

MYTER om HYRESRÄTTEN

Missuppfattningar om hyresrätten
och hur det faktiskt ser ut



Förord

Hyresrätten och hyresgästerna omges av många myter, missuppfattningar och fördomar. Trots det uppmärksammas sällan boendets fördelar. Bilden av hyresrätten är skev och det beror i många fall på myter. Med denna rapport riktar vi ljuset mot de vanligaste myterna och visar hur det faktiskt ser ut.

Rapporten tar avstamp i tio intervjuer med politiker, forskare, bostadspolitiska experter och journalister som fått möjlighet att beskriva de vanligaste myterna och missuppfattningarna om hyresrätter och hyresgäster.

En myt kan innehålla ett korn av sanning men verkligheten är betydligt mer komplex.

Hyresrätten är en boendeform som behövs i Sverige. Det är ett sätt att bo som kommer med många fördelar. Att hyra kan vara en investering i frihet och tid där pengarna inte behöver gå till oförutsedda utgifter för hantverkare och reparationer. Det är en trygghet att hyresvärden står för den ekonomiska risken och tar hand om underhållet.

Hyresrätten ger människor möjlighet att flytta till studier och arbete, för kärlek och barn eller helt enkelt för att bo bekvämt livet ut. Det är också bra för samhället att människor kan flytta när behov av boende förändras. För det är hyresrätten viktig.

Vi vill bidra till en mer nyanserad bild av hyresrätten och hyresgästerna. En bild som beskriver de många fördelar och styrkor hyresrätten har för hela samhället och de som bor där.

Vi hoppas att denna rapport ska bidra till ökad kunskap om hyresrätten i Sverige.

Fastighetsägarna

Citaten i rapporten

I rapporten finns ett antal citat som kopplar till de myter som rapporten lyfter. Citaten kommer från de intervjuade personerna som listas i slutet av rapporten.

”Den största myten är att hyresrätten är ett boende i socialt utsatta områden. Det bor massor av människor i hyresrätter i olika delar av vårt land. De allra flesta bor i bra fastigheter och fina områden. Men den bilden visas sällan upp.”

Rapportens innehåll

Förord	2
MYT #1: Det normala är att bo i bostadsrätt	6
MYT #2: Bara de som inte har råd med annat bor i hyresrätt	11
MYT #3: Alla hyresrätter finns i miljonprogramsområden	15
MYT #4: Alla som bor i hyresrätt röstar vänster	19
MYT #5: I hyreshus bryr man sig inte om sina grannar	22
MYT #6: Hyresrätten har ingen framtid, alla vill äga sitt boende	26
Rapportens intervjupersoner	29
Referenser.....	31

”Det pratas väldigt lite om hyresrätter i media. **Mestadels handlar bostadsfrågorna om ränteläget för bostadsrätter.**”

MYT #1

Det normala är att bo i bostadsrätt

Myt #1 Det normala är att bo i bostadsrätt

Det är lätt att tro att de flesta som bor i lägenhet bor i bostadsrätt. Det stämmer inte. När det gäller lägenheter i flerbostadshus är hyresrätterna klart fler än bostadsrätterna.

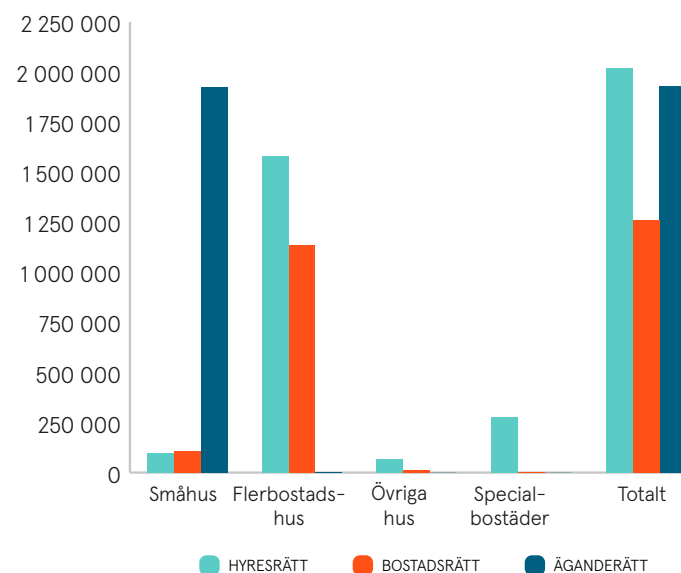
I Sverige finns totalt 5,2 miljoner bostäder och det finns kort sagt många olika typer av boenden och upplåtelseformer, det vill säga ägandeförhållanden (SCB, 2024).

Runt om i landet är det vanligt att bo i hus som man äger själv. I de större städerna och i storstäderna är det vanligast att bo i en hyreslägenhet eller en bostadsrätt i flerbostadshus.

Hyresrätten har en självklar plats i bostadsbeståndet och när det kommer till hur vi bor. Av alla bostäder i Sverige är sammanlagt fyra av tio hyresrätter. Nästan lika många är äganderätter medan bostadsrätterna är ungefär en fjärdedel.

I flerbostadshus är sex av tio lägenheter hyresrätter och i 267 av 290 kommuner finns det fler hyresrätter än bostadsrätter.

Bostäderna i Sverige



NOT: Till specialbostäder hör framför allt bostäder för äldre, funktionshindrade och studenter. Till övriga hus hör byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för boende men innehåller vanliga bostadslägenheter. Äganderätt i flerbostadshus avser ägarlägenheter.

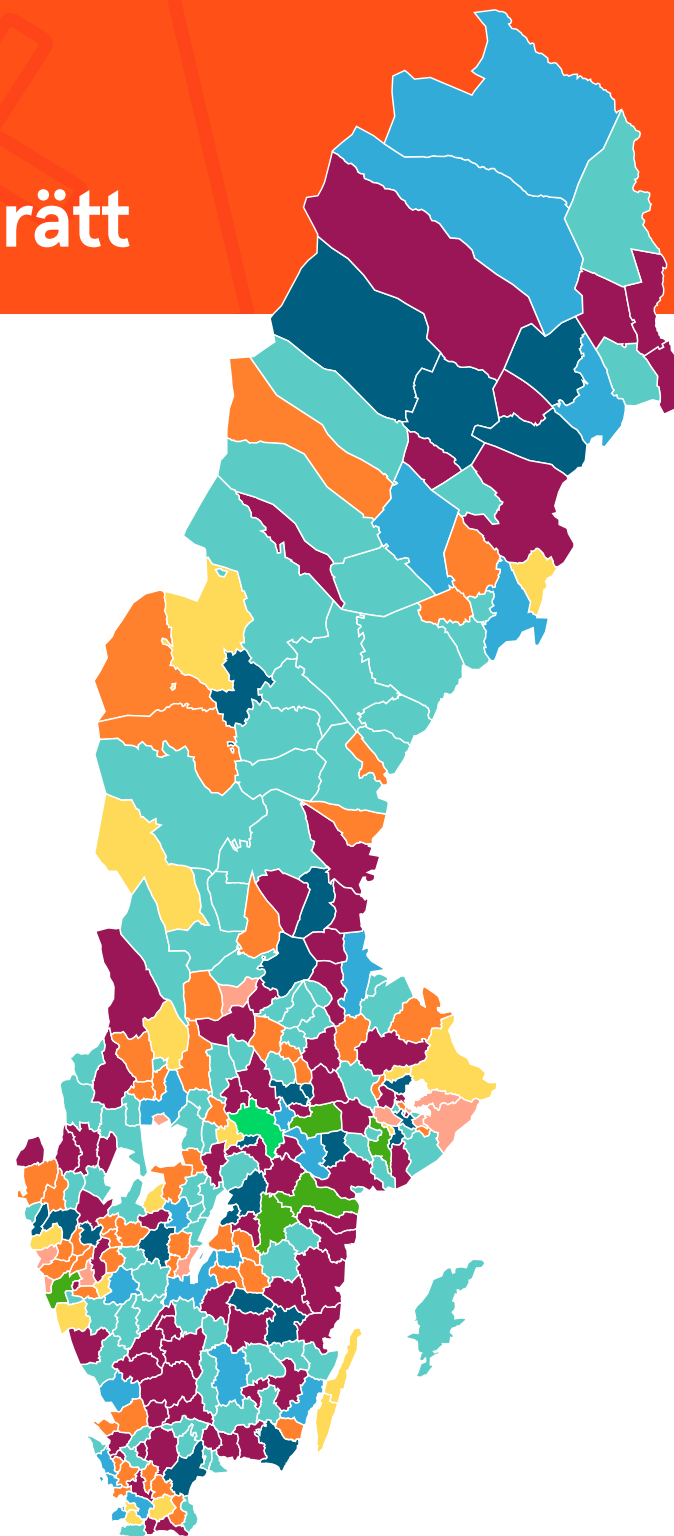
Källa: SCB, 2023.

Myt #1 Det normala är att bo i bostadsrätt

Det varierar mellan kommunerna hur stor andel av bostäderna som är hyresrätter. I Örebro, Göteborg och Södertälje är över hälften av alla bostäder hyresrätter. I ytterligare 19 kommuner är hyresrätternas andel mellan 46 och 50 procent. Det gäller till exempel Malmö, Umeå och Linköping. I andra änden finner vi kommunerna Vaxholm, Vellinge, Täby, Vallentuna och Lomma. Där utgör i stället hyresrätter endast 10 till 14 procent av bostäderna.

Andel hyresrätter av alla bostäder i Sveriges kommuner

- 10–14%
- 15–19%
- 20–24%
- 25–29%
- 30–34%
- 35–39%
- 40–44%
- 45–49%
- 50–54%
- 55–59%

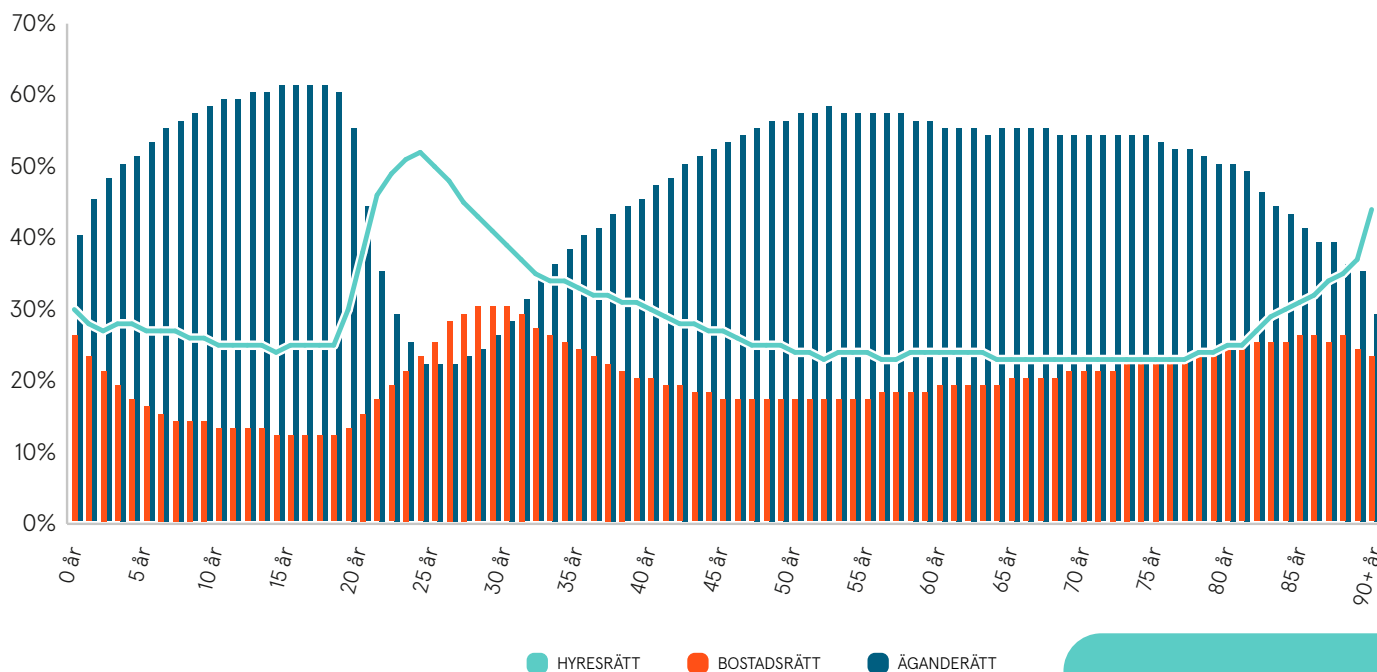


Myt #1 Det normala är att bo i bostadsrätt

Tre av tio bor i någon form av hyrt boende medan två av tio bor i bostadsrätt. Det betyder att ungefär halva befolkningen bor i småhus (äganderätter). De som bor i hyresrätt bor oftast i lägenhet i flerbostadshus.

Hyresrättsboendet har två toppar – bland unga vuxna och bland de allra äldsta. Studentlägenheter och äldreboenden ökar hyresrättsboendet för de åldersgrupperna. I övrigt är det relativt jämnt över olika åldrar i vilken utsträckning man bor i hyresrätt.

Andel av befolkningen som bor i hyresrätt jämfört med i bostadsrätt och äganderätt



Källa: SCB, 2023.

Det är vanligare att bo i hyresrätt än i bostadsrätt om man bor i lägenhet. Hyresrätterna är fler och det är också fler som bor i hyresrätter än i bostadsrätter.

**“Man blir bemött på ett annat sätt om man säger att man bor i hyresrätt jämfört om man säger att man bor i en bostadsrätt.
Det finns en missuppfattning om hyresrätter som någon form av social housing.”**

MYT #2

**Bara de som inte har råd
med annat bor i hyresrätt**

Myt #2 Bara de som inte har råd med annat bor i hyresrätt

Det finns en föreställning om att det bara är personer med låga inkomster som bor i hyresrätt och att hyresrätten därför skulle vara en sorts andra klassens boende. Det stämmer förstås inte och det är inte heller så att alla som bor i hyresrätt är låginkomsttagare.

Hur man bor påverkas av flera saker. Två viktiga faktorer är hushållets inkomster och var i landet man bor. Bostadspriserna och mixen av hyresrätter, bostadsrätter och småhus skiljer sig stort i landet.

I större städer och i storstadskommunerna är andelen hyresrätter ofta hög samtidigt som priserna på bostadsrätter och småhus är höga. I kommuner utanför storstadsområdena och större städer är bostadspriserna över lag lägre och hyresrätterna färre. Möjligheten att köpa en bostad varierar kort sagt geografiskt och mellan personer med olika inkomster.

Hyresrätten är ett viktigt boende för den som har lägre och eller mer osäker inkomst. Det är dock inte samma sak som att alla som bor i hyresrätt skulle ha en dålig ekonomi eller en utsatt ekonomisk situation.

Vad är disponibel inkomst?

Den disponibla inkomsten är summan av alla inkomster efter skatt och inkluderar även barnbidrag, ekonomiskt bistånd och andra ersättningar såsom sjukpenning. Den disponibla inkomsten visar hur mycket pengar en person har att röra sig med för exempelvis bostad, mat och kläder.

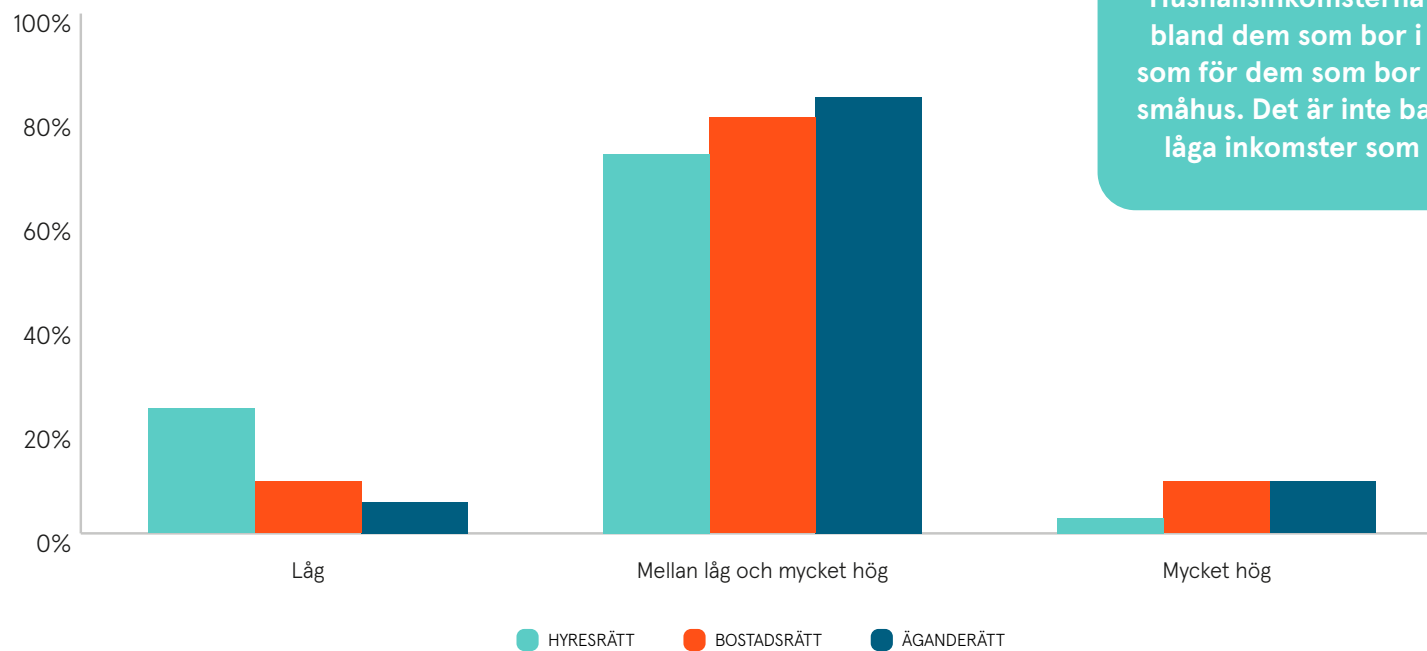
Den disponibla medianinkomsten (inklusive kapitalvinster) för samtliga personer i Sverige som är 20 år och äldre är drygt 25 000 kronor per månad. Det beloppet är 20 procent lägre för de som bor i hyresrätt medan det är 10 procent högre bland de som bor i bostadsrätt (SCB).

SCB kategoriserar också Sveriges hushåll efter ekonomisk standard. Hushåll med så kallad låg ekonomisk standard, utgör cirka 13 procent av alla hushåll. Mycket hög ekonomisk standard utgör cirka 8 procent av hushållen. Resten av hushållen (79 procent) befinner sig helt enkelt mellan låg och hög ekonomisk standard.

Diagrammet nedan visar att även om låg ekonomisk standard är något vanligare bland boende i hyresrätter så bor människor med alla sorters ekonomisk standard i alla boendeformer.

Myt #2 Bara de som inte har råd med annat bor i hyresrätt

Ekonomisk standard utifrån boendeform



Hushållsinkomsterna varierar mycket bland dem som bor i hyresrätt precis som för dem som bor i bostadsrätt och småhus. Det är inte bara personer med låga inkomster som bor i hyresrätt.

NOT: Avser befolkningen 20 år och äldre och ekonomisk standard inklusive kapitalvinster. Låg ekonomisk standard definieras som högst 60 procent av medianinkomsten. Mycket hög ekonomisk standard definieras som minst 200 procent av medianinkomsten.

Källa: SCB, 2022.

”Den största myten är att **hyresrätter**
idag är miljonprogram.”

MYT #3

Alla hyresrätter finns i miljonprogramsområden

Myt #3 Alla hyresrätter finns i miljonprogramsområden

Det finns en felaktig uppfattning om att majoriteten av alla hyresrätter är lägenheter i höghus som ser likadana ut och byggdes mellan 1965 och 1975, under det så kallade miljonprogrammet. Faktum är att fler lägenheter i flerbostadshus är byggda före 1960 än under miljonprogrammet, och att det under perioden mellan 1965 och 1975 byggdes fler låga hus än höghus. Hyresrätterna är byggda under olika tider och för att fungera för olika familjer och skeden i livet.

Miljonprogrammet

Under perioden 1965 och 1975 ökade byggandet av större lägenheter markant jämfört med den första halvan av 1900-talet. Satsningen fick sitt namn efter det politiska målet att en miljon nya bostäder skulle byggas under loppet av tio år. Målet omfattade alla typer av bostäder och upplåtelseformer i hela Sverige.

Under miljonprogramsperioden var det vanligast att bygga hus med tre våningar och runt en tredjedel av alla bostäder som byggdes under perioden var dessutom småhus.

Källa: Boverket, 2020.

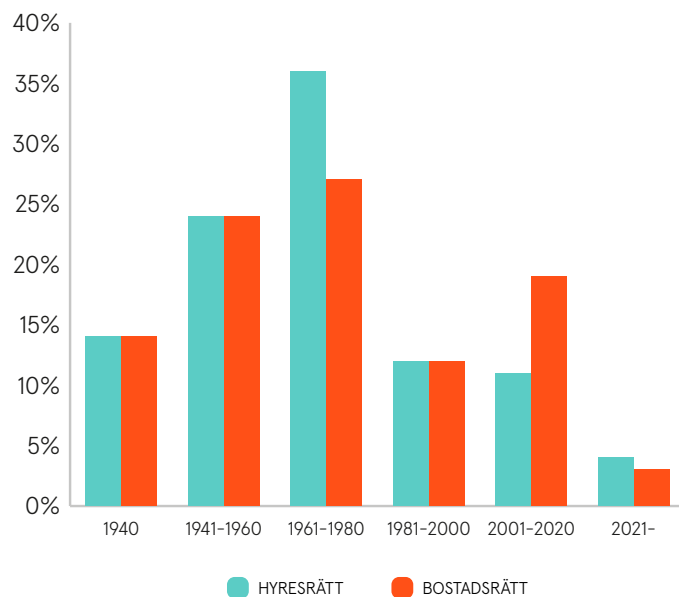
Inte minst efter andra världskrigets slut ökade efterfrågan på bostäder i takt med att ekonomin förbättrades, befolkningen växte och reallönerna steg. Fler människor ville och behövde flytta till storstäderna och jobben. Behovet av bostäder var stort och bostadspolitiken ambitiös.

Redan före miljonprogramsåren byggdes många lägenheter och de hyresrätter som finns i Sverige idag är byggda under olika perioder. Majoriteten av alla lägenheter i flerbostadshus, varav en stor andel finns i de tre storstadskommunerna, är till skillnad från vad många tycks tro, byggda före den stora satsningen på bostadsbyggande mellan 1965 och 1975.

Myt #3 Alla hyresrätter finns i miljonprogramsområden

Majoriteten av de hyresrätter som finns i Sverige idag är byggda före och under miljonprogrammet. Det finns en stor variation av hyresrätter i olika former och storlekar.

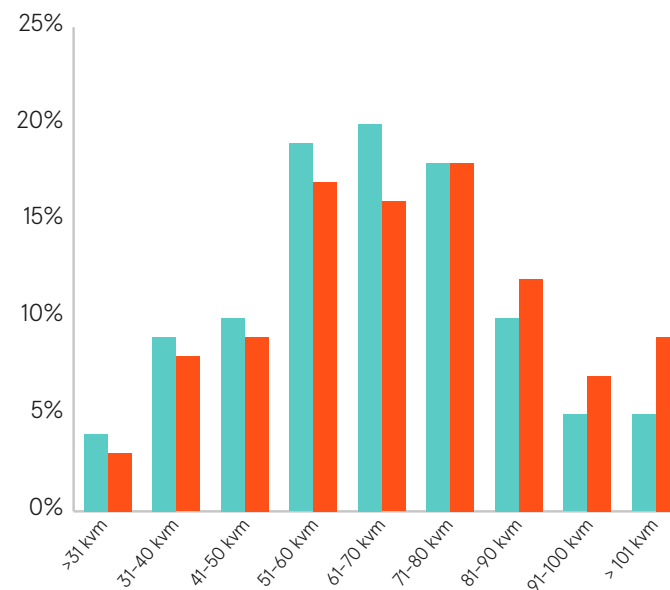
Byggnadsår för hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus



NOT: Staplarna för 1961-1980 innefattar de s.k. miljonprogramsåren.
Källa: SCB, 2023.

Förutom att hyresrätterna är byggda under olika tidsperioder finns det en mängd olika storlekar på lägenheter. De varierar från ettor på mindre än 31 kvadratmeter till lägenheter som är flera hundra kvadratmeter stora. Vanligast är dock lägenheter med en bostadsyta mellan 51 och 70 kvadratmeter.

Lägenhetsstorlek för hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus



Källa: SCB, 2023.

**”Att bo i en hyresrätt är en ideologisk
markering för människor på vänsterkanten.”**



MYT #4

Alla som bor i hyresrätt röstar vänster

Myt #4 Alla som bor i hyresrätt röstar vänster

Det finns en uppfattning om att det bara är de som röstar vänster som bor i hyresrätt, att hyresgäster skulle välja att hyra sitt boende av ideologiska skäl. Men alla politiska partier finns representerade bland hyresgäster, precis som bland boende i bostadsrätt. Människor i hyresrätt är som folk är mest och det finns ingen grund för att påstå att bo i hyresrätt är ett politiskt ställningstagande.

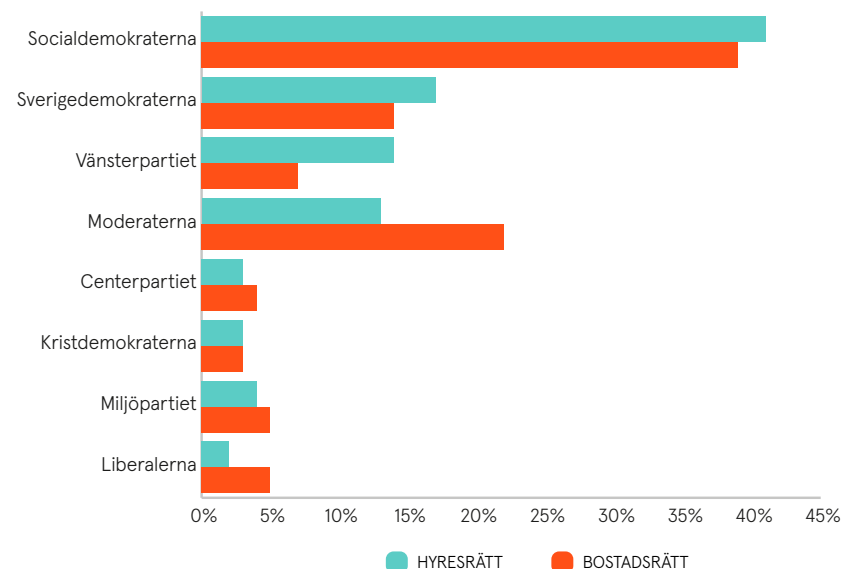
På frågan om vilket parti man har störst sympati för är det uppenbart att Socialdemokraterna får högst stöd av både hyresgäster och de som bor i bostadsrätt.

Skillnaderna mellan hyresgästernas och bostadsrättsboendes partisympatier är som störst när det gäller synen på Liberalerna, Moderaterna och Vänsterpartiet.

Samtidigt fördelar sig partisympatierna bland hyresgäster i princip jämnt mellan Vänsterpartiet och Moderaterna. 14 procent menar att Vänsterpartiet är bästa parti och 13 procent att Moderaterna är det.

Hyresrätt är kort sagt en vanlig boendeform i Sverige. Hyresgäster eller bostadsrättsboende står inte så långt från varandra i synen på vilket parti man har störst sympati för och både moderater och vänstersympatisörer bor i hyresrätt.

Partisympatier bland boende i hyresrätt och bostadsrätt



NOT: Partisympati (bästa parti) mäts med följande frågor: Är det något av de politiska partierna som står dig närmare än de andra? Om JA, fråga 2: Vilket parti är det? Annars, fråga 3: Men vilket parti har du störst sympati för? Svaren på frågorna 2 och 3 bildar partisympati.

Källa: SCB, 2023.

Valet att bo i hyresrätt eller bostadsrätt kan inte starkt kopplas till de boendes partisympatier. Hyresrätten, precis som bostadsrätten, är ett boende för personer med olika bakgrunder.

”Hyresgäster bryr sig mindre och känner inte sina grannar. **Man hälsar knappt på varandra i hissen.**”

MYT #5

I hyreshus bryr man sig inte om sina grannar

Myt #5 I hyreshus bryr man sig inte om sina grannar

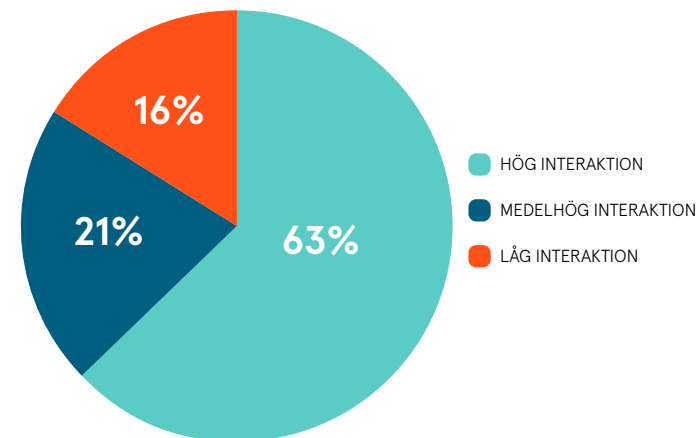
Det finns en uppfattning om att hyresgäster inte lär känna varandra eftersom de som bor i hyresrätt inte vill eller behöver ta ansvar för det gemensamma på samma sätt som en bostadsrättsförening. Men det är inte sant. Känslan av tillhörighet och att känna sig hemma i sitt bostadsområde och sina grannar varierar stort men påverkas inte i första hand av boendeformen som sådan.

Vår undersökning Huset, hemmet och jag (Fastighetsägarna, 2024) visar att nära två av tre hyresgäster ofta eller alltid upplever att någon tar initiativ till att hälsa, ta kontakt eller småprata när de möts. Det betyder att interaktionen är hög.

Det är endast 16 procent av hyresgästerna som upplever att interaktionen är låg, det vill säga att man som grannar sällan hälsar, tar kontakt eller pratar lite.

Majoriteten av alla hyresgäster har god kontakt med den som bor i dörren bredvid.

Hur ser interaktionen mellan dig och dina grannar ut till vardags?



Källa: Fastighetsägarna, 2024.

Myt #5 I hyreshus bryr man sig inte om sina grannar

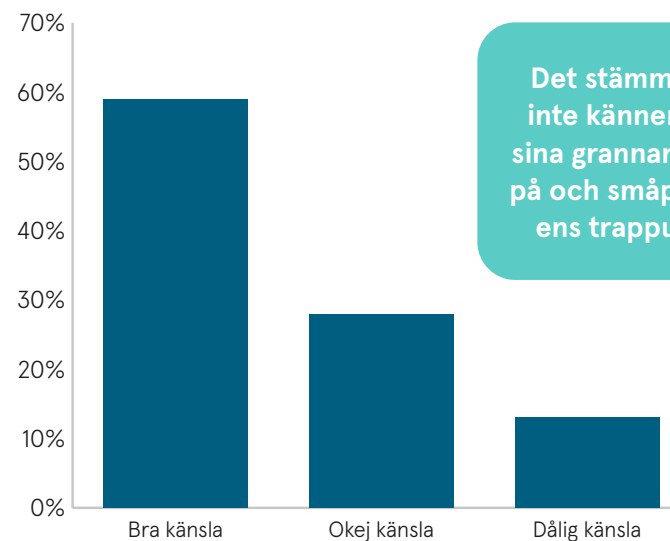
Definition av interaktion i rapporten "Huset, hemmet och jag"

- **Hög interaktion:** Ofta eller alltid någon som hälsar, tar kontakt eller pratar lite.
- **Medelhög interaktion:** Ibland någon som hälsar, tar kontakt eller pratar lite.
- **Låg interaktion:** Sällan någon som hälsar, tar kontakt eller pratar lite.

Källa: Fastighetsägarna, 2024.

Sex av tio som bor i hyresrätt säger också att de får en bra känsla när de tänker på sina grannar och tre av tio svarar att de får en okej känsla. Även här är det väldigt få som lutar åt det negativa hållet: det är bara en av tio som upplever en dålig känsla när de tänker på sina grannar.

Vilken känsla får du spontant när du tänker på dina grannar?



Källa: Fastighetsägarna, 2024.

Det stämmer inte att hyresgäster inte känner eller interagerar med sina grannar. Det är vanligt att hälsa på och småprata med den som bor i ens trappuppgång eller område.

Det visar att de allra flesta hyresgäster trivs med sina grannar och att det finns en positiv känsla grannar emellan.

En majoritet av hyresgästerna menar att det ibland, ofta eller alltid är någon som hälsar, tar kontakt eller pratar lite. Det bidrar till att man känner sig mer nöjd med sitt boende (Fastighetsägarna, 2024).

**”Sossar ska vara för hyresrätter,
kristdemokrater ska vara för småhus och
moderater ska vara för bostads- och
äganderätter. Men en fungerande bostads-
och arbetsmarknad behöver ju allt!”**

MYT #6

Hyresrätten har ingen framtid, alla vill äga sitt boende

Myt #6 Hyresrätten har ingen framtid, alla vill äga sitt boende

Det finns drygt 2 miljoner hyresrätter i Sverige och i dem bor ungefär 3,1 miljoner personer. Lika lite som att alla hyresrätter är likadana är hyresgästerna det. Hyresgästerna har olika bakgrunder, är i alla åldrar och är som folk är mest.

Drygt hälften av alla kommuner har underskott på bostäder. De kommuner som har bostadsbrist är de kommuner med störst befolkning (Boverket, 2024). Det betyder att drygt 7 miljoner, nästan 70 procent av befolkningen, bor i kommuner med bostadsbrist.

Fram till 2035 förutspås befolkningen enligt SCB öka med fem procent och många vill och behöver bo i storstäderna och kommunernas centralorter. Vi behöver alltså fler bostäder.

Samtidigt vet vi att alla inte vill eller kan äga sin bostad.

Ett potentiellt stort hinder för att äga sin bostad är att det många gånger är dyrt att köpa. En artikel i DN från maj 2024 visar att genomsnittspriset för en etta på 30 kvadratmeter i Stockholm är runt 2,8 miljoner kronor. Det kräver en kontantinsats på cirka 430 000 kronor och det motsvarar ett sparande på närmare 3 600 kronor i månaden i tio år. Stockholm kräver störst sparande och motsvarande sparande för en liknande lägenhet i Umeå är nära 1 600 kronor i månaden då det krävs 190 000 kronor i kontantinsats. Det här är för en liten lägenhet och bara det kan vara svårt att klara för den som är i början av sin karriär och/eller inte tjänar så mycket. Det tar lång tid att spara ihop till kontantinsatsen.



Myt #6 Hyresrätten har ingen framtid, alla vill äga sitt boende



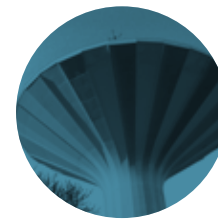
Stockholm



Umeå



Gävle



Örebro

Pris, etta 30 kvm	2,8 miljoner kr	1,3 miljoner kr	0,7 miljoner kr	1,0 miljoner kr
Kontantinsats	430 000 kr	190 000 kr	110 000 kr	157 000 kr
Sparande, varje månad i 10 år	3 600 kr	1 600 kr	900 kr	1 300 kr

Källa: DN, 2024-05-22.

Att det är lätt att röra sig mellan boenden beroende på livssituation är viktigt för människor, företag och samhälle. Det finns en onödig polarisering i vilken typ av bostäder vi behöver. En mix av bostäder är vad som behövs och hyresrätten har en lika självklar plats som bostadsrätter och äganderätter.

Hyresrätten har en självklar plats idag. Den har en lika självklar plats framöver. Politikerna behöver förstå och adressera det. Första steget är att bredda bilden och slå hål på en del myter och ha en saklig diskussion om hyresrätten. Vi hoppas den här rapporten bidrar till det.

Rapportens intervjupersoner

Daniel Källenfors	KSO (M) Lidingö
Emma-Lina Johansson	Oppositionsråd (V) Malmö
Erik Stenberg	Arkitekt och lektor i arkitektur, KTH
Haymanot Wachtmeister	Chefsjurist, HEBA
Helene Hellmark-Knutsson	Landshövding i Västerbotten
Jan Jörnmark	Författare, debattör och docent i ekonomisk historia
Johan Nyhus	Ordförande, HSB
Marie Linder	Ordförande, Hyresgästföreningen
Stig-Björn Ljunggren	Politisk chefredaktör, Sydöstran
Widar Andersson	Politisk redaktör, Folkbladet

”Det är en fantastisk service man får.
Det ingår mycket i hyresrätten. Som
stressad småbarnsförälder eller
medelålders kanske man **vill göra annat
med sin tid än att ringa hantverkare.**”

Referenser

Boverket (2020). *Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder.*

Boverket (2024). *Läget på bostadsmarknaden i riket.*

DN, 2024-05-22. *Så mycket behöver du spara för att köpa en etta i olika städer.*

Fastighetsägarna (2024). *Huset, hemmet och jag – Människorna och formen.*

SCB (2024). *Drygt 5,2 miljoner bostäder i landet.*



FASTIGHETSÄGARNA