

SERIES 20:1

SBV WORKING PAPER

STUDIER I BOENDE OCH VÄLFARD

Grander, Martin

Segmentering i bostadsbeståndet 2013–2017

Utveckling av bostadsbestånd,
demografi och socioekonomiska
indikatorer i riket och
storstäderna, med fördjupningar
i Malmö och Göteborg

SBV Working Paper Series 20: I

Publicerad

2020

Redaktör

Martin Grander, martin.grander@mau.se

Formgivare

Morten Frisch, morten.frisch@mau.se

Utgivare

Studier i boende och välfärd

Malmö universitet

205 05 Malmö

ISBN: 978-91-7877-090-8 (tryck)

978-91-7877-091-5 (pdf)

DOI: 10.24834/isbn. 9789178770915

WORKING PAPER

Segmentering i bostadsbeståndet 2013–2017

**— Utveckling av bostadsbestånd, demografi och socioekonomiska
indikatorer i riket och storstäderna, med fördjupningar i Malmö och
Göteborg**

Grander,* Martin

28/5 2020

*Institutionen för urbana studier, Malmö universitet – Email: martin.grander@mau.se

Innehåll

Förord	6
Sammanfattning	7
Inledning	10
Metod och material	11
Variabler och mått i rapporten	12
Utveckling i riket	14
Befolkning per upplåtelseform 2013–2017	14
Bostäder per upplåtelseform 2013–2017	16
Jämförelse mellan förändring av befolkning och bostadsbestånd	17
Korrigerings för omfördelning av okänt boende	18
Inkomstfördelning per upplåtelseform	20
Personer födda utanför EU28 per upplåtelseform	22
Malmö	23
Befolkning per upplåtelseform 2013–2017	23
Bostäder per upplåtelseform	25
Inkomstfördelning per upplåtelseform	26
Personer födda utanför EU28 per upplåtelseform	27
Delområden i Malmö	28
Göteborg	31
Befolkning per upplåtelseform 2013–2017	31
Bostäder per upplåtelseform 2013–2017	33
Inkomstfördelning per upplåtelseform	34
Personer födda utanför EU28 per upplåtelseform	35
Delområden i Göteborg	35
Stockholm	38
Befolkning per upplåtelseform 2013–2017	38
Bostäder per upplåtelseform 2013–2017	39
Inkomstfördelning per upplåtelseform	39

Personer födda utanför EU28 per upplåtelseform	40
Sammanfattande slutsatser	41
Bilaga 1: Detaljerad områdesstatistik	45

Förord

Denna rapport, den allra första i working paper-serien *Studier i boende och välfärd*, presenterar ett brett statistiskt underlag för att förstå bostadsutvecklingen och den demografiska utvecklingen i Sverige och storstadskommunerna under 2010-talet. I fokus står frågor om utveckling av bostädernas variation i termer av upplåtelseformer i storstädernas stadsdelar kopplat till hushållens fördelning efter socioekonomiska och etniska profiler.

Ett särskilt fokus i rapporten belyser allmännyttans roll i den urbana blandningspolitiken, den är framtagen inom ramen för forskningsprogrammet *Nytan med allmännyttan – i praktiken* samt forskningsprojektet *Allmännyttan och blandningspolitikens praktik*. Inom ramen för dessa satsningar genomförs under 2019–2023 ett flertal studier, bland annat kring det nationella bostadspolitiska målet att främja en socioekonomisk blandning av hushåll. Utgångspunkten är att allmännyttan är ett av kommunernas främsta instrument att styra en blandning av upplåtelseformer i kommunen som helhet, vilket har sammankopplats med främjandet av socioekonomisk blandning och minskad segregation. Lokala variationer av allmännyttans roll och betydelse för en den sociala blandningen har emellertid visat sig vara betydande.

Med utgångspunkt i dessa variationer är

syftet med kommande studier inom projektet att belysa allmännyttans roll utifrån såväl policys, praktiker som utfall. Denna rapport belyser framförallt utfallet, genom att utifrån statistiska underlag diskutera de olika upplåtelseformernas roll och funktion på lokala bostadsmarknader i demografisk förändring, med särskilt fokus på den allmännyttiga bostadssektorn.

Rapporten är skriven av Martin Grander, föreståndare vid den flervetenskapliga forskningsmiljön *Studier i boende och välfärd* vid Malmö universitet. Följ gärna vår fortsatta publicering på www.mau.se/sbv.

Malmö, den 2 maj 2020

Martin Grander

Tapio Salonen

Sammanfattning

Denna rapport, utarbetad inom ramen för forskningsprogrammet *Nytta med allmännyttan i praktiken*, ett program vid Malmö universitets forskningsmiljö Studier i boende och välfärd¹, presenterar en beskrivning och analys av befolkningsutvecklingen och förändringar i bostadsbeståndet mellan åren 2013–2017. Närmare bestämt studeras utvecklingen av bostadsbeståndet samt den demografiska förändringen och utvecklingen av befolkningens socioekonomiska förutsättningar per upplåtelseform i Sverige samt i storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Särskilda fördjupningar görs i Göteborg och Malmö. Syftet med texten är att utifrån de statistiska underlagen belysa och diskutera de olika upplåtelseformernas roll och funktion på lokala bostadsmarknader i demografisk förändring, med särskilt fokus på den allmännyttiga bostadssektorn.

Rapporten visar att befolkningsökningen under perioden har varit anmärkningsvärd, samtidigt har bostadsbyggandet – trots en historiskt hög byggtakt – inte riktigt matchat befolkningsökningen. Cirka 225 000 bostäder har tillkommit under femårsperioden medan befolkningsökningen har varit cirka 475 000, vilket motsvarar en bostad per 2,11 personer, vilket ska jämföras med att vi i genomsnitt bor ca 2,08 personer per bostad. Bostads-

byggandet under perioden har dominerats av bostadsrätter. Upplåtelseformen fortsätter därmed att öka sin andel av beståndet, en utveckling som pågått under hela efterkrigstiden men förstärkts tydligt under 2010-talet. Men vi ser samtidigt en stor ökning privata hyresrätter under perioden 2013–2017, vilket inte bara förklaras genom ökad nyproduktion utan till stor del av försäljningar av allmännyttigt bestånd från kommunala till privata fastighetsägare. Den privata hyresrätten har under perioden blivit större än den allmännyttiga, sett till andelen befolkning som bor i denna upplåtelseform.

Allmännyttans andel av bostadsbeståndet minskar trots att de kommunala bostadsbolagen har byggt i volymer som inte har setts sedan miljonprogrammets decennier. Parallellt med att andelen allmännyttiga bostäder minskar ser vi emellertid att befolkningen i allmännyttan ökar oproportionerligt mycket. Under perioden har nettoförändringen av antal allmännyttiga lägenheter varit runt 1 300 bostäder. Samtidigt uppgår befolkningsökningen i allmännyttan till runt 57 000 personer. För varje bostad som har tillkommit i allmännyttan har det alltså tillkommit 44 personer. Befolkningen i allmännyttan tränger således ihop sig mer än tidigare, och betydligt mer än i övriga upplåtelseformer. Rapporten pekar på en kraftig inkomstsegmentering mellan upplåtelseformerna, det vill säga att olika upplåtelseformer får alltmer ensartad sammansättning av hushåll när det gäller disponibel inkomst. Hyresrätten

¹www.mau.se/sbv

– och specifikt allmännyttan – blir i allt högre utsträckning en boendeform för hushåll med låga inkomster, medan inkomsterna i bostadsrätt och egnahem ökar betydligt mer än den generella utvecklingen. Denna utveckling i allmännyttan har pågått under en längre tid, men accentueras under perioden 2013–2017, där allmännyttan får en allt större andel hushåll inkomstfattiga. Nästan vartannat hushåll i allmännyttan har låg köpkraft. Samtidigt ser vi att andelen hushåll med hög köpkraft koncentreras i bostadsrätt. Vidare ökar segmenteringen mellan allmännyttig och privat hyresrätt kontinuerligt, vilket i praktiken innebär att den så kallade integrerade hyresmarknaden, där privata och allmännyttiga hyresvärdar konkurrerar om samma hyresgäster, alltmer framstår som en idealbild.

Samtidigt ser vi stora skillnader i utvecklingen mellan de studerade kommunerna. I Göteborg ser vi att hushållen i allmännyttan blir mer köpstarka i förhållande till utvecklingen i andra upplåtelseformer, om än från betydligt lägre nivåer. Allmännyttans hushållssammansättning blir mer lik stadens genomsnitt i termer av inkomst. I Malmö och Stockholm ser vi hur allmännyttan får en mer residual prägel, det vill säga att bostadsföretagen har en stor och ökande andel hushåll med låg köpkraft. En del av förklaringen till denna skillnad är att allmännyttan har en betydligt större andel av bostadsbeståndet i Göteborg än i de två andra städerna. En stor allmännyttan ska-

par bättre förutsättningar för en heterogen befolkningssammansättning i termer av inkomstspridning.

En stor del av befolkningsökningen under perioden 2013–2017 går att förklara med invandring från länder utanför EU. Drygt 349 000 personer födda utanför Europa har tillkommit under perioden, varav 60% har bosatt sig i hyresrätten, jämt spridda mellan privat och allmännyttig hyresrätt. I det allmännyttiga beståndet ser vi hur andelen utlandsfödda samspelar med andelen hushåll med låg köpkraft. Men i den privata hyresrätten finns inte detta samband mellan inkomstsegmentering och etnisk segmentering. Den ökade andelen invandrare i privat hyresrätt har inte bidragit till en att upplåtelseformen blir mer residual. Det finns alltså inte ett direkt samband mellan invandring och residualisering.

Denna iakttagelse är särskilt tydlig i jämförelsen mellan Malmö och Göteborg. I Göteborg ser vi generellt en starkare utveckling av levnadsvillkoren än i Malmö, trots att andelen personer födda utanför EU ökar mer. Trots att Göteborgs allmännyttan har den kraftigaste ökningen av andelen utlandsfödda av de två kommunerna verkar inte detta påverka förvärvsfrekvensen eller inkomststatistiken i upplåtelseformen. Skillnaden mellan Malmö och Göteborg i detta avseende är intressant att studera vidare. Det kan handla om att det finns fler arbetstillfällen som är tillgängliga för den nya befolkningen i Göteborg, eller att

det finns en större grå ekonomi i Malmö, där färre av de utlandsfödda får jobb som syns i statistiken. Även här kan allmännyttans andel av beståndet spela roll.

I rapporten studeras också levnadsvillkoren i ett antal bostadsområden av särskilt intresse för de kommunala bostadsföretagen i Malmö och Göteborg. Resultaten visar att många av de områden som ofta kallas för ”utsatta” eller ”utanförskapsområden” är de områden som har den kraftigaste förbättringen av levnadsvillkor.

I Göteborg går många av områdena mot en positiv utveckling, exempelvis Bergsjön, där inkomster, förvärvsfrekvens och utbildningsnivå ökar kraftigt. Vi ser dock närliggande bostadsområden i kommunen som halkar efter i utvecklingen. I Malmö ser vi exempelvis att förvärvsfrekvensen i delområdet Herrgården i Rosengård nästan har dubblats under perioden, om än från mycket låga nivåer. Av särskilt intresse här är att förvärvsfrekvensen har stigit mer i det allmännyttiga beståndet än i det privata hyresbeståndet. Detta trots att de privata ägarna i området har krav på anställning vid tecknande av hyresavtal medan det allmännyttiga bostadsföretaget MKB inte har ett sådant krav. Dock ser vi att även om förvärvsfrekvensen går upp mer än malmögenomsnittet i många av de så kallat utsatta områdena så minskar medianinkomsten i förhållande till malmömedianen, vilket kan vara ett tecken på att ökningen i förvärvsfrekvens framförallt

har skett inom låginkomstarbeten.

Sammanfattningsvis presenterar denna rapport ett statistiskt underlag som visar på komplexiteten i bostadsförsörjningsfrågan på nationell och lokal nivå. Befolkningsutvecklingen på kommunal nivå är starkt kopplad till arbetsmarknadens karaktär och välfärdsinstitutionernas funktion, men också till hur väl bostadsförsörjningen i kommunen fungerar. Bostadsbeståndet har inflytande på befolkningsförändringarna, men befolkningsförändringarna, och inte minst dess socioekonomiska karaktär, får förstås också konsekvenser för bostadsförsörjningen i städerna. Kommunernas bostadsförsörjningsstrategier blir avgörande för tillväxt och välfärd, och i denna utveckling spelar de allmännyttiga bostadsföretagen en viktig roll.

Inledning

Under 2010-talet har det skett en stor skiftning i befolkningsutvecklingen i Sverige. Hög nativitet och stor invandring och har lett till en befolkningsökning i rekordtakt. SCB rapporterar att Sveriges befolkning växte med närmare en miljon personer under 2010-talet. En sådan befolkningsökning ställer förstås krav på bostadsförsörjningen i landet. En större befolkning torde kräva ett större bostadsbestånd, möjligtvis i kombination med ett bättre utnyttjande av de befintliga bostäderna. Centralt för kopplingen mellan befolkningsutvecklingen och förändringar i bostadsbeståndet är de nytillkomna hushållens betalningsförmåga. Det räcker inte alltid att det finns bostäder som matchar befolkningens storlek – hushållen ska också kunna efterfråga de bostäder som finns.

Forskningsprogrammet *Nyttan med allmännyttan i praktiken*, som drivs vid Malmö universitets forskningsmiljö *Studier i boende och välfärd* under åren 2018–2023, studerar allmännyttans roll och position på den svenska bostadsmarknaden med särskilt fokus på städerna Göteborg och Malmö, då dessa städers allmännyttiga bostadsföretag är del i forskningsprogrammet. Föreliggande rapport är en kvantitativ baslinjestudie för detta forskningsprogram då den utgör en beskrivning och analys av den demografiska förändringen, de förändrade

socioekonomiska villkoren och utvecklingen av bostadsbeståndet i Sverige samt i storstadskommunerna mellan åren 2012–2017. Särskilda geografiska fördjupningar görs i Malmö och Göteborg.

Syftet med texten är att utifrån de statistiska underlagen belysa och diskutera de olika upplåtelseformernas roll och funktion på lokala bostadsmarknader i demografisk förändring, med särskilt fokus på den allmännyttiga bostadssektorn. Särskild vikt läggs vid allmännyttans roll i förhållande till andra upplåtelseformer och ett förlängt syfte med rapporten är att bidra med ett diskussionsunderlag kring allmännyttans roll i den nationella bostadsförsörjningen. Rapporten kommer att ligga till grund för vidare studier av de allmännyttiga företagens nyproduktion, försäljning och ombildning i Malmö och Göteborg. Texten svarar mot två delprojekt i forskningsprogrammet *Nyttan med allmännyttan: Kommunala socioekonomiska förutsättningar och Nybyggnation, försäljning och ombildning*.

Rapporten bygger på uppgifter från SCB som är hämtade från flera olika register för åren 2012, 2013, 2016 och 2017. Dels används data från registret över totalbefolkningen och dels uppgifter från inkomst- och taxeringsregistret. Denna data är specialbeställd från SCB för att få uppgifterna nedbrutna på olika upplåtelseform, där även hyresrätten är uppdelad i privatägd och allmännyttig hyresrätt. Dessa uppgifter samkörs sedan med

SCB:s lägenhetsregister. I detta register finns data från och med 2013.

Textens titel, ”Segmentering i bostadsbeståndet”, speglar den huvudsakliga slutsatsen som kan dras från dataunderlaget – nämligen att bostadsbeståndet blir alltmer segmenterat i den mening att olika upplåtelseformer får alltmer ensartad sammansättning av hushåll när det gäller inkomster och andra levnadsvillkor. Allmännyttan blir i allt högre utsträckning en boendeform för hushåll med låga inkomster, men också för personer som är födda utanför Europa, medan levnadsvillkoren i framförallt bostadsrätt ökar betydligt mer än den generella utvecklingen.

Rapporten inleds med en beskrivning av utvecklingen av befolkningen och bostadsstocken i riket, med fokus på inkomstnivå och födelseregion. Därefter följer en liknande beskrivning för Malmö kommun och Göteborgs kommun. I dessa två städer görs också en beskrivning av utvecklingen för ett antal delområden. Därefter presenteras siffrorna för Stockholms kommun, dock utan den geografiska nedbrytningen som görs i Göteborg och Malmö. Slutligen dras några sammanfattande slutsatser.

Metod och material

De statistiska uppgifter som i denna rapport har använts för att mäta socioekonomisk

status kommer från SCB:s register, bl.a. från inkomst- och förmögenhetsregistret och befolkningsregistret. Som analysenhet i rapporten används SCB:s nya regionala demografiska statistikområden (DeSO). DeSO delar in Sverige i 5 985 områden med mellan 700 och 2 700 invånare. DeSO-indelningen har tagits fram av SCB utifrån förnyade krav om att kunna jämföra och följa områden i landets samtliga kommuner över tid på ett jämförbart och tillförlitligt sätt. Till skillnad från den tidigare regionala indelningen, SAMS, är DeSO-indelningen därför framtagen med målsättningen att samtliga områden ska innefatta ungefär lika många människor, följa rumsliga barriärer i den byggda och naturliga miljön och ha en homogen bebyggelsekoncentration (SCB, 2018). Denna nya officiella områdesindelning är dessutom konstruerad för att kunna ta hänsyn till nybebyggelse och befolkningsökningar kommande årtionden.

Befolkningsdata i denna rapport hämtas från Inkomst- och taxeringsregistret (IoT). Detta register bygger på data från Skatteverket och andra myndigheters data avseende inkomster. Uppgifter om folkbokförda personer och vilka hushåll dessa tillhör hämtas från SCB:s befolkningsregister (RTB). Hushållets sammansättning avser förhållandet den 31 december inkomståret. Utbildningsnivån är hämtad från SCB:s utbildningsregistret och statistiken över förvärvsfrekvens är hämtad från SCB:s registerbaserade arbetsmarknadsstatistik. Statistiken förutom den geografiska

indelningen på DeSO-nivå nedbruten på upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt, allmännyttig hyresrätt, privat hyresrätt och övrigt boende. Statistik har tagits fram för år 2012, 2013, 2016 och 2017, daterad den 31/12 för varje år.

Sedan 2013 har en omläggning av den officiella hushållsstatistiken skett med en övergång till en förbättrad hushållsdefinition som möjliggjorts genom införande av ett lägenhetsregister som baseras på folkbokföringen. Den nya officiella hushållregistreringen speglar bättre hushållens faktiska familjeförhållanden, däribland nybildade barnfamiljer. Den officiella statistiken kring hushållens inkomster och boendeförhållanden har fortfarande vissa begränsningar, bl.a. svarta inkomster och växelvis boende för barn till separerade föräldrar. För Malmö är det också viktigt att understryka att inkomster från Danmark inte finns medtagna i den officiella inkomststatistiken. Detta innebär en viss underskattning av hushållens sysselsättning och inkomster i en gränsstad som Malmö. En fördjupad granskning för 2008 visade att gränspendlingen från Malmö omfattade drygt 10 000 personer vilket underskattade förvärvgraden med ca 6 procentenheter (Salonen 2012:31).

Förutom statistik över levnadsvillkor använder sig rapporten av data från SCB:s lägenhetsregister. I detta register finns data över antal bostäder i beståndet per upplåtelseform från och med 2013.

De samkörningar som görs mellan befolkningsförändringar och förändringar i bostadsbeståndet är således begränsade till utvecklingen 2013–2017, medan analyser av levnadsvillkor kan göras på tidsperioden 2012–2017.

Variabler och mått i rapporten

I rapporten förekommer ett antal variabler och mått. Variabler som används är disponibel inkomst (inkomst per konsumtionsenhet samt hushåll efter köpkraft), andel av totalbefolkningen födda utanför Europa (EU28), förvärvsfrekvens (andel av personer i åldern 20–64 som förvärvsarbetar), samt utbildningsnivå (andelen av befolkningen i åldern 25–64 med eftergymnasial utbildning mer än tre år).

Inkomststatistiken presenteras dels efter disponibel inkomst per konsumtionsenhet (medianinkomst per DeSO) dels efter den uppdelning som SCB gör i hushåll efter köpkraft. Detta är ett mått på hushållens disponibla inkomst per konsumtionsenhet där hushållets samlade inkomst (efter skatt) viktas gentemot hushållets storlek, sammansättning och förväntade konsumtion för det aktuella året.²

²Den disponibla inkomsten per konsumtionsenhet beräknas genom att samtliga inkomster (efter skatt) i ett hushåll summeras. Denna summa divideras därefter med antalet konsumtionsenheter som hushållet består av. Konsumtionsenheterna baseras på budgetberäkningar för olika typer av hushåll och definieras på följande sätt: första vuxna i hushållet har värdet 1,0 och den andra vuxna i hushållet värdet 0,51, ytterligare en vuxen värdet 0,60, första barnet 0–19 år värdet 0,52 och andra och påföljande barn 0–19 år värdet 0,42. Den disponibla inkomsten per kon-

För att kunna jämföra olika grupper och uppskatta den disponibla inkomstens betydelse för bostadsförsörjningen är variabeln indelad i fyra lika stora grupper (kvartiler) utifrån den totala populationen i Sverige som representerar antalet hushåll med låg köpkraft, medellåg köpkraft, medelhög köpkraft och hög köpkraft.³ Utifrån dessa kvartiler beräknas ett så kallat balansmått. Balansmättet är ett index på sammansättningen av två grupper inom ett geografiskt område (Salonen, 2012). Indexet beräknas genom att dividera antalet hushåll i en specifik inkomstkategori med antalet i en annan kategori. I detta fall innebär det att antalet hushåll med låg köpkraft divideras med antalet hushåll med hög köpkraft.⁴ Indexet varierar mellan 0 och ∞ (inf), där 1 innebär en helt jämn fördelning mellan de två kategorierna. Värdet över 1 innebär att den första kategorin är överrepresenterad inom det geografiska området och värdet under 1 innebär att den andra kategorin är överrepresenterad. Ett balansmått på 1,8 innebär till exempel att det inom ett geografiskt område bor 1,8 gånger så många hushåll med låg köpkraft som hushåll med hög köpkraft. Ett värde på 0,5 innebär i sin tur att det bor dubbelt så många hushåll

med hög köpkraft jämfört med hushåll med låg köpkraft.

Vidare används i rapporten variabeln befolkning efter födelseregion. En individs födelseland säger inte nödvändigtvis något om individens etnicitet, men är den variabel som oftast används för att mäta etnisk segregation. Variabeln är baserad på befolkningens födelseregion och är indelad i kategorierna Sverige, Norden (utom Sverige), Europa (EU28 utom Norden) och övriga världen (inklusive uppgift saknas)⁵. Kategoriseringarna är grova i sin indelning och speglar inte homogena befolkningsgrupper. Kategorin övriga världen är särskilt problematisk då den innefattar befolkningsgrupper födda i såväl Asien, Afrika som på den amerikanska kontinenten och kan således inte ses som en gemensam kategori i termer av etnicitet. Trots dessa brister ger kategoriseringen ändå en fingervisning om födelseregionens betydelse för bostadsförsörjningen, segmenteringen och segregationen (Se också Salonen, Grander och Rasmusson, 2018).

Noterbart i läsningen av denna rapport är att statistiken bygger på folkbokförda individer. Flyktingar som söker asyl folkbokförs inte på en adress och ingår således inte i underlaget. Först när uppehållstillstånd beviljas kan man som invandrare folkbokföra sig och därmed få en adress, bli kopplad till en lägenhet och bilda ett hushåll.

sumtionsenhet för ett hushåll med två vuxna och två barn med en disponibel årsinkomst på 490 000 kronor beräknas således på följande sätt: 490 000 kronor / 2,45 konsumtionsenheter = 200 000 kronor per konsumtionsenhet.

³Variabelns gränsvärden för 2017 är följande: låg köpkraft (0–159 280 kr/ke), medellåg köpkraft (159 281–229 940 kr/ke), medelhög köpkraft (229 941–318 456 kr/ke), hög köpkraft (318 457 kr/ke)

⁴Balansmättet tar således inte hänsyn till inkomstkvartilerna 2 och 3. Analyser visar att skillnaderna är försumbara när även dessa kategorier tas med, samtidigt som det finns en större pedagogisk tydlighet i att jämföra ytterligheterna.

⁵I rapportens används benämningarna "födda utanför Europa" och "utlandsfödda" som synonymer för kategorin födda i "övriga världen".

Slutligen används också i de fördjupade kommunanalyserna variablerna utbildningsnivå samt förvärvsfrekvens. Förvärvsfrekvensen avser andelen av alla personer i åldern 20–64 som förvärvsarbetar. För att klassificeras som förvärvsarbetande krävs att personen har en löneinkomst som överstiger ett skattat gränsvärde, alternativt deklarerat för aktiv näringsverksamhet under det aktuella året.⁶ Vi ska emellertid komma ihåg att förvärvsfrekvens är en lite besvärlig indikator. Den säger inget om vad de som inte förvärvsarbetar gör. Kanske motsvaras en låg förvärvsfrekvens av en hög andel individer som studerar. Utbildningsnivån avser befolkningen i åldern 25–64 och utgår ifrån fyra olika kategorier: förgymnasial, gymnasial, eftergymnasial mindre än tre år och eftergymnasial tre år eller längre. I denna rapport används variabeln andel eftergymnasial utbildning tre år eller längre.

Utveckling i riket

I detta kapitel beskrivs den demografiska utvecklingen under åren 2013–2017 och hur denna utveckling ser ut per upplåtelseform. Därefter följer en presentation av hur bostadsbeståndet har utvecklats och en jämförelse mellan befolknings- och bostadsutvecklingen görs. I nästa delkapitel görs en analys av hur

de socioekonomiska förutsättningarna för befolkningen i olika upplåtelseformer har utvecklats, samt hur andelen utlandsfödda har förändrats per upplåtelseform över tid. Efter detta dras några slutsatser för utvecklingen i riket.

Befolkning per upplåtelseform

2013–2017

Befolkningen i Sverige har ökat med drygt 475 000 personer under åren 2013–2017, en ökning i rekordtakt. Tiomiljonersstrecket passerades i januari 2017. En kombination av invandring och att födelseöverskottet – att fler föds än dör – har bidragit till den snabba ökningen under perioden. Men framförallt är det invandringen som har stått för den stora ökningen. Bara under åren 2015–2016 invandrade nästan 300 000 personer till Sverige. Ser vi till upplåtelseformer har den största ökningen av befolkning skett i bostadsrätt och privat hyresrätt. Bostadsrätten ökar mest i numerära tal (se tabell 1), vilket är en konsekvens av ett kraftigt byggande av denna upplåtelseform, vilket jag återkommer till i nästa delkapitel. Ökningen av personer som bor i privat hyresrätt är också stor, närmare 164 000 personer under perioden vilket ger samma procentuella förändring som bostadsrätten - 12%. Noterbart är att privat hyresrätt därmed mellan åren 2013 och 2016 passerade allmännyttig hyresrätt avseende antal personer bokförda i upplåtelseformen.

⁶Se vidare <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/registerbaserad-arbetsmarknadsstatistik-rams/produktrelaterat/Fordjupad-information/forvarvsarbetande-ett-sysselsattningsbegrepp/>

	2013	2016	2017	Förändring 2013–2017 (nom.)	Förändring 2013–2017 (rel.)
Äganderätt	4 852 993	4 976 668	4 992 810	139 817	2,9%
Bostadsrätt	1 691 354	1 838 108	1 886 487	195 133	11,5%
Allmännyttan	1 406 072	1 457 142	1 471 820	65 748	4,7%
Privat hyresrätt	1 384 111	1 508 615	1 547 946	163 835	11,8%
Övrigt boende*	310 346	214 619	221 208	-89 138	-28,7%
Totalt	9 644 876	9 995 152	10 120 271	475 395	4,9%

* inklusive okänt boende

Tabell 1: Antal personer per upplåtelseform, riket 2013, 2016 & 2017.

En reflektion kring tabellen är att andelen i kategorin *Övrigt boende inkl. okänt boende* har minskat drastiskt – med drygt 89 000 personer mellan 2013 och 2017. Övrigt boende kan vara LSS-boende och andra typer av institutionsboende. Men en stor del av de boende i denna kategori har okänt boende, åtminstone innan 2013. Minskningen i kategorin kan förklaras med att SCB i och med införandet av lägenhetsregistret 2013 har bättre rutiner för att koppla individer till lägenheter. Som ett resultat av det heltäckande lägenhetsregistret har en stor del av de personer som tidigare var bokförda i okänt boende efter 2013 kunnat registreras på en bostad och därmed kopplas till en upplåtelseform i tabellen. Förändringen i övrigt/okänt boende handlar således om att myndigheterna har fått bättre kunskap om var individer bor. De flesta har enligt SCB ”ombokförts” till andra upplåtelseformer. Det handlar således inte om personer som har bott i en ”övrig” upplåtelseform (tex LSS-boende) som flyttat in i en annan upplåtelseform utan främst om personer som har haft bostad men utan ha bokförts på denna. Minskningen av personer i okänt boende förklarar en del av ökningen i de reguljära upplåtelseformerna.

Det problematiska är emellertid att vi inte vet hur de 89 138 personerna har fördelats över de övriga upplåtelseformerna, det vill säga hur många som har bokförts på respektive upplåtelseform. Jag kommer att återkomma till detta.

Trots de stora nominella och procentuella förändringarna i antal personer per upplåtelseform ser vi att *befolkningsandelen per upplåtelseform* påverkas i relativt liten skala (se tabell 2). Bostadsrätten, som idag inrymmer ca 19% av befolkningen, har växt med en procentenhet och en något mindre andel bor i egnahem 2017 jämfört med 2012 (49% jämfört med 50%). Allmännyttig och privat hyresrätt har en lika stor andel av befolkningen (ca 15%) och här ser vi att allmännyttans andel är oförändrad medan privat hyresrätt växer. Förutom förändringar i bostadsstocken går en del av förändringarna alltså att knyta till den ökade precisionen i SCB:s statistik, som gör att andelen i övrigt/okänt boende minskar även andelsmässigt.

	Andel av befolkningen 2013	Andel av befolkningen 2017	Förändring 2013–2017 (nom.)
Äganderätt	50,3%	49,3%	-1,0%
Bostadsrätt	17,5%	18,6%	1,1%
Allmännyttan	14,6%	14,5%	-0,1%
Privat hyresrätt	14,4%	15,3%	0,9%
Övrigt boende*	3,2%	2,2%	-1,0%
Totalt	100%	100%	

* inklusive okänt boende

Tabell 2: Andel av boende per upplåtelseform, riket 2013 & 2017

Bostäder per upplåtelseform 2013–2017

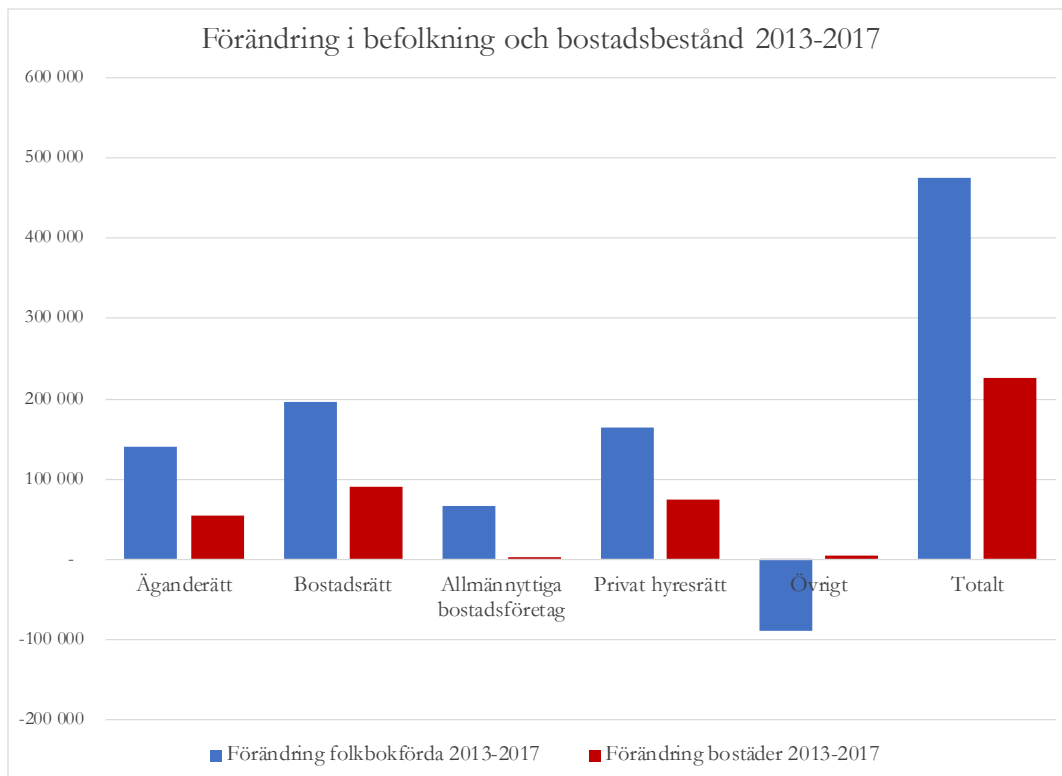
SCB:s lägenhetsregister tillhandahåller statistik för varje enskild lägenhet (bostad) i landet sedan 2013. Med hjälp av denna databas kan vi jämföra antal och andel personer som bor i en viss upplåtelseform med antal och andel lägenheter per upplåtelseform. Detta är förstas av stort intresse för att förstå hur den omfattande befolkningsökningen vi sett under perioden ligger i linje med bostadsbyggandet och förändringar i bostadsbeståndet i övrigt. Vi ska emellertid komma ihåg att det alltid finns metodologiska problem i att jämföra register av olika karaktär. Exempelvis kan det röra sig om att en nybyggd bostad klassificeras som ”färdigställd” och därmed förs in i lägenhetsregistret långt innan ett hushåll kan flytta in och bokföras på lägenheten. Vidare kan det ske eftersläpningar i statistiken när en hyresrätt ombildas till bostadsrätt eller om en allmännyttig hyresbostad säljs till en privat ägare. Därför bör den jämförande statistiken mellan hushåll och bostäder tolkas med ett visst mått av försiktighet.

Statistiken och jämförelsen pekar emellertid på ett antal intressanta utvecklingslinjer.

För det första kan vi konstatera att det enligt SCB:s lägenhetsregister har tillkommit knappt 226 000 bostäder under perioden 2013–2017 (se tabell 3). Detta ska då jämföras med befolkningsökningen på ca 475 000 personer under samma tidsperiod, vilket jag återkommer till nedan.

Jag har tidigare visat att befolkningsökningen har varit störst i bostadsrätt och i privat hyresrätt. Det är också i dessa upplåtelseformer som antalet bostäder har ökat mest både i absoluta och relativa tal – det största tillskottet av bostäder har varit just bostadsrätter och privata hyresrätter. Vi ska här komma ihåg att dessa har tillkommit genom nybyggnation men också genom försäljning och ombildning av allmännyttigt bestånd. Anmärkningsvärt är nämligen att nettoförändringen i antalet allmännyttiga bostäder enbart var 1 298 lägenheter över de fyra åren 2013–2017, trots en relativt kraftig nybyggnation i allmännyttan under åren. Mellan åren 2013 och 2016 minskade det totala antal bostäder i allmännyttan.

Trots nybyggnationsboomen i de allmännyttiga bostadsföretagen har försäljningar och om-



Figur 1: Jämförelse mellan utveckling av befolkning och antal bostäder, riket 2013–2017

bildningar således lett till att allmännyttans bostadsbestånd i stort sett varit oförändrat (se vidare Grander, 2020b).

Jämförelse mellan förändring av befolkning och bostadsbestånd

Har befolkningsökningen per upplåtelseform motsvarats av förändringen i antal bostäder? Jämför vi befolkningstillväxt med förändringen i bostadsbeståndet får vi ett ratio mellan befolkningsökning och bostadsökning på 2,11, det vill säga att för varje bostad som har tillkommit har det tillkommit 2,11 personer. Detta kan jämföras med genomsnittet för beståndet i Sverige,

som uppgår till att vi bor i genomsnitt 2,08 personer per lägenhet (se tabell 4). Utgår vi från att vi ska ha samma befolkningstäthet per bostad som vi hade år 2013 har det således tillkommit något för få bostäder under perioden. Då bortser vi emellertid från storleken på bostäderna.

Ser vi till personer bokförda i upplåtelseformen äganderätt så har dessa ökat med 139 817 personer medan ökningen i bostäder har varit 54 920, eller en bostad per 2,5 personer. Motsvarande ratio för bostadsrätt är en bostad per 2,2 personer. Samma ratio hittar vi i privat hyresrätt, som har ökat med knappt 74 900 bostäder medan ökningen av personer bokförda på upplåtelseformen har varit drygt

	2013	2014	2015	2016	2017	Förändring 2013–2017 (nom.)	Förändring 2013–2017 (rel.)
Äganderätt	1 834 144	1 841 378	1 848 484	1 878 120	1 889 064	54 920	3,0%
Bostadsrätt	1 024 865	1 041 883	1 064 644	1 086 758	1 114 916	90 051	8,8%
Allmännyttan	822 131	824 846	827 200	822 086	823 429	1 298	0,2%
Privat hyresrätt	881 027	889 054	905 349	936 049	955 927	74 900	8,5%
Kooperativ hyresrätt	8 923	9 016	9 443	10 452	10 585	1 662	18,6%
Övrigt*	58 858	59 024	60 044	60 563	63 668	4 810	8,2%
Uppgift saknas	3 730	3 880	1 404	1 689	1 663	-2 067	-55,4%
Totalt	4 633 678	4 669 081	4 716 568	4 795 717	4 859 252	225 574	4,9%

* stat, kommun, landsting

Tabell 3: Antal personer per upplåtelseform, riket 2013, 2016 & 2017.

163 835. Siffrorna i flerfamiljshus ligger något över det genomsnittliga måttet person per lägenhet för befintligt bestånd (se tabell 4), vilket tyder på att vi bor fler personer per lägenhet över tid,

Granskar vi utvecklingen i allmännyttig hyresrätt ser vi emellertid en rejäl anomali. Samtidigt som nettoökningen av allmännyttans lägenhetsbestånd är blygsamma 1 298 bostäder över 2013–2017 har antalet personer i allmännyttan under samma tid ökat med 65 700 personer, ett ratio på en bostad per 51 personer. Allmännyttan har till synes tagit en oproportionerligt stor del av befolkningsökningen. Vi ser också att allmännyttan därmed blir mer trångbodd om vi ser till personer per bostad, oaktat boendeytan. Här ökar antalet personer per bostad från 1,71 till 1,79.

Korrigerig för omfördelning av okänt boende

En stor, okänt hur stor, del av förändringen går att härleda till den statistiska omfördelning av hushållen som skett som ett resultat av SCB:s mer precisa metoder sedan 2013. Mellan åren 2013 och 2017 handlar det om 89 138 personer som minskat i kategorin Övrigt boende inkl. okänt boende.

Som nämnts handlar detta främst om omfördelning av personer som tidigare bodde i okänt boende. SCB inte i detalj svara på hur dessa personer har fördelat sig. Så för att förklara hur många av de 89 138 som redan innan fanns i beståndets reguljära upplåtelseformer och hur många som faktiskt har tillkommit som en följd av befolkningsökningen krävs en del beräkningar och antaganden.

Vi kan räkna ut att den årliga median-tillväxten i hushåll de senaste sex åren har varit 0,4 % i äganderätt, 2,6% i BRF och 1,4% i hyresrätt. Den kraftiga minskningen

	Befolkningstäthet 2013 - 2017	Utveckling bostäder 2013 - 2017	Person/lgh 2013	Person/lgh 2017
Äganderätt	139 817	54 920	2,64	2,6
Bostadsrätt	195 133	90 051	1,65	1,69
Allmännyttiga bostadsföretag	65 748	1 298	1,71	1,79
Privat hyresrätt	163 835	74 900	1,57	1,62
Övrigt inkl. okänt boende	-89 138	4 405	4,96	3,39
Totalt	475 395	225 574	2,08	2,08

Tabell 4: Jämförelse mellan utveckling av befolkning och antal bostäder, riket 2013–2017.

i kategorin övrigt/okänt boende skedde mellan 2013–2014 och mellan 2015–2016 (-14 % respektive -22%). Dessa år ser vi att äganderätt ökade med 0,8 % respektive 1,7 %, dvs med 0,4 respektive 1,3 procentenheter över medianökningen, medan förändringen i BRF och hyresrätt låg på 0 respektive 0,4 procentenheter över medianökningen för dessa upplåtelseformer vid båda dessa två år. Således är det rimligt att anta att den största andelen av de personer som försvunnit från okänt boende har bokförts i äganderätt. En kvalificerad uppskattning utifrån denna avvikelser från medianökningen i förhållande till antal hushåll är att 75% av personerna som försvunnit från övrigt och okänt boende har ombokförts till ägt boende, 5 % till bostadsrätt och 20 % har ombokförts till hyresrätt. Inom hyresrätten vet vi inte hur många som har bokförts på privat respektive allmännyttig hyresrätt eftersom vi inte med befintliga data kan urskilja mediantillväxten på de olika typerna av hyresrätt. För enkelhets skull utgår vi från en jämn fördelning eftersom privat och allmännyttig hyresrätt har ungefär samma andel av befolkningen. Detta ger vid handen att av de 89 138 personerna som har försvunnit från okänt boende har 67

745 bokförts i äganderätt, 4 457 personer i bostadsrätt, 8 468 i allmännyttig hyresrätt och 8 468 i privat hyresrätt. Beaktat detta så har den faktiska ökningen av befolkningen i ägt boende efter korrigeringen varit 72 072 personer, den faktiska ökningen i bostadsrätt har varit 190 676, i allmännyttan 57 180 och i privat hyresrätt har den faktiska ökningen varit 155 367 personer. Den stora anomalin för allmännyttan kan således inte förklaras med hjälp ombokföringen av kategorin Övrigt inkl. okänt boende. Vi ser fortfarande en faktisk befolkningsökning i allmännyttan på 57 180 personer, medan ökningen av antal bostäder har varit 1 298. Detta motsvarar ett ratio på en bostad på 44 personer.

Hur kan vi förstå denna kraftiga befolkningsökning i allmännyttan trots den låga tillväxten i antal lägenheter? Förutom att vi behöver vara försiktiga vid jämförelsen av två olika register kan vi resonera kring vilken typ av demografisk förändring vi har sett under perioden. Befolkningstillväxten i allmännyttan har varit ungefär lika stor varje år, undantaget ett större ökning som sammanfaller med flyktinginvandringen 2015–2016 (se tabell 1). En förklaring till anomalin

kan således vara att många av de flyktingar som kom till Sverige denna period kom att bosätta sig i allmännyttan, exempelvis hos släktingar och familjemedlemmar. Som jag dock kommer att visa så kom lika många av de invandrande personerna att bosätta sig i privat hyresrätt.

Inkomstfördelning per upplåtelseform

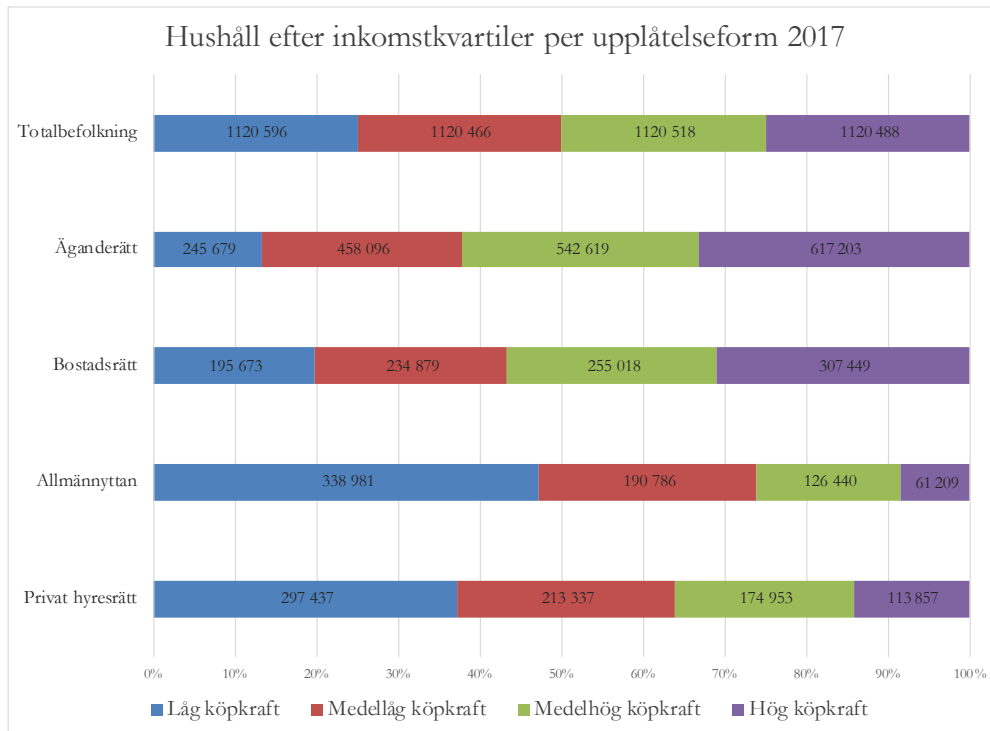
I det kommande ska jag titta vidare på inkomstsegmenteringen i upplåtelseformerna. Detta gör jag genom att studera inkomstfördelningen i de olika upplåtelseformerna. Här studerar jag det längre tidsspannet 2012–2017 eftersom jag gör någon jämförelse med bostadsbeståndet, vars data alltså är begränsad till 2013–2017.

För att mäta inkomstfördelningen använder jag tre mått. För första tittar jag på den faktiska medianinkomsten per hushåll, för det andra andel hushåll med låg köpkraft, det vill säga har en inkomst på mindre än 159 280 per konsumtionsenhet (se avsnittet metod och material). För det tredje undersöker jag det så kallade balansmättet för hushållens inkomst, vilket beräknas genom att beräkna antal personer med låg köpkraft i förhållande till antalet personer med hög köpkraft, det vill säga med en disponibel inkomst över 318 457 per konsumtionsenhet. De två senare måtten utgår från SCB:s indelning av hushållen i kvartiler efter köpkraft. Hushållen fördelar

sig efter dessa kvartiler på följande sätt per upplåtelseform:

Vi kan se att medianinkomsten i riket skiljer sig kraftig mellan upplåtelseformerna. Nästan hälften av hushållen i allmännyttan är hushåll med låg köpkraft (Se figur 2). Boende i allmännyttan har en inkomst som är ca 65 000 lägre än riksgenomsnittet (se tabell 5). Vi ser också att inkomstsegmenteringen ökar mellan upplåtelseformerna. Medianinkomsten i riket har ökat med 13% under perioden 2012–2017. Motsvarande ökning hos boende i allmännyttan har varit 11% medan ökningen i privat hyresrätt ligger knappt under riksgenomsnittet. Störst har ökningen varit i bostadsrätt, drygt 14%.

Balansmättet är ett index som beräknas genom att dividera antalet hushåll med låg köpkraft (inkomstkvartil 1: disponibel inkomst under 159 280 per konsumtionsenhet) med antalet hushåll med hög köpkraft (inkomstkvartil 4: disponibel inkomst över 318 457 per konsumtionsenhet). Utvecklingen av balansmättet visar att hyresrätten under perioden får en större dominans av hushåll med låg köpkraft i förhållande till höginkomsthushåll jämfört med ägt boende och bostadsrätt. I hyresrätten ökar balansmättet, det vill säga att andelen hushåll med låg köpkraft ökar i förhållande till hushåll med hög köpkraft. I privat hyresrätt beror detta på att andelen hushåll med hög köpkraft minskar, medan andelen hushåll med låg köpkraft är förändrad. I allmännyttan



Figur 2: Hushåll efter inkomstkvartiler per upplåtelseform, riket 2017

minskar andelen med hög köpkraft samtidigt som andelen med låg köpkraft ökar. Inkomstsegmenteringen visar sig tydligast i allmännyttan - här går det 5,5 hushåll med låg köpkraft på varje hushåll med hög köpkraft, vilket ska jämföras med 5,4 år 2012. Vi ser också att andelen hushåll med låg köpkraft i allmännyttan ökar från en redan hög siffra. I äganderätt är balansmättet i stort oförändrat, medan det minskar i bostadsrätt.

Förändringarna mellan 2012 och 2017 verkar kanske inte så drastiska, men ser vi på balansmättets utveckling över längre tid så blir förändringarna tydligare. Allmännyttans balansmätt har under perioden 1998–2017 ökat från 4,5 (Salonen, 2015; Grander, 2020b) till dagens 5,5. Balansmättet i privat hyresrätt

har i detta längre perspektiv minskat från ett mått på 3,4 till 2,6. Även om den kortsiktiga utvecklingen i privat hyresrätt alltså tyder på större andel hushåll med låg köpkraft har upplåtelseformen i det längre perspektivet sett en ökning av hushåll med hög köpkraft. En mycket stor förändring sedan 1998 ser vi i bostadsrätt – här har balansmättet minskat från 1,7 till 0,6.

Sammantaget ser vi alltså hur upplåtelseformerna glider isär när det gäller inkomstfördelningen och hur allmännyttan får en allt större andel hushåll med låg köpkraft. Den svenska hyresmarknaden brukar i forskningen framställas som ett typexempel på en integrerad hyresmarknad (Kemeny, 2006) där privata och allmännyttiga hyresvärdar kon-

	Medianinkomst		Balansmått		Andel lågköpkraft	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Äganderätt	256 497	292 165	0,38	0,40	13%	13%
Bostadsrätt	227 468	259 787	0,69	0,64	21%	20%
Allmännyttan	163 869	182 559	5,36	5,54	46%	47%
Privat hyresrätt	183 068	206 358	2,53	2,61	37%	37%
Totalt	219 168	247 990	1,00	1,00	25%	25%

Tabell 5: Inkomststatistik per upplåtelseform, riket 2012–2017

kurrerar om samma hyresgäster. Statistiken visar emellertid att detta framstår som en idealbild som inte faller ut i praktiken. Istället ser vi det som i bostadsforskningen kallas för residualisering av allmännyttan.

Personer födda utanför EU28 per upplåtelseform

Ser vi till andelen födda utanför Europa, närmare bestämt EU28, ser vi att ökningen av denna grupp var speciellt hög under flyktingströmmen 2016. Under åren 2012–2017 har befolkningen född utanför Europa ökat med 349 004 personer (se tabell 6). Vi ska emellertid komma ihåg att flyktingar som söker asyl inte folkbokförs på en adress och inte ingår i underlaget. Först när uppehållstillstånd beviljas kan man som invandrare folkbokföra sig och därmed få en adress och bli kopplad till en lägenhet. Det är alltså först när en person har uppehållstillstånd som hen blir synlig i vår statistik.

Vi ser av tabell 6 att tillväxten av antal utlandsfödda personer till stor del har skett i hyresrätten. Av nettoförändringen på 349 004

personer födda utanför EU28 har ca 211 000 personer tillkommit till hyresrätt. Dessa är jämnt fördelade mellan allmännyttig och privat hyresrätt. Den resterande delen har fördelats jämnt mellan äganderätt och bostadsrätt, med vardera ca 65 000 personer. Den relativa ökningen är störst i privat hyresrätt, men vi ser också en stor relativ ökning i bostadsrätt. Den relativa ökningen i allmännyttan är minst av de fyra upplåtelseformerna. Dock är nästan var tredje person som i dag bor i allmännyttan född utanför EU.

Tidigare studier av segregation (Skifter Andersen m.fl., 2016; Salonen, Grander och Rasmusson, 2018) visar ett tydligt samband mellan inkomstsegregation och etnisk segregation, och hur båda typerna av segregation hänger samman med segmentering mellan upplåtelseformerna. Denna studie visar till viss del hur inkomstsegmenteringen kopplas ihop med den etniska segmenteringen. Befolkningsförändringarna per upplåtelseform visar att ökningen av låginkomsttagare i hyresrätt som påvisats i tidigare delkapitel korrelerar med en ökning av personer födda utanför EU. En sådan utveckling är

	Antal 2012	Antal 2017	Förändring (nom.)	Förändring (rel.)	Andel 2012	Andel 2017
Äganderätt	178 691	242 766	64 075	35,9%	3,7%	4,9%
Bostadsrätt	165 332	233 220	67 888	41,1%	10,0%	12,4%
Allmännyttan	340 923	445 200	104 277	30,6%	24,5%	30,2%
Privat hyresrätt	201 535	308 428	106 893	53,0%	14,9%	19,9%
Totalt	929 451	1 278 455	349 004	38%	9,7%	12,6%

Tabell 6: Antal och andel födda utanför EU28 per upplåtelseform, riket 2012–2017

förstås naturlig. Att hyra sin bostad (i första eller andra hand) är av naturliga skäl det vanligaste sättet att bo för personer som etablerar sig i Sverige, inte minst för att man ofta saknar eget kapital och/eller har låg inkomst. Det som är intressant i studien emellertid att ökningen av antal personer födda utanför EU är lika stor i privat hyresrätt som i allmännyttan, men det är framförallt i allmännyttan som inkomsterna halkar efter. Det finns alltså inte ett direkt samband mellan invandring och residualisering.

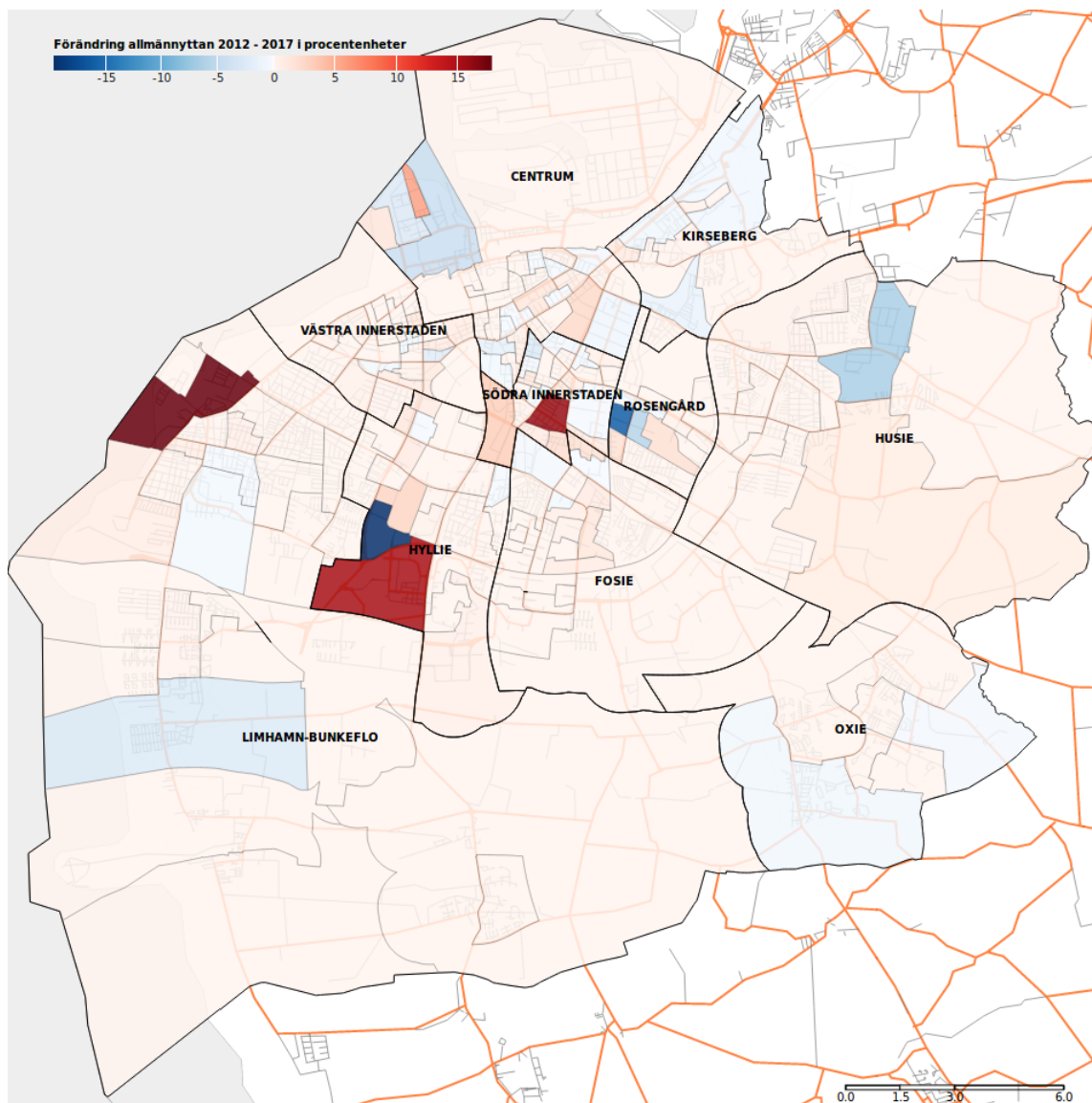
Jag lämnar nu utvecklingen i riket för att detaljstudera förändringarna i Malmö, Göteborg och Stockholm. Statistiken presenteras efter samma princip som för riket, det vill säga först en introduktion kring befolkningsutvecklingen per upplåtelseform, följt av utvecklingen av bostadsbeståndet. Därefter presenteras den socioekonomiska utvecklingen per upplåtelseform. För Malmö och Göteborg görs även fördjupningar av allmännyttans geografiska förändringar samt analyser av ett antal delområden i respektive stad.

Malmö

Befolkning per upplåtelseform 2013–2017

Malmöns befolkning uppgick den sista december 2017 till 332 466 personer. Vi ser en befolkningsökning på 21 489 personer under perioden 2013–2017, vilket motsvarar en procentuell ökning med knappt 7% - en ökning som kan jämföras med knappt 5% i riket totalt. Den största befolkningsökningen per upplåtelseform har skett i privat hyresrätt, där befolkningen ökat med drygt 10 000 personer, eller knappt 13%. I det allmännyttiga bostadsföretagens MKB:s bestånd ser vi en ökning på 3 562 personer, en procentuell tillväxt i hushåll med drygt 7%.

Bostadsrätten växer i samma takt som allmännyttan och är fortsatt den största upplåtelseformen. Var tredje malmöbo bor i bostadsrätt. Vi ser också att den privata hyresrätten fortsätter att bli större än allmännyttan, nästan dubbelt så många malmöbor bor i privat hyresrätt jämfört med i allmännyttan. Den privata hyresrätten och bostadsrätten har alltid varit än större än



Figur 3: Procentuell tillväxt i MKB:s bestånd per DESO-område, Malmö 2012–2017. Grafik: Morten Frisch

allmännyttan på grund av politiska beslut under efterkrigstiden (Grander, 2018) men allmännyttan har under de senaste åren alltså stått stilla i marknadsandel trots ett ökat byggande.

17% av tillväxten i Malmös befolkning har således bosatt sig i MKB:s bestånd om vi bortser från andra rörelsemönster, vilket ungefärligt motsvarar den totala andelen av befolkningen som bor i MKB. Precis som i den nationella statistiken ser vi att antal boende i kategorin Övrigt boende inkl. okänt boende minskar, i Malmö med knappt 4 500 personer. Ett rimligt antagande är att många av dessa idag återfinns i det ägda beståndet. Vi ser nämligen att 5 000 personer har tillkommit i äganderätt, medan ökningen av lägenheter i detta bestånd enbart har varit knappt 650 (se tabell 10), vilket om det skulle vara reell inflyttning skulle ge ett oproportionerligt högt ratio av person per bostad i ägt boende.

Vi ser vidare att MKB har växt mycket i vissa områden och minskat i andra (se figur 3). Att man minskar i vissa områden trots att nybyggnationen är relativt hög beror på att andra upplåtelseformer har ökat mer än allmännyttan. MKB har under perioden också gjort en större avyttring av 1 600 bostäder i Rosengård till det huvudsakligen privatägda Rosengård Fastigheter, vilket syns i statistiken och på nedanstående karta.

Bostäder per upplåtelseform

Statistiken visar att bostadsbyggandet i Malmö under perioden har varit störst i hyresrätt, vilket gjort att de hyresrätten blivit marginellt större på bekostnad av bostadsrätter. Malmö går alltså mot den nationella strömmen där bostadsrätterna ökat mest under perioden. Försäljningen av 1 600 bostäder till det privatägda Rosengård Fastigheter har dock resulterat i att MKB:s relativt höga nyproduktionstakt (i genomsnitt 177 färdigställda bostäder per år 2013–2017) inte påverkar andelen allmännytta märkbart (se tabell 8). Istället är det privat hyresrätt som sticker ut i ökningen, men då ska vi minnas att av ökningen i det privata beståndet på 3 043 bostäder är alltså 1 600 ett resultat av transaktionen mellan MKB och Rosengård fastigheter. De 21 489 personerna som Malmö har växt med under perioden 2013–2017 motsvaras av en lägenhetsökning på 6 688 bostäder i kommunen. Det vill säga att det har tillkommit en bostad på 3,21 personer. Denna siffra ska sättas i relation till genomsnittet i riket på en bostad per 2,11 personer. Inflyttningen till storstäderna verkar således fortsatt påtaglig.

Vi ser vidare, precis som i den nationella statistiken, att allmännyttan är den upplåtelseform i flerbostadshus där det bor flest personer per bostad. I allmännyttan bor det 2,26 personer per lägenhet, jämfört med 1,90 i bostadsrätt (se tabell 9). Dock ökar antal personer per lägenhet mindre i allmännyttan

	Antal 2013	Antal 2017	Förändring (nom.)	Förändring (rel.)	Andel 2013	Andel 2017
Äganderätt	66 491	71 491	5 000	7,5%	21,4%	21,5%
Bostadsrätt	104 615	111 968	7 353	7,0%	33,6%	33,7%
Allmännyttan	49 238	52 800	3 562	7,2%	15,8%	15,9%
Privat hyresrätt	79 595	89 615	10 020	12,6%	25,6%	27,0%
Övrigt boende, inkl okänt	11 038	6 592	-4 446	-40,3%	3,5%	2,0%
Malmö	310 977	332 466	21 489	6,9%	100%	100%

Tabell 7: Antal och andel personer per upplåtelseform, Malmö 2013–2017

	Antal 2013	Antal 2017	Förändring (nom.)	Förändring (rel.)	Andel 2013	Andel 2017
Äganderätt	23 186	23 831	645	2,8%	15,8%	15,5%
Bostadsrätt	57 470	58 818	1 348	2,3%	39,2%	38,4%
Allmännyttan	22 538	23 382	844	3,7%	15,4%	15,2%
Privat hyresrätt	38 262	41 305	3 043	8,0%	26,1%	26,9%
Övrigt boende	5 214	6 002	788	15,1%	3,6%	4,0%
Malmö	146 670	153 338	6 668	4,5%	100%	100%

Tabell 8: Antal och andel lägenheter per upplåtelseform, Malmö 2013–2017

än i de andra upplåtelseformerna, om än marginellt. Privat hyresrätt ser ut att knappa in på allmännyttan när det gäller personer per bostad. Detta kan vara ett resultat av att nyproduktionen av privata hyresrätter har bestått av större lägenheter, eller att trångboddheten i det befintliga beståndet har ökat mer i privat hyresrätt än i allmännyttan.

	Personer per lägenhet 2013	Personer per lägenhet 2017	Förändring (nom.)
Äganderätt	2,87	3,00	0,13
Bostadsrätt	1,82	1,90	0,08
Allmännyttan	2,18	2,26	0,07
Privat hyresrätt	2,08	2,17	0,09
Malmö	2,12	2,17	0,05

Tabell 9: Antal personer per lägenhet, per upplåtelseform, Malmö 2013–2017

Inkomstfördelning per upplåtelseform

Vi lämnar nu förhållandet mellan befolkningsförändring och utvecklingen av bostadsbeståndet och studerar istället närmare de demografiska och socioekonomiska förändringar i de olika upplåtelseformerna i Malmö. Vi går därmed också tillbaka till tidsspännat 2012–2017. I tabell 10 ser vi inkomstutstatistiken uppdelat på upplåtelseform.

För det första ska det konstateras att Malmö är en stad som präglas av stor andel hushåll med låg köpkraft. Medianinkomsten är 86% av riksmedianen och betydligt lägre än i de andra storstadskommunerna.

Balansmättet, det vill säga relationen mellan hushåll med låg köpkraft och hushåll med

	Medianinkomst		Balansmått		Andel lågköpkraft	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Äganderätt	254 930	305 057	0,32	0,35	13%	13%
Bostadsrätt	203 920	247 630	1,23	1,10	28%	26%
Allmännyttan	162 515	187 294	7,88	8,89	55%	56%
Privat hyresrätt	162 243	191 428	3,52	3,21	43%	42%
Malmö	196 565	224 918	1,72	1,66	35%	35%

Tabell 10: Inkomststatistik per upplåtelseform, Malmö 2012–2017

hög köpkraft, är 1,66, vilket alltså sätts i relation till den nationella värde 1,00 som alltså utgår från att det bor lika många hushåll med låg köpkraft som med hög köpkraft i Sverige (se figur 2). Malmös siffra kan också sättas jämföras med Göteborg som har ett värde på strax under 1 och Stockholm som har ett balansmått på 0,52. I Stockholm bor det alltså ungefär 2 höginkomsttagare på varje låginkomsttagare, medan det i Malmö bor nästan 1,7 låginkomsttagare på varje höginkomsttagare

Ser vi till utvecklingen 2012–2017 har Malmö blivit en något mer inkomstjämlig stad, om än på marginalen. Balansmättet minskar något. Vi kan dock se att klyftorna mellan olika upplåtelseformer ökar. Den del av malmöborna som blivit rikare – relativt sett – bor framförallt i bostadsrätt och privat hyresrätt. Här minskar balansmättet, vilket alltså kan innebära att andelen hushåll med låg köpkraft minskar och/eller att andelen hushåll med hög köpkraft ökar. I allmännyttan har däremot balansmättet ökat drastiskt. Idag bor det närmare 9 låginkomsttagare på varje höginkomsttagare, jämfört med under 8 år 2012. Medianinkomsten har ökat från 162 tkr

till 187 tkr (+15%), vilket kan jämföras med privat hyresrätt där utvecklingen gått från 162 tkr till 191 tkr (+18%).

Studerar vi gruppen hushåll med låg köpkraft i allmännyttan närmare ser vi att denna grupp har sett en ökning i antal hushåll från 10 912 till 12 104, dvs med 1 192 hushåll. Detta kan relateras till den totala hushållsökningen i MKB på 1 543. Totalt har gruppen hushåll med låg köpkraft ökat i Malmö från 47 172 till 49 189 hushåll, dvs med 2 006 hushåll. Förenklat kan sägas att 59% av ökningen av hushåll med låg köpkraft totalt sett i staden motsvaras av ökningen av hushåll med låg köpkraft i MKB:s bestånd.

Personer födda utanför EU28 per upplåtelseform

Vi ser vidare att den ökade immigrationen till Sverige under perioden påtagligt har haft bäring på antalet och andelen utlandsfödda i Malmö.

Närmare var fjärde Malmöbo var 2017 född utanför EU. Vi kan konstatera att en stor del av de utlandsfödda i Malmö bor i allmännyttan.

	Antal 2012	Antal 2017	Förändring (nom.)	Förändring (rel.)	Andel 2012	Andel 2017
Äganderätt	6 898	8 683	1 785	25,9%	10,2%	12,1%
Bostadsrätt	18 565	21 852	3 287	17,7%	18,1%	19,5%
Allmännyttan	18 212	21 785	3 573	19,6%	37,6%	41,3%
Privat hyresrätt	17 570	23 708	6 138	34,9%	22,6%	26,5%
Övrigt boende	3 181	1 862	-1 319	-41,5%	27,4%	28,2%
Malmö	64 426	77 890	13 464	20,9%	20,9%	23,4%

Tabell 11: Antal och andel födda utanför EU28 per upplåtelseform, Malmö 2012–2017

I MKB är drygt 41% av befolkningen född utanför EU, medan andelen i den privata hyresrätten ligger närmare stadens genomsnittliga siffra.

I faktiska tal har utlandsfödda personer i Malmö ökat från 64 426 till 77 890, dvs med 13 464 personer. Vi ser av tabellen att ökningen av andelen födda utanför EU i Malmö motsvarar en relativ ökning på knappt 20%, det vill säga en betydligt mindre ökning än i rikets 38% (se tabell 6). I MKB har denna grupp ökat från 18 212 till 21 875 personer, dvs med 3 573 personer och i privat hyresrätt är ökningen 6 138 personer, till 23 708 personer. Den största ökningen av utlandsfödda har alltså i såväl nominella och relativa tal skett i det privata hyresbeståndet.

Studerar vi befolkningsökningen specifikt i allmännyttan ser vi emellertid att, parallellt med en total befolkningsökning i MKB på 4 406 personer så har vi alltså en befolkningsökning på 3 663, eller 83% av totalen, som är födda utanför EU. I privat bestånd ser vi en totalt ökning på 11 838 och en ökning av personer födda utanför 6 138, vilket motsvarar 52% av den totala ökningen.

En intressant iakttagelse är här är således att privat hyresrätt i Malmö har tagit emot betydligt fler av de personer som har flytt till Sverige än vad allmännyttan har gjort. Samtidigt ser vi att inkomstutvecklingen är betydligt starkare i privat hyresrätt jämfört med allmännyttig hyresrätt. En ökad flyktinginvandring hänger alltså inte per automatik samman med en koncentration av hushåll med låga inkomster. Detta hänger med stor sannolikhet samman med de inkomstkrav som ställs i privat hyresrätt jämfört med i det allmännyttiga MKB, och visar också på vikten av att problematisera kategoriseringar av utlandsfödda.

Delområden i Malmö

Jag kommer i det följande att studera ett antal områden i Malmö som är av intresse för utvecklingen av staden som helhet. I denna studie tittar jag inte bara på inkomst och födelseregion utan även på utbildningsnivå och förvärvsfrekvens. Jag gör också jämförelser mellan delområde och befolkningen i hela det allmännyttiga beståndet i Malmö, samt med befolkningen i Malmö

som helhet.

De områden jag har valt att titta närmare på är Augustenborg, Herrgården, Holma, Kroksbäck, Lindängen, Möllevången, Segevång, Södra Sofielund, Östra Sorgenfri, Örtagård/Törnrosen och Västra Sorgenfri. I bilaga 1 återfinns även detaljerad statistik för de olika upplåtelseformerna per delområde. En översiktlig jämförelse visar följande:

	Augustenborg		Herrgården		Holma		Kroksbäck		Lindängen		Lorensborg		Möllevången		Segevång	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Befolkning	3 578	3 877	4 498	4 494	3 957	4 108	6 462	7 084	7 500	8 557	5 667	6 167	10 656	11 093	4 357	5 291
Balansmätt inkomst	17,87	19,32	170,00	76,62	17,42	16,98	1,35	1,60	8,59	8,74	2,68	3,33	3,44	2,87	4,94	5,33
Andel hushåll med låg köpkraft	60%	62%	89%	83%	63%	61%	35%	36%	52%	53%	39%	42%	42%	39%	45%	46%
Medianinkomst	139 613	149 568	104 454	123 794	137 381	153 886	193 130	199 871	145 701	158 979	171 352	188 189	167 394	198 694	160 517	185 938
Inkomst, andel av Malmömedian	71%	66%	53%	55%	70%	68%	98%	89%	74%	71%	87%	84%	85%	88%	82%	83%
Förvävsfrekvens	47%	47%	18%	31%	39%	45%	58%	59%	48%	52%	62%	62%	61%	64%	57%	57%
Eftergymnasial utbildning mer än 3 år	14%	18%	7%	9%	14%	15%	28%	29%	14%	15%	26%	28%	37%	39%	17%	18%
Andel födda utanför EU28	44%	48%	58%	59%	46%	47%	25%	29%	62%	39%	20%	26%	24%	25%	30%	36%

	Södra Sofielund		Västra Sorgenfri		Örtagård/Törnrosen		Östra Sorgenfri		Allmännyttan Malmö		Malmö	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Befolkning	5 790	6 255	6 167	6 626	7 914	7 411	3 306	3 480	136 544	146 345	306 357	332 466
Balansmätt inkomst	7,36	7,57	1,76	1,56	72,21	62,81	4,36	4,65	7,88	8,89	1,72	1,66
Andel hushåll med låg köpkraft	53%	52%	31%	29%	77%	75%	45%	45%	55%	56%	35%	35%
Medianinkomst	141 543	159 489	211 759	245 250	118 959	133 719	160 376	184 130	162 515	187 294	196 504	224 918
Inkomst, andel av Malmömedian	72%	71%	108%	109%	61%	59%	82%	82%	83%	83%	100%	100%
Förvävsfrekvens	49%	53%	72%	74%	36%	40%	59%	61%	49%	51%	64%	67%
Eftergymnasial utbildning mer än 3 år	25%	27%	47%	48%	9%	9%	30%	35%	20%	20%	30%	33%
Andel födda utanför EU28	33%	37%	13%	15%	55%	55%	28%	32%	38%	41%	21%	23%

Tabell 12: Utveckling i några av Malmös delområden 2012–2017

Vi ser av statistiken att de riktigt stora förändringarna i Malmös delområden har skett i Herrgården, om än från låga utgångsvärden. Där har förvärvsfrekvensen ökat från 18% till 31%, en relativ ökning på 75%. En intressant iakttagelse här är att förvärvsfrekvensen i Herrgården har stigit mer i det allmännyttiga beståndet än i det privata hyresbeståndet (se vidare i bilaga 1). Detta trots att de privata ägarna i området har krav på anställning vid tecknande av hyresavtal medan MKB inte har ett sådant krav. Även i Törnrosen/Örtagård samt Holma har vi en stor ökning (11% resp. 15%) av förvärvsfrekvensen. Dessa siffror ska sättas i jämförelse med en ökning med 6% i Malmö som helhet. Möllevången är det område som ökar mest när vi tittar på medianinkomst och balansmålet mellan hushåll med låg och hög köpkraft. Vidare är det intressant att notera att Augustenborg fortsätter den svagt negativa utveckling som påvisats i tidigare studier (Grander, 2020a). Detta trots att MKB har tillfört spjutspetsprojektet Greenhouse i området, där hyrorna och levnadsvillkoren är betydligt högre än i områdets tidigare bestånd.

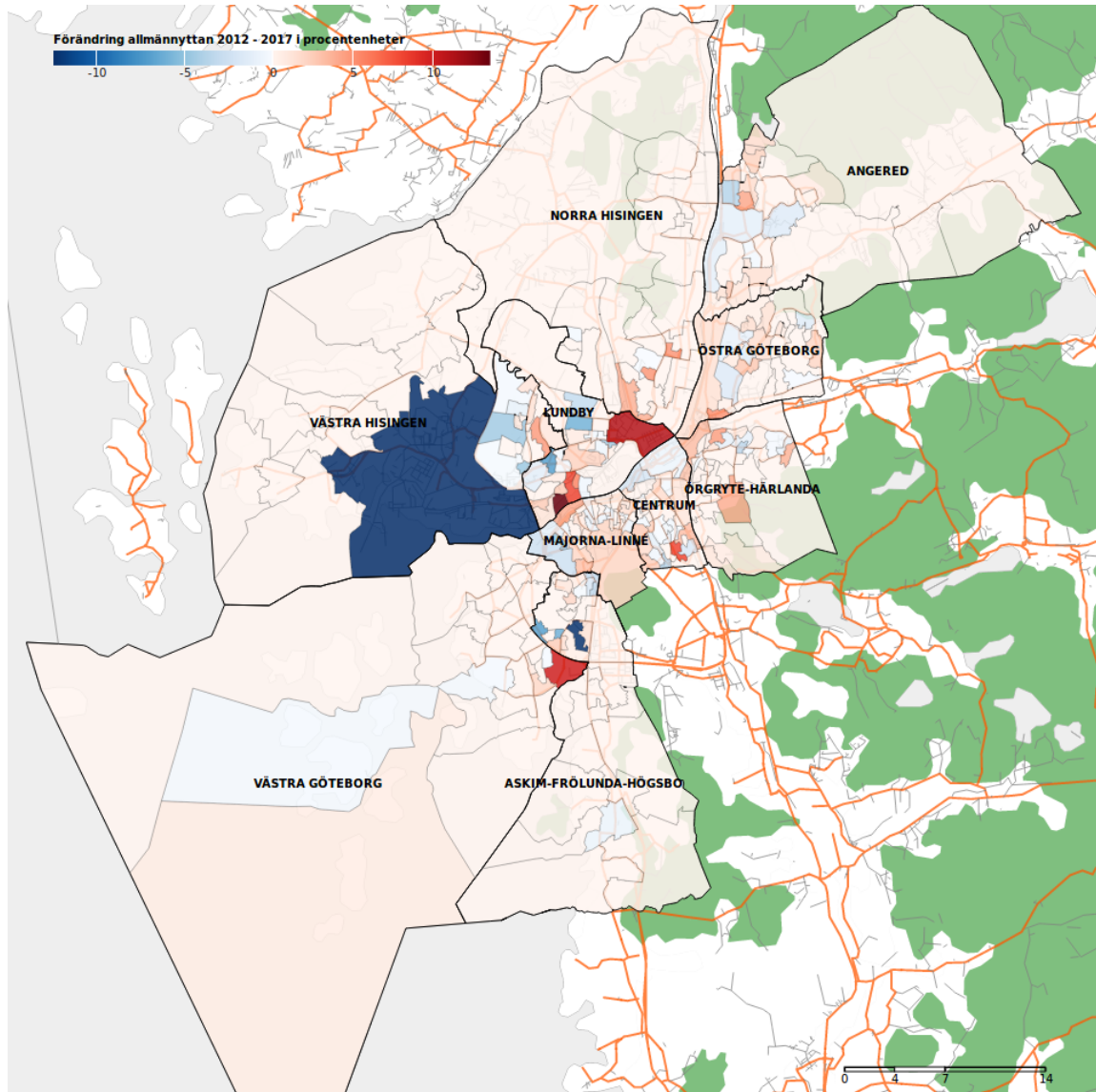
En iakttagelse är att inkomstspridningen i staden ökar. Även om förvärvsfrekvensen går upp mer än malmögenomsnittet i många av de så kallat utsatta områdena så minskar medianinkomsten i förhållande till malmömedianen. I bilaga 1 listas de olika delområdena separat per upplåtelseform.

Göteborg

Befolkning per upplåtelseform 2013–2017

Totalbefolkningen i Göteborg uppgick i december 2017 till 564 041. Av statistiken ser vi att Göteborgs befolkning har växt med 6% under perioden 2013-2017, med närmare 31 000 personer (Se tabell 13). Befolkningsökningen har således varit något mindre än i Malmö i relativa mått, men större än den genomsnittliga tillväxten i riket. Den största ökningen av befolkning har skett i bostadsrätt, där 15 145 personer har tillkommit. Privat och allmännyttig hyresrätt har sett ungefär samma relativa tillväxt. I Framtidskoncernens (allmännyttans) bostäder bor 8 947 personer fler 2017 jämfört med 2013.

I Göteborg bor en stor del av befolkningen – fler än var fjärde göteborgare – i allmännyttan. Överlag ser vi i Göteborgs kommun en starkare hyresrätt i förhållande till bostadsrätt när vi jämför med Malmö, vilket har historiska förklaringar (Allansson, 2020; Grander, 2020a). Ökningen av hushåll i allmännyttan på knappt 9 000 personer motsvarar en 29% av befolkningstillväxten totalt, vilket är en hög siffra i förhållande till allmännyttans storlek i staden (26%). Vi ser också att befolkningen i allmännyttan nästan kommer i nivå med befolkningen i egnahem, vars andel av hushållen minskar något.



Figur 4: Procentuell tillväxt i Framtidens bestånd per DESO-område, Göteborg 2012–2017. Grafik: Morten Frisch

Antalet boende i kategorin Övrigt boende inkl. okänt boende minskar även i Göteborg, här med närmare 5 600 personer. Ett rimligt antagande här är att många av dessa hade okänt boende och har ombokförts till främst det ägda beståndet, bostadsrätt och allmännyttan (se tabell 13). Studerar vi en karta över staden ser vi vidare att befolkningen i allmännyttan har växt mest i stadens centrala delar, men också i vissa områden i Angered och Östra Göteborg. Andelen av befolkningen i allmännyttan i Västra Hisingen har emellertid minskat betydligt. Delar av detta kan relateras till förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet – nybyggnation, försäljningar och ombildningar. Men vi kan också se att andra upplåtelseformer växer, vilket får konsekvenser för allmännyttans andel i stadsdelarna.

Bostäder per upplåtelseform 2013–2017

Studerar vi befolkningsökningen i förhållande till antalet nytillkomna bostäder i Göteborg ser vi att det har tillkommit 6 791 bostäder under perioden 2013–2017. I förhållande till befolkningstillväxten på 30 773 personer motsvarar detta en bostad per 4,53 personer. Detta kan då jämföras med motsvarande siffra för riket på 2,12 och Malmö på 3,21 personer. Göteborg har alltså upplevt en betydligt större befolkningsökning i förhållande till bostadsutvecklingen än Malmö. Ser vi till

upplåtelseformerna är det bostadsrätten som ökar mest. Av de 6791 tillkomna bostäderna är 2 832 bostadsrätter. Även den privata hyresrätten ökar förhållandevis kraftigt, medan den allmännyttiga hyresrätten är den upplåtelseform som ökar minst, vilket gör att allmännyttans andel av beståndet minskar något. Den kraftiga befolkningstillväxten i förhållande till de relativt få bostäder som har tillkommit skapar en koncentration i befintliga bostäder. Denna blir särskilt tydlig i allmännyttan. Trots den blygsamma tillväxten på 928 lägenheter som har tillkommit genom nybyggnation har antalet personer i allmännyttan ökat med 8 947 personer, det vill säga att det tillkommit knappt en lägenhet på 10 personer. En del av förklaringen kan dock hämtas i ombokföring av de 5 599 personer som avförts från kategorin övrigt eller okänt boende. Det går även misstänka att detta påverkat äganderätt och bostadsrätt. Vi ser att 4 724 personer har tillkommit i äganderätt, medan ökningen av lägenheter i detta bestånd enbart har varit drygt 1 100, vilket skulle ge ett ratio på 4,3 personer per bostad, där vi har ett befintligt ratio på 3,0. Motsvarande ökning i bostadsrätt skulle ha varit 5,3 personer per bostad.

Oavsett hur de som tidigare hade okänt boende har fördelats så ser vi av statistiken en ökande trångboddhet i bostadsrätt och allmännyttan, räknat i personer per lägenhet. Det är emellertid intressant att se medan det bor fler personer per lägenhet i privat hyresrätt i Göteborg än i Malmö (3,33 jämfört

	Antal 2013	Antal 2017	Förändring (nom.)	Förändring (rel.)	Andel 2013	Andel 2017
Äganderätt	143 408	148 132	4 724	3,8%	26,9%	26,3%
Bostadsrätt	120 656	135 801	15 145	15,7%	22,6%	24,1%
Allmännyttan	138 764	147 711	8 947	8,2%	26,0%	26,2%
Privat hyresrätt	114 755	122 311	7 556	7,9%	21,5%	21,7%
Övrigt boende	15 685	10 086	-5 599	-43,7%	2,9%	1,8%
Göteborg	533 268	564 041	30 77	5,8%	100%	100%

Tabell 13: Antal och andel personer per upplåtelseform, Göteborg 2013–2017

	Antal 2013	Antal 2017	Förändring (nom.)	Förändring (rel.)	Andel 2013	Andel 2017
Äganderätt	48 211	49 322	1 111	2,3%	20,6%	20,5%
Bostadsrätt	72 563	75 395	2 832	3,9%	31,0%	31,4%
Allmännyttan	72 501	73 429	928	1,3%	31,0%	30,5%
Privat hyresrätt	35 032	36 757	1 725	4,9%	15,0%	15,3%
Övrigt boende	5 392	5 587	195	3,6%	2,3%	2,3%
Göteborg	233 699	240 490	6 791	2,9%	100%	100%

Tabell 14: Antal och andel lägenheter per upplåtelseform, Göteborg 2013–2017

med 2,26) är förhållandet i allmännyttan omvänt. I allmännyttig hyresrätt bor det färre personer per bostad i Göteborg (2,01) jämfört med Malmö (2,26).

	Personer per lägenhet 2013	Personer per lägenhet 2017	Förändring (nom.)
Äganderätt	2,97	3,00	0,03
Bostadsrätt	1,66	1,71	0,05
Allmännyttig hyresrätt	1,91	2,01	0,10
Privat hyresrätt	3,28	3,33	0,05
Göteborg	2,28	2,31	0,03

Tabell 15: Antal personer per lägenhet, per upplåtelseform, Göteborg 2013–2017

Inkomstfördelning per upplåtelseform

Tittar vi på inkomstutvecklingen i Göteborg ser vi att staden ser ut att bli mer jämlik

beträffande inkomstfördelning. År 2017 är inkomstfördelningen i Göteborg en spegelbild av rikssnittet. Ungefär lika många hushåll med låg köpkraft som med hög köpkraft bor alltså i staden. Vi ser också att inkomstfördelningen går mot ett mer jämlikt tillstånd i hyresrätten. Här minskar balansmättet och andelen hushåll med låg köpkraft i såväl allmännyttan som privat hyresrätt. Allmännyttan har – som i alla kommuner – det högsta balansmättet, men det är också här vi ser den kraftigaste minskningen i detta mått. Allmännyttan i Göteborg har inte samma prägel av residualisering som i Malmö, vilket också tydliggörs när vi studerar inkomstutvecklingen i nominella värden. Medianinkomsten i staden har ökat från 209 000 till 242 000, en ökning med 16%. I allmännyttan har medianinkomsten ökat med 14% (från 173 000 till 198 000),

	Medianinkomst		Balansmått		Andel lågköpkraft	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Äganderätt	276 462	313 177	0,16	0,16	27%	26%
Bostadsrätt	249 314	284 205	0,53	0,49	7%	7%
Allmännyttan	173 265	197 917	3,78	3,54	42%	41%
Privat hyresrätt	182 876	207 600	2,19	1,96	36%	33%
Göteborg	209 374	242 328	1,06	0,99	27%	26%

Tabell 16: Inkomststatistik per upplåtelseform, Göteborg 2012–2017

vilket är något större relativ ökning än i privat hyresrätt där inkomsten har ökat från 183 000 till 208 000.

Studerar vi gruppen hushåll med låg köpkraft närmare har denna grupp minskat med 12 hushåll i Göteborg som helhet. I allmännyttan ser vi att denna grupp har ökat med 967 hushåll, till 27 641. Detta är en modest ökning sett till hushållsökningen totalt i framtidskoncernen som under perioden var 3 222 hushåll. Siffrorna tyder alltså på att allmännyttan i Göteborg får en mer köpstark befolkning. En stor allmännytta tenderar enligt detta att ha en bättre inkomstspridning i det egna beståndet. Detta bekräftas också i studier av allmännyttans storlek i alla kommuner (Grander, 2020b)

Personer födda utanför EU28 per upplåtelseform

I december 2017 var knappt var femte göteborgare född utanför Europa. Precis som i Malmö kan vi konstatera att allmännyttan har högst koncentration av utlandsfödda. I Framtidskoncernens bostäder är 33% av befolkningen född utanför EU, medan andelen

i den privata hyresrätten ligger på 21%. I faktiska tal har utlandsfödda personer i staden ökat från 87 779 till 109 603, dvs med 21 824 personer. Vi ser av tabellen att ökningen av andelen födda utanför EU i Göteborg motsvarar en relativ ökning på 25%, det vill säga något mer än i Malmö.

Den största ökningen av utlandsfödda har i nominella tal skett i allmännyttan. Men i relativa tal ser vi en jämn ökning mellan de olika upplåtelseformerna, och ökningen störst i bostadsrätt. En fjärdedel av de som har kommit till Göteborg från andra länder har kunnat köpa sin bostad. Återigen ser vi alltså att en ökad flyktinginvandring inte per automatik hänger samman med koncentration av hushåll med låga inkomster. Som vi kunde se av tidigare figur är utvecklingen av balansmättet negativt för alla upplåtelseformer, det vill säga att alla upplåtelseformer får en mindre andel hushåll med lågköpkraft eller en högre andel hushåll med hög köpkraft.

Delområden i Göteborg

I Göteborg har jag valt att i detalj studera utvecklingen i åtta delområden: Bergsjön,

	Antal 2012	Antal 2017	Förändring (nom.)	Förändring (rel.)	Andel 2012	Andel 2017
Äganderätt	10 407	13 572	3 165	30,4%	7,3%	9,2%
Bostadsrätt	13 953	18 958	5 005	35,9%	11,9%	14,0%
Allmännyttan	39 770	48 799	9 029	22,7%	29,2%	33,0%
Privat hyresrätt	20 431	25 378	4 947	24,2%	18,0%	20,8%
Övrigt boende	3 218	2 896	-322	-10,0%	19,0%	28,6%
Göteborg	87 779	109 603	21 82	24,9%	16,7%	19,4%

Tabell 17: Antal och andel födda utanför EU28 per upplåtelseform, Göteborg 2012–2017

Biskopsgården Gamlestaden, Gårdsten, Hjällbo, Lövgärdet, Rannebergen och Tynnered. I denna version av rapporten presenteras de fem första av dessa områden, i jämförelse med hela det allmännyttiga beståndet och Göteborg som helhet. I bilaga 1 listas de olika delområdena separat per upplåtelseform.

	Bergsjön		Biskopsgården		Gamlestaden		Gårdsten		Hjällbo	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Befolkning	13 040	13 731	21 216	23 236	4 946	5 153	8 258	8 959	5 999	6 187
Balansmått inkomst	12,3	7,3	4,7	4,0	2,8	2,2	7,9	7,4	12,4	9,1
Andel hushåll med låg köpkraft	62%	52%	42%	41%	37%	32%	51%	47%	63%	54%
Medianinkomst	128 223	158 549	159 638	190 086	183 538	218 547	147 349	175 245	130 844	154 134
Inkomst, andel av GBG-median	61%	65%	76%	78%	88%	90%	70%	72%	62%	64%
Förvärvsfrekvens	48%	58%	60%	66%	68%	72%	53%	64%	48%	59%
Eftergymnasial utbildning mer än 3 år	14%	15%	13%	17%	28%	32%	12%	13%	12%	14%
Andel födda utanför EU28	48%	51%	32%	38%	25%	25%	40%	41%	52%	52%
	Lövgärdet		Rannebergen		Tynnered*		Allmännyttan Gbg		Göteborg	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Befolkning	7 316	7 963	4 454	5 080	19 526	20 022	136 318	138 764	526 086	564 041
Balansmått inkomst	8,7	8,2	3,4	4,3	1,2	1,2	3,8	3,5	1,1	1,0
Andel hushåll med låg köpkraft	55%	53%	44%	47%	27%	26%	42%	41%	27%	26%
Medianinkomst	145 056	158 400	170 285	182 765	192 666	217 909	173 265	197 917	209 374	242 328
Inkomst, andel av GBG-median	69%	65%	81%	75%	92%	90%	83%	82%	100%	100%
Förvärvsfrekvens	51%	59%	59%	61%	72%	76%	62%	67%	73%	76%
Eftergymnasial utbildning mer än 3 år	12%	12%	12%	15%	24%	28%	24%	26%	33%	35%
Andel födda utanför EU28	46%	48%	29%	40%	19%	21%	29%	33%	17%	19%

* Exklusive Näset (primärområde 521)

Tabell 18: Socioekonomisk utveckling i några av Göteborgs delområden 2012–2017

Vi ser av statistiken att många av delområdena i Göteborg har haft en kraftig förbättring av levnadsvillkoren under perioden Gårdsten fortsätter med den positiva utveckling som skett under en längre tid (Se till exempel Lind, 2014). Men vi ser också att Hjällbo har en starkare utveckling av levnadsvillkoren än den genomsnittliga utvecklingen i staden. Delområdet har den kraftigaste minskningen i balansmättet mellan hushåll med låg och hög köpkraft och en anmärkningsvärd höjning av förvärvsfrekvensen, från 48% till 59% – en ökning som i relativa mått är 24%, vilket kan jämföras med 7% i samtliga Framtidens bostäder och 4% i Göteborg som helhet. Även hyresrättsbefolkningen i Gamlestaden och Lövgärdet har en positiv trend, om än inte lika stark (se vidare bilaga 1).

Det område av de undersökta som går mot strömmen är Rannebergen. Här ökar andelen hushåll med låg köpkraft och därmed ökar också balansmättet kraftigt – från 3,4 till 4,3. Förvärvsfrekvensen stiger också i betydligt lägre takt i Rannebergen jämfört med övriga områden och staden som helhet.

Stockholm

Stockholms kommun hade vid årsskiftet 2017/2018 en befolkning på 949 079 personer. Befolkningsökningen under perioden 2013–2017 har varit närmare 6%, alltså i nivå med Göteborg och en procentenhet över den

genomsnittliga befolkningstillväxten i riket. Tittar vi på de olika upplåtelseformerna ser vi att befolkningen har ökat mest i bostadsrätt. I stort sett all tillväxt ser ut att ha varit i bostadsrätt när vi tittar på tabell 19. Detta är emellertid missvisande då den stora minskningen, 17 451 personer i övrigt/okänt boende måste kompenseras för. Jag återkommer till detta.

Antalet personer som bor i hyresrätt ökar betydligt mindre än antalet som bor i bostadsrätt, varför också hyresrättens andel minskat. Idag bor 16,5% i allmännyttan och 22,8% i privat hyresrätt. Också andelen som bor i äganderätt i Stockholms kommun minskar något.

Befolkning per upplåtelseform

2013–2017

Jämför vi befolkningsutvecklingen med nettoförändringen av bostäder (se tabell 20) ser vi att det har tillkommit 21 712 bostäder samma period som befolkningen har ökat med 52 959 personer, vilket ger ett ratio på en bostad på 2,4 personer. Jämfört med Göteborg och Malmö har befolkningsökningen varit betydligt mindre i förhållande till det antal bostäder som har tillkommit under perioden.

Det stora tillskottet i bostäder har varit bostadsrätter. 8 av 10 bostäder som tillkommit är bostadsrätter. I allmännyttan har det tillkommit drygt 3 500 bostäder

	Antal 2013	Antal 2017	Förändring (nom.)	Förändring (rel.)	Andel 2013	Andel 2017
Äganderätt	125 423	127 857	2 434	1,9%	14,0%	13,5%
Bostadsrätt	373 221	425 325	52 104	14,0%	41,7%	44,9%
Allmännyttan	146 846	156 484	9 638	6,6%	16,4%	16,5%
Privat hyresrätt	209 951	215 821	5 870	2,8%	23,5%	22,8%
Övrigt boende	39 043	21 592	- 17 451	-44,7%	4,4%	2,3%
Stockholm	894 484	947 079	52 595	5,9%	100%	100%

Tabell 19: Antal och andel personer per upplåtelseform, Stockholm 2013–2017

medan förändringarna i privat hyresrätt och i äganderätt är försumbara. Vi kan således dra några slutsatser om var de 17 000 personer som har försvunnit från okänt boende har folkbokförts har tagit vägen. En förhållandevis stor andel torde ha bokförts på ägt boende, då befolkningsökningen här är drygt 2 400 personer på 349 nytilkomna bostäder. Samma sak gäller privat hyresrätt. Nästan 6 000 personerna har tillkommit, medan nettoförändringen i bostäder är blygsamma 235. Här kan vi misstänka att många som bor i andra hand och varit kategoriserade som ”okänt” nu har folkbokförts på den bostad man faktiskt bor i. Likaså kan vi tänka oss att det sker en relativt omfattande andrahandsuthyrning i bostadsrätt och i allmännyttan. Befolkningstillväxten i dessa upplåtelseformer är emellertid inte lika avvikande från nettotillväxten i antal bostäder.

Bostäder per upplåtelseform 2013–2017

Ser vi till hur många som bor per lägenhet ser vi att det bor färre personer per lägenhet

i Stockholm (2,11) än i Malmö (2,17) och Göteborg (2,35). Siffran ligger nära riksgenomsnittet på 2,08. Likt Göteborg tränger befolkningen i Stockholm ihop sig mer i privat hyresrätt än i allmännyttan och i bostadsrätt. I Stockholm ökar också antal personer per lägenhet i privat hyresrätt, vilket kan bero på att de privata hyresrätter som tillkommit har varit stora, att otillåten andrahandsuthyrning blivit mer förekommande eller att trångboddheten faktiskt har ökat.

Inkomstfördelning per upplåtelseform

Tittar vi vidare på inkomstutvecklingen i Stockholm så kan vi först konstatera att grundförutsättningarna i Stockholm skiljer sig från Göteborg och framförallt från Malmö. I Stockholm är endast 20% av hushållen låg köpkraft (se tabell 22), jämfört med 35% i Malmö och 26% i Göteborg. Vi ser emellertid att Stockholm under den studerade perioden inte har en mer positiv utveckling än Malmö och Göteborg. Precis som i de andra storstäderna minskar andelen

	Antal 2013	Antal 2017	Förändring (nom.)	Förändring (rel.)	Andel 2013	Andel 2017
Äganderätt	40 116	40 465	349	0,9%	9,4%	9,0%
Bostadsrätt	213 308	230 910	17 602	8,3%	50,0%	51,5%
Allmännyttan	78 091	81 672	3 581	4,6%	18,3%	18,2%
Privat hyresrätt	86 930	87 165	235	0,3%	20,4%	19,4%
Övrigt boende	8 447	8 392	-55	-0,7%	2,0%	1,9%
Stockholm	426 892	448 604	21 712	5,1%	100%	100%

Tabell 20: Antal och andel lägenheter per upplåtelseform, Stockholm 2013–2017

	Personer per lägenhet 2013	Personer per lägenhet 2017	Förändring (nom.)
Äganderätt	3,13	3,16	0,03
Bostadsrätt	1,75	1,84	0,09
Allmännyttig hyresrätt	1,88	1,92	0,04
Privat hyresrätt	2,42	2,48	0,06
Stockholm	2,10	2,11	0,02

Tabell 21: Antal personer per lägenhet, per upplåtelseform, Göteborg 2013–2017

med låg köpkraft. Den relativa ökningen av medianinkomsten är emellertid mindre än i både Göteborg och Malmö och ligger i nivå med riksgenomsnittet. Men vi ska komma ihåg att utgångsläget är ett annat. Stockholm är en betydligt rikare stad.

Ser vi till de olika upplåtelseformerna ser vi en väldigt tydlig skiktning. De, förhållandevis få, hushåll som bor i ägt boende har en mycket hög inkomst. Här går det fler än 10 hushåll med hög köpkraft på varje hushåll med låg köpkraft. Vidare ser vi en tydlig avvikelse jämfört med övriga städer när vi tittar på den privata hyresrätten. Här har andelen hushåll med låg köpkraft gått ner till 25% och balansmättet är under 1,0, vilket alltså innebär att det bor fler hushåll med hög köpkraft än med låg köpkraft i den privata

hyresrätten. Vi ser också att allmännyttan i Stockholm – även om den bebos av personer med relativt hög inkomst i jämförelse med andra kommuner – är den upplåtelseform där personer med låga inkomster ser ut att koncentreras. Det är den enda upplåtelseform där balansmättet ökar under perioden, det vill säga att andelen med låga inkomster blir fler. Medianinkomsten ökar också betydligt långsammare i allmännyttan än i exempelvis privat hyresrätt.

Personer födda utanför EU28 per upplåtelseform

Tittar vi slutligen på utlandsfödda i Stockholm så finner vi att den relativa ökningen av denna grupp är betydligt mindre än i Göteborg och Malmö. Antalet personer som är födda utanför EU28 har ökat med 23 803 personer under perioden 2012–2017, vilket bara är 2 000 personer fler än Göteborg. Ökningen är störst i bostadsrätten, både sett till numerära och relativa tal. Ökningen i bostadsrätt är hela 14 000 personer. Liksom i Göteborg och Malmö ser vi att allmännyttan är den dominerande upplåtelseformen för utlandsfödda personer.

	Medianinkomst		Balansmått		Andel lågköpkraft	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Äganderätt	313 010	348 592	0,09	0,09	5%	5%
Bostadsrätt	300 471	330 797	0,26	0,25	13%	12%
Allmännyttan	185 070	204 219	2,60	2,64	38%	38%
Privat hyresrätt	220 757	256 842	1,04	0,98	26%	25%
Stockholm	256 394	291 744	0,55	0,52	20%	20%

Tabell 22: Inkomststatistik per upplåtelseform, Stockholm 2012–2017

	Antal 2012	Antal 2017	Förändring (nom.)	Förändring (rel.)	Andel 2012	Andel 2017
Äganderätt	8 985	11 327	2 342	26,1%	7,2%	8,9%
Bostadsrätt	37 669	51 824	14 155	37,6%	10,5%	12,2%
Allmännyttan	42 920	48 183	5 263	12,3%	29,5%	30,8%
Privat hyresrätt	37 834	42 301	4 467	11,8%	18,3%	19,6%
Övrigt boende	7 879	5 455	- 2 424	-30,8%	15,4%	25,3%
Stockholm	135 287	159 090	23 803	17,6%	15,4%	16,8%

Tabell 23: Antal och andel födda utanför EU28 per upplåtelseform, Stockholm 2012–2017

Sammanfattande slutsatser

En sammantagen jämförelse av några av de nyckelindikatorer som presenterats i denna rapport ger följande tabeller.

	Riket totalbefolkning		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Bostadsrätt		Äganderätt	
	2012	2012 - 2017 (%)	2012	2012 - 2017 (%)	2012	2012 - 2017 (%)	2012	2012 - 2017 (%)	2012	2012 - 2017 (%)
Befolkning	10 120 271	6%	1 471 820	6%	1 547 946	14%	1 886 487	14%	4 992 810	3%
Bostäder*	4 848 667	5%	823 429	0%	955 927	9%	1 114 916	9%	1 889 064	3%
Person/bostad	2,1	0%	1,8	5%	1,6	3%	1,7	3%	2,6	0%
Balansmätt	1,0	0%	5,5	3%	2,6	3%	0,6	-7%	0,4	4%
Andel låg köpkraft	25%	0%	47%	2%	37%	0%	20%	-4%	13%	2%
Medianinkomst	247 990	13%	182 559	11%	206 358	13%	259 787	14%	292 165	14%
Förvävsfrekvens	79%	3%	62%	5%	70%	3%	83%	3%	87%	2%
Andel eftergymnasial utbildning mer än 3 år	27%	9%	18%	2%	23%	1%	36%	11%	27%	12%
Andel födda utanför EU28	13%	38%	30%	31%	20%	53%	12%	41%	5%	36%

* Utvecklingen för bostadsbeståndet avser 2013–2017

Tabell 24: Nyckelindikatorer över upplåtelseformerna i riket

42

	Malmö		Allmännyttan Malmö		Göteborg		Allmännyttan Göteborg		Stockholm		Allmännyttan Stockholm	
	2012	2012 - 2017 (%)	2012	2012 - 2017 (%)	2012	2012 - 2017 (%)	2012	2012 - 2017 (%)	2012	2012 - 2017 (%)	2012	2012 - 2017 (%)
Befolkning	332 466	8%	52 800	9%	564 041	7%	138 764	8%	947 079	8%	156 484	7%
Bostäder*	153 338	5%	23 382	5%	244 438	5%	73 429	1%	448 604	5%	81 672	5%
Person/bostad	2,2	2%	2,3	2%	2,3	1%	1,9	5%	2,1	1%	1,9	2%
Balansmätt	1,7	-4%	8,9	12%	1,0	-6%	3,5	-6%	0,5	-6%	2,6	1%
Andel låg köpkraft	35%	0	56%	3%	26%	-5%	41%	-6%	20%	-4%	38%	2%
Medianinkomst	224 918	14%	187 294	15%	242 328	16%	197 917	14%	291 744	14%	204 219	10%
Förvävsfrekvens	67%	6%	51%	4%	76%	4%	67%	8%	80%	2%	67%	4%
Andel eftergymnasial utbildning mer än 3 år	33%	7%	20%	3%	35%	7%	26%	5%	41%	7%	24%	7%
Andel födda utanför EU28	23%	21%	41%	20%	19%	25%	33%	23%	17%	18%	31%	12%

* Utvecklingen för bostadsbeståndet avser 2013–2017

Tabell 25: Nyckelindikatorer över totalbefolkningen och allmännyttan i Malmö, Göteborg och Stockholm

Analysen av utvecklingen när det gäller bostadsbeståndet och befolkningsutvecklingen i riket kan sammanfattas i följande punkter:

1. Befolkningsökningen under perioden 2013–2017 har varit anmärkningsvärd (6%), samtidigt har ökningen av bostadsbeståndet (5%) inte matchat befolkningsökningen trots en hög byggtakt. 225 000 bostäder har tillkommit medan befolkningsökningen har varit 475 000.
2. Befolkningen har ökat mest i bostadsrätt och i privat hyresrätt. Bostadsbyggandet har dominerats av bostadsrätter, som ökar sin andel av beståndet. Men vi ser samtidigt en stor ökning av antalet privata hyresrätter, vilket till stor del går att koppla till försäljningar av allmännyttigt bestånd till privata ägare. Den privata hyresrätten har under perioden 2013–2017 blivit större än den allmännyttiga, sett till andelen befolkning som bor i upplåtelseformen.
3. Allmännyttans andel av bostadsbeståndet minskar trots ett bostadsbyggande i volymer som inte har uppnåtts sedan miljonprogrammet. Samtidigt ser vi att befolkningen ökar oproportionerligt i allmännyttig hyresrätt. Under perioden har nettoförändringen av antal allmännyttiga lägenheter varit runt 1 300 bostäder. Samtidigt uppgår befolkningsökningen i allmännyttan till runt 57 000 personer. För varje bostad som har tillkommit i allmännyttan har det alltså tillkommit 44 personer. Befolkningen i allmännyttan tränger således ihop sig mer än tidigare, och betydligt mer än i övriga upplåtelseformer.
4. Vi bor flest personer per bostad i ägt boende (2,1), vilket förstås har att göra med storleken på bostäderna. I övrigt bor vi flest personer per bostad i allmännyttan (1,8).
5. Högkonjunkturen under perioden har lett till en generellt god utveckling av levnadsvillkoren. Däremot ser vi en ökande segmentering mellan de olika upplåtelseformerna. Inkomstsegmenteringen accentueras tydligt under perioden, där allmännyttan får en allt större andel hushåll inkomstfattiga. Nästan vartannat hushåll i allmännyttan har låg köpkraft 2017. Samtidigt ser vi att andelen hushåll med hög köpkraft koncentreras till framförallt bostadsrätten. Under perioden ser vi också att hushållen i den privata hyresrätten tappar något i köpkraft, vilket beror på en minskning av antalet hushåll med hög köpkraft. Ser vi över längre tid pågår det emellertid en kraftig förbättring av levnadsvillkoren i privat hyresrätt, vilket i praktiken innebär att den så kallade integrera-

de hyresmarknaden, där privata och allmännyttiga hyresvärdar konkurrerar om samma hyresgäster, alltmer framstår som en idealbild.

6. En mycket stor del av befolkningsökningen kopplas till invandring från länder utanför EU. 60% av de utlandsfödda har bosatt sig i hyresrätten – och dessa har fördelats jämt mellan privat och allmännyttig hyresrätt. I allmännyttig hyresrätt ser vi ett samband mellan ökad invandring och lägre inkomster. Men i den privata hyresrätten finns inte detta samband mellan inkomstsegmentering och etnisk segmentering. Den ökade andelen invandrare i privat hyresrätt har inte bidragit till en att upplåtelseformen blir residual. Det går således inte dra något direkt samband mellan ökad andel låga inkomster och ökad flyktinginvandring.

Analysen av utvecklingen när det gäller bostadsbeståndet och befolkningsutvecklingen i de tre storstäderna kan sammanfattas i följande punkter:

7. Vi har en befolkningsökning i de tre städerna som är större än den genomsnittliga befolkningsökningen i Sverige, varav Malmö ökar mest, relativt sett. Vi ser att den största befolkningsökningen sker i bostadsrätt i alla de tre städerna. I Malmö och Stockholm ökar befolkningen i den privata hyresrätten mer än i allmännyttan, medan befolkningsökningen i Göteborg är större i allmännyttan än i den privata beståndet, vilket inte går att förklaras med bostadsbyggandet – Göteborg är den stad som har byggt minst allmännyttiga bostäder av de tre.
8. Vid jämförelsen mellan städerna och siffrorna för riket ser vi att det är milsvid skillnad mellan städernas socioekonomiska grundförutsättningar, men också mellan upplåtelseformernas position och roll på de olika lokala bostadsmarknaderna.
9. Malmö ser ut att attrahera betydligt fler låginkomsthushåll än de övriga städerna. Även om levnadsvillkoren ser ut att bli bättre för de flesta i Malmö är det stor skillnad jämfört med Stockholm och Göteborg där andelen hushåll med låg köpkraft minskar i snabb takt.
10. Allmännyttan har olika karaktär i de tre städerna och utvecklingslinjerna för upplåtelseformen skiljer sig åt. I Göteborg, där allmännyttan har en betydligt större andel av totalbeståndet än i Malmö och Stockholm, har de boende i upplåtelseformen levnadsvillkor som ligger närmare staden som helhet. I Stockholm och framförallt Malmö har allmännyttan en mer residual karaktär, där inkomster, förvärvsfrekvens och utbildningsnivå ligger betydligt lägre än staden som helhet. Vi ser också i Göteborg en tydlig utveckling där skill-

naderna mellan boende i allmännyttan och staden som helhet minskar, medan vi ser en omvänd utveckling i Malmö och Stockholm. I Göteborg minskar alltså bostadssegmenteringen avseende inkomst och andra levnadsvillkor medan den ökar i Malmö och i Stockholm.

11. En allmännytta med stor andel av beståndet förefaller att ha en större inkomstspridning i det egna beståndet. Generellt är levnadsvillkoren i städer som har stor andel allmännytta mer lika levnadsvillkoren i staden i allmänhet. Detta bekräftas också i studier av allmännyttans storlek och inkomster i alla Sveriges kommuner.
12. Andelen personer födda utanför EU ökar mest i Göteborg av de tre städerna, vilket är intressant i förhållande till inkomstutvecklingen. Även om Göteborgs allmännytta har den kraftigaste ökningen av andelen födda utanför EU verkar inte detta påverka förvärvsfrekvensen eller inkomststatistiken i upplåtelseformen. Skillnaden mellan Malmö och Göteborg i detta avseende kan handla om att det finns fler arbetstillfällen som är tillgängliga för den nya befolkningen i Göteborg, eller att det finns en större grå ekonomi i Malmö, där färre av de utlandsfödda får jobb som syns i statistiken, eller att fler arbetar i Danmark och därmed inte

ingår i sysselsättningsstatistiken.

13. Utvecklingen av levnadsvillkoren i många av de så kallat ”utsatta områdena” i Malmö och Göteborg är starkt positiv. Vad denna utveckling beror på, och hur skillnader mellan utvecklingen i olika områden kommer till uttryck, behöver beforskas vidare.

Materialet som har presenterats i denna rapport kan förhoppningsvis leda till en utökad diskussion om svensk bostadspolitik, lokala bostadsförsörjningsstrategier och de olika upplåtelseformernas roll och funktion. Slutsatserna visar hur urbaniseringstrender, individuella boendepreferenser, migration- och integrationspolitik samt nationell och lokal bostadspolitik hänger samman på komplexa vis, vilket får olika uttryck och utfall i storstäderna. Bostadsbeståndet har inflytande på befolkningsförändringarna, men befolkningsförändringarna, och inte minst dess socioekonomiska karaktär, får förstås också konsekvenser för bostadsförsörjningen i städerna. Kommunernas bostadsförsörjningsstrategier blir avgörande för tillväxt och välfärd, och i denna utveckling spelar de allmännyttiga bostadsföretagen en viktig roll.

Lika många frågor som svar har kanske väckts med rapportens resultat, varför förhoppningen är att denna första rapport i Working Paper-serien *Studier i boende och välfärd* kommer att ligga till grund för kommande delprojekt inom och utanför forskningsmiljön.

Referenser

- Allansson, J. (2020). *Allmännyttans utveckling i Malmö och Göteborg*.
- Grander, M. (2018). *For the benefit of everyone? : Explaining the significance of Swedish public housing for urban housing inequality*. Dissertation: Migration, urbanisation, and societal changer: 5. Malmö universitet, Fakulteten för kultur och samhälle.
- Grander, M. (2020a). *Allmännytta i gränssnitt. Samhällsansvar och affärsmässighet i MKB Fastighets AB*.
- Grander, M. (2020b). *Allmännyttan och jämlikheten*. Stockholm: SNS.
- Kemeny, J. (2006). Corporatism and housing regimes. *Housing, Theory and Society*, 23(1), 1–18. 1. doi:10.1080/14036090500375423
- Lind, H. (2014). *Affären Gårdsten – en uppdatering*. Stockholm.
- Salonen, T. (2012). *Försörjningsvillkor och bostadssegregation. En sociodynamisk analys av Malmö*. Malmö: Malmö stad.
- Salonen, T. (2015). Allmännyttans skiftande roll på den lokala bostadsmarknaden. I T. Salonen (Red.), *Nyttan med allmännyttan* (s. 132–159). Stockholm: Liber.
- Salonen, T., Grander, M. & Rasmusson, M. (2018). Segregation och segmentering i Malmö. SCB. (2018). *DeSO - Demografiska statistikområden*.
- Skifter Andersen, H. m. f. (2016). The impact of housing policies and housing markets on ethnic spatial segregation: comparing the capital cities of four Nordic welfare states. *Taylor & Francis*, 16(1), 1–30. 1. doi:10.1080/14616718.2015.1110375

Bilaga 1: Detaljerad områdesstatistik

Områdesstatistik Malmö

Augustenborg

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	11	18	67	64	3 281	3 548	167	220	3 578	3 877
Balansmätt Andel med låg köpkraft	inf	inf	2,4	4,3	20,3	20,2	inf	20,0	17,9	19,3
Medianinkomst	188 648	130 740	165 408	176 639	139 631	149 605	135 606	141 805	139 613	149 568
Förvävsfrekvens Eftergymnasial utbildning	70%	58%	59%	61%	47%	47%	49%	35%	47%	47%
Andel födda utanför EU28	36%	17%	27%	19%	45%	49%	32%	44%	44%	48%

Herrgården

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	-	-	-	-	1 031	987	3 367	3 471	4 498	4 494
Balansmätt Andel med låg köpkraft	-	-	-	-	77,7	inf	255,0	58,1	170	76,6
Medianinkomst	-	-	-	-	104 859	119 547	105 954	126 362	104 454	123 794
Förvävsfrekvens Eftergymnasial utbildning	-	-	-	-	19%	33%	18%	31%	18%	31%
Andel födda utanför EU28	-	-	-	-	54%	56%	60%	60%	58%	59%

Holma

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	-	-	1 127	1 222	2 712	2 863	-	-	3 957	4 108
Balansmätt Andel med låg köpkraft	-	-	4,6	4,9	67,7	51,3	-	-	17,4	17,0
Medianinkomst	-	-	161 785	214 981	131 122	142 347	-	-	137 381	153 886
Förvävsfrekvens Eftergymnasial utbildning	-	-	49%	56%	36%	40%	-	-	39%	45%
Andel födda utanför EU28	-	-	37%	37%	50%	51%	-	-	46%	47%

Kroksbäck

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	2 911	2 992	911	994	2 524	2 729	45	332	6 462	7 084
Balansmätt	0,2	0,2	2,7	3,7	36,0	42,8	4,3	16,8	1,3	1,6
Andel med låg köpkraft	10%	11%	34%	38%	70%	68%	45%	56%	35%	36%
Medianinkomst	288 530	317 166	178 379	186 987	128 261	142 898	180 674	151 989	193 130	199 871
Förvärvsfrekvens	78%	80%	61%	65%	37%	41%	30%	41%	58%	59%
Eftergymnasial utbildning	42%	47%	21%	20%	15%	14%	0%	15%	28%	29%
Andel födda utanför EU28	6%	7%	31%	32%	46%	50%	0%	45%	25%	29%

Lorensborg

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Övrig hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	631	623	1 585	1 779	2 934	3 275	376	464	5 667	6 167
Balansmätt	0,2	0,2	1,2	1,4	9,0	14,2	5,9	3,8	2,7	3,3
Andel med låg köpkraft	12%	13%	26%	26%	49%	57%	43%	38%	39%	42%
Medianinkomst	322 674	359 973	198 211	229 695	151 546	159 500	152 452	198 344	171 352	188 189
Förvärvsfrekvens	73%	79%	78%	79%	53%	51%	67%	72%	62%	62%
Eftergymnasial utbildning	50%	57%	32%	36%	20%	19%	24%	25%	26%	28%
Andel födda utanför EU28	7%	9%	12%	14%	29%	36%	11%	21%	20%	26%

Lindängen

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Övrig hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	-	-	3 599	3 792	-	-	3 646	4 627	7 500	8 557
Balansmätt	-	-	3,9	3,9	-	-	3,9	3,9	8,6	8,7
Andel med låg köpkraft	-	-	39%	41%	-	-	39%	41%	52%	53%
Medianinkomst	-	-	164 562	179 247	-	-	139 489	150 968	145 701	158 979
Förvärvsfrekvens	-	-	53%	58%	-	-	45%	48%	48%	52%
Eftergymnasial utbildning	-	-	16%	16%	-	-	12%	13%	14%	15%
Andel födda utanför EU28	-	-	28%	34%	-	-	34%	44%	62%	39%

Möllevången

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Övrig hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	11	9	2 517	3 007	813	839	6 344	6 536	10 656	11 093
Balansmätt	1,0	0,0	1,0	1,1	3,3	6,1	6,4	4,8	3,4	2,9
Andel med låg köpkraft	50%	0%	28%	26%	36%	39%	47%	43%	42%	39%
Medianinkomst	128 109	265 814	194 739	231 149	176 837	198 809	160 839	184 744	167 394	198 694
Förvärvsfrekvens	50%	100%	71%	75%	66%	63%	57%	61%	61%	64%
Eftergymnasial utbildning	33%	0%	47%	52%	42%	40%	32%	34%	37%	39%
Andel födda utanför EU28	0%	0%	16%	16%	22%	28%	28%	30%	24%	25%

Segeväng

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Övrig hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	306	292	1 983	2 034	1 722	2 303	178	607	4 357	5 291
Balansmätt Andel med låg köpkraft	0,1 6%	0,2 7%	3,5 36%	2,5 29%	13,1 57%	19,0 58%	28,0 77%	9,2 71%	4,9 45%	5,3 46%
Medianinkomst Förvärvsfrekvens	267 031 87%	305 717 84%	185 461 64%	216 094 72%	143 266 49%	153 873 51%	129 233 11%	123 375 23%	160 517 57%	185 938 57%
Eftergymnasial utbildning Andel födda utanför EU28	17% 14%	22% 13%	17% 26%	19% 27%	15% 37%	16% 44%	32% 33%	20% 47%	17% 30%	18% 36%

Södra Sofielund

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	689	725	914	894	1 183	1 620	2 623	2 850	5 790	6 255
Balansmätt Andel med låg köpkraft	0,6 17%	0,5 17%	5,8 47%	5,8 42%	20,7 61%	19,4 61%	15,0 59%	13,4 59%	7,4 53%	7,6 52%
Medianinkomst Förvärvsfrekvens	253 728 74%	286 969 75%	159 095 55%	191 980 61%	134 951 46%	143 251 50%	136 158 44%	158 143 47%	141 543 49%	159 489 53%
Eftergymnasial utbildning Andel födda utanför EU28	44% 17%	51% 19%	34% 24%	35% 26%	23% 47%	27% 47%	19% 34%	18% 39%	25% 33%	27% 37%

Västra Sorgenfri

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	-	-	2 700	2 977	296	323	2 733	3 091	6 167	6 626
Balansmätt Andel med låg köpkraft	-	-	0,8 23%	0,8 23%	5,7 38%	7,3 40%	3,3 37%	2,8 33%	1,8 31%	1,6 29%
Medianinkomst Förvärvsfrekvens	-	-	229 653 79%	257 397 81%	172 046 66%	198 607 72%	178 986 67%	206 549 68%	211 759 72%	245 250 74%
Eftergymnasial utbildning Andel födda utanför EU28	-	-	59% 8%	63% 8%	40% 25%	38% 25%	35% 17%	36% 21%	47% 13%	48% 15%

Örtagård och Törnrosen

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	-	-	-	-	7 914	7 411	-	730	8 057	8 210
Balansmätt Andel med låg köpkraft	-	-	-	-	72,2 77%	62,8 75%	-	inf 76%	65,9 76%	70,4 75%
Medianinkomst	-	-	-	-	118 959	133 719	-	127 649	118 959	133 719

Förvävsfrekvens	-	-	-	-	36%	40%	-	41%	36%	40%
Eftergymnasial utbildning	-	-	-	-	9%	9%	-	8%	9%	9%
Andel födda utanför EU28	-	-	-	-	55%	55%	-	54%	55%	55%

Östra Sorgenfri

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	-	-	1 090	1 095	1 697	1 849	306	347	3 306	3 480
Balansmätt	-	-	2,0	1,9	10,1	13,4	8,0	4,4	4,4	4,7
Andel med låg köpkraft	-	-	32%	29%	53%	56%	56%	52%	45%	45%
Medianinkomst	-	-	188 049	224 024	145 038	157 245	146 578	162 587	160 376	184 130
Förvävsfrekvens	-	-	68%	75%	53%	54%	54%	52%	59%	61%
Eftergymnasial utbildning	-	-	39%	48%	24%	26%	24%	24%	30%	35%
Andel födda utanför EU28	-	-	16%	15%	37%	43%	20%	35%	28%	32%

Områdesstatistik Göteborg

Bergsjön

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	1 304	1 422	1 129	1 217	4 822	5 091	5 579	5 931	13 040	13 731
Balansmätt	0,6	0,7	3,9	2,0	32,3	14,3	22,1	14,2	12,3	7,3
Andel med låg köpkraft	15%	16%	38%	30%	69%	56%	67%	61%	62%	52%
Medianinkomst	224 233	245 367	163 134	220 002	125 313	150 615	134 436	150 667	128 223	158 549
Förvävsfrekvens	75%	78%	67%	73%	43%	55%	43%	54%	48%	58%
Eftergymnasial utbildning	22%	26%	15%	19%	15%	14%	11%	13%	12%	15%
Andel födda utanför EU28	26%	32%	30%	38%	54%	56%	50%	53%	48%	51%

Biskopsgården

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	2 497	2 848	4 757	5 046	9 473	10 586	4 308	4 659	21 216	23 236
Balansmätt	0,4	0,6	2,0	1,8	9,8	8,3	5,3	3,7	4,7	4,0
andel läginkomst	12%	13%	29%	28%	52%	51%	40%	38%	42%	41%
medianinkomst	196 719	238 116	192 371	212 081	143 919	162 512	161 014	193 208	159 638	190 086
förvävsfrekvens	77%	79%	70%	75%	53%	59%	62%	70%	60%	66%
Eftergymnasial utbildning	22%	25%	15%	18%	15%	15%	16%	19%	13%	17%
Andel utlandsfödda	12%	15%	30%	33%	42%	49%	23%	35%	32%	38%

Gamlestaden

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	-	-	1 518	1 659	1 951	2 128	1 195	1 228	4 946	5 153
Balansmätt	-	-	1,1	0,9	4,6	3,9	5,0	3,9	2,8	2,2
Andel låginkomst	-	-	25%	21%	42%	38%	41%	38%	37%	32%
Medianinkomst	-	-	221 766	257 656	166 497	194 621	180 001	202 840	183 538	218 547
Förvävsfrekvens	-	-	79%	81%	60%	66%	68%	69%	68%	72%
Eftergymnasial utbildning mer än 3 år	-	-	-	40%	25%	31%	27%	24%	28%	32%
Andel födda utanför EU28	-	-	-	16%	30%	32%	24%	24%	25%	25%

Gårdsten

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	431	656	694	895	6 820	7 343	7	25	8 258	8 959
Balansmätt	0,4	0,8	1,5	2,0	12,5	11,9	#DIV/0!	#DIV/0!	7,9	7,4
Andel med låg köpkraft	9%	16%	24%	31%	56%	51%	100%	81%	51%	47%
Medianinkomst	226 603	247 259	198 811	213 018	140 239	167 182	128 638	141 281	147 349	175 245
Förvävsfrekvens	74%	79%	65%	70%	50%	62%	0%	0%	53%	64%
Eftergymnasial utbildning mer än 3 år	24%	20%	16%	15%	11%	12%	0%	0%	12%	13%
Andel födda utanför EU28	39%	45%	37%	42%	41%	40%	43%	44%	40%	41%

Hjällbo

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	946	1 027	-	-	4 973	5 116	20	25	5 999	6 187
Balansmätt	1,0	1,4			34,6	14,3	#DIV/0!	#DIV/0!	12,4	9,1
Andel med låg köpkraft	0	22%			70%	59%	100%	100%	63%	54%
Medianinkomst	206 139	206 139			130 656	153 878	134 564	155 123	130 844	154 134
Förvävsfrekvens	64%	67%	#DIV/0!	#DIV/0!	48%	59%	0%	33%	48%	59%
Eftergymnasial utbildning mer än 3 år	16%	19%	#DIV/0!	#DIV/0!	11%	13%	0%	35%	12%	14%
Andel födda utanför EU28	39%	44%	#DIV/0!	#DIV/0!	55%	54%	15%	28%	52%	52%

Lövgärdet

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Övrig hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	486	470	167	500	3 316	3 744	2 873	3 195	7 316	7 963
Balansmätt	0,1	0,4	3,9	2,7	11,2	11,2	23,3	13,1	8,7	8,2
Andel låginkomst	5%	10%	38%	37%	55%	55%	64%	59%	55%	53%
Medianinkomst	242 981	257 848	168 715	206 133	141 955	158 959	134 076	150 161	145 056	158 400
Förvävsfrekvens	75%	76%	65%	69%	51%	58%	46%	57%	51%	59%
Eftergymnasial utbildning mer än 3 år	19%	22%	13%	15%	12%	13%	10%	10%	12%	12%
Andel födda utanför EU28	30%	41%	37%	39%	47%	50%	49%	48%	46%	48%

Rannebergen

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	1 411	1 456	-	-	2 986	3 596	11	17	4 454	5 080
Balansmätt	0,3	0,4	#DIV/0!	#DIV/0!	9,5	10,7	#DIV/0!	#DIV/0!	3,4	4,3
Andel med låg köpkraft	11%	13%	#DIV/0!	#DIV/0!	54%	56%	100%	79%	44%	47%
Medianinkomst	126 372	130 898	#NUM!	#NUM!	144 049	155 573	142 820	140 955	170 285	182 765
Förvärvsfrekvens	76%	79%	#DIV/0!	#DIV/0!	50%	54%	0%	21%	59%	61%
Eftergymnasial utbildning	22%	22%	#DIV/0!	#DIV/0!	12%	12%	0%	0%	12%	15%
Andel födda utanför EU28	22%	32%	#DIV/0!	#DIV/0!	33%	44%	0%	24%	29%	40%

Tynnered

	Äganderätt		Bostadsrätt		Allmännyttan		Privat hyresrätt		Totalt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Antal personer	7 333	7 475	3 249	3 478	4 130	4 453	4 587	4 522	19 526	20 022
Balansmätt	0,2	0,1	1,3	1,2	4,8	4,7	3,5	3,1	1,2	1,2
Andel med låg köpkraft	7%	7%	25%	24%	42%	44%	40%	37%	27%	26%
Medianinkomst	268 478	303 252	207 259	233 840	162 595	173 389	155 631	162 684	192 666	217 909
Förvävsfrekvens	85%	89%	73%	78%	61%	65%	63%	69%	72%	76%
Eftergymnasial utbildning	37%	41%	20%	23%	17%	19%	15%	20%	24%	28%
Andel födda utanför EU28	6%	7%	21%	24%	29%	32%	30%	31%	19%	21%