

## **Trångboddhet i Sverige – beskrivning av nuläget och diskussion om effekter**

Stockholm i december 2016

evidens:

---

# Innehåll

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Förord .....                                                                                            | 3  |
| Inledning .....                                                                                         | 4  |
| Definitioner av "bostadsbrist" och "trångboddhet" .....                                                 | 5  |
| En internationell jämförelse av utrymmesstandarden .....                                                | 8  |
| Utveckling av boendetätheten .....                                                                      | 10 |
| Trångboddhetens omfattning – hur utvecklas trångboddheten och vilka hushållsgrupper är trångbodda?..... | 16 |
| Effekter av bostadsbrist och trångboddhet .....                                                         | 26 |
| Referenser .....                                                                                        | 30 |

## Förord

Den här rapporten borde inte ha behövt skrivas. Trångboddhet var i många år en fråga som ansågs löst i Sverige. En politisk fråga som inte längre behöver utredas.

Resan mot ett mindre trångbott Sverige kan man säga startade för omkring 100 år sedan. Då var bostadssituationen i Sverige svår, en tredjedel av svenskarna var trångbodda. Det berodde framför allt på att familjerna hade många barn, men också att många familjer hade inneboende. Samtidigt var standarden i bostäderna mycket låg. Urbaniseringen var stor, i Stockholm ökade till exempel befolkningen under 1910-talet med drygt 20 procent, samtidigt som antalet äktenskap ökade med en tredjedel. Familjebildningen var en förklaring till den akuta bostadsbrist som uppstod omkring 1920. Som ett svar på denna svåra situation bildades HSB år 1923.

Dagens bostadssituation påminner besvärande mycket om den vi hade för hundra år sedan. Bostadsbyggandet har under en lång tid varit för lågt, trångboddhet är återigen en fråga på agendan och politikerna har problem att hitta långsiktigt hållbara lösningar.

HSB har därför gett fastighetskonsultföretaget Evidens i uppdrag att ta fram en rapport om trångboddheten i Sverige idag, hur framtidsprognosen ser ut och vilka effekter den kan förväntas få. Evidens har även fått i uppdrag att med hjälp av ny statistik studera hur flyttmönstret ser ut i storstäderna. Vad är det egentligen som hindrar människor att flytta till storstäderna? Hur ser flyttmönstren ut bland de nyanlända? Och vilka konsekvenser får det för individen och för samhället?

Vi vet sedan tidigare att bostadsbristen skapar stora problem både för enskilda och för samhället i stort. I en rapport från 2013, författad av konsultföretaget WSP på uppdrag av bland annat HSB, konstaterades att konsekvensen av bostadsbristen innebar ett tillväxtbortfall på uppemot 660 miljarder under perioden 2010-2030, enbart i Stockholmsregionen. Trångboddhet är nog så besvärligt för de människor som drabbas av det. Men det ger även andra problem. I överfulla förortsområden tenderar de sociala problemen att öka. Integrationen drar ut på tiden, folkhälsan blir försämrad. Och vår framtid, barn och ungdomar, får det svårare att klara av skolan när det stökigt och trångt hemma.

Bostadskrisen behöver i första hand hanteras med politiska förslag som håller över tid. Men för att kunna göra det krävs kunskap om hur problemen ser ut. Trångboddhet är ett område som vi ännu en gång måste studera närmare. Det är ett av HSBs bidrag i frågan.

Anders Lago  
Förbundsordförande HSB

# Inledning

HSB har efterfrågat en analys av trångboddheten i Sverige och vilka effekter trångboddhet kan förväntas få. Denna rapport innehåller en beskrivning av centrala begrepp som bostadsbrist och trångboddhet samtidigt som den på ett nyanserat sätt syftar till att beskriva omfattningen av trångboddhet i Sverige och möjliga effekter av trångboddhet.

Rapportens **första kapitel** innehåller en diskussion om definitioner av bostadsbrist och trångboddhet. Avsnittet utgår från befintlig kunskap och tar sin utgångspunkt i att diskutera och sammanställa befintlig litteratur och kunskap om dessa begrepp.

I det **andra kapitlet** görs en internationell jämförelse av utrymmesstandarden mellan de olika nordiska länderna.

Det **tredje kapitlet** försöker översiktligt beskriva utvecklingen av boendetätheten i svenska tillväxtregioner och analyserar huruvida bostadsmarknaden i Stockholm påverkar inflyttningen och därmed tillväxtvillkoren. Analysen sker med hjälp av tidsserieanalys där inrikes flyttnetto av unga vuxna analyseras. Statistiskt signifikanta samband mellan inrikes flyttnetto och möjliga påverkande variabler analyseras.

Det **fjärde kapitlet** analyserar omfattningen och utvecklingen övertid av trångboddhet i Sverige. Kapitlet analyserar också den geografiska fördelningen av trångboddhet med tillämpning på Stockholmsregionen. Hur har exempelvis trångboddheten utvecklats över tid i olika geografiska miljöer? Hur ser invandrades vidareflyttning i Sverige ut? Med hjälp av SCB-data analyseras antalet personer per hushåll i olika miljöer.

I det **femte och avslutande kapitlet** diskuteras möjliga effekter av trångboddhet. Detta avsnitt baseras på befintlig litteratur och rapporter.

## Definitioner av "bostadsbrist" och "trångboddhet"

En diskussion om hur bostadsbrist och trångboddhet utvecklas samt vilka konsekvenser det riskerar att leda till, kräver att begreppen bostadsbrist och trångboddhet definieras. När det gäller definition av begreppet trångboddhet utgår man från en norm från 1974 som utgår ifrån att hushåll där inte varje individ (förutom två vuxna som anses kunna dela sovrum) har ett eget sovrum är trångbott. Definitionen av bostadsbrist är mer komplicerad. Här finns två olika synsätt representerade i debatten. Den ena utgår från en normativ syn på hur hög utrymmesstandarden bör vara per individ eller hushåll, den andra utgår från hur många bostäder som krävs för att inte priserna på bostäder ska öka på grund av befolkningstillväxt.

### Demografiskt baserad definition på bostadsbrist

Tar man del av debatten om bostadsbyggandet och bostadsmarknaden i Sverige är det tydligt att det finns olika definitioner på bostadsbrist. Den ena definitionen kan sägas vara mer paternalistisk eller spegla ett mer politiskt synsätt. Enligt denna definition utgår man ifrån att våra politiker, som representanter för oss väljare, bestämmer vad som är en acceptabel genomsnittlig utrymmesstandard. Enligt detta sätt att se på bostadsbrist utgår man vanligen från en demografisk definition på bostadsbrist, dvs. det antal bostäder som måste tillföras för att hålla boendetätheten på en viss nivå. Enligt detta synsätt var utrymmesstandarden tillräcklig vid en viss tidpunkt och bostadsbristen anses ha ökat om befolkningen och antalet hushåll ökat snabbare än antalet nyproducerade bostäder sedan den tidpunkten.

### Ett marknadsmässigt perspektiv på bostadsbrist

Enligt det mer marknadsbaserade perspektivet utgår man istället ifrån att konsumenten antas välja hur mycket bostad hon eller han vill konsumera utifrån sina egna preferenser, inkomst, boendekostnad och priset på annan konsumtion. Enligt detta perspektiv väljer konsumenten bästa möjliga boende givet sina behov och förutsättningar. Det kan vara att bo i hyresrätt eller bostadsrätt, att bo stort eller litet, men det val som görs är det bästa sett utifrån varje individs förutsättningar.

Boverket har utifrån en sådan marknadsbaserad definition på bostadsbrist definierat bostadsbrist utifrån att bostadsstocken ska öka tillräckligt för att eliminera prisuppgång orsakat av befolkningstillväxt (och inget annat). Enligt detta synsätt existerar bostadsbrist när bostadsstocken inte hunnit öka tillräckligt för att eliminera de ökningarna i huspriserna som beror på befolkningstillväxten sedan bostadsmarknaden var i balans (d.v.s. ett jämviktsår).

Ett bostadsöverskott definieras omvänt som när bostadsstocken sedan jämviktsåret ökat snabbare än vad som krävts för att eliminera de ökningarna i huspriserna som befolkningstillväxten orsakat.

För att få korrekta beräkningar av bostadsbristens storlek måste hänsyn även tas till effekten av andra variabler (t.ex. räntor och inkomst). Sambandet mellan det reala huspriset, befolkningen och antalet bostäder är alltså främst intressant, men samtidigt kontrolleras för effekterna av andra faktorer, som räntenivåer, inkomster och produktionskostnader.

evidens:

Man kan ställa frågan varför Boverket menar att bostadsstocken enbart ska eliminera prisförändringar som beror på befolkningstillväxten och inte andra prispåverkande faktorer? Enligt Boverket finns flera förklaringar till detta:

- Eliminering av ränteeffekter
- Eliminering av effekter av ökade byggkostnader
- Eliminering av effekter av lägre amorteringskrav och höga förväntningar på prisuppgång
- Eliminering av effekter av ökade inkomster

#### Eliminering av ränteeffekter

Då prisuppgångarna sedan 2000-talet kan anses vara tillfällig (t.ex. den del som beror på lägre räntor i dag jämfört med 2000) eller fundamentalt motiverad utgår Boverket från att det inte är motiverat att försöka "bygga bort" hela den prisuppgång som varit. Om de låga räntor som varit rådande under 2000-talet på sikt återgår till en mer "normal nivå", eller sitt historiska genomsnitt, kommer de reala huspriserna att sjunka lika mycket som de en gång i tiden ökade pga. låga räntor. Att låta utbudet av bostäder svara på den ökade efterfrågan på bostäder som beror på låga räntor resulterar då i att det har byggts för mycket när räntorna sedan återgår till en historiskt mer normal nivå, menar Boverket.

#### Eliminering av effekter av ökade byggkostnader

Byggkostnaderna, mätt som faktorprisindex, har i reala termer ökat med ca 18 procent sedan 2000. I nominella termer har de ökat med 41 procent. Det är inte orimligt att byggföretagen höjer sina försäljningspriser som en följd av detta. Dessutom ligger de reala byggkostnaderna långt ovanför sitt historiska genomsnitt för perioden sedan 1980 och Boverket menar att det inte går att utesluta att ökad konkurrens pressar tillbaka byggkostnaderna på sikt.

#### Eliminering av effekter av lägre amorteringskrav och höga förväntningar på prisuppgång

Om prisuppgångarna har att göra med lägre amorteringskrav och höga förväntade husprisökningar under 2000-talet och i den grad det är en utveckling man vill stävja bör detta ske genom regleringar i den finansiella sektorn, inte genom ökat byggande menar Boverket.

#### Eliminering av effekter av ökade inkomster

Ökade inkomster bidrar till högre reala huspriser vilket kan vara ett uttryck för två saker: dels är det tänkbart att efterfrågan på antalet bostäder stiger när inkomsterna ökar, dels kan det bero på att hushållen har råd att bjuda mer för det befintliga beståndet samt att de efterfrågar högre kvalitet på sitt boende. Eftersom det är svårt att särskilja exakt vilket av ovanstående som det positiva sambandet mellan ökade inkomster och ökade reala huspriser beror på, och hur stor del respektive post utgör, går Boverket på den försiktigare linjen och antar att den del av de ökade reala huspriserna som beror på de ökade inkomsterna inte ska kompenseras med ökat byggande. Boverket menar att risken att det byggs för mycket annars blir överhängande.

Det har inte funnits anledning att i denna rapport diskutera vilken av dessa båda definitioner, den demografiska eller den marknadsbaserade som är mest rimlig. Av praktiska skäl används dock den demografiska definitionen i rapportens fortsatta diskussion om utrymmesstandardens utveckling.

## Trångboddhet

Definitionen av trångboddhet är ur ett tekniskt perspektiv betydligt enklare än att definiera bostadsbrist. För att mäta trångboddhet har visserligen olika definitioner över tid använts, se tabell 1.

Den vanligaste definitionen numer är att det bor fler personer i bostaden än det finns sovrum. I mätningarna exkluderas kök och vardagsrum från antalet rum i bostaden och man räknar med att sammanboende vuxna delar sovrum. Den här definitionen kallas norm 3 och härstammar från Boendeutredningen från år 1974. Exempel: enligt norm 3 ska ett sammanboende 4-personershushåll ha minst 4 rum och kök för att inte vara trångbott

| Definition | Definierad           | Undantagna ur beräkningen | Personer per sovrum                  |
|------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Norm 1     | 1940-talet           | Kök, badrum               | 2                                    |
| Norm 2     | mitten av 1960-talet | Kök, badrum, vardagsrum   | 2                                    |
| Norm 3     | 1974                 | Kök, badrum, vardagsrum   | 1 individ eller 2 sammanboende vuxna |

Tabell. 1.

I den fortsatta framställningen utgår rapporten från Norm 3 som definition på trångboddhet.

En första fråga gäller om vi i Sverige generellt har hög eller låg utrymmesstandard jämfört med andra länder?

evidens:

## En internationell jämförelse av utrymmesstandarden

Frågan är om vilken utrymmesstandard hushåll i Sverige har jämfört med hushåll i andra länder? Vid en jämförelse med andra EU-länder finner man att antalet rum per invånare i Sverige förefaller vara ungefär i nivå med genomsnittet för EU-länderna. Om man istället jämför antalet kvadratmeter bostadsyta per invånare redovisar Sverige en hög utrymmesstandard, det är bara några länder som redovisar ett högre antal kvadratmeter bostadsyta per invånare. En möjlig förklaring är att den svenska byggnormen under många år föreskrivit ett visst utrymme för exempelvis entréer, hallar och badrum än vad som varit brukligt internationellt. Svenska bostäder är sammanfattningsvis något större än genomsnittsbostäderna i EU utan att svenska bostäder har fler rum.

Om vi stället jämför med våra nordiska grannländer, med liknande välfärdsambitioner som Sverige, kan man konstatera att Sverige redovisar ett något lägre antal rum per person än de övriga nordiska länderna (fig. 1). Sverige redovisar i genomsnitt 1,8 rum per person år 2014 medan Norge redovisar 2,0 och Danmark samt Finland 1,9. Dessa data gäller för hela bostadsstocken. Av data framgår samtidigt att antalet rum per person ökat något i både Sverige, Finland och Norge de senaste 10 åren.

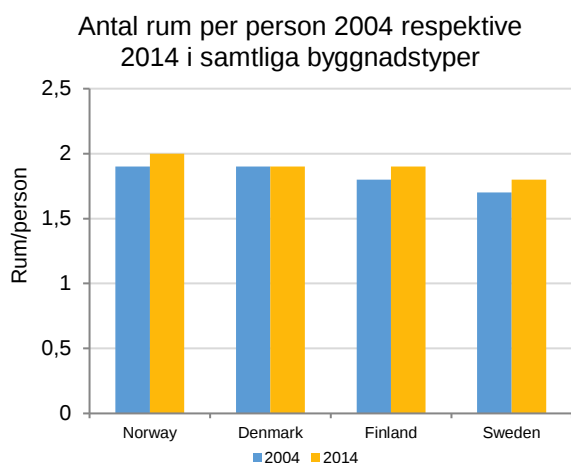


Fig. 1. Antal rum per person i hela bostadsbeståndet 2004-2014 i nordiska länder. Källa: Eurostat.

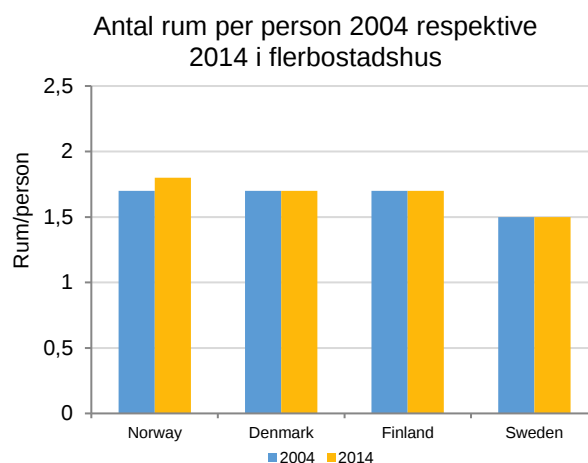


Fig. 2. Antal rum per person i flerbostadshus 2004-2014 i nordiska länder. Källa: Eurostat.

Om man istället analyserar antalet rum per person i flerbostadshusbeståndet blir skillnaderna mellan länderna något större (fig. 2). Då uppgår antalet rum per person till 1,5 i Sverige, jämfört med exempelvis Norge som redovisar 1,8 rum per person. En möjlig förklaring till Sveriges lägre utrymmesstandard mätt som antal rum per person, förutom ett lågt bostadsbyggande de senaste decennierna, kan vara en högre koncentration av befolkningen till större städer med en större andel flerbostadshus.

En analys av motsvarande data uppdelat på regionnivå ger visst stöd för en sådan hypotes. De nordiska regioner med högst utrymmesstandard är regioner med stor andel glesbygd som exempelvis Åland och Nord Norge, medan Stockholmsregionen redovisar få rum per person (fig. 2).

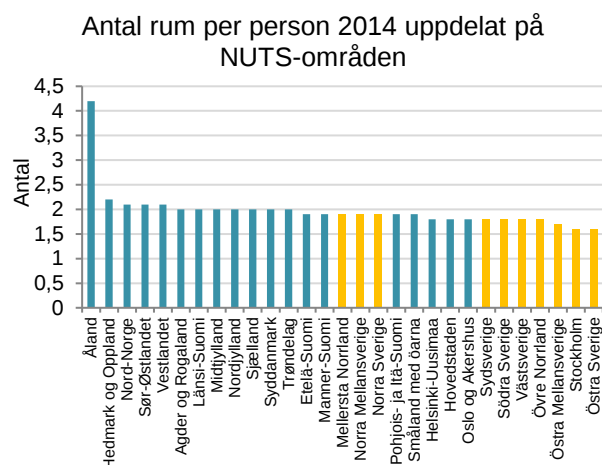


Fig. 3. Antal rum per person i hela bostadsbeståndet 2004-2014 uppdelat på NUTS-områden i nordiska länder. Källa: Eurostat.

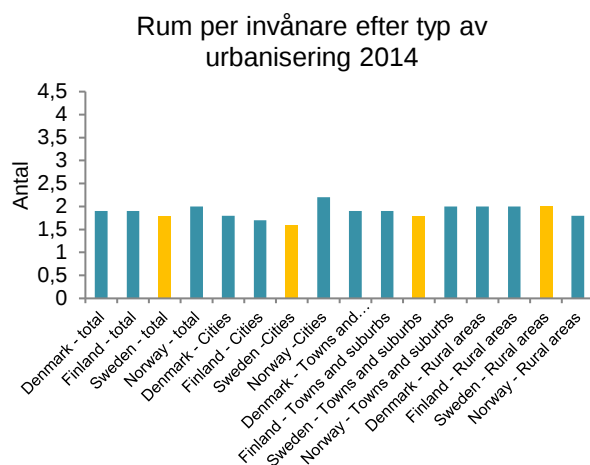


Fig. 4. Antal rum per person i hela bostadsbeståndet 2004-2014 uppdelat på tätortstyp i nordiska länder. Källa: Eurostat.

På den svenska landsbygden redovisar Sverige ungefär samma utrymmesstandard som de övriga nordiska länderna samtidigt som Sverige redovisar lägst utrymmesstandard i både storstäderna och övriga städer (fig. 3).

Sammanfattningsvis visar en internationell jämförelse att utrymmesstandarden i Sverige mätt som antalet rum per person är något lägre i Sverige än i de andra nordiska länderna. Data medger ingen fullständig analys av orsakerna men en högre andel flerbostadshus i Sverige i både storstäder och andra städer kan vara en del av förklaringen. Ytterligare förklaring kan naturligtvis finnas i en lägre byggtakt de senaste decennierna. För att få en djupare förståelse för hur utrymmesstandarden utvecklats i Sverige måste analysen brytas ner på regional nivå. I nästa kapitel utvecklas analysen av utrymmesstandarden nivå och förändring i de svenska tillväxtregionerna.

## Utveckling av boendetätheten

Som konstaterats i föregående avsnitt kan man definiera bostadsbristen som att bostadsstocken inte hunnit öka tillräckligt för att eliminera de ökningarna i huspriserna som beror på befolkningstillväxten sedan bostadsmarknaden var i balans. Med en sådan definition saknades det mellan 25 000 och 95 000 bostäder i Sverige år 2011 enligt Boverkets beräkningar.

En enklare, men mindre sofistikerad, definition av bostadsbrist utgår från hur boendetätheten förändrats, dvs. hur antalet hushåll eller invånare per bostad utvecklats. Har antalet invånare per bostad ökat, kan man förenklat utgå ifrån att också bostadsbristen ökat. Nackdelen med en sådan definition är, som tidigare nämnts, att den utgår från en norm som anger en viss nivå på boendetätheten. Den tar alltså inte hänsyn till hur hushållens köpkraft eller preferenser ändrats. Men ofta är det sådana enklare mått som används i debatten om bostadsbrist och trångboddhet.

Även om trångboddhet i princip kan förekomma på alla lokala bostadsmarknader i Sverige är det rimligt att utgå ifrån att andelen trångbodda är större på marknader där boendetätheten i form av antalet invånare per bostad ökat mest. Det är därför intressant att studera hur boendetätheten utvecklats på olika lokala marknader i Sverige, även om måttet är bristfälligt för att definiera och beräkna bostadsbristen mer precist.

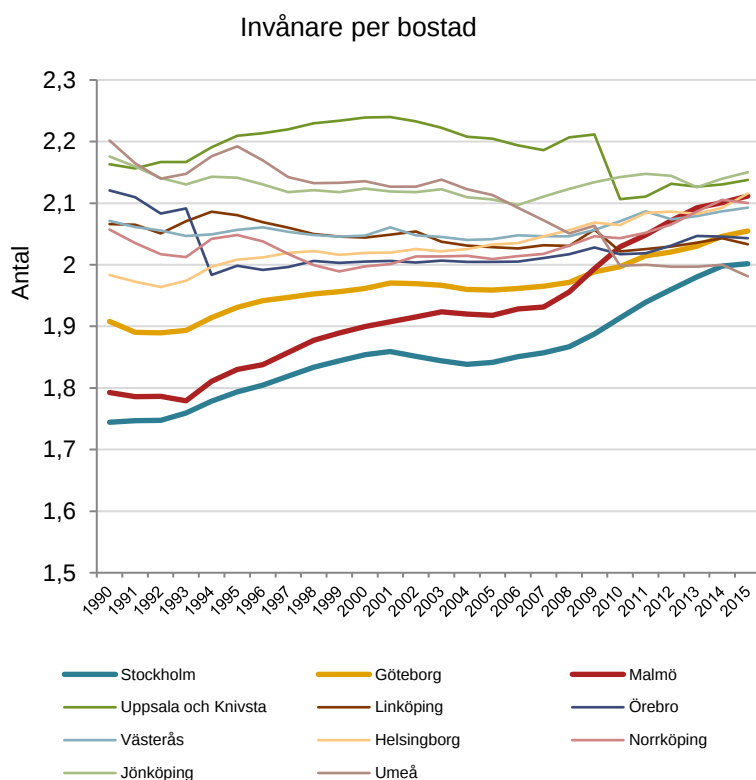


Fig. 5. Antal invånare per bostad. Källa: SCB och Evidens.

| Invånare/bostad 1990 och 2015 |      |      |
|-------------------------------|------|------|
|                               | 1990 | 2015 |
| Stockholm                     | 1,7  | 2,0  |
| Göteborg                      | 1,9  | 2,1  |
| Malmö                         | 1,8  | 2,1  |
| Uppsala och Knivsta           | 2,2  | 2,1  |
| Linköping                     | 2,1  | 2,0  |
| Örebro                        | 2,1  | 2,0  |
| Västerås                      | 2,1  | 2,1  |
| Helsingborg                   | 2,0  | 2,1  |
| Norrköping                    | 2,1  | 2,1  |
| Jönköping                     | 2,2  | 2,2  |
| Umeå                          | 2,2  | 2,0  |

Tabell 2. Invånare per bostad.  
Källa: SCB och Evidens.

Det är samtidigt intressant att försöka förstå hur bostadsbyggandet kan förväntas öka de närmaste åren. Med ett kraftigt ökat byggande kan kvoten mellan antalet hushåll eller invånare och antalet bostäder utvecklas mer gynnsamt, dvs. boendetätheten kan sluta öka eller till och med falla.

Boendetäthetens nivå och utveckling i ett antal tillväxtkommuner framgår av figur 5 och tabell 2. Det kan förvisso vara svårt att göra rättvisande jämförelser av boendetätheten mellan olika kommuner. Inte minst kan boendetätheten påverkas av hur fastighetsbeståndet är sammansatt i form av andel småhus och flerbostadshus, något som utvecklas mer i kommande avsnitt. Det är därför rimligt att boendetätheten är högre i storstäderna med en större andel bostäder i flerfamiljshus. Men en jämförelse av boendetäthetens utveckling över tid kan trots naturliga skillnader mellan olika kommuner ge intressant information.

Analysen av hur boendetätheten utvecklats i ett antal svenska tillväxtkommuner enligt figur 5 visar att boendetätheten uttryckt i antalet invånare per bostad har ökat i storstadskommunerna men varit relativt konstant i de flesta övriga kommuner. Boendetätheten utanför storstadsregionerna förefaller vara ungefär lika stor nu som år 1990, då bostadsproduktionen under en period varit stor. Enda undantaget i sammanställningen är Helsingborg som samtidigt utgör en del av den funktionella storstadsregionen Malmö/Lund. Några av regionstäderna redovisar till och med en något lägre boendetäthet 2015 än 1990.

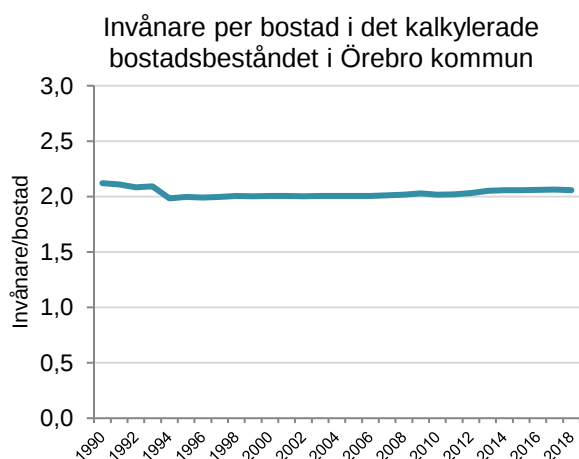


Fig. 6. Invånare per bostad i Örebro 1990-2018.  
Källa: SCB, Evidens och Bygghälsa.

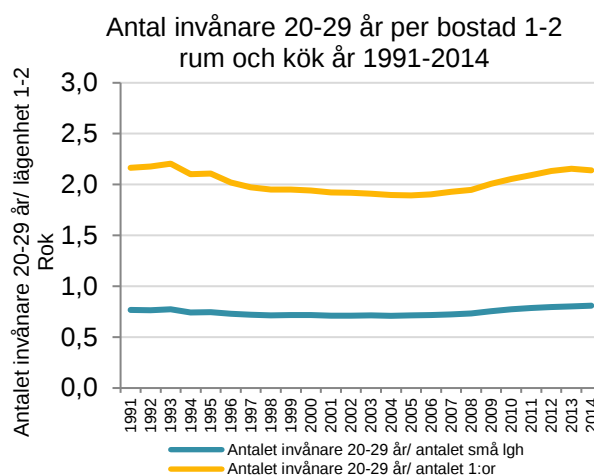


Fig. 7. Invånare per bostad 20-29 år i Örebro 1990-2018. Källa: SCB, Evidens och Bygghälsa.

En intressant fråga är om den genomsnittliga boendetätheten döljer kraftiga försämringar för vissa grupper, som exempelvis unga vuxna. Örebro kan fungera som exempel på en regionstad med ungefär samma boendetäthet 2015 som 1990 (fig. 6).

En nedbrytning av statistiken där antalet unga vuxna relateras till små bostäder i form av antalet 1 och 2 rum och kök, visar att också den kvoten varit relativt konstant. Det finns ungefär lika många unga vuxna per liten bostad år 2015 som det fanns år 1990 (fig. 7). Bostadsbristen i Örebro, och i många andra kommuner, uttryckt som genomsnittlig boendetäthet både totalt och för unga vuxna, tycks sammantaget inte ha ökat sedan 1990.

Genomsnittstalen kan dock dölja förändringar bland enskilda grupper av hushåll, utan att det framgår av aggregerade mått. Äldre hushåll i småhus kan exempelvis ha minskat sin boendetäthet medan hushåll som bor kvar i en mindre bostad än vad de egentligen önskar kan ha ökat boendetätheten. Grupper av hushåll har troligen fått svårare att mer permanent etablera sig på

bostadsmarknaden eller skaffa sig det boende de helst önskar, när stigande inkomster, fallande räntenivåer och ändrade preferenser generellt gjort småhus och bostadsrätter dyrare.

Attraktiva småhus och bostadsrätter har blivit relativt sett dyrare och centralt belägna hyresbostäder blivit mer svåråtkomliga för många hushåll. Snabbt stigande betalningsvilja generellt på marknaden i kombination med måttliga hyresökningar i relation till inkomstutvecklingen innebär att skillnaden mellan hyresnivå och marknadens betalningsvilja resulterar i allt längre kötider för attraktiva hyresbostäder. Sammantaget talar mycket för att hushåll med begränsade inkomster, litet sparande eller korta kötider missgynnats, exempelvis ungdomar och nyanlända. Dessa grupper kan då löpa ökad risk för trångboddhet. Detta utvecklas och fördjupas i kommande kapitel.

Statistiken i figur 5 visar att boendetätheten ökat i samtliga storstadskommuner. Samtidigt visar prognoser över bostadsbyggandet att byggandet kan förväntas öka kraftigt i närtid och några år framåt.

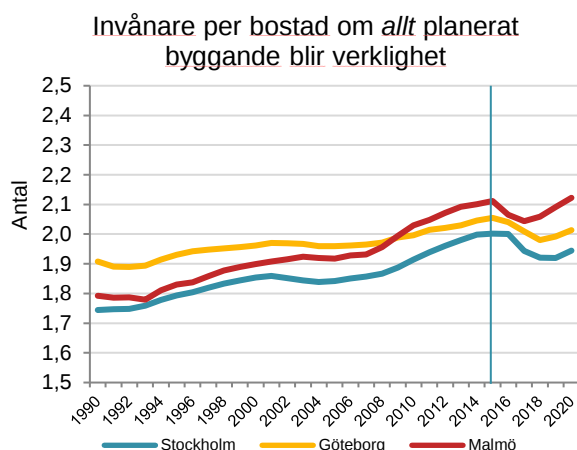


Fig. 8. Invånare per bostad givet att allt planerat byggande 2016-2020 realiserar. Källa: SCB, Evidens och Byggfakta.

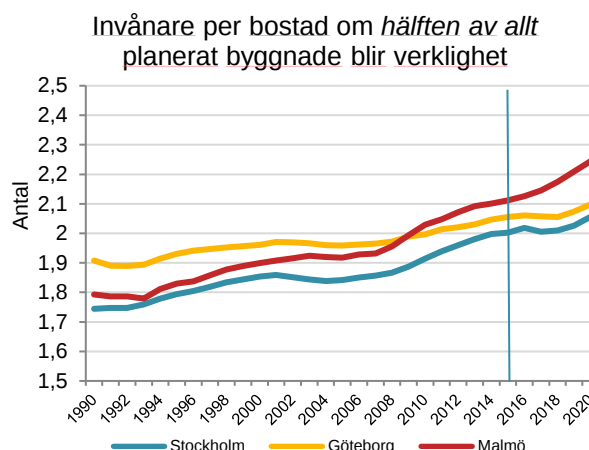


Fig. 9. Invånare per bostad givet att hälften av planerat byggande 2016-2020 realiserar. Källa: SCB, Evidens och Byggfakta.

Byggfaktas databas innehåller information om alla planerade bostadsbyggnadsprojekt som representanter för kommuner och byggherrar känner till. Informationen omfattar bland annat beräknad tidpunkt för påbörjande och färdigställande. Dessa data talar för ett mycket kraftigt ökat bostadsbyggande fram till år 2020. Endast för Stockholms kommun redovisar databasen mer än 50 000 nya bostäder till år 2020. Historien visar att både företrädare för kommuner och byggherrar är allt för optimistiska om takten i färdigställandet. Mycket kan hända som försenar byggstarten: konjunktur, överklaganden, andra infrastrukturinvesteringar i form av vägar, VA, barnomsorg, handläggningstider för planer och bygglov mm. 50 000 nya bostäder är därför med största sannolikhet alltför optimistiskt och ett stort antal bostäder blir med stor sannolikhet inte färdigställda förrän efter år 2020.

Samtidigt visar befolkningsprognoserna för storstadskommunerna fortsatt relativt snabb befolkningstillväxt. Om inte byggandet ökar påtagligt jämfört med de senaste åren kommer boendetätheten fortsätta öka snabbt vilket medför högre risk för trångboddhet bland viss grupper.

Om planerna i Byggfaktas databas förverkligas samtidigt som befolkningen växer enligt prognos ser boendetätheten ut att stanna på ungefär dagens nivåer (fig. 8). Det mesta talar dock enligt ovan för att statistiken i Byggfaktas databas är alltför optimistisk om byggandet. Det kommer ta längre tid innan bostäderna är färdigställda. Om man istället utgår från relationen mellan planerade

byggstarter enligt databasen och faktiska byggstarter enligt SCB under 2014 är relationen 2:1, dvs. ungefär hälften av planerna blir verklighet. Om man utifrån det antar att denna relation också gäller framåt kan man utgå ifrån att hälften av bostadsbyggandet enligt databasen förverkligas fram till år 2020 och då utvecklas boendetätheten istället enligt figur 9. Slutsatsen är därför att boendetätheten i storstadsregionerna fortsätter att öka de närmaste åren, trots ett kraftigt ökat byggande.

En ökad boendetäthet leder sannolikt till att det blir större konkurrens om befintliga bostäder och därmed svårare för hushåll som vill flytta till storstäderna att etablera sig på bostadsmarknaden där. Samtidigt får hushåll som redan finns på storstädernas bostadsmarknad svårare att hitta en ny bostad som passar deras behov. Denna senare aspekt diskuteras mer ingående i nästa kapitel.

### Påverkar bostadsutbudet möjligheterna att flytta till storstäderna?

Stigande bostadspriser och långa kötider resulterar på sikt i ökad boendetäthet som i sin tur rimligen innebär att det blir svårare att etablera sig på en lokal bostadsmarknad för hushåll som står utanför marknaden. För att förstå i vilken utsträckning ökad boendetäthet och bostadsbrist påverkar möjligheterna att flytta till Stockholm har Stockholms inrikes flyttnetto analyserats. Om inrikes inflyttare till Stockholm minskar påtagligt och man kan visa att det inte beror på exempelvis en svagare arbetsmarknad i Stockholm jämfört med andra regioner i landet eller en generellt minskande befolkning i flyttintensiva åldrar, kan det tyda på att svårigheter att få tag på en bostad spelar roll.

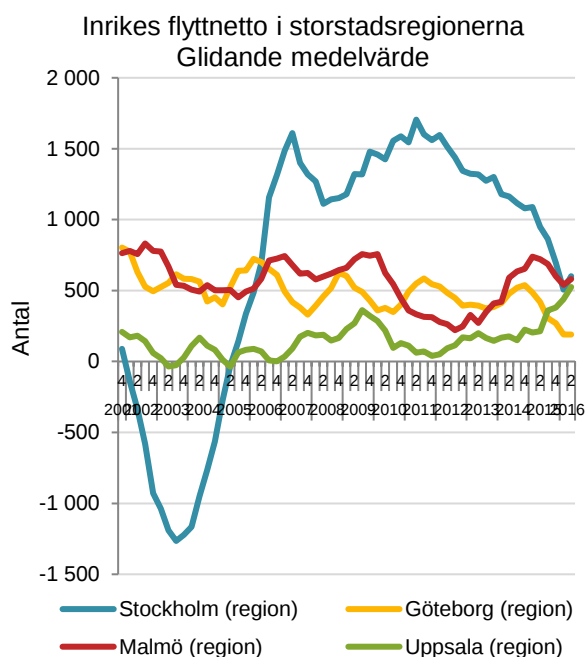


Fig. 10. Inrikes flyttnetto i storstadsregionerna samt äldre Uppsala-region. Källa: SCB och Evidens.

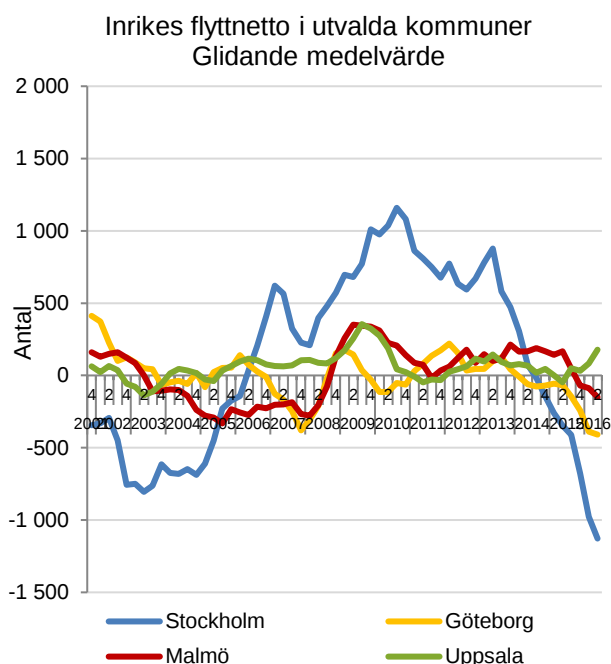


Fig. 11. Inrikes flyttnetto i utvalda kommuner. Källa: SCB och Evidens.

En första observation rör det faktum att inrikes flyttnetto till Stockholmsregionen fallit påtagligt de senaste åren (fig. 10). Trots att Stockholmsregionen är betydligt större än både Göteborgs- och Malmöregionerna redovisar regionen ungefär samma inrikes flyttnetto uttryckt som antal personer som Malmöregionen under 2016. Nivån är den lägsta sedan år 2005. För den centrala delen av

regionen i form av Stockholms stad är inrikes flyttnetto till och med negativt, dvs. det är sedan år 2014 fler som flyttar ut från staden än som flyttar in (fig. 11). Samma tendens finns också i Göteborg och Malmö.

Senast Stockholmsregionen redovisade ett negativt inrikes flyttnetto var under IT-krisen i början av 2000-talet då arbetsmarknaden försvagades kraftigt när sysselsättning i IT- och telekom branscherna föll. De senaste åren har dock arbetsmarknaden varit relativt god, utvecklingen är därmed knappast driven av en svag sysselsättningsutveckling. Frågan är vad den då kan beror på?

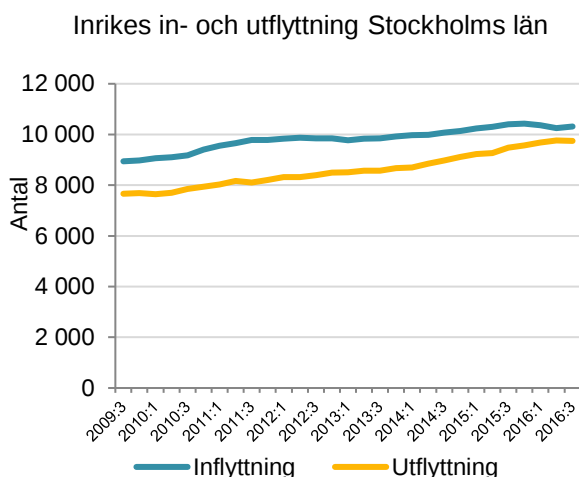


Fig. 12. Inrikes in- och utflyttning Stockholms län. Källa: SCB.



Fig. 13. Faktiskt och skattat inrikes flyttnetto i Stockholmsregionen. Källa: SCB och Evidens.

En studie av antalet inflyttare till Stockholmsregionen visar att ökningstakten i inflyttningen till Stockholm avtagit de senaste åren medan ökningen i utflyttningen fortsatt i ungefär samma takt som tidigare (fig. 12). Sammantaget betyder det att flyttnettot minskat. För att försöka förstå vilka faktorer som kan förklara minskningen i inrikes flyttnetto har ett antal olika faktorer analyserats, exempelvis antalet unga vuxna i riket, antal studieplatser, sysselsättningstillväxten i Stockholm jämfört med övriga landet och utvecklingen för bostadspriserna i Stockholm, jämfört med övriga landet. Det är känt sedan tidigare att framförallt arbetsmarknadens styrka och antalet utbildningsplatser kan påverka inflyttningen till tillväxtregioner, särskilt som en mycket stor andel av inrikes inflyttning består av unga individer i åldrarna mellan 20 och 30 år.

Resultatet av en statistisk analys visar att det framförallt är två variabler som signifikant påverkar flyttnettots storlek över tid i Stockholmsregionen. Det är dels tillväxten i sysselsättning i Stockholmsregionen och dels utvecklingen av bostadspriserna i regionen i relation till prisutvecklingen för landet som helhet. Med dessa två variabler förklaras drygt 80 procent av variationen i flyttnetto över tid (fig. 13). Ingen av de övriga variablerna visar något signifikant samband med flyttnettot.

Att bostadsprisutvecklingen på ett signifikant sätt påverkar flyttnettot kan troligen förklaras med att det blir successivt svårare att flytta till regionen och etablera sig på bostadsmarknaden när priserna stiger snabbt samtidigt som det skapas ett incitament för många hushåll som redan bor i regionen att söka sig till andra regioner eftersom man där kan förvärva bostäder till ett lägre pris.

Resultatet av analysen tyder således på att bostadsmarknaden påtagligt påverkar regionens tillväxt. Den höga efterfrågan och det alltför låga utbudet av bostäder leder till att bostadspriserna når nivåer som innebär att trösklarna för hushåll som skulle vilja flytta till regionen blir för höga.

Men analysen visar samtidigt att det inte bara är priserna på ägda bostäder som påverkar inflyttningen till regionen negativt. En analys av vilka upplåtelseformer som inflyttare etablerar sig i visar att andelen som etablerar sig i hyresrätt faller kraftigt över tid medan etableringen i bostadsrätt faktiskt ökar (fig. 14). Trots att priserna på bostadsrätter ökat finns ett prismässigt och geografiskt varierat utbud på bostadsrättsmarknaden. På hyresrättsmarknaden tycks däremot utbudet vara mer svåråtkomligt för inflyttare, inte minst för att de i normalfallet saknar kötid.

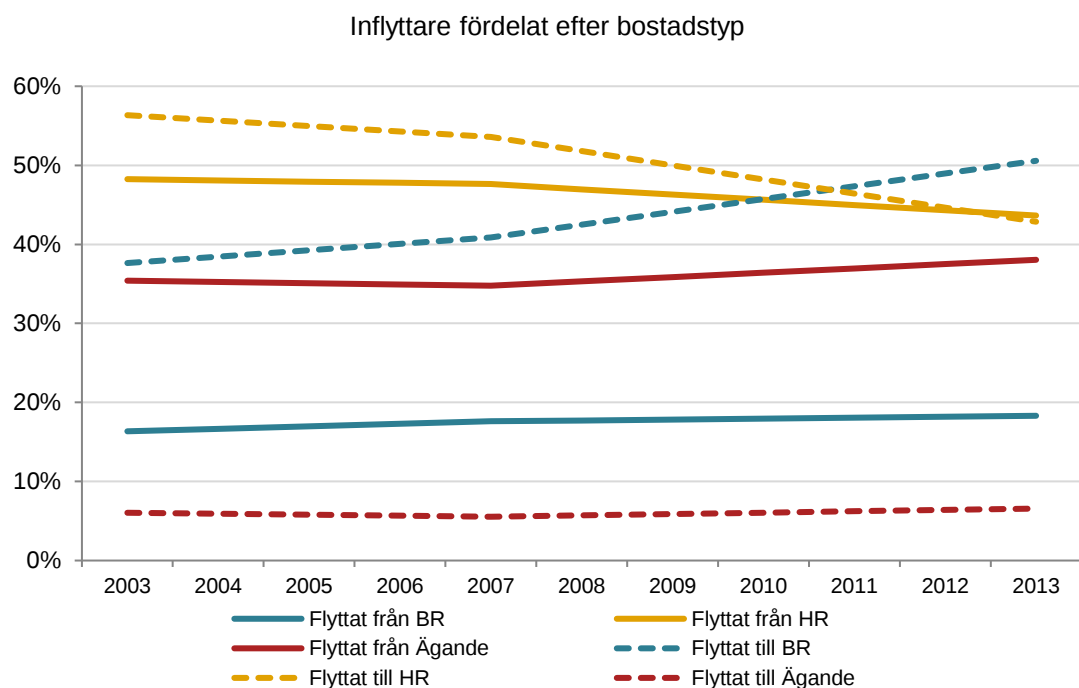


Fig. 14. Inflyttare fördelat efter bostadstyp. Källa: SCB och Evidens.

I övrigt har inflyttarna ungefär samma profil i form av ålder, civilstånd, hushållsstorlek och inkomster under den senaste 10 årsperioden. När det gäller huvudsaklig sysselsättning faller andelen som inte förvärvsarbetar och möjligen kan man dessutom skönja att andelen inflyttare med låga inkomster minskat något under de senaste åren, vilket i sig kan vara ett resultat av lägre andel icke förvärvsarbetande och svårigheter att etablera sig på hyresrättsmarknaden.

### Regionalekonomiska kostnader för bostadsbristen

Ökade svårigheter att etablera sig på Stockholms bostadsmarknad innebär stora samhällsekonomiska kostnader. HSB har i tidigare rapporter konstaterat att kostnaden för minskad inflyttning och ett för lågt bostadsbyggande kan uppgå till flera hundra miljarder kronor de närmaste 15 åren. Analyser och beräkningar presenteras i rapporten Regionalekonomiska konsekvenser av ett lågt bostadsbyggande i Stockholm, som utarbetats av WSP Analys & Strategi på uppdrag av HSB Riksförbund och Riksbyggen. Men ett lågt bostadsbyggande och ett allt för litet utbud på bostadsmarknaden påverkar också redan etablerade hushålls möjligheter att efterfråga en bostad som passar deras behov och preferenser. Frågan är hur bristande utbud påverkat deras möjligheter att efterfråga en tillräckligt stor bostad?

## Trångboddhetens omfattning – hur utvecklas trångboddheten och vilka hushållsgrupper är trångbodda?

Vid sidan av att stigande bostadspriser i storstäderna påverkar ungas möjligheter att flytta till de största tillväxtregionerna, innebär den ökande bostadsefterfrågan också att redan etablerade hushålls möjligheter att välja ett rymligt boende påverkas. Ungdomar bor kvar i föräldrahemmet, större familjer kan tvingas välja en bostad med färre rum än vad de egentligen skulle önska, det unga paret får bo två personer i en etta och den nyanlända familjen kanske måste dela bostad med andra familjer, etc. Frågan är hur trångboddheten utvecklats de senaste decennierna och vilka grupper som påverkats mest?

### 15 procent av befolkning är trångbodda enligt normen

Andelen trångbodda i Sverige utgör ca 15 procent av befolkningen, en nivå som varit relativt konstant sedan början av 1980-talet (fig. 15). Andelen trångbodda föll svagt under 1980-talet fram till runt mitten av 1990-talet och har varit oförändrad sedan dess. Möjligen kan man skönja en svag ökning sedan finanskrisen 2008.

Som tidigare beskrivits finns en definition på trångboddhet som säger att ett hushåll ska ha en bostad med kök, vardagsrum samt ett sovrum för varje hushållsmedlem, undantaget sammanboende par som förväntas dela sovrum (norm 3). Har man en bostad som är mindre än så räknas man som trångbodd. Det betyder exempelvis att alla hushåll som bor i ett rum och kök per definition räknas som trångbodda.

Eftersom hushåll som enbart består av en person enligt normen förväntas ha ett separat sovrum räknas alltså samtliga hushåll som bor i ett rum och kök som trångbodda, enligt det här sättet att definiera trångboddhet. Uppgifter från Boverket visar att ungefär två tredjedelar av de trångbodda hushållen är ensamboende, vilket alltså i praktiken innebär att de bor i en etta.

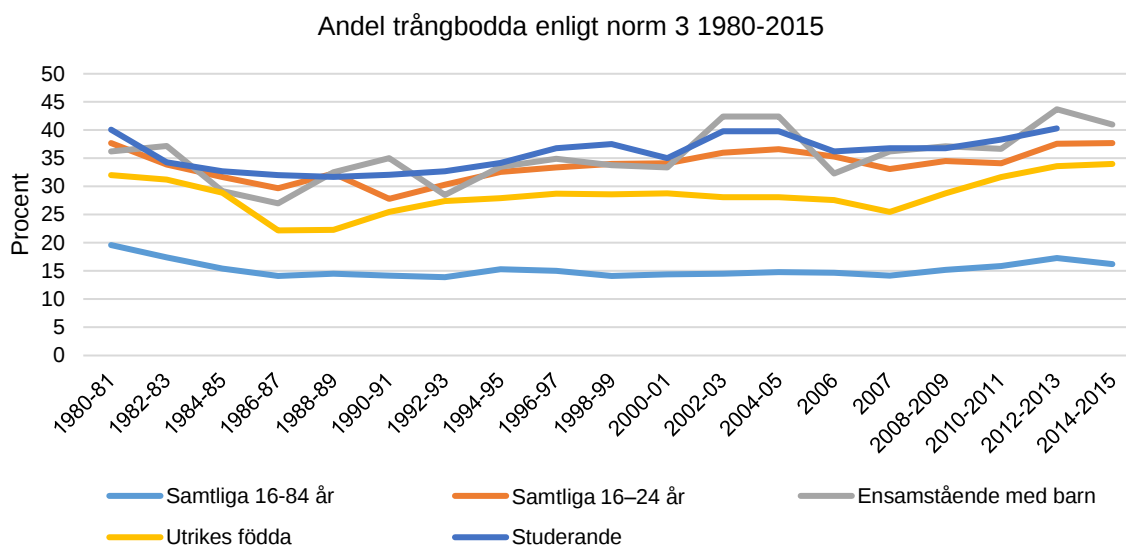


Fig 15. Andel trångbodda enligt norm 3 1980-2015. Källa: SCB.

## Unga, studenter, ensamstående föräldrar och utrikes födda

En analys av både nivån på och utvecklingen av trångboddhet över tid sedan 1980-talet visar att det framförallt är fyra grupper av hushåll som generellt är trångbodda enligt norm 3. Det gäller unga vuxna generellt, studerande i synnerhet, ensamstående föräldrar och utrikes födda. För samtliga dessa grupper antyder statistiken att andelen trångbodda ökar något.

Den största gruppen trångbodda är unga vuxna, där andelen trångbodda bland 16-24 åringar var 38 procent år 2015, dvs. mer än en tredjedel av alla mellan 16-24 år. (fig. 16). Också i gruppen 25-34 är trångboddhet vanligt där nästan 30 procent fortfarande är trångbodda. De höga talen påverkas starkt av att boende i ett rum och kök med automatik innebär att hushållet klassas som trångbott. Trångboddheten faller sedan med ålder. Äldre hushåll har ofta andra ekonomiska förutsättningar än yngre, och de kanske också bor kvar i samma bostad även när barnen flyttat ut, vilket ger dem en högre utrymmesstandard.

Ensamstående föräldrar redovisar den högsta andelen trångbodda med ca 41 procent (fig. 17). En rimlig förklaring är att en ensamstående förälder med ett barn måste bo i tre rum och kök för att inte räknas som trångbodd medan en förälder med två barn kräver 4 rum och kök för att inte räknas som trångbodd. Sannolikt är det många ensamstående föräldrar som bor i en bostad där barnen delar sovrum eller där föräldern sover i vardagsrummet och därför klassas som trångbodda.

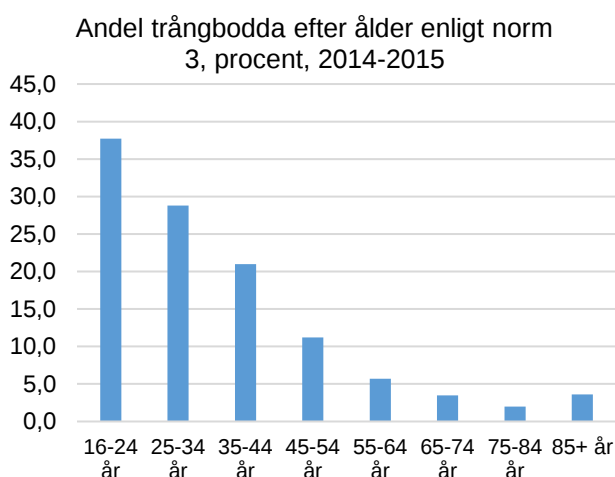


Fig. 16. Andel trångbodda efter ålder enligt norm 3, procent, 2014-2015. Källa: SCB.

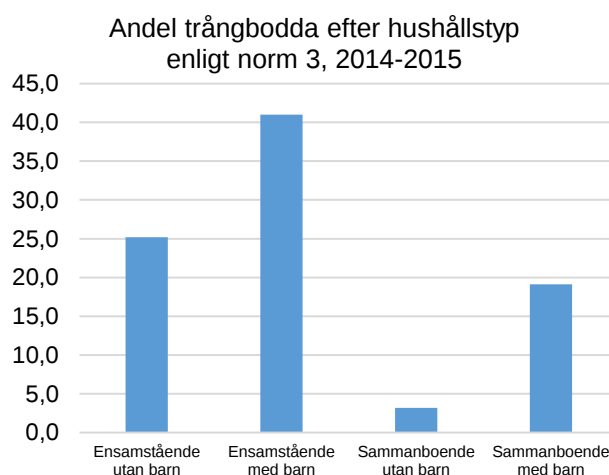


Fig. 17. Andel trångbodda efter hushållstyp enligt norm 3, 2014-2015. Källa: SCB.

En förklaring till att trångboddhet är vanligast bland yngre är att unga i större utsträckning studerar, eller just kommit in på arbetsmarknaden och därför inte har ekonomiska förutsättningar för att köpa eller hyra en större bostad. Studenter är nämligen ytterligare en grupp som redovisar hög andel trångbodda i statistiken, runt 40 procent är trångbodda (fig. 15). Att många yngre räknas som trångbodda då de bor i ett studentrum eller i en enrumslägenhet är kanske heller inte att betrakta som något problem, utan en naturlig fas i livet.

Utrikes födda redovisar också betydligt högre andel trångbodda än genomsnittet för riket (fig. 18). År 2015 var 34 procent av andelen utrikes födda trångbodda, en andel som ökat sedan finanskrisen, kanske som effekt av ett ökat flyktigmottagande i kombination med reglerna om egen bostättning (EBO).

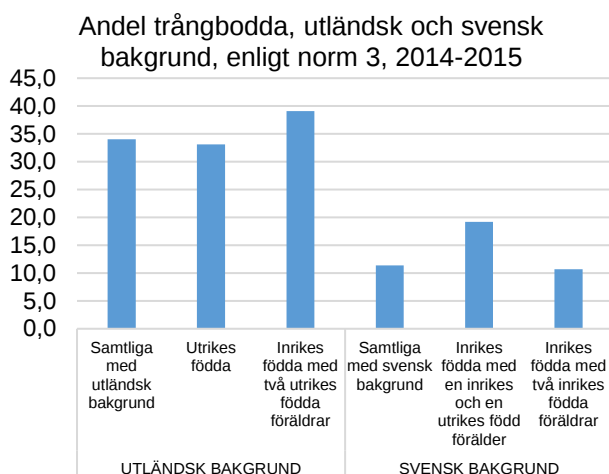


Fig. 18. Andel trångbodda, utländsk och svensk bakgrund, enligt norm 3, 2014-2015. Källa: SCB.

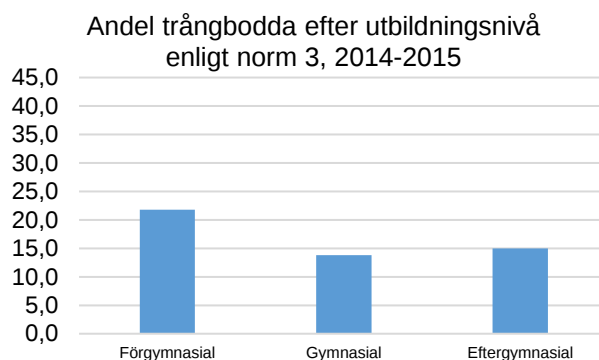


Fig. 19. Andel trångbodda efter utbildningsnivå enligt norm 3, 2014-2015. Källa: SCB.

### Högre andel trångbodda i storstäder, i flerbostadshus och i hyresrätt

I övrigt framgår av statistiken att det framförallt är storstadshushåll som är trångbodda, delvis eftersom det är vanligare att unga bor kvar längre i föräldrahemmet i storstäderna än i övriga landet. I storstäderna är drygt 20 procent av hushållen trångbodda medan motsvarande andel i övriga större städer är ca 14 procent och i resten av landet ca 11 procent. Samtidigt förklaras den högre andelen trångbodda i storstadsregionerna av bostadsbeståndets sammansättning.

Av statistiken framgår nämligen att trångboddhet är olika vanligt i olika slags bostäder. Det är vanligare med trångboddhet bland boende i flerbostadshus än bland boende i småhus. Detta hänger samman med att en stor andel av de trångbodda hushållen bor i enrumslägenheter i flerbostadshus. Bland boende i hyreslägenheter finns överlag få stora bostäder att tillgå. Endast ett par procent av hyreslägenheterna består av 5 eller fler rum. Bland boende i flerbostadshus är trångboddhet vanligare bland de som bor i hyresrätt jämfört med de som bor i bostadsrätt. I storstadsregionerna med en hög andel flerbostadshus blir sammantaget andelen trångbodda högre än i orter med stor andel småhus.

### Trångboddhetens geografiska fördelning – hur utvecklas trångboddheten i olika miljöer?

Även om det finns trångbodda hushåll i hela landet visar analysen att andelen trångbodda är störst i storstadsregionerna. Det finns, som redan nämnts, flera förklaringar till detta, bland annat större andel:

- flerbostadshus
- unga vuxna
- utrikes födda

Det faktum att bostadspriserna och nyproduktionshyror är höga i storstadsregionerna bidrar dessutom till högre boendeutgifter och att hushåll med sämre ekonomiska förutsättningar för svårare att konsumera en högre utrymmesstandard.

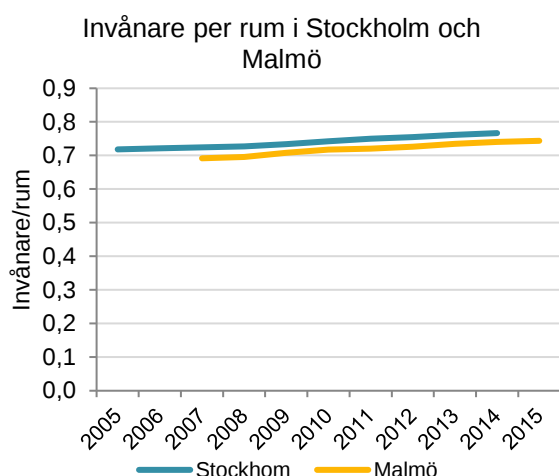


Fig. 20. Invånare per rum i Stockholm och Malmö.  
Källa: SCB.

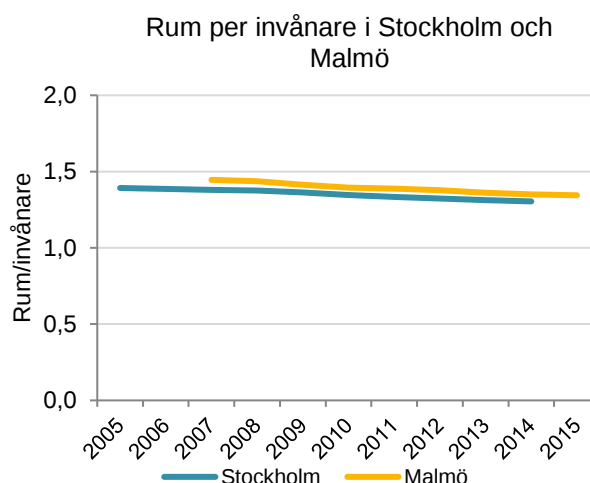


Fig. 21. Rum per invånare i Stockholm och Malmö.  
Källa: SCB.

En analys av hur antalet invånare per rum i de båda storstadskommunerna Stockholm och Malmö utvecklats det senaste decenniet visar att utrymmesstandarden faller successivt. I genomsnitt går det 0,77 invånare per rum i Stockholm år 2014 och 0,74 invånare per rum i Malmö 2015 (fig. 20). Av data framgår också att antalet invånare per rum ökat de senaste åren, i Stockholm från 0,72 år 2005 och i Malmö från 0,70 år 2007. Den genomsnittliga utrymmesstandarden faller således i båda storstadskommunerna.

Samtidigt visar data att utrymmesstandarden i form av kvoten mellan antalet invånare och antalet rum fortfarande är mindre än 1,0, vilket innebär att de flesta invånare disponerar mer än ett rum och är därmed definitionsmässigt inte trångbodda. Ett annat sätt att beskriva detta, som möjligen är mer intuitivt logiskt, är att sätta antalet rum i relation till antalet invånare (fig. 21). Då kan man se att det i genomsnitt finns ca 1,3 rum per invånare. Andelen unga, ensamstående föräldrar, studenter och utrikes födda är uppenbarligen för liten för att det i medeltal ska anses vara trångbott i de två storstadskommunerna. Men frågan är hur det ser ut i olika stadsdelar? Är trångboddheten koncentrerad till vissa geografiska miljöer och vad präglar i så fall sådana miljöer?

För att analysera trångboddhetens geografiska mönster har Stockholms- och Malmöregionerna studerats särskilt. Finns några särskilda gemensamma nämnare för stadsdelar med hög andel trångbodda?

För att analysera utrymmesstandardens geografiska fördelning kan man utgå ifrån bostadsbeståndet och antalet invånare per så kallat basområde. Varje basområde utgörs i praktiken av ett geografiskt område med någorlunda enhetlig markanvändning. Ofta sammanfaller det exempelvis med ett bostadsområde.

Av vidstående karta framgår den geografiska fördelningen av utrymmesstandard i Stockholmsregionens centrala delar.

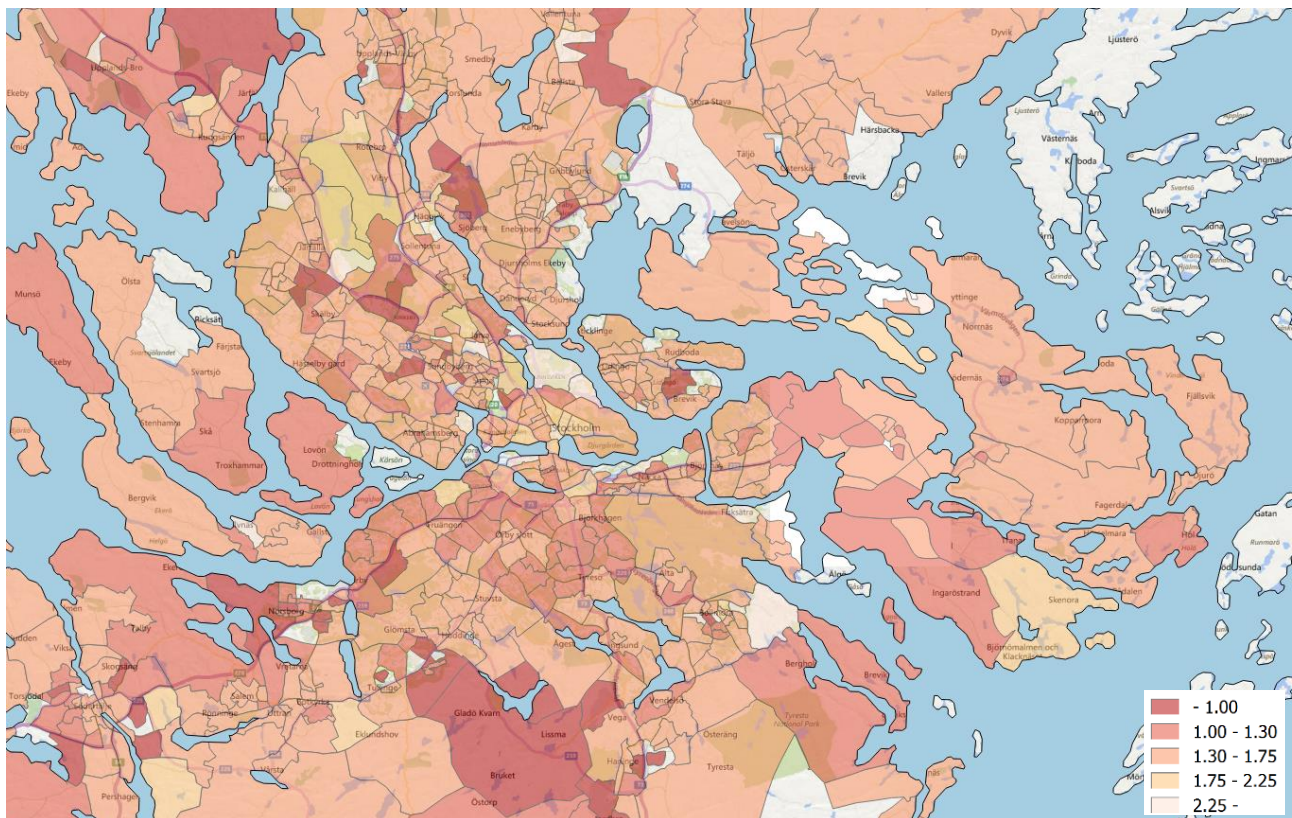


Fig. 22. Karta över antalet rum per invånare i centrala Stockholmsregionen. Källa: SCB och Evidens.

Den mörkaste färgen redovisar ett genomsnittligt antal rum per invånare som är mindre än 1,0. Det betyder i praktiken att invånarna i basområdet i genomsnitt är trångbodda, även om variationen inom basområdet kan vara stor.

Kartan (fig. 22) visar att flera av de så kallade miljonprogrammen på Järvafältet och i Botkyrka redovisar genomsnittstal som är mindre än 1,0, vilket indikerar att en stor andel av hushållen i området är trångbodda. Dessa miljöer präglas av en hög koncentration av hushåll med låga inkomster och låg utbildningsnivå, jämfört med genomsnittet för regionen. Analyserar man sambandet mellan hushållsinkomst och trångboddhet kan man se att basområden med låga genomsnittsinkomster i många fall samtidigt redovisar få rum per invånare (fig. 23). Låga inkomster innebär således en hög risk för trångboddhet.

Dessa resultat bekräftas i en studie från Boverket som publicerades i december 2016: *Trångboddheten i storstadsregionerna, rapport 2016:28*. Boverket har kunnat använda Lägenhetsregistret i sin analys vilket ger möjligheter till relativt god precision i analysen. Slutsatsen är dock densamma som kan dras utifrån data som används i denna rapport. Boverket skriver:

*"När trångboddhetens utbredning studeras geografiskt framstår Malmö stad, Göteborgs stad och Stockholms stad som särskilt trångbodda. I Storstockholm är andelen trångbodda högre än i Stormalmö och Storgöteborg, dessutom är trångboddheten vanligare i perifera delar av stockholmsregionen. I de församlingar där trångboddheten är särskilt hög är även andelen trångbodda barn och unga hög. I Storgöteborg och Stormalmö är medianinkomsten låg bland de trångbodda i församlingar med hög trångboddhet. I Storstockholm återfinns samma mönster för två tredjedelar av områdena med hög trångboddhet. Den resterande tredjedelen består av ett kluster av församlingar i Stockholms innerstad där medianinkomsten är högre än regionens genomsnitt."*

Som Boverket konstaterar finns i Stockholm fler områden än miljonprogrammen med låga genomsnittstal men som samtidigt redovisar höga genomsnittsinkomster. Något förvånande finns exempelvis några basområden i Bromma, exempelvis Eneby och Bällsta som redovisar värden under 1,0 rum per invånare. Och några andra miljöer ligger strax över, exempelvis Norra Ängby som är en så kallad trädgårdsstad och Tallkrogen i söderort, båda med mindre villor, de flesta från 1930-talet. Det visar att normen för trångboddhet också innebär att inte bara miljöer med låga inkomster, låg utbildningsnivå och i flera fall många utrikes födda rent tekniskt betraktas som "trångbodda". Många barnfamiljer i äldre, mindre, småhus klassas också som trångbodda om man tillämpar normen. Detta förklaras rimligen av att många hushåll frivilligt väljer en mindre bostad, med färre sovrum än normen föreskriver, i utbyte mot andra boendekvaliteter. Hushållen kan värdera andra kvaliteter högre än en hög utrymmesstandard. Exempel på sådana boendekvaliteter är nära till infrastruktur och kommunikationer, nära service, tillgång till egen trädgård och närhet till service. Denna frivilliga "trångboddhet" kan knappast ses som problematisk. För en stor andel av dessa familjer finns möjligheter att förvärva en större bostad om de så skulle önska. Men då kan hushållet exempelvis få längre pendlingsavstånd till arbete och många kanske i stället väljer färre rum i utbyte mot exempelvis högre tillgänglighet till regioncentrum. Denna typ av självvald trångboddhet är knappast något stort samhällsproblem.

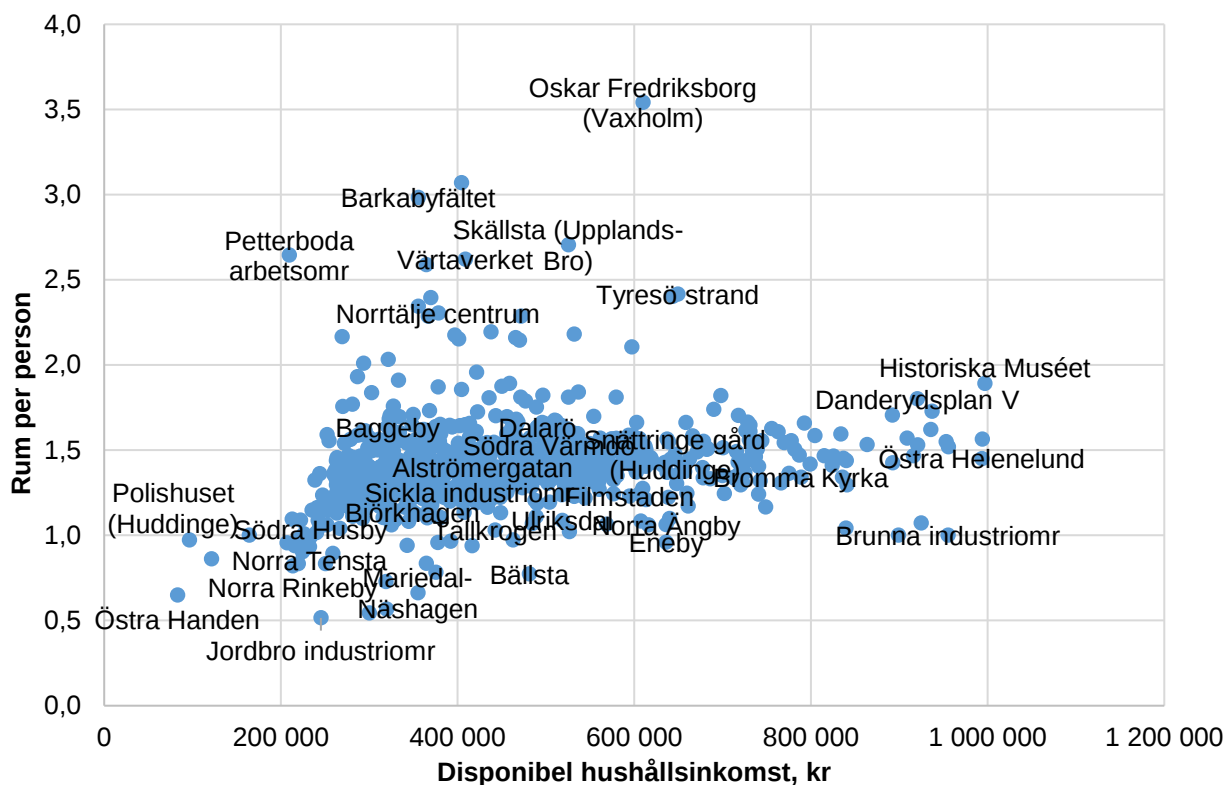


Fig. 23. Rum per person och genomsnittlig hushållsinkomst per basområde i Stockholms län. Källa: SCB och Evidens.

### Ofrivillig trångboddhet och utvecklingen över tid

Av figur 23 framgår att det finns en stor koncentration av trångbodda hushåll i miljöer med de lägsta inkomsterna. Husby, Tensta, Rinkeby, Jordbro och Östra Handen redovisar samtliga mindre än 1,0 rum per invånare. I de svagaste miljöerna är trångboddheten uppenbart mer problematisk än i starkare miljöer som Eneby, Bällsta och Tallkrogen. Grundproblemet är att

utrymmesstandarden är låg samtidigt som hushållsinkomsterna är låga. Det innebär att många hushåll i svaga miljöer inte själva valt låg utrymmesstandard i utbyte mot andra boendekvaliteter, utan tvingas till en låg utrymmesstandard på grund av låga inkomster och därmed hög boendeutgift som andel av disponibel inkomst. Denna situation innebär mycket liten valfrihet på bostadsmarknaden och stora svårigheter att välja ett boende utifrån sina behov. Det är i dessa miljöer som en ofrivillig trångboddhet kan leda till påtagliga negativa effekter för hushållet, vilket utvecklas mer i nästa avsnitt.

En analys av nivån samt förändringen i antalet rum per invånare i olika stadsdelar i regionens största kommun, Stockholm, visar att antalet rum per invånare fallit de senaste 10 åren (fig. 24). Analysen visar, precis som kartbilden, att det finns skillnader i nivån mellan olika stadsdelar. På Östermalm finns exempelvis ca 1,5 rum per invånare medan Rinkeby-Kista redovisar 1,1 rum per invånare. Genomsnittstalen påverkas självklart förutom av socioekonomiska skillnader också av skillnader i fastighetsbeståndets sammansättning i form av bostadsstorlekar och upplåtelseformer. Förutom trångboddhetens geografiska fördelning visar en uppdelning på Stockholms olika stadsdelar 2005 och 2014 hur trångboddheten förändrats över tid i olika delar i regionen.

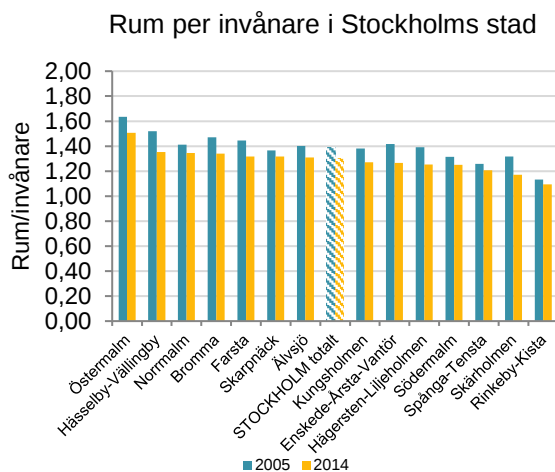


Fig. 24. Rum per invånare i Stockholms stad.  
Källa: Stockholms stad.

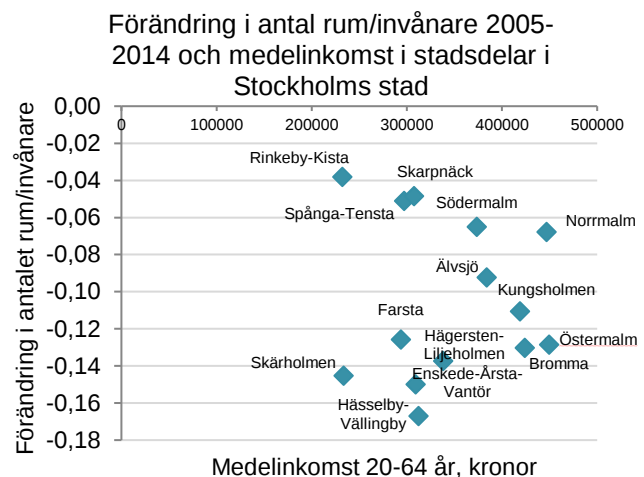


Fig. 25. Förändring av antal rum per invånare och nivå på disponibel inkomst i Stockholms stadsdelar. Källa: Stockholms stad.

Ett intressant resultat av analysen är att utrymmesstandarden mätt som antalet rum per invånare fallit i samtliga stadsdelar mellan åren 2005 och 2014. Detta beror troligen på att befolkningen ökat snabbare än bostadsutbudet i hela staden, bland annat som en effekt av att barnafödandet har ökat. Dels väljer fler barnfamiljer att bo kvar i stadsmiljö, dels har det blivit vanligare att familjer får mer än två barn. Dessutom beror det troligen på att bostadspriserna ökat och att fler hushåll därför väljer en bostad men färre rum än tidigare och att denna utveckling gäller i stadsdelar med hög socioekonomisk nivå i lika hög grad som i stadsdelar med lägre inkomst- och utbildningsnivåer. Förändringen i antalet rum per invånare är exempelvis lika stor på Östermalm som i Skärholmen (fig. 25).

Man kan avslutningsvis konstatera att trångboddhet enligt normen omfattar både starka och svaga hushåll men att trångbodda familjer i citynära småhusmiljöer med största sannolikhet valt "trångboddhet" i utbyte mot andra kvaliteter som närhet till city och service mm. Problemen med trångboddhet handlar därför primärt om ofrivillig trångboddhet. Frågan är vilka effekter sådan ofrivillig trångboddhet kan få?

## Flyttmönster för nyanlända

En intressant fråga är hur den problematiska situationen med stor trångboddhet i stadsmiljöer med ekonomiskt svaga hushåll kan komma att utvecklas i kölvattnet av nuvarande migrationstryck. En utgångspunkt för en sådan analys är hur flyttmönstret ser ut för nyanlända. En annan utgångspunkt är vilket bostadsbyggande som planeras i anslutning till miljöer med hög trångboddhet.

I rapporten Boendesituationen för nyanlända av Boverket från 2015 studeras den första aspekten mer ingående.

När asylsökande har beviljats uppehållstillstånd kan de välja mellan att få hjälp med att bli kommunplacerade eller hitta en bostad i en kommun på egen hand (EBO). Boverket konstaterar att de flesta nyanlända ordnar bostad på egen hand. Ungefär 55 procent av de nyanlända som togs emot i en kommun 2014 hade bott i eget boende under asyltiden eller ordnat boende på egen hand efter att de fick uppehållstillstånd. Knappt 15 procent av de nyanlända blev anvisade en kommunplats. Den kraftiga ökningen av nyanlända som är inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem har dock inneburit att andelen i anläggningsboende ökat de senaste två åren. Andelen med eget boende var hösten 2015 ca 30 procent, men av en betydligt större totalt antal asylsökande

| Antalet inskrivna i EBO |      |      |      |            |
|-------------------------|------|------|------|------------|
|                         | 2013 | 2014 | 2015 | 2015-10-01 |
| Stockholm               | 2976 | 2925 | 3328 | 4165       |
| Göteborg                | 1737 | 1699 | 2491 | 3135       |
| Malmö                   | 1141 | 1243 | 1723 | 2637       |
| Södertälje              | 569  | 699  | 1089 | 1332       |
| Botkyrka                | 466  | 625  | 860  | 1124       |
| Norrköping              | 315  | 394  | 664  | 926        |
| Eskilstuna              | 267  | 256  | 533  | 741        |
| Helsingborg             | 253  | 270  | 400  | 698        |
| Uppsala                 | 282  | 326  | 439  | 581        |
| Örebro                  | 311  | 330  | 461  | 574        |
| Västerås                | 189  | 289  | 387  | 567        |
| Huddinge                | 207  | 283  | 458  | 565        |
| Haninge                 | 236  | 239  | 411  | 514        |

|          |     |     |     |     |
|----------|-----|-----|-----|-----|
| Järfälla | 250 | 238 | 315 | 512 |
| Gävle    | 236 | 207 | 318 | 473 |

Tabell. Antalet inskrivna i EBO. Källa: Migrationsverket.

Boverket skriver:

*Asylsökande som väljer att ordna sitt boende på egen hand blir i praktiken alltid inneboende hos släktingar eller bekanta. Boendelösningarna är ofta temporära och asylsökande tvingas flytta runt mellan olika lägenheter. I kommuner med brist på lediga bostäder, främst storstadskommuner och täta kommuner nära en större stad, flyttar asylsökande till områden där man redan bor trångt. Genom att bosätta sig hemma hos familjer som själva är på väg att etablera sig i Sverige, och som bor i kommuner med en mycket ansträngd bostadsmarknad, ökar risken att värdfamiljernas etablering försenas, samt att de asylsökande själva riskerar att bli socialt och ekonomiskt exkluderade.*

Boverkets observation att en stor andel nyanlända söker sig till släkt och vänner kan samtidigt kombineras med en annan observation, nämligen att nyanlända i stor utsträckning successivt söker sig till storstadsregionerna, där svårigheterna att få en bostad är stora.

I en analys av Statistiska centralbyrån (SCB) från 2008, Invandrades flyttmönster, studeras långsiktiga flyttmönster bland olika invandrargrupper. Analysen visar bland annat att asylsökande i hög grad flyttar från den plats de först kom till i Sverige. Efter fem år har 80 procent av denna grupp flyttat vidare från den ursprungliga kommunen. Samma tendens finns hos den stora gruppen anhöriginvandrare.

### Stor koncentration till storstadsregioner och socioekonomiskt svaga stadsdelar

Initialt bosätter sig ungefär hälften av asylinvandrare och 65 procent av anhöriginvandrarna i storstadsregionerna. Efter fem år har koncentrationen till storstäderna ökat ytterligare med ca 5 till 10 procentenheter. Koncentrationen bland andra invandrargrupper i form av arbetskraftinvandring och invandring för studier redovisar en ännu högre koncentration till storstäderna.

I studien från SCB studeras också omflyttningen inom storstadsregionerna. Av analysen framgår att personer som fått asyl, liksom anhöriginvandrare, i mycket hög utsträckning har bosatt sig i flerbostadshusområden med låg andel höginkomsttagare. Jämfört med personer som inte invandrat bosatte sig nära dubbelt så hög andel i denna områdestyp. Efter fem år i Sverige bor nära 70 procent av de personer som fått asyl i flerbostadshus med låg andel höginkomsttagare. Det är en ökning med 18 procentenheter jämfört med hur första boendet fördelar sig efter områdestyper. De personer som SCB kunnat följa i registren under tio år verkar inte heller lyckas göra någon "boendekarriär", i den betydelsen att de har flyttat in i områden där höginkomsttagare bor. Denna koncentration till flerbostadshusområden med låg andel höginkomsttagare, sker såväl i storstad som på landsbygd.

Södertälje kommun har genomfört en egen undersökning över antalet folkbokförda i lägenheter i flerbostadshus uppdelat på lägenhetsstorlek. Slutsatsen var att ca 3 200 personer i ca 500 lägenheter är trångbodda, men då är inte de asylsökande som valt att bosätta sig på egen hand inräknade. Vid halvårsskiftet 2015 fanns det enligt kommunen ytterligare 1 184 asylsökande registrerade som EBO, en stor andel av dessa kan antas bo inneboende i de redan trångbodda bostadsområdena. Dessutom finns det personer utan uppehållstillstånd som på ett eller annat sätt

bor i områdena. Sammantaget menar kommunen att hela 4 500–5 000 personer bor trångt i Södertälje.

Uppdelat på lägenhetsstorlek fann man exempelvis 45 lägenheter med 5 eller fler vuxna per rum och 66 lägenheter med fler än 10 personer folkbokförda. Trångboddheten i utsatta miljöer är således betydligt större än vad som framkommer av den officiella redovisningen.

Slutsatsen av genomförda studier är därmed relativt entydig. Både asylsökande och anhöriginvandrare söker sig i stor utsträckning till storstadsregionerna. Och en stor andel bosätter sig i så kallade utsatta områden, där trångboddheten i många fall redan är påtaglig.

### Nyproduktion kan inte lösa problemet för stora grupper

Frågan är hur det planerade bostadsutbudet ser ut i anslutning till dessa miljöer. Kan nyproduktion minska trångboddheten de närmaste åren? En analys av planerade nyproduktionsprojekt i närmiljön till ett urval socioekonomisk svaga områden i Stockholmsregionen, inklusive Södertälje, visar att nyproduktionen i anslutning till dessa miljöer är mycket begränsad. I exempelvis Ronna, Geneta och Hovsjö i Södertälje, finns inga nyproduktionsprojekt de närmaste åren och i anslutning till exempelvis Rinkeby i Stockholm planeras ett fåtal projekt men med priser eller hyresnivåer som ger boendeutgifter som nyanlända knappast kan betala, trots att dessa projekt representerar den del av nyproduktionen som har lägst priser och hyresnivåer.

Pågående projekt i Rinkeby innehåller exempelvis bostadsrätter i form av 1:or och 2:or med en prisnivå runt 50 000 till 60 000 kr/kvm. Också hyresrätter planeras både i Rinkeby, Tensta och Husby, bland annat så kallade "Stockholmshus" som planeras med relativt sett lägre hyresnivåer. Inte för något av dessa planerade hyresrättsprojekt är hyrorna ännu fastställda. Det senaste projektet i exempelvis Tensta som byggdes av Svenska bostäder hade en hyresnivå år 2010 på ca 1 400 kr/kvm för 2 rum och kök. Hyresbehovet har ökat sedan dess. En annan observation är att nyproduktionen i anslutning till socioekonomiskt svagare miljöer tenderar att utgöras av små bostäder för att möta knappa budgetrestriktioner. Nyproduktionens målgrupp tycks framförallt vara hushåll som redan är etablerade på både arbetsmarknaden och bostadsmarknaden.

De billigaste bostäderna finns i det befintliga, äldre bostadsbeståndet med hyror på runt 1 000 kr/kvm/år. Initiativ med lägre hyresnivåer till följd av statliga investeringsstöd till byggande av mindre hyresbostäder kan i storstadsregionerna förväntas tillföra nya bostäder med hyresnivåer runt 1 500 kr/kvm/år. Trots investeringsstöd kan man förvänta sig att detta är en alltför hög hyresnivå för stora grupper nyanlända. Låga hyresnivåer i relation till andra hushålls betalningsvilja innebär dessutom med stor sannolikhet att en stor andel av dessa bostäder primärt tillfaller hushåll med lång kötid. Det är därmed svårt att se att den nu pågående nyproduktionen mer påtagligt skulle kunna förändra situationen för hushåll som står utanför arbetsmarknaden i de mest utsatta miljöerna inom överskådlig tid.

## Effekter av bostadsbrist och trångboddhet

Analysen visar att trångboddheten i vissa miljöer är större än vad som framgår av offentlig statistik. Samtidigt påverkas trångboddheten mycket lite av planerad nyproduktion. Frågan är vilka negativa effekter som ökad trångboddhet kan förväntas orsaka?

### Begränsad kunskap och lite forskning

Det finns begränsad kunskap om hur trångboddhet påverkar hälsan. I Sverige är det främst Folkhälsoinstitutet och Boverket som försökt kartlägga möjliga effekter av trångboddhet. Den statliga myndigheten Folkhälsoinstitutet konstaterar att forskning pekar på att det kan finnas samband mellan svårigheter att klara den månatliga boendekostnaden och sämre självskattad fysisk och psykisk hälsa. Det saknas dock stöd i forskningen för att skillnaderna i boendestandard mellan olika grupper i Sverige har någon avgörande betydelse för folkhälsan, konstaterar myndigheten. I Folkhälsopolitisk rapport 2005 framkom att sambanden mellan trångboddhet och hälsa troligen är tydligast för extrem trångboddhet. Dessutom är sannolikt negativa hälsoeffekter störst för familjer med äldre barn. Trångboddheten kanske inte ses som så allvarlig när barnen är små, men ju större barnen är desto besvärligare kan det bli.

Internationell forskning i miljöer med mer extrem trångboddhet visar att trångbodda barn oftare har problem förknippade med mental och fysisk hälsa. Trångboddhet ställer dessutom högre krav på ventilation och hygien, eftersom luftvägssjukdomar och magsjuka annars sprids lättare. Forskning har också visat att relationen mellan föräldrar och barn ofta utsätts för påfrestningar när antalet boende per rum ökar – med konflikter samt brist på personlig integritet och ro som följd.

### Självvald eller påtvingad trångboddhet

Samtidigt som trångboddhet kan ha hälsoeffekter och andra negativa samhällseffekter visar svenska studier att det förmodligen är skillnad mellan hushåll som självmant valt att bo trångt, och inte upplever sig som trångbodda, och andra som hamnar i trångboddhet på grund av ekonomin eller andra faktorer de själva inte anser sig rå över.

I en enkätstudie har forskaren Helen Ekstam frågat 2 200 personer i Stor-Stockholmsregionen om hur de ser på sin bostad. Resultatet var att endast en tredjedel av dem som var trångbodda enligt Boverkets normer, upplevde det som negativt. Nästan lika många - 27 procent - tyckte varken att det var positivt eller negativt medan majoriteten - 42 procent - svarade att de var nöjda med sitt boende. Resultatet av studien tycks bekräfta vad analysen av den geografiska fördelningen av trångboddhet i föregående avsnitt visade. Hur man uppfattar sitt boende hänger mer ihop med hur bostaden fungerar i vardagslivet än hur stor den är. Många hushåll prioriterar närhet till jobbet, till skolan eller till vänner och familj än mer utrymme. Andra vill ha pengar över till annat och prioriterar därför låg hyra framför större lägenhet.

Helene Ekstams enkät visade också att det inte heller verkar vara antalet rum som avgör om man känner sig trångbodd eller inte. I stället är det faktorer som lägenhetens planlösning och känslan av att kunna påverka sitt boende som avgör hur trångbodd man upplever att man är.

evidens:

## Brist på personlig integritet, bristande studiero och svagare social kontroll av ungdomar

Boverket har skrivit om effekter av trångboddhet i en rapport, *Var finns rum för våra barn? – en rapport om trångboddhet i Sverige*, från 2006. Även Boverket pekar på forskningen som redovisar problem som trångboddhet kan orsaka vad gäller den personliga integriteten hos de boende. Boverket konstaterar att trångboddhet kan skapa en stressfaktor för individen i situationer där kontakt mellan hushållsmedlemmar är oundviklig och där personer inte kan kontrollera närvaron av andra. Därigenom uppstår psykologiska mekanismer som innebär att det uppstår sociala krav på kontakt och interaktion. Personer kan känna ökade krav på att svara mot andras beteende, vilket i sig innebär en brist på intim integritet när man oönskat exponeras för andra individer, även om exponeringen sker inom familjen.

Boverket lyfter också fram att Socialstyrelsen visat att trångboddhet i en förlängning kan öka risken för hemlöshet. Genom att trångboddhet kan leda till konflikter och andra problem inom hushållet eller med grannar innebär detta att det ibland kan finnas ett samband mellan trångboddhet och hemlöshet, menar verket. Om konflikter upprepas kan ett hushåll bli oattraktivt för en hyresvärd och därigenom få svårare att få en bostad.

Boverket genomförde intervjuer med boende i Tensta för att förstå effekter av trångboddhet i Sverige. Resultatet av dessa intervjuer visade att de boende framförallt lyfte fram svårigheter för skolbarn att hitta en plats som ger studiero i hemmet. Trängsel i hemmet kan dessutom göra att barn mer eller mindre uttalat tvingas spendera mycket av sin fritid utanför hemmet. Boverket konstaterar att det ofta är äldre pojkar som väljer att tillbringa sin fritid i de centrala delarna av staden. Tidigare internationell forskning har visat att detta minskar den sociala kontrollen från föräldrar, släktingar och vänner. Dessa bekymmer bekräftas av de hushåll som Boverket besökt i Tensta.

### Familjebildningen kan skjutas upp

Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv kanske den mest intressanta effekten av trångboddhet är att hushåll kan välja att skjuta upp familjebildningen. Boverket konstaterar att om man tittar på ungdomar och ensamstående hushåll består de av en större andel trångbodda hushåll, men de psykiska och fysiska problemen är inte lika allvarliga. Men trångboddheten bland unga och ensamstående kan få konsekvenser för den långsiktiga demografiska utvecklingen i Sverige genom att unga människor skjuter upp familjebildningen eller skaffar färre barn än de ursprungligen önskat.

Boverket skriver: *"Bostaden har stor betydelse för beslutet att skaffa barn. Eftersom arbetsmarknaden till stor del styr de ungas bosättningsort och barnfamiljer sällan flyttar utanför det arbetsmarknadsområde de har etablerat sig i så är de hänvisade till den bostadsmarknad som finns inom pendlingsavstånd. En familj kan laborera med storleken och belägenheten på bostaden. Till samma pris kan de välja en större bostad som är sämre belägen eller en mindre bostad som är bättre belägen. Bostadsmarknaden och trångboddheten inom storstadskommunerna får därigenom konsekvenser för den demografiska utvecklingen. Fler barnfamiljer än tidigare väljer kortare reseavstånd för att kunna vara längre tid med sina barn, men samtidigt kan det leda till att de skaffar färre barn på grund av att bostaden är liten. Man prioriterar bostadens läge framför dess storlek och blir därmed inlåsta i trångboddhet när familjen växer".*

evidens:

## **Praktiska konsekvenser av trångboddhet**

Boverket lyfter också fram ett antal praktiska konsekvenser av stor trångboddhet. Man konstaterar att trångboddhet leder till att man inte kan förvara möbler, kläder och hushållsartiklar som man egentligen är i behov av. Sängplatser kan saknas och möjligheter att förvara madrasser mm kan vara små. Det kan i sin tur leda till att en stor mängd föremål måste "stå framme", vilket i sin tur gör det svårt att städa och hålla rent. Det kan också innebära att man avstår från att bjuda hem släkt och vänner. Bristande städning kan också leda till dålig inomhusluft som kan orsaka luftvägssjukdomar, något som intervjuer med de boende i Tensta sades bekräfta.

## **Trångboddhet kan orsaka materiell förslitning**

I Boverkets sammanställning konstateras också att trångboddhet kan få praktiska konsekvenser för fastigheternas förvaltning. Kök och badrum utsätts för hög belastning. Det kan i sin tur leda till fuktproblem med svamp- och mögelangrepp som följd. En omfattande omflyttning av möbler för att exempelvis skapa sängplatser kan också leda till förslitning av ytskikt, golv, foder och socklar. Sammantaget leder stor trångboddhet till högre vatten- och energiförbrukning och onormalt stora förslitningsskador leder till högre drift och underhållskostnader. I extrema fall konstaterar Boverket att höga förvaltningskostnader i förlängningen kan innebära risker för diskriminering av stora hushåll genom att hyresvärdar har svårt att acceptera sådana hushåll som hyresgäster.

## **Bostadsbrist, etnisk segregation och arbetsmarknadsutfall**

I en ESO-rapport, Boende med konsekvens – en ESO-rapport om etnisk bostadssegregation och arbetsmarknad (2016), diskuteras bland annat etnisk segregation och utfall på arbetsmarknaden.

Rapporten handlar inte om trångboddhet utan studerar hur den etniska boendesegregationen i Sverige ser ut och hur den har utvecklats under perioden 2000–2012. Men en del av resultatet kan ändå ha intresse för en diskussion om krafter bakom den ofrivilliga trångboddheten i vissa miljöer. Rapporten analyserar i vilken utsträckning den etniska boendesegregationen kan förklaras av demografiska faktorer – såsom ålder, kön och civilstånd – och av socioekonomiska faktorer – såsom utbildning och inkomst. Resultaten visar bland annat på en negativ koppling mellan boendesegregation och sannolikheten att ha ett arbete. Få individer bosatta i områden med många utrikesfödda har höga inkomster och, tvärtom, individer med riktigt höga inkomster har få utrikesfödda grannar. Även om boendesegregationen inte tycks ökat det senaste decenniet, konstaterar man att det är viktigt att dessa mönster bryts.

Rapportförfattarna konstaterar att det inte är orimligt att tro att utrikes födda söker geografisk närhet till personer som har samma språk, traditioner och kultur. Men det finns också tecken på att segregationen är ofrivillig och framtvingad av olika former av resursbrister.

Många av personerna i dessa grupper är dessutom flyktingar som kommit till Sverige med begränsat finansiellt kapital. De har därmed sämre förutsättningar än personer med en god ställning på arbetsmarknaden att få banklån beviljade. De är därför hänvisade till att leva nära andra resurssvaga personer.

Resultaten i rapporten pekar mot att sannolikheten att vara sysselsatt och inkomsten från arbete för utrikes födda personer samvarierar negativt med andelen utrikes födda grannar. Speciellt tycks boendesegregationen samvariera negativt med individens möjligheter att nå riktigt höga inkomster.

Det är väl känt att möjligheterna att lyckas på arbetsmarknaden påverkas av vilka nätverk och kontakter man har tillgång till. Till viss del skapas sådana nätverk och kontakter i det område man bor och lever. Rapporten konstaterar:

*"Att bo i områden med en hög andel utrikes födda kan på grund av bristande tillgång på värdefulla kontakter därmed försämra arbetsmarknadsutfallet bland utrikes födda. En hel del talar således för att utrikes föddas möjligheter att lyckas på arbetsmarknaden försämras av att bo i områden med en hög andel utrikes födda grannar, då utrikes födda i allmänhet har tillgång till sämre nätverk och kontakter än inrikes födda svenskar. Detta förstärker boendesegregationen och det blir därmed också svårare för utrikes födda att få tillgång till bättre sociala nätverk. Våra resultat pekar därför mot att den etniska segregationen på bostadsmarknaden och utrikes föddas position på arbetsmarknaden förstärker varandra."*

Med rapportens slutsatser som grund ligger det nära till hands att anta att utan konkreta åtgärder som syftar till etablering på arbets- och bostadsmarknaderna för dessa grupper, löper en stor andel av de mest utsatta grupperna av utrikes födda risk att utsättas för trångboddhet och i förlängningen effekterna av trångboddhet såsom sämre psykisk och fysisk hälsa. Inte minst den stora grupp som nyligen anlänt till Sverige från krishärdarna i Mellanöstern och på Afrikas horn.

## Referenser

Boverket 2016. Trångboddheten i storstadsregionerna. Rapport 2016:28

Boverket 2015, Boendesituationen för nyanlända, rapport 2015:40

Boverket, 2015. Behov av bostadsbyggande, Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025. Rapport 2015:18.

Boverket, 2012. Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv, Rapport 2012:18, Regeringsuppdrag

Boverket, 2006. Var finns rum för våra barn? – en rapport om trångboddhet i Sverige

Ekstam Helen, 2013. Om trångboddhet Hur storleken på våra bostäder blev ett välfärdsproblem, Sociologisk Forskning, årgång 50, nr 3–4, 2013, s. 199–222

Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi, 2016. ESO-rapport, Boende med konsekvens – en ESO-rapport om etnisk bostadssegregation och arbetsmarknad

Lunds universitet, 2011. Vart tar invandrarna vägen? Vidareflyttning under 00-talet bland nyanlända flykting- arbets- och äktenskapsinvandrare, Thomas Niedomysl, Jan Amcoff

SCB, 2008, Invandrares flyttmönster, Demografiska rapporter 2008:4

WSP, 2014. Regionalekonomiska konsekvenser av ett lågt bostadsbyggande i Stockholm, på uppdrag av HSB och Riksbyggen