

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-09-08

§ 282

Svar på motion om att utreda trångboddhet och osäkra boendeformer i Uppsala kommun från Magne Björklund (V) med flera KSN-2019-03836

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå
kommunfullmäktige besluta

1. **att** besvara motionen med föredragningen i ärendet.

Reservation

Hanna Victoria Mörck (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Yrkande

Hanna Victoria Mörck (V) yrkar bifall till motionen.

Beslutsgång

Ordförande ställer föreliggande förslag mot Hanna Victoria Mörcks (V) yrkande om
bifall till motionen och finner att arbetsutskottet bifaller föreliggande förslag.

Sammanfattning

Magne Björklund (V), Ingela Ekrelus (V) och Tobias Smedberg (V) föreslår i en motion
väckt 3 december 2019 att kommunstyrelsen ges i uppdrag att genomföra en
fördjupad kartläggning av förekomsten av trångboddhet och osäkra boendeformer i
Uppsala kommun.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 22 april 2020
- Bilaga 1, Motion av Magne Björklund (V), Ingela Ekrelus (V) och Tobias Smedberg (V)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-09-08

- Bilaga 2, Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Uppsala. Slutrapport 2019-12-12

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-04-22

Diarienummer:
KSN-2019-03836

Handläggare:
Elin Blume

Svar på motion om att utreda trångboddhet och osäkra boendeformer i Uppsala kommun från Magne Björlund (V) med flera

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** besvara motionen med föredragningen i ärendet.

Ärendet

Magne Björklund (V), Ingela Ekrelus (V) och Tobias Smedberg (V) föreslår i en motion väckt 3 december 2019 att kommunstyrelsen ges i uppdrag att genomföra en fördjupad kartläggning av förekomsten av trångboddhet och osäkra boendeformer i Uppsala kommun.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Perspektiven för näringsliv, barn och jämställdhet har beaktats i ärendet.

Föredragning

Uppsala kommun har sedan 2017 ingått i ett Vinnovafinansierat forskningsprojekt, Decode. En fråga som väcktes mot slutet av detta projekt var möjligheten att beräkna bostadsbehov i en kommun. Konsultbolaget Tyréns i samverkan med KTH, Boverket och Uppsala kommun har under 2019 arbetat fram en modell för att beräkna bostadsbehovet i en kommun där Uppsala kommun har utgjort testbädd. Projektet har finansierats av Tyréns stiftelse. Slutleveransen av detta projekt gjordes i december 2019, se **bilaga 2**.

Forskningsprojektet tog fasta i den statliga utredningen om Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar (SOU 2018:35). Den statliga utredningen har utgått från de hushåll som inte har ekonomiska förutsättningar att skaffa eller behålla en bostad. På en övergripande nivå har de formulerat hushållens problem som skillnaden mellan det utbud av bostäder som finns tillgängliga för dem på marknaden och det utbud som skulle ge dem en godtagbar bostad. Utredningen har inte definierat vad som är en godtagbar boendesituation.

Inom forskningsprojektet har en modell arbetats fram för att just beräkna skillnaden mellan det utbud som finns att tillgå och det utbud som skulle behövas för att ge varje hushåll en godtagbar bostad. För att kunna göra dessa beräkningar har därtill ett antal normativa ställningstaganden gjorts om vad som är en godtagbar boendesituation.

Uppsala kommun har utgjort testkommun och ett omfattande statistikmaterial baserat på alla individer som var folkbokförda i Uppsala 2017 har analyserats. Första steget i denna analys var att matcha fakta om alla hushåll med fakta om den bostad de bodde i. Detta resulterade i fakta om att den absoluta majoriteten av Uppsalas hushåll bor i en godtagbar bostad, men att 14 procent av Uppsalas hushåll flaggades för en osäker boendesituation.

Med en osäker boendesituation menas här

- Hushåll som inte alls är registrerat på en bostad.
- Hushåll som bor för trångt relativt behoven. Här har Boverkets trångboddhetsnorm 2 tillämpats som innebär att det inte ska bo fler än två personer per rum samt att det ska finnas ett kök och ett vardagsrum. Ensamhushåll undantas och kan bo i ett rum och kök. Är man två personer i ett hushåll innebär det att man ska ha två rum och kök, ett par med ett eller två barn ska enligt denna norm bo i en bostad om tre rum och kök.
- Hushåll som bor för dyrt relativt sin inkomst, här har bankernas Kvar att leva på kalkyl tillämpats.
- Hushåll som flyttar runt mycket, det vill säga hushåll som flyttat mer än en gång per år under den senaste femårsperioden.

Alla hushåll som bor i en specialbostad, det vill säga studentbostad, särskilt boende för äldre eller för person med funktionsnedsättning har undantagits från de vidare beräkningarna.

I steg två har de hushåll som flaggats för att de har en osäker boendesituation jämförts med bostadsutbudet för att se vilka av dessa hushåll som skulle kunna efterfråga en bostad som bättre passar deras hushåll. Flera hushåll visade sig ha ekonomisk möjlighet att hitta en bättre bostad i utbudet, men kanske väljer att bo på liten yta för att prioritera andra kvaliteter i livet.

Kvar blir då drygt 9 000 hushåll som inte utan aktiva åtgärder har möjlighet att efterfråga en bättre lämpad bostad i utbudet. Vidare beräkningar visar att dessa hushåll saknar kapital för att kunna efterfråga en bostadsrätt eller äganderätt, men att 2 500 av dessa hushåll har ekonomisk möjlighet att efterfråga en nyproducerad hyresrätt med relativt lägre hyra, det vill säga en hyresrätt med statligt investeringsstöd. För att dessa hushåll ska få tillgång till en sådan hyresrätt behöver de dock inom nuvarande system ha tillräcklig kötid i bostadskön.

De kvarstående 6 600 hushållen har inte råd med en för hushållet bättre lämpad bostad. Här krävs förmodligen en kombination av flera åtgärder som arbetsmarknadsåtgärder och bostadssociala insatser.

I forskningsresultatet finns fördjupad kunskap om de hushåll som har en osäker boendesituation, till exempel antal barn i de trångbodda hushållen, att det är unga som framförallt bor för dyrt och flyttar runt, samt att personer med utländsk bakgrund är överrepresenterade bland de som är flaggade för att de har en osäker boendesituation. Det framkommer även att gruppen äldre inte är flaggade och i den geografisk datan framkommer att hushåll boende på landsbygden inte heller är flaggade för en osäker boendesituation.

Forskningen har utgått från individdata, med strikta etiska regler, och därför har unika resultat kunnat presenteras. Data som kommunen själv inte har tillgång till. Utöver detta forskningsresultat har kommunen arbetat fram en behovs- och marknadsanalys utifrån tillgängliga data för kommunen som ligger till grund för arbetet med ett nytt program för bostadsförsörjningen. Underlag visar bland annat att andelen hushåll boende i flerbostadshus som är trångbodda i olika stadsdelar varierar stort och har ett tydligt samband med socioekonomi.

Motionärerna refererar till valet trångboddhetsnorm. Anledningen till valet av trångboddhetsnorm 2 i detta fall har utgått ifrån att Boverket har tillämpat denna i sina senaste rapporter. En indikator vid uppföljning av kommunernas Agenda 2030 arbete är därtill trångboddhetsnorm 2 och 3. I den något senare framtagna normen, trångboddhetsnorm 3, är alla som bor i en bostad om ett rum per definition trångbodda, vilket skulle innebära betydligt fler trångbodda hushåll i Uppsala.

Samtliga tre trångboddhetsnormer som finns har alla sina inneboende svagheter och samtliga utgår från en tanke om kärnfamiljen. Boverket har nu i uppdrag av regeringen att lämna förslag på hur återkommande bedömningar av bostadsbristen ska utföras. I detta uppdrag ingår även att enhetliga begrepp ska redovisas. Uppdraget ska redovisas senast den 30 september 2020. Ett utvecklingsarbete pågår således på nationell nivå.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt i ärendet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 22 april 2020
- Bilaga 1, Motion av Magne Björklund (V), Ingela Ekrelus (V) och Tobias Smedberg (V)
- Bilaga 2, Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Uppsala. Slutrapport 2019-12-12

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Utred trångboddhet och osäkra boendeformer i Uppsala kommun

Uppsala kommun saknar fortfarande fakta om förekomsten av trångboddhet och osäkra boendeformer i kommunen. Det medgav kommunstyrelsens ordförande Erik Pelling i en interpellationsdebatt i kommunfullmäktige den 25 mars 2019. "Vi skulle må bra av att ha lite mer fakta," sa Erik Pelling i den debatten, som initierades av Vänsterpartiet. Lite mer fakta har nu kommit fram genom forskningsprojektet Decode men siffrorna är fortfarande grova och berättar inte mycket om vilka det är som lever i trångboddhet eller osäkra boendeformer och därför behöver analysunderlaget utvecklas för att ge tillräcklig kunskap kring möjliga lösningar och effektiva åtgärder.

Vi tycker det är bra att kommunen nu tagit ett steg fram med en behovs- och marknadsanalys inför framtagandet av kommande bostadsförsörjningsprogram, men fortfarande är lägesbilden grovt huggen, utgår främst från en enstaka nivå av trångboddhetsnormer och en djupare granskning av problematiken kan ge en mer detaljerad bild av trångboddheten och dess effekter. Vi vill komplettera det vi känner till idag med en bättre bild. Enligt färskta siffror kan så många som 12 000 barn ha en osäker boendesituation – men vi vet inte exakt. 14 000 hushåll flaggas för en osäker boendesituation – att boendet är för trångt, för dyrt, eller både och, eller att man flyttar runt. Men vill vi veta mer om hur läget ser ut för 14 procent av Uppsalas hushåll som flaggats i forskningsprojektet (Decode nov 2019) behövs det en kartläggning.

Kommunens sociala kompass kan ge en grundstomme i arbetet, och kompletteras med information om boendesituationen. Fler sätt att kartlägga trångboddheten utöver de som just nu finns till hands kan och bör utredas.

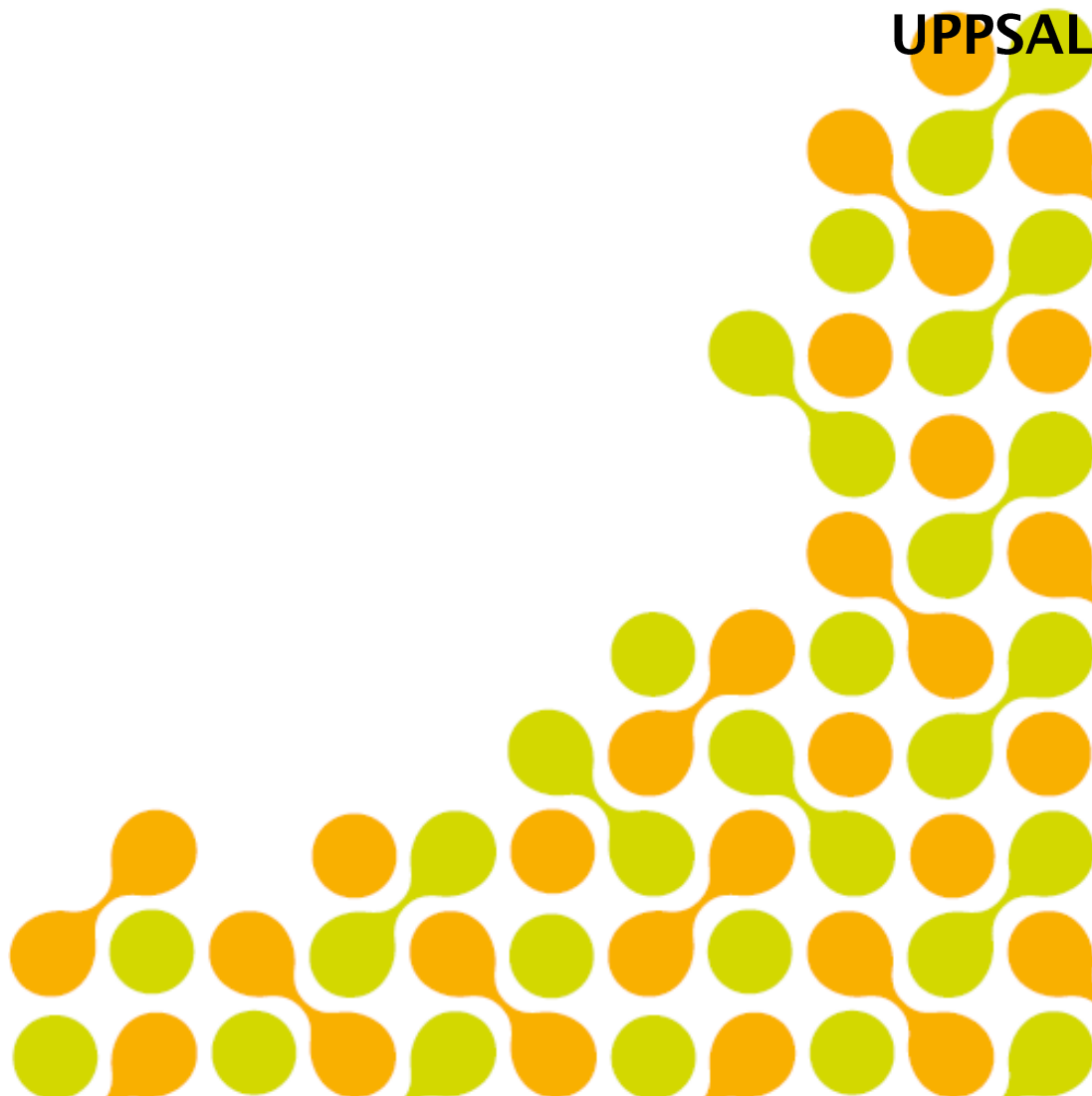
Med bakgrund av ovanstående yrkar Vänsterpartiet på

att kommunstyrelsen ges i uppdrag att genomföra en fördjupad kartläggning av förekomsten av trångboddhet och osäkra boendeformer i Uppsala kommun

Magne Björklund, Ingela Ekrelius, Tobias Smedberg (V)



RAPPORT
**BERÄKNING AV
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSBEHÖV
UPPSALA**



Plats för beställarens logotyp.
Ta bort om den ej behövs.

SLUTRAPPORT
2019-12-12

UPPDRAG

Testbädd SOU2018:35

Titel på rapport:

Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Uppsala

Status:

Slutrapport

Datum:

2019-12-12

MEDVERKANDE

Beställare:

Tyréns stiftelse

Birgitta Olofsson, kontaktperson Tyréns

Uppdragsgrupp Tyréns

Robin Svensén, uppdragsansvarig

Björn Hellström, KTH

Simon Imner

Referensgrupp Uppsala

Elin Blume, kontaktperson

Karl Nygren

Referensgrupp Boverket

Mikael Norström, kontaktperson

Hans Jonsson

REVIDERINGAR

Revideringsdatum

2019-12-12

Version:

1.0

Initialer:

R. S

Uppdragsansvarig: Robin Svensén



Datum: 2019-12-12

Handlingen granskad av: Simon Imner



Datum: 2019-12-12

SAMMANFATTNING

Tyréns har, med finansiering av Sven Tyréns stiftelse, genomfört ett forskningsprojekt som syftar till att beräkna bostadsförsörjningsbehov, så som det föreskrivs i SOU2018:35. Forskningsprojektet inbegriper en pilotstudie med Uppsala kommun som testbädd. Denna rapport är Tyréns leverans av forskningsresultat till Uppsala.

Tyréns har analyserat hushåll i Uppsala och identifierat hushåll med en osäker boendesituation – övriga hushåll bedöms inte vara i behov av bostadsförsörjningsåtgärder.

Dessa hushåll jämförs med det faktiska utbudet av bostäder, för att se om det finns hushåll som inte kan tillgodose sitt bostadsbehov med ordinarie utbud av bostäder.

Studien visar att ca 9 100 hushåll inte kan tillgodose sina bostadsbehov på egen hand och sålunda behöver bostadsförsörjningsåtgärder. Ungefär 2 500 av dessa har en tillräckligt stark ekonomi för att kunna betala en boendekostnad motsvarande nybyggda hyresrätter byggda med investeringsstöd, (vilket 2017 innebar normhyra på 1450 kr och 2019 innebär 1550 kr) men saknar tillgång till denna typen av bostäder då de inte har tillräcklig kötid för att få tillträde till sådana hyresrätter och saknar tillräckligt kapital för att få tillträde till motsvarande bostadsrätter. Resterande har för svag ekonomi för att kunna efterfråga bostäder med sådan boendekostnad och behöver troligen bostadssociala insatser.

Några anmärkningsvärda resultat är att de två grupper med störst bostadsförsörjningsbehov är barnfamiljer med små barn samt ensamhushåll, och att det är framförallt hushåll med personer med utländsk bakgrund som har bostadsförsörjningsbehov.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING.....	5
2	ÖVERGRIPANDE METODIK.....	6
3	BEDÖMNING AV BOENDESITUATION.....	7
3.1	BOR TRÅNGT	7
3.2	INTE REGISTRERAD PÅ LÄGENHET	7
3.3	BOR DYRT	8
3.4	FLYTTAR RUNT	9
3.5	HUSHÅLL I SPECIALBOSTÄDER.....	9
3.6	REDOVISNING AV RESULTAT.....	10
4	HUSHÅLL SOM FLAGGATS FÖR OSÄKER BOENDESITUATION (FOBS) ..	11
4.1	HUSHÅLLSTYPER MED OSÄKER BOENDESITUATION	11
4.2	ÅLDERSGRUPPER MED OSÄKER BOENDESITUATION.....	13
4.3	SVENSK ELLER UTLÄNDSK HÄRKOMST OCH OSÄKER BOENDESITUATION 14	
5	HUSHÅLLENS MÖJLIGHET ATT TA DEL AV UTBUDET	15
6	UTBUDET I UPPSALA.....	16
6.1	BOSTADSRÄTTER OCH ÄGANDERÄTTER	16
6.2	HYRESRÄTTER OCH STUDENTLÄGENHETER	18
6.3	TOTALT UTBUD.....	20
7	ÖVERGRIPANDE JÄMFÖRELSE AV UTBUD OCH HUSHÅLLENS MÖJLIGHET ATT EFTERFRÅGA UTBUDET.....	21
8	KONKRET MATCHNING MELLAN BEHOV OCH UTBUD.....	25
8.1	FOBS-HUSHÅLLENS BEFINTLIGA BOSTAD.....	25
8.2	MATCHNING.....	26
8.3	DET UTBUD SOM GER HUSHÅLLEN EN GODTAGBAR BOSTAD.....	28
9	MÖJLIG BOSTADSFÖRSÖRJNING	29
9.1	BOSTADSFÖRSÖRJNING MED INVESTERINGSSTÖD	29
9.2	BOSTADSFÖRSÖRJNING MED RELATIVT BILLIGA BOSTADSRÄTTER	30
9.3	BOSTADSFÖRSÖRJNINGSBEOV	31
9.4	BOSTADSFÖRSÖRJNING MED 2019 ÅRS INVESTERINGSSTÖD	35
10	SLUTSATSER.....	36
11	KVOTER TILL BEFOLKNINGSPROGNOSEN	38
12	ANTAGANDEN.....	40

1 INLEDNING

I den statliga offentliga utredningen SOU2018:35 föreslås ny bostadsförsörjningslag. En av förslagen på vad den nya lagen skall innehålla är förbättrad analys av hushållens bostadsförsörjningsproblematik. Problematiken beskrivs som skillnaden mellan det utbud som finns att tillgå, och det utbud som skulle behövas för att ge varje hushåll en godtagbar bostad¹. Rapportförfattarna fastslår att ingen av Sveriges kommuner gör den analysen idag.²

Denna rapport är den huvudsakliga leveransen ur Tyréns forskningsprojekt Testbädd SOU2018:35, vilket finansierats av Sven Tyréns Stiftelse och utfördes i samarbete med KTH, Uppsala Kommun och Boverket. Projektet syftar till att ta fram ett utkast till hur en sådan beräkning skulle kunna se ut och testa en sådan beräkning på Uppsala kommun. Uppsala kommun, som är en partner i projektet, får i och med denna rapport ta del av de beräkningar och resultat som Tyréns tagit fram i och med forskningsprojektet.

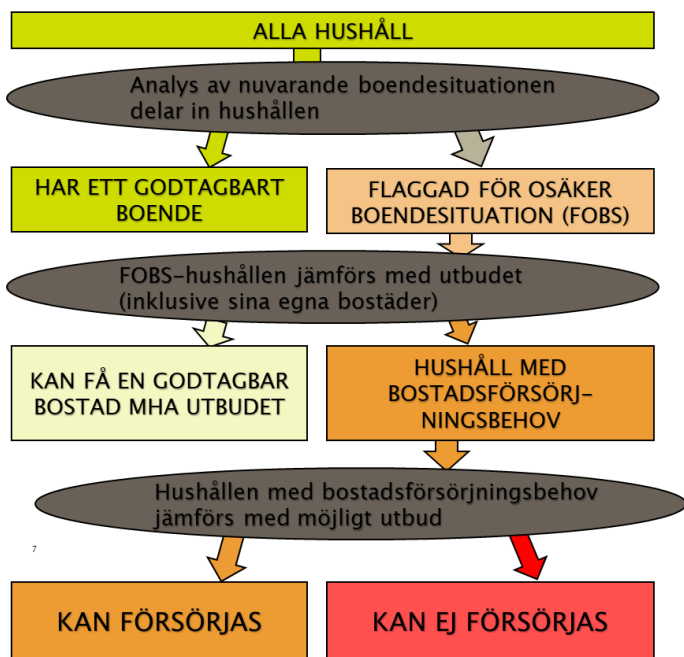
¹ SOU 2018:35, sidan 13

² SOU 2018:35, sidan 14

2 ÖVERGRIPANDE METODIK

Syftet med modellen är att kartlägga vilket utbud av bostäder som skulle behövas för att ge alla hushåll en godtagbar bostad. Detta görs i tre steg: Först identifieras de hushåll som redan har en godtagbar bostad, därefter identifieras hushåll som kan få en godtagbar bostad i ordinarie utbud. Slutligen identifieras behoven hos de som varken har eller kan få en godtagbar bostad med ordinarie utbud, samt huruvida kommunen kan bostadsförsörja dem.

Arbetet utgår från en databas med mikrodata från SCB som Tyréns fått tillgång till genom samarbetet med KTH. I databasen, som bygger på registerdata om bland annat folkbokföring och taxering, framgår hushållens bostad, disponibla inkomst, indikatorer för hushållens förmögenhet samt flytthistorik och demografiska markörer för hushållen. I databasen kan trångboddhet, avsaknad av registrerad bostad samt ett flyttbeteende som vittnar om osäkert boende identifieras. Till databasen kopplas schablondata för boendekostnad. Utifrån dessa två datakällor kan hushållens boendeekonomi skattas. Hushåll vars boende är så dyrt att de har mindre kvar att leva på än vad en kvar-att-leva-på-kalkyl föreskriver bedöms ha en osäker boendesituation. Dessa tillsammans med de trångbodda, de utan lägenheter samt de som verkar flytta runt **flaggas för osäker boendesituation (FOBS)**³. Hushåll som idag bor i specialbostad räknas inte som FOBS oavsett vad övriga indikatorer säger.



Figur 1 visar en schematisk bild över hur bostadsförsörjningsbehovet beräknas

FOBS-hushåll går vidare till **steg två** där de matchas mot det faktiska utbudet. De hushåll som inte kan bostadsförsörjas av utbudet (eller bostäder som tillgängliggörs om ett hushåll matchas mot ett boende) är de hushåll som har bostadsförsörjningsbehov, då de inte förefaller bo i en godtagbar bostad och inte heller kan skaffa sig en godtagbar bostad på bostadsmarknaden. En del av dessa har så låg inkomst att de inte kan bostadsförsörjas genom vanliga bostadsförsörjningsåtgärder – här förordas bostadssociala åtgärder. De som kan bostadsförsörjas av kommunen står slutligen kvar och deras bostadsbehov beskrivs.

³ Jämför diskussionen om godtagbar bostad i SOU2018:35, sida 32

3 BEDÖMNING AV BOENDESITUATION

Tyréns har identifierat hushåll som genom olika indikatorer kan ha en osäker boendesituation. Det är denna grupp som mest troligt har bostadsförsörjningsbehov och som går vidare till nästa steg i analysen.

Ett hushåll flaggas för att ha en osäker boendesituation (FOBS) om de

- Bor i hyresrätt, äganderätt eller bostadsrätt (inte i specialbostad)

Och uppfyller minst ett av följande krav

- Bor trångt: Dvs trängre än trångboddhetsnorm 2
- Bor dyrt: Dvs boendet kostar så mycket att hushållet har mindre kvar än vad de bedöms behöva för att klara baskonsumtion
- Flyttar runt: Hushållet har flyttat mer än en gång per år sedan 2012 eller sedan de flyttade in i kommunen

Eller

- Inte är registrerade på en bostad

3.1 BOR TRÅNGT

I analysen har **Trångboddhetsnorm 2** använts. Valet har gjorts i samråd med Uppsala kommun och Boverket. Trångboddhetsnorm 2 innebär att det skall finnas ett kök och vardagsrum och det skall inte bo fler än två personer per ytterligare rum. Ensamhushåll undantas och kan bo i ett rum och kök.

Hushållstyp	Behöver antal ROK eller fler
Ensamhushåll	1
Ensamstående med ett barn	3
Ensamstående med två barn	3
Ensamstående med tre barn	4
Parhushåll	2
Par med ett barn	3
Par med två barn	3
Par med tre barn	4

Figur 2 tabellen visar bostadsbehov för olika typer av familjer utifrån trångboddhetsnorm 2.

Det finns två andra trångboddhetsnormer. Norm 1, som är den äldre är mer tillåtande, den ställer inte krav på kök och vardagsrum. Norm 3, som är den senaste normen, är mer strikt. I den skall barn inte bo i samma rum men makar kan dela sovrum.

Bostadshushåll, den typ av hushåll som används i analysen, är enligt SCB:s definition ett antal personer som är registrerade på samma lägenhet och utgår sålunda från var personer bor, snarare än dess familjesammansättningar, relationella eller biologiska band. Äganderätter har inte angivet antal rum i registerdata. Antal rum har uppskattats utifrån boarean. Gränsvärden för detta har analyserats ifrån marknadsdata som omfattar både area och antal rum.

3.2 INTE REGISTRERAD PÅ LÄGENHET

Om en person inte är folkbokförd på en adress kan denna person inte kopplas till en bostad och kan sålunda inte heller bilda hushåll med andra personer. I analysen har Tyréns klassificerat dessa individer som ensamhushåll med osäker boendesituation (FOBS). Om dessa personer vet vi väldigt lite, men de är relativt få och har enligt statistiken i genomsnitt svag ekonomi.

3.3 BOR DYRT

Tyréns har i databasen den disponibla inkomsten för varje hushåll samt information med vilken belåning kan uppskattas. Den disponibla inkomsten ställs mot boendekostnaden för att avgöra huruvida boendet är dyrt eller ej. Boendekostnaden uppskattas genom schablonvärden från SCB tillsammans med information om belåning i databasen (för det ägda boendet).

Boendekostnad för hyresrätter utgörs av hyran. Varje hyreslägenhet har tilldelats en schablonhyra baserad på region, byggnadsår, typ av fastighetsägare och lägenhetens storlek i BOA och antal rum. Boendekostnad för bostadsrätt och äganderätt utgår ifrån räntekostnaden, vilken baseras på belåningen i databasen, och schabloner för övriga utgifter (exempelvis avgift till förening, mm) och lägenhetens storlek i BOA och antal rum. Alla schablonvärden gällande boendekostnaden kommer från SCB. Hade ombyggnadsår eller värdeår funnits i databasen *hushållens boende* hade det använts för att avgöra hyresnivå istället för byggår.

När boendekostnad dragits från den disponibla inkomsten kvarstår vad hushållet har kvar att leva på. Detta värde jämförs med en kvar-att-leva-på-schablon (KALP) för att avgöra om hushållet bor dyrt eller ej. Hur mycket ett hushåll behöver ha kvar att leva på beror på hushållssammansättningen.

Tyréns har använt en KALP-kalkyl från Swedbank, som användes som underlag för Boverkets rapport *Boende till rimlig kostnad*⁴. Tyréns hämtade den senaste kalkylen från Swedbank (som var för 2019) och räknade om den 2017 års penningvärde⁵.

		KALP-behov, per år
Vuxna	Ensam	118 839
	Sambo, gifta, partners	185 999
Barn i åldern	<1 år	25 141
	1–3 år	29 215
	4–6 år	30 612
	7–10 år	37 479
	11–14 år	44 812
	15–19 år	51 097

Figur 3 tabellen visar KALP-behov, för olika enheter i ett hushåll

Det finns olika KALP-kalkyler med olika källor. I Finansinspektionens kalkyl (för 2019 omräknad till 2017 års penningvärde) behöver en ensam vuxen 108 248 kr, sammanboende vuxna 187 396 kr och varje barn (oavsett ålder) 40 738 kr.⁶

Existensminimum (för 2019 omräknat till 2017 års penningvärde), som kronofogden använder, är lägre. Här klarar sig ensam vuxen på 57 301 kr, sammanboende på 94 664 och barn upp till 6 år på 30 402 samt barn över 6 år på 35 000 kr.⁷

Ett framtida utvecklingsområde kan vara att använda olika KALP-värden för att se vilken effekt gränsvärdena får på resultatet. Det är även relativt vanligt att ett relativt mått används, exempelvis att endast 30 % av hushållets disponibla inkomst får

⁴ <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/boende-till-rimlig-kostnad.pdf>

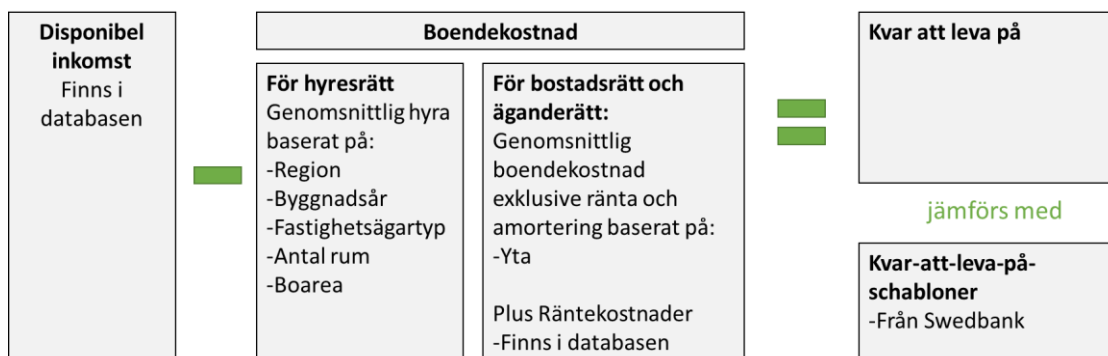
⁵ <https://www.swedbank.se/privat/kunderbjudanden/vardagsekonomi/vad-kostar-det-att-leva.html>

⁶ <https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2017/rakna-ut-om-du-berors-av-skarpt-amorteringskrav/>

⁷ <https://www.kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html>

användas till boendekostnader – annars räknas boendet som dyrt. Detta skulle också kunna prövas vid vidare studier. Även amorteringskrav skulle kunna tas med, men det är en tolkningsfråga huruvida amortering är en boendekostnad.

Metoden att avgöra huruvida ett boende är för dyrt eller, genom att jämföra disponibel inkomst och boendekostnad, användes i boverkets rapport *Boende till rimlig kostnad* (se länk på föregående sida). Metoden illustreras schematiskt nedan:



Figur 4 visar schematiskt hur bedömningen av "för dyrt boende" görs.

3.4 FLYTTAR RUNT

Hushåll som flyttat många gånger de senaste åren flaggas också för osäkert boende. Detta är för att fånga upp de hushåll som flackar runt på andrahandsmarknaden och där med har en osäker boendesituation. Dessa hushåll kan vara skrivna på en godtagbar bostad, som har en schablonmässigt rimlig boendekostnad, och därför se ut som att de har en god boendesituation. Här finns givetvis en stor osäkerhet i var gränsen för många flyttar bör dras, samt risken att personer som av egen vilja flyttat många gånger – kanske för att göra en boendekarriär – fångas upp som FOBS.

Detta är dock inget större problem: Alla FOBS-hushåll kommer jämföras med utbudet av bostäder. Om ett FOBS-hushåll i själva verket har goda möjligheter att bostadsförsörja sig själv kommer detta framträda i den jämförelsen. Med tanke på detta nästa steg är det bättre att ett hushåll felaktigt flaggas för osäkert boende, än att ett hushåll med osäkert boende inte flaggas.

3.5 HUSHÅLL I SPECIALBOSTÄDER

Hushåll som idag bor i specialbostad räknas inte som FOBS oavsett vad övriga indikatorer säger. Detta beror på att specialbostäder i många fall är en riktad bostadsförsörjningsåtgärd, exempelvis studentbostäder eller boende för äldre. Hushåll som redan bor i en specialbostad antas sålunda redan vara inne i en bostadsförsörjningsåtgärd och går inte vidare i analysen. Detta ställningstagande kommer delvis som önskemål från Uppsala kommun. Hushåll som har boende genom sociala kontrakt, kan även de betraktas som bostadsförsörjda. Detta är dock inte något som framgår i databasen.

3.6 REDOVISNING AV RESULTAT

Analysen genomförs på hushållsnivå och det är hushållens som kategoriseras efter boendesituation och bostadsförsörjningsbehov. När resultaten bryts ner på demografiska grupper är det dock individerna i hushållen som utgör underlaget. Om vi redovisar att 35 % av 35–39-åringar FOBS innebär det att 35% av individerna i åldersspannet ingår i ett FOBS-hushåll resten ingår i ett hushåll med godtagbart boende.

Resultaten redovisas uppdelat per hushållstyp enligt SCB:s definition, utifrån hushållsmedlemmarnas ålders uppdelat i femårsklasser och utifrån varje individs härkomst enligt SCB:s definition. Hushållen delas in i Ensamstående, Sammanboende (personer som lever tillsammans som gifta, i registrerat partnerskap eller i ett samboförhållande), samt Övriga hushåll (vilket är alla andra hushåll där minst en person i bostaden saknar nära relationer till någon annan i hushållet. Personen är varken barn eller förälder, eller har en parrelation, i hushållet. Här hittar vi till exempel hushåll med tre generationsboenden, inneboende, kompisboenden och kollektiv). De olika typerna av hushåll delas sedan in i tre under-grupper: Hushåll utan barn, Hushåll med barn i åldern 0–24 år samt Hushåll med barn där yngsta barnet är 25 år eller äldre. I hushållsstatistiken räknas en person som barn, oavsett ålder, om personen bor i ett hushåll till-sammans med minst en av sina föräldrar. Det gäller dock inte om det vuxna barnet själv har barn i samma hushåll.

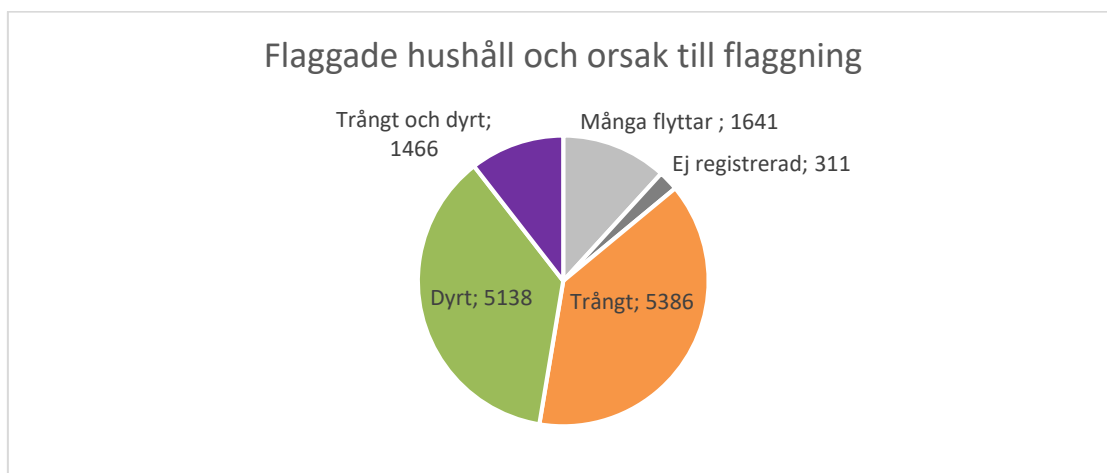
4 HUSHÅLL SOM FLAGGATS FÖR OSÄKER BOENDESITUATION (FOBS)

I databasen finns det ca 100 000 hushåll för år 2017. Av dessa har ca 14 % flaggats för osäker boendesituation (FOBS) och kommer härnäst hänvisas till som FOBS-hushåll.

Den vanligaste orsaken är att hushållet bor trångt (5400 hushåll), dyrt (5100 hushåll) eller både och (1500 hushåll). Ca 300 personer är ej skrivna på en lägenhet och bildar därmed inte hushåll, dessa betraktas dock singelhushåll i denna version av beräkningsmodellen och flaggas för osäkert boende.

En del av ovanstående grupper "flyttar runt mycket" men ytterligare drygt 1600 hushåll flyttar runt mycket utan att ha en annan indikator som påvisar osäker boendesituation. Även dessa har markerats som FOBS, trots att boendesituationen ser godtagbar ut i databasen. Flytthistoriken antyder att denna status kanske bara är tillfällig.

Ytterligare ca 3000 hushåll har i modellen en osäker boendesituation men bor i specialbostad (dvs studentbostad, särskilt boende för äldre eller annan specialbostad), och kan därmed betraktas som redan bostadsförsörjda. Efter överenskommelse med Uppsala ingår inte dessa hushåll i gruppen FOBS-hushåll, och går inte vidare till steg två av analysen. Skulle dessa räknas in utgör gruppen med osäker boendesituation 17 % av hushållen.



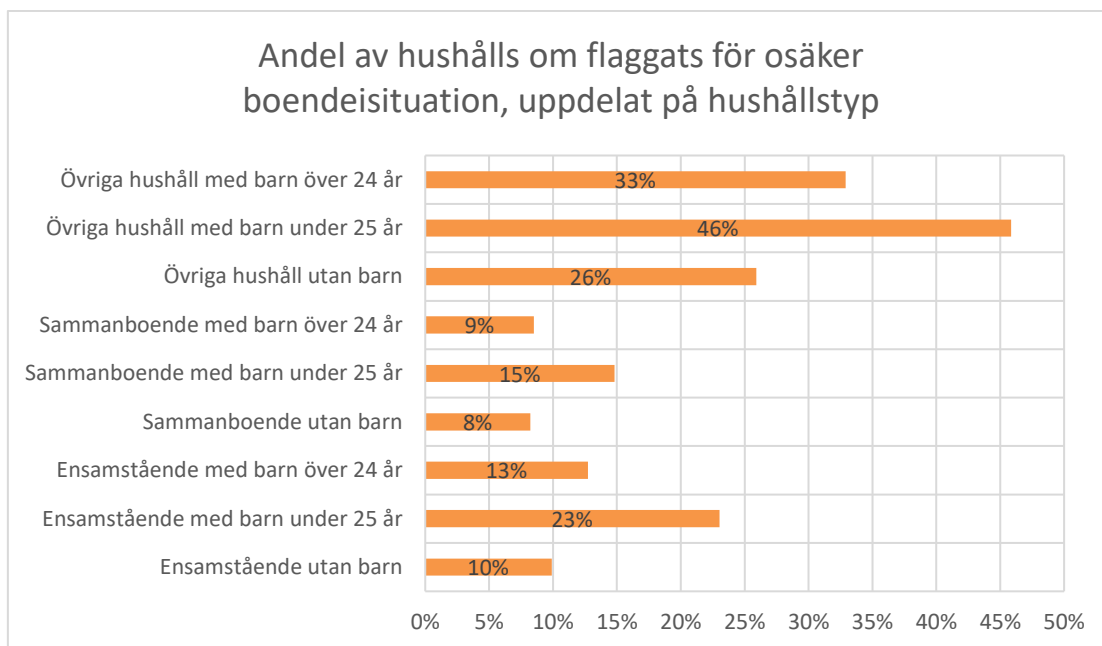
Figur 5 visar orsakerna till att hushållen har en osäker boendesituation

4.1 HUSHÅLLSTYPER MED OSÄKER BOENDESITUATION

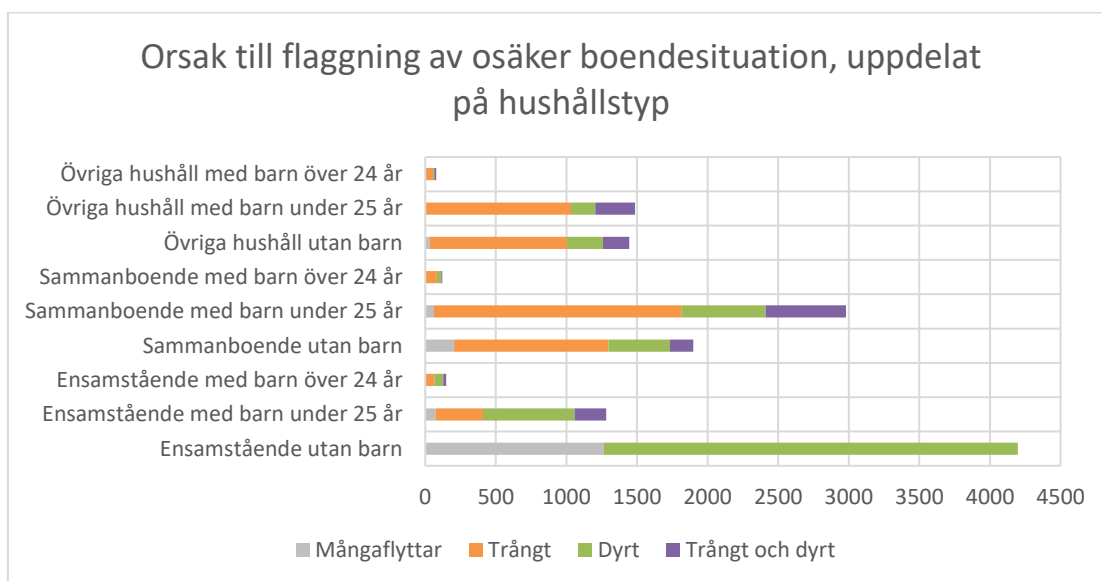
De hushållstyper där störst andel har FOBS är övriga hushåll med barn. Detta kan röra sig om personer som bor i andra konstellationer än kärnfamilj (ex i kollektiv, i generationsboenden eller kärnfamiljer som hyr ut ett rum till en utomstående). Dessa typer av boenden är ibland en lösning på en osäker boendesituation så det är inte oväntat att dessa hushåll flaggats. SCB:s hushållstyper utgår ifrån ensamhushåll, parhushåll samt övriga hushåll samt förekomst av barn över och under 24 år.

Bland familjehushållen är det framförallt de med små barn som FOBS. Detta är ur en synvinkel är olyckligt – att små barn ofta är trångbodda – men också kan bero på att hushållet bedömt att barnet ännu inte behöver ett eget rum.

I absoluta tal är de flesta flaggade hushållen antingen ensamstående hushåll som bor dyrt, ca 2 900, eller barnfamiljer som bor trångt, ca 1800 hushåll till antalet.



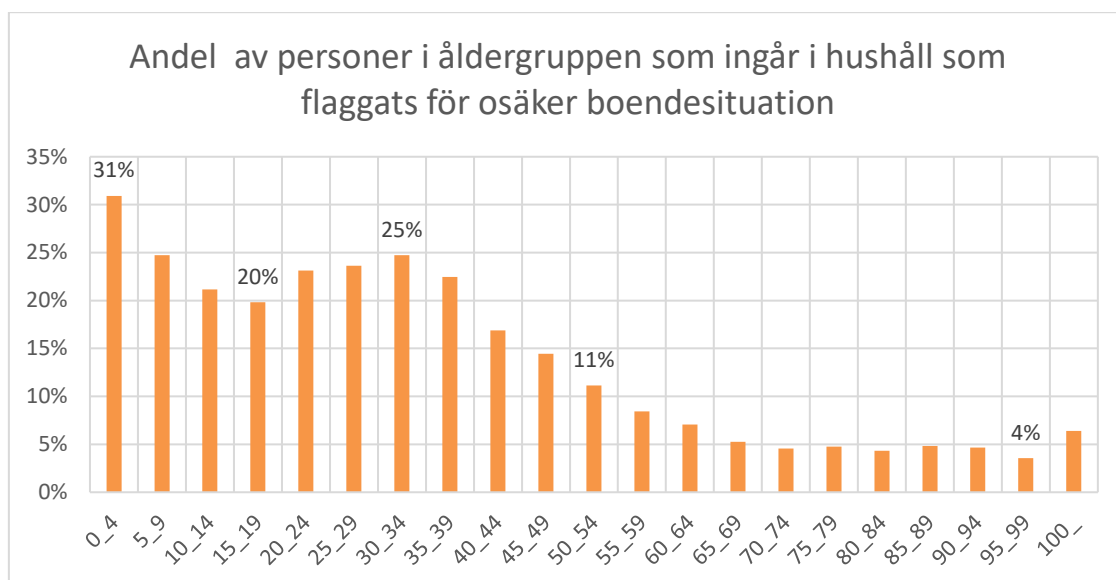
Figur 6 visar andel med osäker boendesituation per hushållstyp



Figur 7 visar antal hushåll med osäker boendesituation, uppdelat på orsakerna till osäker boendesituation per hushållstyp.

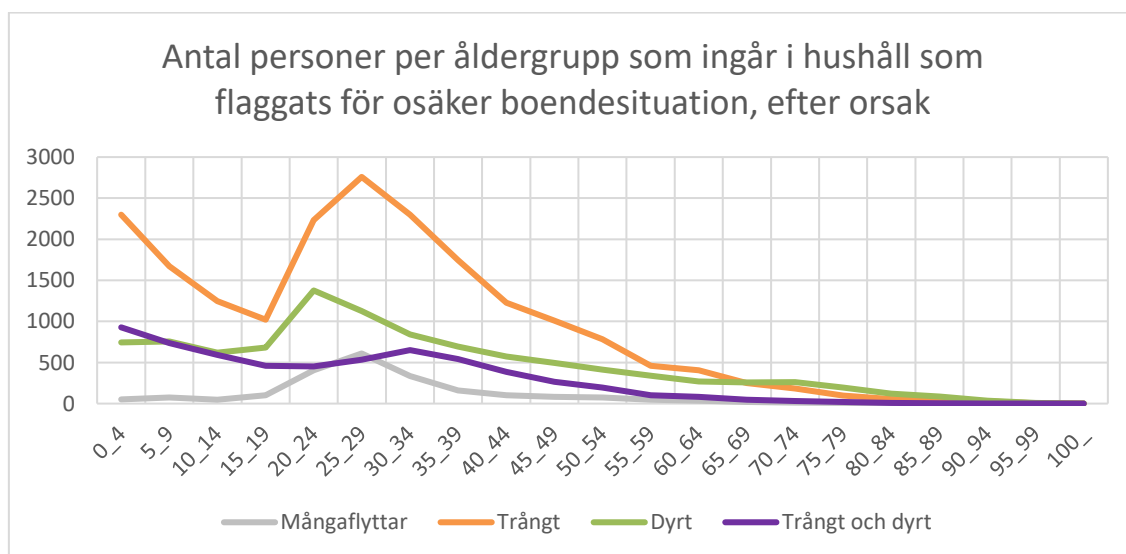
4.2 ÅLDERSGRUPPER MED OSÄKER BOENDESITUATION

Andelen av olika åldersgrupper inom FOBS-hushållen visar återigen att det är yngre barn som ofta är ingår i FOBS-hushåll. I absoluta tal är det även yngre barn som är mest trångbodda och trångboddheten avtar längre upp i åldrarna. Detta hänger säkerligen ihop med att det upplevda behovet av egna rum för barnen ökar ju äldre barnen blir.



Figur 8 visar andel av befolkningen per åldersgrupp som ingår i ett hushåll som har en osäker boendesituation.

Även vuxna i "föräldraåldern" är representerade bland trångbodda. De åldersgrupper som oftast bor dyrt peakar vid 20-24 år och grupper som flyttar runt mycket peakar vid 25-29 år – dessa verkar dock inte ha så mycket med ålder att göra, utan – vilket konstaterades på föregående sida – om hushållsstorleken. Generellt är det mycket få äldre som flaggats för osäker boendesituation.

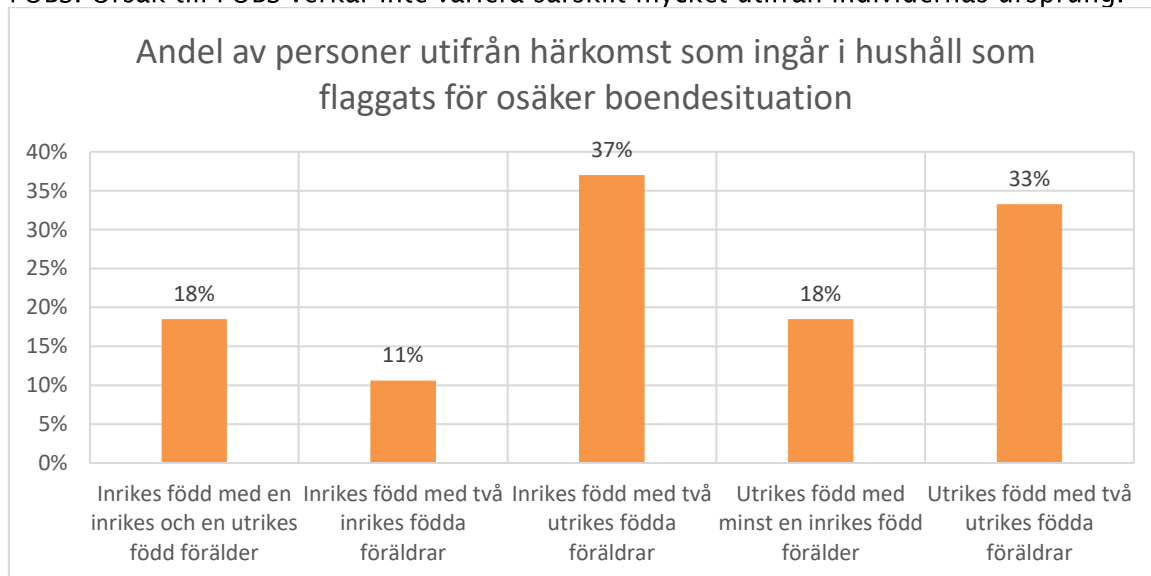


Figur 9 visar antal personer per åldersgrupp som ingår i ett hushåll som har en osäker boendesituation uppdelat per orsak till den osäkra boendesituationen

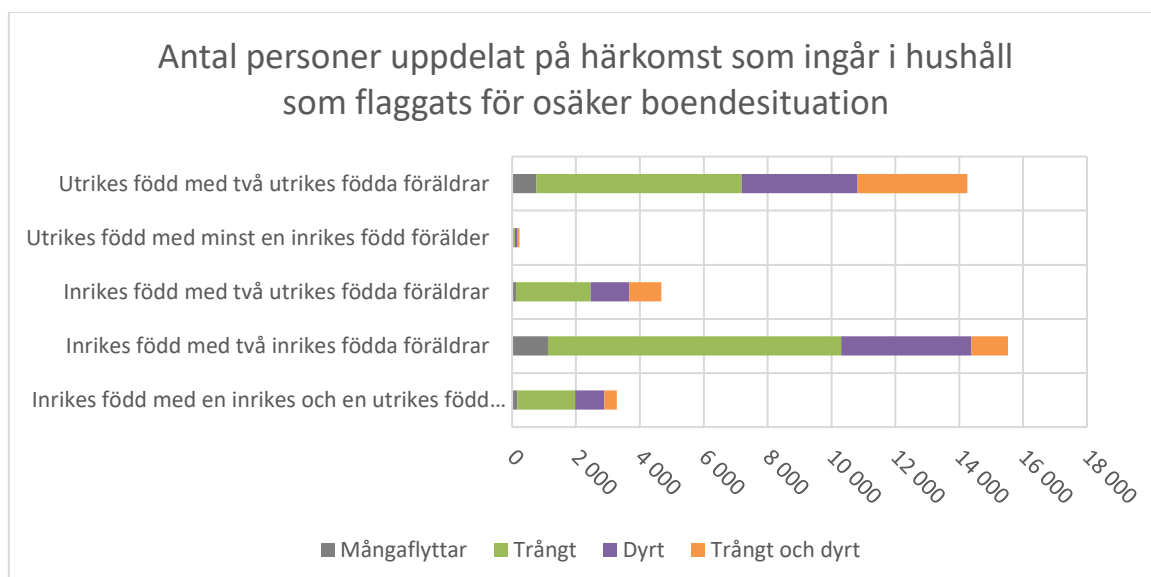
4.3 SVENSK ELLER UTLÄNDSK HÄRKOMST OCH OSÄKER BOENDESITUATION

Vid analys av individernas härkomst framkommer att det är vanligare bland personer med utländsk härkomst att ha en osäker boendesituation. Var tredje personer med två utrikesfödda föräldrar ingår FOBS-hushåll. Bland personer med en utrikes född och en inrikes född förälder ingår 18 % i FOBS-hushåll. Bland personer som har båda inrikes födda föräldrar tillhör endast 11 % FOBS-hushåll.

I absoluta tal är dock inrikes födda med inrikes födda föräldrar den största gruppen FOBS. Orsak till FOBS verkar inte variera särskilt mycket utifrån individernas ursprung.



Figur 10 visar andel av grupper indelat utefter härkomst som ingår i ett hushåll som har en osäker boendesituation



Figur 11 visar antal av personer indelat utefter härkomst som ingår i ett hushåll som har en osäker boendesituation, uppdelat i olika orsaker till den osäkra boendesituationen.

5 HUSHÅLLENS MÖJLIGHET ATT TA DEL AV UTBUDET

I detta kapitel påbörjas del två av analysen: Hushållens möjlighet att tillgodose sig själva med en *godtagbar bostad* bland de bostäder som bjuds ut.

Med godtagbar bostad menas att bostaden har tillräckligt många rum för att hushållet inte skall bo trångt, att bostaden inte kostar mer än att hushållet har tillräckligt mycket kvar att leva på utifrån en KALP-schablon. Bostaden kan dock befinna sig var som helst i kommunen och inga andra krav ställs på den.

Tyréns använder fyra indikatorer som visar vilken *möjlighet* varje hushåll har *att ta del av utbudet* av bostäder på marknaden och på så sätt skaffa sig *en godtagbar bostad*

- **Maxpris utifrån egen insats:** Visar till vilket högsta pris hushållet kan köpa en ägd bostad (bostads- eller äganderätt), om de använder sin förmögenhet (inklusive uppskattad vinst på försäljning av nuvarande bostad) som insats för att betala de 15 % av priset som inte kan finansieras med lån.
- **Löpande boendekostnad:** Visar vilken boendekostnad (avgifter, räntor, driftskostnader och hyror mm, dock exklusive amortering) som hushållet har råd med utifrån hushållets disponibla inkomst och den summa pengar hushållet behöver för att klara baskonsumtion (enligt KALP-kalkyl Swedbank 2019 – omräknad till 2017 års penningvärde). 1,5 % boränta har använts för att räkna om fasta kostnader till rörliga och vise versa.
- **Behov av rum:** Hushållets minsta acceptabla lägenhetsstorlek i antal rum utifrån hushållets storlek samt trångboddhetsnorm 2
- **Uppskattat potentiellt antal år i kö:** Visar hur många köår hushållet borde ha kunnat samla på sig för att möjliggöra tillträde till bruksvärdeshyressatta hyresrätter. Denna tid är i modellen lika med antalet år (över 16 års ålder) en individ har bott i kommunen. På hushållsnivå är det den individ med längst kötid som räknas.

Utifrån varje hushålls värde på dessa fyra indikatorer kan hushållet *ta del av* olika delar av utbudet. Alla bostäder som är lika dyra eller billigare (avseende de två första indikatorerna), lika stor eller större (avseende lägenhetsstorlek) samt kräver sådan kötid eller kortare (gällande år i bostadskön) anses vara tillgängliga för hushållet.

Notera att hushåll även kan *ta del av* utbudet av bostäder som är för trånga eller för dyra, med eftersom dessa inte ger hushållet en godtagbar bostad är denna möjlighet att ta del av sådant utbud inte relevant i studien. Av den anledningen ställs exempelvis hyresnivån hos hyresrätter mot hushållets disponibla inkomst och Swedbanks KALP-schabloner för att avgöra om hushållet kan få en godtagbar boendesituation med hjälp av lägenheten. En lägenhet som utifrån denna beräkning är för dyr, är inte relevant för hushållet, även om både fastighetsbolaget skulle godkänna att hushållet hyr den och de själva vore nöjda med det.

6 UTBUDET I UPPSALA

Utbudet av bostäder i Uppsala består av bostadsrätter, äganderätter, förstahandskontrakt på hyresrätter, förstahandskontrakt specialbostäder (varav stor del är studentbostäder) samt bostäder som hyrs ut på andrahandsmarknaden. Tyréns har endast information om bostadsrätter, äganderätter, hyresrätter samt studentbostäder varför utbudet av övriga specialbostäder och utbudet på andrahandsmarknaden inte kan ingå i analysen. Andrahandsmarknaden har en viktig roll i det att den omvandlar ägt boende (med bostadens pris som tröskel) eller hyresrätter (med kötid som tröskel) till ett hyresboende där hyran är den enda strukturella tröskeln. Därmed vore det önskvärt att inkorporera utbudet av andrahandsbostäder vid fortsatta studier. När det gäller nyproducerade bostäder finns det risk att antal försäljningar underskattas i mäklarstatistik, i de fall de inte säljs av mäklare. Vid framtida analyser skulle detta kunna undersökas noggrannare.

Endast sålda och förmedlade bostäder har tagits med i analysen – inte osålda eller oförmedlade lägenheter. Detta har grunden i tillgången till statistik – lägenheter som varit till salu men ej sålts eller legat för uthyrning men ej hyrts ut registreras inte i de databaser som Tyréns haft tillgång till. Detta är dock inget problem i sig: Eftersom de bevisligen ej efterfrågats vore det fel att använda dessa som ett utbud att jämföra med efterfrågan. Av någon anledning har de ej varit intressanta för ett enda hushåll och därmed kan de betraktas som att de aldrig bjudits ut.

Analysen genomförs på "behovsdata" för 2017 och utbudsdata för 2017 då detta var det senaste år som det fanns SCB-statistik för. Analysen gäller sålunda de förhållanden som ägde rum 2017 och alla generaliseringar av resultaten till andra tidpunkter måste göras med försiktighet. Representanter för Uppsala kommun har indikerat att utbudet under 2017 var ovanligt dyrt jämfört med var utbudet brukar vara. I detta har Tyréns inte grävs vidare i.

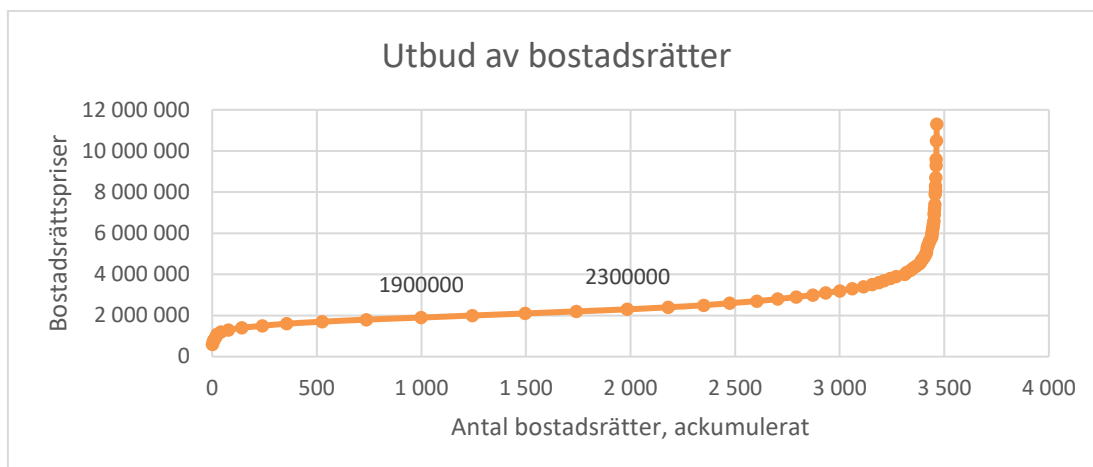
ATT LÄSA UTBUDDSDIAGRAMMEN

Utbudet presenteras som en kumulativ utbudskurva. Det innebär att lägenheterna rangordnas efter pris, hyra eller kötid, och presenteras med de billigaste/lättillgängligaste först och därefter i stigande ordning.

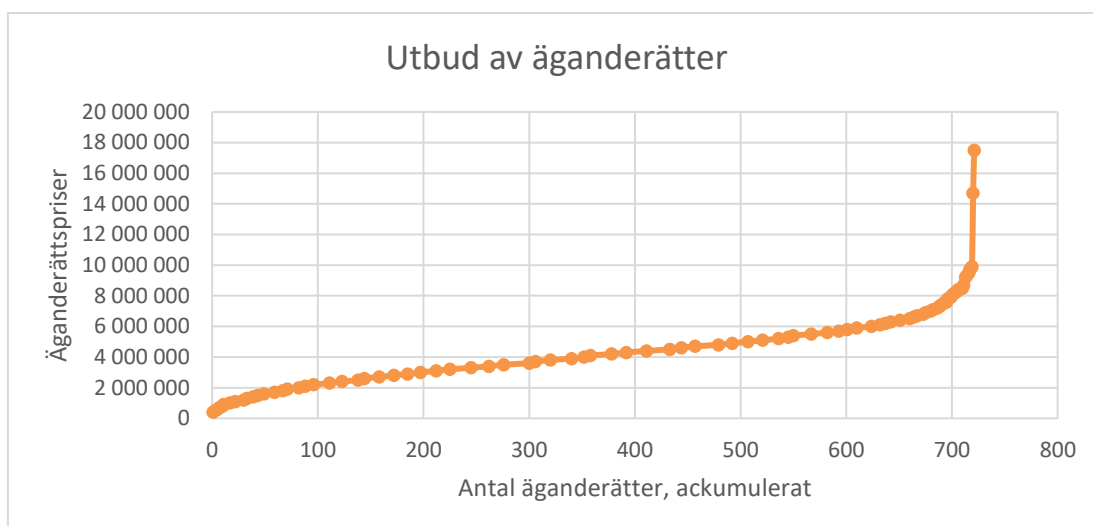
Exempel på hur diagrammet i figur 11 kan läsas: Ungefär 1 000 lägenheter kostar 1,9 miljoner *eller mindre* och 2 000 lägenheter kostar 2,3 miljoner *eller mindre*. Av detta dras slutsatsen att hela 1000 lägenheter finns i det snäva spannet mellan 1,9–2,3 mkr. Detta kan även utläsas av kurvans lutning som är mycket flack (många lägenheter i ungefär samma pris) i detta spann. Mot slutet av kurvan blir kurvan mycket brant, här finns det få lägenheter per priskategori och stor skillnad i pris mellan kategorier.

6.1 BOSTADSRÄTTER OCH ÄGANDERÄTTER

Under 2017 såldes det i Uppsala 3 464 stycken bostadsrätter och 721 äganderätter på successionsmarknaden. Dessa bostäder, de ägda bostäderna, har gemensamt att de har en tröskel för att efterfrågas. Även om ett hushåll skulle ha råd att betala den löpande boendekostnaden i dessa bostäder måste hushållet ha en insats om minst 15 % av bostadens värde. Utbudet kännetecknas av priser mellan 2 och 6 miljoner kronor för stora delar samt ett antal avsevärt dyrare bostäder. Äganderätterna har något högre priser än bostadsrätterna. Antal rum finns angivet i mäklarstatistik, även för äganderätter.



Figur 12 visar fördelning av bostadsrätter som sålts under 2017, efter pris. Bostäderna redovisas ackumulerat och är ordnade från lägst pris till högst pris.



Figur 13 visar fördelning av äganderätter som sålts under 2017, efter pris. Bostäderna redovisas ackumulerat och är ordnade från lägst pris till högst pris.

Rum	Bostadsrätter		Äganderätter	
	Antal	Pris, mkr	Antal	Pris, mkr
1	707	1,8	3	1
2	1222	2,4	14	1,3
3	926	3,3	57	2,9
4	458	3,7	137	3,5
5	123	4,4	216	4,5
6+	28	5,4	294	5,7
Totalt	3464	3,6	721	4,2

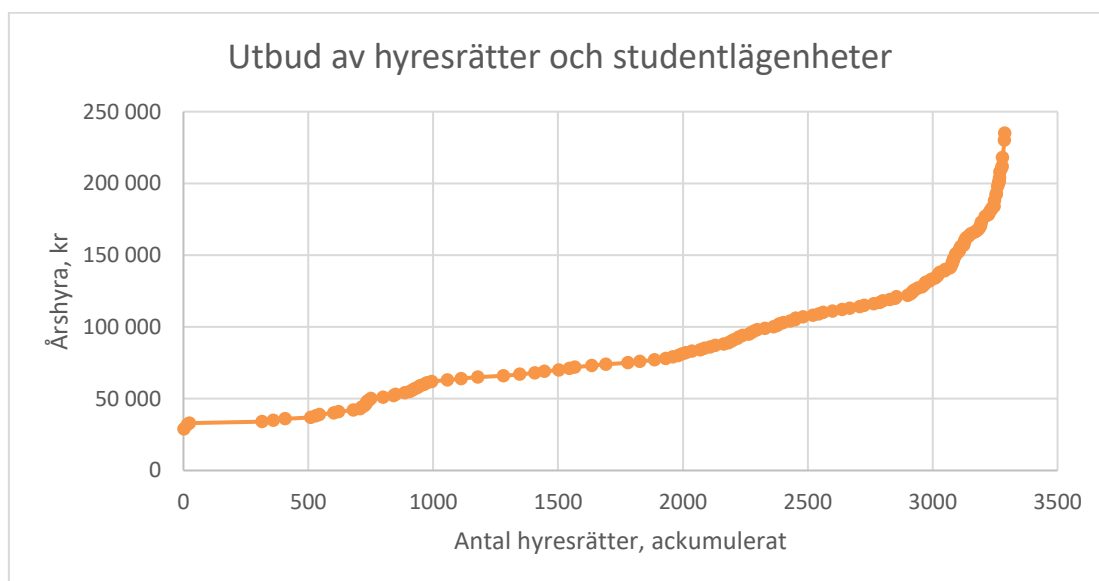
Figur 14 visar genomsnittliga priser och antal lägenheter sålda per lägenhetstyp (utifrån antal rum) under 2017.

För det ägda boendet tillkommer ränta, löpande underhållskostnader, avgifter och villaförsäkring (för äganderätt) samt avgift till bostadsrättsförening (för bostadsrätt) – utifrån SCB:s definition av boendekostnader.

Även om den egna insatsen utgör tröskeln är det många hushåll som begränsas av den löpande boendekostnaden. Modellen hanterar att hushållet kan välja att köpa en billigare bostad och på så sätt få en lägre belåning och på så sätt minska den löpande boendekostnaden.

6.2 HYRESRÄTTER OCH STUDENTLÄGENHETER

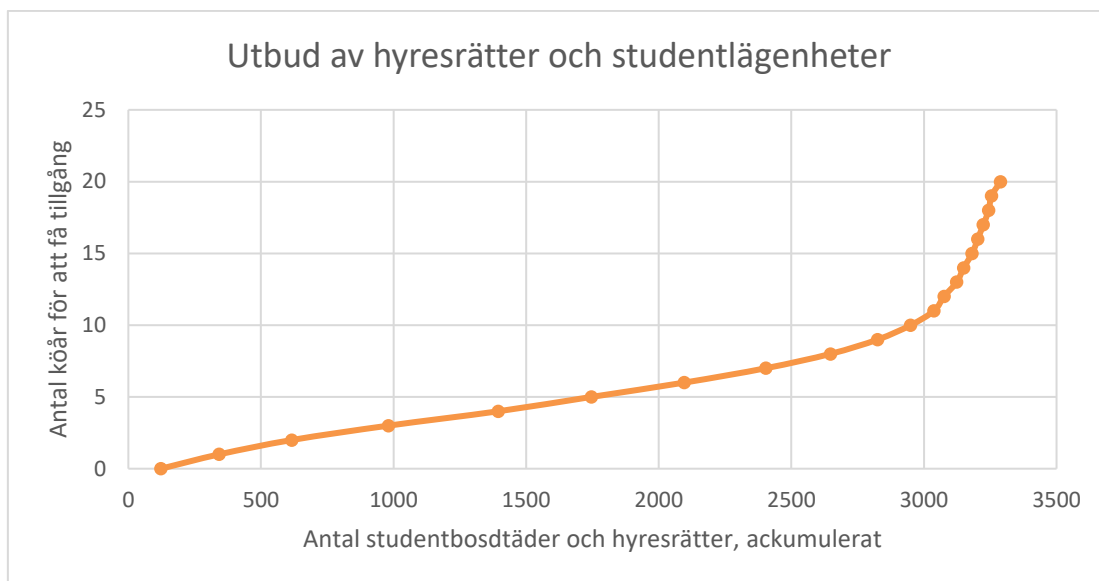
Hyresrätter och studentlägenheter är egentligen olika upplåtelseformer och studentlägenheter har en alldeles särskild tröskel – man måste vara student – för att få tillgång till lägenheten. Tyréns har dock ej information om huruvida hushållen studerar eller ej. Vidare konkurrerar studentlägenheter ofta med vanliga smålägenheter – från studenternas håll. Om det byggs en studentlägenhet minskar generellt behovet av en liten lägenhet i det reguljära bostadsbeståndet med ett, eftersom en person som ville ha en liten lägenhet (av någon sort) kunde få det. Det finns sålunda en risk att skilja på studentlägenheter och vanliga hyresrätter i analysen – en risk som undviks med gällande förfarande.



Figur 15 visar fördelning av hyresrätter och studentlägenheter som hyrts ut under 2017, efter årshyra. Bostäderna redovisas ackumulerat och är ordnade från lägst hyra till högst hyra.

Hyresrätterna har en jämnare fördelning av hyran än vad det ägda boendet har fördelning av priserna: Framförallt är det lyxsegment i toppen av prisspannet som inte är lika tydligt för hyresrätter, även om det finns där!

För hyresrätter är det enbart hyran som utgör den löpande boendekostnaden medan kötiden att få till tillgång till bostaden utgör tröskeln. Formen på utbudskurvan, när det är kötiden som mäts, har en liknande form.



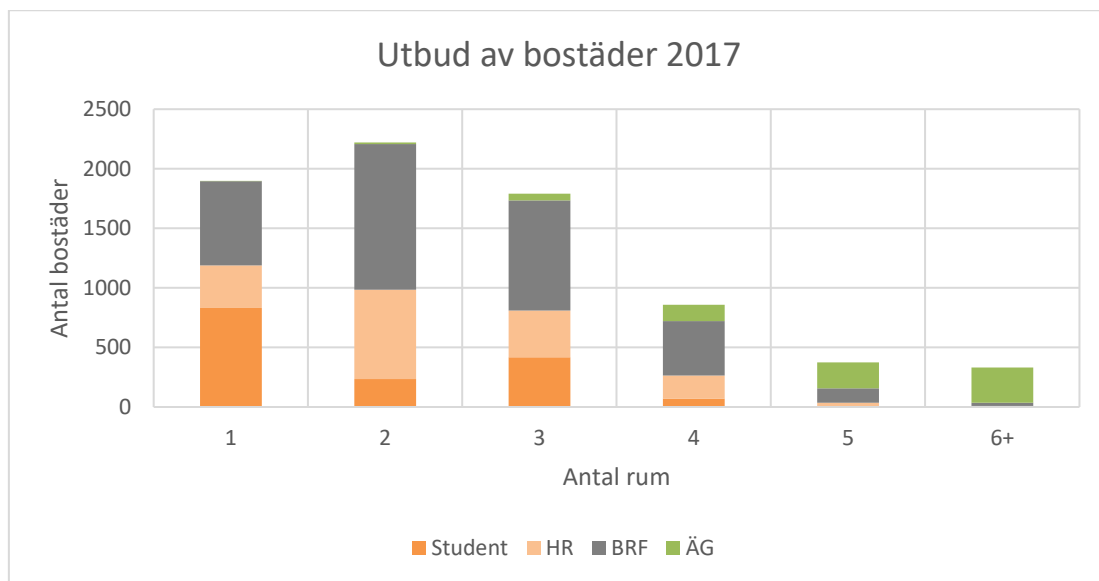
Figur 16 visar fördelning av hyresrätter och studentlägenheter som hyrts ut under 2017, efter köar som krävs för att få tillträde. Bostäderna ackumulerade och ordnade från kortast kö till längst kö.

Rum	Studentbostäder			Hyresrätter		
	Antal	Årshyra, kr	Köar för tillträde	Antal	Årshyra, kr	Köar för tillträde
1	832	42 312	3,6	356	69 681	7,2
2	235	67 115	5,9	750	99 355	6,7
3	417	74 356	5,5	392	109 513	8,0
4	72	76 517	5,1	191	154 780	6,8
5	0			35	185 849	7,1
6	0			9	230 744	3,0
Totalt	1 556	56 229	4,5	1 733	104 095	7,1

Figur 17 visar genomsnittliga hyra, genomsnittligt antal köar som krävs för att få tillträde och antal lägenheter uthyrda per lägenhetstyp (utifrån antal rum) under 2017.

6.3 TOTALT UTBUD

Som synes står de olika upplåtelseformerna för olika delar av beståndet. Studentlägenheter står för stor del av utbudet av små lägenheter, bostadsrätter och hyresrätter för en stor del av tvåorna. Bostadsrätter står för en stor del av treorna och fyror, medan äganderätter står för störst del av femmor och större. Tvåorna står för 30 % av beståndet, ettor 25%, treor 29 %, fyror 11 %, femmor 5% samt sexor eller större 4 %. Totalt bjöds det ut nästan 7500 bostäder på successionsmarknaden.



Figur 18 visar det totala utbudet av lägenheter uppdelat i storlekar och upplåtelseformer

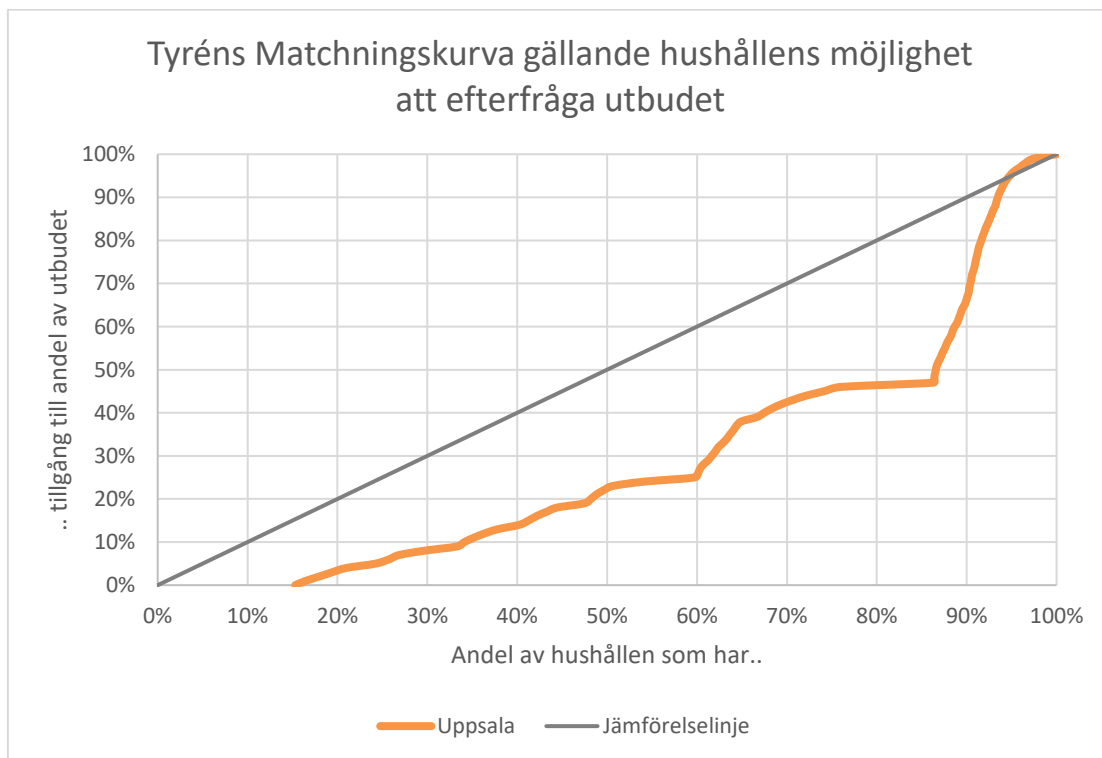
7 ÖVEGRIPANDE JÄMFÖRELSE AV UTBUD OCH HUSHÅLLENS MÖJLIGHET ATT EFTERFRÅGA UTBUDET

Den generella jämförelse mellan det som hushållen hade möjlighet att efterfråga 2017 och det utbud som stod till buds 2017 kan enklast summeras i en *Matchningskurva*. Matchningskurva kan liknas vid en s.k. "Lorenzkurva" – en kurva som i nationalekonomin används för att visa på inkomst- ojämlikheterna i samhället.

I Tyréns Matchningskurva listas hushållen (alla hushållen, inte bara FOBS-hushållen) i stigande ordning efter hur stor del av utbudet som de har möjlighet att efterfråga, på den vågräta axeln. På den lodräta axeln avläses andel av utbudet som respektive del av hushållen kan efterfråga.

I diagrammet visar den **orangea** linjen detta förhållande i Uppsala medan den **svarta** linjen är en jämförelselinje om alla grupper hade tillgång till ett lika stort relativt utbud. Av diagrammet kan utläsas (se Figur 19 nedan) att:

1. 16% av hushållen kunde inte ta del av någon av de bostäder som bjöds ut 2017.
2. 40 % av hushållen kunde ta del av 14 % av det som bjöds ut.
3. 60 % av hushållen kunde ta del av 25 % av det som bjöds ut.
4. 80 % av hushållen kunde ta del av 47 % av det som bjöds ut.
5. Endast 13 % av hushållen har *möjlighet att del av mer än hälften* av det som bjöds ut 2017.

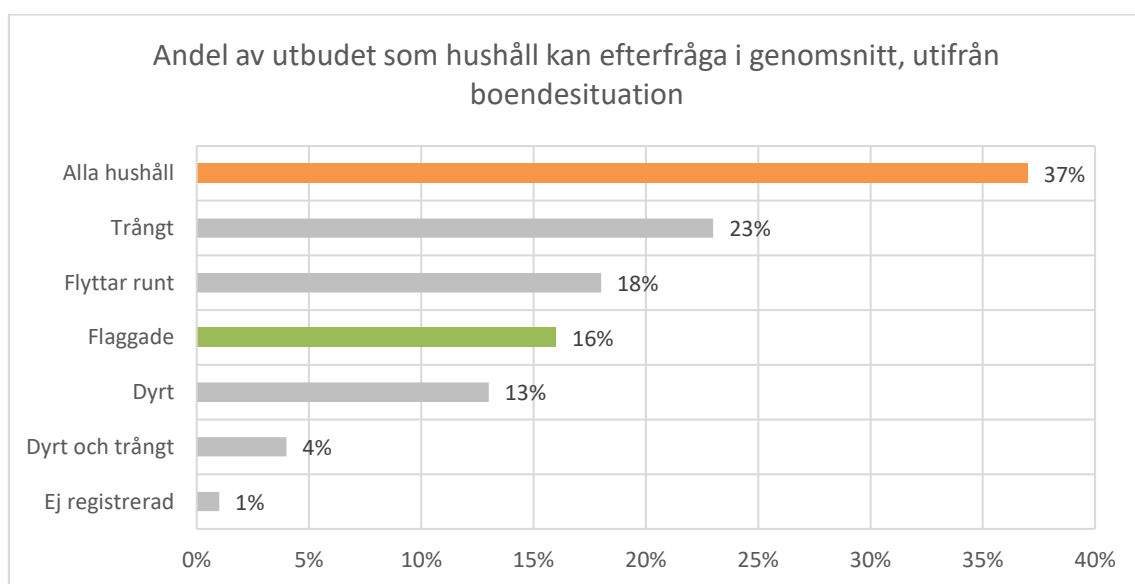


Figur 19 visar Matchningskurva gällande bostadsmarknaden: Andel av hushållen som kan efterfråga andel av bostadsutbudet.

Tyréns har beräknat motsvarande en GINI-koefficient – ett mått på ojämlikheten – vilken landar på 0,44. Ett värde på 1 motsvarar fullkomligt ojämlikt (ett hushåll kan efterfråga 100% och resten 0%) och 0 motsvarar full jämlikhet (den svarta linjen).

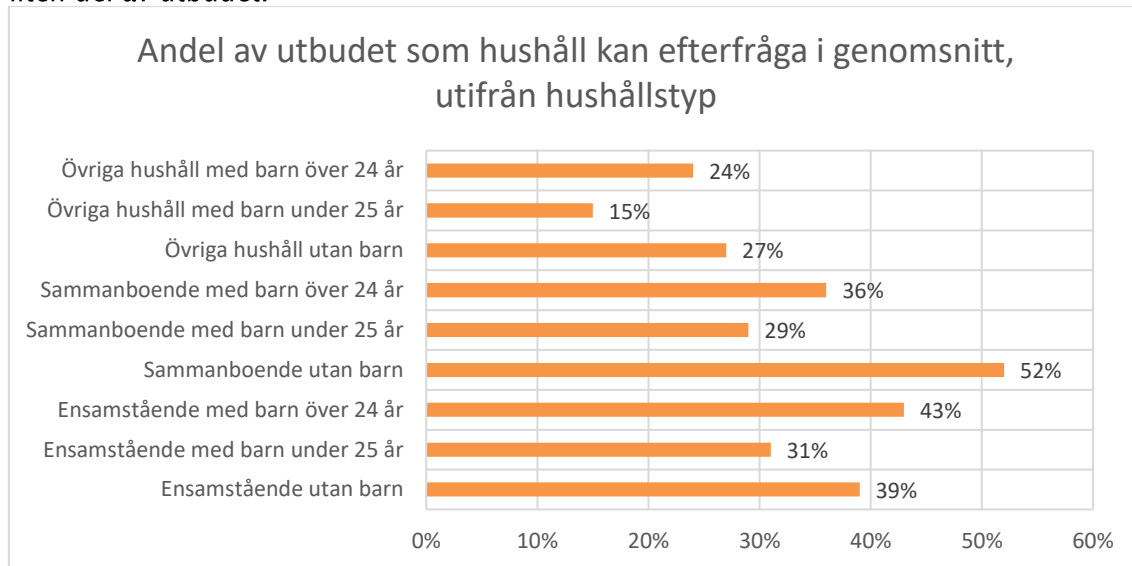
Lorenzkurvan är relevant för att beskriva hur ett enskilt hushåll upplever bostadsmarknaden. Stora delar av hushållen i Uppsala upplever troligen att stora delar av vad som bjuds ut är för dyrt både när de letar bostadsrätter och står i bostadskön.

De hushåll som har flaggats för osäker boendesituation (FOBS) har generellt en svagare koppling till utbudet än hushåll med redan ordnat boende. Det genomsnittliga hushållet i Uppsala har tillgång till 37 % av utbudet medan ett genomsnittligt hushåll som flaggats för osäker boendesituation endast har tillgång till 16 % av utbudet. Bland dessa är det framförallt de som inte registrerats på en bostad alls eller de som redan idag bor dyrt som har svårt att efterfråga det som bjuds ut.



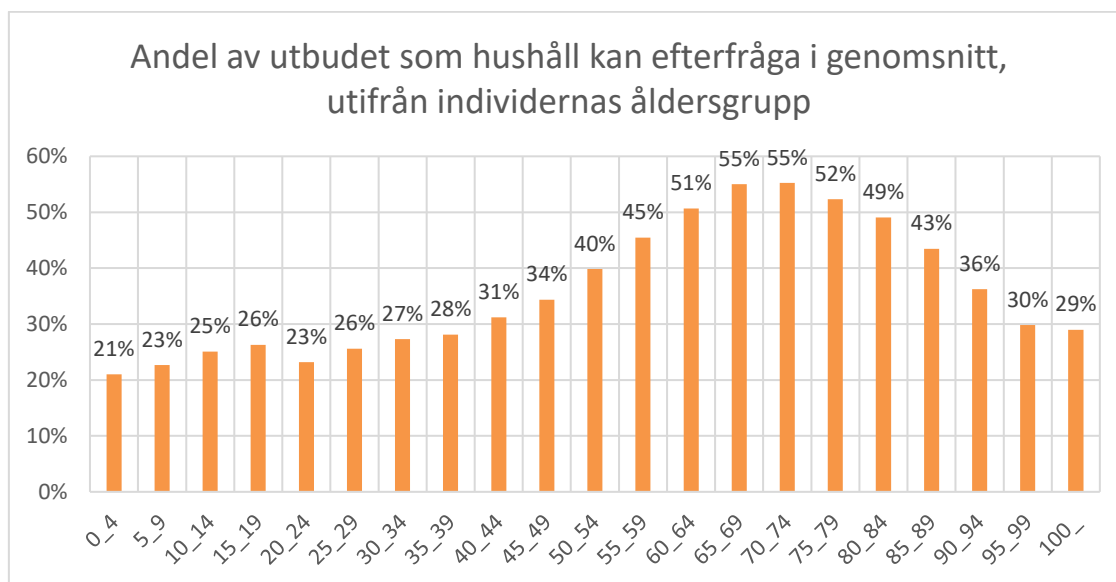
Figur 20 visar tillgång till andel av utbudet i genomsnitt bland alla hushåll och FOBS-hushåll, uppdelat efter orsak till FOBS.

Om kopplingen till utbudet analyseras efter hushållstyp framgår det att de som är sammanboende utan barn kan efterfråga störst andel av utbudet, mer än hälften. Samtidigt utmärker sig övriga hushållen som hushåll som endast kan efterfråga en liten del av utbudet.



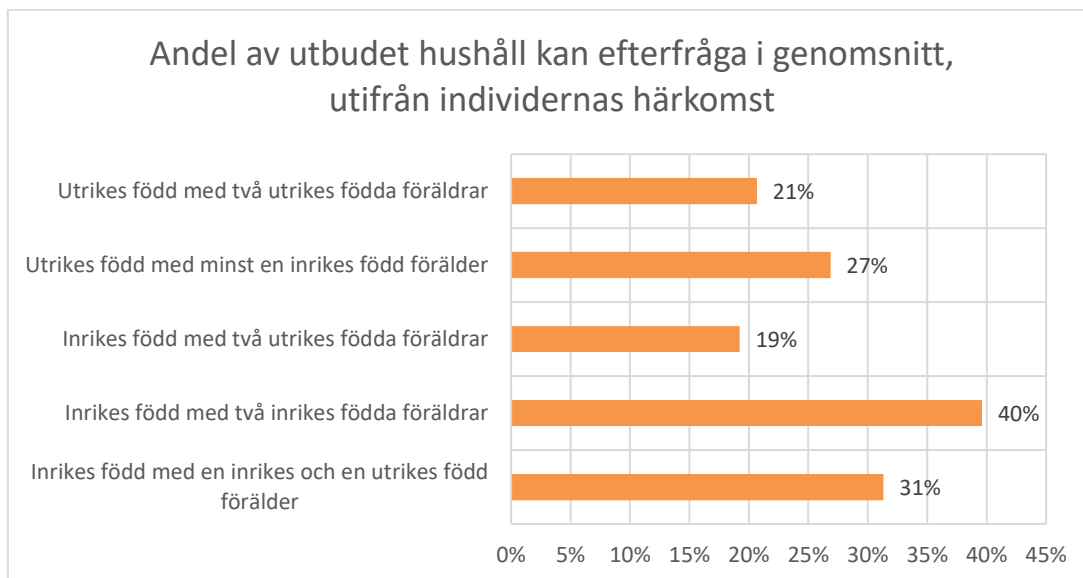
Figur 21 visar tillgång till andel av utbudet i genomsnitt bland alla hushåll uppdelat efter hushållstyp

Vid analys av individernas ålder så ingår hushåll med äldre personer ofta i hushåll med god koppling till utbudet. Små barn ingår ofta i hushåll med sämre koppling till utbudet tillsammans med åldersgruppen 20–24-åringar.



Figur 22 visar tillgång till andel av utbudet i genomsnitt bland personer i hushåll uppdelat efter ålder

I Uppsala är det hushåll där någon har två utrikes födda föräldrar som har tillgång till minst andel av utbudet. Hushåll med personer med två inrikes födda föräldrar har störsts förmåga att efterfråga utbudet.



Figur 23 visar tillgång till andel av utbudet i genomsnitt bland personer i hushåll uppdelat efter härkomst

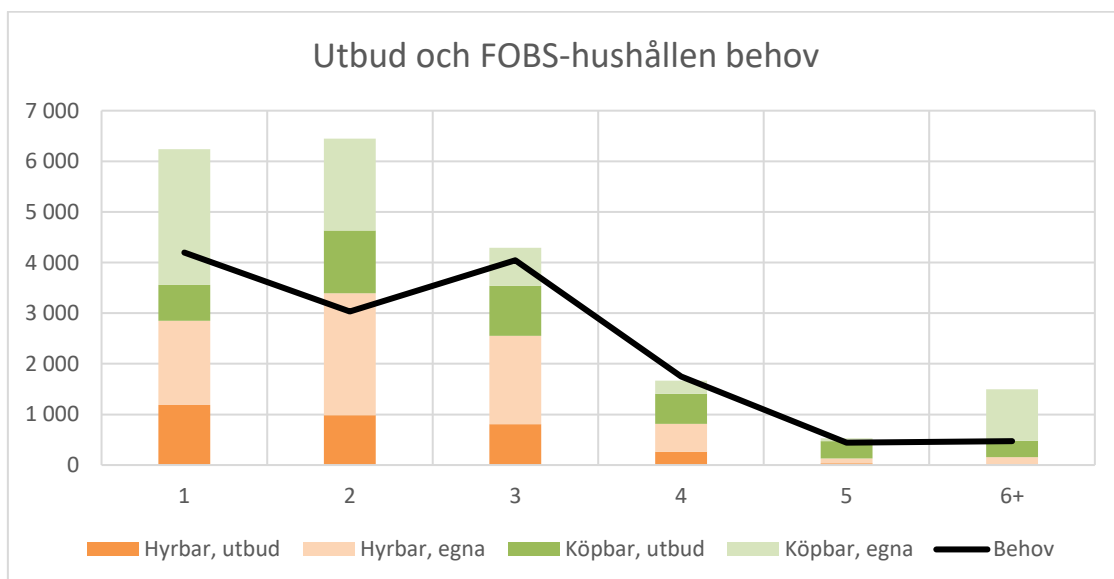
8 KONKRET MATCHNING MELLAN BEHOV OCH UTBUD

I föregående kapitel redovisas hur stor del av utbudet som olika typer av hushåll kan efterfråga. Att ett hushåll kan efterfråga en viss bostad innebär dock inte nödvändigtvis att bostaden i fråga kan användas för att lösa hushållets bostadsbehov. Det kan vara fler hushåll som behöver den aktuella bostaden och konkurrensen om utbudet är också relevant. För att hantera detta måste en faktisk matchning göras där bostäder som använts för att bostadsförsörja ett hushåll tas ur den bostadsstock som kan bostadsförsörja nästa hushåll. Notera även att alla bostäder i utbudet 2017 "tingades" av någon annan och att de därmed endast i teorin stod till förfogande. Den generella konkurrenssituationen på marknaden finns på sätt och vis medräknad då den antas ha påverkats pris och kötid på utbudet, men är inte explicit medräknad i denna delen av analysen.

8.1 FOBS-HUSHÅLLENS BEFINTLIGA BOSTAD

När vi skall matcha FOBS-hushållens *behov av ett utbud* med det befintliga utbudet måste vi addera de bostäder som hushållen redan bor i till utbudet, eftersom dessa kommer tillgängliggöras på marknaden när ett hushåll bostadsförsörjs. Utan denna återföring skulle vi underskatta utbudet per se och vi skulle överskatta bostadsförsörjningsbehovet.

Sålunda har vi en ekvation där 14 000 FOBS-hushåll skall bostadsförsörjas av ca 22 000 bostäder (FOBS-hushållens egna 14 000 bostäder samt utbudet på ca nästan 8 000 lägenheter).



Figur 24 visar antal FOBS-hushåll som behöver bostäder olika storlekar, samt utbudet av dessa bostäder uppdelat på "upplåtelseformer"

Vid en första anblick förefaller det finnas ett utbudsöverskott av ett och två samt för sexor eller större, medan utbudet av treor och fyror förefaller vara balanserat. Men på grund av de olika tröskelvärdena; boendekostnaden, behovet av egen insats till köpeskillingen samt antalet kö-år för att få tillträde till hyresrätt är det inte säkert att bostäderna i utbudet kan bostadsförsörja FOBS-hushållen.

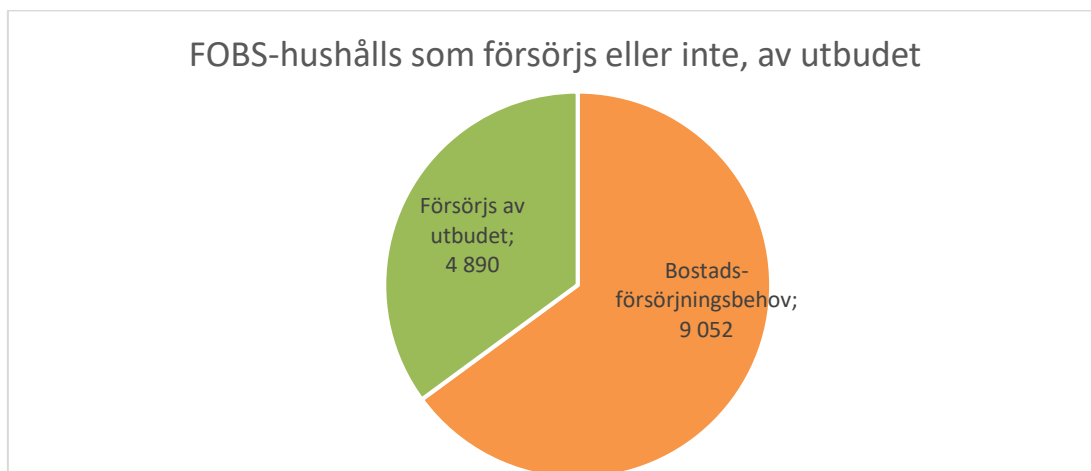
8.2 MATCHNING

I nästa steg matchas hushållen och bostäderna i en räknesnurra. Snurran matchar hushåll med en lämplig bostad. Tröskelvärdena, samt att hushållet klarar de löpande boendekostnaderna, kontrolleras och hushållen får (om möjligt) en bostad allokerad till sig. Den bostaden kan därefter inte användas för att bostadsförsörja ett annat hushåll. Om fler än ett hushåll skulle kunna bostadsförsörjas av samma bostad får det hushåll med starkast ekonomi eller längst kötid bostaden och det kvarvarande hushållet provas mot nästa lägenhet. Både hushåll och lägenheter matchas så att hushållen med starkast koppling till bostadsmarknaden (goda inkomster, hög förmögenhet, lång kötid) först matchas och börjar matchas mot de dyraste och mest svårtillgängliga bostäderna.

Detta förfarande innebär att det skulle kunna finnas billiga bostäder för de hushåll med svagast ekonomi, men som inte bostadsförsörjer ett sådant hushåll i modellen, då den redan allokerats till ett hushåll med starkare ekonomi – något som bedöms som en god modell av verkligheten. Matchningsförfarandet syftar till att fånga upp den knapphet som finns bland billiga bostäder och hur trösklar, som krav på eget kapital och lång kötid, kan hindra svaga hushåll från att få tillträda de billiga bostäder som trots allt finns i utbudet.

Matchningsförfarandet är relativt beräkningsintensivt. Varje hushålls förmåga att efterfråga bostäder utifrån 3 olika indikatorer (förmåga att betala boendekostnad, förmåga att betala insats samt kötid för att få tillträde till hyresrätter) matchas mot varje utbudens bostads värden på samma 3 indikatorer. Av denna anledning har ytterligare indikatorer som skulle kunnat användas rationaliserats bort. Studentbostäder som endast kan efterfrågas av studenter skulle kunna matchas mot enbart studenter om vi hade haft den informationen. Hyresvärdars olika krav på hushållens ekonomi och bankers krav vid utlåning skulle kunna finnas, men gör det ej. Detta är möjlig framtida utveckling av metoden.

Utifrån denna matchning står det klart att de dryga 14 000 FOBS-hushållen endast kan efterfråga 5 000 av de drygt 21 000 utbudna lägenheterna, de andra är för dyra, för små eller har för höga tröskelvärden för dessa hushåll. De 5 000 hushåll som flaggats för osäker boendesituation, men kan få en bostad bland de som bjuds ut, har i denna modell inga bostadsförsörjningsproblem och går sålunda inte vidare i analysen.

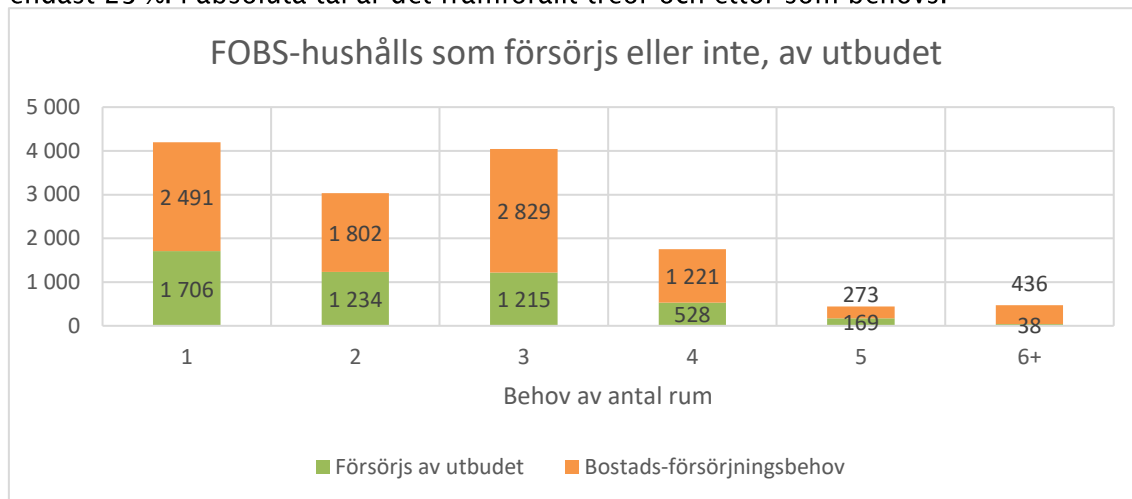


Figur 25 visar antal av FOBS-hushåll som rimligen kan få kontra inte få en bostad i ordinarie bostadsutbud

Trots att det finns ett stort utbud av bostäder är det många hushåll (ca 9 000) som

- idag inte med säkerhet har en godtagbar bostadssituation och som
- inte kan efterfråga en godtagbar bostad i utbudet (eller det hypotetiska utbud som skulle stå till buds om bostadsförsörjningsinsatser gjordes mot andra hushåll med osäker bostadssituation).

Bland de som behöver ett och två rum, försörjs ungefär 40 %. Bland de som behöver tre och fyra rum försörjs ca 30 %. Bland de som behöver större lägenheter försörjs endast 23 %. I absoluta tal är det framförallt tre och ett rum som behövs.



Figur 26 visar antal av FOBS-hushåll som rimligen kan få kontra inte få en bostad i ordinarie bostadsutbud, uppdelat på behov av lägenhetsstorlekar

8.3 DET UTBUD SOM GER HUSHÅLLEN EN GODTAGBAR BOSTAD

Genom att redovisa behoven hos de hushåll som inte kan bostadsförsörjas av utbudet samt deras möjlighet att betala löpande boendekostnader kan vi fastslå vilket utbud av hyresrätter som skulle tillgodose deras behov (givet att de fick tillgång till dessa bostäder). Det utbud, utöver befintligt utbud, som skulle ge alla hushåll en godtagbar bostad är bostäder utan inträdesbarriärer samt boendekostnad enligt följande tabell:

Antal hushåll som behöver bostadsförsörjning uppdelade efter deras behov av lägenhetstyper och deras förmåga att betala löpande boendekostnader						
Max boendekostnad	Etta	Tvåa	Trea	Fyra	Femman	Sexa
0 kr	1736	515	633	269	70	252
1 000 kr	394	86	92	33	6	7
2 000 kr	346	104	105	24	7	13
3 000 kr	15	129	133	32	2	6
4 000 kr	0	68	137	34	12	7
5 000 kr	0	93	118	55	9	6
6 000 kr	0	89	110	42	12	8
7 000 kr	0	68	109	38	9	9
8 000 kr	0	48	107	37	5	3
9 000 kr	0	27	87	31	7	6
10 000 kr	0	38	63	33	7	8
11 000 kr	0	30	63	34	8	7
12 000 kr	0	35	57	24	4	3
13 000 kr	0	23	45	29	6	3
14 000 kr	0	26	40	16	6	2
15 000 kr	0	19	43	25	2	3
16 000 kr	0	24	43	30	2	4
17 000 kr	0	22	29	27	13	4
18 000+ kr	0	358	816	408	86	85
SUMMA	2 491	1 802	2 830	1 221	273	436

Figur 27. Tabellen visar behovet av bostäder efter lägenhetsstorlek och boendekostnad, uttryckt i månadshyra.

Som synes är det relativt många hushåll som inte har någon betalningsförmåga alls eller väldigt låg betalningsförmåga. Dessa är det inte möjligt att bostadsförsörja med konventionella bostäder och marknadsmässigt byggande.

Det framgår även att det finns många hushåll som kan betala relativt höga boendekostnader (hyror i detta fallet) men som inte kan ta del av utbudet på grund av de barriärer (höga bostadspriser och krav på eget kapital samt kötid) som finns.

9 MÖJLIG BOSTADSFÖRSÖRJNING

9.1 BOSTADSFÖRSÖRJNING MED INVESTERINGSSTÖD

För att ta reda på hur stor del av dessa hushåll som går att bostadsförsörja beräknar vi vilka hyresrätter som skulle kunna byggas billigt med investeringsstödet. Högsta normhyra med investeringsstöd var 1450 kr i Uppsala 2017⁸ vilket kan översättas till följande hyresnivåer för normalstora hyresrätter⁹.

Rum	Månadshyra	Årshyra
1	5 335	64 025
2	7 128	85 541
3	8 829	105 952
4	10 601	127 216
5	12 294	147 529
6	13 348	160 174

Figur 28. Tabellen visar hyresnivå för nybyggda hyresrätter subventionerade med investeringsstöd uppdelat på lägenhetsstorlekar.

Med hyresrätter till sådana hyresnivåer skulle nästan hälften av FOBS-hushållen som inte bostadsförsörjs av det vanliga utbudet kunna få en godtagbar bostad, givet att bostaden allokerades till dem.

Rum	Antal hushåll med bostadsbehov	Nyproduktion med 1450 i normhyra kan försörja
1	2 491	0
2	1 802	600
3	2 829	1 126
4	1 221	531
5	273	102
6	436	91
Totalt	9 052	2 450

Figur 29. Tabellen visar antal hushåll med bostadsförsörjningsbehov samt antalet hushåll som kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd, uppdelat på lägenhetsstorlekar.

Analysen visar att billig nyproduktion av hyresrätter, med normhyra 1450 kr kan byggas för stora delar av behovet av treor, fyror och femmor. För ettor är hyrorna rakt igenom för höga för de med bostadsförsörjningsbehov, och till viss del även för tvåorna. Notera att bostadsförsörjning med motsvarande dessa bostäder skulle behöva allokeras direkt till de behövande eftersom de inte har kötid nog att få tillträde till så billiga bostäder om de förmedlas via kön.

⁸ <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

⁹ Med SABO-kurvan, 1991-års metod:

<https://www.boverket.se/contentassets/6dde4b62144447dd871947f98f0855aa/2017-02-vad-ar-normhyra.pdf>

9.2 BOSTADSFÖRSÖRJNING MED RELATIVT BILLIGA BOSTADSRÄTTER

Under 2017 såldes det bostadsrätter och äganderätter med stor variation i Uppsala. Ett projekt som pågick under denna period avsåg relativt billiga bostadsrätter en bit utanför Uppsala stad. Dessa bostadsrätter byggdes i utförandet två till fyra rum med priser mellan 1,7 mkr, 2,0 mkr och 2,2 mkr. (källa: Booli)

ROK	BoA	Avgift, kr/mån	Pris, mkr	Bokostnad, kr/år
1	35	1 919	1 276	45 106
2	53	2 898	1 721	63 363
3	70	3 817	2 024	80 385
4	81	4 427	2 224	91 233
5	105	5 752	2 890	116 968
6	115	6 314	3 179	127 434

Figur 30. Tabellen visar köpeskillning och boendekostnad för nybyggda billiga bostadsrätter, uppdelat på lägenhetsstorlekar. Vita fält utgår från faktiskt projekt, medan gråa fält är antagna priser för övriga lägenhetstyper.

Jämfört med de billiga hyresrätterna i 9.1 har de billiga bostadsrätterna en lägre boendekostnad (om vi exkluderar amortering) men ett hinder i och med att 15 % av priset måste betalas med egen finansiering.

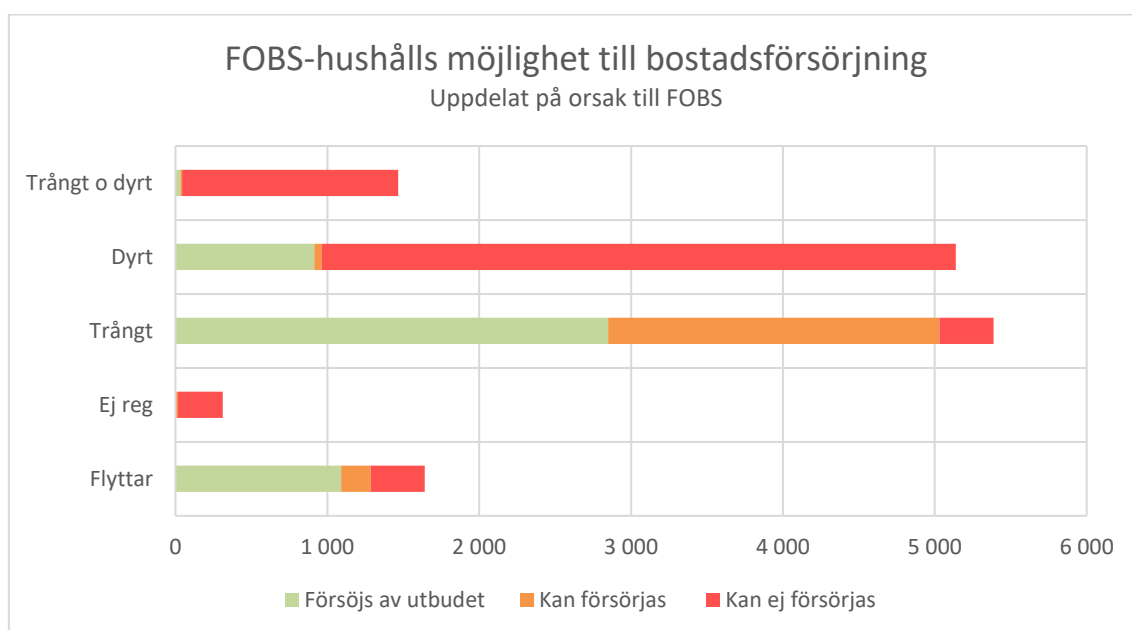
En jämförelse mellan hushåll med bostadsförsörjningsbehov och dessa bostadsrätter visar tyvärr att endast en handfull hushåll kan försörjas med dessa bostäder om de måste finansiera 15 % av köpeskillningen med egna pengar. Denna grupp har allt för svag ekonomi.

Tyréns har schablonberäknat ytor, priser och avgifter för ettor, femmor och sexor i en liknande prisklass men roner samma resultat med dem.

9.3 BOSTADSFÖRSÖRJNINGSBEHÖV

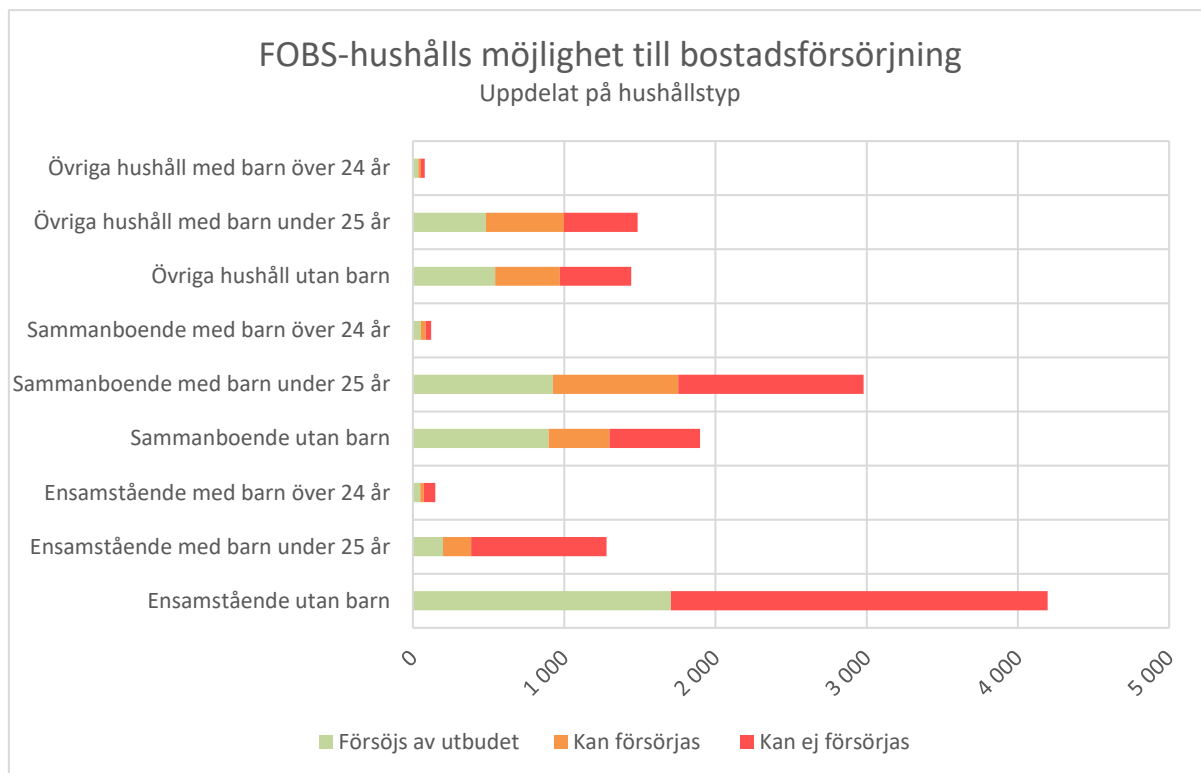
De som var trångbodda är den största gruppen bland FOBS-hushållen. Dessa visar sig dock relativt lätta att bostadsförsörja. Ungefär hälften av de trångbodda har möjlighet att byta boende med hjälp av det befintliga utbudet. Av resterande har många råd med hyresrätter med en normhyra på 1450 kr.

Bland de som flyttar runt mycket kan många försörjas av ordinarie utbud, men inte alla. De som idag bor dyrt har dock en svårare bostadssituation. De kan i liten utsträckning bostadsförsörjas med befintligt utbud och subventionerad billig nyproduktion. De som både bor trångt och dyrt, eller inte är registrerad på en bostad alls har mycket små möjligheter att få en godtagbar bostad. Riktad nyproduktion, dvs subventionerade hyresrätter, förefaller vara en åtgärd som nästan enbart löser trångboddhetsproblematik.



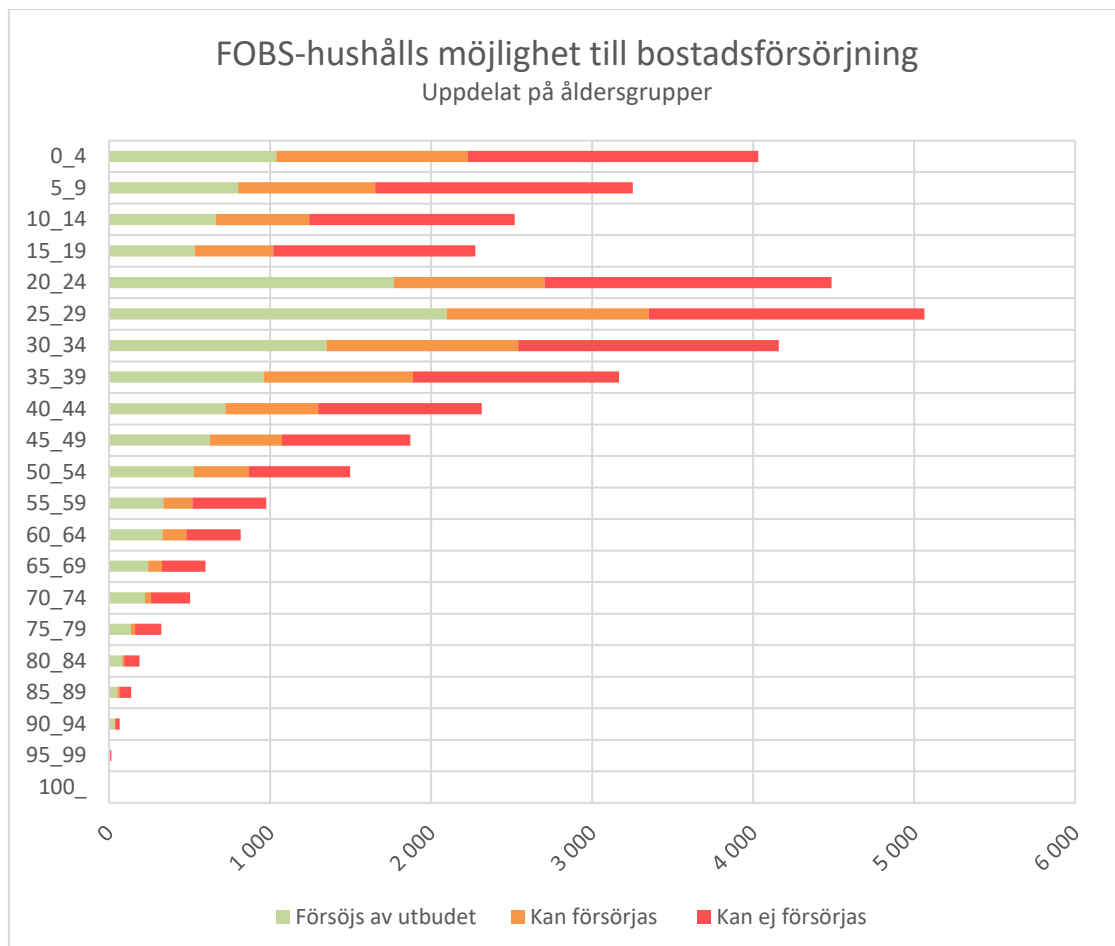
Figur 31 visar hur många FOBS -hushåll som försörjs av utbudet, hur många som inte försörjs av utbudet men kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd, samt hur många som inte försörjs av utbudet och inte kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd. Uppdelat på orsak till FOBS

När det gäller hushållstyper har sammanboende utan barn samt de övriga hushållen lättast att bli bostadsförsörjda, både genom ordinarie utbudet eller nyproduktion. Barnfamiljer har något svårare medan ensamhushållen har svårast att få tillgång till en godtagbar bostad. Riktad nyproduktion verkar mest effektiv mot barnfamiljer.



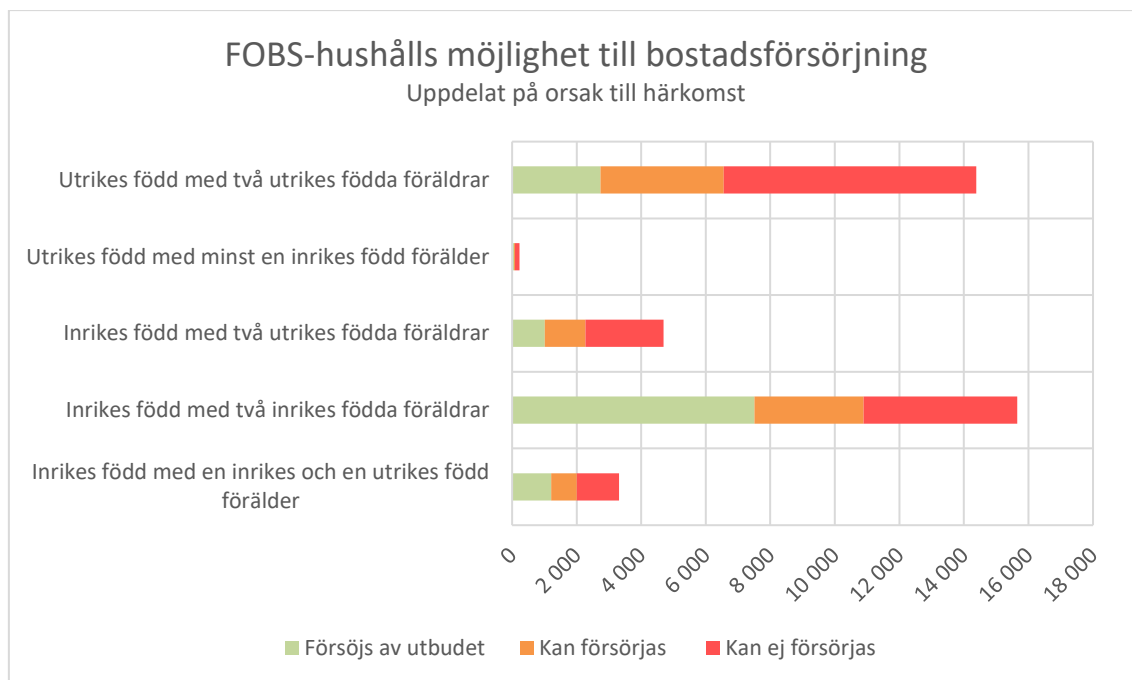
Figur 32 visar hur många FOBS-hushåll som försörjs av utbudet, hur många som inte försörjs av utbudet men kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd, samt hur många som inte försörjs av utbudet och inte kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd. Uppdelat på hushållstyp

Utifrån olika åldersgrupper framgår också att vuxna mellan 25 och 34 samt små barn är bra mål för riktad nyproduktion. Samma grupp plus unga vuxna (20–24) är dock svårare att bostadsförsörja med normhyra 1450 kr.



Figur 33 visar hur många FOBS -hushåll som försörjs av utbudet, hur många som inte försörjs av utbudet men kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd, samt hur många som inte försörjs av utbudet och inte kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd. Uppdelat på ålder.

Personer i FOBS-hushåll med utrikes födda föräldrar har, relativt hushåll med inrikes födda föräldrar, begränsade möjligheter att efterfråga det befintliga utbudet. Riktad nyproduktion med normhyra 1450 förefaller dock kunna bostadsförsörja FOBS-hushåll oavsett ursprung.



Figur 34 visar hur många FOBS -hushåll som försörjs av utbudet, hur många som inte försörjs av utbudet men kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd, samt hur många som inte försörjs av utbudet och inte kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd. Uppdelat på härkomst.

9.4 BOSTADSFÖRSÖRJNING MED 2019 ÅRS INVESTERINGSSTÖD

Efter önskemål från Uppsala kommun beräknas även antal hushåll 2017 som hade kunnat bostadsförsörjas med hyresrätter byggda efter 2019 års investeringsstöd. Skillnaden är att normhyran höjts till 1550 kr.

Rum	Månadshyra	Årshyra
1	5 703	68 441
2	7 620	91 441
3	9 438	113 259
4	11 332	135 989
5	13 142	157 703
6	14 268	171 220

Figur 35. Tabellen visar hyresnivå för nybyggda hyresrätter subventionerade med investeringsstöd uppdelat på lägenhetsstorlekar, utifrån 2019 års investeringsstöd.

Likt det förra investeringsstödet i 1450-kronors-nivån är 1550 i normhyra en tillräckligt låg hyresnivå för att faktiskt kunna bostadsförsörja en del av de FOBS-hushåll som inte försörjs av utbudet. Bostäder byggda med den högre nivån skulle försörja hela 96,5 % av hushållen som kunde försörjas på 1450-kronorsnivån, trots en hyreshöjning på 6,8 %.

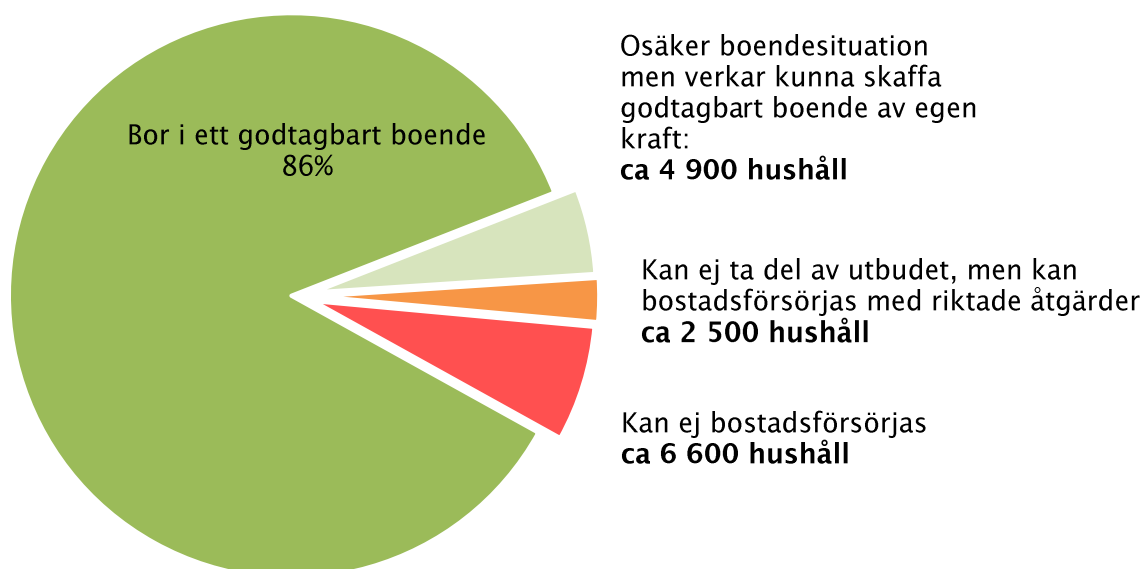
Rum	Antal hushåll med bostadsbehov	Nyproduktion med 1550 i normhyra kan försörja
1	2 491	0
2	1 802	587
3	2 829	1 091
4	1 221	507
5	273	100
6	436	89
Totalt	9 052	2365

Figur 36. Tabellen visar antal hushåll med bostadsförsörjningsbehov samt antalet hushåll som kan bostadsförsörjas med nybyggda hyresrätter med investeringsstöd anno 2019, uppdelat på lägenhetsstorlekar.

10 SLUTSATSER

Analysen syftar till att ge underlag om hushållens boendesituation och visa vilken typ av utbud som skulle behövas för att ge alla hushåll ett godtagbart boende. De hushåll som stått i fokus i analysen är sådana som idag bor trångt, dyrt, uppvisar ett flyttbeteende som vittnar om en osäker boendesituation eller individer som inte är registrerade på en bostad. Analysen visar att det finns en grupp hushåll, ca 9 100, som inte verkar ha ett godtagbart boende idag och inte heller kan förse sig med det via det tillgängliga utbudet.

Många av dessa hushåll är dock hushåll som bor trångt och dessa skulle kunna bostadsförsörjas med hyresrätter byggda med investeringsstöd, om de fick tillträde till dem (oavsett om de har tillräcklig kötid). Dessa hushåll har till stor del tillräckligt stark ekonomi för bostadsmarknaden men stängs ute av inträdesbarriärer i form av höga priser i kombination med bolånetak och långa kötider till de billiga hyresrätterna.



Figur 37 visar, i runda tal, hushåll med redan godtagbart boende, hushållens möjlighet att få tillgång till en godtagbar bostad, samt antal hushåll som behöver bostadsförsörjningsinsatser kontra bostadssociala insatser.

De hushåll som inte är skrivna på en bostad eller som idag bor för dyrt har mycket svårare att förse sig med bostad i ordinarie utbud, samt är svårare att bostadsförsörja även med billiga hyresrätter. Dessa gruppers inkomst är låg och de har svårare att klara av boendekostnader även om de får tillträde till markandsprisatta bostäder.

REKOMMENDATION

- En möjlig bostadsförsörjningsinsats vore att ge hushåll som bor trångt företräde i bostadskön.
- De hushåll som inte kan bostadsförsörjas med nyproduktion kräver bostadssociala insatser på kort sikt, och arbetsmarknadsinsatser på längre sikt.

En tydlig indikator på bostadsförsörjningsbehoven är de olika hushållstyperna. En stor grupp med bostadsförsörjningsbehov är barnfamiljer. Lyckligtvis kan ungefär hälften av FOB-familjerna försörjas med utbudet eller riktad nyproduktion. Den allra största gruppen är dock ensamhushåll (eller hushåll som inte kopplats till en bostad och

därmed klassificerats som ensamhushåll) och dessa kan inte alls bostadsförsörjas med nyproduktion med normhyra 1450 kr.

REKOMMENDATION

- Barnfamiljer som har en osäker boendesituation är extra bekymmersamt eftersom barnen kan bli lidande. Barnfamiljer med svag ekonomi är de som har svårast att få en godtagbar bostad, här kan riktade insatser behövas.
- Ensamhushåll har ofta svag ekonomi. Oavsett om personerna är studenter eller ej konkurrerar de med studenter om de små och billiga lägenheterna. Ett alternativ är att bygga fler studentbostäder om dessa går att bygga billigare än vanliga smålägenheter.
- Hushåll med svag ekonomi är ibland berättigade bostadsbidrag. Kommunen eller fastighetsbolaget skulle kunna hjälpa hushåll med svag ekonomi att ansöka om det när de tilldelas kontrakt.

Även härkomst är en tydlig indikator. Hushåll med personer med utländskt födda föräldrar har svårare att få en godtagbar bostad med ordinarie utbud. Trots att gruppen är relativt liten i förhållande till hela befolkningen är det den största gruppen som inte kan försörjas med konventionell nyproduktion.

Åldersgrupper är inte en lika tydlig indikator. Det förefaller dock vara så att etableringen på bostadsmarknaden stärks med åldern, vilket understryker problematiken att göra entré på marknaden.

REKOMMENDATION

- Kommunen har redan ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för vissa nyanlända för vilket det utgår statligt stöd under två år. Genom att permanentera det boende som tillhandahållits, även efter de två åren säkerställs även den vanliga bostadsförsörjningen och skapar ökad trygghet för de nya invånarna.

Nyproduktion av ägt boende fyller en viktig roll för att få till en hög byggtakt, men förefaller inte vara ett alternativ när det gäller bostadsförsörjning för personer med svag ställning på bostadsmarknaden, såtillvida byggandet inte är av sådan omfattning att den påverkar marknadspriserna.

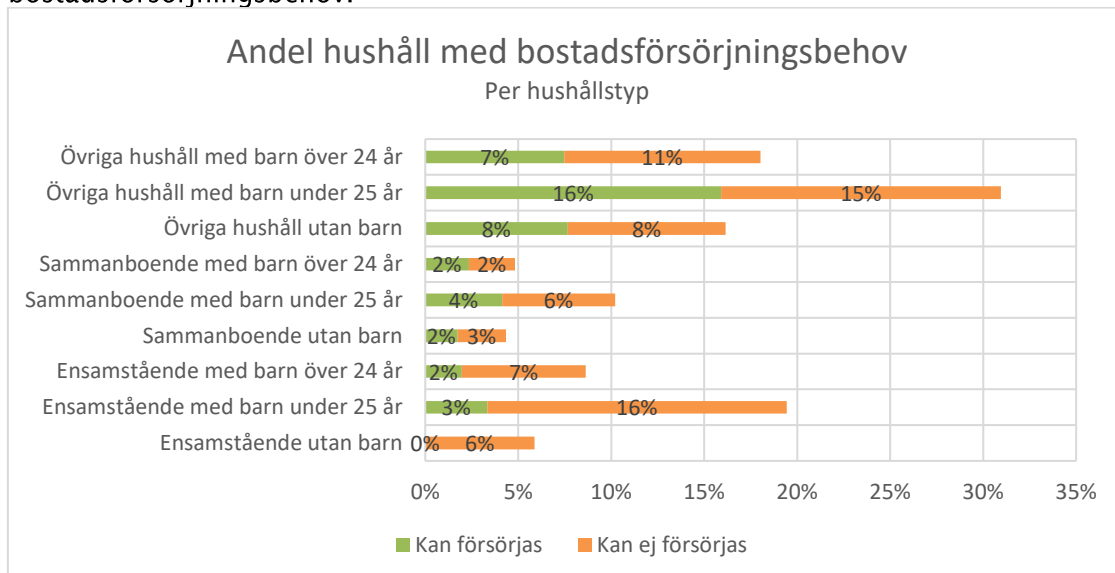
Sammanfattningsvis handlar bostadsförsörjningsproblematiken i de flesta fall, där den överhuvudtaget går att lösa, om en allokering av bostäder till de hushåll som behöver bostadsförsörjning. Den lösningen må framstå som enkel i ovanstående rekommendationer, men Tyréns är medveten om att så inte är fallet. En del av lösningen går att åstadkomma med subventionerad nyproduktion, men den befintliga bostadsstocken, som ofta är ännu mer prisrimlig, bör också vara en del av lösningen.

Tyréns ser att om bostadsförsörjningen skall resultera i att alla hushåll får en godtagbar bostad behöver kommunerna en utökad verktygslåda som bland annat innebär ökade möjligheter att allokera bostäder.

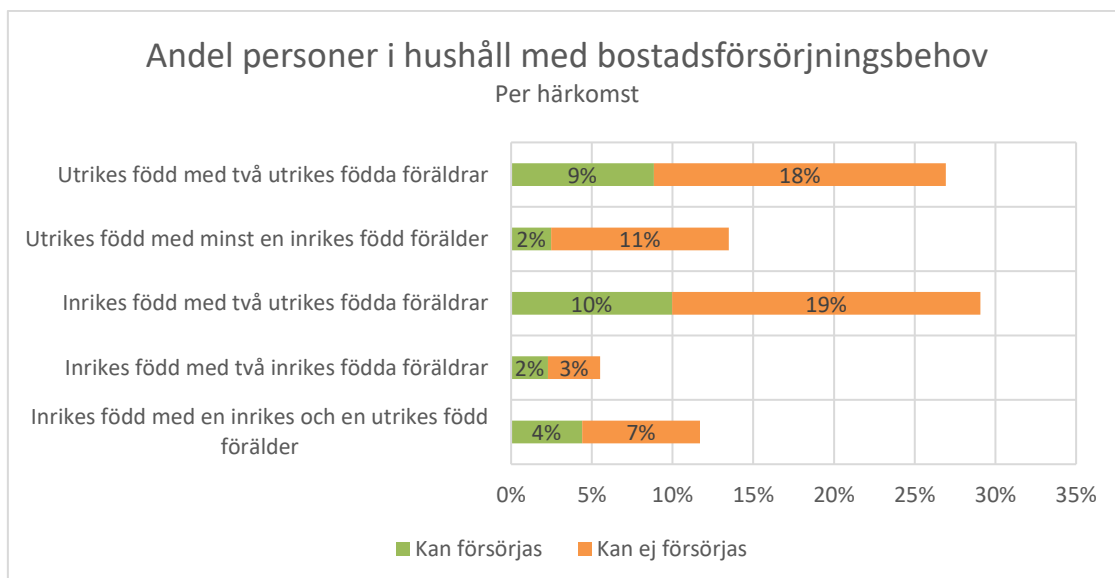
Avslutningsvis kan Tyréns konstatera att de instegsproblem som det ofta talas om, när det gäller bostadsmarknaden, är en realitet och går att kvantifiera med den här typen av studie.

11 KVOTER TILL BEFOLKNINGSPROGNOSEN

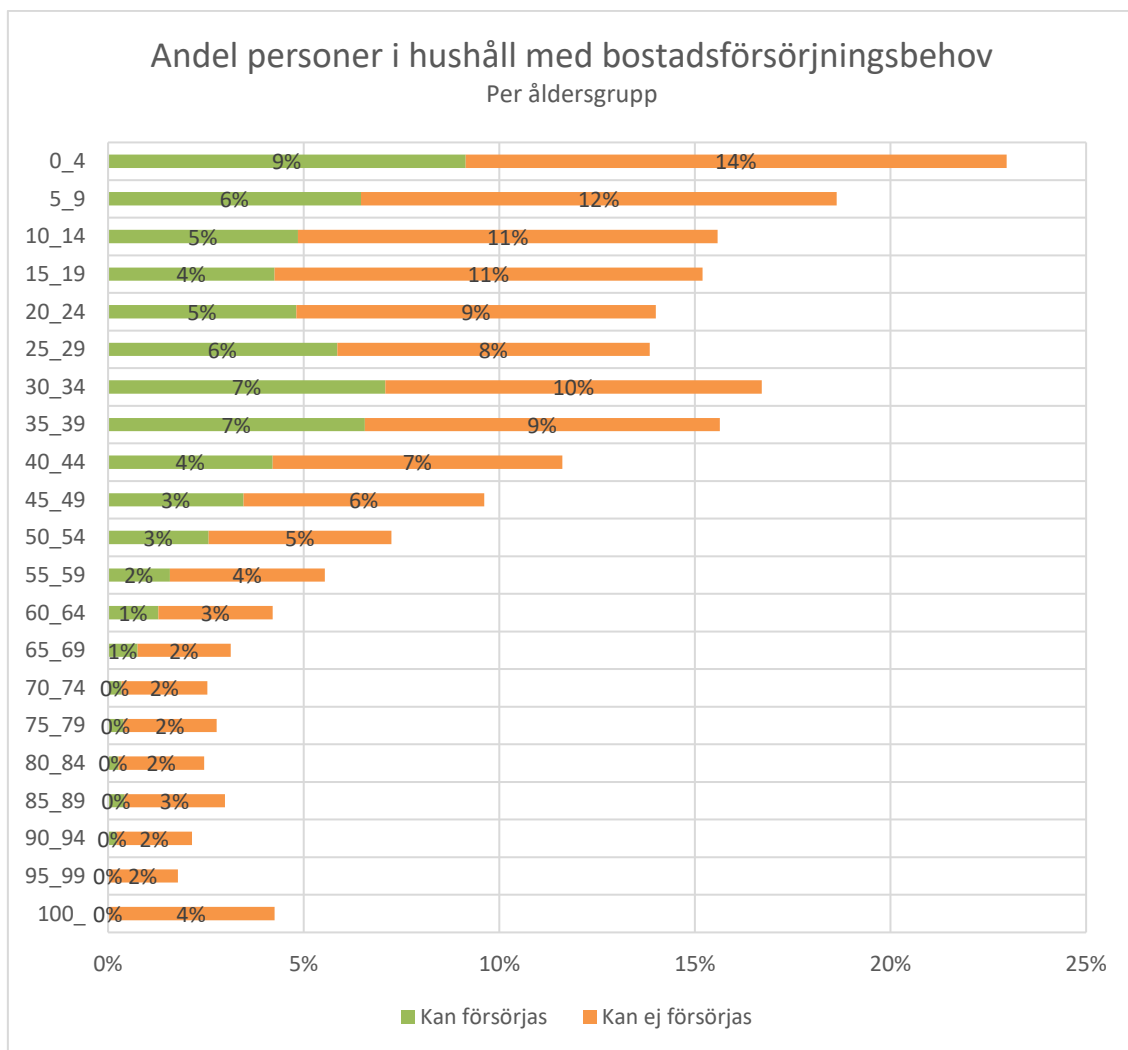
Följande diagram redovisar andelar av hela Uppsalas befolkningen som inte kan bostadsförsörja sig med ordinarie utbud uppdelat på huruvida de kan försörjas med billiga hyresrätter eller ej. Syftet är att dessa kvoter skall kunna användas tillsammans med befolkningsprognos och på så sätt ge en indikator om framtida bostadsförsörjningsbehov.



Figur 38 visar hur stor andel av hela Uppsalas befolkning som har bostadsförsörjningsbehov, uppdelat på vilken hushållstyp de ingår i



Figur 39 visar hur stor andel av hela Uppsalas befolkning som har bostadsförsörjningsbehov, uppdelat på härkomst



Figur 40 visar hur stor andel av hela Uppsalas befolkning som har bostadsförsörjningsbehov, uppdelat på åldersgrupper

12 ANTAGANDEN

Vi har räknat med

- Behov och bostadsutbud avser 2017
- 1,5 % bolåneränta
- Trångboddhetsnorm 2
- Swedbanks KALP-kalkyl för 2019, omräknad till 2017 års priser
- Personer ställer sig i bostadskön när de flyttar in i kommunen eller när de fyller 16. Personer som inte bor i kommunen står inte i bostadskön
- Hushållen agerar med en gemensam ekonomi
- Individen med längst kötid representerar hushållets kötid
- Individen med minst antal flyttar de senaste åren representerar hushållets flyttar de senaste åren
- På grund av en brist i beställningen av databasen, att boendekommun saknas, kopplas individer till den kommun de senast flyttade till. Detta innebär att vissa som idag bor i Knivsta är klassade till Uppsala då adressen vid flytt tillfället tillhörde Uppsala.