

# Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen



Region Stockholm möjliggör en hållbar utveckling av Stockholmsregionen genom en regional utvecklingsplanering som grundas på kvalificerat underlag och analys. Genom samverkan och kommunikation bidrar vi till att regionens aktörer når en samsyn gällande regionens tillväxt och utveckling. Vi tar initiativ till och skapar förutsättningar för att visioner, mål, strategier och åtaganden i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5, kan förverkligas.

Citera gärna innehållet i rapporten men uppge alltid källan. Även kopiering av sidor i rapporten är tillåtet, förutsatt att källan anges och att spridning inte sker i kommersiellt syfte. Att återge bilder, foto, figurer och tabeller (digitalt eller analogt) är inte tillåtet utan särskilt medgivande.

Diarienummer: TRN 2020-0127

Foto: Istock

Grafisk form: Luxlucid

April 2021

# Innehåll

Inledning.....	4
De flesta hushåll i Stockholmsregionen bor i godtagbara bostäder .....	4
Vad är en godtagbar bostad? .....	4
Metod.....	5
Avgränsning och bortfall .....	5
Bostadsbeståndet i Stockholmsregionen.....	6
Störst andel av länets hushåll bor i bostadsrätt .....	8
De flesta bor bra – men inte alla.....	10
Nya hushåll – separationer, hemmaboende unga vuxna, hemlösa.....	12
61 000 hushåll i Stockholmsregionen kan inte efterfråga godtagbara bostäder ....	13
Tuffa förutsättningar för de ofrivilligt trångbodda .....	17
Effekter av höjda inkomster .....	17
Slutsatser .....	18

## INLEDNING

# De flesta hushåll i Stockholmsregionen bor i godtagbara bostäder

Tillgång till bostäder är en mänsklig rättighet och en förutsättning för att Stockholmsregionen ska nå visionen om att vara Europas mest attraktiva storstadsregion. I länet finns drygt en miljon bostäder och de senaste åren har tillskottet av nya bostäder varit stort. Ändå finns det hushåll som inte har en godtagbar boendesituation.

Region Stockholm beviljades i juni 2020 statsbidrag från Delegationen mot segregation (Delmos) för att fördjupa kunskapen om detta och studera hushållens möjligheter att efterfråga bostäder i Stockholms län.

Syftet med detta arbete är att öka kunskapen om hur hushållens situation och förutsättningar på bostadsmarknaden ser ut. Kunskapen är viktig för att kunna vidta åtgärder för att förbättra boendesituationen för dessa hushåll och kan bidra till att skapa en bättre förståelse för drivkrafterna bakom boendesegregation. På sikt kan kunskapen även bidra till att boendesegregationen minskar.

Denna rapport utgör en sammanställning av arbetet. Rapporten utgår ifrån en analys som har genomförts av konsultföretaget Evidens på uppdrag av Region Stockholm.

Förhoppningen är att studiens resultat ska vara användbara för länets kommuner i deras arbete med bostadsförsörjning. I arbetet har tjänstepersoner från Danderyds kommun, Upplands-Bro kommun, Tyresö kommun, Haninge kommun, Huddinge kommun samt länsstyrelsen i Stockholms län bidragit med kunskap och erfarenheter.

Region Stockholm har med utgångspunkt i plan- och bygglagen ansvar att bedriva regional fysisk planering och ska verka för insatser som kan bidra till att det långsiktiga behovet av bostäder kan tillgodoses. Därutöver ska Region Stockholm arbeta med insatser för att skapa hållbar regional tillväxt och utveckling enligt förordningen om regionalt tillväxtarbete.

### Vad är en godtagbar bostad?

För att kunna studera hushållens möjligheter att efterfråga godtagbara bostäder behöver ställningstaganden göras om vad som ska anses vara en godtagbar boendesituation. Detta är normativt och det finns inget entydigt svar på vad det ska anses vara.

Boverket försöker i rapporten Mått på bostadsbristen bidra till att klargöra det närliggande begreppet *bostadsbrist*. I rapporten lyfter Boverket fram materiell boendestandard, boendekostnad, utrymmesstandard samt geografiskt läge i förhållande till arbetsmarknad som viktiga aspekter att ta hänsyn till. Boverket menar också att aspekter som kan beaktas vid bedömningen av bostadsbrist är exempelvis möjligheten att byta bostad vid behov eller osäkerheter om hur länge en person eller ett hushåll kan eller tillåts bo i en bostad. Boverket anser att det skarpaste måttet på bostadsbrist, och som också är möjligt att mäta med hjälp av tillgängliga data, är en kombination av mått på utrymmesstandard (trångboddhet) och ansträngd boendeekonomi.<sup>1</sup>

Utredningen om kommunal planering för bostäder skriver i sitt slutbetänkande om begreppet godtagbar bostad och menar att tänkbara mått på vad som är en godtagbar bostad är lägsta godtagbara standard enligt hyreslagen (JB 12 kap 18 a §) och en storlek på bostaden som står i paritet med hushållets storlek.<sup>2</sup>

För att undersöka hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen är det i huvudsak utrymmesstandard och boendeekonomi som har studerats.

Fler aspekter har varit uppe för diskussion men på grund av begränsade resurser har de inte kunnat studeras i denna analys.

<sup>1</sup> Boverket 2020:21, *Mått på bostadsbristen – förslag på hur återkommande bedömningar ska göras*.

<sup>2</sup> Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar, SOU 2018:35, s.32.



## Metod

För att genomföra denna studie har data över hushållens nuvarande boende, deras disponibla inkomster, bostadspriser och befintligt bostadsbestånd analyserats.

I ett första steg kartlades vilka hushåll som idag bor för trångt för att deras bostad ska anses vara godtagbar. När de trångbodda hushållen identifierats undersöktes hur stor andel av dessa hushåll som skulle kunna efterfråga en större bostad i samma kommun till ett genomsnittligt pris eller en genomsnittlig hyra, givet de inkomster som hushållet har och de boendeutgifter som anses acceptabla. De hushåll som kan det, anses kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad på den ordinarie bostadsmarknaden och deras boendesituation anses därmed som godtagbar. Därutöver identifierades en grupp som kan tillgodogöra sig en godtagbar bostad på en del av bostadsmarknaden, exempelvis inom

det lägre prissegmentet av bostadsrätter eller bland hyresrätter till genomsnittlig hyra. Resterande hushåll bedöms inte kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad och anses alltså inte ha en godtagbar boendesituation.

För att möjliggöra analysen har vissa ställningstaganden gjorts om hur hushållens boendesituation ska definieras. Region Stockholm har tillsammans med ett antal kommuner och länsstyrelsen fört diskussioner kring normativa begrepp och definitioner. Även Boverkets rapport Mått på Bostadsbristen<sup>3</sup> har använts som underlag till ställningstaganden som har varit nödvändiga att göra under arbetets gång.

## Avgränsning och bortfall

För att hushåll ska kunna ingå i studien krävs att personerna i hushållet finns folkbokförda på en adress i Stockholms län och att det finns uppgift om vilken typ av bostad hushållet bor i. Det betyder att hushåll där uppgifter om detta saknas inte ingår i studien.

För att hushåll ska kunna provas mot bostadsmarknaden behöver också hushållet ingå i statistiken över inkomsthushåll. Detta leder till ett visst ytterligare bortfall i det steg där trångbodda hushåll testas mot bostadsmarknaden.

Studien kan heller inte fullt ut ge en bild av de hushåll som skulle vilja flytta eller dela på sig. Det kan exempelvis handla om par som separerar eller unga vuxna som vill flytta hemifrån men inte har de ekonomiska möjligheterna. Denna grupp beskrivs övergripande utifrån statistik från Hyresgästföreningen och statistikmyndigheten SCB, men ingår inte i de tester som gjorts mot bostadsbeståndet.

Analysen är gjord på data från 2019.

### Följande definitioner har använts i studien:

#### Trångboddhet:

För att ett hushåll inte ska vara trångbott ska alla barn som är över 12 år i hushållet ha ett eget sovrum. I övrigt ska två vuxna (sammanboende) ha minst ett rum och kök utöver ett gemensamt sovrum, och barnfamiljer ska ha minst tre rum och kök. De hushåll som inte har tillgång till detta anses trångbodda. Ensamhushåll utan barn och hushåll som bor i småhus, bedöms inte kunna vara trångbodda.

#### Rimlig boendekostnad<sup>4</sup>:

Studien utgår ifrån accepterade boendeutgiftsandelar med utgångspunkt i statistikmyndigheten SBC:s undersökning Hushållens ekonomi (HEK) för sammanboende och ensamboende i respektive upplåtelseform.

#### Bostadsmarknad:

De hushåll som har ansetts trångbodda har i studien testats mot bostadsbeståndet i den egna kommunen. Detta har delvis gjorts av beräkningstekniska skäl men också för att materialet ska vara användbart för länets kommuner.

<sup>3</sup> Boverket 2020:21, Mått på bostadsbristen – förslag på hur återkommande bedömningar ska göras.

<sup>4</sup> Med boendekostnad avses hyra för hyresrätt, kapitalkostnad och avgift till förening för bostadsrätter samt kapitalkostnad och driftkostnader för äganderätt. Kapitalkostnaderna består av ränteutgifter och amorteringar. Amorteringar är sparande, det vill säga inte en kostnad, men likväl en utbetalning och därmed en del av boendeutgiften.

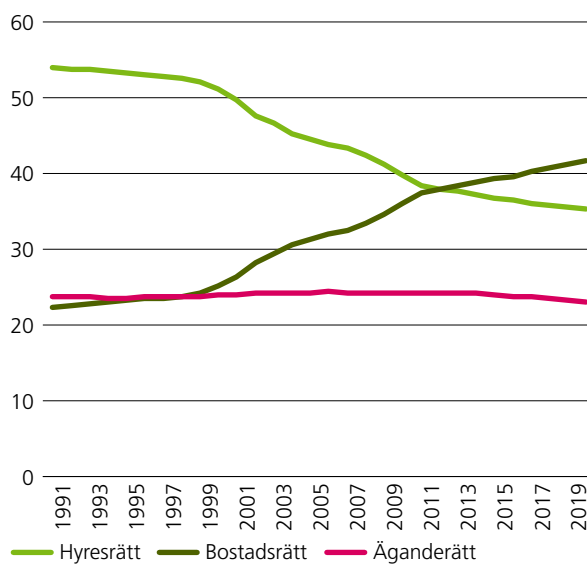
# Bostadsbeståndet i Stockholmsregionen

I Stockholms län finns omkring en miljon bostäder. 35 procent utgörs av hyresrätter, 45 procent av bostadsrätter och 23 procent av äganderätter. Ungefär 10 procent av hyresrätterna utgörs av specialbostäder, exempelvis studentlägenheter och äldreboenden.

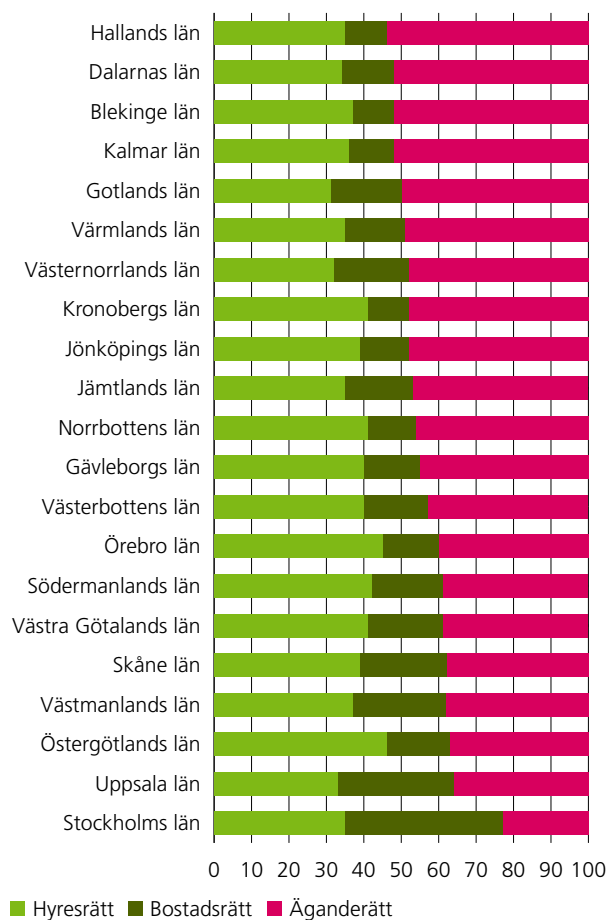
De senaste 20 åren har bostadsbeståndet i regionen genomgått en kraftig förändring. Andelen hyresrätter har minskat samtidigt som andelen bostadsrätter har ökat. Det finns också en förhållandevis hög andel flerbostadshus i jämförelse med andra regioner i landet. I en svensk kontext är Stockholmsregionen på det sättet unik, med en stor andel bostadsrätter och förhållandevis låg andel småhus.

Bostadsbeståndet skiljer sig mellan regionens olika kommuner. Stockholms stad, Solna stad och Sundbybergs stad domineras av bostadsrätter. Södertälje kommun har en stor andel hyresrätter medan till exempel kommunerna Ekerö och Nykvarn har stora bestånd av äganderätter.

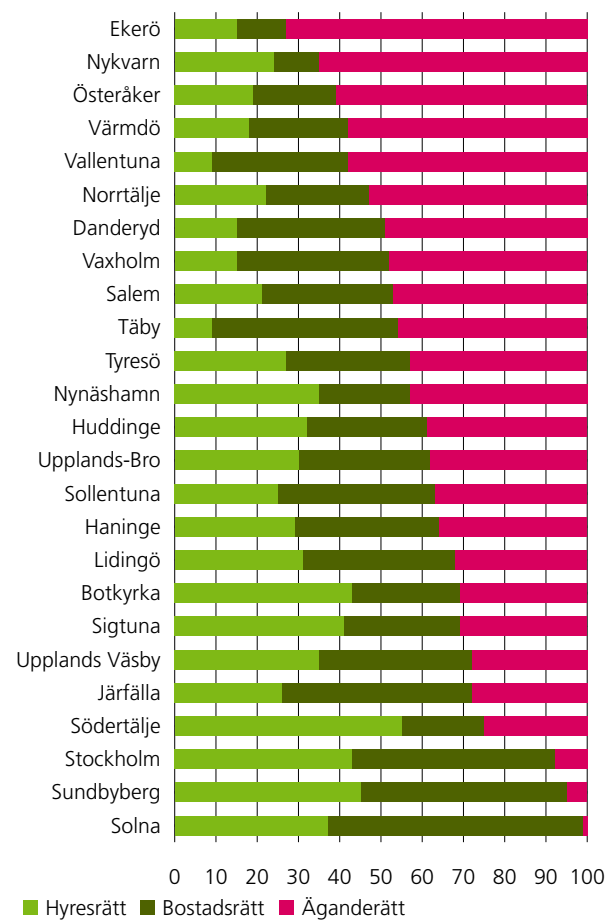
**Figur 1.** Andel bostäder med olika upplåtelseformer, Stockholms län, 1990–2019 (%).



**Figur 2.** Andel bostäder med olika upplåtelseformer, efter region, 2019 (%).



**Figur 3.** Andel bostäder per upplåtelseform, Stockholms län, 2019 (%).



# Störst andel av länets hushåll bor i bostadsrätt

Studien omfattar ungefär en miljon hushåll som bor i Stockholmsregionen. Av dessa hushåll består 91 procent av sammanboende eller ensamboende hushåll och nio procent, cirka 90 000, av så kallade övriga hushåll<sup>5</sup>.

Av alla hushåll bor 26 procent i äganderätt, 42 procent i bostadsrätt och 32 procent i hyresrätt. De flesta som bor i äganderätt är sammanboende hushåll i åldrarna 35 till 54 år som bor tillsammans med barn. I bostadsrätt är ensamboende utan barn överrepresenterade och de flesta är i åldrarna 25 till 34 år eller 75 år och äldre. Även i hyresrätter är ensamboende utan barn överrepresenterade men hyresrätterna redovisar

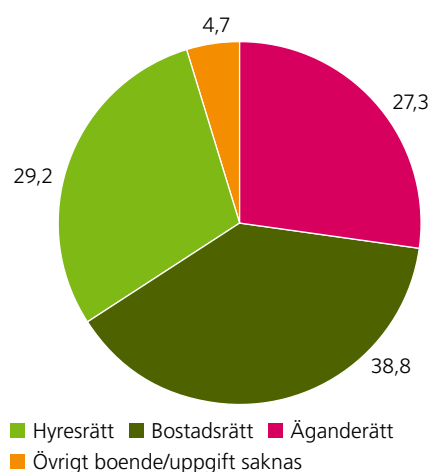
en jämnare fördelning mellan olika åldersgrupper.

Ungefär lika många hushåll i åldrarna 19 till 24 år bor i bostadsrätt som i hyresrätt.

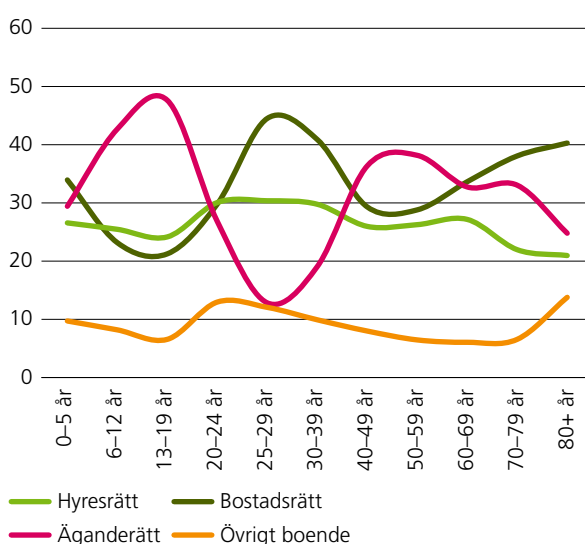
Följer vi hushållen över en livscykel ser vi att de olika upplåtelseformerna spelar olika stor roll för hushåll i olika åldrar. Bostadsrätten spelar en särskild roll för unga personer i länet och andelen som bor i hyresrätt ligger relativt konstant med en något högre andel i åldrarna 20 till 49 år.

I gruppen övriga hushåll dominerar hyresrätten, och åldersgruppen 25 till 34 år utan barn är överrepresenterad.

**Figur 4.** Andel hushåll i olika upplåtelseformer, Stockholms län, 2019 (%).



**Figur 5.** Andel personer efter boendeform uppdelat på ålder i Stockholms län, 2020 (%).



<sup>5</sup> Definitionen av ett övrigt hushåll är att minst en person i bostaden saknar nära relationer till någon annan i hushållet, det kan till exempel vara tregenerationsboenden, inneboende, kompisboende eller kollektiv.





# De flesta bor bra – men inte alla

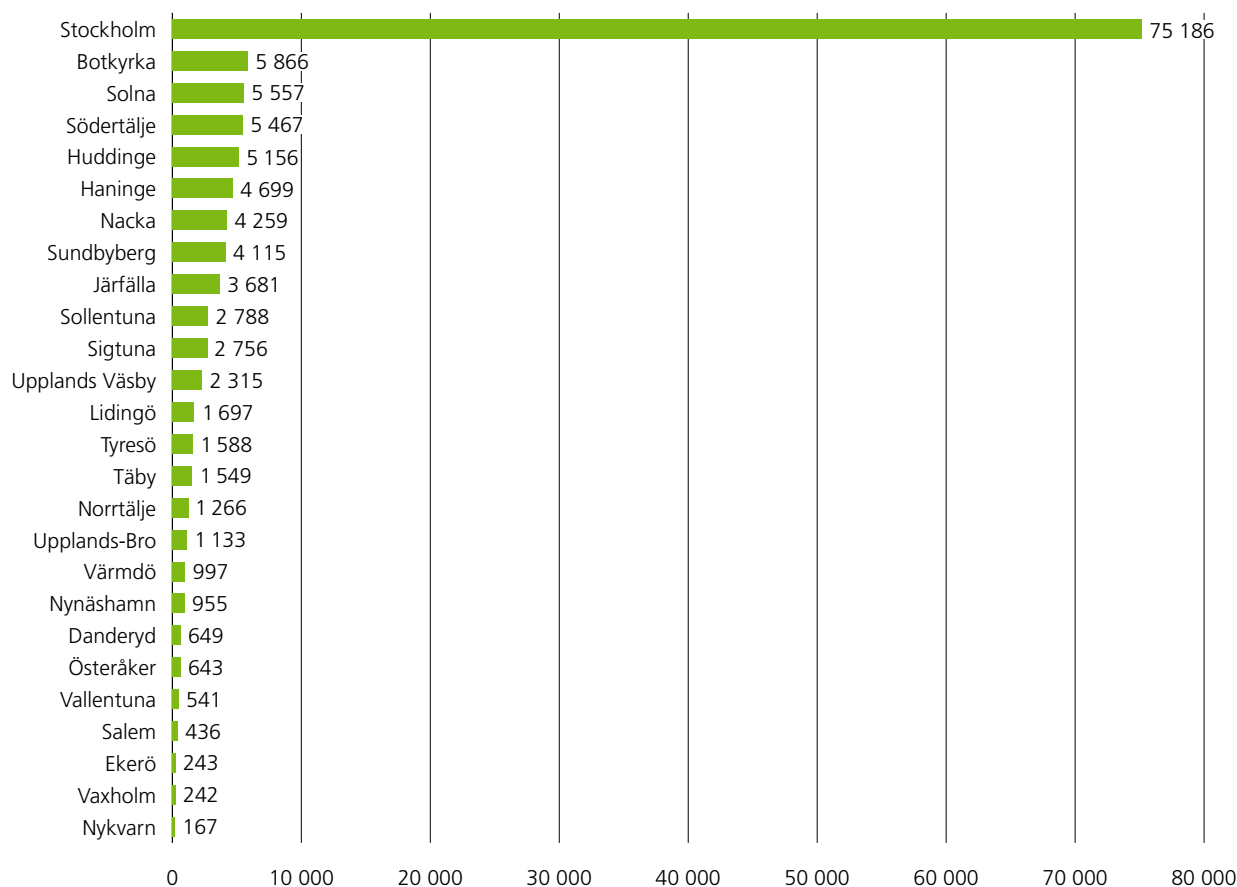
Av de drygt en miljon hushåll som bor i länet bedöms ungefär 908 000 ha en utrymmesstandard som är tillräcklig för hushållets storlek. Omkring 134 000 hushåll bedöms däremot inte ha det och anses därför vara trångbodda. Det är totalt 13 procent av hushållen i länet. Andelen trångbodda är störst bland övriga hushåll. Där är andelen 55 procent. Bland ensamboende (med barn)<sup>6</sup> är andelen 6 procent och bland sammanboende 11 procent.

De flesta trångbodda hushållen finns i Stockholms

stad där drygt 75 000 hushåll bedöms bo trångt. I Nykvarn är siffran 167. Boverket har beräknat att det i riket som helhet fanns drygt 460 000 trångbodda hushåll år 2018.<sup>7</sup>

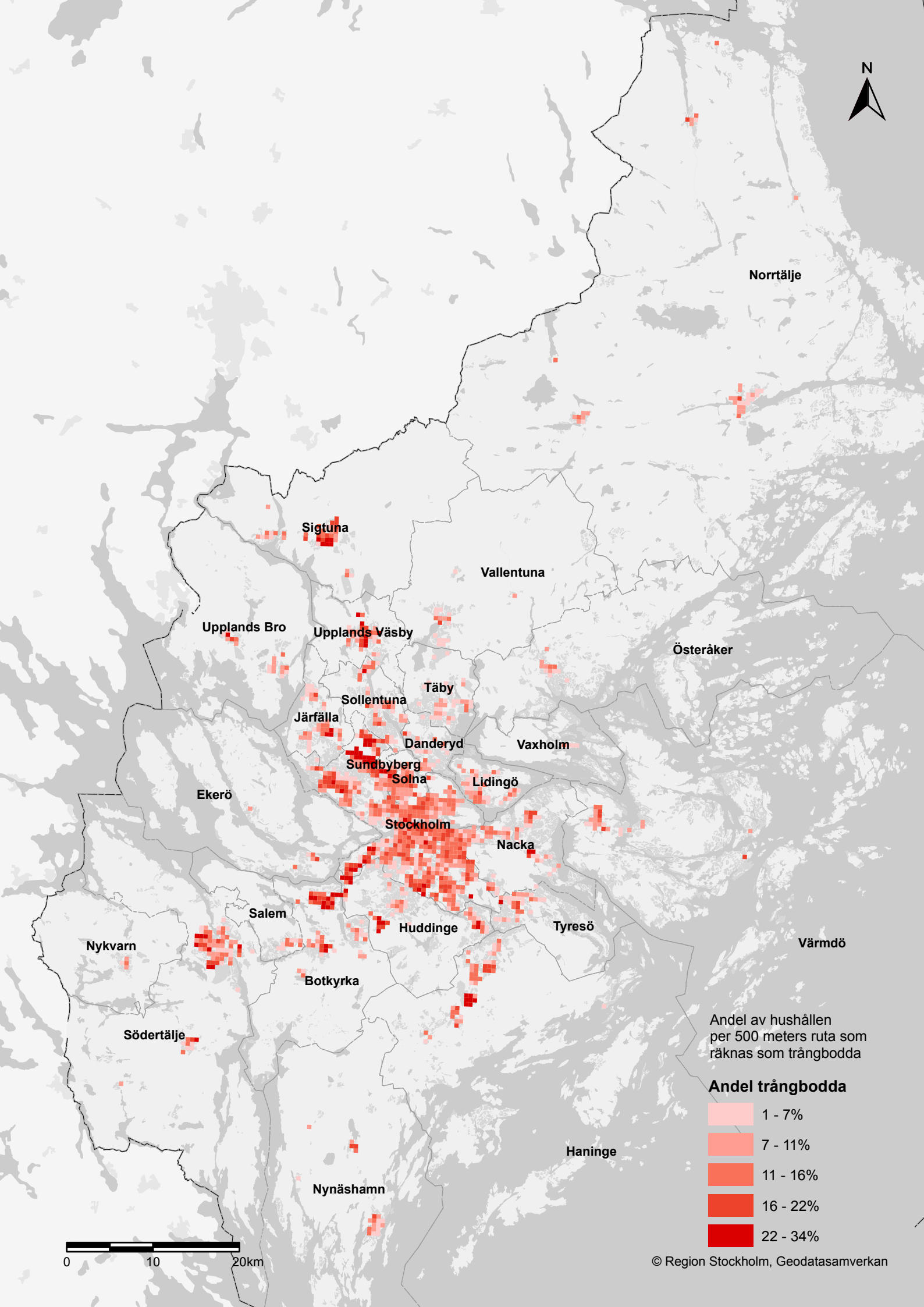
Trångboddheten tycks vara ungefär lika stor i hyresrätt som i bostadsrätt och störst andel trångbodda hushåll bor i tvårumslägenheter. Andelen trångbodda hushåll i olika delar av länet skiljer sig åt men återspeglar i viss mån de områden som är tätt befolkade och där flerbostadshus dominerar.

**Figur 6.** Antal trångbodda hushåll per kommun i Stockholms län, 2019.



<sup>6</sup> Ensamboende anses bara kunna vara trångbodda om de också bor tillsammans med ett barn.

<sup>7</sup> Boverket 2020:21, *Mått på bostadsbristen – förslag på hur återkommande bedömningar ska göras.*



Norrtälje

Sigtuna

Vallentuna

Upplands Bro

Upplands Väsby

Österåker

Sollentuna

Täby

Järfälla

Danderyd

Vaxholm

Sundbyberg

Solna

Lidingö

Ekerö

Stockholm

Nacka

Salem

Huddinge

Tyresö

Värmdö

Nykvarn

Botkyrka

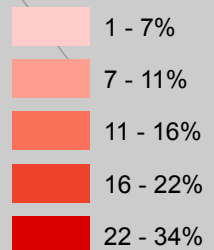
Södertälje

Haninge

Nynäshamn

Andel av hushållen per 500 meters ruta som räknas som trångbodda

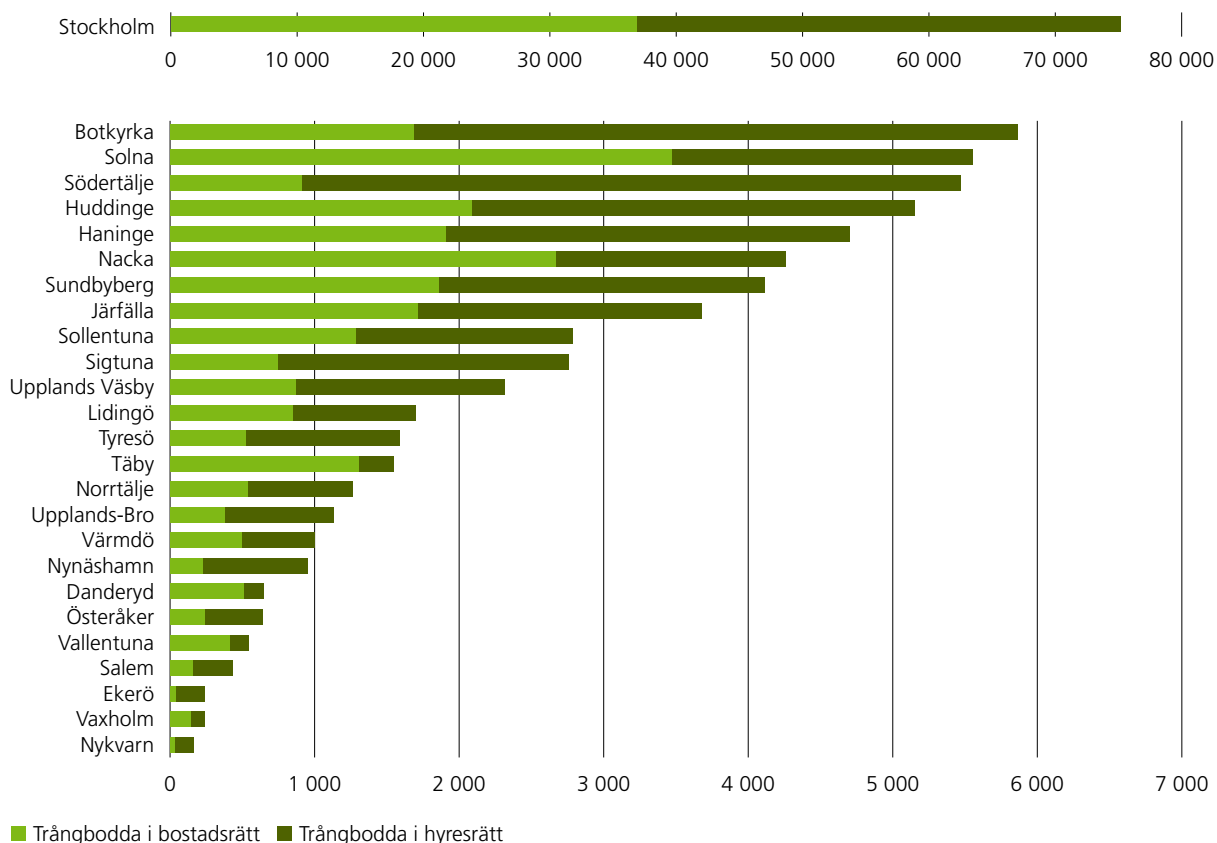
**Andel trångbodda**



De trångbodda hushållen återspeglas också delvis i bostadsbestånden i respektive kommun. I Solna stad, som har en stor andel bostadsrätter, återfinns de trångbodda hushållen framför allt i den boendeformen.

I Södertälje kommun dominerar hyresrätter, och det är främst i denna upplåtelseform de trångbodda hushållen återfinns i kommunen.

**Figur 7.** Antal trångbodda hushåll i olika boendeformer i Stockholms län, 2019.



### Nya hushåll – separationer, hemma-boende unga vuxna, hemlösa

Utöver de som är trångbodda kan vi anta att det finns hushåll som visserligen bor tillräckligt stort men av andra anledningar kan vara i behov av en bostad. Det kan exempelvis handla om hemmaboende unga vuxna, par som har separerat eller vill separera och hemlösa personer. Dock är kunskapen om dessa hushåll begränsad. Hyresgästföreningen kartlägger vartannat år antalet hemmaboende unga vuxna som skulle vilja flytta till en egen bostad. 2019 års undersökning visar att 33 procent av de tillfrågade bor hemma hos sina föräldrar. Det betyder att antalet hemmaboende unga vuxna i Stockholmsregionen är cirka 78 000. Detta är en högre andel jämfört med riksnittet för Hyresgästföreningens mätningar. Bland dessa personer svarar 86 procent

att de vill bo på annat sätt. Det innebär att ungefär 67 000 personer i åldrarna 20 till 27 år är ofrivilligt hemmaboende i Stockholms län. Av de hemmaboende är majoriteten yngre än 22 år (58 procent).<sup>8</sup>

Vad gäller separerande par har vi i denna studie inte kunnat beräkna hur många som skulle vilja ha en ny bostad men som av olika skäl inte kan tillgodogöra sig det. Statistik över skilsmässor i länet visar att antalet personer som skilde sig i Stockholms län 2019 uppgick till 11 588.<sup>9</sup> Det är rimligt att anta att åtminstone hälften av dessa skulle behöva ett nytt boende.

Hemlösa personer ingår inte heller i studien då dessa hushåll inte är folkbokförda på en adress. Socialstyrelsen sammanställer med jämna mellanrum statistik över antalet hemlösa. I den senaste statistiken, som avser år 2017, var antalet hemlösa i länet ungefär 7 200 personer.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende i Stockholmsregionen 2019.

<sup>9</sup> <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

<sup>10</sup> Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning 2017.



## 61 000 hushåll i Stockholmsregionen kan inte efterfråga godtagbara bostäder

Att bo trångt behöver inte vara ett problem.<sup>11</sup> Ett hushåll kan välja att bo mindre för att exempelvis bo på en viss plats eller för att kunna prioritera andra saker än sitt boende. Problem kan emellertid uppstå om hushållet inte har möjlighet att ta sig ifrån ett trångt boende om viljan eller behovet uppstår. För att undersöka hur stor denna grupp är har de trångbodda hushållen testats mot bostadsmarknaden i den kommun där de bor. Detta för att se hur många som kan och hur många som inte kan flytta till en, utifrån hushållets storlek, godtagbar bostad.

Bostadspriser och hyror varierar både utifrån geografiskt läge och utifrån bland annat bostadens kvalitet och ålder. Detta betyder att antalet trångbodda hushåll som inte kan efterfråga en godtagbar bostad varierar utifrån vilken bostad de testas mot. I följande beräkningar har vi antagit att de som bor i bostadsrätt i huvudsak efterfrågar en annan bostadsrätt medan de som bor i hyresrätt i huvudsak

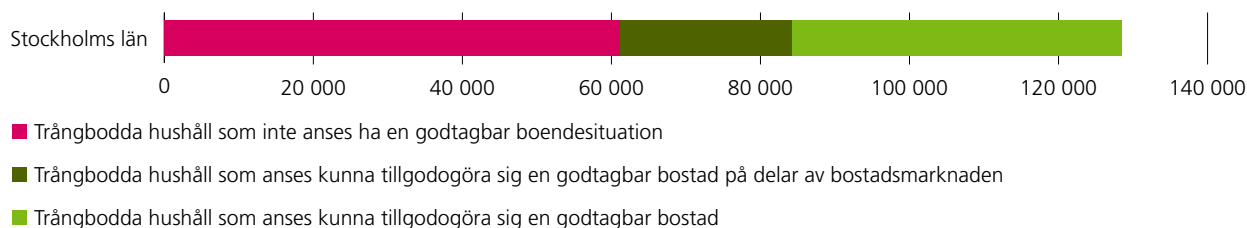
efterfrågar en annan hyresrätt. De hushåll som behöver fler än fyra rum och kök för att inte vara trångbodda antas efterfråga ett småhus.

Av samtliga trångbodda hushåll i länet, ungefär 134 000, bedöms omkring 44 000 kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad på den ordinarie bostadsmarknaden i sin egen kommun. Ytterligare cirka 23 000 hushåll bedöms kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad på en del av bostadsmarknaden, exempelvis en bostadsrätt i det lägre prissegmentet eller en hyresrätt till en genomsnittlig hyra. Ungefär 61 000 hushåll bedöms inte kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad på bostadsmarknaden i den egna kommunen. Dessa hushåll bedöms ha en boendesituation som inte är godtagbar. Utöver dessa hushåll finns omkring 5 500 hushåll som bedömts vara trångbodda men som inte finns registrerade i inkomststatistiken. Av den anledningen har dessa inte kunnat testas mot bostadsmarknaden.

Att bo trångt behöver inte vara ett problem, men problem kan uppstå om hushållet vill men inte kan ta sig ifrån ett trångt boende.

<sup>11</sup> Konsekvenser av trångboddhet är inte klarlagda, se bland annat Riksrevisionens rapport Trångboddhet – konsekvenser för hälsa och skolresultat (RiR 2019:9).

**Figur 8.** Antal trångbodda hushåll med och utan en godtagbar boendesituation i Stockholms län, 2019.



De 61 000 trångbodda hushåll som bedöms ha en icke godtagbar boendesituation kan utifrån sina inkomster inte efterfråga en bostadsrätt i det lägre prissegmentet eller en hyresrätt med en genomsnittlig månadshyra. De 23 000 hushåll som antas kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad på en del av bostadsmarknaden bedöms antingen kunna hyra en bostad till en genomsnittshyra eller köpa en bostadsrätt i det lägre prissegmentet. De 44 000 trångbodda hushåll som bedöms kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad kan därutöver efterfråga en nyproducerad hyresrätt eller en bostadsrätt till ett

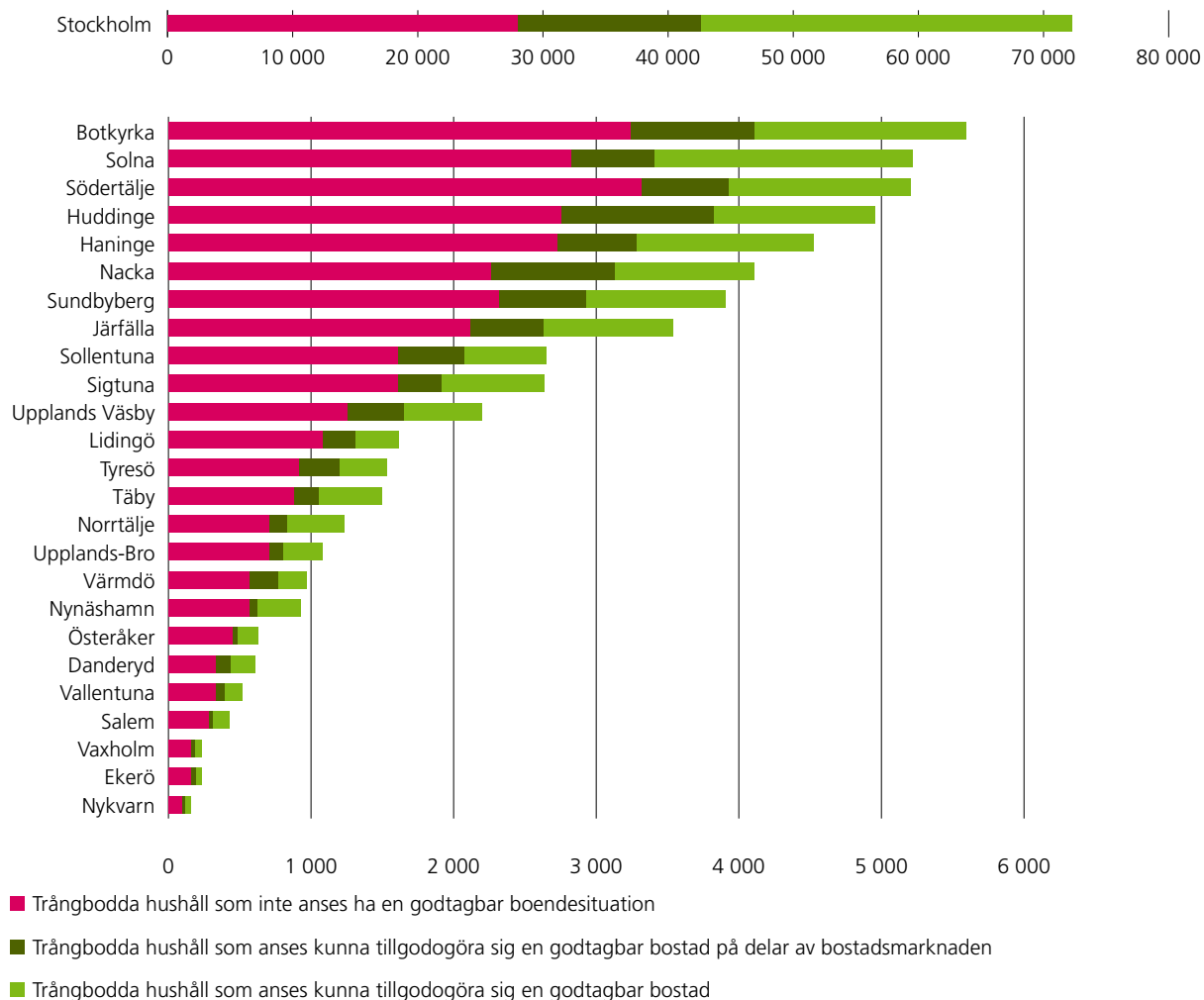
genomsnittspris. De hushåll som behöver fler än fyra rum och kök för att inte vara trångbodda har antagits efterfråga småhus i det lägre prissegmentet.

Den grupp hushåll som bor trångt men som skulle kunna tillgodogöra sig en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden återfinns i första hand i Stockholms stad. I övriga kommuner är det en större andel av de trångbodda hushållen som inte kan efterfråga en godtagbar bostad. Majoriteten av de trångbodda hushållen kan alltså inte tillgodogöra sig en bostad som gör deras boendesituation godtagbar.<sup>12</sup>



<sup>12</sup> Studien har visat att bankernas KALP-kalkyler, med en stressränta på 7 procent, påverkar möjligheterna för hushåll i Stockholms stad att efterfråga bostadsrätter på grund av de höga bostadspriserna i kommunen. För dessa hushåll har därför denna nivå använts för att avgöra vilka hushåll som inte bedöms kunna efterfråga en tillräckligt stor bostadsrätt. För övriga kommuner är det istället de faktiska boendekostnaderna som har varit utslagsgivande, vilket är anledningen till att den nivån istället används där.

**Figur 9.** Antal trångbodda hushåll med och utan en godtagbar boendesituation per kommun i Stockholms län, 2019.



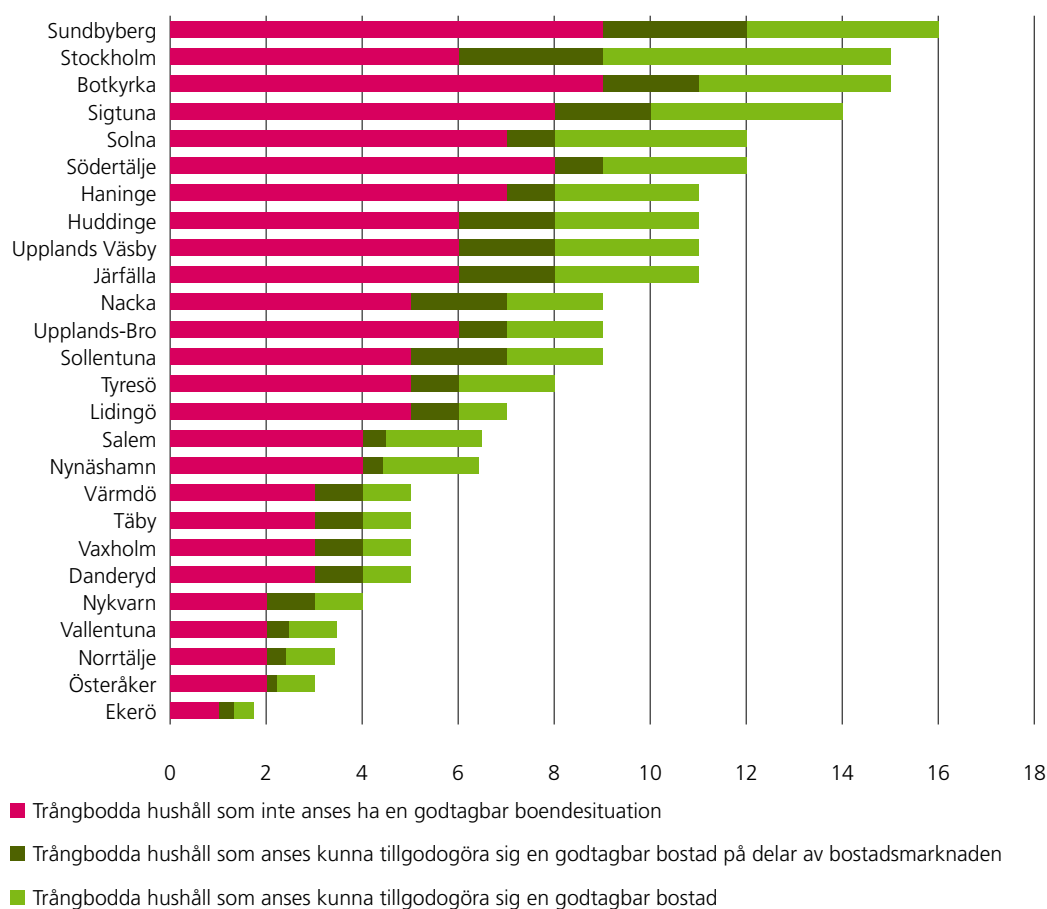
Bland hyresrätter finns det ett bostadsbestånd med lägre priser än genomsnittet men dessa omsätts i väldigt liten utsträckning på hyresmarknaden. Det har därför inte bedömts vara relevant att testa hushållen mot de billigaste hyresrätterna. Det hyresrättsbestånd som bedömts vara mest tillgängligt är nyproducerade hyresrätter eftersom dessa har de kortaste kötiderna. Dessa bostäder har emellertid en högre hyra än bostäderna i det äldre beståndet.

Testar vi samtliga trångbodda hushåll mot nyproducerade hyresrätter bedöms antalet som inte har en godtagbar boendesituation uppgå till cirka 72 500 hushåll. Testas samtliga hushåll istället mot det lägre prissegmentet bland bostadsrätter bedöms antalet uppgå till ungefär 49 500. I det senare exemplet förutsätts dock att hushållet har de 15 procent som behövs för en kontantinsats, därför

är denna siffra med stor sannolikhet underskattad.

Skillnaden är stor mellan de trångbodda hushållen i hyresrätt och de trångbodda hushållen i bostadsrätt när det gäller deras förutsättningar att efterfråga godtagbara bostäder. Bland de som är trångbodda i en hyresrätt är det omkring 60 procent som inte har de inkomster som krävs för att kunna tillgodogöra sig en större hyresrätt, eller ett småhus i de fall det är nödvändigt, för att därigenom få en godtagbar bostad. Detta trots att hushållet antas ha den kötid som krävs för att få tillgång till en sådan hyresrätt. Bland de hushåll som bor i en bostadsrätt är det istället 35 procent som inte har de inkomster som krävs för att tillgodogöra sig en godtagbar bostadsrätt, eller ett småhus om hushållet är i behov av det. Detta är under förutsättning att hushållet har den kontantinsats som behövs.

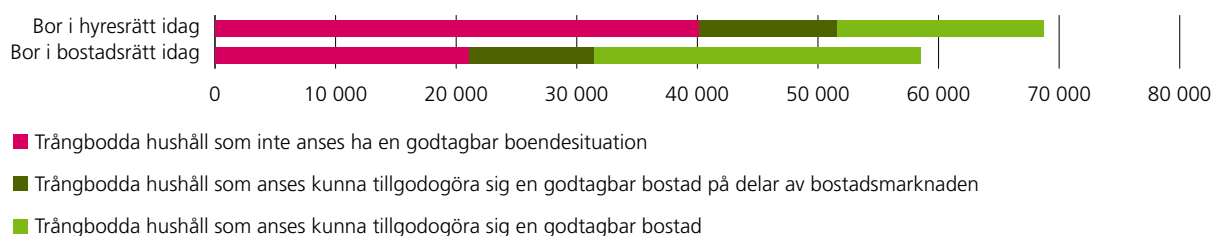
**Figur 10.** Andel trångbodda hushåll per kommun och deras möjlighet att tillgodogöra sig ett godtagbart boende, 2019 (%).



Varken för hyresrätter eller för bostadsrätter räcker det med en viss inkomst för att kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad, för att köpa en bostadsrätt krävs en

kontantinsats och för en hyresrätt krävs kötid. Vi kan därför anta att andelen som bedöms kunna efterfråga en större bostad överskattas i materialet.

**Figur 11.** Antal trångbodda hushåll med och utan en godtagbar boendesituation i bostadsrätt respektive hyresrätt, 2019.





## Tuffa förutsättningar för de ofrivilligt trångbodda

### Ålder och hushållstyp

De flesta hushåll som inte kan tillgodogöra sig en godtagbar bostad är mellan 41 och 64 år och bor tillsammans med barn. Att denna grupp är störst hör troligtvis ihop med att den trångboddhetsnorm som tillämpats förutsätter att barn över 12 år ska bo i ett eget rum. Sett till materialet i sin helhet kan det konstateras att det i en majoritet av de hushåll som inte kan tillgodogöra sig en godtagbar bostad finns barn.

### Inkomster

Att hushållens inkomster påverkar hushållens förutsättningar på bostadsmarknaden är uppenbart. I Stockholms stad var den genomsnittliga hushållsinkomsten år 2019 nästan 600 000 kronor per hushåll och år. Vid en analys av hushållens inkomster bland hushållen med en icke godtagbar boendesituation i olika åldersgrupper framgår att nästan 90 procent av dessa har lägre inkomster än genomsnittsinkomsten i staden.

I övriga länet redovisas samma inkomstmönster, 90 procent av hushållen med en icke godtagbar boendesituation har lägre inkomster än länsgenomsnittet och de lägre inkomsterna gäller också för medelålders och äldre hushåll där inkomsterna i normalfallet brukar vara högre.

### Sysselsättning

Av alla trångbodda hushåll är det framför allt de utan sysselsättning som inte kan efterfråga en godtagbar bostad. Det gäller särskilt barnfamiljer och i synnerhet barnfamiljer med föräldrar i 30- till 40-årsåldern som idag är bosatta i en hyresrätt. Resultaten visar att ställningen på arbetsmarknaden har stor betydelse för trångboddas möjligheter att efterfråga bostäder.

### Härkomst

Andelen utrikesfödda på länsnivå uppgår till cirka 26 procent av befolkningen i sin helhet. Jämfört med denna siffra så finns det en överrepresentation av utrikesfödda i gruppen som inte anses ha en godtagbar boendesituation. Störst är överrepresentationen i kommunerna utanför Stockholms stad. I dessa kommuner utgör utrikesfödda mellan 44 och 58 procent av gruppen med en icke godtagbar boendesituation.

I Stockholms stad är andelen mellan 27 och 48 procent. Störst är överrepresentationen i den grupp hushåll som skulle behöva ett småhus för att inte vara trångbodda.

### Effekter av höjda inkomster

Beräkningen har visat att mellan 61 000 och 84 000 hushåll i Stockholms län inte kan eller har svårt att efterfråga en godtagbar bostad utifrån de inkomster som hushållet har. Frågan är vad som kan göras för att situationen för dessa hushåll ska förändras. I modellen har det bland annat varit möjligt att simulera vilken potentiell effekt en inkomstförstärkning, liknande ett bostadsbidrag som läggs oavkortat på boendet, skulle ha för hushållen. De hushåll som bor i hyresrätt har testats mot nyproducerade hyresrätter, de som bor i bostadsrätt mot bostadsrätter i det lägre prissegmentet och de som är i behov av fler än fyra rum mot det lägre prissegmentet av äganderätter.

Att en ökad inkomstnivå stärker hushållens möjligheter att tillgodogöra sig ett godtagbart boende är uppenbart. Dock tycks det som att behovet av en inkomstförstärkning är relativt stort för att en sådan insats ska få effekt. När boende i bostadsrätt testas mot övriga bostadsrätter i det lägre prissegmentet visar beräkningen att antalet bostadsrättshushåll med en icke godtagbar boendesituation minskar med cirka 5 000 hushåll, om hushållen fick ett tillskott på 3 000 kronor i månaden. Det är en minskning med ungefär 11 procent på länsnivå. Ett tillskott på 1 000 kronor minskar antalet med cirka 4 procent.

Bland hushållen som bor i hyresrätt och som har testats mot nyproducerade hyresrätter visar beräkningen att ett tillskott på 3 000 kronor i månaden även här ger ungefär 5 000 fler hushåll en godtagbar boendesituation. Emellertid är hushållen med en icke godtagbar boendesituation fler i denna grupp vilket gör att effekten begränsas till cirka 7 procent. Med ett tillskott på 1 000 kronor ges enbart ungefär två procent fler i denna grupp en godtagbar boendesituation.

För de hushåll som skulle behöva ett småhus för att anses ha en godtagbar boendesituation så ger ett tillskott på 3 000 kronor cirka 1 300 fler hushåll en godtagbar boendesituation. Det är ungefär 13 procent fler i denna grupp som ges en godtagbar boendesituation. 1 000 kronor i månaden ger 4 procent fler hushåll en godtagbar boendesituation i denna grupp.

# Slutsatser

Denna studie visar att de allra flesta hushåll i Stockholmsregionen har en godtagbar boendesituation med en utrymmesstandard som är väl anpassad efter hushållets storlek. Dock finns det cirka 134 000 hushåll, 13 procent av hushållen i länet, som bor i en bostad vars utrymmesstandard inte motsvarar vad som bedöms vara rimlig utifrån hushållets storlek. Majoriteten av dessa är hushåll med barn. Andelen trångbodda bland övriga hushåll uppgår till totalt 55 procent. Bland ensamboende är andelen 6 procent och bland sammanboende 11 procent.

Av de 134 000 trångbodda hushållen bedöms 44 000 kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad på den ordinarie bostadsmarknaden, 23 000 bedöms kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad på en del av bostadsmarknaden och 61 000 bedöms inte kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad. Dessa 61 000 hushåll anses därmed inte ha en godtagbar boendesituation. Till detta ska cirka 5 500 hushåll läggas som bedöms vara trångbodda men som inte kunnat testas mot bostadsmarknaden eftersom de inte ingår i statistiken över inkomsthushåll. Majoriteten av hushållen med en icke godtagbar boendesituation är barnfamiljer i åldersgruppen 41–64 år. Bland de uppskattningsvis 80 000 nya hushåll som inte fångas i denna analys (separerande par, hemmaboende unga vuxna, hemlösa) finns antagligen många som därutöver inte kan tillgodogöra sig en godtagbar bostad.

De 44 000 trångbodda hushåll som anses kunna tillgodogöra sig en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden återfinns framför allt i Stockholms stad och till viss del i Solna. I övriga länet har de flesta trångbodda hushållen inte någon möjlighet att flytta till en godtagbar bostad, även om de skulle finnas tillgängliga. Andelen hushåll med en icke godtagbar boendesituation varierar mellan 1 och 9 procent av kommunernas totala befolkning.

Störst andel trångbodda hushåll bor i hyresrätt och en majoritet av dessa skulle inte kunna hyra en större hyresrätt även om denna skulle finnas tillgänglig. En större andel av de trångbodda hushållen i bostadsrätt skulle kunna köpa en större bostadsrätt, men det förutsätter att de har den kontantinsats som krävs.

Omkring 90 procent av de som inte bedöms ha en godtagbar boendesituation har lägre inkomst än genomsnittet i länet och möjligheterna att kunna efterfråga en godtagbar bostad hänger starkt samman med huruvida hushållet är sysselsatt eller inte. Åtgärder på arbetsmarknaden som bidrar till att dessa hushåll

hamnar i sysselsättning, skulle ge stor effekt för hushållens möjligheter att efterfråga godtagbara bostäder.

I förhållande till sin andel av befolkningen så är utrikes födda överrepresenterade i gruppen som inte har en godtagbar boendesituation. Detta gäller i synnerhet i gruppen som skulle behöva fler än fyra rum och kök för att inte vara trångbodda. Samtidigt är en majoritet av hushållen med en icke godtagbar boendesituation födda i Sverige.

Ett tillskott på 3 000 kronor i månaden som oavkortat läggs på boendekostnaden gör att mellan 7 och 13 procent fler hushåll får en godtagbar boendesituation. Samtidigt visar beräkningen att ett betydande antal hushåll, trots ett sådant tillskott, inte får det. För denna grupp behövs andra eller kraftfullare insatser. Mest effektivt vore att öka graden av sysselsättning i denna grupp.

Stockholmregionen har en delvis unik sammansättning av bostäder med en hög andel bostadsrätter och låg andel äganderätter. Fördelning mellan de olika upplåtelseformerna samt hushållens egenskaper skiljer sig mellan olika regioner i landet vilket givetvis har betydelse för hur bostadsmarknaderna fungerar och påverkas av olika beslut och insatser. Åtgärder på bostadsmarknaden kan få andra konsekvenser i Stockholmsregionen än i andra län i Sverige. Exempelvis är bostadsrätten en viktig boendeform för unga hushåll i Stockholmregionen om man jämför med andra regioner. Åtgärder som försvårar för unga att få tillgång till bostadsrätter kan då antas få större konsekvenser i Stockholmregionen än i andra delar av landet.

Denna studie bidrar med ny kunskap om hushållens boendesituation och deras möjligheter att själva skaffa sig en godtagbar boendesituation. Kunskapen utgör ett viktigt underlag för att kunna fatta rätt beslut om vilka insatser som behöver vidtas för att alla hushåll i länet ska få tillgång till ett godtagbart boende. Hushållens möjligheter att efterfråga godtagbara bostäder skiljer sig åt både mellan och inom kommunerna. Vilka åtgärder som är möjliga att vidta samt vilken effekt som kan väntas när det gäller hushållens boendesituation behöver studeras vidare. Här är kommunernas kunskaper om de lokala förhållandena viktiga utgångspunkter. För att få en mer heltäckande bild av bostadsförsörjningsbehovet i regionen samt i länets kommuner behövs också bättre kunskap om bland annat unga vuxnas boendesituation, hemlösa samt par som separerar. Det går att bygga på denna studie med mer kunskap, vilket också skulle ge en mer heltäckande bild av bostadsförsörjningsbehovet.



Regionledningskontoret  
Box 22550, 104 22 Stockholm  
Telefon: 08-737 25 00  
[www.sll.se](http://www.sll.se)