

SBV Working Paper Series 22:2

Publicerad

2022

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: 978-91-7877-263-6 (tryckt)

978-91-7877-264-3 (pdf)

DOI: 10.24834/isbn.9789178772643

Tidigare utkomna titlar i serien SBV Working Paper Series:

SBV Working Paper Series 20:1 Grander, Martin (2020). *Segmentering i bostadsbeståndet – Utveckling av bostadsbestånd, demografi och socioekonomiska indikatorer i riket och storstäderna 2013–2017 med fördjupningar för Malmö och Göteborg.*

SBV Working Paper Series 20:2 Lindemann, Linnéa & Roelofs, Kim (2020). *Blandningspolitik och social blandning – en litteraturöversikt.*

SBV Working Paper Series 21:1 Sjöland Kozlovic, Martina & Frisch, Morten (2021). *Etableringshinder, diskriminering och missgynnande – En litteraturöversikt över samband mellan etablering på hyresbostadsmarknaden och arbetsmarknaden.*

SBV Working Paper Series 21:2 Allansson, Jakob (2021). *Allmännyttans framväxt i Malmö och Göteborg – Historiska förutsättningar för de kommunala bostadsbolagens nutida ställning i städerna.*

SBV Working Paper Series 21:3 Sandberg, Matilda & Grander, Martin (2021). *Trångboddhet i Malmö – En studie av trångboddhetens ojämlika utbredning och konsekvenser.*

SBV Working Paper Series 21:4 Grundström, Karin & Lazoroska, Daniela (2021). *Gated communities i Sverige? – En kunskapsöversikt om motstånd och påverkan i mediedebatt och stadsbyggnad.*

SBV Working Paper Series 22:1 Urfels, Marie (2022). *From state support to market and financialization measures in crisis times: A comparative literature review of the Swedish and German housing systems.*

SBV Working Paper Series 22:2 Grander, Martin & Frisch, Morten (2022). *Social bostadsförsörjning i kommuner utan allmännytta. En analys av privatägd hyresrätt och den sekundära bostadsmarknaden i kommuner som saknar allmännyttiga bostäder.*

WORKING PAPER

Social bostadsförsörjning i kommuner utan allmännytta

**En analys av privatägd hyresrätt och den sekundära bostadsmarknaden i
kommuner som saknar allmännyttiga bostäder**

Grander*, Martin & Frisch†, Morten

9/3 2022

*Biträdande lektor vid Institutionen för urbana studier, Malmö universitet — martin.grander@mau.se

†Forskningsassistent vid Institutionen för urbana studier, Malmö universitet — morten.frisch@mau.se

Innehåll

Förord	6
Sammanfattning	7
Inledning	10
Bakgrund – vilka är kommunerna?	11
Metod	14
Resultat	16
Inkomstmässig segmentering i kommuner med och utan allmännytta	16
Den privata hyresrättens karaktär i kommuner utan allmännytta	18
Vilken roll spelar hyresrättens storlek i kommunerna utan allmännytta?	22
Etnisk segmentering i kommuner med och utan allmännytta	26
Den privata hyresrättens karaktär	26
Sociala kontrakt i kommuner med och utan allmännytta	28
Förändringar 2012–2019	30
Avslutande diskussion	33
Referenser	37
Appendix: Enskilda kommuner utan allmännytta	38
Disponibel inkomst per konsumtionsenhet efter köpkraft (2019)	38
Disponibel inkomst per konsumtionsenhet efter köpkraft (2012)	40
Befolkningen efter födelseregion (2019)	42
Befolkningen efter födelseregion (2012)	44

Förord

Denna rapport är framtagen som ett led av forskargruppen Studier i boende och välfärds pågående analyser av social bostadsförsörjning i Sverige. Studien bidrar till ny förståelse av allmännyttans bostadssociala roll i landets kommuner genom att analysera bostadssituationen i de kommuner som helt saknar ett allmännyttigt hyresbestånd. Dessa fåtal kommuner möjliggör således ett naturligt experiment i relation till den stora merparten av kommuner med allmännytta. I fokus för denna analys är den socioekonomiska och etniska segmenteringen, det vill säga hur hushållens ekonomi och härkomst slår genom i bostädernas upplåtelseformer. Därutöver granskas förekomst av socialtjänstens sociala bostadskontrakt.

Hypotesen att allmännyttan tar ett större bostadssocialt ansvar, i termer av att fler hushåll med låg köpkraft och/eller utländsk bakgrund återfinns i dess bestånd, prövas empiriskt i denna studie. Resultatet bekräftar att avsaknaden av ett allmännyttigt hyresbestånd i kommunen sätter extra press på den privata hyresrätten och socialtjänstens insatser. Dock skiljer sig dessa utfall åt beroende på kommuners generella profil, dess inkomstnivåer, geografiska läge etcetera.

Dessa resultat belyser kommunernas bostadssociala profiler och den varierade betydelse som den allmännyttiga hyresrätten har i landets kommuner och mer specifikt vad det innebär att helt sakna ett allmännyttigt bostadsbestånd.

Rapporten är skriven av Martin Grander, föreståndare vid den flervetenskapliga forskningsmiljön *Studier i boende och välfärd*, och Morten Frisch, forskningsassistent vid samma forskningsmiljö. Följ vår fortsatta publicering på mau.se/sbv

Malmö den 28 februari 2022

Tapio Salonen

Forskningsledare vid Studier i boende och välfärd

Sammanfattning

Denna rapport sammanfattar resultaten av en jämförande analys av den privata hyresrättens karaktär i kommuner som har respektive inte har ett kommunalt allmännyttigt bostadsbestånd. Studien har undersökt den socioekonomiska och etniska befolkningsammansättningen i det privatägda hyresbeståndet utifrån hypotesen att denna torde se annorlunda ut i kommuner med respektive utan allmännytta, beroende på att allmännyttan generellt sett har en befolkning som har lägre inkomster och i högre utsträckning är födda utanför Europa. Studien har också tittat på förekomsten och koncentrationen av hyreskontrakt i den kommunala andrahandsmarknaden – de så kallade sociala kontrakten – i dessa kommuner, för att se huruvida omfattningen av dessa påverkas när kommuner väljer att inte ha en allmännytta.

Studien resultat kan sammanfattas i följande punkter.

- 14 kommuner i Sverige saknar hushåll som är bokförda på kommunala allmännyttiga hyresrätter. Sex av dessa finns i Storstockholm och två i Stormalmö (kommungrupp A2). Resterande sex är spridda över landet och i olika geografiska lägen (kommungrupper B och C). Studien påvisar mycket stor variation mellan dessa två grupper av kommuner.

- Det finns tecken på ökad residualisering, det vill säga en ökad koncentration av hushåll med låg köpkraft, i den privata hyresrätten i kommuner som saknar allmännytta. Denna effekt är dock ojämnt fördelad mellan kommunerna utan allmännytta och sammanfaller starkt med kommunens urbanitetsgrad samt dess geografiska läge och socioekonomiska profil.
- Den socioekonomiska karaktären mellan kommuner som har och saknar allmännytta skiljer sig som mest i de storstadsnära kommunerna (A2). Kommunerna i denna grupp kännetecknas av att vara några av landets rikaste kommuner – hyresgästerna i A2-kommuner utan allmännytta är mer välmående än hyresgäster i de övriga kommunerna som saknar allmännytta. Detta är i mångt och mycket en funktion av den välmående befolkningen i stort i kommunen, och följaktligen en marginell andel av befolkning med låg köpkraft. Vi ser emellertid att privat hyresrätt blir *relativt* residualiserad inom dessa kommuner utan allmännytta. Andelen låginkomsttagare i privat hyresrätt är påtagligt större än andelen låginkomsttagare i kommunen i stort. Denna överrepresentation döljs dock i den övergripande statistiken över de boende i privat hyresrätt, eftersom kommunen som helhet är så välmående och andelen hyresrätt dessutom är liten.

- I B- och C-kommuner är den socioekonomiska profilen hos hyresgästerna betydligt lägre, och den privata hyresrätten utgör här en viktigare boendeform för hushåll med låga inkomster. Detta är illustrativt för den privata hyresrättens stora andel av bostadsbeståndet i B- och C-kommuner och den lilla andel privat hyresrätt som återfinns i A2-kommunerna. Här ser vi alltså två motsägelsefulla samband. I samtliga kommuner minskar residualiseringen av privat hyresrätt med dess ökande storlek. I A2-kommuner minskar residualiseringen i stället med minskad storlek, vilket torde hänga samman med dessa kommuners välstandsprofiler
- Skillnaden i födelsebakgrund mellan kommuner som har och saknar allmännyttan är över lag större än den ekonomiska. Utlandsfödda som andel i boendeformen privat hyresrätt är 20 procentenheter högre i kommuner utan allmännyttan än i kommuner med allmännyttan. Detta ska dock ses utifrån att antalet och andelen utlandsfödda är betydligt mindre i de kommuner som saknar allmännyttan. Som störst är koncentrationen av utlandsfödda i privat hyresrätt i större städer och kommuner nära större stad (B). Privat hyresrätt är här nästan tre gånger så vanlig bland de som är födda utanför Europa och bosatta i dessa kommuner utan allmännyttan som motsvarande kommuner med allmännyttan. Här har också stora förändringar skett mellan åren 2012 – 2019, speciellt för de med en utomeuropeisk härkomst. Detta är indikativt på den privata hyresrättens särställning sett till etablering i kommuner utan allmännyttan. Här tar den privata hyresrätten således ett större socialt bostadsförsörjningsansvar – givet förutsättningen att andelen utlandsfödda är betydligt lägre i dessa kommuner.
- På motsvarande vis ser vi att det är betydligt vanligare med sociala kontrakt i kommuner utan allmännyttan. Sociala kontrakt är som mest vanligt förekommande i kommuner som kännetecknas av goda levnadsvillkor och liten hyresandel i bostadsstocken. Här är andelen sociala kontrakt nästan dubbelt så hög i kommuner utan allmännyttan som i dem med allmännyttan. I kommuner utan allmännyttan och liten privat hyresrätt är det särskilt hög andel sociala kontrakt per hushåll. Har kommunen ingen allmännyttan men stor andel privat hyresrätt har kommunen färre sociala kontrakt per hushåll. Hyresrätten över lag och allmännyttan i synnerhet verkar dämpande för kommunens sociala boendeinsatser. Detta kan tolkas som en förskjutning i det bostadssociala ansvaret i avsaknad av allmännyttan – från den reguljära till den sekundära bostadsmarknaden.

Sammantaget kan sägas att den privata hyresrättens roll i kommuner utan allmännyttan varierar. I stort kan sägas att grupper med svag etablering är *internt överrepresenterade* i privat hyresrätt i kommuner utan allmännyttan jämfört med jämförelsekommunerna med allmännyttan. Detta gäller särskilt i de storstadsnära kommunerna. Privat hyresrätt i kommungrupp A2, det vill säga storstädernas kranskommuner, har således en större bostadssocial karaktär jämfört med grupp B och C om vi enbart ser till den egna kommunen. Svagt etablerade hushåll är emellertid också *nationellt underrepresenterade* i dessa kommuner i stort. På så sätt är slutsatsen att de 14 kommunernas bostadssociala ansvar i form av privat hyresrätt som garant för inkluderande bostadsförsörjning kan ses som begränsat i förhållande till andra kommuner och riket. Samtidigt utgör den privata hyresrätten – men också de kommunala bostadssociala kontrakten – en viktig boendeform för de hushåll med lägre levnadsvillkor och har invandrat som faktiskt finns i dessa kommuner.

Inledning

I Sverige är det kommunerna som har bostadsförsörjningsansvaret. Detta regleras enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, en lag som instiftades i sin nuvarande form år 2000, men sedan dess har skärpts och gjorts tydligare 2013 (Prop. 2012/13:178). Enligt gällande lagstiftning ska varje kommun ”med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen”. Syftet med planeringen ska vara att ”skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder”. Planeringen ska också främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Lagstiftningen föreskriver att kommunens riktlinjer ska innehålla såväl mål för bostadsbyggandet och för utvecklingen av bostadsbeståndet som planerade insatser för att nå dessa mål. Dessutom anger lagen att nationella och regionala mål, planer och program ska tas i beaktande.

Vad ansvaret konkret innebär är emellertid inte glasklart. Lagen markerar kommunens rätt och skyldighet att sörja för invånarnas bostadsförhållanden (Statskontoret, 2006; Grander & Stigendal, 2012) men säger ingenting konkret om vad medborgarna har rätt att kräva. Innebörden av kommunens ansvar gentemot enskilda medborgare bör i stället ses som ett ansvar att möjliggöra för alla att kunna efterfråga en god bostad, i enlighet med det som brukar kallas för den svenska bostadspolitikens dominerande policyteori om

korrektiv till marknaden (se t. ex. Bengtsson, 1995, 2015).

Oavsett hur ansvaret tolkas brukar de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen anses vara ett av de viktigaste verktygen för att klara detta ansvar (Grander, 2020; Salonen, 2015). De allra flesta kommuner har ett sådant företag, med varierande storlek – från ett par procent till mer än 40 procent av det totala bostadsbeståndet. 14 kommuner i Sverige saknar emellertid bostäder som kategoriseras som allmännyttiga, i den mening att inga eller ett försumbart antal hushåll är bokförda på allmännyttiga bostäder i SCB:s befolkningsregister. Denna rapport undersöker dessa i detalj, då det är av intresse att se hur utfallet av ett – det förvisso vagt formulerade – bostadsförsörjningsansvaret skiljer sig åt beroende på om en kommun har allmännytta eller inte. Om allmännyttan nu är ett så viktigt verktyg, hur ser bostadsförsörjningen ut i de kommuner som har avvecklat sin allmännytta, eller aldrig har haft någon? Särskilt intressant är det om vi med bostadsförsörjningsansvar också implicerar att hushåll med låga inkomster ska kunna bo någonstans i kommunen. I vilken utsträckning finns hushåll med lägre levnadsvillkor representerade i kommuner utan allmännytta, och i vilken upplåtelseform bor dessa huvudsakligen?

Syftet med rapporten är således att undersöka vilken roll den privata hyresrätten spelar i kommuner som saknar allmännytta. Med

”roll” avses här hur hushållens socioekonomiska karaktär och fördelning efter födelsebakgrund ser ut i kommuner utan allmännytt. Den hypotes som ställts upp är att de privata företagen torde inneha en större bostadsocial roll och därmed också ha en högre grad av *residualisering*, det vill säga en högre andel hushåll med låga inkomster, jämfört med privat hyresrätt i jämförbara kommuner med allmännytt.

Genom registerdata från SCB över inkomst och födelseregion per upplåtelseform 2012 – 2019 samt uppgifter från Boverkets bostadsmarknadsenkät över kommunala andrahandskontrakt 2019 undersöker rapporten huruvida den socioekonomiska sammansättningen påverkas i privat hyresrätt i kommuner utan allmännytt. Jämförelser av privat hyresrätt i kommuner utan allmännytt görs med liknande kommuner där allmännytt finns. För att identifiera liknande kommuner har Sveriges kommuner och landstings (SKL) indelningar använts.

Rapporten inleds med en kort beskrivning av de 14 kommuner som enligt rapportens definition saknar allmännytt. Därpå presenteras rapportens tillvägagångssätt och material. I påföljande del redovisas resultaten, först i termer av socioekonomiska analyser, sedan analyser utifrån befolkningens födelseregion. Därpå görs en studie av de kommunala andrahandskontrakten (så kallade ”sociala kontrakt”) i de aktuella kommunerna och sedan en summering av utvecklingen i vari-

ablerna mellan åren 2012–2019. Rapporten avslutas med en sammanfattande diskussion. I rapportens finns detaljerad statistik avseende de valda variablerna för de enskilda kommunerna.

Bakgrund – vilka är kommunerna?

En första fråga är hur vi ska definiera en kommun utan allmännytt. Ser vi till Boverkets bostadsmarknadsenkäter hittar vi att 26 kommuner i denna uppgett att de inte har ett allmännyttigt bostadsaktiebolag eller en stiftelse. Studerar vi dessa kommuner närmare ser vi emellertid att de i många fall själva äger fastigheter med bostäder för uthyrning, framför allt i Stockholmsregionen. Dessa kommuner är också medlemmar i allmännyttans intresseorganisation Sveriges Allmännytt (till exempel Ljusnarsbergs kommun). Det finns också exempel runt om i landet på kommuner som har bostäder i ett kommunalt bolag som inte definieras som allmännyttigt, eftersom huvudverksamheten är en annan än bostadsförsörjning. Nämnvärd i sammanhanget är också Lerums kommun som avyttrade sin allmännytt 2001 men återupprättade densamma 2016.

För analysen av kommuner utan allmännytt är det således inte självklart att utgå från vilka kommuner som har uppgett att de saknar ett allmännyttigt bostadsföretag eftersom

de trots detta kan ha bostäder som kan kategoriseras som allmännyttiga. I föreliggande rapport har vi i stället utgått från SCB:s registerdata över hushållen, närmare bestämt folkbokföringsregistret och lägenhetsregistret. Här kan vi bryta ner befolkningen per upplåtelseform, men också per ägarkategori av hyresrätt. Sett till statistiken är antalet boende folkbokförda på allmännyttig hyresrätt inga eller ett försumbart antal i totalt 14 kommuner. Här finns alltså inte några hushåll som är registrerade på allmännyttig hyresrätt. Det ska dock sägas att dessa kommuner i flera fall själva äger bostäder som används för olika mer eller mindre tillfälliga bostadsbehov. Ett intressant exempel på detta är Lidingö som vi kommer att återkomma till.

Geografiskt är drygt hälften av de fjorton kommunerna koncentrerade till Stor-Malmö och Stor-Stockholm: sex kommuner återfinns i Stockholms län och två kommuner i Skåne län. Dessa åtta kommuner ingår i vad som enligt SKR (ref) kategoriseras som kommungrupp A2 – *storstadsnära kommuner* – och kommer att utgöra en egen grupp i den kommande analysen. Vidare återfinns tre kommuner i kommungrupp B, det vill säga *större städer och kommuner nära större stad*. Slutligen hittar vi tre kommuner i *mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner* kommungrupp C. De fjorton kommunerna presenteras översiktligt i tabell 1.

I kommungrupp A hittar vi fyra kommuner i Stockholms län som avyttrade hela sina allmännyttiga bostadsbestånd under 1990-talet. Försäljningsvågen i länet började med Nacka kommun 1996, följt av Danderyd 1997 samt Vaxholm och Täby 1999. Till dessa kommuner lägger vi också Lidingö kommun, som sedan 2017 har sålt mer eller mindre alla delar av det allmännyttiga beståndet och parallellt med detta startat upp nya kommunala bolag för att lösa bostadssituationen för hushåll med särskilda behov, bolag som kommunen inte betraktar som allmännyttiga (se t.ex. Boverket, 2019; Grander, 2020). Till dessa fem för vi också Salems kommun som aldrig har haft något eget kommunalt bostadsbolag. Salems kommun har tidigare varit del av andra kommuner i länet och har då haft en omfattande allmännytta, vilket också fanns när Salem blev en egen kommun 1983, men där sedermera Stockholms kommun har sålt beståndet. I kommungrupp A hittar vi också Staffanstorps och Lomma, två kommuner i Skåne som har avyttrat hela det kommunala bostadsbeståndet under 2000-talet. Ser vi till skälen för avyttring i alla kommuner ser det ut att vara en kombination av ideologiska och ekonomiska motiv. De studier som har gjorts pekar på framför allt ideologiska motiv (se t. ex. Sundling, 2021). Men det finns också studier som pekar på de ekonomiska utmaningar som kommunerna ställdes inför under krisåren på 1990-talet, i kombination med att allmännyttans villkor förändrades och blev mer oklara, vilket ledde till att fle-

	Kommun- grupp	Hushåll i		Medianinkomst i		PH:s andel av kommunens	
		<i>Kommun</i>	<i>PH</i>	<i>Kommun</i>	<i>PH</i>	<i>Medianinkomst</i>	<i>Hushåll</i>
Danderyd	A	12 355	1 434	425 147	237 272	56%	12%
Lidingö	A	19 872	5 277	346 453	255 564	74%	27%
Lomma	A	9 559	763	328 834	222 799	68%	8%
Nacka	A	41 738	6 401	358 593	221 182	62%	15%
Salem	A	6 336	1 093	280 296	209 845	75%	17%
Staffanstorps	A	9 724	1 869	274 557	205 364	75%	19%
Täby	A	28 778	1 889	365 573	184 648	51%	7%
Vaxholm	A	4 851	582	336 231	211 056	63%	12%
Grästorps	B	2 659	512	255 710	177 799	70%	19%
Valdemarsvik	B	3 738	1 013	225 466	168 392	75%	27%
Åtvidaberg	B	5 324	1 466	228 820	180 224	79%	28%
Borgholm	C	5 321	881	234 486	180 267	77%	17%
Hjo	C	4 300	1 278	249 756	204 151	82%	30%
Markaryd	C	4 683	1 386	225 090	187 131	83%	30%

PH: Privat hyresrätt.

Tabell 1: Kommuner utan allmännyttiga (2019).

ra kommuner ifrågasatte meningen med att äga bostadsfastigheter (se t. ex. Bengtsson & Grander, 2022).

Ser vi till kommunernas storlek uppgår antalet hushåll till totalt 133 213 i dessa kommuner. Storleken varierar kraftigt från Nacka med knappt 42 000 hushåll och Salem med drygt 6 000. Skåne kommunerna är små i förhållande till stockholmskommunerna. Lomma och Staffanstorps har båda under 10 000 hushåll och mindre än 50 000 invånare tillsammans. Av tabell 1 framgår också att den privata hyresrätten, som alltså utgör hela den lokala hyresmarknaden då den allmännyttiga sektorn saknas, varierar i storlek mellan de åtta kommunerna – från 7 till 27 procent av det totala beståndet, vilket ska jämföras

med hyresrättens totala storlek på 36 procent för riket. Även kommunernas medianinkomster varierar, även om de alla har en medianinkomst som ligger över riksgenomsnittet (262 010 kr)

I kommungrupperna B och C hittar vi fyra kommuner runt om i landet som har avyttrat hela bostadsbeståndet vid olika tidpunkter sedan 1990. I Östergötland finns kommunerna Valdemarsvik (avyttrade på 1980-talet) och Åtvidaberg (såld beståndet år 2008). Markaryd i Småland samt Hjo i Västra Götaland som såld sitt bestånd under 1990-talet. Förutom dessa fyra återfinns här Grästorps kommun i Västra Götalandsregionen samt Borgholms kommun på Öland som aldrig haft ett allmännyttigt bestånd.

Kommunerna i kommungrupp B och C skiljer sig kraftigt från kommunerna i kommungrupp A, både till storlek och socioekonomisk karaktär, vilket framgår av tabell 1. Den genomsnittliga storleken är drygt 4 300 hushåll och den privatägda hyresrätten utgör en relativt stor andel av beståndet, jämfört med kommunerna i grupp A. Inkomsterna är också betydligt lägre i dessa kommuner. En viktig aspekt att ha med sig i analysen är kommunernas belägenhet. Översikten ger vi handen att så gott som samtliga kommuner är utpendlingsorter. Det gäller i synnerhet kommunerna i kommungrupp A2, där kommuner befinner sig på pendlingsavstånd från Malmö respektive Stockholm.

Metod

Den här rapporten baseras på registerdata från SCB och enkätdata från Boverket avseende uppgiftsår 2019. Framför allt har rapporten förlitat sig på två tabeller, en över köpkraft och en över födelseregion. Båda dessa är indelade efter boendeform. Den förstnämnda tabellen delar in hushåll över 20 år in i köpkraftskvartiler (*låg köpkraft, medellåg köpkraft, medelhög köpkraft* och *hög köpkraft*). Hushåll efter köpkraft är ett mått på hushållens disponibla inkomst per konsumtionsenhet där hushållets samlade inkomst (efter skatt) viktas gentemot hushållets storlek, sammansättning och förväntade konsumtion. Den andra tabellen delar in individer ef-

ter födelseregion (Sverige, Norden, Europa (EU28), Övriga världen inkl. uppgift saknas). Viktigt att poängtera är att observationsenheten skiljer sig mellan de två. Hushåll utgörs av de individer som är folkbokförda i samma bostad. Materialet från SCB tillåter oss att isolera de olika variablerna (som t. ex nivå av köpkraft och födelseregion) efter boendeform och är därför väl lämpat för att beskriva demografin såväl i kommunerna som i den privata respektive allmännyttiga hyresrätten.

Från Boverket har resultatet från Bostadsmarknadsenkäten (BME) använts. Specifikt har svaret på frågan ”*Hur många andrahandslägenheter med särskilda villkor hade kommunen den 1 januari 2019?*” används för att uppskatta mängden sociala andrahandskontrakt kommunen tillhandahåller. Uppgiften inkluderar alla bostäder med särskilda villkor, oavsett om dessa är fördelade enligt beslutat enligt socialtjänstlagens 4 kapitel eller på annat sätt.

För att göra lämpliga jämförelser mellan kommuner har materialet ytterligare delats in efter SKR:s kommungrupper (SKR, 2016). SKR:s indelning av kommuner är gjord med jämförande analyser i åtanke och grupperar kommuner efter liknande urbanitet och lokalekonomi. Dessa framgår av tabell 2.

Kommunerna utan allmännyttiga i Sverige finns i såväl kommungrupp A, B som C. Klassificeringen från SKR gör emellertid gällande att endast de tre största städerna räknas som

Huvudgrupp	Kommungrupp	Kort definition	Antal
Storstäder och storstadsnära kommuner	A1. Storstäder	Minst 200 000 invånare i kommunens största tätort	3
	A2. Pendlingskommun nära storstad	Minst 40 procent utpendling till storstad eller storstadsnära kommun	43
Större städer och kommuner nära större stad	B3. Större stad	Minst 40 000 och mindre än 200 000 invånare i kommunens största tätort	21
	B4. Pendlingskommun nära större stad	Minst 40 procent utpendling till större stad	52
	B5. Lågpendlingskommun nära större stad	Mindre än 40 procent utpendling till större stad	35
Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner	C6. Mindre stad/tätort	Minst 15 000 och mindre än 40 000 invånare i kommunens största tätort	29
	C7. Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	Minst 30 procent ut- eller inpendling till mindre stad/tätort	52
	C8. Landsbygdskommun	Mindre än 15 000 invånare i kommunens största tätort, lågt pendlingsmönster	40
	C9. Landsbygdskommun med besöksnäring	Landsbygdskommun med minst två kriterier för besöksnäring, dvs. antal gästnätter, omsättning inom detaljhandel/hotell/restaurang i förhållande till invånarantalet	15

Tabell 2: Kommungrupper enligt SKR. (Data: Sveriges Kommuner och Regioner, 2016)

storstäder i kommungrupp A (*Storstäder eller storstadsnära kommuner*). Det innebär, eftersom Sveriges tre största städer alla har kommunala bostadsbolag, att de kommuner som saknar allmännyttan i undergrupp A alla är *storstadsnära kommuner*, det vill säga A2. De kommuner som har allmännyttan är i stället en blandning mellan både *storstäder* och *storstadsnära kommuner*. Variationen i ekonomiskt välstånd mellan storstadskommunerna och de omgärdande kranskommunerna är väldokumenterad, och är en del av den vari-

ation som framgår i materialet. Således bör man vara försiktig med jämförelser mellan de två huvudkategorierna för kommungrupp A. För studien vi således valt att isolera kommuner i kommungrupp A2. Se vidare definitioner för indelningen i tabell 2.

Eftersom det, kommungruppsindelningen till trots, råder så stor variation mellan kommuner i storlek och socioekonomisk position har den deskriptiva statistiken omvandlats till andelar då dessa är relativa. Nominella

skillnader kommuner emellan blir svårtolkade. Således redovisas *andelen* av befolkningen och inte *antalet* individer per kommuntyp med en viss köpkraft eller födelseregion.

Den deskriptiva statistiken är uppdelad mellan kommuner som har respektive saknar allmännyttan, vilket är statistikens huvudindelning. Ett genomsnitt för samtliga kommuner presenteras, uppdelat efter huvudindelningen. En underindelning delar in kommunerna efter SKR:s kommungrupper. På så vis kan huvudindelningen också jämföras i mindre och mer homogena grupper. Avsikten är att ytterligare isolera den huvudsakliga skillnaden kommunerna emellan, nämligen allmännyttans vara eller inte.

Ytterligare ett relativt mått presenteras, relationen mellan variabelns fördelning i den privata hyresrätten med fördelningen i kommunen i stort. Avsikten här är att förtydliga relationen mellan den demografiska profilen för kommunmedborgaren med den hos de boende i den privata hyresrätten. En kommun med mycken liten andel hushåll med låg köpkraft kan till exempel ha en boendeprofil i privat hyresrätt som motsvarar jämförelsekommunerna, trots att boendeformen isolerar mycket stora andelar av de med låg köpkraft. Genom att sätta andelen i kommunen i stort i relation till andelen i privat hyresrätt får vi fram en ratio som illustrerar gruppens över- eller undertalighet. Slutligen presenteras en kortare regressionsanalys över de variabler

som använts i deskriptivt syfte. Detta för att isolera de enskilda variabelernas samvariation med hyresrättens residualisering.

Resultat

Inkomstmässig segmentering i kommuner med och utan allmännyttan

Medianinkomst	2012	2019
<i>i kommuner med allmännyttan...</i>		
— hela kommunen	213 910	256 560
— i privat hyresrätt	164 640	197 497
— i hyresrätt av kommun	77%	77%
<i>i kommuner utan allmännyttan...</i>		
— hela kommunen	259 377	316 635
— i privat hyresrätt	173 198	205 681
— i hyresrätt av kommun	67%	65%

Tabell 3: Hushållens medianinkomster per konsumtionsenhet i kommuner med och utan allmännyttan, 2012 och 2019.

En jämförelse mellan befolkningen i kommuner med respektive utan allmännyttan på nationell nivå visar att det finns betydande skillnader i hushållens köpkraft. Generellt framstår befolkningen i kommuner som saknar allmännyttan som mer välmående. Som tabell 3 visar är medianinkomsterna betydligt högre i kommuner som saknar allmännyttan än de kommuner som har allmännyttan.

Studerar vi utvecklingen över tid kan vi konstatera att inkomstutvecklingen är starkare

		Kommuner med allmännytta				Kommuner utan allmännytta			
		Låg	M. låg	M. hög	Hög	Låg	M. låg	M. hög	Hög
Fördelning (%) av köpkraft hos kommunbefolkningen	A2	18,6	23,7	27,4	30,3	13,6	18,9	24,2	43,3
	B	27,3	27,4	25	20,3	28,9	27,6	24,7	18,8
	C	29,8	27,9	24	18,3	30,3	27,7	23,6	18,3
	Genomsn.	27,4	27,1	24,8	20,7	20,5	22,7	24,2	32,7
Fördelning (%) av köpkraft hos boende i privat hyresrätt	A2	33,9	28,2	23,4	14,5	32,1	27,6	22,3	18
	B	43,9	28	19	9,1	52,8	26,6	14,8	5,9
	C	46,3	26,7	18,2	8,8	48,3	27	17	7,7
	Genomsn.	43,6	27,4	19,2	9,7	40	27,3	19,6	13,2

Tabell 4: Hushåll i kommuner med respektive utan allmännytta, uppdelat efter köpkraft och kommungrupp (2019)

i kommuner utan allmännytta. Mellan 2012 och 2019 har inkomsterna ökat med 22 procent i kommuner utan allmännytta, jämfört med 20 procent i kommuner med allmännytta. Som vi kommer att återkomma till så är det emellertid inte alla kommuner som bidrar till denna utveckling.

Bryter vi ner hushållens inkomster efter köpkraftskvartiler (se tabell 4) ser vi att 54,5 procent av de som bor i kommuner med allmännytta har en låg (27,4 procent) eller medellåg (27,1 procent) köpkraft 2019. I kommuner som saknar allmännytta är det i stället invånare med medelhög och hög köpkraft som tillhör majoriteten med 56,9 procent (24,2 procent respektive 32,7 procent).

En uppdelning av de två huvudkategorierna (kommuner med respektive utan allmännytta) i kommungrupper efter urbaniseringsgrad visar att huvuddelen av variationen kategorierna emellan kommer från kommungrupp

A2, det vill säga *storstadsnära kommuner*. I den här kommungruppen utgör hushåll med låg köpkraft 18,6 procent av befolkningen i kommuner med allmännytta. Samma grupp utgör 13,6 procent av befolkningen i A2-kommuner utan kommunalt bostadsbolag, i vårt fall de sex Stockholmskommunerna samt de två Skånekommunerna. Andelen av befolkningen med hög köpkraft i kommungrupp A2 är 30,3 procent i kommuner med allmännytta och 43,3 procent i kommuner utan allmännytta. Här utgör skillnaderna i extrempolerna alltså 5 respektive 13 procentenheter.

För *större städer* och *kommuner nära större stad (B)* är skillnaden i fördelningen av befolkningen i köpkraftskvartiler mellan de kommuner som har allmännytta och de som saknar ett kommunalt bostadsbolag mindre, runt två procentenheter. Det vill säga: det är två procentenheter färre hushåll med låg

köpkraft i kommuner med allmännyttan och två procentenheter fler hushåll med hög köpkraft i kommuner utan allmännyttan. I vårt fall rör det sig om tre kommuner: Grästorp, Valdemarsvik och Åtvidaberg. För *mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner (C)* (i vårt fall Borgholm, Hjo och Markaryd) är samma variation under 0,5 procent. Den kommunala befolkningen i kommuner med eller utan allmännyttan i kommungrupp C är således i stort identisk vad gäller den ekonomiska fördelningen.

Jämförelsen pekar således på att befolkningens köpkraft i kommuner med allmännyttan respektive utan allmännyttan relativt väl motsvarar varandra när det gäller kommungrupperna B och C. Fördelningen av befolkningen i dessa kommuner är snarlik oavsett om man har allmännyttan eller ej. Det innebär att skillnader mellan de två huvudkategorierna vad gäller demografin i *privat hyresrätt* tydligare bör kunna härledas till allmännyttans vara eller inte i dessa kommuner. Däremot visar materialet att i kommungrupp A2 utgör de storstadnära kommunerna med allmännyttan och motsvarande kommuner utan allmännyttan bostadsbolag två helt olika befolkningsgrupper. Här skiljer alltså de sex Stockholmskommunerna och de två Skånekommunerna utan allmännyttan ut sig drastiskt från jämförbara kommuner med allmännyttan. Även här bör skillnaderna i privat hyresrätt kunna härledas till förekomsten av allmännyttan eller inte, med den skillnaden i åtanke att inkomsterna i dessa kommuner redan är väl-

digt höga. Detta kommer vi att undersöka vidare i det följande.

Slutligen ska det sägas att vid en jämförelse i kommungrupp A, där även storstäderna ingår i underlaget, framstår att den stora skillnaden i köpkraft inte står mellan storstad och kranskommun utan just mellan de kommuner som har avvecklat sina kommunala bostadsföretag och de som inte har gjort det.

Den privata hyresrättens karaktär i kommuner utan allmännyttan

Skillnaden i demografi i privat hyresrätt mellan kommuner med respektive utan allmännyttan kan påverkas av kommunernas varierande befolkningsunderlag. Som den övergripande statistiken visar (se tabell 4) är skillnaderna relativt stora mellan kommunerna. Som störst är variationen i de yttersta kvartilerna. 43,6 procent av de boende i privat hyresrätt i kommuner med allmännyttan har låg köpkraft, medan samma grupp utgör 40 procent av de boende i kommuner utan allmännyttan. Här ser vi alltså att den privata hyresrätten har en mindre andel hushåll med de lägsta inkomsterna i de kommuner som har allmännyttan. Motsvarande siffror för gruppen hög köpkraft är 9,7 procent respektive 13,2 procent. De som bor i den privata hyresrätten är, likt kommunerna i stort, lite mer välmående i kommuner som saknar allmännyttan.

Av tabell 4 ser vi vidare att hyresgästerna i de *storstadsnära kommunerna* (A2) i privat hyresrätt i kommuner med allmännytta respektive utan allmännytta motsvarar varandra väl, sett till köpkraft. Trots en mer välmående kommunbefolkning i de A2-kommuner som saknar allmännytta är köpkraften hos dem som bor i privat hyresrätt ungefär densamma mellan de två huvudkategorierna. Variationen mellan de två huvudkategorierna i fördelningen av befolkningen efter köpkraftskvartil är för 2019 ett par procentenheter. Det som utmärker kommunerna utan allmännytta är dock att 18 procent av de som bor i privat hyresrätt tillhör den högsta köpkraftskvartilen. Motsvarande siffra för de A-kommuner som har allmännytta är 14,5 procent (se tabell 4). Detta är indikativt för att hyresrätten delvis kan spela en annan funktion i dessa kommuner, men också att befolkningen ser annorlunda ut i dessa kommuner. Ser vi till de enskilda kommunerna är det just i A2-kommunerna där denna relation står ut. I Danderyd har till exempel 25,1 procent av de boende en hög köpkraft. Den rikaste fjärdedelen utgör alltså en fjärdedel av de boende i privat hyresrätt. En liknande situation återfinns också i Lidingö (se appendix).

Det finns således inga särskilda tecken på att den privata hyresrätten i kommuner utan allmännytta får en större bostadssocial karaktär i de storstadsnära kommunerna, när vi jämför den socioekonomiska karaktären i privat hyresrätt med kommuner som har allmännytta. Men för den enskilda hushållet i

den enskilda situationen så är den privata hyresrätten mer vanligt förekommande, vilket vi återkommer till.

Hushåll i *större städer och kommuner nära större stad* (B) och i *mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner* (C) har även de en total köpkraftsprofil som är densamma vare sig kommunen har ett eget bostadsbolag eller inte. Studerar vi den privata hyresrättens karaktär ser vi emellertid stora skillnader. De kommuner som saknar allmännytta i kommungrupperna B och C har en påtaglig överrepresentation av boende i privat hyresrätt med låg köpkraft. I kommuner utan allmännytta utgör den lägsta köpkraftskvartilen över hälften av de boende i privat hyresrätt i kommungrupp B och nästan hälften i kommungrupp C. Andelen av de boende som har låg köpkraft är i privat hyresrätt nio procentenheter högre i kommuner som saknar allmännytta än i kommuner med allmännytta (52,8 respektive 43,9 procent). Sammantaget utgör personer med låg och medellåg köpkraft 71,9 och 73 procent i B- respektive C-kommuner med allmännytta. Motsvarande siffror för kommuner utan allmännytta är 79,4 i B-kommuner och 75,3 i C-kommuner.

I större städer och kommuner nära större stad och i mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner ser vi alltså tecken på en residualisering av privat hyresrätt, till skillnad från de storstadsnära kommunerna.

Denna residualisering framgår tydligare av tabell 5, som visar hur stor andel av kommunens hushåll med lägre köpkraft som bor i privat hyresrätt. Tabellen visar, först och främst, att 13,3 procent av hushållen i kommuner med allmännytta bor i privat hyresrätt, jämfört med 19 procent i kommuner utan allmännytta. Bryter vi ner hushållen efter köpkraft ser vi att 21 procent av hushållen med låg köpkraft bor i privat hyresrätt i de kommuner som har allmännytta, jämfört med 37 procent i kommuner utan allmännytta. Detta visar att även om skillnaden i fördelningen av köpkraftskvartilerna i privat hyresrätt är liten mellan kommuner med eller utan allmännytta, så är boendeformen mer dominerande för de med lägst köpkraft i kommuner utan allmännytta. I kommuner utan allmännytta bor en mycket större andel av hushållen med låg köpkraft – samtidig som hushållen med hög köpkraft fördelar sig ungefär på samma sätt. Detta är på så sätt indikativt för att kommunerna utan allmännytta i sig är välbeställda, men den privata hyresrätten är en viktig upplåtelseform för de hushåll som har lägre inkomster. Här ser vi också att kontrasten även i de *storstadsnära kommunerna* (A2) är kontrasten stor, när det gäller fördelningen av hushållen med låga inkomster. Tabell 5 visar att 32,6 procent av de storstadsnära kommunernas låginkomsttagare bor i privat hyresrätt i kommuner utan allmännytta, vilket ska jämföras med 17,6 procent i kommuner med allmännytta. Andelen av de storstadsnära kommunernas hushåll med låg

	Andel (%) av köpkraftskvartil som bor i PH				
	Låg	M. låg	M. hög	Hög	Totalt
<i>Med allmännytta</i>					
A2	17,6	11,8	8,6	4,8	9,9
B	23,6	15,4	11,5	6,7	14,9
C	19,7	12,2	9,7	6	12,7
Gmsnt.	21	13,6	10,4	6,2	13,3
<i>Utan allmännytta</i>					
A2	32,6	21,5	14	6,2	14,6
B	45,3	23,6	14,5	7,5	24,6
C	40,3	24,4	18,2	10,7	25,3
Gmsnt.	37	22,6	15	7,5	19

Tabell 5: Andel hushåll som bor i privat hyresrätt, efter köpkraft och indelat efter kommuner med respektive utan allmännytta. Uppdelat efter kommungrupp (2019).

köpkraft som bor i privat hyresrätt är alltså dubbelt så stor i kommuner utan allmännytta som i kommuner med allmännytta.

Hushåll i *större städer och kommuner nära större stad* (B) och i *mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner* (C) har, som tidigare konstaterats, en total köpkraftsprofil som är densamma vare sig kommunen har ett eget bostadsbolag eller inte. Av tabell 5 framgår också, precis som i kommungrupp A, att lejonparten av hushållen med låg eller medellåg inkomst i kommuner utan allmännytta bor i privat hyresrätt. Variansen mellan kommungrupperna är begränsad, över lag är andelen av de med låg köpkraft i privat hyresrätt dubbelt så stor i kommuner utan allmännytta som i de kommuner som har allmännytta. B- och C kommunerna är således inte lika välbeställda, men den privata hyresrätten fyller även här den huvudsakliga upplåtelseform för de hushåll som har lägre inkomster.

I C-kommuner utan allmännyttan är samtliga köpkraftskvartiler bättre representerade jämfört med både kommuner med allmännyttan och de andra kommungrupperingarna. Detta inte minst eftersom den privata hyresrätten utgör boendeform för runt en fjärdedel av kommunens hushåll. Lika stor är den privata hyresrätten för B-kommuner, men här finns det en tydlig övervikt i den lägsta köpkraftskvartilen, medan det i C-kommuner även finns god representation för den högsta kvartilen.

Detta tydliggörs också i tabell 6 som visar överrepresentationen av hushåll med olika köpkraft i våra två huvudkategorier av kommuner. Ratiot av andelen kommuninvånare med låg köpkraft totalt och andelen hyresgäster med låg köpkraft i privat hyresrätt visar att andelen är två gånger större i privat hyresrätt i kommuner utan allmännyttan. Motsvarande ratio är 1,6 bland de kommuner som har allmännyttan. *Storstadsnära kommuner*

Över-/underrepresentation av köpkraft i PH				
	Låg	M. låg	M. hög	Hög
<i>Med allmännyttan</i>				
A2	1,8	1,2	0,9	0,5
B	1,6	1,0	0,8	0,4
C	1,6	1,0	0,8	0,5
Gmsnt.	1,6	1,0	0,8	0,5
<i>Utan allmännyttan</i>				
A2	2,4	1,5	0,9	0,4
B	1,8	1,0	0,6	0,3
C	1,6	1,0	0,7	0,4
Gmsnt.	2,0	1,2	0,8	0,4

Tabell 6: Över-/underrepresentation av köpkraftskvartiler i privat hyresrätt jämfört med kommunen (2019).

ner (A2) har som tidigare konstaterats en till viss del annorlunda kommunbefolkning i den privata hyresrätten beroende på om de har allmännyttan eller inte. Av tabell 6 framgår att andelen hyresgäster med låg köpkraft i privat hyresrätt i kommuner utan allmännyttan är 2,4 gånger större än andelen motsvarande kommuninvånare totalt, vilket ska jämföras med 1,8 gånger i kommuner med allmännyttan. I övriga kommungrupper är skillnaden mindre. Den relativa skillnaden mellan kommuninvånare och hyresgäster i privat hyresrätt kan därför sägas vara störst i storstadsnära kommuner utan allmännyttan.

Resultatet visar således att hyresgästerna i A2-kommuner utan allmännyttan i genomsnitt är mer välmående än hyresgäster i de övriga kommunerna som saknar allmännyttan. Detta är i mångt och mycket en funktion av den välmående kommunprofilen i stort och därmed en mindre andel befolkning med låg köpkraft. I B- och C-kommuner är inkomstprofilen hos hyresgästerna betydligt mer blygsam, och den privata hyresrätten utgör en viktigare boendeform. Här bor runt 40 procent av de med låg köpkraft, lite drygt 10 procenten heter högre än i A2-kommunerna. Detta är illustrativt för den privata hyresrättens stora andel av bostadsbeståndet i B- och C-kommuner och den lilla andel privat hyresrätt som återfinns i A2-kommunernas bostadsstock. Dessa effekter fångas i tabell 6, där vi ser en tydlig press i de lägre köpkraftskvartilerna i A2-kommunerna. Här är andelen låginkomsttagare i privat hyresrätt påtagligt

större än andelen låginkomsttagare i kommunen i stort. Denna överrepresentation döljs dock i den övergripande statistiken över de boende i privat hyresrätt, eftersom kommunen som helhet är så välmående.

Vilken roll spelar hyresrättens storlek i kommunerna utan allmännytt?

En faktor som spelar stor roll men som hittills har utlämnats ur analysen är den privata hyresmarknadens storlek. För att tydliggöra betydelsen av denna faktor placerar vi ut alla Sveriges kommuner i ett spridningsdiagram (figur 1).

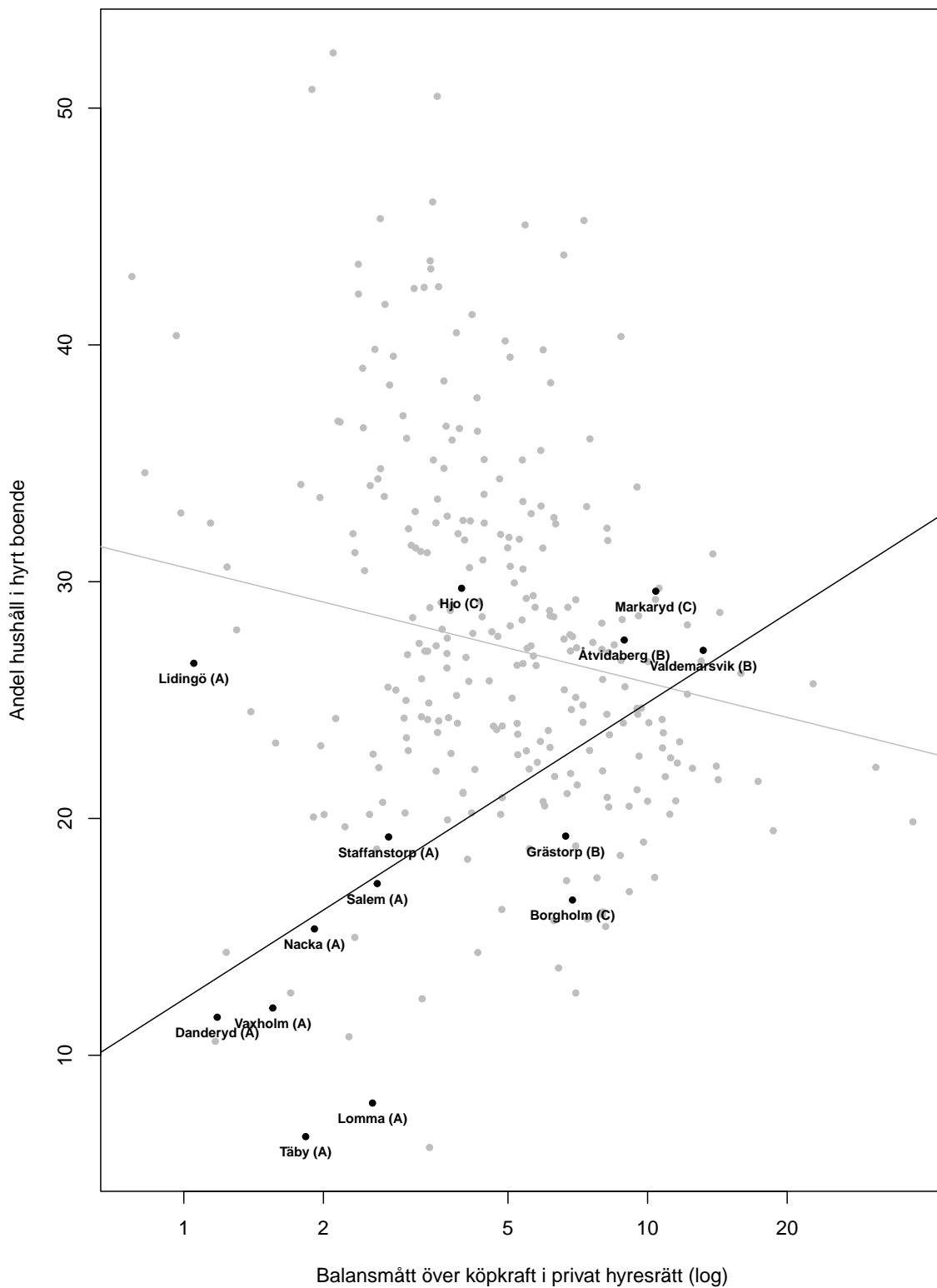
Diagrammet visar korrelationen mellan kommunernas balansmått, det vill säga relationen mellan hushåll med låg och hög köpkraft (Se Salonen, 2015) och andelen hyresrätt av det totala bostadsbeståndet (här ingår alltså såväl privat som allmännyttig hyresrätt).

Diagrammet visar att det finns en negativ relation mellan balansmålet och kommunernas andel hyrt boende. Ju högre andel hyresrätter, desto lägre balansmått i privat hyresrätt – det vill säga en mindre andel hushåll med låg köpkraft i förhållande till andel hushåll med hög köpkraft). Detta illustreras av den grå linjen i diagrammet. Studerar vi de fjorton kommunerna utan allmännytt träder emellertid en motsatt samvariation fram, vilket illustreras av den svarta linjen. Här är de mest residualiserade kommunerna de med

störst andel hyresrätt. Ju större (privat) hyresrätt, desto fattigare befolkning i denna.

Vi ser också att detta är mycket beroende på kommuntypen. Som framgår av figur 1 och 2 är det kommuner i kategori A som framstår som de minst residualiserade. Detta gäller i synnerhet kommunerna utan allmännytt. Här ser vi en tydlig gruppering av kommunerna i grupp A2. Dessa har, med undantag från Lidingö, en relativt liten eller måttlig andel hyresrätter (inte minst då beroende på att allmännyttan saknas) och vi ser också att balansmålet är lågt. B- och C-kommunerna däremot har ett högt balansmått i privat hyresrätt, det vill säga en större representation av hushåll med låg köpkraft. En tänkbar slutsats är att privat hyresrätt i B och C-kommunerna, med sina lägre inkomstnivåer, i större utsträckning kompenserar för en avsaknad av allmännytt, medan A2-kommunerna med höga medianinkomster har gjort historiska val för att välja bort låginkomsthushåll och således inte kompenserar i samma utsträckning. Detta kan betraktas som en form av självselektion, det vill säga att få med färre inkomster har möjlighet att flytta till kommunen. Och ju mindre hyresrätten är, desto färre låginkomsthushåll bor däri. Således är balansmålet lågt i privat hyresrätt i kommungrupp A2, men högre i kommungrupp B och C.

Åtvidaberg märker ut sig som den mest residualiserade privathyresrätten. Mer än 50 procent av alla hushåll med låg köpkraft i



Figur 1: Diagram över relationen mellan hyresbostadsmarknadens storlek och inkomstnivåerna i hyrt boende (2019).

kommunen bor i privat hyresrätt (se appendix). Hjo utmärker emellertid sig som en kommun med särskilt stor andel av hushållen med hög inkomst *och* låg inkomst som bor i privat hyresrätt. Hjo är på så vis den kommun utan allmännyttan där privat hyresrätt mest påminner om allmännyttig hyresrätt i den socioekonomiska variationen.

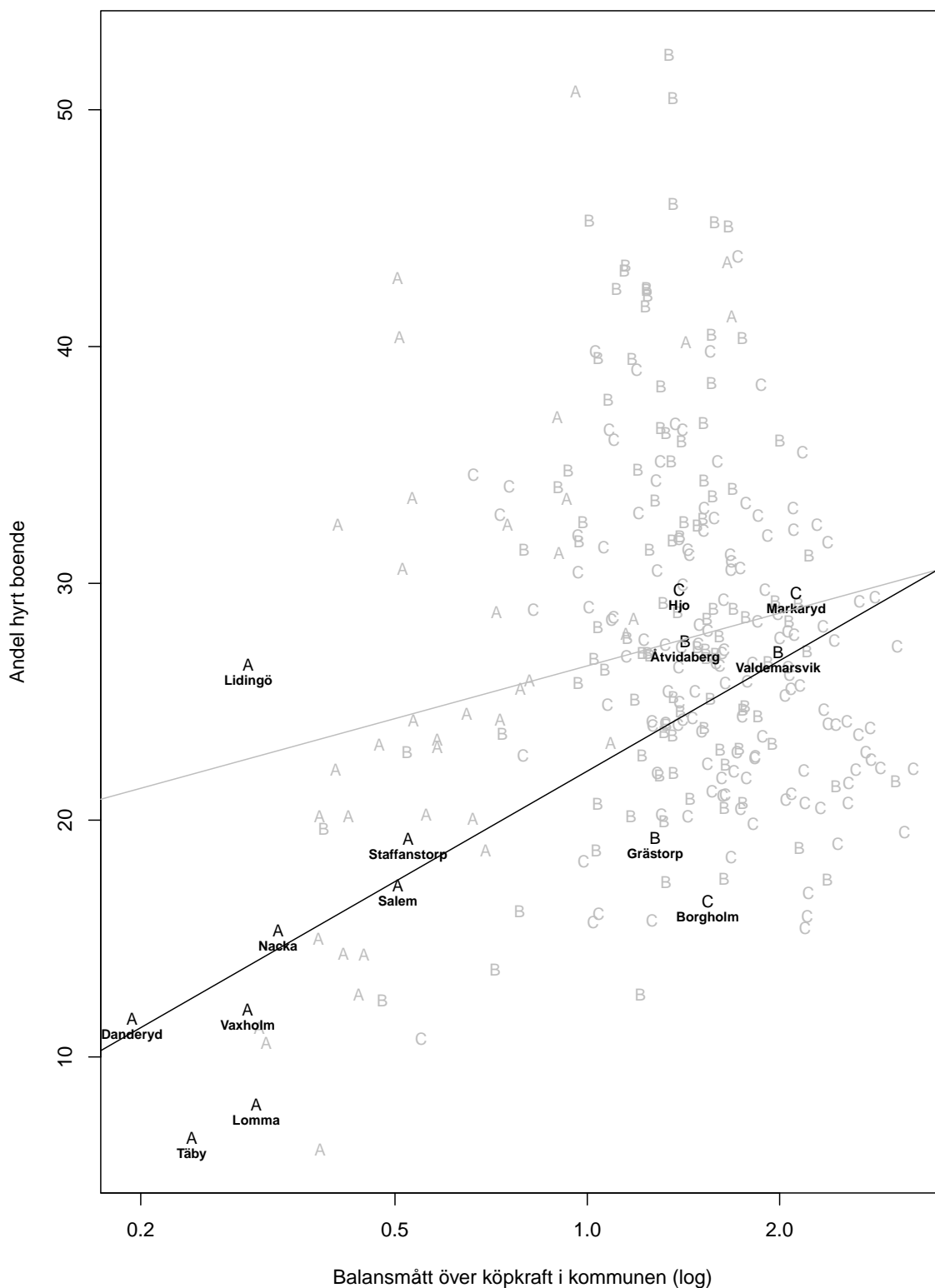
Genom en enklare regressionsanalys kan vi fördjupa oss i ovan relationer vad gäller den privata hyresrätten specifikt. Här har rationen låg-/höginkomsttagare operationaliserats som ett mått på nivån av residualisering av den privata hyresrätten. Från ovan deskriptiva statistik kan vi isolera kommunalt välstånd som en nära relaterad variabel. Inkomstfördelningen i privat hyresrätt är helt enkelt till stor del en funktion av kommunens inkomstfördelning. Vidare har vi identifierat den privata hyresrättens storlek som en bidragande faktor till inkomstnivåerna i den privata hyresrätten. Slutligen har vi identifierat allmännyttans vara eller inte som en påverkande faktor när det gäller inkomstnivåerna i privat hyresrätt. En sådan formel kan uttryckas som följande:

$$Y_{\log(KKR_{PH})} = \beta_0 + \beta_1 \times \log(KKR_{kommun}) + \beta_2 \times \%_{PH} + \beta_3 \times allmnyttan$$

Där KKR_{PH} står för köpkraftsration (balansmättet) i privat hyresrätt, KKR_{kommun} står för motsvarande på kommunal nivå. $\%_{PH}$ anger andel privat hyresrätt och allmännyttan är en binärkodad variabel för huruvida kommunen har en allmännyttan eller inte.

Kontrollerar vi för hyresrättens storlek och allmännyttans vara kan vi konstatera en nästan uniform relation mellan kommunens balansmättet och den privata hyresrättens. En 10-procentig ökning i det kommunala balansmättet ger en ökning på 9,6 procent i balansmättet för privat hyresrätt. Ser vi till den privata hyresrättens storlek kan vi se att det finns en negativ relation, det vill säga att i takt med att andelen privat hyresrätt ökar, sjunker balansmättet i privat hyresrätt. När vi kontrollerar för de andra variablerna kan vi se att en 1 procent ökning av andelen privat hyresrätt i kommunen sänker balansmättet i privat hyresrätt med 61,6 procent. Motsatt relation går att observera vad gäller allmännyttans närvaro i kommunen. Balansmättet i privat hyresrätt stiger med 53,8 procent när allmännyttan saknas.

I mångt och mycket stödjer regressionsanalysen vad som redan framkommit i den deskriptiva statistiken. Vi har dock här förmånen att kunna särskilja de olika påverkansfaktorerna och analysera dem avskilt. Tydligt är att det finns en direkt koppling mellan kommunalt välstånd och boendeprofilen i privat hyresrätt. Därutöver har den privata hyresrättens storlek stor inverkan på boendeprofilen. Oberoende allmännyttans vara eller inte, och kommunens ekonomiska situation, påverkas alltså balansmättet starkt av storleken på privat hyresrättsstock. Slutligen kan vi se att allmännyttans vara eller inte starkt påverkar köpkraftsration i privat hyresrätt – oberoende kommunalt ekonomiskt läge och storleken



Figur 2: Diagram över relationen mellan hyresbostadsmarknadens storlek och inkomstnivåerna i kommunen (2019).

på den privata hyresrätten.

Regressionsmodellen ger ett förklaringsvärde på 0.58, vilket får sägas vara måttligt. Modellen har inte heller haft för avsikt att formulera en fullständig modell över hur balansmålet i privat hyresrätt kan förklaras, utan snarare komplettera den deskriptiva statistiken, och belysa och isolera de olika sambanden.

Etnisk segmentering i kommuner med och utan allmännyttan

Förutom att studera inkomsterna har vi i denna rapport valt att undersöka hur befolkningen i kommunerna fördelar sig efter födelsebakgrund. På motsvarande sätt som i föregående avsnitt har vi studerat hur individer med olika födelsebakgrund fördelar på de olika ägarkategorierna av hyresrätter och i olika kommungrupper. Resultaten framgår av tabell 8. Fördelningen av kommuninvånarnas födelseregion skiljer sig inte avsevärt mellan kommuner med eller utan allmännyttan på aggregerad nivå. Ungefär 85 procent av befolkningen är födda i Sverige i alla kommuner, oavsett om det finns kommunala bostadsföretag eller inte i kommunen. Störst variation återfinns i kategorin *Övriga världen ink. uppgift saknas*, det vill säga de världsdelar som ligger bortanför Europa och Norden. Här uppgår andelen till 10 procent i kommuner med allmännyttan och 8,5 procent i

kommuner utan allmännyttan. Det finns således en viss överrepresentation i utlandsfödda i kommuner med allmännyttan. För resterande födelseregioner är fördelningen snarlik när de två huvudkategorierna jämförs.

Ser vi till kommungrupper är variansen störst i *större städer och kommuner nära större stad* (kommungrupp B), där det framför allt är skillnad i andelen svenskfödda och personer med en härkomst utanför Europa. 6,1 procent av befolkningen har en utomeuropeisk härkomst i kommuner utan allmännyttan tillhörande samma undergrupp. Samma siffra är 10,2 procent för kommuner som har ett allmännyttigt bostadsbolag. En liknande variation (3 procentenheter) återfinns även i *storstadsnära kommuner* (A2) men i mindre skala. I gruppen *mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner* (C) finns det lite som särskiljer de kommuner med allmännyttan från de som saknar ett kommunalt bostadsbolag vad gäller befolkningens födelseregion.

Den privata hyresrättens karaktär

En jämförelse av befolkningens födelseregion i privat hyresrätt mellan kommuner med respektive utan allmännyttan visar emellertid på större variation mellan kommungrupperna. Andelen med utomeuropeisk bakgrund är i större i privat hyresrätt i kommunerna utan allmännyttan. 17,2 av de boende i privat hyresrätt i kommuner med allmännyttan är födda utanför EU. I övriga kommuner har

	β	Standardfel	t-värde	p-värde
Intercept	1,41401	0,05381	26,278	<2e-16
Ratio i kommun	0,96642	0,04882	19,794	<2e-16
Andel privat hyresrätt	-0,95718	0,35655	-2,685	0,007687
Ingen allmännyttan	0,43021	0,11895	3,617	0,000352

Tabell 7: Regressionsanalys för ekonomisk segmentering i kommuner utan allmännyttan.

		Kommuner med allmännyttan				Kommuner utan allmännyttan			
		Sverige	Norden	Europa	Övriga	Sverige	Norden	Europa	Övriga
Fördelning (%) av födelseregion hos kommun- befolkningen	A2	80,6	2,5	4,4	12,5	83,8	2,3	4,5	9,4
	B	84,5	2,4	2,9	10,2	90,6	1,4	1,9	6,1
	C	85,5	2,9	2,7	9	85,3	2,4	3,9	8,4
	Gmsnt.	27,4	27,1	24,8	20,7	20,5	22,7	24,2	32,7
Fördelning (%) av födelseregion hos boende i PH	A2	68,5	2,4	8	21,1	67,3	2,7	7,8	22,2
	B	77	2,5	3,9	16,6	78	1,5	2,1	18,4
	C	77,6	2,9	2,9	16,6	72,8	2,2	4,2	20,8
	Gmsnt.	76,1	2,7	4	17,2	70,8	2,3	5,8	21,1

Norden: Norden exkl. Sverige. **Europa:** EU28 exkl. Norden. **Övriga:** Övriga världen inkl. okänd uppgift och exkl. EU28. **PH:** Privat hyresrätt.

Tabell 8: Hushåll i kommuner med respektive allmännyttan, uppdelat efter födelseregion och kommungrupp (2019).

21,1 procent denna härkomst.

Mest dominerande är utomeuropeisk bakgrund i *storstadsnära kommuner* (A2). Här finns emellertid mycket liten skillnad mellan kommuner med respektive utan kommunalt bostadsbolag. På liknande vis är variationen mellan huvudkategorierna av kommuner lita i *större städer och kommuner nära större stad* (B). Däremot finns det en skillnad mellan kommuner med respektive utan allmännyttan i *mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner* (C). I kommuner med allmännyttan i kommungrupp C är 16,6 procent födda utanför EU, medan samma siffra är

20,8 procent i kommuner utan kommunalt bostadsbolag.

Som mest påtaglig blir skillnaden sett till hur dominerande boendeformen privat hyresrätt är för befolkningen uppdelat efter födelseregion (se tabell 9). I kommuner med allmännyttan bor i genomsnitt 19,5 procent av utlandsfödda utanför EU i privat hyresrätt. I kommuner som saknar allmännyttan bor 39,6 procent av befolkningen med en utomeuropeisk födelseregion i den privata hyresrätten. Det gör att boendeformen privat hyresrätt som andel är 20 procentenheter högre i kommuner utan allmännyttan än i kommuner med allmännyttan. I dessa kommuner ser vi alltså

en tydlig kompensering i den privata hyresrätten för avsaknad av allmännytta. En vidare uppdelning efter urbanitetsgrad ger vid handen att lejonparten av den här variansen kommer från större städer och kommuner nära större stad (B) och mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner (C). I B-kommuner med allmännytta bor 20,6 procent av alla med utomeuropeisk härkomst i privat hyresrätt. Samma siffra är 58,6 procent för kommuner utan ett kommunalt bostadsbolag – en skillnad på 38 procentenheter. I kommuner utan allmännytta bor alltså 6 av 10 personer med utomeuropeisk bakgrund i privat hyresrätt. Ett liknande mönster, om än inte lika tydligt, finns i kommungrupp C.

Mönstret framträder ännu tydligare när vi jämför överrepresentationen av befolkningens födelseregioner mellan de två kategorierna av kommuner. Den utomeuropeiska överrepresentationen i privat hyresrätt är påtaglig i kommuner som saknar allmännytta på ett vis, som överstiger den ekonomiska sorteringen (se tabell 10). Ratiot av andelen kommuninvånare med utomeuropeisk födelseregion totalt och andelen hyresgäster med utomeuropeisk födelseregion i privat hyresrätt visar att andelen är 2,5 gånger större i privat hyresrätt. I B-kommuner är ratiot 3,0.

Sammantaget är det en tydligare segmentering i som framträder när vi studerar hushållens födelseregion jämfört med hushållens köpkraft. Den privata hyresrätten i kommuner utan allmännytta har en betydligt större

andel hushåll födda utanför Europa än den privata hyresrätten i kommuner med allmännytta – en kompenserande faktor som alltså är betydligt starkare än den vi har sett för hushåll med låga inkomster. Vi ska emellertid komma ihåg att det handlar om kommuner med relativt lågt antal individer med utomeuropeisk bakgrund. I genomsnitt bor det runt 2 800 individer med utomeuropeiskt ursprung i kommuner som saknar allmännytta.

Sociala kontrakt i kommuner med och utan allmännytta

I denna rapport har vi också studerat förekomsten av kommunala sociala andrahandskontrakt, eller det som av Boverket benämnd som den sekundära bostadsmarknaden (Boverket, 2011), i kommuner med och utan allmännytta. Av Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 framgår att det totala antalet sociala kontrakt (i bostadsmarknadsenkäten angivet som andrahandslägenheter med särskilda villkor) för 2019 uppgick till 26 087. Medianantalet för kommunerna var 104, och det finns en stor variation mellan kommungrupperna.

I studien har vi beräknat antal sociala kontrakt per hushåll och kommun för att få ett jämförelsemått. Detta mått har vi sedan studerat i kommuner med respektive utan allmännytta och brutit ner per kommungrupp. Av resultatet framgår att det finns ett väldigt

	Med allmännyttan					Utan allmännyttan				
	Sverige	Norden	Europa	Övriga	Totalt	Sverige	Norden	Europa	Övriga	Totalt
A2	7,3	8,4	14,7	14,4	8,6	9,8	14,6	20,1	28	12,1
B	11	12,8	16,4	20,6	12,3	16,4	19,9	21,5	58,6	19,1
C	9,3	10,5	11,7	19,8	10,5	17,3	20,3	21,1	51,6	20,6
Gmsnt.	9,9	11,3	14,1	19,5	11,1	12,8	17	20,6	39,6	15,4

Norden: Norden exkl. Sverige. **Europa:** EU28 exkl. Norden. **Övriga:** Övriga världen inkl. okänd uppgift och exkl. EU28. **PH:** Privat hyresrätt.

Tabell 9: Andel hushåll som bor i privat hyresrätt, efter födelseregion och indelat efter kommuner med respektive utan allmännyttan. Uppdelat efter kommungrupp (2019).

	Över-/underrepresentation av födelseregion i PH			
	Sverige	Norden	Europa	Övrigt
<i>Med allmännyttan</i>				
A2	0,8	1,0	1,8	1,7
B	0,9	1,0	1,3	1,6
C	0,9	1,0	1,1	1,8
Gmsnt.	0,9	1,0	1,3	1,7
<i>Utan allmännyttan</i>				
A2	0,8	1,2	1,7	2,4
B	0,9	1,0	1,1	3,0
C	0,9	0,9	1,1	2,5
Gmsnt.	0,8	1,1	1,5	2,5

Norden: Norden exkl. Sverige. **Europa:** EU28 exkl. Norden. **Övriga:** Övriga världen inkl. okänd uppgift och exkl. EU28. **PH:** Privat hyresrätt.

Tabell 10: Över-/underrepresentation av köpkraftskvartiler i privat hyresrätt jämfört med kommunen (2019).

tydligt samband mellan frånvaron av allmännyttan och antal sociala kontrakt per hushåll. Som framgår av tabell 11 uppgår andelen sociala kontrakt till 0,9 procent av den totala andelen hushåll i kommuner utan allmännyttan – eller knappt 1 kontrakt per 100 hushåll. I kommuner med allmännyttan är motsvarande siffra 0,6 per 100 hushåll. Ser vi till variationen mellan kommuntyperna ser vi en mycket tydlig skillnad i de storstadsnära kommunerna. Störst är skillnaden i *storstadsnära kom-*

Mängd sociala kontrakt per 100 hushåll	
<i>i kommuner med allmännyttan...</i>	
A2	0,7
B	0,7
C	0,4
Total	0,6
<i>i kommuner utan allmännyttan...</i>	
A2	1,2
B	0,4
C	0,9
Total	0,9

Tabell 11: Antal sociala kontrakt per 100 hushåll i kommunen (2019).

muner (A2), där är andelen sociala kontrakt är nästan dubbelt så hög i kommuner utan allmännyttan som i dem med allmännyttan (0,7 respektive 1,2 sociala kontrakt per 100 hushåll).

Om vi detaljstuderar kommunerna och ser till hur stor den privata hyresrätten är så framstår det tydligt att i kommuner utan allmännyttan och liten privat hyresrätt så återfinns särskilt hög andel sociala kontrakt. För de kommuner som saknar allmännyttan finns det

en direkt negativ relation mellan sociala kontrakt per hushåll i kommunen i stort och privat hyresrätts storlek. Liten andel privathyresrätt och välbeställda hyresgäster i detta bestånd, vilket är fallet i de flesta kommuner i kommungrupp A2, kompenseras av hög andel sociala kontrakt per hushåll. Har kommunen utan allmännytta stor andel privat hyresrätt som är mer präglad av låginkomsttagare, vilket är fallet i kommungrupp B och C, har kommunen färre sociala kontrakt per hushåll. Hyresrätten i allmänhet och allmännyttan i synnerhet verkar således dämpande för kommunens sociala boendeinsatser.

Ett annat tydligt samband framgår av figur 3, som vi påvisar en stark negativ samvariation mellan kommunernas inkomstratio (se tidigare avsnitt) och antalet sociala kontrakt per hushåll i hyrt boende.

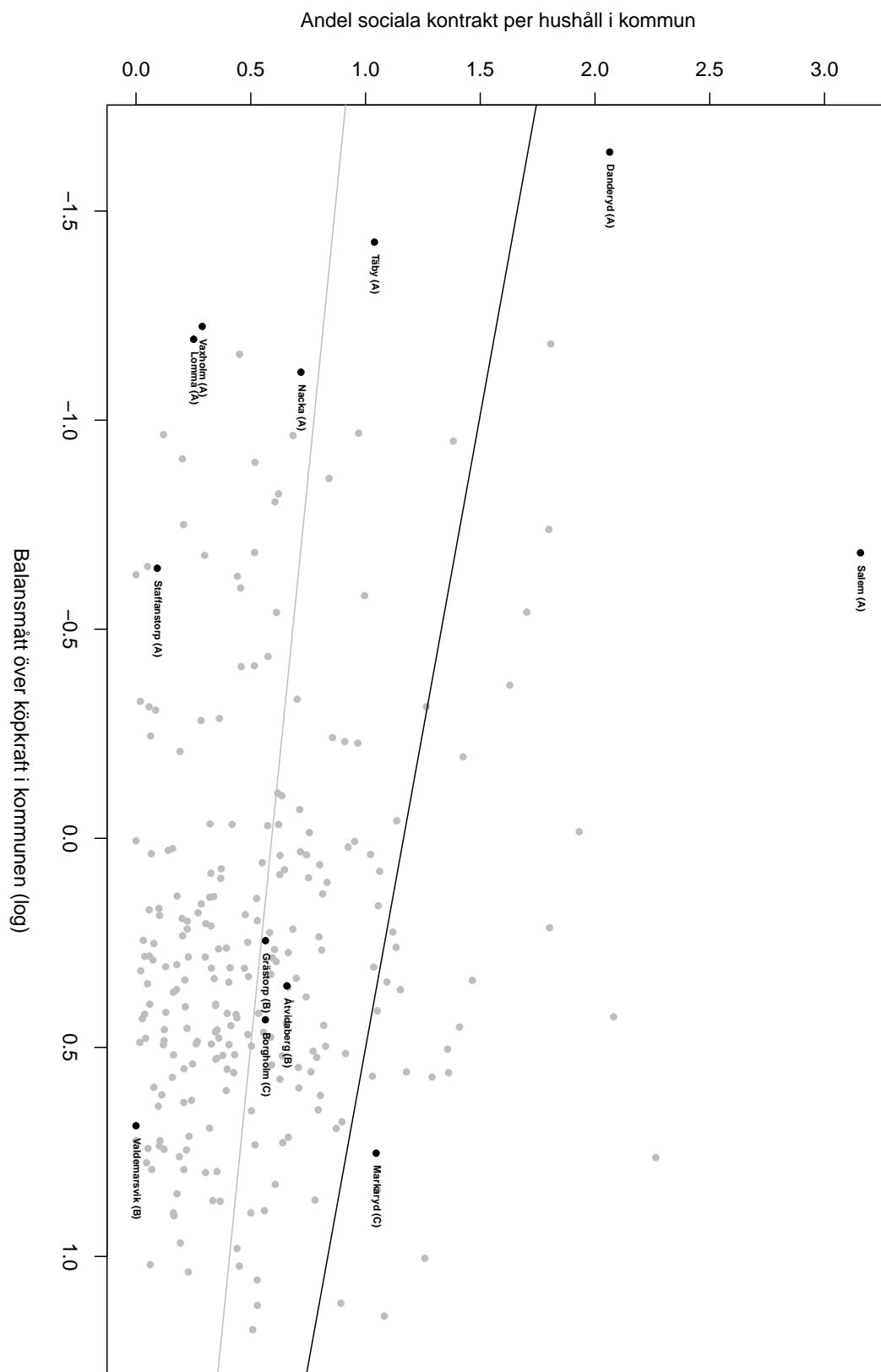
Som framgår av figur 3 och tabell 12 är andelen sociala kontrakt per hushåll högst i de allra mest välmående kommunerna i storstadsnära lägen. Vi ser en tydlig klustring. Här återfinns en tydlig skillnad mellan de kommuner som saknar allmännytta som delvis sammanfaller med kommungrupp. Extrema positioner har Danderyd och Täby. De utmärker sig med att ha 1) störst andel hyresgäster med hög köpkraft i förhållande till de med låg köpkraft, i kombination med b) en mycket liten andel hyresrätter och c) en hög andel sociala kontrakt per hushåll. Salems höga andel sociala kontrakt är mindre entydigt även om också Salem utmärker sig som

välmående med liten andel hyresrätter i sitt bestånd. Här finns dock motstridiga tendenser då även Lomma, Nacka och Staffanstorps utmärker sig, visserligen i lägre utsträckning, i samma ovan nämnda variabler. Möjliga förklaringar här kan vara kommunernas varierande bedömningar och policyer rörande kommunal uthyrning i andra hand. Ytterligare en grupp återfinns i mitten, om än med lätt förhöjda värden. Detta rör sig huvudsakligen om de B- och C-kommuner som även i andra avseenden ligger nära riksgenomsnittet.

Sammantaget leder kombinationen av brist på allmännytta, den privata hyresrättens storlek och kommunens allmänna välmående till en förskjutning i kommunens och den privata hyresrättens bostadssociala karaktär. Denna förening visar att kommunernas bostadsmarknad i mindre utsträckning klarar av att via sin egen logik lösa bostadsförsörjningen för alla grupper och att kommunen i större utsträckning behöver gå in som en aktiv aktör, exempelvis genom socialtjänsten. Men figur 3 visar också på den stora variation som finns bland de kommuner som saknar allmännytta, och rollen den privata hyresrätten spelar i dessa kommuner.

Förändringar 2012–2019

Av intresse är slutligen att studera förändringarna i dynamiken mellan kommunerna. I denna studie har vi analyserat förändringarna i de studerade variablerna över perioden



Figur 3: Svenska kommuner efter andel sociala kontrakt per hushåll och balansmått efter köpkraft i kommunen (2019).

	Kommungrupp	Överrepresentation av hushåll med låg köpkraft i privat hyresrätt	Privata hyresrätts andel av bostadsbeståndet	Sociala kontrakt per 100 hushåll i kommunen
Danderyd	A	2,6	12%	2,06
Lidingö	A	1,8	27%	-
Lomma	A	3,0	8%	0,25
Nacka	A	2,2	15%	0,72
Salem	A	2,1	17%	3,16
Staffanstorp	A	2,1	19%	0,09
Täby	A	3,0	7%	1,04
Vaxholm	A	2,3	12%	0,29
Grästorps	B	1,8	19%	0,56
Valdemarsvik	B	1,7	27%	0,00
Åtvidaberg	B	1,9	28%	0,66
Borgholm	C	1,6	17%	0,56
Hjo	C	1,6	30%	-
Markaryd	C	1,6	30%	1,05

Tabell 12: Över-/underrepresentation av sociala kontrakt i förhållande till över-/underrepresentation av hushåll med låg köpkraft i privat hyresrätt och den privata hyresrätts andel av bostadsbeståndet (2019).

2012 och 2019. En överblick ger vid handen att den socioekonomiska dynamiken är i stort oförändrad när vi jämför kommuner med och utan allmännytta. Detaljstuderar vi den privata hyresrätten så finner vi att denna blir något mer residualiserad i kommuner utan allmännytta, och framför allt är detta påtagligt i *storstadsnära kommuner* (A2). Samtidigt är det inkomstnivåerna i utgångsläget samt inkomstutvecklingen över tid som slår igenom på resultaten. Privat hyresrätt blir relativt residualiserad inom kommunerna – om man jämför med andra boendeformer i kommunen – men däremot inte i jämförelse med hyresrätt i jämförbara kommuntyper.

Större förändringar ser vi när vi studerar den etniska segmenteringen. Här är det primärt den utomeuropeiska härkomsten som har ökat över åren 2012–2019, då vi också har sett en relativt omfattande invandring. Ser vi till alla kommungrupperna har den utomeuropeiska befolkningen ökat med mellan två och fyra procentenheter avseende kommuninvånare för samtliga grupper, ovidkommande allmännyttans vara eller inte. Utgångsläget har dock varierat mellan kommunerna. Som andel har gruppen född utanför Europa tidigare varit som minst i B- och C-kommuner utan allmännytta. Det är också här vi ser den största inverkan på boendepro-

filen i privat hyresrätt. Som andel i privat hyresrätt har den här gruppen ökat med runt tio procentenheter för samtliga kommungrupper.

Studerar vi förändringen i sociala kontrakt ser vi en drastisk förändring. De sociala kontrakten per hushåll i kommuner utan allmännyttan har tredubblats, från 0,3 till 0,9 kontrakt per 100 hushåll, medan ökningen i kommuner med allmännyttan är mer blygsam, från 0,4 till 0,6. Störst är skillnaden mellan kommuner med och utan allmännyttan i storstadsnära kommuner (A2). Här var antalet sociala kontrakt per hushåll lika stort (0,4 kontrakt per 100 hushåll) år 2012. 2019 har antalet i kommuner med allmännyttan ökat till 0,7 per 100 hushåll, medan antalet i kommuner utan allmännyttan har ökat till 1,2 kontrakt per 100 hushåll. Även i kommungrupp B och C har antalet ökat drastiskt i kommuner utan allmännyttan. Från 0,1 till 0,4 i B-kommuner och 0,1 till 0,9 i C-kommuner. Den relativa ökningen i mindre städer (C) är alltså 900 procent. Ökningen i kommuner med allmännyttan i motsvarande kommungrupp är betydligt mer blygsam.

Avslutande diskussion

I denna rapport har vi undersökt den privata hyresrättens karaktär avseende befolkningens socioekonomi, födelseregion och antal sociala kontrakt i kommuner med och utan allmännyttig hyresrätt. Syftet har varit att

undersöka vilken bostadssocial karaktär den privata ägarkategorin av hyresrätter får i de skilda kommuntyperna. Vi kan konstatera att den privata hyresrätten tar markant olika roll beroende på om allmännyttan existerar eller inte, men framför allt visar studien att vilken roll den privata hyresrätten får beror på kommunens socioekonomiska karaktär i allmänhet. Kommunens inkomstnivå spelar över på den privata hyresrättens natur och därmed på kommunens ”bostadssociala” karaktär. I välbeställda kommuner utan allmännyttan märks inte någon skillnad i den privata hyresrättens karaktär jämfört med motsvarande kommuner med allmännyttan – helt enkelt för att populationen av hushåll med låg köpkraft är liten. Det finns emellertid en överrepresentation av hushåll med låga inkomster i hyresrätt i dessa kommuner. Vi ser också att andelen hyresrätt är i de välbeställda kommunerna låg, med några undantag. Hyresrätten utgör i genomsnitt drygt 10 procent av bostadsbeståndet i dessa kommuner. Detta får konsekvenser för residualiseringsgraden av privat hyresrätt. Medan vi ser ett nationellt mönster i att en stor hyresrättssektor leder till ett mer diversifierat bestånd gällande inkomster råder i de storstadsnära kommunerna ett direkt motsatt förhållande. Här är en stor hyresrättssektor förknippad med en – relativt sett – fattigare befolkning. I den lilla andel privata hyresrätter som finns här är således inkomsterna höga.

På så sätt framstår det som att den privata hyresrätten i de mer välbeställda kommuner-

na utan allmännyttan *inte* får en bostadssocial karaktär i jämförelse med motsvarande kommuner med allmännyttan. Detta helt enkelt för att andelen hushåll med låga inkomster är liten. Men de hushåll med låga inkomster som faktiskt finns i kommunen bor i stor utsträckning i privat hyresrätt.

Här går det att resonera kring en självselektion. Eftersom den privata hyresrätten är begränsad i sin omfattning finns det få möjligheter för hushåll med låga inkomster att flytta till dessa kommuner, varpå inkomstutvecklingen i privat hyresrätt fortsatt sannolikt kommer vara stark. Kommunerna kan tolka sitt bostadsförsörjningsansvar smalt och peka på att de har bostadsbrist, men kompenserar detta genom en stor andel kommunala andrahandskontrakt.

Vi kan i detta avseende också se vissa skillnader mellan kommunerna i Skåne och Stockholm. I Stockholmskommunerna tillförs få eller inga hyresbostäder. I Skånekommunerna, framför allt Lomma, byggs fler nya hyresrätter. I Stockholmskommunerna kan den interna residualiseringen av privat hyresrätt sägas på tillkomst av bostadsrätter och ökande andel höginkomsttagare i dessa. I Skånekommunerna sker också en viss inflyttning av hushåll med högre inkomster men här även till hyresrätt, vilket minskar residualiseringen. Vi kan emellertid se tecken på att den nybyggda hyresrätten i Lomma blir ett transitboende – då rörligheten är hög – men också ett deltidsboende, det vill säga att hushåll

hyr bostad i kommunen samtidigt som man äger boende på annan ort eller i annat land. Detta verkar vara mindre förekommande i Stockholmskommunerna.

I de mindre kommunerna som inte är storstadsnära ser vi att den privata hyresrätten har en annan karaktär. Inkomsterna är jämförbara i förhållande till egna befolkningen och i förhållande till jämförbara kommuner med allmännyttan. Till skillnad från de storstadsnära kommunerna är andelen privat hyresrätt stor (25–30 procent) och ofta ökande över tid. Inkomsterna hos dem som bor i privata hyresrätter avviker väsentligt mindre från andra boende i kommunen och är, tvärtom mot vad som gällde i de storstadsnära kommunerna, något lägre än inkomstnivån i privat hyresrätt i andra kommuner. Studerar vi hur hushållen med låga inkomster fördelar sig i kommunen framstår dock ett annat mönster. Den privata hyresrätten utgör här en viktigare boendeform för hushåll med låga inkomster. I dessa kommuner påminner således den privata hyresrätten mer om den allmännyttiga i andra kommuner.

Studerar vi den etniska segmenteringen ser vi en stor skillnad mellan kommuner med och utan allmännyttan. Här ser vi tydligt att den privata hyresrätten tar ett socialt ansvar i avsaknad av allmännyttan, men även här är det centralt att förstå skillnaderna i utgångsläget. De storstadsnära kommunerna har en mycket liten andel individer födda utanför EU. Dessa är emellertid starkt koncentrerade till

privat hyresrätt. Vi kan också se att andelen hushåll födda utanför Europa har ökat mer i dessa kommuner än i jämförbara, vilket kan vara en konsekvens av anvisningslagen som tvingar alla kommuner att ta emot flyktingar. Denna etablering ser emellertid inte ut att ha påverkat inkomstnivåerna. De hushåll som är utlandsfödda i A-kommunerna ser ut att ha en inkomst som motsvarar dem som är födda i Sverige. En rimligare förklaring torde således vara att det handlar om högkvalificerad arbetskraftsinvandring till privat hyresrätt i de storstadsnära kommunerna.

Ser vi till övriga kommuner utan allmännytta är den etniska segmenteringen i den privata hyresrätten tydligt sammankopplad med inkomst. Här ser vi en stor och ökande överrepresentation av individer födda utanför Europa, individer som också har betydligt lägre inkomst än den svenskfödda. Vad gäller etableringen av utlandsfödda spelar således kommuner utan allmännytta i storstadsnära lägen en annan roll än kommuner utan allmännytta i övriga landet.

Avslutningsvis ser vi av analysen av sociala kontrakt att kommuner med låg andel hyresrätter, och där allmännyttan saknas, har en betydligt större antal sociala kontrakt, vilket också har skjutit i höjden mellan 2012 och 2019. Är kommunen också placerad i ett storstadsnära läge blir detta samband ännu tydligare. Det framstår att kommuner utan allmännytta saknar buffert, varför sociala kontrakt blir mer vanligt förekommande.

Den övergripande slutsatsen för denna rapport är att privat hyresrätt inte direkt kompenserar för allmännyttans roll som ”social bostadsförsörjare” i någon kommun som saknar allmännytta, men att kommunerna i storstadsnära lägen, det vill säga Lomma, Staffanstorps, Danderyd, Lidingö, Nacka, Täby, Vaxholm och Salem, särskilt sticker ut. Dessa kommuner har en annan befolkningsammansättning än andra kommuner i samma kommungrupp. Det är svårt att hävda att dessa kommuner tar ett bostadssocialt ansvar utöver för det fåtal hushåll med lägre inkomster som redan är boende i kommunen, vilket försörjs genom en högre andel sociala kontrakt än normalt, samt genom en koncentration av de befintliga hushållen med låga inkomster till den privata hyresrätten. I kommuner med gynnsamt utpendlingsläge verkar det finnas incitament för det aktiva valet att inte ha en allmännyttig hyresrätt, samt att hålla nere beståndet av hyresrätter över lag, och på så sätt upprätthålla en befolkning med höga levnadsvillkor.

En relevant fråga är vad avsaknaden av allmännytta – särskilt när den kompenseras av villkorade sociala andrahandskontrakt – betyder inte bara för möjligheten till en god bostad för alla, utan också utifrån ett perspektiv på kostnadseffektivitet i den kommunala bostadsförsörjningen. Är det ekonomiskt motiverat att avyttra allmännyttan om kommunen som kompensation för detta behöver lägga omfattande resurser på andrahandshyreskontrakt eller köp av bostadsrätter?

Vidare tangerar resultaten av denna studien pågående diskussionen om så kallad social dumpning, eller vad Statskontoret (2020) kallar ”aktiv medverkan till bosättning i annan kommun”. Enligt rapporten från Statskontoret väljer flera kommuner att aktivt placera individer med ekonomiskt bistånd i andra kommuner, ofta med lägre skattekraft än riksgenomsnittet, exempelvis genom kontakt med privata hyresvärdar i de mottagande kommunerna. En av de bakomliggande faktorerna till att kommuner aktivt placerar hushåll i andra kommuner är enligt rapporten bostadsbrist i den placerande kommunen. Men rapporten konstaterar också att vissa kommuner aktivt medverkar till att personer med försörjningsstöd skrivs i andra kommuner kan tolkas som ett sätt för en kommun att minska sina kostnader. Resultatet av denna studie pekar på att avsaknad av allmännytta minskar alternativen för kommunerna att bostadsförsörja hushåll med låga inkomster, vilket bland annat kan härledas till att privata hyresvärdar oftast har högre inkomstkrav än de allmännyttiga (Grander, 2020). Detta kan i sin tur bidra till att kommunerna utan allmännytta, med socialtjänsten som verktyg, placerar hushåll med låga inkomster i andra kommuner. Allmännyttans vara eller icke vara i en kommun bör således förstå utifrån en större kontext av bostadsförsörjningen och ansvar för denna på såväl nationell, regional som lokal nivå.

Referenser

- Bengtsson, B. (1995). *Bostaden – Välfärdsstatens marknadsvara*. Uppsala universitet.
- Bengtsson, B. (2015). Allmännyttan och bostadspolitiken i går, i dag och i morgon - institutionella förutsättningar i förändring. I T. Salonen (Red.), *Nyttan med allmännyttan* (s. 25–48). Liber.
- Bengtsson, B. & Grander, M. (2022). *Bostadsfrågan som politik och intressekamp*. Egalité.
- Boverket. (2011). *Sociala hyreskontrakt via kommunen - Den sekundära bostadsmarknadens kvantitativa utveckling efter år 2008*. Boverket.
- Boverket. (2019). *Allmännyttan 2017-2018 – årlig uppföljning*. Boverket.
- Grander, M. (2020). *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskalet?* SNS Förlag.
- Grander, M. & Stigendal, M. (2012). *Att främja integration och social sammanhållning. En kunskapsöversikt över verksamma åtgärder inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Sveriges Kommuner och Landsting.
- Salonen, T. (2015). Allmännyttans skiftande roll på den lokala bostadsmarknaden. I T. Salonen (Red.), *Nyttan med allmännyttan* (s. 132–159). Liber.
- Statskontoret. (2006). *Hur fungerar bostadsförsörjningen?*
- Statskontoret. (2020). *Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun*.
- Sundling, J. (2021). *Hyresrätt till salu*. Bostad 2030.

Appendix: Enskilda kommuner utan allmännytt

Disponibel inkomst per konsumtionsenhet efter köpkraft (2019)

Befolkning efter köpkraftskvartil

		Kommun				Privat hyresrätt			
		Låg	M. låg	M. hög	Hög	Låg	M. låg	M. hög	Hög
Danderyd	A	11,4	12,6	17,4	58,7	29,6	25,3	19,9	25,1
Lidingö	A	14,0	17,4	21,3	47,3	25,3	25,8	24,7	24,1
Lomma	A	13,1	18,9	24,8	43,2	38,8	25,4	20,6	15,2
Nacka	A	14,3	17,9	24,2	43,7	31,9	27,6	23,9	16,7
Salem	A	15,9	24,2	28,5	31,5	33,9	28,5	24,6	13,0
Staffanstorps	A	15,9	24,9	29,0	30,3	33,9	32,0	21,8	12,3
Täby	A	11,6	16,7	23,5	48,3	34,5	26,2	20,4	18,8
Vaxholm	A	12,8	18,6	25,0	43,5	28,9	30,2	22,3	18,6
Grästorps	B	27,2	25,4	26,1	21,3	49,4	25,4	17,8	7,4
Valdemarsvik	B	32,9	28,4	22,1	16,6	57,3	25,4	13,0	4,3
Åtvidaberg	B	26,5	29,1	25,8	18,6	51,6	29,1	13,5	5,8
Borgholm	C	30,7	27,3	22,1	19,9	48,5	27,9	16,6	7,0
Hjo	C	27,3	27,9	25,2	19,6	43,8	27,2	17,9	11,0
Markaryd	C	33,1	28,0	23,4	15,6	52,6	25,8	16,6	5,1

Över-/underrepresentation av köpkraftskvartiler i privat hyresrätt

		Låg	Medellåg	Medelhög	Hög
Danderyd	A	2,6	2,0	1,1	0,4
Lidingö	A	1,8	1,5	1,2	0,5
Lomma	A	3,0	1,3	0,8	0,4
Nacka	A	2,2	1,5	1,0	0,4
Salem	A	2,1	1,2	0,9	0,4
Staffanstorps	A	2,1	1,3	0,8	0,4
Täby	A	3,0	1,6	0,9	0,4
Vaxholm	A	2,3	1,6	0,9	0,4
Grästorps	B	1,8	1,0	0,7	0,3
Valdemarsvik	B	1,7	0,9	0,6	0,3
Åtvidaberg	B	2,0	1,0	0,5	0,3
Borgholm	C	1,6	1,0	0,8	0,4
Hjo	C	1,6	1,0	0,7	0,6
Markaryd	C	1,6	0,9	0,7	0,3

Andelen av köpkraftskvartil som bor i privat hyresrätt

		Låg	Medellåg	Medelhög	Hög
Danderyd	A	30,2	23,3	13,3	5,0
Lidingö	A	48,2	39,3	30,9	13,5
Lomma	A	23,6	10,7	6,6	2,8
Nacka	A	34,1	23,7	15,2	5,9
Salem	A	36,8	20,3	14,9	7,1
Staffanstorps	A	41,0	24,7	14,5	7,8
Täby	A	19,5	10,3	5,7	2,6
Vaxholm	A	27,1	19,5	10,7	5,1
Grästorps	B	35,0	19,3	13,1	6,7
Valdemarsvik	B	47,1	24,2	16,0	7,1
Åtvidaberg	B	53,7	27,5	14,4	8,6
Borgholms	C	26,1	16,9	12,4	5,9
Hjo	C	47,7	29,0	21,1	16,7
Markaryds	C	47,1	27,3	21,0	9,6

Disponibel inkomst per konsumtionsenhet efter köpkraft (2012)**Befolkning efter köpkraftskvartil**

		Kommun				Privat hyresrätt			
		Låg	M. låg	M. hög	Hög	Låg	M. låg	M. hög	Hög
Danderyd	A	11,0	12,7	17,3	59,0	26,6	25,8	22,1	25,4
Lomma	A	11,7	18,3	25,2	44,8	41,2	26,5	19,7	12,6
Nacka	A	14,7	18,4	23,5	43,5	31,6	28,9	21,7	17,8
Salem	A	13,8	23,7	29,2	33,3	35,0	31,2	23,6	10,3
Täby	A	11,0	16,0	22,9	50,1	36,3	27,6	18,6	17,5
Vaxholm	A	13,3	18,2	24,6	43,8	32,5	27,4	24,2	15,9
Grästorp	A	28,5	27,4	25,2	18,9	54,1	22,0	17,1	6,8
Valdemarsvik	A	30,7	28,1	24,3	17,0	55,0	27,3	12,7	5,0
Åtvidaberg	B	26,6	28,5	26,4	18,6	51,5	26,7	15,5	6,4
Borgholm	B	31,6	27,6	23,1	17,7	49,4	28,6	14,7	7,4
Hjo	B	27,6	27,9	25,8	18,7	45,5	26,1	19,6	8,8
Markaryd	C	31,4	28,1	23,4	17,1	55,0	24,1	15,6	5,2

Över-/underrepresentation av köpkraftskvartil i privat hyresrätt

		Låg	Medellåg	Medelhög	Hög
Danderyd	A	2,4	2,0	1,3	0,4
Lomma	A	3,5	1,4	0,8	0,3
Nacka	A	2,2	1,6	0,9	0,4
Salem	A	2,5	1,3	0,8	0,3
Täby	A	3,3	1,7	0,8	0,3
Vaxholm	A	2,4	1,5	1,0	0,4
Grästorp	B	1,9	0,8	0,7	0,4
Valdemarsvik	B	1,8	1,0	0,5	0,3
Åtvidaberg	B	1,9	0,9	0,6	0,3
Borgholm	C	1,6	1,0	0,6	0,4
Hjo	C	1,7	0,9	0,8	0,5
Markaryd	C	1,8	0,9	0,7	0,3

Andelen av köpkraftskvartil som bor i privat hyresrätt

		Låg	Medellåg	Medelhög	Hög
Danderyd	A	39,9	33,3	21,0	7,1
Lomma	A	22,9	9,4	5,1	1,8
Nacka	A	41,3	30,1	17,7	7,8
Salem	A	43,3	22,6	13,8	5,3
Täby	A	22,8	11,8	5,6	2,4
Vaxholm	A	29,9	18,4	12,0	4,4
Grästorp	A	30,9	13,1	11,1	5,8
Valdemarsvik	A	45,2	24,5	13,2	7,4
Åtvidaberg	B	50,1	24,2	15,1	8,9
Borgholm	B	24,0	15,9	9,8	6,4
Hjo	B	46,6	26,4	21,4	13,2
Markaryd	C	44,9	22,0	17,1	7,8

Befolkningen efter födelseregion (2019)**Befolkning efter födelseregion**

		Kommun				Privat hyresrätt			
		Sverige	Norden	Europa	Övriga	Sverige	Norden	Europa	Övriga
Danderyd	A	83,0	2,0	5,6	9,4	65,6	2,6	8,0	23,8
Lidingö	A	81,8	2,5	5,3	10,3	70,0	2,8	7,2	20,0
Lomma	A	89,8	1,5	3,0	5,6	70,0	1,5	6,2	22,2
Nacka	A	80,2	2,6	5,1	12,0	57,1	2,9	8,5	31,5
Salem	A	79,3	2,8	4,7	13,2	64,3	3,3	7,8	24,6
Staffanstorps	A	86,0	2,1	3,7	8,2	77,0	3,3	5,3	14,4
Täby	A	81,6	2,3	5,0	11,1	62,4	2,6	11,1	23,8
Vaxholm	A	88,9	2,2	3,3	5,7	71,9	2,5	8,0	17,6
Grästorps	B	92,2	1,9	1,6	4,2	81,5	1,9	1,9	14,7
Valdemarsvik	B	87,5	1,5	2,1	8,9	72,6	1,7	1,5	24,1
Åtvidaberg	B	92,1	0,9	1,9	5,1	80,0	0,8	2,9	16,3
Borgholms	C	89,3	1,3	3,3	6,2	77,3	1,6	4,2	16,9
Hjo	C	91,2	1,8	2,4	4,6	84,5	2,0	2,0	11,5
Markaryds	C	75,5	4,1	6,1	14,3	56,6	2,8	6,5	34,1

Över-/underrepresentation av födelseregion i privat hyresrätt

		Sverige	Norden	Europa	Övriga
Danderyd	A	0,8	1,3	1,4	2,5
Lidingö	A	0,9	1,1	1,3	1,9
Lomma	A	0,8	1,0	2,1	4,0
Nacka	A	0,7	1,1	1,7	2,6
Salem	A	0,8	1,2	1,7	1,9
Staffanstorps	A	0,9	1,5	1,4	1,8
Täby	A	0,8	1,1	2,2	2,1
Vaxholm	A	0,8	1,1	2,5	3,1
Grästorps	B	0,9	1,0	1,2	3,5
Valdemarsvik	B	0,8	1,2	0,7	2,7
Åtvidaberg	B	0,9	1,0	1,5	3,2
Borgholms	C	0,9	1,3	1,3	2,7
Hjo	C	0,9	1,2	0,8	2,5
Markaryds	C	0,8	0,7	1,1	2,4

Andelen av befolkning med viss födelseregion som bor i privat hyresrätt

		Sverige	Norden	Europa	Övriga
Danderyd	A	7,2	12,0	12,8	22,8
Lidingö	A	19,0	24,9	29,9	43,2
Lomma	A	4,9	6,3	13,0	25,2
Nacka	A	10,0	15,7	23,5	36,9
Salem	A	12,8	18,6	26,5	29,4
Staffanstorps	A	13,2	22,8	21,0	25,9
Täby	A	3,8	5,7	11,0	10,6
Vaxholm	A	7,8	11,0	23,5	29,9
Grästorps	B	12,3	13,6	16,3	48,5
Valdemarsvik	B	18,3	25,6	16,0	59,9
Åtvidaberg	B	18,5	20,4	32,1	67,5
Borgholms	C	11,7	17,1	17,2	37,1
Hjo	C	20,8	25,9	18,5	56,2
Markaryds	C	19,4	17,9	27,7	61,6

Befolkningen efter födelseregion (2012)

		Kommun				Privat hyresrätt			
		Sverige	Norden	Europ	Övriga	Sverige	Norden	Europa	Övriga
Danderyd	A	85,7	2,3	5,1	7,0	72,5	3,4	6,6	17,4
Lomma	A	92,3	1,6	2,6	3,4	79,8	1,9	3,8	14,4
Nacka	A	82,1	3,3	4,7	9,8	61,4	4,0	8,7	25,9
Salem	A	84,4	3,6	3,3	8,7	72,2	4,3	4,6	19,0
Täby	A	85,0	2,7	4,3	7,9	65,7	2,8	7,2	24,2
Vaxholm	A	90,0	2,4	2,7	4,8	78,9	2,5	4,2	14,4
Grästorp	A	93,9	2,1	1,4	2,7	87,5	1,4	1,2	9,8
Valdemarsvik	A	93,2	1,7	1,6	3,5	87,8	2,3	1,5	8,5
Åtvidaberg	B	94,6	0,9	1,6	2,9	89,6	1,4	1,2	7,8
Borgholm	B	92,4	1,2	2,5	3,9	89,1	2,1	3,9	4,9
Hjo	B	93,7	2,0	1,8	2,5	91,5	2,1	1,7	4,7
Markaryd	C	83,3	5,3	4,4	7,0	74,0	4,1	5,3	16,6

Över-/underrepresentation av födelseregion i privat hyresrätt

		Sverige	Norden	Europa	Övriga
Danderyd	A	0,8	1,5	1,3	2,5
Lomma	A	0,9	1,2	1,4	4,2
Nacka	A	0,7	1,2	1,8	2,6
Salem	A	0,9	1,2	1,4	2,2
Täby	A	0,8	1,0	1,7	3,1
Vaxholm	A	0,9	1,0	1,5	3,0
Grästorp	B	0,9	0,7	0,9	3,7
Valdemarsvik	B	0,9	1,3	0,9	2,5
Åtvidaberg	B	0,9	1,6	0,8	2,7
Borgholm	C	1,0	1,7	1,6	1,3
Hjo	C	1,0	1,0	1,0	1,9
Markaryd	C	0,9	0,8	1,2	2,4

Andelen av befolkning med viss födelseregion som bor i privat hyresrätt

		Sverige	Norden	Europa	Övriga
Danderyd	A	9,9	17,6	15,3	29,3
Lomma	A	4,0	5,6	6,6	19,5
Nacka	A	12,8	20,5	31,7	45,3
Salem	A	13,2	18,3	21,1	33,5
Täby	A	4,2	5,5	9,0	16,4
Vaxholm	A	8,1	9,2	14,2	27,4
Grästorp	A	10,6	7,8	10,1	41,7
Valdemarsvik	A	17,9	25,2	17,5	46,8
Åtvidaberg	B	18,0	31,3	14,4	51,1
Borgholm	B	11,6	20,5	18,8	15,1
Hjo	B	20,5	21,8	20,4	39,7
Markaryd	C	17,5	15,1	23,9	46,5