Tibro	35%
Gullspång	33%

Tabell 2.3.4  
Boendegiftsprocent för utomnordiskt  
födda hyresgäster i äldre tvåor

Kommun	Boendegiftsprocent
Mellerud	45%
Trollhättan	44%
Åmål	43%
Munkedal	43%
Vara	41%
Vänersborg	41%
Tidaholm	40%
Karlsborg	40%
Skövde	40%
Färgelanda	40%
Götene	39%
Bengtsfors	39%
Lidköping	38%
Skara	38%
Bollebygd	38%
Uddevalla	37%
Lysekil	37%
Borås	37%
Tranemo	37%
Mullsjö	37%
Mariestad	37%
Dals-Ed	36%
Mark	36%
Tibro	36%
Lilla Edet	35%
Svenljunga	35%
Essunga	34%
Herrljunga	34%
Gullspång	33%
Strömstad	33%
Vårgårda	32%
Sotenäs	25%

Tabell 2.4  
**Boendegiftsprocent för hyresgäster  
 20+ i äldre treor**

<b>Kommun</b>	<b>Boendegiftsprocent</b>
Åmål	49%
Götene	46%
Mellerud	46%
Trollhättan	45%
Färgelanda	45%
Bengtsfors	45%
Dals-Ed	44%
Munkedal	44%
Svenljunga	44%
Vara	44%
Lysekil	44%
Gullspång	42%
Vänersborg	42%
Skara	42%
Essunga	41%
Mullsjö	41%
Vårgårda	41%
Mark	41%
Strömstad	40%
Karlsborg	40%
Lilla Edet	40%
Tidaholm	40%
Uddevalla	40%
Lidköping	40%
Tibro	40%
Borås	39%
Bollebygd	38%
Tranemo	38%
Skövde	38%
Herrljunga	37%
Mariestad	37%
Sotenäs	35%

**Snitthyra för nyproducerade tvåor  
(kr/kvm/år)**

<b>Kommun</b>	<b>Snitthyra</b>
Lysekil	1 622
Sotenäs	1 622
Lidköping	1 608
Strömstad	1 604
Munkedal	1 584
Bollebygd	1 528
Götene	1 507
Mariestad	1 498
Mark	1 481
Bengtsfors	1 470
Vårgårda	1 463
Vänersborg	1 457
Trollhättan	1 449
Uddevalla	1 439
Karlsborg	1 420
Borås	1 405
Mullsjö	1 404
Lilla Edet	1 391
Essunga	1 389
Dals-Ed	1 375
Färgelanda	1 352
Skövde	1 346
Tibro	1 342
Vara	1 338
Åmål	1 328
Tranemo	1 243
Svenljunga	1 224

**Snitthyra för nyproducerade treor  
(kr/kvm/år)**

<b>Kommun</b>	<b>Snitthyra</b>
Sotenäs	1 661
Lysekil	1 622
Strömstad	1 553
Bengtsfors	1 470
Munkedal	1 464
Vårgårda	1 463
Bollebygd	1 438
Mark	1 428
Trollhättan	1 426
Karlsborg	1 419
Mariestad	1 411
Lidköping	1 406
Mullsjö	1 404
Borås	1 400
Vänersborg	1 382
Skövde	1 380
Uddevalla	1 344
Lilla Edet	1 326
Färgelanda	1 305
Åmål	1 289
Tibro	1 285
Essunga	1 281
Dals-Ed	1 275
Tranemo	1 231
Vara	1 229
Svenljunga	1 176

**Snitthyra för nyproducerade fyror  
(kr/kvm/år)**

Kommun	Snitthyra
Strömstad	1 555
Sotenäs	1 510
Karlsborg	1 500
Lidköping	1 438
Bollebygd	1 384
Mark	1 367
Trollhättan	1 344
Mariestad	1 329
Skövde	1 303
Vänersborg	1 302
Borås	1 296
Uddevalla	1 268
Essunga	1 255
Svenljunga	1 241
Färgelanda	1 240
Tranemo	1 235

**Snitthyra för äldre tvåor  
(kr/kvm/år)**

Kommun	Snitthyra
Trollhättan	1 035
Strömstad	1 030
Bollebygd	1 013
Lysekil	1 005
Skövde	994
Åmål	987
Borås	984
Munkedal	976
Vänersborg	974
Mark	951
Götene	950
Lidköping	950
Svenljunga	943
Skara	930
Uddevalla	928
Dals-Ed	925
Mellerud	923
Sotenäs	921
Essunga	919
Tidaholm	919
Karlsborg	917
Färgelanda	916
Vårgårda	910
Bengtsfors	906
Vara	904
Mariestad	901
Tranemo	882
Lilla Edet	881
Herrljunga	868
Mullsjö	861
Tibro	818
Gullspång	780

**Snitthyra för äldre treor  
(kr/kvm/år)**

<b>Kommun</b>	<b>Snitthyra</b>
<b>Trollhättan</b>	1 006
<b>Åmål</b>	973
<b>Bollebygd</b>	971
<b>Lysekil</b>	969
<b>Strömstad</b>	960
<b>Vänersborg</b>	936
<b>Borås</b>	930
<b>Götene</b>	927
<b>Svenljunga</b>	927
<b>Skövde</b>	925
<b>Lidköping</b>	920
<b>Skara</b>	918
<b>Dals-Ed</b>	901
<b>Uddevalla</b>	899
<b>Färgelanda</b>	898
<b>Vårgårda</b>	896
<b>Vara</b>	892
<b>Karlsborg</b>	891
<b>Bengtstors</b>	890
<b>Mark</b>	887
<b>Munkedal</b>	885
<b>Sotenäs</b>	880
<b>Mullsjö</b>	872
<b>Lilla Edet</b>	866
<b>Mellerud</b>	866
<b>Essunga</b>	865
<b>Tranemo</b>	839
<b>Tidaholm</b>	833
<b>Mariestad</b>	830
<b>Gullspång</b>	807
<b>Herrljunga</b>	790
<b>Tibro</b>	781

**Snitthyra för äldre fyror  
(kr/kvm/år)**

<b>Kommun</b>	<b>Snitthyra</b>
<b>Trollhättan</b>	1 151
<b>Skara</b>	995
<b>Götene</b>	979
<b>Bollebygd</b>	968
<b>Strömstad</b>	954
<b>Lysekil</b>	948
<b>Lidköping</b>	919
<b>Vårgårda</b>	918
<b>Mellerud</b>	915
<b>Svenljunga</b>	915
<b>Åmål</b>	911
<b>Skövde</b>	906
<b>Borås</b>	898
<b>Uddevalla</b>	897
<b>Vänersborg</b>	890
<b>Mark</b>	887
<b>Färgelanda</b>	882
<b>Bengtstors</b>	857
<b>Mullsjö</b>	845
<b>Dals-Ed</b>	844
<b>Tranemo</b>	843
<b>Lilla Edet</b>	835
<b>Sotenäs</b>	834
<b>Karlsborg</b>	810
<b>Mariestad</b>	802
<b>Vara</b>	790
<b>Munkedal</b>	774
<b>Herrljunga</b>	772
<b>Tidaholm</b>	771
<b>Gullspång</b>	760
<b>Tibro</b>	758
<b>Essunga</b>	750

## Om oss

Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation för bostadshyresgäster. Vi är partipolitiskt obundna och har över en halv miljon hushåll som medlemmar. Det gör oss till en av Sveriges största folkrörelser och den främsta företrädaren för hyresgästerna. Vårt mål är allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Dessutom ska alla hyresgäster garanteras ett boende med trygghet, inflytande och gemenskap.

