

Andrahandsuthyrning av bostäder

En undersökning om svenska folkets andrahandsuthyrning av bostäder och fritidshus från SBAB

- Nästan sex av tio personer äger en bostad, var femte äger ett fritidshus
- Sju procent hyrde ut sin bostad ifjol, tio procent kan tänka sig att göra det i år
- Andelen som hyrde ut sitt fritidshus förra året var också sju procent
- Andrahandsuthyrningen har ökat något de senaste åren
- Yngre är mer uthyrningsbenägna än äldre
- Vart tionde hushåll under 35 år bor i andra hand, men inte många äldre
- Färre än en av tio har hyrt, bytt eller lånat bostad för tillfällig vistelse
- Ökad lönsamhet skulle kunna öka andrahandsuthyrningen
- Slopade krav på tillstånd skulle också kunna öka andrahandsuthyrningen
- Underlättande av andrahandsuthyrning skulle få särskilt stor effekt i Stockholm



Andrahandsuthyrning av bostäder

I Sverige finns det nästan 4,8 miljoner bostäder och knappt 0,6 miljoner fritidshus. Hushållen äger knappt 3 miljoner av bostäderna, antingen direkt eller via bostadsrättsföreningar. Privata och offentliga ägare äger ungefär hälften var av resterande bostäder. Sex av tio svenskar mellan 15 och 80 år äger en bostad. Omkring 20 procent äger ett fritidshus.

Trots att bostadsbyggandet ökat markant de senaste åren så ökar bostadsbeståndet i långsammare takt än befolkningen. Bostadspriserna fortsätter stiga mot allt högre nivåer, understödda av en stark ekonomisk utveckling och rekordlåga boräntor. Och köerna i bostadsköerna växer. Boverket rapporterade nyligen att 255 av 290 kommuner har underskott på bostäder.

Det är tveksamt om det kortsiktigt går att höja byggtakten så mycket mer. Dessutom är det sannolikt så att många av de som behöver bostäder inte har de ekonomiska och finansiella förutsättningarna att efterfråga nyproducerade bostäder. Ett sätt att lindra bostadsbristen utan att ytterligare öka byggandet och dessutom frigöra relativt sett billigt boende är att utnyttja det befintliga beståndet bättre, via ökad andrahandsuthyrning av hela eller delar av bostäder.

För att underlätta för hushållen att hyra ut hela eller delar av bostaden i andra hand höjdes schablonavdraget vid beskattning av uthyrning av bostad successivt mellan 2008 och 2013. Reglerna för hyressättning vid andrahandsuthyrning av egen bostad ändrades 2013 och från 2014 blev det lättare för bostadsrättsägare att få tillstånd för uthyrning av bostadsrätt. Utöver regeländringarna har det de senaste åren vuxit fram en mängd förmedlare som, ofta med digitala tjänster, förenklar uthyrning.

Få hyr ut

Sammantaget har detta medfört att det blivit både enklare och lönsammare att hyra ut hela eller delar av bostaden och fritidshuset. Vi tyckte det var intressant att undersöka hur hög benägenheten att hyra ut i andra hand är och har därför låtit TNS Sifo ställa frågor till de svenska bostads- och fritidshusägarna om andrahandsuthyrningen. Vi har också frågat de svenska hushållen hur vanligt det är att de hyr bostad i andra hand, för kortare eller längre tid. En del av frågorna ställdes även 2013, vilket gör att det går att utläsa eventuella trender.¹

Vår undersökning visar att 7 procent av de som äger bostad eller fritidshus hyrde ut denna, eller delar av den, någon gång under 2016. Detta är en liten

uppgång jämfört med för fyra år sedan. Ungefär lika stor andel kommer att hyra ut bostad och fritidshus under 2017, medan ytterligare ett par procent överväger att hyra ut. Bland de som inte hyr ut svarar drygt en av fyra att de skulle överväga att hyra ut om det blev mer lönsamt. Bland bostadsrättsägare som inte hyr ut svarar också drygt en av fyra att de skulle överväga andrahandsuthyrning om det inte krävdes tillstånd från styrelsen. Att andrahandsuthyrning är ett begränsat fenomen framgår av att endast 3 procent av befolkningen bodde i andrahand någon gång under fjolåret. Bland de som är under 35 år var det dock 10 procent. Det är inte heller särskilt vanligt att hyra, låna eller byta bostad eller fritidshus för kortare perioder, drygt 8 procent av svenskarna gjorde detta någon gång under fjolåret.

Potential att lindra bostadsproblematiken

Sammantaget pekar mycket på att det går att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre. Bostäder, eller delar av bostäder, utnyttjas inte alltid fullt ut. Ökade incitament för andrahandsuthyrning kan frigöra ytterligare boende för många behövande.

En liten ökning av andrahandsuthyrningen kan visserligen noteras sedan den förra enkäten men andrahandsutbudet skulle säkert kunna höjas ännu mer om bara kännedomen om de befintliga reglerna ökade. Ett ytterligare höjt schablonavdrag och fler förenklningar av uthyrningsreglerna har potential att frigöra ännu mer boende. När bostadsmarknaden är så slutkörd som den är så vore det dumt att inte pröva, eller åtminstone överväga, varje tänkbar åtgärd för att mildra bostadsbristen.



Tor Borg
Chefsekonom SBAB
076-118 09 02
tor.borg@sbab.se

¹ Hyr ut mer!, SBAB (2013)
https://www.sbab.se/download/18.2d3cd10f13f3d71ef531b8/1402917684104/SBAB_Rapport_Hyr_ut_mer_130626.pdf

Allt fler äger sin bostad

@tor_borg

Nästan sex av tio äger en bostad

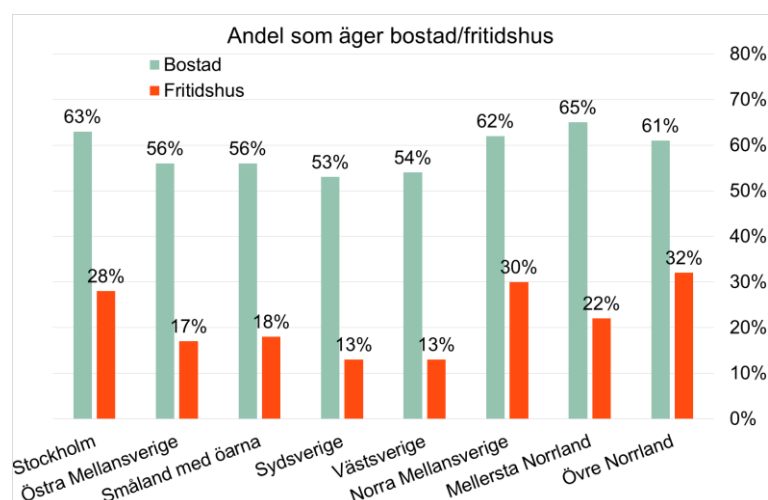
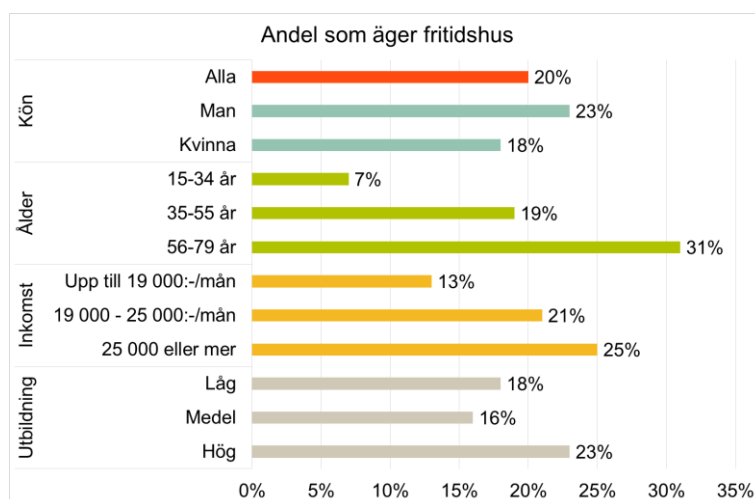
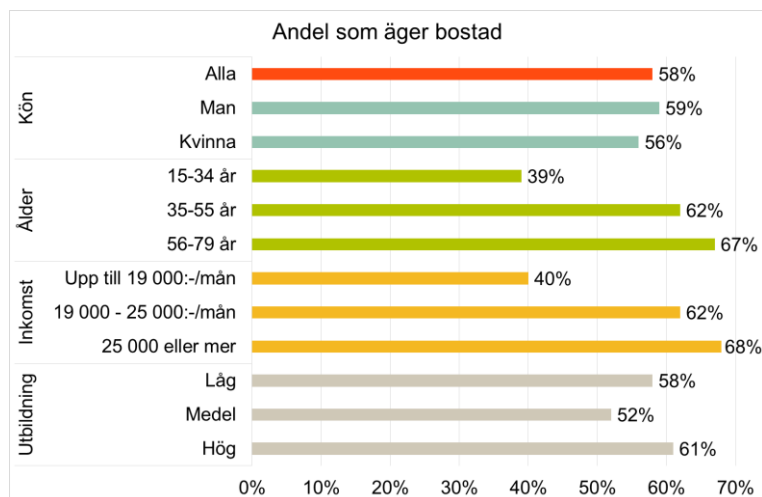
Knappt 58 procent av svenskarna äger en bostad. Motsvarande andel i föregående enkät, som gjordes 2013, var 52 procent. Andelen som äger en bostad ökar med ålder, inkomst och utbildning.

- I åldersgruppen 56-79 år äger 67 procent en bostad medan bara 39 procent av de mellan 15 och 34 år är bostadsägare
- Bland de som tjänar under 19 000 kronor i månaden är andelen bostadsägare 40 procent medan 68 procent av de med månadsinkomst över 25 000 kronor äger sitt boende
- Andelen bostadsägare är störst bland de högtutbildade men lågutbildade äger bostad i större utsträckning än de medelutbildade
- Det är vanligast att äga sin bostad i Mellersta Norrland, där 65 procent äger bostad. Även Stockholm hamnar högt upp med 63 procent. Minst andel bostadsägare finns i Sydsverige där 53 procent äger en bostad.

Var femte äger ett fritidshus

Drygt 20 procent av svenskarna äger ett fritidshus. Det är en ökning med 2 procentenheter på fyra år. Andelen som äger fritidshus ökar markant med ålder och inkomst.

- Bara 7 procent av 15-34-åringarna har fritidshus medan 31 procent av 56-79-åringarna har det
- Höginkomsttagare har fritidshus i större utsträckning än låginkomsttagare
- Det är också lite vanligare att högtutbildade äger fritidshus än låg- och medelutbildade
- Det är vanligare att ha fritidshus bland de som bor i Norrland och i Stockholm och mindre vanligt i Syd- och Västsverige.



Svag ökning för andrahandsuthyrningen

Sju procent hyrde ut i andra hand under förra året

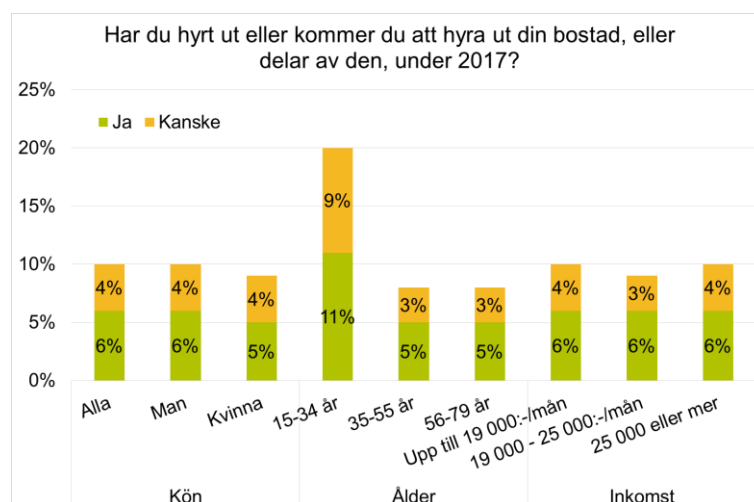
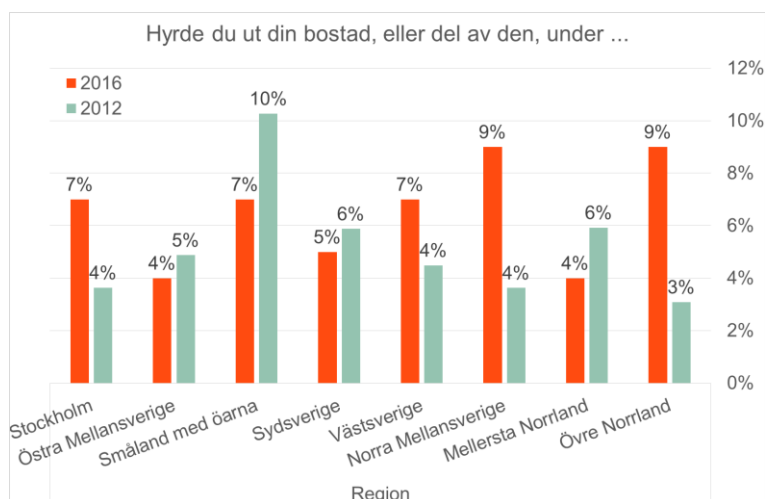
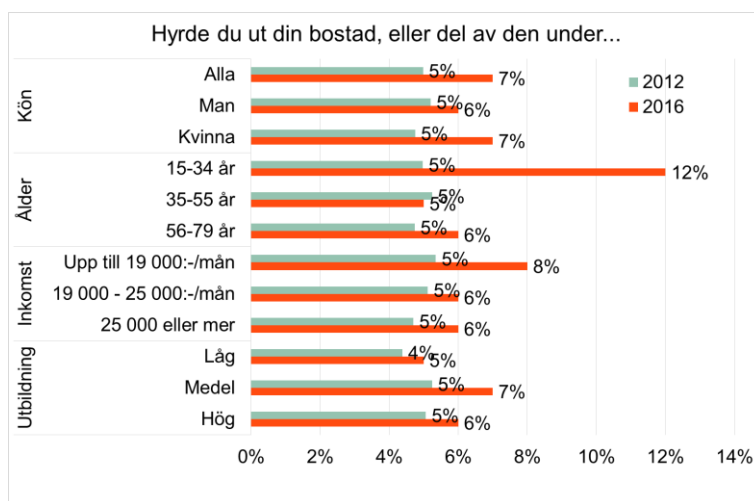
Drygt 7 procent av de som äger en bostad hyrde ut hela, eller delar av den någon gång under 2016. Det är en uppgång med 2 procentenheter jämfört med 2012.

- Det finns inga större skillnader i andelen som hyrde ut vad gäller kön, inkomst och utbildning
- Andelen i den yngre åldersgruppen som hyrt har ökat markant, från 5 procent i förra mätningen till 12 procent i den senaste. Samtidigt är andelen i det närmaste oförändrad i övriga åldersgrupper.
- Det är ganska små regionala variationer när det gäller andrahandsuthyrningen. Eventuella förändringar sedan förra mätningen är svåra att påvisa pga litet svarsunderlag i de mindre regionerna

Yngre mer benägna än äldre att hyra ut

På frågan om bostadsägarna har eller kommer att hyra under 2017 svarar 6 procent ja, dvs. något färre än den andel som hyrde ut under 2016. Läger vi till den andel som svarar att de kanske kommer att hyra ut så kommer vi sammantaget upp i 10 procent. Det verkar alltså som att andelen som hyr ut kan komma att öka något även under innevarande år.

- Det är väldigt små variationer mellan olika grupper i planerna på att hyra ut. Med undantag för att den yngre åldersgruppen återigen sticker ut. Här svara nämligen 11 procent ja och 9 procent kanske, dvs andelen är mer än dubbelt så hög som i de andra åldersgrupperna
- I Småland, Norra Mellansverige och Övre Norrland är man lite mer benägen att hyra ut medan Sydsvenskarna är minst sugna på att hyra ut.

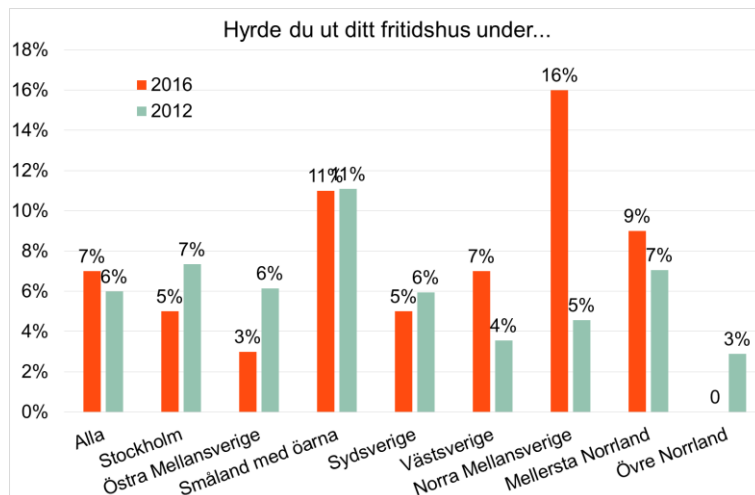


Ovanligt att hyra ut fritidshuset

Uthyrning vanligare i Småland och Värmland

Nästan 7 procent av de som äger ett fritidshus hyrde ut det någon gång under 2016. Det är en marginell uppgång sedan förra mätningen för fyra år sedan.

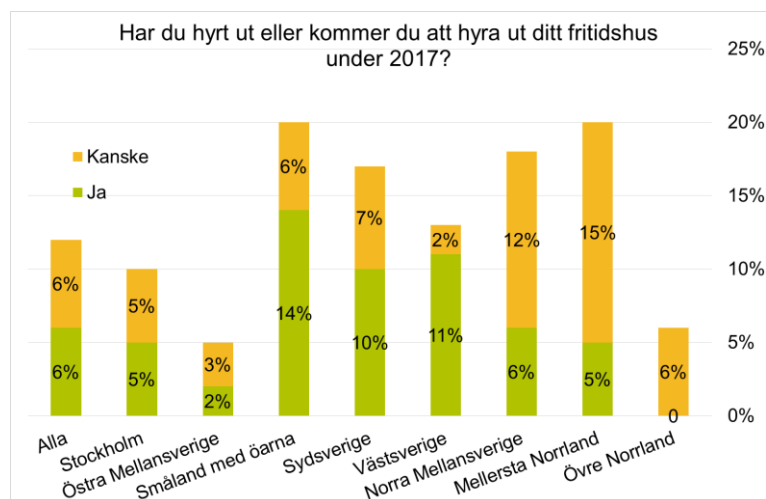
- Andelen var något högre bland kvinnor än män och något högre bland de yngre (15-34 år) än bland de äldre
- Andelen var något lägre bland medelinkomsttagare än bland låg- och höginkomsttagare
- Andelen var lägre bland lågutbildade än bland personer med högre utbildning
- Lägsta andelarna fanns i Övre Norrland (0 procent) och Östra Mellansverige (4 procent)
- De klassiska fritidshusregionerna Småland och Norra Mellansverige (Värmland, Dalarna, Gävleborg) sticker ut med andelar på 11 respektive 16 procent



Fler överväger att hyra ut fritidshuset

Drygt 6 procent av fritidshusägarna svarar att de har eller kommer att hyra ut sitt fritidshus någon gång under 2017. Till detta kommer lika många som svarar att de kanske kommer att hyra ut. Sammantaget kan det därför nog bli några fler som hyr ut i år än i fjol.

- Bland de yngre (15-34 år) svarar fler ja eller kanske än bland de äldre
- Andelarna är lite lägre bland de med medelinkomst än bland de med låg eller höga inkomster
- Benägenheten att hyra ut ökar något med utbildningsnivå
- I Östra Mellansverige (Uppsala, Södermanland, Östergötland, Örebro och Västmanland) och Övre Norrland är andelarna som har eller kommer att hyra ut lägst i landet, med bara 5 respektive 6 procent som svarar ja eller kanske.

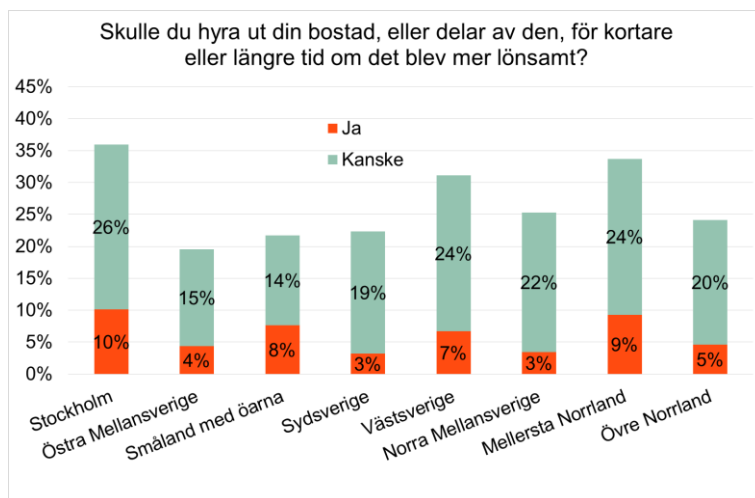
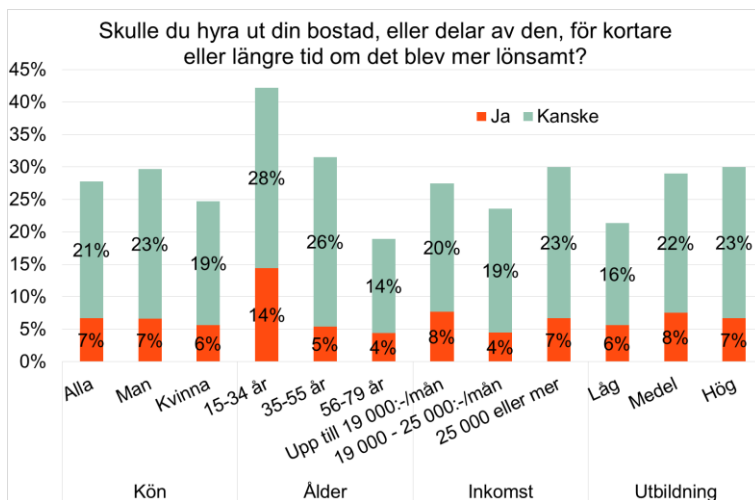


Ökad lönsamhet skulle kunna öka uthyrningen

En hel del skulle kunna hyra ut

Av de bostadsägare som inte hyr ut i andra hand i dagsläget så skulle 7 procent hyra ut, helt eller delvis, om det var mer lönsamt. Drygt var femte (21 procent) svarar att de skulle överväga uthyrning. Svaren antyder att antalet bostäder som hyrs ut i andra hand skulle kunna öka väsentligt om det blev mer lönsamt. Ett exempel på hur detta kan göras är att höja det schablonavdrag som finns vid beskattning av hyresintäkter från dagens nivå på 40 000 kronor per år.² Ett annat exempel är att tillåta hyresnivåer som ligger över den kostnadsbaserade hyran.³

- Återigen är det fler yngre än äldre som är intresserade av att hyra ut. Hela 42 procent av de 15-34-åringar som äger bostad, men inte hyrt ut, svarar ja eller kanske.
- Däremot är det ingen större skillnad på benägenheten att hyra ut när det gäller inkomst- och utbildningsnivå.
- I Stockholm svarar 10 procent att de skulle hyra ut i andra hand om det var mer lönsamt och 26 procent svarar att de skulle överväga det. Även i Västsverige och Mellersta Norrland finns det ett större intresse än i övriga delar av landet.



² Information om uthyrning av privatbostad, Skatteverket (2016),

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/uthyrningavbostad.4.233f91f71260075abe8800033479.html>

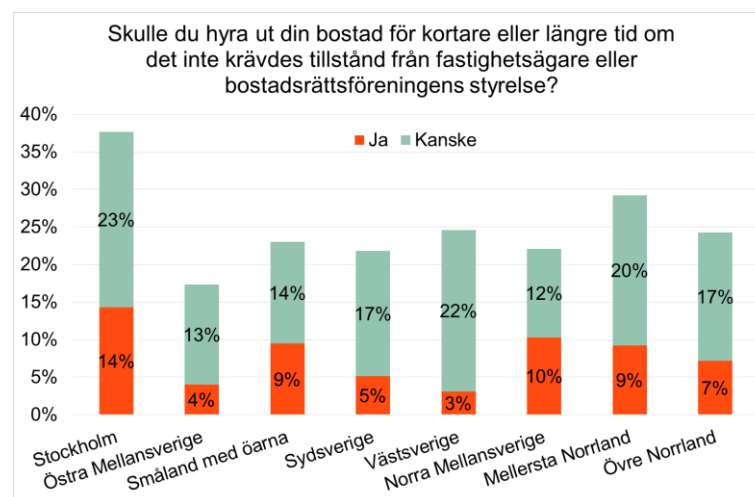
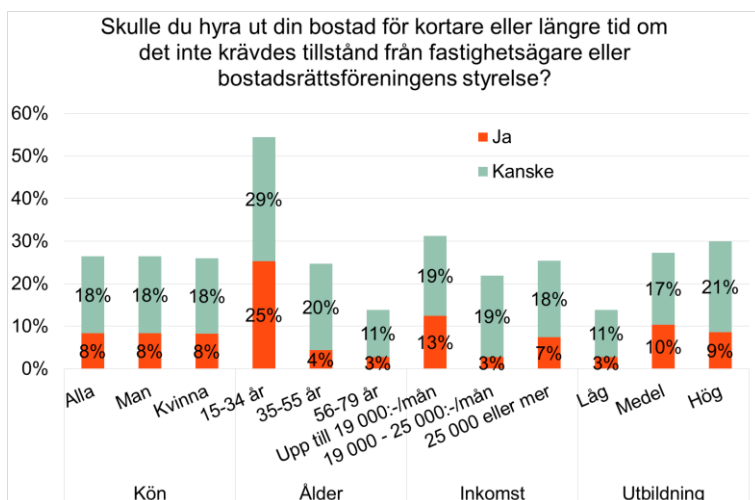
³ Bostadsrätt som hyrs ut som bostad, Hyresnämnden (2015), <http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Hyran/Bostadsratt/>

Tillståndskrav begränsar uthyrningen

Var fjärde skulle överväga uthyrning

Bor man i hyres- eller bostadsrätt och vill hyra ut hela bostaden i andra hand så krävs fastighetsägarens eller bostadsrättsföreningens medgivande. Man måste också ha godtagbara skäl för uthyrningen. Exempelvis är inte enbart ekonomiska skäl godtagbara.⁴ Bland de som äger bostad där det krävs tillstånd för att hyra ut så svarar 8 procent i enkäten att de skulle hyra ut om det inte krävdes tillstånd. Ännu fler (18 procent) svarar att de skulle överväga uthyrning om de inte behövde be om tillåtelse.

- En fjärdedel av de yngre skulle hyra ut i andra hand om det inte krävdes tillstånd, ytterligare knappt 30 procent skulle överväga det.
- Bland de äldre, 56-79 år, är det däremot bara 14 procent som skulle hyra ut eller överväga att hyra ut.
- Låginkomsttagare svarar ja i större utsträckning än medel- och höginkomsttagare.
- Däremot är lågutbildade betydligt mindre sugna på att hyra ut, om det inte krävs tillstånd, än vad medel- och högutbildade är.
- Ändrade uthyrningsregler skulle få störst effekt på andrahandsuthyrningen i Stockholm, 14 procent svarar att de skulle hyra ut om det inte krävdes tillstånd medan 23 procent skulle överväga att göra det.
- I Östra Mellansverige är det däremot endast 4 procent som skulle hyra ut och 13 procent som skulle överväga att hyra ut.



⁴ Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand, Fastighetsägarna (2016),

<http://www.fastighetsagarna.se/webbshop/bocker/riktlinjer-for-upplattelse-av-bostadsratt-i-andra-hand>

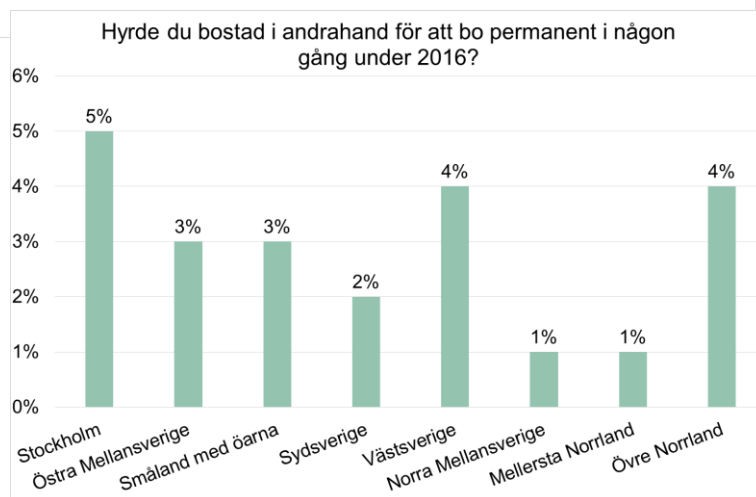
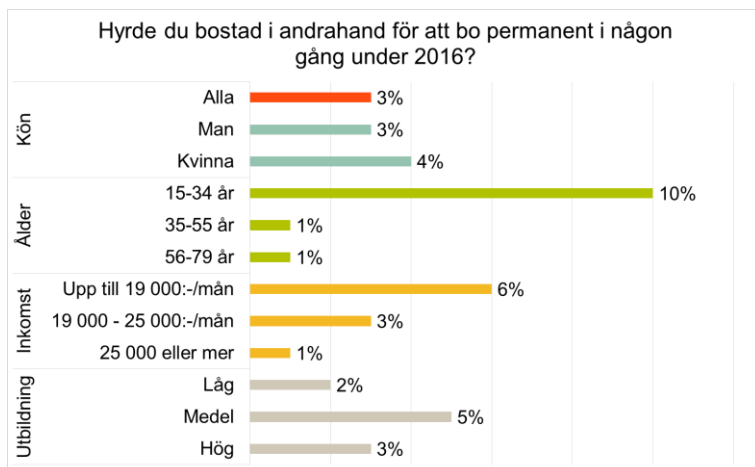
SBAB!

Var tionde person under 35 år bor i andra hand

Inte många som bor i andra hand

Svaren på frågan om hur många som bott eller bor i andra hand visar att det är sällsynt. En liten andel av hela befolkningen, 3 procent, svarar att de bodde permanent i en andrahandsbostad någon gång under fjolåret.

- Bland de yngre är det dock betydligt vanligare, 10 procent bodde i andra hand under 2016, än bland de äldre, där 1 procent bodde i andra hand.
- Andelen som bott i andra hand minskar också ganska tydligt med inkomstnivån.
- Det finns däremot inte något tydligt samband med utbildningsnivå.
- I Stockholm hyrde 5 procent bostad i andra hand under 2016, vilket är högst bland regionerna. Lägst hamnar Norra Mellansverige och Mellersta Norrland med andelar på 1 procent.



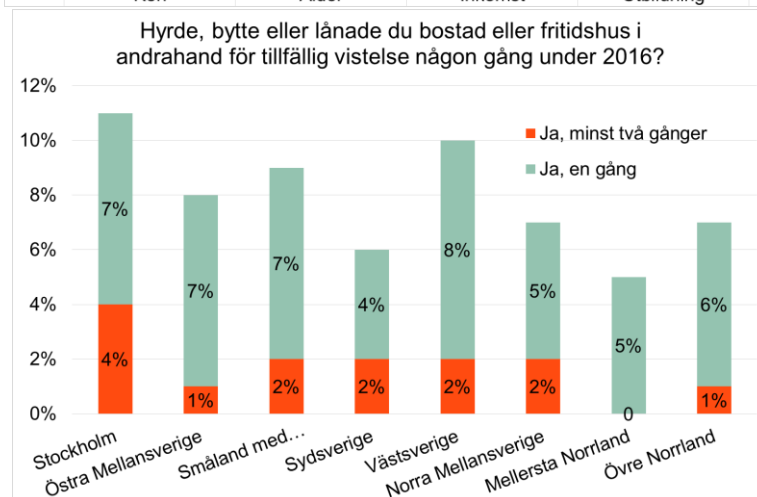
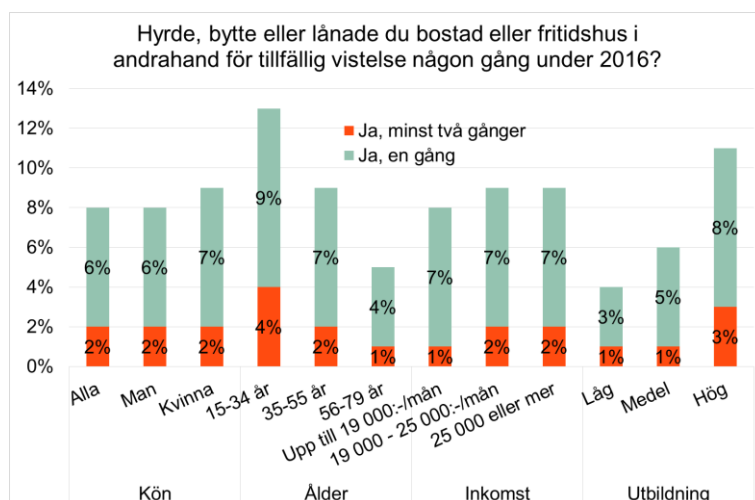
SBAB!

Inte så många som utnyttjat delningsekonomin

Färre än en av tio har hyrt, bytt eller lånat

En nyligen publicerad statlig utredning visar att drygt en av tio personer (14 procent) på något sätt deltagit i delningsekonomin via fysiska eller digitala plattformar. Av dessa har ungefär hälften någon gång hyrt eller hyrt ut privatbostad.⁵ Detta stämmer ganska bra med svaren på vår enkätfråga om man hyrt, bytt eller lånat bostad eller fritidshus för tillfällig vistelse under 2016. Andelen som gjort detta minst två gånger är 2 procent medan 6 procent gjort det minst två gånger.

- Andelen som nyttjat delningsekonomin för tillfällig vistelse någon gång under 2016 är 15 procent bland de yngre och 5 procent bland de äldre.
- Utnyttjandet stiger med inkomst- och utbildningsnivå.
- I Stockholm och Västsverige är det lite vanligare att tillfälligt hyra, byta eller låna medan det är ovanligare i Sydsverige och Mellersta Norrland



⁵ Delningsekonomin på användarnas villkor, SOU 2017:26,

<http://www.regeringen.se/495f62/contentassets/82aabf7f731c4e18aaee3b8dc3621063/delningsekonomi--pa-anvandarnas-villkor-sou-201726>

Undersökningens uppläggning och metod

Undersökningen har genomförts under perioden 1-7 maj 2017. Frågorna har ställts via webpanel av TNS Sifo på uppdrag av SBAB. Panelmedlemmarna är rekryterade via nationellt representativa undersökningar per telefon eller postalt.

2 056 personer har svarat på enkäten. Av dessa äger 415 personer ett fritidshus och 1 184 personer äger en bostad. Personerna är i åldrarna 15-80 år. De som svarat utgör ett representativt urval ur befolkningen i avseende på kön, ålder och geografi.

Svaren är uppdelade på kön, tre åldersgrupper, tre utbildningsnivåer, tre inkomstnivåer samt åtta geografiska regioner.

Sammantaget ställdes tio frågor:

1. Äger du ett fritidshus?
2. Hyrde du ut ditt fritidshus någon gång under 2016?
3. Har du hyrt ut eller kommer du att hyra ut ditt fritidshus någon gång under 2017?
4. Äger du lägenhet eller annan bostad utöver fritidshus?
5. Hyrde du ut din bostad, eller delar av den, någon gång under 2016?
6. Har du hyrt ut eller kommer du att hyra ut din bostad, eller delar av den, någon gång under 2017?
7. Skulle du hyra ut din bostad, eller delar av den, för kortare eller längre tid om det blev mer lönsamt, exempelvis genom mindre beskattning av hyresintäkterna?
8. Skulle du hyra ut din bostad för kortare eller längre tid om det inte krävdes tillstånd från fastighetsägare eller bostadsrättsföreningens styrelse?
9. Hyrde du bostad i andrahand för att bo permanent i någon gång under 2016?
10. Hyrde, bytte eller lånade du bostad eller fritidshus i andrahand för tillfällig vistelse någon gång under 2016, inkl. förmedling via AirBnb och liknande?