



**200 000 bostäder uthyres -**  
*andrahandsmarknadens outnyttjade  
potential*

*Sanitrygg*<sup>®</sup>

# Om undersökningen

**Fältperiod:** 8 - 14 juni 2017

**Antal genomförda intervjuer:** 1016 genomförda webbintervjuer bland allmänheten, 18-79 år, bland boende i storstäderna samt boende med förstahandskontrakt i hyresrätt eller äger sitt boende.

**Deltagarfrekvens:** 57% av nettourvalet har genomfört hela intervjun. Det är en bra svarsfrekvens för denna typ av undersökning och under denna fältperiod.

**Urval:** Urvalet har dragits slumpmässigt ur Novus slumpmässigt telefonrekryterade webbpanel. Novus har kontrollerat att de svarande äger sitt boende eller hyr i första hand samt att de bor i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg eller Stor-Malmö, annars har de screenats bort.

**Viktning:** Resultaten har viktats på kön/ålder för storstadsregionerna samt utbildningsbakgrund.

**Fältledare:** fredrik.nilsson@novus.se



Marcus Lindström och Barbro Engman, Samtrygg.

## Andrahandsmarknaden bidrar till att lösa bostadskrisen

Att hitta en bostad i storstadsregionerna har blivit ett av vår tids största huvudbry. Få upplever ett förstahandskontrakt eller mer långsiktiga lösningar som möjligt. Dessvärre kommer det troligen att vara så även under överskådlig tid. Bostadsbyggande har visserligen tagit fart, men bostadsbristen kommer att vara fortsatt stor under flertalet år framöver. Därför är andrahandsmarknaden så viktig. Den behöver vara välfungerande, trygg och smidig för både uthyrare och hyresgäster. Idag är verkligheten en annan.

Kunskapen om vilka lagar och regler som faktiskt råder är mycket låg. Dessutom är misstron mellan parterna utbredd. Det leder till ökad otrygghet och osäkerhet, vilket gör att många idag avstår från att hyra ut outnyttjad bostadsyta. Utmaningarna för att komma åt den outnyttjade potentialen är flera, men det råder samtidigt ingen brist på möjliga lösningar.

Som den här rapporten visar skulle ca 200 000 bostäder kunna tillgängliggöras enbart i storstadsregionerna om matchningen mellan parterna blev bättre, uthyrningsprocessen säkrare och kunskapen om lagar och regler högre.

Det kommer kräva samarbete mellan samhälle, näringsliv och politik, och vi hoppas att den här rapporten kan utgöra ett första steg mot att skapa en gemensam agenda för en välfungerande, trygg och smidig andrahandshyresmarknad.

*Stockholm, September 2017*

*Samtrygg AB*

*Barbro Engman, ordförande*

*Viktor Nilsson, VD*

*Marcus Lindström, Affärsutvecklingschef*

# Bostadskrisen slår mot unga och nyetablerade

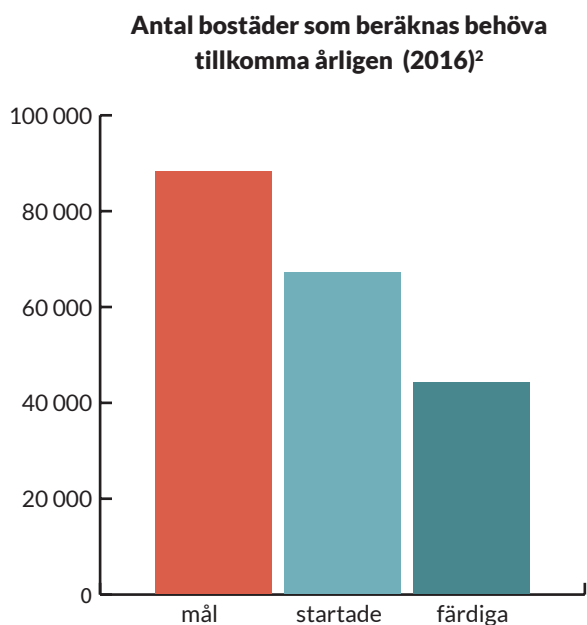
Sveriges storstadsregioner växer snabbt och behovet av bostäder är stort: Boverket konstaterade 2015 att Sverige innan år 2020 behöver skapa 440 000 nya bostadstillfällena med en genomsnittlig byggnadstakt på 88 000 per år<sup>1</sup>. Trots att byggtakten ökat kraftigt de senaste åren har Boverkets beräknade behov hittills aldrig uppnåtts.

Över hela Sverige, men i synnerhet i storstäderna, är bostadsbristen ett faktum: 255 av 290<sup>3</sup> kommuner rapporterar underskott i tillgången av bostäder. I Stockholm står en halv miljon i bostadskö och den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt är nio år<sup>4</sup>.

Bostadsbristen slår framför allt mot unga och nyetablerade på marknaden. Dessa grupper är huvudsakligen hänvisade till andrahandsmarknaden, då andra boendeformer är svårtillgängliga och även till sin natur inte passar alla. Hyresgästföreningen uppskattar att 213 000 unga vuxna bor ofrivilligt hemma<sup>5</sup>. Expat Insider rankar Sverige lägst i världen när det kommer till bostadstillgång för "expats"<sup>6</sup>. Enligt Stockholms Handelskammare kan bostadsbristen i förlängningen påverka storstädernas tillväxt och attraktionskraft<sup>7</sup>.



Historiskt har det politiska intresset för andrahandsmarknaden varit relativt svalt – trots hög potential och förbättringsmöjligheter. På senare år har dock ett antal reformer och politiska förslag lagts fram. 2013 förenklades regelverket för andrahandsuthyrning av ägande- och bostadsrätter med syfte att bland annat öka utbudet av bostadstillfällena. I ett betänkande till Regeringen under 2017 föreslås ett antal förändringar i lagen som syftar till att stärka hyresgästens ställning i en andrahandsrelation: En hyresgäst föreslås kunna söka retroaktiv återbetalning av oskälig hyra samtidigt som en säkrare behandling av deposition och förskottsbetalning föreslås<sup>8</sup>.



1. <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/reviderad-prognos-over-behovet-av-nya-bostader-till-2025>  
2. <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/indikatorer-for-bostadsbyggande/>  
3. <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadens-katen-i-korthet/>  
4. <https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2016/>  
5. <http://resources.mynewsdesk.com/image/upload/fhbvxcnnqewbbgnqwiit.pdf>  
6. <https://www.internations.org/expat-insider/2016/housing-availability-and-affordability>  
7. <https://www.chamber.se/debattartiklar/stockholms-bostadsbrist-hotar-jobben.htm>  
8. SOU 2017:33. Hyresgästutredningen. Stärkt ställning för hyresgäster: Betänkande

Fler från politiskt håll väljer att engagera sig i att förbättra villkoren på andrahandsmarknaden då många vittnar om en ökad kännedom kring marknadens otrygga förutsättningar. Boverket bedömer att hela 50%<sup>9</sup> av både de som hyr och hyr ut i andrahand erfar allvarliga problem i samband med uthyrningen.

Även om andrahandsuthyrning får mer och mer uppmärksamhet, utgör den idag en relativt liten del av den totala bostadsmarknaden. Statistiska Centralbyrån estimerade år 2013 att 127 000 personer i Sverige hyr i andra hand<sup>10</sup> – en siffra som däremot tros vara högre i dagens läge. Hyresgästföreningen beräknade 2017 att uppemot 200 000 unga svenskar bor i andrahand i Sverige<sup>11</sup>. Oavsett uppskattning, går det att konstatera att endast en mindre del av det totala beståndet hyrs ut i andra hand. Här finns en stor outnyttjad potential.



av både de som hyr och hyr ut i andra hand erfar allvarliga problem i samband med uthyrningen enligt Boverket



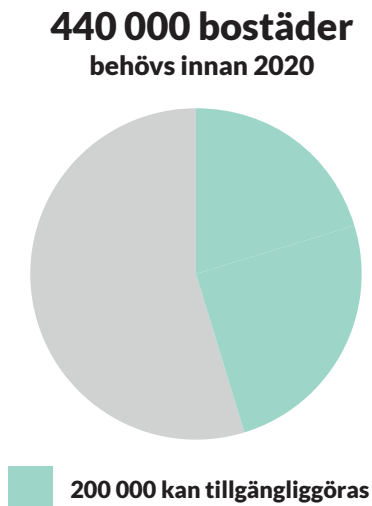
9. Boverket (2015). Rapport 2015:39: Andrahandsmarknaden: Hyror, utbud och institutioner

10. SCB (2017). Hushållens ekonomi

11. Hyresgästföreningen, (2017)



”  
Totalt skulle 200 000 bostadstillfällen  
kunna tillgängliggöras  
”



## Andrahandsmarknadens outnyttjade potential

I jakten på att hitta fler bostadstillfällen är det få som ser till andrahandsmarknaden. Det befintliga bostadsbeståndet kan utnyttjas på ett mer flexibelt och dynamiskt vis än vad det görs idag. Beräkningar byggda på en opinionsundersökning som Novus har genomfört på uppdrag av Samtrygg visar att totalt 200 000 outnyttjade bostadstillfällen skulle kunna tillgängliggöras bara i storstadsregionerna. Dessa bostäder utgör i vår rapport kategorin outnyttjad potential. Tillsammans motsvarar dessa bostadstillfällen nästan hälften av de bostäder som enligt Boverket beräknas behöva tillkomma år 2020.

### Mängder av bostäder kan tillgängliggöras

Tidigare undersökningar har huvudsakligen fokuserat på att fråga hur stor del av befolkningen som skulle kunna tänka sig att hyra ut sin bostad i andrahand och sedan använt inkom dessa siffror för att uttala sig om hur många bostäder som skulle kunna tillgängliggöras. Detta tar dock inte hänsyn till den faktiskt tillgängliga kapaciteten. För att ta reda på den totala outnyttjade kapaciteten

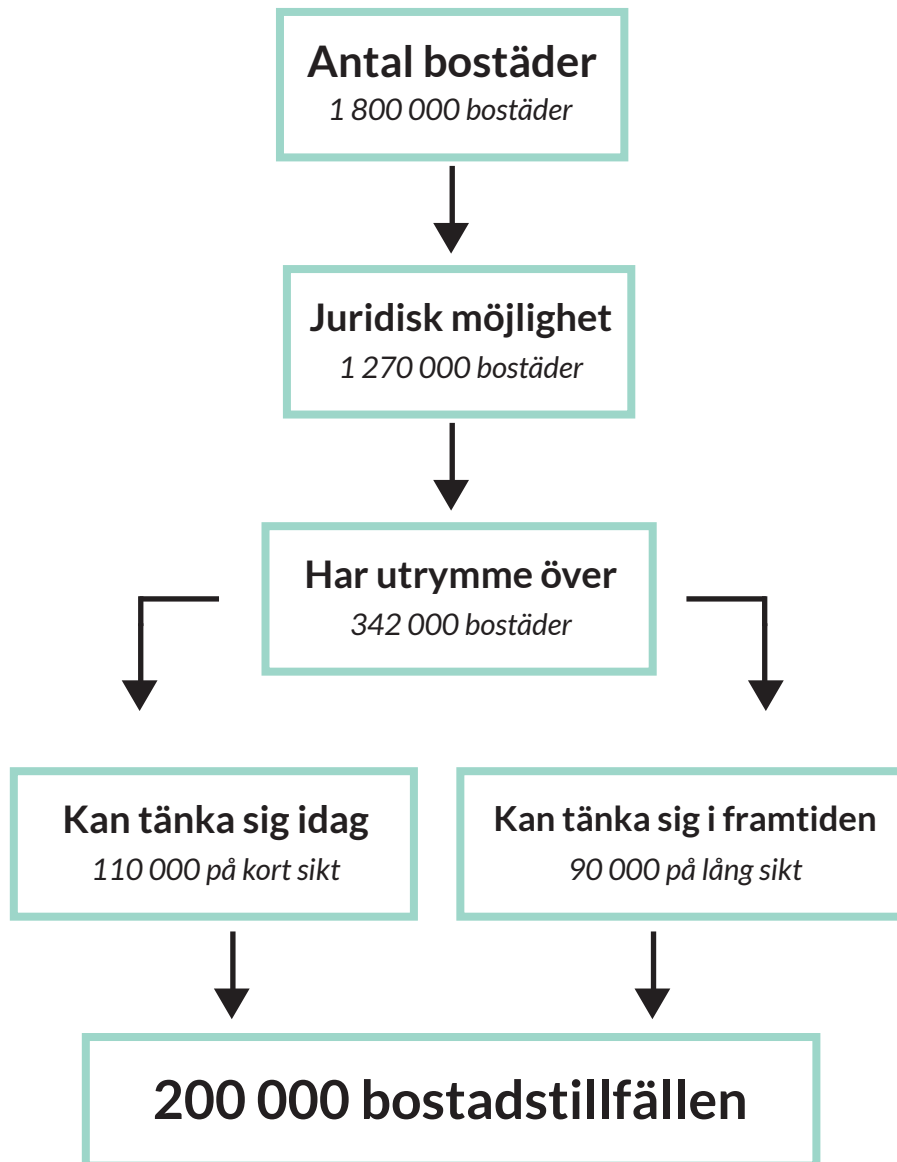
undersökte vi därför hur många som har juridisk möjlighet kombinerat med att ha minst ett rum tillgängligt för uthyrning, men inte hyr ut sin bostad idag. Denna grupp utgör totalt 18,6 % av de tillfrågade, vilket motsvarar 340 000 bostadstillfällen i storstadsregionerna. Av dessa är en tredjedel positivt inställda<sup>12</sup> till att hyra ut sin bostad i andra hand, men gör det ändå inte idag. Bara detta motsvarar 110 000 outnyttjade bostadstillfällen.

Övriga två tredjedelar är negativt inställda<sup>13</sup> till att hyra ut sin bostad idag, men även i denna grupp så skulle 40 % kunna tänka sig att hyra ut sin bostad i andra hand om förutsättningarna på marknaden förändrades. Detta motsvarar ytterligare 90 000 bostadstillfällen som skulle kunna tillgängliggöras på marknaden.

12. "Har svarat ja på om de skulle kunna tänka sig att hyra ut sin bostad i andra hand idag"

13. Har svarat nej på om de skulle kunna tänka sig att hyra ut sin bostad i andra hand idag"

## Stockholm, Göteborg och Malmö



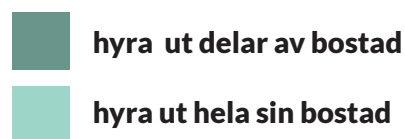
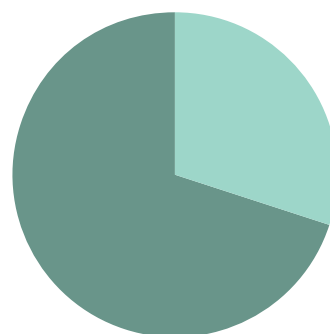


## Bostäder i alla storstadsregioner

Den outnyttjade potentialen är spridd över alla tre storstadsregionerna. Alla boendeformer är representerade, även om det är något högre andel villor och något mindre andel hyresrätter och bostadsrätter jämfört med resten av alla bostäder.

När det kommer till ålder finns alla ålderskategorier representerade, även om personer över 50 år är överrepresenterade inom kategorin outnyttjad kapacitet. Även om gruppen 50-64 är mer benägen att hyra ut just delar av sin bostad i andra hand, är personer över 50 år generellt mindre benägna att hyra ut sin bostad i stort. Omvänt är unga människor i åldern 18-29 år mer villiga att hyra ut sin bostad än snittet.

Andelen hela bostäder som skulle gå att hyra ut motsvarar 30 % av den totala outnyttjade potentialen i storstadsregionerna. Resten av de tillfrågade har angivit att de kan hyra ut delar av sin bostad, vilket alltså utgör 70 % av den totala outnyttjade potentialen.





# Varför hyrs inte fler bostäder ut?

## Låga intäkter är inte problemet idag

Syftet med 2013 års reform för privatuthyrning var bland annat att utöka andrahandsutbudet genom förbättrade ekonomiska incitament för uthyrare som äger sin bostad. Idag ser problembilden något annorlunda ut: 6% av storstadsbor anger för låga intäkter som ett hinder för att hyra ut sin bostad i andra hand. Att intäkterna är för låga verkar därför inte vara det största hindret för att hyra ut i andra hand. Problemen på marknaden är istället av en helt annan karaktär.

## Marknad som präglas av osäkerhet

En genomgående bild av andrahandsuthyrning är att det förenas med osäkerhet och risk: 41% av storstadsborna anser att en andrahandsuthyrning med dagens förutsättningar innebär en ganska stor eller en mycket stor risk. En fjärdedel av de som vid något tillfälle har hyrt ut sin bostad i andra hand har haft problem och vanliga bekymmer är hyresgäster som inte sköter sig, inte betalar hyran i tid och/eller inte följer avtal.

En stor del av de tillfrågade ser som största hinder att släppa in en främmande person i sitt hem. Det kan delvis ha sin grund i den allmänna otrygghet som finns på andrahandsmarknaden idag.

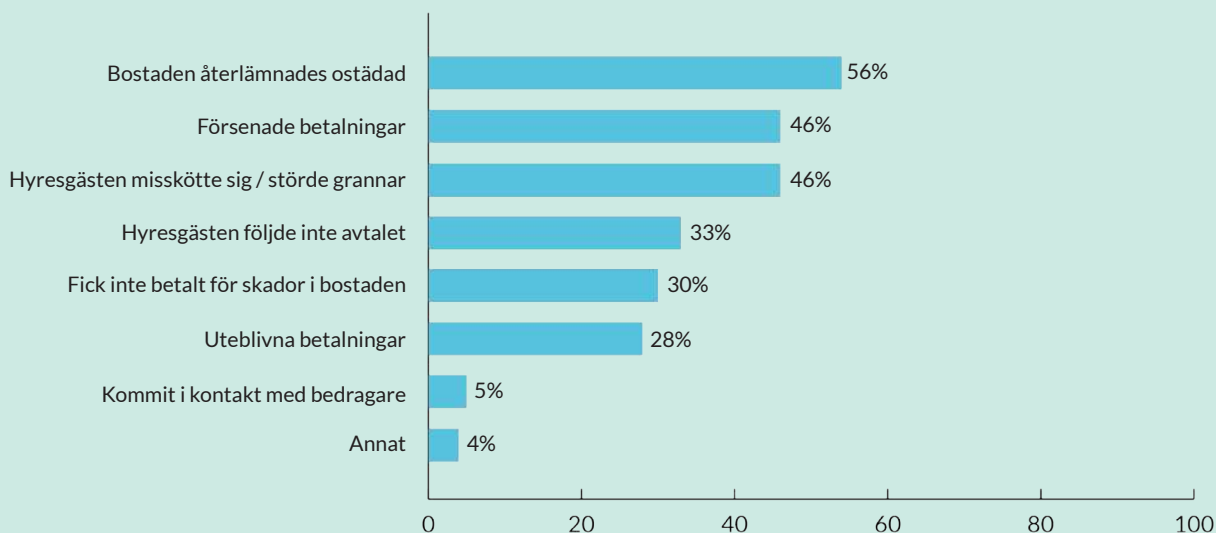
När det kommer till gruppen outnyttjad potential, upplevs en signifikant högre risk med att hyra ut sin bostad jämfört med storstadsbor som helhet. Individer inom kategorin outnyttjad potential ser också risken för skador och obekvämlighet med främmande personer i sin bostad som signifikant större hinder än storstadsbor överlag. Dessutom är det ingen i denna grupp som i undersökningen angett att de har någon erfarenhet av andrahandsmarknaden, varken som uthyrare eller hyresgäst. Trösklarna att träda in på marknaden upplevs alltså som höga och för att komma till rätta med problemen krävs lösningar som förbättrar både den upplevda och faktiska tryggheten.

Vad storstadsborna skulle behöva för att öka sin benägenhet att hyra ut är ökad trygghet, utökad försäkringsskydd samt hjälp att förstå lagar och regler. Det är också de främsta förbättringsområdena som anges inom kategorin outnyttjad potential.

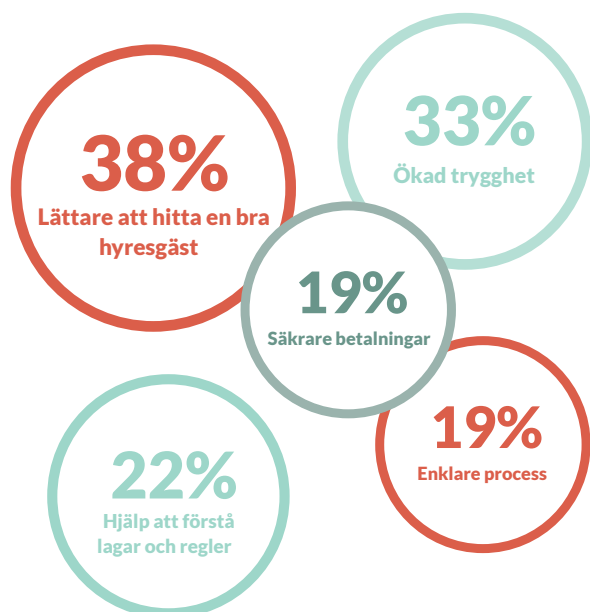
# 41%

av storstadsborna anser att en andrahandsuthyrning med dagens förutsättningar upplevs som en ganska stor eller en mycket stor risk.

## Vilka problem har du upplevt i samband med att du hyrt ut din bostad i andra hand?



## Vad skulle öka viljan att hyra ut i andrahand?



## Krångliga regler skapar osäkra villkor

En av fyra storstadsbor upplever att krångliga uthyrningsregler är ett stort hinder för att hyra ut i andrahand. Därtill, har över 90% av de tillfrågade inte kännedom om vilka delar av hyresavtalet som regleras i svensk lagstiftning.

Bristen på kunskap visas också i delfrågor om specifika kontraktssdelar: mer än hälften av storstadsbor känner exempelvis inte alls till regler när det kommer till skador och förslitningar. Bara 15% kan identifiera det korrekta påståendet om att uppsägningstiden är beroende av upplåtelseform. Resultaten tyder på en stor okunnighet om rådande lagar och regler – ett problem för alla parter.

Även bland de som själva har hyrt ut i andra hand är okunskapen stor: 4 av 5 kan inte nämna de kontraktssdelar som är reglerade i svensk lag. När det kommer till kategorin outnyttjad potential är kunskapsnivån signifikant lägre för alla storstadsbor – ett tecken på denna grupps frånvarande från andrahandsmarknaden.

## Många saknar tillstånd

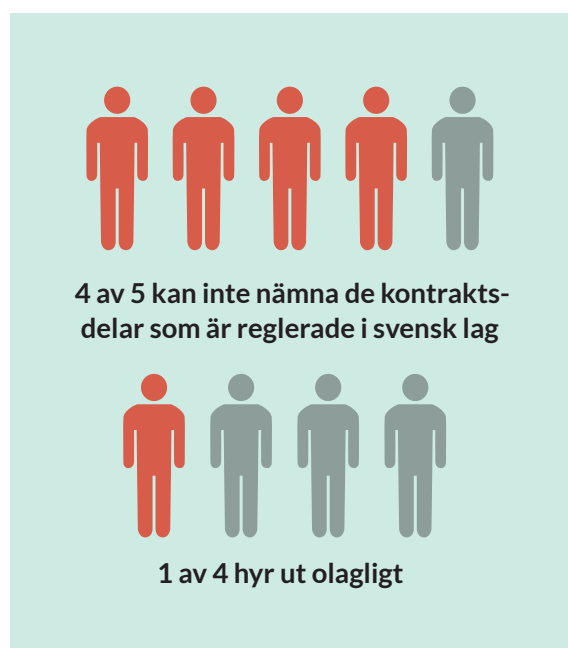
Att ha ett tillstånd från sin bostadsrättsförening eller hyresvärd är en grundförutsättning för att lagligt kunna hyra ut sin bostad – ändå väljer en fjärdedel att inte ansöka om tillstånd. Det går alltså att konstaterat att en fjärdedel hyr ut sin bostad olagligt. Vanliga problem som upplevs är att ansökningsprocessen anses ha krångliga regler, omständliga formulär och långa handläggningstider.

När en bostad hyrs ut utan godkännande och kontraktet därmed blir ogiltigt, ställer det till problem för alla parter.

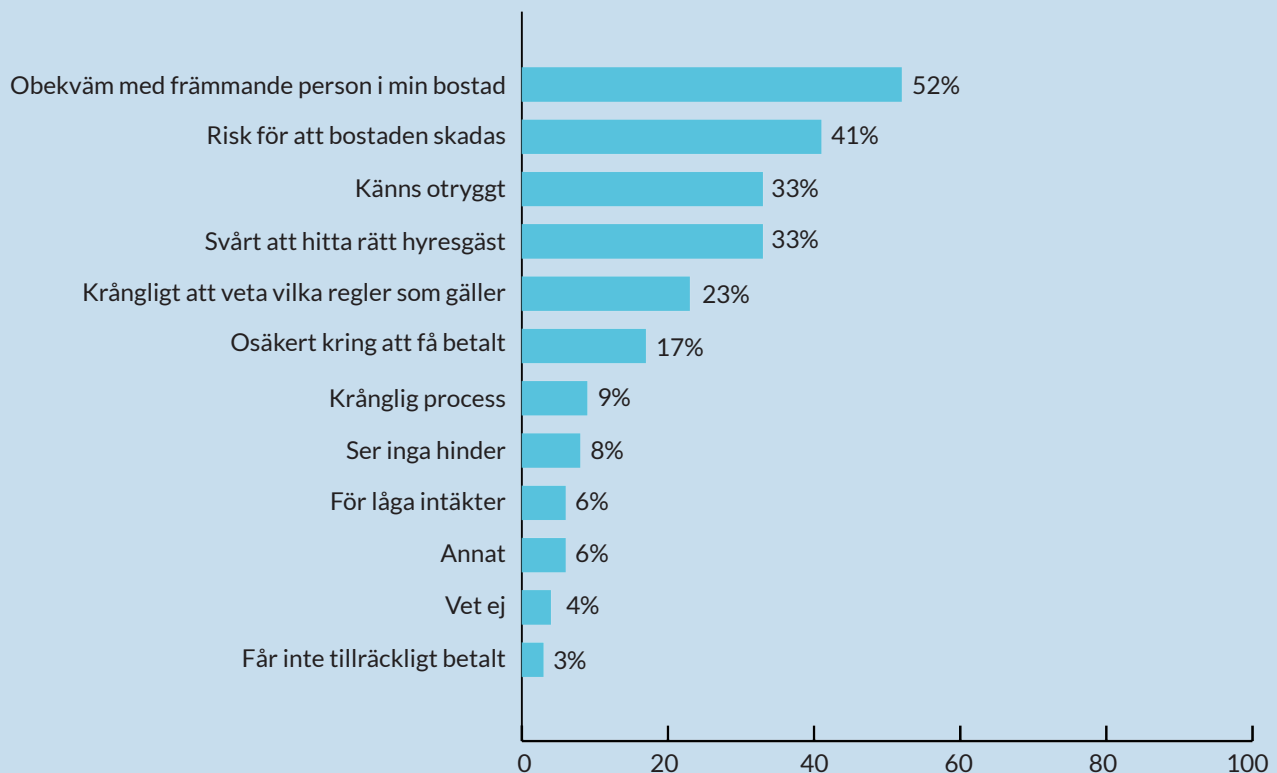
Hyresgästen kan komma in i en beroendeställning i och med brist på laglig översyn och rättigheter samtidigt som hyresvärdar exempelvis inte kan följa upp skador och problem som uppstår.

## Svårt att hitta rätt match

En tredjedel av storstadsborna ser ett stort hinder i att hitta en lämplig hyresgäst. Det är också det alternativ som främst lyfts fram som en potentiell förbättring; en av fyra anser att förbättrad möjlighet att hitta en bra hyresgäst skulle öka viljan att hyra ut sin bostad. Det tyder på att det finns relativt sett enkla praktiska lösningar att öka bostadsutbudet, såsom som att förbättra information och underlätta matchning mellan de båda parterna.



### Vad ser du som största problem att hyra ut din bostad?



### Långvariga problem har skapat negativ attityd

Listan över problemen och riskerna på andrahandsmarknaden kan göras lång. De med erfarenhet av marknaden har ofta fått vara med om både ett eller flera av ovannämnda problem. Det är därför inte konstigt att de som hör till kategorin outnyttjad potential upplever signifikant högre risk än resten av de tillfrågade, trots att den gruppen helt saknar erfarenhet från andrahandsmarknaden. Att riskbilden är så pass hög kan också vara förklaringen till att ingen i denna grupp har valt att hyra ut sin bostad i andra hand tidigare - de har helt enkelt inte verktygen till eller viljan för att hantera risken.

Trots att många storstadsbor kan tänka sig att hyra ut sin bostad finns det mer djupgående orsaker till att inte vilja hyra ut. Det vanligaste förekommande hindret bland alla storstadsbor till att hyra ut i andra hand är att det känns obekvämt att ha en främling som bor i sin bostad. Jämfört med alla storstadsbor upplever gruppen outnyttjad potential en ännu högre oro över att en annan person bor i ens bostad – samtidigt som de generellt sett har mindre erfarenhet av andrahandsmarknaden. Barriärerna att äntra markanden upplevs alltså generellt sett som höga.





Tryggare och smidigare förutsättningar



Enklare regelverk



Förändrad attityd



## Vad kan vi göra?

Vad undersökningen som Novus genomfört på uppdrag av Samtrygg visar på är att andrahandsmarknaden har potential att bli välfungerande och växa. Det finns nämligen flera genomförbara lösningar som kan leda till ett betydligt större bostadsutbud och bättre villkor för de som befinner sig på andrahandsmarknaden.

För att lösa en mer långtgående oro krävs en gemensam insats från politiskt och privat håll.

En stor del av problemen ligger i upplevd osäkerhet och risk. Många potentiella hyresvärdar efterfrågar mer omfattande säkerhetsåtgärder och försäkringar. Därtill, är det också viktigt att hitta en lämplig hyresgäst vilket av många idag upplevs som svårt. Här kan privata aktörer bistå med trygga och praktiska lösningar och underlätta matchning mellan marknadens parter.

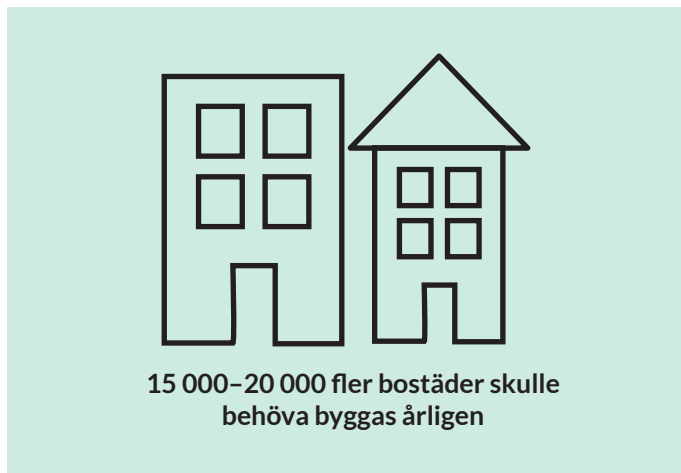
Idag väljer en av fyra att olovligt hyra ut sin bostad i andrahand. Det skapar otrygga villkor och samtidigt sämre möjlighet till kontroll och reglering för fastighetsägare och myndigheter. Här finns det ett behov av att se över ansökningsprocesser och tillstånd för att öka andelen som hyr ut med lagliga medel – något som gynnar alla parter. Därtill är kännedom kring vilka lagar och regler

som gäller viktigt för att säkerställa en trygg grund i uthyrningen. Här behöver både informationsgivningen förbättras och reglerna bli enklare att förstå.

### En ny syn på andra hand

Denna kombination av privata och offentliga lösningar föreslås ligga till grund för att komma runt den negativa attityd som genomsyrar marknaden idag. Andrahandsmarknadens parter litar inte på varandra vilket också leder till att villiga potentiella uthyrare inte känner sig tillräckligt bekväma i dagens läge. De långsiktiga lösningarna börjar i att råda bot på denna oro genom de konkreta medel som finns idag. På så sätt kan vi också ändra människors inställning på längre sikt - och skapa en ny sorts andrahandskultur.





” *Andrahandsmarknaden fyller en viktig funktion i att skapa mer dynamisk bostadsmarknad som passar oetablerade grupper* ”

### Hur går vi vidare från dagens läge?

För att råda bot på en bostadsbristen finns två typer av lösningar, dels att bygga fler bostäder och dels att nyttja det befintliga beståndet på ett effektivare sätt. Just nu byggs det mer än någonsin i Sverige, men det kommer ändå vara svårt att nå upp i Boverkets beräknade miniminivå om 440 000 bostäder 2020. Trots att marknaden är glödhet, byggs nämligen ca 15 000-20 000 bostäder mindre än vad som beräknas behövas årligen.

Den här rapporten tyder på att 200 000 bostäder kan tillgängliggöras på andrahandsmarknaden. Dessa bostäder kan spela en viktig roll i att lösa dagens bostadskris. Med en gemensam ansträngning från offentligt och privat håll – förändring i regelverk och smidiga trygghetslösningar – kan andrahandsmarknaden fylla det behov av bostäder som nybyggnation inte klarar av. Andrahandsmarknaden fyller därtill en viktig funktion i att skapa en mer dynamisk bostadsmarknad som passar oetablerade grupper, såsom unga och utlandsfödda. Genom att både bygga mer och utnyttja andrahandsmarknadens fulla potential kan vi gemensamt skapa en välfungerande bostadsmarknad som är tillgänglig för alla.