

Hyresgästernas lägesrapport: Hösten 2025

Förändringstryck – och stiltje:
Uppföljning av småhusbyggande och inkomstkrav





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Sara Hedman

Hyresgästföreningen - Riksförbundet

E-post: sara.hedman@hyresgastforeningen.se

Johanna Scocco, praktikant på Hyresgästföreningen under hösten 2025, är författare till kapitel två i rapporten (Inkomstkrav).

November 2025

Förord

I höstens lägesrapport tittar vi närmare på småhusbyggandet och fastighetsägarers inkomstkrav.

Regeringens starka fokus på småhus har än så länge inte gett resultat ute i kommunerna – och det finns, menar vi, goda skäl till det. Ensidig småhusbebyggelse är kostsamt både ur ett samhälls- och privatekonomiskt perspektiv. Dessutom finns det redan idag en planreserv för småhus som inte bebyggs, för att kalkylen inte går ihop. I rapporten pekar vi på alternativa sätt att tillgodose befolkningens efterfrågan på marknära bebyggelse, i flerbostadshus och genom att göra om våra befintliga bostadsområden till trädgårdsstäder – blandade stadsdelar med både småhus och flerbostadshus.

De senaste årens byggvåg har minskat men inte avskaffat bostadsbristen. Det finns fortfarande ett stort behov av överkomliga hyresrätter i storstadsregionerna. På sina håll har en viss vakansgrad fått fastighetsbolag att se över sina inkomstkrav, och sina hyror. Vi ser en tendens till sänkta inkomstkrav och ökad förekomst av hyresrabatter, som sätt för fastighetsägarna att få sina lägenheter uthyrda. Det är dock inte tal om en våg av sänkningar, tvärtom kvarstår merparten av fastighetsägarna med samma krav som tidigare. Vi ser även en ökning av inkomstkraven i utsatta områden – en form av social ingenjörskonst utövad framför allt av allmännyttan som ett sätt att bryta segregationen.

Martin Hofverberg,

Chefekonom

Hyresgästföreningen

Innehåll

Förord.....	3
Småhusbyggande	5
Bakgrund: småhusbyggandets upp- och nedgång.....	5
Temperaturmätning: småhusbyggandet idag	6
Försiktiga byggprognoser för 2025–2026.....	6
Tendenser till ökad detaljplaneaktivitet i vissa delar i landet	8
Varierande politiskt intresse hos kommunerna.....	9
Varför byggs det så lite – och vad behövs framåt?.....	10
Orsaker till ett lågt småhusbyggande	10
Ökat fokus på trädgårdsstäder och småhuskvaliteter	12
Inkomstkrav	15
Vanliga inkomstkrav och deras utfall	16
Blåser nya vindar för att avskaffa inkomstkrav?.....	17
Sänkta grundkrav men höjda särkrav i allmännyttan.....	17
Inkomstkraven idag	17
Förändringar i inkomstkraven	20
Indikationer på sänkningar hos de privata värdarna.....	21
Inkomstkraven idag	21
Utmaningar och förändringar på den privata hyresmarknaden	22
Små förändringar i bostadsförmedlingarnas statistik	23
Uppsala bostadsförmedling	23
Boplats syd.....	24
Bostadsförmedlingen i Stockholm	24
Sammanfattning av läget på bostadsförmedlingarna	25
Inkomstkraven sjunker på håll, men inte tillräckligt	26
Källor.....	27
Om undersökningens metoder	29

Småhusbyggande

Regeringen har tagit flera initiativ för att öka småhusbyggandet i Sverige. Bland annat har kommunerna erbjudits en planeringsstimulans för att frigöra mark, en egnahemskommissionär har tillsatts med uppdrag att öka småhusbyggandet, och Boverket har fått i uppdrag att ta fram underlag samt föreslå hur typgodkända småhus (s.k. "Sverigehuset") kan realiseras.

Bakgrunden är det ofta återgivna påståendet att sju av tio svenskar vill bo i småhus, vilket antyder att hushållens efterfrågan på boendeformen är stor. Samtidigt har småhusbyggandet under lång tid varit relativt lågt, och minskat ytterligare under lågkonjunkturen.

Att sju av tio skulle vilja bo i småhus kan mycket väl spegla hushållens preferenser när de tillåts drömma fritt, utan hänsyn till faktorer som kostnad och läge. Det finns dock anledning att nyansera bilden, och överväga fler åtgärder som kan bidra till att möta efterfrågan på ett hållbart sätt.

Vi återkommer till detta längre fram. Först fördjupar vi oss i bakgrunden till det rådande småhusfokuset, och undersöker om det hittills verkar ha gett några synbara resultat.

Bakgrund: småhusbyggandets upp- och nedgång

Figur 1 visar nyproduktionen av lägenheter i småhus och flerbostadshus från mitten av 1970-talet till och med 2024. Vid slutet av miljonprogrammet, 1975, var nyproduktionen av småhus hög – cirka 47 000. Därefter minskade byggtakten snabbt och stabiliserades på en låg nivå fram till mitten av 1980-talet.

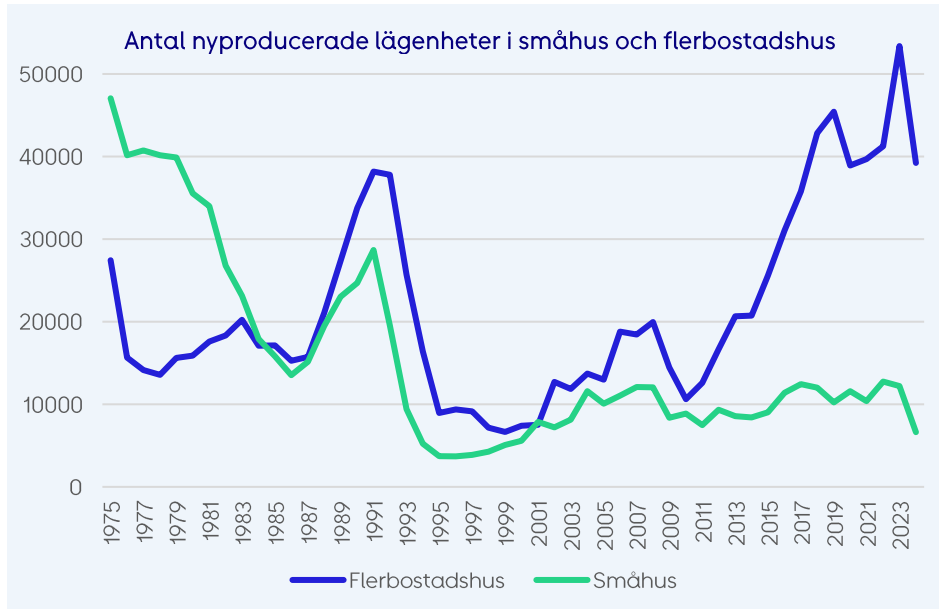
När finansmarknaden internationaliserades och kreditregleringar togs bort 1985 ökade bankutlåning och hushållens möjligheter att låna mer. Detta drev upp bostadspriserna och resulterade i en ny byggtopp 1991, med totalt 28 700 småhus. Finanskrisen under 1990-talet ledde därefter till att produktionen åter sjönk, ner till endast 3 700 småhus 1996.

Under 2000-talet stabiliserades småhusbyggandet till runt 10 000 per år. Trots att flerbostadshusbyggandet ökade kraftigt efter finanskrisen 2008–2009 och eurokrisen 2011–2012, förblev småhusbyggandet på samma nivå. Under perioden upphör också den samvariation som funnits mellan byggande av småhus och flerbostadshus.

I samband med att nyproduktionen av flerbostadshus ökade kraftigt publicerade Boverket (2014) en enkätundersökning som etablerade påståendet att sju av tio svenskar vill bo i småhus. Enbart personliga boendepreferenser efterfrågades, utan hänsyn till lägen, ekonomiska förutsättningar, hushållssituationer eller andra praktiska villkor. Flertalet undersökningar har sedan dess påvisat liknande resultat, vilket gett ytterligare tyngd åt påståendet.

År 2023 nådde nyproduktionen av flerbostadshus sin topp, med omkring 53 400 nyproducerade lägenheter. Under lågkonjunkturen har den totala nyproduktionen återigen dykt nedåt. År 2024 byggdes enbart 6 600 småhus, det lägsta antalet sedan 2000-talets början.

Figur 1 Antal nyproducerade lägenheter i småhus och flerbostadshus 1975–2024. Källa: SCB.



I ljuset av denna utveckling kan dagens småhusfokus vara befogat. Samtidigt bör noteras att mer än hälften av Sveriges befolkning redan bor i småhus – likasom snittet i EU (SCB, 2025a; Eurostat, 2024). Det pekar på att de flesta som drömmer om att bo i småhus faktiskt kan göra det. Småhus utgör cirka 42 procent av bostadsbeståndet i Sverige, varav en stor andel uppfördes under 1900-talet inom ramen för egnahemsrörelsen och miljonprogrammet.

Temperaturmätning: småhusbyggandet idag

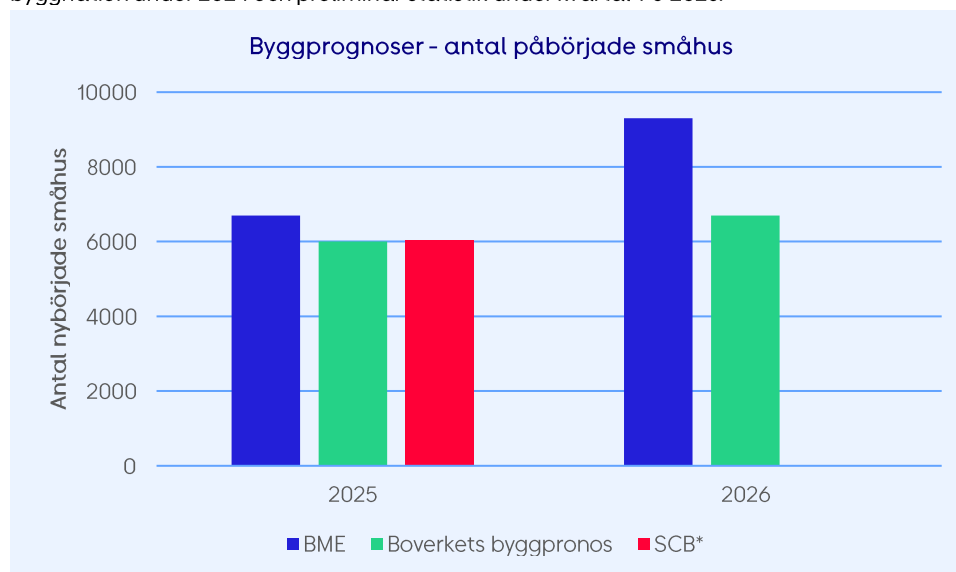
Småhusbyggandets framtid är fortsatt osäker. Som tidigare avsnitt visar har nyproduktionen under en längre tid legat på låga nivåer, samtidigt som regeringens initiativ är förhållandevis nya.

Med anledning av detta väljer vi att kalla detta avsnitt för en temperaturmätning – en ögonblicksbild att återvända till i takt med att mer data blir tillgänglig och den politiska utvecklingen fortskrider. Mätningen utgår från tre delar: byggande, planering och politiskt intresse för småhus.

Försiktiga byggprognoser för 2025–2026

Figur 2 visar prognoser för antalet påbörjade småhus under perioden 2025–2026 baserat på kommunernas svar i den senaste bostadsmarknadsenkäten, BME (Boverket, 2025a), Boverkets senaste byggprognos (2025b) och uppräknad statistik från SCB (2025) över påbörjad nybyggnation i år.

Figur 2 Byggprognoser 2025–2026, antal påbörjade småhus genom nybyggnation. Källa: Bostadsmarknadsenkäten (BME), Boverket och SCB. Siffror från SCB är uppräknade baserat på nybyggnation under 2024 och preliminär statistik under kvartal 1-3 2025.



I den senaste bostadsmarknadsenkäten bedömer kommunerna att cirka 6 700 småhus kommer att påbörjas under 2025, och omkring 9 300 under 2026. Det innebär att byggandet under innevarande år förväntas ligga kvar på ungefär samma låga nivå som bottenåret 2024, men att en viss återhämtning kan ske under 2026 – i linje med genomsnittsnivån för 2000-talet.

Boverkets senaste byggprognos från juni i år ligger nära kommunernas uppskattning för 2025, med en prognos om 6 000 påbörjade småhus. För 2026 är myndighetens prognos mer försiktig än kommunernas, med 6 700 småhus. Enligt Boverket påverkas prognosen av ett osäkert omvärldsläge som framför allt drabbat hushållen. Trots stabila bygg- och bolånekostnader och en förbättrad köpkraft för hushållen vänder inte bostadsbyggandet uppåt.

SCB:s preliminära statistik visar att 4 300 småhus påbörjades under de tre första kvartalen 2025 – en ökning med cirka 5 procent jämfört med samma period föregående år. Om denna trend håller i sig skulle det totala antalet småhus för året vara i linje med Boverkets prognos – omkring 6 000 påbörjade småhus. Uppräknat med 10 procent, vilket är de genomsnittliga eftersläpningarna de senaste åren, är siffran närmare kommunernas – runt 6 600.

Byggprognoserna visar att småhusbyggandet inte väntas öka under 2025, utan ligga kvar på samma låga nivå som bottenåret 2024. För 2026 förutspår kommunerna en viss uppgång, men fortfarande under 2000-talets genomsnitt på omkring 10 000 småhus per år. Boverket gör också en mer försiktig bedömning än kommunerna för år 2026. Därtill bör noteras att samtliga prognoser avser påbörjade småhus, där tiden för färdigställande kan variera.

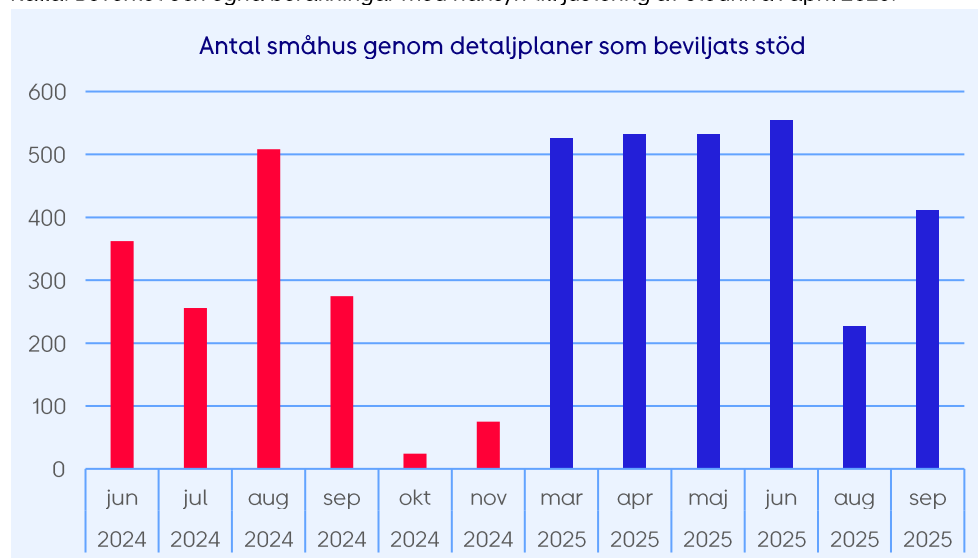
Tendenser till ökad detaljplaneaktivitet i vissa delar i landet

En av regeringens åtgärder för att öka småhusbyggandet är en planeringsstimulans till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbyggande. Stödet kan sökas mellan 2 april 2024 och 1 oktober 2026. För 2024 omfattade stödet 60 miljoner kronor i anslag, vilket ökat till ungefär 75 miljoner kronor för 2025. Stödnivån sattes initialt till 15 000 kronor per småhus som detaljplanen möjliggör, men har höjts till 25 000 kr sedan 1 april i år.

Enligt Boverket (2025c) fördelades drygt en tredjedel av de avsatta 60 miljonerna till detaljplaner som möjliggör småhusbyggande under 2024. Det motsvarar ungefär 1 300–1 400 nya småhus. Hittills i år har drygt 65 miljoner fördelats, motsvarande nästan 87 procent av de avsatta 75 miljonerna för år 2025. Beroende av stödnivå motsvarar det mellan 2 600–4 300 nya småhus.

Figur 3 visar en uppskattning av antalet småhus som möjliggjorts genom detaljplaner som beviljats stöd mellan juni 2024 och augusti 2025.¹ Trenden synliggör att intresset har ökat i år, särskilt efter att stödnivån höjdes.

Figur 3 Antal småhus genom detaljplaner som beviljats stöd mellan juni 2024–augusti 2025.
Källa: Boverket och egna beräkningar med hänsyn till justering av stödnivå i april 2025.



Stödet har fördelats ojämnt över landet. Sett till belopp per invånare har Kronoberg, Östergötland, Blekinge och Kalmar län tagit emot störst andelar, tätt följda av Gävleborgs län. De tre storstadslänen har tilldelats relativt små belopp i förhållande till sin befolkning. Övriga län har också mottagit mindre stöd – särskilt Södermanlands, Västmanlands, Örebro och Jämtlands län.

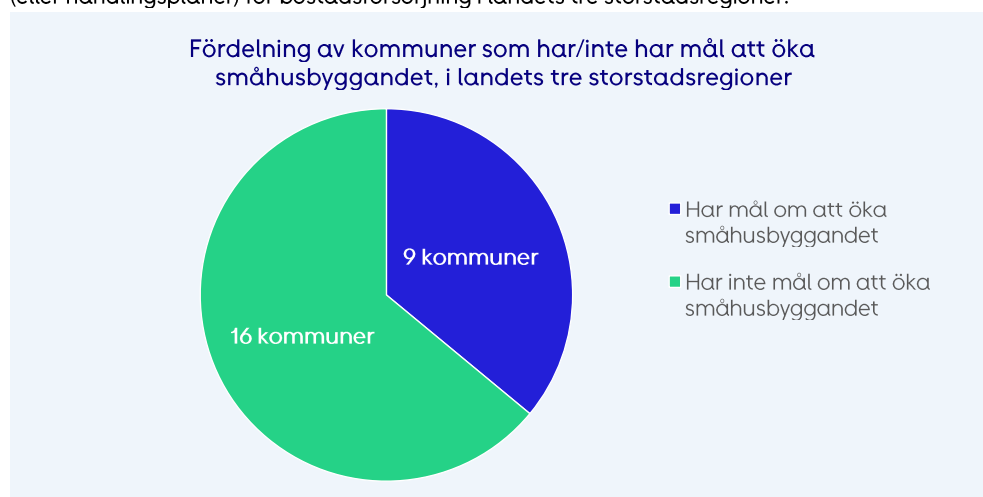
¹ Stöd för detaljplaner som möjliggör småhusbyggande redovisas tillsammans med stöd för omvandling av lokaler till bostäder. Enligt Boverket utgör småhusinriktade detaljplaner den största andelen av det beviljade stödet. Eftersom delar av stödet går till andra ändamål än småhusbyggande är uppskattningarna överskattade.

Uppföljningen pekar på att kommunernas intresse för planeringsstimulansen initialt varit begränsat, men ökat sedan stödnivån höjdes. Det verkar finnas tendenser till ökad detaljplaneaktivitet i vissa delar av landet, men inte överallt. Den ökade detaljplaneaktiviteten rör sig inte om nivåer som ökar antalet småhus i stor omfattning. Den ger inte heller några garantier för hur många småhus som faktiskt kommer att byggas och när i tid.

Varierande politiskt intresse hos kommunerna

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning (från och med 1 mars 2025 *handlingsplaner* för bostadsförsörjning) ger en inblick i det politiska intresset för småhus. En granskning av riktlinjer från 25 kommuner i landets tre storstadsregioner, antagna under perioden 2021–2024, visar att drygt en tredjedel uttryckligen har som mål att öka småhusbyggandet. Omvänt saknar knappt två tredjedelar sådana målsättningar. Se Figur 4.

Figur 4 Fördelning av kommuner i landets tre storstadsregioner som har/inte har mål om att öka småhusbyggandet i riktlinjer för bostadsförsörjning antagna mellan 2021–2024. Källa: Riktlinjer (eller handlingsplaner) för bostadsförsörjning i landets tre storstadsregioner.



Kommuner med mål om att öka småhusbyggandet uttrycker olika ambitioner:

- En kommun beskriver ambitionen att bygga fler villor, radhus och ägarlägenheter som ett led i att bryta segregationen.
- Flera kommuner har satt upp procentuella mål för att andelen småhus ska öka sett till total nyproduktion, i syfte att skapa eller bibehålla en balanserad sammansättning av bostadsbeståndet.
- Ett par kommuner uppger att småhus ska prioriteras i nyproduktion, utan vidare motivering.

I urvalet som helhet är det vanligaste målet att uppnå variation i bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer. Det tyder på att ett ensidigt fokus på småhus är ovanligt. I kommuner med redan hög andel småhus finns i stället mål om att främja byggandet av exempelvis hyresrätter.

Ett undantag är en kommun som trots ett småhusdominerat bestånd eftersträvar ytterligare småhusbyggande. Motiveringen är att kommunen främst ser sig som en boendekommun med många pendlare i arbetsför ålder som önskar bo i småhus. Ett utökat småhusbestånd anses kunna öka attraktionskraften och skapa förutsättningar för längre flyttkedjor.

Utöver riktlinjerna framkommer också andra tecken på politiskt intresse för småhus i flera kommuner. Det rör sig bland annat om nya politiska direktiv att prioritera småhusbyggande, och uppdrag att inventera eller utreda mark för småhusbebyggelse. Sådana initiativ framkommer i olika nyhetsartiklar och skrivelser på kommunernas hemsidor, vilket gör det svårt att identifiera och följa större övergripande trender.

Genomgången visar att det politiska intresset för småhus finns i flera kommuner, men inte överallt. Bilden framstår som fragmenterad och ojäm. Det politiska intresset uttrycks i varierande format och sammanhang och varierar även mellan mandatperioder.

Varför byggs det så lite – och vad behövs framåt?

Temperaturmätningen indikerar att ett uppsving i småhusbyggandet inte är att vänta inom den närmsta framtiden. Varken byggande eller planering har tagit fart i större bemärkelse, och det politiska intresset varierar lokalt.

Vår bedömning i dagsläget är att det tycks svårt att subventionera fram ett ökat småhusbyggande – och att det finns goda skäl till det. Ett ensidigt fokus på småhusbyggande räcker inte för att främja en välfungerande bostadsmarknad som möter hushållens och samhällets behov. Fler lösningar behövs.

Orsaker till ett lågt småhusbyggande

Egnahemskommissionären (2024) skiljer mellan oavsiktliga och avsiktliga faktorer som bidrar till ett lågt småhusbyggande. Oavsiktliga faktorer behandlas mer ingående, vilket utgör sådana som indirekt påverkar byggandet. Exempelvis vissa skattevillkor, avgifter, kreditrestriktioner, byggkostnader, handläggningstider, bristfälliga underlag om bostadsbehov och juridiska hinder.

De avsiktliga faktorerna handlar om överväganden som talar för att ett omfattande småhusbyggande inte är önskvärt. I det följande utvecklas tre centrala sådana faktorer: hållbarhet, rörlighet och efterfrågan.

Hållbarhet

Ett ensidigt fokus på småhusbyggande riskerar att försämra hållbarheten ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. För en fördjupad analys hänvisas till rapporten *Den verkliga trädgårdsstaden* av Spacescape och Hyresgästföreningen (2024). Några huvudinsikter från rapporten följer nedan.

- 92 procent av Sveriges bostadsmark är idag bebyggd med småhus, varav villaområden upptar en yta lika stor som Östergötland.
- Att bygga så att sju av tio kan bo i småhus kräver exploatering motsvarande 750 kvadratkilometer – lika mycket som all jordbruksmark i Gävleborgs län eller samtliga grönområden i svenska tätorter.
- Villaområden ger upphov till bilberoende, vilket påverkar hushållens ekonomi, och klimatet, negativt. För 42 % av befolkningen som saknar körkort kan dessa områden dessutom bli otillgängliga.
- Att bygga glest och rymligt ökar energianvändning och risken för energibrist, inklusive volatila energitillgångar och -priser.
- Samhällskostnader för gator och ledningsnät ökar vid anläggande av nya villaområden, och subventionen för kollektivtrafik bedöms vara fem gånger så hög i perifera villaområden jämfört med centrala stadsdelar.

Rörlighet

En fungerande bostadsmarknad förutsätter att hushållen har möjlighet att byta bostad i takt med förändrade livsvillkor. Rörligheten i småhusbeståndet är samtidigt låg. Det beror inte alltid på att människor *vill* bo kvar, utan också på att de upplever hinder som gör det svårt att flytta.

- Endast omkring tre procent av småhusen byter ägare varje år, jämfört med cirka tio procent för bostads- och hyresrätter (Hurvibor, 2025).
- Hyresgästföreningen (2022a) har visat att fler lägenheter tenderar att gynna rörligheten, medan fler småhus tenderar att minska den. Rörligheten minskar också med stigande ålder och inkomstnivå.
- Statistik från SCB visar att hälften av personer över 60 år bor i småhus, och att flyttfrekvensen i gruppen är låg. Det gör att äldre bor kvar i stora hus som egentligen skulle kunna frigöras till yngre hushåll.
- Enligt LF Fastighetsförmedling (2025) vill var tredje senior som bor i villa flytta till en mindre bostad, men hålls tillbaka av oro för ökade kostnader och brist på alternativ som uppfyller relevanta kvaliteter.

Efterfrågan

Efterfrågan på bostäder behöver förstås i ljuset av fler parametrar än enkla mått på preferenser. Att sju av tio svenskar vill bo i småhus kan stämma om hushållen får önska helt fritt, men det finns anledningar att nyansera bilden.

- Hyresgästföreningens undersökningar (2022b, 2024) har visat att den mest eftertraktade boendeformen, när kostnad och läge vägs in, är en lägenhet i eller nära en större stad.
- Senaste BME (Boverket, 2025a) visar att kommunerna ser störst behov av bostäder med rimliga boendekostnader – i snitt 70 procent i riket. Motsvarande siffra för behov av större bostäder är 40 procent.

- Det finns över 110 000 obebyggda tomter avsedda för småhus i Sverige, varav merparten sannolikt inte kommer bli bebyggda inom överskådlig framtid, på grund av att de ligger i lägen där efterfrågan är för svag för att motivera nyproduktion (Boverket, 2024).
- Endast 35 procent av hushåll *med flyttintention* önskar flytta till villa, och 14 procent till rad-/par-/kedjehus. En majoritet är öppna för alternativ så länge vissa kvaliteter säkerställs (Juni Strategi, 2025).
- Boendepreferenser är inte statiska utan förändras i takt med större samhällsförändringar. Ett osäkert omvärldsläge, pandemi, inflation och stigande boendekostnader har påverkat hushållens vilja och möjligheter att bo som man kanske en gång föreställt sig (Mäklarsamfundet, 2024).

Ökat fokus på trädgårdsstäder och småhuskvaliteter

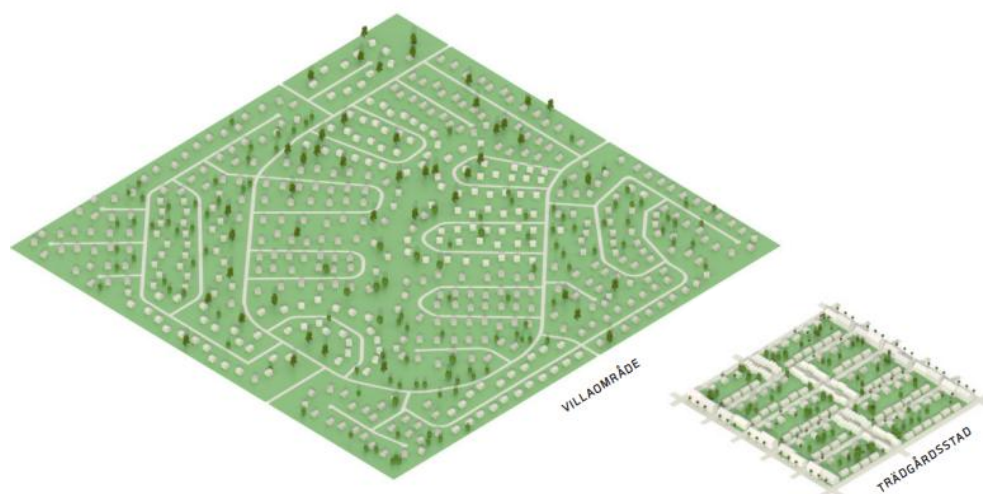
Hushållens efterfrågan bör givetvis vara vägledande för bostadsbyggandet. Samtidigt behöver efterfrågan förstås i ljuset av flera parametrar och vägas mot flera samhällsintressen – som tidigare avsnitt visar.

Avslutningsvis lyfts därför två vägar som erbjuder bättre möjligheter att balansera nödvändiga perspektiv, nämligen fler trädgårdsstäder och främjande av småhuskvaliteter i varierande upplåtelseformer.

Trädgårdsstäder

Trädgårdsstaden kännetecknas av en blandning av småhus, flerbostadshus, service och arbetsplatser, med låg bebyggelse, grönska och högre täthet än traditionella villaområden. Den uppfyller många krav för hållbar stadsutveckling och är samtidigt efterfrågad bland bostadssökande. Trots detta utgör trädgårdsstäder endast två procent av Sveriges bostadsmark, medan villaområden utgör 78 procent. (Spacescape & Hyresgästföreningen, 2024)

Figur 5 Illustration av 500 bostäder och markytan de kräver. Källa: Spacescape.



Rapporter som Spacescape tagit fram på uppdrag av Hyresgästföreningen (2024; 2025) visar att trädgårdsstadens principer kan tillämpas för att förnya miljonprogram- och villaområden. Det nationella bostadsbehovet skulle i teorin kunna mötas genom förtätning i befintliga villaområden, utan att exploatera parker, jordbruksmark och natur, eller skapa bilberoende ytterstäder.

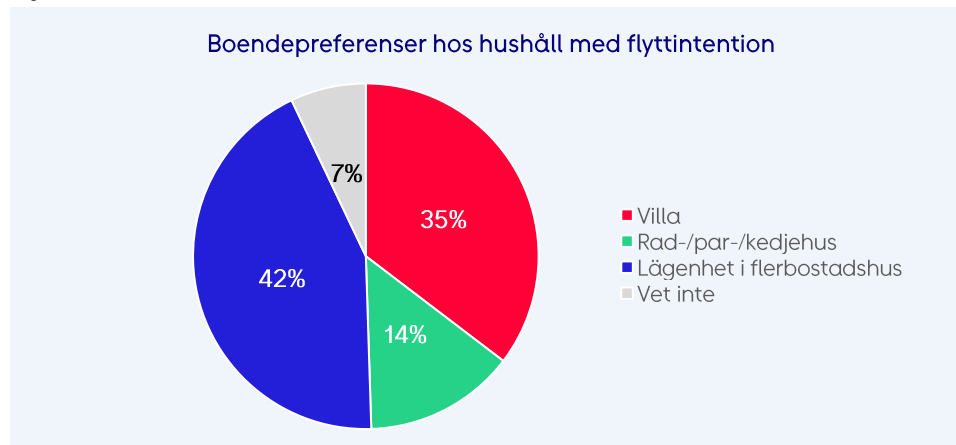
För att detta ska ske krävs ett skifte i synsätt: villaområden bör betraktas som utvecklingsbara resurser, inte som statiska och färdigbyggda. Kommunerna behöver formulera förtättningsmål, revidera detaljplaner och regelverk för att möjliggöra kompletteringsbebyggelse, ta fram gestaltungsprogram och stärka den lokala dialogen med fastighetsägare och byggaktörer.

Trots att främjandet av trädgårdsstäder ingår i både Boverkets och Egnahemskommissionens uppdrag, behandlas frågan idag som sekundär – och fokuserar framför allt på småhus. Hyresgästföreningen menar att trädgårdsstäder – inklusive flerbostadshus i villaområden – bör ges en mer central roll i arbetet.

Småhuskvaliteter

En rapport från Juni Strategi (2025) belyser hur småhuskvaliteter kan integreras i olika upplåtelseformer. Studien bygger på en rikstäckande enkät till hushåll med flyttintention, som visar att enbart 35 procent önskar flytta till friliggande villa, och 14 procent till rad-/par-/kedjehus. Resultaten utmanar påståendet att sju av tio vill bo i småhus.

Figur 6 Fördelning av boendepreferenser hos hushåll med flyttintention. Källa: Juni Strategi.



Studien visar att de hushåll som helst skulle vilja bo i småhus ändå kan tänka sig att bo i flerbostadshus – om de uppfyller vissa kvaliteter, inklusive:

- en egen ingång
- tillgång till privat tomt eller uteplats
- närhet till natur eller vatten
- möjlighet att själv råda över bostaden
- en gestaltning som skapar känslan av "det egna" i det gemensamma.

Även trygghet och parkering i direkt anslutning till bostaden är viktiga, men inte unika för villadrämmarna.

Studien finner också att det finns drivkrafter som kan göra andra boendeformer *mer* attraktiva än den friliggande villan, inklusive:

- lägre boendekostnader
- närhet till grannar
- ett gemensamt ansvar för boendet
- möjligheten att bo mer hållbart.

För äldre hushåll är bostäder utan trappor, god ljudisolering och möjlighet att bo kvar i närområdet särskilt eftertraktat.

Hyresgästföreningen menar att även möjliggörande av småhuskvaliteter i varierande upplåtelseformer bör uppmuntras i bostadspolitiken – något som enkelt kan kombineras med utvecklingen av fler trädgårdsstäder.

Inkomstkrav

För att få en hyresrätt krävs det ofta att den sökande uppfyller vissa minimikrav – till exempel en viss inkomstnivå eller att inkomsten kommer från godkända källor. Dessa villkor kallas inkomstkrav, eller mer generellt tillträdeskrav, eftersom de ofta omfattar fler faktorer än enbart inkomst.

Från mitten av 2010-talet började tillträdeskrav uppmärksammas som en politisk och social fråga. I forskningsprojektet *Nyttan med allmännyttan* (Grander, 2015) framkom att många allmännyttiga bostadsbolag tillämpade relativt strikta krav. Höga inkomstgränser och exkludering av inkomster från offentliga transfereringar ledde till att marginaliserade hushåll stängdes ute från bostadsmarknaden. Tillträdeskrav fick ny politisk tyngd och uppmärksammades som hinder för individers etablering och en potentiell form av diskriminering.

Under mandatperioden 2014–2018 genomfördes en våg politiskt drivna sänkningar av inkomstkrav. 2015 sänkte Stockholms allmännyttiga bolag sina krav från tre gånger hyran i bruttoinkomst till en ”kvar att leva på”-kalkyl med Kronofogdens existensminimum som referens. Uppsala, Västerås och Göteborgs allmännyttor, med flera, avskaffade sina inkomstkrav helt under perioden.

Forskningen om inkomstkrav och andra tillträdeskrav i Sverige har sedan dess varit begränsad – även om det finns några studier på området (Boverket, 2017; Boverket, 2021; Grander & Sjöland Kozlovic, 2023; Stockholms bostadsförmedling, 2024; Sveriges Allmännytta 2020). Studierna bekräftar en nedåtgående trend framför allt hos allmännyttiga bostadsbolag. Samtidigt visar de att privata hyresvärdar, på vissa håll i landet, tillämpar strängare krav (Boverket, 2021; Stockholms bostadsförmedling, 2024). En genomgång av forskningsläget visar även att det saknas belägg för att höga inkomstkrav är ekonomiskt fördelaktiga för bostadsbolagen (Grander & Sjöland Kozlovic, 2023).

Tidigare studier har främst redovisat hur *många* bolag som tillämpar olika inkomstkrav, utan att väga in bolagens storlek. Eftersom den svenska hyresmarknaden rymmer allt från små värdar med enstaka fastigheter till aktörer med över 20 000 bostäder, blir det svårt att utifrån dessa studier få en rättvisande bild av den verklighet som hyresgäster möter.

Under 2025 har debatten om inkomstkrav fått ny luft, främst från privata bostadsbolag, och medialt framstår det som att vi kanske står inför en ny våg av sänkningar. Denna bild har vuxit fram parallellt med rapporter om kortare kötider, till följd av den höga nyproduktionstakten under tidigare år.

I detta kapitel undersöker vi inkomstkravens utformning och utveckling de senaste åren. Vi använder oss av resultat från vår egen enkätundersökning, statistik från tre av landets bostadsförmedlingar och dokumentanalys för att få en bild av inkomstkravens utveckling.

Vanliga inkomstkrav och deras utfall

I Tabell 1 illustreras några vanliga inkomstkrav och hur de kan påverka ett hushålls förmåga att efterfråga en bostad. Som exempel används en ensamstående person som har den nationella genomsnittslönen för kafébiträden. Notera att bostadsbolag med Kronofogdens normalbelopp som inkomstkrav ibland justerar för antal barn i hushållet och ibland inte.

Tabell 1 Räkneexempel med några vanliga inkomstkrav. Ensamstående kafébiträde söker lägenhet, med och utan barn. Källa: SCB (u.å.-b; u.å.-c), egna beräkningar.

Medellön, medelhyra och olika inkomstkrav	Brutto	Netto
Medellön brutto/netto	25 800	21 095
Medelhyra 60 kvm, byggd 2021-	10 320	
2x hyran brutto	20 640	
3x hyran brutto	30 960	
2x hyran netto		20 640
Normalbeloppet kvar, ensamstående		16 506
Normalbeloppet kvar, ensamstående med barn, 15+ år		21 796
Normalbeloppet kvar, ensamstående med 2 barn, 15+ år och 11–14 år		26 425

* Nettoinkomst beräknat utifrån Stockholm kommuns skattesats. Statistik för inkomst och hyra gäller år 2024.

Enligt Bostadsförmedlingen i Stockholm (2024, s. 9) har 66 procent av personer i bostadskön betalningsförmåga för en lägenhet med 2ROK om inkomstvillkoret är tre gånger årshyran (brutto), 83 procent om inkomstvillkoret är två gånger årshyran och 92 procent om inkomstvillkoret är en årshyra.

Det är inte enbart inkomstnivån som avgör möjligheten att få en bostad. Även vilka typer av inkomster som accepteras, liksom krav kopplade till betalningsanmärkningar och skulder, kan avgöra. En person som exempelvis har en visstidsanställning, provanställning eller får sin försörjning genom offentliga bidrag riskerar att utestängas från möjligheten att söka, även om inkomsten i sig uppfyller den fastställda gränsen. År 2024 hade 14 procent av alla anställda i Sverige en tidsbegränsad anställning (SCB, u.å.-a).

Blåser nya vindar för att avskaffa inkomstkrav?

Under 2025 har debatten om inkomstkrav fått nytt liv, då flera privata bostadsbolag antingen uppmanat till eller lyfts fram som exempel på sänkta – och i vissa fall helt avskaffade – krav. Särskilt uppmärksammat blev Sveafastigheters vd Erik Hävermarks inlägg i debatten i juli, där han förespråkade en branschgemensam ansats för att sänka eller avskaffa inkomstkraven. Sveafastigheter driver själva en pilotstudie där inkomstkraven har tagits bort för omkring 6 000 lägenheter. Bolaget har också beslutat att acceptera försörjningsstöd som inkomstkälla i de fall krav fortfarande tillämpas (Hävermark, 2025).

Även Trianon har uppmanat till sänkta inkomstkrav och större socialt ansvarstagande bland privata bostadsbolag, och konstaterar att de inte ser några negativa ekonomiska konsekvenser av sitt relativt låga inkomstkrav (Fredholm, 2025). Stena Fastigheter har, med hänvisning till en trögare marknad för nyproduktion, meddelat att de sänkt sina inkomstkrav för just det beståndet (Agazzi, 2025). Victoriahem har delat att de för 1,5 år sedan tog bort sina inkomstkrav, utom för bostäder i Stockholm och Malmö (Friberg, 2025).

I de offentliga medierna framstår det som att inkomstkraven är på väg att justeras nedåt. Den mediala bilden har trätt fram samtidigt som rapporter om sänkta kötider, till följd av tidigare års höga nyproduktionstakt.

Sänkta grundkrav men höjda särkrav i allmännyttan

Nedan redovisas resultat från en enkätundersökning med Sveriges 30 största kommuners allmännyttor, sett till befolkning – totalt 35 bolag. Vi har avgränsat undersökningen till att fokusera på vanliga hyresrätter. För mer om undersökningens metod se avsnitt [*Om undersökningens metoder*](#).

Inkomstkraven idag

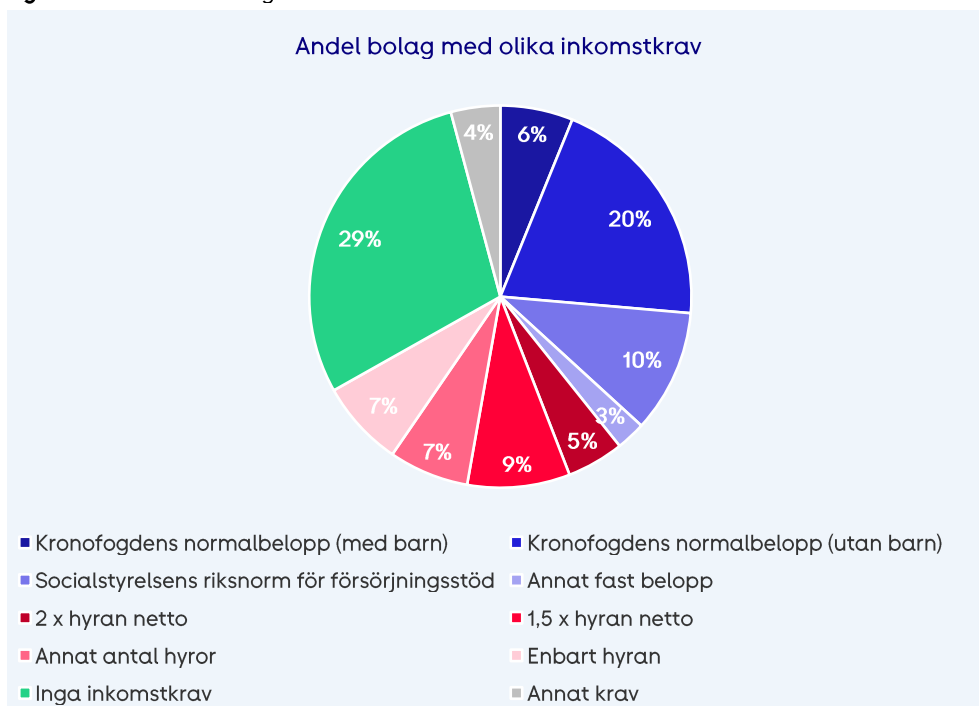
Inkomstgränser

Figur 7 visar andel bolag med olika inkomstkrav, viktade med bolagens storlek. Av de 35 bolagen har 14 bolag angett att de har ett huvudsakligt inkomstkrav baserat på en "kvar att leva på"-kalkyl (blå toner i figuren), motsvarande 39 procent av bolagens lägenhetsinnehav². Kronofogdens normalbelopp är det vanligaste kravet inom kategorin, där bolagen oftast inte tar hänsyn till antal barn i hushållet i beräkningen. När det gäller inkomstkrav om att tjäna ett belopp relativt hyran (röda toner), är 1,5 gånger hyran i nettoinkomst det vanligaste kravet.

² Utan hänsyn till omsättningsgrad. Notera att inkomstkraven inte påverkar sittande hyresgäster utan flyttintention. Då 3 bolag inte har angett sin omsättningsgrad och graden i sig varierar beroende på om bolagen tillhandahåller studentbostäder har vi valt att inte ta hänsyn till detta i viktningen. Omsättningsgraden är i genomsnitt knappt 14 procent per år med en standardavvikelse på knappt 6 procentenheter.

Nästan en tredjedel av bolagen, viktat mot innehav, saknar i huvudregel inkomstkrav för vanliga hyresrätter. Dock tillämpar en betydande andel av dessa inkomstkrav i vissa delar av beståndet.

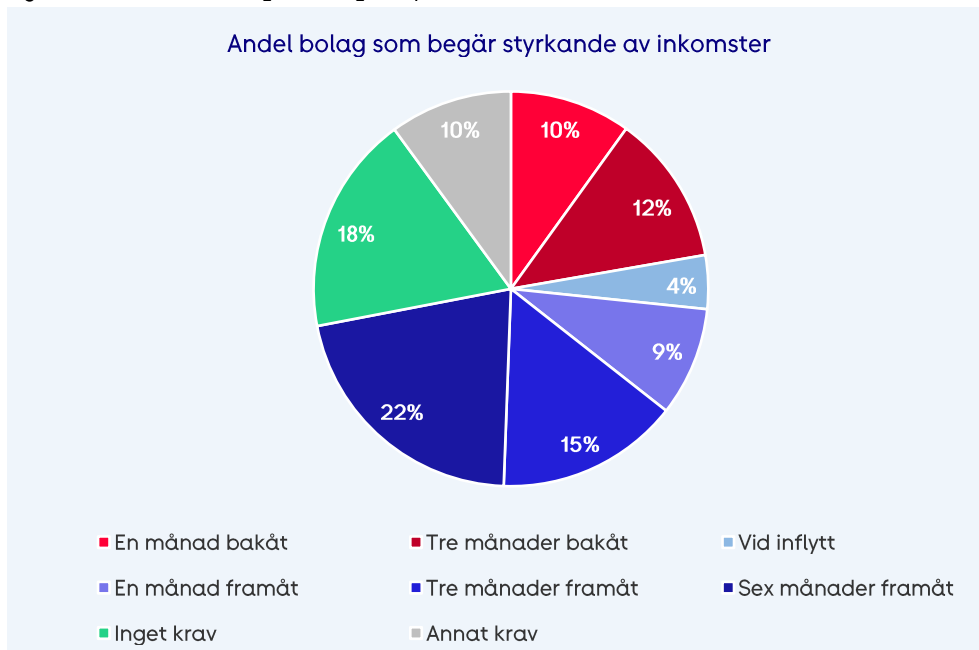
Figur 7 Viktad andel bolag med olika inkomstkrav.



Accepterade inkomstslag

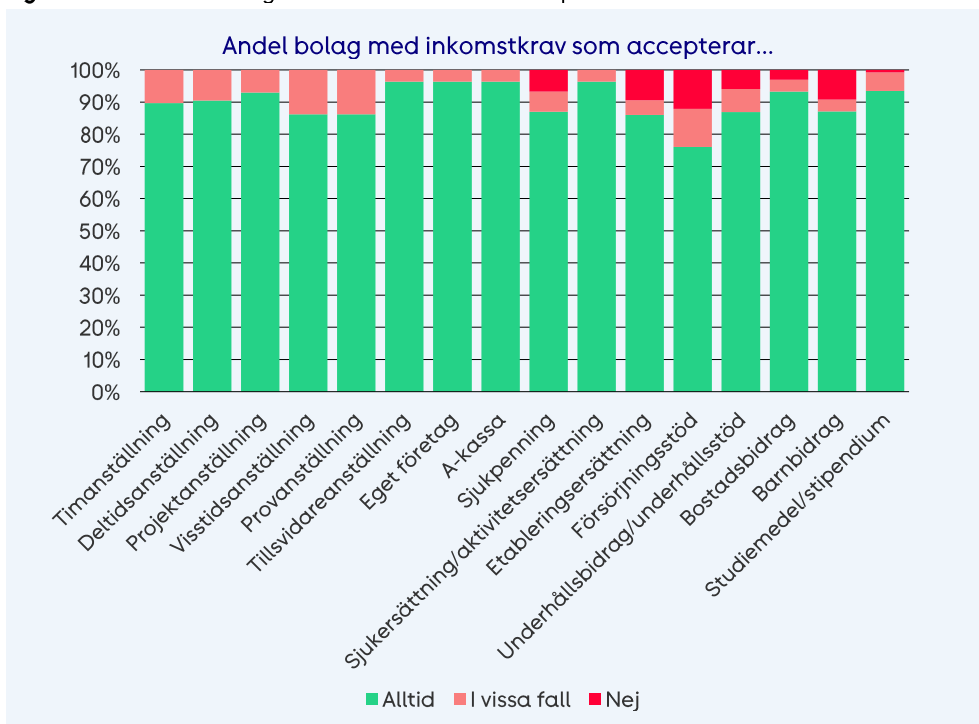
Figur 8 visar hur de 26 bolag som har inkomstkrav tillämpar krav på att styrka varaktigheten av sin inkomst. Som synes är det ungefär hälften av bolagen (blå toner), viktat mot storlek, som ställer krav på att påvisa inkomst framåt i tiden från sökdatum. Dessa krav varierar från att man ska kunna visa att man har en inkomst vid inflytt till sex månader framåt i tiden. Viktat mot storlek är det 18 procent som inte ställer krav på att styrka varaktigheten av sin inkomst.

Figur 8 Viktad andel bolag som begär styrkande av inkomster över tid.



Figur 9 visar vilka inkomstslag som kan ingå när inkomsterna beräknas. Enbart bolag som generellt tillämpar inkomstkrav redovisas. Diagrammet visar att 76 procent av bolagen, viktat mot innehav, alltid accepterar försörjningsstöd. Vidare accepterar 93 procent bostadsbidrag och 87 procent barnbidrag.

Figur 9 Viktad andel bolag med inkomstkrav som accepterar...



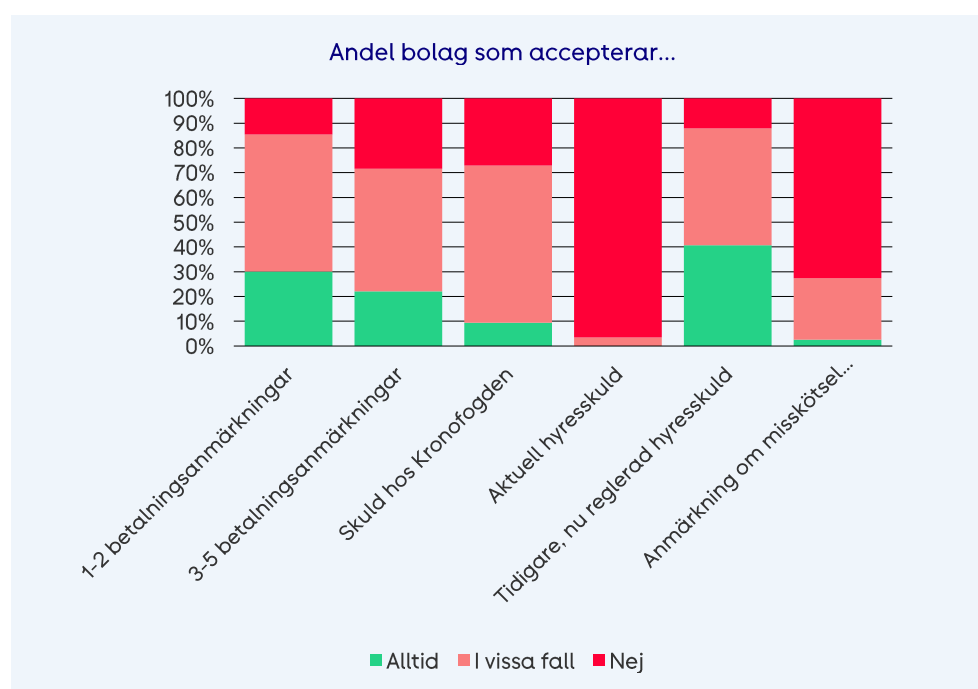
Variationer i inkomstkraven

Viktat mot bostadsinnehav har 26 procent av de 35 bolagen angett att de har olika inkomstkrav för olika bostadsområden (svarsbortfall på två bolag, två procent viktat) och 32 procent att de har särskilda krav för nyproduktion, vilka alla är strängare krav (högre inkomstgränser eller färre accepterade inkomstslag). Särskilt bolag som inte tillämpar inkomstkrav i övrigt har de senaste åren infört någon typ av inkomstprövning i vissa områden eller vid nyproduktion.

Anmärkningar och skulder

Av de 35 bolagen är det 30 procent, viktat mot storlek, som alltid accepterar att sökande har 1–2 betalningsanmärkningar (se figur 10). När bolagen har angett "I vissa fall" syftar detta oftast på att godkännande beror på hur gamla anmärkningarna eller skulderna är. Det är anmärkningsvärt hur många bolag som inte alls accepterar dåliga referenser från tidigare hyresvärd.

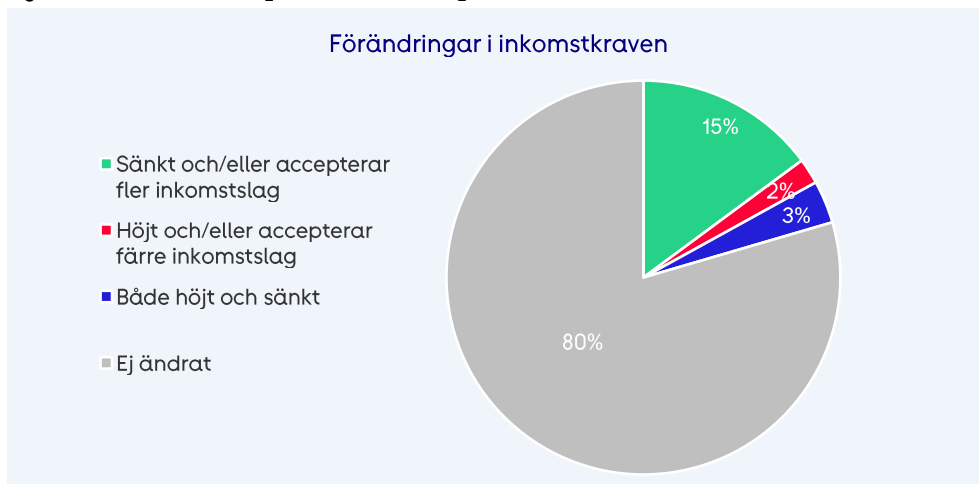
Figur 10 Viktad andel bolag som accepterar...



Förändringar i inkomstkraven

Åtta bolag anger att de har ändrat sina huvudsakliga inkomstkrav de senaste fem åren, vilket viktat mot storlek utgör 20 procent (se Figur 11). Av dessa har sex bolag (viktad andel 15 procent) antingen sänkt sin inkomstgräns eller börjat acceptera fler inkomstslag, varav tre bolag (viktad andel 9 procent) har gjort en markant sänkning av sin inkomstgräns. Ett bolag (viktad andel 3 procent) anger att deras ändring från ett fast inkomstbelopp till ett inkomstkrav relativt hyran inneburit en sänkning för vissa och höjning för andra. Ett bolag anger att de idag accepterar färre inkomstslag (viktad andel 2 procent).

Figur 11 Viktade förändringar i de huvudsakliga inkomstkraven



Utöver förändringar av de huvudsakliga kraven har som tidigare nämnt ett flertal bolag infört striktare krav enligt särskilda särregler för delar av beståndet. Totalt har 26 procent, viktat mot innehav, angett i diverse kommentar- och svarsfält att de under de senaste fem åren har börjat tillämpa särskilda inkomstkrav för delar av beståndet (vissa områden och/eller nyproduktion). Då detta delvis framkommit i fria kommentarsfält, och fler bolag än så har angett att de har olika regler för olika områden och/eller nyproduktion, kan siffran vara ännu högre.

Orsaker till förändringar

Totalt 16 bolag (viktad andel 43 procent) anger att de har upplevt svårigheter med att få delar av sitt bestånd uthyrt. Sju av dessa (viktad andel 18 procent av alla bolag) anger att de på grund av denna svårighet har erbjudit hyresrabatter, och tre bolag (viktad andel 9 procent) att de på grund av just detta har lättat på inkomstkraven i delar av eller hela beståndet.

Indikationer på sänkningar hos de privata värdarna

Nedan redovisas resultat från en undersökning med privata hyresvärdar. Då endast tio bolag (med totalt 100 000 bostäder) har svarat på vår enkät kompletteras resultaten med andra undersökningsmetoder där det går. I de fall där informationen inte har gått att komplettera fungerar enkätunderlaget för att ge insikter i några fall exempel.

Inkomstkraven idag

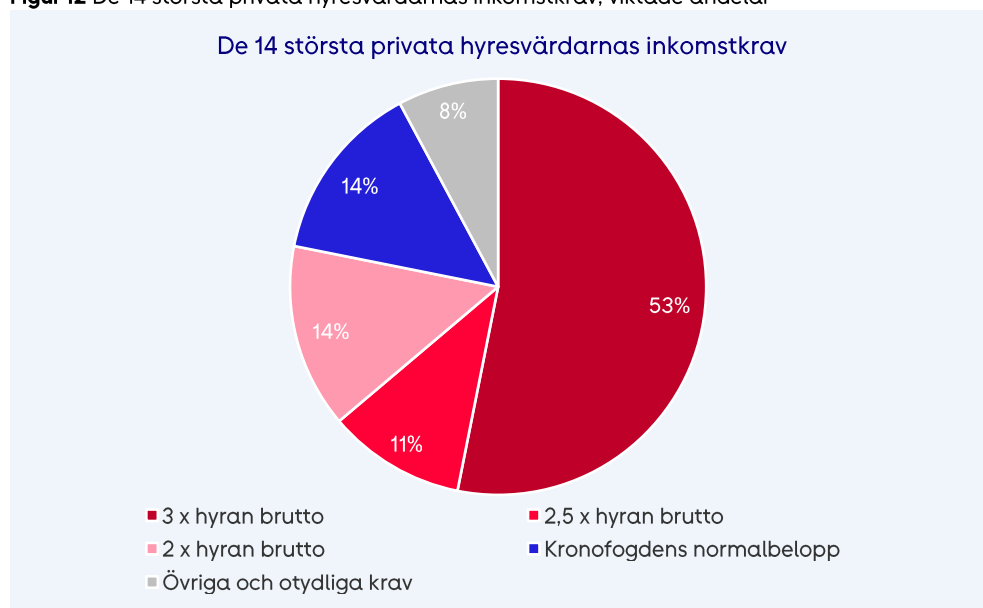
Av de tio bolagen som svarat på enkäten är det fem (motsvarande 70 procent av de 100 000 bostäderna) som tillämpar inkomstkravet tre gånger hyran. Två bolag använder sig av normalbeloppet, motsvarande 20 procent. Se Figur 12.

Genom en kompletterande dokumentsökning sammanställdes inkomstkrav från Sveriges 14 största privata hyresvärdars sett till bostadsinnehav. Dessa äger totalt 277 000 lägenheter. Av dessa tillämpar sju bolag (53 procent viktat) krav om en bruttoinkomst om tre gånger hyran. Tre bolag (14 procent

viktat) tillämpar normalbeloppet, och två bolag (25 procent viktat) tillämpar två respektive 2,5 gånger hyran (samtliga bruttoinkomster).

Trots att Victoriahems VD har meddelat i media att bolaget tagit bort sina inkomstkrav förutom i Stockholm och Malmö (där bolaget anger att de har krav på inkomster om två gånger hyran) (Friberg, 2025), så tillämpar bolaget enligt deras offentligt publicerade uthyrningspolicy ett generellt inkomstkrav om två gånger hyran, med högre krav för Stockholm och Landskrona (Victoriahem, u.å.). Den senare publikationen har fått råda för vår resultatsammanställning.

Figur 12 De 14 största privata hyresvärdarnas inkomstkrav, viktade andelar



Utmaningar och förändringar på den privata hyresmarknaden

Sju av de tio bolagen (motsvarande 93 procent av bostadsbeståndet) anger att de har upplevt svårigheter med att få delar av sitt bestånd uthyrda. Fyra av dessa (71 procent viktat) anger att de på grund av detta har erbjudit hyresrabatter. Två bolag (49 procent viktat) anger att de har sänkt inkomstkraven för delar eller hela beståndet som följd.

Samtidigt är det bara ett bolag som generellt har andra inkomstkrav för nyproduktion (viktad andel 2 procent). Fyra bolag anger att de tillämpar olika inkomstkrav för olika områden, (viktad andel 13 procent). Totalt har fyra bolag (viktad andel 72 procent) i olika kommentarsfält angett att de har andra, lägre inkomstkrav för fastigheter byggda med investeringsstöd.

När det kommer till den generella inkomstpolicyn anger två bolag att de har sänkt sina inkomstgränser de senaste fem åren (6 procent viktat, alltså inte samma bolag som sänkt inkomstkraven i delar av beståndet på grund av uthyrningssvårigheter). Tre bolag (23 procent viktat) uppger att de accepterar fler inkomster. Inga av bolagen anger att de har infört striktare inkomstkrav de senaste fem åren.

Små förändringar i bostadsförmedlingarnas statistik

Vi har fått data över inkomstkraav från tre bostadsförmedlingar; Uppsala Bostadsförmedling, Boplats Syd och Stockholms bostadsförmedling. Statistiken gäller enbart vanliga hyresrätter.

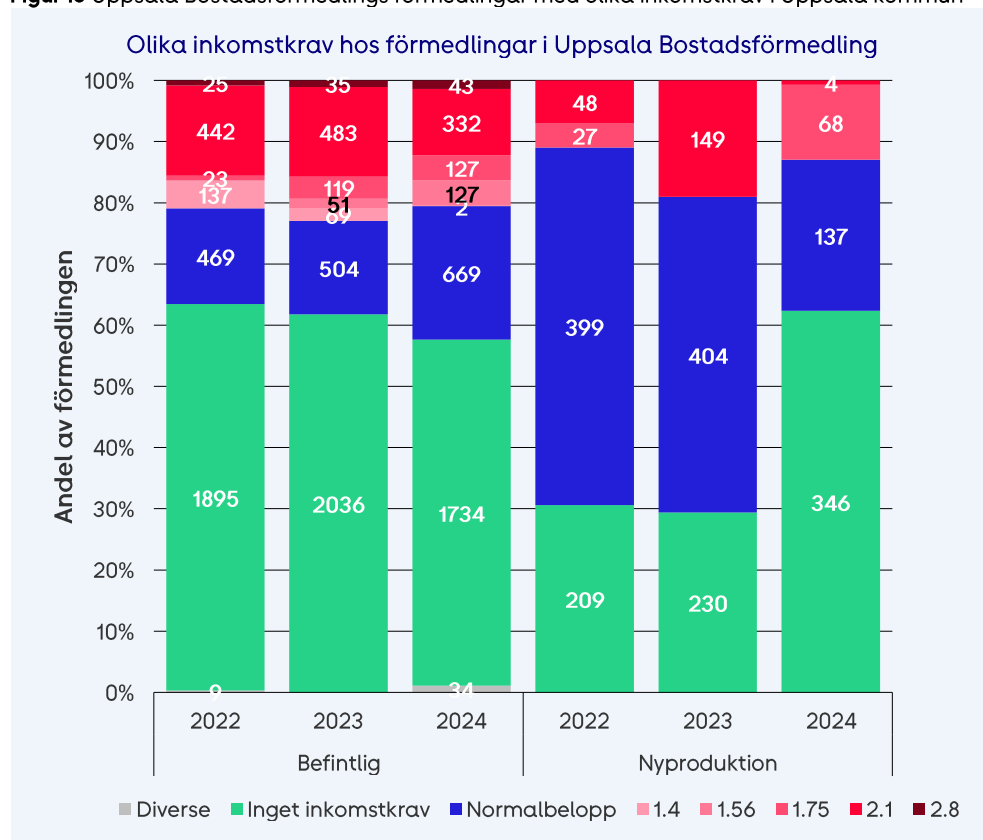
Uppsala bostadsförmedling

Statistiken som vi använder nedan är avgränsad till Uppsala kommun och uppdelad på succession och nyproduktion. Inkomstfaktor avser nettoinkomst och udda faktorer med få förmedlingar har grupperats under "diverse".

En hög andel hyresrätter förmedlas utan inkomstkraav (se figur 13), och ca 54 procent av dessa har förmedlats från det allmännyttiga bolaget Uppsalahem, som avskaffade sina inkomstkraav 2016. Sedan 2021 tillämpas inkomstkraav, normalbeloppet, i så kallade utvecklingsområden som innefattar nyproduktion, nyförvärv och områden med "förvaltningsutmaningar". I det undersökta tidsspannet har dock under 50 lägenheter förmedlats från allmännyttan med detta kraav. Andelen ser ut att minska något i succession 2022–2024, medan normalbeloppet ökar.

Normalbeloppet är det näst vanligaste inkomstkraavet, med en ökande andel. 2,1 gånger hyran i nettoinkomst är det tredje vanligaste kraavet.

Figur 13 Uppsala Bostadsförmedlings förmedlingar med olika inkomstkraav i Uppsala kommun

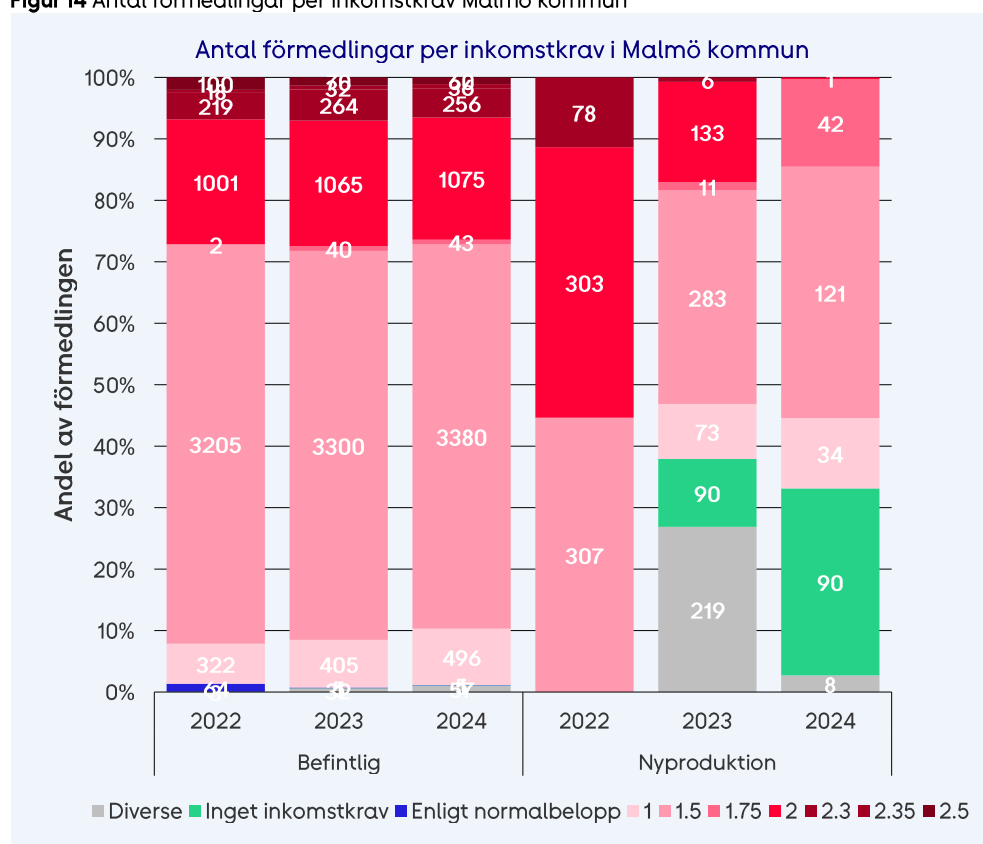


Boplats syd

Då Boplats syd använder samma system som Uppsala Bostadsförmedling gäller samma principer för denna statistik, som vi redovisar avgränsat till Malmö kommun.

Som syns i Figur 14 har det inte skett några större förändringar i succession, även om slopade inkomstkrav har gjort en väldigt blygsam entré. 1,5 gånger hyran i nettoinkomst är det vanligaste kravet och allmännyttan utgör nästan 90 procent av förmedlingarna med detta krav. Två gånger hyran netto är även ett vanligt krav. Det har vidare blivit något vanligare att kräva att man enbart tjänar lika mycket som hyran.

Figur 14 Antal förmedlingar per inkomstkrav Malmö kommun



Bostadsförmedlingen i Stockholm

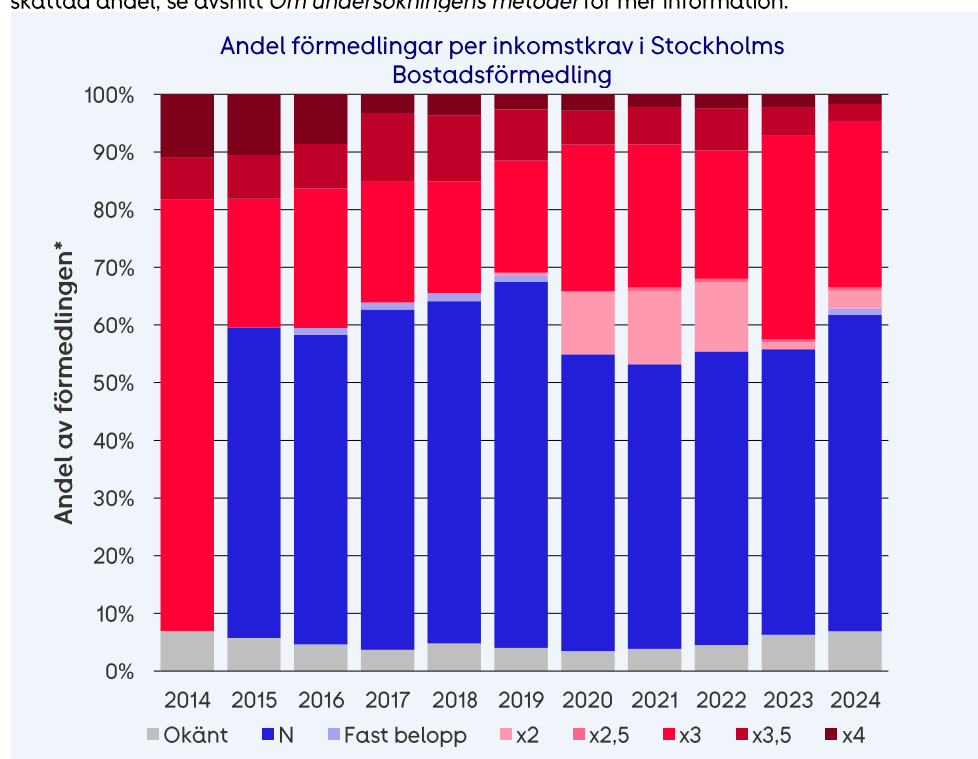
Eftersom Bostadsförmedlingen i Stockholm saknar automatiserad statistik över inkomstkrav har dessa uppgifter tagits fram manuellt av förmedlingen med stickprover för varje bolag och sedan kopplats till bolagens förmedlingsandelar (se avsnitt *Om undersökningens metoder* för mer om detta).

Sedan 2015 har normalbeloppet dominerat, då Stockholms allmännyttiga bostadsbolag ändrade sina gemensamma krav till normalbeloppet, vilket vår enkätundersökning visat på gäller utan justering för antal barn i hushållet (se

Figur 15). Tre gånger hyran i bruttoinkomst är det näst vanligaste kravet. De krav som är högre än så har successivt minskat över tid.

Under 2024 sänkte enligt bostadsförmedlingens data Heba Fastighets AB och Einar Mattson sina inkomstkraav från tre gånger hyran till normalbeloppet, därmed ökade andelen förmedlingar med normalbeloppet. År 2020–22 är två gånger hyran ett påtagligt krav och detta beror på att Victoriahem började att tillämpa detta krav, men sedan återgick till inkomstkraavet tre gånger hyran för Stockholm och Landskrona (Victoriahem, u.å.). Minskningen i andelen förmedlingar med normalbeloppet 2020 beror på att Victoriahems andel av förmedlingen ökade starkt medan de allmännyttiga bolagens andelar sjönk.

Figur 15 Andel förmedlingar per inkomstkraav, Stockholms Bostadsförmedling, 2014–2024. *Uppskattad andel, se avsnitt *Om undersökningens metoder* för mer information.



Sammanfattning av läget på bostadsförmedlingarna

Eftersom normalbeloppet kan innebära antingen en höjning eller en sänkning av det individuella inkomstkraavet beroende på hyresnivå, huruvida bolaget justerar för antal barn i hushållet och därmed hushållssammansättning, går det inte att säga säkert om kraven sänks eller höjs när antalet förmedlingar med normalbeloppet ökar eller minskar.

Däremot kan vi i stora drag, med tanke på dagens hyresnivåer och de inkomstkraav som minskat i omfattning, se att inkomstkraaven både i Stockholm och Malmö har sjunkit något i förmedlingarnas statistik det senaste året. I Stockholms fall jämnas dock sänkningarna nästan ut av att Victoriahem år 2023 tycks ha höjt sitt inkomstkraav för Stockholm till tre gånger hyran. I Malmös fall

rör det sig om mycket små förändringar. I Uppsala tycks inkomstkraven blivit något striktare, även om det rör sig om små förändringar.

I Stockholms fall kan vi se att en del av dessa förändringar rör sig om ändrad policy hos privata bostadsbolag, medan det i de övriga fallen är svårt att säga huruvida det beror på förändrade marknadsandelar i förmedlingen eller inte.

Data från bostadsförmedlingarna visar att allmännyttorna har helt olika inkomstkrav på de olika orterna, från inga inkomstkrav, till normalbeloppet (utan justering för barn), till 1.5 gånger hyran i nettoinkomst. Förmedlingarna från privata hyresvärdar har generellt högre inkomstkrav än allmännyttorna, även om en del privata aktörer har samma eller till och med lägre krav. Särskilt i Uppsala finns det ett stort antal förmedlingar från privata hyresvärdar utan inkomstkrav.

Inkomstkraven sjunker på håll, men inte tillräckligt

I allmännyttan i landets 30 största kommuner visar vår undersökning på att utvecklingen går mot en sänkning av de huvudsakliga inkomstkraven, delvis drivet av svårigheter att få sitt bestånd uthyrt. Samtidigt finns vissa ansatser till ett slags socialt ingenjörskap i socioekonomiskt utsatta områden och nyproduktion, som innebär att allmännyttiga bolag som annars inte tillämpat krav har infört inkomstkrav i dessa områden de senaste åren. Vissa bolag anger även att de infört inkomstkrav i nyproduktion för att säkra att hyresgästerna verkligen kan betala de högre hyrorna. Det sker alltså en samtidig skärpning av inkomstkraven för vissa delar av beståndet.

Även bland de privata hyresvärdarna tycks utvecklingen till viss del gå mot en sänkning av inkomstkraven. Denna utveckling är betydligt mer svårångad, men utifrån den data vi har tillgång till kan vi inte se att utvecklingen fram till 2025 har motsvarat det nuvarande tonläget i debatten. Än så länge verkar det vara för tidigt för att avgöra om utvecklingen är början på en reformering av inkomstkraven på den privata hyresmarknaden liknande den våg som vi såg i allmännyttan under 2014–2018. Vi ser även att privata bolag, likt allmännyttiga, har väldigt olika krav från bolag till bolag. Trots att många hyresvärdar upplever uthyrningssvårigheter och därför har erbjudit hyresrabatter, har flera stora privata bostadsbolag fortfarande anmärkningsvärt höga inkomstkrav. Detta gynnar varken hyresgästerna eller hyresvärdarna själva.

Vi efterlyser, i likhet med Sveafastigheter, ett branschgemensamt ansvar för att se över tillträdeskraven på hyresmarknaden. Ett gemensamt arbete för sänkningar av inkomstkraven och andra tillträdeskrav skulle bidra till en mer inkluderande och fungerande bostadsmarknad, för såväl hyresgäster som hyresvärdar.

Källor

- Agazzi, M. (2025, 16 juni). Stena Fastigheter anpassar uthyrning till trögare marknad. *Dagens Industri*. <https://www.di.se/nyheter/stena-fastigheter-anpassar-uthyrning-till-trogare-marknad/>
- Bostadsförmedlingen i Stockholm. (2024). *Inkomstkravens utveckling över tid*.
- Bostadsförmedlingen i Stockholm. (2025). *Bostadsförmedlingens Hyresmarknadsrapport 2024* [Pressmeddelande]. Via TT, <https://via.tt.se/pressmeddelande/3841367/bostadsformedlingens-hyresmarknadsrapport-2024?publisherId=3235730&lang=sv>
- Boverket. (2014). *Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna*.
- Boverket. (2017). *Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster (2017:30)*.
- Boverket. (2021). *Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden (2021:9)*.
- Boverket. (2024). *Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande*.
- Boverket. (2025a). *Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät*.
- Boverket. (2025b). *Byggprognos analys juni 2025*.
- Boverket. (2025c). *Stöd till kommuner för detaljplaner*. Datum: 2025-10-01.
- Egnahemskommissionären. (2024). *Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse*.
- Eurostat. (2024). *Housing in Europe – 2024 edition*. Interactive publications.
- Fredholm, P. (2025, 22 april). Trianon visar att inkluderande bostadsmarknad är lönsamt. *Förvaltarforum*. <https://forvaltarforum.se/2025/04/22/trianon-visar-att-inkluderande-bostadsmarknad-ar-lonsamt/>
- Friberg, V. (2025, 26 augusti). Per Ekelund om inkomstkraven: "Överlever ganska bra utan". *Bopol*. <https://www.bostadspolitik.se/2025/08/26/per-ekelund-om-inkomstkraven-overlever-ganska-bra-utan/>
- Grander, M. & Sjöland Kozlovic, M. (2023). *Tillträdeskrav i allmännyttan 2013–2022. SBV Working Paper Series 23(3)*. Studier i boende och välfärd, Malmö Universitet.
- Grander, M. (2015) Allmännyttans samhällsansvar, i T. Salonen (Ed.), *Nyttan med allmännyttan*. Liber.

Hurvibor. (2025). Rörlighet på marknaden.

Hyresgästföreningen. (2022a). Rörligheten på bostadsmarknaden.

Hyresgästföreningen. (2022b). Hyresgästerna 2022.

Hyresgästföreningen. (2024). Hyresgästerna 2024.

Hävermark. E. (2025, 29 september). Anpassa inkomstkraven - För en mer inkluderande hyresmarknad. *Dagens Industri*. www.di.se/debatt/anpassa-inkomstkraven-for-en-mer-inkluderande-hyresmarknad/

Juni Strategi. (2025). Villadröm utan villamatta. (Ej publicerad).

LF Fastighetsförmedling. (2025). Fast i flyttkedjan.

Mäklarsamfundet. (2024). Boendepreferenser 2024.

SCB (u.å.-a). *Anställda 15-74 år (AKU) efter anställningsform, facklig organisation och kön. År 2005 – 2024* [Dataset]. Hämtad 29 september 2025, från https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_AM_AM0401_AM0401J/NAKUfacklOrgAr/

SCB (u.å.-b). *Genomsnittlig grund- och månadslön samt kvinnors lön i procent av mäns lön efter region, sektor, yrke (SSYK 2012) och kön. År 2023 – 2024*. [Dataset]. Hämtad 29 september 2025, från https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_AM_AM0110_AM0110A/LonYrke-Region4AN/

SCB (u.å.-c). *Medelhyra i hyreslägenhet efter region, byggår, ägarkategori, hyresuppgift och år*. [Dataset]. Hämtad 29 september 2025, från https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0406_BO0406E/BO0406Tab06/table/tableViewLayout1/

SCB. (2025a). Boende i Sverige.

SCB. (2025b). Påbörjade lägenheter under kvartal 1-3 2025.

Spacescape & Hyresgästföreningen. (2024). Den verkliga trädgårdsstaden.

Spacescape & Hyresgästföreningen. (2025). Sveriges bästa villaområden – Här finns potentialen för att förtäta och skapa verklig trädgårdsstad.

Sveriges Allmännytta. (2020). Allmännyttans bostadssociala ansvar.

Victoriahem. (u.å.). Uthyrningspolicy.

Om undersökningens metoder

Enkätundersökning

För att få en insikt i inkomstkravens tillämpning och förändring i närtid har två enkätstudier genomförts, med privata respektive allmännyttiga bolag. Undersökningen har avgränsats till att fokusera på vanliga hyresrätter.

Enkätstudien med allmännyttiga bolag omfattar de allmännyttor som tillhandahåller vanliga hyresrätter i Sveriges 30 största kommuner, sett till befolkningens mängd. Urvalet baseras på statistik från årets början; det bör noteras att Skellefteå, som då var den 30:e största kommunen, senare under året har tappat sin plats på grund av minskad befolkning. Totalt rör det sig om 35 bolag, med ett sammanlagt bostadsbestånd om totalt 434 881 bostäder. Samtliga bolag har svarat på enkäten. Bolagen har ombetts att svara utifrån sina styrdokument alternativt hur de agerar i de flesta fall för vanliga hyresrätter i succession samt ställt frågor om särskilda regler för olika delar av beståndet. Vid behov har enkätsvaren kompletterats med ytterligare information via direktkontakt med informanterna. Vissa svar har justerats baserat på information bolagen angett i kommentarsfält eller i direktkontakt.

Vad gäller enkätundersökningen med privata hyresvärdar har endast 10 bolag, med ett totalt bostadsinnehav om drygt 100 000 bostäder (trots upprepade påminnelser och telefonkontakt) svarat. Att de privata bolagen har blandad samarbetsvillighet går även i linje med tidigare studier som har haft denna utmaning. 3 av bolagen har ett lägenhetsbestånd på över 15 000 bostäder, medan övriga 7 bolag har ett bestånd på under 5 000 bostäder.

Sammanställning av bostadsförmedlingarnas statistik

Vi har mottagit statistik över inkomstkrav från tre bostadsförmedlingar; Uppsala Bostadsförmedling, Boplats Syd och Stockholms bostadsförmedling. Boplats Väst för i dagsläget inte någon statistik över inkomstkrav.

Uppsala bostadsförmedling

Uppsala bostadsförmedling för sedan 2022 statistik över inkomstkrav för sina förmedlingar. Vi använder oss av statistik för succession och nyproduktion av vanliga hyresrätter. Ombyggnation har utlämnats då dessa lägenheter var för få för att kunna dra några slutsatser. Urvalet har avgränsats till Uppsala kommun.

På grund av utformningen av bostadsförmedlingens system kan annonsörer enbart välja en inkomstfaktor eller normalbeloppet. Därmed är det möjligt att vissa annonsörer som använder andra fasta belopp som inkomstgränser helt enkelt räknar ut en faktor relativt hyran för att uppnå det beloppet. Udda faktorer med mindre än 100 lägenheter förmedlade för alla år har grupperats under "diverse".

Notera att andelar av förmedlingen visar hur många bostäder som har förmedlats med ett visst inkomstkra­vet det året. Det varierar alltså inte bara efter bolagens ändringar i uthyrningspolicy, utan även efter hur stor andel av förmedlingen de olika bolagen utgjort ett visst år. Därmed kan förändringar i statistiken över inkomstkra­vet vara ett resultat av förändrade förmedlingsandelar till följd av exempelvis nybyggnation eller uppköp/försäljning, och inte bara ändrad uthyrningspolicy.

Boplats syd

Då Boplats syd använder samma system som Uppsala Bostadsförmedling gäller samma förbehåll och metodik för denna data. Uppskattningsvis täcker Boplats Syd 50-60 procent av förmedlingarna i Malmö kommun. Då flertalet privata värdar inte förmedlar hela eller delar av sitt bestånd via Boplats syd är privata värdar underrepresenterade i statistiken. Urvalet har avgränsats till Malmö kommun.

Bostadsförmedlingen i Stockholm

Då Stockholms bostadsförmedling inte har ett system för att automatiskt ta fram statistik om inkomstkra­vet har detta gjorts manuellt inom ramen för utredningen *Inkomstkravens utveckling över tid* (Bostadsförmedlingen i Stockholm, 2024). Förmedlingen gjorde stickprover av villkorstexter för gamla annonser och härledde utifrån dessa inkomstkraven hos de 51 bolag som förmedlat över 75 bostäder mellan år 2014 och 2024. Dessa utgör över 95 procent av alla förmedlingar. Vi har fått tillgång till det uppdaterade datasetet för 2024 och kopplat statistiken till bolagens förmedlingsandelar för att måla en bild av hur stora andelar av alla hyresrätter som kan ha förmedlats med olika inkomstkra­vet. Därmed är det inte säkert att statistiken helt överensstämmer med faktiska förmedlingar med vissa inkomstkra­vet, då variationer i kra­vet inom bolagens bestånd inte har identifierats. Notera att de runt 25 procent hyresrätter i Stockholms län som förmedlas via andra kanaler än bostadsförmedlingen (Bostadsförmedlingen i Stockholm, 2025) inte syns i statistiken. Endast vanliga hyresrätter i succession har studerats.