



# Har du råd att bo i Stockholm?



En bostadspolitisk rapport av Georgios Tsiroyannis och  
Katja Olofsson (statistiska beräkningar) beställd av  
Stockholmsvännern, juni 2014.

**VISNING →**

# Innehåll

|                                                                                                  |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Vem får bo i Stockholm? .....                                                                    | 3 |
| Inledning.....                                                                                   | 4 |
| Hur har vi räknat? .....                                                                         | 6 |
| Allmänna utgångspunkter .....                                                                    | 6 |
| Vem kan få ett hyreskontrakt i en nyproducerad tvåa<br>på 57 kvm?.....                           | 6 |
| Innerstad .....                                                                                  | 6 |
| Närförort .....                                                                                  | 7 |
| Ytterstaden.....                                                                                 | 7 |
| Vem kan få ett hyreskontrakt i en nyproducerad etta<br>på 40 kvm?.....                           | 7 |
| Innerstad .....                                                                                  | 7 |
| Närförort .....                                                                                  | 7 |
| Ytterstaden.....                                                                                 | 7 |
| Hyrans andel av yrkesgruppers disponibla inkomst .....                                           | 8 |
| Den procentuella andelen anställda i Stockholms stads<br>förvaltning som klarar dessa krav ..... | 9 |

# Vem får bo i Stockholm?

I den här rapporten har vi undersökt vilka som kommer kunna efterfråga nyproducerade hyresrätter i Stockholms stad.

Krav på höga inkomster gör att stora delar av stadens invånare inte har möjlighet att få en ny lägenhet här. En fast bruttolön motsvarande minst treårshyror är ett krav från kommunala fastighetsägare. Privata kräver ofta ännu högre. Det innebär att stora delar av befolkningen inte ens accepteras som hyresgäster och inte kan teckna ett hyreskontrakt oavsett hur länge de har stått i bostadsförmedlingskön.

Det behövs bostäder för alla som ska jobba inom äldreomsorgen, för lärare, barnskötare, sjuksyrror, städare, för alla som ser till att kollektivtrafiken fungerar – kort sagt för alla som ser till att servicen i vår stad fungerar dygnet runt. Stockholms stad har ungefär 37 000 anställda och behöver i framtiden rekrytera många nya medarbetare. Men var ska de bo?

Vår rapport visar att med den bostadspolitik som nu förs kommer de flesta inte att ha råd med en bostad i Stockholms stad.

***Ann-Margarethe Livh (V)***

gruppledare i Stockholms stad

# Inledning

Vänsterpartiet har i två rapporter ”Bostadsbutik – skynda fynda” samt ”Lagerrensning – sista chansen” visat hur ombildningen av allmännyttan kraftigt minskat tillgången på hyresrätter i Stockholms stad. För 20 år sen var tre av fyra lägenheter i Stockholm en hyresrätt. Nu är det mindre än hälften. Allra värst är situationen i Stockholms innerstad. Här har nästan 17 000 kommunala hyresrätter sålts sen 1990. I dag utgör de allmännyttiga hyresrätterna bara sex procent av bostäderna i innerstaden.

När vi påpekar detta för den styrande majoriteten är en av de vanligaste invändningarna att de visst bygger nya hyresrätter. Enligt bostadsförsörjningslagen ska staden ”skapa förutsättningar för alla i staden att leva i goda bostäder”. Men det är en stor skillnad mellan de hyresrätter som ombildats till bostadsrätter och de som nu byggs. De hyresfastigheter som ombildats har generellt haft rimliga hyror och har kunnat efterfrågas av hushåll med normala inkomster. När fastigheterna ombildas till bostadsrätter kan de bara efterfrågas av de med tjocka plånböcker. Billiga lägenheter har omvandlats och de som produceras får allt högre hyror. Samtidigt produceras betydligt färre lägenheter än vad som har omvandlats. Det innebär en generell prishöjning för hyresbeståndet i Stockholm, och därigenom ytterligare en begränsning av vilka som kan finna en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Nyproduktion av bostadsrätter och dyra hyreslägenheter svarar inte mot de verkliga behoven.

En viktig anledning till att det inte byggs fler bostäder trots det stora behovet är hushållens begränsade betalningsförmåga. Länsstyrelsen konstaterar i sin rapport ”Outnyttjade detaljplaner för bostäder”, att marknaden

*”bygger för målgrupper som har råd att efterfråga en ny bostad. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar däremot omfattar samtliga invånare. Allt fler av de som är i behov av en bostad har svårigheter att betala dagens marknadspriser i nyproduktionen”.*

Det finns självklart skillnader i hyran för olika fastigheter. Det beror på skillnader i standard, när fastigheten är byggd och dess läge. Generellt kan man säga att samma typ av fastighet har cirka 30 procent dyrare hyra i innerstaden jämfört med en nybyggd fastighet i ytterstaden. Större skillnader förekommer också. Oftast påstås att de stigande hyrorna för de nyproducerade fastigheterna beror på ökade produktionskostnader. Det är inte hela sanningen. Projekt med liknade förutsättningar får allt högre hyror på grund av ändrade ägardirektiv i de kommunala bostadsbolagen. Exempelvis är den framförhandlade hyran i kv Aulan 2 vid Norra Bantorget, ägd av Familjebostäder och byggd 2008 med en produktionskostnad på 33 000 kr/kvm BOA och en inflyttningshyra för en 77 kvm trerums-lägenhet på 1 710 kr/kvm. Samma företag har pressat fram hyror i fastigheten Lusten 1 i Hornsberg byggd 2012 med en produktionskostnad på 34 500 kr/kvm BOA och inflyttningshyror på 1 800–2 200 kr/kvm.

Till stor del beror detta på bostadsbristen och den borgliga politikens krav på marknadshyror. Det finns en generell ökning av hyresnivåerna för nyproducerade lägenheter som har skenat under de senaste åren. I och med att de kommunala bolagen ska bedrivas affärsmässigt och har ambitionen att närma sig ”marknadsnivåer” finns det anledning att tro att den utvecklingen kommer att fortsätta. Till exempel säger Stockholms hems VD i kommentarer till bolagets budget för 2015 att ”Nyproduktionshyrorna för bostäder antas ligga i intervallet 1 700–2 400 kronor per kvadratmeter och år”. Det betyder att hyrorna för en ett rums lägenhet på 40 kvm uppskattas till 6 700 kr per månad i ytterstaden och till 9 500 kr per månad i Stockholms innerstad. Det innebär högre nivåer än vad vi använt i framställningen men är alltså vad de kommunala bolagen själva planerar att bygga framöver om Alliansen fortsätter att bestämma över bostadspolitik.

Vilka kan då efterfråga det begränsade antalet nyproducerade hyreslägenheter?

Stora delar av befolkningen i regionen har ingen chans att få en ny lägenhet. Det beror antingen på höga krav på inkomster och krav på fast anställning eller på att hyran utgör en orimlig hög andel av hushållens disponibla inkomster.

Vid förmedling av bostäder kräver de kommunala fastighetsägarna att en hyresgäst ska ha en fast bruttolön motsvarande minst tre årshyror. Det finns många fastighetsägare som kräver ännu högre inkomster om minst fyra gånger årshyran. Det innebär att stora delar av befolkningen inte ens accepteras som hyresgäster och inte kan teckna ett hyreskontrakt oavsett hur länge de har stått i bostadsförmedlingskön.

Om Stockholm ska fortsätta vara en levande stad krävs att människor med olika yrken och i olika livssituationer har möjlighet att bo här. Det behövs också bostäder för alla de som ska jobba inom äldreomsorgen, för lärare, barnskötare, sjuksyrror, städare, för alla som ser till att kollektivtrafiken fungerar – kort sagt för alla som ser till att servicen i vår stad fungerar dygnet runt. Stockholms stad har ungefär 37 000 anställda och behöver i framtiden rekrytera många nya medarbetare. Frågan är var de ska bo?

Vi har tittat på nyproduktion av hyresrätter i Stockholms stad och vilka som i framtiden kommer att kunna efterfråga dessa hyresrätter.

# Hur har vi räknat?

## Allmänna utgångspunkter

För att åskådliggöra denna problematik har vi valt att utgå från hyrorna i små exempellägenheter som står till buds för en enskild person som vill hitta någonstans att bo i Stockholm. Den verkliga situationen på bostadsmarknaden är därmed något sämre än den vi tecknar då dessa små lägenheter inte byggs i den utsträckning som motsvarar behoven.

I våra exempel har vi gjort två olika modeller; en etta på 40 kvm och en tvårumslägenhet på 57 kvm som är den genomsnittliga boytan av nyproducerade tvåor.<sup>1</sup> Beräkningen av hyran för dessa lägenhetstyper baseras på hyresnivåer i befintliga fastigheter med hyror för den så kallade normlägenheten på 3 rum och kök på 77 kvm som varierar mellan 1600 kr/kvm/år i ytterstaden, 1800 kr/kvm/år i närförorterna och 2200 kr/kvm/år i innerstaden. Det innebär att hyran för en etta på 40 kvm enligt dessa antaganden är i:

- ytterstaden 6500 kr per månad
- närförorter 7200 kr per månad
- innerstaden 8900 kr per månad

och hyran för en motsvarande tvåa på 57 kvm är i

- ytterstaden 8230 kr per månad
- närförorter 9259 kr per månad
- innerstaden 11317 kr per månad

Uppgifterna om inkomster är hämtade ur SCB:s statistik över sammanräknade förvärvsinkomster respektive månadslöner för olika yrkesgrupper 2012 och statistiken över månadslöner för anställda i Stockholms stads förvaltning 2014.

För bedömningen av antalet hushåll som har rätt till ett eget kontrakt för lägenheterna ovan har vi utgått från minimikraven på bruttoinkomster motsvarande 3 årshyror.

## Vem kan få ett hyreskontrakt i en nyproducerad tvåa på 57 kvm?

Det genomsnittliga inkomstkravet för ett hyreskontrakt för en nyproducerad tvåa på 57 kvadratmeter uppgår till:

- 407 412 kronor per år före skatt för en lägenhet i innerstaden
- 333 324 kronor per år för en lägenhet i en närförort och
- 296 280 kronor per år för en lägenhet i ytterstaden

## Innerstad

År 2012 hade 74,7 procent av befolkningen (obs. personer och inte hushåll) i Stockholms stad en sammanräknad förvärvsinkomst lägre än 400 000 kronor, dvs. de hade en förvärvsinkomst som understiger inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad, normalstor tvåa i innerstaden.

Med andra ord: *Mer än två tredjedelar av befolkningen i Stockholms stad har för låga arbetsinkomster för att klara det genomsnittliga inkomstkravet för en nyproducerad, normalstor tvåa.*

Bland männen låg denna andel på 67,9 procent och bland kvinnorna på hela 81,1 procent. Det vill säga: 81,1 procent av alla kvinnor i Stockholms stad klarar inte det genomsnittliga inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad, normalstor tvåa, baserat på deras arbetsinkomster.

1 Om det bor mer än en person per rum i en bostad exklusive kök och vardagsrum anses det som trångbott enligt Boverket norm 3

### **Närförort**

År 2012 hade 60,6 procent av befolkningen i Stockholms stad en sammanräknad förvärvsinkomst lägre än 320 000 kronor, dvs. de hade en förvärvsinkomst *som understiger* inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad, normalstor tvåa i en närförort.

Bland männen låg denna andel på 54 procent och bland kvinnorna på 66,8 procent. Det vill säga: 66,8 procent av alla kvinnor i Stockholms stad klarar inte det genomsnittliga inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad, normalstor tvåa i en närförort i Stockholm, baserat på deras arbetsinkomster.

### **Ytterstaden**

År 2012 hade 56,5 procent av befolkningen i Stockholms stad en sammanräknad förvärvsinkomst lägre än 299 000 kronor, dvs. de hade en förvärvsinkomst *som understiger* inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad, normalstor tvåa i ytterstaden.

Bland männen låg denna andel på 50,1 procent och bland kvinnorna på 62,5 procent. Det vill säga: 62,5 procent av alla kvinnor i Stockholms stad klarar inte det genomsnittliga inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad, normalstor tvåa ens i ytterstaden i Stockholm, baserat på deras arbetsinkomster.

### **Vem kan få ett hyreskontrakt i en nyproducerad etta på 40 kvm?**

Vilken minimiinkomst krävs för att teckna kontrakt för en etta enligt ovan?

Det genomsnittliga inkomstkravet för ett hyreskontrakt för en nyproducerad etta på 40 kvadratmeter uppgår till:

- 320 400 kronor per år före skatt för en lägenhet i innerstaden
- 259 200 kronor per år för en lägenhet i en närförort och
- 234 000 kronor per år för en lägenhet i ytterstaden

### **Innerstad**

År 2012 hade 60,6 procent av befolkningen (obs. personer och inte hushåll) i Stockholms stad en sammanräknad förvärvsinkomst lägre än 320 000 kronor, dvs. de hade en förvärvsinkomst *som understiger* inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad etta i innerstaden.

Bland männen låg denna andel på 54 procent och bland kvinnorna på hela 66,8 procent. Det vill säga: 66,8 procent av alla kvinnor i Stockholms stad klarar inte det genomsnittliga inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad etta, baserat på deras arbetsinkomster.

### **Närförort**

År 2012 hade 48,7 procent av befolkningen i Stockholms stad en sammanräknad förvärvsinkomst lägre än 259 200 kronor, dvs. de hade en förvärvsinkomst *som understiger* inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad etta i en närförort.

Bland männen låg denna andel på 43,1 procent och bland kvinnorna på 53,9 procent. Det vill säga: Mer än hälften av alla kvinnor i Stockholms stad klarar inte det genomsnittliga inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad etta i en närförort i Stockholm, baserat på deras arbetsinkomster.

### **Ytterstaden**

År 2012 hade 41,1 procent av befolkningen i Stockholms stad en sammanräknad förvärvsinkomst lägre än 234 000 kronor, dvs. de hade en förvärvsinkomst *som understiger* inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad etta i ytterstaden.

Bland männen låg denna andel på 36,4 procent och bland kvinnorna på 45,6 procent. Det vill säga att nära hälften av alla kvinnor i Stockholms stad klarar inte det genomsnittliga inkomstkravet för ett hyreskontrakt i en nyproducerad etta ens i ytterstaden i Stockholm, baserat på deras arbetsinkomster.

Här blir rättvis- och jämlikhetsperspektivet tydligt. För kvinnor i Stockholms stad är möjligheten att flytta kraftigt begränsad. Staden har ett bostadsförsörjningsansvar som gäller stadens alla invånare och som man idag inte uppfyller. Det finns en spänning mellan affärsmässighet (att göra så stora vinster som möjligt) och bostadsförsörjningsansvaret (att tillgodose invånarnas behov av en bostad) och den borgerliga majoriteten har valt att fokusera på affärsmässighet. Resultatet är en bostadspolitik som spär på segregationen och ojämlikheten.

### Hyrans andel av yrkesgruppers disponibla inkomst

Den inkomststatistik som finns för yrken är grund- eller månadslön för olika yrkesgrupper i Stockholms län (inte kommun), senast för år 2012 (se Excel-fil AMO110K2\_Månadslön och antal anställda för yrkesgrupper i Stockholms län 2012, flik SSYK3+SSYK4). Istället för disponibel inkomst kan man göra en uppskattning av lönen efter skatt (efter dels grundavdrag, dels en kommunal och landstingskommunal skattesats på 0,29645.) Inga av yrkesgrupperna i exemplen skulle betala statlig inkomstskatt).

En sjuksköterska i Stockholms län tjänar i genomsnitt 31 600 kronor i månaden före skatt, eller cirka 22 550 efter skatt. Om en nyproducerad etta i en närförort har en hyra på 7 200 kronor, blir hyrans andel av lönen därför 32 procent.

Så stor del av lönen efter skatt skulle andra yrkesgrupper i Stockholms län behöva lägga på den nyproducerade ettan i närförorten:

|                                                                   |               |               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Månadslön sjuksköterska (SSYK3 323)</b>                        | <b>31 600</b> |               |
|                                                                   | <b>40 kvm</b> | <b>57 kvm</b> |
| Hyrans andel innerstaden                                          | 0,39          | 0,50          |
| Hyrans andel innerstadsdelen                                      | 0,32          | 0,41          |
| Hyrans andel ytterstaden                                          | 0,29          | 0,36          |
| <b>Månadslön polis (SSYK4 3450)</b>                               | <b>32 700</b> |               |
|                                                                   | <b>40 kvm</b> | <b>57 kvm</b> |
| Hyrans andel innerstaden                                          | 0,38          | 0,49          |
| Hyrans andel innerstadsdelen                                      | 0,31          | 0,40          |
| Hyrans andel ytterstaden                                          | 0,28          | 0,35          |
| <b>Månadslön vårdbiträde el. personlig assistent (SSYK4 5133)</b> | <b>23 700</b> |               |
|                                                                   | <b>40 kvm</b> | <b>57 kvm</b> |
| Hyrans andel innerstaden                                          | 0,52          | 0,67          |
| Hyrans andel innerstadsdelen                                      | 0,42          | 0,54          |
| Hyrans andel ytterstaden                                          | 0,38          | 0,48          |

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Månadslön köks- och restaurangbiträde (SSYK4 9130)</b> | <b>20 800</b> |               |
|                                                           | <b>40 kvm</b> | <b>57 kvm</b> |
| Hyrans andel innerstaden                                  | 0,60          | 0,76          |
| Hyrans andel innerytterstaden                             | 0,48          | 0,62          |
| Hyrans andel ytterstaden                                  | 0,43          | 0,55          |
| <b>Månadslön buss- och spårvagnsförare (SSYK4 8322)</b>   | <b>24 900</b> |               |
|                                                           | <b>40 kvm</b> | <b>57 kvm</b> |
| Hyrans andel innerstaden                                  | 0,50          | 0,63          |
| Hyrans andel innerytterstaden                             | 0,40          | 0,52          |
| Hyrans andel ytterstaden                                  | 0,36          | 0,46          |
| <b>Vaktmästare m.fl. (SSYK4 9142)</b>                     | <b>23 500</b> |               |
|                                                           | <b>40 kvm</b> | <b>57 kvm</b> |
| Hyrans andel innerstaden                                  | 0,53          | 0,67          |
| Hyrans andel innerytterstaden                             | 0,43          | 0,55          |
| Hyrans andel ytterstaden                                  | 0,39          | 0,49          |

*Baserat på disponibel inkomst som inte är kopplad till yrken:* Den disponibla inkomsten för ensamstående kvinnor med barn är 165 900 kronor i Stor-Stockholm (medianvärde 2012). Det innebär att om denna grupp skulle klara av inkomstkravet för ettan i inre ytterstaden, så skulle 64,3 procent av deras disponibla inkomst gå åt till hyra.

Även om man klarar av kraven för ett hyreskontrakt blir andelen av begärd hyra så hög i förhållande till arbetsinkomsten så att de flesta i praktiken anser att det är orimligt eller omöjligt att efterfråga bostaden

### **Den procentuella andelen anställda i Stockholms stads förvaltning som klarar dessa krav**

60 yrkesgrupper hos Stockholms stad som baserat på lön inte skulle klara inkomstkravet för exempelettan i innerstaden. Dessa yrkesgrupper omfattar totalt 15 500 personer, vilket i sin tur motsvarar ungefär 42 procent av alla anställda i Stockholms stad. Med andra ord: 42 procent av de anställda i Stockholms stads förvaltning har yrken med lägre medellön än vad som i krävs för att hyra en typisk nyproducerad etta i Stockholms innerstad.

Till de större yrkesgrupperna (mer än 100 anställda) som inte skulle klara inkomstkravet för ettan i innerstaden:

- barnskötare
- undersköterska
- vårdbiträde
- vårdare
- elevassistent
- behandlingsassistent
- fritidsledare

- skolmåltidsbiträde
- personlig assistent
- kock/kokerska
- elevassistent särskola
- administrativ assistent
- boendestödjare
- ekonomibiträde/kök
- städare
- ekonomibiträde mottagningskök
- vaktmästare
- biblioteksassistent
- assistent
- ekonomibiträde
- skolassistent

Dessa yrkesgrupper är nödvändiga för välfärden i en stad. Det är svårt att tänka sig ett växande Stockholm där de som ska sköta den dagliga verksamheten inte har möjlighet att bo. Alternativet är en både en omänskligt och oekologiskt pendling från sovstäder och kranskommuner.





Vänsterpartiet Stadshuset  
Stadshuset  
Ragnar Östbergs Plan 1  
105 35 Stockholm  
E-post: [stockholmsvanstern@stockholm.se](mailto:stockholmsvanstern@stockholm.se)  
[www.stockholmsvanstern.se](http://www.stockholmsvanstern.se)