

Utan varaktigt boende i Göteborg

Victor Johansson
Marknadsanalytiker
Boplats Göteborg AB
Tel (direkt): 031 – 100 259
E-post: victor.johansson@boplats.se

Utan varaktigt boende i Göteborg

I denna rapport utreds den grupp av bostadssökande på Boplats Göteborg som för närvarande saknar en varaktig boendelösning. Det handlar om andrahandshyresgäster, inneboende samt boende i föräldrahem och studentlägenhet som måste lämnas när studierna upphör. Fokus ligger på gruppens aktivitet på marknaden, dess betalningsförmåga samt erhållna visningserbjudanden. Resultaten visar att gruppen är mycket heterogen, både vad gäller aktivitetsnivå och förmåga att betala. En högre koncentration av sökande som saknar varaktigt boende återfinns i de yngre åldrarna.

Innehållsförteckning

1.1 Syfte	4
1.2 Metod och avgränsningar	4
1.3 Frågeställningar	6
2.1 Materialet	6
2.2 Icke-varaktiga boendeformer	7
2.3 Aktivitetsnivå	9
2.4 Betalningsförmåga	10
2.5 Aktivitet och betalningsförmåga kombinerat	16
2.6 Visningserbjudanden	17
3.1 Sammanfattande diskussion	18
3.2 Hur kommer situationen att utvecklas?	20
Appendix 1	21
Appendix 2	23

1.1 Syfte

Denna utredning syftar till att undersöka obalanserna på den lokala bostadsmarknaden utifrån ett bostadssökandeperspektiv. Målet är att ge en nyanserad och rättvisande bild av de grupper som idag upplever svårigheter att tillfredsställa sina bostadsbehov, alternativt grupper som för tillfället har löst sin bostadssituation men som på sikt kommer att behöva söka en annan lösning. Med andra ord kommer fokus att ligga på gruppen som saknar, men vill ha, en "egen" bostad. Med ett sådant fokus kan man skapa sig en någorlunda adekvat uppfattning om bostadsbristens omfattning.

Eftersom alla medborgare på ett eller annat sätt kan förhålla sig till bostadsmarknaden, är den ständigt föremål för debatter och diskussioner. Det är därför viktigt att aktörer med insyn i hur marknaden fungerar kan tillhandahålla bra underlag för sådana diskussioner. I denna utredning görs ett försök att nyansera bilden och identifiera var tyngdpunkten för sådana diskussioner bör ligga.

1.2 Metod och avgränsningar

Det är mycket svårt att dra slutsatser om läget på bostadsmarknaden genom att tillämpa samma metodik som för andra marknader. Denna marknad har nämligen ett par närmast unika särdrag – exempelvis präglas den av prisregleringar och kräver omfattande investeringar från både producent- och konsumentensidan. Vidare heter det i Regeringsformens 2 kap. att *"Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa"*. Varje medborgare har alltså en grundlagstadgad rätt till bostad.

Eftersom marknaden för villor och bostadsrätter i princip är oreglerad reflekterar priserna på denna marknad, på ett korrekt sätt, förhållandet mellan utbud och efterfrågan. När det gäller marknaden för hyresbostäder, däremot, finns det ingen sådan tydlig prismekanism och priserna (hyrorna) fungerar därmed inte som informationsbärare på samma sätt. Genom att här använda utdrag ur Boplats Göteborgs [Boplats] sökandedatabas får man tillgång till unik information om läget på hyresrättsmarknaden i Göteborgsregionen. Fokus kommer i denna utredning att vara på medlemmar utan "varaktig" boendelösning. I praktiken innebär detta medlemmar som på sin Boplats-profil angivit att de för närvarande har någon av följande boendeformer:

- Andrahandslägenhet
- Inneboende

- Studentbostad som måste lämnas
- Boende i föräldrahem

Utredningen bygger på att medlemmar i grupper med någon av de ovan nämnda boendeformerna kvantifieras och analyseras. Omedelbart inser man att det går att identifiera en rad problem kopplade till denna typ av metodik. För det första kan man inte ta för givet att informationen som angivits av de sökande alltid är korrekt och uppdaterad. För det andra finns inte alla lokalt bostadssökande representerade på Boplats. För det tredje finns det medlemmar som har någon av de ovan uppräknade boendeformerna, men som trots det upplever sin boendesituation som ”varaktig” och stabil. Dessa problem ”stör” förstas resultaten något, men kan trots allt antas vara så pass små att de inte påverkar analysen i någon större utsträckning.

Att bostadsbrist som fenomen är svårt att kvantifiera står omedelbart klart när man börjar undersöka begreppet närmare. Bostadsbrist är ett mått på hur många *bostäder* som fattas, och är svårt att direkt koppla till hur många *bostadssökande* som idag saknar bostad. Hur många bostäder som fattas för att marknaden skulle befinna sig i jämvikt kräver svar på en rad frågor om boendemönster, priser på andra varor och tjänster som människor efterfrågar i vardagen (eftersom dessa påverkar hur människor vill bo), räntenivåer etc. Boverket berör denna problematik i rapporten ”Regional byggbehovsanalys 2003 - 2020” (2007):

”Men som så ofta när man går från teori till praktik så uppstår en del svårlösta problem. Detta gäller inte minst om fokus är på den mest heterogena av varor, nämligen bostäder. Frågan om jämvikt på bostadsmarknaden har också studerats och diskuterats flitigt inom den bostadsekonomiska litteraturen. Låt oss här nöja oss med att konstatera att denna fråga är väldigt komplicerad inte minst med tanke på de rumsliga och tidsmässiga dimensionerna. Till frågan om det råder jämvikt eller efterfrågeöverskott på bostadsmarknaden ska fogas den praktiska frågan att om det råder ett efterfrågeöverskott - hur ska detta i så fall kvantifieras i praktiken?” (Boverket 2007, s. 11)

Boverket (2007) menar vidare att ”bostadsköer” är oanvändbara indikatorer när det gäller att kvantifiera bostadsbristen, eftersom de flesta i köerna redan har en bostad. Metodiken som används i denna utredning bygger på att komma omkring detta problem genom att enbart studera de grupper som saknar en varaktig boendelösning.

Utdrag ur sökandebasen kommer i denna utredning att filtreras och grupperas på olika vis. Först och främst kommer bostadssökande som angivit någon av de fyra boendeformerna ovan att isoleras. Dessa kommer sedan att delas upp i tre åldersgrupper:

- 17 - 30 år (åldersgrupp A)
- 31 - 54 år (åldersgrupp B)

- ≥ 55 år (åldersgrupp C)

Därefter kommer de olika grupperna att studeras utifrån en rad olika aspekter. Genom deskriptiv statistik i form av tabeller och grafik kommer skillnader i antal bostadssökande per grupp, samt gruppammansättning identifieras och slutsatser kan dras.

1.3 Frågeställningar

- Hur många av Boplats medlemmar saknar en "varaktig" boendelösning idag?
- Vilka skillnader finns det mellan olika åldersgrupper?
- Vilka skillnader finns det mellan boende i exempelvis föräldrahem och inneboende?
- Vilken aktivitetsnivå uppvisar man i form av registreringstid och ansökningar?
- Hur ser betalningsförmågan ut? Skulle man ha råd med ett eget kontrakt?

2.1 Materialet

Det datamaterial som här kommer att användas är ett utdrag ur Boplats sökandedatabas. Utdraget är en "ögonblicksbild" av Boplats (aktiva¹) medlemmar per den 15 november 2012. Materialet omfattar totalt 146 273 sökande. De data som finns på sökandenivå är samlade i en rad variabler, vilka presenteras i tabellen nedan. I denna utredning används dock inte alla variabler.

Variabel	Beskrivning
AGE	Ålder
INCOMES	Huvudsaklig inkomstkälla
INCOME	Årsinkomst (brutto)
CURRENT_LIVING	Nuvarande boendeform
HOUSEHOLD_SIZE	Antal personer i hushållet
POSTAL_CODE	Postnummer
ADDRESS	Postadress
REGION	Region
OFFER_COUNT	Antal visningserbjudanden
YES_COUNT	Antal ja-svar
NO_COUNT	Antal nej-svar
NO_ANS_COUNT	Antal ej-svar
CONTRACT_COUNT	Antal kontrakt i systemet
PREF_AREA_1	Områdesönskemål 1

¹ 'Aktiv medlem' är här definierat som medlem vars konto finns kvar på Boplats – d.v.s. medlem som varit inloggad minst en gång under det senaste halvåret och uppdaterat sina uppgifter.

PREF_AREA_2	Områdesönskemål 2
QT	Antal dagar sedan registrering (uppd. reg.-datum)
MAX_RENT	Maximal månadshyra
APPLICATION_COUNT	Antal gjorda intresseanmälningar
ROOM_*	Dummy-variabler (8 st.) för önskemål om antal rum
GENDER	Dummy-variabel för kön
QUICK_MOVE	Dummy-variabel för om man accepterar snabbflytt

Tabell 1. Beskrivning av variabler.

Tabellen nedan visar antalet medlemmar, uppdelat efter nuvarande boendeformer, vid tidpunkten för utdraget ur databasen. Sammanlagt finns det i skrivande stund 56 967 medlemmar som angivit att de bor i någon av de fyra icke-varaktiga boendeformerna som nämnts tidigare.

Boendeform	Antal
Villa/radhus	12 798
Bostadsrätt	14 163
Hyresrätt	62 345
Andrahandslägenhet	9 215
Inneboende	15 898
Studentbostad som måste lämnas	5 337
Boende i föräldrahem	26 517
<i>Totalt</i>	<i>146 273</i>

Tabell 2. Materialet, grupperat efter nuvarande boendeformer.

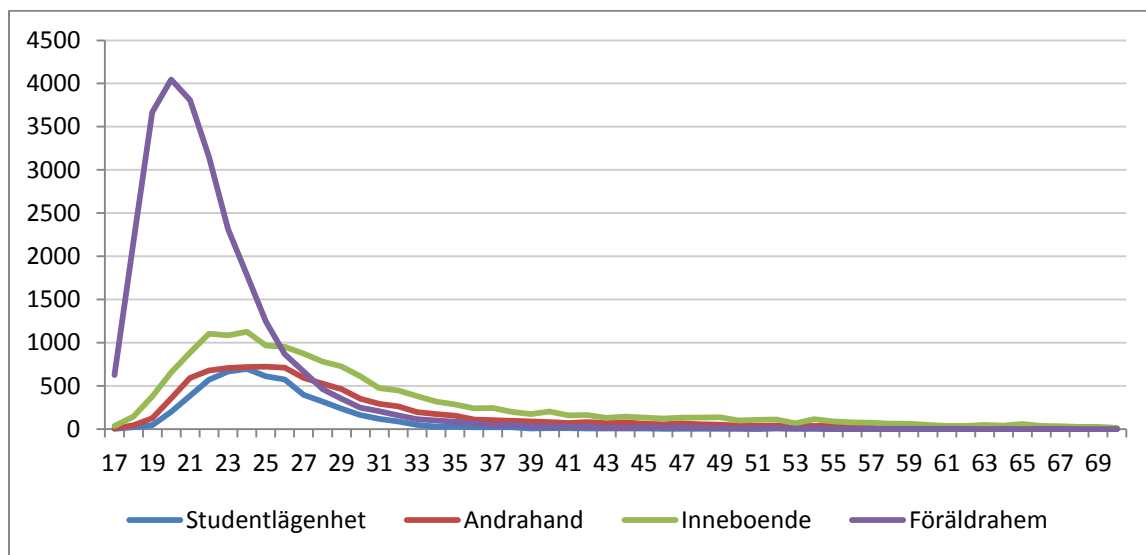
Eftersom denna utredning syftar till att kvantifiera och analysera grupper som idag inte är varaktigt inne på bostadsmarknaden, så är nästa steg att filtrera bort boende i villa/radhus, bostadsrätt och hyresrätt (förstahandskontrakt). I kommande sektioner behandlas därför enbart medlemmar utan ”varaktig” boendesituation, vilket motsvarar de boendeformer i tabellen ovan som har svart text.

2.2 Icke-varaktiga boendeformer

I tabell 2 kunde man se att 56 967 medlemmar angivit att de för närvarande bor i andrahandslägenhet, som inneboende, i studentlägenhet som måste lämnas eller i sitt föräldrahem. Från och med denna sektion är det alltså bara dessa medlemmar som kommer att utgöra grund för beräkningar etc.

Nästa dimension utifrån vilken det är intressant att undersöka gruppen är den åldersmässiga. Figuren nedan visar antalet sökande i var och en utav de fyra boendeformerna, med ålder på vågrät axel. Man kan se att det är bland de lägre åldrarna som det stora antalet medlemmar med någon av de fyra boendeformerna finns. Samtidigt bör man ha i åtanke att de lägre

åldersgrupperna är kraftigt överrepresenterade hos Boplats rent generellt. Det kan alltså finnas betydande grupper äldre som inte är registrerade på Boplats men som saknar eget kontrakt. Å andra sidan talar mycket för att människor med åldern tenderar att få bättre möjligheter att lösa sin boendesituation på ett tillfredsställande sätt (i och med ökade kontaktnät, inkomster etc.). Detta är sannolikt en av huvudanledningarna till att många äldre valt att inte registrera sig på Boplats.



Figur 1. Boendeformer och ålder.

Figuren ovan fungerar bra som en översikt över antalet medlemmar med respektive boendeform, och lyckas relatera detta till de sökandes ålder. Däremot tar den inte hänsyn till att det totala antalet medlemmar i varje åldersgrupp varierar kraftigt. Exempelvis ser man i figuren att det inte finns särskilt många 35-åringar som bor som inneboende, jämfört med antalet 23-åringar med samma boendeform. Däremot skulle *andelen* som bor som inneboende kunna vara högre för de förstnämnda – något som inte kan utläsas ur figuren. Tabellen nedan visar därför på andelar av det totala antalet medlemmar i varje åldersgrupp som har en viss boendeform.

	17 - 30 år (A)	31 - 54 år (B)	≥ 55 år (C)
Andrahand	7,6 %	5,2 %	1,9 %
Inneboende	11,9 %	10,4 %	5,9 %
Studentlägenhet	5,6 %	1,0 %	< 0,5 %
Föräldrahem	29,2 %	2,4 %	< 0,5 %

Tabell 3. Andelar av samtliga medlemmar inom åldersspannet med respektive boendeform.

Tabellen talar sitt tydliga språk – en högre andel inom de yngre åldersgrupperna har någon av de icke-varaktiga boendeformerna än bland de äldre åldersgrupperna. Den största skillnaden finns, inte helt oväntat, bland boende i föräldrahemmet. Medan nästan en

tredjedel i grupp (A) bor i föräldrahemmet, har nästan ingen i de andra åldersgrupperna den boendeformen. Samma mönster gäller för studentlägenhetsgruppen.

Än mer intressant blir det när man undersöker boendeformerna andrahand och inneboende. Samma mönster gäller förvisso här, men skillnaderna är inte lika stora. Omkring en femtedel i grupp (A) bor antingen i andrahand eller som inneboende. I grupperna (B) och (C) är motsvarande andelar ungefär 16 % respektive 8 %. Även i de båda äldre grupperna bor alltså en betydande andel i någon av dessa två boendeformer.

2.3 Aktivitetsnivå

Situationerna för de sökande inom varje grupp ovan skiljer sig förstas dramatiskt från medlem till medlem. Vissa kanske har ett stabilt andrahandskontrakt och någonstans att flytta den dag då kontraktet löper ut, medan andra bor inneboende som någon slags ”nödlösning” och egentligen inte har en långsiktigt fungerande boendesituation överhuvudtaget. Ett sätt att få bättre insikt om grupperna ovan kan vara att undersöka deras aktivitet på marknaden. Både registreringstiden och antalet skickade intresseanmälningar kan här ge ytterligare information. Se tabellen nedan.

	Andrahand	Inneboende	Studentlgh	Föräldrahem
(A)				
Genomsn. reg.tid	593 dagar	533 dagar	678 dagar	428 dagar
Genomsn. intr. anm.	194 intresseanm.	273 intresseanm.	112 intresseanm.	65 intresseanm.
(B)				
Genomsn. reg.tid	603 dagar	571 dagar	759 dagar	601 dagar
Genomsn. intr. anm.	284 intresseanm.	420 intresseanm.	216 intresseanm.	173 intresseanm.
(C)				
Genomsn. reg.tid	533 dagar	541 dagar	[FÅ OBS.]	[FÅ OBS.]
Genomsn. intr. anm.	241 intresseanm.	254 intresseanm.		

Tabell 4. Genomsnittlig registreringstid och genomsnittligt antal ansökningar per boende- och åldersgrupp.

De som bor i föräldrahem är relativt inaktiva, mätt i antal gjorda intresseanmälningar, jämfört med övriga grupper. De inneboende har i genomsnitt, inom varje åldersgrupp, gjort flest intresseanmälningar. Boende i studentlägenhet tenderar att ha varit registrerade relativt länge på Boplats – vilket förmodligen är en av förutsättningarna för att de idag bor i studentlägenhet, eftersom många av dem kan ha fått sin lägenhet just via Boplats. Vid tecknande av kontrakt på studentlägenhet får man vanligtvis behålla sin registreringstid.

Det genomsnittliga antalet gjorda intresseanmälningar är ett problematiskt mått. Det finns nämligen stora grupper som gjort mycket få eller inga intresseanmälningar, samtidigt som

det finns grupper som gjort extremt många. Eftersom syftet med denna utredning är att reda ut hur många som saknar, men vill ha, en varaktig boendesituation bör de sökande som uppvisat en extremt låg aktivitet ignoreras i den typen av analys. Nedanstående tabell visar hur många sökande i varje grupp som uppvisar låg aktivitet i bemärkelsen att de sökt noll, färre än fem, respektive färre än tio lägenheter.

		Totalt antal	Sökt < 10 lgh	Sökt < 5 lgh	Sökt 0 lgh
(A) 17 - 30 år	Andrahand	6 586	1 844	1 500	989
	Inneboende	10 317	3 057	2 519	1 733
	Studentlgh	4 877	2 333	2 093	1 606
	Föräldrahem	25 391	15 187	13 721	10 851
(B) 31 - 54 år	Andrahand	2 335	450	357	199
	Inneboende	4 715	941	737	387
	Studentlgh	452	153	128	88
	Föräldrahem	1 080	409	338	224
(C) ≥ 55 år	Andrahand	293	80	64	39
	Inneboende	866	228	179	96
	Studentlgh	8	5	4	2
	Föräldrahem	46	21	17	13

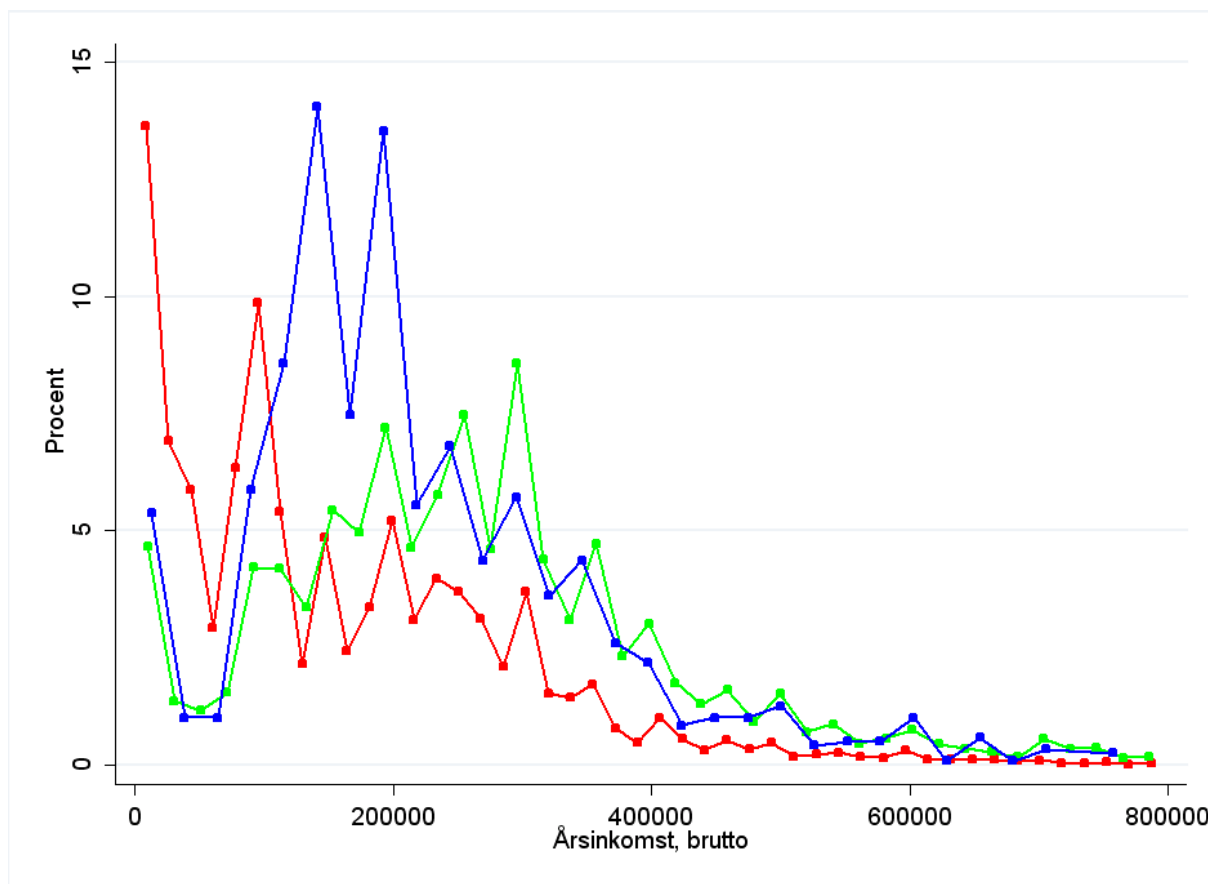
Tabell 5. Hur många inom varje grupp som sökt 0, < 5 och < 10 lägenheter.

En relativt hög andel av varje undergrupp har aldrig aktivt sökt någon lägenhet. Denna problematik identifieras som tidigare nämnts av Boverket (2007). Exempelvis finns det i åldersgrupp (A) över 10 000 medlemmar som bor i föräldrahem och som aldrig skickat en intresseanmälan. Det kan finnas många olika anledningar till att vara registrerad utan att aktivt söka lägenhet. Kanske vill man inte flytta i dagsläget utan samlar ”kötid” för en kommande flytt, kanske vet man inte om man vill bo i regionen överhuvudtaget etc. Det kan också vara så att man vill flytta, men att man inte har ekonomiska möjligheter att teckna ett eget hyreskontrakt och därför avstår från att skicka intresseanmälningar. Nästa sektion fokuserar därför vidare på den sistnämnda problematiken och granskar betalningsförmågan bland de olika grupperna.

2.4 Betalningsförmåga

Både boendepreferenser och budgetrestriktioner kan antas påverka sökbeteendet på bostadsmarknaden. Årsinkomsterna bland de sökande varierar kraftigt, och långt ifrån alla har ekonomiska möjligheter till ett eget hyreskontrakt. Medan årsinkomsten i hög grad representerar betalningsförmågan, är den maximala månadshyra som de sökande angivit något mer problematisk att tolka. Maxhyran speglar betalningsförmåga och -vilja kombinerat. Vad som sätter gränsen för vad man kan tänka sig att betala för sitt boende kan

vara antingen *ovilja* att betala mer än ett visst belopp, eller *oförmåga* att betala mer än ett visst belopp. Det är med andra ord svårt att säga något om själva betalningsförmågan utifrån den angivna maxhyran. Figuren nedan illustrerar därför istället hur olika inkomstnivåer fördelar sig bland de sökande i de olika åldersgrupperna. Figuren syftar inte till att beskriva typiska inkomster i de olika grupperna på ett pedagogiskt vis, men ger istället en uppfattning om vid vilka inkomstnivåer de befinner sig i förhållande till varandra. I de tabeller och grafer som därpå följer ges en tydligare överblick, medan Figur 2 tjänar som intuitiv jämförelsegrafik.



Figur 2. Histogram med fördelning av årsinkomster, brutto. För sökande med maximalt 800 000 kronor om året i bruttoinkomst. Procentuell frekvens (lodrät axel) efter åldersgrupp (vågrät axel).

● = Åldersgrupp (A), ● = Åldersgrupp (B), ● = Åldersgrupp (C).

De allmännyttiga bostadsföretagen i Göteborg har som praxis ett grundvillkor om att sökande måste ha en årsinkomst (brutto) om minst tre gånger årshyran för att överhuvudtaget vara aktuell för en lägenhet. Privata värdar har ofta liknande, ibland något strängare, villkor. Följande tabell visar exempel på månadshyror och motsvarande minimikrav på bruttoinkomst när det gäller allmännyttans villkor.

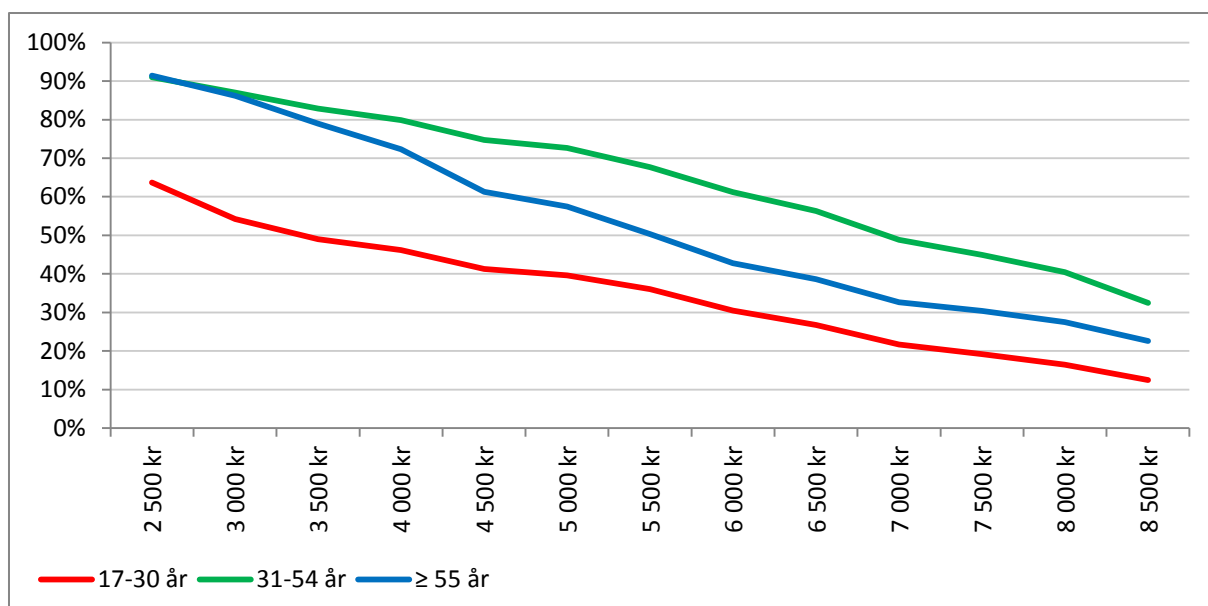
Månadshyra, lgh	Årshyra, lgh	Min. årsinkomst, brutto	Andel som klarar villkoret*
2 500 kr	30 000 kr	90 000 kr	68 %
3 000 kr	36 000 kr	108 000 kr	60 %
3 500 kr	42 000 kr	126 000 kr	55 %
4 000 kr	48 000 kr	144 000 kr	52 %
4 500 kr	54 000 kr	162 000 kr	47 %
5 000 kr	60 000 kr	180 000 kr	45 %
5 500 kr	66 000 kr	198 000 kr	41 %
6 000 kr	72 000 kr	216 000 kr	35 %
6 500 kr	78 000 kr	234 000 kr	31 %
7 000 kr	84 000 kr	252 000 kr	26 %
7 500 kr	90 000 kr	270 000 kr	23 %
8 000 kr	96 000 kr	288 000 kr	20 %
8 500 kr	102 000 kr	306 000 kr	16 %

Tabell 6. Exempel på månadshyror och motsvarande minimuminkomster enligt allmännyttans villkor.

* Andel av samtliga med icke-varaktig boendesituation vars årsinkomst är minst i nivå med minimikravet.

Tabellen visar på en mycket spretig inkomstdistribution bland de sökande med icke-varaktiga boendeformer. Medan en tredjedel av de sökande inte uppfyller allmännyttans inkomstkrav för en lägenhet med en månadshyra på 2 500 kronor, uppfyller en tredjedel motsvarande krav för en lägenhet med en hyra på 6 500 kronor. Betalningsförmågan varierar med andra ord kraftigt mellan hushållen.

I Figur 2 kunde man bland annat ana att den yngre gruppen, grupp (A), i hög utsträckning har låga inkomster. Det är förstås rimligt att anta att betalningsförmågan tenderar att variera mellan åldersgrupperna. De yngsta och de äldsta arbetar exempelvis i lägre grad, medan grupp (B) representeras av sökande som befinner sig mitt i vad som vanligen betraktas som arbetsför ålder. Figur 3 nedan visar på andelarna inom respektive åldersgrupp som uppfyller minimikraven för samma exempelhyror som i tabell 6. Varje åldersgrupp representeras av en egen graf, för att möjliggöra en jämförelse.



Figur 3. Andel av varje åldersgrupp som uppfyller minimikraven för olika exempelhyror.

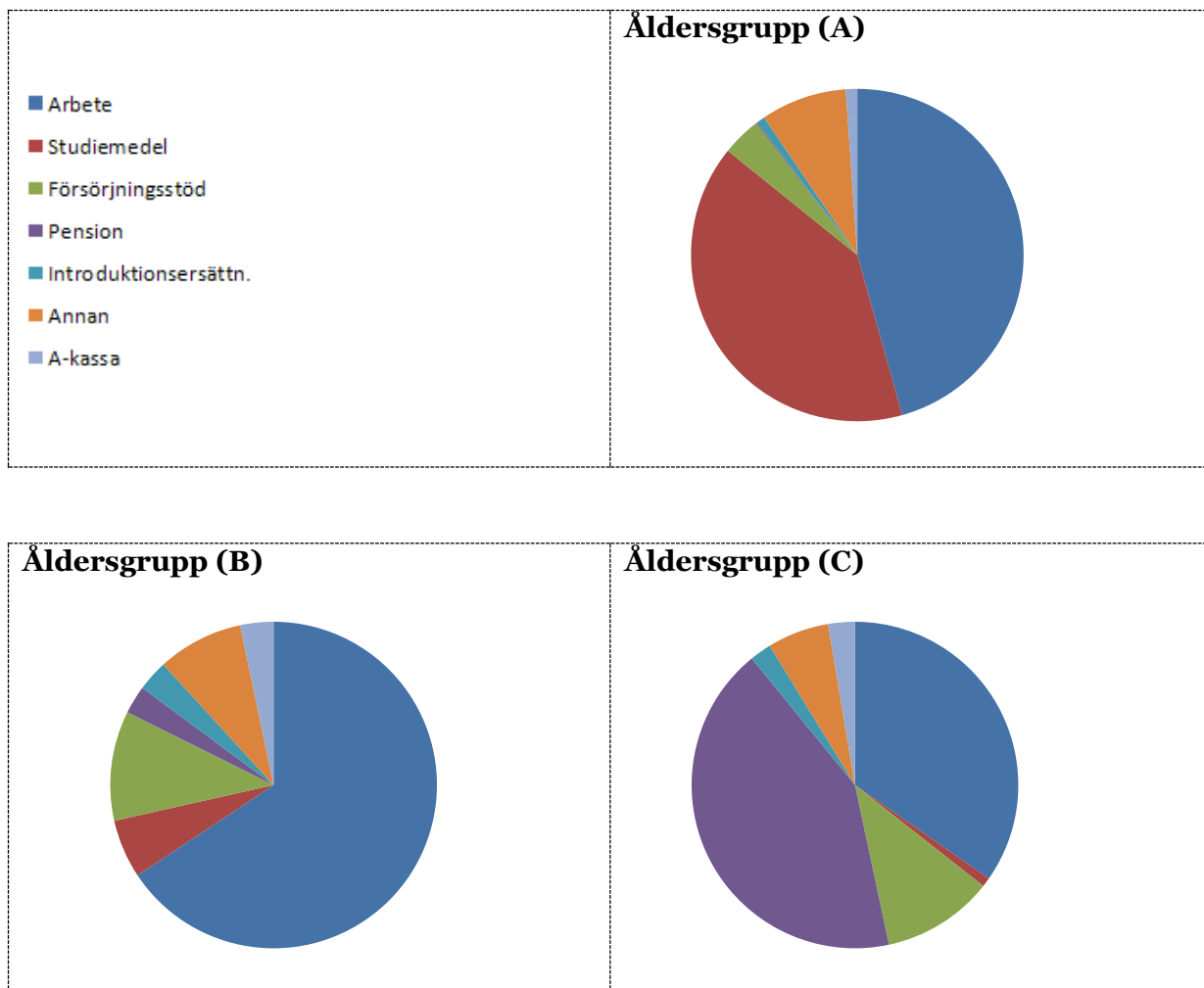
Figuren visar tydligt hur en den yngsta gruppen i lägre grad uppfyller inkomstvillkoren, medan grupp (B) i högst grad uppfyller dem. Lutningen är i stort sett lika brant för de tre graferna, vilket tyder på att grupperna har liknande känslighet gentemot förändringar i hyresnivån. Den något brantare lutningen för grupp (C) vid de lägre hyrorna tyder på att många här har inkomster (främst pensioner) som ligger på relativt låga nivåer. För varje 500-kronorshöjning är det en relativt stor andel som här "faller bort" och inte längre uppfyller villkoren.

Det är förstås också intressant för helhetsbilden att undersöka vilka inkomstkällor de sökande har. Detta görs i figurerna nedan – dels uppdelat efter nuvarande boendeform, dels uppdelat efter åldersgrupp (båda oberoende av varandra). Informationen om inkomstkällor används inte i några beräkningar etc., men kan bidra till ökad förståelse för gruppernas sammansättning och socioekonomiska status. Det förekommer dessutom ofta att privata hyresvärdar har önskemål om vilken/vilka inkomstkällor de sökande skall ha för att vara aktuella för vissa av deras lägenheter. Därmed är det inte alltid inkomstnivån som är avgörande, utan vilken inkomstkälla man har kan också spela en betydande roll i urvalsprocessen. Det är framförallt stabila inkomstkällor, som arbete och pension, som tenderar att tilltala de privata värdarna.



Figur 4. Huvudsaklig inkomstkälla, uppdelat efter nuvarande boendeform.

I figur 4 kan man se att bland de andrahands- och inneboende arbetar en majoritet av de sökande. Bland boende i studentlägenhet och i föräldrahem är motsvarande andelar mindre. De flesta som bor i studentlägenhet har naturligt nog studiemedel som inkomstkälla, medan andelen med arbete och andelen med studiemedel är ungefär lika stora hos de boende i föräldrahem. Figur 5 visar samma inkomstkällor fast uppdelat efter åldersgrupp. Även här är skillnaderna mellan grupperna i grova drag de förväntade. Pension är en vanligt förekommande inkomstkälla inom grupp (C), medan studiemedel är vanligt inom grupp (A). I grupp (B) dominerar arbete som den i särklass vanligaste inkomstkällan.



Figur 5. Huvudsaklig inkomstkälla, uppdelat efter åldersgrupp.

Inkomstnivå, och ibland också inkomstkälla, spelar som sagt en betydande roll för den enskildes möjlighet att lyckas få en bostad – oavsett om man är intresserad av att hyra en lägenhet eller exempelvis belåna ett köp av en bostadsrätt eller villa. Privata hyresvärdar ser gärna att den som skriver kontrakt har arbete, pension eller någon annan ”trygg” inkomstkälla. Även allmännyttan har som tidigare nämnts minimikrav på inkomstnivå, även om man vanligtvis inte gör skillnad på olika inkomstkällor.

När det gäller frågan om bristande betalningsförmåga bör man ta upp och belysa bostadsbidragens och andra transfereringars betydelse i sammanhanget. Tanken med inkomstfältet på Boplats webbplats är att de sökande skall fylla i sin beräknade, fullständiga bruttoinkomst. Detta är emellertid inte alltid helt enkelt att göra, eftersom bostadsbidrag och andra transfereringar ofta är beroende av vilken boendekostnad man har. Om man söker lägenhet vet man förstås inte exakt vilken månadshyra man kommer få innan man fått kontrakt på en specifik bostad, vilket gör det svårt för de sökande att fylla i ett korrekt belopp. Därtill är nivån på bostadsbidraget känsligt för skillnader i inkomstnivåer, vilket gör att relativt små inkomstförändringar kan påverka bostadsbidragets storlek. I de fall då en

sökande är berättigad till bostadsbidrag eller någon annan form av transferering, men har missförstått inkomstfältet och därför inte fyllt i detta, får den sökande sämre chanser att få komma på visning än vad den egentligen skulle ha. Detta leder förstås också till att statistiken över de sökandes betalningsförmåga påverkas. I vilken grad de sökande har eller inte har inkluderat eventuella bidrag i inkomstfältet är svårt att bedöma. Detta medför att man, när man tolkar statistiken som presenteras i denna utredning, alltså bör ha problematiken gällande denna typ av transfereringar i åtanke.

2.5 Aktivitet och betalningsförmåga kombinerat

Den närmare undersökningen av de olika grupperna visade på problematiken kring att ”dra alla över en kam” och anta att varje registrerad medlem med en icke-varaktig boendesituation är i stort behov av en bostad. Det finns förstås inte bara varaktiga och icke-varaktiga boendesituationer, utan ett helt spektrum med alla möjliga tänkbara lösningar på människors bostadsbehov.

Sektionen som behandlade aktiviteten på marknaden syftade till att undersöka vilka som vill eller behöver flytta, medan sektionen om betalningsförmåga undersökte vilka som har ekonomiska möjligheter, d.v.s. vilka som kan, flytta. De båda avsnitten visade att det finns stora grupper som inte uppvisar särskilt hög sökaktivitet samt att många inte uppfyller hyresvärdarnas grundläggande krav på inkomstnivå. Genom att här analysera betalningsförmåga och aktivitetsnivå *samtidigt*, klarnar bilden av vilka grupper som frivilligt eller ofrivilligt saknar ett eget hyreskontrakt eller någon annan boendelösning av det mer permanenta slaget.

Materialet består som tidigare nämnts av 56 967 sökande i icke-varaktiga boendeformer. Dessa har olika stora behov av, och olika möjligheter att betala för, en egen bostad. Genom sektionerna ovan har egenskaperna hos de sökande undersökts och kategoriserats. Tabellen nedan kombinerar sökaktivitet och betalningsförmåga, med aktivitet som högsta nivå och betalningsförmåga som undernivå. Det är inkomstkravet hos allmännyttan i Göteborg som ligger till grund för om man i tabellen räknas som behörig eller inte.

	≥ 10 intresseanmälningar		< 10 intresseanmälningar	
	Behöriga	Icke-behöriga	Behöriga	Icke-behöriga
2 500 kr	26 885	5 374	12 068	12 640
3 000 kr	24 505	7 754	9 587	15 121
3 500 kr	22 784	9 475	8 402	16 306
4 000 kr	21 629	10 630	7 869	16 839
4 500 kr	19 748	12 511	6 878	17 830

5 000 kr	19 065	13 194	6 560	18 148
5 500 kr	17 488	14 771	5 940	18 768
6 000 kr	15 258	17 001	4 891	19 817
6 500 kr	13 649	18 610	4 292	20 416
7 000 kr	11 464	20 795	3 354	21 354
7 500 kr	10 335	21 924	2 937	21 771
8 000 kr	9 084	23 175	2 493	22 215
8 500 kr	7 141	25 118	1 806	22 902

Tabell 7. Antal sökande uppdelat efter betalningsförmåga och aktivitet. Med behörig menas att man klarar allmännyttans inkomstkrav (årsinkomst $\geq 3 \times$ årshyran) för varje given hyresnivå.

I tabell 7 ovan minskar naturligtvis antalet behöriga med ökande hyror, medan antalet icke-behöriga ökar. Vidare är det förstås svårt att definiera vilka av de registrerade som är ”verksamma” på marknaden och vilka som är lågaktiva. Tabell 7 vilar på antagandet att en sökande skall ha skickat minst 10 intresseanmälningar för att här räknas som intresserad av en bostad. Varje rad i tabellen summerar till 56 967 sökande, eftersom varje sökande hamnar inom en av kolumnerna för varje given hyresnivå (antingen har man sökt minst 10 lägenheter eller inte, och antingen uppfyller man de grundläggande kraven eller inte).

Om man fokuserar på de sökande som har sökt minst 10 lägenheter kan man se att för de lägre hyrorna så är de flesta behöriga, medan en majoritet inte uppfyller kraven för lägenheter med en hyra på omkring 6 000 kronor och uppåt. Bland de lågaktiva (de två kolumnerna längst till höger), däremot, är en majoritet inte behöriga för en lägenhet med en månadshyra på 3 000 kronor. Detta tyder på att sökande med låga inkomster ofta avstår från att söka lägenheter, eftersom att de är medvetna om att de inte uppfyller hyresvärdarnas villkor. Många unga sökande som bor kvar i föräldrahemmet och inte planerar att flytta inom den närmaste tiden döljer sig också bakom dessa siffror.

2.6 Visningserbudanden

Ytterligare en aspekt att undersöka är potentiella skillnader mellan grupperna när det gäller erhållna visningserbudanden i Boplats system. För det första är det intressant att utreda i vilken utsträckning de olika grupperna fått visningserbudanden, för det andra kan information om hur man svarat på sina erbjudanden fungera som en indikator på hur intresserad man är av en egen bostad. Att tacka ja efter visning innebär nämligen att man förbinder sig att skriva kontrakt om man blir erbjuden att göra det.

Tabell 8 visar det genomsnittliga antalet visningserbudanden som sökande i de olika grupperna fått, samt den genomsnittliga andelen ja-svar av deras totala antal erhållna

visningserbjudanden, förutsatt att man fått visningserbjudande någon gång. Siffrorna presenteras för varje ålderskategori och varje boendeform separat.

		Genomsn. antal visningserbj.	Genomsn. andel ja-svar
(A) 17 - 30 år	Andrahand	0,88	32 %
	Inneboende	0,98	40 %
	Studentlgh	1,34	44 %
	Föräldrahem	0,38	35 %
(B) 31 - 54 år	Andrahand	1,12	43 %
	Inneboende	1,35	47 %
	Studentlgh	1,90	34 %
	Föräldrahem	0,92	38 %
(C) ≥ 55 år	Andrahand	0,82	43 %
	Inneboende	0,94	49 %
	Studentlgh	[FÅ OBSERVATIONER]	[FÅ OBSERVATIONER]
	Föräldrahem	[FÅ OBSERVATIONER]	[FÅ OBSERVATIONER]

Tabell 8. Genomsnittligt antal visningserbjudanden och genomsnittlig andel ja-svar på sökandenivå, uppdelat efter ålder och nuvarande boende. Genomsnittlig andel ja-svar bland sökande som fått minst ett erbjudande.

Boende i studentlägenhet har i genomsnitt fått flest visningserbjudanden, medan boende i föräldrahem har det lägsta genomsnittet. Vidare har man i åldersgrupp (B) i genomsnitt fått något fler visningserbjudanden än i åldersgrupperna (A) och (C). I åldersgrupp (C) har man den högsta andelen ja-svar bland dem som fått visningserbjudande minst en gång. Som inneboende har man i genomsnitt svarat ja på en högre andel av sina erbjudanden än om man bor i andrahandslägenhet – något som gäller inom alla tre åldersgrupper.

Att sökande som för närvarande bor som inneboende är de mest flyttbenägna i bemärkelsen att de tackar ja till sina erbjudanden i högst grad bekräftar bilden av att detta är en boendeform som man inte väljer ”frivilligt”, utan som snarare blir en temporär lösning då man har svårt att få tag i en egen bostad. Den något lägre andelen ja-svar bland boende i föräldrahem tyder på att denna boendeform anses något mer ”varaktig”. Här är man något mer restriktiv gentemot vilka objekt man tackar ja till. Skillnaderna är dock inte sensationellt stora på något vis.

3.1 Sammanfattande diskussion

Bilden av Göteborgsregionen som ett område där många har svårt att komma in på bostadsmarknaden bekräftas till stor del i denna sammanställning. Det finns stora grupper som söker många lägenheter och som inte skulle ha några ekonomiska svårigheter att klara av ett eget boende, samtidigt som det finns grupper som står utanför marknaden antingen för

att de inte aktivt söker bostad och/eller för att de inte når upp till de grundläggande inkomstkraven från hyresvärdarna.

Omkring 57 000 av de registrerade saknar idag ett eget kontrakt. Drygt 25 000 av dem bor kvar i föräldrahemmet och tillhör åldersgrupp (A). Omkring 5 000 bor i studentlägenhet och övriga bor antingen i lägenhet som de hyr i andrahand eller som inneboende i någon annans bostad. När det gäller hela gruppen har drygt 40 % sökt färre än tio lägenheter, d.v.s. har uppvisat en relativt låg aktivitet på marknaden.

Om man istället fokuserar på dem som sökt minst tio lägenheter, och gör antagandet att denna grupp verkligen vill ha/behöver ett eget boende, så kan man se att betalningsförmågan ser mycket olika ut bland de sökande. Om man utgår ifrån att man behöver klara av en månadshyra på åtminstone 3 500 kronor för att vara aktuell för ett eget kontrakt, så finns det omkring 22 800 registrerade, utan varaktig boendelösning, som uppfyller allmännyttans inkomstvillkor och 9 500 som inte gör det. För de 22 800 som klarar inkomstvillkoret så är huvudproblemet att det finns för få bostäder, d.v.s. att det råder bostadsbrist, vilket innebär att det är svårt och mycket tidskrävande att få kontrakt på en lägenhet. För de övriga 9 500, å andra sidan, är problemet inte enbart att det finns för få lägenheter. Denna grupp hade sannolikt haft svårt att få kontrakt även om det hade funnits ett något större utbud, eftersom även allmännyttan numera drivs med affärsmässiga principer och avkastningskrav – och därmed har specificerat exempelvis inkomstkrav och krav gällande betalningsanmärkningar etc. Många av dem hade dessutom i praktiken fått det svårt, om inte omöjligt, att faktiskt betala månadshyran. Bostadsbristen är alltså bara ett av problemen, om än kanske det största. Bristande betalningsförmåga hos de sökande, alternativt bristen på billigare hyresrätter, är ett annat problem. Dessa båda problem är förstas sammanlänkade på flera olika sätt.

Mönstret med efterfrågeöverskott på hyresrättsmarknaden upprepar sig i flera av de större svenska städerna, och har varit föremål för politiska diskussioner i årtionden. Inte nog med att bostadsbristen ställer till det i människors vardagsliv – den har också tydliga tillväxthämmande konsekvenser. Exempelvis får företag det svårt att nyrekrytera anställda från andra orter, och lärosäten kan få problem med att locka studenter till staden.

3.2 Hur kommer situationen att utvecklas?

Problemen som i denna utredning undersökts är bostadsbristen och den bristande betalningsförmågan hos många bostadssökande – två problem som alltså är starkt sammanlänkade. Hur de grupper som här studerats kommer att utvecklas beror på vilken bostadspolitisk riktning som anammas av beslutsfattarna, hur och när Sverige tar sig ur den lågkonjunktur som nu råder samt hur människor kommer att vilja bo framöver. Sannolikt kommer mycket att hända med hyresrättsmarknaden inom det närmsta decenniet. Förslag på förändringar av lagstiftningen, subventionering och andra åtgärder avlöser varandra i den aktuella debatten.

Den 19 december 2012 presenterades exempelvis en serie lagförslag från regeringens utredare, då hyresbostadsutredningen överlämnade sitt betänkande till regeringen. Tanken med de nya lagförslagen är att öka incitamenten för byggandet av nya hyresrätter. Eftersom de nya reglerna skulle innebära att det geografiska läget skulle få spela en större roll vid hyressättningen, skulle betydligt högre hyror få tas ut i attraktiva områden. Den som bor i en hyresrätt förblir skyddad mot allt för kraftiga hyreshöjningar, men när en ny hyresgäst flyttar in skall hyran i princip bestämmas fritt av marknadskrafterna. Kritikerna menar dock på att det hela i praktiken leder till en förmögenhetsöverföring från hyresgäster till fastighetsägare, samt att en ökad bostadssegregation blir den naturliga följderna av de föreslagna lagförändringarna. Å andra sidan hävdar förespråkare för det nya förslaget att ett friare och mer marknadsanpassat regelverk på sikt kan innebära stora möjligheter – inte minst för köpsvaga grupper och andra som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden. Reglerna skulle exempelvis kunna minska eventuella etableringshinder och öka de incitamenten för nya aktörer som vill ge sig in på marknaden.

Mycket tyder alltså på att spelreglerna på marknaden för hyresbostäder framöver kommer att förändras på olika sätt. Hur detta påverkar hyresnivåer, produktionstakt etc. är förstås svårt att svara på, men man kan anta att många effekter av förändrade regelverk kommer att bli tydliga först efter ganska lång tid, då marknadens olika aktörer har börjat anpassa sig till de förändrade förutsättningarna. Bostadsmarknaden är på många sätt en trög marknad, vilket innebär att även om gruppen som här har undersökts sannolikt skulle påverkas av sådana förändringar, så skulle resultaten gå att urskilja först efter en viss fördröjning.

Appendix 1

Tabellen nedan visar fördelningen bland postorter för samtliga sökande med en icke-varaktig boendesituation. Det är de sökandes angivna, nuvarande postort som åsyftas. I kolumnen ”Frekvens” visas hur många sökande som finns på respektive postort.

Postort	Frekvens	Andel (%)	Postort	Frekvens	Andel (%)
AGNESBERG	46	0,08	LYCKE	24	0,04
ALAFORS	41	0,07	MARSTRAND	25	0,04
ALINGSÅS	626	1,1	MÖLNDAL	1 554	2,73
ALVHEM	9	0,02	MÖLNLYCKE	452	0,79
ANGERED	2 562	4,5	NOL	81	0,14
ASKIM	346	0,61	NÖDINGE	93	0,16
ASPERÖ	16	0,03	OLOFSTORP	136	0,24
BILLDAL	187	0,33	OLSFORS	7	0,01
BOHUS	64	0,11	ONSALA	202	0,35
BOHUS-BJÖRKÖ	8	0,01	PARTILLE	548	0,96
BOLLEBYGD	54	0,09	PIXBO	44	0,08
BRÄNNÖ	38	0,07	ROLFSTORP	5	0,01
DONSÖ	33	0,06	ROMELANDA	51	0,09
FJÄRÅS	69	0,12	RÄVLANDA	48	0,08
FLODA	251	0,44	SJÖVIK	39	0,07
FRILLESÅS	47	0,08	SKEPPLANDA	63	0,11
GRÅBO	205	0,36	SKÄLLINGE	1	0
GUNNILSE	56	0,1	SPEKERÖD	18	0,03
GÖTEBORG	20 441	35,88	STENKULLEN	69	0,12
HARESTAD	19	0,03	STENUNGSUND	220	0,39
HINDÅS	73	0,13	STORA HÖGA	63	0,11
HISINGS BACKA	1 204	2,11	STRÅVALLA	6	0,01
HISINGS KÄRRA	300	0,53	STYRSÖ	36	0,06
HOVÅS	119	0,21	SURTE	71	0,12
HULTAFORS	2	0	SVENSHÖGEN	9	0,02
HYPPELN	1	0	SÄRÖ	58	0,1
HÄLLINGSJÖ	42	0,07	SÄVE	79	0,14
HÄRRYDA	51	0,09	SÄVEDALEN	385	0,68
HÅLANDA	11	0,02	TOLLERED	37	0,06
HÅLTA	15	0,03	TORSLANDA	669	1,17
HÖNÖ	3	0,01	TÖLLSJÖ	7	0,01
JONSERED	75	0,13	UCKLUM	20	0,04
JÖRLANDA	42	0,07	VALLDA	76	0,13
KAREBY	17	0,03	VRÅNGÖ	11	0,02
KODE	77	0,14	VÄRÖBACKA	2	0
KULLAVIK	139	0,24	VÄSTRA FRÖLUNDA	2 791	4,9
KUNGSBACKA	387	0,68	YTTERBY	121	0,21
KUNGÄLV	370	0,65	ÄLVÄNGEN	91	0,16

KÄRNA	42	0,07	ÅSA	76	0,13
KÅLLERED	255	0,45	ÖCKERÖ	1	0
KÖPSTADSÖ	2	0	ÖDSMÅL	17	0,03
LANDVETTER	206	0,36	ÖJERSJÖ	129	0,23
LERUM	382	0,67	Övriga	19 175	33,66
LINDOME	424	0,74	<i>Total</i>	<i>56 967</i>	<i>100</i>

Tabell 9. Nuvarande postorter bland de sökande utan varaktig boendesituation.

Appendix 2

I tabell 10 visas hushållsstorleken bland de sökande utan varaktig boendeform. I kolumnen ”Frekvens” visas hur många sökande som har angivit respektive hushållsstorlek. Vanligast är singelhushåll, följt av hushåll med två personer. 96 % av de sökande har fyra eller färre i sitt hushåll.

Antal personer i hushållet	Frekvens	Andel (%)	Kumulativ andel (%)
1	39 627	69,56	69,56
2	9 813	17,23	86,79
3	2 851	5	91,79
4	2 641	4,64	96,43
5	1 383	2,43	98,86
6	405	0,71	99,57
7	136	0,24	99,81
8	61	0,11	99,91
9	29	0,05	99,96
10	13	0,02	99,99
<i>Totalt</i>	<i>56 967</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

Tabell 10. Hushållsstorlek (antal personer) bland de sökande utan varaktig boendeform.

