

Slott eller koja?

*En rapport om boende, välfärd
och ökande generationsskillnader*

Pelle Oskarsson
Caliber Film & Reportage AB
för
Hyresgästföreningen

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	s.2
Inledning	s.3
Bostadsbristen fortsätter att öka	s.4
Unga drabbas värst	s.5
Ekonomisk succé?.....	s.7
Rika rikare och fattiga fattigare	s.8
Kraftigt ökade generationsskillnader	s.9
Fyrtioalisterna drog aldrig åt svångremmen	s.10
Inkomstutveckling före skatt och bidrag	s.12
Inflation - ett individuellt begrepp	s.13
Huvudorsaker till kostnadsökningarna	s.15
Vem bor var?.....	s.16
Undanträngningseffekten	s.16
Hyreslägenhet ett läckande såll? Eget ägande en förmögenhetsmaskin?.....	s.17
Generationsperspektiv	s.19
Ensamstående med barn förlorare.....	s.20
Ökade generationsklyftor.....	s.21
Konsumtionsutrymme för pensionärer efter boendekostnader.....	s.22
Nya och gamla villaägare	s.22
Valet är fritt: Hög hyra - eller höga amorteringar och räntor?.....	s.24
Pyramidspel	s.24
Bättre på sextioalet	s.26
Studentrum dyrare än villa	s.28
Appendix	s.29

© Pelle Oskarsson, Caliber Film & Reportage AB, Maj/Juni 2005

Sammanfattning

I den här rapporten har vi sammanställt en översiktlig bild över hur de disponibla inkomsterna¹ utvecklats efter boendekostnader för olika åldersgrupper, familjetyper och generationer i olika boendeformer.

Vi har också gjort ett antal typhushållskalkyler där vi studerar utvecklingen av det ekonomiska utrymmet för dessa grupper efter boendekostnader.

Sammanställningen har gjorts med hjälp av SCB:s statistik och databaser över inkomster, boende och boendekostnader i olika grupper. Vi har också haft hjälp av rapporter från bland annat Socialstyrelsen, Finansdepartementet, Hyresgästföreningen, Villaägarnas Riksförbund, Boverket och IBF, (Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet).

Eftersom det idag inte finns någon heltäckande statistik som granskar olika generationers faktiska boendekostnader och hur de förändrats över tid baserar vi jämförelsen på de olika åldersgruppernas boendeformer, de genomsnittliga boendekostnaderna i olika boendeformer och genomsnittlig bostadsyta².

Jämförelsen visar att åldersgruppen 18-22 åringar tappat stort i disponibla inkomster jämfört med tidigare generationer och hamnar under socialbidragsnormen om man också lägger in boendekostnader i kalkylen.

För ålderskategorin 23-29 år har hela det ökade disponibla inkomstutrymme som gruppen fått sedan 1990 ätit upp av ökade boendekostnader.

Kategorin 30-39 åringar i hyresrätt har ökat sitt konsumtionsutrymme, trots ökade hyror, men tappar en stor del av de senaste årens inkomstökning när man tar hänsyn till hyresökningarna. Särskilt drabbade är ensamstående föräldrar som haft en kraftigt negativ utveckling av sitt konsumtionsutrymme efter boendekostnad.

Också pensionärer i hyresrätt har tappat en stor del av sina ökade inkomster genom hyreshöjningarna. Men pensionärer som grupp har ändå fått ökat konsumtionsutrymme.

Nyblivna ägare av bostadsrätter och småhus som kommit sent in på marknaden har genom det höga marknadspriserna ofta dubbelt så höga boendekostnader som grupper som investerade i egna hem på nittiotalet eller tidigare - trots sänkta räntor.

Inkomstklyftan mellan 50-65 åringar och yngre generationer har ökat kraftigt när det gäller konsumtionsutrymme efter boendekostnader.

Fyrtioalister och femtioalister är ekonomiska vinnare i generationsperspektiv samtidigt som sextioalister, sjuttioalister och åttiotalister är förlorare.

¹ Inkomst efter skatt och eventuella bidrag.

² Genomsnittlig bostadsyta i Sverige är 44 m² per person. Eftersom det genomsnittet höjs betydligt genom allt större utrymmesstandard bland äldre som bor kvar allt längre i sina småhus har vi för att öka jämförbarheten i våra beräkningar istället utgått från en något mindre genomsnittlig bostadsyta på 38 m² per person.

Inledning

De senaste trettio åren har präglats av stora omvälvningar i Sverige inte minst när det gäller inkomstfördelning, ägande och boende.

Statistiken över inkomster och förmögenheter visar att de redan rika har blivit rikare och de fattigaste fattigare.

Men en annan viktig tendens som det talas förvånansvärt tyst om är de kraftigt ökade ekonomiska generationsskillnaderna. En effekt som förstärks av stora skillnader i utvecklingen av boendekostnaderna för olika grupper.

Inkomstutrymmet har utvecklats mycket olika. Stora grupper har haft krympande ekonomiskt utrymme under långa perioder samtidigt som Sverige tappat i ekonomisk tillväxt i förhållande till omvärlden. Barnfamiljer och unga har varit särskilt drabbade och det ekonomiska gapet mellan olika åldergrupper har ökat kraftigt.

Fyrtioalisterna och femtioalisterna har haft en särskilt gynnsam ekonomisk utveckling i jämförelse med efterföljande generationer. En tendens som blir ännu tydligare om man också tar hänsyn till olika generationers boendeformer och boendekostnader.

Först på senare år har de grupper som drabbats hårdast av de senaste decenniernas sparpaket, arbetslöshetskriser och skrala löneutveckling haft möjlighet att ta igen en del av den tappade köpkraften och tillväxten genom höjda reallöner.

Men en genomgång av inkomstutvecklingen och prisökningarna på bostadsmarknaden visar att reallöneökningarna i mycket hög grad äts upp av ökade boendekostnader.

Särskilt tydlig är den utvecklingen bland yngre och nyetablerade konsumenter på bostadsmarknaden i hyresrätter och i nyligen inköpta egnahem i storstadsområden.

För stora grupper förvandlas reallöneökningarna i praktiken till inkomstsänkningar när boendet är betalt.

En annan grupp med allt omöjligare ekonomiska kalkyler på grund av ökade boendekostnaderna är studenter.

I den här rapporten tittar vi närmare på den betydelse utvecklingen av boendekostnaden har för det ekonomiska utrymmet och välfärdsutvecklingen i olika åldergrupper och generationer.

Bostadsbristen fortsätter att öka

Bostadsbyggandet i Sverige har ökat de senaste åren. Men byggandet ligger fortfarande på mycket låga nivåer. Den genomsnittliga nybyggnadstakten i resten av EU är mer än dubbelt så hög som i Sverige.

Boverket har de senaste åren flera gånger fått skriva ner sina prognoser för nybyggnadstakten men beräknar nu återigen att vi kommer att få se en ökning av nybyggnadstakten som närmar sig regeringens mål. (Se nedan.) Det bedömdes man förra året också men det verkliga resultatet i form av färdigställda bostäder blev blygsammare.

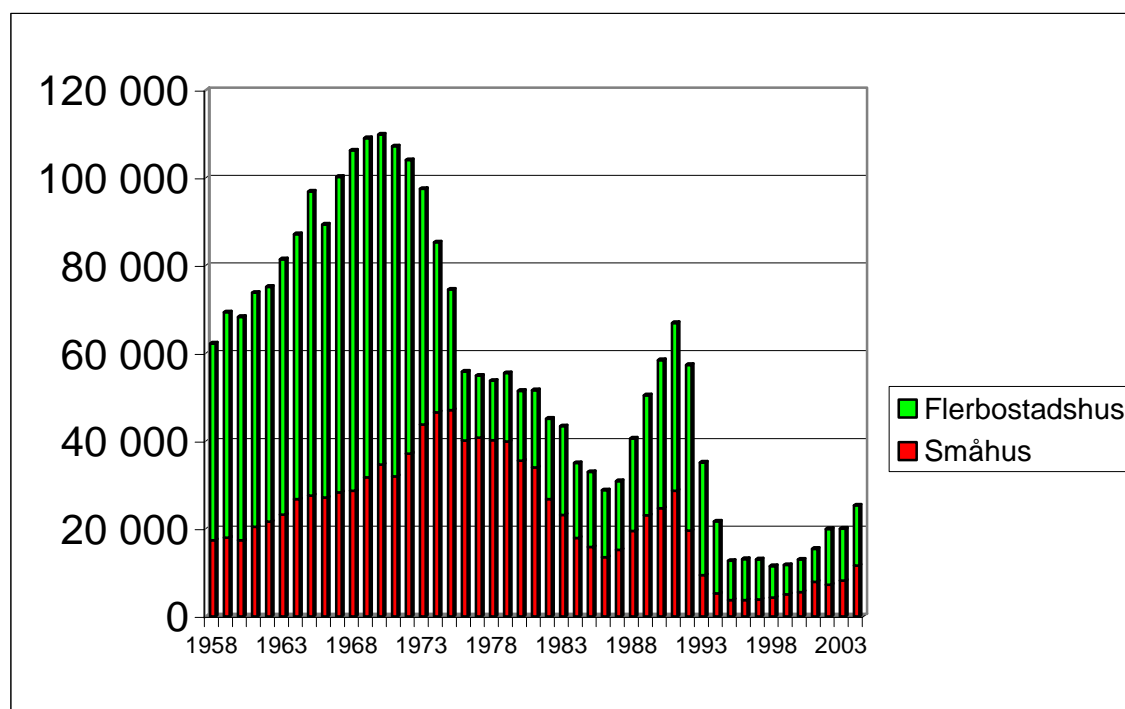
Den låga nybyggnadstakten sedan början av nittio-talet har lett till ett mycket stort underskott på bostäder, inte minst bland grupper som kommit sent in på bostadsmarknaden. Bara för att täcka efterfrågan på bostäder i ålderskategorin 20-27 år skulle det enligt rapporten "Unga vuxnas boende" som Hyresgästföreningen presenterade 2003 behövas 120 000 nya bostäder.

Inför förra riksdagsvalet lovade regeringen att det skulle byggas 30 000 nya lägenheter per år under mandatperioden. Facit hittills är knappt 20 000-25 000 nya bostäder per år. För att nå den genomsnittliga nybyggnadstakten per capita i resten av EU skulle vi behöva bygga 50 000 nya bostäder per år.

Det betyder i praktiken att bostadsbristen fortsätter att öka eftersom befolkningen växer samtidigt som bostadsbeståndet behöver förnyas och allt fler svenskar flyttar till jobb och utbildningar i tillväxtregionerna där bostadsbristen är som störst. Enligt Boverket har antalet kommuner med bostadsbrist för ungdomar ökat från 106 till 126 de senaste åren.

Diagram 1. Nybyggnad av lägenheter i flerbostadshus respektive småhus

Färdigställda 1958-2004



Källa: SCB

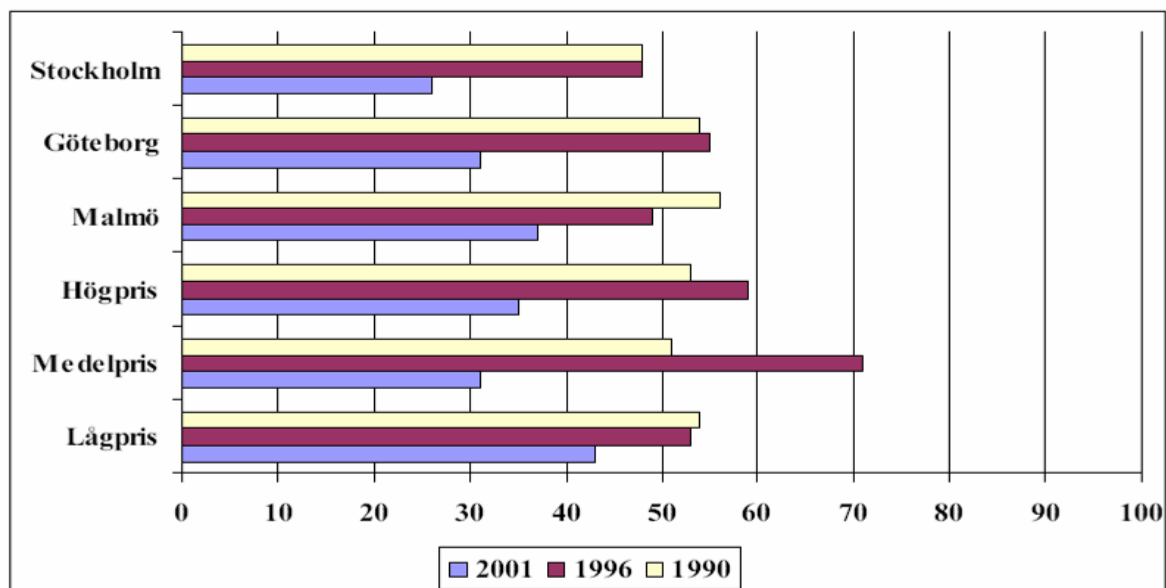
Unga drabbas värst

Allt fler unga bor inneboende, i andra eller tredjehand eller hemma hos sina föräldrar. Det är långt ifrån enbart ett storstadsproblem. Tendensen ser likadan ut också i mindre och medelstora städer i tillväxtregionerna och är särskilt tydligt på orter med många universitets- och högskoleplatser.

I början och mitten av 90-talet hade hälften till två tredjedelar av den tidens 21-24-åringar eget kontrakt eller ägd bostad i tillväxtregionerna. 2001 hade den andelen minskat till en tredjedel.

Diagram 2. Ungdomar 21-24 år

Etablering på ordinarie bostadsmarknad. Procent med eget kontrakt eller ägd bostad. Sveriges tillväxtregioner.



Källa: SCB, Bostads och hyresundersökningen, samt rapporten "En egen härd", Statens bostadskreditnämnd.

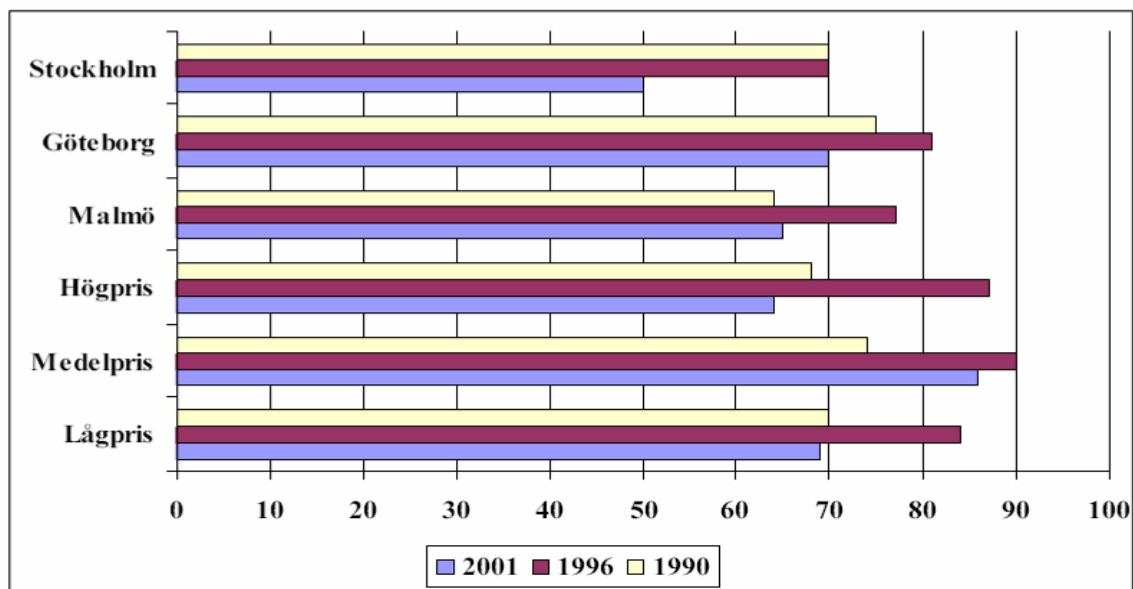
Undersökningen avser i första hand högskoleorter och har delats in i kategorier med olika prisbild för bostadsrätter och egna hem:

Högprisorter: Uppsala, Nyköping-Oxelösund, Eskilstuna, Gotland, Helsingborg, Halmstad, Varberg, Strömstad och Västerås. **Medelpris:** Linköping, Norrköping, Jönköping, Värnamo, Kalmar, Karlskrona, Falkenberg, Trollhättan, Örebro och Umeå **Lågpris:** Gislaved, Växjö, Kristianstad, Borås, Lidköping, Karlstad, Falun-Borlänge, Gävle, Sundsvall och Luleå

Också ungdomar i åldern 25-30 år har allt svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. 1996 hade omkring 70-90 procent av unga i åldern 25-30 år egna kontrakt eller ägd bostad. 2001 hade den andelen sjunkit till 50-70 procent i alla tillväxtregioner med undantag från gruppen medelprisorter där tappet varit betydligt mindre.

Diagram 3. Ungdomar 25-30 år

Etablering på ordinarie bostadsmarknad. Procent med eget kontrakt eller ägd bostad. Sveriges tillväxtregioner.



Källa: SCB, Bostads och hyresundersökningen samt rapporten "En egen härd", Statens bostadskreditnämnd.

Enligt olika rapporter, undersökningar och beräkningar har den låga nybyggnadstakten de senaste åren ackumulerat underskott på någonstans mellan 70 000 och 210 000 bostäder.

Särskilt drabbade är storstäder och högskoleorter. Men det är inte bara de största städerna som är drabbade. Mer än var tredje svensk kommun uppger att man har brist på bostäder till unga.

Sedan början av nittiotalet har antalet högskolestuderande ökat från 200 000 till 350 000. Det finns strax över 65 000 studentrum och studentlägenheter och de kommande åren räknar kommunerna med att bygga ytterligare ett par tusen. Men antalet studerande växer ännu snabbare.

Visst byggs det studentlägenheter på sina håll. Men långt ifrån tillräckligt och när det byggs blir det ofta mycket dyrt.

Mer än en halv miljon ungdomar har svårt att få tag på en bostad på hemorten. Två av tre unga i åldrarna 21-24 år och var tredje ung vuxen i åldern 25-30 år bor inneboende, kuskar runt på andra- och tredjehandskontrakt, eller bor ofrivilligt kvar hemma hos sina föräldrar.

Ekonomisk succé?

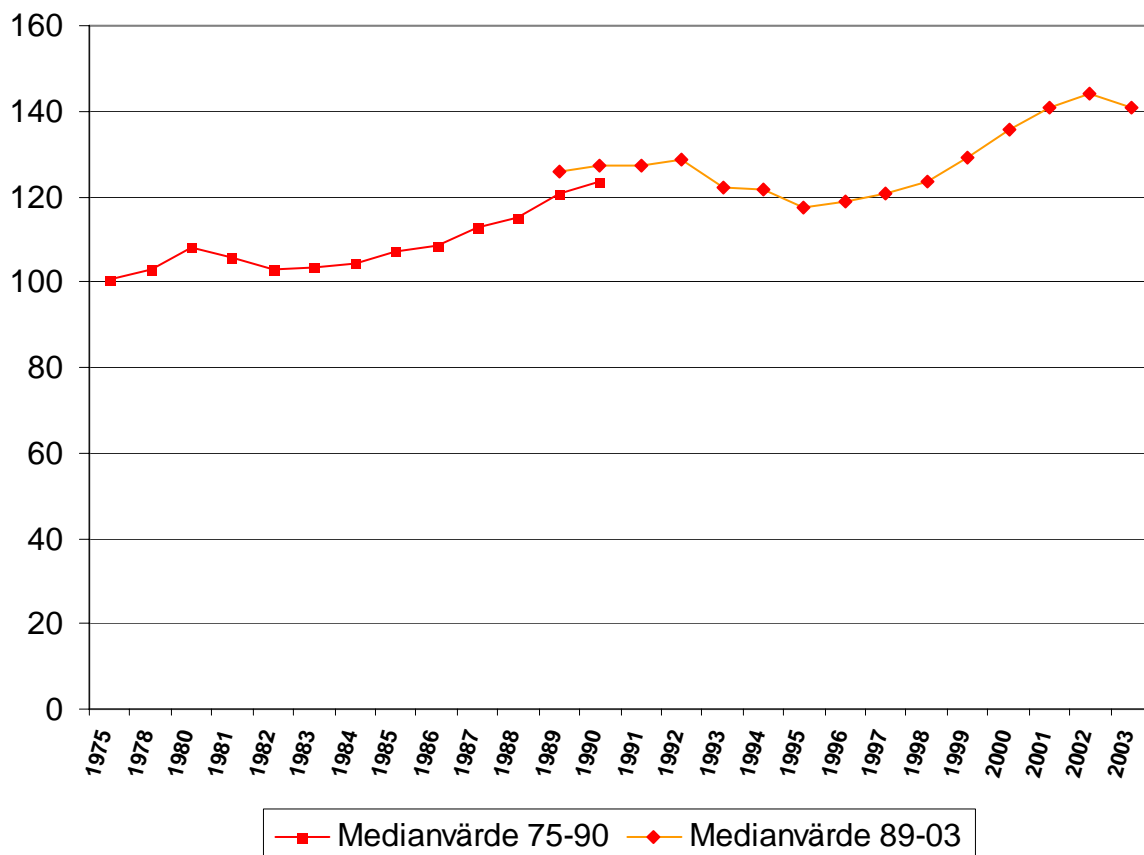
Tittar man på ett översiktligt diagram över hur de disponibla medianinkomsterna i Sverige utvecklas under de senaste trettio åren är det lätt att få en bild av ett land med en ovanligt lyckad ekonomisk politik.

Trots konjunktursvackorna och de ekonomiskt kärva tiderna med krympande inkomstutrymme under många år på åttiotalet och nittiotalet för stora grupper har utvecklingen nu vänt och kurvan pekar på att de disponibla medianinkomsterna under hela perioden har ökat med närmare 40 procent.

Med disponibel inkomst menas inkomsterna, inklusive barnbidrag och andra transfereringar som vi har kvar att handla för när skatterna är betalda.

Diagram 4. Disponibel inkomst tkr

2004 års priser



Källa: SCB, Inkomstundersökningen och ULF.

I samband med marginalskatteformen 89/90 förändrades mätmetoderna och skatteunderlaget så att perioden före och efter 1991 enligt statistikerna är svåra att jämföra med varandra. De redovisade disponibla inkomsterna före 1990 i diagrammet ovan bör därför vid inkomstjämförelser mellan dessa perioder enligt SCB:s experter räknas upp med omkring 5 procent för att kompensera för detta.

De sänkta räntorna får också till följd att de uppmätta disponibla inkomsterna ökar eftersom ränteavdragen minskar. Men faktum kvarstår. Under de senaste åren har reallönerna, sysselsättningen och kapitalinkomsterna enligt statistiken ökat påtagligt inte minst jämfört med de dystra tiderna under den värsta räntekrisen och arbetslöshetskrisen i mitten på nittiotalet.

1992 års inkomstnivå passerades 1999 och sedan dess har det fortsatt att peka uppåt. Efter rekordhöga aktieutdelningar och kapitalinkomster under ett par år har kurvan dippat nedåt något och löneökningarna har planat ut till en blygsammare nivå. Men huvuddelen av ökningen ser ut att bestå.

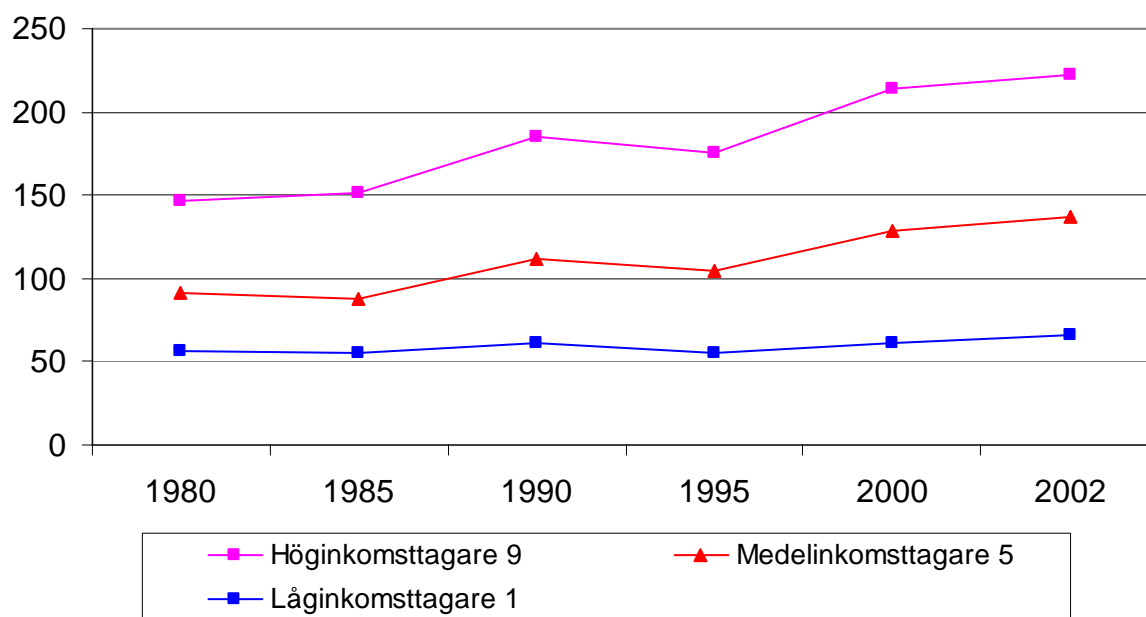
Rika rikare och fattiga fattigare

Trots det är det många som inte känner igen bilden av de ekonomiskt gynnsamma tiderna. En del av förklaringen är att inkomstutvecklingen under perioden inte har varit densamma för alla grupper.

Den rikaste andelen av befolkningen har ökat sina disponibla inkomster kraftigt samtidigt som låginkomsttagarna haft en mycket svag utveckling av sin inkomst och tappat inkomstutrymme under långa perioder. Tar man dessutom hänsyn till hur boendekostnaderna utvecklats ökar skillnaden mellan grupperna ytterligare och de fattigaste blir i praktiken ännu fattigare.

Diagram 5. Jämförelse av olika decilgrupper/inkomstgrupper.

Utvecklingen för de fattigaste 10 procenten, de näst rikaste 10 procenten och de 10 procent inkomsttagare som ligger i mitten av inkomstnivåerna. 2002 års priser.



Källa: SCB, Inkomstundersökningen och ULF. Median.

Kraftigt ökade generationsskillnader

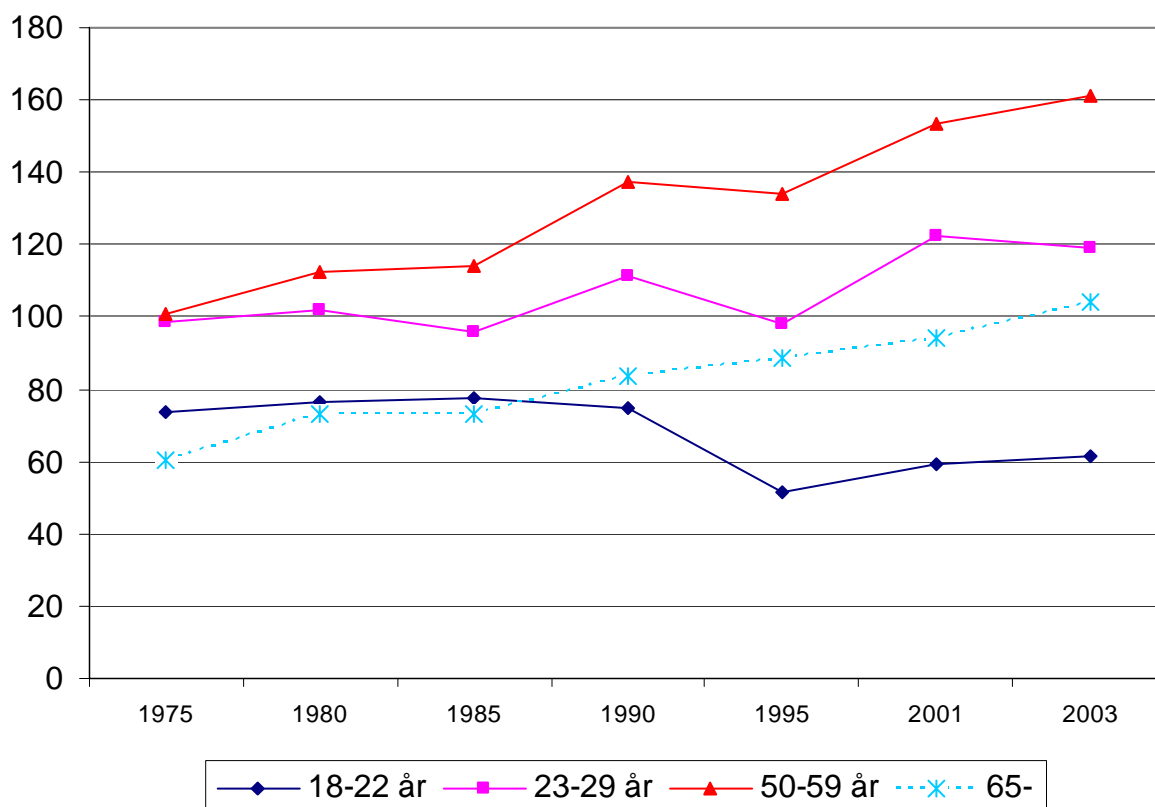
Sett ur generationssynpunkt är fyrttioalisterna och femtioalisterna de senaste decenniernas stora vinnare - tillsammans med pensionärerna sedan de sista fattigpensionärerna nu blir allt färre.

1975 hade ålderskategorin 23-29-åringar och 50-59-åringar i stort sett samma disponibla inkomster. Men klyftan mellan åldersgrupperna har mer än tredubblats sedan åttiotalet.

Störst förlorare är åldersgruppen 18-22-åringar som ännu inte återhämtat sig efter arbetslöshetskrisen i mitten på nittioalet. En stor grupp unga mellan 18-22 år har nått och jämt en inkomst över socialbidragsnormen när boendekostnaderna är betalda.

Diagram 6. Disponibel inkomst, åldersgrupper

Median, tkr, 2004 års priser³



Källa: SCB, Inkomstfördelningsundersökningen. Median.

Ålderskategorin 50-59-åringar har drygt 250 procent högre disponibla inkomster än 18-22-åringarna och 33 procent högre inkomster än 23-29-åringarna.

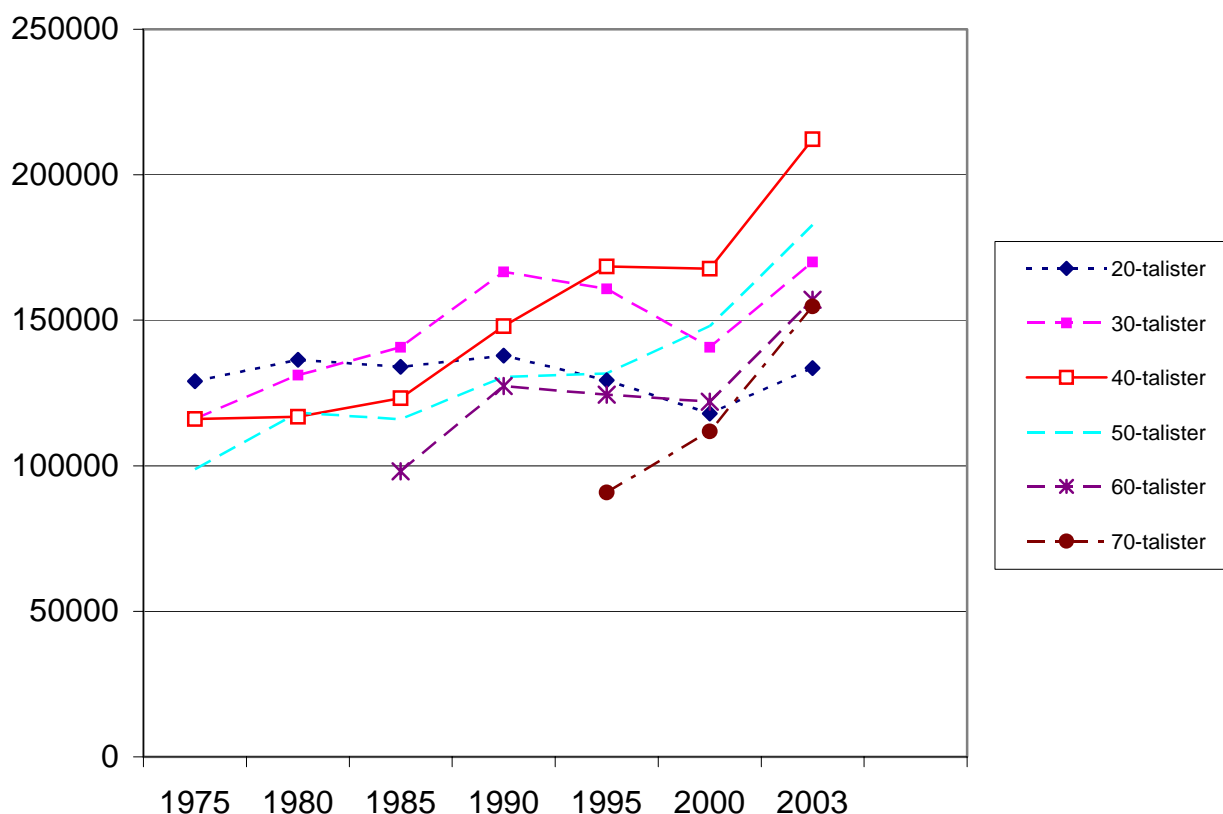
³ För att följa utvecklingen från 1975 fram till idag i en längre tidsserie används här samma konsumtionsenhetsskala som i SCB:s Rapport 91 Valfärd och ojämlikhet i 20-årsperspektiv (1997), samt motsvarande längre tidsserie i Rapport 100 Valfärd och ofärd på 90-talet. (2003) Här räknas unga över 18 år som frivilligt eller ofrivilligt bor kvar hemma hos sina föräldrar som egna hushåll. (Familjeenheter - se Appendix.).

Fyrtioalisterna drog aldrig åt svångremmen

Indelning i åldersgrupper har förändrats de senaste åren och gör det svårare att följa upp välfärdsutvecklingen i olika åldersgrupper.

De förändrade åldersgrupperna gör det också svårare att följa generationer. En särskild bearbetning av SCB:s statistik där de olika generationskategorierna följs i en längre tidsserie stärker dock bilden av kraftiga generationsskillnader när det gäller välfärdsutveckling de senaste decennierna.

Diagram 7. Disponibel inkomst, generationer



Källa: SCB, Individer i familjeenhet per konsumtionsenhet, medelvärde

Intressant att notera är att generationskategorin fyrtioalister enligt statistiken passerat rakt igenom nedskärningsåren under åttiotalet och nittiotalet utan att vid en enda tidpunkt tappa disponibel inkomst. Till och med mitt under arbetslöshetskrisen för andra grupper i mitten på nittiotalet drar de ifrån i disponibel inkomst.

Också femtioalister har haft en kurva som pekat uppåt trots att de tappade jämfört med fyrtioalister under den första halvan av åttiotalet och den första halvan av nittiotalet.

Sextiotalisterna som grupp hade i genomsnitt en negativ utveckling av de disponibla inkomsterna från 1990 till 2000. Ingen annan yrkesaktiv grupp som kan följas under en lägre period hade så dålig inkomstutveckling. Inkomstgapet mellan sextiotalisterna och femtiotalisterna och fyrtiotalisterna ökade stort under hela nittiotalet.

Generationskurvorna visar också att 30-talisterna som grupp haft det betydligt bättre ekonomisk än 20-talisterna som dock i genomsnitt hade det bättre än sextiotalisterna ända tills de började gå i pension i mitten på 90-talet.

Det bör betonas att kurvan för sjuttiotalisterna täcker för kort period för att dra några andra slutsatser än att den minskade arbetslösheten i slutet på nittiotalet samverkat med de naturliga inkomstökningarna och reallöneökningarna när generationen begett sig från studier in i arbetslivet.

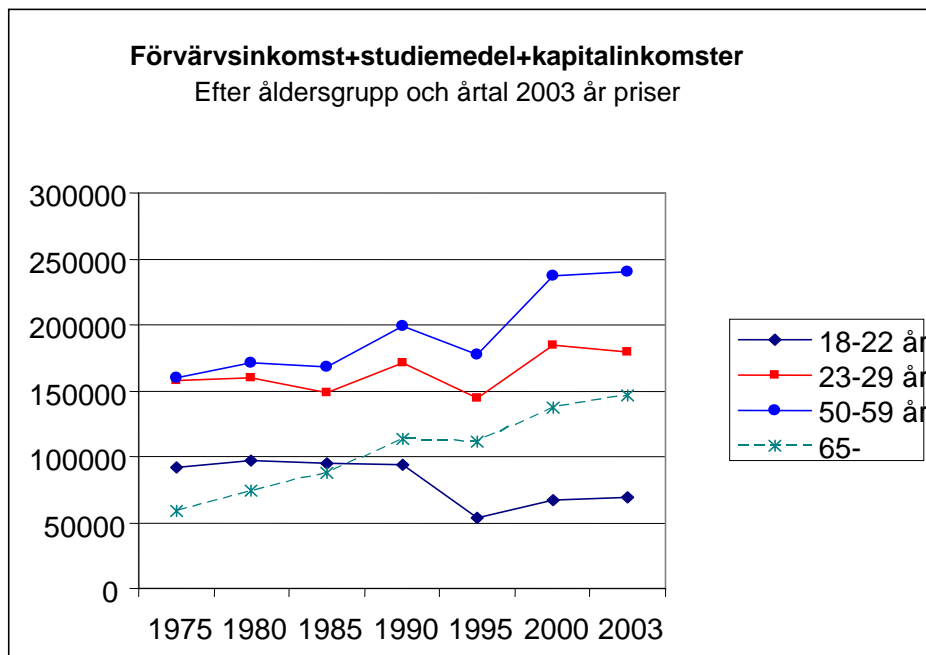
Eftersom kurvorna följer generationerna genom olika åldrar och faser i livet är det viktigt att också väga in den åldersindelade inkomststatistiken för att få en rättvisande bild av inkomsterna under livscykeln. Det kan också vara bra att både titta på medelinkomster och medianinkomster.

Den negativa kurvan för sextiotalisterna från 1990 till 2000 kan kanske delvis förklaras med att de åren sammanfaller med starten på sextiotalisternas livscykel som barnfamiljer. De disponibla inkomsterna för gruppen påverkas av barnlediga och föräldrar som arbetar deltid för att kunna vara hemma med barnen. Men också av förändringarna i föräldraförsäkringen och sjukförsäkringen som är särskilt viktiga för småbarnsfamiljer. Och relativt sett högre arbetslöshet än bland femtiotalister och fyrtiotalister.

Inkomstutveckling före skatt och bidrag

Som jämförelse med statistiken över disponibla inkomster efter skatt och transfereringar kan det också vara intressant att studera hur utvecklingen ser ut när det gäller inkomstbegreppet förvärvsinkomst + kapitalinkomster före skatt + studiemedel för olika åldersgrupper.

Diagram 8.



Källa: SCB, Medianinkomst.

1975 hade 50-59-åringarna i genomsnitt årsinkomster före skatt som låg 1 500 kronor högre än 23-29-åringarna. 1985 tjänade de i genomsnitt 20 000 kronor mer varje år. 1995 var skillnaden 34 000 kronor per år. Och 2003 hade inkomstgapet ökat till 61 000 kronor⁴. Allt redovisat i 2003 års priser.

Samtidigt har pensionärerna som grupp i genomsnitt ökat sina inkomster kraftigt. Inte minst genom att de så kallade fattigpensionärerna genom åren blivit färre. Men också genom reella inkomstökningar.

Unga vuxna i åldrarna 18-22 år har tappat kraftigt i inkomst. Från en inkomstskillnad på 67 000 kronor före skatt i förhållande till 50-59-åringarna 1975 till ett inkomstgap på 170 000 kronor 2003. Till viss del beror det på att allt fler studerar allt längre. Men det är långt ifrån den enda förklaringen. Unga har drabbats hårdare av arbetslöshet och än andra ålderskategorier och arbetar i högre grad på tillfälliga jobb och vikariat med sämre inkomster.

Kapitalinkomsterna påverkar i hög grad intäkterna för de äldre ålderskategorierna. Men de effekterna minskar när man som här jämför medianinkomsten. Också lönemässigt ökar gapet mellan yngre och äldre och hög-, medel- och låginkomsttagare.

⁴ Eftersom 50-59 åringarna jämförs med samma ålderskategorier under tidigare år handlar det om en förändring som inte enkelt kan förklaras med den så kallade naturliga inkomstkarriären som innebär att man i kraft av ökad ålder och erfarenhet tjänar bäst i slutet av sin yrkeskarriär.

Inflation - ett individuellt begrepp

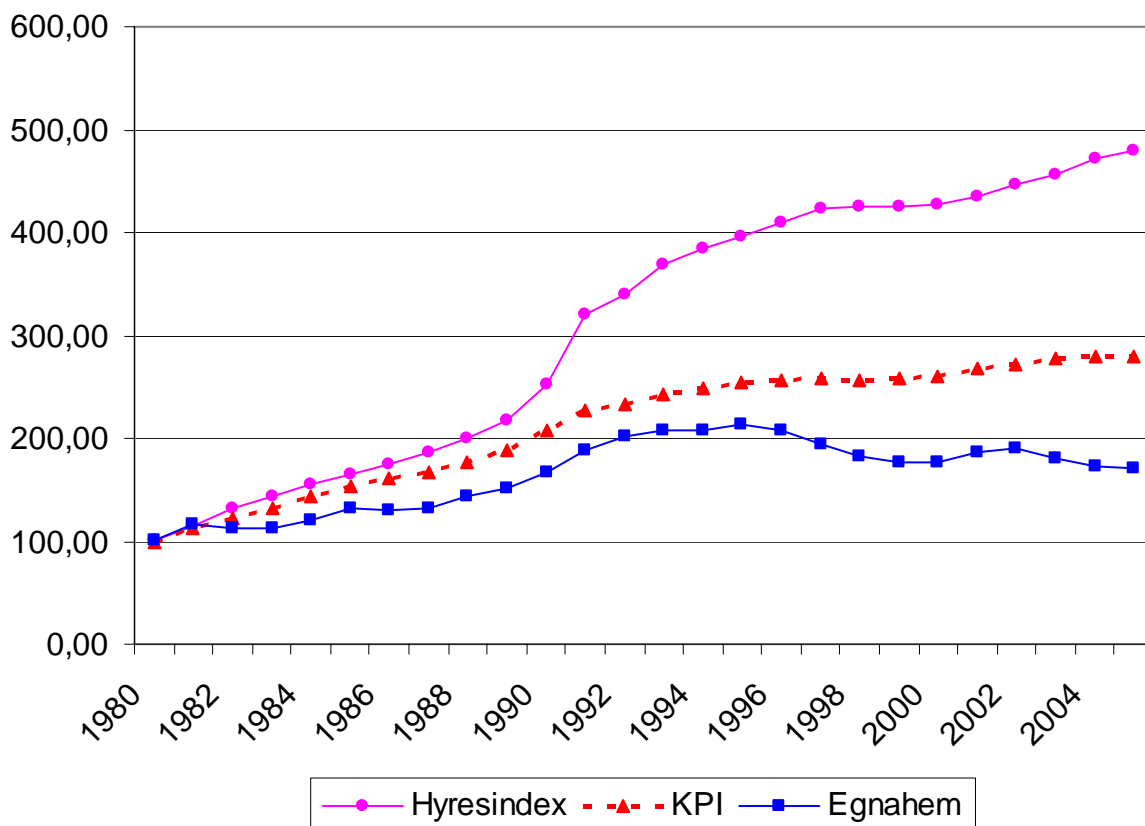
Ett mycket viktigt mål med de senaste decenniernas ekonomiska politik har varit inflationsbekämpning. Tuffa tag i åtstramningspaket och nedskärningar har ofta försvarats med att vi måste bekämpa inflationen. Trots att en minst lika viktig grund har varit att hålla nere skattetrycket och att finansiera marginalskattereformen.

Men inflation är inte ett begrepp eller en företeelse huggen i sten. Inflationen kan under långa perioder vara mycket olika i olika grupper.

Vägledande för jämförelserna av inkomster och utgifter och välfärdsnivån för olika grupper vid olika tidpunkter är det så kallade KPI-måttet eller konsumentprisindex. Ett statistiskt mått som består av en korg med en rad olika varor och tjänster som en genomsnittssvensk eller ett genomsnittshushåll antas konsumera. Ett mått som också används för att räkna om den löpande prisnivån på löner, varor och tjänster mellan olika år för att få jämförbara värden.

En mycket tung vikt i KPI korgen är boendet och när det gäller den kostnadsposten har utvecklingen varit mycket olika för olika grupper under de senaste decennierna. Samtidigt som boendekostnaderna för boende i hyreslägenhet stigit snabbt har kostnaderna för boende i egna hem stått still och till och till med minskat de senaste åren.

Diagram 9. Hyresindex, konsumentprisindex (KPI) och index boendekostnader, egna hem



Källa: SCB, Priser och konsumtion.

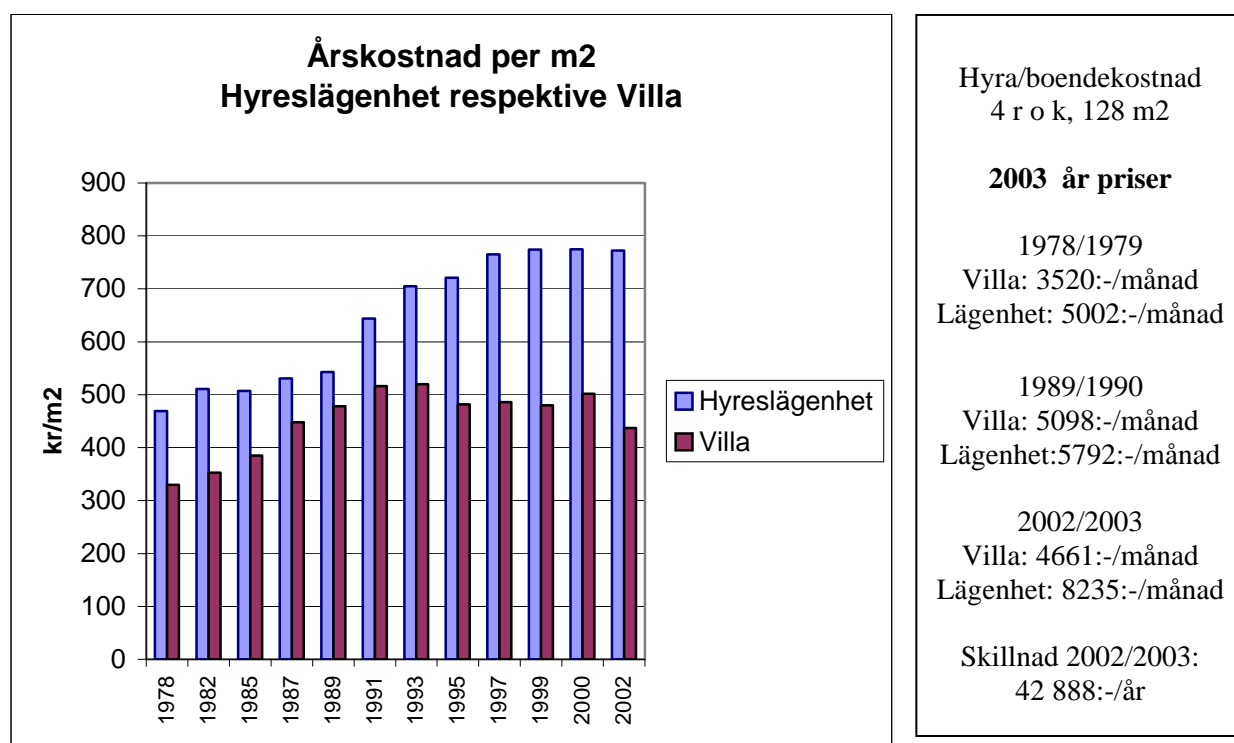
Inflationen har varit betydligt högre för boende i hyreslägenhet än för boende i villa de senaste femton åren. Något som i hög grad påverkar värdet av löneökningarna för olika grupper. Men eftersom KPI bygger på ett genomsnitt av boendekostnader syns inte det i statistiken.

Enkelt uttryckt har hyresnivåerna i genomsnitt mer än fördubblats i löpande priser sedan marginalskattereformen 89/90 samtidigt som boendekostnaderna i egna hem har minskat påtagligt.

Nu skiljer naturligtvis boendeutgifterna i villa stort beroende på om villaägarna nyligen köpt sitt första hem - eller haft chansen att sitta med i båten under de snabba prisökningarna de senaste åren.

Men baserat på bostadsutgiftsberäkningarna i SCB:s bostads- och hyresundersökning handlar det i genomsnitt om ett utgiftsgap mellan familjer i hyreslägenhet respektive egna hem motsvarande över 40 000 kronor per år. Det trots att villahushållens genomsnittliga boendeutgifter enligt SCB:s beräkningar också innehåller amorteringar på omkring 5000-10000 kronor per år. En utgift som naturligtvis är kännbar i hushållsekonomin varje månad men också kan betraktas som ett sparande istället för en boendeutgift.

Diagram 10. Årskostnad per m2



Källa: SCB, 2003 års priser.

Huvudorsaker till hyresökningarna

1.) Minskade subventioner och ökade skatter.

Kring 1990 betalade staten 25-35 miljarder kronor per år i stöd till boendet. Idag är subventionerna i stort sett avskaffade. Tvärtom tjänar staten omkring 30 miljarder per år på bostadssektorn genom ökade skatter.⁵

På senare år har staten återfört en del av skatteintäkterna till bostadssektorn genom ett investeringsstöd på några hundra miljoner kronor per år till byggande av hyresrätter och studentlägenheter. Men det är en försvinnande liten del jämfört med vad man drar in på bostadssektorn genom höjda skatter.

2.) Bostadsbrist/obalans på bostadsmarknaden.

Bostadsbristen har lett till en kraftig obalans på bostadsmarknaden som pressar prisbilden uppåt inte bara i bostadsrätter och egna hem utan också i hyresrätter.

3.) Dålig konkurrens på byggmarknaden.

De genomsnittliga byggkostnaderna i Sverige har ökat med över 50 procent sedan 1995. Brister i konkurrensen, upphandlingarna och kommunal oförmåga eller ovilja att få fram mark och bygglov till nybyggnation gör att byggpriserna och bostadspriserna pressas upp på en obalanserad nivå.⁶

4.) Ökade marginaler

Samtidigt som hyrorna har gått upp har fastighetsägarna ökat sina marginaler. De privata värdarna har ökat sina marginaler mellan kostnader och intäkter från 8 procent 1992 till 29 procent 2003. De kommunala bostadsbolagen från 3 procent 1992 till 5 procent 2003. Det inkluderar dock bolag med stora förluster på vissa orter. De kommunala bostadsbolagen i Göteborg exempelvis har en marginal mellan kostnader och intäkter på 8 procent.⁷ Sammantaget har också de kommunala bolagen ökat sina hyror betydligt mer än privata värdar och kooperativ.⁸

⁵ Den nya bostadspolitiken, red. Anders Lindblom Boréa Bokförlag.

⁶ Bostadsbrist - ja visst, Pelle Oskarsson, Caliber Film & Reportage AB 2002

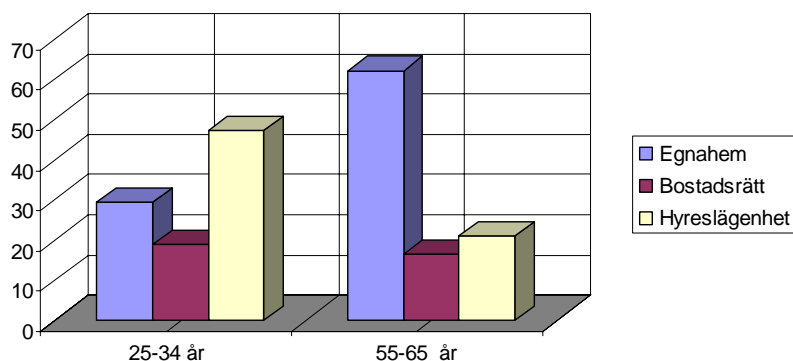
⁷ SCB Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus (IKU)

⁸ SCB Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus (IKU)

Vem bor var?

Tre av fyra fyrtiotalister och femtiotalister äger sina bostäder och bor i villa, radhus eller bostadsrätt. I åldersgruppen 25-34 år dominerar boendet i hyreslägenhet och boendet i egna hem minskar. Men andelen 25-34-åringar som bor i bostadsrätter har nästan fördubblats från 10,9 procent till 18,9 procent sedan 1980.

Diagram 11. Boendeformer, åldersgrupper



Källa: SCB, 2003

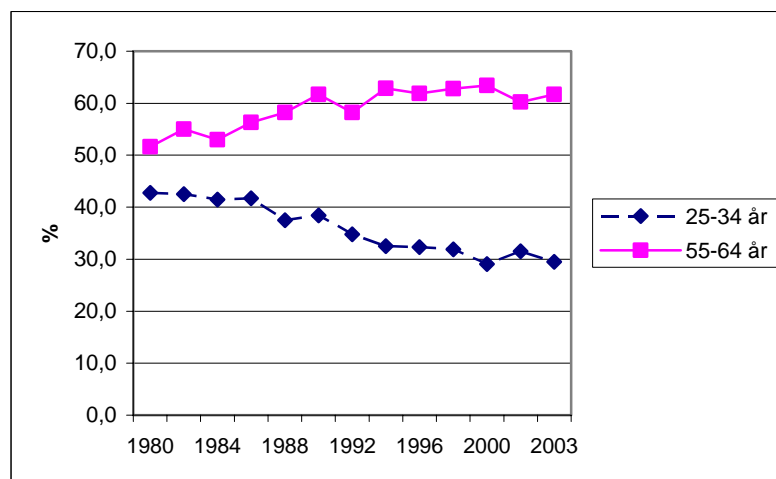
Undanträngningseffekten

De senaste decennierna har det skett en förskjutning av boendekarriärerna som innebär att 55+ generationen och pensionärer bor kvar allt längre i sina hus med allt högre utrymmesstandard, samtidigt som 25-34-åringarna trängts undan från småhusmarknaden.

Andelen 55-75-åringar som bor i småhus har ökat från drygt 50 procent i början på 80-talet till närmare 70 procent idag. En förändring motsvarande 50 000 småhus.

Under samma period har utrymmesstandarden i generationen 55-75-åringar ökat från 2 rum till 3 rum per capita. De senaste femton åren har också 16-24 åringar blivit allt mer trångbodda och utrymmesstandarden bland barnfamiljer har inte utvecklats alls.

Diagram 12. Boende i egna hem.



Källa: SCB, statistikdatabasen.

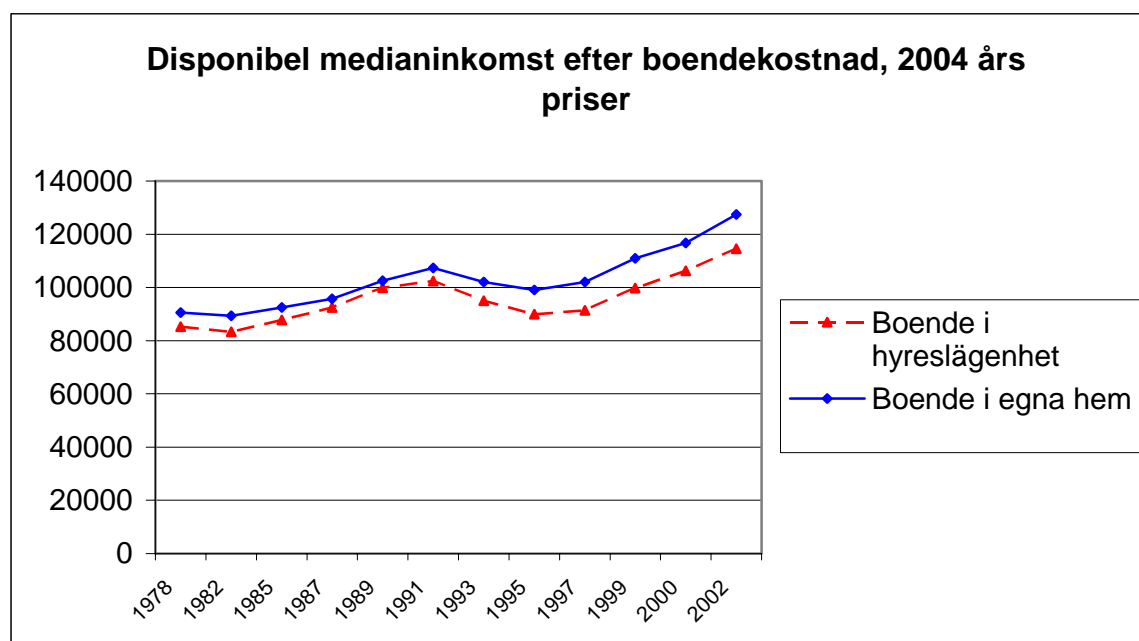
Hyreslägenhet ett läckande såll? - Eget ägande en förmögenhetsmaskin?

Så hur ser då välfärdsutvecklingen ut för olika grupper efter boendekostnader?

Ett problem att ta ställning till är om man ska jämföra faktiska boendekostnader oavsett bostadens storlek eller boendekostnader per kvadratmeter. Boende i egna hem har i genomsnitt en betydligt högre utrymmesstandard än boende i hyresrätt, inte minst genom att äldre åldersgrupper numera bor kvar allt längre i sina egna hem efter att barnen flyttat ut.

I nedanstående sammanställning över disponibel inkomst efter boendekostnad har vi utgått från den genomsnittliga bostadsstandarden för boende i Sverige. För jämförbarhetens skull har vi valt att använda oss av ett antagande om att inkomsterna mellan de boende i de olika boendeformerna fördelar sig lika⁹ och att både boende i hyresrätt och boende i egna hem har en bostadsyta på 38 m² per medlem i hushållet.¹⁰

Diagram 13



Källa: Bearbetning av SCB:s statistik över disponibel inkomst per ke och boendekostnader per m². Riket.

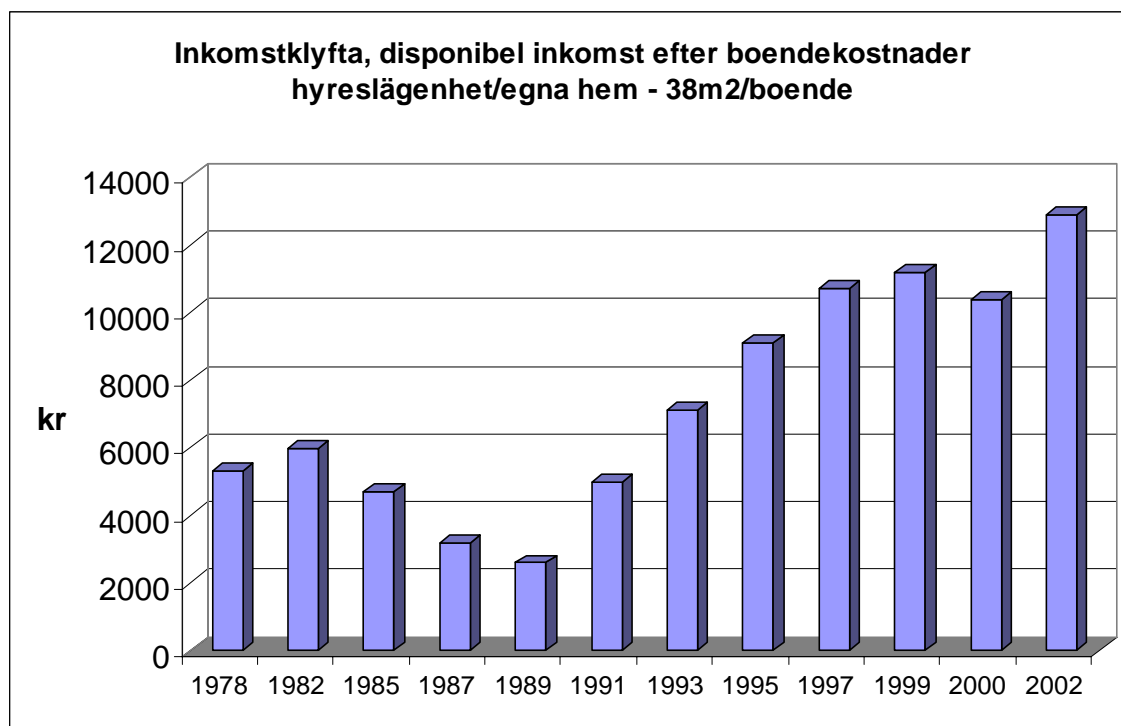
Skillnaden kan vid en första anblick framstå som relativt liten sett till de totala inkomsterna. Men 1989 skiljde det enligt beräkningen mindre än 3000 kronor i konsumtionsutrymme per boende efter boendekostnader i hyresrätt respektive egna hem. 1995 var skillnaden drygt 9000 kronor och 2002 drygt 13000 kronor.

⁹ Boende i egna hem och bostadsrätter har i genomsnitt högre disponibla inkomster vilket ökar skillnaden.

¹⁰ Den genomsnittliga bostadsytan i Sverige är 44m² per boende. Eftersom det genomsnittet höjs betydligt genom allt större utrymmesstandard bland äldre som bor kvar allt längre i sina småhus har vi för att öka jämförbarheten i våra beräkningar valt att istället utgå från en något mindre genomsnittlig bostadsyta på 38 m² per person.

Skillnaden blir grafiskt tydligare om man istället gör ett diagram över hur skillnaden i disponibel inkomst efter boendekostnader ökat för boende i de olika boendeformerna.

Diagram 14



Källa: Bearbetning av SCB:s statistik över disponibla inkomster och boendekostnader, riket.

Denna jämförelse, liksom alla jämförelser som bygger på genomsnitt är långt ifrån perfekt. En invändning är naturligtvis att det faktiskt finns hyreslägenheter för ensamstående som är 38 m² och tvåor för sambos som är 76 m² - men det finns mycket få egna hem som är mindre än en trea eller fyra.

Vi har trots det valt att göra beräkningarna utifrån en viss bostadsyta per boende för att öka jämförbarhet mellan boendekostnaden för samma bostadsyta mellan ensamstående, sambos och barnfamiljer i olika boendeformer.

Relaterat till en familj med två, tre eller fyra medlemmar med samma utrymmesstandard i hyreslägenhet respektive egna hem växer klyftan i konsumtionsutrymme efter boendekostnader till omkring 25 000-50 000 kronor per familj och år.

Det bör också konstateras att såväl hyror som boendekostnader skiljer stort mellan äldre bebyggelse och nybyggnation, samt mellan olika orter. För egna hem skiljer boendekostnaderna också stort beroende på när man investerade i sin bostad. Vi tittar närmare på det lite längre fram i rapporten.

Generationsperspektivet

Enligt inkomststatistiken har den disponibla inkomsten ökat för alla åldersgrupper utom för 18-22 åringarna sedan marginalskatteformen 89/90.

Men väger man också in de ökade boendekostnaderna under samma period förändras bilden.

En jämförelse där vi sätter genomsnittshyrorna i Sverige i relation till de disponibla medianinkomsterna för 23-29 åringar som bor ensamma i en etta på 38 m² eller sammanboende i en två på 76 m² med identiska inkomster visar att hela inkomstökningen sedan 1990 ätits upp av hyreshöjningarna.

Tabell 15

Disponibel inkomst efter hyra för 23-29 åringar i liten etta eller tvåa. (2003 års priser)

	1990	1995	2000	2003
Disponibel inkomst ¹¹	111 300:-	98 000:-	122 400:-	119 200:-
Årshyra 38 m ²	- 21 200:-	- 27 300:-	- 29 300:-	- 29 400:-
	-----	-----	-----	-----
Efter hyra:	90 100:-	70 700:-	93 100	89 800:-

Samma beräkning för 18-22 åringar ger disponibla inkomster efter hyran under socialbidragsnormen.

Tabell 16

Disponibel inkomst efter hyra för 18-22 åringar i liten etta eller tvåa. (2003 års priser)

	1990	1995	2000	2003
Disponibel inkomst ¹¹	74 700:-	51 600:-	59 000:-	61 500:-
Årshyra 38 m ²	- 21 200:-	- 27 300:-	- 29 300:-	- 29 400:-
	-----	-----	-----	-----
Efter hyra:	53 500:-	24 300:-	29 700:-	32 100:-

Inför publiceringen av 2002 års inkomststatistik har SCB börjat använda sig av en reviderad konsumtionsenhetsskala. Med den nya alternativa enhetsskalan redovisas disponibla inkomster per konsumtionsenhet som ligger högre än här.¹¹

I den reviderade statistiken väljer man dessutom ofta att redovisa unga vuxna som frivilligt eller ofrivilligt bor kvar hemma hos sina föräldrar som ingående i föräldrarnas kosthushåll, vilket höjer de disponibla inkomstnivåerna i de yngre åldersgrupperna eftersom en del av föräldrarnas inkomster då viktas på de hemmaboende ungdomarna.¹¹

Med det alternativa beräknings sättet hamnar konsumtionsutrymmet i åldersgruppen 18-22 åringar med en utrymmesstandard på 38 m² över socialbidragsnormen efter boendekostnader 2003. Också 23-29 åringarnas inkomster ökar.

Det kan diskuteras vilken konsumtionsenhetsskala och vilket hushållsbegrep som bäst speglar ungdomars levnadsstandard.¹¹ Men de relativa förändringarna består.

¹¹ Se not 3 sidan 9 och Appendix.

Unga som är nya på bostadsmarknaden har dessutom ofta hyresnivåer per m2 som ligger väsentligt över det genomsnitt som används i beräkningarna här.

Speciellt på högskoleorterna och i storstadsregionerna eftersom de i allt högre grad tvingas bo i andra och tredje hand och i dyr nyproduktion med hyror som ligger 20-50 procent över genomsnittet.¹² Hyran per kvadratmeter är också högre i mindre lägenheter.

Något som gör att det faktiska utfallet i konsumtionsutrymme efter boendekostnader för ungdomar i åldern 18-29 år kan antas vara betydligt sämre än i redovisningen ovan. (Se diagram 18 nedan.)

Ensamstående med barn förlorare

För 30-39 åringarna som inte har barn har de disponibla inkomsterna ökat snabbare än hyresökningarna sedan 1990. Också sammanboende med barn har fått förstärkt ekonomi. Men ensamstående med ett eller två barn i hyresrätt har med den relativt höga utrymmesstandard vi räknat med för ett hushåll med endast en vuxen (38 m2/person) tappat 11000-14000 kronor på årsbasis.

Som jämförelse har vi också räknat på en betydligt lägre utrymmesstandard på 60 m2 för en ensamstående förälder med ett barn. Och 78 m2 för en ensamstående förälder med 2 barn. Men även då minskar de disponibla inkomsterna efter boendekostnad med drygt 4500 kronor, respektive 7000 kronor på årsbasis under perioden.¹³

Tabell 17

Disponibel inkomst per hushåll (familjenhet) efter hyra 2003 års priser, SEK.

30-39 år ¹⁴	Disp ink -90	Hyra	Efter hyra	Disp ink -03	Hyra	Efter hyra
GS 1 barn	286 231	-63 600	222 631	339 650	-88 200	251 450
GS 2 barn	302 064	-84 800	217 264	359 351	-117 600	241 751
GS u barn	286 673	-42 400	244 273	352 224	-58 800	293 424
Ens 1 barn	163 082	-42 400	120 682	168 633	-58 800	109 833
Ens 2 barn	191 747	-63 600	128 147	202 102	-88 200	113 902
Ens u barn	137 112	-21 200	115 912	154 269	-29 400	124 869
Ens 1 b 60 m2	163 082	-33 473	129 609	168 633	-46 421	122 212
Ens 2 b 78 m2	191 747	-45 515	146 232	202 102	-60 347	141 755

Källa: Bearbetning av SCB:s uppgifter om disponibel medianinkomst och genomsnittshyror. Uppgifterna avser hela hushållsinkomsten. GS = Gifta/Sammanboende Ens = Ensamstående

Åldersgruppen 30-39 åringar som bor i hyresrätt har med undantag för ensamstående med barn i genomsnitt haft en ökning av sina disponibla inkomst efter boendekostnader, trots höga hyresökningar, både sedan arbetslöshetskrisen i mitten på nittioalet och jämfört med 1990 trots kraftigt ökade hyror.

¹² Hyresstatistik från SCB och Hyresgästföreningen. Se diagram 18.

¹³ Disponibel inkomst inkluderar bostadsbidrag och barnbidrag. Men beloppen bygger på överslagberäkningar byggda på genomsnitt. Faktiskt utfall kan variera på grund av bostad, barnens ålder, etc.

¹⁴ Åldersindelningen är klassad efter referenspersonen. Med några få undantag den person med högst förvärvsinkomst i hushållet.

50-59 åringarna har haft den gynnsammaste utvecklingen av de åldergrupper vi studerat och får allt större disponibla inkomster efter boendekostnader. Ofta också från en betydligt lägre ursprunglig kostnadsnivå för sitt boende eftersom majoriteten i åldergruppen som bor i egna hem och bostadsrätter köpt sina hus och lägenheter före de senaste åren snabba prisuppgångar och ofta redan hunnit amortera färdigt.

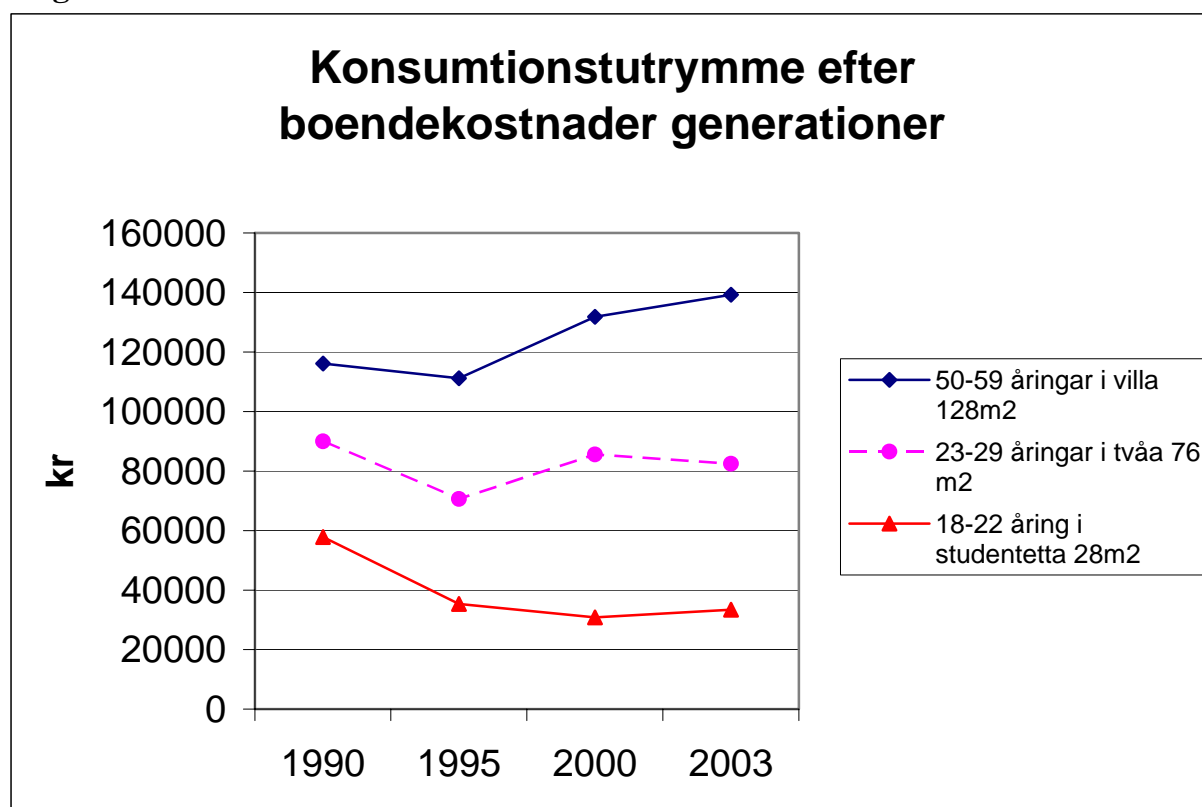
Den minoritet i ålderskategorin som bor i hyreslägenhet bor ofta i äldre och billigare lägenheter per kvadratmeter än konsumenter som är nya på bostadsmarknaden.

Det syns också en trend där tidigare egnahemsägare sålt sina hus med god vinst och nu unnar sig att bo riktigt bra i nybyggda hyresrätter och bostadsrätter med höga månadskostnader.

Ökade generationsklyftor

I följande diagram har vi gjort en typhushållsberäkning där vi jämför skillnaderna i konsumtionsutrymme efter boendekostnad för tre typhushåll i olika åldersgrupper. Som en jämförelse med tidigare tabeller bygger antagandet också på att de yngre hushållen bor i andra hand eller i nyproduktion efter 1995.¹⁵

Diagram 18



Källa: Bearbetning av statistik om disponibel inkomst och boendekostnader från SCB. Boende på högskoleorter.¹⁶

¹⁵ Hushållen i hyresrätt antas efter 1995 bo i andra hand eller nyproduktion i större stad eller på högskoleort med en hyresnivå som ligger 25 procent över riksgenomsnittet. (Se sidan 19.)

¹⁶ Avser konsumtionsutrymme per boende. Kategorin 50-59 åringar och 23-29 åringar är sammanboende utan barn. Kategorin 18-22 åring är ensamstående.

Konsumtionsutrymme för pensionärer efter boendekostnader

För gruppen pensionärer har de genomsnittliga disponibla inkomsterna för ett pensionärspar ökat med närmare 40 000 kronor sedan 1990. Bor de i en liten trea på 76 m2 har hyran samtidigt ökat med omkring 17 000 kronor.

Räknar vi istället på en större lägenhet på 128 m2 blir hyreshöjningen 29 000 kronor men täcks ändå av den disponibla inkomstökningen.

Jämfört med ett pensionärspar i villa har dock klyftan vuxit. Ett par med samma inkomster boende i en villa på 128 m2 hade 1990, räknat i 2003 års priser omkring 5000 kronor i månaden i boendekostnad om man använder sig av den genomsnittliga boendekostnaden i villa som mått.

2003 var den genomsnittliga månadskostnaden i villa omkring 4700 kronor. Dvs ett par i villa hade en boendekostnad som var 1500 kronor högre i månaden än ett pensionärspar i en liten lägenhet 1990 men lägre boendekostnader än ett pensionärspar i en liten lägenhet 2003.

Jämfört med ett pensionärspar i en större lägenhet hade de på årsbasis drygt 8000 kronor lägre boendekostnader 1990 och omkring 43 000 kronor billigare boende 2003.

Räknar man istället med ett för åldersgruppen troligare normalfall där pensionärsparets villa redan är amorterad och den faktiska boendekostnaden inklusive fastighetsskatt, drift, värme, vatten och sophämtning etc är omkring 3000 kronor i månaden ökar skillnaden. Med den jämförelsen växer klyftan i disponibel inkomst efter boendekostnad till 29000 kronor jämfört med paret i den lilla trean och till 63 400 kronor jämfört med paret med en större hyreslägenhet på 128 m2.

Nya och gamla villaägare

Vi har tidigare beskrivit hur stora skillnaderna i disponibel inkomst kan vara för en familj i hyreslägenhet jämfört med en genomsnittlig familj i villa.

Eftersom den jämförelsen bygger på statistik över de rapporterade genomsnittliga boendekostnaderna i villa där en mindre andel av villaägarna är nyblivna villaägare, samtidigt som den största andelen av villaägarna ägt sina villor en längre tid kan det också vara intressant att titta närmare på ett par ytterligare exempel.

En familj som nyligen köpte en villa på 128 m2 med ett taxeringsvärde på 1 miljon kronor för 1,8 miljoner kronor och betalar av topplånet på 20 år och banklånet på 40 år, får med en räntesats på 3 procent för bottenlånet och 4,75 procent för topplånet en boendekostnad på 11085 kronor i månaden inklusive amorteringen på 4688 kronor.

Ränteutgift: 5.091:-

Amortering: 4.688:-

Driftkostnad: 2.000:-

Månadsutgift: 11.779:-

Skattereduktion: - 1.527:-

Fastighetsskatt: 833:-

Boendekostnad inkl. amortering: 11.085:-

Boendekostnad exkl. amortering: 6.397:-

Den som köpte hus i slutet av nittioalet innan den senaste prisuppgången kunde i genomsnitt köpa sina hus till hälften av dagens marknadspris. Om man hittills bött amorteringsfritt och börjar betala av på sina lån först idag med samma villkor som i det tidigare exemplet är boendekostnaden 6 959 kronor per månad. (Inklusive en amortering på 2 344 kronor per månad.)

Allra billigast bor de villaägare som köpte sina hus på sjuttioalet och åttiotalet när husen var billiga och en kombination av hög inflation, låga och ibland rent av negativa realräntor i kombination med förmånliga skatteavdrag, gjorde att en mycket stor del av huskostnaden i praktiken betalades av staten.¹⁷

Husägare som idag har en total boendekostnad på omkring 2500-3500 kronor i månaden och ofta har kunnat bygga upp förhållandevis stora förmögenheter, inte bara genom sina hus, utan också genom att de haft utrymme över för aktieköp och andra kapitalplaceringar.

Också boende i bostadsrätter kan ge en låg boendekostnad om man haft möjlighet att göra affär innan de senaste årens snabba prisstegring och bor i ett hus med en välskött förening, litet renoveringsbehov och låga fasta månadsavgifter.

Men i genomsnitt har månadskostnaderna för boende i bostadsrätt följt utvecklingen för boende i hyresrätt de senaste decennierna. Dels genom stigande överlåtelsepriser. Men också genom att de nya avgifterna, bland annat i form av moms på fastighetstjänster och förvaltningstjänster som lagts på hyresboendet för att finansiera marginskattereformen i hög grad också drabbat boende i bostadsrätt.

När det gäller bostadsrätter och egna hem kan man diskutera om amorteringarna bör räknas som boendekostnader eftersom de också representerar ett sparande. Även när det gäller räntorna kan det diskuteras om de ska ses som boendekostnader eftersom de också kan betraktas som en räntekostnad för en kapitalplacering och i slutändan inte representerar en boendekostnad om värdeutvecklingen på bostaden blir så god att den senare kan säljas med en förtjänst som även täcker räntekostnaderna.

Men även här måste man sätta resonemanget i ett marknads- och generationsperspektiv. Priserna på dagens höga nivå är i många regioner en följd av att bostadsmarknaden är en bristmarknad där priserna drivs upp av en efterfrågan som är större än tillgången på bostäder.

Dagens unga växer upp på en bostadsmarknad där de får betala hyror som är långt högre än för tidigare generationer. Också när de vill skaffa barn blir boendekostnaderna för stora grupper betydligt högre och konsumtionsutrymmet mindre än för tidigare generationer trots löneökningarna de senaste åren. En effekt som är särskilt tydlig i hyresrätter, men också i bostadsrätter och egna hem. Särskilt i tillväxtregionerna.

¹⁷ "Bostadskarriären som förmögenhetsmaskin" Rapport till ESO. DS 1990:29

Valet är fritt: Hög hyra - eller höga amorteringar och räntor?

Amorteringarna och räntorna för köpare av egna hem och bostadsrätter motsvarar bara ett sparande om bostadspriserna består eller fortsätter att öka. För köpare av egna hem och bostadsrätter som kommit sent in på marknaden och inte haft chans att hänga med i värdeutvecklingen kan hela eller delar av räntorna och amorteringarna mycket väl motsvara faktiska boendekostnader.

Låga räntor är naturligtvis bra på många sätt och borde objektivt sett leda till lägre boendekostnader. Men i kombination med höga priser gäller det i första hand de ägare av villor, radhus och bostadsrätter som redan äger hus och lägenheter.

I kombination med bostadsbristen och den kraftiga obalansen i utbud och efterfrågan har priserna för bostadsrätter och egna hem ökat till en nivå som i många områden ligger långt över nyproduktionskostnaderna. Det låga ränteläget driver upp kostnadsbilden för köpare som kommit sent in på marknaden. Prishöjningar som både ökar både ränterisken och kostnaderna för amorteringarna.

Bristen på bostäder gör att huspriserna på många orter rusat iväg till nivåer som i första hand begränsas av hur mycket köparna får låna av banken. För att vinna kampen om kunderna är det inte ovanligt att bankerna erbjuder amorteringsfria lån eller amorteringstider på upp till 70 år.

Pyramidspel?

Boendekostnadshöjningarna kan bli kännbara för stora grupper om realräntan ökar, men också genom att de höga prisnivåerna gör att köpare som kommer sent in på marknaden i praktiken kanske aldrig kommer att äga sitt hus eller sin bostadsrätt.

Vem har råd att både betala räntor och amorteringar på ett lån på 2 miljoner kronor för en bostadsrätt i någon av de större städerna och samtidigt punga ut med en månadsavgift på 7000-8000 kronor? Lösningen för många hushåll som är i behov av en bostad blir att nöja sig med att betala räntorna på några tusenlappar i månaden och att välja amorteringstider som i praktiken överskrider deras livslängd.

Bankerna ger rådet att man ju alltid kan lägga om lånen några gånger om man helt vill slippa amorteringar. Och man blir i praktiken hyresgäst hos banken som infört en ny form av marknadshyror.

Genomsnittspriserna för villor och radhus på åttiotalet och nittiotalet låg i genomsnitt på hälften eller en tredjedel av dagens prisnivåer räknat i dagens penningvärde.

Fyrtioalister och femtioalister ur alla samhällsklasser som köpte hus eller bostadsrätter på sjuttioalet och åttiotalet när priserna var låga har automatiskt hängt med i prisspiralen och i hög grad fått sina egna hem betalda av staten genom mycket förmånliga ränteavdrag. (Se fotnot 14 - föregående sida.)

De som köpte hus eller bostadsrätt under de första åren efter det stora prisraset 1993 har också gjort en bra affär. Kan man sälja sin villa eller bostadsrätt till ett överpris är det heller inte några problem att betala ett överpris för ett nytt boende. Priset blir bara

en siffra på ett papper och man tar i praktiken en mycket liten risk oavsett hur räntor och priser svänger upp och ner.

En stor del av de bostadsaffärer som görs idag är i praktiken bytesaffärer mellan köpare och säljare som köpt sina hus långt under försäljningspriserna.

Förlorare i spekulationskarusellen är grupper som kommer in sent på markanden med lånat kapital och tar störst risk om priserna faller och får betala dyrt för fastighetspekulationen genom stora ränterisker och långa amorteringstider.

Bättre på sextiotalet

När det allmänna studiestödet infördes 1965 fick studerande 3 500 kronor per termin i studiestöd. Det motsvarar omkring 29 300 kronor i dagens penningvärde.

Idag får studerande 34 580 kronor per termin. Motsvarande en studiemedelshöjning på 18 procent. Bättre än studiemedlen 1965 men långt sämre än den allmänna löneutvecklingen.

Hur ser det då ut med pengar kvar att leva på efter boendekostnaden om man jämför dagens studenter med studenterna 1965, när majoriteten av dem var fyrtialister?

Det finns ingen samlad statistik med genomsnittliga kostnader för studentrum och studentlägenheter från 1965 jämfört med idag. Istället har vi gjort en jämförelse med kostnaden för ett litet studentrum på ett av studenthemmen i Stockholm 1965 och jämför det med ett studentrum i samma storlek på samma studenthem idag.¹⁸

Uppgifterna om hyresnivåerna 1965 har vi fått fram med hjälp av Stockholms stadsarkiv.¹⁹

Typexempel A

Student år 1965

Studiemedel/termin:	3.500:-	2005 år pris	29.380:-
Hyra sex månader á 150 kronor:	- 900:-	2005 år pris	7.345:-
Kvar efter hyran/termin:		2005 år pris	22.035:-

Typexempel B

Student år 2005

Studiemedel/termin	34.580:-
Hyra fem månader á 2 665 kronor:	- 13.325:-
Kvar efter hyran/termin:	21.255:-

Idag har en student i ett litet studentrum på 17 kvm alltså 1.560 kronor mindre per läsår att leva för än motsvarande student 1965. Hela studiemedelshöjningen äts upp av ökade boendekostnader.

Eftersom bostadsbristen gör att dagens studenter ofta hänvisas till dyra nyproducerad lägenheter eller dyrare boende i andra hand gör vi också en beräkning där vi jämför dagens faktiska kostnader för en liten nybyggd etta med genomsnittshyrorna från slutet på sextiotalet som indexerats till 1965 års prisnivå.

¹⁸ Studenthemmet Jerum består av tre åttavåningshus i stadsdelen Gärdet. Byggt 1961 och på senare år upprustat och delvis ombyggt. 15 möblerade singelrum delar på kök och matrum. Lägenheterna är omöblerade. 1965 var bostadsytan 16,8 kvm och 17 rum delade på ett gemensamt kök. Hyran var 150 kronor. I dag är bostadsytan 17 kvm och 15 rum delar på ett gemensamt kök. Hyran är 2 551 till 2 779 kronor. I räkneexemplet används därför en genomsnittlig hyra på 2 665 kronor.

¹⁹ Idag är det vanligt att man kan hyra en studentlägenhet där man betalar hyra 10 månader om året och sommarmånaderna mellan terminerna är hyresfria. Vi räknar här på 5 månadshyror per termin 2005 och 6 månadshyror per termin 1965 eftersom vi inte vet om det gick att få sommarmånaderna hyresfria 1965.

Typexempel C

Etta 44 m² genomsnittspris/pris i nyproduktion

Student år 1965

Studiemedel/termin: 3.500:-	2005 år pris 29.380:-
Hyra etta 44 m ² x 6 månader:	2005 år pris 11.782:-
Kvar efter hyran/termin:	2005 år pris 17.598:-

Typexempel D

Student år 2005

Studiemedel/termin	34.580:-
Hyra etta 44 m ² 6 månader á 3.960 kronor ²⁰ :	- 23.760:-
Kvar efter hyran/termin:	10.820:-

En student idag i en nybyggd etta har alltså enligt exemplet 13.556 kronor mindre per läsår att leva för. Motsvarande ett konsumtionsutrymme på 21 640:- / år efter boendekostnader - klart under socialbidragsnormen. Även om man bara slår ut det på 10 månader per år och förutsätter att man jobbar under sommaren.

Kalkylen kan förbättras betydligt genom bostadsbidrag - förutsatt att inkomsten från sommarjobb och andra eventuella extraknäck inte blir för hög. Bostadsbidrag har funnit i olika former i Sverige sedan 1930-talet. Vi har inte lyckats få fram uppgifter om hur bidragen var konstruerade 1965 för att kunna göra en jämförelse som också tar hänsyn till eventuellt bostadsbidrag.

Att använda KPI för justering av inkomstnivåer och prisnivåer för att jämföra levnadsstandarden vid olika tidpunkter för olika grupper är ett relativt trubbigt mått.

Om "studenttypiska" omkostnader som studentlitteratur, månadskort för kollektivtrafik och kostnader för hälsovård, sjukvård och tandvård för studenter har utvecklats på ett sätt som avviker från konsumentprisgenomsnittet förändras jämförbarheten mellan åren.

Andra nya kostnader som anses ingå i normala levnadsomkostnader för en student idag som mobiltelefon och internetanslutning kan också förändra kalkylen betydligt.

Arbetsmarknaden för extrajobb under kvällar, helger och sommaruppehåll har också försämrats kraftigt.

Å andra sidan finns det också "studenttypiska" utgifter som blivit billigare med åren - som hemelektronik och rikssamtal per telefon.

²⁰ Årshyra på 1080:-/m². Baserat på SCB:s och Hyresgästföreningens statistik över hyresnivåerna för små lägenheter i nyproduktion.

Studentrum dyrare än villa

En jämförelse av en ensam student i ett nybyggt liten studentlägenhet/studentrum visar att studenten bor dyrare än två sammanboende fyrtingalister i en stor villa.

Typhushåll 1:

Ensamstående student 22 år	
Studiemedel	6.900:-/månad
Månadskostnad studentlägenhet/rum 29 m ² ¹	3.950:-/månad

Disponibel inkomst efter hyra (Före eventuella extraintäkter och bostadsbidrag.)	2.950:-/månad

Typhushåll 2:

Sammanboende par 55 och 56 år utan hemmaboende barn	
Disponibel inkomst efter skatt	28.808:-/månad
Bondekostnad villa 142 m ²	3.400:-/månad (1.700:-/person)

Disponibel inkomst efter boendekostnad	25.408:-/månad
Disponibel inkomst efter boendekostnad per person	12.804:-/månad

Taxeringsvärde 960 000:- Marknadsvärde 1 800 000:-

Fastighetskatt	800:-/månad
Värme	1.500:-/månad
VA, sophämtning, underhåll	1.100:-/månad

	3.400:-/månad

Begreppet disponibel inkomst avser inkomst efter samtliga skatteavdrag. Även avdrag för fastighetsskatt. Fastighetsskatten kan betraktas som en boendekostnad, men också som en förmögenhetsbeskattning.

Den genomsnittliga disponibla medianinkomster per hushåll skulle bli något högre om denna avdragspost exkluderades i begreppet. Å andra sidan har en stor del av de hushåll som äger sina bostäder också ränteavdrag för ränteutgifter vilket sänker inkomsten. Här används ett begrepp för disponibel inkomst utan justering för dessa poster.

²¹ Baserat på hyresnivåerna i nyproducerade studentbostäder.

Appendix

Disponibel inkomst

Begreppet disponibel inkomst är i först hand konstruerat för att följa köpkraften i olika grupper och inte ett renodlat inkomstbegrepp. Begreppet har också konstruerats för att följa olika familjetyper och inte i första hand olika åldersgrupper.

Fördelen med att använda disponibel inkomst vid välfärdsjämförelser är att begreppet avser konsumtionsutrymme efter skatt och bidrag och därför ger möjlighet att följa utvecklingen i olika grupper över längre tid på ett bättre sätt eftersom begreppet också tar hänsyn till förändringar i skattesystemet och transfereringssystemet för olika grupper.

För att följa utvecklingen från 1975 fram till idag i en längre tidsserie används i den här rapporten samma familjebegrepp och konsumtionsenhetsskala som i SCB:s Rapport 91 Välfärd och ojämlikhet i 20-årsperspektiv (1997), samt motsvarande längre tidsserie i Rapport 100 Välfärd och ofärd på 90-talet. (2003) Här räknas unga över 18 år som frivilligt eller ofrivilligt bor kvar hemma hos sina föräldrar som egna hushåll.

SCB har inför publiceringen av de senaste årens inkomststatistik bytt konsumtionsenhetsskala. I den reviderade statistiken väljer man dessutom oftast att redovisa unga vuxna som frivilligt eller ofrivilligt bor kvar hemma hos sina föräldrar som ingående i föräldrarnas hushåll, vilket höjer de disponibla inkomstnivåerna i de yngre åldersgrupperna eftersom en del av föräldrarnas inkomster då viktas på de hemmaboende barnen. (Se kosthushåll respektive familjeenheter nedan.)

Det kan diskuteras vilken konsumtionsenhetsskala och vilket hushållsbegrepp som bäst speglar ungdomars levnadsstandard. Inte minst utifrån det faktum att unga idag studerar allt längre och att det på dagens bostadsmarknad långt ifrån är självklart att det är ett frivilligt val för myndiga ungdomar att bo kvar hemma.

Föräldrarna har försörjningsansvar för hemmaboende barn upp till 20 år. Men inte för hemmaboende barn över 20 år. Det kan diskuteras i vilken mån den ökande andelen hemmaboende unga vuxna är ett välfärdsproblem. Det finns heller inte någon statistik över hur stor andel hemmaboende myndiga unga vuxna som betalar för sin del av hushållsutgifter och hyra.

Ett problem med begreppet disponibel inkomst per konsumtionsenhet (se nedan) vid välfärdsjämförelser är att inkomster i olika åldersgrupper och generationer kan underdrivas respektive överdrivas beroende på hur många barn man har fött i en viss generation eller årskull vid en viss tidpunkt och ålder eftersom en viss andel av den disponibla inkomsten fördelas på eventuella barn i hushållet.

Ett annat problem är att andelen ensamstående och sammanboende i en viss grupp kan påverka den redovisade disponibla inkomsten per konsumtionsenhet.

Kosthushåll är det hushåll som utgörs av alla personer som bor i samma bostad och har gemensam "hushållning". I kosthushållet ingår barn som är 18 år eller äldre och bor hemma. Ett kosthushåll kan också bestå av flera generationer, syskon eller kompisar som bor tillsammans och har gemensam hushållning.

Familjeenhet är ett snävare begrepp än kosthushåll. Alla sammanboende eller ensamstående, som är 18 år eller äldre, utgör en egen familjeenhet. Det innebär att ungdomar som fyllt 18 år, men bor kvar hos föräldrarna, räknas som en egen familjeenhet.

Konsumtionsenhet. För att göra jämförelser av t.ex. disponibel inkomst och ekonomisk köpkraft mellan olika typer av hushåll och grupper används ett viktsystem där konsumtionen är relaterad till hushållets sammansättning. Den disponibla inkomsten divideras med den konsumtionsvikt som gäller för hushållet.

Dvs den faktiska inkomsten efter skatt och transfereringar viktas genom att divideras med en särskild viktenhetsskala. (Exemplet nedan utgår från vikterna i tabell 2.)

Ex: Hushåll A består av 1 vuxen och har en disponibel inkomst på 100 000 kr. Hushåll B består av 2 vuxna och 1 barn och har en disponibel inkomst på 300000 kr. Både hushåll A och B har 100000 kr/capita i disponibel inkomst. Men medan hushåll A även har 100000 kr per konsumtionsenhet (100000/1), så har hushåll B $300000/(1+0,58+0,48) = 145631$ kr per konsumtionsenhet. Eftersom hushåll B antas ha stordriftsfördelar i form av delat boende etc, används konsumtionsenhetsskalan för att göra bättre jämförelser av ekonomisk standard.

Individredovisning. Hushållets disponibla inkomst per konsumtionsenhet. Har lagts ut på samtliga individer i respektive hushåll. Det är alltså inte personens egna inkomst som redovisas, utan den ekonomiska standard som respektive person lever i som redovisas.

Olika konsumtionsenhetsskalor

Efter marginalskattereformen 1989/1990 har inte bara skattesatserna ändrats utan också grunderna för SCB:s beräkning av disponibel inkomst.

Metoden för att räkna fram disponibel inkomst per konsumtionsenhet bygger på ett ganska krångligt system där varje individ som ingår i ett hushåll viktas enligt en särskild skala som gör att sammanboende beräknas ha en några procentenheter högre disponibel inkomst än den faktiska inkomsten, samtidigt som sammanboende med barn beräknas ha en lägre inkomst än den faktiska disponibla inkomsten - eftersom en del av föräldrarnas disponibla inkomst viktas som inkomst på familjens barn.

De disponibla inkomsterna för ensamstående vuxna beräknas med det nya konsumtionsenhetsbegreppet vara högre än vid tidigare beräkningar. Liksom de disponibla inkomsterna för sammanboende vuxna utan barn. Också barnfamiljer viktas till högre disponibla inkomster.

Den faktiska inkomsten efter skatt och transfereringar viktas genom att divideras med en särskild viktenhetsskala. (Se begreppet konsumtionsenhet ovan och tabeller nedan.)

Konsumtionsenhetsskala 1

Första vuxen	1,16
Sammanboende person 2	0,76
Övriga personer 18-år	0,96
Barn 11-17 år	0,76
Barn 4-10 år	0,66
Barn 0-3 år	0,56

Reviderad konsumtionsenhetsskala 2

Ensam vuxen och första vuxen i samboförhållande	1,00
Andra vuxen i samboförhållande	0,58
Ensamstående med delat boende	1,12
Ytterligare vuxen	0,61
Barn 0-19 år	0,48