

# INLÅSNINGENS PRIS

Om rörlighet och inlåsnings effekter på bostadsmarknaden



SEPTEMBER 2017



# FÖRORD

**DEN HÄR RAPPORTEN ÄR ETT SAMARBETE** mellan Mäklarsamfundet och Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningens medlemmar är boende i hyresrätt. Mäklarsamfundets medlemmar är enskilda fastighetsmäklare. Tillsammans representerar vi två skilda, men helt centrala perspektiv på bostadsmarknaden. Vi förenas i vårt intresse för en fungerande bostadsmarknad med ett gott utbud av olika boendeformer, som passar olika målgruppers plånbok och behov.

I den här rapporten har vi undersökt rörlighet och inlåsnings effekter på svensk bostadsmarknad ur bostadskonsumenternas perspektiv. Vi har använt oss av befintlig forskning och tidigare undersökningar. Vi har också låtit Novus undersöka hur hyresgäster respektive de som äger sitt boende ser på rörligheten mellan upplåtelseformerna och hur dagens bostadsmarknad påverkar deras möjligheter. Rörligheten på svensk bostadsmarknad är låg och inlåsnings i olika boendeformer betydande. Det får stora konsekvenser för individens möjlighet att flytta till jobb och studier och på annat sätt förändra eller utveckla sin livssituation. Resultatet talar sitt tydliga språk. Inlåsnings effekterna gör sig gällande både för de som äger sitt boende och de som hyr. Många vill byta boendeform, men lågt utbud och prisutveckling gör det till en avlägsen dröm för de allra flesta. Vår undersökning visar också att många avstått från att flytta för jobb eller studier på grund av bostadssituationen på den aktuella orten. Bostadsbristen är en av vår tids mest komplexa samhällsutmaningar. Här pekar vi också på bristen på rörlighet mellan olika upplåtelseformer. Hyrt respektive ägt boende passar olika målgrupper i olika skeden av livet. Tillgången till båda bestånden och möjligheten att röra sig däremellan är en viktig, men ofta förbisedd del i en bostadsmarknad i balans.



## I KORTA DRAG

- Befintlig data och forskning visar tydliga samband mellan bostadsmarknad, arbetsmarknad och tillväxt.
- Rörligheten på den svenska bostadsmarknaden är låg.
- Vår undersökning, genomförd av Novus, visar att:
  - 51 procent av hyresgästerna skulle vilja byta boendeform från hyresrätt till att äga sitt boende.
  - 66 procent har inte möjlighet att hyra ett boende liknande det som de äger idag.
  - Var fjärde bostadskonsument upplever sig hindrad att flytta till annan ort för arbete eller studier på grund av bostadssituationen på den aktuella orten. Av de som hyr sitt boende är det 32 procent som uppger att bostadssituationen begränsar deras möjligheter att flytta till jobb eller studier.
  - 14 procent av hyresgästerna svarar att förhållandena på bostadsmarknaden i hög grad har hindrat dem från att ta ett jobb eller utbilda sig på annan ort än där de bor idag. För de som bor i bostadsrätt är samma andel 8 procent och villa/radhus 5 procent.

# BOSTADSMARKNAD, ARBETSMARKNAD & TILLVÄXT

**FLERA STUDIER, RAPPORTER OCH FORSKNINGSPROJEKT** har visat tydliga samband mellan bostadsmarknad, arbetsmarknad och tillväxt. Statens Bostadskreditnämnd (BKN) gjorde 2008 en översikt av relationen mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt<sup>1</sup>. Där konstaterades att det krävs en viss geografisk rörlighet för att arbetsmarknaden ska vara så produktiv som möjligt och att den geografiska rörligheten kan påverkas av förhållanden på bostadsmarknaden. I samma rapport lyftes utbudet av hyresrätter fram för att möjliggöra arbetslösas interregionala rörlighet. 2013 publicerade Boverket rapporten Bostäder, rörlighet och ekonomisk tillväxt. Där slår man fast att minskad flyttbenägenhet leder till sämre matchning på arbetsmarknaden, med högre arbetslöshet och därmed sämre utsikter för tillväxten. Samma resonemang återfinns i Långtidsutredningen (SOU 2015:48). Det saknas alltså inte kunskap om spelet mellan bostadsmarknad och arbetsmarknad och den roll som rörligheten spelar. Egentligen är det ganska enkelt. Arbetsmarknaden är beroende av att matchningen mellan arbetsgivare och arbetsökande fungerar. Matchningen kräver inte sällan flytt mellan kommuner och regioner, och för att det ska fungera krävs ett gott utbud av olika typer av boenden. Detsamma gäller högre studier, där studenten ofta flyttar från sin födelseort till ny studieort.

Olika upplåtelseformer har olika fördelar. Ett blandat utbud av olika boendeformer tillgodoser olika gruppers behov och ger de olika upplåtelseformernas fördelar bättre spelrum, till gagn för både den enskilde bostadskonsumenten och för hela marknaden. En fördel som ofta framhålls med hyresrätten

är dess flexibilitet och att det är förknippat med lägre kostnader att flytta till och från den. En fördel med det ägda boendet är långsiktigheten och den förmögenhetseffekt ett ägt boende historiskt har inneburit. Fördelningen mellan olika upplåtelseformer på en given ort och möjligheten att röra sig mellan dem är viktig för att individer ska kunna ta klivet och flytta till ett nytt jobb eller till högre studier.

Som tydligast blir detta i tillväxtregionerna, där många av jobben finns och dit många vill flytta. Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att vi idag har bostadsbrist i 255 av 290 kommuner och värst är den i tillväxtregionerna. I en rapport från Stockholms Handelskammare svarade cirka en tredjedel av de snabbast växande små- och medelstora företagen att de någon gång drabbats av svårigheter att rekrytera på grund av bostadsbristen<sup>2</sup>. HSB och Riksbyggen gav 2013 konsultföretaget WSP Analys & Strategi i uppdrag att räkna ut de samhällsekonomiska konsekvenserna av fortsatt bostadsbrist i Stockholm. WSP beräknade att produktionsbortfallet uppgår till 330–660 miljarder kronor (realt) mellan 2010 och 2030 om inte bostadsbyggandet ökar i den takt som krävs. Sammantaget pekar kunskapsläget på att kopplingen mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad är tät och att det finns ett ömsesidigt beroende av att de fungerar. Det krävs ytterligare och mer djupgående forskning och undersökningar för att slå fast exakt i vilken grad bostadsbrist leder till produktionsbortfall, kompetensförsörjningsproblem och påverkan på den ekonomiska utvecklingen, men slutsatsen blir att en bostadsmarknad i obalans slår mot individer, företag och tillväxten.

<sup>1</sup> Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt. (Redovisning av: Uppdrag till Statens Bostadskreditnämnd att göra en kunskapsöversikt om bostadsmarknadens betydelse för arbetsmarknaden (Fi2008/3579) BKN:s dnr: 17-83/08

<sup>2</sup> 110 000 bostäder saknas i huvudstadsregionen – Bostadsbristen hotar regionens tillväxt och utveckling (2012:05)

# RÖRLIGHETEN PÅ BOSTADSMARKNADEN IDAG

**FLYTTAR VI I DEN UTSTRÄCKNING SOM VI ÖNSKAR OCH BEHÖVER?** Eller sätter dagens bostadsmarknad käppar i hjulet för många med inte bara inställda flyttlass utan också missade möjligheter till nya jobb och studier som följd? Mycket pekar på att vi flyttar för sällan.

Det totala antalet flyttar i Sverige 2016 var 1 405 594 stycken enligt SCB (både inom och utom kommunen). I genomsnitt har det skett cirka 150 000 flyttar per år i det ägda beståndet under det senaste decenniet. Under 2016 var siffran något högre med totalt cirka 171 000 överlåtelser inom det ägda beståndet. Beräkningar som konsultbolaget WSP Group gjort på uppdrag av Mäklarsamfundet visar att en bostadsmarknad i balans där det befintliga ägda beståndet utnyttjas optimalt skulle behöva cirka **243 000 flyttar**. Underskottet är alltså stort. 2012 lät Hyresgästföreningen konsultföretaget Ramböll undersöka rörligheten på svensk bostadsmarknad. Då konstaterades att rörligheten i hyresbeståndet var **22 procent** och **9 procent** i ägda boendeformer. Rapporten pekade också på att rörligheten inom det ägda beståndet är större i stora kommuner och lägre inom det hyrda beståndet i

stora kommuner. Samma rapport kunde också visa att benägenheten att flytta minskade med åldern, både inom hyrt och ägt boende.

Forskningen pekar på att olika upplåtelseformer spelar roll för hushållens rörlighet. Ett stort utbud av hyresrätter stimulerar rörlighet eftersom ingen kapitalinsats krävs för inflytt och flyttkostnaderna är lägre än för ägt boende. Flexibiliteten gör hyresrätten särskilt intressant för unga och nyanlända. Att dessa grupper kan etablera sig på bostadsmarknaden är också helt avgörande för tillväxten.

Vilka grupper flyttar då mest och minst? Flera undersökningar visar att det är unga under 30 år som flyttar mest. Det är en period i livet då mycket förändras och flytt till studier, jobb och större boende som en konsekvens av par- och familjebildning är vanligare. En rapport från konsultbolaget WSP Group (2016) visar att ungas flyttintensitet befinner sig i en sjunkande trend. Flyttintensiteten i åldrarna 20-29 år minskade med cirka 10 procent mellan 2007 och 2013. För 20-24 åringar i Stockholm sjönk den med cirka 19 procent enligt samma rapport.

# ÄR VI FAST I VÅR FÖRST VALDA BOENDEFORM?

**ENLIGT SCB BODDE 48 PROCENT** av de svenska hushållen i flerbostadshus 2016 och **45 procent** i småhus. Övriga bodde i någon form av specialbostad, till exempel studentlägenhet eller äldreboende. Trots de senaste decenniernas ombildningar är hyresrätt fortsatt den vanligaste upplåtelseformen med **59 procent** av det totala beståndet jämfört med **41 procent** bostadsrätter. Av landets 290 kommuner är hyresrätten vanligast i 260 kommuner. I Stockholm dominerar dock bostadsrätten.

Lågt utbud och hög efterfrågan leder till prisökningar i det ägda beståndet och allt längre köer i det hyrda. Den som en gång valt att bo i hyresrätt får därmed allt svårare att ta klivet över till ett ägt boende. Den som en gång valt att köpa sitt boende men vill hyra istället får på grund av allt färre hyresrätter svårt att hitta ett hyrt boende som passar både plånbok och behov. Att byta upplåtelseform kan för samma person vara förknippat med risker på grund av regionala prisskillnader, som kan göra det svårt att få eller ta sig tillbaka till samma boendestandard i det ägda beståndet. Inlåsnings effekterna i det ägda boendet förstärks av reavinstskatt och amorteringskrav. Enligt Statens Bostadskreditnämnd (2008) tyder svensk forskning på att kapitalvinstbeskattningen framför allt låser

in de hushåll som vill köpa ett billigare boende. Det gäller oftare äldre än yngre personer och kan få som effekt att äldre bor kvar länge i bostäder som egentligen är för stora för deras behov. Många svenska hushåll överkonsumerar idag boyta. Enligt Boverkets rapport "Låst läge på bostadsmarknaden" (2014) är dessutom flyttkostnaderna i Sverige avsevärt högre än i andra OECD-länder.

Inlåsnings effekterna för hyresrätten verkar också över tid och över generationer. Under ständiga prisökningar ökar svårigheten att finansiera sitt första bostadsköp och ta klivet in på den ägda marknaden. De som bor i det hyrda beståndet får inte heller del av de förmögenhetseffekter som många som äger sitt boende upplever över tid. Även den skattemässiga skillnad som finns mellan olika boendeformer bidrar till en obalans. Det kan ge upphov till långsiktiga socioekonomiska effekter och klyftor som är svåra att överblicka.

Inlåsnings effekter gör att de olika upplåtelseformernas fördelar inte kommer till sin rätt och ges möjlighet att komplettera varandra. För att det ska vara möjligt krävs ett tillgängligt utbud, vilket inte är fallet på de flesta svenska orter idag.

Vi lät Novus undersöka hur boende i hyrt respektive ägt boende såg på sin situation och sin möjlighet att flytta. Resultatet visar att inlåsnings effekter gör sig gällande i båda boendeformerna. Tydligast är den bland dem som hyr sitt boende. **51 procent**

av hyresgästerna skulle vilja äga sitt boende. I åldersgruppen 18-29 år är andelen som vill äga **68 procent**. Intresset för att äga minskar däremot med åldern. I åldersgruppen 65-79 år är det endast **20 procent** som hellre vill äga än hyra.

Diagram 1. Skulle du vilja byta boendeform från hyresrätt till att äga ditt boende (tex bostadsrätt/vila/radhus)?

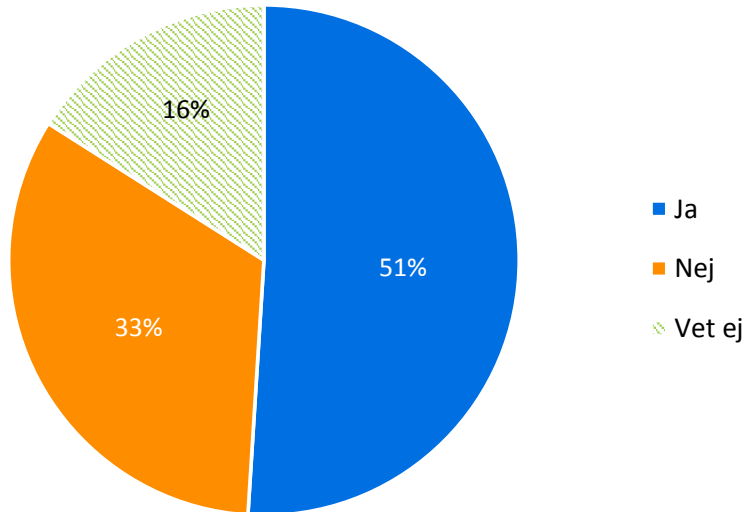
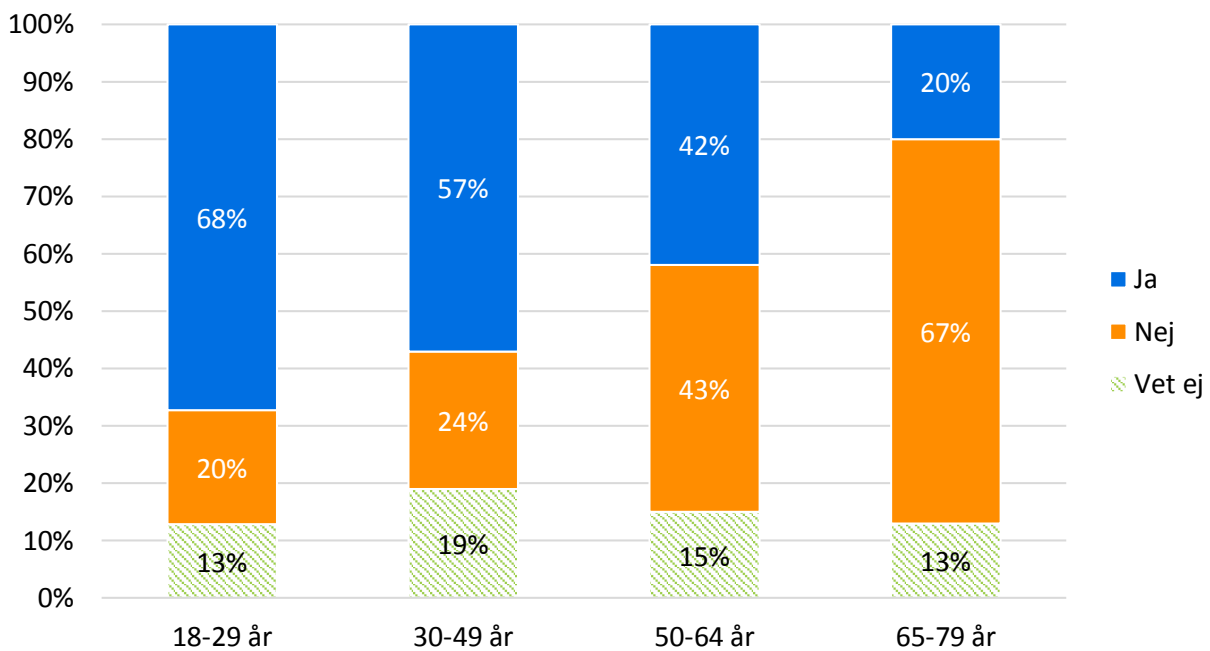


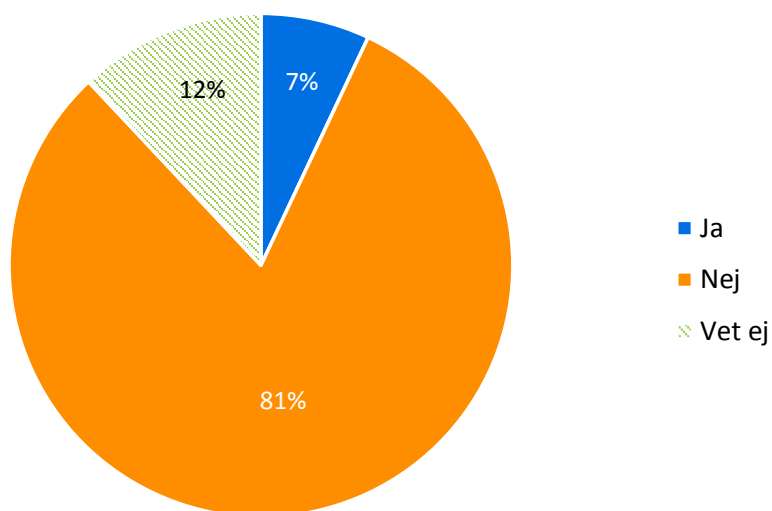
Diagram 2. Vilja att byta boendeform från hyrt till ägt. Ålder.



De som äger sitt boende är som regel nöjda med det. **81 procent** av dessa vill inte byta boendeform. Inom gruppen arbetssökande som äger sitt boende är det däremot **nästan en fjärdedel (24 procent)**

som hellre skulle vilja hyra sitt boende. Det kan tolkas som att arbetssökande med ansträngd och osäker ekonomi ser större trygghet i ett hyrt boende utan banklån och amorteringar.

Diagram 3. Skulle du vilja byta boendeform från att äga ditt boende till att istället bo i hyresrätt?

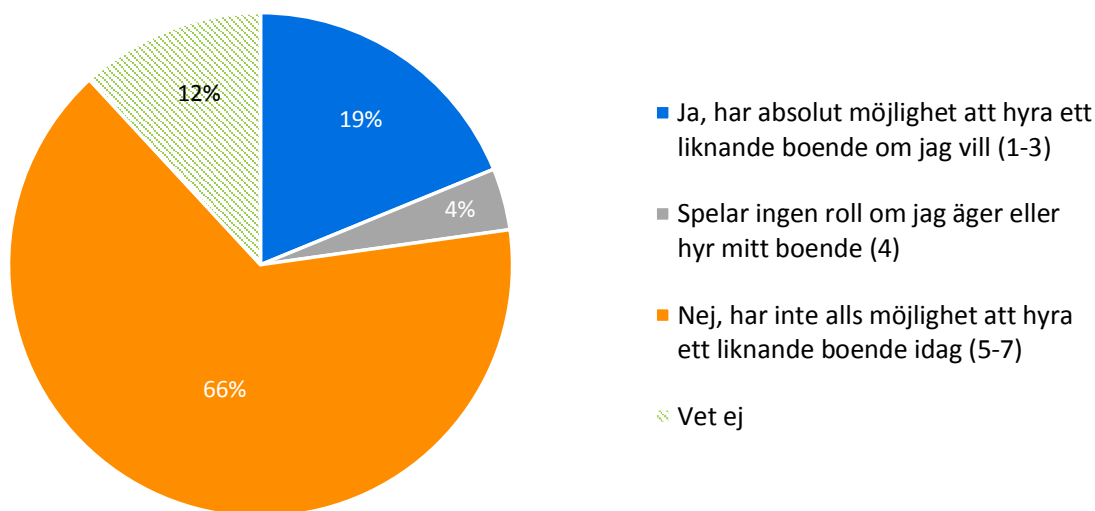




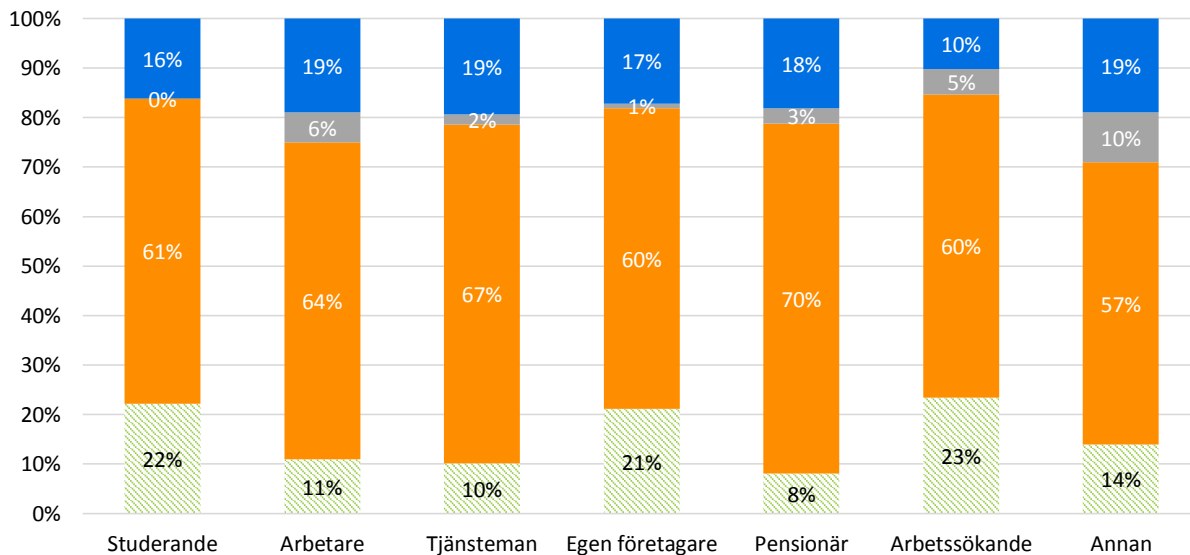
I undersökningen frågade vi också om de idag skulle ha möjlighet att hyra ett boende liknande det som de äger idag. Här framträder den bristande rörligheten mellan upplåtelseformerna tydligt.

**66 procent** svarar att de inte har den möjligheten. Bryts resultatet ned på sysselsättning visar det sig att pensionärerna upplever sig ha minst möjlighet att hyra ett boende liknande det som de äger idag.

**Diagram 4. Skulle du idag ha möjlighet att hyra ett boende liknande det som du äger idag?**



**Diagram 5. Skulle du idag ha möjlighet att hyra ett boende liknande det som du äger idag? Sysselsättning.**



- Ja, har absolut möjlighet att hyra ett liknande boende om jag vill (1-3)
- Spelar ingen roll om jag äger eller hyr mitt boende (4)
- Nej, har inte alls möjlighet att hyra ett liknande boende idag (5-7)
- Vet ej

De regionala skillnaderna i svaren är små. Tillgången till det hyrda beståndet upplevs av majoriteten som helt eller delvis begränsad över hela landet. I Norrland uppger **65 procent** att de inte alls har möjlighet att hyra ett boende liknande det som de äger idag. Det kan jämföras med Stockholm med **46 procent** som upplever att de inte har den möjligheten.

Möjligheten att röra sig mellan upplåtelseformerna upplevs som begränsad av både de som hyr och de som äger sitt boende. **31 procent** av de som

hyr menar att de har möjlighet att köpa ett boende liknande det som de hyr idag. Av de med lägst årsinkomst (mindre än 200 000 kr/år) är det bara **9 procent** som uppger att de har den möjligheten. Inlåsnings effekterna drabbar alltså de minst resursstarka grupperna mest. Inte oväntat är det höga bostadspriser som samtliga delgrupper i undersökningen uppger som huvudskälet till varför de inte kan köpa sitt boende idag.



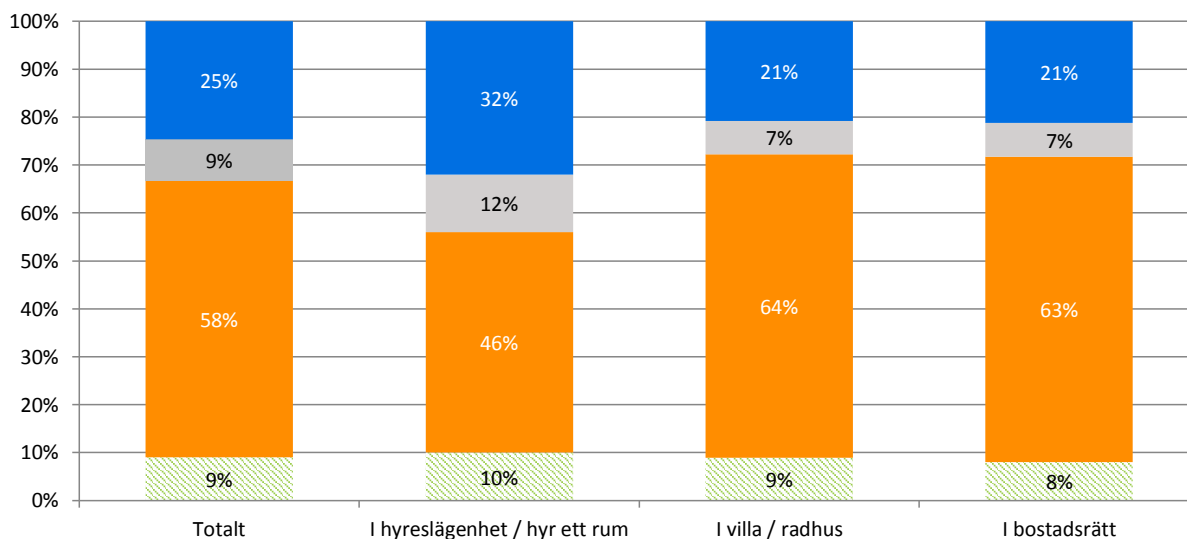
# INLÅSNINGENS PRIS

**MAKROPERSPEKTIVEN DOMINERAR OFTA** när vi pratar bostadsmarknad och arbetsmarknad. Bakom siffrorna döljer sig missade möjligheter och orealiserade drömmar. Det är den nybakade studenten som väljer att stanna i sin födelseort och arbeta i ett mindre kvalificerat jobb istället för att flytta till annan ort för studier. Det är ingenjören som väljer att inte söka det där jobbet i storstaden med goda karriärsutvecklingsmöjligheter på grund av svårigheten att hitta ett boende som passar både plånbok och behov, och det är pensionären som inte flyttar från sitt för stora boende till något mindre och mer bekvämt. För att visa vilka konsekvenser inlåsningsen får för bostadskonsumenterna lät vi också Novus fråga hur bostadskonsumenterna upplever

att problemen på bostadsmarknaden påverkar deras möjligheter att flytta till jobb eller studier.

Var fjärde (25 procent) bostadskonsumenter upplever sig hindrad att flytta till annan ort för arbete eller studier på grund av bostadssituationen på den aktuella orten. Hyresgäster upplever sig något mer hindrade att flytta till arbete eller studier än de som äger sitt boende. Av de som bor i hyreslägenhet eller hyr ett rum är det nästan var tredje (32 procent) som uppger att bostadssituationen begränsar deras möjligheter att flytta till annan ort för arbete eller studier, att jämföra med 21 procent för de som bor i bostadsrätt eller villa/radhus. Det är en skillnad på 11 procentenheter.

**Diagram 6. Skulle du vara beredd att flytta till annan ort för att arbeta eller studera om det fanns lediga bostäder som passar dig och din ekonomi på den orten?**



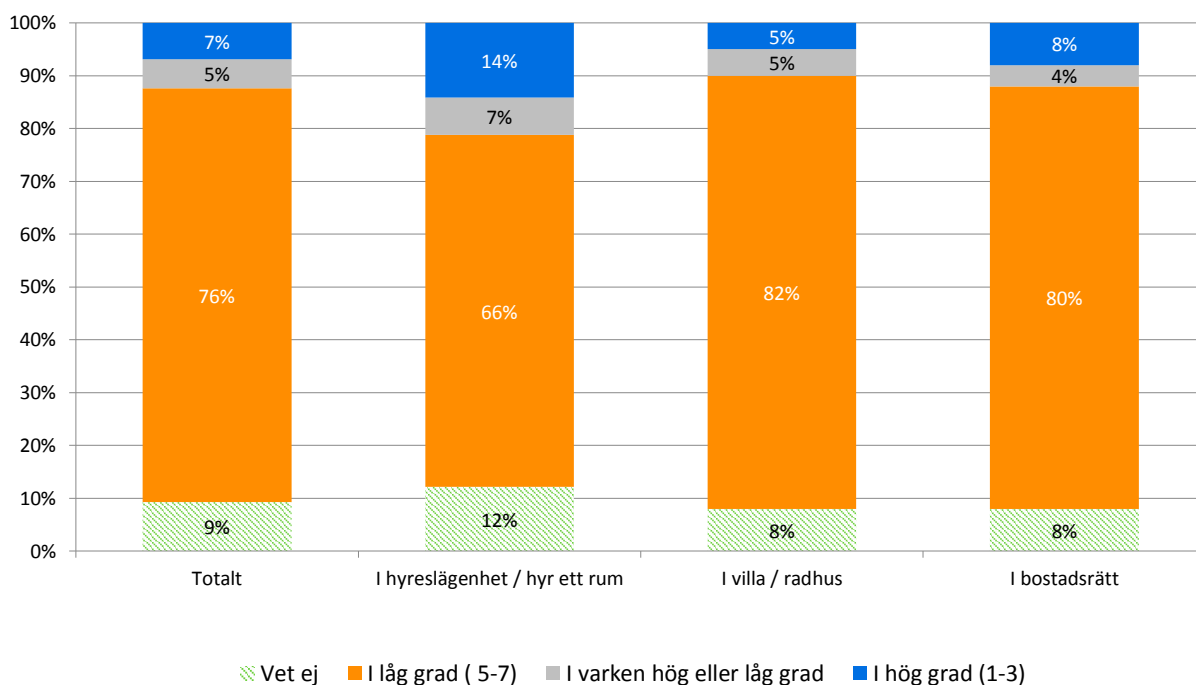
- Ja, i hög grad påverkar bostadssituationen om jag kan flytta till annan ort (1-3)
- I varken hög eller låg grad
- Nej, i låg grad påverkar bostadssituationen om jag kan flytta till annan ort eller inte (5-7)
- Vet ej

I vilken utsträckning upplever man sig hindrad att ta ett jobb eller utbilda sig på annan ort på grund av situationen på bostadsmarknaden? **7 procent** uppger att förhållandena på bostadsmarknaden har hindrat dem från att ta ett jobb eller utbilda sig på annan ort än där de bor idag. Jämför vi hyresgäster och de som äger sitt boende så framgår det även här att hyresgästerna i större utsträckning än de som äger sitt boende drabbas av inlåsnings effekterna på svensk bostadsmarknad. Dubbelt så stor andel, 14 procent, svarar att förhållandena på

bostadsmarknaden i hög grad hindrat dem från att ta ett jobb eller utbilda sig på annan ort än där de bor idag.

I åldern 30-49 år, då karriär och löneutveckling tar fart som mest, är det **10 procent** som uppger att situationen på bostadsmarknaden hindrat dem i detta. En av tio har alltså *avstått från att flytta till ett jobb eller en utbildningsplats på grund av bostadsmarknaden på den aktuella orten.*

**Diagram 7. I vilken grad har förhållandena på bostadsmarknaden hindrat dig från att ta ett jobb eller utbilda dig på annan ort än där du bor idag?**



# SAMMANFATTNING

**SAMMANTAGET VISAR UNDERSÖKNINGEN** att inlåsnings effekter gör sig gällande inom både hyrt och ägt boende. Flyttbenägenheten är relativt stor, i synnerhet i vissa grupper. Men, en vilja till rörlighet räcker inte för att sätta igång flyttkedjorna om tillgång till både det hyrda och ägda beståndet saknas eller om ett byte mellan upplåtelseformerna är förknippat med risker. Inlåsnings effekterna finns både i det ägda och i det hyrda beståndet. Tuffast är det för hyresgäster som av olika skäl vill kliva över till ägt boende, men även för äldre som äger men hellre vill hyra.

De senaste decenniernas bostadspolitik har präglats av lappande och lagande istället för helhetsgrepp. Idag ser vi hur byggande av både hyresrätter och bostadsrätter tar fart, men samtidigt hörs varningar om att det som byggs är för homogent. Det byggs inte för olika målgrupper och olika inkomstgrupper. För att äldre ska sluta överkonsumera boyta i det ägda beståndet och flytta till något mindre krävs att

det finns passande bostäder i nära anslutning till där man tidigare bott och kanske har hela sitt sociala liv. Det krävs också att det blir mindre dyrt att flytta. Särskilt gäller det den rigida reavinstskatten som idag är "evig" i den bemärkelsen att den inte tar hänsyn till hur länge man bott i den bostad som säljs.

Inlåsnings i och mellan det hyrda och det ägda boendet får direkta konsekvenser på enskildas möjligheter att realisera projekt, utveckla sin karriär och förändra sin livssituation. Det påverkar också svensk arbetsmarknad och tillväxt i en tid då Sverige växer och många nya medborgare behöver tak över huvudet och möjligheter att hitta sin plats på den svenska arbetsmarknaden. Rörligheten på svensk bostadsmarknad måste öka och det måste också bli enklare att röra sig mellan olika upplåtelseformer. Det är våra folkvaldas ansvar att hantera den här problematiken. Vi bidrar gärna med våra perspektiv, erfarenheter och förslag.



# SÅ GJORDE VI RAPPORTEN

Rapporten baseras dels på tidigare undersökningar, utredningar och forskning enligt fotnoter och dels på en opinionsundersökning genomförd av Novus enligt nedan.

*Fältperiod:* 24 – 30 maj 2017 inkl. kompletterande intervjuer mellan 3-10 juli 2017.

*Antal genomförda intervjuer:* 1933 genomförda webbintervjuer bland allmänheten enligt kategorierna boende i villa/radhus (633 st), hyresrätt (610 st) samt bostadsrätt (690 st).

*Urval:* Urvalet har dragits ur Novus slumpmässigt telefonrekryterade webbpanel bland boende i villa/radhus, hyresrätter och bostadsrätter.

*Viktning:* Resultatet har viktats mot SCB:s uppgifter om bostadsform vad gäller kön/ålder och geografi (NUTS2).

*Ansvarig konsult hos Novus:* Mats Lindström, mats.lindstrom@novus.se