

# Ett eget rum

Bostadsfrågan ur ett jämställdhetsperspektiv





**Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:**

Julia Synnelius

Hyresgästföreningen - Riksförbundet

E-post: [julia.synnelius@hyresgastforeningen.se](mailto:julia.synnelius@hyresgastforeningen.se)

Januari 2025

## Förord

Utan kvinnor, ingen bostadspolitik, och utan bostadspolitik, ingen jämställdhet. Det kan vi konstatera när vi nu sammanfattar de senaste hundra åren i en unik analys av bostadsmarknaden utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Rätten till en egen bostad har varit avgörande för både individens frigörelse från familjen, och kvinnans frigörelse från mannen. När vi på 1970-talet byggde stora lägenheter frigjordes de små, vilket satte igång flyttlassen från uppväxthemmet, och från relationen som inte längre fungerade. Andelen ensamhushåll blev ett kvitto på självständighet och rådighet över våra liv.

När rätten till en egen bostad har urholkats, efter decennier av nedmontering av den starka staten och dess bostadspolitik, får det också konsekvenser för jämställdheten mellan män och kvinnor.

57 procent av alla kvinnor har inte råd att bo kvar i hemmet efter separation, för män är motsvarande siffra 36 procent. Kvinnor känner i lägre utsträckning att det finns bostäder att få tag på där de vill bo, de är mer oroliga för att hitta boende i framtiden, likaså tvekar de i högre grad än män på att bilda familj eller flytta till en annan ort på grund av läget på bostadsmarknaden.

Att upprätta den aktiva, statliga och generella bostadspolitik, är bra för alla, men särskilt för kvinnor. När det finns lediga bostäder till rimliga hyror finns det alltid ett manöverutrymme, när den möjligheten minskar krymper våra handlingsalternativ. Det är därför inte så konstigt att vi konsekvent ser högre stöd bland kvinnor än män, för en offensiv politik för hyresrätten. Sju av tio kvinnor tycker att det främst borde byggas fler hyresrätter.

Men våldsutsatta kvinnor kan inte vänta på en återupprättad bostadspolitik, det är på liv och död. Därför behövs insatser här och nu. För oss är det tydligt att ett statligt förtursintyg för våldsutsatta är det verktyg som saknas, men krävs, för att möjliggöra den livsnödvändiga flytten innan det är för sent.

Med den här granskningen tydliggör vi att en välfungerande bostadsmarknad, och bostadspolitik, krävs för att nå jämställdhet. Vi föreslår att komplettera dagens jämställdhetspolitiska mål med ett om en jämställd bostadsmarknad, för att ge politiken en tydligare styråra i rätt riktning. Så förverkligar vi allas rätt till en god bostad.

**Marie Linder**

Ordförande Hyresgästföreningen

## Innehåll

<b>Förord</b> .....	<b>3</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>7</b>
Utan kvinnor, ingen bostadspolitik .....	8
Utan bostadspolitik, ingen jämställdhet.....	8
Är bostadsmarknaden jämställd?.....	9
För många är boendet en fråga om liv och död .....	10
Vad behöver göras?.....	11
Ett nytt jämställdhetspolitiskt delmål .....	11
Förmånliga byggån .....	11
Mer behovsfördelning av bostäder.....	11
Statliga förtursintyg för våldsutsatta .....	12
Stärka bostadsbidraget.....	12
<b>Syfte och avgränsningar</b> .....	<b>12</b>
<b>Kvinnohistorisk återblick på 1900-talets bostadspolitik</b> .....	<b>14</b>
Folkhemmet .....	14
Miljonprogrammet .....	19
Hemmens fackförening?.....	20
<b>Den andra demografiska transitionen</b> .....	<b>23</b>
Ensamhushåll .....	23
Fertilitet och bostadsmarknaden .....	28
Tvåsamhetsnormen.....	33
Bostadsbeståndet och bostadspolitikens förmåga att möta nya behov ..	36
<b>Fördelning av lönearbete och hemarbete</b> .....	<b>42</b>
Nittiotalskrisen – tillbaka till spisen? .....	45
Påverkan på kvinnors inkomster.....	48
Ny verklighet i kommunerna.....	50
<b>Förändrade spelregler för bostadsmarknaden</b> .....	<b>53</b>
Finansialisering av bostadsmarknader.....	57
Ombildningarnas konsekvenser för män och kvinnor .....	60
Ökat ägande och högre skuldsättning.....	65
<b>Hur kvinnor och män bor i Sverige</b> .....	<b>74</b>
Hyresrättsmarknaden.....	75
Specialbostadstäder.....	78
Hyresbostadskö.....	80
Inkomstkrav för hyresrätt.....	83
Bostadsrättsmarknaden.....	85
Äganderättsmarknaden .....	86
40-talisterna bor kvar i sina villor .....	87

Ekonomiska trösklar till ägt boende.....	91
Kvinnor tjänar mer på försäljning av bostäder? .....	92
Skillnad i boendeyta mellan män och kvinnor .....	96
Kvinnor och mäns boendeekonomi.....	97
Kvinnlig urbanisering? .....	102
Intersektion mellan kön och utländsk/svensk bakgrund .....	107
Ungas boendesituation.....	109
Att bo kontraktslöst hos sin partner .....	113
Hur vill kvinnor bo? .....	115
<b>Bostadsbehoven för särskilt utsatta .....</b>	<b>118</b>
Bostadsbehoven för våldsutsatta kvinnor .....	120
Kommunernas åtgärder .....	121
Vad kvinnor vill se för åtgärder .....	126
Hemlöshet.....	127
Könsskillnader i olika hemlöshetssituationer .....	129
Orsaker till hemlösheten .....	131
Barn som berörs av hemlöshet.....	132
<b>Hyresgästföreningens analys .....</b>	<b>134</b>
Utan kvinnor, ingen bostadspolitik .....	134
Utan bostadspolitik, ingen jämställdhet.....	134
Bostadsmarknaden är lika (o)jämställd som resten av samhället.....	136
<b>Policyutvärdering .....</b>	<b>143</b>
Fastighetsskattens avskaffande.....	143
Privatuthyrningslagen.....	144
Investeringsstödet.....	146
Boverkets beräkningsmodell för bostadsbehov .....	148
Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor .....	149
<b>Hyresgästföreningens förslag.....</b>	<b>151</b>
Mer behovsfördelning av bostäder .....	151
Stärka bostadsbidraget.....	151
Förmånliga byggån .....	152
Sverige behöver ett nytt jämställdhetspolitiskt delmål.....	152
Statliga förtursintyg.....	153
<b>Källförteckning .....</b>	<b>155</b>
Rapporter .....	155
Böcker.....	156
Webbsidor.....	157
Artiklar i tidningar .....	158
Statliga publikationer .....	158
Statistik .....	159
Studentuppsatser .....	160
Övrigt.....	160
Vetenskapliga artiklar.....	160

<b>Bilaga 1</b> .....	<b>162</b>
Metod.....	163



## Sammanfattning

Nedan följer en sammanfattning av rapportens innehåll, som följer rapportens struktur i sin helhet. Den inleds med en kvinnohistorisk tillbakablick på 1900-talets bostadspolitik och kopplingen till kvinnors roll i samhället och framväxande jämställdhetsideal. Därefter redovisas könsskillnader på bostadsmarknaden, alltså på vilket sätt som bostadsmarknaden upplevs olika av män och kvinnor. Slutligen presenteras Hyresgästföreningens förslag på åtgärder för att stärka jämställdheten i samhället och på bostadsmarknaden.

### Utan kvinnor, ingen bostadspolitik

Att bostadspolitikerna seglade upp som storpolitik under förra seklet hänger ihop med kvinnornas roll i samhället. När de manliga sfärerna som industri, fabrik och arbetsliv moderniserades, saknades motsvarande insatser för kvinnors och framför allt mammors arbetsplats – hemmet.

När politiken kom i kapp och tog tag i bostadsfrågan blev kvinnor och kvinnors arbetsuppgifter helt centrala i den intensiva upprustningen och moderniseringen av hemmet, arkitekturen och sättet att leva. Det så kallade folkhemmet och politiken runt detta koncept var uppbyggt runt mamma som arbetar i hemmet medan pappa lönearbetar.

En av orsakerna till det politiska intresset för bostadspolitikerna var befolkningskrisen. Tanken var att bättre bostäder skulle leda till att familjer kunde skaffa fler barn, även de som var mindre bemedlade.

Ett exempel på kvinnors inflytande över bostadspolitikerna var Hemmens forskningsinstitut, där kvinnliga hushållsexperter bidrog till att utforma och utrusta folkhemmets lägenheter. Kvinnor kunde också söka statliga hemutrustningslån för att inreda sina bostäder.

Om hemmet var kvinnornas och mödrarnas arbetsplats blev Hyresgästföreningen hemmens fackförening. Även om de flesta ordförandeposter hölls av män var det kvinnor som värvade medlemmar och informerade om möten. Hyresgästföreningen vilar än idag till stor del på kvinnligt engagemang.

### Utan bostadspolitik, ingen jämställdhet

Den stora nyproduktionen av bostäder från 1940 till 1970 talet gjorde Sverige till ett modernt land. Medborgare kunde bo i uppvärmda bostäder med rinnande vatten och elektricitet. Det stora bostadsutbudet skapade förutsättningar för lite modernare könsroller också.

1945 utgjordes drygt hälften av hela Stockholms stads bostadsbestånd av lägenheter med ett rum och kök eller kokvrå. I dessa lägenheter bodde hela



familjer. Det var först i samband med de stora bostadspolitiska satsningarna som en ny bostadsstandard med en vuxen per rum etablerades. De trångbodda familjerna i stadskärnorna kunde flytta till större lägenheter i moderna förorter. De små lägenheterna togs över av den allt växande gruppen av ensamhushåll, inte minst kvinnor, som fram tills nu inte hade haft möjlighet att bo självständigt.

Sedan början av 1990-talet lyser bostadspolitiken ännu en gång med sin frånvaro. Med den senaste tidens ekonomiska ramverk har bostadspolitiken och därmed jämställdheten blivit lidande. Av en onödigt återhållsam ekonomisk politik har vi fått en bostadsmarknad där hushållen i allt högre utsträckning förväntas att köpa sig ur bostadsbristen. Ansvaret för att investera i bostäder har gått från staten till det enskilda hushållet. Hushåll med svagare ekonomi, exempelvis ensamstående mammor, blir förlorarna.

## Är bostadsmarknaden jämställd?

Vid en första anblick kan det verka som att män och kvinnor bor ungefär likadant. Veldigång många män och kvinnor bor ju ihop så något annat vore ganska konstigt. Men det går att se vissa ihållande skillnader som reflekterar att vi lever i ett samhälle där kvinnor livsvillkor skiljer sig från mäns:

- Kvinnor har lägre inkomster än män,
- kvinnor utsätts för relationsvåld i högre utsträckning än män,
- kvinnor har större ansvar för barn och hushåll än vad män har,
- kvinnor lever längre än män.

Dessa olika faktorer förstärker varandra och resulterar i att kvinnor i lägre utsträckning bor i ägt boende och i högre utsträckning är beroende av en välfungerande hyresmarknad. Kvinnor lider mer eller på andra sätt av exempelvis bristen på hyresrätter. Ta en våldsutsatt kvinna som exempel. Om kötiden för en hyresrätt är två år, så är det lika långt för män och för kvinnor. Men konsekvenserna av att vänta blir större för den våldsutsatta kvinnan.

Dagens bostadspolitik förstärker tvåsamhetsnormen. En ensamstående bostadssökande, inte minst en kvinna, har svårt att hävda sig på dagens bostadsmarknad. I Stockholms län är situationen extra svår, särskilt för unga vuxna. Där är det bara 38 procent av unga kvinnor som bor själva i ett eget boende. Bland män är det 45 procent (Hyresgästföreningen, 2023).

Bland de kvinnor som vill separera utgör bostadsmarknaden ett hinder. 57 procent av kvinnor som är gifta eller sambo skulle troligtvis inte ha råd att bo kvar i sin lägenhet om de separerade med sin partner. Bland män är siffran 36 procent (Fredrika Bremerförbundet, 2022).

Även under äktenskapet äger män mer än kvinnor. Sammantaget äger män 17 procent mer av fastighetsvärdet under äktenskapet. Efter en skilsmässa

har männens andel av fastighetsvärdet ökat och de äger 75 procent mer än kvinnor (Ownershift, 2022)<sup>1</sup>. Detta indikerar att män i högre utsträckning bor kvar i det gemensamma huset efter en separation medan kvinnan får flytta.

Inte heller arbetet i hemmet är jämställt. Jämställdhetsmyndighetens undersökningar att kvinnor fortfarande utför mer obetalt arbete i hemmet. Kvinnor har större ansvar för barnomsorg och hushållsarbete och spenderar mer tid än män i och runt hemmet. Den som gjort mest jobb i hemmet, är oftast den som får lämna det.

Att komma in på den ägda bostadsmarknaden är svårt för ensamstående. Två inkomster gör det betydligt lättare att få ett bolån till goda villkor. Ensamstående kvinnor har det extra svårt. Det tar längre tid för kvinnor att spara ihop till en egen bostad. Bland de ensamstående som tog nya bolån 2022 var medelåldern bland kvinnor 43 år, bland män 38 år (Finansinspektionen, 2023).

Det är vanligare att kvinnor har ansvar för barn. För en ensamstående mamma blir kalkylen ännu svårare att få ihop. Det gäller både när det gäller att komma in på den ägda bostadsmarknaden, och att få vardagsekonomi att gå ihop. Eftersom många hyresvärdar premierar inkomst från tjänst före exempelvis föräldrapenning kan även hyresmarknadens trösklar vara höga för ensamstående mammor.

Majoriteten av kvinnor kommer att leva längre än sina partners och änkor är särskilt utsatta på bostadsmarknaden. De tvingas ofta flytta från sitt hus när deras partner dör, om deras pension inte räcker. 42 procent av män över 65 bor i villa, medan bara 28 procent av kvinnor över 65 bor i villa (SCB, 2023).

Äldre kvinnor är också överrepresenterade i bostadsköer i Stockholm och Malmö. I åldersgrupper över 70 år är det över 60 procent kvinnor i båda städernas största bostadsköer.<sup>2</sup>

## **För många är boendet en fråga om liv och död**

Mellan 2018 och 2022 var det 35 kvinnor som mördades eller utsattes för dödligt våld av en manlig partner. Flera av de som mördades hade bett om hjälp av socialtjänsten att hitta en bostad, men inte fått hjälp. Inom ett år efter att bostad diskuterats eller efter att våldet blivit känt, hade brottsoffret dödats. Samtliga mord hade skett i det egna hemmet (Socialstyrelsen, 2022).

Våldsutsatt kan vem som helst bli, men vissa grupper är mer utsatta. Av ensamstående mammor var det 33 procent som utsattes för våld under 2022. Under en livstid kommer var tredje kvinna att någon gång utsättas för våld (Brå, 2022).

---

<sup>1</sup> Ownershifts undersökningen gäller par som var gifta 2016 och skiljde sig 2018.

<sup>2</sup> Troligtvis också i Göteborg, men Boplats Göteborg saknar könsuppdelad statistik. Inga andra bostadsköer har undersökts.

Bland hemlösa kvinnor är våldsutsatthet den fjärde vanligaste orsaken till hemlösheten. Den största gruppen av kvinnor i akut hemlöshet (26 procent) sover på skyddat boende (Socialstyrelsen 2023).

Färre än 60 kommuner erbjuder förtur i bostadskön till kvinnor som är utsatta för våld. Över 80 kommuner erbjuder så kallad näringslivsförtur till människor som fått jobb men inte bostad i kommunen (Bostadsmarknadsenkäten, 2024).

När kvinnor tillfrågas om vilka behov som bör prioriteras högst vid fördelning av bostäder, är det 27 procent som svarar att personer som riskerar våld i hemmet bör prioriteras högst. Bland män är det bara 16 procent som anser att denna grupps behov bör väga tyngst (Hyresgästföreningen, 2024).

Det finns en större medvetenhet bland kvinnor i allmänhet att de kanske kommer att hamna i en situation där de behöver en hyresrätt. Ensamstående mamma, änka eller våldsutsatt är inte statistiska tillstånd utan det är det många kvinnor som kommer att bli under någon tid i sitt liv.

## Vad behöver göras?

Politiker behöver ställa sig frågan, vad har en jämställd befolkning för bostadsbehov? Bostadsbehov måste ses både ur ett hushålls- individ- och barnperspektiv. Det måste vara möjligt att hävda sig på bostadsmarknaden som ensamstående förälder, och det ska inte krävas att ha en partner för att kunna flytta hemifrån. Det betyder inte att alla människor ska bo i ensamhushåll, men alla människor ska ha möjlighet att klara sig självständigt på bostadsmarknaden.

### Ett nytt jämställdhetspolitiskt delmål

Hyresgästföreningen anser att det saknas ett delmål om bostadsmarknaden: Jämställd bostadsmarknad. Kvinnor och män ska ha samma möjligheter på bostadsmarknaden och samma förutsättningar att råda över sin boendesituation.

### Förmånliga bygglån

En bostadsmarknad med större frihet för den enskilda individen med möjlighet att anpassa sin bostadssituation efter skiftande behov förutsätter att bostadsbristen avskaffas. Det bästa sättet att göra det, och på så vis framtidssäkra jämställdheten, är att staten tar ett större ansvar för bostadsfinansieringen genom förmånliga bygglån i lågkonjunktur. Det skulle ge fler nya bostäder som man inte måste vara två för att kunna efterfråga.

### Mer behovsfördelning av bostäder

Fler bostäder behövs, men de bostäder som blir lediga behöver också fördelas på ett bättre sätt än idag, och det finns goda möjligheter att i högre utsträckning fördela bostäder efter behov. Stora delar av befolkningen är

överens om att det behövs mer behovsfördelning och att grupper som barnfamiljer, våldsutsatta och unga bör prioriteras.

### **Statliga förtursintyg för våldsutsatta**

Våldsutsatta kvinnors boendesituation är akut och på liv och död. Inte en till kvinna ska behöva dö för att hon inte får tillgång till en fredad och trygg bostad. Hyresgästföreningen föreslår statliga förtursintyg för att möta denna grupps behov.

Ett förtursintyg skulle utfärdas av statlig myndighet i samråd med den lokala kvinnojouren som tar hand om den våldsutsatta. Intyget skulle ge kvinnan en statlig hyresgaranti som kan uppvisas för kommunala eller privata hyresvärdar i hela Sverige. Förtursintyget skulle alltså inte i praktiken innebära en utkrävbar rätt att få gå före i kön.

Garantin ska vara generös nog att hyresvärdar inte får någon anledning att neka en bostad mot bakgrund av kvinnan har varit tvungen att flytta till en ny ort och lever på ekonomiskt bistånd, eller om hon dras med skulder som våldsutövaren orsakat.

### **Stärka bostadsbidraget**

Vad gäller åtgärder på efterfrågesidan, så kan det konstateras att det finns behov av särskilda stöd för människor som bor själva, inte minst ensamstående föräldrar. Bostadsbidraget är idag inget effektivt sätt att främja goda boendevillkor. Dels har det halkat efter i kostnadsutvecklingen, taket för när man inte längre är beviljad stöd är för lågt, och alltför många blir skuldsatta för att de inte kunnat förutse sina boendekostnader eller inkomster tillräckligt bra.

## **Syfte och avgränsningar**

Den här utredningen undersöker och beskriver bostadsmarknaden och bostadspolitiken ur ett jämställdhetsperspektiv. Det är utredningens val att använda kategorierna män och kvinnor vid jämförelser, ibland uppdelat efter ålder och ibland utifrån svensk/utländsk bakgrund. Det finns givetvis många fler faktorer än kön som påverkar människors upplevelser av bostadsmarknaden, sådana skulle till exempel kunna vara etnicitet, sexualitet och könsöverskridande identiteter. Dessa faktorer bör med fördel studeras vidare i annan forskning.



## Kvinnohistorisk återblick på 1900-talets bostadspolitik

Det här avsnittet handlar om skärningspunkten mellan hemarbete och förvärvsarbete under 1900-talet och hur den relaterar till bostaden och bostadspolitiken. Avsnittet ämnar särskilt att ringa in bostadspolitikens beröringspunkter med kvinnors levnadsvillkor, eftersom bostadspolitik också är hemmets politik. Avsnittet bygger till stor del på texter av Yvonne Hirdman, Ulla Wikander och Christina Carlsson (Hirdman, 1999; Wikander, 1999, Hirdman, 2000, Carlsson, 1986).

### Folkhemmet

I den jordbruksbaserade ekonomin arbetade både män och kvinnor i hemmets produktion. När tillverkningen flyttades till fabriker återstod egentligen bara matlagning, städning och barnomsorg i hemmet. Det var först i samband med industrialiseringen och introduktionen av lönearbetet som hemarbetet kom att betraktas som obetalt. Både kvinnor och män deltog i industriarbetet, men kvinnor på sämre villkor. Det var vanligt bland ogifta kvinnor att arbeta i fabriker. Giftna kvinnor med barn kombinerade ofta lönearbete med huvudansvaret över hemmet och barnens omsorg, om det krävdes för familjens överlevnad. Då handlade det ofta om lönearbete som kunde utföras i hemmet, till exempel tvättservice.

På fabriksgolvet fanns särskilda kvinnoyrken och lagligt differentierade kvinnolöner. Trots lägre lön och sämre villkor innebar detta att ogifta kvinnor under vissa tidsperioder hade betydligt större självständighet än giftna kvinnor. De var de myndiga och hade rätt att disponera den egna inkomsten. 1863 blev ogifta kvinnor automatiskt myndiga vid 25 års ålder, något som giftna kvinnor inte blev förrän 1921. Från 1864 fick giftna kvinnor rätt att hantera den egna inkomsten (Wikander, 1999).

”Kvinnoproblemet” beskrivs av Hirdman i *Att lägga livet tillrätta* (2000) som arbetarrörelsens svårighet att förena produktionens och reproduktionens behov under början av 1900-talet. Problemet gällde kvinnans roll i rörelsens utopi: det framtida socialistiska samhället. Det fanns gott om idéer om hur offentligheten skulle organiseras, men det var ännu inte självklart att kvinnor hörde hemma där. För om kvinnan skulle delta i produktionen jämte mannen, vem skulle då ta hand om barnen och hur skulle hemmet organiseras? Hushållsarbete och barnuppfostran måste göras i varje samhälle: frågan är av vem och till vilka villkor.

Inom den tidiga arbetarrörelsen, fram till 1930-talet, cirkulerade idéer om lösningar på hur också hemmen skulle transformeras och effektiviseras, så att kvinnorna skulle kunna gå ut i arbetslivet. Det handlade om olika lösningar där hemmets privata sfär skulle brytas upp och göras om till en del av den kollektiva offentligheten. Rationalisering, modern teknik och stordriftsfördelar

skulle ligga till grund för kollektiva boendelösningar och anstalter för barn-  
uppfostran. På så vis skulle mödrar frigöras från sitt omsorgsarbete. Det  
fanns tecken på att dessa föreställningar även levde bland de mer tongi-  
vande företrädarna i arbetarrörelsen, så som Hjalmar Branting och Per Albin  
Hansson.

Men idén om kvinnor i arbetslivet jämte männen fick inte fäste direkt. Hird-  
man (2000) menar att det bottnade i att rörelsen inte var redo att förändra  
könsrollerna: dels fanns en rädsla för kvinnlig konkurrens på arbetsmark-  
naden, dels en rädsla att kvinnor skulle förlora sin "sedlighet". Med det senare  
menar hon alltså att det hela också grundade sig i att män var rädda att för-  
lora kontrollen över kvinnors sexualitet (Hirdman, 2000).

Kvinnors roll i det svenska industrialiserade samhället etablerades när den  
särartsfilosofiska traditionen fick fäste i den politiska debatten. Enligt särarts-  
filosofiskt tänkande var kvinnor bäst lämpade och därmed menade att  
vårda och uppfostra barn, något som skulle ske i hemmet. Genom att arbe-  
tarrörelsen och det socialdemokratiska partiet delade upp områden, sysslor  
och egenskaper mellan könen så kunde männen fortsätta att äga makten  
över det offentliga rummet utan att det stod i konflikt med tidens jämlikhetsi-  
deal. Männens manliga egenskaper gjorde dem helt enkelt mer lämpade för  
lönearbete.

Den svenska författarinnan och samhällsdebattören Ellen Key bidrog till att  
sälja in husmoderskapet som lösning på kvinnoproblemet. Hon framhöll att  
skillnaderna mellan män och kvinnor blir allt större ju mer utvecklat ett sam-  
hälle skulle bli. Därför skulle kvinnorna inte försöka konkurrera med männen i  
lönearbetet. I stället skulle de fokusera på sina egna kvinnliga arbetsområ-  
den, inom vilka de var bättre lämpade än männen. Dessa områden var alla  
förknippade med moderskap. Om kvinnan inte blev moder till barn kunde  
hon bli "samhällsmoder", vilket innebar tjänster som lärarinna eller sjukskö-  
terska (Wikander, 1999).

Uppdelningen mellan manliga och kvinnliga områden befästes under 1920  
talet när det socialdemokratiska kvinnoförbundet bildades. Denna grupp tog  
sig an att driva privatlivets frågor, om barnen och mödrarna men också om  
bostaden. Dessvärre resulterade detta i att frågorna inte fick något utrymme  
att tala om. Kvinnorna var amatörer och vardagspolitiska frågor kom där-  
med att bli socialdemokratisk välgörenhetspolitik (Hirdman, 2000).

Men detta skulle drastiskt förändras. Under 1930-talet försköts politikens ton-  
vikt från att handla om kopplingen mellan arbete och kapital till att handla  
om kopplingen mellan arbete och hem, med Stockholmsutställningen som  
startskott. Husen och dess innehåll gick från att vara en privat angelägenhet  
till att bli ämne för politiska interventioner. Politiseringen av kvinnornas sfär,  
bostaden och hemmet, kom snart att bli central för välfärdsbygget. Enligt  
Yvonne Hirdman (2000) fanns det flera anledningar till att politiken styrde fo-  
kus till bostaden.

En anledning var att Sveriges bostadsstock var i väldigt dåligt skick. I jämförelse med andra industrialiserade länder var bostäderna små, trångbudda och dåligt utrustade. De flesta saknade både värme och bad eller dusch, och 16 procent hade inget vatten eller avlopp. Ändå var hyran hög i internationell jämförelse.

En annan anledning till att politiken fick upp ögonen för bostaden som politikområde var att bostadsnöden kunde exploateras politiskt. Under 1920- och 1930-talet omformulerades socialdemokratins mål: från önskan om revolution till önskan om reform. Produktionsmedlen skulle inte ägas av det allmänna, men skulle kontrolleras genom (fackliga) avtal. Hemmet passade in i denna nya strategi eftersom det var där som alla varor som industrin producerat konsumerades. Den ekonomiska politiken från krisprogrammet 1933 handlade om att konsumera bort krisen och på så vis få i gång industrin. Att "uppfostra" konsumenter att konsumera rätt saker och att på så sätt att styra marknaden enligt reformistisk logik blev en central aspekt av bostadspolitik.

Hirdman beskriver också att hemmet fick betydelse för att den könssegregering som "löste" kvinnoproblemet och återställde den manliga hierarkin, krävde en kompromiss mellan samhället och kvinnan. Om modern skulle arbeta i hemmet behövde hemmet struktureras om och dess status uppgraderas. Kvinnan skulle få "anställning" i hemmet. Denna uppfattning skulle råda fram till 1960-talet då idealen förändrades och idén om en moder som är bunden till hemmet skulle komma att uppfattas som omodern.

Den konsumentinriktade bostadspolitik som började ta form på 1930-talet var helt avhängig politiseringen av det privata livet. Alva och Gunnar Myrdals bok "Kris i befolkningsfrågan" och Gustav Möllers befolkningskommission var ett kvitto på detta. Makarna Myrdal menade att industrialismen förändrade förutsättningarna så att gammaldags familjebildning med många barn inte längre var rimligt. Därför behövde människors miljö, omgivning och villkor ändras. Makarna Myrdal ville rekonstruera den ekonomiska basen för familjelinstitutionen, så att den skulle passa ihop med ett industrialiserat samhälle. För att väga upp den ekonomiska belastningen som familjelivet innebar, föreslogs exempelvis bostadslån och bostadsbidrag, gratis mödravård, barnavårdscentraler och allmänt barnbidrag.

Befolkningskommissionen förankrade det som Hirdman (2000) kallar husmoderskontraktet. De nya idealhemmen skulle ha mamma hemma och en pappa som försörjer familjen. För att fler kvinnor skulle se hemarbete och barnuppfostran som ett attraktivt livsval, skulle det främjas av staten på olika sätt (Befolkningskommissionens slutbetänkande, 1938). I stället för att peka ut kvinnans väg ut i arbetslivet uppgraderades husmodersarbetet: exempelvis genom att ge kontantbidrag till hemmet och barnomsorgen. Genom att ge hemmafruar pengar skulle deras självkänsla stärkas och hemarbetets status höjas. Stöden innefattade moderskapspenning och andra



familjefokuserade kontantstöd (Befolkningskommissionens slutbetänkande, SOU 1938:57).

Befolkningskommissionen konstaterade också att brister i bostädernas utformning och utrustning försvårade hemarbetet, särskilt på landsbygden. Slutbetänkandet yrkade därmed på bättre infrastruktur för vatten och avlopp, centralvärme och modernare klädtvättanordningar. Befolkningskommissionen föreslog också statliga bosättningslån för anskaffande av bohag och andra kostnader som kom med bosättning. Det skrevs inte uttryckligen, men i linje med uppgraderandet av hemmafruns arbete kunde det vara upp till husmodern att hushålla med detta lån och inreda på ett ändamålsenligt sätt. Kommissionen betonade också att lånen skulle komma med heminredningsrådgivning för att se till att de används på rätt sätt (Befolkningskommissionens slutbetänkande, SOU 1938:57).

Vad gäller bostadspolitiken så betonade befolkningskommissionen problemet med trångboddhet, som av naturliga skäl främst drabbade familjer med många barn. Det konstaterades att trångboddheten hämmade befolkningsutvecklingen. Vid denna tid hade medelinkomsttagare att välja mellan trångboddhet och barnfattigdom. Sedan 1935 hade det funnits statliga lån och subventioner för uppförandet av rymliga familjebostäder för familjer som led av trångboddhet (så kallade barnrikehus). Det konstaterades att sådana insatser varit viktiga, men att satsningen inte givit rätt volym eller träffsäkerhet. Kommunerna pekades ut som bromsklossar då subventionernas utgivande var beroende av kommunernas intresse och aktivitet.

Befolkningskommissionen gav dock inga förslag på lösningar till detta problem, utan hänvisade till den bostadssociala utredningen. Den bostadssociala utredningen förväntades ge förslag kring långsiktig planering av bostäder.

Kvinnor i det socialdemokratiska partiet ville vid denna tid att husmödrar skulle betraktas som en slags överarbetsgivare, då det i slutändan var kvinnor som köpte sakerna och därmed indirekt bestämde produktionens inriktning. 1935 anordnade kvinnoförbundet en konferens med syfte att aktivera husmödrar på detta sätt, göra dem förtroagna med produktionen och positionera husmoderskapet som ett mycket betydande yrke (Hirdman, 2000).

Arbetarrörelsens efterkrigsprogram innehöll många aspekter som handlade om att rationalisera vardagslivet. Moderniseringsprocesserna innebar en vetenskaplig ansats även på politiken. Arbetarrörelsen ville ha:

- bostadsproduktion med högre standard,
- massproduktion av kvalitetsvaror,
- varukunskap,
- folkhälsans höjande,

- utjämning av barnkostnader genom socialpolitiska förmåner till familjerna,
- lättnader i hemarbetet genom daghem och förskolor,
- social hemhjälp,
- arbetsparande hemutrustning och
- rationalisering av hemarbetet under samhällelig medverkan.

På så vis ville arbetarrörelsen få samhälleligt inflytande över produktionen, vilket passade bra ihop med målet om full sysselsättning.

Den bostadskollektiva kommitténs betänkande om hemmen och samhällsplaneringen från 1956 innehöll förslag om hur hemmafruars liv skulle se ut i grannskapet. Utredningen behandlade kollektiva lösningar som kunde underlätta hushållsarbetet för husfruarna och därmed familjernas liv. Bostadskollektiva gemensamhetsanordningar definierades som ett komplement till bostaden och som en del av bostadspolitiken, men skiljdes från "den obligatoriska delen av det kommunala verksamhetsområdet". För att ge några exempel så kategoriserades bland annat att gemensamma tvättanläggningar (tvättstugor), systugor, daghem, lekskolor och medborgarhus som bostadskollektiva anläggningar – alltså som komplement till bostaden. Barnomsorg räknades vid denna tid inte som en offentlig uppgift, utan hamnade i grannskapets halvoffentliga sfär. Utredarna beskriver att dessa frågor blivit aktuella i samband med den "familjevänliga" bostadspolitik som blivit verklighet i samband med den bostadssociala utredningen från 1947. Utredarna pekar särskilt på den storskaliga bostadsproduktion som de statliga krediterna möjliggjort.

Hirdman (2000) beskriver dessa halvkollektiva lösningar som "stigar ut ur hemmet", mot samhället och det demokratiska livet. Halvkollektiva institutioner skulle göra hemmafrun mindre isolerad, och underlätta arbetsbördan. I betänkandet om den husliga utbildningen nämns dessutom att dessa halvkollektiva lösningar kunde bli kvinnliga arbetsplatser. Mödrar till små barn skulle inte pressas att arbeta, men ju äldre barnen blev, desto mer skulle barnbidraget minska och incitamenten att arbeta i grannskapsenheten öka.

På så vis skulle bostadspolitiken – som förvisso befäste husmoderskontraktet – ändå ge husfruarna vägar ur hemarbetet. Gemensam barneftersyn och daghem blir steg mot den svenska offentliga barnomsorgen, som tillsammans med särbeskattning och föräldraförsäkring skulle lägga grunden för tvåförsörjarmodellen under 1960–70 talet (SOU 2001:52).

## Miljonprogrammet

Under tidigt 1960-tal hade den folkliga opinionen mot långa bostadsköer och trångboddhet blivit ett problem för den socialdemokratiska regeringen, trots att byggtakten 1945–1960 varit hög. För att "en gång för alla" lösa bostadsproblemet antogs målet om att bygga en miljon bostäder mellan 1965 och 1974. Detta var ett ambitiöst mål men tidsepoken karaktäriserades av stora program och investeringar, den svenska välfärdsstaten höll på att byggas upp och moderna bostäder var en del av den. I det modernistiska projektet ingick en optimistisk och materiell förväntan på att allt skulle bli större och bättre. Breda folklager skulle kunna konsumera mer, ha en rymlig bostad, en bil och sommarstuga. Dessa föreställningar understöddes av ett stigande ekonomiskt välstånd och hög efterfrågan på arbetskraft (Hall & Vidén, 2005).

I betänkandet "Höjd bostadsstandard" från 1965, som låg till grund för miljonprogrammet, klargjordes att de standarder som sattes upp i den bostadssociala utredningen från 1947 var tänkta som rörliga variabler och att de behövde uppdateras allt eftersom samhället utvecklades. I betänkandet lades det fram att det behövdes fler större lägenheter som mötte bostadsbehoven som skapats av de stora barnkullarna från 1940 talet (Höjd bostadsstandard, SOU 1965:32). I betänkandet fanns dock vissa formuleringar som avslöjade en fortsatt konservativ syn på familjebildning. Familjer som inte bestod av en gift mor och far kallades för "ofullständiga barnfamiljer". Detta var familjer med barn där mamman var ogift, frånskild eller änka. Detta innebar dock inte att mamman nödvändigtvis var ensamstående. Hälften av alla ogifta mödrar bodde hos föräldrar eller andra släktingar. 20 procent bodde ihop med pappan till barnen, eller med annan man som hon inte heller var gift med. Enbart 20 procent av de ogifta mödrarna hade egen bostad. Bland de frånskilda mammorna hade 69 procent eget hushåll, och bland änkor med barn hade 81 procent egen bostad (Höjd bostadsstandard, SOU 1965:32).

Miljonprogrammet beskrivs ibland som en del av, eller kanske till och med kulminationen av, folkhemsbygget. Men mycket höll på att förändras vad gällde familjebildning och ideal under denna tid. Andelen kvinnor i förvärvsarbete började öka, om än något blygsamt till en början. Mellan 1945 och 1960 ökade andelen förvärvsarbetande kvinnor mellan 15 och 64 år från 31 till 38 procent. Senare kom andelen att öka desto kraftigare, till 64 procent 1970 och 83 procent 1980 (De Los Reyes, 2000).

Det fanns många anledningar till att kvinnor kom i lönearbete. En stor faktor var samhällsekonomin utveckling, vilken krävde att kvinnor anslöt till förvärvsarbete. Därtill avskaffades kvinnolöner helt 1965 och särbeskattning infördes 1971 (Wikander, 1999). Något helt avgörande för tvåförsörjarfamiljen var den offentliga barnomsorgen, men den tog längre tid. Det begränsade utbudet av barnomsorgsplatser var troligtvis en komplicerande faktor för kvinnors inträde på arbetsmarknaden. 1970 hade bara 7–8 procent av barnen i förskoleålder tillgång till barnomsorg, trots att nästan hälften av mödrarna till barn

i förskoleåldern förvärvsarbetade vid denna tid (Bergqvist & Nyberg, SOU 2001:52).

Så miljonprogrammet byggdes ut samtidigt som husmoderskontraktet började att upplösas. Ett av miljonprogramsområdenas karaktäriserande drag är dess stadsplanering med ett brett serviceutbud inom bekväma avstånd. Men under de tidiga miljonprogramsåren var det inte en rättighet för familjer att få daghemsplats till sina småbarn, utan modern förväntades att vara hemma med barnen. Barneftersyn ansågs som en i alla fall semi-privat angelägenhet ända in på 1980-talet. Det första steget mot ett offentligt övertagande av barnomsorgen skedde 1973, då riksdagen beslutade att kommunerna skulle tillhandahålla minst 525 timmar avgiftsfri förskola per år för alla sexåringar (Bergqvist & Nyberg, SOU 2001:52). Själva byggandet av barnomsorgsplatser befästes 1976, då regeringen beslutade om ett utbyggnadsprogram om 100 000 platser i daghem och 50 000 platser i fritidshem samt fler platser i kommunala familjedaghem. Staten bidrog med statsbidrag för byggandet av dessa daghem (Prop. 1975/76:92).

Det var alltså i slutet av miljonprogramsåren som antalet förskolor skalades upp. Därmed är det troligt att förskolor fick läggas till i miljonprogrammets stadsplaner i efterhand. Först 2003 infördes den allmänna förskolan, vilken garanterade avgiftsfri förskola för fyra till femåringar som omfattar minst 525 timmar om året (Skolverket, 2003).

## Hemmens fackförening?

Hannes Rolf (2020) har undersökt den svenska hyresgäströrelsens historia. Bland annat har han tittat på vilken roll som kvinnor spelat i dess tillblivelse. Till skillnad från fackföreningsrörelsen, där kvinnor var exkluderade, framkommer att kvinnor troligtvis varit avgörande för hyresgäströrelsen. Dock satt de sällan på officiella maktpositioner under rörelsens tidiga år. För att förstå deras bidrag till rörelsens tillblivelse på 1920- och 30-talet krävs andra källor än officiella protokoll. Bland annat har kvinnors bedrifter beskrivits i jubileumsböcker och tidningsartiklar. Där framhålls engagerade kvinnor som från rörelsens start gjort sig kända som bland annat goda språkrör, värvare, tidningsförsäljare eller insamlare av medlemsavgifter.

I kontrast till fackföreningsrörelsen manade manliga företrädare i hyresgäströrelsen till kvinnligt deltagande. Hannes Rolf har tagit fram en del citat från kongresser och från tidningen Hyresgästen som påkallar rimligheten i att de som arbetade i hemmen också skulle vara de som organiserar sig. På Hyresgästföreningens rikskongress 1937 höll K.G. Johansson från Bällsta ett anförande om att det borde vara möjligt att locka fler kvinnor till rörelsen, som ibland kallades för "hemmens fackförening".

Men hyresgäströrelsen var inte entydigt positiv till kvinnligt deltagande. För även om det fanns en önskan om att kvinnor skulle engagera sig, så var det

bara ett medlemskap per familj som gällde och det var med få undantag männen i hushållen som företrädde familjen och satt i styrelserna.

Hannes Rolf drar slutsatsen att kvinnornas roll i rörelsen i många fall var mer komplex än det verkar vid en första anblick och att frågan bör utredas vidare.

Den svenska hyresgäströrelsen har också studerats av Anna Adeniji som under 2015–2018 bedrev ett forskningsprojekt kring Hyresgästföreningen som hette: *Representation, makt och normer. Intersektionella perspektiv på Hyresgästföreningen*. I denna studie undersökte Anna Adeniji Hyresgästföreningens interna normer och hur de kan verka inkluderande eller exkluderande mot olika grupper i organisationen. Könsperspektivet är ett av flera som undersöks. I rapporten, som bygger på data från 2017, utläses att det totalt sett fanns en viss övervikt av kvinnor bland förtroendevalda representanter. Förtroendemannakåren bestod till 61 procent av kvinnor, en siffra som ännu står sig enligt intern statistik från 2023. Anna Adeniji undersökte även könsfördelningen på olika nivåer i organisationen. Det var under 2017 fler kvinnor som hade förtroendeposter på lokal- och föreningsnivå, medan det på regional- och förbunds nivå fanns fler män.

Anna Adeniji beskriver också en ojämn könsfördelning vad gäller typer av uppdrag: det var fler män som arbetade och drev frågor om hyresförhandling och juridiska tvister, medan kvinnor oftare arbetade med och drev frågor om lokalt engagemang och folkbildning.

Kort sagt kan det konstaterats att Hyresgästföreningen bygger på kvinnligt engagemang, men att kvinnors roll har syns desto mer under senare år. Samtidigt genomsyras även Hyresgästföreningen av samhällets normer och maktordningar.



## Den andra demografiska transitionen

Livet för en medborgare i Sverige, oavsett kön, har förändrats sedan 1960-talet. Från en traditionellt utstakad väg med stabil och tidig familjebildning till en allt högre grad av individualism och fokus på självförverkligande. Denna förändringsprocess brukar kallas för den andra demografiska transitionen (SDT) och följer på den första demografiska transitionen, som skedde till följd av industrialiseringen då människor flyttade in i städerna. SDT inkluderar några stora demografiska trender som skett under de senaste 50 åren i de flesta västerländska samhällen:

- minskad fertilitet,
- senarelagd familjebildning,
- minskad giftermålsfrekvens,
- större andel ensamhushåll
- fler samboende utan äktenskap,
- fler och mer instabila partnerskap,
- fler partnerskap utan samboende och
- större mångfald av familjekonstellationer.

Grundsatsen i SDT är att dessa trender infaller när ekonomisk utveckling nått en nivå där de grundläggande materiella behoven är tillgodosedda. Detta tar sig uttryck som ett skifte i värderingar mot sekulariserad individualism och jämställdhet. Därmed blir den ekonomiska funktionen av äktenskapet mindre viktig och partnerskap formas och upprätthålls på basis av känslomässiga snarare än ekonomiska vinster (Sandström et al, 2023).

Det här avsnittet handlar om vad den andra demografiska transitionen betyder för svensk bostadsmarknad ur ett jämställdhetsperspektiv.

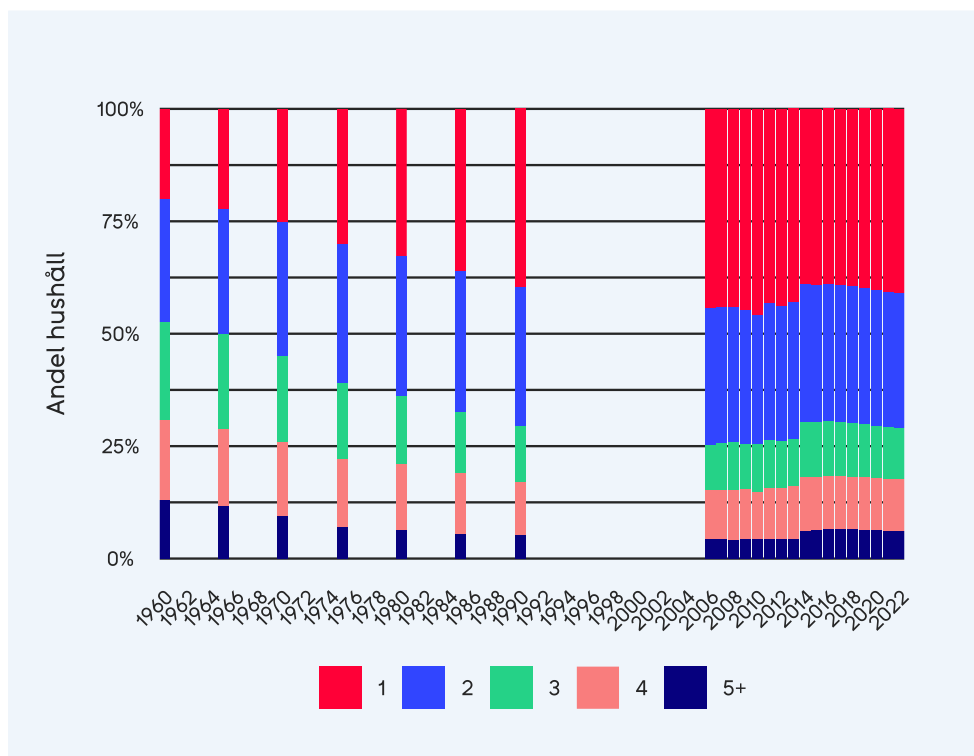
### Ensamhushåll

En av de mest framträdande trenderna inom SDT är ökning av antalet ensamhushåll. Det finns flera olika förklaringar till detta, men en av de drivande faktorerna är ökad ekonomisk självständighet bland kvinnor (Sandström et al, 2023).

Figur 1 nedan visar fördelning av svenska hushåll efter hushållsstorlek (antal vuxna) sedan 1960. Eftersom det är en lång tidsserie har det förekommit både tidsseriebrott och metodbyten. Statistiken från perioden 1960–1990 kommer från Folk- och bostadsräkningarna från SCB som publicerades vart femte år. Det finns ingen statistisk om hushållsstorlekar under 1990-talet, varför dessa år saknas i figuren. Resultaten från urvalsundersökningen Hushållens

ekonomi redovisas för åren 2006–2013. Dessa siffror är inte lika stabila som registerdata och vissa variationer kan ha orsakats av statistiska felmarginaler snarare än verkliga variationer. För åren 2014 till 2022 redovisas registerdata från lägenhetsregistret som upprättades i början på 2010-talet.

**Figur 1. Fördelning av hushåll efter antal vuxna i hushållet**



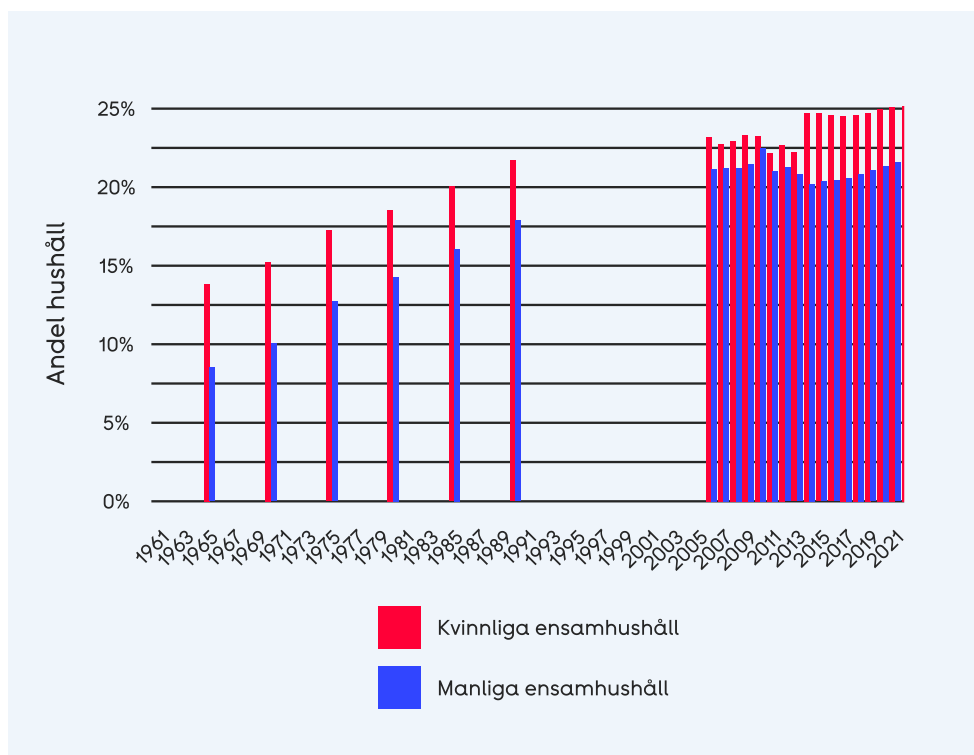
Källa: SCB och egna beräkningar. 2006–2013 utgörs av urvalsundersökningar.

Med förbehåll för dessa metodbetänkligheter kan det konstateras att andelen ensamhushåll har ökat under tidsperioden, i snabbast takt under 1960–1990-talet då andelen ensamhushåll fördubblades. Från 2006 till 2013 ser det ut som att andelen ensamhushåll varit mer eller mindre konstant. Från 2014 ökar andelen ensamhushåll, i en ganska långsam men ihållande takt.

Figur 2 visar utvecklingen av kvinnliga/manliga ensamhushåll, som andelar av samtliga hushåll. Uppgifterna kommer från samma källor som figur 1 ovan vilket innebär att uppgifter från perioden 2006 till 2013 är resultat av urvalsundersökningar. Under hela tidsperioden har det varit vanligare att kvinnor bor själva än att män gör det, med små variationer över tid.



**Figur 2.** Andel manliga/kvinnliga ensamhushåll av samtliga hushåll

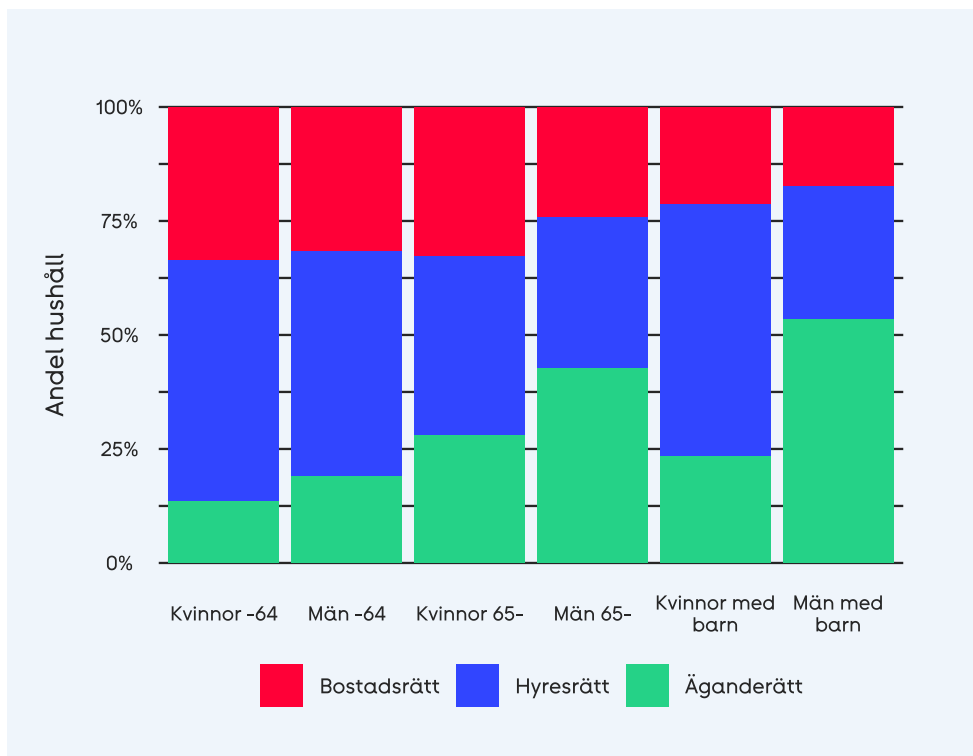


Källa: SCB och egna beräkningar. 2006–2013 utgörs av urvalsundersökningar.

Sett på befolkningsnivå (till skillnad från hushållsnivå, som graferna ovan visar) har andelen som bor som enda vuxen i hushållet ökat från 9,5 procent av befolkningen 1970, till 21,7 procent av befolkningen 2022. Andel kvinnor som bor själva har ökat från 11 till 23,5 procent, och andel män som bor själva har ökat från 7,5 till 20 procent.

Figur 3 visar fördelningen av ensamhushåll i olika upplåtelseformer 2022. Typerna av ensamhushåll är ensamstående yngre än 64 år utan barn, ensamstående över 65 utan barn samt ensamstående kvinnor med barn upp till 24 år.

**Figur 3. Fördelning av ensamhushåll i olika upplåtelseformer 2022**



Källa: SCB

Som grafen visar så finns det en del skillnader mellan hur ensamstående män och kvinnor bor vad gäller upplåtelseform. Bland samtliga ensamhushållstyper är det vanligare bland män att bo i småhus än vad det är bland kvinnor att bo i småhus. Störst är skillnaden mellan män och kvinnor i kategorin ensamhushåll med barn. Denna skillnad är dock inte nödvändigtvis så stor som den verkar. Många av de ensamstående männen som har barn växelvis boende hos sig kategoriseras felaktigt som ensamstående män utan barn. Detta är fallet eftersom det inte är möjligt att vara folkbokförd på mer än en adress. Ett barn som bor växelvis kan inte registreras hos båda föräldrarna. 2022 var det 72 557 ensamstående män med sina barn skrivna hos sig, att jämföra med 188 967 mammor med sina barn skrivna hos sig. Enligt SCBs enkätundersökning *Barns boende och försörjning när föräldrarna inte bor ihop* (SCB, 2023) lever den största delen barn med separerade föräldrar (46 procent) växelvis hos vardera förälder. 29 procent bor bara hos mamman och fyra procent bor endast hos pappan. Ungefär 17 procent bor mest hos mamman och tre procent bor mest hos pappan. Detta betyder att en betydande andel av föräldrar som inte har sitt barn skrivet hos sig ändå delar ansvaret för barnens boende med den andra föräldern.

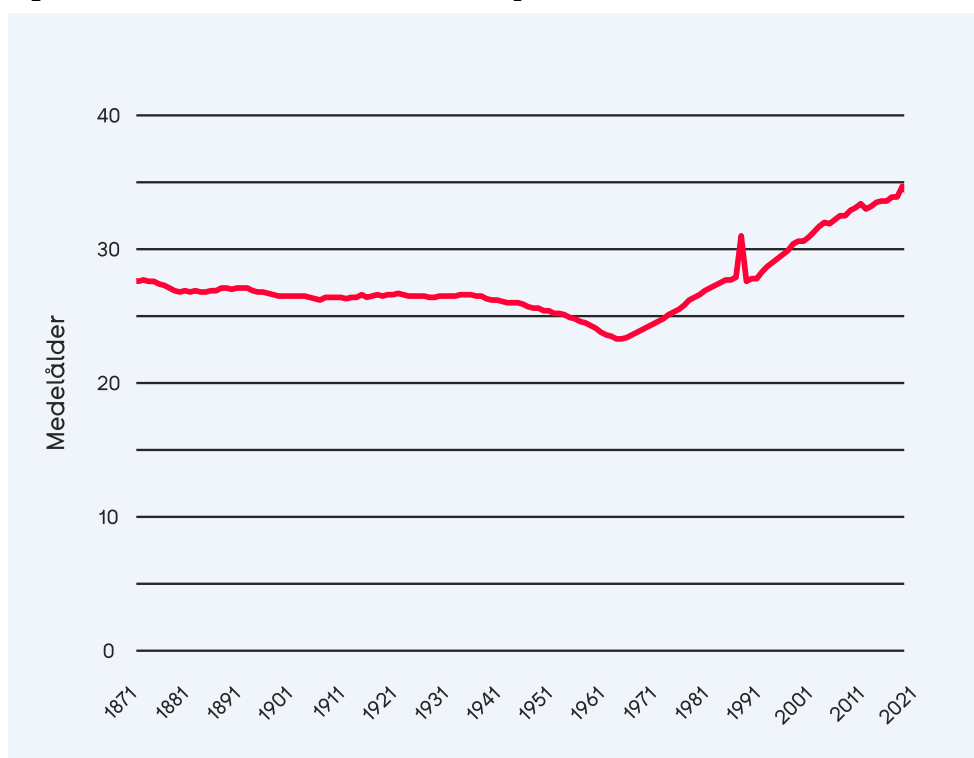
En faktor som troligtvis bidragit till att fler människor bor själva är att befolkningen som helhet, och framför allt den kvinnliga delen av befolkningen, blir allt äldre. 1970 utgjordes 0,7 procent av den manliga befolkningen av män över 65 i ensamhushåll och 1,5 procent av den kvinnliga befolkningen

utgjordes av kvinnor över 65 i ensamhushåll. Motsvarande siffror för 2022 var 5,3 procent bland män och 9,8 bland kvinnor.

Men ökningen av ensamhushåll beror också på att människor etablerar partnerskap senare i livet, samt att det inte längre bara är unga vuxna och äldre änkor/änklingar som bor själva. När allt fler människor separerar och har perioder av singelskap eller för den delen väljer att ha förhållande utan att bo ihop, så ökar andelen ensamhushåll i befolkningen (Sandström et al, 2023).

Figur 4 nedan visar medelålder vid första giftermålet bland kvinnor, som har ökat kraftigt sedan 1960-talet. Ålder vid första giftermålet håller dock på att tappa sin relevans som indikator, eftersom många människor flyttar ihop och skaffar barn även utan att vara gifta.

**Figur 4. Kvinnors medelålder vid första giftermålet**



Källa: SCB<sup>3</sup>

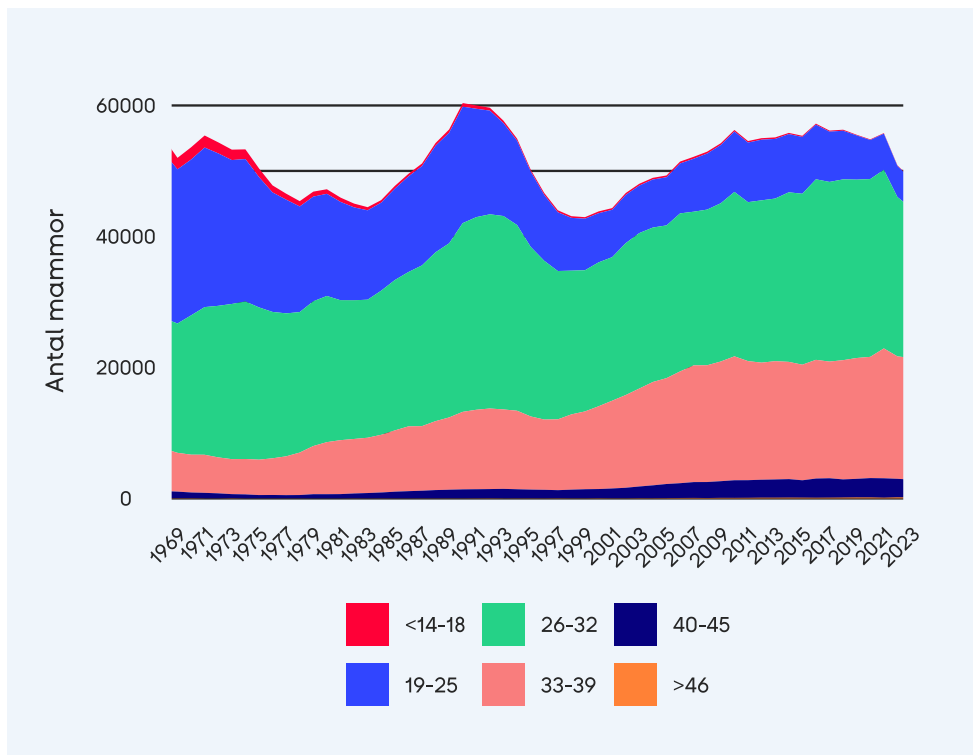
<sup>3</sup> 1989 infördes nya regler för änkepensionen som gjorde det mer ekonomiskt gynnsamt att gifta sig. Många äldre par gifte sig vilket drog upp medelåldern.

## Fertilitet och bostadsmarknaden

Den summerade fruktsamheten, alltså det genomsnittliga antalet barn per kvinna, har sjunkit i takt med att andelen ensamhushåll har ökat. 1960 födde varje kvinna i snitt 2,2 barn. Den nivå som krävs för att befolkningen ska ligga på en stabil nivå utan invandring är 2,1. Under 2023 föll fruktsamhetstalet till en historiskt låg nivå, 1,45 per kvinna (SCB, 2023).

Det finns mycket forskning kring vilka faktorer som har störst påverkan på fruktsamhet. En central mekanism är kvinnors ålder vid första barnet. Denna har ökat substantiellt sedan 1970-talet. Figur 5 visar antal förstagångsmammor sorterat efter ålder sedan 1969.

**Figur 5. Antal mammor per åldersklass vid första barnet**



Källa: SCB

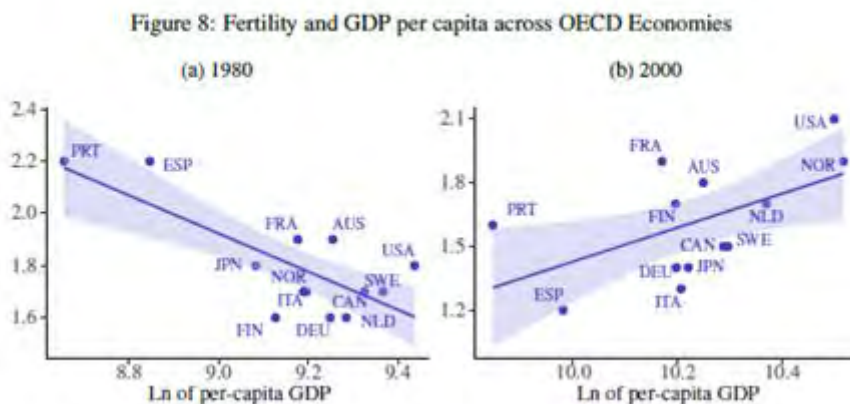
När kvinnor skaffar barn senare i livet "hinner" de inte få lika många barn som ifall de hade börjat tidigare. I ett modernt västerländskt samhälle följer människor oavsett kön ett likartat livslopp med utbildning och karriär. När både män och kvinnor vill utbilda sig och etablera sig på arbetsmarknaden innan de skaffar barn, så senareläggs familjeskapandet. Detta resonemang förklarar främst den initiala minskningen i summerad fruktsamhet som skedde när kvinnor först började delta i förvärsarbete, från 1970-talet och framåt (se figur på sidan 14).

Men att ökad kvinnlig ekonomisk självständighet alltid leder till lägre fruktsamhet har ifrågasatts på senare tid. Denna korrelation har undersökts av

forskare som påvisar en så kallad U-kurva. När kvinnor först började delta i lönearbete, fick en inkomst och ökad autonomi så minskade fruktsamheten. Men korrelationen mellan ökade inkomster och minskad fertilitet har avtagit och i vissa länder även bytt riktning sedan dess (Doepke et al, 2022).

Figur 6 nedan visar korrelationen mellan BNP (GDP) per capita och fruktsamhetstal i olika länder, vid två olika mättillfällen. 1980 var korrelationen negativ: högre inkomst hängde ihop med att lägre fruktsamhetstal. År 2000 var korrelationen positiv: högre inkomst hänger ihop med högre fruktsamhetstal. Ekonomer menar att länders initiala korrelation mellan ökade löner och minskad fruktsamhet karaktäriserar en övergående fas i samhällen där kvinnor skaffar sig ekonomisk självständighet (Doepke et al, 2022). Denna fas infaller under olika tidsperioder för olika länder, och är olika lång. Korrelationen avtar och vänder när samhället förändras och ger förutsättningar för kvinnor att kombinera familjeliv och karriär, samt att papporna involveras i högre grad. Sandström et al (2023) beskriver att när jämställdhetsvärderingar når en "dominant normativ status" så försvinner de förutsättningar som gjorde att kvinnlig ekonomisk självständighet resulterade i låg fertilitet. I Sveriges fall kan detta exempelvis handla om införandet av offentlig barnomsorg, eller att fäders engagemang i föräldraskapet ökat.

**Figur 6. Fertilitet och GDP per capita i OECD-länder**



Källa: Doepke et al (2022)

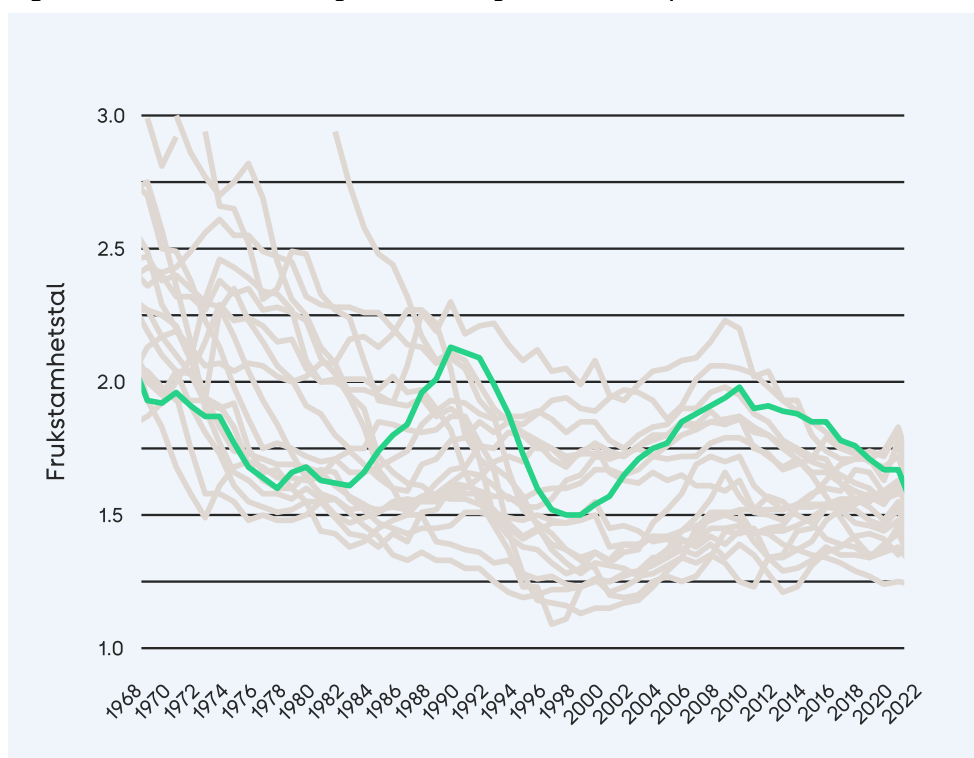
Denna förändring i sambandsriktning är ett tecken på att den demografiska transitionen börjar ta sig i uttryck på nya sätt och att vi kanske är på väg in i en ny demografisk period.

Sandström et al (2023) visar att korrelationen mellan ensamboende och kvinnlig ekonomisk självständighet också följer en U-kurva. Forskarna jämför sannolikheter för ensamboende bland kvinnor i Sverige och Japan. Resultatet visar att det finns skillnader i vilka effekter som inkomstnivå och utbildningsnivå får i de olika länderna. Lite förenklat kan slutsatserna av studien sammanfattas som att högre inkomst och utbildning bland kvinnor i Japan ökar sannolikheten att bo själv, medan samma förutsättningar minskar

sannolikheten att bo själv i Sverige. Forskarna tillmäter dessa skillnader till att samhället i Sverige är mer anpassat för att föräldrar ska kunna kombinera förvärvsarbete med barnuppfostran och att samhället är mer genomsyrat av jämställdhetsideal.

Figur 7 nedan visar summerad fruktsamhet i Sverige och i 18 andra europeiska länder<sup>4</sup>. Sverige är ett av de länder som haft allra störst variationer i fruktsamhetstal sedan 1980-talet. Variationen sker till viss del i ett procykliskt mönster. Redan 2000 identifierades att fruktsamhetstalet i Sverige drivits upp under 1980-talet tack vare ökade inkomster och arbetsmarknadsdeltagande bland kvinnor, för att sedan sjunka under 1990-talets krisår (Andersson, 2000). I linje med resonemanget om en U-kurva så skulle detta kunna betyda att redan under 1980-talet hade förutsättningarna för fertiliteten förändrats i Sverige. Hög ekonomisk självständighet korrelerade redan då med ökad fertilitet i stället för minskad. Andra teorier om varför barnafödandet i Sverige är mer volatilt än i andra länder är att vår föräldraförsäkring är tätt sammankopplad till arbetsmarknadsdeltagande, alltså att föräldrar väljer att skaffa barn när de har en anställning (Socialstyrelsen, 2005).

**Figur 7. Fruktsamhetstal (genomsnittligt antal barn per kvinna)**



Källa: Eurostat

<sup>4</sup> Belgien, Bulgarien, Tjeckien, Danmark, Estland, Irland, Grekland, Italien, Luxemburg, Ungern, Nederländerna, Österrike, Portugal, Slovakien, Finland, Island, Norge, Schweiz.

Dagens nivåer av extremt låg summerad fruktsamhet kan dock inte helt och hållet förklaras av ekonomiska fluktuationer. Nedgången från början av 2010-talet infaller inte i samband med någon samhällsekonomisk försämring och det saknas ännu en etablerad förklaring till förra decenniets sjunkande födslootal.

Stockholms universitet samlar forskning kring ämnet i ett projekt som heter "Familjebildning och barnafödande i en tid av ökad osäkerhet". Ett preliminärt resultat från deras arbete är att människor som är mer pessimistiska i sin syn på framtiden är mindre benägna att skaffa barn. Forskarna menar att en låg framtidstro, oro för politisk polarisering, klimatförändringar och geopolitisk instabilitet skulle kunna bidra till låga födslootal. Bostadsmarknadens påverkan på familjebildande undersöks också i projektet men enligt projektledaren har variationer på lokala bostadsmarknader inte hittills kunnat förklara variationer i barnafödande och familjebildning (intervju, 2024).

Som avhandlats i föregående kapitel så var fruktsamhetsfrågan tätt sammankopplad med bostadspolitiken i början på 1930-talet. Befolkningsskommissionens rekommendation var att fler och modernare bostäder skulle leda till att det föddes fler barn. I nutid diskuteras dock inte bostadssituationen som en framträdande orsak till minskade fruktsamhetstal, vilket kanske inte är så konstigt med tanke på att situationen på 1930-talet var betydligt värre än vad den är nu. Bostadsnöden var utbredd med hela familjer som bodde i enrumslägenheter utan rinnande vatten. Idag är bostadsbristen återigen utbredd och trångboddheten ökar, men standarden på bostäderna håller fortfarande en internationellt hög nivå (Eurostat, 2023)

Men forskningen har ändå i allt högre grad börjat att intressera sig för hur bostadsmarknaden påverkar familjebildning, både direkt och indirekt (Coulter, sid 69, 2023).

Att det blir svårare att flytta hemifrån har en indirekt påverkan på tidpunkten för familjebildning. Åldern för att flytta hemifrån har ökat stadigt sedan 1990-talet, i Sverige men också i andra länder i västvärlden. Att tvingas bo kvar hemma till följd av bostadssituationen innebär en försenad start på vuxenlivet, vilket kan leda till att människor inte hinner få lika många barn som de annars hade velat ha (Coulter, 2023). Andelen unga vuxna (20–27 åringar) som bor hemma hos sina föräldrar har nästan dubblats under tiden 1997–2023, från 15 till 26 procent (Hyresgästföreningen, 2023).

**Figur 8.** Andel unga 20–27 år som bor hemma med sina föräldrar



Källa: Unga vuxnas boende, Hyresgästföreningen 2023

Bostadsmarknaden kan också ha direkt påverkan på familjebildande om människor till exempel inte har råd att köpa en bostad som är tillräckligt stor (Mulder, 2006).

I vissa länder där hyresmarknaden upplevs som otrygg är det vanligt att människor väntar med att skaffa barn tills att de har kunnat köpa ett boende. Otrygg i det här sammanhanget handlar bland annat om svagt besittningsskydd, oförutsägbara hyreshöjningar eller bristande standard. När tröskeln till det ägda boendet dessutom blir allt högre, blir resultatet att människor väntar med att skaffa barn. Situationen i England är ett exempel på detta (Tocchioni et al, 2021).

Ett förstahandskontrakt för en hyresbostad innebär i Sverige en jämförelsevis trygg bostadssituation, även i jämförelse med ägt boende i form av bostadsrätt eller småhus. Andrahandsmarknaden, som är det enda alternativet för många unga som inte har kötid eller kapital, är desto otryggare. Bostadssituationen bland unga leder till tvekan inför att bilda familj. 2023 var det 38 procent av kvinnor mellan 20 och 27 år som tvekade inför att bilda familj till följd av situationen på bostadsmarknaden. Motsvarande siffra bland unga män var 34 procent (Hyresgästföreningen, 2023). Detta är de senaste siffrorna i en negativ trend. 2021 var det 32 procent av unga kvinnor som tvekade inför att skaffa barn till följd av bostadssituationen och 30 procent av unga män (Hyresgästföreningen, 2021).

Bland de unga vuxna som har barn blir det allt vanligare att flytta hem till sina egna föräldrar. 2023 var det 16 procent av unga vuxna som hade barn och inte hade lämnat (eller lämnat och flyttat tillbaka till) föräldrahemmet. Detta är en fördubbling sedan 2021 (Hyresgästföreningen, 2023).



## Tvåsamhetsnormen

Det finns potentiellt ännu fler sätt som bostadsmarknaden påverkar familjebildande. Den moderna familjen har få likheter med kärnfamiljsidealet som var förlagan för bostadspolitiken under 1900-talet. Idag finns en mångfald av familjekonstellationer i varierande grad av komplexitet vilket skapar helt andra bostadsbehov. Annie Croona som skriver för tidningen ETC tar upp ämnet i en ledare med titeln "Om det inte byggs fler bostäder så tänker jag inte skaffa barn" (ETC, 2024). Hon lyfter upp den dysfunktionella bostadsmarknaden och det faktum att det ofta krävs två personer för att ha råd med en bostad, särskilt en bostad där det finns plats för barn. En av Croonas poänger är att beslutet att skaffa barn eventuellt skulle låsa in henne i sitt förhållande.

Även om beslut som leder till en skilsmässa beror på många faktorer, så är boende en inte en helt oviktig detalj. Beslut ska fattas om huruvida någon av parterna ska bo kvar i det tidigare gemensamma boendet, eller om båda ska flytta till nytt, hur stort en ensamstående har råd med, om det finns tillräckligt med köpoäng för ett hyreskontrakt eller tillräckligt med kapital för en kontantinsats.

Vårt ärvda bostadsbestånd och bostadspolitik är inte anpassade efter våra nya typer av familjer. Bostadsmarknaden är särskilt svår för ensamstående, som har helt andra behov än samlevande par (Coulter, 2023). Om barnen till ett separerat par bor växelvis hos sina föräldrar, så behöver varje förälder ha råd med en lägenhet där alla får plats, även om barnen inte bor där på heltid. Därtill så behöver dessa lägenheter befinna sig i närhet till varandra, och helst inte för långt borta från den ursprungliga bostaden, då föräldrar inte vill rycka upp barnet från förskola/skola eller sitt sociala sammanhang (Coulter, 2023, 73–74). I dagens läge, med stigande boendekostnader för både hyrt och ägt boende, samt långa köer till hyresrätter, blir det allt svårare för ensamstående att lösa sina bostadsbehov på ett tillfredsställande sätt.

Maria Stanfors, Fredrik Andersson och Glenn Sandström (2020) har genomfört en studie om det senaste seklets mönster i skilsmässor. Där undersökte forskarna hur skilsmässofrekvensen påverkas av konjunkturförändringar på kort, medel och lång sikt. Forskarna vill testa hypotesen om antalet skilsmässor minskar i sämre ekonomiska tider och ökar i bättre ekonomiska tider. Resultatet av studien var att skilsmässofrekvensen i Sverige inte påverkas av svängningar i konjunkturen, tack vare ett väl utbyggt socialt skyddsnät. 1900-talets ökning av offentliga sociala utgifter har haft större påverkan på skilsmässofrekvensen än konjunktursvängningarna.

## Hyresgästerna 2024

Undersökningsföretaget Indikator Opinion har på uppdrag av Hyresgästföreningen genomfört en omfattande enkätstudie om politiska och ekonomiska frågor som berör hushållens boendesituation, ekonomiska villkor och åsikter om olika bostadspolitiska åtgärder. Undersökningen riktade sig till ett slumpmässigt urval av 14 867 personer bosatta i Sverige med känd folkbokföringsadress. Totalt samlades 5240 svar in, vilket resulterade i en svarsfrekvens på 35,3 procent. För att säkerställa att resultaten återspeglar den svenska befolkningens åsikter, har data viktats efter kön, ålder och partival i 2022 års riksdagsval.

Med det sagt finns det såklart ändå ekonomiska faktorer som påverkar och potentiellt fördröjer beslut om skilsmässa på individnivå, även om det inte verkar vara helt avgörande enligt den statistiska analysen. I Hyresgästföreningens rapport Hyresgästerna (2024) ställs frågan om människors möjlighet att ha råd med sin bostad om de skulle separera från sin sambo. 28 procent av kvinnor som skulle ha råd att bo kvar, och 41 procent av män som skulle ha råd att bo kvar. Resultatet är en minskning från undersökningen 2022, då 40 procent av kvinnorna skulle ha råd att bo kvar och 57 procent av männen skulle ha råd att bo kvar. På frågan om bostadsbristen fått en att tveka inför att separera under de två senaste åren, svarar fem procent av kvinnorna ja, och tre procent av männen svarar ja.

Nordax Bank har under åren 2021–2023 genomfört en enkätundersökning om bostadsmarknaden och jämställdhet, den så kallade "Relationsrapporten". I samtliga års undersökningar uppger 20 procent av kvinnorna att de känt att de inte kunnat lämna en relation på grund av sin boendesituation. Undersökningen från 2023 att så mycket som var fjärde 30–49 årig kvinna uppger att de känt att de inte kunnat lämna en relation till följd av bostadssituationen. 31 procent av kvinnor som flyttat ut från ett gemensamt boende uppger att det har varit svårt att hitta ett nytt boende. Motsvarande andel bland män är 24 procent.

Undersökningen visar också hur svenskar som bor ihop med en partner tror att de själva respektive sin partner skulle klara sig ekonomisk vid en separation. På frågan om vem i relationen som skulle klara sig bäst ekonomiskt vid en separation svarade 49 procent av kvinnorna att deras partner skulle klara sig bäst, och 21 procent av männen svarade att deras partner skulle klara sig bäst.

SBAB har undersökt i hur många kommuner som en ensamstående kvinna respektive man med två barn under 18 och genomsnittlig lön kan köpa en trea. Resultatet från 2023 visar att varken ensamstående män eller kvinnor har råd att köpa en trea i någon av landets 25 största kommuner. 2022 hade männen råd att köpa en trea i 7 av landets 25 största kommuner. Det verkar

alltså som att det ekonomiska läget har gjort det svårare för par i ägt boende att separera och bibehålla en hög boendestandard.

Hysesbostadsmarknaden har inte lika höga ekonomiska trösklar. Med ett inkomstkrav på tre gånger hyran, skulle kvinnor och män godkännas för en trea i samtliga 25 städer. Detta är baserat på medianlöner och medianhyror från SCB (Egen beräkning, 2023). Tröskeln till hyresmarknaden utgörs i stället av kötid. De bostäderna med kortast kötid är i regel nyproducerade. Om beräkningen utgår från medianhyror i det nyproducerade beståndet i stället, faller en kommun bort. Där räcker varken kvinnor eller mäns medianlön för en nyproducerad trea.

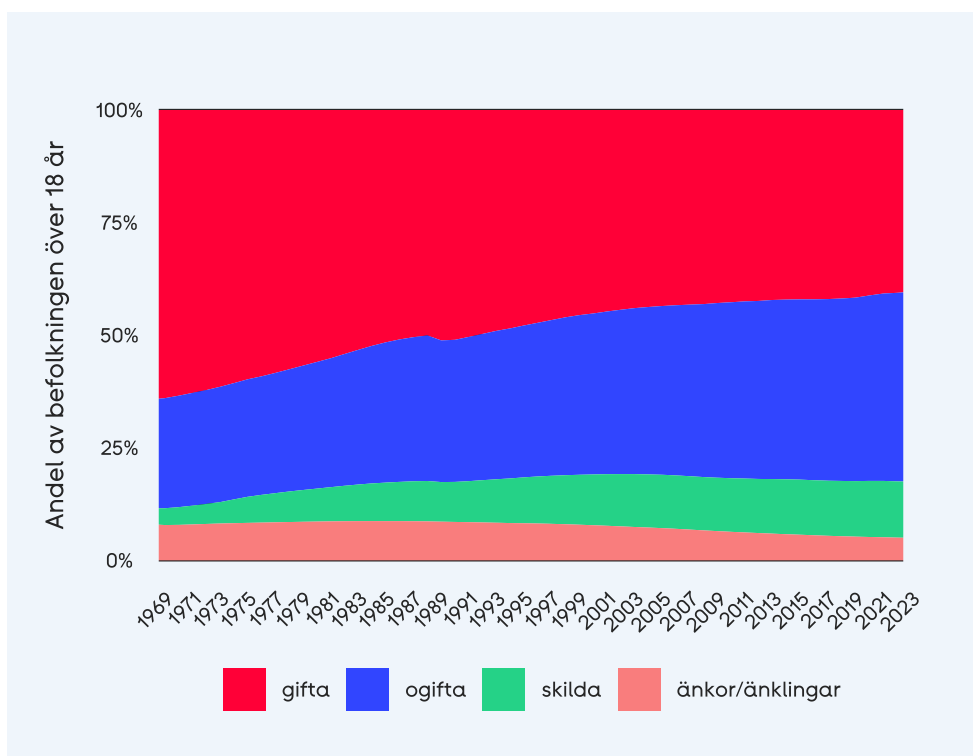
Ownershift (2022) har undersökt vad som händer med fastighetsägande vid en skilsmässa i heteroäktenskap. De finner att mäns fastighetsvärden i genomsnitt är värda 17 procent mer än kvinnornas under äktenskapet, och att skillnaden ökar till 75 procent efter skilsmässan. Detta är baserat på ägandet bland heteropar som var gifta 2016 och skilde sig 2018. Ownershifts förklaring är att mannen oftare bor kvar i huset och kvinnan flyttar till en bostadsrätt eller hyresrätt. Den här bilden stämmer överens med resultat från internationell forskning. Kvinnor i USA och Storbritannien får det sämre ekonomiskt ställt efter skilsmässa, till följd av att de i regel har lägre humankapital, en svagare position på arbetsmarknaden och tar större ansvar för barnen. En separation bidrar till att kvinnor lämnar den ägda marknaden, bor mindre och med lägre standard, och minskar sin självständighet om de till exempel måste flytta hem till sina föräldrar. Forskningen visar att mobilitet är hög flera år efter en skilsmässa, vilket tyder på att det tar en tid innan nyseparerade hittar ett hushåll som möter deras behov (Coulter, 2023).

Att det är lättare för par att hävda sig på bostadsmarknaden gäller inte minst för unga vuxna. 2023 var det 65 procent av unga vuxna som har flyttat hemifrån till en egen bostad med eller utan sambo. Andelen unga vuxna som flyttat ut från föräldrahemmet till en egen bostad som de bor själva i var bara 55 procent. I Stockholms län var situationen snäppet allvarligare. Där var det bara 38 procent av unga kvinnor och 45 procent av unga män som bodde själva i eget boende (Hyresgästföreningen, 2023).

## Bostadsbeståndet och bostadspolitikens för- måga att möta nya behov

Livet för människor har förändrats snabbare än vad bostadsbeståndet och bostadspolitikerna har hunnit anpassa sig till. När politiken anpassade bostadsbeståndet för den första demografiska transitionen<sup>5</sup> så utgick politiken från en kärnfamilj där mamma arbetar i hemmet, och där skilsmässor var ovanligt. Figuren nedan visar fördelningen av befolkningen över 18 efter civilstånd sedan 1969.

**Figur 9.** Fördelning av befolkningen över 18 efter civilstånd



Källa: SCB

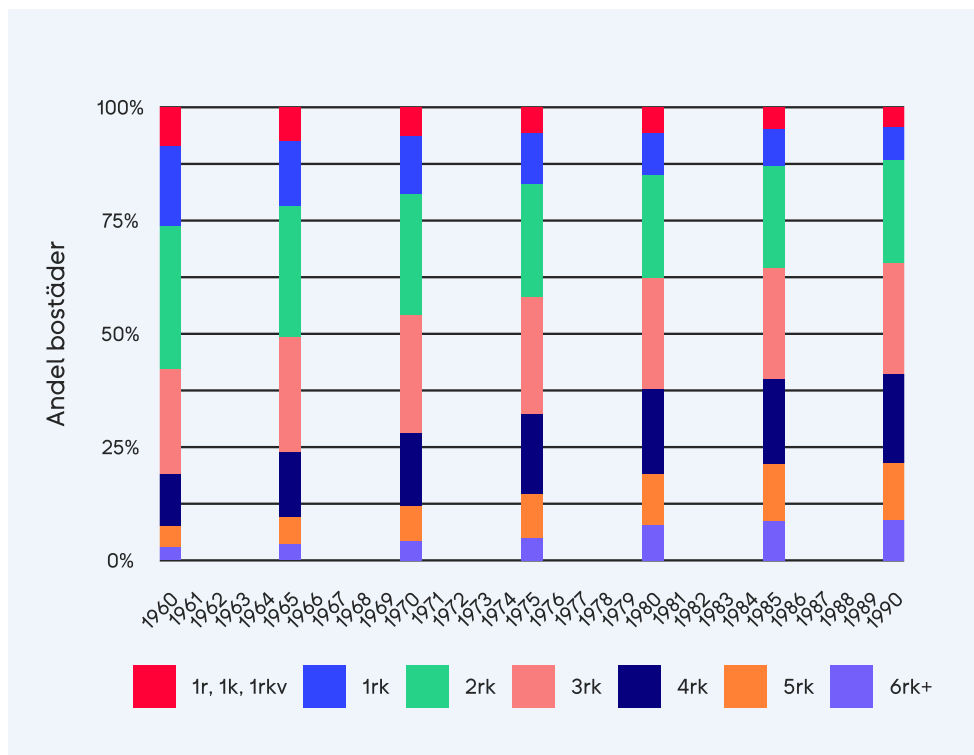
Fram till ungefär 1990 var en majoritet av den vuxna befolkningen gifta. Idag är en majoritet av Sveriges invånare ogifta, skilda eller änkor/änklingar. Att vara ogift betyder dock inte att en person nödvändigtvis bor ensam eftersom det är vanligt att människor är sambos utan att vara gifta. Det är tydligt att nutidens hushålls- och familjebildning inte följer samma mönster som på 1960-talet.

Figur 10 visar fördelning av lägenhetsstorlekar mellan 1960 och 1990. Figuren inkluderar småhus. Under miljonprogrammet byggdes bostäder och hus av

<sup>5</sup> Alltså den som skedde till följd av industrialiseringen när människor flyttade in i städerna.

alla storlekar, men relativt sett var tillskottet av stora lägenheter större än tillskottet av små lägenheter.<sup>6</sup>

**Figur 10. Fördelning av lägenhetsstorlekar över tid**



Källa: SCB

Under 1960–1990 ökade utbudet av stora lägenheter, men under samma period så ökade andelen ensamhushåll markant. Detta hängde troligtvis ihop med att tillskottet av stora lägenheter och villor frigjorde många små lägenheter, som det annars var vanligt att hela familjer bodde i. Den nya bebyggelsen i förorter kompletterade bostadsutbudet. Detta är anledningen till att de flesta större städernas små lägenheter är centralt belagda och byggda under den tidigare delen av 1900-talet. Som ett exempel, så utgjordes hälften av lägenheterna i Stockholm stads av ettor med kök eller kokvrå 1945.

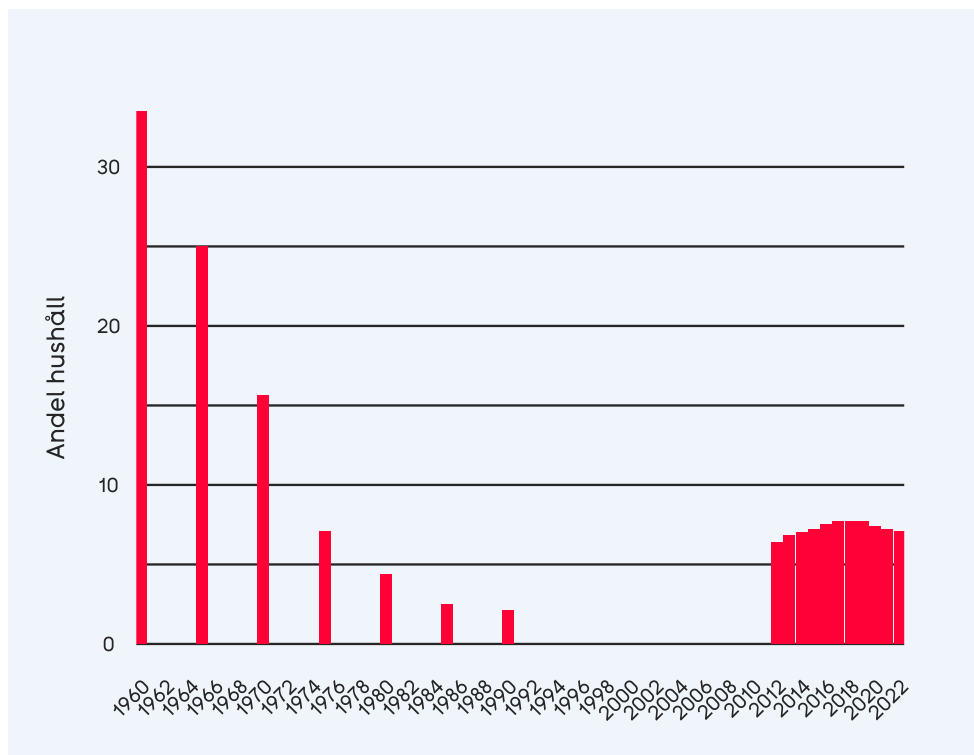
Tillskottet av stora lägenheter resulterade i att trångboddheten minskade i hela beståndet, se figur 11 nedan (norm 2<sup>7</sup>). När mätningarna av trångboddheten återupptogs 2012 synliggjordes en tredubbling av andelen

<sup>6</sup> Statistiken mellan 1960 och 1990 kommer från Folk och Bostadsräkningarna. Under 1990- och 2000-talet saknas data om lägenhetsstorlekar i Sverige (Bekräftat i korrespondens med SCB, register visar bara kvm). Statistik från 2013 till 2022 finns men gäller bara lägenheter i flerbostadshus, ej småhus.

<sup>7</sup> Norm 2 innebär att gränsen för trångboddhet är två vuxna per rum, exklusive kök och vardagsrum.

trångbodda. Vilket antyder att tillskottet av bostäder inte har tillfredsställt behovet efter 1990.

**Figur 11. Andel trångbodda enligt norm 2**



Källa: SCB. Folk och bostadsräkningarna 1960–1990

Under tiden som ledde upp till miljonprogrammet var problembilden på svensk bostadsmarknad tydlig. Folk bodde för litet, för omodernt och det föddes för få barn. Politikens lösning blev många nya, framför allt stora lägenheter. Det är inte lika enkelt att peka ut problemen på dagens bostadsmarknad. Den andra demografiska transitionen innebär nya, mer komplexa bostadsbehov, inte minst för föräldrar som har växelvis boende barn.

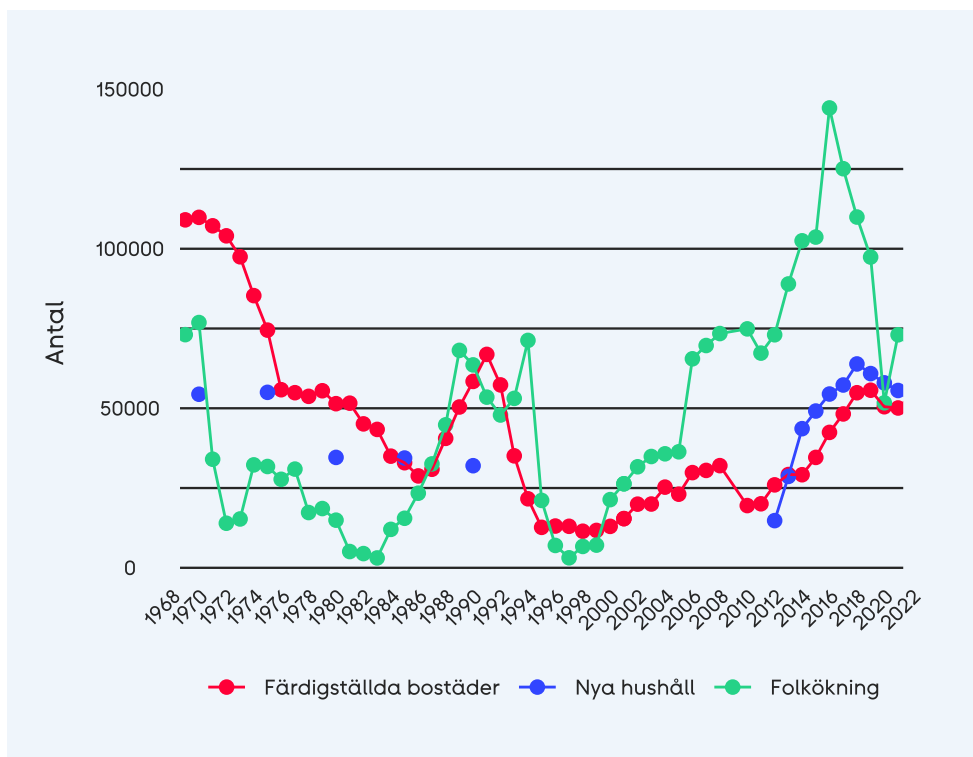
Just prognostisering av antalet hushåll är särskilt problematisk. I Sverige är hushållskvotmetoden ett vanligt sätt för kommuner att prognosticera hur många nya hushåll som följer av en befolkningsökning. Denna beräkning ligger sedan till grund för bland annat bostadsförsörjningsplaner (Boverket, 2024). Hushållskvotmetoden anger antal hushåll per 1 000 personer. Den som är äldst i hushållet fungerar som så kallad referensperson. Så om det skulle finnas 5 000 referenspersoner bland 25-åriga kvinnor i en kommun, och det totala antalet 25-åriga kvinnor är 10 000, så är hushållskvoten av 25-åriga kvinnor 500 hushåll per 1 000 individer. Om folkmängden i en viss kommun nästkommande år skulle öka med 1 000 antal 25-åriga kvinnor, så skulle beräkningen ge resultatet att denna grupp behöver 500 bostäder.

Denna modell togs fram i England under 1960-talet och bygger på att hushållsstrukturen fortsätter enligt samma mönster. Sådana prognoser lämpar sig särskilt dåligt i tider då hushålls- och familjebildande förändras (Meen och Whitehead, 2020). Många av de trender som kännetecknar den andra demografiska transitionen kommer ur kvinnors ökade självständighet. Hushållskvotmetoden utgår från rådande demografiska profil och prognosticerar att befolkningsökningar följer samma mönster när det gäller hushållsbildning. Givet att metodens resultat omsätts i faktisk planering och byggande kommer den vara dåligt lämpad i tider vid demografiska förändringar.

För att illustrera metodens tillkortakommanden: I sju av tio heterosexuella par är mannen äldre än kvinnan (SCB, 2022). Detta innebär att hushållskvoterna bland män är högre än bland kvinnor. Om folkmängden i en kommun ökar med ensamstående kvinnor, så underskattas bostadsbehovet.

Figur 12 visar årlig befolkningsökning, antal nya hushåll och antal färdigställda bostäder (SCB).

**Figur 12. Antal färdigbyggda bostäder, folkökning och nya hushåll**



Källa: SCB

Som grafen visar så är antalet nya hushåll knutet till antalet nya bostäder. Detta beror på att det inte kan tillkomma fler hushåll än vad det byggs nya bostäder, om det inte är vakanta bostäder som tagits i anspråk.<sup>8</sup> Men det

<sup>8</sup> Det finns också en del eftersläpningar i data över färdigställda bostäder.

betyder också att vi troligtvis hade haft fler nya hushåll om bostadsutbudet ökat mer. Inte minst mot bakgrund av de stora befolkningsökningarna, trångboddheten och att allt fler unga är ofrivilligt hemmaboende. Det är omöjligt att veta hur många "potentiella" hushåll som inte bildats till följd av begränsningar på bostadsmarknaden, såsom höga priser och långa köer.

Relationen mellan folkökningen, antal nya hushåll och antal färdigställda bostäder har förändrats över tid. Fram till mitten på 1980 talet färdigställdes fler bostäder än vad befolkningen ökade i antal personer. Hushållsbildningen under denna tid skulle kunna anses vara ganska obehindrad av bostadsutbudet. Det fanns bostäder att flytta till, det var också under denna period som andelen ensamhushåll ökade. Under 1990-talet kommer en tid av befolkningsökningar och antalet nya hushåll är för första gången lägre än befolkningsökningen, vilket indikerar att trångboddheten börjar att öka. Mellan 1991 till 2012 saknas data över hushållsbildning, men under 2010-talet är hushållsbildningen fortsatt lägre än befolkningsökningen. Trenden såg ut att vända 2020, då befolkningen ökade marginellt mindre än hushållen. Detta skulle dock kunna ha varit pandemins effekt på invandringen. 2022 är befolkningsökningen återigen högre än hushållsökningen. Under 2012 – 2022 har antalet nya hushåll varit ungefär lika många som antalet färdigställda bostäder. Detta tyder på en pressad bostadssituation där vakanserna minskar.



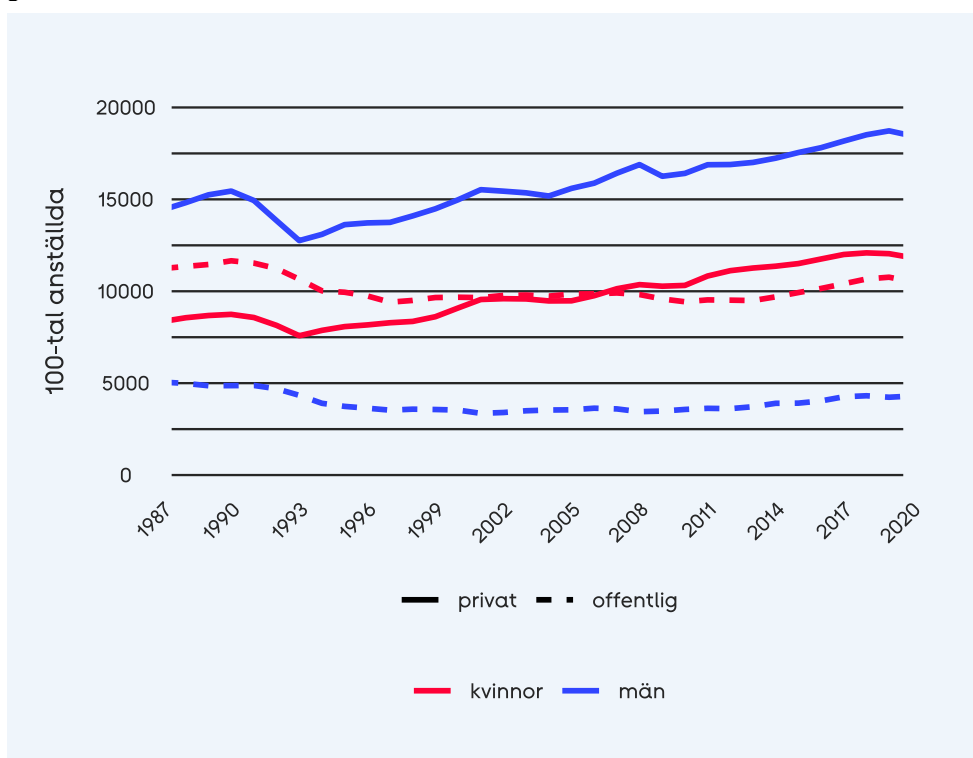


## Fördelning av lönearbete och hemarbete

Kvinnors arbetsmarknadsdeltagande började öka markant från 60- och 70-talet, dels till följd av den ekonomiska tillväxten, dels till följd av den offentliga sektorns expansion. Mycket av de offentliga serviceinrättningarna absorberade arbetsuppgifter som tidigare utförts i hemmet, vilket frigjorde kvinnor att delta i lönearbete. Dessutom blev dessa serviceinrättningar också kvinnors arbetsplatser, inte minst inom förskola och äldreomsorg (SOU, 1996:56).

Kvinnors arbetsmarknadsdeltagande är ganska jämnt fördelat mellan privat och offentlig sektor, medan den manliga arbetskraften är koncentrerad i det privata arbetslivet, se figur 13 nedan.

**Figur 13.** Antal anställda inom privat/offentlig sektor, exklusive egenföretagare



Källa: AKU

Utvidgandet av offentliga sektorn under 60- och 70-talet gjorde det lättare för kvinnor och framför allt mödrar att förena jobb med familjeansvar. Yrkesrollerna i den offentliga sektorn var (och är till viss del fortfarande) anpassade till kvinnors arbetsmöjligheter och marknadsfördes som "familjevänliga". Med ett större ansvar för hem och familj var det viktigt för kvinnor att kunna arbeta deltid, och att kunna ersättas med en vikarie vid till exempel vård av sjukt barn eller föräldraledighet (SOU, 1996:56, Jämställdhetsmyndigheten, 2023).

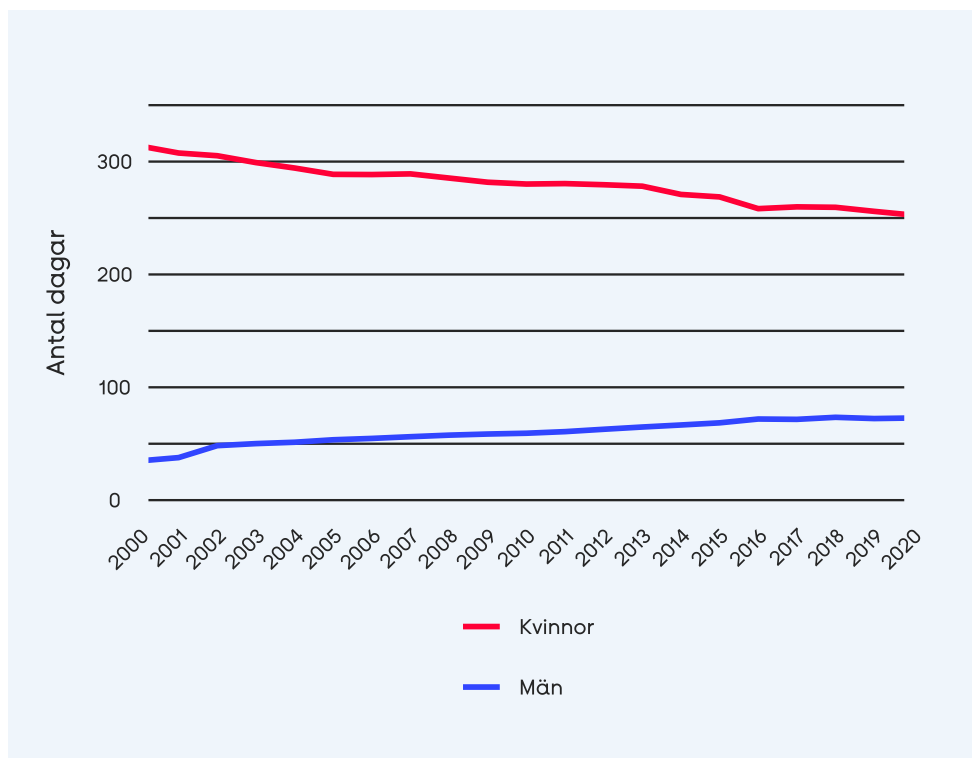
Än idag är många kvinnodominerade arbetsplatser platta organisationer med stora personalgrupper där de anställda ska kunna täcka upp för varandra vid tillfällena av oförutsedd frånvaro. Därtill råder "deltidsnorm" fortfarande i kvinnodominerade branscher, inte minst inom vård och omsorg (Jämställdhetsmyndigheten, 2023)

Att organisera arbetet på det här sättet underlättade för kvinnors lönearbete initialt, men gjorde det också mer sannolikt att kvinnor fortsatte att ta större ansvar för barn och familj. När kvinnors arbetsmarknadsdeltagande ökade fanns inget motsvarande tryck på män att ta delar av hushållsarbetet. Skatte- och transfereringssystemen skapade dessutom incitament för deltidarbete eller yrkesavbrott och arbetsmarknadslagstiftningen var frikostig med tjänsteledigheter och möjligheter till deltidarbete (SOU, 1996:56).

Fram till och med 1990-talet förstärktes traditionella könsroller mellan män och kvinnor i heterosexuella relationer av att barn kom med i bilden. Kvinnor med barn hade lägre sysselsättningsgrad än kvinnor utan barn, medan män med barn hade högre sysselsättningsgrad än män utan barn. När det gällde hushållsarbete så minskade männens tid på hushållsarbete i samband med familjebildning och kvinnors tid på hushållsarbete ökade (SOU, 1996:56). Men från tidigt 2000-tal så förändrades detta. Familjebildande började leda till att män tog större ansvar i hemmet i stället för mindre. Män med småbarn förvärvsarbetade i lägre utsträckning och utförde hushållsarbete i högre utsträckning än män utan barn. Dock ökade fortfarande kvinnors tid på hushållsarbete mer i och med familjebildning än vad den gjorde för män (Jämställdhetsmyndigheten, 2023).

Ett sätt att se på utvecklingen av mäns och kvinnors ansvarstagande över hem och familj är uttagandet av föräldrapenningdagar. Moderskapspenningen reformerades 1963 till föräldrapenning och tillfällig föräldrapenning, för att föräldrarna skulle dela mer lika på omsorgs- och förvärvsarbete. Mäns användande av föräldrapenningen var inledningsvis liten men har vuxit över tid.

**Figur 14.** Genomsnittligt antal uttagna föräldrapenningdagar fram till barnets tvåårsdag



Källa: Försäkringskassan

Jämställdhetsmyndigheten har i uppdrag att följa upp det jämställdhetspolitiska målet om att kvinnor och män ska fördela det obetalda hem- och omsorgsarbetet jämnt mellan sig. Den senaste uppföljningsrapporten "Livspusslet som inte går ihop" (Jämställdhetsmyndigheten, 2023) visade att kvinnor utför mer obetalt hemarbete än män i form av diskning, matlagning, städning och tvätt. Män utför mer underhållsarbete i och runt hemmet, men dessa uppgifter är sällanaktiviteter som inte kompenserar för den tid som kvinnor lägger på hushållsarbetet. Jämställdhetsmyndighetens rapport visar också att kvinnor ger mer omsorg till de egna barnen än vad män ger. Kvinnor är mer föräldralediga, tar mer ledigt från jobbet för att vårda sjuka barn, ägnar mer tid åt barntillsyn och när föräldrarna separerar är det oftare kvinnan som tar det primära omsorgsansvaret.

Att kvinnor fortfarande tar större ansvar för omsorg av barn och hushållsarbete gör att de jämfört med män tillbringar en större del av sin tid i eller i anslutning till hemmet. Denna snedfördelning får stora konsekvenser för den ekonomiska jämställdheten mellan män och kvinnor. Hur män och kvinnor delar på det obetalda hemarbetet är en central del av jämställdhetspolitiken, då kvinnors egenmakt och makt att forma sina liv är beroende av möjligheterna till förvärvsarbete.

Att kvinnor tillbringar mer tid i eller i anslutning till hemmet innebär också att de påverkas mer av undermåliga boendeförhållanden. Eftersom Sveriges bostadsstock moderniserades med start efter andra världskriget har så gott som alla barnfamiljer tillgång till moderna hem med rinnande vatten, centralvärme, bad och modern spis och kyl. Så var det inte 1968 när 18 procent av singelföräldrahushåll och 13 procent av tvåföräldrahushåll levde med låg bostadsstandard (Björnberg & Dahlgren, 2003).

## Nittiotalskrisen – tillbaka till spisen?

1980-talets konjunkturuppgång med avreglering av kreditmarknaden resulterade i en av de värsta ekonomiska kriserna som Sverige erfarit i fredstid. Detta innebar att den offentliga sektorns finanser försvagades kraftigt till följd av svag tillväxt i den svenska ekonomin, ökande arbetslöshet och stigande realräntor.

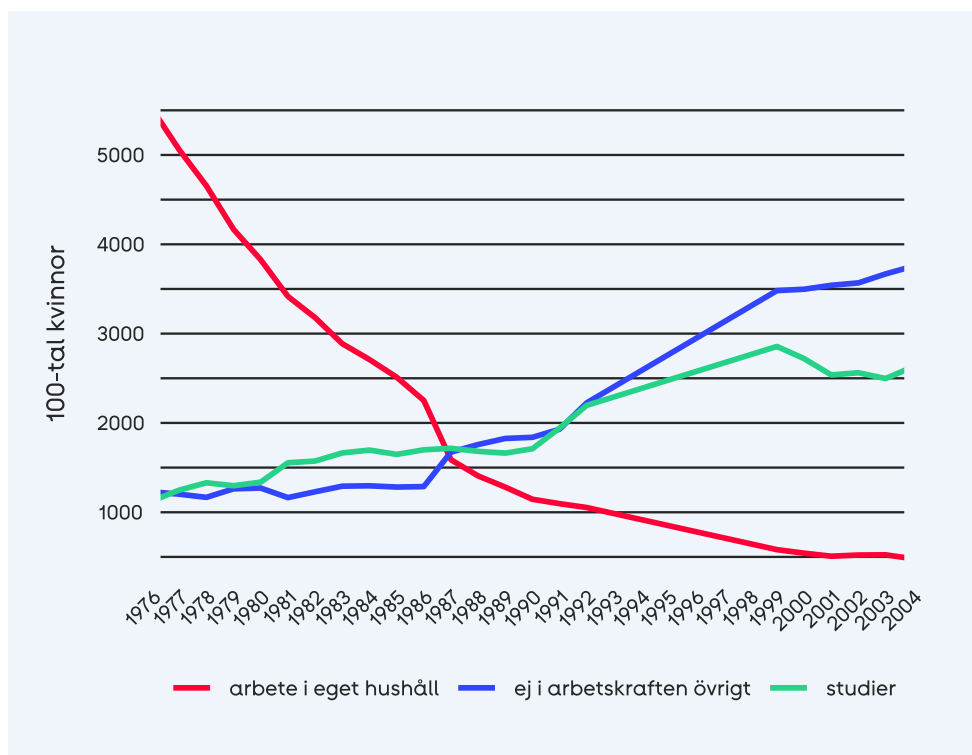
Minskad sysselsättning, konkurser och vikande företagsvinster bidrog till att urholka skatteunderlaget och minska skatteinkomsterna i den offentliga sektorn. Att fler förlorade jobbet ledde dessutom till ökade utgifter för arbetslöshetsersättning och andra arbetsmarknadspolitiska åtgärder. Den statliga sektorns finansiella sparande minskade och lånebördan ökade. Det finanspolitiska ramverket växte fram som en följd av 90-talskrisen, med omfattande åtgärder för att stärka statsfinanserna med bland annat utgiftstak och balanskrav för kommunala budgetar.

Konsekvenserna av nittiotalskrisen blev först märkbara i privat sektor, med kraftigt stigande arbetslöshet och ökat antal konkurser. Först runt 1994 började lågkonjunkturen att sätta spår också i offentlig sektor, genom besparingsåtgärder och skattestopp för att tvinga fram effektiviseringar. Eftersom så många kvinnor arbetade i den offentliga sektorn, så påverkades de mer än män av att den offentliga sektorn fick minskade resurser (SOU, 1996:56).

1995 gav den socialdemokratiska regeringen, ledd av Ingvar Carlsson, i uppdrag till arbetsmarknadsdepartementet att kartlägga situationen för kvinnor och män på arbetsmarknaden. Åsa Regnér blev den särskilda utredaren och rapporten "Hälften vore nog – om kvinnor och män på 90-talets arbetsmarknad" publicerades 1996. Den behandlar frågan om kvinnors dåvarande situation på arbetsmarknaden och hur man trodde att förutsättningarna såg ut för kvinnors framtida arbetsmarknadsdeltagande.

Utredaren ställer bland annat frågan om 90-talets lågkonjunktur med minskade resurser till offentlig sektor skulle leda till att kvinnor "går tillbaka till spisen". Alltså att de vänder tillbaka till hemarbete. Detta motbevisas av utredningens resultat, som bland annat lyfter fram att andelen kvinnor utanför arbetskraften som ser sig som hemarbetande, hade minskat genom hela 1990-talet, i alla åldersgrupper. Figur 15 nedan visar fördelningen av kvinnor utanför arbetskraften mellan 1976 och 2004.

**Figur 15.** Kvinnor utanför arbetskraften<sup>9</sup>

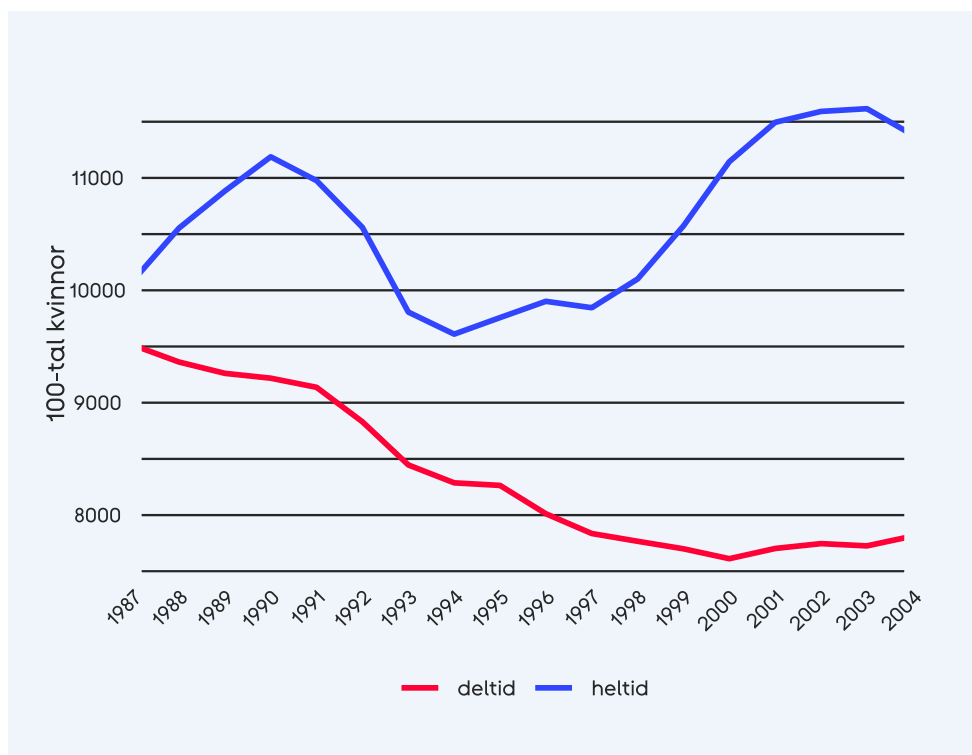


Källa: AKU

Som grafen visar så fortsatte andelen kvinnor som ser sig själva som hemarbetande att sjunka genom hela 90-talet fram till att det knappt fanns några kvar i början av 2000-talet. I stället ökade andelen studerande och övriga. Det var under 1990-talet som andelen kvinnliga studerande på universitet och högskola översteg 50 procent för första gången (Björnberg & Dahlgren, 2003). Det verkar alltså som att hemmafruidealets tid var förbi och inte återupplivades av försämrade förutsättningar på arbetsmarknaden. Figuren nedan visar 100-tal sysselsatta kvinnor i deltid respektive heltidsarbeten.

<sup>9</sup> Vilka kategorier som ingår i "ej i arbetskraften övrigt" framgår inte av SCBs data. Det kan dock handla om exempelvis sjukskrivna och pensionärer.

Figur 16. Kvinnor i sysselsättning



Källa: AKU

Antalet heltidsarbetande minskade i samband med 90-talskrisen, men ökade igen mot slutet av 90-talet. Antal i deltidsarbete har sjunkit stadigt under tidsperioden, men minskningstakten saktade ner under lågkonjunkturen.

En annan faktor som, om än marginellt, bidrog till kvinnors ökade arbetsmarknadsdeltagande var att bostadsbidraget reformerades 1997, så att incitamenten för tvåförsörjarfamiljer ökade. Bostadsbidraget hade sedan skattereformen 1991 varit generöst, både i vem som kunde ta del av det och i fråga om hur höga bostadskostnader som ersätts (Proposition 1989/90:144). Till följd av 1990-talskrisen ökade utgifterna för bostadsbidraget kraftigt och 1996 erhöll 180 000 svenska parhushåll bidraget. Den reform som genomfördes den 1 januari 1997 skedde på initiativ av den dåvarande socialdemokratiska regeringen med parlamentariskt stöd av Centerpartiet. Innan reformen trappades storleken på bostadsbidraget av mot hushållets totala bidragsgrundande inkomst. När hushållets totala inkomst översteg 117 000 kronor per år, så minskade bostadsbidraget med 20 öre per intjänad krona. Reformen från 1997 innebar att fribeloppet individualiserades, så att bostadsbidraget började minska när någon i hushållet tjänade mer än 58 500 kronor per år. Detta innebar att bidraget sänktes för hushåll där bara en av två partners arbetade.

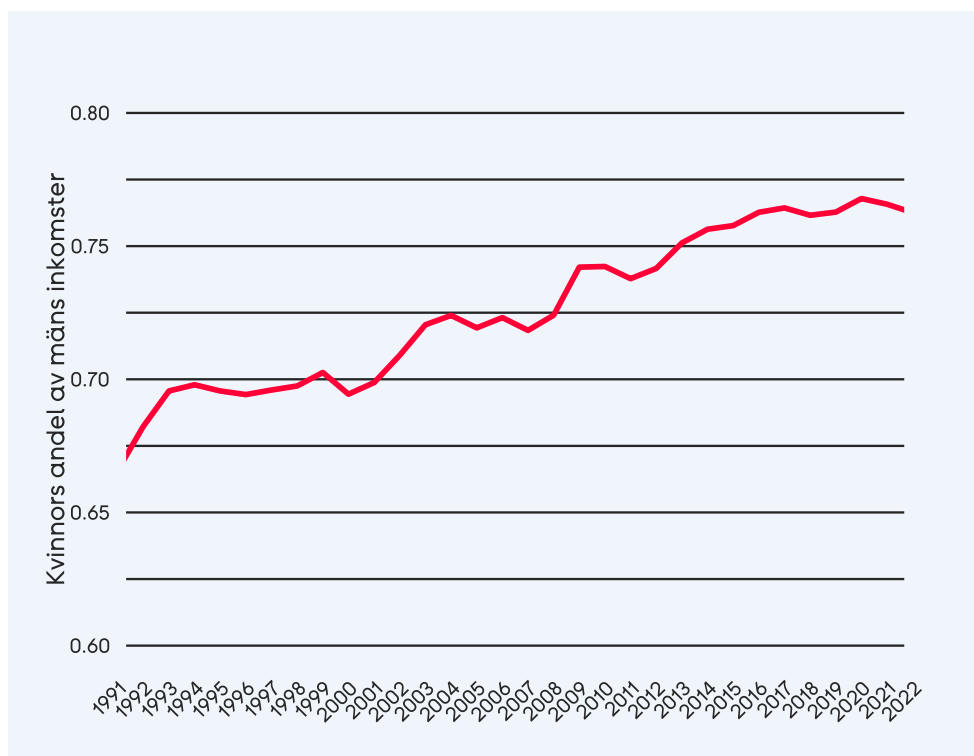
Institutet för arbetsmarknads- och utbildningspolitisk utvärdering har studerat 1997 års reform inom ramen för en analys av hur känsliga svenska gifta

kvinnor i låginkomsttagar- och medelinkomsttagarhushåll är för förändringar i finansiella incitament att delta i lönearbete. Studien finner en positiv effekt av reformen på kvinnors sysselsättning, alltså att fler kvinnor valde att lönearbete som effekt av att bostadsbidraget reformerades.

## Påverkan på kvinnors inkomster

Figur 17 nedan visar kvinnors totala inkomster som andel av mäns totala inkomster 1991–2022. Kvinnor närmar sig mäns inkomster men det går långsamt. Värdena runt 2008 reflekterar inte en ökning av kvinnors inkomster, utan en minskning av mäns inkomster till följd av den ekonomiska krisen 2008, som slog anmärkningsvärt hårdare mot män än mot kvinnor.

**Figur 17.** Kvinnors totala inkomster som andel av mäns totala inkomster

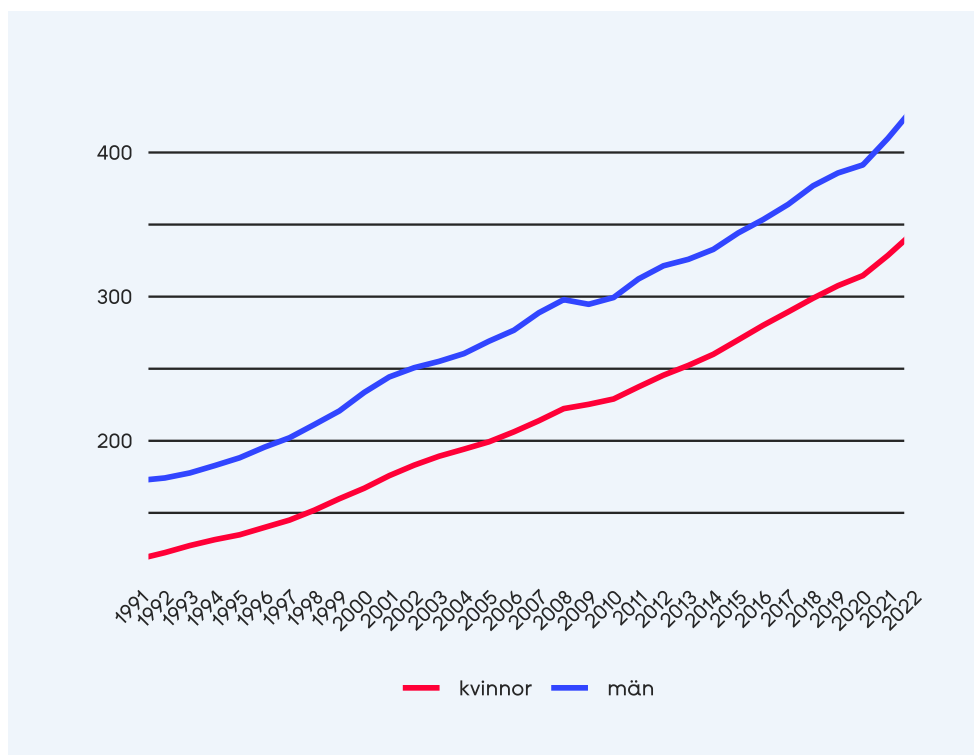


Källa: SCB

Figur 18 nedan visar mäns och kvinnors medelinkomster i tusentals kronor per år. Löneglappet har minskat i andelar även om skillnaderna i kronor är stabila och påtagliga.



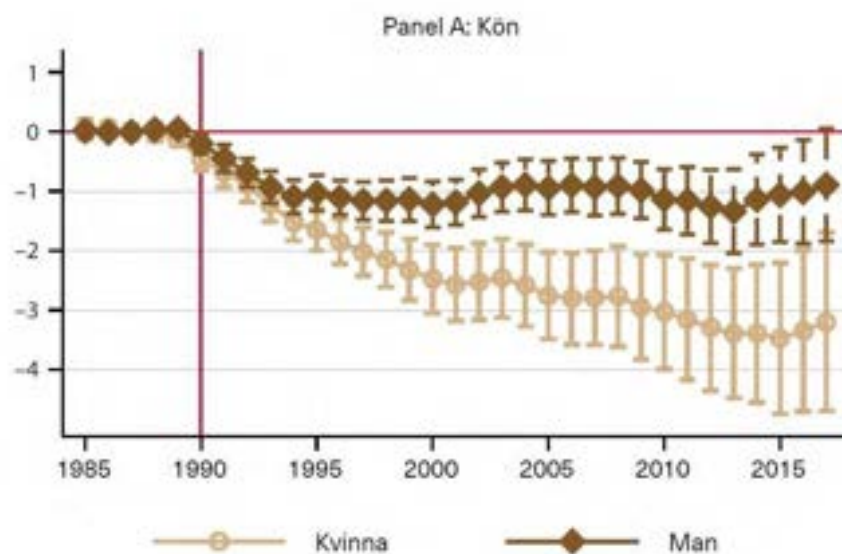
**Figur 18. Kvinnors och mäns medelinkomster, per år och i tusen kronor**



Källa: SCB

Engdahl och Nybom (2021) har undersökt hur de lokala konjunkturchockerna som uppstod i samband med 1990-talskrisen påverkade arbetsinkomster och sysselsättning på kort och lång sikt för män och kvinnor. För att mäta detta studeras indexerade arbetsinkomster. De indexerade arbetsinkomsterna fångar en kombination av sysselsättnings- och löneeffekter. Figuren nedan visar att effekten av chockerna är svagare för män än för kvinnor. För män är effekterna konsekvent små och försvinner mot slutet av undersökningsperioden. För kvinnor är effekterna ihållande negativa och under stora delar av 2000-talet är de mer än tre gånger så stora som för män.

Figur 19. Effekter på indexerade arbetsinkomster för män och kvinnor



Källa: Engdahl och Nybom (2021)

## Ny verklighet i kommunerna

En annan följd av 1990-talskrisen var att utvidgningen av offentlig sektor tog slut. Under 80- och 90-talet skedde strukturella förändringar som gick ut på effektivisering och omorganisering. Viss verksamhet bolagiserades eller lades ut på entreprenad, balanskravet och krav på god ekonomisk hushållning infördes som delar av det nya finanspolitiska ramverket.

Eftersom utrymmet för såväl höjda skatter som ökad statlig upplåning begränsades skapades ett starkt omvandlingstryck i den offentliga sektorn, bland annat med minskad sysselsättning som resultat. Kommunförbundet (dåvarande SKR) kom fram till att kommunerna skulle vara tvungna att minska personalen med 35 000 tjänster, trots att förbundet räknade med ökad efterfrågan på välfärdstjänster, bland annat till följd av demografiska förändringar med större andel äldre. Långtidsutredningen (SOU:1995:4) identifierade diskrepansen mellan behov och resurser och lämnade förslag för att minska gapet såsom effektivisering, höjda kommunala avgifter, lägre ambitionsnivåer i barnomsorgen samt långsammare löneutveckling för anställda. Allt detta riskerade att få stora konsekvenser för de många kvinnor som var anställda av kommuner.

Besparings- och effektiviseringspolitiken bidrog också till den effektiviserings- och privatiseringsvåg som präglade 90- och 00-talet. Även kommunernas möjlighet att bedriva en effektiv bostadspolitik och leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar påverkades. Många kommuner började sälja sina allmännyttiga bestånd för att avlasta den kommunala ekonomin (Synnelius, 2020).



## Förändrade spelregler för bostadsmarknaden

Sveriges bostadspolitiska bana har likheter med den bostadspolitiska policycykel som McGuire (1981) identifierat för västerländska samhällen i allmänhet. Den första fasen börjar med akut bostadsbrist. I många länder var denna brist en följd av andra världskriget och bombningar. Svenska städer ödelades dock inte som en konsekvens av kriget, men det rådde bostadsnöd redan under början av 1900-talet. Bostadsmarknaden i svenska städer kännetecknades av låg boendestandard och höga boendekostnader, vilket beskrivits i denna rapportens inledande avsnitt (se sidorna 6–7). Nästa bostadspolitiska fas som beskrivs av McGuire är att det offentliga tar initiativ för att öka bostadsbeståndets kvantitet och kvalitet. McGuire menar att när dessa mål är uppnådda så kommer en fas där staten medvetet drar sig tillbaka och börjar minska den finansiella börda som bostadssektorn dragit med sig. Detta sker dels genom tillbakadragandet av offentliga stöd, lån och bidrag för bostadsbyggande, dels genom att uppmana till hemägande. Uppmanandet till hemägande inkluderar att göra det möjligt för hyresgäster att köpa sina bostäder (Ronald, 2008).

Det svenska samhället gick igenom en kombinerad bankkras, valutakris och fastighetskras under det tidiga 1990-talet vilket förändrade förutsättningarna för bostadsförsörjning i Sverige, på ett hushålls- och samhällsekonomiskt plan. Orsakerna till och att fastighetsbubblan sprack är många och går långt tillbaka i tiden, se exempelvis ESO-rapporten *Staten fick Svarte Petter*. Kort sammanfattat handlade det om bristfälligt konstruerade statliga stödsystem i kombination med en alltför snabb och okontrollerad avreglering av kreditmarknaden. Men det var inte bara staten som var högt skuldsatt. I mitten på 1980-talet avreglerades kreditmarknaden och svenska hushåll började skuldsätta sig i en allt snabbare takt.

Systemet som reglerade kreditmarknaden fram till 1985 bestod av en rad olika statliga regler som på olika sätt begränsade kreditgivningen. När regleringarna togs bort ökade utlåningen kraftigt och till fler grupper. I utredningen *Hushållens skuldsättning* (SOU 1988:55) beskrivs skuldsituationen för hushållen i slutet på 1980-talet. I utredningen saknas analys om skillnader mellan män och kvinnor, men det går att uttyda att grupper med mindre finansiella medel och utan affärskontakter (kanske ensamstående kvinnor) till en början gynnades av avregleringen:

”I regleringssystemet skedde en strikt ransonering av krediter. Bankerna utgick från kriterier som gynnade hushåll med goda formella säkerheter, med stor efterfrågan på finansiella tjänster, med inlåning i den långivande banken eller med bra ”kontakter”. Genom avregleringen har kretsen av låntagare breddats avsevärt och betydligt större grupper har nu fått möjligheter att förbättra sin finansiella planering mellan åren.”

För hushållen gällde skulderna främst reala investeringar i bostäder, men även rena konsumtionskrediter beviljades i hög utsträckning. Hushållen blev en allt viktigare kundgrupp för kreditinstituten, bland annat eftersom denna grupp inte visade samma räntekänslighet som större företag, kommuner och andra "professionella" låntagare. Detta kom att innebära att marknadsföringen av krediter för privatpersoner blev allt intensivare. Möjligheterna till skuldsättning ökade också kraftigt som en följd av att värdet på belåningsbara tillgångar (främst fastigheter och aktier) under den aktuella perioden gick upp kraftigt (Skuldsaneringslag, proposition 1993/94:123).

Exempelvis hade småbarnsfamiljer möjlighet att ta så kallade förvärvslån. Det var en riktad bostadssubvention som införts av staten i slutet på 1980-talet, för att ge flerbarnsfamiljer med små inkomster möjligheten att skaffa större boende i form av ett eget hus. Någon kontantinsats eller annan säkerhet behövdes inte för att ta lånet, kommunen gick i borgen (Plånboken i P1, 2014).

Inflationen och fastighetspriserna ökade i takt med att folk kunde och vågade låna mer. Riksbanken började bekymra sig över den höga skuldsättningen och inledde en rad räntehöjningar. Den svenska kronan drabbades av återkommande spekulationsvågor, så Riksbanken och regeringen försökte stoppa valutautflödet för att hålla den svenska växelkursen stadig. Under en kort period i september 1992 höjdes marginalräntan till så mycket som 500 procent i ett försök att stoppa utflödet och hålla den fasta växelkursen stadig. Trots Riksbankens och regeringens försök så fortsatte miljontals kronor att strömma ut ur landet. Riksbanken och regeringen fick till slut upphäva den fasta växelkursen och det skulle ta många år för den svenska ekonomin att återhämta sig (Riksbanken, 2024).

Skattereformen som genomfördes 1991 skulle bidra till återhämtningen men innebar att hushållen fick bära en större del av bostädernas totala kostnader genom att räntebidragen togs bort. Bostadskostnaderna beräknades att öka med 19 procent mellan 1990 och 1991 till följd av dessa förändringar (Boverket, 2007).

Som ett resultat av kriserna och den nya ekonomiska verkligheten så upphörde även den statligt reglerade bostadslånegivningen den 1 januari 1992 och i mars 1992 redovisade utredaren Georg Danell sina förslag på hur stödsystemet skulle reformeras. Det så kallade Danellsystemet gick ut på att räntebidragen för nyproduktion och ombyggnad av bostadshus successivt skulle avvecklas. Detta motiverades med att bostadspolitiken måste underordnas den allmänna ekonomiska politiken. Bostadspolitiken skulle utformas så att inflationen bekämpades, sparandet främjades och statens utgifter minskades (Boverket, 2007).

För hushållen innebar dessa åtgärder att kostnaderna för bolån steg kraftigt. Detta bidrog till att fastighetspriserna rasade och många svenskar blev tvungna att sälja sina bostäder med stora förluster, vilket gjorde att många

blev skuldsatta för livet. Skuldkommittén (SOU 1988:55) och propositionen till skuldsaneringslagen (proposition 1993/94:123) listar sex olika anledningar till att hushåll blivit överskuldsatta i slutet av 1980- till början av 1990-talet, nämligen:

- Försämrade inkomster till följd av arbetslöshet, sjukdom eller studier,
- Allmänt svåra sociala förändringar som gör att man inte orkar sköta sin ekonomi, till exempel i samband med skilsmässa eller anhörigs sjukdom,
- Att man vill köpa sig högre status
- Kredit vid småköp
- Allmänt dåliga kunskaper om ekonomin
- Värdenedgången på bostadsmarknaden, som i vissa fall medfört att kreditgivare har sagt upp lån med fastighetspant som säkerhet för framtida betalning.

Hur kvinnor respektive män som drabbades av överskuldsättning är inte studerat, det var inte i fokus för tidens utredningar. Det är dock tydligt att det vid tiden fanns en norm om att mannen i familjen är den som är ansvarig för både försörjning och skulder. I SOU 1990:74, som ligger till grund för 1994 års skuldsaneringslag, beskrivs situationen för en överskuldsatt person med manliga pronomen och med ett ansvar gentemot sin familj, alltså sin fru och sina barn:

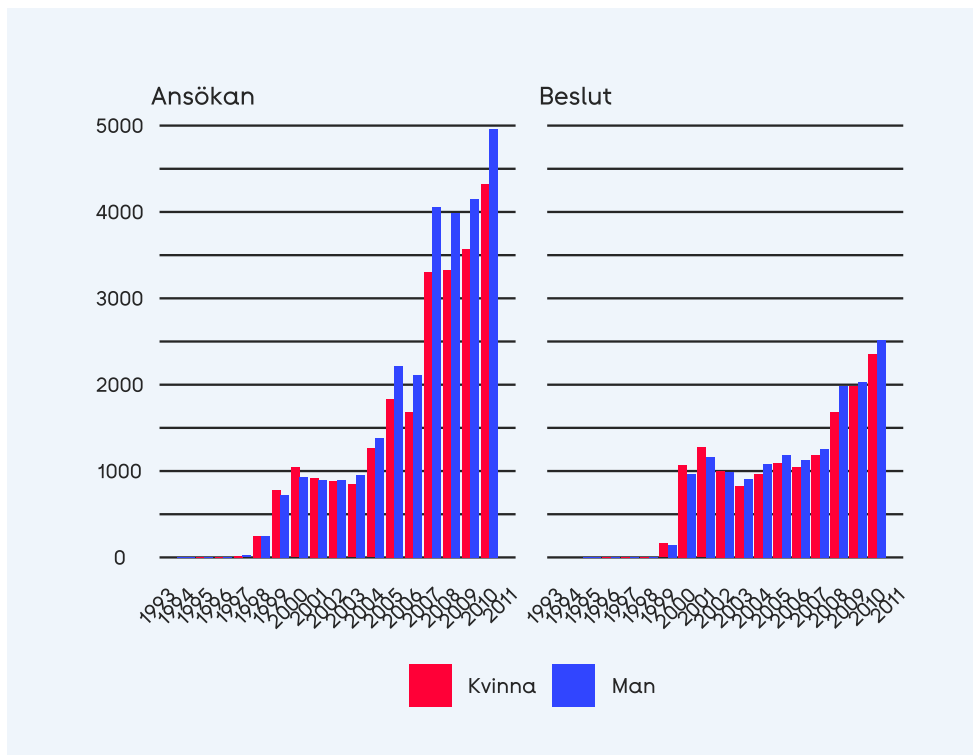
”En konkurs medför inte någon befrielse från den restskuld som gäldenären har, och ackordsvägen är oftast oframkomlig för denne. Han löper risken att borgenärerna individuellt fullföljer sina krav mot honom med begäran om någon form av exekutiv åtgärd, inte minst löneexekution. Till följd härav kan han tvingas att under en lång tid leva på existensminimum för sig och sin familj. Detta leder lätt till att han faller för frestelsen att ytterligare skuldsätta sig för att – ofta förgäves – ta sig ur sitt dilemma.”

Det finns begränsat med könsuppdelad statistik kring skuldsättning från 1990-talet. Per 2024 var det 80 kvinnor och 186 män med skulder hos Kronofogden vars skulder uppkom under 1990-talet. Det är mycket som påverkar varför en person är skuldsatt så många år efter att skulden uppkommit. Men att det är fler män med skulder kvar skulle kunna vara ett tecken på att män drabbades hårdare av överskuldsättning efter 1990-talskrisen än kvinnor.

Skuldsanering innebär att staten hjälper dig att bli skuldfri. Skuldsanering beviljas till så kallade evighetsgäldenärer, alltså de som aldrig skulle kunna komma ur sina skulder på egen hand. Under en skuldsanering, som pågår ungefär fem år, lever gäldenären på existensminimum. Alla inkomster utöver det går till att betala av skulderna. Möjligheten till skuldsanering infördes 1994 och processen har reviderats vid flera tillfällen sedan dess. Under 1990-talet var det fortfarande ovanligt och fram till 1998 var det bara en handfull

personer som blev beviljade skuldsanering. Figur 20 visar antal män och kvinnor som ansökt och som blivit beviljade skuldsanering mellan 1994 och 2010 (Kronofogden, 2024).

**Figur 20. Antal män/kvinnor som ansökt om/fått beslut om skuldsanering**



Källa: Kronofogdemyndigheten

Notera att en ansökan registreras på året som den inkommer och beslut per det år som beslutet tas. Som graferna visar är skillnaderna påtagliga bland de som ansöker om skuldsanering, särskilt sedan mitten på 2000-talet, men relativt små vad gäller beslut om skuldsanering. Kring millennieskiftet var det något fler kvinnor som ansökte och fick beslut, och framåt 2010-talet var det fler män som ansökte och blev beviljade skuldsanering. Att det är förhållandevis fler män i slutet av perioden skulle kunna reflektera de könade effekter som finanskrisen 2008 verkar ha haft, se figuren i avsnittet ovan om män och kvinnors medelinkomster.

Totalt under tidsperioden var det 24 056 kvinnor och 27 558 män som ansökt om skuldsanering. Totalt beviljades insatsen för 14 651 kvinnor, vilket motsvarar 60 procent av de kvinnor som ansökte. Totalt 15 373 män fick beviljad skuldsanering, motsvarande 55 procent av de män som ansökte (Kronofogdemyndigheten, 2024).



## Finansialisering av bostadsmarknader

Finansialisering är ett akademiskt begrepp som enligt Aalbers (2016) definieras som "den växande makten som innehas av finansiella aktörer, marknader, tillvägagångssätt, mått och narrativ, av olika omfattning på olika nivåer, som resulterar i den strukturella transformationen av ekonomier, företag, finansiella institutioner, stater och hushåll."<sup>10</sup>

Vad innebär detta och varför är det ett viktigt begrepp för att beskriva tiden efter 1990-talets systemskifte i svensk bostadspolitik? Och vad har det att göra med kvinnors ställning på bostadsmarknaden?

När staten drog sig tillbaka från bostadsmarknaden efter 1990-talskrisen skapades utrymme för finansiella institutioner och aktörer att göra affärer i svensk bostadsmarknad. Dessa aktörer har kommit att förmedla värde mellan den finansiella världen och den bebyggda miljön (Gustafsson, 2024).

Finansiella aktörer använder olika typer av investeringsstrategier för att knyta in fastigheter in i den finansiella världen. En sådan strategi är till exempel strategiska förvärv av nedgångna fastigheter. Där kan renovering och rivning generera högre hyror vilket blir en bas för att finansiera skulder och för att svara på aktieägarnas krav om ökade värden. Det blir ett slags värdeskapande genom omvärdering av fastigheter som legitimerar beviljande av utökad kredit (Gustafsson, 2024).

Statliga incitament till ökat hemäggande tog fart runt om i världen på 1980-talet. Under ledning av Margaret Thatcher infördes en rad insatser som skulle göra det mer förmånligt att äga i Storbritannien, till exempel programmet "Right to buy".<sup>11</sup> I Sverige blev startskottet Ombildningslagen från 1982, som gav hyresgäster rätt att köpa sina bostäder genom så kallat hembudsförfarande. Detta betyder att huset bara kan säljas till en tredje part (ett annat bostadsföretag) om de sittande hyresgästerna har tackat nej till att köpa sina lägenheter. Hembudsförfarandet förutsätter att hyresgästerna bildat en bostadsrättsförening. Lagen öppnade också för allmännyttiga hyresbostäder att ombildas. Ombildningar skulle framöver bli ett allt vanligare fenomen till följd av en rad olika faktorer, både ekonomiska och ideologiska.

Nittioalets krisår förändrade kommunernas ekonomiska verklighet, inte minst vad gäller förutsättningar för bostadsförsörjning. Statens finansiella tillbakadragande som började på 1990-talet och består än idag innebär att kommuner i allt högre grad behöver förlita sig på internationella kapitalmarknader för finansiering av investeringar. För att säkra lånefinansiering

---

<sup>10</sup> Egen översättning. " ...the increasing dominance of financial actors, markets, practices, measurements, and narratives, at various scales, resulting in a structural transformation of economies, states and households".

<sup>11</sup> Right to buy var ett program som innebar att hyresgäster kunde köpa sina lägenheter för ett kraftigt reducerat pris.

med goda villkor behöver kommunerna ett så kallat ratingbetyg, vilket ges ut av kreditratingbolag, exempelvis Standard and Poor's.<sup>12</sup> På så vis styrs kommuner av de krav som kreditratingbolagen sätter upp. Det finns flera exempel på kommuner som motiverar försäljning av allmännyttiga bostäder med att de annars skulle riskera att få ett sänkt betyg (Synnelius, 2020).

Det nya finansiella ramverket som kom att växa fram i efterdyningarna av 1990-talskrisen innebar också nya krav på kommunerna: Balanskravet och kraven om god ekonomisk hushållning. Balanskravet innebär att kommuner ska budgetera för budget i balans. God ekonomisk hushållning handlar om att kommuner ska bevaka sin ekonomi och ställa upp mål om exempelvis skuldbörda och resultat (Prop 2003/04:105).

Många kommuner i Sverige hade stora budgetunderskott under 1990-talet och ett sätt för dem att minska sina kostnader och skuldbörda var att realisera värden ur det allmännyttiga bostadsbeståndet. Fram till 1990-talet så var det vanligt att kommunala fastighetsbolag drevs som stiftelser, men till följd av den nya ekonomiska verkligheten efter 1990-talskrisen ombildades många till aktiebolag. SKR och SABO drev på detta genom en gemensam kampanj (Sveriges allmännytta, 2023). Detta var innan stiftelselagen (1994:1220) infördes 1996, vilken i princip omöjliggjorde ombildningar av stiftelser (SOU 2008:38).

Bolagiseringen likväl som bostadsförsörjningslagens avskaffande 1993 banade väg för avyttringar av allmännyttiga bostadsbestånd. Detta skedde genom att kommuner lät sälja delar av bostadsbestånden till privata aktörer eller lät hyresgästerna ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Det senare förekom, till en början, nästintill uteslutande i Stockholms stad.<sup>13</sup>

Genom att sälja kommunala hyresrätter med renoveringsbehov så minskade kommuner sin skuldbörda och kunde lägga mindre på underhåll och renovering. Även ideologiska skäl lyftes fram i de kommunala förslagen i Stockholm om ombildningar, att människor skulle få större inflytande över sitt liv och sin situation om de ägde sitt boende (Sveriges allmännytta, 2023).

Den socialdemokratiska regeringen från 1994 med Ingvar Carlsson som statsminister försökte med olika medel att bromsa ombildningarna. Tidigare kunde staten dra in räntestödet för kommuner som lät ombilda allmännyttiga hyresrätter, men i detta skede hade bostadslånesystemet avecklats och räntebidragen kraftigt minskats. Statens saknade därmed verktyg att

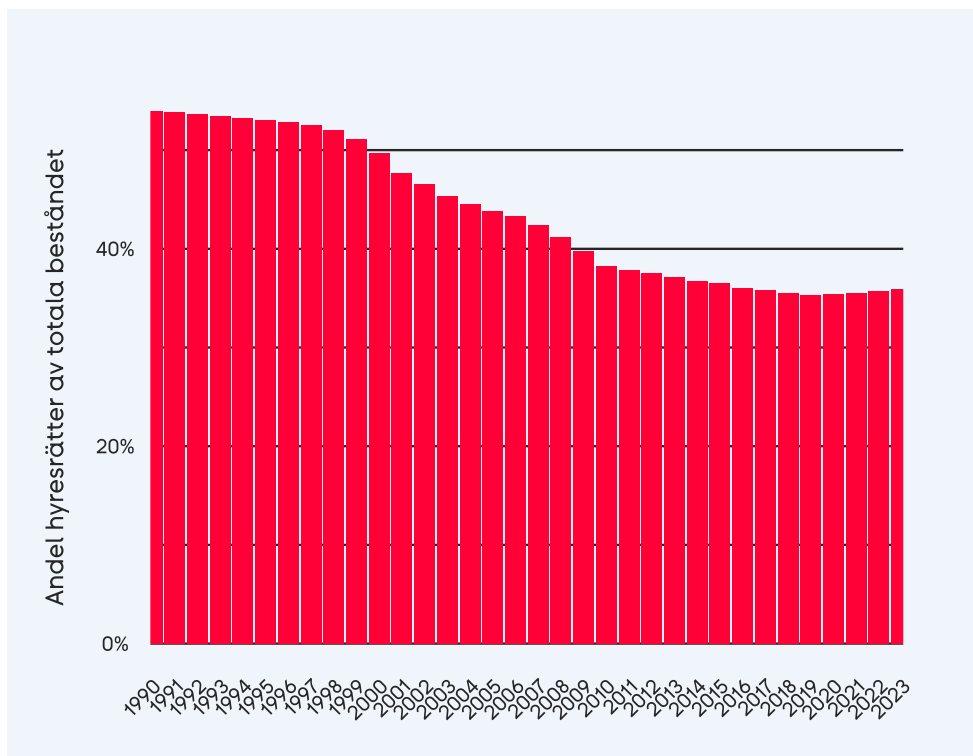
---

<sup>12</sup> Kreditratinginstitut såsom Standard and Poor's gör bedömningar om organisationers kreditvärdighet. Det är organisationerna själva som köper en bedömning och kunderna till kreditratingbolag består såväl av företag som politiskt styrda organisationer (länder, kommuner och andra politiska nivåer).

<sup>13</sup> Boverket började föra statistik över försäljningar av allmännyttiga bostäder i slutet av 1990-talet. Statistiken visar att ett 70-tal kommuner runt om i Sverige lät sälja delar av sina kommunala bostadsbestånd till privata aktörer, exempelvis Helsingborg (250 lägenheter), Högsby (130 lägenheter), Mariestad (250 lägenheter) och Sundsvall (300 lägenheter) (SOU 2000:104).

styra kommuner i detta avseende. I stället införde den socialdemokratiska regeringen den så kallade stopplagen 1999 som i sin ursprungliga form innebar att staten kunde minska det allmänna statsbidraget till kommuner som sålde av sitt allmännyttiga bostadsbestånd. Stopplagen medförde att försäljning av kommunala bostadsföretags lägenheter minskade markant, från 24 000 lägenheter år 2000 till 3 000 lägenheter år 2003. Stopplagen upphörde när försäljning kom att regleras i den första Allbolagen<sup>14</sup> som trädde i kraft 2002. Därigenom skulle kommunerna behöva söka länsstyrelsernas tillstånd för att sälja allmännyttiga bostäder. Kravet att söka tillstånd för försäljning motiverades med att det måste finnas kvar allmännyttiga jämförelseobjekt på orten vid bruksvärdesvärdering. Denna version av stopplag togs bort av regeringen Reinfeldt 2007. Borttagandet motiverades med att ombildningar skulle främja trygghet och bidra till bättre bostadsområden där fler tar ansvar för offentliga platser. Dessutom skulle ombildningar av allmännyttiga bostäder möjliggöra för kommuner att i framtiden investera i nyproduktion. Sedan kravet på att söka tillstånd hos länsstyrelsen upphörde så ökade försäljningen av allmännyttiga bostäder igen under några år. 2008 såldes 12 000 av kommunala bostadsföretags lägenheter (Sveriges allmännytta, 2023).

**Figur 21. Andel hyresrätter Stockholms län**



Källa: SCB

<sup>14</sup> Den lag som ofta felaktigt kallas allbolagen från 2011 heter egentligen "Den nya allbolagen".

Som följd av kraftigt inbromsad nyproduktion och försäljning av allmännyttiga bostäder minskade hyresrätternas andel av det totala beståndet i storstadsregioner som Stockholm, fram till slutet av 2010-talet. Se figur 21 ovan.

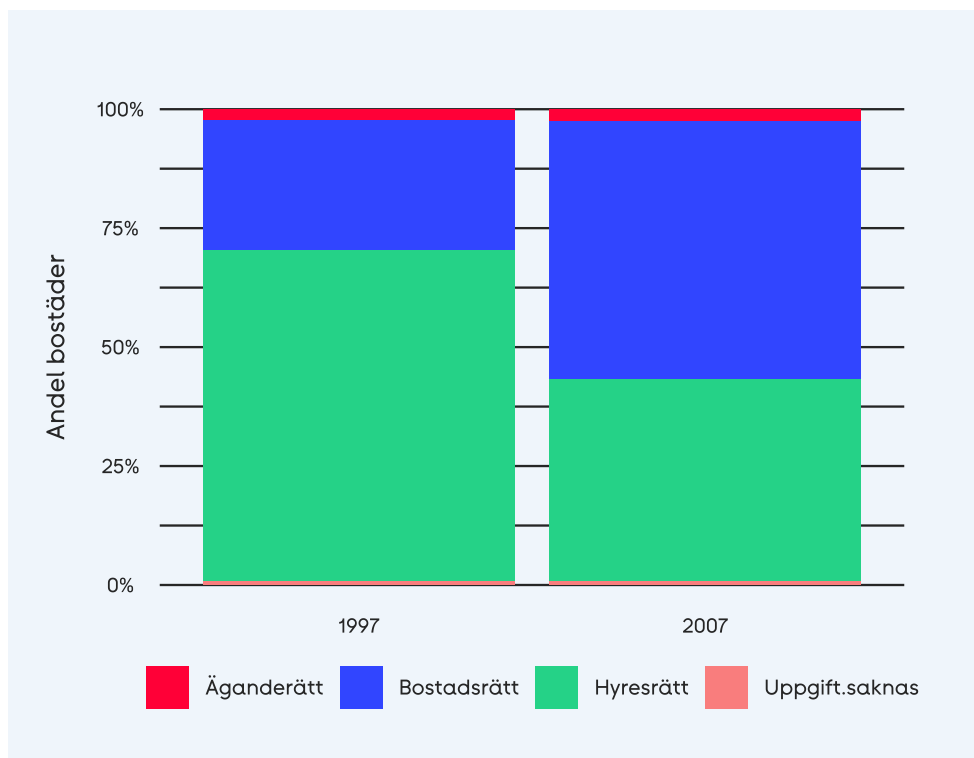
## Ombildningarnas konsekvenser för män och kvinnor

Det har inte tidigare undersökts hur ombildningar påverkar män jämfört med kvinnor. En kvalitativ kandidatuppsats i ämnet sociologi har genomförts, som undersöker ombildningars effekter på sociala dynamiker inom ombildade hyreshus (Blomqvist, 2014). Inom ramen för uppsatsen intervjuas personer som varit involverade i ombildningsprocessen: kvarboende hyresgäster, representanter från Hyresgästföreningen och bostadsrättshavare. Ur studien framkom att de som har råd att köpa är de som drev på ombildningen, och de som inte hade råd blev pressade att acceptera. Kön beskrivs inte vara en faktor, varken bland de som ville ombilda eller de som inte hade råd att köpa.

Med hjälp av DeSO-data och information om bildande av bostadsrättsföreningar går det att isolera ett par områden i Stockholms kommun som drabbats hårt av ombildningar under senare delen av 90-talet och tidiga delen av 00-talet, för att studera hur eller om demografin förändras. Detta blir ett sätt att exemplifiera vad som händer vid ombildning, men utan något syfte om att dra generaliserande slutsatser om ombildningar i allmänhet. Resultatet av undersökningen presenteras här, mer information i Bilaga 1.

Figur 22 nedan visar fördelningen av upplåtelseformer i de utbildningstäta områdenas samlade bostadsbestånd, 1997 jämfört med 2007. Härfter kallas dessa "områden med mycket utbildningar". Som grafen visar så har det skett en omfördelning av upplåtelseformer. 1997 fanns totalt 34 306 bostäder, 2007 fanns totalt 35 788 bostäder. Hyresrättsbeståndet i områdena minskade med 8 661 lägenheter. Bostadsrätter ökade med totalt 10 013 lägenheter. Detta betyder att det utöver utbildningar till bostadsrätter även skett viss nyproduktion av bostadsrätter. Skillnaden mellan 1997 och 2007 i det totala bostadsbeståndet är 1 482 bostäder. Antalet bostadsrätter som inte kan ha skapats av utbildade hyresrätter uppgår till 1 352 bostäder. Resterande ökning är äganderätter, det har tillkommit 130 bostäder med denna upplåtelseform.

**Figur 22.** Andel bostäder per upplåtelseform i områden med mycket ombildningar

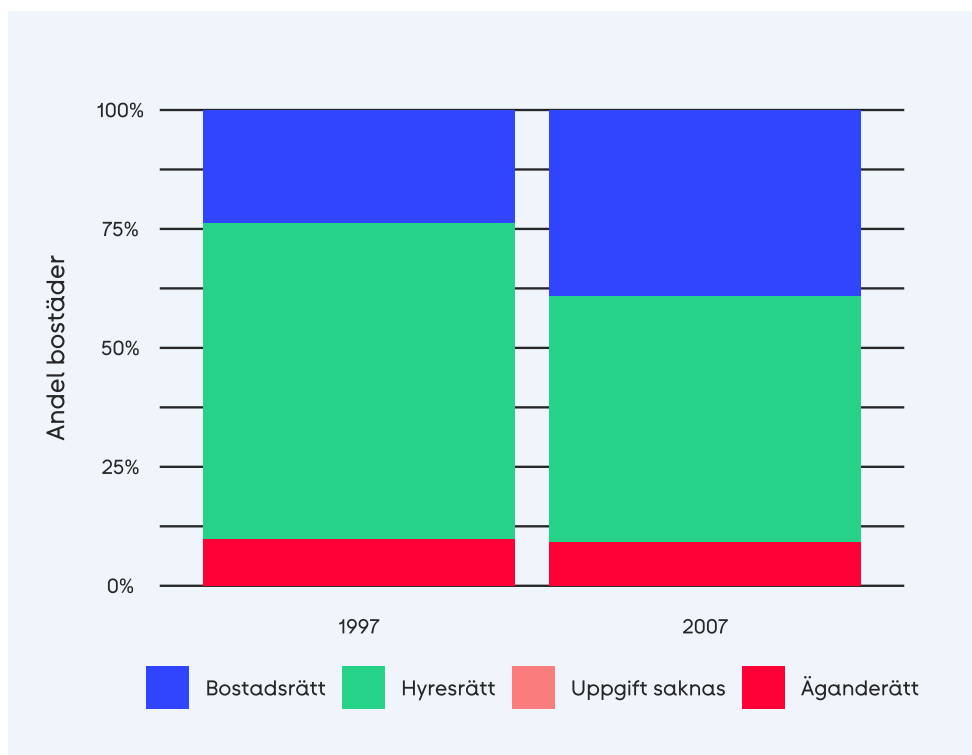


Källa: SCB

Sammantaget har alltså områdena gått från att vara hyresrättsdominerade till bostadsrättsdominerade. Hypotesen att det skett mycket ombildningar i dessa områden verkar stämma. Figur 23 nedan visar hur fördelningen av bostäder per upplåtelseform i hela Stockholms kommun, som jämförelse<sup>15</sup>. Som grafen visar så har det skett ett skifte mot större andel bostadsrätter i Stockholms kommun som helhet, men hyresrätter är fortfarande i en knapp majoritet i kommunen som helhet.

<sup>15</sup> För att få en så bra jämförelse som möjligt skulle man vilja jämföra med postort Stockholm, i vilken samtliga utvalda områden med mycket ombildningar ligger inom, men detta är inte möjligt utan en ytterligare beställning av DeSO-data vilket har uteslutits av resursskäl.

**Figur 23.** Andel bostäder per upplåtelseform i Stockholms kommun



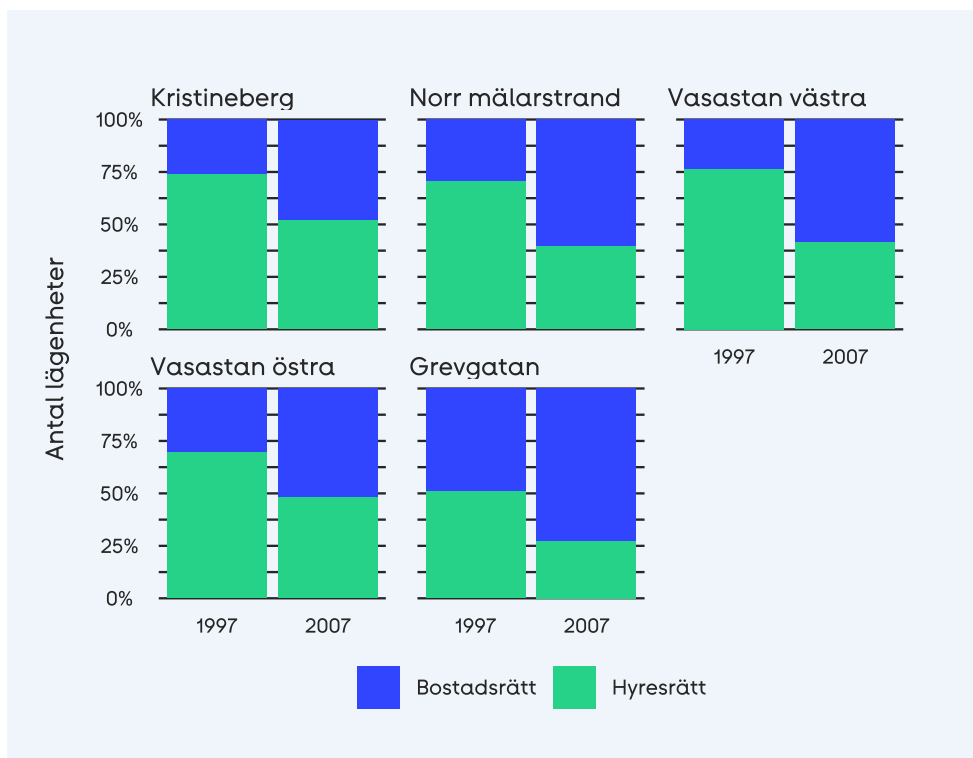
Källa: SCB

Sett till områdesnivå ser förändringen i förhållandet mellan hyresrätter och bostadsrätter ut som figur 24 nedan visar. I samtliga områden har det skett förändringar i fördelningen av upplåtelseformer.

Tre områden har extra tydligt skiftat från hyresrättsdominerade till bostadsrättsdominerade. Dessa är Norr mälärstrand, Vasastan västra samt Vasastan östra. I Kristineberg var hyresrätter dominerande även 2007, och på Grevgatan var bostadsrätter dominerande redan 1997. Detta skulle i sig kunna exemplifiera hur stadskärnan ombildades tidigare än innerstadens yttre gräns. För vidare analys kommer vi att fokusera på de tre områden som identifierats ovan.

Den demografiska utvecklingen i de tre områdena skiljer sig inte nämnvärt med den i Stockholms kommun förutom för två demografiska grupper, kvinnor 20 till 24 år samt kvinnor över 65 år. Se Bilaga 1 för fullständiga jämförelser.

**Figur 24. Andel hyresrätter och bostadsrätter i områden med mycket ombildning i Stockholm**

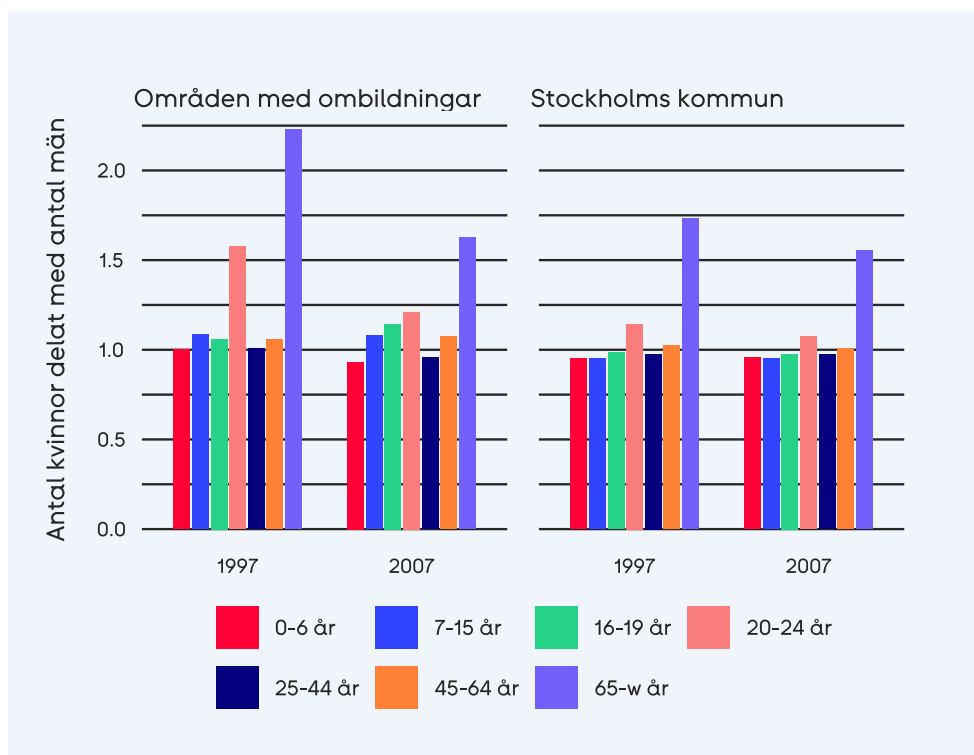


Källa: SCB

20 till 24 åriga kvinnor utgjorde 10 procent av den kvinnliga befolkningen i de tre områdena innan ombildningarna. 2007 hade denna grupp minskat till 6 procent. Motsvarande utveckling för samma demografiska grupp i Stockholms kommun var från 7 till 6 procent. Kvinnor över 65 år utgjorde 20 procent av den kvinnliga befolkningen i de tre områdena 1997, för att minska till 15 procent 2007. Andelen äldre kvinnor i hela Stockholms kommun minskade från 21 procent till 17 procent under samma tid.

Figur 25 nedan visar könsbalansen i de tre områden med mycket ombildningar, 1997 och 2007, samt könsbalansen i hela Stockholms kommun, 1997 och 2007. Könsbalans innebär antal kvinnor delat med antal män. Ett värde som ger ett är en helt jämn könsbalans, ett värde på mer än ett är ett överskott av kvinnor och ett värde på mindre än ett är ett överskott av män. Det är alltså antal kvinnor delat med antal män inom samma åldersgrupp som visas. Utifrån denna graf kan vi konstatera att kvinnor över 65 år och kvinnor mellan 20 och 24 år var betydligt överrepresenterade innan ombildningarna, och betydligt mindre överrepresenterade efter ombildningarna.

Figur 25. Jämförelse av könsbalans 1997 och 2007



Källa: SCB

Tabell 1. Jämförelse av män och kvinnors årsinkomster i 1 000-tal kronor, sorterat efter inkomstnivå

Män	1999	2007	Kvinnor	1999	2007
20–24 år	101	120	20–24 år	87	104
25–29 år	196	231	65+ år	129	182
65+ år	211	279	20–29 år	156	194
30–34 år	256	338	30–34 år	187	252
35–39 år	272	379	35–39 år	194	268
60–64 år	283	387	60–64 år	197	290
40–44 år	283	388	40–44 år	208	290
45–49 år	291	388	45–49 år	222	299
50–54 år	306	388	55–59 år	224	304
55–59 år	312	389	50–54 år	231	308

Källa: SCB

Detta skulle alltså kunna handla om att unga och äldre ensamstående kvinnor inte haft råd att köpa loss sina lägenheter i utbildningen och tvingats flytta. Unga kvinnor och äldre kvinnor är var dessutom de grupper med allra



lägst inkomster i Stockholms kommun, under 1999<sup>16</sup> och 2007. Se tabell 1 ovan.

För att med säkerhet kunna säga att unga och äldre kvinnor hade fått flytta för att de inte hade råd att köpa sin lägenhet i samband med ombildning, skulle det krävas mer data, bland om vilken upplåtelseform som kvinnorna flyttade till. Det skulle ju nämligen också kunna vara så att unga och äldre kvinnor köpte loss sina lägenheter och sedan sålde dem vidare och flyttade ut. En sådan undersökning ligger utanför vad som ryms i denna rapport.

## Ökat ägande och högre skuldsättning

De svenska hushållens skulder ökade med i genomsnitt nästan 10 procent per år under 2000–2010. Från 2010 bromsade skuldsättningen något men åren därefter fram till 2015 så ökade takten igen. De svenska hushållens skulder ökade från 44 till 88 procent av BNP under perioden 1995 till 2022. Den svenska hushållsskuldskvot (hushållens skuld som andel av BNP) har varit bland de fyra högsta bland samtliga EU-länder sedan 2015 (Finansinspektionen, 2015a).

Det absolut största delen av hushållens skulder är bolån. Därmed har utvecklingen på bostadsmarknaden stor inverkan på hushållens skuldsättning. Under 2000- och 2010-talet sammanföll en rad faktorer som bidrog till ökande bostadspriser och därmed högre skuldsättning bland hushållen, bland annat (Finansinspektionen, 2015a):

- Ökande disponibla inkomster
- Minskade realräntor
- Större andel som äger sin bostad
- Snabb befolkningstillväxt
- Urbanisering
- Förmånlig beskattning av ägt boende
- Inte tillräckligt hög byggtakt
- Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter
- Nyproduktion främst bostadsrätter och småhus

Svenska banker har kunnat expandera utlåning tack vare marknadsfinansiering av bolån och övergång till säkerställda obligationer.

Sjunkande realräntor anses vara en av de största faktorerna bakom hushållens växande skuldsättning under 2000- och 2010-talet. Under 2000-talet så

---

<sup>16</sup> Lönestatistik från 1999 är den äldsta tillgängliga statistiken som går att dela upp på kön och åldersgrupp.

höjdes räntan under två perioder, 2005 – 2008 samt 2009 – 2011. Men över tid sänktes reporäntan från cirka fyra procent till strax under noll procent under 2020, för att därefter höjas (Bengtsson, 2020).

Under tiden med lågräntemiljö ökade skuldsättningen bland svenska hushåll. I syfte att minska detta så infördes bland annat bolånetaket<sup>17</sup>, som innebär att hushåll bara kunde få bolån upp till 85 procent av köpeskillingen, resten måste finansieras kontant eller genom blacolån. Bolånetakets införande innebär att topplån som koncept kom att försvinna. Eftersom minst 15 procent av bostadens värde finansierades kontant (eller med blanco-lån) kom de resterande 85 procenten av bostadens värde att betraktas som ett bottenlån. 2016 infördes amorteringskrav, som utökades 2017. Införandet av amorteringskraven har inneburit högre kostnader för att få låna och därmed begränsat hur stora lån ett hushåll kan ha baserat på dess inkomst (Finansinspektionen, 2015a).

I promemorian om införandet av amorteringskraven december 2015 konstaterar Finansinspektionen att svenska hushåll med bolån har relativt god motståndskraft för ekonomiska störningar och att risken för att hushållen inte ska klara sina inbetalningar är begränsade. Dock innebär den höga skuldsättningen risker för finansiella obalanser och att en eventuell konjunkturdgång förstärks (Finansinspektionen 2015b).

Finansinspektionen gör skillnad på högt och lågt belånade hushåll. Alla som är belånade över 50 procent av bostadens värde bör amortera enligt FI. De med lån på mellan 50 och 70 procent av bostadens värde måste amortera en procent, de med lån på mellan 70 och 85 procent måste amortera två procent. 2017 infördes regeln att om nya låntagare med bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten ska amortera minst en procent utöver det gällande amorteringskravet.

Finansinspektionen beräknade att amorteringskraven skulle påverka ensamhushåll ungefär lika mycket som sambohushåll. Ensamhushåll utan barn beräknades att lägga drygt sex procent av sin inkomst på amorteringar, medan sambohushåll utan barn beräknades att lägga knappt sex procent av sin inkomst på amorteringar. Beräkningarna baserades på stickprov av nya lån i hela Sverige. Uppskattningarna byggde på data från 2014 och tog inte hänsyn till amorteringskravens eventuella beteendeeffekter eller deras eventuella effekter på bostadspriserna (Finansinspektionen, 2015b)

Lagstiftningsprocessen som föranledde amorteringslagen beaktade jämställdhetsaspekter i anmärkningsvärt låg grad, trots att så kallad jämställdhetsintegrering innebär att ett jämställdhetsperspektiv ska beaktas i all politik som påverkar människors villkor (Regeringskansliet, 2024).

Finansinspektionen (2021) beskriver i sin utvärdering av första och andra amorteringskravet hur dessa åtgärder påverkat ensamstående hushåll jämfört med sammanboende hushåll. Analys på basis av kön saknas även här. I

---

<sup>17</sup> 2010 infördes allmänna föreskrifter som förordade ett bolånetak på 85 procent av bostadens värde (Finansinspektionen, 2015b). 2017 blev det ett strikt krav.

sin utvärdering konstaterar Finansinspektionen (2021) att kraven på hur hög inkomst ett hushåll måste ha till följd av amorteringsreglerna blev mer kännbara för ensamhushåll än för sambohushåll. Ensamhushåll beräknas också ha fått högre lånebetalningar än sambohushåll. Det är framför allt det skärpta amorteringskravet från 2017 som slår hårdast mot ensamhushåll.

Det kan därmed konstateras att amorteringskraven fick något större effekter för ensamhushåll jämfört med sambohushåll än Finansinspektion förutsåg 2015.

2019 gjorde Länsförsäkringar fastighetsförmedling en kartläggning av de nya amorteringskraven baserad på statistik från SCB och Svensk Mäklarstatistik. Den visade att kvinnor i 15 av 21 län med genomsnittslön riskerar en extra amorteringsutgift, till följd av det skärpta amorteringskravet. Män med genomsnittlig lön påverkas bara i åtta av länen.

Finansinspektionen började föra könsuppdelad statistik 2020. Deras statistik över nya bolånetagare kommer från ett stickprov som genomförs varje höst från de åtta största låneinstituten. Stickprovet fångar cirka tre till fem procent av nyutlåningen respektive kalenderår, både mätt i andel hushåll och i lånevolym. Den könsuppdelade statistiken är enbart tillgänglig för ensamboende, som utgör ungefär en tredjedel av stickprovet. Myndigheten publicerar en årlig rapport om svenskars bolån som kallas för Bolånerapporten. Men den enda utgåvan av bolånerapporten som analyserar kön i förhållande till bolån är den från 2022. Där konstaterar myndigheten att majoriteten av alla nya lån tas av sammanboende. Bland ensamhushåll bestod nya låntagare till 56 procent av män och till 44 procent av kvinnor. Se tabell nedan för fördelningen sedan 2020.

**Tabell 2. Könsfördelning nya lån bland ensamhushåll**

	2020	2021	2022	2023
<b>Män</b>	57 %	55 %	56 %	57 %
<b>Kvinnor</b>	43 %	45 %	44 %	43 %

Källa: Finansinspektionens stickprov

Bland ensamhushåll var den genomsnittliga lånebördan 2022 i genomsnitt ungefär 250 000 kronor högre bland män. Skillnaden mellan könen i marknadsvärde på den belånade bostaden var cirka 100 000 kronor. Finansinspektionen menar att anledningen till att män belånar sig högre och köper något dyrare bostäder beror på deras relativt högre inkomst. Tabellen nedan visar medianinkomsterna för manliga och kvinnliga ensamhushåll som tagit nya bolån mellan 2020 och 2023.

**Tabell 3. Medianinkomst bland nya bolånetagare i ensamhushåll, kronor**

	2020	2021	2022	2023
Män	36 000	37 400	38 000	40 000
Kvinnor	34 600	36 300	36 900	39 400
Kvinnors andel av mäns inkomst	0,96	0,97	0,97	0,99

Källa: Finansinspektionen

Det kan tyckas anmärkningsvärt hur nära män och kvinnors löner ligger varandra i stickprovet. Det är viktigt att ha i åtanke att detta är en jämförelse av män och kvinnor som har kommit in på den ägda marknaden. Eftersom bankerna har krav om inkomst baserat på bostadens kostnad och eftersom män och kvinnor i stort sett efterfrågar samma bostäder så är det logiskt att män och kvinnor som har lyckats köpa en bostad har ganska lika inkomster. Sett till samtliga män och kvinnor i Sverige så uppgår kvinnors inkomster till ungefär 76 procent av mäns inkomster (se Figur 17).

Vid jämförelse av medianinkomsterna för hushållen ska det också hållas i åtanke att den genomsnittliga åldern skiljer sig mellan män och kvinnor. Kvinnor som tar nya bolån är i genomsnitt äldre än män. Medelåldern 2023 var 42,9 år för kvinnor och 37,8 år för män. Detta skulle kunna bero på att kvinnors lägre inkomster gör att det tar längre tid att spara ihop till en kontantsats, eller kvinnors löneutveckling är långsammare. En annan faktor skulle kunna vara om kvinnor i högre utsträckning än män flyttar efter till exempel en skilsmässa. Tabellen nedan visar utvecklingen i genomsnittsålder sedan 2020.

**Tabell 4. Genomsnittlig ålder i år, nya bolånetagare i ensamhushåll**

	2020	2021	2022	2023
<b>Män</b>	38,6	38,3	37,8	37,8
<b>Kvinnor</b>	42,3	43,4	42,4	42,9

Källa: Finansinspektionen

Finansinspektionen drar inga kopplingar till hur amorteringskravet möjligen bidragit till att fördjupa skillnaderna mellan könen. Myndigheten konstaterade dock i sin utvärdering 2021 att amorteringskraven inneburit en större uppräknings av hur stora inkomster ett ensamhushåll behöver ha jämfört med hur stora inkomster ett sambohushåll behöver ha. Även om myndigheten inte gjorde en jämförelse mellan ensamstående män och kvinnor i utvärderingen, kan det antas att kvinnor drabbas något hårdare då de generellt sett har lägre löner.

Männen i stickprovet har en högre belåningsgrad (lånets andel av marknadsvärdet) än kvinnorna. Den genomsnittliga belåningsgraden (2023) för män var 69 procent medan den för kvinnor var 62 procent. Denna skillnad har ökat

från fyra till sju procentenheter 2020–2023. Kvinnors belåningsgrad har minskat snabbare och kraftigare än mäns belåningsgrad, trots att även mäns belåningsgrad har minskat något under de senaste åren. Se tabell nedan.

**Tabell 5. Belåningsgrad i procent bland män och kvinnor i ensamhushåll med nya lån**

	2020	2021	2022	2023
<b>Män</b>	71	70	71	69
<b>Kvinnor</b>	67	65	65	62
<b>Skillnad i procentenheter</b>	4	5	6	7

Källa: Finansinspektionen

Ett annat sätt att mäta skuldbördan är mot låntagarnas inkomster. Den genomsnittliga bruttoskuldkvoten avser bolånens förhållande till låntagarnas inkomster. Bruttoskuldkvoten har minskat generellt under de senaste åren, troligtvis till följd av ökade kostnader för lån och prisnedgång på bostäder, alltså både att låntagarna väljer att belåna sig lägre och att bostädernas marknadsvärden har minskat (Finansinspektionen, 2024). Uppdelat på kön ser utvecklingen gällande bruttoskuldkvot ut som följande:

**Tabell 6. Genomsnittlig bruttoskuldkvot (procent) bland män och kvinnor i ensamhushåll med nya lån**

	2020	2021	2022	2023
<b>Män</b>	305	328	320	290
<b>Kvinnor</b>	320	339	324	291
<b>Skillnad i procentenheter</b>	15	11	4	1

Källa: Finansinspektionen

Som tabellen visar har både män och kvinnors skuldkvoter minskat sedan 2021, men kvinnors i en snabbare takt. I nuläget finns nästan ingen skillnad i skuldkvot mellan män och kvinnor. Kvinnors bruttoskuldkvot var dock högre än mäns i början perioden. Detta står i kontrast till belåningsgraden, som är lägre bland kvinnor.

Amorteringsreglerna innebär att alla som lånar mer än 50 men mindre än 70 procent av marknadsvärdet behöver amortera en procent, och de som lånar mellan 70 och 85 procent av marknadsvärdet behöver amortera två procent. Om en låntagare dessutom har en bruttoskuldkvot på mer än 450 procent ska de amortera ytterligare en procent. Det finns även en möjlighet för långivare att tillfälligt bevilja amorteringsundantag vid särskilda skäl. Det totala antalet låntagare som beviljades amorteringsundantag fördubblades mellan 2022 och 2023, från 15 000 till 33 000 (Finansinspektionen, 2024). Statistiken från Finansinspektionens stickprov visar att en större andel män

amorterar på sina lån. Tabellen nedan visar andel som amorterar på totala bolån i stickprovet.

**Tabell 7. Andel män och kvinnor i ensamhushåll som amorterar på sitt nya bolån**

	2020	2021	2022	2023
<b>Män</b>	89	87	87	84
<b>Kvinnor</b>	83	79	78	73
<b>Skillnad i procentenheter</b>	6	8	9	11

Källa: Finansinspektionen

Mäns i ensamhushåll amorterar i högre takt än kvinnor i ensamhushåll. Per 2023 amorterade i genomsnitt 2,2 procent per år, medan män amorterade i genomsnitt 2 procent. Amorteringstakten har inte förändrats särskilt mycket under de senaste åren, se tabell nedan.

**Tabell 8. Amorteringstakt i procent för män och kvinnor i ensamhushåll med nya bolån**

	2020	2021	2022	2023
<b>Män</b>	2,4	2,2	2,2	2,2
<b>Kvinnor</b>	2,1	2,1	2,1	2

Källa: Finansinspektionen

När det gäller nominell, volymviktad ränta<sup>18</sup> finns i princip inga skillnader mellan män och kvinnor, se tabell nedan:

**Tabell 9. Nominell ränta bland män och kvinnor i ensamhushåll med nya lån**

	2020	2021	2022	2023
<b>Män</b>	2,4	2,2	2,2	2,2
<b>Kvinnor</b>	2,1	2,1	2,1	2

Källa: Finansinspektionen

Hur räntor sätts är inte transparent. Bankerna har stor frihet att sätta individuella räntor. Faktorer som kan påverka är till exempel belåningsgrad, om man väljer rörlig eller fast ränta, hur stort lån man har, eller om man till exempel har ett stort sparkapital. Vad som kan konstateras är att kvinnor har marginellt lägre räntor än män under de senaste två åren. Det skulle kunna argumenteras att kvinnor kunde antas ha ännu lägre räntor efter som de

<sup>18</sup> Volymviktad betyder i sammanhanget att räntan är en sammanvägning av räntan på de olika lånedelarna – i de fallen hushållet har delat upp sitt lån i mer än en lånedel – i förhållande till storleken på respektive del.

generellt sett har en lägre belåningsgrad och därmed utgör en lägre risk för bankerna.

I takt med senaste årens ränteökningar har det blivit mindre fördelaktigt att binda räntan. Därmed har en större andel nya låntagare valt rörlig ränta. Det finns vissa skillnader mellan män och kvinnor, se tabell nedan.

**Tabell 10.** Andel män och kvinnor i ensamhushåll med rörlig ränta (tre månader eller mindre, volymviktad) på nytt bolån

	2020	2021	2022	2023
<b>Män</b>	43,3	39,8	63,7	67,1
<b>Kvinnor</b>	40,8	37,2	60,8	61,3
<b>Skillnad i procentenheter</b>	2,5	2,6	2,9	5,8

Källa: Finansinspektionen

Som tabellen visar tar män lån med rörlig ränta i högre utsträckning än kvinnor. Skillnaderna har ökat i takt med att räntorna stigit. Detta ligger i linje med amerikansk forskning, som visar på samma könsskillnader när det gäller bunden eller rörlig ränta (Do & Paley, 2013).

Tabellen nedan visar så kallad KALP beräkning, medianen för kvinnor och män i Finansinspektionens stickprov. KALP står för "Kvar-att-leva-på-kalkyl". KALP-överskottet anger hur mycket ett hushåll har kvar när boende och schablonkostnader för mat och andra hushållsartiklar är avdragna. Tabellen visar medianen i KALP-överskott efter ränteavdraget.

**Tabell 11.** KALP-överskott i kronor (median) efter ränteavdraget bland män och kvinnor i ensamhushåll som tagit nya bolån

	2020	2021	2022	2023
<b>Män</b>	3 500	3 900	4 100	3 800
<b>Kvinnor</b>	2 800	3 600	3 600	3 200
<b>Kvinnors median KALP överskott som andel av mäns</b>	0,8	0,92	0,88	0,84

Källa: Finansinspektionen

Att både män och kvinnor har något högre KALP-överskott under de senaste åren kan å ena sidan bero på att bankerna har blivit mer restriktiva, och å andra sidan av att låntagarna blivit mer konservativa. Båda utgår från att det ska finnas utrymme i budgeten för att kunna hantera ett mer osäkert ränteläge.

En intressant iakttagelse är att det under hela tidsperioden varit större skillnad i median-KALP-överskott mellan män och kvinnor än vad det är i

medianbruttoinkomst mellan män och kvinnor. Alltså att skillnaden i KALP-kalkyl inte helt förklaras av skillnad i inkomst. Det skulle innebära att kvinnor har högre utgifter från boende, andra lån och hushållsutgifter. Detta motsägs av att kvinnor faktiskt har lägre amorteringstakt och mindre lån. Kostnad för studielån skulle kunna utgöra en skillnad mellan män och kvinnor, då kvinnor i högre utsträckning studerar vid universitet och högskola. Men det är också troligt att skillnaderna bottenar i att fler kvinnor än män har kostnader för barn.

Sammantaget kan det konstateras att i jämförelse med bolånetagande män

- utgör kvinnor en mindre andel av låntagarna,
- är äldre,
- köper bostäder med lägre pris,
- är lägre belånade sett till marknadspris,
- har varit högre belånade sett till bruttoinkomst,
- har ungefär samma ränta,
- tjänar ungefär lika mycket
- men har mindre kvar att leva på när nödvändiga boende- och levnads-kostnader är betalda.

Varför dessa skillnader mellan män och kvinnor existerar och i vilken utsträckning de förklaras av faktorn kön går dock inte att med säkerhet avgöra utifrån det tillgängliga materialet.





MADE IN ITALY

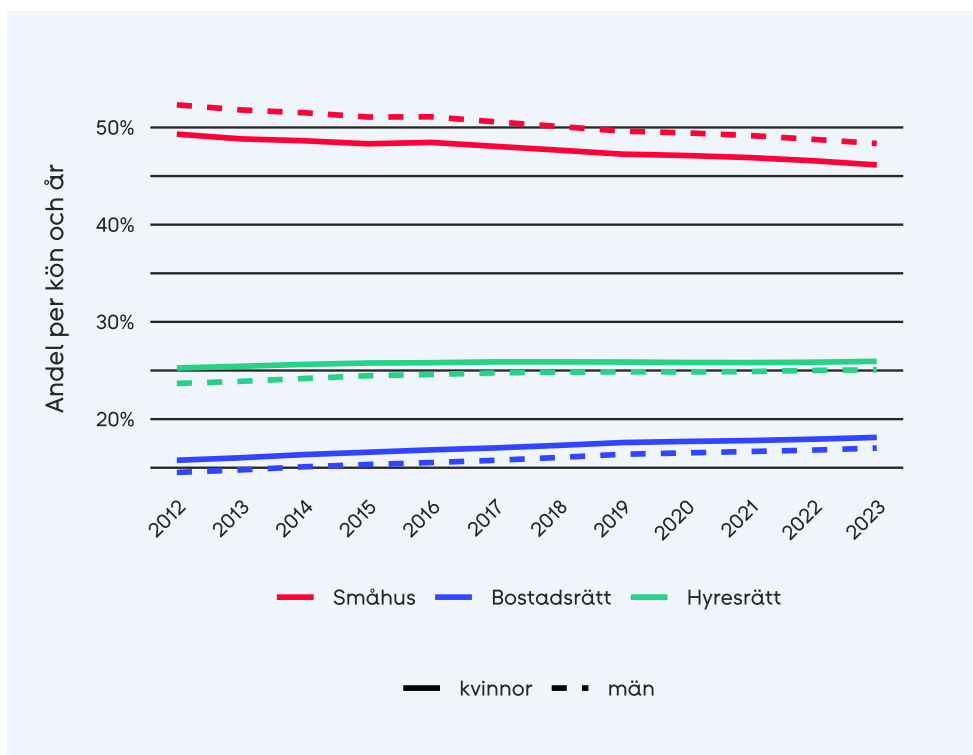


Handwritten markings on the cardboard box, including arrows and the letters 'L' and 'T'.

## Hur kvinnor och män bor i Sverige

Det här kapitlet innehåller en inventering av den statistik som finns kring kvinnors och mäns boende. Källor till kapitlet är Statistiska centralbyrån, Hyresgästföreningens bostadsundersökning, Hyresgästföreningens undersökning om unga vuxnas boende, Boverkets bostadsmarknadsenkät, Boplats Göteborg, Boplats syd, Bostadsförmedlingen i Stockholm, Försäkringskassan, Eurostat, stiftelsen Ownershift och artiklar som publicerats i vetenskapliga tidskrifter.

**Figur 26.** Andel män och kvinnor per upplåtelseform



Källa: SCB, egna beräkningar

I Sverige finns något fler män än kvinnor. Per december 2023 är män i majoritet med 73 000 individer. Figuren ovan visar hur män och kvinnor bor avseende upplåtelseform<sup>19</sup>. Att det inte är så stora skillnader mellan män och kvinnor beror på att en stor del av Sveriges befolkning bor tillsammans i tvåkönade relationer. De skillnader som figuren trots allt visar är att något större andel män än kvinnor som bor i äganderätt (småhus) och att det är något fler kvinnor än män som bor i hyresrätt (flerbostadshus) och i bostadsrätt (flerbostadshus). 2022 var det 54 procent av männen som bodde i småhus med äganderätt, medan motsvarande andel bland kvinnor uppgick till

<sup>19</sup> Figuren visar de tre vanligaste boendetyperna och upplåtelseformerna. Andelarna är beräknade mot totalen av samtliga boendeformer.

52 procent. 29 procent av den kvinnliga befolkningen bodde i hyresrätt, medan 28 procent av männen bodde i hyresrätt.

Skillnader mellan män och kvinnor syns också i det totala fastighetsägandet. Kvinnor äger 37 procent av alla fastigheter, medan män äger 47 procent. Övriga 16 procent ägs av företag, kommun, stat eller annan organisation. Gällande markägande så står kvinnor för 14 procent medan män står för 37 procent. Övrig mark ägs av företag, kommun, stat eller annan organisation (Lantmäteriet, 2023).

Ägandet av småhus är mansdominerat. 2019 stod män för 50 procent av alla lagfartsandelar för småhus, medan kvinnor stod för 43 procent. Övrigt småhusägande stod företag, kommun, stat eller annan organisation för (Ownershift, 2021).

**Tabell 12.** Fördelning av ägande av hus i procent

	Kvinnor	Män
Lagfarter	43	50
Areal	8	19
Taxeringsvärde	45	49

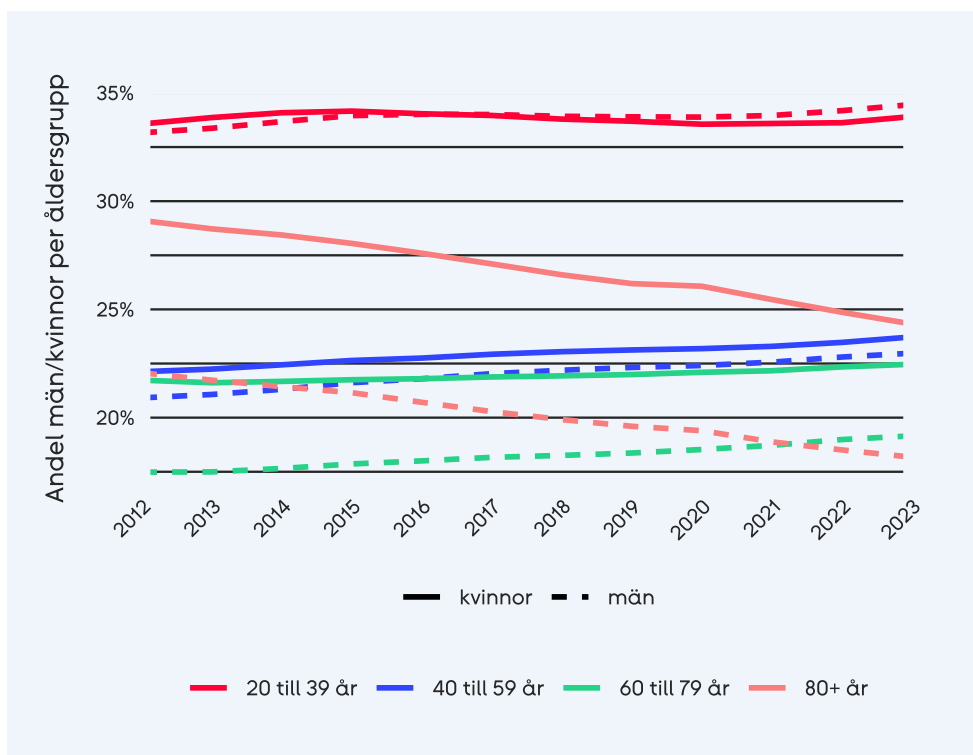
Källa: Ownershift, 2021

Nästkommande avsnitt handlar om hur kvinnor och män bor inom olika upplåtelseformer: hyresrätt, specialbostäder, bostadsrätt och äganderätt.

## Hyresrättsmarknaden

Figur 27 nedan visar andel av män och kvinnor i olika åldersgrupper som bor i hyresrätt. Linjerna representerar olika köns- och åldersgrupper. Färgen på linjen visar vilken åldersgrupp som den representerar: 20- till 39-åringar, 40- till 59-åringar, 60- till 79-åringar samt de över 80 år. Typen av linje (streckad eller heldragen) visar om det gäller män eller kvinnor. Värdet på y-axeln anger andelar av den egna köns- och åldersgruppen. Värdet på x-axeln anger vilket år som värdet avser.

**Figur 27.** Andel män respektive kvinnor per åldersgrupp i hyresrätter



Den grupp där hyresrätt var vanligast under 2023 var bland män 20–39 år. Därefter kvinnor 20–39 år, följt av kvinnor över 80 år, kvinnor 40–59 år, män 40–59 år, kvinnor 60–79 år, män över 80 år samt män 60–79 år. Lite förenklat skulle man kunna säga att hyresrätten är vanligast bland yngre människor och äldre kvinnor.

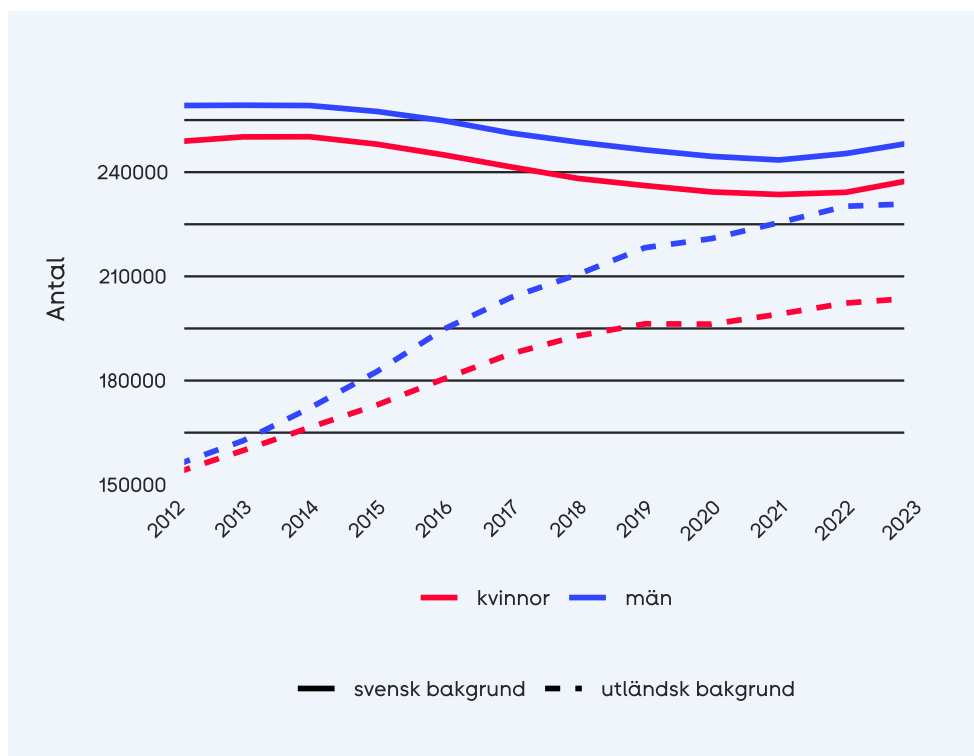
Andelen hyresgäster över 80 år har minskat ganska drastiskt de senaste tio åren, lika mycket bland män som bland kvinnor. Som vi kommer att visa i avsnittet om ägandemarknaden (sidan 77), så motsvarar denna minskning i hög grad en ökning av andelen över 80 som bor i småhus.

Könsskillnaderna inom åldersgrupperna, alltså avståndet mellan heldragna och streckade linjer, är små bland 20- till 39 åringar och bland 40- till 59 åringar. Bland 60- till 79 åringar är det en betydligt större andel kvinnor som bor i hyresrätt, och bland de över 80 år är skillnaderna störst. Också i denna grupp är kvinnor överrepresenterade. Detta har troligtvis att göra med att kvinnor lever längre än män och att de därför får anledning att flytta från vilan till ett mer praktiskt boende i hyresrätt när deras partner gått bort.

Könsskillnaderna inom åldersgrupperna är relativt stabila över tid (de ändrar inte förhållande till varandra längs x-axeln). Den grupp där könsskillnaderna ökat något över tid är bland 20 till 39-åringar. Andelen manliga hyresgäster i denna åldersgrupp har ökat något mer än andelen kvinnliga hyresgäster. Möjligen som en följd av att denna åldersgrupp ökade mer med män än med

kvinnor till följd av 2015/2016-års flyktingvåg. Figur 28 nedan visar antal i hyresrätt uppdelat på kön och utländsk/svensk bakgrund<sup>20</sup>.

**Figur 28. Antal män respektive kvinnor 20–39 år med olika bakgrund i hyresrätt**



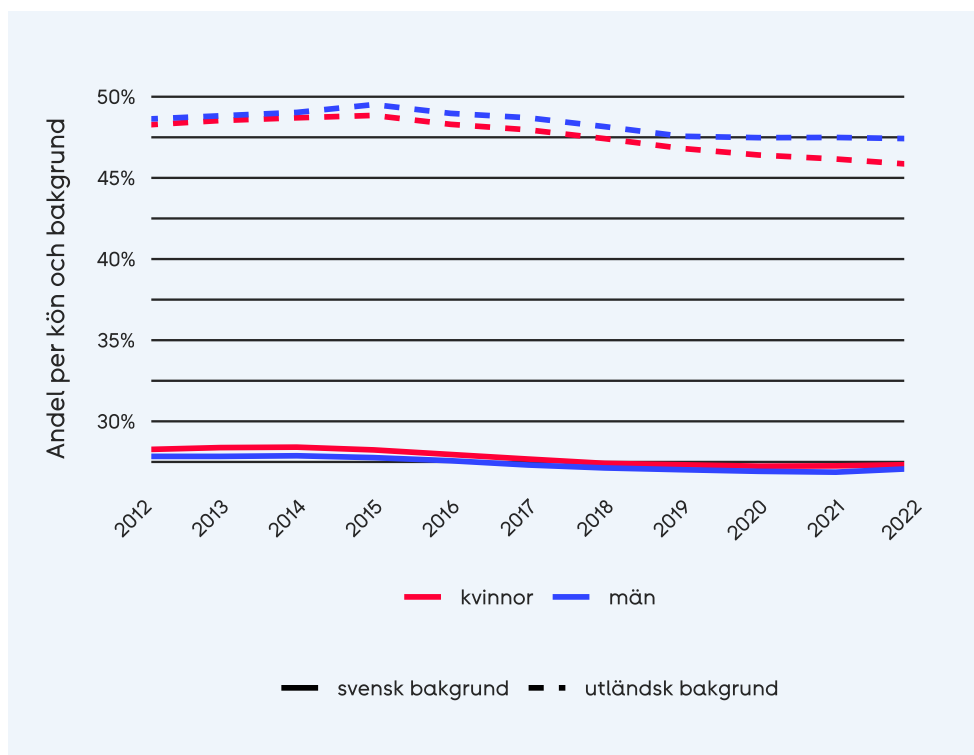
Källa: SCB och egna beräkningar

Vid tiden för flyktingvågen så ökade antalet män med utländsk bakgrund i hyresrätt mer än antalet kvinnor med utländsk bakgrund i hyresrätt bland 20- till 39-åringar. Det ser även ut som att könsskillnaderna mellan män och kvinnor med utländsk bakgrund har ökat över tiden efter flyktingvågen.

Sett till andelar kvinnor respektive män 20–39 år med utländsk bakgrund i hyresrätt så har andelen kvinnor med utländsk bakgrund minskat sedan 2019, se figur 29 nedan. Att kvinnor i hyresrätt har ökat i antal (i enlighet med figur 28) men minskat i andelar betyder att gruppen har ökat mer i andra upplåtelseformer, såsom bostadsrätt och äganderätt. Andelen män med utländsk bakgrund i samma åldersgrupp har varit i princip oförändrad mellan 2018 och 2022.

<sup>20</sup> Bakgrund enligt SCBs definition. En person med utländsk bakgrund är utrikes födda eller är inrikes födda med två utrikes födda föräldrar. En person med svensk bakgrund är inrikes födda med minst en inrikes född förälder.

**Figur 29.** Andel män respektive kvinnor med olika bakgrund i hyresrätt



Källa: SCB och egna beräkningar

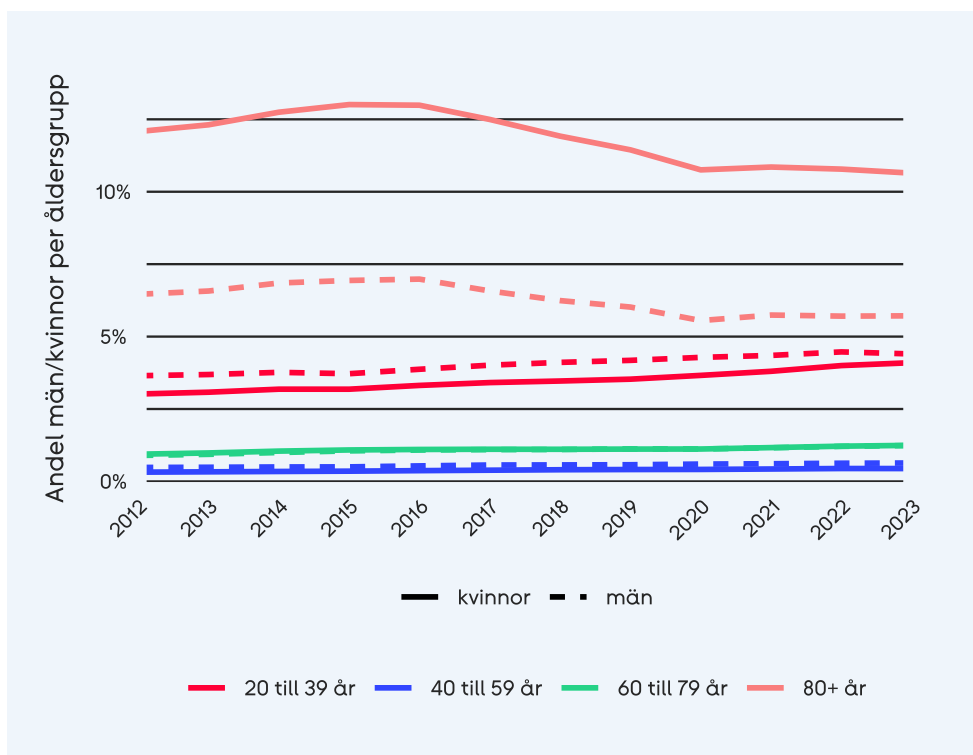
I övrigt är det anmärkningsvärt hur mycket större andel 20- till 39 åringar med utländsk bakgrund som bor i hyresrätt jämfört med 20- till 39 åringar med svensk bakgrund. Se avsnitt om intersektion mellan kön och bakgrund (sid 97) för vidare diskussion.

## Specialbostadstäder

Med specialbostäder så avses hyresrätter med särskilda villkor. Beståndet utgörs främst av bostäder för äldre eller funktionshindrade samt bostäder avsedda för studenter.

Figur 30 nedan visar att det finns två åldersgrupper som i betydande utsträckning bor i specialbostäder. De över 80 år är en av grupperna. Här är det kvinnor som i högre utsträckning än män bor i specialbostad. Detta beror troligtvis på att kvinnor lever längre än sina partners, och till slut behöver flytta in på ett boende som erbjuder stödtjänster. Män bor i högre utsträckning i ett vanligt boende livet ut, och kan troligtvis få stöd dels av hemtjänst men också av sin partner när omsorgsbehov uppstår.

**Figur 30.** Andel män respektive kvinnor i olika åldrar i specialbostäder



Källa: SCB och egna beräkningar

En intressant trend som går att utläsa från figuren ovan är att andelen män och kvinnor över 80 år som bor i specialbostäder har sjunkit sedan 2016. Socialstyrelsen uppmärksammar detta i sin utredning om behov och tillgång till särskilda boendeformer för äldre (Socialstyrelsen, 2021). De menar att de senaste årens minskning av äldre i särskilt boende inte behöver vara problematisk om det innebär att kommunerna erbjuder andra insatser som tillgodoser de vård- och omsorgsbehov som finns. Socialstyrelsen identifierar dock att äldre även får vänta allt längre på beslut om särskilt boende och att flera kommuner uppger att de har brist på bostäder i särskilt boende. Samtidigt har den kommunala hemsjukvården ökat kraftigt. 2010 hade 91 660 personer som är 80 år och äldre kommunal hemsjukvård, vilket ökade till 191 000 personer 2018.

Den andra gruppen som i betydande andel bor i specialbostäder är 20 till 39 åringar, företrädesvis studenter. Det är något större andel män än kvinnor som bor i studentbostäder. Skillnaden är ungefär en halv procentenhet men är konstant under hela tidsperioden. Skillnaden är något svår att förklara, med tanke på att det är en större andel kvinnor än män som studerar på högskola och universitet. 2021 var 61 procent av studenter inskrivna på universitet eller högskola kvinnor. Vad som kan spela in är dock att kvinnor generellt sett skaffar familj tidigare än män, och därmed får anledning att flytta till en större bostad tidigare än jämnåriga män. Medelåldern för

förstagångsmammor är 30,7 år, medan medelåldern för förstagångspappor är 32,4 år (SCB, 2024).

## Hyresbostadskö

Hyresrätter i Sverige fördelas nästan uteslutande utifrån antal dagar i bostadskö, till skillnad från i många andra länder där lägenheter förmedlas av fastighetsmäklare till spekulanten med starkast betalningsförmåga. Fastighetsägare i Sverige kan ha egna kösystem, men många väljer att använda sig av en kommunal bostadsförmedling för att förmedla sina hyresrätter. Stockholms bostadsförmedling, Boplats syd och Boplats Göteborg har tillsammans förmedlat mer än 250 000 hyresrätter sedan början på 2010-talet.<sup>21</sup>

I bostadsköerna i Stockholm och Malmö står det totalt sett något fler kvinnor än män, och kvinnorna har i genomsnitt något längre kötid. Tabell 13 visar könsbalansen (antal kvinnor delat med antal män) i Stockholms bostadsförmedlings bostadskö och bland de som blivit förmedlade en bostad. Siffrorna för bostadskön motsvarar aktuell situation 2023 och förmedlade bostäder mäts 2010–2023. Vid analys av könsbalansen i en viss kontext är det viktigt att ta hänsyn till hur könsbalanser ser ut för populationen i helhet. I detta fall tänker vi oss att både Stockholms län och riket kan vara populationen i sin helhet, eftersom människor i hela landet står i bostadskö i Stockholm.

**Tabell 13.** Antal och andel män respektive kvinnor i Stockholms bostadsförmedlings bostadskö

	Antal kvinnor	Antal män	Könsbalans
I bostadskö 2023	429 884	379 791	1,13
Förmedlade bostäder 2010–2023	62 011	65 564	0,95
Vuxna befolkningen (18 +) i Stockholms län 2023	971 695	963 719	1,008
Vuxna befolkningen (18 +) i riket 2023	418 2500	419 2983	0,99

Källa: Ersätt med din text

Av tabellen ovan går att utläsa att det är vanligare bland kvinnor att stå i Stockholms bostadskö, både sett till länet och till riket. Däremot är det något vanligare att män blir förmedlade en bostad. Detta skulle bland annat

<sup>21</sup> Könsuppdelad statistik om bostadskön saknas från Boplats Göteborg. Det enda tillgängliga är könsfördelning i förmedlade bostäder. Mellan 2014 och 2024 fördelades totalt 61 060 bostäder, varav 30 185 till kvinnor och 30 875 till män.



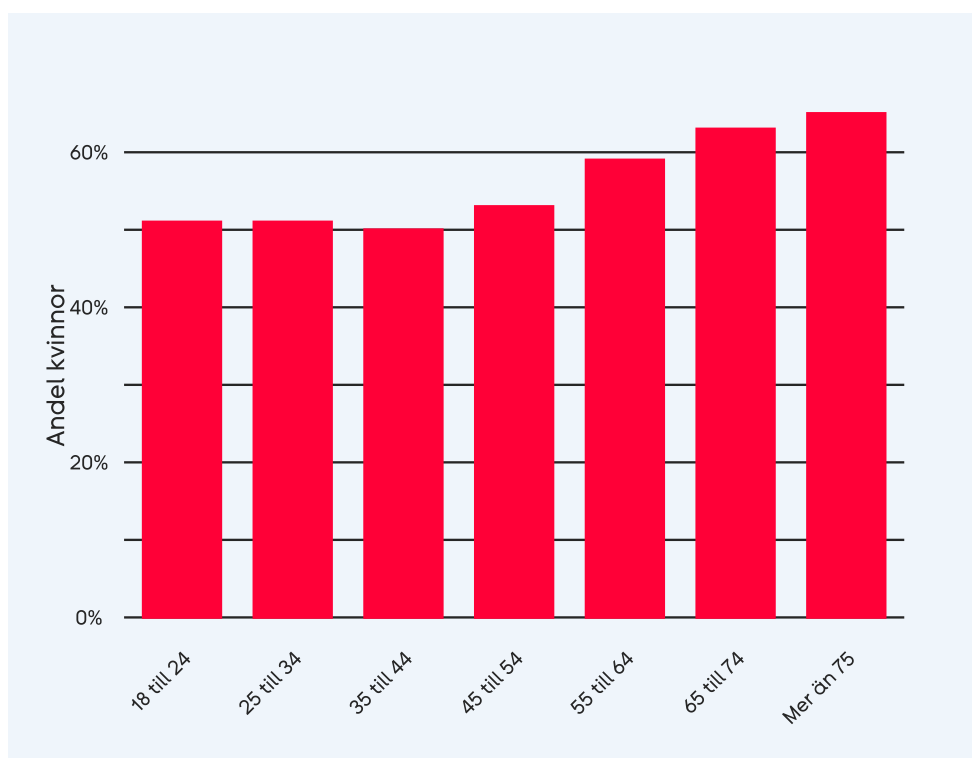
kunna tyda på att kvinnor i högre utsträckning står i bostadskön som en säkerhet snarare än en nödvändighet.

Tabell 14 visar könsbalansen i Boplats syds bostadskö,<sup>22</sup> jämfört med könsbalansen i Skåne län. Även i Skåne finns en viss överrepresentation av kvinnor i bostadskön.

**Tabell 14.** Antal män och kvinnor samt könsbalans i bostadskö samt i den vuxna befolkningen i Skåne län

	Antal kvinnor	Antal män	Könsbalans
I bostadskö 2023	73 339	66 835	1,1
Vuxna befolkningen (18 +) i Skåne län 2023	565 449	555 342	1,02

**Figur 31.** Andel kvinnor per åldersgrupp i Stockholms bostadsförmedlings bostadskö 2023

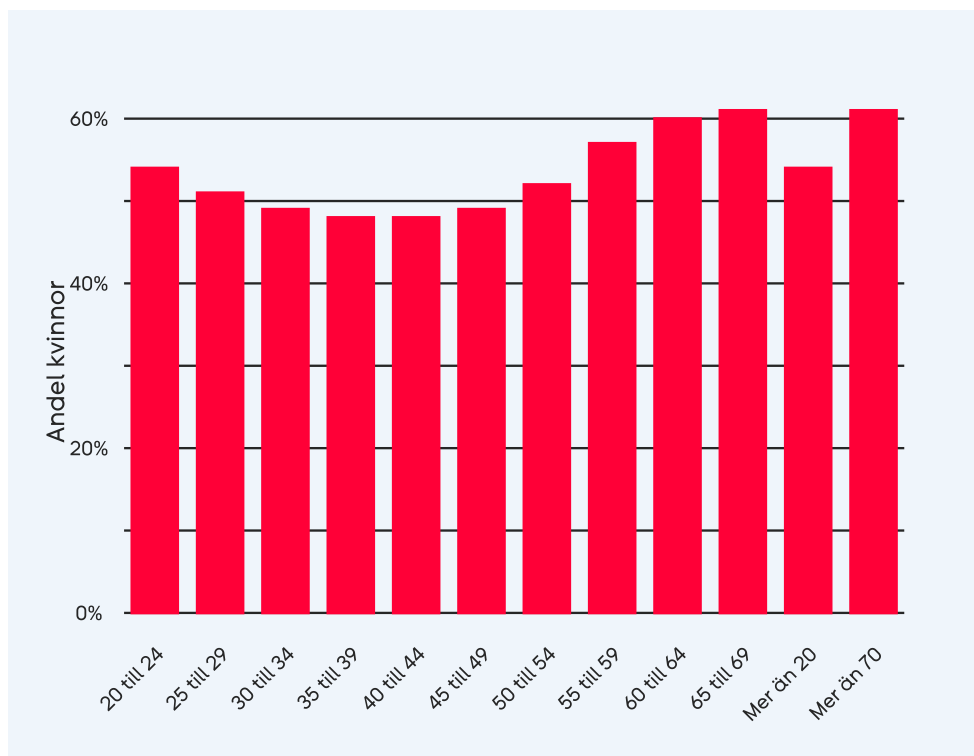


Källa: Stockholms bostadsförmedling

<sup>22</sup> Boplats syd är en bostadsförmedling som samlar hyresvärdar från stora delar av Skåne. Det saknas könsuppdelad statistik på förmedlade bostäder.

I både Boplats Syds bostadskö och i Stockholms bostadskö utgörs de yngsta och de äldre åldersgrupperna till något högre utsträckning av kvinnor, se figur 31 ovan och 32 nedan. I Boplats Syds bostadskö är kvinnor något underrepresenterade i de mellersta åldersgrupperna (30 till 49 år) medan fördelningen är helt jämn för 35 till 44 åringar i Stockholms bostadskö.

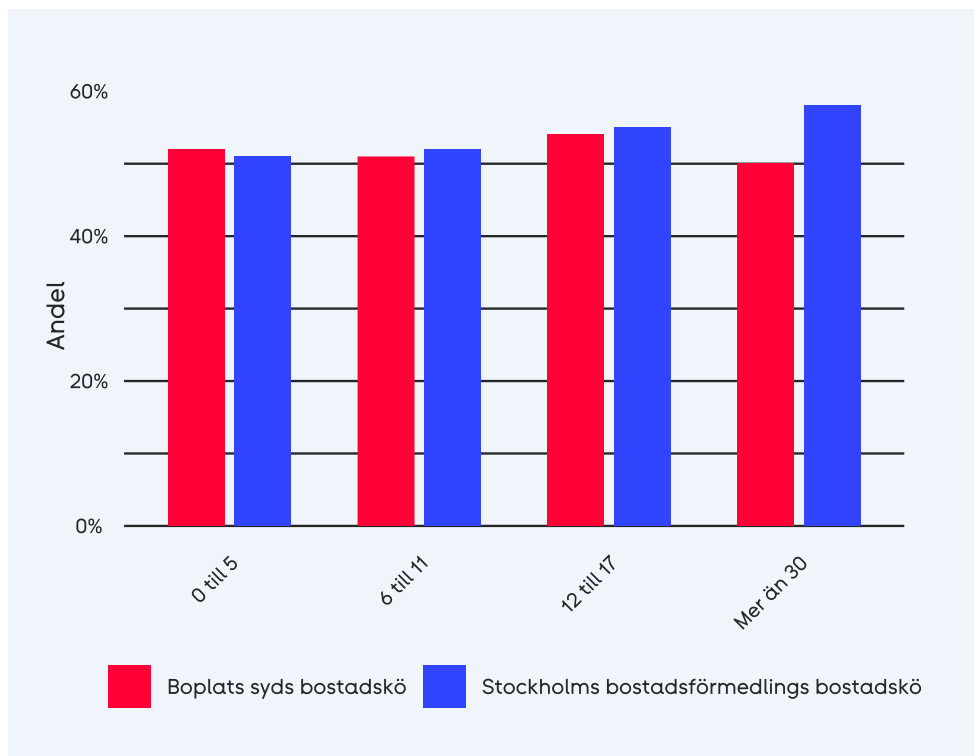
**Figur 32.** Andel kvinnor per åldersgrupp i Boplats syds bostadskö 2023



Källa: Boplats syd

Figur 33 nedan visar andelen kvinnor i olika kötidintervall i bostadsköerna i Stockholm och Skåne. Att det främst är kvinnor som har stått i kö över 30 år i både Stockholms bostadskö och i Boplats syd, beror troligtvis på att kvinnor lever längre än män samt att fler kvinnor räknar med att behöva flytta till från ett småhus till en hyresrätt när de blir änkor.

**Figur 33.** Andel kvinnor i olika kötidintervall i Boplats syds bostadskö och Stockholms bostadsförmedlings bostadskö



Källa: Boplats syd och Stockholms bostadsförmedling

### Inkomstkrav för hyresrätt

De flesta allmännyttiga och privata bostadsbolag tillämpar olika typer av minimikrav på nya hyresgäster. Dessa kan bestå av exempelvis ett inkomstkrav, att den blivande hyresgästen inte ska ha haft några betalningsanmärkningar, eller krav på referenser från arbetsgivare eller tidigare hyresvärdar.

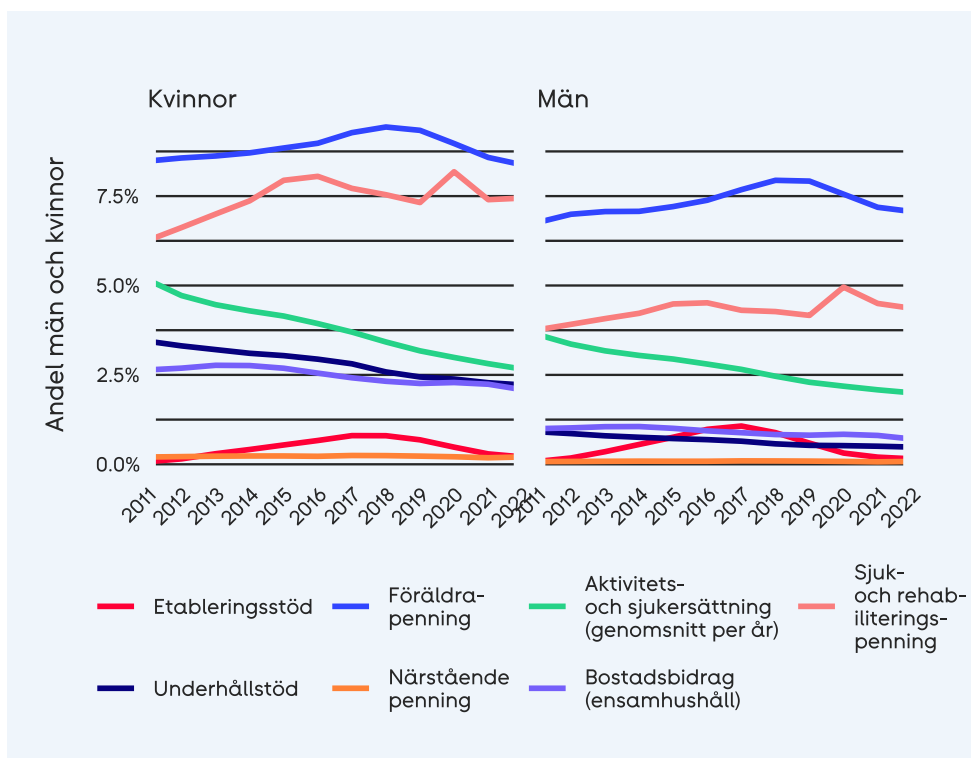
På det stora hela har de allmännyttiga bostadsbolagen sänkt eller helt tagit bort sina inkomstkrav sedan början på 2010-talet. Då var det vanligt att hyresvärdar krävde att en ny hyresgäst skulle ha en inkomst som motsvarade tre gånger hyran. Nu, i början på 2020-talet, är det vanligare att bolag använder så kallade kvar-att-leva-på-kalkyler eller gör individuella bedömningar. En annan förändring sedan början av 2010-talet är att det blivit vanligare att kräva referenser från tidigare hyresvärdar. Dessa referenser ska intyga att hushållet består av skötsamma personer som inte stör sina grannar (Grander & Kozlovic, 2023).

De allmännyttiga bostadsbolagen styrs av den politiska majoriteten i respektive kommun. Det finns tecken på att borgerligt styrda kommuner har striktare krav än vänsterstyrda kommuner. Detta gäller exempelvis krav på referenser och godkännandet av försörjningsstöd som inkomst (Grander & Kozlovic, 2023).

När hyresvärdar bedömer framtida hyresgästers inkomster är det inte alltid alla typer av inkomster godkänns. Grander och Kozlovic (2023) har undersökt allmännyttiga bolags uthyrningspolicier. Studien visar att 2020 är det knappt 40 procent av bolagen som inte godkänner barnbidrag och/eller underhållsbidrag som inkomst när de prövar nya hyresgäster. Försörjningsstöd, etableringsersättning eller bostadsbidrag är tre bidragstyper som var för sig inte godkänns bland ungefär 30 procent av bolagen. Drygt 15 procent av bolagen räknar inte föräldrapenning som inkomst. De motiv som bolagen anger är att stöden inte anses långsiktiga eller att bolaget vill premiera hushåll med försörjning i de delar av beståndet där många är arbetslösa, för att motverka segregation.

Inkomstkraven kan få olika effekter för män och kvinnor eftersom kvinnor generellt sett har lägre inkomster än män. Kvinnor är också i högre utsträckning än män beroende av inkomster som inte godkänns av hyresvärdar. Figur 34 nedan som visar könsfördelning bland mottagare av inkomster från fem vanliga socialförsäkringar och bidrag som ofta inte godkänns av hyresvärdar.

**Figur 34.** Andel kvinnor respektive män som tar emot sociala stöd



Källa: Försäkringskassan

Som figuren visar så är kvinnor överrepresenterade som mottagare av i princip alla stöd. Etableringsstödet var det något större andel män än kvinnor som mottog under perioden 2015–2019, men sedan dess har andelen kvinnor överstigit andelen män som mottar etableringsstöd.

## Bostadsrättsmarknaden

Bostadsrätten som de flesta känner den idag är en boendeform som vuxit fram genom en rad olika lagändringar under 1900-talet. Till en början fungerade bostadsrätter som ett slags hyreskooperativ. Syftet med en förening var att bygga ett hus med medlemmarnas sammanlagda besparingar. Dessa föreningar lydde då under lagen om ekonomiska föreningar. Den första bostadsrättslagen infördes 1930. Idén vid tillblivelsen var att den enskilde skulle ha möjlighet att förvärva ett boende med relativt låg insats och skälig boendekostnad. Bostadsrättsföreningen skulle skuldsätta sig, inte den enskilde. Enligt den ursprungliga idén skulle ett hushåll kunna förvärva en bostadsrätt med en kontantinsats som man sparat ihop, eventuellt i kombination med ett mindre lån. 1969 släpptes regleringen av bostadsrättspriser då den så kallade bostadsrättskontrollagen (BoKol) avskaffades (Jörnmark, 2005).

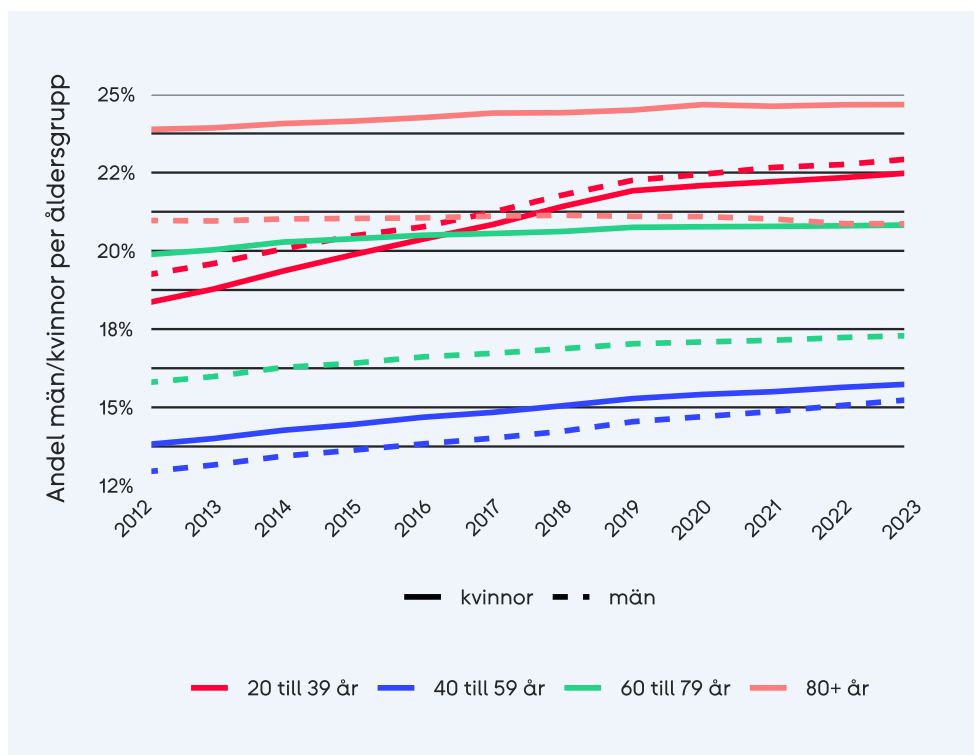
Trots att bostadsrätten har kooperativa rötter, så är den idag en vara vars pris sätts på en öppen marknad. Detta innebär att det finns höga ekonomiska trösklar för att komma in på bostadsrättsmarknaden, inte minst i storstäderna. Det finns dock vissa regler kring bostadsrätter, både i lag och genom praxis i föreningarnas stadgeskrivelser, som fortfarande begränsar lägenhetsinnehavarens handlingsutrymme på marknaden. Exempelvis är det svårt att hyra ut bostadsrätter i andra hand under långa tidsperioder utan särskilda skäl, och det är oftast inte möjligt att äga fler bostadsrätter än den man bor i. Detta gör det svårt för personer eller företag att köpa bostadsrätter i spekulationssyfte.

Grafen nedan visar andel män och kvinnor i olika åldrar i bostadsrätter. Bostadsrätt är en upplåtelseform som är vanligare bland kvinnor än bland män i samtliga åldersgrupper. Könsskillnaderna är dock små i de yngre åldersgrupperna. Något större andel män än kvinnor bor i bostadsrätt bland 20 till 39 åringar, men skillnaden har minskat sedan 2012.

Andelen unga som bor i bostadsrätt har ökat markant över tidsperioden. Detta har troligtvis att göra med att 2010-talets lågräntemiljö möjliggjorde för unga att komma in på bostadsrättsmarknaden, i kombination med det rådde brist på hyresrätter. Precis som i den yngsta åldersgruppen verkar bostadsrätten generellt blivit vanligare både bland män och kvinnor 40 till 59 år. Att kvinnor i denna ålder bor i bostadsrätt i högre utsträckning än jämnåriga män skulle till exempel kunna ha att göra med att kvinnor oftare flyttar från villan efter en separation (Ownershift, 2019).

I de två äldsta åldersgrupperna så är bostadsrätten mycket vanligare bland kvinnor än bland män. Som tidigare nämnt, så kan detta ha att göra med kvinnor lever sina sista år i lägenhet när deras partner har gått bort.

**Figur 35. Andel män och kvinnor i olika åldrar i bostadsrätt**



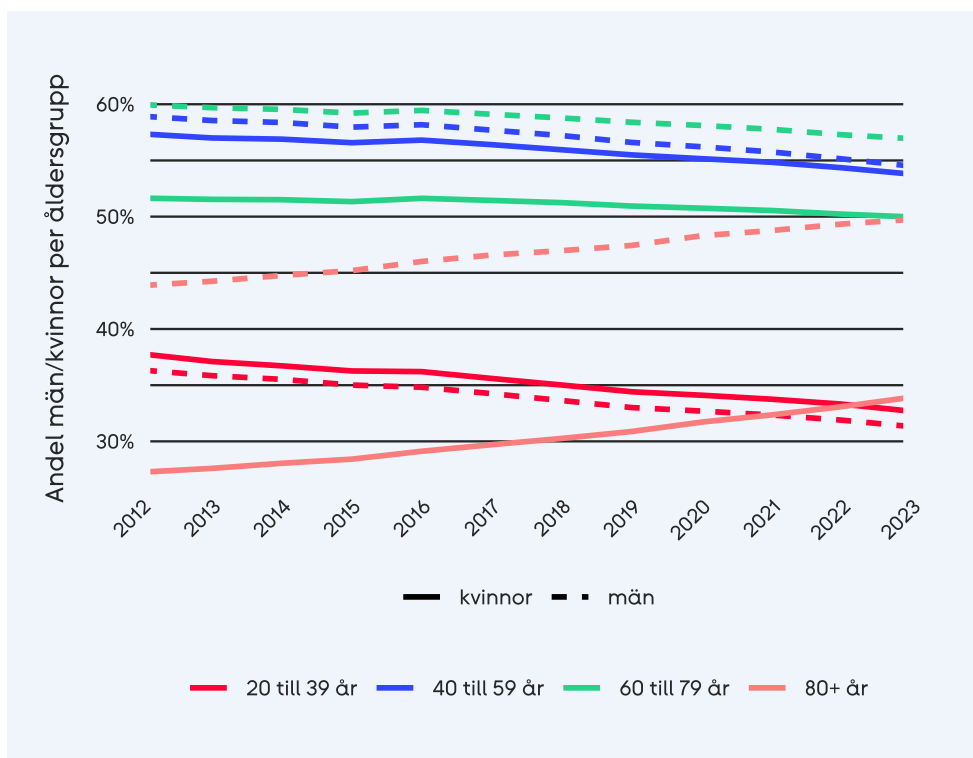
Källa: SCB, egna beräkningar

## Äganderättsmarknaden

Det är generellt sett vanligare bland män att bo i äganderätt. Könsskillnaderna är som störst i de två äldsta åldersgrupperna, 60 till 79 år och de över 80 år. Det är något vanligare bland kvinnor 20 till 39 år att bo i småhus, än bland jämnåriga män. Som nämnt under avsnittet om specialbostäder kan detta ha att göra med att kvinnor skaffar familj något tidigare än män, och därmed får anledning att flytta till villa tidigare.

Som konstaterats i avsnittet om hyresrättsmarknaden så har andelen äldre i hyresrätt minskat. Här ser vi hur motsvarande andel äldre i småhus har ökat. I den här figuren kan vi också tydligt se att det blivit allt mindre vanligt bland övriga åldersgrupper att bo i småhus, både bland män och kvinnor.

**Figur 36. Andel män och kvinnor i olika åldrar i äganderätt**



Källa: SCB och egna beräkningar

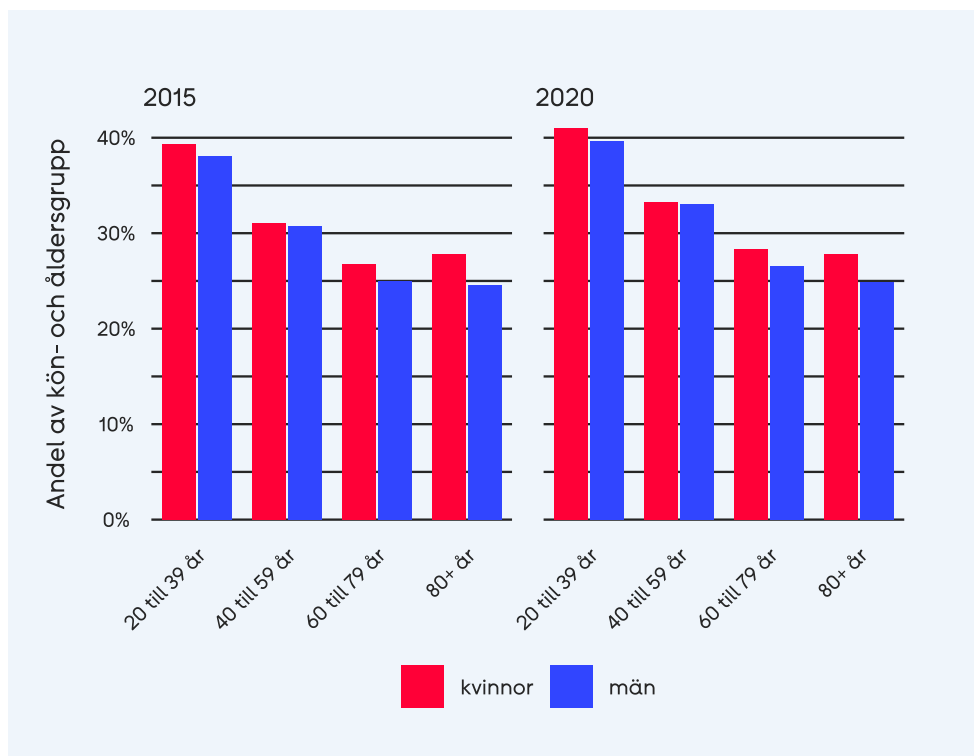
## 40-talisterna bor kvar i sina villor

Som visat i figurerna i ovan avsnitt om hyresrättsmarknaden och ägarmarknaden så verkar det alltså som att det blir vanligare bland äldre att bo kvar i sina villor. Det finns en boendemässig generationsskillnad bland 30- och 40-talister. 30-talisterna bodde i högre utsträckning i hyresrätt och i mindre utsträckning i småhus när de började nå över 80 år, 2012. 40-talisterna bodde i högre utsträckning i småhus och lägre utsträckning i hyresrätt, när de började nå +80 år, tio år senare. Det finns givetvis de som är över 90 år som återfinns både bland de som var över 80 år 2012 och 2022, men sannolikheten att dessa individer flyttat från hyresrätt till småhus under tidsperioden får anses låg. Eftersom vi saknar data från tiden innan 2012 går det inte att se om det funnits boendemässiga skillnader mellan 30- och 40-talister genom hela deras liv, eller om denna skillnad uppkommit i på senare år. Att äldre i högre utsträckning bor kvar i sina villor gör att det blir färre villor för övriga åldersgrupper att flytta in i, vilket syns tydligt i figuren ovan om ägarmarknaden.

Flera skäl kan ligga bakom att en allt mindre andel äldre över 80 år bor i hyresrätt och en allt större andel bor i småhus. En sådan skulle kunna vara att det sedan 2012 skett en urbanisering som främst drivits av yngre personer. Att yngre människor koncentreras i större tätorter där bostadsutbudet till större del består av hyres- och bostadsrätter, och att äldre människor i högre utsträckning bor kvar på landsbygden, där det finns en större andel småhus. Figur 37 nedan visar andelen av olika åldersgrupper som bor i tätorter med fler

än 100 000 invånare, 2015 jämfört med 2020. Det stämmer att det är allt vanligare bland unga att bo i större städer men andelen äldre över 80 år i storstäder har inte minskat på ett sätt som motsvarar nedgången i andel äldre i hyresrätt.

**Figur 37.** Andel av kvinnor respektive män i olika åldersgrupper i städer över 100 000 invånare, 2015 jämfört med 2020

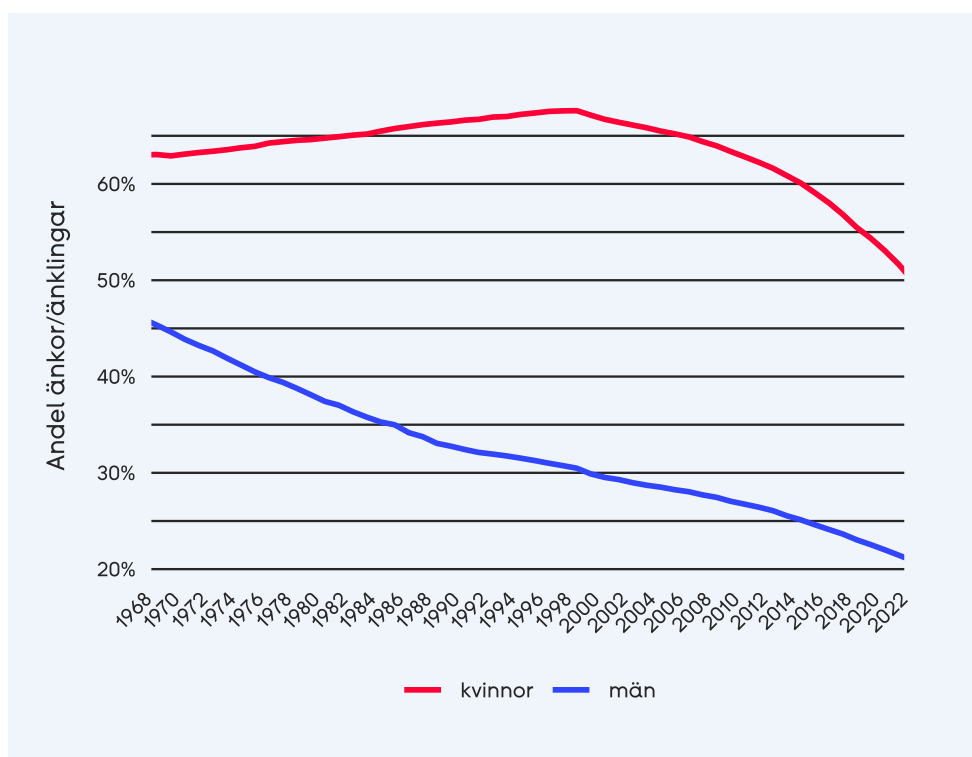


Källa: SCB, egna beräkningar

En annan hypotes skulle kunna vara att andelen äldre i hyresrätt har minskat för att andelen ensamstående änkor och änklingar bland äldre över 80 år har minskat. Mekanismen skulle då bestå av att ett äldre par bor kvar i sitt hus medan båda lever, men när ena parten går bort (vanligtvis mannen som dör först), kan det finnas behov för den kvarlevande (vanligtvis kvinnan) att flytta från villan till en lägenhet med mer bekvämligheter och med mindre ansträngande underhåll. Figur 38 nedan visar andel änkor och änklingar över 80 sedan 1968.



**Figur 38.** Andel änkor respektive änklingar över 80 år



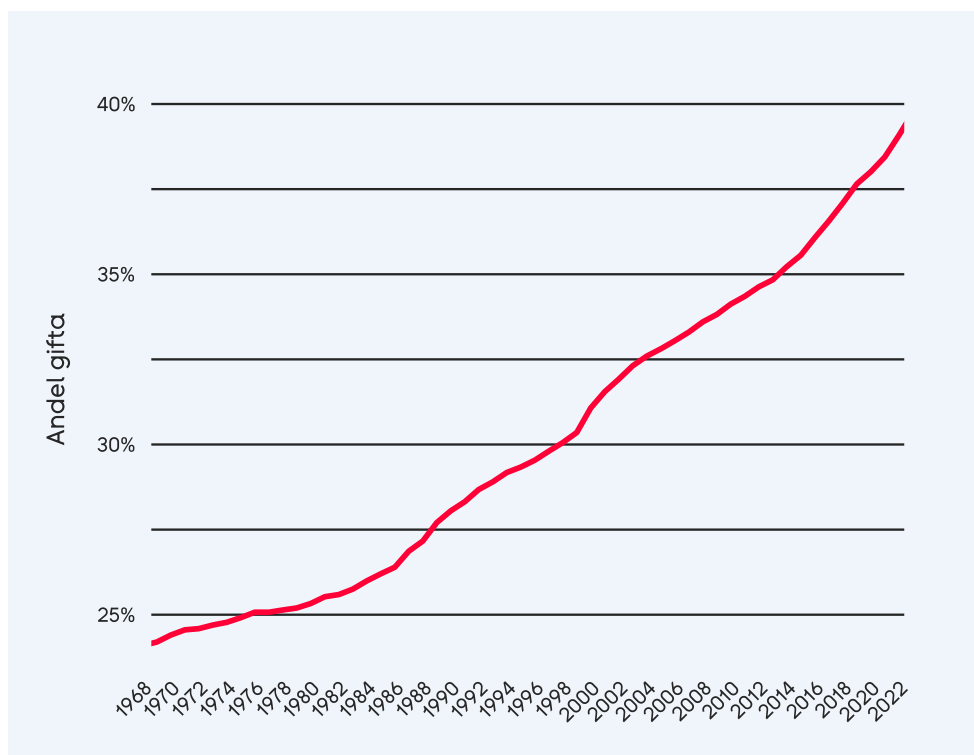
Källa: SCB, egna beräkningar

Som figuren visar så minskar andelen änkor (och änklingar) ganska tvärt sedan ungefär 2012. Detta betyder att skillnaden i livslängd mellan män och kvinnor har minskat allt fortare, samtidigt som både män och kvinnor blir allt äldre. När mäns medellivslängd ökar, kommer en allt större andel av äldre hushåll att bo kvar i sina villor och en mindre andel flyttar till hyresrätt. Mäns medellivslängd har ökat med knappt ett och ett halvt år (1,47) sedan 2012, medan kvinnors medellivslängd har ökat drygt ett år (1,19) under samma tidsperiod. Enligt SCBs befolkningsprognoser fram till 2070 kommer mäns och kvinnors medellivslängder att konvergera ytterligare.

Äldres längre livslängd och förbättrade hälsa speglas också av att en allt mindre andel bor i specialbostad (äldreboende). Detta presenteras nedan under avsnittet om specialbostäder (sidan 67).

Figur 39 nedan visar andel gifta personer över 80 år. På motsvarande sätt som andel änkor och änklingar har minskat markant sedan 2012, har andelen gifta ökat sedan 2012.

**Figur 39. Andel gifta över 80 år**



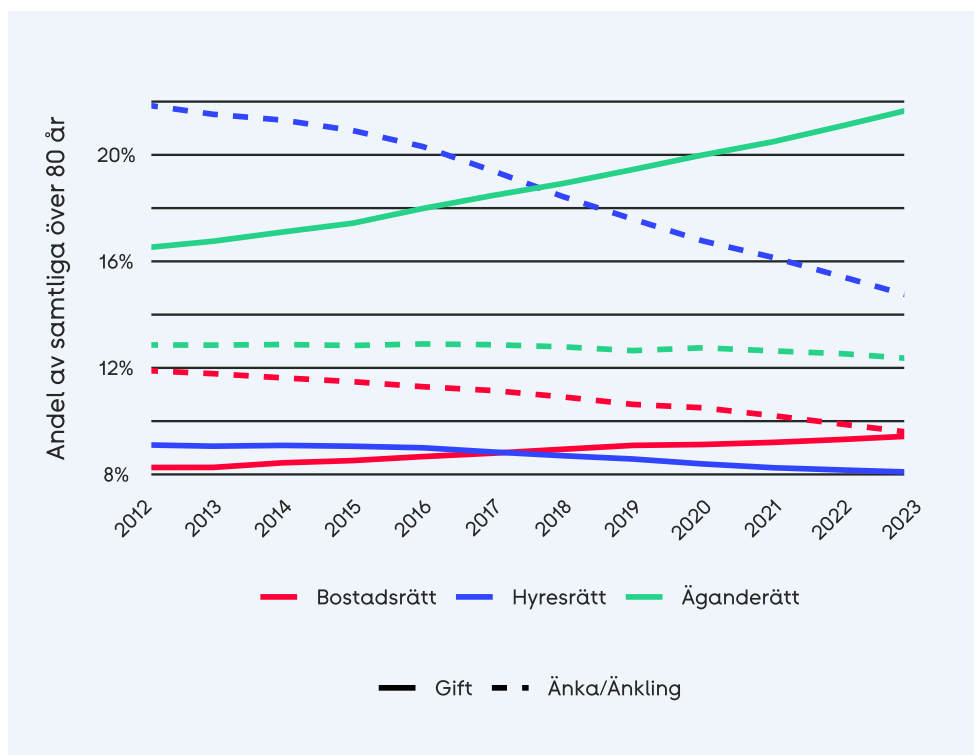
Källa: SCB, egna beräkningar

2012 fanns det 172 506 personer som var över 80 år och gifta. Om man utgår från att dessa personer lever i hushåll med varandra så motsvarar det 86 253 hushåll. 2022 var det 243 038 personer som var gifta, motsvarande 121 519 hushåll.

Figur 41 nedan visar andel personer över 80 år per civilstånd och upplåtelseform. Som figuren visar är det gifta som står för ökningen av de över 80 år som bor i småhus med äganderätt och änkor/änklingar som står för minskningen av de över 80 år i hyresrätt. Andra intressanta trender är att det finns en svag minskning andelen gifta äldre i hyresrätt, samt att bostadsrätt har blivit lika vanligt bland gifta från att ha varit vanligast bland änkor och änklingar.

2012 var det 163 494 personer som var över 80 år, gifta och boende i småhus, motsvarande ungefär 82 000 hushåll. 2022 fanns det 244 742 personer som var över 80 år som bodde i småhus, motsvarande ungefär 122 000 hushåll. Givet denna uppskattning har antalet äldre hushåll i småhus ökat med 81 000 hushåll. Under samma tidsperiod ökade småhusbeståndet bara med 98 927 småhus.

**Figur 40.** Andel personer över 80 år per civilstånd samt upplåtelseform

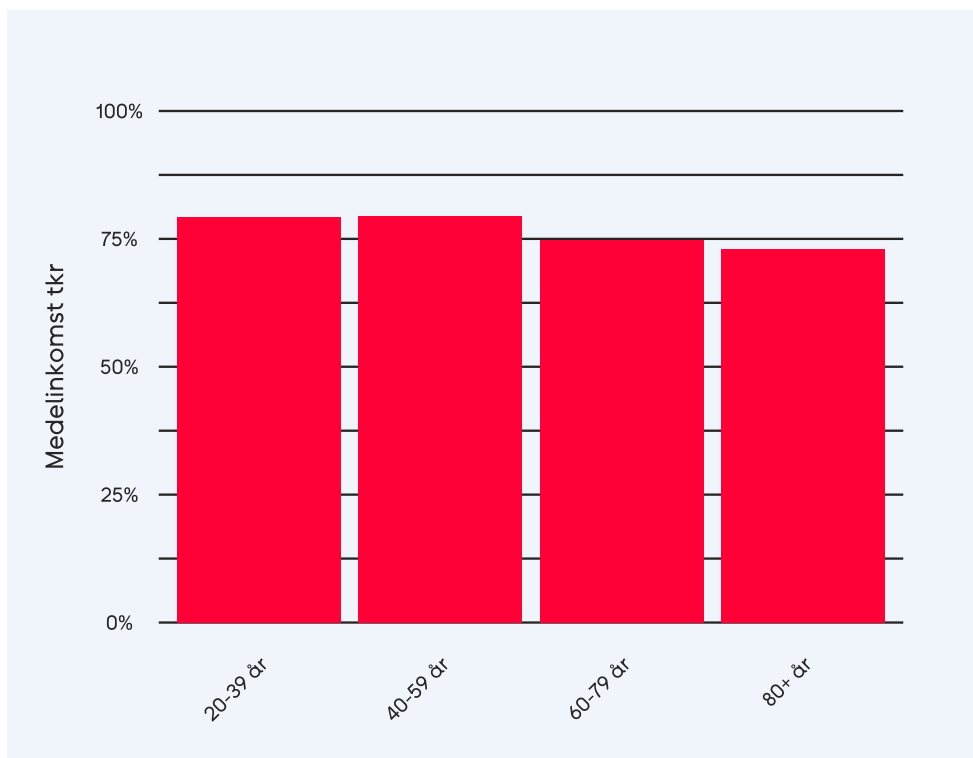


Källa: SCB, egna beräkningar

## Ekonomiska trösklar till ägt boende

Inom den ägda bostadsmarknaden, både bostadsrätt och äganderätt, är trösklarna starkt påverkade av systematiska könsskillnader. Inkomstgapet mellan män och kvinnor gör skillnad för hur lång tid det tar att spara till ett boende. Enligt Länsförsäkringars rapport "Hur jämställd är bostadsmarknaden?" så tar det i genomsnitt 16 år för en kvinna att spara ihop till en kontantinsats, medan det tar 14 år för en man (Länsförsäkringar, 2021). Så länge det finns inkomstskillnader mellan män och kvinnor kommer det att vara svårare för kvinnor att komma in på den ägda marknaden. Figur 41 nedan visar kvinnor medelårsinkomst som andel av mäns medelårsinkomst per åldersgrupp 2022. Som figuren visar är skillnaderna större ju äldre grupper som studeras. Arbetstidens villkor för kvinnor har förändrats avsevärt om man jämför de som är över 80 år idag med de som är yngre än 39 år, som beskrivs i denna rapportens inledande kapitel. Men även om löne- och inkomstgapet har minskat över tid, har skillnaderna i disponibel inkomst varit relativt oförändrad sedan 1995 (SOU 2022:4).

**Figur 41.** Kvinnors medelinkomst som andel av mäns medelinkomst per åldersgrupp



Källa: SCB och egna beräkningar

Tabell 15 nedan visar siffror från Swedbanks undersökning Unga vuxnas sparande, som är en enkätundersökning av 19–29 åringars sparvanor. Det är vanligare bland unga kvinnor än bland män att spara till en bostad, men kvinnor kan inte kan lägga undan lika mycket. Kvinnor är också mer oroliga för att inte ha råd att köpa bostad i framtiden (Swedbank, 2023).

**Tabell 15.** Unga vuxnas sparbetenden

	Män	Kvinnor
Andel som har något typ av sparande	92 %	95 %
Andel som angett att de sparar till bostad	42 %	54 %
Andel som sparar upp till 2000 kr i månaden	35 %	46 %
Andel som sparar 2001 kr i månaden eller mer	40 %	37 %
Andel som är oroliga för att inte ha råd att köpa bostad	31 %	39 %

Källa: Swedbank, 2023. Unga vuxnas sparande.

## Kvinnor tjänar mer på försäljning av bostäder?

Trots att kvinnor har svårare att komma in på den ägda marknaden så är deras deklarerade kapitalinkomster från försäljning av bostadsrätter och småhus något högre än mäns, sett till genomsnittet. Figur 42 nedan visar

kvinnors genomsnittliga nettokapitalvinster som andel av mäns nettokapitalvinster under åren 2007–2019. Värdet på y-axeln räknas fram genom att dela den genomsnittliga nettokapitalvinsten (den totala nettokapitalvinsten delat med hur många som deklarerat vinst eller förlust från försäljning) bland kvinnor med den genomsnittliga nettokapitalvinsten bland män. Ett värde på mer än ett betyder att kvinnors genomsnittliga vinster är högre, ett värde under ett betyder att de är lägre än mäns.

**Figur 42.** Kvinnors genomsnittliga nettokapitalvinst från försäljning av bostadsrätt eller småhus som andel av mäns genomsnittliga nettokapitalvinst



Källa: SCB, egna beräkningar

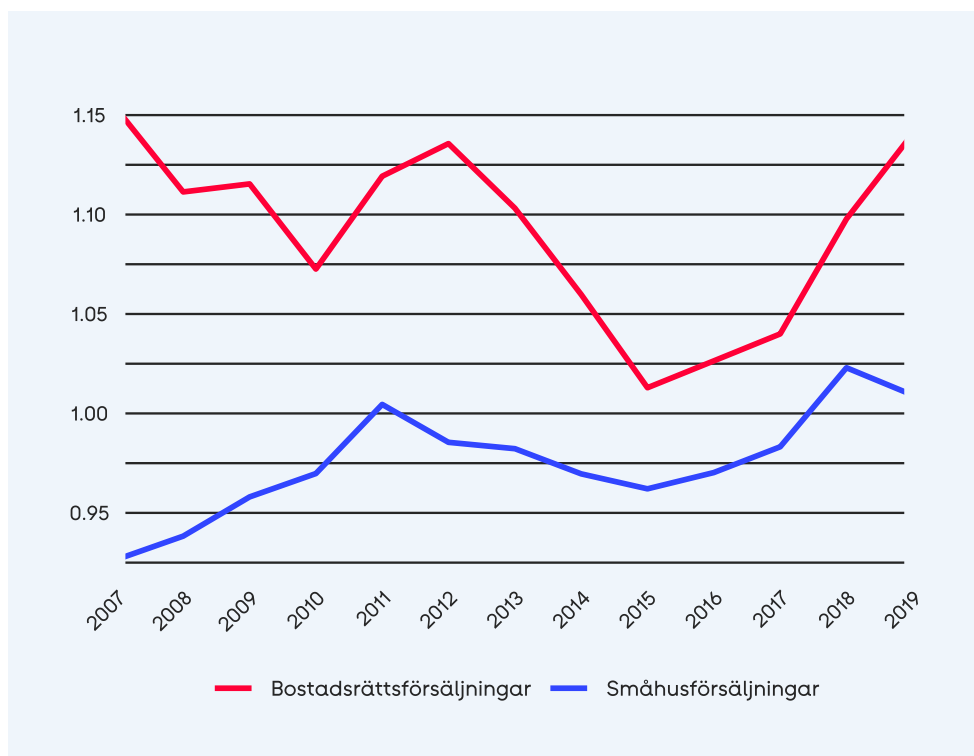
Att kvinnors har högre genomsnittliga nettokapitalvinster från försäljning av bostadsrätter och äganderätter är ett fenomen som behöver undersökas närmare. Eftersom denna utredning bara har tillgång till en sammanställning av statistik går det inte att dra några säkerställda slutsatser om andra faktorer som kan påverka, så som säljarnas geografi, ålder eller civilstånd. Särskilt när det gäller kvinnors relativt högre inkomster från försäljning av bostadsrätter finns frågetecknen kvar att rätta ut. Hypotesen att kvinnor är överrepresenterade i storstäder där priser på bostadsrätter har ökat under tidsperioden ligger nära till hands. Könbalansen i bostadsrätt i större städer och storstäder (kommunhuvudgrupp A och B, se sidan 93 för definition) är 1,07 vilket betyder att det finns sju procent fler kvinnor i bostadsrätt än män. Könbalansen i bostadsrätt i riket totalt är 1,02 vilket går att se i figur 44. Detta betyder att det finns en överrepresentation av kvinnor i bostadsrätt i större

städer och storstäder, vilket rimligtvis medför att deras genomsnittliga nettokapitalvinst blir högre när de väl säljer.

En annan potentiell förklaring skulle kunna vara att kvinnor gör mer lönsamma investeringar. Så är fallet på aktiemarknaden, där män har ett högre aktieinnehav medan kvinnors genomsnittliga årliga avkastning är något högre (Finansinspektionen, 2023).

Figur 43 nedan visar kvinnors totala inkomstsumma som andel av mäns totala inkomstsumma. Som figuren visar är kvinnors inkomster från försäljning av bostadsrätt större än mäns även sett till totala inkomster. När det gäller inkomster från försäljning av småhus är kvinnors inkomster lägre än mäns under stora delar av tidsperioden. Undantag är 2011, 2018 och 2019.

**Figur 43.** Kvinnors totala inkomster som andel av mäns totala inkomster

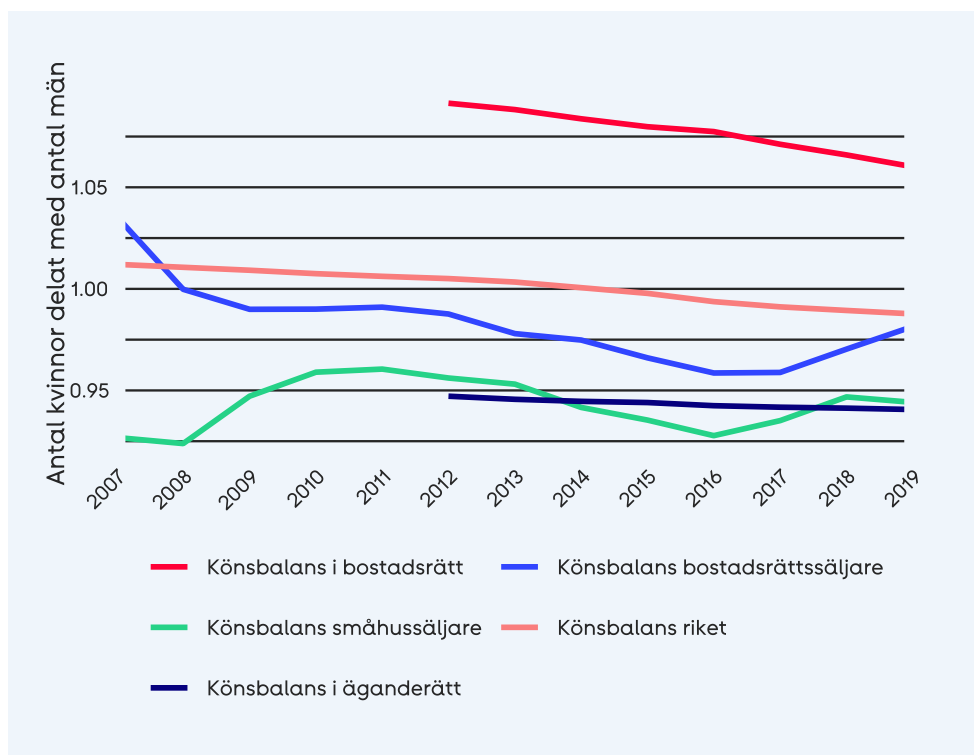


Källa: SCB, egna beräkningar

Antal som deklarerat nettokapitalvinster från försäljning av bostadsrätter och äganderätter har varierat mellan ungefär 180 000 och 250 000 per år mellan 2007 och 2019. Figur 43 nedan visar könsbalansen bland säljare. Den visar också könsbalansen bland boende i bostadsrätt eller äganderätt<sup>23</sup> samt könsbalansen i riket.

<sup>23</sup> För könsbalans i äganderätt och bostadsrätt saknas statistik före 2012.

**Figur 44.** Könsbalans bland ägare och säljare



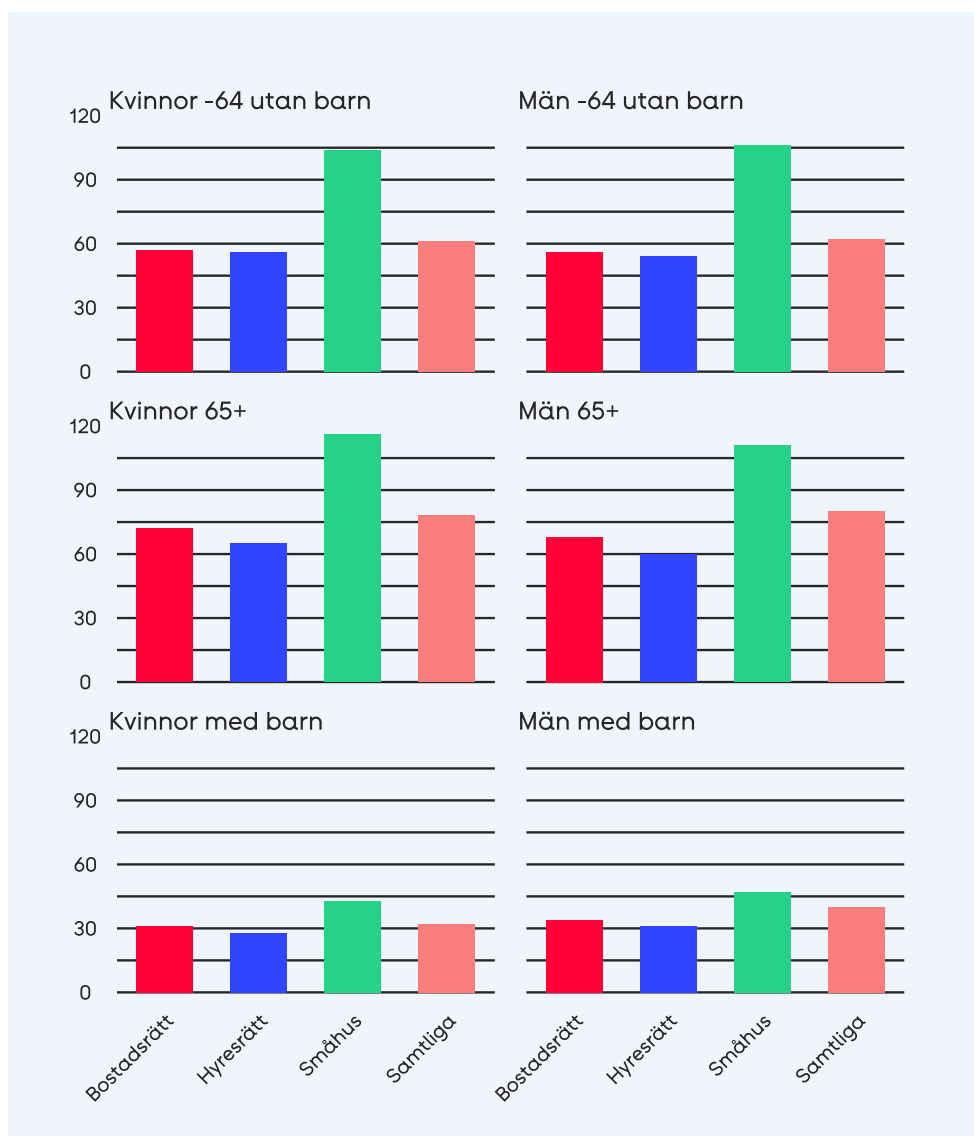
Källa: Ersätt med din text

Figuren visar att kvinnor är överrepresenterade i bostadsrätter (röd linje), men underrepresenterade som säljare av bostadsrätter (blå linje). Detta kan ha flera förklaringar, men närmast till hands är att kvinnor inte flyttar lika ofta som män. När det gäller småhus (äganderätter) är könsbalansen bland ägare (mörkblå) och säljare (grön) nästan exakt samma. Detta handlar troligtvis om att de flesta hus ägs av både en man och en kvinna. Det ska ändå noteras att kvinnor är underrepresenterade bland ägare och säljare av småhus, sett till könsbalansen i riket (rosa linje).

## Skillnad i boendeyta mellan män och kvinnor

Figur 45 nedan visar genomsnittlig boendeyta per typ av hushåll och boendeform. De olika hushållen visar ensamhushåll, yngre eller äldre än 65 år och med eller utan barn, barn som är upp till 24 år gamla.

**Figur 45.** Genomsnittlig boendeyta bland ensamstående män och kvinnor



Källa: SCB

Boendeytan anges per person inklusive barn, vilket betyder att kvinnor och män med barn ska jämföras med varandra, inte med övriga hushållstyper. Som figuren visar är skillnaderna mellan män och kvinnor ganska små. I gruppen ensamstående med barn bor kvinnor mindre än män, oavsett upp-låtelseform.



Men när det gäller ensamstående med barn så missar denna sammanställning många av de ensamstående pappor som inte har sitt barn folkbokfört hos sig. Eftersom barn bara kan vara folkbokförda hos den ena föräldern, så kategoriseras den ena föräldern som ensamstående med barn, medan den andra sorteras som ensamstående utan barn. Det finns anledning att misstänka att barnen företrädesvis är folkbokförda hos sin mamma, eftersom det finns 210 827 ensamstående kvinnor med barn skrivna hos sig och bara 78 944 ensamstående män med barn folkbokförda på samma adress. Samtidigt visar undersökningar att mer än 45 procent av barn till separerade föräldrar bor lika mycket hos sin mamma som hos sin pappa (SCB, 2023).

Det finns vissa etablerade normer för när ett hushåll anses vara trångbodda. En av de vanligaste normerna är norm två, som innebär att ett hushåll anses vara trångbodda om det finns mer än två personer per rum, kök och vardagsrum oräknat. Det saknas statistik om trångboddhet per hushållstyp, så det går inte att se i vilken utsträckning som ensamstående föräldrar är trångbodda. Därtill, så tar denna norm inte hänsyn till att barn som bor växelvis behöver dubbelt så många rum.

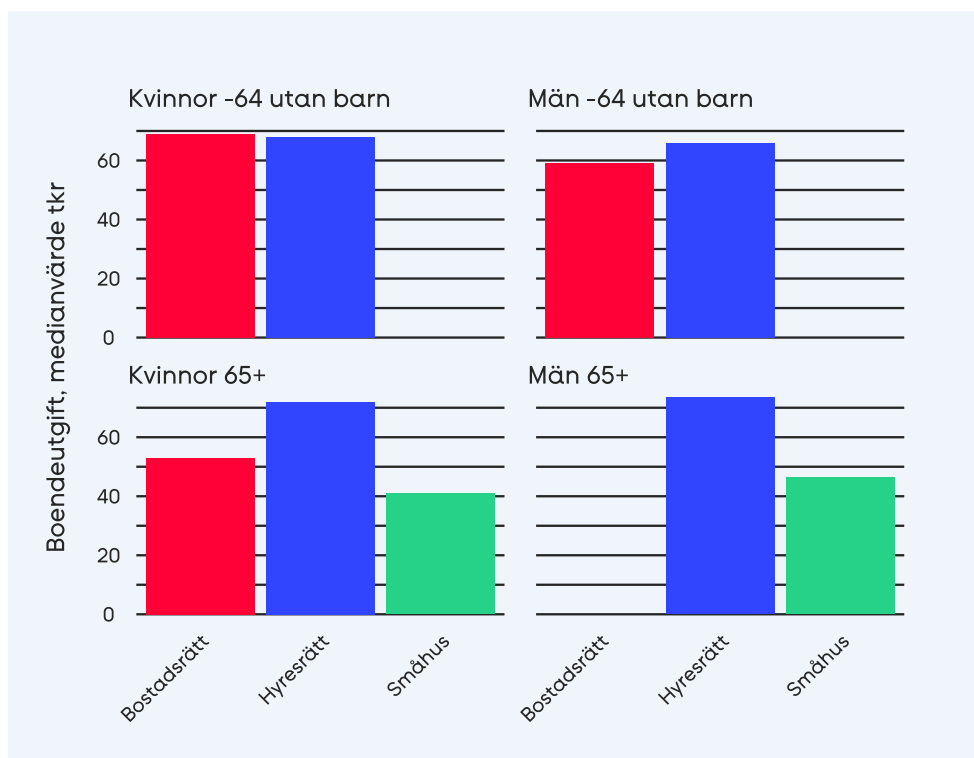
Det finns knappt några skillnader mellan hur män och kvinnor svarar när de tillfrågas om hur de upplever sin boendeyta. I Hyresgästföreningens enkät Hyresgästerna 2024 så frågar vi om respondenterna anser att de bor trångt eller rymligt. Vi ger inte någon hänvisning till normer kring trångboddhet, utan undersökningen fångar respondenternas egna uppfattningar 86 procent av kvinnorna uppgav att de bor mycket rymligt eller ganska rymligt. Motsvarande andel män var 87 procent. 14 procent av kvinnor uppgav av de bor ganska trångt eller mycket trångt, 13 procent av männen uppgav att de bor ganska trångt eller mycket trångt.

Sammantaget kan det konstateras att det utifrån tillgängliga data inte går att etablera några särskilt stora skillnader i bostadsyta när det gäller män och kvinnor, förutom när det gäller ensamstående mammor som bor litet i jämförelse med ensamstående pappor.

## Kvinnor och mäns boendekonomi

Figuren nedan visar boendeutgift i tusental kronor för olika typer av ensamhushåll i olika upplåtelseformer. Statistiken kommer från en enkätundersökning som SCB genomför. I dataunderlaget är ensamstående föräldrar inte uppdelade per kön, varför de inte redovisas i figuren. Som figuren visar så finns vissa skillnader i boendeutgifter för män och kvinnor. Figuren ska läsas med felmarginaler på mellan tre och sex tusen, varför könsskillnaderna ska ses med viss försiktighet. Saknade värden beror på för få svarande.

**Figur 46. Boendeutgift bland ensamstående utan barn, 2021**

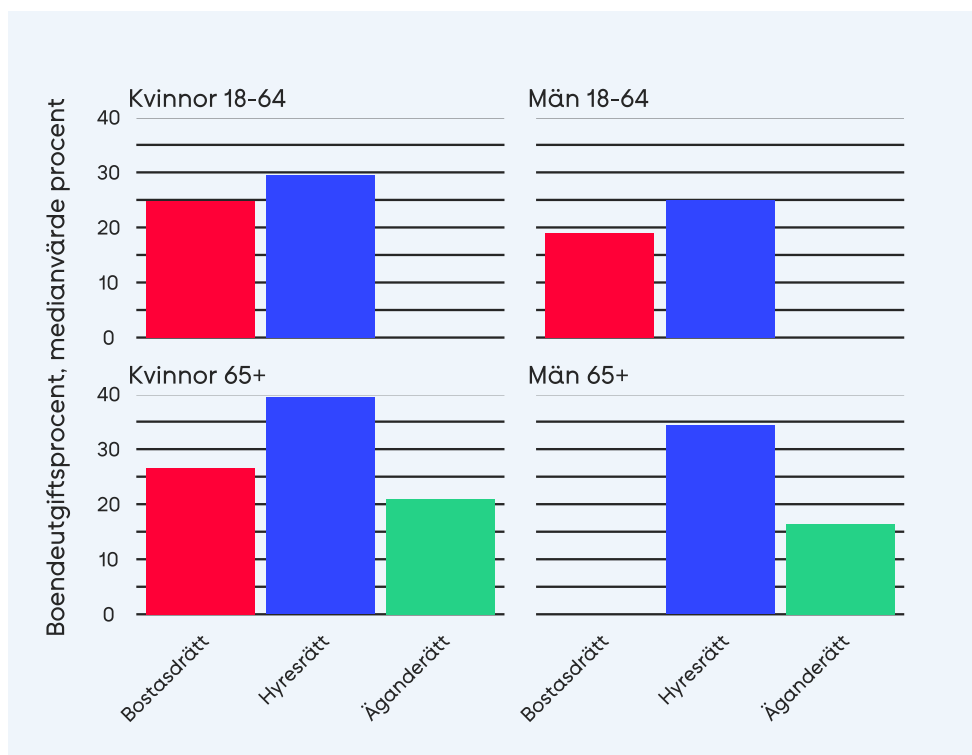


Källa: SCB

De något högre boendeutgifterna bland kvinnor 18–64 år, framför allt i bostadsrätt, skulle kunna bero på att kvinnor i något högre grad bor i större städer, se avsnittet om kvinnlig urbanisering på sidorna 92–96. Äldre kvinnor är också överrepresenterade i större städer, men här syns inte samma skillnad i boendeutgifter. Tvärt om har män något högre boendeutgifter i småhus.

Figuren nedan visar boendeutgiftsprocent bland ensamstående utan barn i olika upplåtelseformer. Boendeutgiftsprocenten anger hur stor andel av den disponibla inkomsten som läggs på boendeutgifter. Värden som saknas beror på för få svarande.

**Figur 47. Boendeutgiftsprocent för ensamstående hushåll, 2021**



Källa: SCB

I kombination med de högre boendeutgifterna som visades i föregående figur har ensamstående kvinnor under 64 också lägre inkomster. Detta innebär att de lägger en större andel av sin inkomst på boende. Bland äldre blir det tydligt att ensamstående kvinnor har märkbart lägre inkomster och utgifterna för boende upptar i genomsnitt nära 40 procent i hyresrätt. När det gäller äganderätt uppstår motsatt mönster från föregående figur. Kvinnors boendeutgiftsprocent är högre än män, trots att deras boendeutgifter är något lägre, inte minst i småhus. Detta beror troligtvis på att äldre kvinnor blir tvungna att flytta från ett hus om det blir för dyrt, medan män har större marginal för kostnadsökningar och har råd att bo kvar.

Hyresgästföreningens enkätundersökning *Hyresgästerna 2024* visar genomgående skillnader mellan män och kvinnor när det gäller den ekonomiska situationen, även bland män och kvinnor som bor tillsammans. Nedan är några utdrag ur enkätens resultat.

## Hur sambohushåll delar på boendeutgifter

I enkäten har vi bland annat frågat hur de som bor ihop delar på sina boendekostnader. 53 procent av de som svarat har angett att de betalar lika delar av boendekostnaderna, medan enbart 28 procent har angivit att de delar på kostnaderna utefter hur mycket de har i inkomst. Givet att kvinnor generellt har mindre i inkomst än män, så betyder det att de lägger en större andel av sin inkomst på boendet än mannen de bor med.

## Sparande och lånande bland män och kvinnor

Män har i något högre utsträckning möjlighet att spara pengar. 67 procent av kvinnorna svarat att de klarar av att spara pengar som det är idag, och 70 procent av männen har svarat att de klarar av att spara pengar. Vi har också frågat om respondenterna har behövt låna pengar för att klara löpande utgifter under det senaste året. Det är lika stora andelar män som kvinnor som har behövt låna (10 och 11 procent) men det skiljer sig vem de lånar av. Se tabell nedan:

**Tabell 16.** Av vem har du lånat?

	Kvinna	Man
Föräldrar	45 %	40 %
Snabblån	12 %	19 %
Utökat bolån	3 %	8 %
Annat	36 %	33 %
Vill ej uppge	9 %	11 %

Källa: Hyresgästföreningen, *Hyresgästerna 2024*.

Kvinnor lånar i högre utsträckning av sina föräldrar, och tar i lägre utsträckning snabblån. Vad som också skiljer män och kvinnor åt är att en betydligt större andel män har utökat sitt bolån när de behöver pengar, vilket skulle kunna återspegla att fler män bor i ägt boende och har marginaler som tillåter något högre räntekostnader. Även amorteringskraven kan spela in här, som får olika effekter för män och kvinnor (se avsnittet om ökat ägande och högre skuldsättning på sidan 54).

### Vem har råd att bo kvar?

Kvinnor och män har olika ekonomiska förutsättningar, vilket skulle påverka dem olika vid en separation. I Fredrika Bremer-förbundets undersökning *Livs-lång ekonomi* (2023) ställs frågan om hur troligt det är att den svarande skulle ha råd att bo kvar i sin nuvarande bostad vid en eventuell separation. 2023 svarade 57 procent av kvinnor bedömer att de troligtvis inte skulle ha råd att bo kvar vid en separation medan 36 procent av män anger att de troligen inte skulle ha råd att bo kvar. 2021 var det 45 procent av kvinnor och 30 procent av män som angav att de inte skulle ha råd att bo kvar.

Fem procent av kvinnorna som svarat på Hyresgästföreningens enkät har under de senaste två åren tvekat inför att skilja sig eller separera till följd av bostadsbristen. Bland män är siffran 3 procent

Att kvinnor har mindre marginaler är också tydligt genom svaren på frågan "Skulle du ha råd att bo kvar om boendekostnaderna ökade med 50 procent?". På den svarar 33 procent av kvinnorna att de skulle ha råd att bo kvar, medan 44 procent av männen skulle ha råd att bo kvar.

### Stabila boendekostnader vs tjäna pengar på sitt boende?

En större andel kvinnor premierar att ha stabila boendekostnader över att ha chans att tjäna pengar på sitt boende. På en skala mellan "Jag har stabila boendekostnader" som motsvarar 1, och 5 som motsvarar "Jag har chans att tjäna pengar på mitt boende", så svarar 47 procent av kvinnor 1 eller 2, medan 42 procent av män svarar 1 eller 2.

### Inflytande vid renovering

Kvinnor är mer måna om att ha inflytande vid renovering av bostaden, vilket kan ha att göra med att renoveringar annars kan leda till kraftigt höjda hyror. 37 procent av kvinnor håller helt och hållet med om att hyresgäster ska ha inflytande vid renovering, medan 29 procent av män helt och hållet håller med. Kvinnor är också mer positiva till att staten ska erbjuda stöd till upprustning av hyreshus för att hålla nere hyrorna. 34 procent av kvinnorna håller helt och hållet med, motsvarande bland män 25 procent.

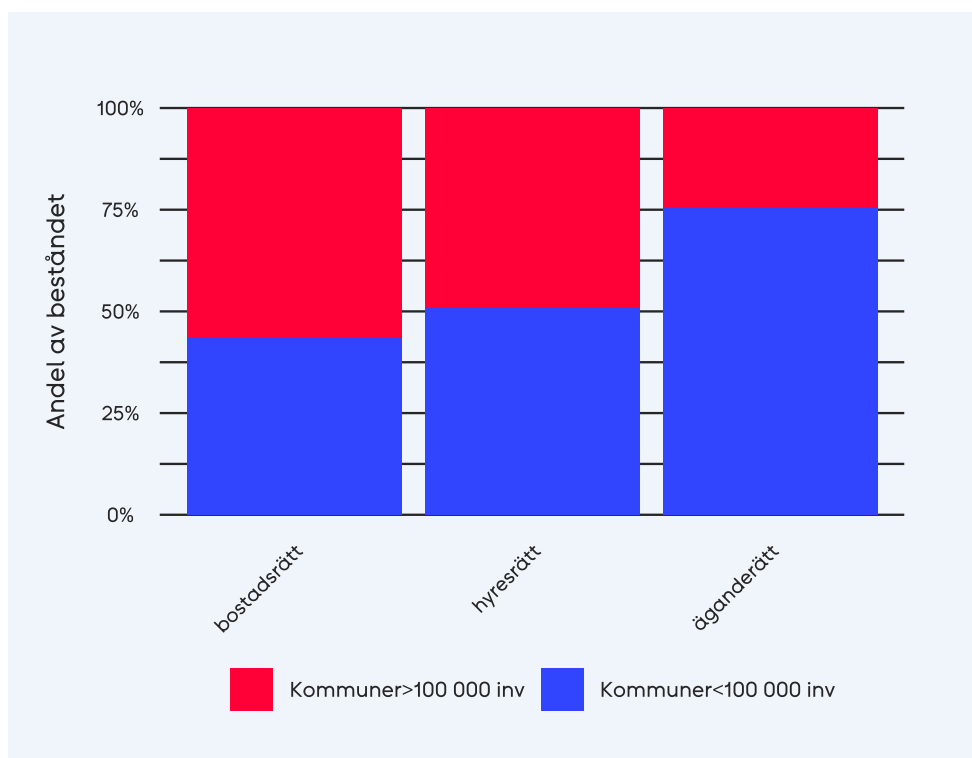
## Storleken på bostadsbidraget

Bostadsbidraget är statens sätt att jämna ut bostadskostnader mellan olika grupper. 21 procent av kvinnor håller helt och hållet med om att bostadsbidraget bör göras mer generöst, 16 procent av män håller helt och hållet med om påståendet. 9 procent av kvinnor håller inte alls med om påståendet medan 17 procent av män inte alls håller med.

## Kvinnlig urbanisering?

Det har funnits ett överskott av män i glesbefolkade områden och ett överskott av kvinnor i tätbefolkade områden under i stort sett hela 1900-talet. Sedan 1970-talet har dock skillnaderna börjat att minska (se exempelvis Karpestam och Gladoic Håkansson, 2021). Eftersom bostadsbeståndet ser olika ut i städer av olika storlekar, så skulle kvinnors överrepresentation i större städer kunna ge en förklaring till vissa skillnader i hur män och kvinnor bor, till exempel att män är överrepresenterade i småhus. Teorin skulle då vara att könsskillnaderna i boende förklaras av att det bor fler kvinnor än män i större städer.

**Figur 48.** Fördelning av upplåtelseformer i kommuner med mer eller mindre än 100 000 invånare



Källa: SCB

Figuren ovan visar fördelning av Sveriges bostadsbestånd avseende upplåtelseform mellan kommuner med antingen fler eller färre än 100 000 invånare. Som figuren visar är det betydligt vanligare med småhus i mindre kommuner.

För att undersöka om det skett en kvinnlig urbanisering så måste vi mer exakt definiera vad som är stad och vad som är land. Det finns 20 städer i Sverige som har fler än 100 000 invånare, vilket gör det till en ganska snäv definition för "stad". Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) delar upp Sveriges kommuner i tre huvudgrupper och nio undergrupper. För syftena i denna rapport räcker det att ha koll på huvudgrupperna, vilka är:

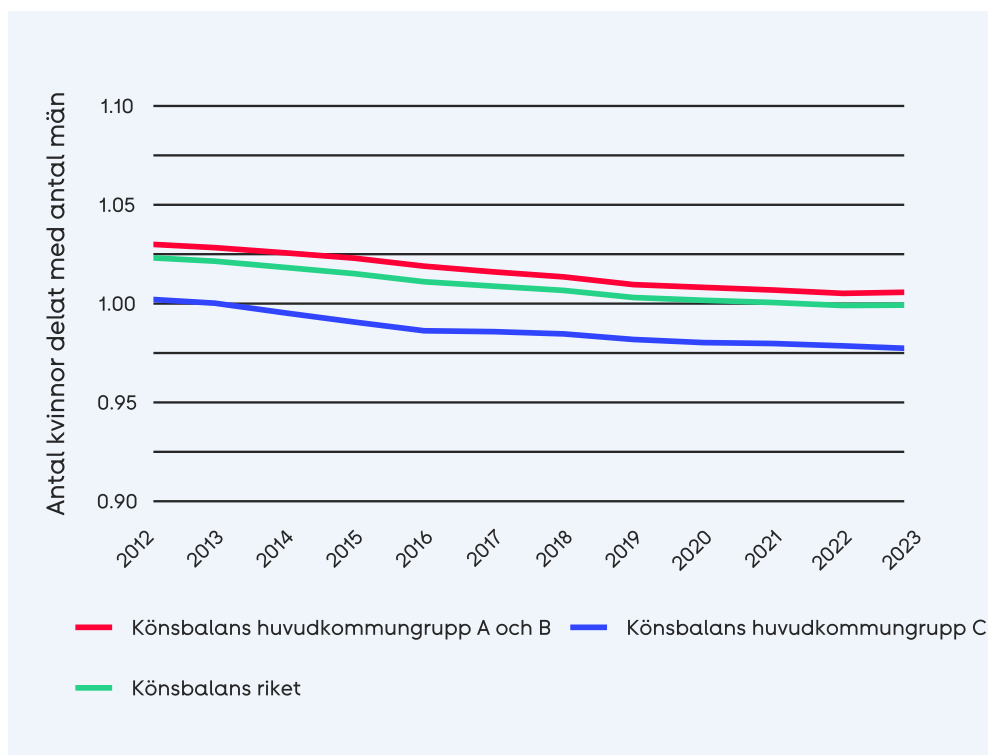
- Storstäder och storstadsnära kommuner. 46 kommuner med totalt 3 963 157 antal invånare (SCB, 2023).
- Större städer och kommuner nära större stad. 110 kommuner med totalt 4 228 909 antal invånare (SCB, 2023).
- Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner. 134 kommuner med totalt 2 359 641 antal invånare (SCB, 2023).

För syftet med denna rapport kommer vi att slå ihop grupperna A, och B och kalla de för "större städer" medan vi kommer att benämna kommunhuvudgrupp C som "mindre städer". Detta är en ganska trubbig generalisering, men som vi kommer att visa så kan vi även med dessa ganska överförenklade kategorier påvisa intressanta skillnader i hur män och kvinnor bor vad gäller stadstyp och upplåtelseform.

Figuren nedan visar könsbalansen i de olika geografiska kategorierna: riket, kommunhuvudgrupp A och B samt kommunhuvudgrupp C. Samtliga könsbalanser i detta avsnitt avser vuxna från 20 år.

Könsbalansen bland vuxna män och kvinnor i riket 2023 är 0,99. Det innebär att det fanns en procent fler män än kvinnor över 20 år i Sverige. I kommunhuvudgrupp A och B är kvinnor något mer överrepresenterade, där uppgår könsbalansen till 1,005, vilket betyder att det finns 1,5 procent fler kvinnor än män sett till den nationella könsbalansen (0,99). I kommunhuvudgrupp C är män däremot mer tydligt överrepresenterade. Könsbalansen uppgår till 0,97, vilket betyder att det finns fyra procent färre kvinnor än män sett till den nationella könsbalansen (0,99). Skillnaderna mellan kommungrupperna har varit relativt stabila över tid, men som helhet har könsbalansen i riket närmat sig jämnvikt från en viss överrepresentation av kvinnor 2012. Figur 50 nedan visar könsbalansen per upplåtelseform i kommuner i kommunhuvudgrupp A och B.

**Figur 49.** Könsbalans bland vuxna över 20 år



Källa: SCB och egna beräkningar

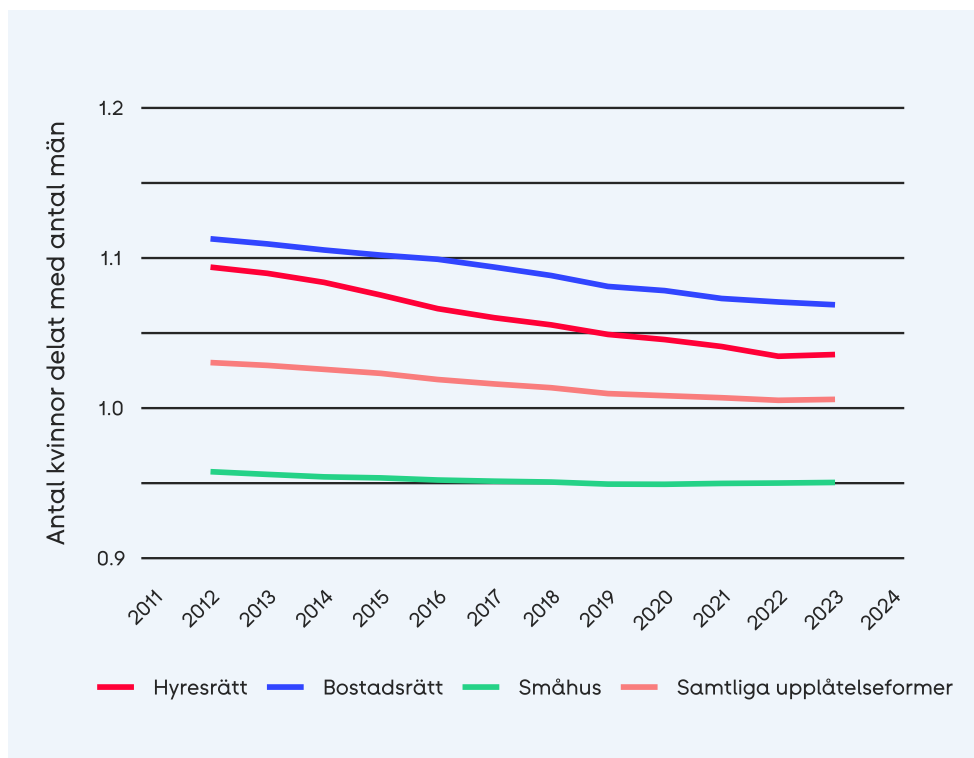
I större städer var kvinnor 2023 överrepresenterade i hyresrätt med knappt tre procent mätt från könsbalansen i samtliga upplåtelseformer. I bostadsrätt var kvinnor överrepresenterade med drygt sex procent. Se figur 50 nedan. Sett till småhus var kvinnor underrepresenterade med sex procent. Tabellen nedan visar fördelningen av män och kvinnor per upplåtelseform i antal per 2023.

**Tabell 17.** Fördelning av män och kvinnor per upplåtelseform i antal i kommunhuvudgrupp A och B 2023, vuxna över 20 år

	Kvinnor	Män	Skillnad
<b>Småhus</b>	1 219 759	1 283 305	63 546 fler män
<b>Hyresrätt</b>	886 350	855 798	30 552 fler kvinnor
<b>Bostadsrätt</b>	724 743	678 059	46 684 fler kvinnor

Källa: SCB



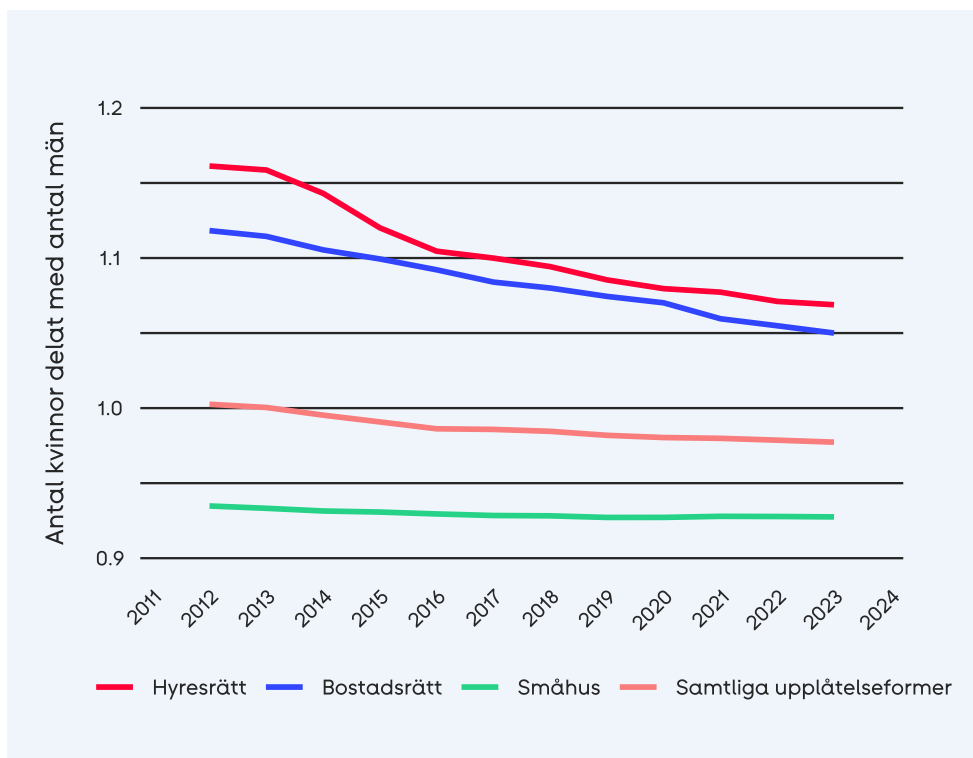
**Figur 50.** Könsbalans bland vuxna över 20 år per upplåtelseform i huvudkommungrupp A och B

Källa: SCB och egna beräkningar

Som figuren och tabellen visar så är kvinnor underrepresenterade i småhus och överrepresenterade i lägenheter i större städer, sett till den könsmönstret i kommunerna som helhet. Detta betyder att mäns överrepresentation i ägt boende inte helt kan förklaras av att det är en större andel män som bor på landsbygden: könsmönstret återfinns även i större städer. Motsvarande, att det finns en överrepresentation av kvinnor i större städer förklarar inte helt och hållet deras överrepresentation i lägenhet.

Könsmönstret per upplåtelseform i kommuner inom kommunhuvudgrupp C visar att män är överrepresenterade i småhus här också. 2023 bodde det sju procent färre kvinnor än män i småhus. Kvinnor var överrepresenterade i hyresrätt och bostadsrätt, med sex procent respektive fem procent. Sedan 2012 har könsmönstret i hyresrätt och bostadsrätt glidit från över tio procent fler kvinnor, medan könsmönstret i småhus bara skiftat marginellt. Detta kan handla om att kvinnor som inte rotat sig (i detta fall skaffat hus) i en liten ort i allt högre utsträckning under de senaste 10 åren väljer att flytta till en större ort. Det kan också handla om att tillskottet med manliga flyktingar under 2015 ändrade könssammansättningen på landsbygden, särskilt i lägenheter.

**Figur 51.** Könnsbalans bland vuxna över 20 år per upplåtelseform i huvudkommungrupp C



Källa: SCB, egna beräkningar

Småhus är den vanligaste boendeformen även i kommunhuvudgrupp C, där skillnaden mellan män och kvinnor också är som störst, se tabell 18 nedan.

**Tabell 18.** Fördelning av män och kvinnor per upplåtelseform i antal. Kommunhuvudgrupp C 2023, vuxna över 20 år

	Kvinnor	Män	Skillnad
<b>Småhus</b>	555 999	599 446	43 447 fler män
<b>Hyresrätt</b>	188 062	175 947	12 115 fler kvinnor
<b>Bostadsrätt</b>	81 398	77 521	3 877 fler kvinnor

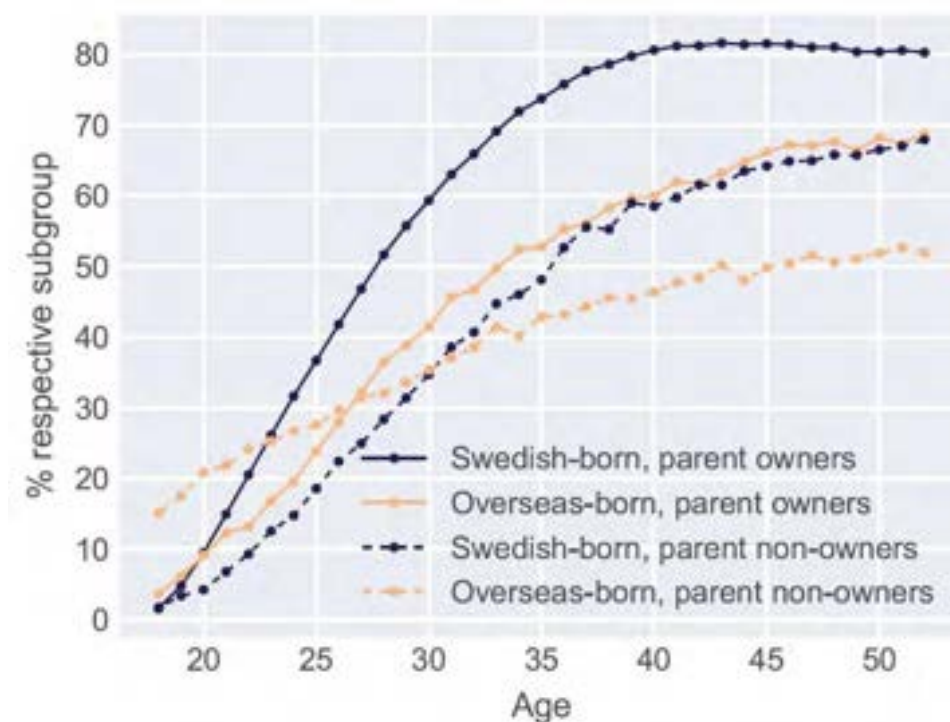
Källa: SCB

I stort sett kan det alltså konstateras boendemönstret bland män och kvinnor ser ganska lika ut i mindre och större städer. Den aggregerade nivåns överrepresentation av män i småhus återfinns både i större och i mindre städer. Det förekommer kvinnlig urbanisering i Sverige, men den förklarar inte helt skillnader i män och kvinnors boendemönster.

## Intersektion mellan kön och utländsk/svensk bakgrund

Skillnader i upplåtelseform (hyrt eller ägt boende) och boendeform (småhus eller lägenhet) mellan svenskar med svensk bakgrund och svenskar med utländsk bakgrund har undersökts i flertalet studier under 2010-talet. En av de första att undersöka detta var Bråmås och Andersson (2010). De undersökte huruvida olikheter i upplåtelseform och boendeform kan förklaras av varierande socioekonomiska förutsättningar. Deras resultat visade att socioekonomi kan förklara en stor del av variationen i upplåtelse- och boendeform mellan svenskar med svensk bakgrund och svenskar med utländsk bakgrund, men att det inte går att utesluta att rasistiska mekanismer på bostadsmarknaden också spelar in.

**Figur 52.** Ägande över alla kohorter, efter föräldrars upplåtelseform och födelseplats<sup>24</sup>



Källa: Christophers och O'Sullivan, 2018.

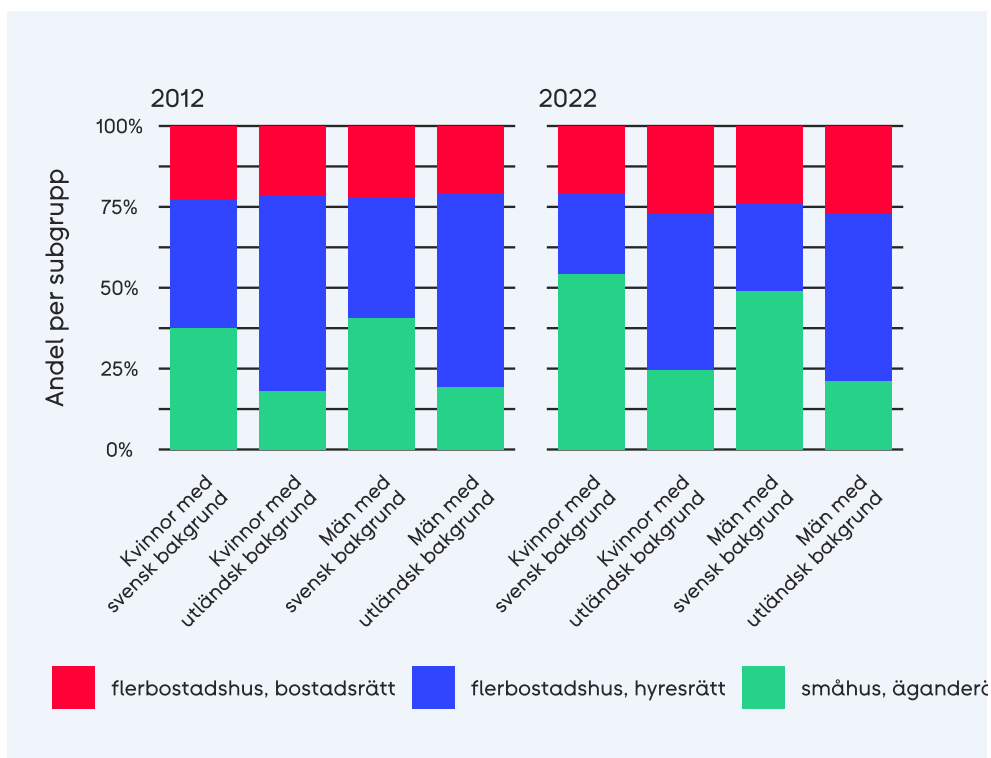
Vidare visar internationell forskning att det är mer troligt att en individ äger sitt boende om deras föräldrar också äger sitt boende. En av processerna som antas ligga bakom detta är att prisstegringar på bostadsmarknaden tillåter föräldrar att öka sina egna bostadslån och på så vis finansiera sina

<sup>24</sup> Att en avsevärd andel utlandsfödda verkar äga sitt boende vid under 20-års-ålder beskrivs av forskarna som en anomali orsakad av att unga som bor hos fosterföräldrar felaktigt registreras som ägare eftersom de inte bor hos sina föräldrar.

barns bostadsköp (Heath & Calvert, 2013). Christophers och O´ Sullivan (2018) visar hur ojämlikhet i hemägande kan bero på en kombination av faktorer som förstärker varandra: dels av vilken bakgrund en person har, dels vilken upplåtelseform som en persons föräldrar bor i. Deras resultat visar tydligt att den som både har svensk bakgrund och som har föräldrar som äger sin bostad är mest sannolik att själv bli hemägare. Den som har svensk bakgrund men inte har föräldrar som äger sitt boende, och den som har utländsk bakgrund men har föräldrar som äger sitt boende, har ungefär lika hög sannolikhet att äga sitt boende. Den som har utländsk bakgrund och som har föräldrar som hyr sitt boende, är minst sannolika att äga sitt boende. Se figur 52 från Christophers och O´ Sullivan ovan.

Figur 53 nedan visar andel individer som föddes 1983–1992 per kön och bakgrund i olika boendeformer vid två tillfällen, 2012 och 2022.

**Figur 53. Andel individer födda 1983–1992 per kön och bakgrund i olika boendeformer vid 2012 och 2022**



Källa: SCB, egna beräkningar

Figuren visar alltså så kallade boendekarriärer<sup>25</sup> för individer födda 1982–1992, uppdelat på kön och bakgrund. Till vänster ser vi hur grupperna bodde

<sup>25</sup> Med boendekarriär så menas här som Coulter (2023) lyfter fram i boken "Housing and life course dynamics". Han kritiserar hur begreppet boendekarriär brukar kopplas till en normativ entydig bana som under ett livslopp innebär att man skaffar sig ökad bostadsyta, boendekvalitet, boendekapital och så vidare. Detta, menar han, är inte en användbar modell för att förstå

2012, när de var mellan 20 och 29 år gamla. Till höger ser vi hur grupperna bodde 2022, när de var mellan 30 och 39 år gamla. Det finns skillnader i hur grupperna bor redan under 2012. Bland kvinnor med svensk bakgrund är det ungefär lika vanligt att bo i hyresrätt som i småhus. Bland män med svensk bakgrund är det vanligast att bo i småhus. Bland kvinnor och män med utländsk bakgrund är hyresrätt den vanligaste upplåtelseformen.

2022, när personerna är mellan 30 och 39 år gamla, så har både män och kvinnor med svensk bakgrund flyttat till småhus i hög utsträckning. Detta är nu den överlägset vanligaste boendeformen bland dessa grupper. Bland män och kvinnor med utländsk bakgrund ser vi inte samma koncentration till äganderätten, även om andelen i småhus både bland män och kvinnor har ökat. Hyresrätt är fortfarande den vanligaste boendeformen bland de med utländsk bakgrund 2022, något mer så bland män än bland kvinnor.

Figuren ovan ska ses som ett utsnitt av boendekarriärer för de födda 1983 till 1992, mellan 2012 och 2022, alltså från att de var mellan 20–29 år och 30–39 år. Tio år är inte särskilt lång tid ur ett livscykelperspektiv. De äldsta ur grupperna var alltså 39 år under 2022, en ålder som inte på något sätt innebär slutet på en boendekarriär. Mycket kan komma att hända som påverkar hur grupperna bor längre fram i livet, såsom skilsmässor, nya partners, bonusfamiljer, singelskap, uttagande av pension med mera.

## Ungas boendesituation

Hyresgästföreningens undersökning unga vuxnas boende undersöker boendeförhållandena för unga vuxna mellan 20 och 27 år. Det är en undersökning som har pågått sedan 1997.

Det framkommer vissa könsskillnader i rapporten. Generellt sett är det vanligare bland män att bo hemma hos sina föräldrar än vad det är bland kvinnor. 2023 var det 23 procent av kvinnorna som bodde hemma hos sina föräldrar, och 28 procent av männen. 69 procent av kvinnorna hade eget boende och 62 procent av männen hade eget boende. Bland ensamstående unga vuxna, alltså de som angivit att de inte har en sambo eller make/maka, är andelen som har eget boende något lägre, 56 procent bland kvinnor och 53 procent bland män. Det här reflekterar det faktum att ett ungt par har lättare att hävda sig på bostadsmarknaden än en ung ensamstående.

Det enda undantaget från regeln om att kvinnor i högre utsträckning har eget boende finner vi bland ensamstående i Stockholms län. Här är det bara 38 procent av kvinnor som bor själva i ett eget boende, jämfört med 45

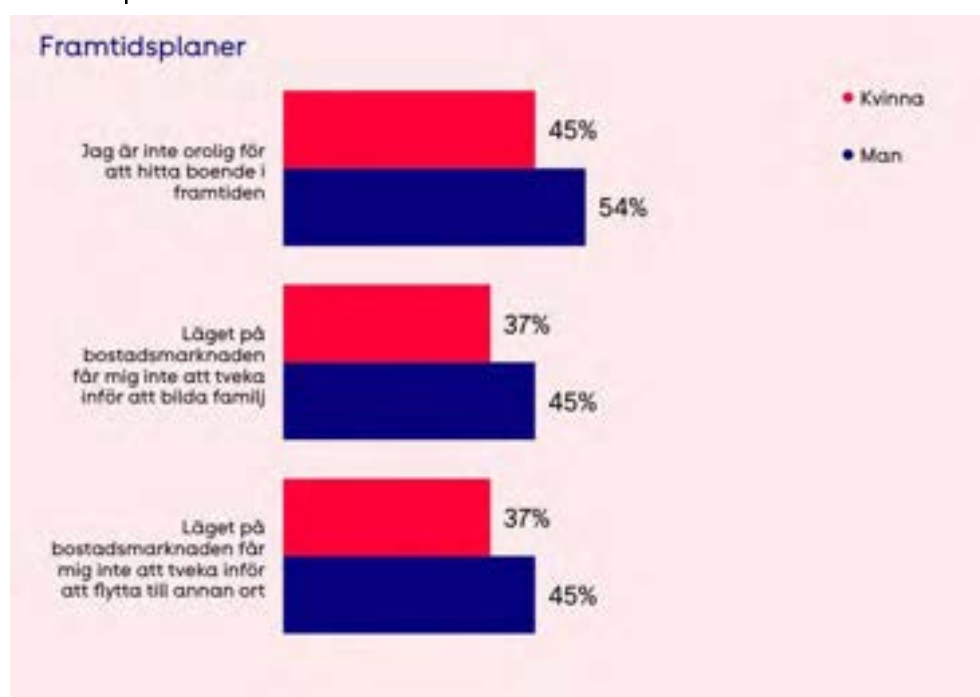
---

människors skiftande boendeformer över ett livslopp. Han föreslår att begreppet bostadskarriär behöver "rehabiliteras". Begreppet behöver förstås på samma sätt inom boende som inom professionell sport. En yrkeskarriär för en professionell atlet är ett mer neutralt och riktningsslöst begrepp, som omfattar ett långsiktigt mönster av upp- och nedgångar, vinster och förluster, skador och återhämtningar, såväl som mobilitet och stabilitet.

procent av män. Jämförelsevis, så är det 72 procent av ensamstående kvinnor i Malmö som har ett eget boende och 67 procent av männen. Detta är en indikation på att Stockholms bostadsmarknad är så svår för ensamstående att hävda sig på att inkomstskillnader mellan unga män och kvinnor får stort genomslag.

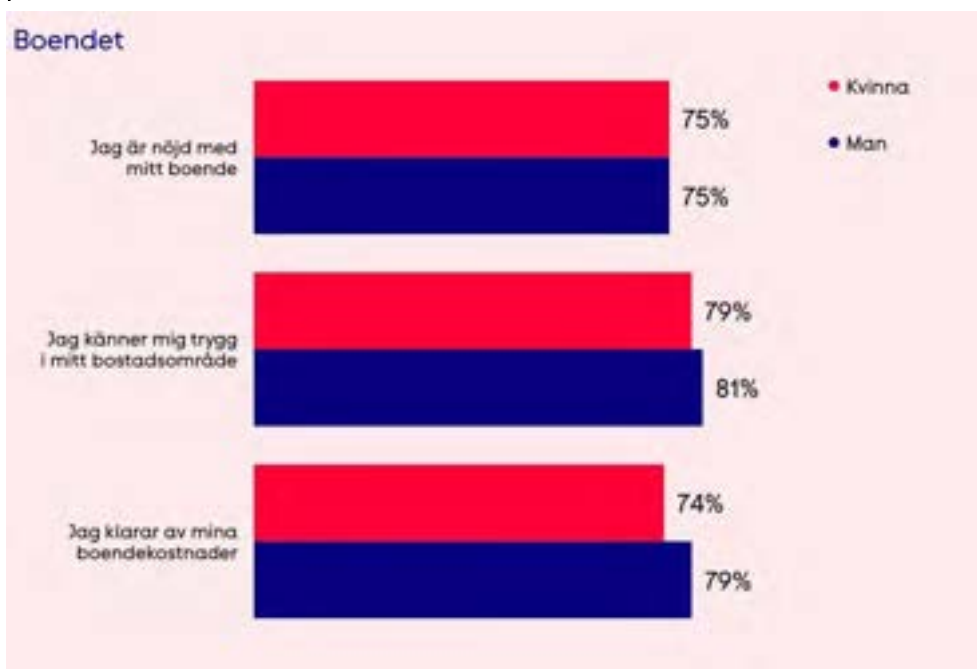
I undersökningen om unga vuxnas boende ställer vi också en del frågor om ungas tankar om nuvarande och framtida boende. Här finns vissa skillnader mellan hur män och kvinnor har svarat, se figurer nedan.

**Figur 54.** Unga vuxna 20 till 27 år om framtidsplaner. Andelar som håller med om påståendet.



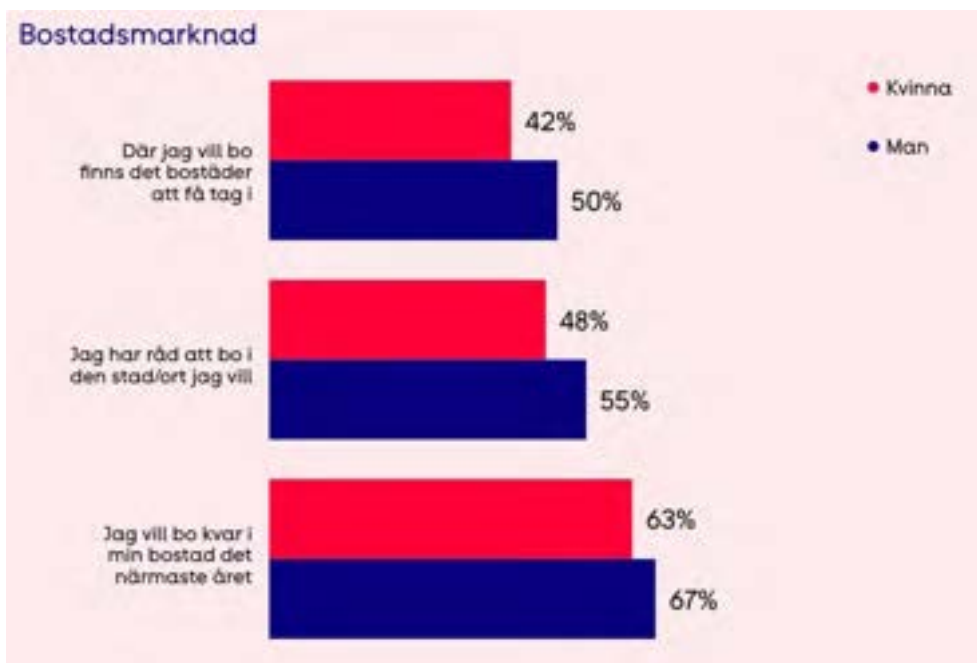
Källa: Hyresgästföreningen, 2024. *Unga vuxnas boende.*

**Figur 55.** Unga vuxna 20 till 27 år om boendet. Andelar som håller med om påståendet.



Källa: Hyresgästföreningen, 2023. *Unga vuxnas boende.*

**Figur 56.** Unga vuxna 20 till 27 år om bostadsmarknaden. Andelar som håller med om påståendet.



Källa: Hyresgästföreningen, 2023. *Unga vuxnas boende.*

Figurerna visar tydliga skillnader mellan unga kvinnors och unga mäns upplevelser av bostadsmarknaden. När det gäller boendekostnader har kvinnor

svårare att få det att gå ihop. Fem procentenheter färre håller med om att de klarar sina boendekostnader. Kvinnor känner i lägre utsträckning att det finns bostäder att få tag på där de vill bo, att de har råd att bo i den stad de vill, och att de vill bo kvar i sin bostad det närmaste året. De är mer oroliga för att hitta boende i framtiden, likaså tvekar de i högre grad på att bilda familj eller flytta till en annan ort på grund av läget på bostadsmarknaden. De två påståenden som män och kvinnor håller med i ungefär lika hög utsträckning är "Jag är nöjd med mitt boende" samt "Jag känner mig trygg i mitt bostadsområde".

Undersökningen om unga vuxnas boende inkluderar också frågeställningar om trakasserier eller diskriminering. Totalt sex procent av unga vuxna har varit med om trakasserier eller diskriminering i samband med att de har sökt bostad. 10 procent av dessa indikerar att de varit utsatta för sexuella trakasserier, och fem procent att de upplevt könsdiskriminering. De som varit utsatta för sexuella trakasserier är företrädesvis kvinnor som i fritext beskriver situationer så som:



***Falska bostadsannonser, där oftast män använder annonserna för att sexuellt trakassera kvinnliga sökande. Kvinna i Malmö/Lund.***



***Sexuella inviter från män som söker efter en ensam ung kvinna att ha som inneboende. Kvinna 20–23 år i Storgöteborg.***



***Jag blev sexuellt trakasserad på blocket bostad när jag som ung kvinna sökte rum. Jag lärde mig en viktig läxa, sök inte rum där det bor en man. Kvinna yngre än 22 år, Stockholms län.***





**Är kvinna och när jag sökt bostad har jag endast blivit Kontaktad av äldre män där de ställt frågor endast relaterade till sex. Kvinna äldre än 25 år i Storgöteborg.**



**Är kvinna och när jag sökt bostad har jag endast blivit Kontaktad av äldre män där de ställt frågor endast relaterade till sex. Kvinna äldre än 25 år i Storgöteborg.**



**Köpte ett kontrakt svart, var tvungen att åka hem till gubben som sålde, och dricka vin och utstå kommentarer om mitt utseende för att han skulle gå med på det. Kvinna äldre än 25 år i Storgöteborg.**

Bland de som indikerat att de upplevt könsdiskriminering är ett flertal män som menar att de som hyr ut i andra hand främst vill ha kvinnor som hyresgäster. Detta ligger i linje med vad Listerborn (2021) kommer fram till i sin intervjustudie om "det nya bostadsprekariatet". Där undersöker hon bostadssituationen i Malmö och hur den upplevs av grupper som har särskilt svårt att hävda sig på den. Bland annat konkluderar hon att det är lättare för kvinnor än män att hitta boende på andrahandsmarknaden, men att risken för sexuella trakasserier är ständigt närvarande.

## Att bo kontraktslöst hos sin partner

Enkätundersökningen Hyresgästerna 2024 visar en del skillnader i mäns och kvinnors boende och upplevelser av sitt boende som inte fångas av offentlig statistik. SCBs statistik om boende, som denna utredning till stora delar är baserad på, utgår från folkbokföringsregistret. I Hyresgästerna 2024 har vi inte bara frågat om vilket sorts boende respondenterna har, alltså om de bor i hyresrätt, bostadsrätt eller småhus, utan också om det är de själva som äger sitt boende eller som står på förstahandskontraktet. Sett till totalen finns inga stora skillnader mellan hur många män och kvinnor som bor i någon annans bostad, utan att hyra delar av bostaden. Se tabell nedan.

**Tabell 19.** Svar på frågan om boendesituation bland samtliga svarande

Hur bor du?	Kvinnor	Män
Hyresrätt som någon annan har förstahandskontrakt på	2 %	2 %
Bostadsrätt som någon annan äger	5 %	4 %
Äganderätt/småhus som någon annan äger	5 %	5 %

Källa: Hyresgästföreningen, 2024. *Hyresgästerna 2024*.

Men det finns könsskillnader vad gäller vem dessa personer bor hos. Bland de kvinnor som svarat att de bor i någon annans bostad (oavsett upplåtelseform) är det 37 procent som anger att de bor i en partners bostad. Motsvarande siffra bland män som bor i någon annans bostad är 29 procent. 48 procent av männen som bor i någon annans bostad har indikerat att de bor med en förälder, motsvarande andel kvinnor är 39 procent.

Bland unga är det vanligt att ens bostadssituation är beroende av ens partner. I fritextsvaren från undersökningen Unga vuxnas boende 2023 beskriver flera den prekära situationen.



**Nu bor jag tillsammans med min sambo som har en bostadsrätt. Jag hyr alltså in mig hos honom. Skulle jag behöva skaffa en hyresrätt hade det varit svårt, trots att jag har över 9 år på boplats. Kvinna äldre än 25 år i Storgöteborg.**



**Jag kan enbart klara mig på bostadsmarknaden på grund av att min partner jobbar heltid och har bra lön. Innan jag träffade honom var jag tvungen att bo hemma hos min mamma. Kvinna yngre än 22 år i Stockholm.**



**Hade jag inte haft min sambo hade jag varit betydligt mer otrolig över att hitta boende. Kvinna i Malmö/Lund.**

## Hur vill kvinnor bo?

I Hyresgästerna 2024 har respondenterna också fått ta ställning till hur de vill bo och det finns flera könsskillnader i resultaten.

### Kvinnor vill bo centralt

Kvinnor värderar centralitet något högre än män. Detta ligger i linje med de slutsatser som dragits ur avsnittet om kvinnlig urbanisering. Kvinnor bor i något högre utsträckning i större städer, och när de bor i större städer bor de i högre utsträckning i lägenhet i flerbostadshus. Lägenheter tenderar att vara koncentrerade till urbana knutpunkter i högre utsträckning än småhus. Tabell 20 och 21 visar svar på frågor som rör bostadsprefenser vad gäller läge.

**Tabell 20.** Om du tänker över ditt liv som helhet, som dina relationer, ditt arbete, din fritid och din ekonomi. Hur vill du då bo? Jag vill helst bo:

	Kvinnor	Män
Centralt	38 %	35 %
I en förort	19 %	19 %
Lantligt	40 %	42 %

Källa: Hyresgästföreningen, 2024. Hyresgästerna 2024.

**Tabell 21.** Om du skulle behöva flytta under det kommande året, hur skulle du ställa dig inför: 1 = Det finns folkiv utanför dörren, 5 = Där jag har glesbygd i mitt närområde

	1	2	3	4	5
Kvinnor	12 %	16 %	35 %	16 %	21 %
Män	11 %	14 %	32 %	20 %	24 %

Källa: Hyresgästföreningen, 2024. Hyresgästerna 2024.

Kvinnors preferens för centrala lägen hänger också troligtvis ihop med att de i högre utsträckning än män vill bo där det finns goda kommunikationer med kollektivtrafik och där det är förberett för gång och cykling, se tabell 22 nedan.

**Tabell 22.** Om du skulle behöva flytta under det kommande året, hur skulle du ställa dig inför: 1 = Det främst är förberett för att jag ska gå, cykla och åka kollektivtrafik, 5 = Det främst är förberett för att jag ska kunna köra bil dit jag behöver åka

	1	2	3	4	5
Kvinnor	30 %	17 %	29 %	11 %	14 %
Män	22 %	16 %	28 %	13 %	21 %

Källa: Hyresgästföreningen, 2024. Hyresgästerna 2024.

## Hyresrätt är populärare bland kvinnor

Även om majoriteten av människor i Sverige vill bo i villa finns vissa skillnader mellan män och kvinnors boendepreferenser, se tabell nedan.

**Tabell 23.** Om du tänker över ditt liv som helhet, som dina relationer, ditt arbete, din fritid och din ekonomi. Hur vill du då bo? Jag vill helst bo:

	Kvinnor	Män
I bostadsrätt	19 %	19 %
I hyresrätt	16 %	13 %
I villa	54 %	57 %
I radhus	7 %	5 %

Källa: Hyresgästföreningen, 2024. *Hyresgästerna 2024*.

Kvinnor är något mer positivt inställda till hyresrätt och något mindre lockade av villan. Dessa preferenser återspeglas också i vilken sorts bostäder som de anser ska byggas.

**Tabell 24.** Vilken typ av bostäder borde det i första hand byggas mer av?

	Kvinnor	Män
Villor	3 %	6 %
Radhus	7 %	8 %
Bostadsrätter	10 %	17 %
Hyresrätter	66 %	57 %

Källa: Hyresgästföreningen, 2024. *Hyresgästerna 2024*.



## Bostadsbehoven för särskilt utsatta

Detta avsnitt kommer att beskriva bostadssituationen för kvinnor som utsätts för våld i nära relation och kvinnor i hemlöshet.

Ett av delmålen i den svenska jämställdhetspolitiken är att mäns våld mot kvinnor ska upphöra. Mäns våld brukar pekats ut som det tydligaste uttrycket för bristande jämställdhet. 2023 anmäldes 30 559 misshandelsbrott där offret var en kvinna över 18 år. I 24 627 fall förövaren en bekant med offret. Men mörkertalet är stort eftersom det är få som anmäler brott i nära relationer (Brå, 2024).

I brottsförebyggande rådets kartläggning om brott i nära relation (Brå, 2024:4) framkommer att mer än var tredje kvinna (35,3 procent) mellan 16 och 84 år blivit utsatta för våld i nära relation någon gång under sin livstid. Under 2022 var det 15,2 procent av den kvinnliga befolkningen som blivit utsatta för någon typ av våld i nära relation.

Nedan följer en redovisning av olika gruppers utsatthet för våld i nära relation, avseende bostadstyp, kommuntyp, inkomstkvartil och socioekonomisk områdestyp. Med våld inkluderas (i enlighet med Brås definition):

- Fysiskt våld,
- materiellt våld,
- psykiskt våld och
- sexuellt våld.

Tabell 25 nedan visar andel kvinnor som uppger att de utsatts för någon typ av våld under 2022.

**Tabell 25. Utsatthet för våld**

		Andel som utsatts för våld
Familjetyper	Sammanboende utan barn	11,5 %
	Sammanboende med barn	15,6 %
	Ensamstående utan barn	15,5 %
	Ensamstående med barn	32,9 %
Bostadstyper	Småhus	13,5 %
	Flerfamiljshus	17,6 %

<b>Kommungrupp</b>	<b>Storstäder och storstadsnära kommuner</b>	16,1 %
	<b>Större städer och kommuner nära större stad</b>	14,9 %
	<b>Mindre städer, tätorter och landsbygdskommuner</b>	14,3 %
<b>Disponibel inkomst</b>	<b>Första kvartilen</b>	17,6 %
	<b>Andra kvartilen</b>	13,1 %
	<b>Tredje kvartilen</b>	14,2 %
	<b>Fjärde kvartilen</b>	16,6 %
<b>Socioekonomiskt område</b>	<b>Områden med socioekonomiska utmaningar</b>	16,1 %
	<b>Socioekonomiskt blandade områden</b>	15 %
	<b>Områden med goda socioekonomiska förutsättningar</b>	15,2 %

Källa: Brå, 2024.

Generellt kan det konstateras att våld i nära relation förekommer i alla samhällens skikt. Det finns dock några grupper som är mer drabbade. Det är vanligare att ensamstående kvinnor med barn är utsatta för våld. Detta kan ha många olika orsaker. En sådan skulle kunna vara att ensamstående kvinnor är bland de mest utsatta grupperna i vårt samhälle. Det går att tänka sig att någon som är utsatt och är ekonomiskt eller socialt beroende av sin partner har svårare att göra sig fri även om förhållandet är kantat av våld. Bland ensamstående mammor var det så mycket som 32,9 procent som varit utsatta för någon typ av våld under 2022.

Det är något vanligare bland kvinnor som bor i flerfamiljshus att utsättas för våld. Det är svårt att tänka sig att det är själva huset som ökar risken att utsättas för våld. Om något skulle det kunna argumenteras för att risken skulle minska i flerfamiljshus eftersom det finns fler grannar som kan höra och larma. Det är mer troligt att boendeformen helt enkelt är den vanligaste bland den grupp som är mest utsatt, ensamstående mammor.

Det är något vanligare bland kvinnor i storstäder att bli utsatta för våld, men skillnaderna är mycket små. Likaså finns mycket få skillnader i våldsutsatthet bland kvinnor i olika typer av socioekonomiskt område.

Det är något vanligare att utsättas för våld bland kvinnor med jämförelsevis små samt jämförelsevis stora inkomster. Detta ligger i linje med tidigare

forskning, till exempel Ericsson (2020) som visar att risken att utsättas för våld som kvinna ökar när hennes inkomster ökar.

När det gäller ekonomiskt våld är kvinnor extra sårbara vid tiden för en separation. Det finns utrymme i svensk lag som gör det möjligt för en förövare att hindra eller fördröja bodelningen och på så vis orsaka ekonomiska svårigheter för den våldsutsatta. Den utsatta kan exempelvis få problem med att hitta en ny bostad om tillgångarna är låsta i ett hus som sitter fast i bodelningen. Det finns idag ingen gräns för hur lång tid en bodelningsprocess kan ta, vilket kan utnyttjas av en våldsutövare (Regeringen, 2024:107).

Betänketiden som gäller vid äktenskapsskillnad när barn under 16 år är med i bilden kan också bidra till att göra det svårare för en våldsutsatt att lämna en relation. Den ger också utrymme till en våldsutövare att fortsätta och kanske eskalera våldet (Regeringen, 2024:107).

Den 7 november 2024 beslutades att en särskild utredare skulle se över reglerna om bodelningsprocessen och om betänketiden i äktenskapsbalken. Syftet var att motverka ekonomiskt våld. Utredaren ska presentera sina resultat senast 15 december 2025 (Regeringen, 2024:107).

## Bostadsbehoven för våldsutsatta kvinnor

Våldsutsatta kvinnors bostadsbehov är av annan karaktär än de hos vanliga bostadssökande. Bostaden är en grundförutsättning för alla människor och vem som helst skulle kunna fara illa av att ha ett undermåligt boende eller att helt sakna en bostad. Men för våldsutsatta kvinnor är det konkret bevisat att ett fredat boende kan utgöra skillnaden mellan liv och död. I Socialstyrelsens utredningar av vissa skador och dödsfall 2018–2022 undersöks de 35 fall där kvinnor dödats eller utsatts för dödligt våld av en närstående. Flera av kvinnorna som utredningen handlar om hade lyft frågan om en trygg bostad med socialtjänsten. Inom ett år efter att bostad diskuterats eller efter att våldet blivit känt, hade brottsoffret dödats. Samtliga mord hade skett i det egna hemmet (Socialstyrelsen, 2022).

Våldsutsattas bostadsbehov är av en trygg och fredad bostad. Ibland kan den bästa lösningen vara att våldsutövaren flyttar från det gemensamma hemmet, men säkerhetsöverväganden kan också ligga till grund för att kvinnan behöver boende i en annan kommun. Kvinnojoursrörelsen lyfter också behovet av att det nya boendet ligger i närhet till det skyddade boendet, och att kvinnan inte blir isolerad (Länsstyrelserna, 2022).

I Socialstyrelsens utredningar om särskilda skador och dödsfall 2018–2021 konstateras att socialtjänsten i Sverige brister i att ge våldsutsatta hjälp att ordna stadigvarande boende för att undkomma våldsutövaren. Detta har resulterat i att brottsoffret antingen flyttat tillbaka till gärningspersonen efter en tids vistelse i skyddat boende eller att de har bott kvar på en adress som är känd av våldsutövaren. Samtidigt konstateras att socialtjänsten inte har



något uttryckligt lagstadgat ansvar enligt socialtjänstlagen att erbjuda just våldsutsatta en stadigvarande bostad. Det som finns är en rekommendation om att erbjuda våldsutsatta personer stöd och hjälp att hitta ett nytt boende (Socialstyrelsen, 2022). Det kan handla om boende i hemkommunen eller i en annan kommun, beroende på säkerhetsbedömningar (Länsstyrelserna, 2022).

Kommunens bostadsförsörjningsansvar innebär inte heller någon utkrävbar rättighet för människor att bli fördelade ett boende. Däremot kan socialnämnden i vissa fall vara skyldiga att tillhandahålla en bostad som bistånd. Med andra ord är kommunerna ytterst ansvariga att ordna tak över huvudet till sina invånare, vilket inkluderar våldsutsatta kvinnor, men denna skyldighet sträcker sig bara till tillfälligt boende (Länsstyrelserna, 2022).

Den generella bostadsbristen som råder i Sverige gör det svårare för våldsutsatta att själva hävda sig på bostadsmarknaden, likaså försvårar det för kommuner som arbetar med att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande boende. Konsekvenserna kan bli att våldsutsatta hamnar i kortsiktiga boendelösningar såsom vandrarhem eller hotell eller att de återplaceras på skyddat boende. Det kan också innebära att den våldsutsatta tvingas att återgå till sin förövare. Vistelsetiden i skyddat boende påverkas av bostadsbristen, och kan därmed bli längre än vad det bör vara (Länsstyrelserna, 2022).

I Länsstyrelsernas kartläggning över kommunernas arbete med att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande boende framkommer att en majoritet av kommunerna beskriver det är en svår uppgift. Framför allt beror detta på den ansträngda bostadsmarknaden i många kommuner, med långa köer till hyreslägenheter som gruppen har råd med. Därtill beskrivs svårigheter med koordinering mellan kommuner, eftersom det inte är ovanligt att en våldsutsatt behöver flytta till en ny kommun (Länsstyrelserna, 2022).

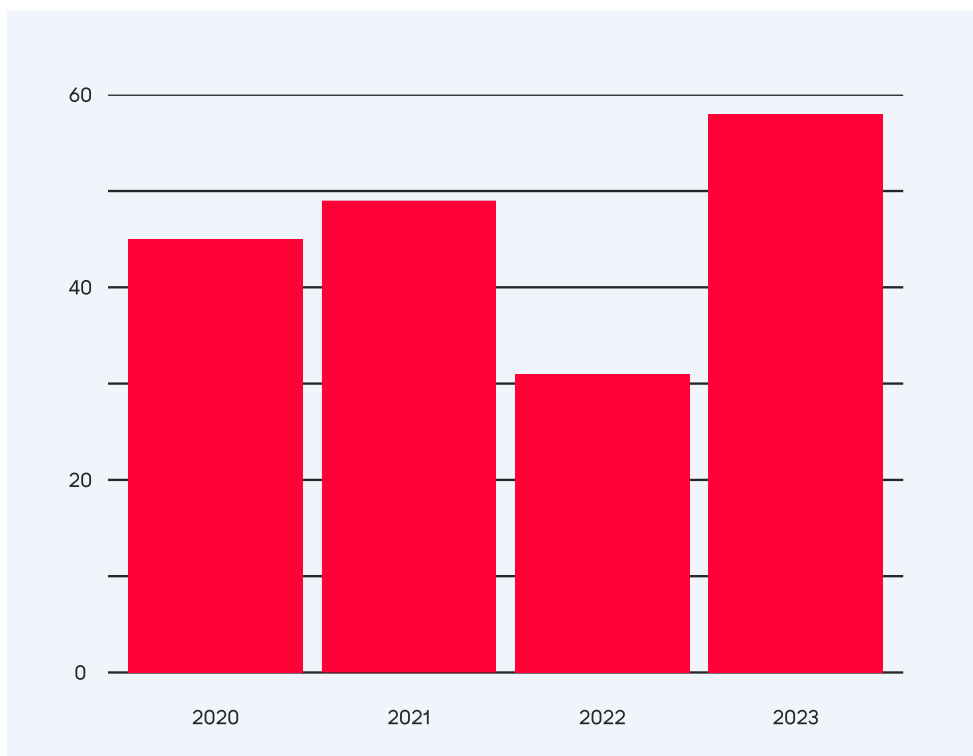
## Kommunernas åtgärder

Kommunernas verktyg för att hjälpa kvinnor till stadigvarande boende varierar kraftigt: sociala kontrakt, förtur till en hyreslägenhet samt stöd i att söka bostad. Vilken typ av hjälp som kvinnor får varierar kraftigt mellan kommuner. Länsstyrelserna menar att detta beror på att förutsättningarna och bostadssituationen skiljer sig åt mellan kommuner. Konsekvenser av ekonomiskt våld är också en faktor som påverkar möjligheten för våldsutsatta att få bostad efter vistelse i skyddat boende. Nedan följer en beskrivning av de olika sätten som kommuner hjälper våldsutsatta till stadigvarande boende (Länsstyrelserna, 2022).

En del kommuner ger våldsutsatta kvinnor förtur till en lägenhet, allra oftast i det egna kommunala bostadsbeståndet (Länsstyrelserna, 2022). Det råder en viss otydlighet kring vad förtur egentligen innebär. Inom ramen för denna rapport kommer förtur att definieras som att en våldsutsatt får gå före hela kön med bostadssökande och genast få tillgång till en ledig hyreslägenhet

med ett vanligt förstahandskontrakt. Detta är alltså inte något som kommuner har en lagstadgad skyldighet att erbjuda. Figuren nedan visar hur många kommuner som någon gång under året givit förtur till kvinnor som utsatts för våld i nära relation enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021–2024.

**Figur 57.** Antal kommuner som beviljat förtur åt kvinnor som utsatts för våld

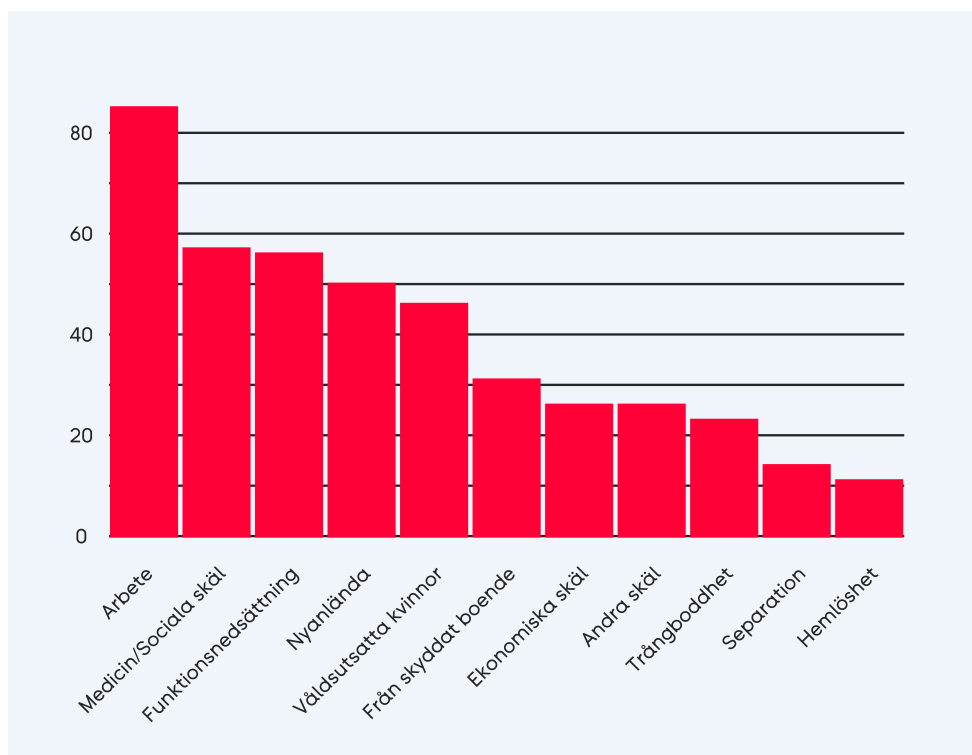


Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät, 2021, 2022, 2023 och 2024.

Sett till olika typer av förtursgrunder så är utsatthet för våld inte den vanligaste anledningen till att kommuner ger förtur till boende. Vanligast är att kommuner ger så kallad näringslivsförtur, vilket innebär att en person som fått arbete i en kommun men saknar boende får förtur till en hyreslägenhet. Grafen nedan visar antal kommuner som ger förturer baserat på olika förtursgrunder 2022.<sup>26</sup> Kommuner har kunnat fylla i flera förtursgrunder, och samtliga kommuner som givit förtur till bostad för kvinnor i skyddat boende har också givit förtur till våldsutsatta kvinnor.

<sup>26</sup> Arbetslivsförtur var vanligast även 2023: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/bostadsformidling-och-fortur/>. Öppna data från 2023 saknas.

**Figur 58. Antal kommuner som beviljar förtur per förtursgrund**



Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023.

I intervjuer med företrädare för kvinnojourrörelsen och representanter för socialtjänsten beskrivs att förtur till en hyreslägenhet är det bästa alternativet för våldsutsatta kvinnor som saknar andra sociala problem utöver våldsutsattheten. I intervjun med representanten från socialtjänsten i Malmö, en kommun som vid tiden för intervjun inte tillämpar förturer, påpekas särskilt att dessa kvinnor faller mellan stolarna i dagens system.

Intervjupersoner beskriver att bland de kvinnor med en mer komplex social problematik så förordas så kallade sociala kontrakt, vilket innebär att kommunen står som förstahandshyresgäst och hyr ut i andra hand till den våldsutsatta. Målet är att den våldsutsatta ska kunna ta över kontraktet på sikt. Flera intervjupersoner från socialtjänsten och kvinnojourrörelsen beskriver att en negativ aspekt med sociala kontrakt är att kvinnan går från att ha vardagen kontrollerad av en våldsam partner till att bli kontrollerad av kommunen. Intervjupersonerna menar att vissa kvinnor upplever detta som traumatiskt, och om kontrollen av socialtjänsten det inte behövs ur ett socialt perspektiv så ska den undvikas.

I Länsstyrelsernas kartläggning (2022) framkommer att flera kommuner lyfter fram svårigheter med att ge förtur till våldsutsatta kvinnor. Till exempel finns ibland bestämmelser om att den våldsutsatta ska ha varit folkbokförd i kommunen en viss tid. Många gånger behöver ett antal krav vara uppfyllda, exempelvis vad gäller den sökandes ekonomi. Betalningsanmärkningar,

skulder, eller otillräckliga inkomster påverkar möjligheten till ett förstahandskontrakt via förtur för målgruppen på många håll. Ett annat problem är att försörjningsstöd inte alltid godkänns som inkomst. Dessa är alla skäl som gör att insatsen förtur inte alltid går att genomföra. Ett annat skäl är att det helt enkelt finns för få bostäder i vissa kommuner. Att det oftast är genom allmännyttan som förturen ges är också en begränsande faktor.

Sociala kontrakt är ett annat sätt att tillgodose bostadsbehoven hos våldsutsatta kvinnor. Exakt hur sociala kontrakt är organiserade varierar mellan kommuner. Gemensamt är att kommunen genom socialtjänsten går in som garant, ofta som förstahandshyresgäst, för den våldsutsatta som bor i bostaden i andra hand och saknar besittningsskydd. I många kommuner finns möjlighet att ta över förstahandskontraktet om allt går enligt plan. Hur lång tid det tar innan hyresgästen kan ta över kontraktet varierar. Det finns de kommuner där det sociala kontraktet är en tidsbegränsad insats, och att den våldsutsatta behöver hitta ett boende på egen hand under tiden (Länsstyrelserna, 2022).

Ett socialt kontrakt används av socialtjänster runt om i landet till fler målgrupper än våldsutsatta. Det handlar om personer med särskilda svårigheter att ordna en bostad själva på den reguljära bostadsmarknaden. Dessa personer kan erbjudas bostad som bistånd i form av ett socialt kontrakt. Det är lite olika hur kommuner ser på våldsutsatthet och om det utgör en särskild svårighet att ordna en egen bostad. I intervju med en representant från socialtjänsten i Göteborg framkommer att våld i nära relation utgör en grund för att få en bostad genom socialtjänsten. Andra kommuner, exempelvis Malmö, beskriver att för att bli aktuell för ett socialt kontrakt så behöver klienten ha någon typ av ytterligare problematik såsom missbruk eller psykisk ohälsa som avsevärt försvårar personens möjlighet att själv ordna en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. Vidare fyller intervjupersonen i att för våldsutsatta med samtidig missbruks- eller beroendeproblematik eller omfattande psykisk ohälsa är insatsen väldigt viktig. Däremot innebär bedömningen att våldsutsatta som inte har några problem utöver våldet inte blir aktuell för ett socialt kontrakt.

På senare år har det dykt upp skyddade boenden som drivs i privat regi och som erbjuder så kallad boendegaranti. Att ett skyddat boende har boendegaranti innebär att en våldsutsatt garanteras en bostad efter vistelsen i det skyddade boendet. Enligt Länsstyrelserna (2022) är vissa kommuner positiva till arbetssättet då det ger en förutsägbarhet för den våldsutsatta kvinnan. Andra kommuner är mer kritiska då de menar att det är svårt att veta kvaliteten på bostaden som erbjuds och om den motsvarar den enskildes behov. Det lyfts också att vistelsetiden i skyddat boende kan bli längre än den skulle behöva vara eftersom det kan krävas en placering på sex till åtta månader för att kunna ta del av boendegarantin.

I intervjuer med företrädare för den ideella kvinnojourserörelsen beskrivs att jourboenden som erbjuder boendegaranti ofta drivs som företag, och att

bostäderna som erbjuds inom ramen för boendegarantin ofta ligger långt bort från service och etablerade kontakter, vilket kan vara negativt för den våldsutsatta kvinnan. Några boenden som erbjuder boendegaranti har kontaktats inom ramen för denna rapport men inte svarat på kontaktförsöken.

Kvinnor som bor i kommuner som inte tillämpar förturer och som inte kvalificerar sig för ett socialt kontrakt kan kräva stöd att söka bostad. Att få stöd att söka bostad kan enligt Länsstyrelsernas kartläggning (2022) innebära att kommunerna ger information om hyresvärdar i kommunen, hjälp att ställa sig i bostadskö eller hjälp att söka andrahandsboenden. Det är också vanligt att det skyddade boendet hjälper den våldsutsatta att söka bostad.

I Socialstyrelsens rapport Utredningar över vissa skador och dödsfall 2018–2021 framkommer att socialtjänsterna i flera fall där kvinnor blivit mördade av sin partner hade bistått med adresslistor till bostadsbolag och hjälp att formulera en bostadsansökan. Inget av brottsoffren i Socialstyrelsens utredningar hade dock lyckats få tag på en egen bostad, sannolikt av skäl som kort tid i bostadskö, arbetslöshet eller svag ekonomi (Socialstyrelsen, 2022).

Her house foundation är en stiftelse som bildades våren 2020 och förmedlar förstahandskontrakt till hyresbostäder från privata fastighetsbolag till våldsutsatta kvinnor. I en intervju med en av grundarna beskrivs att Her house informerar och sprider kunskap om deras målgrupp bland fastighetsägare och etablerar samarbeten med fastighetsbolag som prioriterar våldsutsatta som söker bostad. Stiftelsens målgrupp är våldsutsatta kvinnor som inte har andra problem såsom missbruk eller allvarlig psykisk ohälsa. Enligt intervjupersonen fungerar det väldigt bra för kvinnorna att behålla sina kontrakt och som grupp är den inte mer problematisk för en hyresvärd än någon annan grupp hyresgäster.

Her house gör statistik över hur många som ansöker om bostad via stiftelsen, vilket skulle kunna ge en fingervisning om hur stort behovet av boende för våldsutsatta är, även om mörkertalet troligtvis är stort. I intervjun med företrädaren för stiftelsen hade de haft ungefär 500 ansökningar på lite mer än ett år. 80 procent av ansökningarna gällde Stockholm. Intervjupersonen resonerar kring att det är där som Her house har mest synlighet samt att bostadsbristen är värst i Stockholm.

Det är inte en självklarhet att det är den våldsutsatta kvinnan som ska behöva flytta för att komma undan våldet. I en enkät av SKR till landets socialtjänster framkommer att 28 procent av de svarande kommunerna har någon typ av boendeinsats för att den som utövar våldet ska flytta. Men kommunerna ser svårigheter och utmaningar med att genomföra insatser för att den våldsutsatta ska kunna bo kvar. Bland annat framhålls säkerhetsrisken. Många kommuner menar att det är svårt eller omöjligt att garantera säkerheten när bostadsadressen är känd för våldsutövaren. Risken för återfall behöver vara låg eller icke-existerande för att sådana insatser ska vara aktuella. Det är också en fråga om den våldsutsatta ens vill bo kvar i bostaden

där våldet skedde då det kan vara svårt att känna sig helt trygg i den miljön. Samtidigt, för att en våldsutsatt ska kunna bo kvar i sin bostad krävs att våldsutövaren är motiverad att flytta (Länsstyrelserna 2022).

## Vad kvinnor vill se för åtgärder

Förturer och prioritering i kön är bostadspolitiska åtgärder som bygger på att den som har störst behov får en lägenhet, inte nödvändigtvis den som stått längst tid i kö. I undersökningen Hyresgästerna 2024 framkommer skillnader mellan vilken typ av fördelning som män och kvinnor tycker är bäst. En större andel kvinnor, 39 procent, anser att de bör förmedlas efter behov och inte efter en rak kö. 32 procent av män tycker att behovsfördelning är bäst. På frågan om vilka behov som ska vägas tyngst i en sådan fördelningsprocess skiljer sig också kvinnors och mäns svar. Som tabellen nedan visar anser kvinnor att personer som riskerar våld i hemmet och barnfamiljer har störst behov i en fördelningssituation. Män anser att barnfamiljer och unga under 25 har störst behov i en fördelningssituation. Ingen har svarat att nyanlända invandrare har störst behov, vilket nog reflekterar en underrepresentation av denna grupp bland svarande på enkäten.

**Tabell 26.** Vem har störst behov?

	Kvinnor	Män
Unga under 25	8 %	17 %
Personer som riskerar våld i hemmet	27 %	16 %
Hushåll med låg inkomst	13 %	13 %
Barnfamiljer	26 %	25 %
Personer utan stadigvarande bostad	12 %	14 %
Nyanlända invandrare	0 %	0 %
Vet ej	14 %	15 %

Källa: Hyresgästföreningen, 2024. *Hyresgästerna 2024*.

I enkäten har vi också frågat om trygghet i bostadsområdet. Här är frågan uppdelad så att respondenter får ta ställning till hur trygga de känner sig dagtid respektive nattetid. På dagtid är män och kvinnor ungefär lika trygga, 77 procent av kvinnorna och 78 procent av männen känner sig alltid trygga på dagen i det område där de bor. Nattetid är både män och kvinnor mindre trygga, men betydligt mindre andel kvinnor känner säkra på natten. Bara 37 procent av kvinnorna känner sig helt trygga i sitt område på nattetid, bland män är det något fler, 53 procent. Kvinnor 18 till 29 år är minst trygga på natten. Bara 24 procent som känner sig helt trygga, 13 procent har svarat att de aldrig eller nästan aldrig känner sig trygga. Bland unga män är det 52 procent som alltid känner sig trygga på natten, och 10 procent som aldrig eller nästan aldrig känner sig trygga på natten i sitt bostadsområde.

Kvinnor och män skiljer sig också i vilka åtgärder som de skulle vilja se för att öka tryggheten. Tabellen nedan redovisar hur män och kvinnor svarat på enkäten.

**Tabell 27.** Om du fick välja på två paket med åtgärder som syftade till att förbättra tryggheten i ditt bostadsområde. Vilket skulle du välja?

	Kvinnor	Män
A. Införande av visitationszoner, högre lokal polisnärvaro och strängare straff för grova brott.	19 %	26 %
B. Satsning på bättre belysning, nattvandring, renovering och upp-rustning av området.	45 %	36 %
Inget av A eller B	37 %	39 %

Källa: Hyresgästföreningen, 2024. *Hyresgästerna 2024*.

Som tabellen visar så är majoriteten av kvinnorna positiva till förebyggande åtgärder. Männerna är mer splittrade. Den största andel tror varken på repres-siva eller förebyggande åtgärder.

## Hemlöshet

Att sakna en trygg och fredad bostad är en situation som drabbar både män och kvinnor i Sverige, men hur hemlösheten tar i sig i uttryck, hur länge den pågår och orsakerna bakom den skiljer sig åt.

Socialstyrelsen har i uppdrag att följa, förebygga, och motverka hemlöshet. Nedan följer en sammanfattning av deras kartläggning av hemlösheten 2023 (Socialstyrelsen, 2024). Myndigheten definierar fyra olika hemlöshetssitua-tioner som en person kan befinna sig i.

### Hemlöshetssituation 1

Denna situation innebär akut hemlöshet. Med detta avses att personen är hän-visad till akutboende, härbärke, jourboende, skyddat boende, vandrar-hem el-ler motsvarande. Här ingår också människor som sover i offentliga lokaler/plat-ser, utomhus, trappuppgångar, garage, källare/vind, tält eller bil.

## Hemlöshetsituation 2

Denna situation innebär att en person bor på institution eller i ett boende med stöd, att den behöver lämna inom tre månader och inte har någon annanstans att ta vägen.<sup>27</sup>

## Hemlöshetsituation 3

Personer i denna situation har en långsiktig boendelösning genom socialtjänsten, alltså sociala kontrakt. Detta inkluderar människor som bor i så kallade träningslägenheter, försökslägenheter, sociala kontrakt, kommunala kontrakt, bostäder inom ramen för programmet Bostad först<sup>28</sup> eller motsvarande. Gemensamt är att samtliga boendeformer är förenade med tillsyn, särskilda villkor eller regler och med begränsad besittningsrätt.

## Hemlöshetsituation 4

Personer i denna situation bor ofrivilligt, tillfälligt och kontraktslöst bor hos kompisar eller bekanta, familj eller släktingar. Här ingår också människor som tillfälligt (högst tre månader) bor inneboende eller i andra hand hos privatpersoner.

I Socialstyrelsens senaste kartläggning var det drygt 27 380 personer över 18 år som föll in i någon av hemlöshetsdefinitionerna, vilket är något färre (2 700) än vid mätningen 2017. Hemlösheten är mest utbredd i större städer. Två av tre hemlösa bor i någon av landets 34 kommuner med mer än 70 000 invånare. Totalt utgör befolkningen i dessa kommuner 51 procent av landets totala befolkning. Hemlöshetsituation 1, 2 och 4 räknas som akut eller tillfällig hemlöshet.

---

<sup>27</sup> Exempelvis inackorderingshem, SiS-institution (särskilt ungdomshem), hem för vård och boende (HVB), familjehem, rättspsykiatrisk vård, heldygnsvård inom hälsosjukvården eller anstalt/häkte.

<sup>28</sup> Bostad först är ett program för hemlösa som går ut på att de får ett boende först, för att sen få stöd i eventuell övrig problematik såsom psykisk ohälsa eller missbruk. I andra modeller för att motverka hemlöshet kan en person behöva bli frisk från missbruk eller andra problem innan de blir aktuella för ett boende.

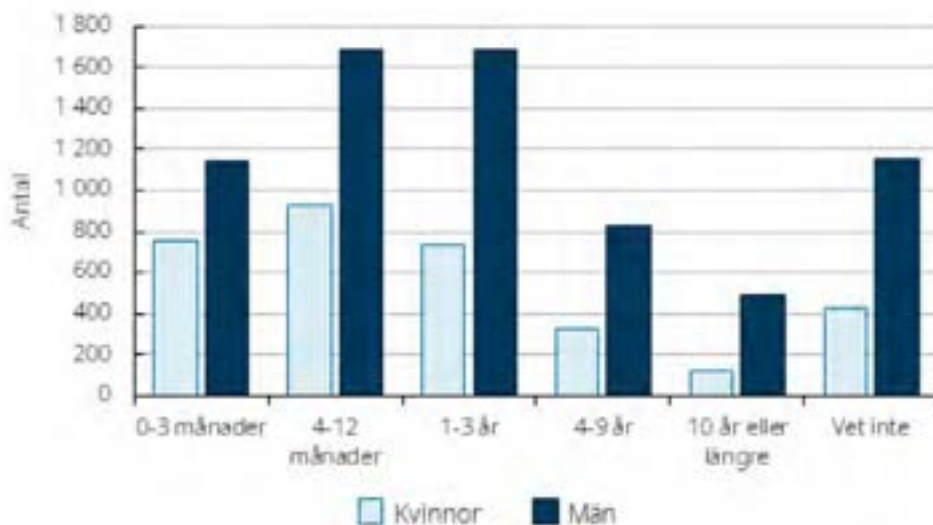


Socialstyrelsen mätte antalet hemlösa under en vecka i mars 2023. För information om hemlösa i situation 3 har Socialstyrelsen även inhämtat information från Boverkets bostadsmarknadsenkät.

När det gäller generella könsaspekter kring de personer som befinner sig i hemlöshet konstaterar Socialstyrelsen att:

- Fler män än kvinnor befann sig i akut eller tillfällig hemlöshet. 68 procent var män och andelen kvinnor var 32 procent.
- För mer än 900 kvinnor uppgavs att våld i nära relation ha bidragit till hemlösheten.
- Männerna hade generellt varit hemlösa under en längre tid än kvinnorna. En av fyra män hade varit hemlösa i mer än fyra år, att jämföra hade 16 procent av kvinnorna varit hemlösa i lika lång tid. Knappt 500 män hade varit hemlösa i mer än 10 år. Se figur nedan.

**Figur 59.** Sammanhängande tid i hemlöshet fram till mätveckan (vecka 16 2023).



Källa: Socialstyrelsen, 2023.

## Könsskillnader i olika hemlöshetsituationer

Av alla hemlösa var det 16 procent eller drygt 4 400 vuxna personer som befann sig akut hemlöshet, situation 1. Av dessa var 66 procent män och 34 procent kvinnor.

De allra flesta i akut hemlöshet hade någon form av tak över huvudet. Bland kvinnor var det vanligast att bo i skyddat boende. Även vissa män bodde i skyddat boende. 26 procent av de akut hemlösa kvinnorna bodde i skyddat boende. 5 procent av männen uppgav att de bodde på skyddat boende. De var avhoppare från organiserad brottslighet med hotbild mot sig.

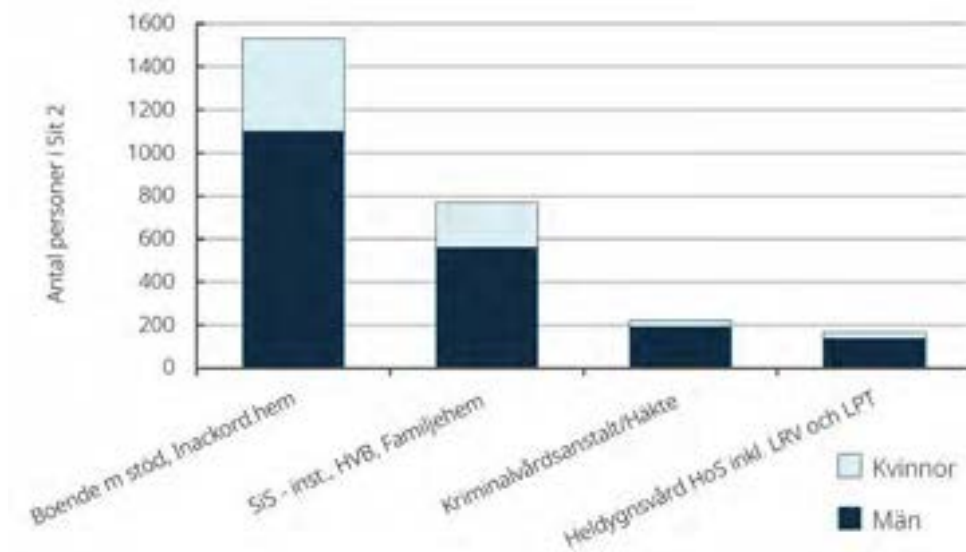
Den största andelen av män i akut hemlöshet, 29 procent, sov på ett här-  
bärg eller akutboende.

När det gäller vilket boende personerna hade innan hemlösheten fanns vissa  
skillnader mellan män och kvinnor i akut hemlöshet. 33 procent av kvinnorna  
kom från ett eget boende, eller från ett boende hos en partner. Motsvarande  
andel bland män var 17 procent.

Av alla hemlösa var det 10 procent, motsvarande ungefär 2 700 personer be-  
fann sig i hemlöshetssituation 2, i ett boende med stöd, i HVB, på institution,  
eller på anstalt i max tre månader till utan ett permanent boende att flytta  
till. Denna grupp bestod av 74 procent män och 26 procent kvinnor.

De flesta av dessa personer hade inte barn, och väldigt få av de som hade  
barn bodde med dem under mätveckan. De flesta i denna grupp bodde i så  
kallat boende med stöd. Med detta avses ett tidsbegränsat boende med hel-  
dygnsvistelse men utan vård eller behandling. Boendet ges som insats enligt  
SoL för tre eller sex månader i taget. Figuren nedan visar könsfördelningen  
bland de i situation 2.

**Figur 60.** Boendeformer för kvinnor och män i hemlöshetssituation 2 under  
mätveckan (vecka 16 2023).



Källa: Socialstyrelsen, 2023

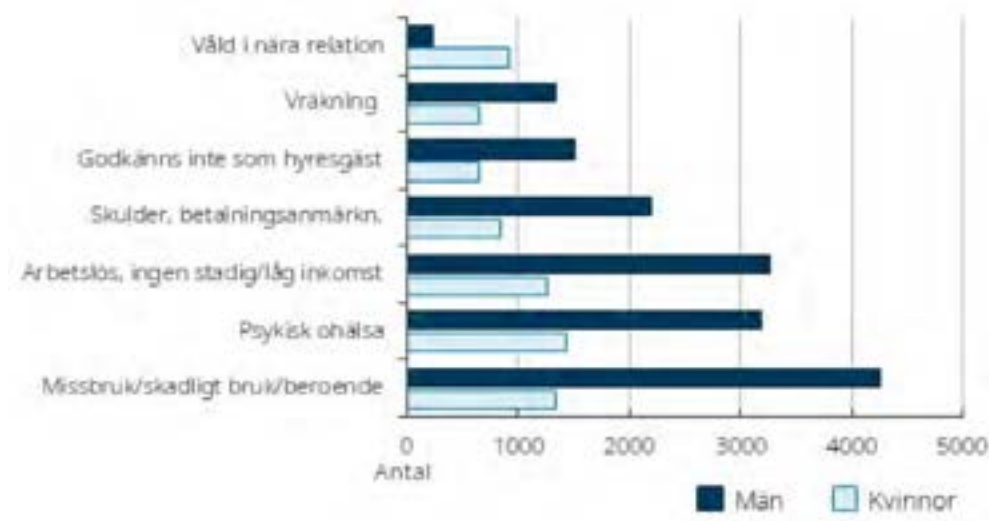
12 procent bodde i tillfälligt ordnat boende hos privatpersoner (situation 4).  
Två av tre i denna situation var män, och en av tre var kvinnor. En större andel  
yngre personer befinner sig i denna hemlössituation, jämfört med övriga situ-  
ationer. Totalt var 52 procent av personerna under 35 år och 54 procent av  
kvinnorna var under 35 år.

Mer än hälften av alla hemlösa i Socialstyrelsens kartläggning befann sig i hemlössituation 3, alltså att de har fått en bostad genom ett biståndsbeslut av socialtjänsten. Enligt Socialstyrelsens uppskattning var det nästan 16 880 vuxna i början av 2023 som bodde i ett boende de fått av kommunen. Nästan fyra av fem hushåll med långsiktig boendelösning var ett ensamhushåll. Bedömningen från Socialstyrelsen är att 56 procent av dessa var män och 44 procent var kvinnor.<sup>29</sup> Detta är den hemlöshetssituation som relativt de övriga situationerna drabbar kvinnor i högst utsträckning.

## Orsaker till hemlösheten

När det gäller vad personerna själva anser ligger bakom varför de hamnat i hemlöshet så finns skillnader mellan män och kvinnor, se figur nedan.

**Figur 61.** De sju mest förekommande faktorerna som har bidragit till hemlöshet. Samtliga hemlöshetssituationer. Antal svar för kvinnor och män.



Bland kvinnor var de vanligaste orsakerna som bidrog till hemlösheten:

- Psykisk ohälsa,
- missbruk,
- avsaknad av inkomst,
- våld i nära relation.

Bland män var de vanligaste orsakerna:

- Missbruk,

<sup>29</sup> Enbart 192 kommuner har angivit kön på de som bor i denna typ av boenden, varför det saknas mer omfattande analys av könsskillnader bland personer i denna hemlöshetssituation.

- avsaknad av inkomst,
- psykisk ohälsa,
- skulder.

De behov av stöd, insatser vård och behandling som personerna i de här hemlöshetssituationerna uppgav att de hade var i princip de samma som faktorerna som bidragit till deras hemlöshet. Endast fem procent av alla uppgav att de inte ha några behov av insatser förutom boendet (Socialstyrelsen, 2024).

## Barn som berörs av hemlöshet

Socialstyrelsens kartläggning visade att minst 9 400 barn är berörda av någon typ av hemlöshet. Under mätveckan bodde 4 100 av dessa barn med en eller båda föräldrar i någon typ av långsiktig boendelösning genom kommunen. 5 300 barn hade en förälder som befann sig i akut eller tillfällig hemlöshet. 1 800 av dessa barn bodde hos den hemlösa föräldern heltid eller växelvis. Den största andelen av barnen som berördes av akut eller tillfällig hemlöshet bodde hos sin mamma i skyddat boende.

Bland de akut eller tillfälligt hemlösa personerna var det en högre andel kvinnor än män som hade barn, se tabell nedan.

**Tabell 28.** Personer i hemlöshetssituation 1, 2 och 4 under mätveckan som har barn (vecka 16 2023).

	Antal	Andel
<b>Kvinnor</b>	1 388	42 %
<b>Män</b>	1 596	23 %
<b>Totalt</b>	2 984	29 %

Källa: Hyresgästföreningen, 2024. *Hyresgästerna 2024*.

Bland de hemlösa som hade barn, var andel kvinnor som uppgav att de bodde med sina barn på heltid eller växelvis större än den bland män. 49 procent av kvinnorna med barn uppgav att de bodde med sina barn, medan enbart 15 procent av männen med barn uppgav att deras barn bodde med dem.



## Hyresgästföreningens analys

Den här rapporten är en bred genomgång av bostadsmarknaden i Sverige med fokus på skillnader mellan män och kvinnor. Den innehåller också en kvinnohistorisk tillbakablick på 1900-talets bostadspolitiska satsningar och vilken roll som kvinnor haft. I detta kapitel kommer slutsatserna av rapportens fynd att sammanfattas utifrån tre övergripande slutsatser:

- Utan kvinnor, ingen bostadspolitik.
- Utan bostadspolitik, ingen jämställdhet.
- Bostadsmarknaden är lika (o)jämställd som resten av samhället.

### Utan kvinnor, ingen bostadspolitik

Syftet med den något tillspetsade formuleringen är att belysa hur bostadspolitiken under 1900-talet till stor del tog sin utgångspunkt i kvinnors behov. När de manliga sfärerna som industri, fabrik och arbetsliv moderniserades, behövdes motsvarande insatser för kvinnors och framför allt mammors arbetsplats – hemmet.

När politiken tog tag i bostadsfrågan blev kvinnor och kvinnors arbetsuppgifter helt centrala i den intensiva upprustningen och moderniseringen av hemmet, arkitekturen och sättet att leva.

En annan av orsakerna till det politiska intresset för bostadspolitiken var befolkningskrisen. Tanken var att bättre bostäder skulle leda till att kvinnor födde fler barn, även de som var mindre bemedlade.

Ett exempel på kvinnors inflytande över bostadspolitiken var Hemmens forskningsinstitut, där kvinnliga hushållsexperter bidrog till att utforma och utrusta folkhemmets lägenheter. Kvinnor kunde också söka statliga hemutrustningslån för att inreda sina bostäder.

Om hemmet var kvinnornas och mödrarnas arbetsplats blev Hyresgästföreningen hemmens fackförening. Även om de flesta ordförandeposter hölls av män var det kvinnor som värvade medlemmar och informerade om möten. Hyresgästföreningen vilar än idag till stor del på kvinnligt engagemang.

### Utan bostadspolitik, ingen jämställdhet

Även om de stora bostadspolitiska reformerna under 1900-talet utgick från kärnfamiljen öppnade det växande bostadsutbudet upp för fler hushållstyper. Bostadspolitiken banade på så vis väg för jämställdheten.

Under den tidigare halvan av 1900-talet utgjordes stadskärnorna i Sverige till stor del av små lägenheter. Stockholms innerstad bestod exempelvis till hälften av lägenheter med ett rum och kök eller kokvrå 1945. Det var först i

samband med de stora bostadspolitiska satsningarna som en ny bostadsstandard med en vuxen per rum etablerades. De trångbodda familjerna i stadskärnorna kunde flytta till större lägenheter i moderna förorter. De små lägenheterna togs över av den allt växande gruppen av ensamhushåll, inte minst kvinnor, som fram tills nu hade haft små möjligheter att bo självständigt.

Sedan början av 1990-talet lyser bostadspolitiken ännu en gång med sin frånvaro. Med den senaste tidens ekonomiska ramverk har bostadspolitiken och därmed jämställdheten blivit lidande. Av en onödigt återhållsam ekonomisk politik har vi fått en bostadsmarknad där hushållen i allt högre utsträckning förväntas att köpa sig ur bostadsbristen. Ansvar för att investera i bostäder har gått från staten till det enskilda hushållet. Hushåll med svagare ekonomi, exempelvis ensamstående mammor, blir förlorarna.

En högre grad av jämställdhet i samhället skapar bostadsbehov som den nuvarande bostadspolitiken inte tillgodoser. En effektiv bostadspolitik skulle kunna främja jämställdhet genom att öka människors möjlighet att bestämma över sina liv. Det betyder inte att alla ska bli ensamhushåll, men att män och kvinnor, som enskilda individer, ska kunna hävda sig självständigt på bostadsmarknaden, är en förutsättning för jämställdhet.

Vad har då en jämställd befolkning för bostadsbehov? En bostadsmarknad med maximal frihet för den enskilda individen skulle kräva ett visst antal vakanser, och en större möjlighet att anpassa sin bostadssituation efter skiftande behov.

Bostadsbehov måste ses både ur ett hushålls- individ- och barnperspektiv. Det måste vara möjligt att hävda sig på bostadsmarknaden som ensamstående förälder, och det ska inte krävas att ha en partner för att kunna flytta hemifrån. Troligtvis skulle dessa problem bäst lösas både på utbud- och efterfrågesidan.

Det finns tydliga tecken på att det faktiska utbudet av bostäder inte är tillräckligt. Nivåerna av trångboddhet, hemmaboendegraden bland unga, att män och kvinnor inte har råd att bo själva, är bevis på detta. Det finns potentiella hushåll som inte har kunnat bildas till följd av utbudsbegränsningar. Vad gäller åtgärder på efterfrågesidan, så kan det konstateras att det finns behov av särskilda stöd för människor som bor själva, inte minst ensamstående föräldrar.

Under 1900-talet var kopplingen mellan bostadsfrågan och nativiteten en allmängiltig sanning. Krisen i befolkningsfrågan skulle lösas med bättre och större bostäder. I nutid, när födslootalen än en gång sjunker, har kopplingen återigen tagits upp. Kan bostadsmarknaden vara en anledning att antalet barn per kvinna sjunker? Detta är ingenting som kan besvaras inom ramen för denna utredning, men det kan konstateras att i linje med den senaste forskningen om U-kurvan, så ökar födslootalen i samhällen med hög grad av

jämställdhet. Om människor vet att deras individuella autonomi inte kommer att begränsas av att skaffa barn, så finns goda anledningar att tro att fler skulle våga ta steget till att bilda familj. I samhällen med ett brett bostadsutbud kanske vi får en ny babyboom.

## Bostadsmarknaden är lika (o)jämställd som resten av samhället

Den kvantitativa genomgången av bostadsmarknaden från kapitlet Hur kvinnor och män bor i Sverige visar att män och kvinnor i breda termer bor ungefär likadant. Detta är huvudsakligen ett resultat av att majoriteten av män och kvinnor bor ihop med varandra.

Men det går att se vissa ihållande skillnader i män och kvinnors boende. Dessa skillnader reflekterar att vi lever i ett samhälle där kvinnors livsvillkor skiljer sig från mäns på vissa kritiska punkter. Kvinnor:

- har lägre inkomster än män,
- utsätts för relationsvåld i högre utsträckning än män,
- har större ansvar för barn och hushåll än vad män har, och
- lever längre än män.

På bostadsmarknaden tar sig dessa skillnader i uttryck på sätt som var för sig kanske inte verkar så omfattande, men som tillsammans gör att kvinnors upplevelse av bostadsmarknaden skiljer sig från den som män har.

## Ensamstående kvinnor är överrepresenterade i hyresrätt, män i småhus

När det gäller ensamhushåll blir skillnaderna tydligare. Det är vanligare bland ensamstående kvinnor än män att bo i hyresrätt, och vanligare bland ensamstående män att bo i småhus. Detta gäller i samtliga hushållstyper som SCB redovisar per kön: ensamstående utan barn yngre än 64, ensamstående över 65 utan barn, samt ensamstående med barn. Skillnaderna är störst bland äldre och bland de med barn.

## Äldre kvinnors bostadsbehov är i förändring

När det gäller äldres boende så är det viktigt att ha i åtanke att kvinnor lever längre än män. Det betyder att kvinnor kan ha ett behov av att flytta till en hyresrätt sent i livet, exempelvis om deras partner går bort. Under de senaste



tio åren har mäns livslängd ökat snabbare än kvinnors, vilket har inneburit att färre äldre kvinnor har flyttat till lägenhet och större andel av äldre i sin helhet bor i villa. Äldres boendepreferenser behöver ta större utrymme i diskussioner om bostadsförsörjning eftersom befolkningen som helhet blir allt äldre.

## Villa, Volvo och vovve?

Villa är den boendeform som är kanske starkast sammankopplad med tvåsamhet. Villan är en del i den moderna normativa idén om ett "vanligt liv", där barn växer upp i kärnfamiljer med båda sina föräldrar. Det är en ovanlig boendeform bland ensamstående, men bland de som bor själva i villa är män kraftigt överrepresenterade, både i stora och mindre städer.

Ownershifts (2022) undersökning visar att det dessutom är vanligt att män äger något större andel av fastigheten under ett äktenskap, och betydligt mer i händelse av en skilsmässa. Män är också något mer benägna att prioritera villor när de tillfrågas om vad som främst behöver byggas, och de är mer negativa till att det skulle byggas flerbostadshus i villaområden (Hyresgästerna 2024).

## De som lägger mest tid i bostaden är de som oftast får lämna

Statistik från flera olika källor visar att det är vanligare att kvinnor lämnar den gemensamma bostaden vid en separation. När Fredrika Bremer-förbundet (2023) frågar svenska allmänheten svarar 57 procent av kvinnor att de inte skulle ha råd att bo kvar vid en eventuell separation. Bland män var det 36 procent av män inte skulle ha råd att bo kvar.

Att mäns fastighetsägande ökar vid skilsmässa (Ownershift, 2022), tyder också på att kvinnor oftare flyttar från villan vid en separation. Statistiken om upplåtelseformer bland ensamstående målar upp bilden av att pappa bor kvar i villan och mamma flyttar till en hyresrätt (SCB, 2023).

Samtidigt gör kvinnor fortfarande mer arbete i och i anslutning till hemmet. Enligt Jämställdhetsmyndighetens utredningar om tidsanvändning (2023) tar kvinnor fortfarande större ansvar för barnomsorg och hushållsarbete.

## **Kvinnor dör av bostadsbristen**

Relationsvåld drabbar kvinnor inom alla samhällsskikt, i alla boendeformer i alla typer av bostadsområden i hela Sverige. Det finns inget lagstadgat krav att kommuner ska erbjuda boende till våldsutsatta, vilket medför att det ser väldigt olika ut i olika kommuner. Vissa kommuner erbjuder sociala kontrakt, företrädevis till kvinnor som utöver relationsvåld har andra sociala problem såsom missbruk eller psykisk ohälsa.

För kvinnor utan annan problematik än relationsvåldet kan det vara svårt att hitta bostad. Vissa kommuner har system för förturer i det allmännyttiga beståndet, men långt ifrån alla. De flesta kvinnor måste själva försöka få tag i en bostad som de har råd med, på en ort där de är trygga. Det är vanligt att kvinnor behöver byta kommun för att undkomma sin förövare.

Socialstyrelsens utredningar visar att det är en väsentlig utmaning för en våldsutsatt att få tag i en trygg bostad, och att samhället inte gör tillräckligt för att hjälpa gruppen.

## **Ensamstående mammor är extra utsatta**

Ensamstående mammor är den grupp med störst överrepresentation i hyresrätt (SCB), likaså är de överrepresenterade bland de som hade utsatts för våld i nära relation under 2022 (Brå). Bristen på hyresrätter därför slår extra hårt mot denna grupp.

## **Kvinnor lider mer av bostadsbristen, män gynnas mer av ägarvänlig politik**

Kvinnor är alltså i högre utsträckning än män beroende av en välfungerande hyresmarknad. Kvinnor lider mer, eller på andra sätt, av bristen på hyresrätter. Det finns också en större medvetenhet bland kvinnor att de någon gång under livet kan hamna i en situation där de behöver en hyresrätt. Ensamstående mamma, änka eller våldsutsatt är ju inte statiska tillstånd utan är något många kvinnor kommer att vara någon tid i sitt liv.

## **Dold ojämställdhet bland män och kvinnor som bor ihop**

Eftersom den mesta offentliga statistiken om boende förs på hushållsnivå, är det svårt att utröna skillnader i boendevillkor mellan män och kvinnor som bor ihop. I Hyresgästföreningens undersökning *Hyresgästerna 2024* undersöker vi boendevillkoren bland de som bor ihop och har kunnat se att det finns vissa könsskillnader.

Vi ser vi att majoriteten av hushåll med två vuxna (med eller utan barn) delar helt lika på sina boendekostnader (56 procent), medan bara 28 procent fördelar boendekostnaderna relativt efter hur mycket de tjänar. Detta betyder att kvinnor i parhushåll lägger större andel av sin inkomst på boendet än vad män gör. Vi ser också att gruppen av kvinnor som bor kontraktslöst hos sin partner är större än motsvarande grupp bland män. Av de kvinnor som bor hos någon utan att hyra in sig som inneboende bor 37 procent hos en partner, medan 29 procent av män i motsvarande situation bor hos en partner.

## **Offentlig statistik underskattar trångboddhet bland barn som bor varannan vecka**

Eftersom det bara går att vara folkbokförd på en adress syns barn som bor växelvis hos sina föräldrar bara på en av sina adresser. Detta betyder att deras boendeförhållanden hos den ena föräldern kan vara undermåliga, utan att det syns i statistiken. Exempelvis skulle en ensamstående pappa med två växelvis boende barn, som är skrivna hos mamman, inte räknas som trångbodd om han bor i en etta.

## **Unga kvinnor är mer oroliga över sin situation på bostadsmarknaden**

Genom undersökningen *Unga vuxnas boende 2023* får vi insyn skillnader i unga kvinnor och unga mäns bostadssituation. Generellt kan det konstateras att unga kvinnor är mer oroliga över sin bostadssituation än vad män är, med god anledning. I Stockholms län, där bostadsbristen kanske är som mest påtaglig, är det bara 38 procent av unga kvinnor som har kunnat flytta hemifrån till en egen lägenhet, bland män är det 45 procent.

Vi ser också i undersökningen att kvinnor är mer oroliga för hur deras framtida ska påverkas av bostadsmarknaden. Kvinnor känner i lägre utsträckning att det finns bostäder att få tag på där de vill bo, att de har råd att bo i den stad

de vill. De är mer oroliga för att hitta boende i framtiden, likaså tvekar de i högre grad på att bilda familj eller flytta till en annan ort på grund av läget på bostadsmarknaden.

## **Kvinnor har lättare att få tag på boende i andra hand, men riskerar sexuella trakasserier**

Sen har vi ju situationen med andrahandsmarknaden där sexuella trakasserier mot främst kvinnor förekommer. Det är hit som många unga blir tvungna att vända sig för att överhuvudtaget ha någonstans att bo. 15 procent av de som sökt bostad i andra hand har upplevt diskriminering eller trakasserier. Flera berättelser som unga givit beskriver hur farligt det kan vara att söka bostad, inte minst som ung kvinna.

## **Kvinnor med nya bolån är äldre och lägre belånade än män**

Siffrorna från finansinspektionens stickprov ger inte en fullständig bild av den svenska lånemarknaden för män och kvinnor. Siffrorna reflekterar utfallet, men inte ingångsvärdena och framför allt saknas bankernas egna bedömningar. Bolåneutgivning i Sverige är inte en transparent verksamhet.

Finansinspektionens siffror visar att kvinnor är lägre belånade sett till marknadsvärdet men varit högre belånade sett till sin inkomst. Kvinnorna i stickprovet är i genomsnitt fem år yngre än männen, vilket tyder på att det tar längre tid för kvinnor att spara ihop till kontantinsatsen.

Något som ofta lyfts när det gäller ägande och investeringar är att kvinnor är mer benägna att undvika risker. Stickprovet från finansinspektionen visar att kvinnor har lägre belåningsgrad och i högre utsträckning väljer bunden ränta, vilket skulle tala för att de tar lägre risker. Men stickprovet visar också att kvinnor har en högre bruttoskuldkvot och en lägre amorteringstakt, vilken inte tyder på ett riskminimerande beteende.

Det verkar som att amorteringskraven och bolånetaket skapar avvägningar som båda könen förhåller sig till, men på olika sätt beroende på deras förutsättningar. Finansinspektionen skulle behöva göra mer ingående analyser för att utreda vilka effekter som bolånereglerna har för män jämfört med kvinnor och i allmänhet hur ojämställdheten i samhället tar sig i uttryck och kanske förstärks av bolånesystemet.

## **Kvinnor har större inkomster från bostadsaffärer**

Ett något förvånande resultat ur undersökningen är att kvinnor har större vinster från bostadsförsäljningar än män. Även här utgör dataunderlaget en begränsning. Den här utredningen har utgått från sammanställningar av män och kvinnors nettokapitalvinster, vilket gör att vi inte kan uttala oss i detalj om skillnader i män och kvinnors bostadsaffärer. Könsfördelningen bland de som säljer bostadsrätter per år skiljer sig från den generella könsbalansen bland de som bor i bostadsrätt. Kvinnor är överrepresenterade i båda grupper men mer så i den sistnämnda. Därav kan det antas att kvinnor säljer bostadsrätter mer sällan än män. Detta är ett intressant fenomen som behöver studeras närmare. Det skulle kunna hänga ihop med att kvinnor gör större vinster för att deras bostadsrätter har hunnit öka mer i värde.

## **Fler kvinnor står i bostadskö ”för säkerhets skull”**

Den information som analysen av bostadsköer grundar sig på är kraftigt begränsad, men det går att uttala sig om situationen i Stockholm och Malmö. I båda städer är äldre kvinnor överrepresenterade i bostadskön, medan könsfördelningen bland de som fått lägenheter är nära helt jämn. Detta styrker slutsatsen att kvinnor är medvetna om att de kan komma att behöva en hyresrätt senare i livet, och därför står i bostadskö som en försäkring.

## **Krav om inkomst från arbete kan stänga ute kvinnor**

Kvinnors inkomster består i högre grad än mäns av olika typer av bidrag och stöd. Detta innebär att kvinnor kan få svårare att bli godkända av hyresvärdar, som inte alltid accepterar inkomster såsom exempelvis föräldrapenning eller underhållsstöd vid prövning av en ny hyresgäst.

Hyresvärdar har generellt sett rätt att själva bestämma vem de vill hyra ut en bostad till. Enligt diskrimineringslagen får de dock inte vägra att ingå hyresavtal på basis av till exempel religion, kön eller ålder. Huruvida inkomstkraven i praktiken innebär diskriminering på basis av kön har inte prövats. Denna ordning innebär att män generellt sett har lättare att bli godkända som hyresgäster än kvinnor. Systemet med inkomstkrav i kombination med rak bostadskö missgynnar dock kvinnor i betydligt lägre grad än om hyresrätter fördelades enligt principen om vem som kan betala mest.



## Policyutvärdering

Det här avsnittet kommer att behandla ett urval av bostadspolitiska interventioner utifrån ett jämställdhetsperspektiv, alltså om huruvida interventionerna är designade utifrån ett jämställdhetsperspektiv och om det går att se på utfallet om de har haft olika effekter för män och kvinnor.

### Fastighetsskattens avskaffande

Fastighetsskatten avskaffades 2008 och ersattes av en kommunal fastighetsavgift (Prop. 2007/08:27). I propositionen lyfts inga könsdifferentierade effekter av avskaffandet, och jämställdhet har inte varit i fokus för någon utvärdering fastighetsskattens avskaffande. Fastighetsavgiften, som den ser ut idag, har ett tak vilket gör den regressiv: ju större värdet är över gränsvärdet på cirka 1,5 miljoner kronor<sup>30</sup> desto mindre blir skattesatsen. Enligt Ownershift (2021) är det något fler män än kvinnor som betalar fastighetsavgift. Det låga gränsvärdet gör att genomsnittet för män och kvinnors fastighetsavgift är detsamma och samma som gäller vid gränsvärdet. Men i och med att män i genomsnitt äger fler och dyrare fastigheter så blir gränsvärdet mer gynnsamt för män medan kvinnor därför betalar mer i fastighetsavgift, som andel av värdet på deras fastigheter. (Sveriges kvinnoorganisationer, 2023).

Givet det som framkommit i denna rapport går det att teoretisera kring hur fastighetsskattens avskaffande påverkade män respektive kvinnor. Kritiken mot fastighetsskatten, i Sverige och internationellt, är att den slår onödigt hårt mot hushåll som är bostadsförmögna men inte inkomstförmögna. I denna grupp skulle exempelvis äldre änkor i småhus (särskilt i storstadsområden) ingå. Detta är grupper vars bostäder har ett högt marknadsvärde, men som har små inkomster. Med en fastighetsskatt, utan dagens gränsvärde, skulle denna grupp kanske inte ha råd att bo kvar, vilket det även finns viss evidens för<sup>31</sup>. Som visat i avsnittet om hur män och kvinnor bor så finns en överrepresentation av äldre kvinnor i storstadsområden, men sett till könsfördelning per upplåtelseform i dessa områden är äldre kvinnor något underrepresenterade i småhus och överrepresenterade i hyresrätt och bostadsrätt. Detta talar därmed för att den gamla fastighetsskatten inte skulle slå hårdare mot äldre kvinnor, även om det såklart finns enskilda individer som skulle drabbas.

Vad som också framkommit i denna rapport är att en allt högre andel av de över 80 år bor i villa. Detta är troligtvis ett resultat av att mäns och kvinnors livslängder konvergerar och att äldre par därmed har möjlighet att bo kvar i sina villor längre upp i åldrarna. Med fler äldre som bor i villor blir det svårare

---

<sup>30</sup> Avgiften är 0,75 % av taxeringsvärdet upp till en viss summa. Gränsen för 2024 går vid ett husvärde på 1,7 miljoner kr, är huset dyrare än så betalas ändå samma summa, 9 525 kr per år i avgift. För lägenheter är gränsen 1 630 kr per år och nås vid ett marknadsvärde på 725 000 kr.

<sup>31</sup> Se exempelvis <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC2811882/>

för bland annat barnfamiljer att få tag på ett lämpligt boende för en stor familj, som statistiken visar så minskar andelen småhusboende i övriga köns- och åldersgrupper. Att människor inte har råd att bo kvar i sina boenden kan också beskrivas som att de anpassar sitt boende till sina verkliga behov. Huruvida rörlighet "till vilket pris som helst" är önskvärt eller inte är en viktig frågeställning men som sträcker sig bortom jämställdhetsaspekter.

Allt tyder på att fastighetskattens avskaffande och fastighetsavgiftens införande var något som män tjänade mer på eftersom de äger fler och dyrare fastigheter jämfört med kvinnor. Det finns givetvis utsatta kvinnliga hushåll med stora bostadsförmögenheter men små inkomster som även de fick avgörande skattelättnader. Men som genomgången av data visat så är det vanligare att äldre män bor själva i hus än att äldre kvinnor gör det. Andelen äldre i hus som är gifta ökar dock, vilket troligtvis har att göra med att mäns medellivslängd ökar snabbare än kvinnors och äldre par bor kvar i huset tills att den ena parten dör. Med två inkomster, även om det är pensioner, så blir ett äldre hushåll mer skyddade i händelse av att fastighetsbeskattningen skulle öka.

## Privatuthyrningslagen

Privatuthyrningslagen som infördes 2013 och kompletterande lagstiftning från 2014 syftade till att underlätta för privatpersoner att hyra ut ägda privatbostäder (bostadsrätter, äganderätter i flerbostadshus eller småhus med äganderätt). Om en person hyr ut två eller fler bostäder gäller lagen bara för den första uthyrningen. Om en person hyr ut mer än två lägenheter anses denne bedriva näringsverksamhet, varför privatuthyrningslagen inte alls är tillämplig. Innan privatuthyrningslagen gällde hyreslagens regler för uthyrning av såväl bostadsrätter som hyresrätter i andra hand. Det krävdes beaktningsvärda skäl för upplåtelsen och hyran fick inte överstiga bruksvärdet med ett påslag om högst 15 procent om bostaden var möblerad.

Privatuthyrningslagen gjorde det bland annat möjligt att ta ut högre hyra vid uthyrning av sin bostad. Hyressättningen ska enligt privatuthyrningslagen vara baserad på bostadsägarens verkliga kostnader: kapitalkostnader och driftskostnader. Kapitalkostnaden ska beräknas som en skälig, årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. En riktpunkt är att den ska ligga några procent över Riksbankens referensränta (Sveriges domstolar, 2023). Driftskostnader avser avgift till bostadsrättsförening och kostnader för el och bredband exempelvis.

Privatuthyrningslagen gjorde också att de som hyrde en privatägd bostad i andra hand av en privatperson helt saknar besittningsskydd. Vidare så höjdes schablonavdraget från intäkter av privatuthyrning från 4 000 kronor per år 2008 till 40 000 kronor per år 2013. Detta innebär att om en person får mer än 40 000 kronor i intäkter av uthyrning av privatbostad behöver den redovisa överskottet efter avdrag i sin inkomstdeklaration. Hyresintäkter från gemensamt ägda bostäder ska tas upp i varje (del-)ägares deklaration.



Bostadsrättshavare får göra avdrag för sin avgift till föreningen och hemägare får göra ett schablonmässigt avdrag på 20 procent av hyresintäkterna.

Privatuthyrningslagen underlättade för bostadsrättshavare att hyra ut sin bostadsrätt. I Hyresrättsföreningens Lägesrapport (2024:2) redovisas statistik om de som deklarerat överskott från uthyrning av privatbostad, som alltså haft mer än 40 000 kronor i intäkter från sin privatuthyrning. Här framkommer att den typiska uthyraren är en man i övre medelåldern med mer än 500 000 kronor i årsinkomst. År 2023 var könsfördelning ungefär 60 procent män och 40 procent kvinnor. Det var endast i två kommuner som fler kvinnor än män redovisade överskott. De grupp med störst inkomster är män med mer än 500 000 kronor i årsinkomst. Sett till ålder, uppdelat i 10-års-klasser, är det fler män än kvinnor i samtliga ålderskategorier, förutom den äldsta, 85 och äldre. Den enskilt största köns- och åldersgruppen är män mellan 45 och 54 år. Män mellan 35 och 64 år utgör 42 procent av totala uthyrarna.

Att män är överrepresenterade bland de som redovisar överskott från uthyrning av privatbostad hänger troligtvis ihop med att män är överrepresenterade i ägt boende.

På andra sidan av privatuthyrningslagen står de som hyr en ägd bostad i andra hand. Genom enkätundersökningen Hyresgästerna (2024) har vi insyn i könsskillnader i denna grupp. Bland de som bor i en bostadsrätt eller i en äganderätt i andra hand, var 57 procent kvinnor och 42 procent män. Sett till enbart bostadsrätt försvinner skillnaderna mellan könen. 49 procent var män och 49 procent var kvinnor<sup>32</sup>. I äganderätter är könsskillnaderna däremot tydliga. 62 procent av de som hyr en äganderätt i andra hand är kvinnor, medan 37 procent är män.

Denna analys visar en överrepresentation av män bland de som hyr ut bostäder i enlighet med privatuthyrningslagen. Lagen är utformad för att stimulera privatuthyrning genom mer förmånliga villkor och den gynnar därmed de som hyr ut sina privatbostäder. Syftet med lagen var att effektivisera användandet av bostadsbeståndet och avhjälpa bostadsbristen. Sett vilka som hyr ägda bostäder i andra hand, har vi en överrepresentation av kvinnor. Även om andrahandsmarknaden potentiellt kan ha vuxit till följd av privatuthyrningslagen är det inte utan kostnader för samhället och för andrahandshyresgäster. Till följd av privatuthyrningslagen får denna grupp högre boendekostnader och mer otrygga hyresvillkor. En privathyresvärd har stor makt över sin andrahandshyresgästs liv. Sett ur ett samhällsperspektiv kan privatuthyrningslagen ha bidragit till att mäns kollektiva makt över kvinnors liv har ökat.

---

<sup>32</sup> Det ska nämnas att basen för denna specifika grupp (de som bor i bostadsrätt i andra hand) är relativt liten, endast 78 personer. Undersökningsföretaget Indikator som har genomfört enkäten på uppdrag av hyresgästföreningen påpekar att gruppen som bor i andra hand är svår att få tag på i enkätundersökningar bland annat till följd av att de inte alltid är skrivna på den adressen där de bor i andra hand.

I nuläget utreds ytterligare förenklingar av privatuthyrning (Dir. 2023:92). I kommittédirektivet beskrivs att utredaren bland annat ska undersöka:

- möjligheten för privatpersoner att bedriva fler privatuthyrningar än vad som är möjligt idag,
- huruvida bostadsrättsföreningars möjligheter att neka tillstånd till andrahandsuthyrning bör begränsas,
- hur hyressättningsreglerna för privatuthyrning i högre utsträckning kan anpassas till hur efterfrågad en bostad är, snarare än de faktiska kostnaderna som bostadsrättshavaren har samt
- huruvida det är möjligt att underlätta för professionella aktörer att förmedla bostäder på uppdrag av privatpersoner.

I kommittédirektivet beskrivs också att hänsyn ska tas till andrahandshyresgästens perspektiv och rättigheter.

Utifrån kommittédirektivet kan det konstateras att utredaren inte har fått i uppdrag att undersöka vilka könade effekter som underlättad andrahandsuthyrning kan ha. Mot bakgrund av det som framkommit i denna rapport kan det konstateras att en sådan analys är nödvändig.

## Investeringsstödet

Det statliga investeringsstödet för byggande av nya hyresbostäder och studentbostäder till rimlig hyra infördes 2016 och avvecklades 2021. Det var ett begränsat stöd som Boverket beviljade till projekt som uppfyllde förutbestämda kriterier, efter ansökan och godkännande av Länsstyrelsen. Målet med stödet var att bidra till ett ökat bostadsbyggande med hyror som är lägre än vad som erbjuds i andra nybyggnadsprojekt. Stödet skulle möjliggöra fler bostäder på platser där det bedömdes finnas ett bostadsbyggnadsbehov, men där lönsamheten ansågs otillräcklig för att få till bostadsbyggande (Tyréns, 2023).

Användningen av stödet var omfattande och under 2021 byggdes fyra av tio hyresrätter med det statliga investeringsstödet. Mellan 2017 och 2023 byggdes totalt 65 000 hyreslägenheter med hjälp av stödet. Av dessa byggdes knappt hälften i landets storstadsregioner. För en lägenhet på 70 kvadratmeter som byggdes med stödet var månadshyran i genomsnitt 2 000 kronor lägre än för motsvarande lägenhet utan stöd (Tyréns, 2023).

Även om investeringsstödet inte var utformat för att bidra till jämställdhet är det positivt för jämställdheten att det byggs hyreslägenheter med lägre hyror. Kvinnor i flera ålders- och hushållskategorier är överrepresenterade i hyresrätt: separerade kvinnor, ensamstående mammor, äldre kvinnor och änkor. Hur träffsäkert investeringsstödet varit vad gäller att särskilt avhjälpa bostadsbehov hos kvinnor skulle teoretiskt sett vara möjligt att undersöka i

detalj med hjälp av folkbokföringsdata. En sådan analys är dock för omfattande för att rymmas i detta avsnitt, men bör tas i åtanke i för framtida utformning av stöd på området.

Konsultföretaget Evidens har utvärderat investeringsstödet på uppdrag av Fastighetsägarna och Byggföretagen (Evidens, 2021). Metodiken i rapporten bygger på jämförelser mellan i övrigt likartade fastigheter i ett antal städer som byggts med eller utan investeringsstöd. Bland annat undersöks investeringsstödet "bostadssociala effekter". Författarna konstaterar att det finns en överrepresentation av ensamhushåll i bostäder som byggts med investeringsstöd, jämfört med de som byggts utan investeringsstöd. Skillnaderna beskrivs dock att bero på att jämförelsefastigheterna i vissa fall hade lägre andel små lägenheter än de lägenheter som byggts med investeringsstödet. Detta förmodades att bidra till färre ensamhushåll.

Investeringsstödet utformning har varierat över tid men det kan konstateras att det har gynnat produktionen av små bostäder. Det faktum att det producerats fler små lägenheter med lägre hyror kan göra det enklare för människor, inte minst kvinnor, att bo självständigt och på så vis ha större makt över sina liv. Samtidigt skulle det kunna spekuleras i huruvida investeringsstödet inte varit lika effektivt för att avhjälpa bostadsbristen för exempelvis ensamstående föräldrar, som är i behov av större lägenheter med en hyra som en inkomst kan bära.

Jämfört med de stora produktionsstöden som fanns tillgängliga under 1900-talet är investeringsstödet ett väldigt riktat och jämförelsevis litet stöd. Därmed finns begränsningar för vilka effekter som kan förväntas. Av historien vet vi dock att stora produktionsstöden och efterföljande ökning av bostadsbeståndet bland annat har legat till grund för framväxten av ensamhushåll och därmed på ett helt avgörande vis bidragit till framsteg för jämställdheten i Sverige.

Förmånliga bygglån, utformade enligt Hyresgästföreningens förslag (Bengtsson, 2020), skulle ha möjlighet att på ett mer effektivt sätt bidra till att bostadsbyggandet håller jämna steg med befolkningsutvecklingen. Därtill skulle lånen bidra till byggande av ett varierat utbud av bostadsstorlekar. Som visat i tidigare avsnitt kan byggande av bostäder bidra till flyttkedjor när de nya lägenheterna har hyror som går att efterfråga av stora delar av befolkningen. Förmånliga bygglån skulle vara en försäkring för framtiden, att hålla uppe volymen av bostäder. Antalet bostäder i Sverige sätter ramarna för hur många hushåll som vi kan ha. En produktionstakt som inte håller jämna steg med befolkningsutvecklingen gör att vi tränger ihop oss med fler personer per hushåll. Det resulterar i att unga bor kvar längre hos sina föräldrar, att tvåsamhetsnormen förstärks, att människor inte har råd att separera och att trångboddheten ökar.

## Boverkets beräkningsmodell för bostadsbehov

Frågan om hur många bostäder som egentligen behöver byggas är inte helt enkel att svara på. Att byggandet ska hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen är ett perspektiv som förutsätter att hushållsbildningen fortsätter på samma sätt som tidigare. Som visat i denna utredning är det ett förhållningssätt som inte tar hänsyn till demografiska skiften. Den andra demografiska transitionen med fler ensamhushåll hade inte varit möjlig om inte bostadsutbudet kraftigt hade ökat mer än befolkningsutvecklingen. Under de senaste decennierna har bostadsbyggandet varit lägre än befolkningsökningen. Under denna tid har vi också sett konsekvenser och fenomen på bostadsmarknaden som indikerar att bostadsutbudet begränsar hur många hushåll som kan bildas. En sådan konsekvens är att trångboddheten har ökar. En annan är att det blir allt svårare för unga att flytta hemifrån. Dessa är två mätbara variabler vars utveckling tydligt går att koppla till en påtaglig bostadsbrist. Andra tänkbara konsekvenser av bostadsbegränsningar, som är svårare att mäta, skulle till exempel kunna vara att skilsmässor undviks eller skjuts upp, eller att människor tvekar inför att skaffa barn.

Trots svårigheterna att uppskatta bostadsbehov så är kommunerna i Sverige ålagda att planera för bostadsförsörjningen för sina invånare. Till hjälp för detta används olika underlag och beräkningsmetoder, som får konsekvenser för planer om exempelvis nyproduktion.

Sedan 2021 gör Boverket återkommande uppskattningar på hur många hushåll det finns i Sverige vars bostadsbehov inte tillgodoses av bostadsmarknaden. Dessa siffror bryts ner på kommunnivå och ligger till grund för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning, tillsammans med demografisk utveckling och marknadsförutsättningar (Prop 2021:22:95).

Boverkets beräkningar baseras på variablerna: ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, trångboddhet med ansträngd boendeekonomi, upprepade flyttningar, hemmaboende vuxna barn samt hushåll med återkommande problem (Boverket, 2024)

Den mest uppenbara bristen med Boverkets metod är att den inte tar hänsyn till hur många som är hemlösa och därmed har det mest akuta bostadsbehovet. Kriterierna missar också mer komplexa bostadsbehov som trångboddhet för föräldrar med barn varannan vecka, eller par som vill men inte har råd att separera. I statistiken skulle en ensamstående pappa som har två barn varannan vecka och som bor i en etta, inte räknas som trångbodd om barnen är skrivna hos mamman. Likaså skulle ett par som har en fungerande boendeekonomi tillsammans men som inte har råd att bo själva inte fångas upp av metoden. Metoden tar inte heller hänsyn till bostadsbehoven hos våldsutsatta. Det är givetvis svårt att utforma en modell som tar hänsyn till alla sorters bostadsbehov och det är inte heller syftet med Boverkets modell.

## Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Fram till 2014 löpte våldsutsatta kvinnor en risk att själva vräkas som en följd av att våldet utgjorde en otillåten störning. Därefter stärktes besittningsskyddet för våldsutsatta hyresgäster, för att undvika detta. Hyreslagen ändrades genom att specificera att vid bedömning om huruvida det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, så ska det:

*...särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott (Prop. 2013/14:195).*

2023 utvärderades dessa regler i utredningen Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18). Utredaren kommer fram till att reglerna huvudsakligen fyller sin avsedda funktion, men föreslår ändringar och förtydliganden. En av ändringarna var att:

- i stället för att ta brottsutsattheten i beaktande vid en bedömning om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse,
- så ska en bedömning göras om huruvida ett förverkande framstår som oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i dennes hushåll för brott.

Därtill föreslår utredningen också ökade möjligheter för brottsutsatta personer att överta ett hyresavtal från sin make eller sambo som inte längre själv ska ha del i hyresrätten. I de fall där en hyresvärd motsätter sig att godkänna en brottsutsatt person som hyresgäst till följd av ekonomiska svårigheter så ska det särskilt beaktas till den utsattas förmån om denne har ekonomiskt stöd till sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen. Detta gäller om de ekonomiska svårigheterna uppkommit som ett resultat av att personen varit utsatt för brott.

Att vräka den som begår brott kan låta som en bra lösning men i praktiken finns vissa problem. Det krävs fortfarande att våldsutövaren är motiverad att flytta, eftersom våldsutövaren kan utöva press på kvinnan och bo kvar i lägenheten. Att våldsutövaren förlorar kontraktet hindrar på så vis inte denne från att bo kvar i lägenheten, om den som övertar kontraktet inte klarar av att säga nej.



## Hyresgästföreningens förslag

Den här utredningen visar att bostadsmarknaden är lika (o)jämställd som samhället i övrigt, samt att ineffektiv bostadspolitik förstärker ojämställdhet mellan män och kvinnor. Den har också visat att bostadspolitik kan bereda väg för jämställdhet, så som var fallet vid moderniseringen och ökningen av bostadsbeståndet under 1900-talet, vilket ledde till att fler kunde bo självständigt.

Detta betyder att bostadsmarknadsåtgärder kan ha könade effekter, eftersom det finns en skillnad i hur män och kvinnor bor, sett ur ett livscykelperspektiv. Bostadsmarknadsåtgärder kan också bidra till att öka skillnaden i hur män och kvinnor bor. Därför är jämställdhetsanalys vid utformning av bostadspolicy av största vikt.

Därtill blir det tydligt att offentlig statistik, som genom att fokusera på hushåll snarare än individer, missar viktig information om exempelvis hur hushåll delar på boendekostnader eller vem som egentligen står på hyreskontraktet.

Vissa grupper har det extra svårt på bostadsmarknaden. Dessa är ensamstående mammor, par som vill separera men som inte har råd att bo självständigt, unga som inte får tag på en bostad och tvingas bo kvar hemma, och inte minst våldsutsatta som inte får tag på en fredad bostad. Effekterna av dessa tillkortakommanden är svåra att uppskatta men tydligt är att bostaden och boendet är helt avgörande för hur människors liv formas.

Mot bakgrund av utredningens resultat ser Hyresgästföreningen att en mer hyresvänlig politik, i linje med den vi redan föreslår, skulle gynna kvinnor. Där-ibland Hyresgästföreningens förslag om mer behovsfördelning av bostäder, ett stärkande av bostadsbidraget och förmånliga byggglån. Därtill föreslås två nya åtgärder: ett nytt jämställdhetspolitiskt delmål som tar sikte på bostadsmarknaden samt statliga förtursintyg för våldsutsatta.

## Mer behovsfördelning av bostäder

Fler bostäder behövs, men de bostäder som blir lediga behöver också fördelas på ett bättre sätt än idag, och det finns goda möjligheter att i högre utsträckning fördela bostäder efter behov. Stora delar av befolkningen är överens om att det behövs mer behovsfördelning och att grupper som barnfamiljer, våldsutsatta och unga bör prioriteras.

## Stärka bostadsbidraget

Vad gäller åtgärder på efterfrågesidan, så kan det konstateras att det finns behov av särskilda stöd för människor som bor själva, inte minst ensamstående föräldrar. Bostadsbidraget är idag inget effektivt sätt att främja goda boendevillkor. Dels har det halkat efter i kostnadsutvecklingen, taket för när

man inte längre är beviljad stöd är för lågt, och alltför många blir skuldsatta för att de inte kunnat förutse sina boendekostnader eller inkomster tillräckligt bra.

## Förmånliga bygglån

En bostadsmarknad med större frihet för den enskilda individen med möjlighet att anpassa sin bostadssituation efter skiftande behov förutsätter att bostadsbristen avskaffas. Det bästa sättet att göra det, och på så vis framtidssäkra jämställdheten, är att staten tar ett större ansvar för bostadsfinansieringen genom förmånliga bygglån i lågkonjunktur. Det skulle ge fler nya bostäder som man inte måste vara två för att kunna efterfråga.

## Sverige behöver ett nytt jämställdhetspolitiskt delmål

Att bostadsmarknaden är lika (o)jämställd som resten av samhället betyder att mäns överordning återspeglas på bostadsmarknaden. Den här utredningen visar också att skillnader mellan män och kvinnors levnadsvillkor fördjupas av en illa fungerande bostadsmarknad.

Det blir allt svårare att självständigt hävda sig på bostadsmarknaden och bristen på bostäder stärker tvåsamhetsnormen. Bostadsmarknaden är lättare för par än för ensamstående. Det är lättare för ett parhushåll att få bolån, ett hushåll med två inkomster blir godkända för fler hyresrätter, kan bo större och blir mindre sårbara.

Kanske är detta något som inte helt kan undvikas. Det är svårt att med politiska interventioner likställa förutsättningarna för par och ensamhushåll på bostadsmarknaden. Men samtidigt är individualismen och självständigheten något som vi i svenska samhället värderar. Exempelvis att unga kan flytta hemifrån till en egen bostad, eller att det går att separera om man inte trivs i sin relation.

Dessa möjligheter, som vi tar för givet, håller på att begränsas i takt med att det blir allt svårare att vara självständig på bostadsmarknaden. En effektiv bostadspolitik är en förutsättning för ett jämställt samhälle.

Sveriges mål för jämställdhetspolitiken är att:



**Kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.**



Detta bryts ned i sex delmål som berör:

- Makt och inflytande,
- ekonomi och arbete,
- utbildning,
- det obetalda hemarbetet,
- hälsa,
- samt mäns våld mot kvinnor.

Hyresgästföreningen anser att det saknas ett delmål om bostadsmarknaden: Jämställd bostadsmarknad. Kvinnor och män ska ha samma möjligheter på bostadsmarknaden och samma förutsättningar att råda över sin boendesituation

## Statliga förtursintyg

Politiken står särskilt handfallen vad gäller våldsutsatta kvinnors bostadsbehov. En fredad bostad kan betyda skillnaden mellan liv och död för en våldsutsatt kvinna, men vägen dit kan vara svår och många kvinnor utan andra sociala svårigheter faller mellan stolarna. Våldsutsatta kvinnor behöver få förtur i bostadskön, och organiseringen av dessa förturer behöver ske på ett nationellt plan för att underlätta flyttar mellan olika delar av Sverige.

Hyresgästföreningen föreslår att staten börjar utfärda förtursintyg. Det statliga förtursintyget skulle lösas in hos en allmännyttig eller privat hyresvärd på initiativ av den våldsutsatta själv. På så vis skulle hon få möjlighet att själv välja var hon vill bo. Det statliga förtursintyget skulle vara knutet till ett borgensåtagande från statens sida, en statlig hyresgaranti. Denna skulle intyga att den sökande är i behov av att gå före i kön och att staten täcker kostnader som skulle kunna uppstå om den sökande av någon anledning inte skulle klara av att betala hyran. Förtursintyget skulle alltså inte i praktiken innebära en utkrävbar rätt att få gå före i kön, utan ett erkännande från det offentliga om att den som söker bostad är våldsutsatt och *borde* få gå före i kön.

Själva utfärdandet av intyget skulle ske till våldsutsatta kvinnor som är i behov av ett nytt boende till följd av våldet. Hyresgästföreningen vill lyfta vikten av att samarbeta med kvinnojourrörelsens när det gäller att ta fram exakt hur och på vilka villkor som förtursintygen skulle utfärdas. Hyresgästföreningen tänker sig att de till exempel skulle utfärdas till våldsutsatta kvinnor som håller på att avsluta sin tid på skyddat boende och som snabbt behöver få tag i bostad. En remiss från kvinnojourspersonal som kan intyga att den våldsutsatta kvinnan skulle vara hjälpt av att få förtur till en hyresbostad skulle kunna ligga till grund för utfärdandet. Men eftersom det inte finns kvinnojourer i alla kommuner behöver det finnas fler instanser som kan intyga bostadsbehovet, kanske socialtjänst, rättsväsende eller sjukvården.



## Källförteckning

### Rapporter

Adeniji, A. (2019). *En folkrörelse för alla? En rapport om representativitet, normer och mångfaldsstrategier i Hyresgästföreningen. I: Representation, makt och normer. Intersektionella perspektiv på Hyresgästföreningen.* Stockholm: Diarienummer RMP 15–0324:1 Södertörns högskola.

Bastani, S. Moberg, Y. Selin, H. (2016). *Hur känslig är gifta kvinnors sysselsättning för förändring i skatte- och bidragssystemet? Institutet för arbetsmarknads- och utbildningspolitisk utvärdering.* Rapport 2016:2

Bengtsson, R. (2020). *Finansiering för fler bostäder.* Hyresgästföreningen.

Boverket. (2007). *Bostadspolitiken: Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år.*

Brå. (2024). *Brott i nära relation*

Engdahl, M. Nybom, M. (2021). *Vilka effekter har lågkonjunkturer på lång sikt? Lärdomar från 90-talskrisen.* SNS Analys 74

Evidens. (2021). *Utvärdering av investeringsstöd till nya hyresbostäder.*

Finansinspektionen. (2015a). *Drivkrafter bakom hushållens skuldsättning.*

Finansinspektionen. (2015b). *Promemoria om införandet av amorteringskrav.*

Finansinspektionen. (2021). *Samlad utvärdering av makrotillsynsåtgärder.*

Finansinspektionen. (2024). *Den svenska bolånemarknaden 2024*

Fredrika Bremer-förbundet. (2022). *Livslång ekonomi 2.0*

Hyresgästföreningen. (2021). *Unga vuxnas boende*

Hyresgästföreningen. (2023). *Unga vuxnas boende*

Hyresgästföreningen. (2024). *Hyresgästerna 2024*

Jämställdhetsmyndigheten. (2023). *Livspusslet som inte går ihop.*

Karlsson, O. (2024). *Hyresrättsföreningens Lägesrapport 2024:2*

Länsförsäkringar fastighetsförmedling. (2019). *Hur jämställd är bostadsmarknaden?*

Länsstyrelserna. (2022). *Till stadigvarande boende*.

Nordling, B. (2023). *Jämställda skatter*. Sveriges Kvinnoorganisationer.

Ownership. (2021). *Vem äger marken du går på?*

Ownership. (2022). *Ägande i nöd och lust*

SBAB. (2023). *Svårare att skilja sig i lågkonjunktur*.

Skolverket. (2003). *Information om allmän förskola*.

Socialstyrelsen. (2005). *Reproduktiv hälsa i ett folkhälsoperspektiv*.

Socialstyrelsen. (2021). *Behov av och tillgång till särskilda boendeformer för äldre*

Socialstyrelsen. (2022). *Socialstyrelsens utredningar av vissa skador och dödsfall 2018–2021*.

Socialstyrelsen. (2024). *Kartläggning hemlöshet 2023*

Synnelius, 2020. *Allmännyttan säljs ut, men till vilken nytta? Hyresgästföreningen*.

Tyréns. (2023). *Investeringsstödet effekter på byggandet av hyresbostäder*

## Böcker

Carlsson, C. (1986). *Kvinnosyn och kvinnopolitik: en studie av svensk socialdemokrati 1880–1910*. Stockholm: Arkiv förlag/A-Z förlag

Coulter, R. (2023). *Housing and life course dynamics*. Bristol University Press.

Hirdman, Y. (1999). *Med kluven tunga: LO och genusordningen*. Stockholm: Bokförlaget Atlas

Hirdman, Y. (2000). *Att lägga livet tillrätta: studier i svensk folkhemspolitik*. Stockholm: Carlssons

Hobson, B., Oláh, L S., Sandström, G. (2023) *Changes in family diversity in Sweden: opportunities, constraints and challenges*. I: Marina A. Adler; Karl Lenz (ed.), *The changing faces of families: diverse family forms in various policy contexts* (pp. 142-163). London: Routledge Routledge Studies in Family Sociology

McGuire, C., 1981, *International Housing Policies: A Comparative Analysis*, Toronto, Lexington Books.

Meen, G. Whitehead, C. (2020). *Understanding affordability*. Bristol University Press.

Ronald, 2008. *The ideology of homeownership. Homeowner societies and the role of housing*. Palgrave Macmillan London.  
<https://doi.org/10.1057/9780230582286>

Wikander, U. (1999). *Kvinnohistoria: om kvinnors villkor från antiken till våra dagar*. Stockholm: Sveriges Utbildningsradio AB

## Webbsidor

Boverket. (2024). *Bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor*  
<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/bostadsbehov/> [2024-12-13]

Boverket. (2024). *Hushållsprognoser*. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/demografisk-utveckling/hushallsprognoser/> [2024-12-13]

Lantmäteriet. (2023). *Kvinnor äger endast 14 procent av Sverige*.  
<https://www.lantmateriet.se/sv/om-lantmateriet/press/nyheter/kvinnor-ager-endast-14-procent-av-sverige/> [2024-12-13]

Regeringskansliet. (2024). *Jämställdhetsintegrering*. <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/jamstallldhet/jamstallldhetsintegrering/> [2024-12-13]

Riksbanken. (2024). *1992 - Räntan 500 % - Kronan flyter*. <https://www.riksbank.se/sv/om-riksbanken/historia/historisk-tidslinje/1900-1999/rantan-500---kronan-flyter/> [2024-12-13]

SCB, 2023. *Rekordhög medelålder bland förstagångsföräldrar*  
<https://www.scb.se/pressmeddelande/rekordhog-medelalder-bland-forstangangsforaldrar/> [2024-12-13]

SCB, 2023. *Vanligast med 2 rum och kök på 57 kvadratmeter*.  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2016/Vanligast-med-2-rum-och-kok-pa-57-kvadratmeter/> [2024-12-13]

SCB. (2022). *Varierande ålderskillnader bland svenska hjärtan*  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2022/varierande-aldersskillnader-bland-svenska-hjartan/> [2024-12-13]

SCB. (2023). *Barns boende och försörjning när föräldrarna inte bor ihop*.  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter->

amne/levnadsforhallanden/levnadsforhallanden/barn-och-familjesta-  
tistik/pong/statistiknyhet/barn--och-familjstatistik-barns-boende-och-  
forsorjning-nar-foraldrarna-inte-bor-ihop/ [2024-12-13]

Stockholms universitet. (2024). *Familjebildning och barnafödande i tider av ökad osäkerhet*. <https://www.su.se/forskning/forskningsprojekt/familjebildning-och-barnaf%C3%B6dande-i-tider-av-%C3%B6kad-os%C3%A4kerhet?open-collapse-boxes=research-project-description,research-project-members>) [2024-12-13]

Sveriges allmännyttan, 2023. *Historiska epoker. 1991–2010, allmännyttan i om-  
prövningens tid*. <https://web.archive.org/web/20220709183551/https://www.allmannyttan.se/historia/historiska-epoker/1991-2010-allmannyttan-i-omprovningens-tid/> [2024-12-13]

## Artiklar i tidningar

Croona, A. (2024). *Om det inte byggs fler bostäder tänker jag inte skaffa barn*. ETC. <https://www.etc.se/ledare/om-det-inte-byggs-bostaeder-taenker-jag-inte-skaffa-barn>

Örn, E. (2024). *Forskare: Framtidsoro kan ligga bakom födelsetalen*. <https://omni.se/forskare-framtidsoro-kan-ligga-bakom-fodelsetalen/a/MozkLr>

## Statliga publikationer

Dir. 2024:107. *Stärkt skydd för den som vill separera – nya regler om bodelning och betänketid*.

Prop. 1975/78:92. *Om utbyggnad av barnomsorgen*.

Prop. 1989/90:144. *Om räntebidrag och bostadsbidrag för år 1991 m.m.*

Prop. 1993/94:123. *Skuldsaneringslag*

Prop. 2003/04:105. *God ekonomisk hushållning i kommuner och landsting*.

SFS 1994:1220. *Stiftelselag*

SOU 1956:32. *Den bostadskollektiva kommitténs betänkande*

SOU 1965:32. *Höjd bostadsstandard*.

SOU 1988:55. *Hushållens skuldsättning*.

SOU 1996:56. *Hälften vore nog: om kvinnor och män på 90-talets arbetsmarknad: slutbetänkande*.

SOU 2000:104. *Allmännyttan på 2000-talet – beslutsregler vid försäljning av kommunala bostäder.*

SOU 2001:52. *Välfärdstjänster i omvandling.*

SOU 2022:4. *Minska gapet. Åtgärder för jämställda livsinkomster.*

SOU: 1990:74. *Skuldsaneringslag, delbetänkande.*

SOU: 1995:4. *Långtidsutredningen*

## Statistik

Bostad Syd. (2024). Könsuppdelad köstatistik och statistik om fördelade lägenheter.

Bostadsförmedlingen i Stockholm. (2024). Könsuppdelad köstatistik och statistik om fördelade lägenheter.

Bostadsmarknadsenkäten. (2021–2024). <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Eurostat. (2023). *Total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames or floor.* [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc\\_mdho01/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdho01/default/table?lang=en)

Finansinspektionen. (2023). *Sammanställning av statistik, stickprov av nya låntagare 2020–2023.*

SCB. (1965). *Folk- och bostadsräkningen 1965. VIII: Lägenheter och hushåll i hela riket, län och kommunblocksanpassade A-regioner.*

SCB. (1970). *Folk- och bostadsräkningen 1970. Del 9: Lägenheter och hushåll i hela riket, länen m m*

SCB (1975). *Folk- och bostadsräkningen 1975. Del 4: Lägenheter i hela riket, länen, kommuner och tätorter.*

SCB (1980). *Folk- och bostadsräkningen 1980. Del 4: Lägenheter. Del 5: Hushåll.*

SCB (1985). *Folk- och bostadsräkningen 1985. Del 3: Lägenheter. Del 4: Hushåll och familjer.*

SCB (1990). *Folk- och bostadsräkningen 1990. Del 3: Lägenheter. Del 4: Hushåll.*

SCB (2023). *Hushållens ekonomi.* [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_HE/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE/)

## Studentuppsatser

Wikblom, S. (2007). *Borttagandet av stopplagen – påverkan på allmännyttan och segregationen*.

## Övrigt

Plånboken i P1 (2014). *90-talskrisen som skuldsatte svenskarna* [radioprogram], 2 juli. <https://sverigesradio.se/artikel/5904280> [2024-12-13]

## Vetenskapliga artiklar

Andersson, G. (2000). *The Impact of Labour-Force Participation on Childbearing Behaviour: Pro-Cyclical Fertility in Sweden during the 1980s and the 1990s*. *European Journal of Population / Revue Européenne de Démographie*, 16(4), 293–333.

Björnberg, U. Dahlgren, L. (2003). *Labour supply, The case of Sweden*.

Bråmås, Å. and Andersson, R. (2010) *Who leaves rental housing? Examining possible explanations for ethnic housing segmentation in Uppsala, Sweden*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(3), pp. 331–352.

Daniël J. Herbers, Clara H. Mulder & Juan A. Mòdenes (2014) *Moving Out of Home Ownership in Later Life: The Influence of the Family and Housing Careers*, *Housing Studies*, 29:7, 910–936, DOI: 10.1080/02673037.2014.923090

de los Reyes, P. (2000). *Folkhemmets paradoxer. Genus och etnicitet i den svenska modellen*. *Kvinnovetenskaplig tidskrift* 2/2000.

Do, C., & Paley, I. (2013). *Does Gender Affect Mortgage Choice? Evidence from the US*. *Feminist Economics*, 19(2), 33–68.  
<https://doi.org/10.1080/13545701.2013.787163>

Doepke, M. Hannusch, A. Kindermann, F. Tertilt, M. (2022). *The economics of fertility: A New Era*. Working paper 29948. Cambridge: National Bureau of economic research.

Ericsson, S. (2020). *Backlash: Undesirable Effects of Female Economic Empowerment*. Working paper No. 2019:12. Lund University. School of Economics and Management, Department of economics.

Grander, M. (2017) *New Public Housing: A Selective Model Disguised as Universal? – Implications of the Market Adaption of Swedish Public Housing*, *International Journal of Housing Poli-cy*, Volume 17, Issue 3, 335–352.

Grander, M. Kozlovic, M. (2023). *Tillträdeskrav i allmännyttan 2013–2022*. SBV Working papers Series 23:3. Malmö universitet



Gustafsson, J. (2024). *Renovations as an investment strategy: circumscribing the right to housing in Sweden*, *Housing Studies*, 39:6, 1555–1576, DOI:10.1080/02673037.2021.198287

Hall, T., & Vidén, S. (2005). *The Million Homes Programme: a review of the great Swedish planning project*. *Planning Perspectives*, 20(3), 301–328.

Heath, S. and Calvert, E. (2013) *Gifts, loans and intergenerational support for young adults*. *Sociology*, 47(6), pp. 1120–1135.

Jörnmark, J. (2005). *Bostadsrätterna, allmännyttan och lagarna*. Ratio Working Paper No. 75.

Listerborn, C. (2021). *The new housing precariat: experiences of precarious housing in Malmö, Sweden*. *Housing Studies*, 38(7), 1304–1322. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1935775>

Maxfield, S. Shapiro, M. Gupta, V. Hass, S. (2010). *Gender and risks: Women, risk taking and aversion*. *Gender in Management; Bradford Vol. 25, Iss. 7*, (2010): 586–604. DOI:10.1108/17542411011081383

Mulder, C. H. (2006). *Population and housing: A two-sided relationship*. *Demographic Research*, 15, 401–412.

Rolf, H. (2020). *En fackförening för hemmen*. Diss Uppsala universitet.

Sandström, G., & Stanfors, M. (2023). *Socio-economic status and the rise of divorce in Sweden: The case of the 1880–1954 marriage cohorts in Västerbotten*. *Population Studies*, 77(3), 417–435.

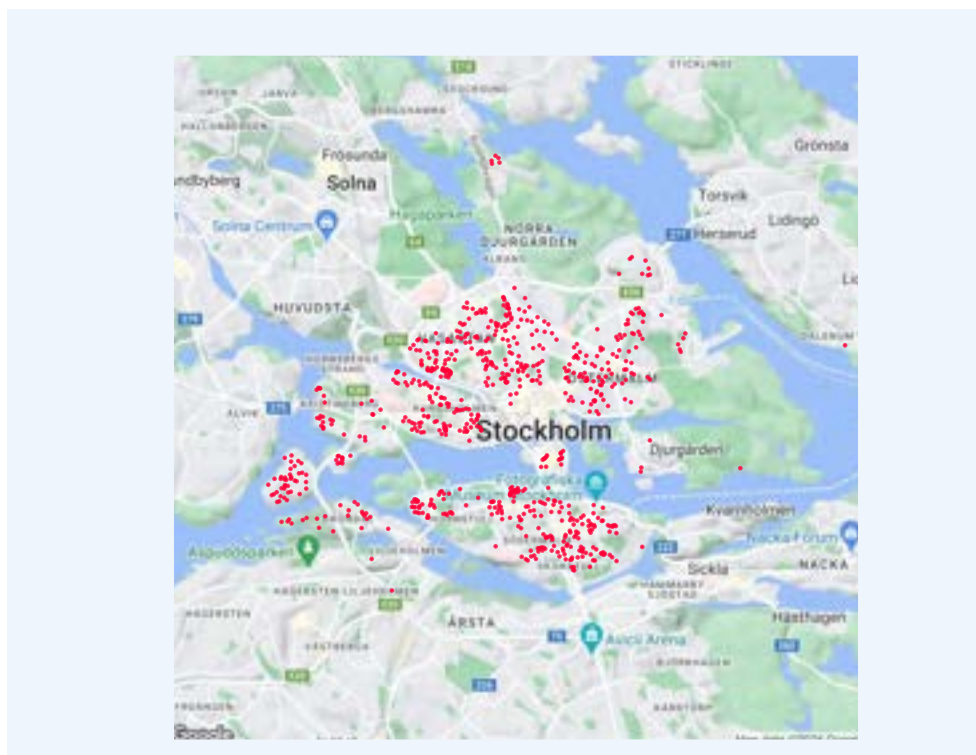
Tocchioni, Valentina & Berrington, Ann & Vignoli, Daniele & Vitali, Agnese. (2021). *The Changing Association Between Homeownership and the Transition to Parenthood*. *Demography*. 58. 10.1215/00703370-9420322

# Bilaga 1

## Metod

För att isolera några områden i Stockholm som varit föremål för omfattande ombildningar beställdes information om nyregistrerade bostadsrättsföreningar i postort Stockholm mellan 2000 och 2015. Totalt nyregistrerades 955 bostadsrättsföreningar under tidsperioden. Alla med byggår efter 2000 sorterades bort. Nedan bild visar samtliga bostadsrättsföreningar markerade på en karta över postort Stockholm.

**Figur 62.** Nyregistrerade bostadsrättsföreningar i postort Stockholm mellan 2000 och 2015

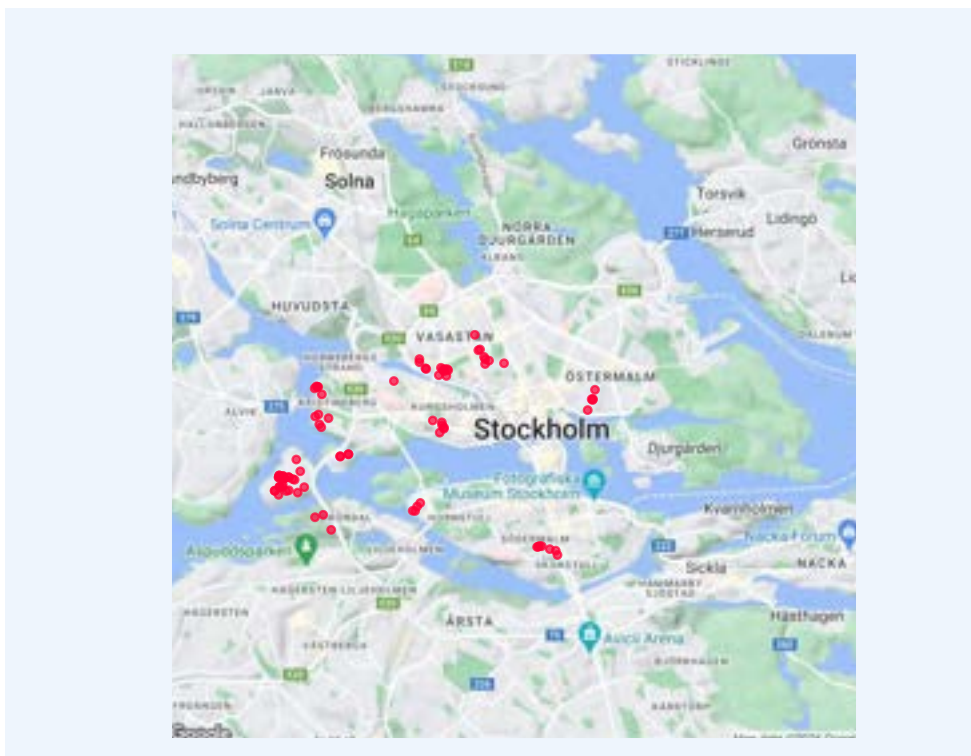


Källa: Adressleverantören

En bostadsrättsförening kan startas även om en ombildning inte sker. För att säkerställa att det skett ombildningar har information om fördelning av upplåtelseformer inkluderats.

För att isolera områden där det skett många ombildningar under en kort tid så sorteras materialet per år och postnummer. 2000 och 2002 var de enskilda år under vilka flest bostadsrättsföreningar bildades. Då bildades 351 föreningar, vilket motsvarade 36 procent av samtliga föreningar. Urvalet har begränsats till att bara inkludera postnummer där minst två bostadsrättsföreningar bildats samma år, mellan 2000 och 2002. Dessa föreningar representeras av röda prickar i kartan nedan.

**Figur 63.** Urval av nybildade bostadsrättsföreningar: minst två nya i samma postnummer under 2000–2002.



Källa: Adressleverantören, egna beräkningar.

Som kartan visar finns områden på Stora Essingen, Lilla Essingen, Kungsholmen, Vasastan, Hornstull, Skanstull och Östermalm där det registrerats många bostadsrättsföreningar under kort tid. För att kunna isolera effekter av dessa vill vi egentligen att det bara ska förekomma ombildningar i dessa områden under denna tidsperiod. Sker många ombildningar senare i tidsperioden så kan det ta bort effekter av dessa initiala ombildningar. Därför undersöks hur många föreningar som nyregistrerats i områdena mellan 2007 och 2015. Det visar sig att ett betydande antal föreningar registrerades mellan 2007 och 2015 på Essingeöarna, Gröndal, i Hornstull och Skanstull. Därför sorteras dessa områden bort och de som är kvar är:

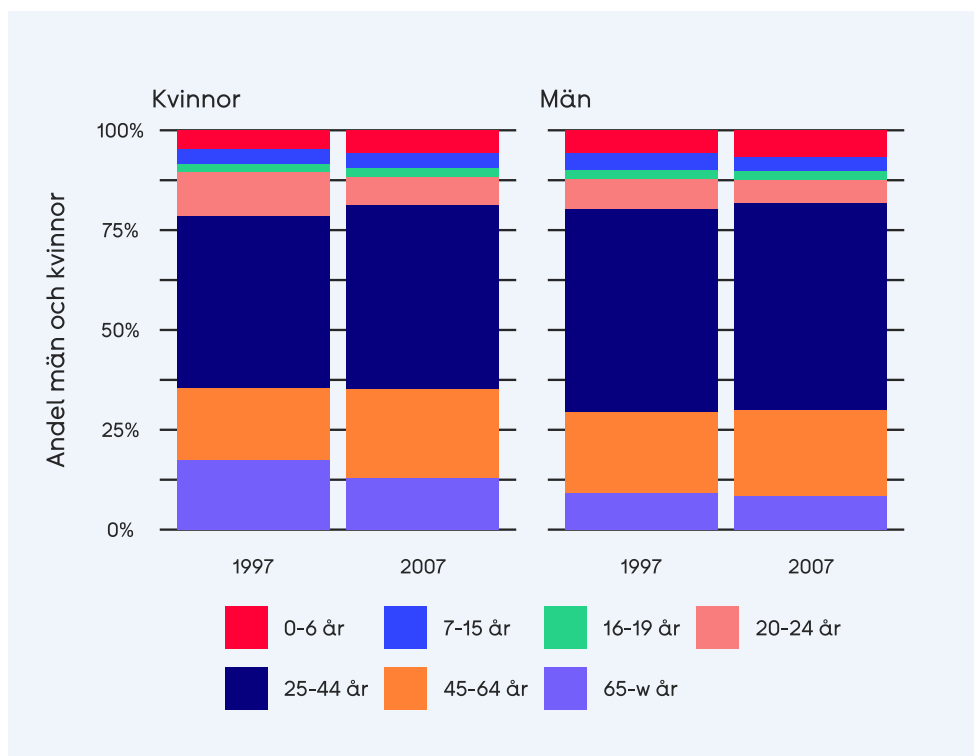
- Två områden i Vasastan,
- Kristineberg,
- Några kvarter på och nära norr mälmarstrand och
- Grevgatan på Östermalm.

Dessa områden består av 16 DeSO-områden inom vilka det har bildats sammanlagt 36 föreningar mellan 2000 och 2002. För att kunna studera effekterna av potentiella ombildningar i områdena behöver vi välja ut ett "före" och ett "efter" ombildningar. Eftersom det exakta datumet för ombildningen

inte är känt, väljs 1997 som "före" och 2007 som "efter". Utifrån dessa faktorer beställdes DeSO-data från SCB.

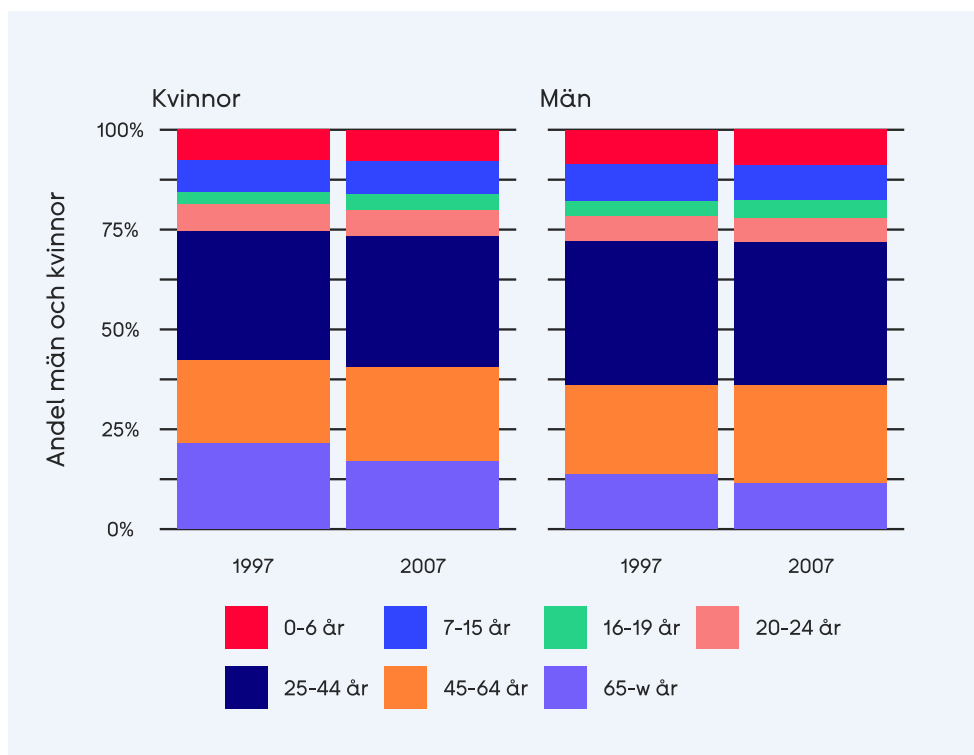
Figurerna xx och xx nedan visar sammansättning av kön och ålder i å ena sidan de tre områden som identifierats ha drabbats särskilt hårt av utbildningar, och i Stockholms kommun som helhet. Det kan konstateras både likheter och skillnader mellan de tre områdena och Stockholms kommun som helhet vad gäller demografiska förändringar.

**Figur 64.** Demografiska förändringar i områden med mycket utbildningar



Källa: SCB

**Figur 65. Demografiska förändringar i Stockholms kommun**



Källa: SCB

Tabellen nedan visar skillnader mellan de olika demografiska grupperna i de områden med mycket utbildningar och i hela Stockholms kommun.

**Tabell 29. Ersätt med din text**

Demografisk grupp	Utvalda områden 1997	Utvalda områden 2007	Stockholm 1997	Stockholm 2007
Andel kvinnor 0-6 år av alla kvinnor per område och år (1997/2007)	5 %	6 %	8 %	8 %
Andel kvinnor 7-15 år av alla kvinnor per område och år (1997/2007)	4 %	4 %	8 %	8 %
Andel kvinnor 16-19 år av alla kvinnor per område och år (1997/2007)	2 %	3 %	3 %	4 %
Andel kvinnor 20-24 år av alla kvinnor per	10 %	6 %	7 %	6 %

område och år (1997/2007)				
Andel kvinnor 25–44 år av alla kvinnor per område och år (1997/2007)	40 %	42 %	32 %	33 %
Andel kvinnor 45–64 år av alla kvinnor per område och år (1997/2007)	20 %	23 %	21 %	24 %
Andel kvinnor 65+ år av alla kvinnor per område och år (1997/2007)	20 %	15 %	21 %	17 %
Andel män 0–6 år av alla kvin- nor per om- råde och år (1997/2007)	6 %	7 %	9 %	9 %
Andel män 7– 15 år av alla kvinnor per område och år (1997/2007)	5 %	4 %	9 %	9 %
Andel män 16– 19 år av alla kvinnor per område och år (1997/2007)	3 %	3 %	4 %	4 %
Andel män 20– 24 år av alla kvinnor per område och år (1997/2007)	7 %	6 %	6 %	6 %
Andel män 25– 44 år av alla kvinnor per område och år (1997/2007)	47 %	48 %	36 %	36 %
Andel män 45– 64 år av alla kvinnor per område och år (1997/2007)	22 %	23 %	22 %	25 %
Andel män 65+ år av alla kvin- nor per om- råde och år (1997/2007)	11 %	10 %	14 %	11 %

Källa: SCB

Det går att konstatera att den demografiska uppsättningen i de tre områdena skiljer sig något från den i Stockholm redan 1997: det finns en överrepresentation av invånare i medelåldern. Andelen kvinnor 25–44 år är 40 procent i de tre områdena men bara 32 procent i Stockholms kommun. Andelen män 25–44 uppgår till 47 procent i de tre områdena att jämföra med 36 procent i Stockholms kommun.





Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på  
[hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se)