



Underlagsrapport 2025:01

EN JÄMSTÄLLD SPELPLAN?

Kvinnor och mäns förutsättningar och boendevägar på den svenska bostadsmarknaden

Martin Grander, Helena Bohman & Lenka Murcková. Malmö universitet.

Jämställdhetsmyndigheten publicerar flera olika typer av rapporter.
Underlagsrapporter från externa forskare eller aktörer som fungerar
som ett kunskapsunderlag är en typ av rapport.

Jämställdhetsmyndigheten

Göteborg, maj 2025

Underlagsrapport 2025:1

Dnr: ALLM 2024/11

Har du frågor om denna publikation, kontakta:

Peter Vikström, avdelningschef Analys och Uppföljning

Telefon 031-392 90 00

INNEHÅLL

Förord	4
Sammanfattning	6
1. Inledning	6
2. Metod och material.....	12
3. Bostadsmarknaden ur ett jämställdhetsperspektiv - introduktion till kunskapsområdet..	13
3.1. Män och kvinnor på bostadsmarknaden	14
3.2. Ojämlikhet i boendevägar, upplåtelseformer och bostadsförmögenhet.....	16
3.3. Sammanfattning av forskningsläget.....	21
4. Bostadspolitiska åtgärder och reformer som haft bäring på jämställdhet	22
4.1. Män och kvinnors position i den svenska bostadspolitiska regimen	22
4.2. Från hyresregim mot ägarregim – hur påverkar det jämställdheten?	24
4.3. Andra bostadspolitiska reformer som påverkat jämställdhet.....	36
4.4. Sammanfattning av de jämställdhetsrelaterade konsekvenserna av bostadspolitiska reformer	39
5. Resultat av den statistiska analysen	40
5.1. Tvärsnittsstudie 2022 och 2012	40
5.2. Kohortstudie – individer födda 1982, 1987 och 1992.....	45
5.3. Studie av separationer	61
6. Sammanfattande slutsatser och diskussion	63
6.1. Sammanfattning av resultat	63
6.2. Avslutande diskussion	67
Referenser	72
English summary	78
Appendix: metodbilaga med beskrivningar av den statistiska analysen.....	81

FÖRORD

Denna rapport utgör ett underlag till Jämställdhetsmyndighetens uppdrag att göra en analys av bostadsmarknaden ur ett jämställdhetsperspektiv.

Rapporten är skriven av Martin Grander, docent i urbana studier vid Institutet för urbana studier vid Malmö universitet tillsammans med Helena Bohman, docent i nationalekonomi och Lenka Murcková, fil mag i Urban Business and Development, anställda vid institutionen för Urbana studier.

Författaren ansvarar för rapportens innehåll och slutsatser.

Peter Vikström,

Avdelningschef, Analys och uppföljning, Jämställdhetsmyndigheten

Tabellförteckning

Tabell 1. Antal och andel individer (15+) per upplåtelseform efter kön 2012 och 2022.	41
Tabell 2. Antal och andel individer per upplåtelseform efter födelsebakgrund 2022.....	42
Tabell 3. Antal och andel individer per upplåtelseform efter födelsebakgrund 2012.....	42
Tabell 4. Inkomster uppdelat på kön och upplåtelseform 2012 och 2022.	43
Tabell 5. Genomsnittligt förmögenhetsvärde på småhusinnehav.	44
Tabell 6. Andel av befolkningen som har inkomst från sjukersättning 2022.	44
Tabell 7. Andel av befolkningen som har inkomst från sjukersättning 2012.....	45
Tabell 8. Boendevägar för män och kvinnor födda 1982 vid 30 och 40 års ålder	47
Tabell 9. Inkomster vid 30 och 40 års ålder för män och kvinnor födda 1982.....	48
Tabell 10. Sysselsättningsgrad vid 30 och 40 års ålder för män och kvinnor födda 1982	50
Tabell 11. Ensamstående föräldrar vid 30 och 40 års ålder födda 1982.....	52
Tabell 12. Boendevägar för män och kvinnor födda 1987 vid 30 och 35 års ålder	53
Tabell 13. Inkomster vid 30 och 35 års ålder för män och kvinnor födda 1987.	53
Tabell 14. Sysselsättningsgrad vid 30 och 35 års ålder för män och kvinnor födda 1987	54
Tabell 15. Ensamstående föräldrar vid 30 och 35 års ålder födda 1987	55
Tabell 16. Boendevägar för män och kvinnor födda 1992 vid 30 års ålder.....	56
Tabell 17. Inkomster vid 30 års ålder för män och kvinnor födda 1992.....	57
Tabell 18. Sysselsättningsgrad vid 30 års ålder för män och kvinnor födda 1992	57
Tabell 19. Ensamstående föräldrar vid 30 års ålder födda 1992.....	58
Tabell 20. Vanligaste upplåtelseformer vid 30, 35 och 40 års ålder för kohort 1982, 1987 och 1992.....	59
Tabell 21. Upplåtelseformer för män och kvinnor 1-5 år efter separation	62

Figurförteckning

Figur 1. Upplåtelseformer i Sverige 1945–2022, andel av hushållen	24
Figur 2. Antal färdigställda bostäder i Sverige 1991–2023 per upplåtelseform.....	32
Figur 3. Andel färdigställda bostäder i Sverige 1991–2023 uppdelat i ägt och hyrt boende	33
Figur 4. Sålda allmännyttiga bostäder i Sverige 2021–2023 fördelat på typ av köpare	33
Figur 5. Försäljningar av det allmännyttiga beståndet 2001–2023	33

SAMMANFATTNING

Denna rapport har undersökt skillnaderna mellan kvinnor och mäns boende i Sverige genom en tvärsnittsanalys av hela befolkningen och en kohortstudie av kvinnor och män födda 1982, 1987 och 1992. Nedan sammanfattas studiens viktigaste resultat.

Fler män än kvinnor äger sitt boende

- **Studien visar att män är överrepresenterade i ägt boende medan kvinnor oftare bor i hyrt boende.** Fler män än kvinnor äger småhus, men en större andel av kvinnorna bor i bostadsrätt jämfört med män. Andelen som bor i ägt boende har ökat för både män och kvinnor mellan 2012 och 2022, men ökningen är större för kvinnor. Detta har sannolikt att göra med det ökade utbudet av bostadsrätter och en urbaniseringstrend där vi ser att fler kvinnor söker sig till större städer.
- **Svenskfödda är överrepresenterade i småhus och bostadsrätt jämfört med utrikes födda.** Bland utlandsfödda är det emellertid fler kvinnor än män som äger sitt boende.
- **En betydande andel av befolkningen bor i småhus utan att äga det själva.** Detta inkluderar bland annat hemmaboende unga vuxna, andrahandshyresgäster och personer i relationer där endast en part äger småhuset. Det finns en överrepresentation av kvinnor i denna boendeform.

Män och kvinnors inkomst- och förmögenhetsskillnader återspeglas i boendet

- **Det övergripande inkomstgapet mellan kvinnor och män avspeglas i studien med betydande skillnader mellan upplåtelseformerna.** Äganderätt och bostadsrätt blir alltmer en upplåtelseform för personer med högre inkomster medan hyresrätten, särskilt allmännyttan, får en ökad andel av hushåll med låga inkomster. Inkomstgapet mellan kvinnor och män är störst i äganderätt, medan det är minst i allmännyttig hyresrätt. Kohortstudien visar dock att inkomstskillnaderna vid 30 års ålder mellan kvinnor och män födda 1982–1992 minskar över tid i alla upplåtelseformer, särskilt avseende löneinkomst.
- **Kvinnors genomsnittliga bostadsförmögenhet överstiger männens upp till 40 års ålder.** Därefter går män förbi och fortsätter sedan att ackumulera bostadskapital snabbare. Detta förklaras delvis av att kvinnor tidigare gör inträde på småhusmarknaden – men lämnar den också tidigare, inte sällan på grund av separationer.

Kvinnor mår sämre än män i alla upplåtelseformer

- **En högre andel kvinnor än män har inkomst från sjukersättning** oavsett vilken upplåtelseform vi studerar. Den största överrepresentationen av kvinnor med sjukersättning jämfört med män finns bland boende i småhus.

Skillnader mellan kvinnor och mäns boende är tydligast för ensamboende och särskilt efter separationer

- **De flesta individer lever i parrelationer, vilket minskar de boenderelaterade skillnaderna mellan män och kvinnor.** När vi studerar ensamboende framstår ojämställdheten dock tydligt. Andelen ensamboende pappor med hemmavarande barn är exempelvis betydligt mindre än andelen kvinnor och dessa pappor bor betydligt oftare i ägt boende medan ensamboende mammor oftare bor i hyrt boende. Efter separationer bor män ofta kvar i småhus eller bostadsrätt medan kvinnor oftare flyttar från ägt till hyrt boende.

Boendesituationen under uppväxten påverkar

- **Boendesituationen vid uppväxt korrelerar med framtida boendevägar och livschanser.** Såväl kvinnor som män som bodde i småhus vid 16 års ålder tenderar att äga småhus eller bo i bostadsrätt senare i livet. De har också högre inkomst, sysselsättningsgrad och utbildningsnivå än de som inte växte upp i småhus. Inkomstgapet mellan män och kvinnor är också större bland de som växte upp i småhus än bland de som inte gjorde det.
- **Utvecklingen indikerar att möjligheterna att äga småhus minskar särskilt för de individer som inte växt upp i hus.** Mellan 2012 och 2022 minskar småhusägandet för 30-åringar, medan bostadsrättsägandet ökar. Detta är sannolikt också en konsekvens av högre grad av urbanisering, avsaknaden av småhus i större städer, bostadsrättens uppsving under 2010-talet och de gynnsamma möjligheterna att få bostadslån för dessa.

Orsakerna till en ojämställd bostadsmarknad är strukturella

- **Ojämställdhet på bostadsmarknaden är främst ett resultat av en strukturell ojämlikhet och ojämställdhet.** Studien pekar på att skillnader i boendesituationer mellan män och kvinnor framför allt är ett resultat av strukturell ojämlikhet och ojämställdhet kopplad till arbetsmarknaden och välfärdens sociala skyddsnät. Skillnader i boendesituationer är således starkt förknippade med föräldragenerationens socioekonomi och bostadssituation, men också med individernas positioner på arbetsmarknaden. Studien indikerar att bostadsmarknaden i sig inte är en orsak till ojämställdhet, men att den tenderar att förstärka ekonomiska skillnader mellan könen.

Policyimplikationer

- **Bostads-, finans- och välfärdspolitiken spelar roll för en jämställd bostadsmarknad.** Bostadspolitiska och finanspolitiska reformer har sedan 1980-talet främst gynnat ägt boende, vilket har drivit upp priser på bostadsrätter och minskat andelen åtkomliga hyresbostäder. Utifrån ett jämställdhetsperspektiv har detta fått negativa konsekvenser då nytillkomna bostadsrätter inte blivit åtkomliga för grupper med låga inkomster samtidigt som en åtkomlig hyresmarknad är central för att trygga bostadsförsörjningen för låginkomsthushåll, särskilt ensamstående mammor med barn.
- **Försvagat socialt skyddsnät.** Vidare har det sociala skyddsnätet och särskilt bostadsbidraget försvagats, vilket påverkar ensamstående kvinnor negativt.

Tillsammans med ett minskat utbud av åtkomliga hyresrätter och i frånvaron av en social bostadssektor för hushåll med låga inkomster tenderar den förda politiken att förvärra såväl ojämlikhet som ojämställdhet.

- **Senare års reformer kan vara gynnsamma för kvinnor, men påverkar inte orsakerna till den ojämställda bostadssituationen.** De senare årens reformer har potential att möjliggöra för fler med låga inkomster att få möjlighet att äga sitt boende och få förtur till hyresrätter. Reformerna avseende trygghet i hem och bostadsområden kan också skapa bättre förutsättningar för kvinnor på bostadsmarknaden. Men sammantaget bör dessa reformer ses som en förbättring på marginalen. En jämställd bostadsmarknad kan främst åstadkommas genom strukturella reformer som minskar inkomst- och förmögenhetsskillnader mellan kvinnor och män, tillsammans med en bostadspolitik som återupprättar en balans mellan ägt och hyrt boende.

1. INLEDNING

Är boendet en jämställdhetsfråga? Frågan ställs allt oftare i sammanhang där bostadsförsörjning diskuteras. Boendet har tveklöst seglat upp som en av vår tids stora utmaningar under det senaste decenniet. Medvetenheten om en bostadskris är till synes stor – globala aktörer som FN, World Economic Forum, Världsbanken, IMF och EU, men också politiker, forskare och experter över hela världen verkar vara överens om att det råder ett tillstånd av kris på de internationella bostadsmarknaderna. De problem som ofta lyfts fram kan sammanfattas i (1) bostadsbrist i större städer och tillväxtregioner, (2) höga och stigande boendekostnader som leder till att en allt större andel av befolkningen (inte bara de allra fattigaste) exkluderas från den formella bostadsmarknaden, drabbas av växande hemlöshet och andra former av utanförskap samt, (3) att den socioekonomiska och etniska bostadssegregationen sprider sig (World Economic Forum, 2022).

Problemen på bostadsmarknaderna ramar ofta in utifrån ett jämlikhetsperspektiv (Christophers, 2019; Dorling m.fl., 2005). Medan de som har det sämst ekonomiskt ställt har allt svårare att tillskansa sig ett adekvat boende till en rimlig kostnad har mer bemedlade hushåll kunnat se stora värdeökningar i de bostäder man äger. I Sverige hölls, likt i många andra länder, räntorna efter finanskrisen 2008 låga för att bekämpa inflationen, vilket innebar att många hushåll kunde ta lån till förmånliga villkor – vilket höll nere boendekostnaderna för dem som ägde men blåste samtidigt upp bostadspriserna, vilket gjorde det ägda segmentet mer svårtillgängligt. Utvecklingen förstärktes under Coronapandemin 2020–2021, som fick den något oväntade följden att priserna på ägt boende ytterligare sköt i höjden, vilket förstärkte ojämlikhet (Grander & Salonen, 2020). Sedan 2015 har vi dock sett en kraftig ökning av nyproducerade bostäder, inte minst hyresrätter, vilket skulle kunna minska på ojämlikheten avseende tillgång till bostäder. Men när Ryssland inledde sin fullskaliga invasion av Ukraina i februari 2022 störtdök världens finansmarknader, inflationen ökade och räntorna steg. I Sverige kunde vi se hur de ökade kostnaderna för hushållen innebar att efterfrågan på nybyggda bostäder minskade. Parallellt ökade kostnaderna för bostadsbyggare varför nyproduktionen av bostäder, som 2021 var den högsta på 30 år, stannade upp nästan fullständigt. Utsikterna för att nyproduktion ska kunna åtgärda en ojämlik bostadsmarknad ser inte ljusa ut.

Att ojämlikheten på bostadsmarknaden är betydande och inte ser ut att minska har också en genusdimension. Avseende skillnader mellan kvinnor och män som har betydelse för bostadsfrågan visar studier på stora skillnader i inkomster och tillgångar. Av statistiken vet vi att kvinnor har 20 % lägre disponibel inkomst än män. SCB och Medlingsinstitutet har konstaterat att skillnaden mellan män och kvinnors inkomster var som minst år 2020, därefter har såväl löneskillnaderna som skillnader i disponibel inkomst börjat öka igen. Studier har visat att män äger mer än dubbelt så mycket tillgångar (såsom aktier och fastigheter) som kvinnor (Ownershift, 2020). Skillnaderna blir särskilt tydliga för ensamstående – glappet mellan könen i tillgångsägande minskar när kvinnor och män går in i äktenskap eller blir sambos, men förvärras igen efter separation (Ownershift, 2022). SBAB (2022) har visat att när en nyseparerad man med

genomsnittlig inkomst har möjlighet att köpa en ny trerummare i sju av Sveriges 25 största kommuner har en nyseparerad kvinna med genomsnittslön inte möjlighet att köpa motsvarande lägenhet i någon av de 25 kommunerna. Danske Bank (2018) har i en undersökning visat att 37 procent av kvinnorna anser att ekonomin är ett hinder för att separera från sin partner, jämfört med 18 procent av männen. 21 procent av kvinnorna (jämfört med 10 procent av männen) anser att en separation är ekonomiskt oöverkomlig.

Även på hyresmarknaden spelar kön roll. Hyresgästföreningen (2022) pekar i en undersökning på att 28 procent av kvinnorna inte har råd att behålla sin hyresrätt efter separation, motsvarande siffra för männen är 14 procent. Tillgång till prisrimliga hyresbostäder ses därför som central för en jämställd bostadsmarknad (Synnelius, 2025). Forskning (Grander, 2017; Grander & Sjöland Kozlovic, 2023) har visat att fastighetsägares tillträdeskrav – även i de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen – slår särskilt mot kvinnor, genom att inkomster från underhållsstöd och bostadsbidrag i många fall inte godkänns som inkomst. Detta gör att många ensamstående kvinnor inte når upp till nivåerna som stipuleras i fastighetsägarnas inkomstkrav.

Över lag framträder genusaspekten allt tydligare i den svenska bostadsforskningen. En nyligen utgiven avhandling (Kefala, 2024) har belyst kvinnors prekära erfarenheter av tillfälliga bostäder, främst på andrahandsmarknaden. Listerborn (2018) har illustrerat kvinnors utsatta situation i Malmö och Samzelius (2020) har genom intervjuer analyserat bostadsmarknadens svårnavigerade terräng för ensamstående mammor. Grander (2023) har visat hur unga kvinnors möjligheter att flytta från föräldrahemmet för att leva självständiga liv begränsas av den ansträngda bostadsmarknaden.

Ojämlikhet på bostadsmarknaden ser således ut att vara en fråga även om ojämställdhet. Forskningen om jämställdhet på bostadsmarknaden i Sverige är emellertid i sin linda. Särskilt saknas forskning om ojämställdhet mellan könen beträffande bostadsägande och hur detta påverkar våra och nästkommande generationers livschanser. Inte minst tyder vår vetenskap om inkomstklyftor på att det är angeläget att utreda denna fråga ytterligare. Med utgångspunkt i denna problembild har denna rapport om kvinnor och mäns boendesituationer och ekonomisk jämställdhet skrivits på uppdrag av Jämställdhetsmyndigheten.

Uppdrag till Malmö universitet

Jämställdhetsmyndigheten fick genom sitt regleringsbrev för 2024 i uppdrag att genomföra en analys av bostadsmarknaden ur ett jämställdhetsperspektiv. Mot denna bakgrund skrevs i oktober 2024 avtal mellan Jämställdhetsmyndigheten och Malmö universitet om att genomföra uppdragsforskning för att ta fram en underlagsrapport om kvinnor och mäns boendesituationer och ekonomisk jämställdhet. Underlagsrapporten ska förse myndigheten med kunskap om bostadsmarknaden ur ett jämställdhetsperspektiv, liksom bidra till den samlade kunskapen om utvecklingen av den ekonomiska jämställdheten mellan kvinnor och män. Underlagsrapporten ska vidare ligga till grund för de förslag på informationsinsatser och andra åtgärder för minskad ekonomisk ojämställdhet som Jämställdhetsmyndigheten ska lämna inom ramen för sitt uppdrag.

Rapportens syfte

Syftet med denna underlagsrapport är att bidra till ny och fördjupad kunskap om kvinnor och mäns förutsättningar och villkor på bostadsmarknaden i relation till det jämställdhetspolitiska delmålet om ekonomisk jämställdhet. Utöver det ska underlagsrapporten bidra till en ökad förståelse för kopplingen mellan boende, ekonomi och välmående ur ett jämställdhetsperspektiv och till en ökad kunskap om utvecklingen av den ekonomiska jämställdheten i Sverige. Underlagsrapporten ska särskilt undersöka och belysa skillnader i kvinnor och mäns boendesituationer och hur dessa kan sammankopplas med till exempel möjligheter på arbetsmarknaden och kvinnor och mäns välmående.

För att uppfylla syftet med underlagsrapporten har forskargruppen undersökt på vilka sätt som kvinnor och mäns boendesituationer skiljer sig åt samt hur skillnader i boendesituationen korrelerar med kvinnor och mäns levnadsvillkor, med en särskild betoning på ekonomi och etablering och möjlighet till utveckling på arbetsmarknaden.

Hypotesen är att olika bostadssituationer kan skapa eller förstärka ojämlika utfall i levnadsvillkor och livschanser, och att det kan finnas en skillnad mellan kvinnor och män – inte minst bland grupper med olikartade ekonomiska förutsättningar – vilka därmed har ojämlika möjligheter att få och behålla en bostad. I undersökningen har forskargruppen studerat hur individers boendesituation sammanfaller med inkomst, sysselsättning, utbildningsnivå, geografisk rörlighet, förmögenhetsutveckling och ohälsa. Följande frågeställningar har varit styrande för arbetet:

- Hur skiljer sig män och kvinnors boendesituationer?
- Hur formas olika individers bostadssituationer beroende på kön, vilken upplåtelseform de växte upp i, samt födelseregion?
- Hur kan skillnader i boendesituationer förstås som ett resultat av ojämlikhet och ojämställdhet på bostadsmarknaden?
- Hur påverkar ojämlikhet och ojämställdhet i boendet kvinnor och mäns levnadsvillkor?
- Hur kan orsaker till och konsekvenser av olika boendesituationer förstås ur ett jämställdhetsperspektiv?
- Hur kan skillnader i boendesituation kopplas till bostadspolitik?

Ansvarig forskare för arbetet med underlagsrapporten har varit Martin Grander, docent i urbana studier vid Institutionen för urbana studier på Malmö universitet. Övriga medverkande i forskargruppen tillika medförfattare till denna rapport har varit Helena Bohman, docent i nationalekonomi och Lenka Murcková, fil mag. i Urban Business and Development, båda anställda vid Institutionen för urbana studier. Vidare har Henrika Kangas, forskningsassistent vid Institutionen för urbana studier, varit behjälplig med att ta fram underlagsmaterial till rapporten.

2. METOD OCH MATERIAL

Denna undersökning har genomförts genom registerdataanalyser av individers boendesituationer och hur dessa sammanfaller med mönster kring ojämlikhet och ojämställdhet. Studien har haft ett intersektionellt perspektiv där ålder, kön, födelsebakgrund och boendesituation under uppväxt har varit särskilt relevanta statistiska skärningar. Ett annat viktigt perspektiv är eventuella regionala skillnader, materialet har därför analyserats utifrån SKR:s kategorisering av kommungrupper.

Registerdata har hämtats från framför allt Statistiska Centralbyråns LISA-databas som omfattar hela den svenska befolkningen från 16 års ålder. I framtagandet av variablerna från SCB:s plattform för registerdata MONA har Malmö universitet samverkat med Jämställdhetsmyndigheten genom att forskargruppen har fått tillgång till av myndigheten specialbeställda registerdata med senast tillgängliga aktualitet.

Studien har undersökt boende utifrån ett jämlikhetsperspektiv i Sverige med hjälp av en kombination av kohort- och tvärsnittsanalyser. Kohortstudien bygger på flera av SCB:s dataset och omfattar individer i olika skeden av livet för att följa utveckling bostadsvägar och socioekonomi. Kohorterna omfattar personer födda 1982, 1987 och 1992, vilket möjliggör jämförelser mellan tre grupper i samma generation. Varje kohort studerades vid jämförbara stadier i livet, närmare bestämt vid 16 och 30 års ålder. För vissa kohorter genomfördes ytterligare analyser vid 35 och 40 års ålder, beroende på tillgången till data för dessa år. Varje kohort kategoriserades utifrån två primära variabler, om individen vid 16 års ålder bodde i ett ägt enfamiljshus eller inte och om individen är (juridisk) man eller kvinna. Studien kategoriserar sedan data i ytterligare i fem primära bostadskategorier: ägt småhus, boende i småhus utan att äga, bostadsrätt, privatägd hyresrätt och kommunal allmännyttig hyresrätt. Registerdatat ger förutom bostadsförhållanden information om demografiska egenskaper och socioekonomiska indikatorer som inkomst, utbildningsnivå och sysselsättning. Detta tillvägagångssätt fångar upp tidsmässiga mönster och förändringar inom och mellan kohorter.

Tvärsnittsaspekten av studien fokuserar på att ge en ögonblicksbild av samtliga individer år 2022 och 2012. Utöver variablerna från kohortstudien har vi här även analyserat ytterligare variabler som födelsebakgrund, fastighetstillgångar och hälsa. Denna komponent möjliggör ett bredare perspektiv på socioekonomiska skillnader och bostadsresultat vid en viss tidpunkt, vilket kompletterar de longitudinella insikter som erhålls från kohortstudien. Dessa tvärsnittsvariabler ger ett värdefullt sammanhang för att förstå hur nuvarande socioekonomiska förhållanden och demografiska faktorer fördelas över olika bostadskategorier och upplåtelseformer.

Tillsammans erbjuder studierna en flerdimensionell undersökning av hur bostadsförhållanden tidigt i livet och socioekonomiska variabler samverkar för att forma resultat senare i livet. Detta kombinerade tillvägagångssätt säkerställer en förståelse av ojämlikheter i boendet samtidigt som de metodologiska och datamässiga begränsningarna för varje perspektiv tas i beaktning.

En mer detaljerad beskrivning av studiens material och metod återfinns i appendix.

3. BOSTADSMARKNADEN UR ETT JÄMSTÄLLDHETSPERSPEKTIV – INTRODUKTION TILL KUNSKAPSOMRÅDET

Studier av bostadsmarknaden utifrån ett jämställdhetsperspektiv är ett underutforskat men växande forskningsfält. I USA och Australien, men också i europeiska länder såsom Storbritannien, Nederländerna och Norge är studier av individers bostadsvägar, boendesituationer och bostadsbelåning betraktade ur ett genusperspektiv ett stort forskningsfält. I framför allt USA är frågan om kön och genus i bostadsforskningen ofta sammanvävd med studier av ras och etnicitet i ett intersektionellt perspektiv, något som även börjar få större fäste i den europeiska forskningen, om än utifrån födelsebakgrund snarare än ras.

Den svenska kvantitativa forskningen är, trots den rika empiri som finns att tillgå genom registerdata, relativt ringa jämfört med den internationella, som oftast bygger på surveydata. Trots att den svenska bostadsmarknaden utvecklats på ett liknande sätt som resten av världens saknas det kvantitativ forskning som specifikt, systematiskt och kritiskt tar upp ojämställdheter mellan män och kvinnor. Dessutom har perspektiv på kön, klass och etnicitet sällan studerats tillsammans genom ett intersektionellt angreppssätt. Däremot har det gjorts flera kvalitativa studier som belyser skillnader mellan män och kvinnor på bostadsmarknaden.

Den mest omfattande forskningen om genus och boendet är genomförd i länder med hög andel ägt boende. Här är en inledande kontextuell notering av stor vikt. Trots att Sverige har en hög andel ägt boende brukar landet i forskningslitteraturen benämnas som ett ”cost-rental society”, det vill säga en *hyresregim*, vilket sätts i kontrast till ”home-ownership society”, det vill säga en *ägarregim* (Kemeny, 1995). Skillnaden består bland annat i hyresmarknadens konfigurering, men också i att Sverige till skillnad från de flesta andra länder har ett politiskt mål kring neutralitet mellan upplåtelseformer, vilket innebär att staten inte aktivt ska styra boende till ägt boende (Bengtsson & Grander, 2023; Haffner, 2003; Lundqvist, 1987). I praktiken (se vidare i kapitel 4) visar forskningen emellertid på att utvecklingen även i Sverige går mot detta håll (Bengtsson & Grander, 2023; Christophers, 2019; Valli & Dunne, 2025).

I det kommande avsnittet redogörs för huvuddragen i den internationella och svenska forskningen med relevans för jämställdhet inom bostadsförsörjning, med särskilt fokus på studier som visar hur boendet påverkar framtida livschanser hos kvinnor och män. Även studier som inte specifikt belyser jämställdhetsfrågan men med särskild relevans för studien kommer att tas upp, särskilt forskning som belyser ojämlikhet kopplat till boendevägar, upplåtelseformer och bostadsförmögenhet.

3.1. Män och kvinnor på bostadsmarknaden

Även om den internationella forskningen om män och kvinnors situation på bostadsmarknaden är omfattande finns det få samlade verk som belyser forskningsläget. I en Australiensisk genomgripande rapport om bostadsfrågan utifrån ett genusperspektiv (Stone m.fl., 2024) konstaterar författarna att det finns väletablerad forskning som tyder på att boendemöjligheter, boendevägar, boendestöd och effekter av dessa är könsbundna, samt att den kulturella och sociologiska förståelsen av genus i bostadsfrågan utvecklas snabbt. De konstaterar emellertid att bristen på systematiskt fokus på könsskillnader i bostadspolitik väcker frågor om huruvida de data som ligger till grund för policyer på ett adekvat sätt fångar upp könsrelaterade boendeeffarenheter och i sin tur ger grund för lösningar på könsrelaterade problem. I rapporten presenteras ett flertal kvantitativa studier baserade på australiensisk survey-data över tid. Författarna finner att trender i bostadsägande, privat (andrahands-) uthyrning och den minskade tillgången till sociala bostäder är konsekventa för såväl män som kvinnor i alla åldrar, men att det finns märkbara könsskillnader avseende upplåtelseformer när man studerar grupperna ensamboende och ensamstående föräldrar.

Författarna finner stora skillnader i antalet kvinnliga ensamstående föräldrar jämfört med manliga ensamstående föräldrar, att kvinnliga ensamstående föräldrar oftare bor i sociala bostäder och att ensamstående mammor över livsryckeln är mer benägna att vara beroende av andrahandskontrakt. Likaså konstateras att män och kvinnor upplever prekära boendeförhållanden i ungefär samma utsträckning oavsett ålder, men när de studerar subgrupperna studenter och ensamstående föräldrar så upplever kvinnor betydligt större osäkerhet på bostadsmarknaden än män. Det omvända förhållandet identifieras hos låginkomstindivider och arbetssökande, här upplever män i större utsträckning prekära förhållanden på bostadsmarknaden än kvinnor. Diskrepanserna återspeglar enligt författarna skärningspunkten mellan skillnader i omvårdande roller och skillnader i sysselsättning som påverkar inkomst och förmögenhet och därmed förmågan att konkurrera på bostadsmarknaden.

Könsskillnader och vinster vid bostadsförsäljning

I en amerikansk studie (Goldsmith-Pinkham & Shue, 2023) som bygger på detaljerade transaktionsdata från USA visar författarna att ensamstående kvinnor tjänar mindre i årlig avkastning på sitt boende jämfört med ensamstående män. Kvinnor får lägre avkastning delvis för att de tenderar att köpa på platser där de aggregerade bostadspriserna är höga, medan de säljer när priserna är låga. En stor skillnad mellan könen kvarstår dock även efter att hänsyn tagits till marknadstiming. Bland män och kvinnor som köper och säljer i samma postnummer och månad får kvinnor fortfarande lägre avkastning beroende på att kvinnor säljer för mindre och får sämre förhandlade rabatter när de köper. Det ska dock poängteras att skillnaderna i avkastning gäller förhandlingstransaktioner. Skillnaden mellan könen krymper på bristmarknader, där förhandlingar ersätts av auktioner till högst bjudande.

Studien jämför också ensamstående kvinnor och män med individer i parrelationer. Efter justering för plats och tidpunkt för köp och försäljning presterar sammanboende betydligt bättre än ensamstående kvinnor men sämre än ensamstående män. Författarna uppskattar att könsskillnaden i bostadsavkastning kan förklara cirka 30 procent av den totala könsskillnaden i förmögenhetsuppbyggnad vid pensionering.

Könsskillnader och belåning

Flera internationella studier har undersökt bolånemarknaden utifrån ett genusperspektiv. I en litteraturöversikt sammanställer Callegari et al. (2020) vilka könsrelaterade mekanismer som påverkar hushållens förvärv och hantering av skulder. Resultaten visar att könsrelaterade mekanismer som verkar på hushålls- och samhällsnivå spelar en viktig roll i hushållens skuldsättning. Dessa mekanismer visar sig vara sammankopplade med såväl parternas relativa tillgång till kapital som diskursiva bilder och könsstereotypa förväntningar på kvinnor och män. Litteraturen visar att beslut om att låna pengar sällan fattas gemensamt mellan partners. Den manliga parten uppges oftare ha kontroll över ekonomiska beslut relaterade till belåning och tar även oftare på sig lån. Litteraturöversikten pekar särskilt på att männens dominans i beslut om lån är ett resultat av deras högre inkomstnivåer, vilket gör dem till den part i relationen som har högre kreditvärdighet. Litteraturöversikten indikerar även att välfärdsbesparingar utgör ett hot för kvinnors skuldsättning – på samma sätt som lika tillgång till arbetsmarknad och föräldraledighet anses vara avgörande för att främja ekonomisk jämlikhet verkar tillhandahållandet av välfärdsförmåner för de som är i behov också vara avgörande för att förhindra skuldsättning, särskilt för kvinnor.

I en amerikansk studie undersöker Loya (2023) skillnader i beviljandet av bolån utifrån kön och etnicitet. Resultaten visar att könsskillnaderna i beviljande av bolån är markanta beroende på om kvinnor ansöker med eller utan medlåntagare. Ensamstående kvinnor har större chans att beviljas bolån än ensamstående män, men ensamstående kvinnor tar i mindre utsträckning privatlån. Vidare påvisar resultaten en stark etnisk stratifiering, där rasifierade oftare får avslag på sina ansökningar. Loyas slutsats är att bolånemarknaden spelar en viktig roll när det gäller att upprätthålla ojämlikhet mellan könen och mellan olika etniska grupper gällande bostadsägande.

En annan amerikansk studie genomför en analys av hypotekslån tagna i Boston (Robinson, 2002). Studien, som inkluderar såväl låneuppgifter som uppgifter om kreditvärdighet, visar att vita gifta par upplevde diskriminering i samband med bostadslån om kvinnan var ensam familjeförsörjare. Omvänt upplevde svarta gifta par diskriminering endast om mannen var den primära familjeförsörjaren.

Svensk forskning

Den svenska forskningen avseende skillnader mellan män och kvinnor i bostadsförsörjningen är alltså mindre omfattande. Tankesmedjan Ownershift har gjort flera studier och visar bland annat att män äger mer än dubbelt så mycket tillgångar (Ownershift, 2020) och att glappet i ägande mellan könen minskar när man går in i äktenskap eller samboskap, men förvärras drastiskt efter skilsmässa (Ownershift, 2022).

Carina Listerborn har i flera texter adresserat ojämlikhet och ojämställdhet i boendet och beskriver i sin bok om "bostadsprekariatet" i Malmö den särskilt utsatta situationen för bostadssökande kvinnor (Listerborn, 2018). Lenita Kefala (2024) har i sin avhandling belyst kvinnors erfarenheter av tillfälliga bostäder (främst på andrahandsmarknaden) och konstaterar att även om kvinnor till synes har lättare att få ett andrahandskontrakt upplever många kvinnor sexuella trakasserier i sökandet av en bostad på nätet. Dessutom förväntantas kvinnor utföra omsorgsarbete i de tillfälliga bostäderna. Tove Samzelius (2020) har i sin kvalitativa forskning belyst de prekära förhållanden som ensamstående mammor med barn upplever på bostadsmarknaden. Studien slår fast att ensamstående

kvinnor ofta blir inlåsta i onda cirklar av lågavlönat arbete, otillräckliga inkomstskyddssystem och dåliga boendebalternivåer. Forskning har också visat att fastighetsägares – inte minst kommunala allmännyttiga bostadsföretags – uthyrningskrav slår särskilt mot kvinnor, genom att inkomster från underhållsstöd och bostadsbidrag i många fall inte godkänns som inkomst, vilket gör att kvinnor riskerar att inte nå upp till de godkända nivåerna i företagens inkomstkrav (Grander, 2017; Grander & Sjöland Kozlovic, 2023).

I kategorin kvantitativa studier har Cecilia Enström Öst i sin avhandling från 2010 undersökt kvinnors barnafödande i förhållande till bostadsmarknaden. Studien påvisar ett samband mellan höga bostadspriser och barnafödande, i den mening att kvinnor som bor i områden med höga bostadspriser föder färre barn eller fördröjer barnafödande. Enström Öst konstaterar dock att det är vanskligt att föreslå kausala samband mellan bostadspriser och kvinnors benägenhet att skaffa barn eftersom bakomliggande faktorer såsom kvinnors ställning på arbetsmarknaden och utbildningsnivå samt allmänna trender kring minskat barnafödande spelar stor roll (Enström Öst, 2010, 2012a).

Kirsten van Houdt (2023) har i en artikel visat hur separationer kan förstärka ojämställdhet i boendet. Resultatet visar att föräldrar med låg inkomst i större utsträckning flyttar till tillfälliga boenden än vad samboende föräldrar gör efter separation. Studien visar också att separerade mammor oftare flyttar från ett större, ägt boende till en mindre, hyrd bostad, medan männen i större utsträckning bor kvar eller flyttar till ägt boende.

Ovanstående studier belyser explicit skillnader mellan kvinnor och män på bostadsmarknaden. För att förstå jämställdhetsproblematiken är det emellertid också av vikt att göra nedslag i studier kring hur olika gruppers bostadsförmögenhet utvecklas, hur generationsöverskridande överföringar sker och hur spatiala mönster utvecklas. Denna typ av studier är relevanta för att förstå hur ojämlikhet på bostadsmarknader kan utvecklas till ojämställdhet.

3.2. Ojämlikhet i boendevägar, upplåtelseformer och bostadsförmögenhet

Såväl den internationella som den svenska forskningen om jämställdhet mellan män och kvinnor i bostadsfrågan tar ofta utgångspunkt i skillnader mellan de som äger och de som inte äger sin bostad. Denna forskning är särskilt intressant att göra nedslag i då resultaten ofta har direkta konsekvenser för jämställdhetsaspekter i boendet. Ett stort antal studier från olika länder visar att det är mer sannolikt att bli husägare om man kommer från en husägande familj (Druta & Ronald, 2017; Sørvoll & Nordvik, 2020; Wind & Dewilde, 2019). Den svenska litteraturen är mer begränsad, vilket till stor del har att göra med bristen på tillgängliga data kring förmögenheter, arv och gåvor efter att sådana register upphörde 2007. Här framstår Norge som ett kontrasterande exempel där forskningsfältet är betydligt mer omfattande beroende på bättre datatillgång. Det finns dock ett antal svenska studier som visar att skillnader mellan ägt och hyrt boende återskapas och förstärker skillnader mellan socioekonomiska grupper på olika sätt. Studier visar att potentiell överföring av välstånd mellan generationerna (via föräldrars ekonomiska bidrag eller gemensamma lån) är en nyckel för att komma in på den ägda bostadsmarknaden (Christophers, 2019; Christophers & O’Sullivan, 2019). Den mest omfattande studien beträffande överföringar av välstånd har genomförts av Enström Öst

(2012b) som undersöker unga vuxnas boendevägar och val av upplåtelseform och analyserar om föräldrars förmögenhet påverkar förstagångsägande av bostad. Vi återkommer till denna studie nedan.

Den svenska forskningen stämmer i övrigt in i internationella studier kring hur hög inkomst underlättar kapitalackumulering via boendet genom att hög inkomst och utbildningsnivå innebär tillgång till större banklån och därmed underlättar tillgång till ett ägt bostadsbestånd som har ökad dramatiskt i värde och favoriserats i såväl politik som diskurs (Bengtsson & Grander, 2023; Cervenka, 2024; Christophers, 2019; Christophers & O'Sullivan, 2019; Valli & Dunne, 2025). Ett stort antal svenskar har sedan 1970-talet blivit miljonärer (åtminstone på pappret) genom att deras bostäder utgör orealiserade tillgångar som värderats i högre takt än både förvärvsinkomst och de flesta finansiella värdepapper. Samtidigt har många inte kunnat få tillträde till denna marknad på grund av låga inkomster eller brist på kapital. Studier av bolånemöjligheter för individer med deltidsanställningar och timanställningar, såsom gigarbetare och andra med osäkra arbetsvillkor, visar också att denna grupp har begränsade möjligheter att få ett bostadslån (Lidmark & Valli, 2024). Forskning har också visat att bostadsägande och dess tillhörande kapitalackumuleringsmöjligheter i Sverige kännetecknas av etniska ojämlikheter och klasskillnader. Eftersom bostadsägande är kopplat till föräldrabostadssituationer har första och andra generationens invandrare lägre ägandegrad över hela inkomstspektret, får svårare för att göra bostadskarriärer uppåt och möter högre hinder för att omvandla inkomst till tillgångskapital (Abed Al Ahad m.fl., 2024; Alm Fjellborg, 2021; Wind & Hedman, 2018).

En stor andel av befolkningen är på så vis utelämnade till den hyrda bostadsmarknaden, där boendekostnaderna i förhållande till inflation och löneutveckling har ökat betydligt mer än i det ägda boendet (Grander, 2018; Synnelius, 2025).

Unga vuxnas boendevägar

Mycket av forskningen om boendevägar – eller *housing pathways* (Clapham, 2005) – tar sin empiriska utgångspunkt i unga vuxnas boendemöjligheter. Ökade svårigheter att komma in på och navigera i bostadssystemet har blivit ett kännetecken för unga vuxnas alltmer avstandardiserade liv i hela globala nord. I många länder har trender som förlängt hemmaboende, minskade möjligheter till bostadsköp, ökat beroende av andrahandsuthyrning och en expansion av delningsboende blivit ämnen för offentlig debatt.

Studier kring unga vuxnas boende är samstämmiga i att föräldrar (den ofta så kallade mamma-pappa-banken) allt oftare utgör grindvakter till bostadsägande för den generation av unga som i många länder kallas *Generation Rent*, det vill säga en generation som i mångt och mycket är utestängda från den ägda marknaden (Coulter m.fl., 2020a; Hochstenbach, 2018; McKee m.fl., 2017). Forskningen om *Generation Rent* är särskilt påtaglig i länder som kan kategoriseras som ägarregimer (Kemeny, 1995), där ägandet ses som eftersträvarsvårt och där politiken söker att styra alla hushåll mot ägt boende. Hyresboende ses i dessa länder oftast som en väg till det ägda boendet. Sammantaget visar studierna om *Generation Rent* att unga vuxna i ägarregimer på senare år är helt utestängda från det ägda boendet som en följd av massiva prisökningar, särskilt i större städer. Konsekvenserna beskrivs som förödande för såväl möjligheterna att leva

sina liv fullt ut, men också i termer av framtida livschanser och hälsa (Hoolachan m.fl., 2017; Howard, 2024; McKee m.fl., 2019).

Unga vuxnas boendevägar är studerade även i svensk kontext. I den tidigare nämnda studien av Enström Öst (2012b) undersöks om det finns kohorteffekter bland unga vuxnas beslut om upplåtelseform och om föräldrars förmögenhet påverkar förstagångsägande av bostad, samt huruvida detta inflytande har större betydelse under tidsperioder då unga vuxna haft svårt att få tillgång till bostäder.

Studiens resultat antyder att det finns en signifikant kohorteffekt i beslut om upplåtelseform bland unga vuxna och att föräldrars förmögenhet har betydelse för att unga vuxna ska kunna komma in på den ägda marknaden, särskilt i tider då bostadsmarknaden är mer svåråtkomlig. Vidare visar resultaten att ekonomiska och demografiska variabler spelar stor roll för valet av upplåtelseform och att klasstillhörighet kan vara viktigt för förstagångsvalet att köpa en bostadsrätt. Med detta resultat drar Enström Öst slutsatsen att bostadsrätter verkar ha blivit ett boendevalternativ för välbärgade unga hushåll och att boendemöjligheter verkar ha blivit en fråga om klasstillhörighet. Enström Östs slutsats är från 2012, men ligger i linje med en nyligen publicerad rapport från Mäklarsamfundet om olika generationers möjligheter på bostadsmarknaden (Mäklarsamfundet, 2024). I rapporten visar författarna att äldre generationer, som gjorde inträde på bostadsmarknaden innan millennieskiftet, har kunnat bygga upp ett större kapital över tid genom att äga sitt boende. Man konstaterar att unga som i dag vill köpa sitt boende ställs inför helt andra omständigheter och villkor.

Övriga svenska kvantitativa studier av unga vuxnas boende är få. I en intersektionell studie undersöker Abed Al Ahad et al. (2024) unga vuxnas ”familjebildningskarriärer” bland individer med varierande migrantbakgrund. I studien jämförs svenskfödda individer med individer som invandrat till Sverige före 18 års ålder. Resultaten visar på att det finns skillnader när det kommer till ålder för familjebildning. Författarna antyder en parallell mellan fördröjt bostadsägande för invandrade grupper och socioekonomiskt kapital, samt svagare koppling till svensk bostadsmarknad och dess institutioner.

I en kvalitativ studie av ungdomars boendevägar (Grander, 2023) framkommer hur unga vuxnas, och särskilt kvinnors möjligheter att flytta från föräldrahemmet för att leva självständiga liv begränsas av den ansträngda bostadsmarknaden. Studien konstaterar att de intervjuade ser stor skillnad på att äga sitt boende och att hyra det i första eller andra hand. Boendet handlar således inte bara om tillgången till en bostad utan också om under vilka villkor och förutsättningar man får tillgång. Att uppleva att man har misslyckats med att ta sig över de höga trösklarna in på bostadsmarknaden kopplas till en känsla av fördröjd vuxenhet. Intervjupersonerna beskriver det också som att man framstår som mindre självständiga om man tar emot hjälp från föräldrar eller socialtjänsten. Studien konstaterar att förekomsten av Generation Rent är tydlig även i Sverige, men också att det finns en omvänd tendens – att unga vuxna som skulle föredra att bo i hyresrätt känner sig tvingade att hitta möjligheter att ta bostadslån för att köpa en bostadsrätt.

Tenure Wealth Gap och generationsöverskridande överföringar

Uppkomsten av Generation Rent kopplas ofta till skillnaderna mellan hushåll som äger respektive inte äger, vilket i sin tur ofta analyseras i termer av inkomst eller förmögenhet, det som i litteraturen kallas för *Tenure Wealth Gap* – det vill säga skillnader i förmögenhet mellan boende i olika upplåtelseformer. Flera internationella empiriska

studier visar att ojämlikheterna mellan de som äger sin bostad och de som inte gör det har skärpts, eftersom bostadsägande ofta utgör en strategi för kapitalackumulering samtidigt som hyressektorn blir alltmer marginaliserad och residual – det vill säga att den blir svårare att få tillträde till men också alltmer befolkad av hushåll med låga inkomster (Hochstenbach & Aalbers, 2023; Kholodilin m.fl., 2022; Marcuse, 2020; Tunstall, 2023; Wind & Dewilde, 2019).

Wind och Dewilde (2019) belyser i sin studie skillnader i förmögenhet beroende på bostadsinnehav mellan tio europeiska länder (Sverige är inte med i analysen) och belyser särskilt institutionella förklaringar kopplade till välfärdsstaten och bostadssystemet. Artikeln fokuserar på de ekonomiska fördelarna med bostadsägande, särskilt de som härrör från statliga regleringar, politik och subventioner som gynnar bostadsägande framför hyresboende. Författarna konstaterar att de som äger sitt boende har mycket större förmögenhet (10–45 gånger) än hyresgäster i alla de observerade länderna, men att endast en begränsad del av skillnaden kan förklaras av deras val av boendeform. Generellt sett är bostadsägare i en bättre position att ackumulera förmögenhet på grund av *andra egenskaper*, såsom deras ställning på arbetsmarknaden eller familjebakgrund. Trots detta, efter att ha kontrollerat för olika former av social selektion, kvarstår effekten av att bostadsinnehav har en signifikant påverkan på bostadsägares förmögenhetsackumulering. Författarnas slutsatser är att förmögenhetsgapet mellan upplåtelseformer är resultatet av, för det första, en överrepresentation av individer med de "rätta" egenskaperna och förutsättningarna för förmögenhetsackumulering i bostadsägande och, för det andra, statliga regleringar, policies och subventioner som gynnar bostadsägande framför hyresbostäder samt ökar behovet av sociala bostäder. Man konstaterar också att bostadsägare och hyresgäster växer isär över tid på grund av högre sparandegrad till följd av låga boendekostnader efter amortering av bolån, men också på grund av högre avkastning på bostadsägares investeringar som ett resultat av husprisinflation.

Ett relaterat forskningsfält är frågan om överföring av bostadsförmögenhet mellan generationer, vilket som påtalats ovan kan argumenteras ge upphov till framväxten av Generation Rent. Flertalet studier inom detta fält pekar explicit på att effekterna av bostadsägande och skuldsättning är könsuppdelade och varierar mellan etniska grupper (Loya, 2023; Wolifson m.fl., 2023). I en australiensk studie undersöker Cigdem-Bayram et al. (2024) huruvida arv och gåvor bidrar till ojämlikheter på bostadsmarknaden, med andra ord huruvida individer med förmögna föräldrar ges fördelar. Resultaten visar att individer med mer förmögna föräldrar tenderar att ta emot större gåvor och arv, att föräldragåvor påskyndar inträdet på den ägda bostadsmarknaden, och att detta över tid förstärker ekonomiska ojämlikheter.

Hochstenbach (2018) undersöker i en Nederländsk studie generationsöverskridande överföringar på bostadsmarknaden och hur dessa kan manifestera sig i segregationsmönster. Resultaten indikerar att det finns tydliga rumsliga mönster, där unga vuxna med förmögna föräldrar tenderar att koncentreras i mer välbärgade områden. Segregationen baserat på föräldrars inkomst är dessutom starkare än den som är baserad på hushållens egna inkomster. I en liknande studie visar Hochstenbach och Boterman (2017) hur generationsöverföringar påverkar segregation och förstärker gentrifiering i Amsterdam.

I en brittisk studie undersöker Coulter och Kuleszo (2024) hur regionala skillnader i bostadsägandets utveckling och övergångar har förändrats över livscyklerna för fyra

födelsekohorter som kom in på den brittiska bostadsmarknaden efter 1990. Resultaten indikerar en fortsatt preferens för ägt boende över kohorterna, men med ett fördröjt inträde på bostadsmarknaden för senare kohorter. Författarna påpekar att ytterligare forskning som undersöker samband, såsom flytt från föräldrahemmet och arvets betydelse, är nödvändig för att bättre förstå dessa mönster.

I en kvalitativ studie undersöker Heath & Calvert (2013) beroendet av familjestöd för unga vuxna i Storbritannien avseende möjligheten att göra bostadskarriär och kunna leva självständigt. De intervjuar ensamstående unga vuxna mellan 25 och 35 som har fått olika former av ekonomiskt och materiellt stöd från familjemedlemmar sedan de lämnade föräldrahemmet. Utifrån materialet drar de slutsatsen att den samexistens av känslor av tacksamhet och skuld som ofta genereras av dessa utbyten förvisso hanteras men inte på något sätt löses, då gränsen mellan gåvor och lån blir otydlig. De konstaterar samtidigt att denna problematik av dubbla känslor inte ens är ett alternativ bland mindre gynnade unga vuxna som inte har möjligheten att få hjälp av föräldragenerationen.

Förmögenhetsskillnader i städer och på landsbygd

Geografiska aspekter på boendet – särskilt stad- och land-dimensionen – är centrala för att förstå frågor om boendekostnader och förmögenhetsskillnader. Galster och Wessel (2024) undersöker i en norsk studie i vilken utsträckning den omfattande befolkningsrörelsen från landsbygden till urbana miljöer, samt den efterföljande differentieringen i mönster för sysselsättning och bostäder, har bidragit till att öka förmögenhetsskillnader. De konstaterar att flytt till en högre nivå i den rural–urbana hierarkin, särskilt Osloregionen, resulterat i högre inkomster från arbete och kapital, vilket i sin tur underlättar förmögenhetsackumulering. Vissa individer (t.ex. de med större förmögenhet före flytt, högre inkomster efter flytt och större intrafamiljära överföringar) kan omvandla denna finansiella förmögenhet till bostadsförmögenhet om de kan samla tillräcklig kontantinsats för bostadsköp. En annan slutsats är att individer med högre utbildning drar större nytta av förmögenhetsackumulering genom att flytta till en högre nivå i den urbana hierarkin. Detta beror på deras högre inkomster i alla geografiska sammanhang. Det är dessa välutbildade individer som således är mest benägna att få fotfäste på den ägda bostadsmarknaden i städerna. Detta leder i sin tur till att hyror och försäljningspriser i storstadsområden pressas upp, vilket gör att bostäder blir dyrare. Följden blir att det blir svårare för alla utom de mest välbemedlade att bygga finansiell förmögenhet. Slutligen konstaterar man att förmögenhetsojämligheter kopplade till skillnader i utbildning förstärks när de med högre utbildning samlas i de största städerna, på grund av sambanden mellan urbana arbets- och bostadsmarknader.

Studier om bostadsäggande och segregation har vidare genomförts i Frankrike (Le Goix m.fl., 2021) och även i en svensk kontext, exempelvis har Alm Fjellborg (2021) undersökt hur rörlighet i bostadsbeståndet och socioekonomisk segmentering mellan upplåtelseformer utvecklats i Stockholm. Resultaten visar att höginkomsttagare i allt högre grad undviker låginkomstområden, medan låginkomsttagare flyttar i allt större utsträckning till låginkomstområden. Alm Fjellborg konstaterar att låginkomsttagare utgör en större andel av de som köper bostadsrätter och småhus i låginkomstområden, medan medel- och höginkomsttagare köper bostad i medel- och höginkomstområden. Slutsatsen är att hushållens inkomst blir en allt starkare faktor för att förklara vilken typ av område människor köper bostad i, och att inkomst och demografiska faktorer är

viktiga bestämningsfaktorer för rörlighetsutfallet. Här noterar Alm Fjellborg en skillnad mot hyrt boende – på den ägda delen av bostadsbeståndet är inkomst mer starkt korrelerad med den socio-ekonomiska sammansättningen i destinationsområdet jämfört med hyressektorn. På så sätt blir upplåtelseformernas lokalisering allt viktigare för möjligheten att förvärva bostad i attraktiva lägen.

3.3. Sammanfattning av forskningsläget

Av ovanstående forskningsgenomgång kan vi konstatera att det finns ett växande internationellt forskningsfält om skillnader mellan män och kvinnors boendesituation, där såväl boendevägar, skuldsättning och bostadsförmögenheter har analyserats. Studierna visar på betydande skillnader mellan kvinnor och mäns boende, men sammanfattningsvis tyder studierna på att det är bakomliggande ojämlikheter som påverkar kvinnor och mäns skilda boendesituationer, men att sådana skillnader kan förstärkas av boendesituationer. Skillnaderna blir påtagliga framför allt för ensamstående kvinnor och särskilt efter separation. Det svenska forskningsfältet är betydligt mer begränsat, delvis på grund av begränsade möjligheter att undersöka individers bostadsförmögenhet och generationsöverskridande bostads- och kapitalöverföringar. Sammantaget finns det emellertid ett stort behov av utifrån befintliga data fördjupa kunskapen om kvinnor och mäns boendevägar, särskilt för ensamstående och separerade och med särskild betoning på betydelsen av föräldrarnas boende och socioekonomiska status.

4. BOSTADSPOLITISKA ÅTGÄRDER OCH REFORMER SOM HAFT BÄRING PÅ JÄMSTÄLLDHET

Litteraturen som redogjorts för i föregående kapitel visar på betydande ojämlikheter och ojämställdheter i bostadsförsörjning, inte minst i Sverige. Oftast dras skiljelinjer mellan de som äger och de som hyr – vilket kopplas till ojämlikheter i tillgång till den ägda marknaden mellan de som har växt upp i ägt boende och de som inte gjort det och mellan de som har möjlighet till stöd från föräldrar och de som inte har det. Forskningen har också visat att den hyrda marknaden innefattar trösklar som påverkar män och kvinnor i olika utsträckning, där kvinnor i många fall drabbas hårdare av exempelvis strikta uthyrningskrav men å andra sidan ser ut att ha bättre förutsättningar än män att hitta andrahandsboende – om än förknippat med betydande risker.

Hur kan dessa skillnader förstås som resultat av den svenska bostadspolitik? I detta kapitel redogör vi för några bostadspolitiska åtgärder och reformer som kan antas ha gynnat eller missgynnat jämlikhet på bostadsmarknaden. Framför allt läggs här fokus på den ökade tonvikten på ägt boende som har präglat politiken de senaste decennierna, men vi studerar också några av de reformer som specifikt syftat till att förbättra kvinnors position på bostadsmarknaden.

4.1. Män och kvinnors position i den svenska bostadspolitiska regimen

Dagens bostadspolitiska regim (det vill säga marknadssystem, regelverk och andra institutioner som styr bostadsförsörjningen) har sitt ursprung i den omfattande omstöpning av bostadspolitik som skedde under efterkrigstiden. Bakgrunden till det ambitiösa bostadsprogram som vid denna tidpunkt utformades var den svåra bostadssituationen i början av 1930-talet, där de svenska förhållandena ansågs vara bland de värsta i Europa. Den industriella revolutionen i slutet av artonhundratalet hade lett till att arbetarklassens befolkning ökade i städerna, vilket ofta resulterade i att hushåll trängdes i små lägenheter utan el och toalett. Den ekonomiska krisen som uppstod i början av 1930-talet fick därför allvarliga konsekvenser. Många som levde i trångboddhet och under usla förhållanden blev nu också arbetslösa.

Per Albin Hansson hade 1928 lanserat folkhemmet som en socialdemokratisk vision – ett samhälle karakteriserat av jämlikhet och enighet som skulle befrämja en känsla av ett gemensamt hem. Under 1930-talet fyllde socialdemokratin begreppet folkhem med föreställningar om rättvisa och rättfärdighet, för att så småningom koppla visionen till rätten till boende med god kvalitet och hygien (Ekström Von Essen, 2003; Hirdman, 2018).

Folkhemmet var i mångt och mycket en vision om ett jämställt samhälle. Centralt för jämställdhetsfrågan i boendet var Alva och Gunnar Myrdals välkända text *Kris i befolkningsfrågan* som publicerades 1934. Paret Myrdal var oroliga för den låga nativiteten, som de såg som ett resultat av den ekonomiska nedgången och bristen på adekvat boende. Låg nativitet hävdades leda till minskad produktion och i förlängningen

försämrade levnadsvillkor. Således argumenterade de för en ökning av födelsetalen – dock bara bland medelklassen, inte bland fattiga familjer vilka de ansåg redan hade för många barn. För att främja en sådan strategi föreslog de ett antal stödstrukturer för barnfamiljer, exempelvis ett allmänt barnbidrag, gratis mödravård och barnavårdscentraler, men också bostadsbidrag och bostadslån. Förutom en allmän satsning på välfärden förordade de alltså vikten av en bostadspolitik där staten blandade sig i den vid tillfället oreglerade bostadsmarknaden för att lösa situationen med akut trångboddhet och låg bostadskvalitet, något som de hävdade påverkade barns livsvillkor allvarligt.

Många av Myrdals idéer stadfästes med 1946 års bostadspolitik, vilken är grunden för den bostadspolitiska regim som i mångt och mycket fortfarande ligger fast. Bengtsson och Grander (2023) sammanfattar den svenska bostadspolitiska regimen som vilande på fem institutionella pelare: en *generell bostadspolitik*, en *implementering av bostadspolitiken på kommunal nivå* särskilt genom kommunalt kontrollerade allmännyttiga bostadsföretag, en *integrerad hyresmarknad* där kommunala och privata ägare av hyresrätter på samma marknad erbjuder hyresbostäder till hela befolkningen, *neutralitet mellan upplåtelseformer*, och slutligen ett *korporatistiskt hyressättningssystem* med kollektivt förhandlade bruksvärdeshyror och med en stark hyresgästorganisation.

Dessa fem pelare kan sägas ha syftat – enskilt och tillsammans – att främja jämlikhet på bostadsmarknaden. Den generella bostadspolitiken, den kommunala implementeringen av den statliga politiken och den integrerade hyresmarknaden bygger på idén om att bostadspolitiken är riktad till alla, utan särskilda bostadssubventioner för specifika grupper och utan medel- eller behovsprövning på hyresmarknaden. Med andra ord finns det inga skillnader i politik för olika inkomstgrupper, och det finns inte heller specifika hyresmarknader för olika grupper. Här skiljer sig Sverige från de allra flesta länder som har en särskilt avgränsad bostadssektor, en så kallad social bostadssektor eller ”social housing” för låginkomsthushåll. I stället har tanken varit att arbetsmarknadspolitiken i kombination den generella välfärdsstaten ska ge alla hushåll samma förutsättningar att kunna efterfråga en bostad på en och samma marknad. Hyressättningssystemet bör också ses som en skyddslagstiftning som skyddar hyresgästen mot plötsliga hyreshöjningar (Bengtsson, 2023) och på så vis främjar jämlikhet. Principen om en integrerad hyresmarknad med likartade förutsättningar för offentligt- och privatägda hyresrätter tas också ett steg längre med idén om neutralitet mellan de tre huvudsakliga upplåtelseformerna – det vill säga det ägda, det kooperativt ägda (bostadsrätter), och det hyrda boendet. Principen om neutralitet innebär att alla upplåtelseformer betraktas som fullvärdiga och att ingen av dem bör vara gynnad i finansierings- och beskattningshänseende (Bengtsson, 2013; Lundqvist, 1987). Upplåtelseformerna bör inte heller bidra till en viss social sammansättning, vilket har tolkats som att alla typer av bostäder (fristående hus, flerbostadslägenhet etc.) och bostadsstorlekar bör vara tillgängliga att både hyra och äga.

Vad säger då dessa institutionella pelare om jämställdhet på bostadsmarknaden? Det är tydligt att den bostadspolitiska regimen bygger på ideal om ekonomisk jämlikhet. Eftersom vi vet att kvinnor har lägre inkomster och därmed har mindre möjligheter att konkurrera i en bostadsförsörjningsmodell som bygger på marknadsprissättning torde

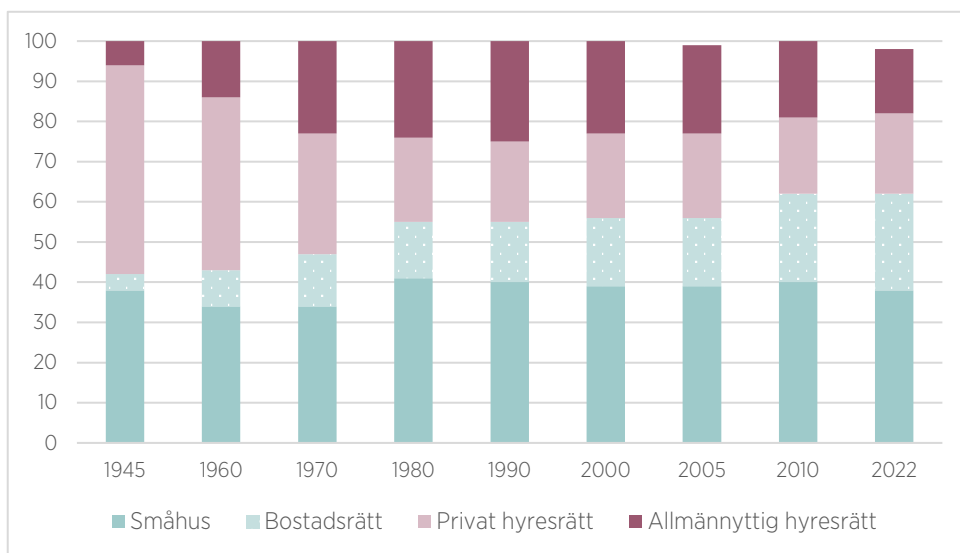
den svenska bostadspolitiska regimen också främja jämlikhet genom dess generella principer och starka tilltro på ett utjämnande välfärdssystem.

Men som denna rapport inledningsvis har påpekat karakteriseras svensk bostadsförsörjning av såväl jämlikhets- som jämställdhetsproblem. En viktig förklaring till att bostadsmarknaden idag uppfattas som såväl ojämlik som ojämställd är att den bostadspolitiska modellen *inte* har förändrats i någon större utsträckning, men att samhället i övrigt har gjort det (Grander, 2018). Utvecklingen har gått mot ökad ekonomisk ojämlikhet, ökat inkomstgap mellan män och kvinnor och ett försvagat socialt skyddsnät. Samtidigt är den bostadspolitiska regimen mer eller mindre den samma som den var 1946. Dagens bostadspolitiska modell kan därmed sägas bygga på efterkrigstidens idealbild av en arbetsmarknad med i det närmaste full sysselsättning och icke så betydande skillnader mellan kvinnor och män avseende disponibel inkomst efter att välfärdsstatens sociala skyddsnät har trätt in och utjämnat åtskillnader. För att förstå den ökade ojämlikheten och ojämställdheten på bostadsmarknaden behöver vi således förstå förändringar i såväl som utanför den bostadspolitiska regimen. I denna rapport har vi av utrymmesskäl främst avgränsat oss till bostadspolitiska reformer.

4.2. Från hyresregim mot ägarregim – hur påverkar det jämställdheten?

Av forskningsöversikten har vi sett att hyresrätten spelar en central roll för kvinnors möjlighet att få en god bostad – större så än för män. Principen om neutralitet mellan upplåtelseformer kan ses som en grundförutsättning för en balans mellan hyrt och ägt boende och därmed en reell tillgång till hyresbostäder. Över decennierna ser vi emellertid en drastisk förändring i denna balans, vilken illustreras i Figur 1.

Figur 1. Upplåtelseformer i Sverige 1945–2022, andel av hushållen (Källa: Bengtsson & Grander, 2023).



Mellan 1945 och 2022 har andelen hushåll som bor i ägt boende ökat från 42 procent till 62 procent, där bostadsrätten har stått för hela ökningen. Det hyrda boendet har i sin tur minskat från 58 procent till 36 procent. Här ser vi att den privata hyresrätten minskade kraftigt under de första decennierna efter andra världskriget som ett resultat av allmännyttans framväxt under miljonprogrammet – men efter 1990 har allmännyttans andel minskat i snabb takt. För att förklara denna utveckling behöver vi förstå förändringar i politiken kring målsättningarna om neutralitet mellan upplåtelseformer.

1960- och 1970-talen: skatteavdrag, flykt från miljonprogrammets hyresrätter och bostadssubventioner – neutraliteten fastläggs

Grunden till principen om neutralitet mellan upplåtelseformerna lades med 1946 års generella bostadspolitik i form av subventioner som gavs en asymmetrisk utformning i syfte att skapa förutsättningar för neutralitet i boendekostnader, men aktualiserades särskilt efter miljonprogramsbygget. Även om de kommunala bostadsföretagen och de kooperativa bostadsföretagen HSB och Riksbyggen var de största aktörerna i miljonprogrammet var nästan en tredjedel av bostäderna som byggdes under miljonprogramsåren fristående villor och radhus (Johansson, 2012; Åsberg, 2010). När bostadsbristen ebbat ut på 1970-talet och den ekonomiska stagnationen med lägre sysselsättningsgrader blev tydlig påverkades fastighets- och byggbranschen kraftigt. Inflationen var hög (10 procent årligen under perioden 1970–1978) vilket också avspeglades i räntorna som sköt i höjden. Detta ledde till att egna- och bostadsrättsägare fick rätt att dra av hela räntekostnaderna från sin inkomstbeskattning i syfte att förhindra ekonomiska förluster. Priserna steg på villor men värdet på lånen urholkades. Med höga marginalskatter blev detta väldigt förmånligt för småhusägarna, som på så vis fick en real amortering (Forsman & Svanberg, 2016). Södersten och Sandelin (1978) har visat att personer som ägde sitt boende under denna tid i praktiken fick "betalt för att bo". Och eftersom en tredjedel av alla bostäder byggda under miljonprogrammet var villor och radhus fanns det ett stort utbud till rimliga priser för de hushåll som kunde få ett banklån. Dessutom hade regleringen av försäljningspriserna för bostadsrätter upphävts 1968, vilket fick denna upplåtelseform att öka i popularitet då många förutsåg en positiv prisutveckling.

Redan innan miljonprogrammet var färdigställt valde därför många hushåll att flytta från sitt hyresboende. Familjer med besparingar flyttade i stor utsträckning till ägda bostäder eftersom denna upplåtelseform var starkt gynnad av de ekonomiska omständigheterna. Samtidigt förlorade det hyrda beståndet i miljonprogrammet attraktivitet och fick dåligt rykte på grund av en kombination av miljonprogrammets överproduktion av hyresbostäder och förändringar i befolkningsutvecklingen där kommunerna såg sig nödda att använda de många vakanta hyresbostäderna i miljonprogramsområdena för sociala ändamål och för att husera flyktinginvandrare (Birgersson, 2008; Lilja & Pemer, 2010).

Svaret på den ovan beskrivna utvecklingen på bostadsmarknaden kom med 1974 års bostadspolitiska proposition, vilket är det dokument där principen om neutralitet mellan upplåtelseformer fastläggs politiskt. Nu skulle neutralitet åstadkommas genom att hyresrätten främjades genom ett system med förmånliga räntebidrag för byggande av nya hyresbostäder, vilket skulle kompensera för småhusägarnas avdragsrätt.

Detta avspeglades i nyproduktionen av bostäder – nu ökade hyresrätternas andel kraftigt. 1990 bodde 25 procent av hushållen i allmännyttiga hyresrätter och ytterligare 20 procent i privatägda hyresrätter (se Figur 1). En så stor andel hyresbostäder har Sverige inte haft sedan dess.

Mot bakgrund av neutralitetsmålet att en hyresgäst skulle ha i princip samma boendekostnader som en husägare började så småningom även ränteavdraget omprövas. Som ett resultat av en bred politisk skatteöverenskommelse 1981 – den så kallade "underbara natten" – sänktes det högsta möjliga skatteavdraget från 100 till 50 procent

av räntekostnaderna. Denna skattereform ledde till en långsam nedgång i priset på småhus och bostadsrätter, men bara tillfälligt.

1974 års bostadssubventioner blev emellertid oerhört kostsamma för samhället, samtidigt som det ifrågasattes om subventionerna verkligen gynnade de sämst ställda. Detta ledde till en omprövning av bostadspolitiken som kom att sammanfalla med den finansiella krisen under slutet av 1980- och början på 1990-talet.

1980- och 1990-talen: kreditavregleringar, finanskris och bostadspolitisk omstrukturering – början på ett politiskt skifte från det hyrda till det ägda

Det tidiga 1990-talet beskrivs i forskningen som ett kritiskt vägskeäl i svensk bostadspolitik, ofta i form av en omfattande omstrukturering – en radikal vändning från den socialdemokratiska folkhemspolitiken till en politik som beskrivs i termer av avreglering och en styrning mot ägande – och därmed en distansering från neutralitet mellan upplåtelseformerna (Bengtsson, 2015; Grundström & Molina, 2016; Turner, 1997).

Mitt i en finansiell kris i eftermälet av kreditmarknadens avreglering under 1980-talet tillträdde efter valet 1991 en borgerligt ledd regering med en tydlig bostadspolitisk linje. De kostsamma bostadssubventionerna avvecklades och de kommunala bostadsföretagen blev av med flera av de fördelar som etablerats med efterkrigstidens bostadspolitik. Samtidigt syftade politiken till att premiera ägande- och bostadsrätt. Detta underlättades av att 1980-talets avreglering av kreditmarknaden hade lett till en ”kreditboom” där bankernas utlåning hade ökat med 137 procent på fem år (Englund, 2020), något som ledde till en omfattande ökning av bostadspriserna. Turner (1997) visar att priserna på bostadsrätter, korregerat för inflation, ökade med 100 procent under perioden 1986–1990. För boende i hyresrätt ledde detta också till goda incitament att ombilda fastigheterna till bostadsrätt.

Även om de i första hand inte ses som bostadspolitiska reformer så måste vi således förstå reformer inom skatte- och finanspolitiken som avgörande för bostadsfrågan. Den genomgripande omläggningen av skattesystemet, som initierades av den socialdemokratiska regeringen 1989 och genomfördes av den efterföljande borgerliga regeringen under namnet ”århundradets skattereform”, gick i stora drag ut på att minska beskattningen av inkomster och öka beskattningen av varor. Denna skatteväxling innebar att många hushåll fick inkomstskattesänkningar och därmed ett ökat konsumtionsutrymme. Men skatteväxlingen kom också att återspeglas i boendets finansiella ramverk, vilket fick konsekvenser för hushållens boendekostnader och neutraliteten mellan upplåtelseformerna. Som en del av skattereformen infördes moms på värme, el, vatten och fastighetsförvaltning. Ursprungstanken var att den höjda momsen skulle kompenseras med ett statligt investeringsstöd och höjda bostadsbidrag, men detta drogs tillbaka när den borgerliga regeringen tillträdde 1991 (Forsman & Svanberg, 2016). Denna förändring påverkade kostnadsneutraliteten på ett avgörande sätt – skatteväxlingen ledde till en 50-procentig höjning av hyrorna under tre år.

Skatteväxlingen innebar emellertid också att taket för ränteavdrag för det ägda boendet sänktes från 50 procent till 30 procent, med motiveringen att sådana avdrag skulle motsvara den statliga fastighetsskatten på 30 procent – som i sin tur skulle motsvara skatten på kapitalinkomster på 30 procent. För att bostadsrättsinnehavare skulle komma

åt skattesubventionen på 30 procent lades lånen om från föreningen till de enskilda bostadsrättsinnehavarna.

Utvecklingen under 1990-talet fortsatte således – trots den finansiella krisen, den tillfälliga värdeminskningen på bostäder och reformer som faktiskt syftade till att stärka neutraliteten – att styra hushåll till den ägda sektorn, särskilt till bostadsrättsmarknaden. Man fick ännu under senare delen av 1990-talet periodvis ”betalt för att bo” till följd av statliga lån med räntor som låg under inflationen i kombination med en rekordhög marginalskatt som gjorde ränteavdragen för småhus särskilt attraktiva. Styrningen mot det ägda boendet manifesterades också genom politiska beslut som gjorde det enklare för hyresgästerna att ombilda hyresbostäder till bostadsrätter till förmånligt pris.

Sammantaget ledde detta till att många kommuner planerade för fler ägda bostäder, samtidigt som de inte såg nyttan av att äga egna bostadsföretag och därför sålde allmännyttigt bestånd till privata intressenter, parallellt med att många hyresgäster ville och gavs möjlighet att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter, vilket framför allt skedde i Stockholms innerstad och i andra attraktiva lägen i större städer. Detta kan beskrivas som en första våg (Grander, 2024) av omstrukturering från hyrt till ägt boende. Under tioårsperioden 1990–2000 tillkom i hela Sverige närmare 30 000 bostadsrättslägenheter genom ombildning av hyresrätter.

2000- och 2010-talen: fortsatta ombildningar, avvecklad fastighetsskatt och investeringsstöd – ägarpolitik med hack i kurvan

2000-talets inledande decennium präglades fortsatt av ombildningsfrågan. Den socialdemokratiska regeringen begränsade 1999 möjligheten till ombildningar, först genom en tidsbegränsad lag om minskning av statsbidraget vid försäljning (”stopplagen”), och 2002 permanent genom lagen om allmännyttiga bostadsföretag, vanligen benämnd allbolagen. Efter regeringsskiftet 2006 kom emellertid ombildningsfrågan åter att aktualiseras. Den nya regeringen relaterade ombildningarna framför allt till segregation – ombildning skulle framför allt ske i storstädernas förorter för att åstadkomma en balans mellan upplåtelseformer (Bengtsson & Grander, 2023). Ombildningsbegränsningen i allbolagen avskaffades den 2007, vilket blev starten för en andra våg av ombildningar, i synnerhet i Stockholms län. Under perioden 2001–2010 ombildades drygt 137 000 hyresbostäder och under åren 2011–2019 var antalet ombildningar drygt 45 000. Sammantaget har alltså sedan 1990 närmare 220 000 hyresbostäder ombildats till bostadsrätter, varav mer än tre fjärdedelar finns i Stockholmsregionen (Boverket, 2012; Löfgren, 2021) (se nedan för en fördjupning av försäljning av allmännyttiga bostäder).

En annan förändring som gynnat det ägda boendet är att schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar togs bort 2007, vilket innebar att en bostadsrättsförening inte tar upp någon schablonintäkt till beskattning och inte heller beskattas för fastighetsanknutna inkomster som bostadsavgifter, bostadshyror och lokalhyror (Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen & SABO, 2017; Forsman & Svanberg, 2016).

Fastighetskatten hade vid denna tidpunkt en direkt relation till skatteavdragen på lånekostnader. Efter 1990-talets skattereform motiverades alltså de 30-procentiga skatteavdragen med att de skapade symmetri gentemot fastighetsskatten. Denna symmetri bröts år 2008 när fastighetsskatten ersattes av en kommunal fastighetsavgift – en förändring som är gynnsam för hushåll med högt värderade fastigheter.

Förändringarna i skattelagstiftningen bör ses som ett inslag i de borgerliga regeringarnas (2006–2014) strategi för att öka incitamenten för bostadsägande. Dagens fastighetsavgift uppgår till 0,75 procent av taxeringsvärdet upp till ett gränsvärde, därefter en fast avgift oberoende av fastighetens värde. Att gränsvärdet är lågt gör att fler med lägre inkomster betalar samma avgift som dem med hög inkomst. Skatteavdraget för räntekostnader har emellertid kvarstått, vilket innebär att hushåll med högt värderade fastigheter och stora lån betalar en liten fastighetsavgift medan de får tillgång till ett stort skatteavdrag (Englund, 2020). Eftersom män i större utsträckning äger fastigheter kan avgiften också ses som mer gynnsam för män än för kvinnor, då kvinnor betalar mer i fastighetsavgift i relation till fastigheternas värde.

En relaterad förändring gäller frågan om uppskov med beskattning av vinst vid bostadsförsäljning, vilket har funnits sedan 1993. När fastighetsskatten avvecklades 2008 infördes en ränta på uppskovsbeloppet med syftet att täcka upp för den avvecklade skatten. 2010 infördes dessutom ett takbelopp på uppskov på vinst vid försäljningar, en begränsning som tillfällig slopades under 2016 men återfördes 2020 med betydligt högre takbelopp. Med januariöverenskommelsen 2021 slopades räntan på skatten, med syfte att skapa bättre rörlighet på bostads- och arbetsmarknaden. Förändringen innebär således en ytterligare fördel för bostadsrätts- och egnahemsägare som får ett förmånligt ”lån” från staten vid försäljning av sin bostad.

Sedan 2009 är ägarlägenheter i flerfamiljshus tillåtna enligt svensk lag genom så kallad tredimensionell fastighetsbildning. Ägarlägenheter i olika former förekommer i de flesta länder inklusive våra nordiska grannar, men än så länge accepteras enligt svensk lagstiftning endast ägarlägenheter som tillkommit genom nyproduktion och inte genom ombildning av befintliga lägenheter som upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt, något som nu kan komma att förändras efter en föreslagen lagändring (se nedan).

En av de största reformerna under 2010-talet är tveklöst förändringen av allmännyttans lagstiftning. 2011 trädde – efter nästan ett decennium av förhandlingar och utredningar efter en anmälan till EU-kommissionen om otillåtet statsstöd – en ny lag för allmännyttan i kraft, den så kallade nya allbolagen. Lagen ställer ytterligare ökade krav på affärsmässighet för de kommunala bolagen – krav som sedan 1990-talets reformer alltså blivit alltmer påtagliga. Förändringarna innebär framför allt en ökad kravställning på marknadsmässig avkastning, men också att allmännyttans tidigare hyresnormerande roll – det vill säga att hyror förhandlades mellan allmännyttiga bostadsföretag och hyresgästföreningen var normerande för hyreshöjningar även i det privata beståndet – nu avskaffades. De ökade kraven på affärsmässighet har av statistiken att döma inte haft några konsekvenser på hyresnivåerna i allmännyttan (Grander, 2020), däremot har skärpningar avseende marknadsmässig avkastning haft reell påverkan på allmännyttans nyproduktion – särskilt i kombination med ett annat nytt regelverk avseende redovisning, de så kallade K3-reglerna, som trädde i kraft några år efter nya allbolagen. Sammantaget har dessa förändringar försvårat för allmännyttan att få ihop sina kalkyler för nyproduktion, särskilt i perifera lägen i kommunerna (Grander, 2019). Men förutom minskad nyproduktion kan vi också se att förändringarna lett till ytterligare försäljningar av kommunala hyresrätter. Efter nya allbolagen trädde i kraft ökade försäljningarna igen, men i denna tredje våg har det framför allt sålts fastigheter till privata hyresvärdar för vidare uthyrning (Grander, 2024). Dessutom har forskningen visat att flera kommunala bostadsföretag valde att skärpa sina inkomstkrav efter 2011 års lagstiftning, för att

minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar (Grander, 2017). Inkomstkraven har i takt med att lagstiftningen ”satt sig” gått tillbaka till lägre nivåer, men parallellt har kraven på skötsamhet ökat (Grander & Sjöland Kozlovic, 2023). Som vi tidigare påpekat på visar studierna att strikta krav slår särskilt hårt mot ensamstående föräldrar, särskilt kvinnor.

En annan lag som har haft betydelse för neutraliteten är privatuthyrningslagen. Med lagen, som infördes 2013 och senast reviderades 2019, har privatpersoner kunnat ta ut en högre hyra vid uthyrning av sin ägda bostad än tidigare. Andrahandshyran ska vara baserad på ägarens driftskostnader och kapitalkostnader (definierat som skälig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde). För den som har mer än 40 000 kr i intäkter från privatuthyrning är inkomsten skattepliktig. Hyresgästföreningen (Karlsson, 2024) har i en studie av de skattepliktiga inkomsterna från privatuthyrning visat att män är överrepresenterade, vilket kan antas ha att göra med att män är överrepresenterade i småhusägande. Hyresgästföreningen har också visat att det finns en överrepresentation av kvinnor som hyr småhus i andrahand, medan könsbalansen är jämn vad gäller bostadsrätt. En kritik mot andrahandsuthyrningen är således att män är överrepresenterade bland dem som hyr ut i andra hand och kvinnor bland dem som hyr i andra hand, vilket kan ses som ett problem utifrån inkomstjämsällldhet mellan könen men också utifrån ett maktperspektiv. En särskild problematik kan finnas vid flytt efter separation då kvinnor oftare flyttar från det ägda boendet med barnen (se vidare avsnitt 5.3) och då är i snabbt behov av en bostad, och då kan hamna i ett läge då man behöver betala höga andrahandskostnader för att tillgodose barnens behov.

Sammantaget kan sägas att förändringarna i villkoren för privatuthyrning är tveeggade utifrån ett jämsällldhetsperspektiv. Å ena sidan kan riskerna för kvinnor att hamna i prekära andrahandssituationer minskas när bostadsutbudet ökar och kraven på uthyraren skärps. Å andra sidan kan lättade krav på privatuthyrning leda till minskade incitament att sälja sin ägda bostad om man inte har behov av den, vilket ytterligare bidrar till färre möjligheter för kvinnor att äga sitt boende och risker för att kvinnor med låga inkomster får betala dyra andrahandshyror. Dessutom kan alltså minskade krav ses som ett jämsällldhetsrelaterat problem eftersom bostadsägare – som alltså oftare är män – gynnas ekonomiskt.

Reformer för att öka hyresrättsbyggandet: presumtionshyressättning och investeringsstöd

De ovan beskrivna förändringarna kan samtliga ses som gynnsamma för ägt boende. Riktingen mot en ägarregim bröts dock tillfälligt under 2000-talets mitt då reformer genomfördes för att öka byggandet av hyresrätter och på så sätt främja neutralitet (om än outtalat). Presumtionshyressättningen 2006 och investeringsstöd för hyresrätter 2016–2022 kan ses som försök att stimulera nybyggnation av hyresrätt och stärka dess attraktivitet som upplåtelseform. Genom presumtionshyressystemet kan hyran för nybyggda hyresfastigheter under en femtonårsperiod undantas från bruksvärdesprövningen och anses (”presumeras”) vara skälig om den bestämts genom en kollektiv förhandlingsöverenskommelse. Presumtionshyror ska täcka fastighetsägarens beräknade produktionskostnader för projektet och därtill ge rimlig avkastning. Enligt fastighetsbolagens egna enkätundersökningar och SCB:s statistik har en stor andel av nyproduktionen under perioden efter 2007, runt 40 procent årligen,

uppförts med presumtionshyror. Det är uppenbart att denna reform har fått stor betydelse för nyproduktion inom hyresmarknaden.

En möjligtvis ännu större betydelse för nybyggnation av hyresrätter är det statliga investeringsstöd för byggande av hyresbostäder och bostäder till studerande med lägre hyror som har funnits i olika versioner under perioden 2016–2021 (och tidigare som ett investeringsbidrag under 2001–2006). Stödet infördes med syftet att främja utbudet av hyresbostäder och bostäder för studerande och vände sig efter 2018 till alla aktörer som byggde hyresrätter med ett hyrestak baserat på en normhyra.

Stödet kan ses som ett försök att skapa bättre balans mellan upplåtelseformerna i den mening att hyresgäster i nyproducerade hyresbostäder får minskade boendekostnader i förhållande till dem som bor i nybyggda ägda eller kooperativt ägda bostäder. Stödet kan också tolkas som ett incitament för byggherrar att investera i nyproduktion av hyresrätter i stället för bostadsrätter. Resultatet är tydligt – enligt SCB:s statistik har i genomsnitt 29 procent av alla hyresrätter under perioden 2018–2022 byggts med investeringsstöd. Särskilt stor andel uppmättes under 2022, då 46 procent av alla hyresrätter uppfördes med investeringsstödshyra.

Investeringsstödet har dock fått kritik och visat sig inte vara enbart till fördel för fastighetsägare. Bedömare har framhållit att stödet är ekonomiskt ofördelaktigt då lägre hyror innebär lägre marknadsvärde på fastigheten, vilket påverkar företagets soliditet och därmed möjligheten att låna pengar och göra nyinvesteringar (Grander, 2020). En annan kritik har varit att bostäderna kanske skulle ha byggts även utan stöd. Ytterligare en kritik har berört bristen på träffsäkerhet, i den mening att bostäderna med lägre hyror oftast fördelas enligt ett rakt kösystem och därmed inte nödvändigtvis når de hushåll som är i störst behov av bostäder med lägre hyra.

Kritiken ledde till att investeringsstödet drogs in när Moderaterna och Kristdemokraterna fick igenom en minoritetsbudget efter valet 2018, men det återkom i januariöverenskommelsen 2019 mellan Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Centerpartiet och Liberalerna. Ett förnyat och till viss del förändrat investeringsstöd infördes i början av 2020, men när riksdagen antog Moderaternas, Kristdemokraternas och Sverigedemokraternas gemensamma budget 2021 ströks återigen denna post i budgeten.

2020-talet: Omläggning av bostadspolitiken, småhussatsning och lånelättnader - ensidigt fokus på det ägda

Inriktningen på det ägda boendet har under 2020-talet kommit att ytterligare förstärkas. Den socialdemokratiska regeringen tillsatte 2020 utredningen *Startlån för förstagångsköpare av bostad* (SOU 2022:12), som presenterades 2022 med ett antal förslag för att underlätta för förstagångsköpare, främst ett startlån som ska kunna uppgå till tio procent av bostadens värde. Syftet är att underlätta för fler att klara kontantinsatsen till en ägd bostad, och förslaget skulle kunna innebära att en förstagångsköpare enbart skulle behöva en kontantinsats motsvarande fem procent av bostadens värde. Utredningen har ännu inte formulerats i proposition, men togs i huvudsak emot positivt såväl av de politiska partierna som hos branschen.

Efter valet hösten 2022 lät finansdepartementet genom ett pressmeddelande berätta att *"Bostadspolitiken läggs om"*. Av pressmeddelandet framgår en tydlig ambition om att underlätta för fler hushåll att äga sitt boende. Därtill utlovas reformer för att öka tillgången till byggbar mark, att kommuner ska uppmanas och stimuleras att höja sin

planberedskap, särskilt vad gäller småhus, samt att reglerna för att bygga ska förenklas betydligt. Den sittande regeringen fattade också tidigt beslut om att lägga ner flera av de statliga utredningar med bäring på bostadspolitiken som den tidigare regeringen tillsatt: en boendesegregationsutredning, en utredning om ett statligt ägt fastighetsbolag samt en utredning om social dumpning.

Regeringens budskap om ökat bostadsägande har konkretiserats genom en rad utredningar och förslag, exempelvis *Betänkande av Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp* (SOU 2024:83) som bygger vidare på en utredning från 2014 och har haft syftet att skapa möjligheter för ombildning av hyresrätter till ägarlägenheter, för vilket det föreslås en ny lag. I maj 2024 tillsatte regeringen en Egnahemskommissionär för att långsiktigt öka småhusens andel av nyproduktionen av bostäder och i februari 2025 presenterades förslag gällande omfattande förenklingar av reglerna för bygglov, exempelvis när det gäller att uppföra komplementbyggnader på småhustomter.

Parallellt med regeringens ägandefokuserade politik har frågan om lättade bolånekrav blivit central – trots en rekordhög skuldsättning, som vi återkommer till nedan. I slutet av 2024 överlämnade Kommittén om översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder betänkandet *Reglering av hushållens skulder* (SOU 2024:71) till regeringen. I utredningen föreslår kommittén en gradvis justering av de nuvarande reglerna för bolånetak och amorteringskrav, vilken de bedömer är möjlig att göra utan att riskerna för den finansiella stabiliteten ökar. Kommittén föreslår att bolånetaket höjs från 85 till 90 procent, vilket man menar skulle öka hushållens möjligheter att ta lån. Vidare föreslår utredningen att det andra och skärpta amorteringskravet tas bort och att nuvarande amorteringskrav ersätts med ett enhetligt amorteringskrav om en procent för belåningsgrader över 50 procent. Utredarna bedömer att effekten av ett lättat krav skulle bli att hushållen tar större lån, men också att lånebetalningarna blir lägre under cirka fem år. Avslutningsvis föreslår utredningen att ett tak för skuldkvoten införs på 5,5 gånger bruttoinkomsten. Utredarna är av uppfattningen att de sammantagna förslagen kan minska den stora skillnaden mellan de som har och inte har eget kapital avseende möjligheter att komma in på bostadsmarknaden.

Utredningens förslag har välkomnats från fastighets- och mäklarbranschen, som menar att förändringarna kan göra det lättare för unga och hushåll med begränsade egna tillgångar att köpa bostäder, då de inte längre behöver finansiera lika stor del av köpet genom eget sparande. Dessutom skulle lägre amorteringskrav minska hushållens löpande bolånekostnader, vilket kan frigöra disponibel inkomst, öka möjligheten till sparande och buffertar samt kan ge fler möjlighet att få lån. Utredningen har dock mött skarp kritik från Riksbanken, som menar att de långsiktiga problemen på bostadsmarknaden inte löses genom att hushållen kan låna mer pengar. Förslagen kan snarare öka hushållens skuldsättning och driva upp bostadspriserna, argumenterar Riksbanken.

Vår bedömning är att utredningens förslag ytterligare kan ses som ett steg bort från neutraliteten mellan upplåtelseformer genom att den gör det lättare för hushållen att låna till ägt boende. Utifrån ett jämställdhetsperspektiv kan förslagen å ena sidan kunna öka möjligheterna för ensamstående kvinnor att komma in på den ägda marknaden. Kravet på kontantinsats blir mindre och ett lägre amorteringskrav skulle underlätta för kvinnor med lägre inkomster att få lån. Å andra sidan kommer sannolikt skuldbördan att öka för

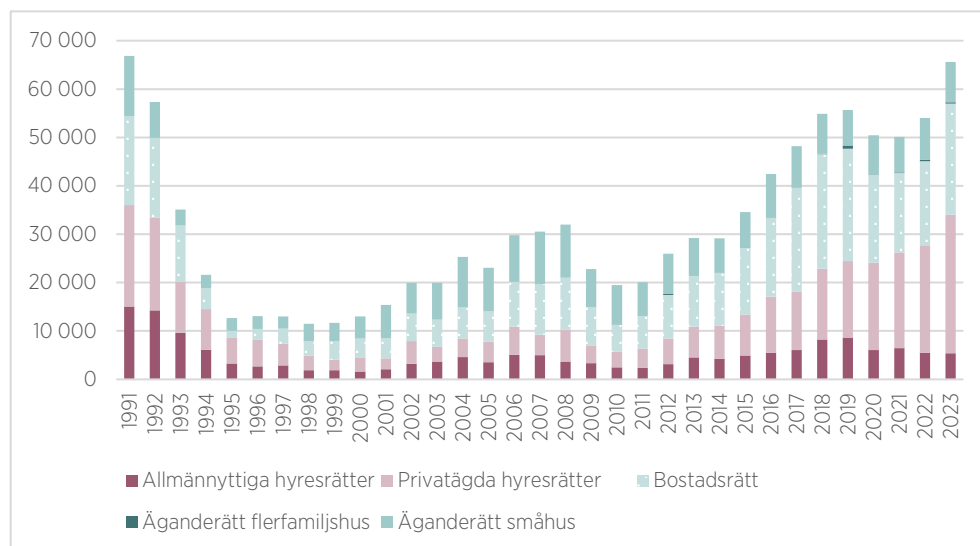
nyttillkomna och därmed bli mer ojämlik mellan dem med högre och lägre inkomster, vilket avspeglas i relationen mellan män och kvinnor.

Resultatet: fler ägda och färre hyrda bostäder – och ökad skuldsättning

Sammantaget ser vi hur de senaste tre decenniernas bostadspolitik om vartannat har gynnat det hyrda och det ägda boendet, men att den övergripande riktningen är tydlig: fler ska kunna äga sitt boende. Såväl det ägda som det hyrda boendet präglas av en utveckling som i forskningen brukar beskrivas som finansialisering – det vill säga att finansiellt kapital och tillvägagångssätt från finansvärlden har kommit att genomsyra alla delar av bostadsförsörjningen (Aalbers, 2017).

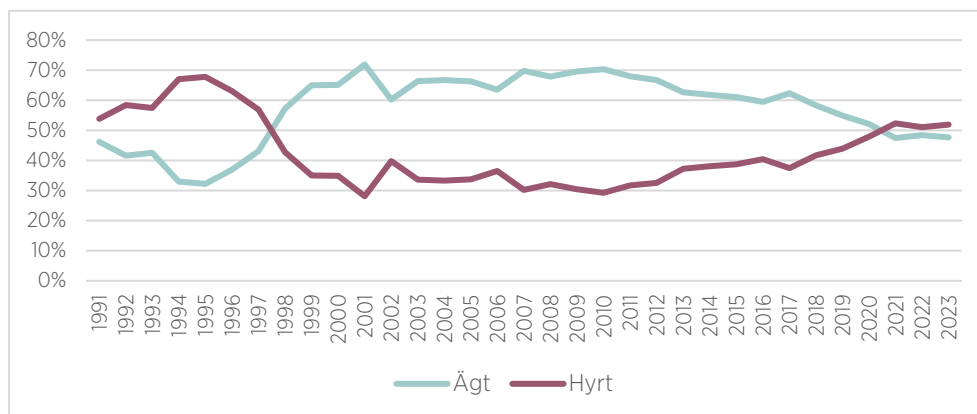
Studerar vi resultatet avseende nyproduktion av bostäder ser vi hur det hyrda boendet dominerade nyproduktionen under 1990-talet, medan det ägda boendet har dominerat under perioden 2000–2020. Investeringsstödet som lanserades 2016 fick stor effekt på färdigställda bostäder de efterföljande åren. Vi kan också konstatera att andelen allmännyttiga bostäder har minskat för varje år sedan 1990. Ombildningar har varit en av förklaringarna till detta, men också att bostadsrätt och privatägd hyresrätt varit de vanligaste kategorierna i nyproduktion. I Figur 2–5 illustreras detta genom att vi redovisar nyproduktion av bostäder i antal per upplåtelseform, nyproduktion av bostäder i andelar uppdelat på ägt och hyrt boende samt försäljningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrättsföreningar (ombildningar) respektive privata hyresvärdar för vidare uthyrning.

Figur 2. Antal färdigställda bostäder i Sverige 1991–2023 per upplåtelseform (Data: SCB).



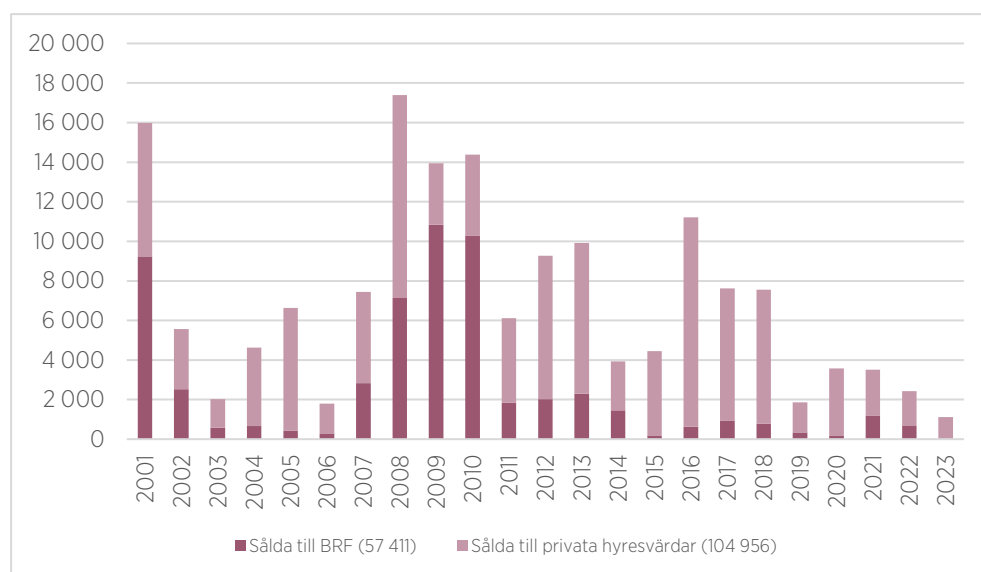
Av Figur 2 konstaterar vi att bostadsbyggandet efter 90-talskrisen har varit dominerat av bostadsrätt och privatägda hyresrätter, medan allmännyttans andel av byggnationen har varit blygsam. Svängningarna mellan hyrt och ägt boende sammanfattas tydligt i Figur 3, som illustrerar hur bostadsrättsbyggandet drivit nybyggnationen under perioden 2000–2020, varefter investeringar i den privata hyresrätten har utjämnat balansen – till stor del förklarat av investeringsstödet.

Figur 3. Andel färdigställda bostäder i Sverige 1991–2023 uppdelat i ägt och hyrt boende (Data: SCB).



Figur 4 visar, avslutningsvis, den stora försäljning som skett av allmännyttiga bostäder under de senaste två decennierna – sammantaget närmare 165 000 bostäder – varav två tredjedelar har sålts till privata hyresvärdar och resten ombildats till bostadsrätter.

Figur 4. Sålda allmännyttiga bostäder i Sverige 2021–2023 fördelat på typ av köpare (Data: Boverket).



Den förda bostadspolitiken har alltså lett till att den ägda marknaden setts som eftersträfvansvärd för hushåll och bostadsutvecklare under en stor del av tidsperioden efter miljonprogrammet. Några större förändringar i riktning mot att återskapa neutraliteten mellan upplåtelseformerna har inte skett. Det 30-procentiga skatteavdraget för ägt boende och bostadsrätt, tillsammans med de växande bidragen till ROT (som inte kan utnyttjas av hyresgäster eller fastighetsägare av hyreshus) tydliggör att ägande- och bostadsrätten är betydligt mer gynnade av dagens regelverk än hyresrätten.

Den kanske enskilt viktigaste bidragande orsaken till ägandevurmen måste ändå sökas i finanspolitiken. Riksbankens inflationsmål – som infördes 1995 som ett svar på 1990-talskrisens rekordhöga inflation – bör betraktas som avgörande för tillgängligheten av krediter och därmed styrande för politiken (Cervenka, 2024). Styrräntan har sedan

finansskrisen 2008 talet hållits låg för att stävja inflationen som länge legat under tvåprocentmålet. I februari 2015 sänkte Riksbanken för första gången någonsin reporäntan under noll och 2016 infördes negativ reporänta vilken behölls till 2019. Riksbanken blev därmed den första centralbank som haft negativ styrränta och höjt räntan tillbaka till noll.

Många är hushållen som under denna period lånade pengar till låga räntor, vilket avspeglas i priserna på det ägda boendet. De reala priserna, korregerade för inflation, har enligt siffror från Boverket, Valuegard och Mäklarstatistik ökat med 440 procent mellan år 2000 och 2019.

Utvecklingen av kostnadsneutraliteten mellan upplåtelseformerna under de senaste tre decennierna illustreras med tydlighet i ett betänkande av Bostadsbeskattningskommittén (SOU 2014:1), som visar att den genomsnittliga boendekostnaden för en jämförbar hyrd och ägd bostad skiljer sig med ungefär 3 000 kronor per månad till förmån för den som bor i ägt boende. Kommittén slår fast att skattesystemet inte är neutralt mellan bostäder i olika upplåtelseformer och föreslår en rad åtgärder för att åtgärda obalansen, med särskild vikt på fastighetsskatten. Ännu har dock inget av förslagen genomförts.

Utvecklingen har också uppmärksamats av globala observatörer. EU-kommissionen rankar Sverige som det land som har den mest gynnsamma skattepolitiken för ägt boende i Europa och har flera gånger rekommenderat att den svenska regeringen avskaffar skatteavdraget på räntekostnader och ökar beskattningen på ägda bostäder (EU-kommissionen, 2022). Liknande rekommendationer har också framförts från Internationella valutafonden och OECD. Men ingen av dessa internationella aktörer har angivit bristande neutralitet som grund för sina rekommendationer, trots att OECD (2017) visat att Sverige har de fjärde högsta boendekostnaderna bland medlemsländerna för hyrt boende men de lägsta kostnaderna för ägt boende (inklusive räntekostnader), mätt i boendekostnad som andel av disponibel inkomst.

Rekommendationerna kring att utjämna villkoren mellan ägt och hyrt har i stället uteslutande riktat in sig på riskerna med hushållens skuldsättning, vilket förstås är en naturlig konsekvens av den ovan beskrivna utvecklingen. Mellan 2000 och 2020 ökade hushållens skuldsättning från drygt 40 procent av BNP till över 80 procent, och svenskarna kom att bli en av OECD-ländernas mest skuldsatta befolkning (Grander & Stephens, 2023). Den stigande skuldkvoten skulle kunna ses som ett incitament för konsumenterna att söka sig till hyresbostäder och därmed också för fastighetsutvecklare att bygga hyreslägenheter. Men resultatet har snarare varit motsatsen.

Svar på den ökade skuldsättningen kom från Finansinspektionen. 2010 infördes ett bolånetak, vilket ersatte de tidigare botten- och topplånen, vilka sammantaget hade inneburit att en låntagare kunde låna upp till 95 procent av bostadsvärdet med ett bottenlån till lägre ränta och ett topplån till betydligt högre ränta. Enligt Finansinspektionen var syftet med bolånetaket att motverka en osund utveckling på kreditmarknaden där långivare alltmer började erbjuda högre belåningsgrader för topplånen som konkurrensmedel för att locka nya kunder. Inget lagstadgat krav på amortering har heller funnits förrän ett sådant infördes 2016 och skärptes med ett andra amorteringskrav 2018. De nuvarande kraven innebär att låntagare med lån som överstiger 50 procent av bostadens värde måste amortera minst en procent och upp till tre procent, beroende på belåningsgrad och lånebörda i förhållande till bruttoinkomst. Vi ska dock komma ihåg att samtidigt som amorteringskraven infördes hade Sverige en

negativ reporänta. Begränsningarna har inte speglats i bostadsrättsprisutvecklingen. Och som beskrivits så föreligger nu alltså förslag på mildrade krav.

Samtidigt som bolånetak och amorteringskrav syftar till att kyla ned bostadsprisutvecklingen går det att argumentera för att det skapar större ojämlikheter, eftersom en naturlig konsekvens är att förstagångsköpare och hushåll med inget eller begränsat sparkapital stängs ute från ägande- och bostadsrättsmarknaderna, vilket 2022 uppmärksammades i den nämnda utredningen *Startlån för förstagångsköpare av bostad* (SOU 2022:12). Det skärpta amorteringskravet kan argumenteras för att ha försvårat för kvinnor att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden, helt enkelt eftersom kvinnor generellt har lägre inkomst än män, vilket gör att inte bara kravet på kontantinsats utgör en högre barriär för kvinnor än män, utan att även kraven på amortering stänger ute dem med lägre inkomster från ett större utbud av bostäder.

Sammantaget tyder genomgången på att neutraliteten mellan upplåtelseformer avvecklas i det tysta. Vi kan konstatera att riktningen mot en ägarregim påbörjades redan under miljonprogrammet, avstannade under 1974–1991 års epok av (kostsamma) bostadssubventioner i neutralitetens namn och har sedan tagit fart igen, framför allt under 2000-talet. Det är också på 2000-talet som utvecklingen av priserna på bostadsrätter mest drastiskt har ökat. Kostnadsutvecklingen för ägt boende har till synes bidragit till vad som Kemeny (1981) kallar ”myten om bostadsägandet” – föreställningen om att man alltid kan tjäna ekonomiskt på sitt bostadsägande.

Har den svenska bostadspolitiken då förvandlats från hyresrättsregim till en äganderättsregim, där myten om ägarboendet har blivit dominerande i bostadsförsörjningen? Efter 1990-talets skattereform och avvecklingen av räntebidraget finns det förmodligen få som hävdar att det verkligen råder neutralitet mellan bostadsägande och hyresrätt. Att äga sitt boende tycks verkligen ses som inte bara en boendeform utan även en kapitalinvestering, vilket av allt att döma bidragit till en ökad flykt från hyresrätten av hushåll med medelhöga och höga inkomster, men också en minskad investeringsvilja i hyrt boende.

Det ska dock sägas att hyresrättens intresseorganisationer, men även statliga utredningar, myndigheter och forskare framställer den bristande neutraliteten mellan upplåtelseformer som ett politiskt bekymmer. Därför är det kanske tidigt att säga att principen helt har övergivits. Men tendensen är tydlig, särskilt i de utredningar och förslag som har lagts fram under den sittande regeringen.

Alldeles oavsett detta har balansen avseende bostadsutbudet drastiskt förändrats. Som framgår av Figur 1 bor idag 24 procent av alla hushåll i bostadsrätt, jämfört med 15 procent 1990. Andelen i äganderätt är ungefär den samma. Andelen i hyrt boende står idag på 36 procent, jämfört med 45 procent år 1990. Hela minskningen av den hyrda sektorn går att tillskriva allmännyttan, vars andel har minskat från 25 till 16 procent sedan 1990.

Givet kvinnor och mäns inkomster och förmögenheter har detta konsekvenser för tillgången till bostad. Att en minskad tillgång till hyrt boende slår mot hushåll med låga inkomster står utom tvivel. Detta kan principiellt kompenseras genom att underlätta för fler i denna grupp att äga sitt boende – vilket kan potentiellt hjälpa fler kvinnor, särskilt ensamstående. Samtidigt ligger det nära till hands att tänka sig den ekonomiska ojämställdheten mellan kvinnor och män kommer att förstärkas, eftersom fler män redan

äger sitt boende och därmed kan åtnjuta de ekonomiska fördelar som ett ökat främjande av det ägda boendet innebär.

4.3. Andra bostadspolitiska reformer som påverkat jämställdhet

Bostadsbidragets utveckling

Ett centralt instrument i den svenska bostadspolitiska regimen är bostadsbidraget. Under 1990-talets stora bostadspolitiska omdaningar skedde också förändringar i bostadsbidraget. När hyrorna steg snabbt gjorde statens utgifter för bostadsbidraget detsamma. Därför genomförde staten en reform för att öka precisionen genom att sänka inkomsttaket för ersättningen – vilket gjorde bostadsbidraget alltmer riktat till de fattigaste hushållen. Statistik från Försäkringskassan visar att antalet hushåll som får bostadsbidrag har minskat drastiskt efter 1997, trots befolkningsökning och en dubbling av andelen hushåll med låg ekonomisk standard. I dag går bidraget till knappt 171 000 hushåll, vilket motsvarar en fjärdedel av antalet 1995. Av hushåll med barn är det framför allt ensamstående föräldrar som erhåller bidrag, i realiteten huvudsakligen kvinnor. Sammantaget står ensamstående kvinnor för 60 procent av alla mottagare av bidraget, medan ensamstående män utgör 19 procent (Försäkringskassan, 2024).

Bidraget justerades något 2017 för att bättre hjälpa ensamstående föräldrar, men några större reformer av bostadsbidraget har inte gjorts. Inkomstgränserna i bidraget är de samma som 2021. Under pandemin beslutade regeringen om en tillfällig höjning av bidraget med 25 procent. Den tillfälliga höjningen har förlängts sammantaget åtta gånger men fasas ut under det första halvåret 2025.

Statens utgifter för bostadsbidraget i nominella tal har sjunkit från 7,5 miljarder 1997 till 3,6 miljarder 2003 och 4,9 miljarder 2023, vilket inkluderade det extra bostadsbidrag som betalats ut under coronapandemin, vilket motsvarar ungefär en miljard kronor (Försäkringskassan, 2024).

Försäkringskassan, Boverket och Riksrevisionen har vid flera tillfällen följt upp och granskat bostadsbidraget och konstaterar att ersättningsnivåerna inte har motsvarat ökningen i hyror, löneutveckling och konsumentprisindex. Detta innebär att färre människor kan kvalificera sig för bidraget, att bidraget är otillräckligt för att hushållen ska komma över tröskeln för låg ekonomisk standard och att ersättningen bara delvis kan hjälpa mottagarna att betala sina boendekostnader. I Riksrevisionens senaste granskning av bidragets måluppfyllelse konstateras att bostadsbidragets bostadspolitiska måluppfyllelse har försämrats över tid eftersom bidraget inte hjälper mottagande hushåll att bli mindre trångbodda (Riksrevisionen, 2024). Man konstaterar att detta hänger samman med att bostadsbidragsbeloppet inte följt med prisutvecklingen och att andelen hyresrätter i bostadsbeståndet har minskat. Risken för att behöva betala tillbaka sitt bostadsbidrag om inkomsten eller boendekostnaden förändras bedöms också vara en anledning till att färre söker bostadsbidrag (Riksrevisionen, 2017, 2024). Riksrevisionen rekommenderar därför regeringen att se över bostadsbidragets utformning för att möjliggöra en bättre måluppfyllelse. Samtidigt finns rädslan för inlåsnings effekter, det vill säga att rädslan att förlora sitt bostadsbidrag gör att man inte väljer att ta en anställning, samt farhågor att en höjning av bostadsbidraget kan elda på hyressättningen i nyproducerade bostäder – även om denna ännu är styrd av förhandlingssystemet.

Sammantaget kan det sägas att urholkningen av bostadsbidraget har varit särskilt bekymmersamt för kvinnor, då ensamstående föräldrar och särskilt kvinnor är den grupp som i störst utsträckning är beroende av bidraget.

Ökade selektiva inslag i den generella bostadspolitiken

Den utsatta situationen på bostadsmarknaden för hushåll med låga inkomster har på senare år uppmärksammats i statliga rapporter och utredningar. Boverket har exempelvis pekat på behovet av en social bostadssektor och föreslagit en idéskiss för hur en ”inkluderande bostadssektor” med statligt stöd skulle kunna införas (Boverket, 2024). 2022 presenterades den omfattande statliga utredningen *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14), en utredning som tillsattes under den socialdemokratiska regeringen 2020. Utredningen pekar bland annat på att den svårtillgängliga bostadsmarknaden kan ge effekter i form av ökad trångboddhet som antas ge negativa konsekvenser för barns utveckling. Utredningen slår vidare fast att förturer för kvinnor utsatta för våld av närstående är relativt vanligt förekommande i de kommunala bostadsköerna, men i övrigt är rak kö det vanligaste sättet att fördela hyresbostäder i kommunerna. 2024 kom några av förslagen att formuleras i propositionen *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* (Prop. 2024/25:42), och en lagändring trädde i kraft 1 mars 2025. Framför allt förtydligar lagstiftningen frågor om bostadsförsörjning och bostadsförmedling – där kommunerna ges fler möjligheter att arbeta med förmedling efter behov och med förturer. Med lagändringen ges kommunerna ökade möjligheter att fördela bostäder efter behov genom att de fortsatt kan använda en avgiftsbelagd bostadskö – tidigare har man inte kunnat ta betalt för bostadsförmedling om denna inte baseras på ett rakt kösystem. Flera bedömare menar att förslaget om förturer och behovsprövad fördelning kan få en positiv effekt på jämställdheten, särskilt vad gäller våldsutsatta kvinnor.

Trygghetsrelaterade reformer

Andrahandsuthyrningen är en central del av en fungerande bostadsmarknad, men flertalet rapporter från branschen har pekat på hur den olovliga andrahandsuthyrningen medför negativa konsekvenser. En statlig utredning (SOU 2017:86) visar att oskäligen andrahandshyror och handel med hyreskontrakt i samband med överlåtande är vanliga och att det ofta föreligger oklara hyresförhållanden i bostadslägenheter som används i kriminella verksamheter, exempelvis för prostitution, i hantering av narkotika, stöldgods och för penningtvätt. Med ändringarna i privatuthyrningslagen 2019 (se ovan) skärptes därför reglerna för andrahandsuthyrning. Med den förändrade lagen blev det en brottslig handling att köpslå med hyreskontrakt och att hyra ut sin hyresrätt utan tillstånd från fastighetsägare eller hyresnämnd. Om hyresgästen hyr ut bostaden i andra hand utan fastighetsägarens samtycke eller hyresnämndens godkännande är hyresrätten förverkad. Även den som hyr sin bostad olovligt i andra hand riskerar påföljd. Lagändringen bedöms ha minskat den olovliga andrahandsuthyrningen och även trångboddhet. Utredningar pekar emellertid på att andrahandsuthyrning kan ha ersatts av inneboendelösningar, vilket inte kräver tillstånd. Ytterligare en företeelse som kan ha ökat är olovliga boenden, det vill säga lokaler som upplåts som bostäder trots att det inte är lämpligt eller lagligt för människor att stadigvarande bo i dem (SOU 2023:65).

2023 presenterades promemorian *Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor* (Ds 2023:18), som i stora drag är en utvärdering av den lagändring i hyreslagen som trädde i kraft 2014. Lagen 2014 stärkte besittningsskyddet för våldsutsatta kvinnor, då det tidigare kunde hända att en våldsutsatt själv kunde bli vräkt om våldet utgjorde en otillåten störning. 2023 års promemoria föreslår ett antal förändringar som ytterligare stärker kvinnors skydd och dessutom föreslår ökade möjligheter för den brottsutsatta att förlänga eller för egen del överta hyresavtalet. Av utredningen framgår att skälen för förslagen till stor del grundar sig på vad som framkommit genom utredningens samrådsmöten med bland annat kvinnojourorganisationerna, som har påtalat framför allt svårigheterna för kvinnor som på grund av brott befinner sig i en utsatt ekonomisk situation.

En nära relaterad utredning är *Utredningen åtgärder för ett tryggare bostadsområde* (SOU 2023:57). Utredningen följdes av en lagrådsremiss i februari 2024, följt av en proposition i mars 2024 och en lag som träder i kraft 1 juli 2025. Propositionen inkluderar förutom utredningens förslag flera av de förslag som lades fram i promemorian *Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor*. Lagen ställer högre krav på hyresgäster att bevara sundhet, ordning och gott skick. Begreppet bristande skötsamhet införs gällande åsidosättanden av sådana åtaganden. Syftet med ändringarna är att tydliggöra och skärpa hyresgästens skyldighet att inte försämra tryggheten i fastigheten genom sitt agerande. I utredningen resonerar utredaren om jämställdhet och konstaterar att det är betydligt vanligare att kvinnor känner sig otrygga i det egna bostadsområdet och att hemmet är en vanlig brottsplats för mäns våld mot kvinnor. Utredningens förslag kan därmed väntas få positiv effekt för kvinnor, inte minst då utvidgande av förverkandegrunden, det vill säga vräkning av ett hyreskontrakt, på grund av att brott föreslås även omfatta brott mot närstående.

Utredningen *Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden* (SOU 2023:65) har haft i uppdrag att dels undersöka i vilken omfattning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, närområden och hyresbostadsmarknaden, dels överväga om ett register över hyresbostäder bör införas. Utredningen, som ännu inte har genererat någon proposition, lägger ett antal förslag kring kartläggning av andrahandsuthyrningen. Utredningens förslag bedöms inte ha någon inverkan på jämställdheten mellan kvinnor och män, däremot bedömer utredningen att förslagen ”förbättrar möjligheterna att forska om bostadsmarknadens utveckling och funktionssätt” (SOU 2023:65, s 341), vilket kan öppna upp för studier som bättre uppmärksammar kvinnor och mäns boendeförhållanden.

Utredningen föreslår dels ett en ändrad och anpassad lägenhetsregisterlagstiftning och att lägenhetsregistret kompletteras med uppgift om att en lägenhet är upplåten med hyresrätt. För det andra föreslår utredningen att det ska bli möjligt att samla in och offentliggöra uppgift om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret. Ändringarna föreslås införas i lagen och förordningen om lägenhetsregister den 1 januari 2026. Vidare föreslår utredningen att SCB ska få ett regeringsuppdrag att undersöka förutsättningarna för att utöka statistiken rörande hyror, exempelvis genom att hämta uppgifter om hyra från parterna på hyresbostadsmarknaden.

4.4. Sammanfattning av de jämställdhetsrelaterade konsekvenserna av bostadspolitiska reformer

I detta kapitel har vi sammanfattat några bostadspolitiska reformer under efterkrigstiden som har bäring på jämställdheten. Särskilt har vi studerat reformer som har påverkat balansen mellan ägt och hyrt boende, eftersom tidigare forskning särskilt belyser vikten av en fungerande hyresmarknad för kvinnor, särskilt ensamstående med barn. Vi konstaterar att bostads- och finanspolitiska reformer särskilt under 2000-talet har lett till att Sverige går mot en ägarregim och att det bostadspolitiska målet om neutralitet mellan upplåtelseformerna i praktiken har övergetts. Favoriseringen av det ägda boendet genom bostadspolitik och finanspolitik har lett till att andelen hyresrätter har minskat till följd av minskad nyproduktion och ombildning till bostadsrätter. Samtidigt har boendekostnaderna i hyresrätten stigit mer än i det ägda boendet. De senaste årens utveckling med slopat investeringsstöd för hyresrätter och minskade amorteringskrav för bolån kommer sannolikt att driva på denna utveckling.

Ur ett jämställdhetsperspektiv bör utvecklingen ses som missgynnsam för kvinnor eftersom tillgången av prisrimliga bostäder för hushåll med låga inkomster kraftigt har minskat och vi vet att kvinnor är i majoritet i denna grupp. Parallellt har vi konstaterat att bostadsbidraget – som är ett centralt bostadspolitiskt instrument i meningen att det ska hjälpa ekonomiskt utsatta hushåll – har urvattnats och inte lever upp till dess högt ställda bostadspolitiska målsättningar. I avsaknad av en social bostadssektor är konsekvenserna för kvinnor betydande, särskilt vad gäller ensamstående kvinnor med barn.

Ett antal reformer har på senare år gjorts för att stärka ensamstående kvinnors position på bostadsmarknaden, framför allt vad gäller trygghet för våldsutsatta kvinnor. Dessa reformer kan få potentiellt stor betydelse, men samtidigt är det viktigt att poängtera att de inte åtgärdar grundproblematiken avseende bristen på åtkomliga bostäder för individer med låga inkomster.

5. RESULTAT AV DEN STATISTISKA ANALYSEN

I detta kapitel presenteras resultaten av studiens statistiska analys i tre avsnitt som representerar tre avgränsade delstudier. Den första delstudien ger en övergripande bild över män och kvinnors boende och hur boende per upplåtelseform samspelar med ekonomiska förhållanden i Sverige år 2022 och 2012. Det andra avsnittet presenterar resultatet av en kohortstudie för individer födda 1982, 1987 och 1992. Det tredje avsnittet presenterar resultatet av studien av separationer.

Resultaten redovisas som regel per boende i respektive upplåtelseform (det vill säga var individen är folkbokförd), men genom att samköra olika register har vi kunnat analysera hur många individer som bor i ägt boende (småhus) och faktiskt äger småhus. Motsvarande analys har vi inte kunnat göra för bostadsrätt. Vi ska vidare i läsningen av statistiken ha i åtanke att en stor andel av befolkningen lever i familjerelationer eller tvåsamhet, oftast med någon av motsatt kön.

5.1. Tvärsnittsstudie 2022 och 2012

Män och kvinnors boende

Tvärsnittsstudien av den svenska befolkningen 16 år och äldre visar att en större andel av männen än kvinnorna bor i ägt boende år 2022 (se tabell ett). 41 procent av männen äger i sitt boende jämfört med 36 procent av kvinnorna. Däremot är det fler kvinnor som bor i småhus utan att själva äga det, vilket kan indikera att kvinnor bor med män som ensamma äger hus, men också att fler kvinnor hyr småhus i andra hand, bor i komplementbyggnad såsom Attefallshus eller är skrivna på annans (exempelvis föräldrarnas) småhus. Sammantaget är männen överrepresenterade i småhus (56 procent jämfört med 54 procent) medan kvinnor har en högre andel i bostadsrätt (17 procent jämfört med 15 procent). Fler kvinnor än män bor i hyresrätt och studerar vi denna upplåtelseform närmare finner vi att fördelningen mellan privatägd och kommunal hyresrätt är likartad mellan män och kvinnor.

Vid en jämförelse mellan 2022 och 2012 syns inga större förändringar, trots den höga byggtakten av bostäder mellan 2012 och 2022. Vi har konstaterat att det under denna period byggts mycket bostadsrätter, men mot slutet även privata hyresrätter till följd av det statliga investeringsstödet. Detta sammantaget jämna tillskott avspeglas i materialet över hela tioårsperioden. Vi ska här notera att nyproduktionen uppgår till en marginell del (runt 1 procent) av det totala beståndet och vi har inte heller tagit hänsyn till eventuella urbaniseringsmönster.

Tabell 1. Antal och andel individer (16+) per upplåtelseform efter kön 2012 och 2022.

	2012				2022			
	Män		Kvinnor		Män		Kvinnor	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Småhus, ägande	1 542 350	0,41	1 400 706	0,36	1 743 145	0,40	1 609 052	0,37
Småhus, ej ägt	662 150	0,17	760 488	0,19	700 171	0,16	737 651	0,17
BR	521 586	0,14	584 336	0,15	674 718	0,15	720 277	0,17
HR privat	479 602	0,13	529 613	0,14	625 077	0,14	642 749	0,15
HR allmännyttan	491 402	0,13	543 511	0,14	525 850	0,12	551 034	0,13
Okänt	108 978	0,03	94 224	0,02	88 046	0,02	74 056	0,02
Total	3 806 068	1	3 912 878	1	4 357 007	1	4 334 819	1

Män och kvinnors boende efter födelsebakgrund

I vilken upplåtelseform befolkningen bor skiljer sig mycket beroende på födelsebakgrund. Vi finner att svenskfödda har en kraftig överrepresentation i småhus och bostadsrätt jämfört med befolkningen som är född utrikes och personer som är födda i Sverige med två utlandsfödda föräldrar. Bland personer med svensk bakgrund (födda i Sverige med minst en svenskfödd förälder) bor 78 procent i ägt boende, medan 50 procent av utrikesfödda bor i ägt boende (se tabell två).

Ser vi till könsfördelningen noterar vi att svenskfödda män i högre utsträckning bor i – och äger – småhus medan svenskfödda kvinnor har en högre benägenhet att bo i hyresrätt. Bland utlandsfödda är mönstret det omvända – här är det något fler kvinnor än män som bor i och äger sitt småhus. Kvinnor – oavsett födelseregion – bor oftare i bostadsrätt än män. Vi ser inga större skillnader mellan män och kvinnors boende i kommunal respektive privatägd hyresrätt, oavsett födelsebakgrund, men vi noterar att fler utrikes födda och personer med utländsk bakgrund över lag bor i kommunal hyresrätt än privat hyresrätt, medan personer med svensk bakgrund oftare bor i privatägd hyresrätt.

Jämför vi med situationen 2012 (se Tabell 3) ser vi framför allt att andelen personer med svensk bakgrund, särskilt kvinnor, som äger sitt boende har ökat. Förändringarna bland utlandsfödda är små, särskilt då vi ska ha i åtanke att tidsperioden har innefattat en stor invandring till Sverige, inte minst under perioden 2015–2016. Vi noterar emellertid en stor ökning av utlandsfödda i privat hyresrätt jämfört med kommunal hyresrätt.

Tabell 2. Antal och andel individer per upplåtelseform efter födelsebakgrund 2022.

	Svenskfödda med minst en svenskfödd förälder				Svenskfödd med två utrikesfödda föräldrar				Utrikes födda			
	Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Småhus, ägande	1 532 445	0,48	1 393 129	0,44	36 991	0,21	35 340	0,21	173 657	0,17	180 551	0,18
Småhus, ej ägt	536 881	0,17	571 814	0,18	35 345	0,20	32 457	0,19	127 909	0,13	133 354	0,13
BR	452 901	0,14	482 876	0,15	39 022	0,22	37 413	0,22	182 749	0,18	199 961	0,20
HR privat	359 651	0,11	398 672	0,13	30 115	0,17	29 893	0,17	235 253	0,24	214 141	0,22
HR allmännyttan	246 337	0,08	281 863	0,09	34 166	0,19	32 461	0,19	245 246	0,25	236 641	0,24
Okänt	48 293	0,02	47 090	0,01	4 507	0,03	3 540	0,02	35 208	0,04	23 414	0,02
Total	3 176 508	1	3 175 444	1	180 146	1	171 104	1	1 000 022	1	988 062	1

Tabell 3. Antal och andel individer per upplåtelseform efter födelsebakgrund 2012.

	Svenskfödda med minst en svenskfödd förälder				Svenskfödd med två utrikesfödda föräldrar				Utrikes födda			
	Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Småhus, ägande	1 389 934	0,46	1 242 853	0,40	27 021	0,22	25 752	0,22	125 383	0,19	132 094	0,19
Småhus, ej ägt	559 953	0,19	642 398	0,21	24 467	0,20	22 850	0,20	77 706	0,12	95 223	0,14
BR	391 247	0,13	434 934	0,14	22 732	0,18	21 065	0,18	107 576	0,16	128 319	0,18
HR privat	332 727	0,11	381 424	0,12	19 476	0,16	18 987	0,16	127 306	0,19	129 150	0,18
HR allmännyttan	278 310	0,09	327 308	0,11	26 544	0,21	25 354	0,22	186 431	0,28	190 771	0,27
Okänt	69 047	0,02	65 822	0,02	3 865	0,03	3 013	0,03	35 851	0,05	25 327	0,04
Total	3 021 218	1	3 094 739	1	124 105	1	117 021	1	660 253	1	700 884	1

Män och kvinnors inkomster

I tvärsnittsstudien har vi vidare analyserat den disponibla medianinkomsten och den genomsnittliga löneinkomsten för befolkningen uppdelat på upplåtelseform. För disponibel inkomst har vi studerat hela befolkningen 16+, medan löneinkomsten har analyserats för befolkningen 16–74 år.

Analysen visar att de högsta disponibla inkomsterna för år 2022 återfinns i ägda småhus, följt av bostadsrätt, privatägd hyresrätt och kommunal hyresrätt. Lägst inkomstnivåer finner vi intressant nog bland de som bor i småhus utan att äga (se Tabell 4). Löneinkomsten följer samma mönster och vi ser inga skillnader mellan män och kvinnor avseende rankingen. I detta mönster döljer sig emellertid stora demografiska skillnader mellan grupperna, liksom regionala skillnader och en urbaniseringstrend.

Ser vi till skillnader mellan 2012 och 2022 noterar vi högst inkomst ibland dem som äger sitt boende för båda åren. Studerar vi inkomstutvecklingen över de tio åren 2012–

2022 i nominella termer (ej justerat för inflation) noterar vi den största förändringen i löneinkomster bland kvinnor. Särskilt kan noteras en högre ökning i bostadsrätt än för män. Avseende den disponibla inkomsten ser vi inga betydelsefulla skillnader i utvecklingen mellan könen.

Inkomstgapet mellan kvinnor och män framstår med stor variation mellan de olika upplåtelseformerna. Sammantaget har kvinnor 87 procent av männens disponibla inkomster och 75 procent av löneinkomsterna. Inkomstgapet avseende disponibel inkomst är minst i kommunal hyresrätt (91 procent) och störst i ägt småhus (81 procent). Avseende löneinkomst ser vi motsatt mönster, här är gapet störst i kommunal hyresrätt, vilket indikerar en stor andel som inte är arbetsför ålder eller står utanför arbetsmarknaden. Vi noterar att kvinnor och män som hyr småhus utan att äga har ungefär samma inkomster. Inkomstgapet minskar mellan 2012 och 2022, särskilt minskar det i bostadsrätt och ägt småhus avseende löneinkomst. För den disponibla inkomsten är inkomstgapet mer eller mindre oförändrat, vi kan dock notera ett något ökat gap i kommunal hyresrätt, som alltså dock har det lägsta inkomstgapet.

Tabell 4. Inkomster (disponibel och löneinkomst, median i 100-tals kr) uppdelat på kön och upplåtelseform 2012 och 2022.

	2012				2022			
	Män		Kvinnor		Män		Kvinnor	
	Löne- inkomst	Disp. inkomst	Löne- inkomst	Disp. inkomst	Löne- inkomst	Disp. inkomst	Löne- inkomst	Disp. inkomst
Småhus, ägande	3 233	2 862	2 432	2 239	4 227	3 735	3 357	3 016
Småhus, ej ägt	348	1 221	331	1 189	800	1 773	737	1 684
BR	2 496	2 222	1 499	1 718	3 567	3 078	2 636	2 483
HR privat	1 289	1 661	778	1 465	2 369	2 346	1 452	2 021
HR allmännyttan	649	1 490	284	1 399	1 599	2 082	753	1 896
Okänt	245	1 359	489	1 389	1 042	1 979	1 250	1 986

Män och kvinnors förmögenhet kopplat till småhusägande

För att studera män och kvinnors bostadsförmögenhet har vi i denna studie analyserat det genomsnittliga förmögenhetsvärdet på småhusinnehav i befolkningen. Tabell 5 visar det genomsnittliga förmögenhetsvärdet för småhus efter kön och ålderskategori.

Tabell 5. Genomsnittligt förmögenhetsvärde på småhusinnehav efter kön och ålder 2022 (taxeringsvärde, 1 000-tals kronor), hela befolkningen över 16 år.

Ålderskategori	Män	Kvinnor
<19	.57	.57
20–29	39.78	46.59
30–39	321.52	366.26
40–49	761.42	744.21
50<	880.24	717.98

Resultatet visar hur förmögenhetsvärdet stiger kraftigt efter 30 års ålder i takt med att hushållen gör inträde på den ägda bostadsmarknaden, men också hur det finns en betydande skillnad mellan män och kvinnor vid tidig ålder. Kvinnors bostadsförmögenhet överstiger männens upp till 39 års ålder, men vid 40 års ålder har män i genomsnitt gått förbi kvinnor i samma ålder. Därefter börjar kvinnornas genomsnittliga förmögenhetsvärde minska medan männens fortsätter stiga. Efter 50 års ålder är männens genomsnittliga bostadsförmögenhet 22 procent större än kvinnornas. Siffrorna indikerar kvinnors tidigare intåg och utträde på småhusmarknaden, medan män kommer in senare men i snabbare takt ackumulerar bostadskapital, och ser också ut att stanna kvar längre på småhusmarknaden. Vi kommer att återkomma till denna iakttagelse senare i rapporten.

Män och kvinnors hälsa

För att få en indikation av hur män och kvinnors hälsosituation skiljer sig åt har vi studerat hur stor andel av befolkningen som har inkomst från sjukersättning och sjukersättningens omfattning i nominella tal, och brutit ner detta på de olika bostadsupplåtelseformerna.

Tabell 6. Genomsnittlig inkomst från sjukersättning och andel av befolkningen som har inkomst från sjukersättning 2022.

	Män			Kvinnor		
	Antal	Genom-snittlig sjukinkomst	Andel med sjukinkomst	Antal	Genomsnittlig sjukinkomst	Andel med sjukinkomst
Småhus, ägande	301 090	5 464	0,17	432 790	9 871	0,27
Småhus, ej ägt	102 522	5 862	0,15	155 062	8 690	0,21
BR	118 294	5 868	0,18	160 030	8 417	0,22
HR privat	130 380	8 936	0,21	163 551	11 353	0,25
HR allmännyttan	119 161	11 737	0,23	141 578	13 986	0,26
Okänt	16 503	11 232	0,19	18 111	12 365	0,24

Tabell 6 visar att cirka 20 procent av männen och cirka 25 procent av kvinnorna har inkomst från sjukersättning år 2022. De sammantaget högsta andelarna och inkomsterna från sjukersättning finns i allmännyttig hyresrätt, där en fjärdedel har inkomst från sjukersättning år 2022. Vi noterar en högre andel kvinnor än män i samtliga upplåtelseformer med inkomst från sjukersättning, men att det finns en kraftig

överrepresentation av kvinnor med inkomst från sjukersättning bland dem som äger småhus. Här skiljer sig andelen med sjukinkomst med 10 procentenheter mellan kvinnor och män. Jämfört med 2012 (se tabell sju) kan vi konstatera betydligt högre andelar 2022 än 2012 och vi noterar en fördubbling i andelar med sjukersättning över de flesta upplåtelseformer, men ungefär samma nivåer för den genomsnittliga sjukinkomsten, vars siffror ej är justerade för inflation.

Tabell 7. Genomsnittlig inkomst från sjukersättning och andel av befolkningen som har inkomst från sjukersättning 2012.

	Män			Kvinnor		
	Antal	Genomsnittlig sjukinkomst	Andel med sjukinkomst	Antal	Genomsnittlig sjukinkomst	Andel med sjukinkomst
Småhus, ägande	119 755	5 742	0,08	208 754	9 475	0,15
Småhus, ej ägt	44 863	5 124	0,07	81 493	6 887	0,11
BR	41 307	6 300	0,08	69 552	8 089	0,12
HR privat	49 538	8 548	0,10	71 870	9 773	0,14
HR allmännyttan	63 510	11 310	0,13	87 734	12 453	0,16
Okänt	12 840	10 700	0,12	12 498	9 966	0,13

5.2. Kohortstudie – individer födda 1982, 1987 och 1992

I detta avsnitt presenteras en kohortstudie över individer födda med fem års mellanrum mellan åren 1982 och 1992. Kohortstudien möjliggör jämförelser mellan tre grupper inom samma generation men som delvis växt upp och gjort inträde på bostadsmarknaden under olika perioder. Varje kohort studerades vid jämförbara stadier i livet, närmare bestämt vid 16 och 30 års ålder. För kohorterna 1982 och 1987 genomfördes ytterligare analyser vid 35 och 40 års ålder, beroende på tillgången till data för dessa år.

Vid 16 års ålder kategoriseras individerna i två grupper utifrån föräldrarnas boendesituation. Den ena gruppen 16-åringar bor i ett hushåll som äger och bor i ett småhus och den andra gruppen bor i ett hushåll som inte äger småhus. Studien kategoriserar sedan materialet ytterligare i de fem primära bostadskategorier som användes i tvärsnittsstudien. Varje dataset ger dessutom information om individernas demografiska egenskaper, deras bostadsförhållande vid uppväxt och socioekonomiska indikatorer som disponibel inkomst, löneinkomst, utbildningsnivå och sysselsättning. Detta tillvägagångssätt fångar upp tidsmässiga mönster och förändringar inom och mellan kohorter.

Även om det bara skiljer fem år mellan varje kohort finns potentiellt intressanta skillnader som är kopplade till bostadsmarknadens utveckling i Sverige. Individer födda 1982 växte upp under 1980- och 1990-talets ”boom-and-bust” på bostadsmarknaden, och kunde under sina ungdomsår se en relativt blygsam utveckling på bostadsrättspriser och en reell tillgång på hyresbostäder över större delen av landet. När bostadsrättsmarknaden började utvecklas drastiskt efter millennieskiftet var de runt tjugo år och många flyttade sannolikt hemifrån under det kommande decenniet. De som kunde köpa sig in på bostadsmarknaden i tidig ålder har sannolikt kunnat göra stora vinster på sitt boende. Individer födda 1987 har även de kunnat ta del av en gynnsam utveckling på den ägda bostadsmarknaden. Dessa individer var 30 år 2017 och många av dem har gjort inträde

på bostadsmarknaden innan coronapandemin som kraftigt blåste upp bostadspriserna över hela landet. Individer födda 1992 har däremot möjligtvis något annorlunda förutsättningar än de två tidigare kohorterna. Dessa nådde åldern 30 år under 2022, det vill säga samma år som Ryssland genomförde sin fullskaliga invasion av Ukraina och fastighetsbranschen tvärnitade till följd av ökad inflation, höjda räntor och ökade byggkostnader. Åren innan dess har de emellertid kunnat ta del av ett ökat utbud av nyproducerade bostads- och hyresrätter under en period av förmånliga lånevillkor i form av låga räntor, men med förhållandevis strikta amorteringskrav och lånetak.

I det kommande avsnittet presenteras resultaten för varje kohort uppdelat enligt följande teman: bostads/och upplåtelseformer, socioekonomiska indikatorer, stad/land samt civilstånd. Avsnittet avslutas med sammanfattande resultat för samtliga tre kohorter.

Kohort 1 – individer födda 1982

Upplåtelseformer och boendevägar för män och kvinnor

Kohorten född 1982 är den som ger oss längst tidsperiod att analysera, och denna årgångs boendevägar sammanfattas i Tabell 8. Resultatet illustrerar tydligt att merparten av dem som har växt upp i småhus vid 16 års ålder stannar kvar i ägt boende de kommande decennierna, och särskilt i småhus.

Följer vi boendevägarna för de män som växte upp i eget småhus vid 16 års ålder så kan vi konstatera att redan vid 30 års ålder så 50 procent av denna grupp män bosatt sig i egenägt småhus eller bostadsrätt. Ytterligare 17 procent bor i småhus utan att äga det själv. Vid 40 års ålder bor 73 procent av dessa män i småhus eller bostadsrätt och ytterligare 11 procent bor i småhus utan att själv äga det. Sammantaget är det bara 16 procent av de män som växte upp i småhus som bor i hyresrätt vid 40 års ålder.

Studerar vi boendevägarna för dem som inte växte upp i småhus vid 16 års ålder ser vi att 15 procent av männen och 18 procent av kvinnorna äger sitt boende vid 30 års ålder. Vid 40 års ålder är motsvarande siffror och 39 respektive 38 procent. Gruppen som inte vuxit upp i småhus bor i större utsträckning i bostadsrätt vid 30 års ålder än dem som växte upp i småhus. Men ägda boenden är som helhet ändå betydligt vanligare för dem som vuxit upp i småhus; 50 procent av denna grupp bor vid 30 års ålder i någon typ av äganderätt, medan motsvarande siffra för den andra gruppen är 39 procent. Således är det dubbelt så stor andel av dem som inte växte upp i småhus som bor i hyresrätt vid 40 års ålder jämfört med dem som växte upp i småhus.

I gruppen som inte har växt upp i småhus vid 16 års ålder ser vi alltså inte några större skillnader mellan män och kvinnor vare sig i vilken utsträckning övergång till ägt boende sker eller vid vilken tidpunkt i livet. Men för båda grupperna ser vi alltså att kvinnor genomgår en tidigare övergång till ägt boende efter att ha lämnat föräldrahemmet medan män uppvisar en starkare övergång till ägande senare i livet.

Vi noterar samtidigt att kvinnor i större utsträckning än män lämnar det ägda boendet mellan 30 och 40 års ålder. Även om kvinnor i större utsträckning än män flyttar till ägt boende i tidig ålder är det alltså vanligare att de lämnar ägt boende och flyttar till hyresrätt efter att man har fyllt 30 år. Boendevägarna är på så sätt mindre linjära för kvinnor, vilket kan vara ett resultat av flytt vid separation.

Tabell 8. Boendevägar för män och kvinnor födda 1982 vid 30 och 40 års ålder

Boende		30 år		40 år	
		Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	0,23	0,28	0,56	0,58
	Småhus, ej ägt	0,17	0,18	0,11	0,13
	BR	0,27	0,23	0,17	0,13
	HR privat	0,18	0,16	0,09	0,09
	HR allmännyttan	0,12	0,11	0,07	0,07
	Övrigt	0,04	0,04	0,00	0,00
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	0,15	0,18	0,38	0,39
	Småhus, ej ägt	0,13	0,15	0,12	0,14
	BR	0,24	0,22	0,19	0,16
	HR privat	0,22	0,21	0,16	0,16
	HR allmännyttan	0,22	0,20	0,15	0,14
	Övrigt	0,04	0,04	0,00	0,00

Vi kan således konstatera att utvecklingen skiljer sig åt mellan de två grupperna i flera avseenden. Gruppen som har växt upp i småhus tenderar att i högre grad stanna i ägt boende genom hela sin boendekarriär. Man går i högre utsträckning från föräldrahemmet till att äga en bostadsrätt till att äga ett hus än gruppen som inte har växt upp i småhus.

Ytterligare en observation är att en förhållandevis stor grupp av individer bor i småhus utan att äga det, framför allt vid 30 års ålder. Det kan innebära exempelvis att man hyr ett småhus, ett Attefallshus eller bor tillsammans med den som äger. Något fler kvinnor än män bor i småhus utan att äga det vid såväl 30 som 40 års ålder. Här noterar vi att denna typ av boende är vanligare vid 30 års ålder bland dem som växt upp i småhus, men vid 40 års ålder är det vanligare att de som inte växt upp i småhus bor i icke-ägt småhus. Att sammantaget 13 procent av 40-åringarna bor i småhus utan att äga det själva är något som bör studeras vidare.

Det bör noteras att de två jämförelsegrupperna inte är gjorda utifrån regionala skillnader och de som vuxit upp i småhus sannolikt i högre utsträckning bor i mindre tätbefolkade områden än jämförelsegruppen. Mönstret i boendevägar kan reflektera olika rörlighetsmönster; för den som flyttar till eller bor i en större stad (vilket är vanligt särskilt för individer med högre utbildning) kan köp av en bostadsrätt vara ett första steg för att sedan flytta ut till förorterna och köpa hus. Detta bekräftas delvis i den regionala analysen och diskuteras vidare nedan.

Socioekonomiska villkor

Resultaten av kohortstudien visar att män födda 1982 som växte upp i ägt boende uppvisar högre disponibel inkomst och löneinkomst, både vid 30 och 40 års ålder, än jämförelsegruppen (se tabell nio). Även här är bostadsägande förknippat med högre inkomster jämfört med andra boendeformer. För flera av grupperna i tabellen är det boende i bostadsrätt som visar de högsta inkomsterna, följt av boende i ägt småhus. Det här kan spegla ett regionalt mönster, då bostadsrätter är mer vanligt förekommande i

storstadsregioner där också lönerna är högre. Kvinnor har betydligt lägre inkomst, men skillnaderna i inkomst mellan jämförelsegrupperna gäller även för kvinnor.

Ett intressant mönster bland kvinnor är att löneinkomsten är lägre än den disponibla inkomsten vid 30 års ålder i småhus för både de som växte upp i småhus och de som inte gjorde det, samt för de som bor i hyresrätt och inte växte upp i småhus. Detta beror sannolikt på att kvinnor i högre utsträckning har inkomst från föräldraledighet, sjukfrånvaro och bostadsbidrag vid 30 års ålder än män. Men den disponibla inkomsten kan också baseras på den totala familjeinkomsten vilket innebär att det kan vara partnern som har högre inkomst. Mönstret kvarstår 2022, men endast bland dem som inte växte upp i småhus och som nu bor i hyresrätt. Dessa kvinnor har alltså fortsatt mindre löneinkomst än disponibel inkomst.

Tabell 9. Disponibla inkomster och löneinkomster vid 30 och 40 års ålder för män och kvinnor födda 1982 i olika bostadsupplåtelseformer (100-tals kronor).

		Män				Kvinnor			
		Disp inkomst		Löneinkomst		Disp inkomst		Löneinkomst	
Bakgrund		30 år	40 år	30 år	40 år	30 år	40 år	30 år	40 år
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	2 879	4 744	3 211	5 036	2 069	3 716	1 847	4 009
	Småhus, ej ägt	2 251	5 579	2 486	4 304	1 864	3 450	1 714	3 452
	BR	2 843	5 906	3 359	5 843	2 429	4 232	2 607	4 486
	HR privat	2 304	4 301	2 720	4 583	1 993	3 437	2 119	3 594
	HR allmännyttan	2 107	3 749	2 357	3 944	1 826	3 121	1 753	3 189
	Övrigt	2 613	5 151	2 991	5 325	2 159	3 843	2 167	4 136
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	2 808	4 418	3 056	4 763	2 045	3 555	1 791	3 697
	Småhus, ej ägt	2 156	3 805	2 325	3 879	1 791	3 204	1 607	3 195
	BR	2 553	4 884	2 895	4 919	2 213	3 857	2 259	4 010
	HR privat	2 045	3 742	2 246	3 881	1 851	3 221	1 742	3 144
	HR allmännyttan	1 920	3 429	2 014	3 421	1 789	3 017	1 522	2 878
	Övrigt	2 086	3 679	2 219	3 754	1 988	3 500	1 949	3 514

Studerar vi inkomstutvecklingen mellan 30 och 40 års ålder ser vi att den genomsnittliga ökningen av disponibel inkomst (ej justerat för inflation) mellan 30 och 40 års ålder är 87 procent för män och 75 procent för kvinnor. Skillnaden är omvänd när vi tittar på löneinkomst. Denna uppgår till med 68 procent för män och 89 procent för kvinnor. Även om inkomstskillnaderna fortsatt är stora vid 40 års ålder (se nedan) så är det alltså en drastisk ökning av inkomsterna för kvinnor, vilket sannolikt beror på föräldra- och sjukledigheter vid 30 års ålder. Närstuderar vi skillnader i utvecklingen konstaterar vi att inkomstökningen är störst i ägt boende för kvinnor men i bostadsrätt för män. Hyresrätten ser den minsta inkomstökningen. En intressant skillnad finns här mellan kommunala hyresrätter och privata hyresrätter, där inkomstutvecklingen i privatägd hyresrätt bättre speglar den genomsnittliga inkomstutvecklingen. Inkomstutvecklingen kan med stor sannolikhet relateras till att olika yrkeskategorier i olika upplåtelseformer. Individer i ägt boende tillhör oftare yrkesgrupper som möjliggör en större inkomstutveckling än individer med anställning i exempelvis välfärdssektorer, som oftare bor i hyresrätt.

Vi ser inga större skillnader i inkomstutvecklingen beroende på om man bodde i småhus som 16-åring eller inte, utan det är upplåtelseformen vid 30 och 40 års ålder som är av betydelse. Vi kan dock notera att kvinnor som växt upp i småhus och nu äger hus

har en betydligt högre löneutveckling än motsvarande kvinnor som inte växt upp i småhus.

En intressant utveckling kan iakttas när vi studerar inkomstklyftorna mellan män och kvinnor i de olika upplåtelseformerna och när vi också tar i beaktande om de växte upp i småhus eller inte. Vid 30 års ålder är det sammantagna inkomstgapet 0,83, det vill säga att kvinnor har 83 procent av männens disponibla inkomster. Studerar vi löneinkomster är motsvarande siffra 71 procent. Vid 40 års ålder har gapet ökat till 78 procent avseende disponibel inkomst men minskat avseende löneinkomsterna till 80 procent. Inkomstgapet krymper alltså avseende löneinkomst, vilket sannolikt beror på att kvinnor vid 30 års ålder har större sannolikhet för att vara föräldralediga än män, och vid 40 års ålder har inkomst från eget arbete.

Det största inkomstgapet vid 30 års ålder återfinns mellan kvinnor och män som bor i småhus. Här har kvinnorna 72 procent av männens disponibla inkomst och 58 procent av männens löneinkomst. Vi ser inte några betydande skillnader beroende på hur man bodde som 16-åring. Vid 40 års ålder återfinns det största inkomstgapet när vi ser till disponibel inkomst fortfarande i äganderätt, men framför allt bland dem som inte äger sitt småhus. Här har kvinnorna 73 procent av männens löneinkomst, särskilt ser vi låg inkomst bland kvinnor som inte växt upp i småhus. Skillnaden mellan kvinnor som bor i ägt boende men inte äger och män som äger sitt småhus är dramatisk, vilket potentiellt kan peka på en stor ojämställdhet i relationer där männen äger hela bostadsfastigheten. Den minsta inkomstklyftan vid 40 års ålder finns genomgående i kommunal hyresrätt (86 procent) och särskilt gällande den disponibla inkomsten bland dem som inte växt upp i småhus.

Inkomstmässigt sammanfattar vi att män har högre disponibel inkomst och löneinkomst än kvinnor i samtliga upplåtelseformer vid såväl 30 som 40 års ålder. Redan som 16-åringar är den disponibla inkomsten något lägre för kvinnor än för män. Inkomstutvecklingen är starkast för dem som bor i småhus, och särskilt för kvinnor som mer än dubblar sin löneinkomst mellan 30 och 40 års ålder. Inkomstgapet mellan kvinnor och män krymper därför mellan 30 och 40 års ålder i takt med att barnafödandet är avklarat, men för samtliga individer är lönegapet fortsatt stort. Vi noterar också att kvinnor som bor i ägt boende men inte själva äger ofta har låga inkomster, såväl vid 30 som 40 års ålder.

Analysen visar vidare att individer som växte upp i småhus uppvisar högre *sysselsättningsgrad* och högre *utbildningsnivå* jämfört med dem som inte växte upp i småhus. Sysselsättningsgraden för dem som växte upp i småhus är genomgående högre jämfört än för dem som inte växte upp i småhus (se tabell 10), men det bör konstateras att siffran är genomgående hög för kohorten. Det finns i genomsnitt fler män än kvinnor som är sysselsatta vid 30 års ålder, men kvinnorna har i stort sett kommit upp i samma sysselsättningsgrad som männen vid 40 års ålder. Överlägset högst sysselsättning återfinns för män och kvinnor som bor i småhus, där 98 procent av männen och 96 procent av kvinnorna är sysselsatta. För just småhus ser vi inga större skillnader mellan dem som växt upp i småhus eller inte. Lägst sysselsättningsnivå återfinns i kommunal hyresrätt, och särskilt i gruppen som inte växte upp i småhus.

Tabell 10. Sysselsättningsgrad vid 30 och 40 års ålder för män och kvinnor födda 1982 i olika bostadsupplåtelseformer.

		Män		Kvinnor	
Bakgrund		30 år	40 år	30 år	40 år
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	0,97	0,98	0,92	0,96
	Småhus, ej ägt	0,83	0,91	0,81	0,91
	BR	0,92	0,95	0,91	0,94
	HR privat	0,87	0,92	0,85	0,91
	HR allmännyttan	0,81	0,88	0,76	0,86
	Övrigt	0,87	0,92	0,88	0,93
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	0,97	0,97	0,91	0,94
	Småhus, ej ägt	0,81	0,88	0,78	0,88
	BR	0,86	0,90	0,85	0,90
	HR privat	0,78	0,86	0,75	0,85
	HR allmännyttan	0,73	0,81	0,71	0,82
	Övrigt	0,73	0,80	0,78	0,86

Beträffande utbildningsnivåerna ser vi den högsta andelen med hög utbildningsnivå (treårig gymnasieutbildning eller högre) för de män och kvinnor som bor i bostadsrätt vid 30 års ålder, medan de som bor i småhus och hyresrätt har betydligt lägre utbildningsnivå. Andelen män med högre utbildning är relativt låg över alla år, med anmärkningsvärda skillnader mellan bostadskategorierna: till exempel har män som äger småhus lägst andel högre utbildning både vid 30 och 40 års ålder – för dem som inte växte upp i småhus är siffran 12 respektive 13 procent. Högst utbildningsnivå har män som bor i bostadsrätt. Detta kan spegla underliggande regionala mönster; de som stannar på mindre orter har lägre utbildningsnivå och köper tidigare hus, men de som flyttar till större städer, exempelvis för att studera, köper oftare bostadsrätt i den här åldern.

Kvinnor har i genomsnitt betydligt högre utbildningsnivåer vid såväl 30 som 40 år. Kvinnor i bostadsrätter har förutom högre inkomster också något högre utbildning än kvinnor i övriga upplåtelseformer.

Stad och land

För 30-åringar dominerar storstäder och större städer som bostadsort, men det ändras under de påföljande tio åren. Andelen individer i storstäder minskade från 24 procent som 30-åringar till 18 procent som 40 åringar för den grupp som växte upp i småhus. För den grupp som inte växte upp i småhus är trenden densamma, här minskar andelen från 27 procent till 20 procent mellan 30 och 40 års ålder. Däremot ökar andelen kraftigt i omgivande pendlingskommuner, vilket tyder på att man stannar i storstadsregionerna men flyttar ut till pendlingskommuner. Mönstret gäller för kvinnor och män oavsett bakgrund. För kommungruppen ”Större stad” ser vi också en minskning bland dem som har växt upp i småhus. Här minskade andelen från 33 procent till 9 procent, medan de som inte växt upp i småhus uppvisade mindre ökning på 30 till 32 procent.

Resultaten tyder på en trend att människor flyttar till pendlingsregioner nära större städer när de blir äldre än 30 år. Vi kan också notera att individer som inte växt upp i småhus verkar ha en något större benägenhet att flytta till eller stanna kvar i de tre största

städerna än jämförelsegruppen, som i högre utsträckning bosätter sig i städer som klassas som större städer. De är dock också i betydligt högre utsträckning uppvuxna i storstäder.

Civilstånd

Män och kvinnor som är registrerade som makar och sambor rankas högt i ägandekategorierna. Mer specifikt så är det makar och sambofamiljer med minst ett hemmaboende barn under 18 år som framför allt bor i bostadsrätt och småhus. Samma mönster ses år 2022, dvs. när dessa personer fyllt 40 år, men då har andelen makar ökat medan andelen sambofamiljer minskat. Medan ensamhushåll dominerar i de flesta upplåtelseformer förutom småhus vid 30 års ålder, uppvisar kvinnor som bor i bostadsrätt ett skifte med gifta familjer som blir något mer dominerande i bostadsrätt vid 40 års ålder.

För både män och kvinnor ser vi att 30-åriga ensamhushåll (utan barn) främst bor i upplåtelseformerna privat hyresrätt följt av kommunal hyresrätt och bostadsrätt. Få ensamhushåll bor i ägt boende, men här ser vi en tydlig skillnad mellan kvinnor och män. Av ensamhushåll i kohorten födda 1982 som bor i småhus är 2 205 personer män och bara 1 071 personer kvinnor. I denna population kan finnas individer som bor kvar i föräldrahemmet, varför det är intressant att följa upp gruppen vid 40 års ålder. Vi finner då att vid 40 års ålder är ägandet (både i termer av småhus och bostadsrätter) högre bland ensamstående män än kvinnor. Skillnaden verkar drivas av ägandet av småhus, medan skillnaden för bostadsrätter är mindre. 2 464 män och 537 kvinnor födda 1982 bor exempelvis i småhus. Detta kan potentiellt vara en regional effekt, där ensamstående män i större utsträckning bor på i småhus på landsbygden. Vi noterar en liten övervikt för män och kvinnor som har växt upp i småhus.

Skillnaderna mellan kvinnor och män blir som tydligast när vi studerar ensamstående föräldrar.

Tabell 11 visar boendeformer för ensamstående med hemmaboende barn under 18. Vi ska här notera att ensamstående pappor är en liten grupp och har traditionellt representerat andra socioekonomiska mönster än ensamstående mammor. Vi ser att andelen kvinnor i kategorin är mycket högre än andelen män vid såväl 30 som 40 års ålder. Vid 30 års ålder handlar det om 464 ensamstående pappor jämfört med 3 389 ensamstående mammor. Vid 40 års ålder är det något mer jämställt, 2 219 ensamstående pappor och 6 268 kvinnor.

Att äga sin bostad är vanligare för ensamstående pappor än för ensamstående mammor vid 40 års ålder. Bland dem som växte upp i småhus bor 73 procent av de ensamstående papporna i ägt boende (bostadsrätt eller ägt småhus) vid 40 års ålder, medan motsvarande siffra för kvinnor är 49 procent. För dem som inte växte upp i småhus är motsvarande siffror 57 procent för män mot 33 procent för kvinnor. Andelen ensamstående med barn är högre för kvinnor som inte växte upp i småhus och tenderar att öka mellan 30 och 40 års ålder, och hyresrätten är det mest troliga alternativet för denna grupp att bo i. Vi noterar också en hög andel ensamstående kvinnor med barn som bor i ägt boende utan att själva äga, särskilt vid 30 års ålder.

Tabell 11. Ensamstående föräldrar vid 30 och 40 års ålder födda 1982 i olika bostadsupplåtelseformer.

Bakgrund	Boende	Ensamstående pappa		Ensamstående mamma	
		30 år	40 år	30 år	40 år
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	0,31	0,60	0,11	0,30
	Småhus, ej ägt	0,19	0,13	0,23	0,19
	BR	0,16	0,13	0,15	0,19
	HR privat	0,14	0,08	0,25	0,18
	HR allmännyttan	0,17	0,06	0,22	0,13
	Övrigt	0,03	0,00	0,04	0,00
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	0,19	0,41	0,05	0,16
	Småhus, ej ägt	0,11	0,14	0,14	0,15
	BR	0,15	0,16	0,13	0,17
	HR privat	0,25	0,16	0,30	0,28
	HR allmännyttan	0,26	0,13	0,35	0,25
	Övrigt	0,04	0,00	0,03	0,00

Kohort 2 – individer födda 1987

Upplåtelseformer och boendevägar för män och kvinnor

Resultaten för kohorten födda 1987 uppvisar liknande resultat som för kohorten 1982. När vi studerar boendevägarna för män och kvinnor beroende på om de bodde i småhus vid 16 års ålder eller inte, ser vi att det finns ett starkt samband även här mellan att växa upp i småhus och äga sitt boende som 30- eller 35-åring.

Vi noterar även för denna kohort att det finns vissa skillnader mellan män och kvinnor som växte upp i småhus avseende när en eventuell övergång till småhus sker i vuxen ålder. Vid 30 års ålder bor 28 procent av dessa kvinnor i småhus, jämfört med 24 procent av männen, som har en starkare preferens för bostadsrätter. Resultaten stärker således iakttagelsen från föregående kohort att kvinnor övergår till att bo i småhus tidigare än män medan män är mer benägna att bo i en bostadsrätt eller hyresrätt. Men här ser vi att kvinnor fortsatt är överrepresenterade i ägda småhus vid 35 års ålder.

Både män och kvinnor som inte växte upp i ett hus tenderar att bo i hyresrätt, framför allt privatägd sådan, när de är 30 och 35 år gamla. Resultaten tyder också på att dessa personer övergår till att bo i småhus senare i livet än de som växte upp i ett hus, särskilt avseende kvinnor – vilket återigen indikerar en liten nackdel gentemot de som växte upp i småhus, förutsatt att ägande är eftersträvanvärt.

Tabell 12. Boendevägar för män och kvinnor födda 1987 vid 30 och 35 års ålder

		30 år		35 år	
Bakgrund		Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	0,24	0,28	0,42	0,46
	Småhus, ej ägt	0,19	0,20	0,14	0,16
	BR	0,28	0,25	0,23	0,19
	HR privat	0,18	0,17	0,13	0,11
	HR allmännyttan	0,11	0,10	0,08	0,08
	Övrigt	0,00	0,00	0,00	0,00
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	0,15	0,18	0,27	0,30
	Småhus, ej ägt	0,15	0,17	0,14	0,16
	BR	0,26	0,22	0,23	0,19
	HR privat	0,24	0,23	0,19	0,18
	HR allmännyttan	0,21	0,20	0,17	0,16
	Övrigt	0,00	0,00	0,00	0,00

Socioekonomiska villkor

De betydande skillnaderna i disponibel inkomst och löneinkomst, där män tjänar mer än kvinnor oavsett upplåtelseform, som vi identifierat i såväl tvärsnittsstudien som studien av den första kohorten framstår tydligt även i denna kohort. Män som har växt upp i småhus och bor i småhus vid 35 års ålder har den högsta inkomsterna, medan kvinnor som inte växt upp i småhus och bor i hyresrätt vid 35 års ålder har de lägsta inkomsterna.

Ett annat mönster, som också identifierades i den tidigare kohorten, är att kvinnor har högre disponibel inkomst än löneinkomst, vilket främst syns bland dem som inte har växt upp i småhus.

Tabell 13. Disponibla inkomster och löneinkomster vid 30 och 35 års ålder för män och kvinnor födda 1987 i olika bostadsupplåtelseformer (100-tals kronor).

		Män				Kvinnor			
		Disponibel inkomst		Löneinkomst		Disponibel inkomst		Löneinkomst	
Bakgrund		30 år	35 år	30 år	35 år	30 år	35 år	30 år	35 år
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	3 274	4 367	3 602	4 554	2 353	3 350	2 126	3 319
	Småhus, ej ägt	2 830	3 497	2 687	3 612	2 249	2 885	1 956	2 756
	BR	3 373	4 694	3 707	4 940	3 009	3 710	3 028	3 626
	HR privat	2 588	3 485	2 926	3 909	2 302	2 986	2 361	2 978
	HR allmännyttan	2 350	3 129	2 585	3 437	2 098	2 736	2 014	2 598
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	3 202	4 060	3 461	4 306	2 340	3 266	2 079	3 178
	Småhus, ej ägt	2 562	3 269	2 633	3 434	2 171	2 842	1 883	2 663
	BR	3 094	4 173	3 356	4 388	2 715	3 448	2 698	3 397
	HR privat	2 352	3 155	2 574	3 427	2 187	2 865	2 119	2 718
	HR allmännyttan	2 162	2 869	2 268	2 993	2 027	2 680	1 756	2 401

Inkomstutvecklingen mellan 30 och 35 års ålder är starkast för dem som äger småhus, framför allt för kvinnor. Vi ser att särskilt män som inte är uppväxta i småhus men som vid 35 års ålder bor i ägt småhus har haft en blygsam inkomstutveckling, både avseende disponibel inkomst och löneinkomst. Här ser vi att män i hyresrätt har haft starkare inkomstutveckling än män i såväl småhus som bostadsrätt. Liknande mönster ser vi inte för kvinnor, här är utvecklingen bland dem som bor i ägt boende starkast.

Inkomstgapet är som i den tidigare kohorten stort – 30-åriga kvinnor har 84 procent av männens disponibla inkomst och 74 procent av löneinkomsterna. Inkomstgapet har därmed sammantaget minskat något jämfört med kohorten födda 1982. Vid 35 års ålder har inkomstgapet minskat till 76 procent avseende löneinkomster men är oförändrat för disponibel inkomst. Det största inkomstgapet finns som i tidigare kohort i ägt småhus. Här tjänar de 30-åriga kvinnorna 59 procent av männen, medan den disponibla inkomsten uppgår till 72 procent. Inkomstgapet minskar även här vid 35 års ålder men är fortsatt störst i äganderätt. Gapet är generellt större för dem som växt upp i småhus jämfört med dem som inte gjort det. Det minsta inkomstgapet i materialet återfinns i kommunal hyresrätt bland dem som inte växt upp i småhus.

Avseende sysselsättningsgraden ser vi som i föregående kohort att denna i genomsnitt är lägre för kvinnor än för män vid 30 år. Vid 35 års ålder har kvinnorna närmast sig. Både män och kvinnor som växte upp i småhus har något högre sysselsättningsgrad än de som inte gjorde det och sysselsättningsgraderna är generellt högst i ägt småhus och lägst i allmännyttan. Vi noterar som i föregående kohort relativt låga sysselsättningstal bland dem som bor i ägt småhus utan att själva äga det.

Tabell 14. Sysselsättningsgrad vid 30 och 35 års ålder för män och kvinnor födda 1987 i olika bostadsupplåtelseformer.

		Män		Kvinnor	
Bakgrund		30 år	35 år	30 år	35 år
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	0,98	0,98	0,93	0,95
	Småhus, ej ägt	0,81	0,87	0,81	0,87
	BR	0,92	0,94	0,91	0,92
	HR privat	0,85	0,90	0,84	0,89
	HR allmännyttan	0,80	0,86	0,77	0,84
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	0,97	0,97	0,92	0,95
	Småhus, ej ägt	0,81	0,86	0,81	0,87
	BR	0,88	0,90	0,88	0,89
	HR privat	0,80	0,84	0,79	0,84
	HR allmännyttan	0,74	0,79	0,72	0,79

Vad beträffar utbildningsnivåerna är dessa även för denna kohort betydligt högre för kvinnor än för män. För bägge könen gäller att utbildningsnivån är högst för boende i bostadsrätt. Bland männen noterar vi lägst utbildningsnivå i småhus. För kvinnor är det boende i småhus men som inte äger sin bostad som visar lägre utbildningsnivåer, men återigen på betydligt högre nivåer än män.

Stad och land

Baserat på resultaten av den geografiska analysen för denna kohort kan vi även här dra slutsatsen att män och kvinnor som växte upp i småhus tenderar att i något mindre utsträckning bo i storstäder när de blir äldre än jämförelsegruppen. Skillnaderna mellan 30 och 35 år är liknande de vi såg för första kohorten även om tidsspannet är kortare. Utflytten till pendlingskommuner syns alltså tydligt redan mellan 30 och 35 års ålder. Resultaten för män och kvinnor som inte växte upp i småhus visar större andelar bosatta i urbana områden utan några anmärkningsvärda förändringar eller förflyttning till landsbygden som 30- eller 35-åringar.

Civilstånd

Avseende civilstånd är mönstret detsamma för män och kvinnor 1987 som i den föregående kohorten. Den största andelen av makar och sambor bor i småhus, medan övriga kategorier domineras av ensamboende.

Andelen ensamstående mödrar är även i denna kohort betydligt högre än andelen ensamstående pappor. De högsta andelarna ensamstående kvinnor återfinns i hyresrätt när vi slår samman privata och kommunala hyresrätter. Ensamstående pappor bor i betydligt större utsträckning i småhus och bostadsrätt än kvinnor. För ensamstående mammor är det en betydande övervikt som bor i hyresrätt och andelen är lägst i kategorierna småhus och bostadsrätt. Detta kan tyda på att kvinnor efter skilsmässa eller separation är mer benägna att flytta från det tidigare gemensamma boendet än män och söka boende i hyresrätt. Vi ser dock liksom för den tidigare kohorten att ägande ökar med ålder för både kvinnor och män, men att könsskillnaderna mellan ägt och hyrt består.

Tabell 15. Ensamstående föräldrar vid 30 och 35 års ålder födda 1987 i olika bostadsupplåtelseformer.

Bakgrund	Boende	Ensamstående pappa		Ensamstående mamma	
		30 år	35 år	30 år	35 år
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	0,40	0,52	0,13	0,23
	Småhus, ej ägt	0,17	0,13	0,27	0,21
	BR	0,18	0,13	0,14	0,18
	HR privat	0,14	0,13	0,25	0,22
	HR allmännyttan	0,12	0,08	0,21	0,17
	Övrigt	0,00	0,00	0,00	0,00
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	0,22	0,31	0,06	0,11
	Småhus, ej ägt	0,12	0,13	0,17	0,16
	BR	0,16	0,17	0,11	0,15
	HR privat	0,25	0,20	0,29	0,29
	HR allmännyttan	0,24	0,20	0,36	0,29
	Övrigt	0,00	0,00	0,00	0,0

Kohort 3 – individer födda 1992

Upplåtelseformer och boendevägar för män och kvinnor

Resultaten avseende upplåtelseformer och boendevägar för den tredje kohorten, födda 1992, visar i stort sett samma rangordning av upplåtelseformer vid 30 års ålder som för de två föregående kohorterna. Här har vi bara mätpunkten 30 års ålder att undersöka, vilken inträffade år 2022 för denna kohort. Vi kan därför inte följa upp utvecklingen vid 35 eller 40 års ålder som i de två tidigare kohorterna.

Fortsatt är det fördelaktigt för både män och kvinnor att ha växt upp i småhus när det gäller sannolikheten att äga sitt boende vid 30 års ålder. 53 procent av männen som har växt upp i småhus äger sitt småhus eller bor i bostadsrätt vid 30 års ålder, jämfört med 40 procent för dem som inte växte upp i småhus. För kvinnor är motsvarande siffror 55 och 41 procent.

Liksom tidigare ser vi ett något högre ägande av småhus vid 30 års ålder för kvinnor än för män, oavsett ägande under uppväxten, och att en stor andel av både män och kvinnor bor i småhus utan att äga det själv.

Tabell 16. Boendevägar för män och kvinnor födda 1992 vid 30 års ålder

Bakgrund		Män, 30 år	Kvinnor, 30 år
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	0,21	0,25
	Småhus, ej ägt	0,19	0,19
	BR	0,32	0,30
	HR privat	0,18	0,17
	HR allmännyttan	0,10	0,09
	Övrigt	0,00	0,00
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	0,13	0,16
	Småhus, ej ägt	0,15	0,17
	BR	0,27	0,26
	HR privat	0,26	0,24
	HR allmännyttan	0,20	0,18
	Övrigt	0,00	0,00

Socioekonomiska villkor

Även i denna kohort ser vi att män tjänar mer än kvinnor oavsett om det gäller disponibel inkomst eller löneinkomst och oavsett upplåtelseform (se tabell 17). Vi identifierar också samma mönster som i de tidigare kohorterna där kvinnor har högre disponibel inkomst än löneinkomst, främst bland dem som inte växte upp i småhus.

Avseende inkomstgapet är detta fortsatt stort men har minskat avsevärt avseende löneinkomster jämfört med tidigare kohorter. Kvinnorna i denna kohort har 78 procent av männens löneinkomst och 87 procent av den disponibla inkomsten vid 30 år. Gapet är även fortsättningsvis högst i ägt boende där kvinnor tjänar 63 procent av männen och har 73 procent av männens disponibla inkomst. Det minsta inkomstgapet återfinns i allmännyttig hyresrätt avseende såväl disponibel inkomst (96 procent) och löneinkomst (83 procent).

Vi ser även i denna kohort vissa skillnader i inkomst och inkomstgap vid 30 års ålder mellan de som har växt upp i småhus och de som inte har gjort det. Inkomsterna för dem som inte växt upp i småhus är särskilt jämlika i hyresrätt. Eftersom denna grupp oftare

bor i hyresrätt så indikerar dessa resultat att det sociala skyddsnätet som jämnar ut inkomsterna framför allt uppbärs av kvinnor i hyresrätt.

Tabell 17. Disponibla inkomster och löneinkomster vid 30 års ålder för män och kvinnor födda 1992 i olika bostadsupplåtelseformer (100-tals kronor).

Män, 30 år			Kvinnor, 30 år		
Bakgrund		Disponibel inkomst	Löneinkomst	Disponibel inkomst	Löneinkomst
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	3 849	4 172	2 798	2 618
	Småhus, ej ägt	2 837	3 032	2 550	2 384
	BR	3 764	4 395	3 274	3 661
	HR privat	2 928	3 346	2 699	2 806
	HR allmännyttan	2 593	2 813	2 431	2 336
	Övrigt	4 125	4 856	3 029	3 517
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	3 743	3 985	2 769	2 543
	Småhus, ej ägt	2 764	3 064	2 485	2 272
	BR	3 366	3 883	3 012	3 235
	HR privat	2 697	2 941	2 540	2 449
	HR allmännyttan	2 345	2 434	2 322	2 073
	Övrigt	2 917	3 090	3 209	3 000

Avseende sysselsättning ses samma mönster som tidigare, där både män och kvinnor som växte upp i småhus har högre sysselsättningsgrad än de som inte gjorde det. I den föregående kohorten (1987) kunde vi bara se en kategori där kvinnor uppvisade högre sysselsättningsgrad än män vid 30 års ålder (växte upp i småhus och nu bor i småhus). Men i denna kohort kan vi se att sysselsättningsandelarna varierar. Sammantaget har kvinnor som inte växt upp i småhus nu högre sysselsättningsgrad än män som inte växte upp i småhus. I materialet finns tre kategorier där det finns högre andel män som är sysselsatta än kvinnor, två kategorier där det är lika och tre kategorier där en större andel kvinnor är sysselsatta än män. Resultatet kan möjligtvis indikera att färre kvinnor är föräldralediga vid 30 års ålder än tidigare.

Tabell 18. Sysselsättningsgrad vid 30 års ålder för män och kvinnor födda 1992 i olika bostadsupplåtelseformer.

Bakgrund		Män, 30 år	Kvinnor, 30 år
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	0,98	0,94
	Småhus, ej ägt	0,79	0,82
	BR	0,92	0,92
	HR privat	0,86	0,86
	HR allmännyttan	0,79	0,80
	Övrigt	0,94	1,00
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	0,98	0,93
	Småhus, ej ägt	0,79	0,82
	BR	0,87	0,88
	HR privat	0,79	0,81
	HR allmännyttan	0,71	0,74
	Övrigt	0,87	0,89

Beträffande utbildningsnivåerna ser vi i likhet med tidigare kohorter att andelen med högre utbildningsnivå är betydligt högre för kvinnor än för män. Dessutom ses samma mönster avseende upplåtelseformer i denna kohort som i de tidigare, där utbildningsnivån både för män och kvinnor är högst bland dem som bor i bostadsrätt. För män är det boende i ägt småhus som har lägst utbildning, medan kvinnorna med lägst utbildningsnivå är mer spridda mellan upplåtelseformer.

Stad och land

Vi iakttar inga avvikande trender från tidigare kohorter i materialet för denna kohort. Även här har individer som inte växt upp i småhus en preferens för att vid 30 års ålder bo i större städer.

Civilstånd

När det gäller civilstånd och boendemönster ser vi samma mönster som i tidigare kohorter, med ett undantag. Män som växte upp i hus och bor i småhus som 30-åringar är mest benägna att vara i ett samboförhållande eller ensamstående – medan det i tidigare kohorter var vanligast att vara sambo eller make i en familj. Det är också vanligare för män födda 1992 att bo ensamma i småhus som man inte äger jämfört med tidigare årgångar. Detta kan möjligtvis indikera att man något oftare bor kvar i föräldrahemmet som 30-åring.

Vid studien av ensamstående föräldrar med barn (se Tabell 19) finner vi att män i mycket högre utsträckning än kvinnor bor i ägt småhus. Kvinnor har en högre preferens för att bo i hyresrätt – särskilt privatägd – men det är noterbart att var fjärde ensamstående mamma som växt upp i småhus är folkbokförd i ett småhus som man inte äger. Detta indikerar vikten av en fungerande andrahandsmarknad, men också möjligheten att kunna bo eller folkbokföra sig hos sina föräldrar i händelse av separation.

Tabell 19. Ensamstående föräldrar vid 30 års ålder födda 1992 i olika bostadsupplåtelseformer.

Bakgrund		Ensamstående pappa	Ensamstående mamma
Växte upp i småhus	Småhus, ägande	0,41	0,14
	Småhus, ej ägt	0,19	0,26
	BR	0,13	0,15
	HR privat	0,19	0,28
	HR allmännyttan	0,08	0,18
	Övrigt	0,00	0,00
Växte inte upp i småhus	Småhus, ägande	0,21	0,05
	Småhus, ej ägt	0,18	0,17
	BR	0,16	0,12
	HR privat	0,27	0,34
	HR allmännyttan	0,18	0,31
	Övrigt	0,00	0,00

Sammanfattande resultat av kohortstudien

Upplåtelseformer och boendevägar för män och kvinnor

Sammantaget visar de tre kohortstudierna att individer som växte upp i småhus vid 16 års ålder tenderar att övergå till ägande av småhus eller bostadsrätt senare i livet, oavsett

kön eller kohort, i högre grad än dem som inte växte upp i småhus. Tabell 20 sammanställer rangordningen av olika upplåtelseformer, där vi slagit samman privatägd och kommunal hyresrätt till en grupp. Tabellen visar att kvinnor som växte upp i småhus övergår till att äga småhus tidigare än män. De som inte växte upp i småhus, både kvinnor och män, är mer benägna att bo i hyresrätt i yngre åldrar (vid 30 år) och övergå till småhus senare i livet (vid 35–40 år).

Vi kan notera vissa skillnader mellan de tre kohorterna avseende möjligheterna till inträde på den ägda marknaden. Vi ser för samtliga grupper en svag tendens till minskat småhusägande för den yngsta kohorten vid 30 års ålder. Samtidigt syns en ökning av bostadsrätt mellan kohorterna. Ökningen gäller såväl män som kvinnor och för bägge jämförelsegrupperna. En särskild förändring ses i den yngsta kohorten (födda 1992) för kvinnor som är 30 år 2022, där fler kvinnor som växte upp i småhus bor i bostadsrätt jämfört med småhus, vilket är vanligare bland de 30-åriga kvinnor som är födda 1982 och 1987. Resultaten speglar med stor sannolikhet bostadsrättens uppsving under 2000-talet och de gynnsamma möjligheterna att få bostadslån. Utvecklingen avseende de parallella trenderna med ökat ägande i bostadsrätter och minskat ägande i småhus speglar också geografiska skillnader och ökade trender av urbanisering.

Tabell 20. Vanligaste upplåtelseformer vid 30, 35 och 40 års ålder för kohort 1982, 1987 och 1992.

Boendevägar		30 år 2012	30 år 2017	30 år 2022	35 år 2022	40 år 2022
Uppvuxen i ägt småhus	Man	HR	HR	BRF	Ägt småhus	Ägt småhus
		BRF	BRF	HR	BRF	BRF
		Ägt småhus	Ägt småhus	Ägt småhus	HR	HR
		Ej ägt småhus	Ej ägt småhus	Ej ägt småhus	Ej ägt småhus	Ej ägt småhus
	Kvinna	Ägt småhus	Ägt småhus	BRF	Ägt småhus	Ägt småhus
		HR	HR	HR	BRF/ HR	HR
		BRF	BRF	Ägt småhus		BRF/ ej ägt småhus
		Ej ägt småhus	Ej ägt småhus	Ej ägt småhus	Ej ägt småhus	
Ej uppvuxen i ägt småhus	Man	HR	HR	HR	HR	Ägt småhus
		BRF	BRF	BRF	Ägt småhus	HR
		Ägt småhus	Ägt småhus/ ej ägt småhus	Ej ägt småhus	BRF	BRF
		Ej ägt småhus		Ägt småhus	Ej ägt småhus	Ej ägt småhus
	Kvinna	HR	HR	HR	Ägt småhus	Ägt småhus
		BRF	BRF	BRF	BRF/ HR	HR
		Ägt småhus	Ägt småhus	Ej ägt småhus		BRF
		Ej ägt småhus	Ej ägt småhus	Ägt småhus	Ej ägt småhus	Ej ägt småhus

Socioekonomiska villkor

Den sammantagna analysen visar att män genomgående har högre disponibel inkomst och löneinkomst än kvinnorna över alla tre kohorter. Kvinnor som inte växte upp i småhus har ofta högre disponibla inkomster än löneinkomster, sannolikt på grund av sociala förmåner (t.ex. barnbidrag och föräldrapenning) som är vanligare förekommande i hos boende i hyresrätt som är en mer vanlig boendeform för denna kategori. Skillnaden mellan disponibel inkomst och löneinkomst är mer framträdande för kvinnor, särskilt i hyresrätt. Ägt boende, det vill säga ägt småhus och bostadsrätter, är förknippade med de högsta inkomsterna i alla kohorter. Medan 30-årsgrupperna tenderar att uppvisa högst inkomster i bostadsrätter, kan vi för de äldre jämförelsepunkterna se att boende i småhus ofta är den grupp med högst inkomster. Kvinnor i bostadsrätt rankas genomgående högre i löneinkomst jämfört med kvinnor i andra upplåtelseformer, medan män i bostadsrätt

uppvisar blandade resultat beroende på ålder och kohort. Här finns underliggande regionala mönster.

Inkomstgapet mellan män och kvinnor är generellt större bland dem som växte upp i småhus än dem som inte växte upp i småhus, särskilt när vi studerar löneinkomst. Detta indikerar alltså att kvinnor som växt upp i småhus tjänar betydligt mindre än män som växt upp i småhus, även om inkomsterna är högre för denna grupp än för dem som inte växt upp i småhus. Mönstret kan sättas i relation till en något lägre sysselsättningsgrad för denna kategori kvinnor och potentiella möjligheter för kvinnor som lever med män med höga inkomster att arbeta mindre.

Sammantaget minskar emellertid inkomstgapet över de tre kohorterna, kvinnor födda 1982 hade 82 procent av männens disponibla inkomst vid 30 års ålder, vilket kan jämföras med 87 procent för kvinnor födda 1992. Löneinkomsterna vid 30 års ålder följer samma mönster, här minskar gapet från 70 till 78 procent mellan årskullarna.

De största inkomstgapen finns i ägt boende, här hade kvinnorna födda 1982 72 procent av männens disponibla inkomst vid 30 års ålder. Men även här ser vi en minskning av gapet till 87 procent för kvinnorna födda 1992. En ännu mer gynnsam utveckling ser vi i löneinkomsterna. För 1982-kohorten ser vi att kvinnor i ägt boende hade blott 57 procent av männens löneinkomster vid 30 års ålder, en siffra som har stigit till 78 procent för 30-åriga kvinnor födda 1992. Förändringen kan spegla såväl mindre eller senare barnafödande som ett mer jämställt uttag av föräldraledighet.

Sysselsättningsgraden är generellt högre för individer som växte upp i småhus jämfört med de som inte gjorde det. Män har i allmänhet något högre sysselsättningsgrad än kvinnor, även om det finns några undantag. I 1992 års kohort har kvinnor exempelvis högre sysselsättningsgrad än män i fler kategorier av boende jämfört med tidigare kohorter, vilket tyder på en förändring över tid, där kvinnor arbetar mer. Även detta kan avspegla förändringar i barnafödande och/eller uttag av föräldraledighet, vilket bör utforskas vidare.

Vad gäller utbildningsnivåer uppnår kvinnor genomgående högre utbildningsnivåer än män, oavsett boende eller årskull. Personer som bor i bostadsrätt rankas högst i utbildningsnivå i alla årskullar, vilket går att följa i geografiska mönster och ökad urbaniseringsgrad. Boende i kommunala allmännyttiga hyresrätter har genomgående de lägsta utbildningsnivåerna. Ett generellt mönster är således att kvinnor har betydligt högre utbildningsnivåer men lägre inkomster än män.

Stad och land

Avseende geografiska rörelsemönster visar den sammantagna kohortanalysen att personer som växte upp i småhus i mindre städer eller på landsbygden tenderar att flytta till boende i större urbana områden för utbildning eller arbete vid 30 års ålder, för att sedan flytta ut till pendlingskommuner eller landsbygd för bostadsägande vid 40 års ålder. Vi noterar här en intressant skillnad mellan de som växte upp i småhus och de som inte gjorde det. Män och kvinnor som inte växte upp i småhus förblir mer koncentrerade till storstadsområden, med färre övergångar till landsbygd eller förortsområden jämfört med de som inte växte upp i småhus. De tenderar dock också i högre utsträckning vara födda i större städer.

Civilstånd

Analysen av individernas civilstånd över de tre kohorterna ger att småhuskategorin domineras av makar och sammanboende familjer för samtliga kohorter, medan övriga upplåtelseformer domineras av ensamboende. Vi kan notera ett förändrat mönster mellan kohorterna – män födda 1992 som växte upp i ett småhus och bor i småhus som 30-åringar är mest benägna att vara i ett samboförhållande eller ensamstående – medan det i de tidigare kohorterna var samboförhållande eller gift par. Såldes ökar andelen ensamstående män i ägt boende och särskilt småhus, vilket kan indikera bättre möjligheter för män att ekonomiskt bära boendekostnaden för småhus på egen hand, exempelvis efter separation. Det kan också indikera att fler 30-åriga män bor kvar i föräldrahemmet.

Vi kan i linje med detta identifiera betydligt högre andelar ensamstående mammor än ensamstående pappor genom de tre kohorterna, vilket alltså visar att det är betydligt vanligare att mamman huvudsakligen bor med sina barn än pappan. Hur de ensamstående föräldrarna bor med sina barn skiljer sig emellertid stort. De högsta andelarna ensamstående mammor bor i hyresrätt jämfört med andra upplåtelseformer, medan ensamstående pappor – även om de är betydligt färre – oftare äger småhus eller bostadsrätt. Vi kan också se en betydande andel ensamstående mammor som bor i småhus utan att själva äga det.

Sammantaget belyser kohortstudierna för det första betydande skillnader mellan de som växte upp i småhus och de som växte upp i andra upplåtelseformer. Studien illustrerar sambandet mellan att växa upp i småhus och goda förutsättningar senare i livet. Individer som bodde i ett småhus som tonåring är inte bara mer benägna att bo i ägt boende senare i livet, de uppnår också högre inkomstnivåer, bättre sysselsättningsresultat och högre utbildningsnivå. Vi ska här poängtera att det inte är möjligt att peka på ett orsakssamband. Det är främst inkomst och övrig socioekonomi som påverkar boendeformen, men genom att växa upp i ägt boende ökar sannolikt möjligheterna för intergenerationella förmögenhetsöverföringar.

För det andra kan vi se vissa skillnader mellan män och kvinnor avseende bostadsägande, där vi framför allt noterar att kvinnor kommer in på den ägda marknaden tidigare än män (sannolikt på grund av sammanboende med äldre män) men också att kvinnor i ägt boende inte har samma inkomstutveckling som män. Vid 30 års ålder återfinns den största inkomstklyftan mellan könen i ägda småhus när vi ser till disponibel inkomst, men i kommunal hyresrätt när det gäller löneinkomst, vilket också pekar på de utjämnande skyddsnätets funktion och vikten av allmännyttan som upplåtelseform för ensamstående föräldrar. Det krävs dock mer forskning för att förstå hur män och kvinnors olika boendevägar är relaterade till inkomst- och förmögenhetsutveckling.

5.3. Studie av separationer

För att studera kvinnors och mäns boendevägar efter separation har vi i den tredje delstudien analyserat utvecklingen i bostads- och upplåtelseformer för alla personer i Sverige som var sammanboende år 2016 och som vid 2017, 2018, 2019 och 2022 hade civilståndet separerad. Denna definition har begränsningar på det sätt att det inte fångar upp personer som år 2016 var sammanboende men inte gifta och sedan flyttar isär utan att formellt ha separerat. Men statistiken ger oss ändå en fingervisning kring

boendevägar efter separation av gifta par. I denna del har vi på grund av materialets karaktär inte kunnat göra de fördjupade definitionerna av ägande som gjordes i kohortstudien, utan använt oss av den mer allmänt använda klassificeringen av folkbokföring per upplåtelseform.

Tabell 21 visar resultatet av studien. Det mest framstående resultatet är att både män och kvinnor i bostadsrätt och småhus som separerar i stor utsträckning bor i hyresrätt åren efter separation, det vill säga att man flyttar från sitt ägda boende och flyttar in i hyresrätt. Andelen separerade män som bor i ägt boende är 53 procent året efter separation, jämfört med 63 procent för dem som inte separerat, som på så vis utgör en kontrollgrupp. På motsvarande vis ökar andelen i hyrt boende från 19 till 27 procent mellan grupperna året efter separation. Andelen kvinnor i ägt boende minskar ännu mer tydligt efter separation – från 63 procent till 51 procent, medan andelen i hyresrätt ökar från 20 till 29 procent. Även bostadsrätten ökar med några procentenheter för både män och kvinnor efter separation, vilket alltså indikerar att båda parterna i en del fall kan köpa bostadsrätt efter separation.

Det finns således en indikation på att män oftare bor kvar i den ägda bostaden efter separation jämfört med kvinnor. Men vi kan också se att de kvinnor som bor kvar i ägt boende året efter separation ofta flyttar till hyrt boende några år senare. Fem år efter separationen är boendesituationen för de män som separerat ungefär densamma som året efter separation, men för separerade kvinnor ser vi att andelen som bor i småhus minskat från 51 till 48 procent. Hyresrätten som upplåtelseform verkar alltså spela en viktig roll flera år efter en separation.

Tabell 21. Upplåtelseformer för män och kvinnor 1–5 år efter separation

Upplåtelseform	Män		Kvinnor	
	Ej skilda/ separerade (kontrollgrupp)	Skilda/ separerade	Ej skilda/ separerade (kontrollgrupp)	Skilda/ separerade
2017 (året för registrerad separation)				
Småhus	0,63	0,53	0,63	0,51
BR	0,17	0,19	0,17	0,20
HR	0,19	0,27	0,20	0,29
2018 (1 år efter separation)				
Småhus	0,64	0,53	0,63	0,50
BR	0,17	0,20	0,18	0,21
HR	0,19	0,27	0,19	0,29
2019 (2 år efter separation)				
Småhus	0,64	0,53	0,63	0,50
BR	0,17	0,20	0,18	0,21
HR	0,18	0,27	0,19	0,29
2022 (5 år efter separation)				
Småhus	0,65	0,52	0,63	0,48
BR	0,18	0,20	0,18	0,22
HR	0,18	0,28	0,19	0,30

6. SAMMANFATTANDE SLUTSATSER OCH DISKUSSION

I detta avslutande kapitel sammanfattas resultaten av studien genom att de sex frågeställningar som har väglett studien besvaras. Därefter förs en avslutande diskussion av resultaten utifrån den tidigare forskning och de bostadspolitiska reformer som analyserats i tidigare kapitel.

6.1. Sammanfattning av resultat

Hur skiljer sig män och kvinnors boendesituationer?

I en tvärsnittsstudie avseende åren 2022 och 2012 har vi undersökt hur män och kvinnors boendesituationer skiljer sig åt. Vi har funnit att en något större andel av männen än kvinnorna äger sitt boende, att män är överrepresenterade i småhusägandet medan en större andel kvinnor än män bor i bostadsrätt. Vi har också funnit att en stor andel av befolkningen – 17 procent av kvinnorna och 16 procent av männen – bor i småhus utan att äga det själva. Detta är heterogen grupp som sannolikt innefattar såväl hemmaboende som mantalsskrivna unga vuxna, andrahandshyresgäster, boende i Attefallshus samt personer i relationer där endast den ena parten äger småhuset. Vi konstaterar att andelen som bor i ägt boende har ökat för både män och kvinnor mellan 2012 och 2022, men att ägandet ökar mer för kvinnor.

Kvinnor har sammantaget 87 procent av männens disponibla inkomster men gapet skiljer sig åt mellan olika upplåtelseformer. Inkomstgapet avseende disponibel inkomst är minst i kommunal hyresrätt och störst i småhus, vilket bekräftar utjämningsystemens tyngdpunkt på boende i hyresrätt. Vi konstaterar vidare att äganderätt och bostadsrätt alltmer ser ut att bli en upplåtelseform för kvinnor och män med högre inkomster. De högsta inkomsterna för år 2022 återfinns i ägda småhus, men vi noterar också en kraftig ökning i bostadsrätt från 2012, särskilt för kvinnor. Detta återspeglar en trend av urbanisering – inte minst ser vi att kvinnor i högre uträkning bor i bostadsrätt i större städer vilket sammanfaller med en högre utbildningsnivå hos kvinnor än män. Lägst inkomstnivåer finner vi intressant nog bland de som bor i småhus utan att äga det själva.

Genom att studera taxeringsvärden för småhus kan vi konstatera en ojämlikhet mellan män och kvinnor avseende bostadsförmögenhet. Vi finner att kvinnors genomsnittliga bostadsförmögenhet överstiger männens upp till 39 års ålder, men vid 40 års ålder har män i genomsnitt gått förbi kvinnor. Därefter börjar kvinnornas genomsnittliga förmögenhetsvärde minska medan männens fortsätter stiga. Efter 50 års ålder är männens genomsnittliga bostadsförmögenhet 22 procent större än kvinnornas. Detta förmögenhetsgap indikerar att kvinnor gör tidigare intåg på – men också tidigare utträde från – småhusmarknaden. Män kommer in senare på småhusmarknaden men ackumulerar å andra sidan i snabbare takt bostadskapital, och stannar dessutom kvar längre. Ett antagande som förklarar detta skeende är att kvinnor i högre uträkning blir sammanboende med äldre män, vilket innebär att kvinnor i lägre ålder gör inträde på småhusmarknaden. Att kvinnor lämnar småhusmarknaden tidigare kan antas ha att göra

med separationer, där vi kan konstatera att kvinnor i högre utsträckning än män lämnar ägt boende.

Avseende ohälsa finner vi att de allmänt ojämlika ohälsotalen mellan män och kvinnor återspeglas på bostadsmarknaden. En högre andel kvinnor än män i samtliga upplåtelseformer har inkomst från sjukersättning. De högsta andelarna och inkomsterna från sjukersättning finns i allmännyttig hyresrätt där var fjärde individ har inkomst från sjukersättning. Det finns emellertid störst överrepresentation av kvinnor med inkomst från sjukersättning i småhus, vilket bör undersökas vidare.

Genom en intersektionell analys av kön och födelsebakgrund finner vi att skillnaderna mellan kvinnor och män på bostadsmarknaden ter sig något annorlunda när vi studerar individernas födelsebakgrund. Studien visar att svenskfödda har en kraftig överrepresentation i småhus och bostadsrätt jämfört med befolkningen som är född utrikes och personer som är födda i Sverige med två utlandsfödda föräldrar, vilket är en naturlig konsekvens av att personer som kommer till Sverige ofta har mindre kapital och står inför en längre etableringstid på arbetsmarknaden. Men vi konstaterar att könsmonster kring bostadsägande bland utlandsfödda är det omvända mot svenskfödda – bland utlandsfödda är det fler kvinnor än män som äger sitt boende, både när det gäller småhus och bostadsrätt. En annan intressant skillnad är att fler utrikes födda och personer med utländsk bakgrund bor i kommunal hyresrätt än privat hyresrätt, medan personer med svensk bakgrund oftare bor i privatägd hyresrätt än kommunal sådan.

En studie av separationer för samtliga individer som separerade år 2017 visar att män oftare bor kvar i den tidigare gemensamt ägda bostaden efter separation jämfört med kvinnor, som oftare flyttar från ägt till hyrt boende. I de fall kvinnor bor kvar i det ägda boendet året efter separation ser vi alltså att det är vanligt att de ändå flyttar till annat – företrädesvis hyrt – boende några år senare.

Hur påverkas olika individers bostadssituationer beroende på kön och vilken upplåtelseform de växte upp i?

Genom en kohortstudie av kvinnor och män födda 1982, 1987 och 1992 kan vi konstatera att individer som växte upp i småhus vid 16 års ålder tenderar att övergå till ägande av småhus eller boende i bostadsrätt senare i livet, oavsett kön eller årskull, i högre grad än dem som inte växte upp i småhus. Detta bekräftar den rika internationella forskning som finns kring betydelsen av bostadsform vid uppväxt och den potentiella betydelsen av generationsöverskridande överföringar. Viktigt att påpeka är att materialet inte möjliggör studier av förmögenhetsöverföringar i form av arv eller gåvor, varför vi inte kan påvisa ett kausalt samband mellan att växa upp i småhus och den finansiella möjligheten att bli bostadsägare senare i livet – men samvariationen är tydlig.

Kohortstudien visar att kvinnor flyttar till ägt boende – särskilt småhus – tidigare än män. Detta kan som tidigare påpekats vara ett resultat av åldersskillnad vid sammanboende, men också ett resultat av urbanisering där fler unga kvinnor söker sig till städer för studier medan män i större utsträckning bor i andra kommuntyper. Vi ser också en något högre grad av kvinnor som bor i småhus utan att själva äga. Kohortstudien bekräftar också att kvinnor lämnar småhusmarknaden tidigare än män. Vi ser att ensamstående kvinnor mer sällan än män äger sitt boende, vilket blir särskilt tydligt i en högre andel ensamstående mammor som bor i hyresrätt än ensamstående pappor. Ensamstående pappor (även om de är väldigt få) bor oftare i ägt boende än hyrt.

Vi kan identifiera vissa avvikelser i den sista kohorten, födda 1992 och som alltså relativt nyligen fyllt 30. Såväl män som kvinnor födda 1992 bor i något högre utsträckning i bostadsrätt vid 30 års ålder jämfört med tidigare kohorter. Samtidigt blir denna kohort inte i lika stor utsträckning småhusägare. Detta senare inträde på småhusmarknaden är sannolikt en konsekvens av högre grad av urbanisering, avsaknaden av småhus i större städer, bostadsrättens uppsving under 2010-talet och de gynnsamma möjligheterna att få bostadslån. Men utvecklingen indikerar också att möjligheterna att äga småhus minskar över tid, särskilt för de individer som inte kommer från familjer som är husägare.

Hur kan skillnader i boendesituationer förstås som ett resultat av ojämlikhet och ojämställdhet på bostadsmarknaden?

Skillnaderna i boendesituation mellan kvinnor och män bör i första hand förstås som ett strukturellt samhällsproblem kopplat till arbetsmarknaden och välfärdens sociala skyddsnät, snarare än ett bostadsmarknadsproblem. Vi kan konstatera att inkomstskillnaderna mellan kvinnor och män kan iakttas redan vid 16 års ålder, det vill säga innan individerna påbörjar sina egna bostadsvägar. Inkomstskillnaderna tenderar att öka över tid och förstärkas under småbarnsåren, där vi vet att kvinnor i högre utsträckning är föräldralediga än män. Sammantaget minskar därmed kvinnors relativa möjlighet att konkurrera på bostadsmarknaden.

Med detta sagt kan vi också konstatera att bostadsmarknaden i sig är präglad av såväl ojämlikhet och ojämställdhet, och att denna utveckling har förstärkts genom ökad marknadsanpassning och vad som i forskningen kallas för finansialisering av såväl hyrt som ägt boende. Tidigare forskning har tydligt visat att det hyrda boendet över tid blivit förknippat med högre boendekostnader än det ägda boendet, samtidigt som de som äger sitt boende har sett förmånliga lånevillkor och subventioner i form av ränteavdrag och låg fastighetsavgift. Sammantaget har detta drivit upp priserna på ägt boende och bostadsrätt, vilket har lett till att många under flera decennier har fått "betalt för att bo", för att använda Sandelin och Söderstens (1978) uttryck från slutet av 1970-talet.

Givet de ojämlika ekonomiska förutsättningarna för individer – män som kvinnor – tenderar bostadsmarknaden därför att förstärka sådana skillnader. Studiens analys av bostadspolitiska reformer pekar på att den gradvisa men tysta övergången från en hyresregim mot en ägarregim har bidragit till en sådan utveckling. Genom bostads- och finanspolitiska beslut har det ägda boendet blivit alltmer gynnat, samtidigt som vi inte ser att denna politik faktiskt har inneburit att hushåll med lägre inkomster – eller för den delen ensamstående kvinnor – har fått ökad tillgång till ägt boende.

Hur påverkar ojämlikhet och ojämställdhet i boendet kvinnor och mäns levnadsvillkor?

Vi ska först upprepa att det är svårt att dra slutsatser kring kausala samband mellan boendesituation och framtida livschanser, även om vi kan påvisa korrelation. Vår kohortstudie visar alltså att de som har växt upp i småhus tenderar att senare i livet ha högre inkomster, högre utbildning och högre sysselsättningsgrad och dessutom i högre utsträckning bo i ägt boende jämfört med dem som inte växte upp i småhus.

Vi kan vidare dra slutsatsen att inkomstgapet mellan män och kvinnor är större bland de som växte upp i småhus än de som inte växte upp i småhus, särskilt när vi studerar

löneinkomst. Detta indikerar alltså att kvinnor som växt upp i småhus tjänar betydligt mindre än män som växt upp i småhus. Vi ser också i över de tre kohorterna att de största inkomstgapen finns i ägt boende och de lägsta i kommunal hyresrätt – för såväl disponibel inkomst som löneinkomst. För de kvinnor som i vuxen ålder bor i småhus kan detta sättas i relation till en lägre sysselsättningsgrad jämfört med kvinnor i exempelvis bostadsrätt, samt potentiella möjligheter att arbeta mindre för kvinnor som lever med män som har höga inkomster. Att inkomsterna mellan kvinnor och män är mest jämställda i allmännyttig hyresrätt är också ett intressant resultat att lyfta utifrån historiska bostadspolitiska målsättningar om jämlikhet och jämställdhet.

Hur kan orsaker till och konsekvenser av olika boendesituationer förstås ur ett jämställdhetsperspektiv?

Denna studie påvisar betydande skillnader i boendesituationer och boendevägar mellan kvinnor och män. Hur kan dessa skillnader förstås ur ett jämställdhetsperspektiv? Det är alltså framför allt bakomliggande strukturella ojämlikhetsmönster som är styrande för orsaker till ojämställda boendesituationer – men av studiens resultat att döma finns det anledning att tro att boendesituationerna kan förstärka ojämställdhetens *konsekvenser* avseende inkomstutveckling och förmögenhet – men i första hand när kvinnor faller ut ur sammanboendeskap. Vi ser att ensamstående mammor är betydligt vanligare än ensamstående pappor i alla upplåtelseformer. Studien av separationer visar att kvinnor oftare flyttar från ägt boende och till hyresrätt efter separation. Med andra ord så flyttar kvinnan oftare med barnen till ett boende som sannolikt är både dyrare och mindre än det tidigare gemensamma hemmet. Detta visar att hyresrätten och särskilt allmännyttan fyller en viktig funktion för denna grupp. Men det är av central vikt att lyfta att tvåsamhetsnormen är avgörande för boendets förstärkande eller reducerande effekter på jämställdhet mellan kvinnor och män.

Vad gäller *orsaker* till ojämlika boendesituationer måste dessa alltså förstås ur ett större perspektiv – där generella inkomstklyftor och en ojämställd arbetsmarknad är grundorsakerna. En intressant iakttagelse i studien är att inkomstgapet mellan kvinnor och män minskar avsevärt över de tre undersökta kohorterna. Inkomstgapet vid 30 års ålder minskar i alla upplåtelseformer och en särskilt gynnsam utveckling ser vi i löneinkomsterna. Denna förändring kan förutom en mer jämställd lönesättning spegla såväl mindre eller senare barnafödande som ett mer jämställt uttag av föräldraledighet.

Men givet inkomstskillnaderna kan vi konstatera att tillgången till bostäder är avgörande för framför allt ensamstående kvinnors möjligheter på bostadsmarknaden. Bristen på ändamålsenliga och prisrimliga bostäder, oavsett upplåtelseform, bör således betraktas som en bidragande orsak till jämställdhetsproblem på svensk bostadsmarknad. Orsakerna till bristande jämställdhet kan således delvis kopplas till bostadspolitiken.

Hur kan skillnader i boendesituation kopplas till bostadspolitiken?

I linje med tidigare forskning konstaterar vi att en fungerande hyresmarknad är en nyckel för att trygga bostadsförsörjningen för låginkomsthushåll, men den fyller också en viktig funktion som ett flexibelt boende som passar i olika skeenden av livet. Givet premissen att kvinnor fortfarande har lägre inkomster och mindre förmögenhet än män blir således hyresrätten en central upplåtelseform för kvinnor. Den svenska bostadspolitiska regimen har traditionellt baserats på neutralitet mellan upplåtelseformerna och en stark hyresrätt,

inte minst baserad på kommunala allmännyttiga hyresbostäder. Men analysen av bostadspolitiska (och finanspolitiska) reformer över decennierna visar tydligt hur neutralitetsprincipen i det tysta har övergetts och att politiken har premierat det ägda boendet – särskilt bostadsrätt. Resultatet kan vi se i mycket kraftig prisuppgång på bostadsrätter och en minskad andel hyresbostäder, en minskning som förklaras med ombildning av kommunala hyresrätter till bostadsrätter och en låg allmännyttig nyproduktion. De senaste årens reformer – avveckling av investeringsstödet för hyresrätter med lägre hyra, utökning av ROT-avdraget för ägt boende och föreliggande förslag på minskade amorteringskrav på bostadslån, men också lättade krav på privatuthyrning av bostäder – ser ut att ligga i tangentens riktning.

Ett annat bostadspolitiskt instrument som har stor bäring på jämställdhet är bostadsbidraget. Bostadsbidraget utgör det bostadspolitiska instrument som har haft den centrala funktionen att ge ekonomiska förutsättningar för hushåll – särskilt ensamstående med barn – att kunna konkurrera på den generella bostadsmarknaden. Detta bidrag har gradvis försvagats i den mening att färre är berättigade till bidrag och att ersättningsnivåerna inte har följt löne- och hyresutvecklingen. Dessutom blir många återbetalningsskyldiga efter att preliminära inkomstuppgifter ändras under beskattningsåret, vilket kan avskräcka från att söka bidraget.

Sverige saknar en social bostadssektor för hushåll med låga inkomster där bostäder fördelas genom behovs-eller inkomstprövning. Trots att den sociala stratifieringen och det ekonomiska utanförskapet ökar har Sverige valt att stå fast vid en generell bostadspolitik där förhoppningarna har stått till allmännyttan och bostadsbidraget som statliga korrektiv till en marknadsbaserad bostadsförsörjning. Men i takt med att dessa centrala delar har urvattnats genom politiska beslut har behovet av en social bostadssektor ökat. Några reella tecken på att sådan kommer att införas kan emellertid inte ses, däremot har nyligen beslutad lagsstiftning gett utökade möjligheter till sociala förturer och behovsprövad bostadsförmedling. Dessa selektiva instrument kan åstadkomma en – om än marginell – förbättring för kvinnors situation på bostadsmarknaden.

Sammanfattningsvis har den förda bostadspolitiken haft konsekvenser för tillgången till prisrimliga bostäder och möjligheter för hushåll med låga och medellåga inkomster att erhålla en bostad, vilket kan argumenteras ha slagit mot ensamstående kvinnor.

6.2. Avslutande diskussion

Män och kvinnor spelar på samma bostadspolitiska spelplan. Men är spelplanen jämställd? För att förstå ojämställdhet på bostadsmarknaden måste vi förstå förutsättningarna för kvinnor och män när det gäller att konkurrera om de bostäder som finns. Och eftersom dessa förutsättningar inte är jämställda blir inte heller den bostadspolitiska spelplanen jämn. Snarare sluttar den betänkligt.

Bostadsmarknaden speglar uppenbart de ekonomiska och strukturella förutsättningar som samhället organiserar. Kvinnor jobbar mindre på grund av omsorgsarbete, de har lägre inkomst och har mindre förmögenhet, även om de har högre utbildningsnivå. Effekterna avseende hur och var vi bor blir direkta. När bostadsmarknaden blir mindre tillgänglig genom högre priser och längre bostadsköer till färre prisrimliga hyreslägenheter har kvinnor – särskilt ensamstående – motlut.

Denna studie av bostadsmarknaden ur ett jämställdhetsperspektiv har bekräftat mycket av den tidigare svenska och internationella forskningen. Män äger boende i högre utsträckning medan kvinnor oftare hyr. Män har större bostadsförmögenhet. Vid separation bor männen oftare kvar i den ägda bostaden eller kan köpa en större ägd bostad, medan kvinnor oftare hyr sitt boende (se t. ex. Goldsmith-Pinkham & Shue, 2023; Stone m.fl., 2024; Synnelius, 2025; Van Houdt, 2023). Sammantaget är situationen på bostadsmarknaden för män och kvinnor en avspeglning av den ekonomiska ojämställdheten som speglar samhället. Kort sagt, eftersom män har högre inkomster och större förmögenheter har de bättre förutsättningar på en bostadsmarknad som är just en marknad.

Resultaten måste förstås i ljuset av den samhälleliga tvåsamhetsnormen. Trots att vi är ett av de länder med högst andel ensamhushåll är bostadsförsörjningens styrande principer till synes utformade för att vi ska bo tillsammans. När vi studerar sammanboende män och kvinnor framstår inte skillnaderna särskilt tydligt. Det är när vi bryter ut subgrupperna ensamstående män och kvinnor – och särskilt föräldrar – som genusaspekterna blir slående. Kvinnors vårdande roller och skillnader i sysselsättningsfaktorer såsom typ av anställning och arbetstid påverkar inkomst och förmögenhet och därmed förmågan att konkurrera på bostadsmarknaden (Stone m.fl., 2024). Studiens resultat kring separationer bekräftar också dessa skillnader, där separerade mammor med barn oftare flyttar från ett större, ägt boende till en mindre, hyrd bostad, medan männen i större utsträckning bor kvar eller flyttar till ägt boende (Van Houdt, 2023). Här konstaterar vi också att lättade krav på privatuthyrning kan skapa ett större utbud av bostäder för separerade kvinnor, men att detta också kan innebära dyra andrahandshyror för separerade mammor som redan ekonomiska svårigheter.

Vi har också kunnat bekräfta den centrala betydelsen av att växa upp i ägt boende för framtida boendevägar. Även om begränsade data kring förmögenhet, arv och andra gåvor gör att vi inte kan se huruvida individer som växt upp i ägt boende också ärver resurser av sina föräldrar för att kunna göra en karriär i ägt boende, bekräftar vår studie de mönster som finns i internationell och svensk forskning: sannolikheten för att äga sitt boende ökar dramatiskt om man växt upp i småhus. På samma sätt är denna grupp mer benägna att ha höga inkomster och höga sysselsättningstal senare i livet. Vi instämmer här i den tidigare forskning som föreslår att personer som har växt upp i småhus har en bättre position att ackumulera förmögenhet och ha högre löneinkomster på grund av andra egenskaper än just att de växt upp i småhus. Föräldrarnas bakgrund avseende utbildningsnivå och ställning på arbetsmarknaden är sannolikt en viktigare förklaring till framtida livschanser än deras boende- och upplåtelseformer. Studier från andra länder med bättre tillgång till förmögenhetsdata har dock visat att effekten av bostadsinnehav vid uppväxt har en signifikant påverkan på bostadsägares förmögenhetsackumulering (se t.ex. Coulter m.fl., 2020b; Druta & Ronald, 2017; Sørvoll & Nordvik, 2020).

Några intressanta resultat som sticker ut i vår studie är värda att lyfta fram. Vi har i vår kohortstudie kunnat konstatera att inträdet till den ägda bostadsmarknaden för unga vuxna ser ut att vara ungefär det samma över de tre kohorterna. Däremot ser vi en intressant skillnad i att inträdet till småhusmarknaden ser ut att fördröjas över tid, vilket ligger i linje med internationell forskning (Coulter & Kuleszo, 2024). Detta är möjligtvis en naturlig konsekvens av det ökade utbudet av bostadsrätter i städer och det mer

begränsade tillskottet av småhus. Individerna vi har följt i kohortstudierna har alla gjort inträde på bostadsmarknaden i relativt gynnsamma tider för köp av bostadsrätt, vilket kan indikera en bekräftelse av tidigare studier att i tider då bostadsmarknaden är mer svåråtkomlig spelar föräldrars förmögenhet, liksom de unga vuxnas förvärvskapacitet, större betydelse för att unga vuxna ska kunna komma in på den ägda marknaden (Enström Öst, 2012). Vi konstaterar att ett skifte i inkomstnivåer mellan upplåtelseformer – hos såväl män som kvinnor – indikerar att bostadsrätter vid sidan av småhus har blivit ett boendeanternativ för välbeställda unga vuxna och instämmer i Enström Östs slutsats att bostadsrättsköp alltmer blir en fråga om klasstillhörighet.

Män och kvinnors geografiska boendevägar ser något annorlunda ut. Vi ser att ensamstående män i större utsträckning bor i småhus i mindre orter medan kvinnor flyttar till större städer – ofta för att studera – och där bor i bostadsrätt som ensamstående eller i småhus som sammanboende. Här finns alltså tydliga regionala aspekter som indikerar att kvinnor har en högre urbaniseringsgrad som också återspeglas i utbildningsnivåer. På sikt kan detta förstås ha påverkan på inkomstgapet mellan män och kvinnor. Över lag konstaterar vi emellertid att inkomstgapet beträffande löneinkomst minskar något mellan de tre kohorterna vid trettio års ålder, vilket kan indikera en förändring mot ökad ekonomisk jämställdhet.

Vägar framåt

Hyresrätten framstår alltså som en viktig upplåtelseform för kvinnor, särskilt ensamstående efter separation. Hyresrätten som upplåtelseform spelar dessutom en stor roll under olika faser i livet. Dess lägre trösklar är viktiga för yngre individer, i samband med förändrade livsvillkor som separationer, och för individer som av olika anledningar inte kan eller vill äga sitt boende. Analysen av bostadspolitiska (och finanspolitiska) reformer över decennierna visar hur Sverige rör sig från en hyresregim mot en ägarregim och att principen om neutralitet mellan upplåtelseformerna förtvinar. Många prisåtkomliga hyresrätter har ombildats och nyproducerade dito är dyra. Den politiska inriktningen på det ägda boendet har emellertid inte gynnat låginkomsttagare – inte mycket tyder på att fler hushåll med låga inkomster ges möjlighet att äga sitt boende i de orter där efterfrågan är hög och behovet stort.

I avsaknad av en social bostadssektor eller investeringsstöd för hyresrätter ser framtiden för nyproducerade prisrimliga hyresrätter mörk ut. Lösningarna måste således sökas i det befintliga beståndet. Här kan ny lagstiftning om ökade möjligheter till förturer och behovsanpassad fördelning av bostäder ses som en potentiellt förbättrad situation för kvinnor med låga inkomster, trångbodda ensamstående föräldrar och kvinnor som varit offer för våld i nära relation. Ytterligare åtgärder som med enkelhet skulle kunna genomföras är att fastighetsägare sänker sina ofta strikta uthyrningskrav, vilka forskning har visat ofta slår hårt mot ensamstående kvinnor.

Men för att åstadkomma en reell förändring på den könade bostadsmarknaden krävs utjämnande insatser. Förutom det allmänna inkomstgapet som kontrasteras av att kvinnor har högre utbildning än män, är det sociala skydds nätet centralt. Internationell forskning har dessutom visat att välfärdsbesparingar utgör ett hot för kvinnors skuldsättning. Nedmonteringen av bostadsbidraget utgör ur detta perspektiv en drastiskt förvärrande omständighet. Att betydligt färre är berättigade till bostadsbidrag, att nivåerna inte är tillräckliga för att hjälpa hushåll in på bostadsmarknaden eller ur

fattigdom, och att bostadsbidraget inte sällan blir en skuldfälla eftersom det är svårt att i förväg förutsäga sina inkomster, är något som med enkla medel skulle kunna åtgärdas. Ett reformerat bostadsbidrag skulle kunna vara tillgängligt för fler typer av hushåll än i dag och kunna grundas på faktiska månatliga inkomster snarare än preliminära inkomst. En sådan reformering skulle särskilt kunna hjälpa ensamstående föräldrar och i synnerhet kvinnor.

För att skapa en bostadsmarknad som tar större hänsyn till kvinnors position behövs insatser som adresserar både ekonomiska och strukturella faktorer, men kanske framför allt inom andra områden än just bostadspolitik. En mer jämställd bostadsmarknad kräver kort sagt ett mer jämställt samhälle och en mer jämställd arbetsmarknad. Lönegapet måste minska och föräldraledigheten måste bli mer jämställd. Därtill krävs reformer på bostadsmarknaden som dels främjar utbudet av åtkomliga bostäder, reformer som dels säkerställer de allra mest utsattas position och dels stärker kvinnors möjlighet att efterfråga bostäder. Det kan handla om att fastighetsägares inträdeskrav lättas i den mening att fler anställnings- och inkomstformer accepteras, att trångbodda ensamstående föräldrar ges förtur efter separation, om att göra särskilda insatser för våldsutsatta kvinnor eller att underlätta nyproduktion av hyresrätter till rimlig hyra som helt eller delvis kan öronmärkas för personer i stort behov.

Men svaret på frågan om kvinnors och mäns ojämlika positioner på bostadsmarknaden bör främst sökas i dess reella orsaker – det vill säga en samhällsstruktur som tenderar att förvärra ojämlikheter mellan dem som har och dem som inte har.

Vidare forskning

Vidare forskning kan med fördel mer djupgående analysera ägarförhållandena mellan män och kvinnor i såväl äganderätt som bostadsrätt. Genom studier av andelar i ägarskap kan vi förstå skillnaderna i bostadsförmögenhet på ett mer djupgående sätt än vad vi har kunnat visa i denna studie, där endast bostadsförmögenhet i småhusägande har kunnat analyseras. Studier av förmögenhetsgap mellan individer i olika upplåtelseformer, samt studier av betydelsen av förmögenhetsöverföringar i form av bostadskapital skulle också kunna göras i Sverige, men endast med hjälp av den förmögenhetsdata som finns tillgänglig fram till 2007. I en sådan studie skulle även tillgångar och skulder kunna förstås som nyckelindikatorer för klass, för att ge en bredare förståelse av hur positioneringen på bostadsmarknaden genom fastighetförmögenhet och belåningar påverkar social stratifiering.

Ett annat relevant spår är att fördjupa de regionala analyserna. Vår studie har visat att det föreligger skillnader i kvinnor och mäns geografiska boendemönster och att detta påverkar såväl upplåtelseform som utbildnings- och sysselsättningsgrad. Studier av lokala arbets- och bostadsmarknader och deras särarter är därmed nödvändiga för att kunna dra mer djupgående slutsatser om kvinnor och mäns boende på en starkt diversifierad svensk bostadsmarknad.

Vidare är den relativt stora grupp som bor i ägt boende men inte själva äger en intressant grupp för vidare studier. En sådan studie skulle också kunna kompletteras med motsvarande studie i bostadsrätt. Gruppen är sannolikt heterogen, men att fördjupa förhållanden mellan män och kvinnor i detta avseende kan ge viktiga kunskaper om bostadsägande och andrahandsmarknadens omfattning och funktion, inte minst för ensamstående kvinnor.

Avslutningsvis ser vi stora möjligheter att fördjupa studier av boendevägar efter separation. Här skulle exempelvis mer detaljerande studier kunna göras avseende exempelvis bostadsförmögenhet efter separation, värdet på de bostäder man eventuellt köper efter separation, men också detaljerade geografiska studier avseende hur män och kvinnor flyttar, exempelvis avseende avstånd till tidigare gemensamt hem och barnens skola. På så vis skulle ojämlikhetsmönster som får konsekvenser inte bara för de separerade kvinnorna utan också för den nästkommande generationen kunna förklaras.

REFERENSER

- Aalbers, M. B. (2017). The Variegated Financialization of Housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 542–554.
<https://doi.org/10.1111/ijur.12522>
- Abed Al Ahad, M., Andersson, G., & Kulu, H. (2024). *The Interconnection of Homeownership, Marriage and Childbearing in the Life Courses of Young Adults, by Country of Origin and Generation in Sweden (Version 2)*. Stockholm Research Reports in Demography. <https://doi.org/10.17045/sthlmuni.26471659.v2>
- Alm Fjellborg, A. (2021). Residential mobility and spatial sorting in Stockholm 1990-2014: The changing importance of housing tenure and income. *International Journal of Housing Policy*, 22(2), 198–224.
<https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1893117>
- Bengtsson, B. (Red.). (2013). *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*. Égalité.
- Bengtsson, B. (2015). Allmännyttan och bostadspolitik i går, i dag och i morgon—Institutionella förutsättningar i förändring. I T. Salonen (Red.), *Nyttan med allmännyttan* (s. 25–48). Liber.
- Bengtsson, B. (2023). *Att lägga marknaden till rätta. Om rätten till bostad i svensk politik*. Bostad 2030.
- Bengtsson, B., & Grander, M. (2023). *Bostadsfrågan som politik och intressekamp*. Égalité.
- Birgersson, B.-O. (2008). *Bostaden en grundbult i välfärden. En förstudie om levnadsvillkor och boende – del ett*. Hyresgästföreningen.
- Boverket. (2012). *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*
- Boverket. (2024). *Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd—En idéskiss*.
- Callegari, J., Liedgren, P., & Kullberg, C. (2020). Gendered debt – a scoping study review of research on debt acquisition and management in single and couple households. *European Journal of Social Work*, 23(5), 742–754.
- Cervenka, A. (2024). *Fuskbygget: Så knäckte bostadsmarknaden Sverige och världen*. Albert Bonniers Förlag.
- Christophers, B. (2019). A tale of two inequalities: Housing-wealth inequality and tenure inequality. *Environment and Planning A*, 0(0), 1–22.
<https://doi.org/10.1177/0308518X19876946>
- Christophers, B., & O’Sullivan, D. (2019). Intersections of inequality in homeownership in Sweden. *Housing Studies*, 34(6), 897–924.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1495695>
- Cigdem-Bayram, M., Whelan, S., & Wood, G. (2024). The Bank of Mum & Dad – intergenerational transfers and first-time homeownership in Australia. *Review of Economics of the Household*. <https://doi.org/10.1007/s11150-024-09732-7>
- Clapham, D. (2005). *The Meaning of Housing: A Pathways Approach*. Policy Press.

- Coulter, R., Bayrakdar, S., & Berrington, A. (2020a). Longitudinal life course perspectives on housing inequality in young adulthood. *Geography Compass*, 14(5), e12488. <https://doi.org/10.1111/gec3.12488>
- Coulter, R., Bayrakdar, S., & Berrington, A. (2020b). Longitudinal life course perspectives on housing inequality in young adulthood. *Geography Compass*, 14(5). <https://doi.org/10.1111/gec3.12488>
- Coulter, R., & Kuleszo, J. (2024). Comparing regional patterns of homeownership entry across four British birth cohorts. *Housing Studies*, 39(4), 980–1002. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2100326>
- Dorling, D., Ford, J., Holmans, A., Sharp, C., Thomas, B., & Wilcox, S. (Red.). (2005). *The Great Divide: An Analysis of Housing Inequality*. Shelter.
- Druta, O., & Ronald, R. (2017). Young Adults' Pathways into Homeownership and the Negotiation of Intra-Family Support: A Home, the Ideal Gift. *Sociology*, 51(4), 783–799. <https://doi.org/10.1177/0038038516629900>
- Ekström Von Essen, U. (2003). *Folkhemmets kommun: Socialdemokratiska idéer om lokalsamhället 1939-1952*. Atlas akademi.
- Englund, P. (2020). *En ny bostadsbeskattning*. SNS Förlag.
- Enström Öst, C. (2010). Housing policy and family formation [Doctoral thesis, monograph, Department of Economics]. I *Economic studies* (1–123). DiVA. <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:uu:diva-121665>
- Enström Öst, C. (2012a). Housing and children: Simultaneous decisions?—A cohort study of young adults' housing and family formation decision. *Journal of Population Economics*, 25(1), 349–366. <https://doi.org/10.1007/s00148-010-0345-5>
- Enström Öst, C. (2012b). Parental Wealth and First-time Homeownership: A Cohort Study of Family Background and Young Adults' Housing Situation in Sweden. *Urban Studies*, 49(10), 2137–2152. <https://doi.org/10.1177/0042098011427185>
- EU-kommissionen. (2022). *2022 European Country Report: Sweden*.
- Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen & SABO. (2017). *Balanserade ekonomiska villkor*.
- Forsman, P., & Svanberg, P. (2016). *Rätten till ett hem: 40 år med Hyresgästföreningen och bostadspolitiken*. Hyresgästföreningen.
- Galster, G., & Wessel, T. (2024). Urban residence as a driver of wealth differentials: New evidence from Norway. *Population, Space and Place*, 30(4), e2753. <https://doi.org/10.1002/psp.2753>
- Goldsmith-Pinkham, P., & Shue, K. (2023). The Gender Gap in Housing Returns. *The Journal of Finance*, 78(2), 1097–1145. <https://doi.org/10.1111/jofi.13212>
- Grander, M. (2017). New Public Housing: A Selective Model Disguised as Universal?—Implications of the Market Adaptation of Swedish Public Housing. *International Journal of Housing Policy*, 17(3), 335–352. <https://doi.org/10.1080/19491247.2016.1265266>
- Grander, M. (2018). *For the Benefit of Everyone? : Explaining the Significance of Swedish Public Housing for Urban Housing Inequality* [Doctoral Thesis, Malmö University]. <https://doi.org/10.24834/978-91-7104-934-6>

- Grander, M. (2020). *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskalet?* SNS Förlag.
- Grander, M. (2023). The Inbetweeners of the Housing Markets – Young Adults Facing Housing Inequality in Malmö, Sweden. *Housing Studies*, 38(3), 502–522. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1893278>
- Grander, M. (2024). Two Contradictions and the Shape of Public Housing to Come. A Review of the Current State of the Municipal Public Housing Sector in Sweden. *Tidsskrift för Boligforskning*, 7(1), 64–83. <https://doi.org/10.18261/tfb.7.1.6>
- Grander, M., & Salonen, T. (2020). *Ökad ojämlikhet i boendet i spåren av coronapandemin* (Segregation och covid-19). Delegationen mot segregation.
- Grander, M., & Sjöland Kozlovic, M. (2023). *Tillträdeskrav i allmännyttan 2013–2022*. Malmö universitet. <https://doi.org/10.24834/isbn.9789178773909>
- Grander, M., & Stephens, M. (2023). *The Routledge Handbook of Housing and Welfare* (1:a uppl.). Routledge. <https://doi.org/10.1201/9781003212690>
- Grundström, K., & Molina, I. (2016). From Folkhem to lifestyle housing in Sweden: Segregation and urban form, 1930s–2010s. *International Journal of Housing Policy*, 16(3), 316–336. <https://doi.org/10.1080/14616718.2015.1122695>
- Haffner, M. E. A. (2003). Tenure Neutrality, a Financial-Economic Interpretation. *Housing, Theory and Society*, 20(2), 72–85. <https://doi.org/10.1080/14036090304262>
- Heath, S., & Calvert, E. (2013). Gifts, Loans and Intergenerational Support for Young Adults. *Sociology*, 47(6), 1120–1135. <https://doi.org/10.1177/0038038512455736>
- Hirdman, Y. (2018). *Att lägga livet till rätta: Studier i svensk folkhemspolitik*. Carlssons.
- Hochstenbach, C. (2018). Spatializing the Intergenerational Transmission of Inequalities: Parental wealth, Residential Segregation, and Urban Inequality. *Environment and Planning A*, 50(3), 689–708. <https://doi.org/10.1177/0308518X17749831>
- Hochstenbach, C., & Aalbers, M. B. (2023). The uncoupling of house prices and mortgage debt: Towards wealth-driven housing market dynamics. *International Journal of Housing Policy*, 1–29. <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2170542>
- Hochstenbach, C., & Boterman, W. R. (2017). Intergenerational Support Shaping Residential Trajectories: Young people Leaving Home in a Gentrifying City. *Urban Studies*, 54(2), 399–420. <https://doi.org/10.1177/0042098015613254>
- Hoolachan, J., McKee, K., Moore, T., & Soaita, A. M. (2017). ‘Generation Rent’ and the Ability to ‘Settle Down’: Economic and Geographical Variation in Young People’s Housing Transitions. *Journal of Youth Studies*, 20(1), 63–78. <https://doi.org/10.1080/13676261.2016.1184241>
- Howard, A. (2024). Seven propositions about ‘generation rent’. *Housing, Theory and Society*, 1–22. <https://doi.org/10.1080/14036096.2024.2319758>
- Johansson, B. (Red.). (2012). *Miljonprogrammet – utveckla eller avveckla?* Formas.
- Karlsson, O. (2024). *Hyresgästernas lägesrapport: Våren 2024*. Hyresgästföreningen.
- Kefala, L. (2024). *Inget riktigt hem: Kvinnors erfarenheter av den tillfälliga bostadsmarknaden i Stockholm* [PhD Thesis]. Stockholm University, Department of

Ethnology, History of Religions and Gender Studies.

Kemeny, J. (1981). *The Myth of Home Ownership: Private versus Public Choices in Housing Tenure*. Routledge.

Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. Routledge.

Kholodilin, K. A., Kohl, S., Korzhenevych, A., & Pfeiffer, L. (2022). The hidden homeownership welfare state: An international long-term perspective on the tax treatment of homeowners. *Journal of Public Policy*, 1–29.
<https://doi.org/10.1017/S0143814X2200023X>

Le Goix, R., Casanova Enault, L., Bonneval, L., Le Corre, T., Benites-Gambirazio, E., Boulay, G., Kutz, W., Aveline-Dubach, N., Migozzi, J., & Ysebaert, R. (2021). Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 112(1), 62–80. <https://doi.org/10.1111/tesg.12460>

Lidmark, H., & Valli, C. (2024). *Bolånemarknaden för de prekära: Vilka möjligheter har atypiskt anställda?* Malmö universitet.
<https://doi.org/10.24834/isbn.9789178773923>

Lilja, E., & Pemer, M. (2010). *Boendesegregation—Orsaker och mekanismer. En genomgång av aktuell forskning*. Boverket.

Listerborn, C. (2018). *Bostadsjämlighet. Röster från bostadsnöden*. Premiss förlag.

Loya, J. (2023). Gender and ethno-racial disparities in access to mortgage credit. *Social Science Quarterly*, 104(4), 793–815. <https://doi.org/10.1111/ssqu.13291>

Lundqvist, L. J. (1987). Sweden's housing policy and the quest for tenure neutrality: An evaluation of goal achievement. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(2), 119–133. <https://doi.org/10.1080/02815738708730124>

Löfgren, H. (2021). *Det legitima ägandet: Politiska konstruktioner av allmännyttans privatisering i Stockholms stad 1990-2015*.

Marcuse, P. (2020). Wealth accumulation through home ownership: The painful myth of housing tenure, and what to do about it. *City*, 4813.
<https://doi.org/10.1080/13604813.2020.1739908>

McKee, K., Moore, T., Soaita, A., & Crawford, J. (2017). 'Generation Rent' and The Fallacy of Choice. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(2), 318–333. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12445>

McKee, K., Soaita, A. M., & Hoolachan, J. (2019). 'Generation rent' and the emotions of private renting: Self-worth, status and insecurity amongst low-income renters. *Housing Studies*, 0(0), 1–20.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1676400>

Mäklarsamfundet. (2024). *Generationsbingot—Bortskämda boomers och bortträngda zoomers*.

OECD. (2017). *Housing Costs over Income (OECD Affordable Housing Database)*. OECD Affordable Housing Database. <http://oe.cd/ahd>

Ownershift. (2020). *Why isn't ownership equal between men and women yet? Eight barriers to increased female ownership*.

Ownershift. (2022). *Ownership for Better and for Worse – Navigating Love and Ownership in Sweden*.

- Riksrevisionen. (2017). *Bostadsbidraget – ur ett fördelnings- och arbetsmarknadsperspektiv*.
- Riksrevisionen. (2024). *Bostadsbidragets måluppfyllelse: Trångboddhet och absolut fattigdom*. Riksrevisionen.
- Robinson, J. K. (2002). Race, Gender, and Familial Status: Discrimination in One US Mortgage Lending Market. *Feminist Economics*, 8(2), 63–85.
<https://doi.org/10.1080/13545700210167323>
- Samzelius, T. (2020). *A vicious circle of silent exclusion. Family homelessness and poverty in Sweden from a single-mother perspective*. Malmö University.
- Stone, W., Sharam, A., Goodall, Z., Reynolds, M., Sinclair, S., Faulkner, D., James, A., & Zhang, T. (2024). Gendered housing matters: Toward gender-responsive data and policy making. *AHURI Final Report*, 415.
<https://doi.org/10.18408/ahuri5129901>
- Synnelius, J. (2025). *Ett eget rum. Bostadsmarknaden ur ett jämlikhetsperspektiv*. Hyresgästföreningen.
- Sørvoll, J., & Nordvik, V. (2020). Social Citizenship, Inequality and Homeownership. Postwar Perspectives from the North of Europe. *Social Policy and Society*, 19(2), 293–306. <https://doi.org/10.1017/S1474746419000447>
- Tunstall, B. (2023). The deresidualisation of social housing in England: Change in the relative income, employment status and social class of social housing tenants since the 1990s. *Housing Studies*, 38(5), 792–813.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1902952>
- Turner, B. (1997). Municipal Housing Companies in Sweden: On or Off the Market? *Housing Studies*, 12(4), 477–488. <https://doi.org/10.1080/02673039708720911>
- Valli, C., & Dunne, N. (2025). Supporting Homeownership and Naturalizing Debt: The Housing Discourse in Swedish Newspapers 2005–2022. *Nordic Journal of Urban Studies*, 5(1), 1–19. <https://doi.org/10.18261/njus.5.1.3>
- Van Houdt, K. (2023). Separation as an accelerator of housing inequalities: Parents’ and children’s post-separation housing careers in Sweden. *Demographic Research*, 49, 47–82. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2023.49.4>
- Wind, B., & Dewilde, C. (2019). In which European countries is homeownership more financially advantageous? Explaining the size of the tenure wealth gap in 10 countries with different housing and welfare regimes. *International Journal of Housing Policy*, 19(4), 536–565. <https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1608113>
- Wind, B., & Hedman, L. (2018). The uneven distribution of capital gains in times of socio-spatial inequality: Evidence from Swedish housing pathways between 1995 and 2010. *Urban Studies*, 55(12), 2721–2742.
<https://doi.org/10.1177/0042098017730520>
- Wolifson, P., Maalsen, S., & Rogers, D. (2023). Intersectionalizing Housing Discrimination Under Rentier Capitalism in an Asset-Based Society. *Housing, Theory and Society*, 40(3), 335–355.
<https://doi.org/10.1080/14036096.2022.2163283>
- World Economic Forum. (2022). *What Has Caused the Global Housing Crisis—And How can We Fix It?* <https://www.weforum.org/agenda/2022/06/how-to-fix-global-housing-crisis>
- Åsberg, J. (2010). *En radikal och progressiv stadspolitik—En provisorisk utopi*. Arena idé.

Riksdagstryck.

Ds 2023:18 Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor.

Prop. 2024/25:42 Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning.

SOU 2014:1 Vissa bostadsbeskattningsfrågor. Betänkande av
Bostadsbeskattningskommittén.

SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning.
Betänkande av Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt.

SOU 2022:12 Startlån till förstagångsköpare av bostad. Betänkande av utredningen
om Förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden.

SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad. Betänkande av utredningen om en
socialt hållbar bostadsförsörjning.

SOU 2023:65 Bättre information om hyresbostäder. Kartläggning av
andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister. Betänkande av
Utredningen om ordning och reda på hyresbostadsmarknaden

SOU 2024:83 Fler vägar till att äga sitt boende. Betänkande av Utredningen om
ägarlägenheter och hyrköp.

SOU 2023:57 Åtgärder för tryggare Bostadsområden. Betänkande av Utredningen
om tryggare bostadsområden.

SOU 2024:71. (2024). Reglering av hushållens skulder. Betänkande av Kommittén
om översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder.

ENGLISH SUMMARY

This report has examined the differences between women's and men's housing in Sweden through a cross-sectional analysis of the whole population and a cohort study of women and men born in 1982, 1987, and 1992. The main findings of the study are summarized below.

More men than women own their homes

- **The study shows that men are overrepresented in owned housing, while women are more likely to live in rented housing.** More men than women own single-family homes, but a larger proportion of women live in tenant-owned housing than men. The share of people living in owner-occupied housing has increased for both men and women between 2012 and 2022, but the increase is larger for women. This is probably due to the increased supply of owner-occupied housing and an urbanization trend where we see more women moving to larger cities.
- **Swedish-born people are overrepresented in single-family houses and tenant-owned apartments compared to foreign-born people:** Among the foreign-born, however, more women than men own their homes.
- **A significant proportion of the population live in detached houses without owning them themselves:** This includes, among others, young adults living in the family home, subtenants, and people in relationships where only one party owns the house. There is an overrepresentation of women in this type of housing.

Gender differences in income and wealth reflected in housing

- **The overall income gap between women and men is reflected in the study with significant differences between tenure types.** Ownership and tenant-owned housing are increasingly becoming a form of tenure for people with higher incomes, while rental rights, especially public housing, are gaining an increasing share of low-income households. The income gap between women and men is greatest in owner-occupied housing, while it is smallest in social rental housing.
- **Women's average housing wealth exceeds men's up to the age of 40:** After which men overtake and then continue to accumulate housing capital faster. This is partly explained by women entering the single-family home market earlier but also leaving it earlier, often due to separation. However, the cohort study shows that income differences between women and men born in 1982-1992 are narrowing over time in all tenure types, especially with respect to wage income.

Women have worse health than men across all tenure types

- **A higher proportion of women than men have income from sickness benefits in all tenures.** The largest overrepresentation of women with sickness benefits compared to men is among those living in detached houses.

Differences between women's and men's housing are most pronounced for people living alone and especially after separations

- **Most individuals live in couple or family relationships, which reduces the housing-related differences.** However, when we look at lone parents, the inequality is clear. For example, the share of single fathers with children living at home is significantly lower than the share of women, and these fathers are much more likely to live in owned accommodation, while single mothers are more likely to live in rented accommodation. After separation, men often remain in single-family homes or tenant-owned housing, while women more often move from owned to rented accommodation.

The housing situation in the family home correlates with future housing pathways and life chances

- **Both women and men who grew up in detached houses tend to own detached houses or live in tenant-owned housing later in life.** They also have higher income, employment, and education levels than those who did not grow up in a detached house. The income gap between men and women is also larger among those who grew up in single-family homes than among those who did not.
- **Between 2012 and 2022, single-family home ownership decreased for 30-year-olds, while home ownership increased:** This is probably a consequence of a higher degree of urbanization, the lack of single-family homes in major cities, the rise of tenant-owned housing during the 2010s, and the favourable opportunities to obtain mortgages for these. However, the trend also indicates that the opportunities to own a single-family home are decreasing, especially for those individuals who did not grow up in single-family homes.

Inequality in the housing market is mainly a result of structural inequality and gender inequality

- **The study indicates that differences in housing situations between men and women are primarily a result of structural societal inequalities linked to the labour market and welfare safety nets.** Differences in the housing situation between women and men are thus strongly associated with the socio-economic and housing situation of the parental generation, but also with the individuals' positions in the labour market. The study indicates that the housing market itself is not a cause of gender inequality, but that it tends to reinforce economic differences between men and women.

Policy Implications

- **Housing, fiscal, and welfare policies play a role in achieving gender equality in the housing market:** Since the 1980s, housing and financial policy reforms

have mainly favoured owner-occupied housing, which has pushed up the price of owner-occupied housing and reduced the proportion of affordable rental housing. From a gender equality perspective, this has had negative consequences as new housing stock has not been accessible to low-income groups, while an accessible rental market is central to ensuring housing security for low-income households, especially single mothers with children.

- **Weakened social safety net:** Furthermore, the social safety net and in particular the housing allowance has been weakened, which negatively affects single women. Together with a reduced supply of affordable rental housing and in the absence of a social housing sector for low-income households, these policies tend to exacerbate socioeconomic inequality and gender inequality.
- **Recent reforms:** Reforms in recent years have the potential to enable more low-income households to own their homes and to have priority access to rented accommodation. Reforms to increase security in homes and neighbourhoods can also create better conditions for women in the housing market. However, put together, these reforms should be seen as an improvement at the margin. A gender-equal housing market can be achieved primarily through structural reforms that reduce income and wealth gaps between women and men, together with housing policies that restore a balance between owned and rented accommodation.

APPENDIX: METODBILAGA MED BESKRIVNINGAR AV DEN STATISTISKA ANALYSEN

Den statistiska undersökningen i denna rapport undersöker boende och jämställdhet i Sverige med hjälp av en blandad metod som kombinerar kohort- och tvärsnittsanalyser utifrån registerdata på individnivå.

Studien baseras på registerdata från ett flertal av statiska centralmyndighetens databaser, framför allt LISA (Longitudinell integrationsdatabas). LISA-databasen omfattar hela den svenska befolkningen från 15 års ålder. I forskningen har en kombination av dataset använts för att analysera mönster och trender relaterade till boendevägar, bostadsförmögenhet, inkomst, utbildning, sysselsättning, urbanisering och civilstånd. I följande avsnitt beskrivs det metodologiska ramverk som tillämpas för att uppnå forskningens syfte. Först beskrivs de tre delstudierna som genomförts: en kohortstudie av individer födda 1982, 1987 och 1992, en tvärsnittsstudie av hela befolkningen samt en studie av samtliga individer som har separerat år 2017. Därefter beskrivs studiens analytiska metoder och avslutningsvis resoneras om studiens begränsningar.

Kohortstudie

I kohortstudien har vi valt att följa tre kohorter med fem års intervaller. Tidpunkterna för kohorterna är främst valda utifrån tillgängliga data, då uppgifter om upplåtelseformer finns tillgängligt 2012–2022, och data om småhusägande i fastighetsregistret finns från 1998. Kohorterna är valda utifrån individer som var 16 år, och därmed inkluderade i LISA, men fortfarande omyndiga. Första kohorten är därmed födda 1982, och kan följas fram till 40 års ålder 2022. Det är därmed den kohort som ger oss längst period att följa. Kohort två, född 1987, följs upp vid 30 och 35 års ålder, medan kohort 3, född 1992, följs upp vid 30 års ålder.

Varje dataset ger information om demografiska egenskaper, bostadsförhållanden i barndomen och socioekonomiska resultat som disponibel inkomst, löneinkomst, utbildningsnivå och sysselsättning. Detta tillvägagångssätt fångar upp tidsmässiga mönster och förändringar inom och mellan kohorter. Datauppsättningarna integrerades noggrant för att anpassa nyckelvariabler och säkerställa konsekvens mellan kohorterna.

Individer delas vid 16 års ålder in i två jämförelsegrupper; de som bor i småhus i ett hushåll som står som ägare av småhus i fastighetsregistret vid samma tid. Det går inte att exakt identifiera att hushållet äger det hus man faktiskt bor i, utan vår definition ska ses som en fingervisning. Det ger oss ändå möjlighet att sortera bort hushåll som bor i småhus men inte äger något, vilket vi inte känner till har gjorts i andra studier.

Individernas boendevägar följs sedan genom att individdata kategoriseras i ytterligare i fem primära bostadskategorier. Den första gruppen är boende i småhus där individen helt eller delvis äger ett småhus. Den andra gruppen bor i småhus men står inte som ägare i fastighetsregistret. Även vid de senare mätpunkterna skiljer vi alltså mellan de som

äger småhus och de som inte gör det. Här är det dock individens ägande som mäts, då vi förväntar oss skillnader mellan kvinnor och män i ägande. Den tredje gruppen är boende i bostadsrätt, vilket alltså är ett indirekt ägande. För bostadsrätt är det dock inte möjligt att kontrollera om hushållet verkligen äger bostadsrätten, då uppgifter inte ingår i fastighetsregistret, utan det är endast möjligt att se om man är skriven i en bostadsrätt. Boende i hyresrätter är indelade i två grupper utifrån ägande; privatägd hyresrätt samt kommunal allmännyttig hyresrätt.

Tvärsnittsstudie

Tvärsnittsaspekten av studien fokuserar på att analysera en ögonblicksbild av individer år 2022 och 2012. Utöver variablerna från kohortstudien har vi här även analyserat ytterligare variabler som fastighetstillgångar, hälsa och födelsebakgrund. Denna komponent möjliggör ett bredare perspektiv på socioekonomiska skillnader och bostadsresultat vid en viss tidpunkt, vilket kompletterar de longitudinella insikter som erhålls från kohortstudien. Dessa tvärsnittsvariabler ger ett värdefullt sammanhang för att förstå hur nuvarande socioekonomiska förhållanden och demografiska faktorer fördelas över olika bostadskategorier och upplåtelseformer.

Även om förmögenhet, hälsa och födelsebakgrund är viktiga aspekter för att förstå bredare mönster av ojämlikhet, ingick de inte i kohortstudien på grund av begränsningar i tillgången till data för alla år och kohorter. Att införliva dessa variabler i den longitudinella analysen skulle kräva konsekventa historiska data, som inte är tillgängliga för alla kohorter eller tidpunkter. Men genom att integrera kohort- och tvärsnittsmetoderna utnyttjar studien styrkorna i båda metoderna. Kohortanalysen ger insikter i tidsmässiga mönster och övergångar i livet för individer vid vissa åldrar, medan tvärsnittsanalysen belyser samtida socioekonomiska förhållanden som återspeglas i ägarkategorierna.

Tillsammans erbjuder dessa metoder en flerdimensionell undersökning av hur bostadsförhållanden tidigt i livet och nuvarande socioekonomiska variabler samverkar för att forma resultat senare i livet. Detta kombinerade tillvägagångssätt säkerställer en omfattande förståelse av ojämlikheter i boendet samtidigt som de metodologiska och datamässiga begränsningarna för varje perspektiv tas i beaktning.

Separationer

Studien av separationer följer individer som under 2016 varit sammanboende/gifta men under 2017 registrerat en separation. Den här typen av data innehåller alltid begränsningen att en registrerad separation inte nödvändigtvis sammanfaller med den faktiska separationen, då en separation snarare kan ses som en process än en plötslig händelse. Året för kohorten är vald utifrån att ge möjlighet att följa upp individerna efter 5 år, då 2022 är det senaste tillgängliga året vid tiden för rapporten.

I denna analys har vi på grund av registerdatats karaktär inte kunnat göra de fördjupade definitionerna av ägande som gjordes i kohortstudien, utan använt oss av den mer allmänt använda klassificeringen av folkbokföring per upplåtelseform.

Analytiska metoder

Statistiska analyser utfördes i statistikprogrammet Stata för att identifiera mönster och samband mellan olika kohorter. För att säkerställa en heltäckande analys fokuserade

studien på mätvärden som boendevägar, inkomstskillnader, utbildningsnivå, sysselsättningsgrad, fördelning mellan stad och landsbygd samt civilstånd. Följande nyckelmetoder har använts:

Deskriptiv statistik

Variabler som disponibel inkomst, löneinkomst, utbildningsnivå och sysselsättningsgrad sammanfattades med hjälp av antal, medelvärde eller median. Proportionella analyser genomfördes för att visa fördelningen av individer över huvudkategorierna (man, kvinna, växte upp i småhus som 16-åring, växte inte upp i småhus som 16-åring och alla upplåtelseformer, inklusive ett särskiljande mellan privatägd och kommunal hyresrätt).

Tabeller och korstabeller

Tabellmetoden användes för att beräkna procentandelar och frekvenser för variabler av intresse. Korstabuleringsmetoderna möjliggjorde sedan jämförelser av t.ex. civilstånd mellan dem som växte upp i ett enfamiljshus och dem som inte gjorde det, uppdelat på kön och upplåtelseformer.

Jämförande analys mellan olika kohorter

Genom longitudinella jämförelser undersöktes förändringar i boendevägar och socioekonomiska resultat när individerna åldrades (t.ex. från 30 till 40 år). Variationer på kohortnivå analyserades för att avgöra om trenderna var konsekventa över generationer eller specifika för vissa kohorter.

Begränsningar

Studien ger en bred bild över boende och jämlikhet. Flera av resultaten bör därför tolkas som indikativa och vi ger förslag på fortsatta fördjupningar. Studien tar hänsyn till potentiella endogenitetsproblem, särskilt när det gäller orsakssambandet mellan att växa upp i ett enfamiljshus och socioekonomiska villkor senare i livet. Även om statistiska justeringar låg utanför ramen för denna studie ger resultaten värdefulla deskriptiva insikter i dessa mönster. Vidare kan begränsningar i datatillgängligheten ha påverkat detaljrikedomen i vissa analyser.



Jämställdhetsmyndigheten | Vikingsgatan 3, 411 04 Göteborg
031-3929000 | info@jamstalldhetsmyndigheten.se | jamstalldhetsmyndigheten.se