

## **Det finns nyproduktion som även hushåll med låga inkomster har råd med!**

Jan Berg  
Civilingenjör

Hans Lind  
Professor i fastighetsekonomi

---

### **Inledning**

Ett vanligt förekommande argument i den bostadspolitiska debatten är att nyproduktion är för dyrt och att stora grupper inte ens har råd med den billigaste nyproduktionen. Denna tes följs i regel av krav på antingen ökade bostadsbidrag/generösare kreditgivning, subventioner till byggande eller förslag som innebär att fokus istället ska läggas på rörlighet i beståndet.

Syftet med denna rapport är därmed att undersöka om; all nyproduktion verkligen är för dyr för hushåll med relativt låga inkomster? För att kunna svara på den här frågan behöver två delfrågor undersökas.

Först genomförs en beräkning av hur stor månatlig bostadsutgift ett hushåll "klarar" av. Detta givet antaganden om hur stora utgifter hushåll har på övriga områden i relation till lön och även med hänsyn till de bidrag som finns att få.

Den andra frågan som undersöks är hur mycket den billigare nyproduktionen kostar. Detta görs genom att fråga ett antal fastighetsägare/fastighetsutvecklare vad hyran, månadsavgiften och insatsen för deras "billiga" nybyggnadsprojekt är.

Denna rapport har valt att fokusera på hushåll som är självförsörjande i bemärkelsen att de har ett arbete som minst innebär minimilön enligt kollektivavtal eller garantipension. Därutöver väljer vi, att utöver lön/pension, inkludera bostadsbidrag/bostadstillägg och barnbidrag, eftersom de är generella bidrag. Vi inkluderar också underhåll/underhållsbidrag för ensamstående föräldrar. Vi har även valt att anta att hushåll inte har en förmögenhet som påverkar möjligheten att få bostadsbidrag eller övriga bidrag. I de fall där vi undersöker förmågan att klara av att äga ett boende antar vi att en kontantinsats på 15 procent kan hanteras samt att den som äger inte får bostadsbidrag. Hushåll med ekonomiskt bistånd eller a-kassa behandlas inte, huvudsakligen med anledning av att dessa stöd kan ses som en mer politisk fråga.

Hushållens betalningsförmåga för en bostad kan definieras enligt följande:

inkomst efter skatt

+ bidrag

- "kvar att leva på behov"

= över till bostad

Rapportens uppläggning är följande: kapitel 2 ger en översiktlig beskrivning av de bidragssystem som inkluderas i våra kalkyler. kapitel 3 beskriver och kommenterar de olika bedömningar som finns av hur mycket olika grupper av hushåll behöver ha kvar efter att bostaden är betald. Sedan i kapitel 4 och 5 kombineras dessa olika data och vi beräknar i kapitel 4 vad olika grupper av förvärvsarbetande har råd med och i kapitel 5 vad olika pensionärsgrupper har råd med. I kapitel 6 har vi sammanställt uppgifter om hyresnivåer i relativt billiga nyproduktionsprojekt runt om i landet. Vi tar även upp ett antal bostadsrättsprojekt och vilka totala boendeutgifter dessa kan bedömas ge upphov till. I detta kapitel jämförs även dessa boendeutgifter med resultaten från kapitel 4 och 5 om vad hushållen har råd med. Analys och slutsatser finns i kapitel 7. Här tar vi bland annat upp betydelsen av hushållens preferenser för efterfrågan men också olika regelsystem som gör att ett hushåll inte "får" hyra eller köpa även om de har råd enligt de tidigare kapitlen. I detta kapitel kommenteras också några tidigare liknande studier (Bengtsson 2018 och Hyresgästföreningen 2018).<sup>1</sup>

## 2. Bidragssystemens utformning

I detta kapitel beskrivs de fyra typer av bidrag som kan bli aktuella i de olika kalkylerna. Det finns också ett antal mer speciella fall som inte berörs här, utan det är vad vi kan kalla normalfallen som behandlas här. Vissa siffror har avrundats. De belopp som redovisas är de som gäller sommaren 2019 om inget annat anges. Eftersom flera av beloppen är indexerade ändras de regelbundet.

### 2.1 Barnbidrag

Den grundläggande regeln är att du kan få barnbidrag om du är vårdnadshavare till ett barn som är yngre än 16 år och barnet bor i Sverige. Flerbarnstillägg utgår om du har minst två barn som får barnbidrag, förlängt barnbidrag eller studiebidrag. Tabell 2.1 nedan beskriver hur stort barnbidraget blir inklusive flerbarnstillägg. Vid mer än fem barn ökar barnbidrag inklusive flerbarnstillägg med 2 500 kr per barn.

Tabell 2.1 Barnbidrag

Antal barn	Barnbidrag inklusive flerbarnstillägg
1	1 250

---

<sup>1</sup> Det finns flera liknande rapporter, till exempel WSP (2018) och Skandia (2019).

2	2 650
3	4 480
4	6 740
5	9 240

Källa: Riksdagen, 2010

## 2.2 Bostadsbidrag

Bostadsbidraget är enkelt uttryckt ett maximibelopp för olika hushållstyper där det sedan sker avdrag ifall hushållets bruttoinkomst överstiger en viss nivå. Maximalt bidrag kan utgå om hyran ligger över en viss nivå. Detaljerna rörande detta spelar mindre roll här. Inkomsterna nedan är före skatt och för hela hushållet.

Tabell 2.2 Bostadsbidrag

Hushållstyp	Maximalt bostadsbidrag kr/månad	Inkomst när nedtrappning börjar, kr/år	Inkomst när inte längre bostadsbidrag utgår, kr/år
Singelhushåll 18–29	1 370	41 000	90 000
Sambohushåll 18–29	1 370	58 000	107 000
Hushåll med 1 barn	3 450	150 000	350 000
Hushåll med 2 barn	4 250	150 000	400 000
Hushåll med 3+ barn	5 250	150 000	460 000

Källa: Riksdagen, 2010

## 2.3 Bostadstillägg

Bostadstillägget för pensionärer har en liknande konstruktion som bostadsbidraget. Särskilt bostadstillägg och äldreförsörjningsstöd är inte aktuellt vid de inkomstnivåer som vi tittat på i denna rapport.

Tabell 2.3 Bostadstillägget

Hushållstyp	Maximalt bostadstillägg kr/månad	Inkomst när nedtrappning börjar, kr/år	Inkomst när inte längre bostadstillägg utgår, kr/år
Singelhushåll	5 784	100 000	220 000
Sambohushåll	5 784	180 000	310 000

Källa: Riksdagen, 2010

## 2.4 Underhåll/underhållsbidrag

Underhållsbidrag kan utgå enligt socialförsäkringsbalken till en ensam vårdnadshavare. Beloppen framgår i tabellen nedan.

Tabell 2.4 Underhållsbidrag

Barnets ålder	Bidrag per månad
1–15 år	1 723
16–18 år	2 073

Källa: Riksdagen, 2010

## 3. Hur mycket behövs för övriga utgifter?

För att kunna belysa hur mycket ett hushåll har råd att lägga på sin bostad behövs en bedömning av vilket belopp som ett hushåll behöver spendera på utgifter utöver boende. Här finns bedömningar från flera olika myndigheter och företag.

### 3.1 Kronofogden

För ett skuldsatt hushåll kan Kronofogden kräva att alla inkomster över existensminimum ska gå till betalning av skulder. I tabell 3.1 nedan redovisas nivån på detta existensminimum som kallas förbehållsbelopp.

Tabell 3.1 Existensminimum

	Kr/månad
Vuxen 1 i hushållet	4 923
Vuxen 2 i hushållet	3 210
Varje barn i hushållet:	
Till och med 6 år	2 612
Från 7 år	3 007

Källa: Kronofogden, 2019

## 3.2 Konsumentverket

Konsumentverket redogör i sin rapport<sup>2</sup> för hur de beräknat vad ett hushåll behöver för nödvändiga utgifter. De har i denna rapport frångått det tidigare använda uttrycket "skäliga levnadskostnader" eftersom detta begrepp ofta tolkas på olika sätt. Istället redovisar man detaljerat vilka utgifter som tagits med och hur man resonerat för olika familjekonstellationer.

Syftet med Konsumentverkets beräkningar är att visa vad det kostar för hushåll att upprätthålla en rimlig levnadsnivå för angivna utgiftsområden. "Det är varken existensminimum eller överflödskonsumtion som gäller, utan en rimlig konsumtionsstandard".

För äldre barn och vuxna ingår kostnader för vanliga sysselsättningar i olika åldrar, som att läsa böcker och tidningar, lyssna på musik, gå på bio, disko/dans och att motionera (bland annat ingår cykel, skidor, gym- och simhallsbesök). Även om samma aktivitet och produkt tagits med i flera åldersgrupper har man tagit hänsyn till att det kan finnas behov av olika varianter och antal av produkten, beroende på vilken ålderskategori det handlar om.

Det är inräknat att alla personer från 10 års ålder har en egen smart mobiltelefon och förutom radio och TV omfattar kostnaderna även bärbar dator, surfplatta och en mindre stereoanläggning. Det är även inräknat att äga en radio, TV och surfplatta per hushåll. När det gäller dator har man räknat med att hushåll med tre personer eller fler har två datorer. För alla hushåll ingår dessutom en spelkonsol, skrivare och USB-minne.

Medier täcker utgifter för viss kommunikation som att använda fast telefon, skriva och skicka e-post samt kort och brev (även kostnader för porto). Dagstidning avser kostnader för en helårsprenumeration. När det gäller kostnadsberäkningar för fast telefon omfattar det samtalsavgift och månadsavgift. Samtalsavgiften gäller telefonsamtal inom Sverige.

Boendekostnaden ingår inte i Konsumentverkets beräkningar. Beräkningar görs inte heller för tand- och sjukvård, transport, barnomsorg, hemtjänst, semester, hotell/café/restaurangbesök, utbildning, presenter, speciella fritidsintressen (ishockey, golf, ridning, husdjur), kabel-TV med mera.

Eftersom konsumtionsmönstret ser olika ut i olika åldersgrupper kan några av posterna ovan framstå som mindre relevanta för unga personer (till exempel radio och stereoanläggning), men det innebär också att några av punkterna i föregående stycke kan ingå istället.

---

<sup>2</sup> För vidare information se Konsumentverkets rapport, 2018:5.

Tabell 3.2 Konsumentverkets bedömning av utgifter för att nå rimlig levnadsnivå

HUSHÅLLETS GEMENSAMMA KOSTNADER PER MÅNAD					
Antal personer i hushållet	1	2	3	4	5
Förbrukningsvaror	120	150	230	270	330
Hemutrustning	610	700	870	960	1 060
Medier - telefoni, internet mm	1 150	1 200	1 210	1 210	1 220
Hemförsäkring - Storstad	160	180	200	230	250
	<b>2 040</b>	<b>2 230</b>	<b>2 510</b>	<b>2 670</b>	<b>2 860</b>
INDIVIDUELLA KOSTNADER PER MÅNAD					
Ålder	Vuxen	15-17 år	7-10 år	4-6 år	> 65 år
All mat lagas hemma (matlåda)	2 470	2 390	1 990	1 120	2 220
Kläder och skor	660	700	720	710	650
Fritid och lek	690	760	690	450	580
Mobiltelefon	280	280	170		170
Personlig hygien	490	370	170	140	480
Barn och ungdomsförsäkring		180	160	150	
	<b>4 590</b>	<b>4 680</b>	<b>3 900</b>	<b>2 570</b>	<b>4 100</b>

Källa: Konsumentverket, 2018

Denna rapport har valt att främst titta på nedanstående hushållssammansättningar:

- Ensamstående utan barn
- Ensamstående med två barn
- Par med två barn
- Ensamstående och sammanboende pensionärer

Barnen våra exempelhushåll är 10 och 15 år vilket ger de högsta kostnaderna enligt Konsumentverkets beräkningar ovan. Notera att kostnaderna för barnomsorg väl ryms i skillnaden mellan de äldre barnen som kostar mer och de under sex år vars utgifter är lägre. För en familj med två barn i förskolan innebär maxtaxan ett tak på avgiften på fem procent av inkomsten. Det högsta beloppet är dock 2315 kr.<sup>3</sup>

Tabell 3.3 Kostnader för olika hushållstyper enligt Konsumentverket

Hushållstyp	Gemensamma kostnader	Individuella kostnader	Total månadskostnad

<sup>3</sup> Siffrorna kommer från hemsidan [www.babyhjalp.se/dagisavgift](http://www.babyhjalp.se/dagisavgift) (2019).

1 vuxen	2 040	4 590	6 630
1 vuxen med 2 barn	2 510	13 170	15 680
Par med 2 barn	2 670	17 760	20 430
1 pensionär	2 040	4 100	6 140
Pensionärspar	2 230	8 200	10 430

Källa: Konsumentverket, 2018

### 3.3 Bankernas "kvar att leva på kalkyler"

För att bedöma hur stort lån som ett hushåll har råd att ta i samband med till exempel ett bostadsköp gör bankerna så kallade kvar-att-leva-på kalkyler (KALP-kalkyler) som ska visa hur mycket ett hushåll behöver för övrig konsumtion. Bankerna är fria att själva bestämma nivån på dessa schablonkostnader, vilket gör att de varierar.

Enligt Finansinspektionens rapport "Den svenska bolånemarknaden" från 4 april 2018 var bankernas schablonkostnader 2017 enligt tabell 3.4. Dessa är en framskrivning av de kostnader bankerna uppgett för 2015, då vi inte exakt vet var nivån ligger idag. Siffrorna i tabell 3.4 bör dock ge en god indikation på dagens nivå.

Tabell 3.4 Bankernas "kvar-att-leva-på"-belopp 2018 enligt Finansinspektionen

	Kr/månad
Vuxen 1 i hushållet	9 700
Vuxen 2 i hushållet	7 100
Varje barn i hushållet	3 600

Källa: Finansinspektionen, 2019

Som framgår av tabellen ligger de jämfört med Konsumentverket ca 3 000 kr/mån högre för vuxen nummer ett och 2 000 kronor högre för vuxen nummer två. Varför de ligger högre har vi dock inte kunnat få klarhet i, men sannolikt har bankerna tagit med några av de poster som inte finns med i Konsumentverkets beräkning, till exempel semester och transporter. Det kan dock noteras att eftersom beloppet per barn är lägre så blir skillnaden inte så stor för en ensamstående med barn.

### 3.4 Maximal andel av inkomsten

Vi har i de kommande kapitlen även tagit med ytterligare ett kriterium som fokuserar på hur stor andel av inkomsten som hushållet kan lägga på sin bostad. Det finns till exempel fastighetsägare som har krav uttryckta på detta sätt, till exempel att inkomsten ska vara tre eller fyra gånger hyran. Därför kan det vara intressant att beräkna hur mycket bostaden får kosta givet att den får kosta maximalt en tredjedel av inkomsten före skatt. I dessa kalkyler räknas dock normalt inte bidrag som inkomst och det kommer vi inte heller att göra.

## 4. Vad kan förvärvsarbetande hushåll lägga på sin bostad?

### 4.1 Inkomstnivåer

I Sverige finns ingen lagstadgad minimilön. I tabell 4.1 redovisas genomsnittslön för några av de yrken som har de lägsta genomsnittligt lönerna enligt "SCB Lönesök".

Tabell 4.1 Genomsnittslöner för utvalda låginkomstyrken

Yrke	Lön, kr/mån
Övrig hemservicepersonal	20 200
Kafé- och konditoribiträden	21 500
Restaurang- och köksbiträden	23 200
Barnskötare	23 600
Marknadsundersökare och intervjuare	23 600

Källa: Statistiska centralbyrån (2019)

Det är även möjligt att titta på minimilöner enligt kollektivavtal och då hamnar man på cirka 20 000 kronor per månad för låginkomstgrupper. Yrkena ovan är kvinnodominerade och det pekar på att låginkomstyrken för män ligger något högre.

Dessa siffror tillsammans pekar på att 20 000 kronor per månad är en bra startpunkt när man ska bedöma vad en låginkomsttagare har råd med. I tabellerna i avsnitt 4.2 har denna inkomst rödmarkerats för att göra det lättare att orientera sig i tabellerna.

I detta och följande avsnitt börjar tabellerna med hushållens inkomst. Vi har valt inkomster i intervallet 10 000–40 000 med ett intervall på 5000 kr. Därefter redovisas inkomst efter skatt och olika bidrag, sedan dras summan för annan konsumtion av. Beloppen efter skatt är uträknade givet en kommunalskattenivå enligt skattetabell 31. Skälet är att denna skattenivå gäller för många av de kommuner som har högst boendekostnader. Därför har den här rapporten valt att utgå från Konsumentverkets kalkyler. Eftersom det finns uppfattningar om att Konsumentverkets nivåer är för låga, kommenterar rapporten hur slutsatserna i nästa kapitel påverkas om denna nivå höjs något. Alla siffror har avrundats till närmaste tiotal. För pensionärer redovisas också den lägsta garantipensionsnivån.

### 4.2 Ett enpersonshushåll

I tabell 4.2 redovisas resultatet för ett enpersonshushåll som inte har möjlighet att få bostadsbidrag, det vill säga äldre än 29 år. För personer i åldern 18–29 år finns möjlighet att få bostadsbidrag, men det gäller enbart om inkomsten är lägre än 90 000 kronor per år och påverkar därmed inte siffrorna i tabellen nedan.

**Tabell 4.2 Pengar kvar till hyra: ensamstående utan barn**

Inkomst kr/mån	Inkomst efter skatt	Övrig konsumtion	Kvar till hyra		Max hyra: inkomst före skatt/3
10 000	8 650	6 650	2 000		3 333
15 000	12 400	6 650	5 750		5 000
<b>20 000</b>	<b>16 110</b>	<b>6 650</b>	<b>9 460</b>		<b>6 670</b>
25 000	19 750	6 650	13 100		8 330
30 000	23 380	6 650	16 730		10 000
35 000	26 880	6 650	20 230		11 670
40 000	30 330	6 650	23 680		13 330

Fokusera på gruppen som tjänar 20 000 kronor per månad – det vill säga en heltidsarbetande med låg lön – så visar tabellen att denne kan lägga nästan 10 000 kronor per månad och fortfarande ha en summa kvar som motsvarar Konsumentverkets inkomstnivåer. Används kriteriet att max en tredjedel av inkomsten före skatt ska gå till bostaden så kan den ensamstående som tjänar 20 000 kronor per månad betala cirka 6 670 kr per månad för bostaden. Kravet att hyran maximalt får utgöra en tredjedel av inkomsten är alltså hårdare än kravet att hushållet ska ha så mycket pengar kvar att det räcker till konsumtion enligt Konsumentverkets normer.

Om det gäller ett par utan barn, där båda tjänar lika mycket, kan de flesta av siffrorna i tabellen dubblas. Eftersom Konsumentverket räknar med att det inte krävs lika mycket pengar till person nummer två i hushållet kommer beloppen i kolumnen "Kvar till hyra" att vara lite mer än dubbelt så stora.

### 4.3 En familj med två barn

I tabell 4.3 redovisas resultatet för en familj som består av två inkomsttagare, med samma inkomst, samt två barn 10 respektive 15 år gamla. Under förutsättning av att den totala inkomsten är densamma, men att inkomsten är ojämnt fördelad inom hushållet, kommer skatten att bli något högre, vilket gör att beloppet som kan betalas i hyra blir något lägre. Vid lägre inkomstnivåer är skillnaden dock inte så stor.

**Tabell 4.3 Pengar kvar till hyra: familj med två barn**

Inkomst per person kr/mån	Inkomst efter skatt: totalt	Övrig konsumtion	Barn- bidrag	Bostads- bidrag	Kvar till hyra		Max hyra: inkomst före skatt/3
10 000	17 300	20 430	2 650	2750	2 270		6 666

15 000	24 810	20 430	2 650	750	7 780		10 000
20 000	32 226	20 430	2 650	0	14 446		13 340
25 000	39 450	20 430	2 650	0	21 670		16 660
30 000	46 770	20 430	2 650	0	28 990		20 000
35 000	53 750	20 430	2 650	0	35 970		23 340
40 000	60 650	20 430	2 650	0	42 870		26 660

Tabellen visar att par med varsin lön på 20 000 kronor per månad – det vill säga två heltidsarbetande med låg lön – kan lägga knappt 15 000 kronor per månad på bostad och ändå ha en summa kvar som motsvarar Konsumentverkets inkomstnivåer. Används kriteriet att max en tredjedel av inkomsten före skatt ska gå till bostaden så kan familjen som tjänar 20 000 kronor var per månad betala drygt 13 000 kronor per månad.

Rapporten redovisar inte tabeller för familjer med ett respektive tre barn, eftersom det bara kräver mindre justeringar i tabellen ovan:

- Har familjen ett barn så sjunker behovet av pengar till andra utgifter med 4 060 kronor per månad och samtidigt sjunker barnbidraget med 1 400 kr och bostadsbidraget med upp till 800 kronor, vilket gör att det belopp som familjen kan lägga på bostad stiger med mellan 1 860 och 2 660 kronor jämfört med siffrorna i tabellen ovan beroende på inkomst där ökningen är störst för de med lägst inkomst.
- Har familjen tre barn (det tredje fem år gammalt) så ökar behovet av pengar till andra utgifter med 2 760 kronor, barnbidraget ökar med 1 830 kronor per månad och bostadsbidraget ökar med upp till 1 000 kronor. Det belopp som blir kvar till boendekostnad ändras alltså med mellan -930 till +70 kronor per månad beroende på inkomst där den minsta minskningen gäller de med lägst inkomster.

#### 4.4 Ensamstående med två barn

I tabell 4.4 redovisas resultatet för en ensamstående person med två barn 10 respektive 15 år gamla. Det nya nu är att hänsyn även måste tas till underhåll/underhållsbidrag.

Tabell 4.4 Pengar kvar till hyra: ensamstående med två barn (10 och 15 år)

Inkomst kr/mån	Inkomst efter skatt	Övrig konsumtion	Barnbidrag	Bostadsbidrag	Underhållsbidrag	Kvar till hyra	Max hyra: inkomst före skatt/3
10 000	8 650	15 680	2 650	4 250	3 446	3 316	3 333
15 000	12 400	15 680	2 650	3 750	3 446	6 566	5 000

20 000	16 110	15 680	2 650	2 750	3 446	9 276		6 670
25 000	19 750	15 680	2 650	1 750	3 446	11 916		8 330
30 000	23 380	15 680	2 650	750	3 446	14 546		10 000
35 000	26 880	15 680	2 650	0	3 446	17 296		11 670
40 000	30 330	15 680	2 650	0	3 446	20 746		13 330

Tabell 4.4 visar att hushållet med en inkomst på 20 000 kronor kan lägga drygt 9 000 kronor på sin bostad om Konsumentverkets normer följs. I detta fall är dock hushållet i hög grad beroende av de bidrag som finns. Den egna inkomsten räcker bara till "övrig konsumtion".

Antalet barn påverkar barnbidrag, bostadsbidrag och underhållsbidrag och därför är det inte lika lätt att beskriva hur pengarna som är kvar till bostad förändras. I tabell 4.5 och 4.6 redovisas därför motsvarande siffror för en ensamstående med ett eller tre barn.

**Tabell 4.5 Pengar kvar till hyra: ensamstående med ett barn (15 år)**

Inkomst kr/mån	Inkomst efter skatt	Övrig konsumtion	Barnbidrag	Bostadsbidrag	Underhållsbidrag	Kvar till hyra		Max hyra: inkomst före skatt/3
10 000	8 650	11 500	1 250	3 450	1 723	3 573		3 333
15 000	12 400	11 500	1 250	2 950	1 723	6 823		5 000
20 000	16 110	11 500	1 250	1 950	1 723	9 533		6 670
25 000	19 750	11 500	1 250	950	1 723	12 173		8 330
30 000	23 380	11 500	1 250	0	1 723	14 853		10 000
35 000	26 880	11 500	1 250	0	1 723	18 353		11 670
40 000	30 330	11 500	1 250	0	1 723	21 803		13 330

**Tabell 4.6 Pengar kvar till hyra: ensamstående med tre barn (5,10 och 15 år)**

Inkomst kr/mån	Inkomst efter skatt	Övrig konsumtion	Barnbidrag	Bostadsbidrag	Underhållsbidrag	Kvar till hyra		Max hyra: inkomst före skatt/3
10 000	8 650	18 410	4 480	5 250	5 169	5 139		3 333
15 000	12 400	18 410	4 480	4 750	5 169	8 389		5 000
20 000	16 110	18 410	4 480	3 750	5 169	11 099		6 670

25 000	19 750	18 410	4 480	2 750	5 169	13 739		8 330
30 000	23 380	18 410	4 480	1 750	5 169	16 369		10 000
35 000	26 880	18 410	4 480	750	5 169	18 869		11 670
40 000	30 330	18 410	4 480	0	5 169	21 569		13 330

Det rödmarkerade hushållet med 20 000 kronor per månad i inkomst är det ingen större skillnad mellan en- och tvåbarnsfamiljerna när det gäller vad som finns kvar till bostad. Lägre utgifter till annat och lägre bidrag tar så att säga ut varandra. För trebarnsfamiljen i tabell 4.6 finns mer pengar kvar till bostad eftersom bidragen här ökar mer än övriga utgifter när det är ett så litet barn. Å andra sidan kan barnomsorgskostnader tillkomma.

## 5. Vad kan pensionärshushåll lägga på sin bostad?

Kalkylerna nedan har samma struktur som i föregående kapitel. Det enda bidrag som är direkt relevant här är dock bostadstillägget.

En snittpensionär har idag ca 17 500 kronor per månad enligt föreningen SPF-seniorens hemsida (SPF-seniorena 2019). Den lägsta nivån på garantipension som man kan erhålla utan att ha arbetat något ligger för ensamstående på 8 254 kronor och för sammanboende på 7 363 kronor per person. Tabellerna börjar därför på dessa nivåer och dessa miniminivåer är markerade i rött i tabellerna nedan.

Beräkningarna tar hänsyn till den så kallade "pensionärsskatten" som ökar pensionärens skatt vid inkomster över 18 000 kronor per månad och som har sitt ursprung i att skattesänkningar riktats till de som förvärvsarbetar.

I tabell 5.1 redovisas resultatet för en ensamstående pensionär och i tabell 5.2 för ett pensionärspär som antas ha samma inkomst.

**Tabell 5.1 Pengar kvar till hyra: ensamstående pensionär**

Inkomst kr/mån	Inkomst efter skatt	Övrig konsumtion	Bostadstillägg	Kvar till hyra		Max hyra: inkomst före skatt/3
8 254	7 229	6 140	5 784	6 873		2 751
10 000	8 650	6 140	4 797	7 307		3 333
15 000	12 400	6 140	2 023	8 283		5 000
20 000	15 938	6 140	0	9 798		6 670
25 000	19 317	6 140	0	13 177		8 330
30 000	22 714	6 140	0	16 574		10 000
35 000	26 022	6 140	0	19 882		11 670

40 000	29 265	6 140	0	23 125		13 330
--------	--------	-------	---	--------	--	--------

**Tabell 5.2 Pengar kvar till hyra: pensionärspar**

Inkomst per person kr/mån	Inkomst efter skatt: totalt	Övrig konsumtion	Bostads-tillägg	Kvar till hyra		Max hyra: inkomst före skatt/3
7 363	13 124	10 430	5 784	8 478		2 454
10 000	17 300	10 430	2 817	9 687		6 666
15 000	24 800	10 430	0	14 370		10 000
20 000	31 876	10 430	0	21 446		13 340
25 000	38 634	10 430	0	28 204		16 660
30 000	45 428	10 430	0	34 998		20 000
35 000	52 044	10 430	0	41 614		23 340
40 000	58 530	10 430	0	48 100		26 660

En pensionär med den lägsta pensionen kan enligt tabell 5.1 lägga nästan 7 000 kronor per månad på sin bostad, vilket sammanhänger med möjligheten att få större delen av denna kostnad täckt av bostadstillägg. Pensionärsparet med den lägsta pensionen kan enligt tabell 5.2 lägga cirka 8 500 kronor per månad på sin bostad. Även här spelar bostadstillägget en viktig roll, men inte i lika stor utsträckning.

Ett gemensamt drag i dessa tabeller är att det hushållen har kvar till hyra ligger klart över schablonen att inkomsten före skatt behöver vara tre gånger hyran. För hushåll med lägre inkomst är möjligheten till bidrag en förklaring till detta. För hushåll med högre inkomster stiger beloppet som blir över till hyra snabbt på grund av att beloppet som behövs till övrig konsumtion är oberoende av inkomsten.

## **6. Vad har marknaden levererat och vad har hushållen råd med?**

I detta kapitel beskrivs dels vad som går att hitta i den billigare delen av marknaden för nyproducerade bostäder, samt vad olika hushåll har råd med. I avsnitt 6.1 redovisas de hyresnivåer som vi fann och i avsnitt 6.2 priserna på bostadsrätter. I avsnitt 6.3 kopplas detta ihop med resultaten från tidigare kapitel så att det går att se vilka bostäder som olika typer av hushåll har råd med.

Uppgifterna om hyresnivåer har samlats in genom kontakter med både kommunala och privata företag, medan uppgifterna om priser och avgifter för bostadsrätter främst hämtats från Hemnets annonser om nyproducerade bostäder. Liknande objekt finns även på Booli. I båda fallen har det varit en avgränsning till förortsområden i städer av olika storlek. Rapporten redovisar inte enskilda projekt utan en siffra som vi bedömer som vanlig för den aktuella typen av bostad. Det har funnits billigare objekt, men vi har letat efter nivåer som är relativt vanliga

för den aktuella typen av bostäder. Informationen samlades in under augusti och september 2019.

Hysesobjekten kommer från olika delar av landet och följande orter är representerade, från söder till norr: Malmö, Kalmar, Märsta, Umeå, Luleå och Piteå. Även för de ägda objekten finns en spridning över landet med följande orter representerade: Hyllie i Malmö, Gårdsten i Göteborg, Tungelsta och Bålsta i Stockholmsregionen samt Karlstad, Umeå och Luleå. Vi har ingen information om investeringsbidrag erhållits eller inte, men kapitel 7 återkommer till hur investeringsbidrag kan ha påverkat.

Rapporten redovisar inte hyror eller priser per kvadratmeter eftersom dessa siffror inte ger relevant information. Kvadratmeterhyror samvarierar i hög grad med lägenhetens storlek. En liten och yteffektiv lägenhet kan ha en högre kvadratmeterhyra trots att månadshyran är lägre. Ur hushållets perspektiv är det månadshyran/månadsutgiften för en lägenhet med x rum och y kvadratmeter som är det mest intressanta.

## 6.1 Hyresnivåer i billigare nyproduktion

Tabell 6.1 nedan beskriver de representativa nivåer i de konkreta projekt som vi tagit del av. För lägenheter med ett till tre rum redovisas både en mindre och en större variant eftersom detta funnits i materialet.

Tabell 6.1 Hyror i nyproduktion

Antal rum	Antal kvadratmeter	Hyra kr/månad
1	25	4 500
1	40	6 000
2	45	6 500
2	55	8 000
3	70	9 000
3	80	10 000
4	90	12 000

## 6.2 Priser och avgifter i "billig" nyproduktion av bostadsrätter

I nedanstående tabell 6.2 beskrivs de representativa nivåer som vi funnit för den aktuella typen av lägenheter. Som nämndes ovan har vi inte letat efter de lägsta nivåer utan nivåer som funnits i flera olika projekt i olika delar av landet. Priserna varierar ofta i samma projekt med högre priser i lägenheter på högre våningsplan så de senare har inte inkluderats.

För två- och trerummare redovisas både lägenheter med mindre och större yta, men några riktigt små ettorna fanns inte i bostadsrättsmaterialet. De ytor som redovisas i tabellen är de vi fann i materialet och därför är de inte alltid desamma som för hyreslägenheterna i tabell 6.1. I materialet finns lite olika fördelning mellan pris och avgift, där vissa objekt har högre pris men lägre avgift. Siffrorna i tabellen bedömer vi dock som representativa för det aktuella materialet.

**Tabell 6.2 Priser och avgifter i nyproduktion**

Antal rum	Antal kvadratmeter	Pris (miljoner)	Avgift kr/månad
1	35	1,4	2 800
2	40	1,7	3 200
2	55	2,0	3 500
3	70	2,2	3 900
3	80	2,6	4 800
4	90	2,8	5 300

Nästa steg är att beräkna bostadsutgifterna för den som köper. Anta först att hushållet via tidigare sparande eller hjälp från föräldrar har pengar till en kontantinsats på 15 procent av priset och att resten lånas. Denna fråga tas upp igen i nästa kapitel. Med tanke på de låga räntorna på sparande och att hushåll normalt inte tänker i alternativkostnadstermer tas ingen kostnad för det egna kapitalet med i kalkylerna nedan.

Tidigare forskning pekar på att bostädernas realvärde på en marknad i balans sjunker med i runda tal två procent om året på grund av förslitning; se Bejrums och Lundströms (1994), vilket innebär att amorteringen reellt behöver uppgå till två procent av byggnadsvärdet för att hålla jämna steg med normal värdeminskning. Anta att det är en inflation på en procent, som minskar lånens realvärde med en procent, så skulle det behövas en amortering på ungefär en procent för att lånens realvärde ska sjunka i samma takt som fastighetens realvärde.<sup>4</sup> Om en bostad köps för 2,8 miljoner och 2,4 miljoner lånas så innebär dessa antaganden att efter 10 år skulle lånen nominellt vara cirka 2,16 miljoner och reellt drygt 1,9 miljoner. Anta att det är ett yngre hushåll med barn så är det ur ett livscykelperspektiv knappast rationellt att detta hushåll amorterar/sparar mer än så eftersom de är en fas i livet där inkomsten är relativt låga och utgifterna relativt höga. Om bostadens nominella värde är konstant så innebär det att belåningsgraden efter 10 år är 77 procent.

Eftersom det är hushåll med relativt låga inkomster som kan antas ha mindre marginaler för att klara räntehöjningar så antar vi att lånen binds på 10 år (i skrivande stund, september 2019), erbjuder flera bostadslåneföretag lån med 10-årig bunden ränta på 2,5 procent. Efter 10 år kan realinkomster förväntas ha stigit samtidigt som lånets realvärde sjunkit med ca 20 procent, vilket innebär att hushållet då kan förväntas klara betydligt högre reala räntenivåer. Skulle hushållet flytta inom de 10 åren kan man riskera att få betala en ränteskillnadsersättning ifall räntorna fallit. Med tanke på dagens låga räntor måste dock den risken bedömas som liten. Genom säkerhetsbyte skulle de långa lånen kunna följa med till nästa objekt. I tabellen nedan redovisas vilka boendeutgifter som lägenheterna ovan leder till givet dessa antaganden.

**Tabell 6.3 Boendeutgift för bostadsrätterna i Tabell 6.2 ovan**

Storlek	Lån, milj	Amortering 1% /12 Kr/mån	Räntekostnad 2,5% *0,7/12 Kr/mån	Avgift, kr/mån	Boendeutgift Kr/mån
1	1,2	1 000	1 750	2 800	5 550
2 liten	1,45	1 200	2 100	3 200	6 500
2 stor	1,7	1 420	2 500	3 500	7 400
3 liten	1,9	1 600	2 800	3 900	8 300

<sup>4</sup> Ska amorteringen spegla byggnadsvärdets minskning beror procenttalet på markvärdets andel. I förortsområden är markvärdeandelen lägre och dessutom kan även markvärden sjunka så en nominell amortering på en procent är enligt vår bedömning rimlig.

3 stor	2,2	1 800	3 200	4 800	9 800
4	2,4	2 000	3 500	5 300	10 800

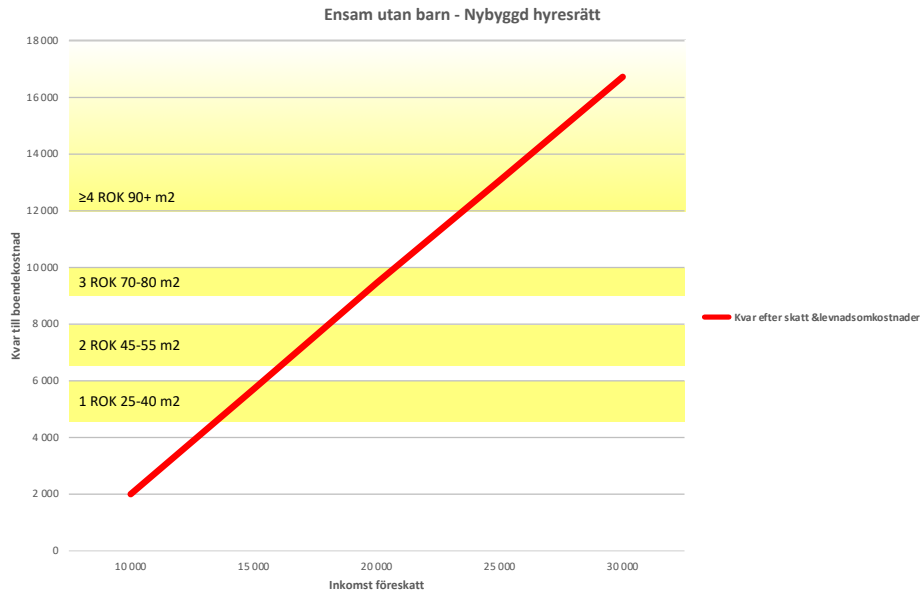
### 6.3 Vilka har råd med nyproduktion: Förvärsarbetande

För de olika hushållsgrupper som beskrevs i kapitel 4 och 5 kan rapporten dra slutsatser om vilka som har råd med nyproduktion. Fokus ligger på vilken inkomst som olika grupper behöver ha för att ha råd med en rimligt stor bostad. Vi utgår från Konsumentverkets riktlinjer för hur mycket som ett hushåll behöver ha kvar efter att bostaden är betald. För alternativet bostadsrätt räknas inte att bostadsbidrag/bostadstillägg erhålls, vilket inte helt stämmer med verkligheten. I tabell 6.4 redovisas hyreslägenheter och i tabell 6.5 bostadsrätter. För att göra det mer överskådligt har enbart några inkomstnivåer valts ut. Resultaten illustreras också i figurerna 6.1–6.3.

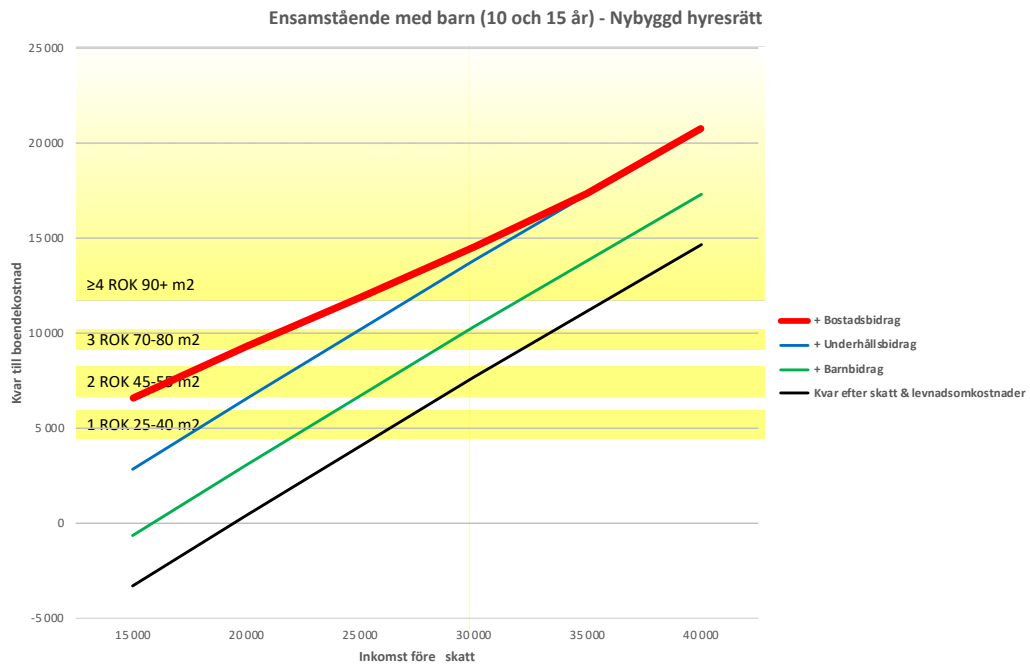
Tabell 6.4 Vilken nyproduktion har förvärsarbetande råd med? Hyreslägenheter

Hushållsgrupp	Inkomst kr/mån	Storlek de har råd med, antal rum
Ensamstående utan barn	20 000	3 liten
	30 000	4
Par med två barn	20 000 /person	4
	30 000 /person	4 +
Ensamstående med två barn	20 000	3 liten
	30 000	4

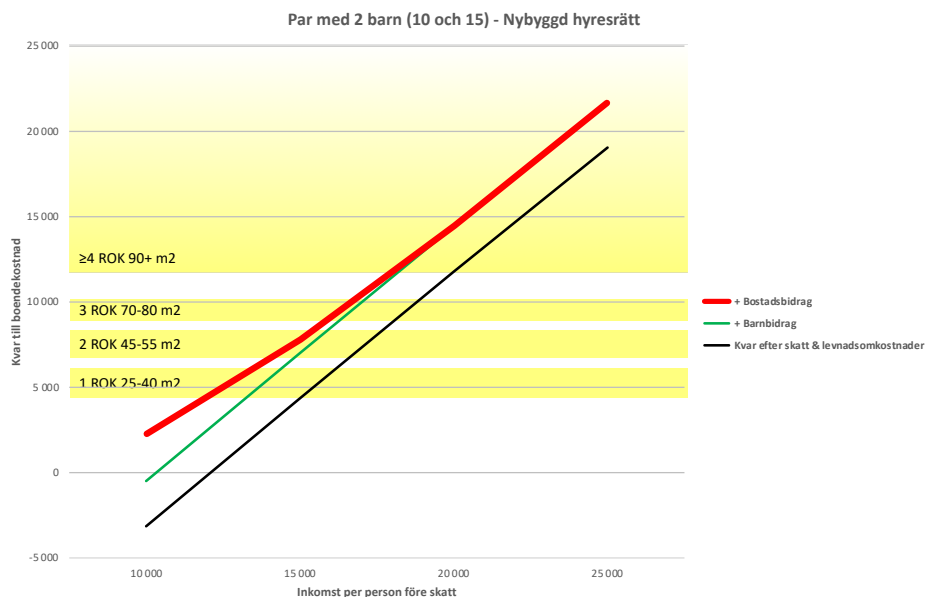
Figur 6.1 Vad har en ensamstående utan barn råd med?



Figur 6.2 Vad har en ensamstående med 2 barn råd med?



Figur 6.3 Vad har ett par med två barn råd med?



Tabell 6.5 Vilken nyproduktion har förvärvsarbetande råd med? Bostadsrätt

Hushållsgrupp	Inkomst kr/mån	Storlek de har råd med, antal rum
Ensamstående utan barn	20 000	3 liten
	30 000	4
Par med två barn	20 000 /person	4
	30 000 /person	4 +
Ensamstående med två barn	20 000	2 liten
	30 000	4

Givet de antaganden som gjorts, är den allmänna bilden som framträder från tabellen, att även hushåll med så låg inkomst som 20 000 kronor per månad har råd att hyra eller köpa en nyproducerad lägenhet i rimlig storlek i ett externt billigare läge. Undantaget är den ensamstående med två barn som behöver tjäna 25 000 för att ha råd med en trea.

En intressant fråga är hur känsliga dessa resultat är för antaganden om hur mycket pengar som behövs till annan konsumtion. Som nämnts ovan finns det delade meningar om hur relevanta Konsumentverkets antaganden är. Kommentarer nedan tar endast upp hyresfallet men resultaten blir uppenbarligen likartade eftersom månadsutgifterna inte skiljer sig så mycket åt givet de antaganden som gjorts.

Ensamstående utan barn: Enligt Tabell 4.2 har en person som tjänar 20 000 kronor kvar 9 600 kronor till bostad givet Konsumentverkets antagande. Lägg det på 2 000 kronor i konsumtion blir det 7 600 kvar vilket enligt Tabell 6.1 räcker till en liten tvåa.

Par med två barn: Enligt Tabell 4.3 har familjen där båda har en inkomst på 20 000 kronor kvar 14 500 till hyra. Lägg det på 3 000 kronor i konsumtion blir resultatet 11 500 kronor till bostad. Enligt Tabell 6.1 ligger hyran på en fyrrummare på 12 000 kronor. Det innebär att familjen klarar hyran även med den högre konsumtionsnivån ifall en i familjen tjänar 21 000 istället för 20 000 kronor.

Ensamstående med två barn. Enligt Tabell 4.4 har denna familj kvar 9 300 kronor till bostad. Anta att konsumtionen behöver vara 2 000 kronor högre än Konsumentverkets krav så återstår 7 300 kronor till bostad. Ska familjen kunna efterfråga en liten trea så saknas nu 1 700 kronor vilket motsvarar ca 2 500 kronor i inkomst. Med en inkomst på 22 500 kronor skulle familjen alltså kunna efterfråga en ny liten trerummare. Även 22 500 kronor per månad måste dock betraktas som en låg inkomst och vår allmänna slutsats att hushåll med låga inkomster kan efterfråga nyproduktion står sig.

## 6.4 Vilka har råd med nyproduktion: Pensionärerna

I detta avsnitt undersöks endast hyreslägenheter, eftersom det kanske är det mest aktuella för ett pensionärshushåll som vill ha ett enkelt boende där man själv inte har något ansvar för att sköta bostaden. Om det är pensionärer som redan äger till exempel en villa har det i regel kapital som gör att de inte behöver låna vid köp av en mindre bostad i det billigare segmentet. Då blir boendegiften låg vid ett köp så att även ett hushåll med en pension på cirka 15 000 har råd med en trerumslägenhet där månadsavgiften enligt tabell 6.3 ligger under 5 000 kronor per månad.

Tabell 6.6 Vilken nyproduktion har pensionärer råd med? Hyreslägenheter

Hushållsgrupp	Inkomst kr/månad	Storlek de har råd med, antal rum
Ensamstående pensionär	8 250	2a liten
	15 000	2a stor
	20 000	3a liten
Pensionärspar	7 363 /person	2a stor
	15 000 /person	4a
	20 000 /person	4a +

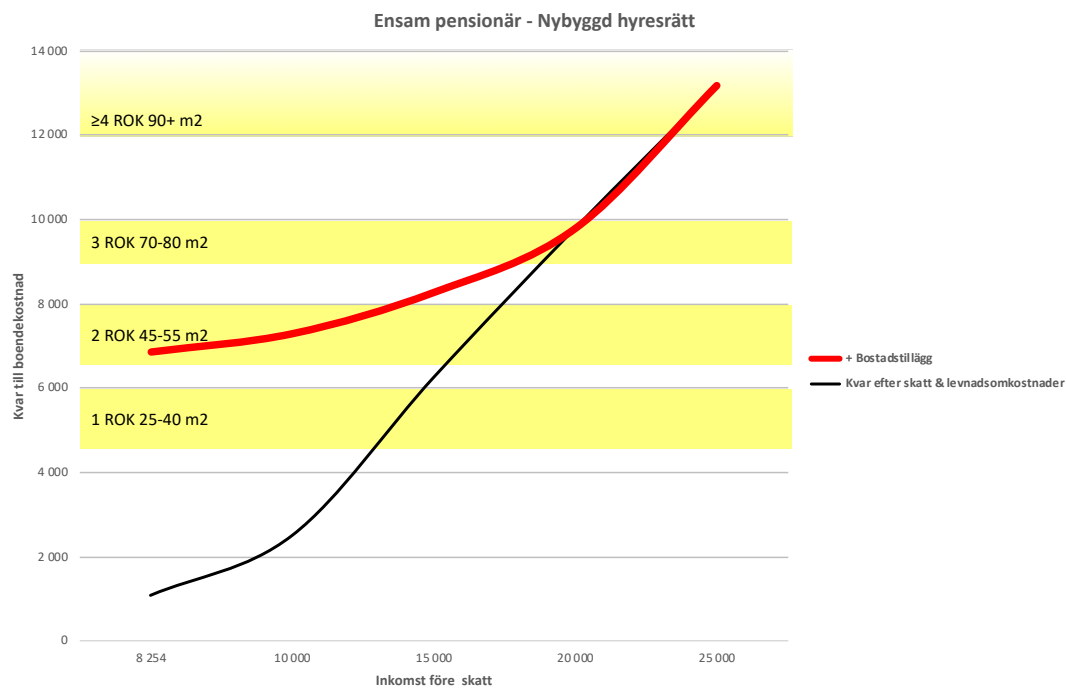
Tabell 6.6 ger samma allmänna bild som tabellerna för de förvärvsarbetande. Den billigare nyproduktionen på marknaden har även pensionärer med låga pensioner råd med. För de med de allra lägsta pensionerna spelar bostadstilläggen en viktig roll för detta resultat. Resultaten illustreras även i figur 6.4 och 6.5.

Om beloppet ökar för övrig konsumtion blir resultatet följande.

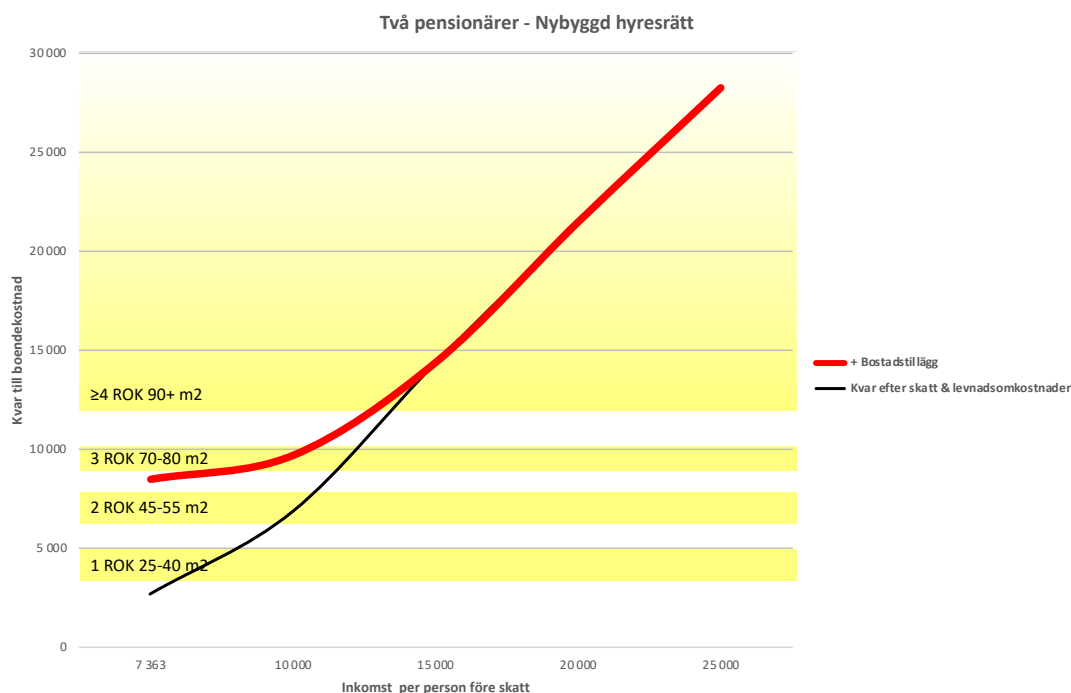
Ensamstående pensionär: Enligt Tabell 5.1 har en pensionär med 10 000 kronor i pension före skatt 7 300 kronor kvar till bostad. Ökar konsumtionen med 1000 kronor per månad så återstår 6 300 kronor till bostad. Enligt Tabell 6.1 räcker detta nästan till en liten tvåa som kostar 6 500 kronor per månad.

Pensionärsparet. Enligt Tabell 5.2 har paret med 10 000 kronor var i pension, 9 700 kronor kvar till bostad. Ökas konsumtionen med 2 000 kronor per månad så återstår 7 700 kronor, vilket enligt Tabell 6.1 nästan räcker till en stor tvåa som kostar 8 000 kronor.

Figur 6.4 Vad har en ensamstående pensionär råd med?



Figur 6.5 Vad har ett pensionärspar råd med?



## 7. Analys och slutsats

### 7.1 Jämförelse med andra rapporter

Under senare år har det kommit ett antal rapporter som berör liknande frågor som denna och föreliggande avsnitt kommer att göra några jämförelser med dem.

2018 gav LO ut rapporten "Har vi råd att bo här? En rapport om möjligheterna till boende" (Bengtsson, 2018). Efter att ha jämfört hur kalkylerna beräknats finns det enbart en större skillnad, vilket är att i LO-rapporten antas att hushåll ska kunna spara 10 procent av sin disponibla inkomst. I praktiken innebär det att det blir mindre pengar kvar till boende, men det finns fortfarande förhållandevis mycket pengar tillgodo. I rapporten drar de mer pessimistiska slutsatser än vad som indikeras i denna text. En möjlig förklaring till detta är att LO ser på genomsnittshyran i nyproduktion och inte på hyran i det billigare segmentet. De belyser även problemet att få ihop en kontantinsats för att kunna köpa. LO:s rapport har enligt vår mening ett något missvisande namn, då de problem som de främst lyfter fram är långa köer, höga krav från fastighetsägare och banker. Det handlar egentligen inte om ifall hushållen har råd eller inte, utan snarare om hushållen får hyra eller köpa, även om de har råd enligt kalkylerna ovan.

Hyresgästföreningen har gett ut rapporten "Halva inkomsten till hyran: En granskning av västsvenska hyresgästers boendekostnad" (2018). Även denna rapport ger allmänt sett en mer pessimistisk bild än siffrorna i vår rapport. En förklaring till detta är att rapporten fokuserar på hyrans andel av nettoinkomsten och inte på huruvida hushållen har tillräckligt mycket kvar, enligt Konsumentverkets riktlinjer. För ett hushåll med en vuxen med låga inkomster blir hyran en relativt stor andel av inkomsten, men som framgått tidigare kan det ändå finnas tillräckligt med pengar kvar. När jämförelse görs med nyproduktionshyran ser

Hyresgästföreningens rapport inte heller på hyran i det billigare segmentet utan på ett genomsnitt.

HSB och WSP har tagit fram rapporten "Ungas möjligheter att köpa en bostad" (2019). Även där ligger fokus på regelverkets effekter och inte på de underliggande utgifterna och inkomsterna. Fokus ligger inte heller på de billigare lägenheterna i nyproduktionen.

## **7.2 Vad säger detta om byggbranschen och byggkostnader?**

Under många år har byggkostnader och effektivitet i byggsektorn diskuteras. I denna debatt finns flera spår:

- Statistikens kvalitet: Ger statistiken om byggkostnader en rättvisande bild? Se till exempel Lind & Song (2012).

- Hur förhåller sig byggkostnaderna i Sverige till kostnaderna i liknande länder? Se till exempel Boverket (2014).

- Branschens egenskaper: Är det till exempel sämre konkurrens i byggsektorn jämfört med andra branscher och är det dålig konkurrens som leder till höga kostnader? Se till exempel SOU 2015:105.

- Kostnadsdrivande statliga regelverk, till exempel om tillgänglighet, buller, ljusinsläpp, rumsstorlek med mera.

- Kostnadsdrivande kommunala krav utöver de statliga kraven. Även om tekniska kommunala särkrav egentligen är förbjudna kan kommuner i praktiken ställa krav på gestaltning med mera som i praktiken driver upp kostnaderna.

Resultaten i denna rapport indikerar att det inom ramen för dagens regelverk och med dagens byggsektor, går att producera bostäder som även hushåll med lägre inkomster har råd med. Vi har inte studerat dessa projekt närmare, men mycket tyder på att de relativt låga hyrorna/priserna beror på att företaget kunnat tillverka en standardprodukt och att de aktuella kommunerna inte ställt upp kostnadsdrivande krav i dessa projekt. Det måste också vara kommuner som planlägger så mycket i förortslägen att markpriserna där inte blir så höga. I nästa avsnitt diskuteras möjliga effekter av investeringsbidraget.

Att nyproduktion är dyrt i mer centrala lägen, eller andra lägen som efterfrågas av grupper med högre inkomster, beror då - vid sidan av val av högre standard - rimligen på en kombination av i) höga markpriser, ii) kommunala krav som driver upp kostnaderna och iii) överhettning på den lokala byggmarknaden som leder till att alla led i byggprocessen (underentreprenörer, materialleverantörer, byggnadsarbetare och så vidare) kan höja sina priser eftersom de vet att kunden kan betala.

Att det går att ta ut höga priser av slutkunden leder till att olika kostnader stiger. I Lind (2006) beskrivs debatten om byggkostnader från 1950 och framåt och det kan noteras att i en noggrann undersökning från 1955 (Bostadsstyrelsen, 1955) förklaras de högre byggkostnaderna i Stockholm främst med ett desorganisationsfenomen tillsammans med den höga efterfrågan på byggnadsarbeten. En aktuell diskussion om effektiviteten i byggsektorn finns i Anjou (2019).

### 7.3 Investeringsbidragets roll

För hyreshusprojekten kan investeringsbidrag ha utgått och det kan därför vara intressant att grovt bedöma hur mycket investeringsbidraget kan påverka hyran. Investeringsbidraget varierar i storlek med flera faktorer, men en nivå på ca 5 000 kronor per kvadratmeter är sannolik utanför Storstockholm. För en tvåa på 50 kvadratmeter blir det 250 000 kronor per lägenhet. Med en avskrivningstid på 50 år (två procent per år) och med en antagen ränta på två procent så slipper företaget en kapitalkostnad första året på fyra procent av 250 000 kronor, det vill säga 10 000 kronor per år. Detta innebär en potentiell hyressänkning på cirka 800 kronor per månad, vilket i runda tal innebär en sänkning med 10 procent. Även om det antas att hyrorna skulle vara 10 procent högre utan investeringsbidrag så förändras inte den allmänna bilden i kapitel 6, det vill säga att även hushåll med löner under 25 000 kronor har råd med nyproduktionen i billigaste laget.

Effekten av investeringsbidragen är dock svåra att bedöma. Kraven kopplade till bidrag kan ha ökat kostnaderna, om det egna kapitalet minskar kan avkastningskravet vara högre, en kapitalstark aktör kan idag låna till lägre ränta än två procent, ett välbyggt hus behöver inte ha två procent i nominell avskrivning och dessutom kan investeringsbidraget ha gått till att öka vinsten och inte till att sänka hyran. Det bör också noteras att eftersom det är relativt billiga bostäder där gapet inte är så stort till hyran i det befintliga beståndet, särskilt efter renovering av en äldre lägenhet, så är risken för vakanser lägre vilket motiverar ett lägre avkastningskrav. Vår bedömning ovan av effekterna av investeringsbidraget ovan dock knappast vara långt från sanningen.

### 7.4 Vad får låginkomsttagare hyra?

Siffrorna ovan visar att även hushåll med relativt låga inkomster har råd att efterfråga nyproduktion, givet Konsumentverkets bedömning av hur mycket ett hushåll behöver ha till övrig konsumtion och även om man räknar med något högre konsumtionsnivåer. Att hushållet har råd givet detta kriterium innebär dock inte automatiskt att de får hyra i nyproduktion. Företagen har en uthyrningspolicy som ställer högre krav än att hushållen har tillräckligt med pengar kvar enligt Konsumentverkets bedömningar.

Annadotter och Blomé (2014) beskriver olika företags uthyrningspolicy och vi kan se två typer av regler som kan hindra låginkomsttagare. Den första handlar om vad som räknas som inkomst. Både barnfamiljer och pensionärer med låga inkomster är beroende av olika bidrag för att kunna efterfråga nyproduktion och om barnbidrag, bostadsbidrag, bostadstillägg och underhållsbidrag inte räknas som inkomst så kan bolaget dra slutsatsen att hushållet inte har tillräcklig betalningskapacitet.

Den andra typen av regler som kan utestänga låginkomsttagare är att hyran får vara max en viss andel av inkomsten (exklusive bidrag), till exempel att inkomsten måste vara tre eller fyra gånger hyran. Ser man på tabellerna i de tidigare kapitlen så drabbar detta krav särskilt ensamstående med barn och pensionärer med låga inkomster eftersom de är mer beroende av olika bidrag än de övriga hushållstyperna.

Riksrevisionsverket (2019) pekar också på att många pensionärer dessutom missar eller inte klarar att söka bostadstillägg, vilket kan göra att ett hushåll inte efterfrågar en bostad som de egentligen har råd med.

Vilka regler som ett bostadsföretag ska få ha vid uthyrning och vilka regler som borde ses som diskriminerande diskuteras i Lind (2016). Att det är tillåtet att säga nej till ett hushåll som inte har några betalningsanmärkningar och som har pengar kvar i nivå med Konsumentverkets bedömningar (och lite till) kan ifrågasättas. Många kommunala bolag har under senare år

reviderat ner sina krav och det pågår även en utredning om detta hos de privata fastighetsägarna.

## 7.5 Vad får låginkomstköpare köpa?

Anta att ett hushåll har råd att köpa nyproduktion enligt kalkylerna ovan så kan det ändå finnas ett antal hinder.

Det första hindret är att hushållet inte kan få ihop pengar till kontantinsatsen. Vill man underlätta detta för fler hushåll kan man tänka sig flera varianter. I Norge finns det ett startlån som kan täcka delar av kontantinsatsen. I Lind (2019) föreslås ett bospärande som efter ett antal år kan leda till att staten garanterar lånet till kontantinsatsen med mera. Det går naturligtvis också att ta blancolån med högre ränta, ett exempel ges nedan.

Det andra är att hushållet inte uppfyller bankens krav att leva på kalkyler. De räntenivåer som bankerna idag kräver att hushållet ska klara - 6,5-7,5 procent - ligger idag klart över den långsiktigt bundna räntan. Varför bankerna kräver att hushållen ska klara en ränta som är så hög, istället för att kräva att hushållet binder räntan på 10 år är dock mycket oklart.

Det tredje potentiella hindret är Finansinspektionens amorteringskrav. I kalkylerna ovan antogs en procent nominell amortering, vilket med en procent inflation ger två procent real amortering. Höjs det nominella amorteringskravet till två procent ökar månadsutgifterna med 1 000–2 000 kronor. Även med ett sådant amorteringskrav räcker inkomster på 25 000 kronor fortfarande till en "tillräckligt stor bostad", i alla fall om man bedömer att det räcker med ett rum per barn och ett för föräldrar och ett rum för en ensamstående. De låga räntorna gör att även hushåll med en relativt låg inkomst kan klara relativt stora amorteringar om det är en bostad i det billigare segmentet.

Lägger vi ihop krav på att klara en ränta på fem procent - som ändå är lägre än bankernas officiella krav - och ett amorteringskrav på två procent så fördubblas dock kapitalkostnaden jämfört med tabell 6.3.

En liten tvårummare skulle då ha en boendeutgift på närmare 10 000 kronor, men enligt kalkylerna ovan klarar en ensamstående med en inkomst på 23 000 kronor detta och får då lite mer till konsumtion än Konsumentverkets riktlinjer. Notera dock att eftersom hushållet inte betalar den högre räntan så har de i praktiken mer kvar än Konsumentverkets direktiv.

En fyrrummare skulle då ha en månadsutgift som är drygt 16 000 kronor per månad. En ensamstående med två barn behöver då ha en inkomst på ca 27 000 kronor per månad. Ett par med två barn behöver ha en inkomst på 20 000 kronor per månad var för att klara detta, givet Konsumentverkets krav.

I rapporten kalkyleras även hur mycket ett hushåll får låna enligt det automatiska system som en större bank har på sin hemsida. Beräkningen utgår från ett hushåll med två vuxna och två barn där båda har en inkomst på 25 000 kronor per månad. Ambitionen är att köpa en bostad med fyra rum och kök som kostar 2,8 miljoner. Banken är dock enligt kalkylen bara beredd att låna ut två miljoner i bottenlån och 60 000 kronor som privatlån med fyra procent ränta. Enligt bankens kalkyl får de en månadsutgift på lånen på 6 000 kronor varav nästan 4 000 kronor är amortering. Kalkylen bygger på dagens rörliga räntor. Med 4 800 kronor i avgift blir det en månadsutgift på 11 000 kronor. I tabell 4.3 framgår att det inte är något problem för hushållet att klara detta, men för att kunna köpa lägenheten behövs dock alltså mer än 700 000 kronor i kontantinsats.

Sedan några år tillbaka finns även ett så kallat skuldkvotstak och detta kan ligga på 4,5 gånger bruttoinkomsten, även om vissa banker tillämpar högre krav. För det hushåll som

tjänar 20 000 kronor per månad, alltså 240 000 kronor per år blir lånetaket cirka 1,1 miljoner vilket är lite lägre än det lån som enligt Tabell 6.3 behövs till en etta. För att kunna låna till en liten tvårummare behöver den ensamstående tjäna 27 000 kronor. En familj med 40 000 i inkomst tillsammans kan låna 2,2 miljoner vilket enligt tabell 6,3 räcker till en stor trerummare. För att kunna låna till en lägenhet med fyra rum inom ramen för skuldkvotstaket krävs en inkomst på 45 000 kronor tillsammans. Slutsatsen av detta är rimligen att skuldkvotstaket är ett betydligt mindre problem för låginkomsthushållen än de övriga reglerna, vilket inte är så konstigt eftersom det här handlar om relativt billiga bostäder.

Exemplen ovan illustrerar sammanfattningsvis att bankernas krav på att ett hushåll ska klara en hög ränta och dagens hårda amorteringskrav kan sätta stopp för köp av en bostad även om det är en bostad som hushållet enligt slutsatserna i kapitel 6 skulle ha råd med.

## 7.6 Hushållens preferenser

Kalkylerna ovan pekar på att även hushåll med inkomster under 25 000 kronor kan efterfråga den billigare formen av nyproduktion som finns på marknaden och ändå ha pengar kvar till konsumtion enligt Konsumentverkets nivå och lite till. Detta innebär inte att dessa hushåll faktiskt efterfrågar denna nyproduktion. Vad hushållet väljer att efterfråga beror också på deras preferenser och vad de har för alternativ. Kanske prioriterar hushållet annat än bostaden och vill inte lägga så mycket som de nyproducerade bostäderna kostar? På marknader där det är relativt lätt att få en lägenhet i det befintliga beståndet till en lägre hyra kan man tänka sig att hushållet väljer en sådan billigare bostad istället för att efterfråga nyproduktion.

Hushållens preferenser varierar självklart mycket och det är egentligen bara lokala marknadsundersökningar som kan ge kunskap om hur många som vill flytta in i relativt billiga nya bostäder i förortslägen till de hyror och priser som beskrivits ovan.

Det kan också vara så att hushållen ser alternativet att hyra i nyproduktion som en tillfällig lösning innan man sparat ihop till ägt boende eller hittat en billigare bostad i beståndet. Detta kan leda till högre omsättning och ökade risker för byggaren, vilket kan göra att dessa tvekar. Samtidigt kan som sagt det mindre gapet mellan hyran i den billigare nyproduktionen och hyran i beståndet minska riskerna för vakanser, om man jämför med nyproduktionen i dyrare segment. I regioner med växande befolkning, stora inkomstklyftor och där hushållen har olika preferenser när det gäller var man vill bo borde risken för vakanser i det billigare nyproduktionssegmentet vara litet om man erbjuder rätt produkt i ett läge där det finns kollektivtrafik.

## 7.7 Slutsatser

Den viktigaste slutsatsen i denna rapport är att även hushållet med inkomster under 25 000 kronor per månad kan efterfråga nyproduktion som är relativt billig, både hyresrätt och bostadsrätt. Det är naturligtvis viktigt att arbeta med regeländringar och andra åtgärder som kan minska byggkostnaderna, särskilt eftersom räntorna i framtiden kan tänkas bli högre. Resultaten i denna rapport visar dock att vi inte behöver vänta till sådana åtgärder genomförts och fått effekt. Ur ett bostadspolitiskt perspektiv är slutsatserna främst att:

i) Det är viktigt att kritiskt granska de hinder som finns för hushåll med lägre inkomster och särskilt hushåll med barn som är beroende av bostadsbidrag och eventuellt underhållsbidrag. Vad ska ses som acceptabla regler för ett företags uthyrningspolicy? På motsvarande sätt krävs en kritisk analys av bankernas utlåningspolicy och särskilt de krav som finns, både för vilken ränta som hushållet ska klara och vilken amortering som är motiverad. Är det rimligt att

kräva att hushåll vid köp klarar räntor som ligger långt över de räntor som hushållet långsiktigt kan binda räntan till?

ii) Åtgärder kan krävas för att underlätta för hushållet att få ihop till kontantinsatsen för ett ägt boende. Statliga startlån eller bosparande kopplat till statliga garantier för att få ner räntan är exempel på sådana åtgärder. I grunden anser vi dock att en relativt stor egen insats och en real amortering på två procent om året är rationell.

iii) Rapporten pekar sist men inte minst på att alla kommuner borde analysera var sådana billigare nyproducerade bostäder kan byggas och hyras ut/säljas i kommunen samt ta fram de planer som behövs. Alla kommuner borde ha diskussioner med företag som är fokuserade på det billigare segment och även diskutera med allmännyttan var kombihus eller motsvarande kan byggas. En utmaning för stadsplaneringen är att göra så att samtidigt mer blandade områden skapas.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Se till exempel Lind & Kalbro (2018) för en diskussion om hur detta kan genomföras, bland annat med exempel från Tyskland.

## Referenser

Anjou, M. (2019), Den ineffektiva byggbranschen: En förändringsagenda. Ekerlids förlag, Helsingborg.

Annadotter, K & Blomé, G. (2014), Uthyrningspolicy – jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag. Institutionen för Fastigheter och Byggnad, Kungliga Tekniska högskolan.

Bejrums, H & Lundström, S (1984), Fastighetsekonomi – Hyresfastigheter: Diagnos, prognos och värdering. Catella AB, Stockholm.

Babyhjälp (2019), [www.babyhjalp.se/dagisavgift](http://www.babyhjalp.se/dagisavgift)

Bengtsson, R. (2018), Har vi råd att bo här? En rapport om möjligheterna till boende. LO, Stockholm.

Bostadsstyrelsen (1955), Trestadshuset. Kungl. Bostadsstyrelsens Skrifter nr 20, Stockholm.

Boverket (2014). Svenska byggkostnader i internationell jämförelse. Rapport 2014:14. Karlskrona: Boverket.

Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 27 mars 2019

HSB och WSP (2019), Ungas möjligheter att köpa en bostad.

Hyresgästföreningen (2018), Halva inkomsten till hyran: En granskning av västsvenska hyresgästers boendekostnad.

Konsumentverket (2018), Konsumentverkets beräkningar av referensvärden för några av hushållens vanligaste utgiftsområden. Rapport 18:5, Stockholm.

Kronofogden (2019), Förbehållsbelopp [www.kronofogden.se](http://www.kronofogden.se)

Lind, H. (2006), Bygg och boendekostnader i ett historiskt perspektiv. Ur Sax, U. (2006) Flera kapitel i svensk bostadspolitik: Familjebostäder 60 år. Kommittén för Stockholmsforskning, Stockholm 2006.

Lind, H. & Song, H-S. (2012). Dålig produktivitetsutveckling i byggindustrin - Ett faktum eller ett måtfel. Sveriges Byggindustrier, Stockholm.

Lind, H. (2016), Åtkomliga bostäder: Så gör vi det möjligt för hushåll med låga inkomster att hitta en bostad. SNS, Stockholm.

Lind, H & Kalbro, T (2018), Socialt hållbar bostadsförsörjning i Stockholm Stad, Tänkbara strategier. Underlagsrapport skriven åt Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm.

Lind, H. (2019) Förslag till bred bostadspolitiska uppgörelse. Fores, Stockholm.

Riksdagen (2010), Socialförsäkringsbalk (2010:110) [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se)

Riksrevisionen (2019) Mörkertal inom bostadstillägget. Rapport RiR 2019:22.

Statistiska centralbyrån (2019), "Lönesök" augusti 2019, [www.scb.se](http://www.scb.se)

Skandia (2019), Lön utan lägenhet. En rapport om att första lönen inte räcker till en första lägenhet.

SOU (2015:105), Plats för fler som bygger mer.

SPF-senorierna (2019), Information om pensionsnivåer, [www.spfseniorerna.se](http://www.spfseniorerna.se)

WSP (2018), Bostadsbarriärer och bostadspolitiska instrument: unga vuxna i storstadsregioner. Stockholm.

## **Kontakt**

Jan Berg

Telefon +46 70 590 84 95

E-post [jan.berg@jba.se](mailto:jan.berg@jba.se)

Hans Lind

Telefon +46 705 77 68 59

E-post [lind.widegren@gmail.com](mailto:lind.widegren@gmail.com)

## **Om Fores**

Fores – forum för reformer och entreprenörskap – är den gröna och liberala tankesmedjan. Vi vill förnya debatten i Sverige med tro på entreprenörskap och människors möjligheter att själva forma sina liv. Moderniserad välfärd, klimat och marknad, migration, entreprenörskap, samhällets digitalisering, integritet och jämställdhet är några av de frågor vi jobbar med.

Fores rapporter och studier baseras på forskning sammanställd av aktuella experter. Varje program har ett råd med stor akademisk tyngd och verksamheten leds övergripande av en styrelse med brett samhällsengagemang.

Som tankesmedja är vi en oberoende mötesplats där forskning, debbatörer, beslutsfattare, entreprenörer och nyfikna samhällsmedborgare möts. Tillsammans med personer i hela Sverige hittar vi lösningar på de samhällsutmaningar som vi står inför.

Denna policy brief ingår som ett delmoment i Fores publikationsserie "Hitta hem". Ett projekt där Fores utforskar olika möjligheter till en mer effektiv bostadspolitik. Kostnad för nyproduktion, hinder och riktlinjer för hyresgäster samt regler för bostadslån är viktiga aspekter att undersöka för en fungerade bostadsmarknad.

Vill du veta mer om Fores och våra aktuella projekt? Besök [www.fores.se](http://www.fores.se)