

Vad kostar det att bo i Umeå kommun?



Innehåll

Bakgrund	3
Vad är prisrimliga bostäder?	4
Risker med dyra bostäder och bostadsbrist	5
Hushållens självskattade ekonomiska situation	6
Boendeutgifter för hushållen	10
Boendestress eller oro över boendet	16
Hur mycket pengar blir över?	17
Hushållens sparande	19
Vilka är trångbodda i Umeå?	20
Hyresrätter och preferenser av upplåtelseform	21
Lön	22
Sammanfattning	23
Slutsatser i korthet	24
Källor	25
Bilaga 1. Begreppsförklaringar	26
Bilaga 2. Kvalitetsdeklaration	27
Bilaga 3. Preferenser	29
Bilaga 4. Ytterligare om metoden	30

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: DALL-E, Open AI

Kontaktpersoner:

Peter Thuresson, text och analys,
Strategisk utveckling
tel. 090-16 23 70
peter.thuresson@umea.se

Linnea Persson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 44
linnea.persson@umea.se

Daniel Levisson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 57
daniel.levisson@umea.se

Bakgrund

Sviterna av pandemin och de osäkra omständigheterna i omvärlden med krig i vårt när-område och ökad inflation har inneburit en ansträngd situation för många hushåll med ökade ränteutgifter, ökade elpriser och reallönesänkningar. Sårbarheten som uppstår till följd av detta gör det särskilt angeläget att följa hur den ekonomiska situationen ser ut och hur det påverkar Umeå kommuns invånare.

Umeå kommun arbetar löpande med bostadsförsörjningsfrågor och ska undersöka vilka marknadsförutsättningar som råder i kommunen utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv. Umeå kommun har ett lagstadgat ansvar för bostadsförsörjningen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Inom det uppdraget ingår att kommunen ska följa utvecklingen av läget på bostadsmarknaden inom kommunen. Detta hänger ihop med de ekonomiska förutsättningar som finns hos hushållen. För att följa utvecklingen på bostadsmarknaden behövs en lägesbeskrivning. År 2018 tog kommunen fram en rapport som belyste hur den ekonomiska situationen såg ut (Vad kostar det att bo, 2018). Detta är en uppföljning av den rapporten. Rapporten har tagits fram utifrån politikens uppdrag enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Föreliggande rapport ger beslutsfattare ett underlag för att fatta informerade beslut rörande bostadspolitik och planering. Rapporten erbjuder en översikt av vilka ekonomiska förutsättningar olika grupper har inom kommunen vilket kan hjälpa till att identifiera behov av eventuella stödåtgärder. Vidare adresserar rapporten frågor kring ekonomisk jämlikhet inom kommunen. Den utgör i huvudsak en statistisk genomgång av inkomster, boendeutgifter, lån och skulder samt konsumtionsmarginaler för hushållen. Vidare innehåller den en kortfattad beskrivning av vad prisrimliga bostäder är och några teoretiska konsekvenser som icke prisrimliga bostäder kan medföra för en kommun vilket har bäring på kommunens stadsplanering och framtida utveckling. Rapporten kompletteras även med en beskrivning av löneläget i kommunen.

"Det märks på hushållets ekonomi att maten blivit dyrare och det läggs mycket tid på att planera billig mat jämfört med tidigare."

Sammanboende i bostadsrätt

Vad är prisrimliga bostäder?

En prisrimlig boendelösning kan beskrivas från flera perspektiv och bedömas med olika metoder. Ett av de perspektiv som vi tar upp i denna rapport är hur stor del av hushållens disponibla inkomster som går till utgifter för boendet. Om en betydande del av inkomsten går till boendet i förhållande till den totala inkomsten, kan boendet anses vara icke prisrimligt. Ett mått på ett icke prisrimligt boende är att hushåll med lägre inkomster lägger mer än 50 procent av inkomsten på boendet. I andra studier används ibland 30 procent.

En annan aspekt av att ha ett prisrimligt boende, vilket också beaktas i denna rapport, är vilket ekonomiskt utrymme som kvarstår efter att man har täckt sina boendekostnader. Om det finns knappa marginaler, kan det påverka både hushållets ekonomi och samhällsekonomin i stort genom att begränsa möjligheterna till andra konsumtionsval (Boverket, 2016). För att bedöma konsumtionsmarginalerna används schabloner för grundläggande konsumtion (baskonsumtion), vilka inkluderar utgifter för mat, hygienprodukter, transport och liknande.

Ytterligare ett perspektiv, som dock inte undersöks i denna rapport, är tillgången på bostäder på bostadsmarknaden i största allmänhet. Om det saknas bostäder kan bostadsbrist i form av ett för litet utbud vara förklaringen. En annan förklaring kan vara att det saknas tillräcklig prisvariation (matchning av utbud och efterfrågan) så bostäder inte är tillgängliga för dem med lägst inkomster. Det kan också vara att vissa hushåll inte kan spara ihop till den kontantinsats som behövs för att köpa en bostadsrätt eller hus. Sedan bolånetaket infördes 2010 har detta främst drabbat förstagångsköpare på bostadsmarknaden.

"Har haft en ansträngd ekonomi senaste tiden på grund av inflation, höga drivmedelspriser och matpriser."

Kvinna 23 år, boende i hyresrätt

Risker med dyra bostäder och bostadsbrist

På en sund bostadsmarknad bör det finnas en mångfald av tillgängliga bostäder med varierande pris och standard som kan tillgodose behoven hos alla samhällsgrupper. Om det däremot finns en betydande andel bostäder som inte är prisrimliga, det vill säga att de kräver en oproportionerligt stor del av hushållens inkomster, uppstår olika risker. Några av riskerna listas nedan:

Boendestress

När hushållen har knappa ekonomiska marginaler ökar de ekonomiska riskerna och boendestress blir en möjlig följd. Boendestress kan mätas genom det så kallade kvotmättet. Då undersöks hur många hushåll bland de 40 procent med lägst inkomster som spenderar mer än 30 procent av sin inkomst på boendekostnader. Vid större boendestress ligger andelen över 50 procent. Även om detta inte nödvändigtvis innebär att individer automatiskt upplever boendestress, är det en indikation på att sådana risker kan förekomma. Kvotmättet är vanligt förekommande i internationella studier. I denna rapport finns även uppgifter om hushållens självskattade ekonomiska situation.

Minskad inflyttning

Om det inte finns tillgängliga bostäder till rimliga priser kan det bli svårt för personer från andra kommuner att hitta en bostad i Umeå kommun. Detta kan gälla exempelvis jobbsökande, studenter och andra som söker bostadsmöjligheter. Bristen på bostäder i denna aspekt har en tidsbegränsad dimension eftersom individer som inte hittar en bostad i kommunen efter en tid kanske söker sig till andra platser där bostadsutbudet är mer tillgängligt. Endast om kommunen är mycket attraktiv kan människor vara beredda att vänta en längre tid, exempelvis för att delta i ett eftertraktat universitetsprogram eller för att få ett specifikt jobb som bara erbjuds i Umeå. För en växande kommun utgör bostadsbrist naturligtvis ett problem, eftersom det hindrar potentiell tillväxt.

Ökad utflyttning

Bristen på prisrimliga bostäder kan också göra det svårt för unga människor att flytta hemifrån och etablera sig på bostadsmarknaden i den egna kommunen. Det kan resultera i att de i stället flyttar till andra kommuner där bostadsmöjligheter finns tillgängliga, även om detta troligen inte är särskilt utbrett i Umeå kommun.

Trångboddhet och bostadsbrist

Mer sannolikt än att unga människor flyttar från Umeå kommun är att de tvingas bo kvar hos sina föräldrar eller dela bostad med vänner, om det finns en brist på bostäder. Detta kan leda till lägre boendestandard när fler personer delar på en bostad och öka risken för trångboddhet. Denna typ av bostadsbrist är ackumulativ och kan leda till att fler personer i varje hushåll väntar på att få tillgång till bostadsmarknaden. Detta kan påverka inte bara unga människor utan även andra hushållsformationer. Exempelvis de som går igenom en skilsmässa och behöver nya bostäder.

Hushållens självskattade ekonomiska situation

Ekonomisk situation efter upplåtelseform

Av samtliga hushåll i Umeå kommun uppger 60 procent att de har en bra eller mycket bra ekonomisk situation medan 13 procent upplever att den är dålig eller mycket dålig. Totalt sett är det cirka 7 800 hushåll som beskriver sin situation som dålig (5 328 st) eller mycket dålig (2 491 st.). Det är vanligare att man uppger att hushållet har en sämre ekonomisk situation om man bor i en hyresrätt än om man bor i en äganderätt eller bostadsrätt. Strax under 20 procent av hushållen i hyresrätt upplever att den ekonomiska situationen är dålig eller mycket dålig.

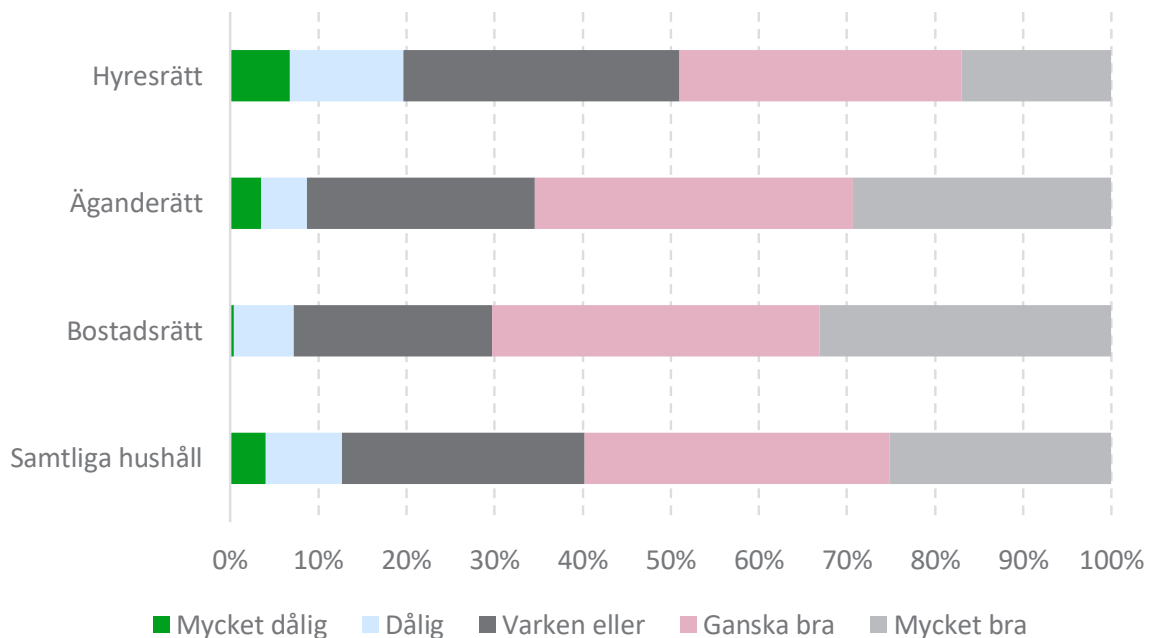


Diagram 1. Hur skulle du beskriva att hushållets ekonomiska situation har varit under de senaste 3 månaderna?

Det framgår tydligt att vissa grupper i högre grad uppger att de har en svårare ekonomisk situation än andra när resultaten delas upp i olika kategorier. Det som tydligast sticker ut är hushåll som utgörs av ensamstående med barn och hushåll där minst en medlem har svåra funktionsnedsättningar. Antalet ensamstående med barn har uppskattats till 3 700 hushåll vilket betyder att cirka 1 180 hushåll av dessa upplever en svår ekonomisk situation. Hushåll med svåra funktionshinder utgör cirka 1 490 varav omkring 400 upplever en svår ekonomisk situation.

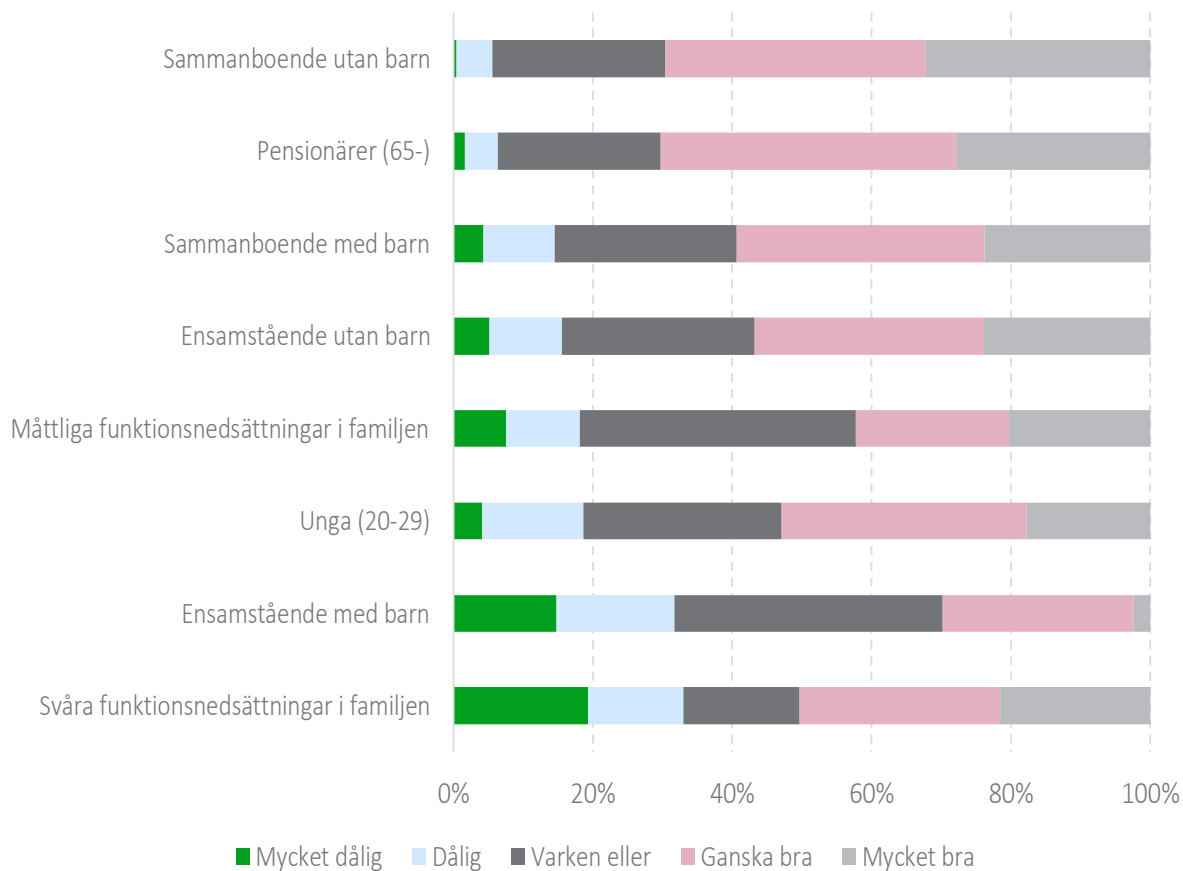


Diagram 2. Hur skulle du beskriva att hushållets ekonomiska situation har varit under de senaste 3 månaderna?

"Nästan omöjligt att som ensamstående kvinna, undersköterska att trots heltidsarbete klara sig ekonomiskt med dagens hyror. Bor inte ens så alla har eget sovrum. Skulle behöva två jobb. Löneutvecklingen är för dålig i förhållande till ökade levnadskostnader. Finns inget kvar till resor etc. Jobbar mer än heltid men har knappt råd att bo i Umeå."

Kvinna 47 år

Ekonomisk situation för studenter och andra grupper

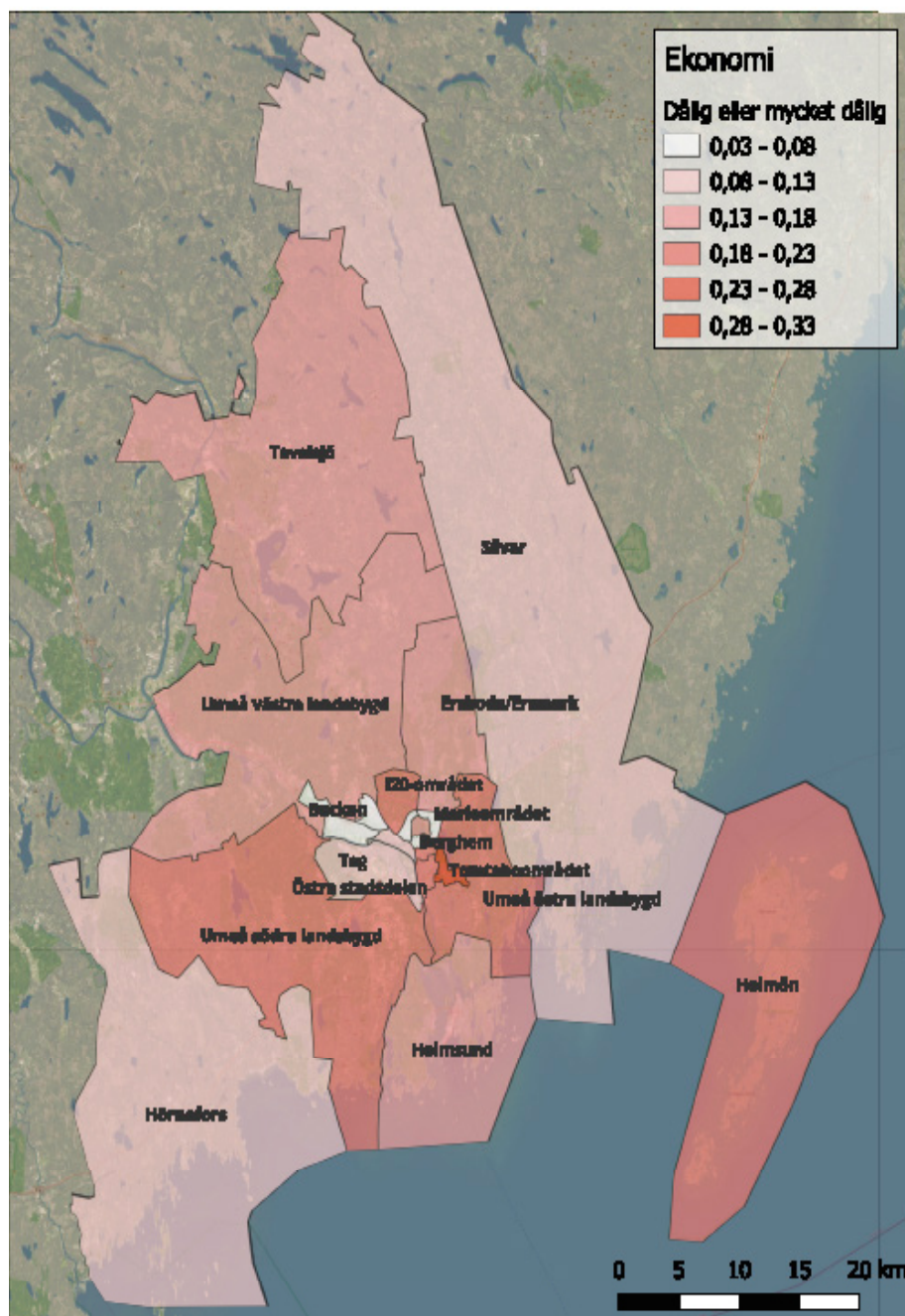
Nedan presenteras en tabell som visar den ekonomiska situationen för olika grupper. Dessa olika förutsättningar är viktiga att belysa ur ett bostadsförsörjningsperspektiv. Eftersom urvalet är relativt litet och skattningarna därmed osäkra inkluderas ett 95 procentigt konfidensintervall. Vi kan i tabellen se att exempelvis 20 procent (10- 30 procent) av studenterna upplever sin ekonomiska situation som dålig eller mycket dålig. Cirka 51 procent upplever den som ganska bra eller mycket bra. Medianinkomst för studentgruppen är 15 000 kr, vilket inkluderar studiemedel (lån och bidrag).

	Median	Medelvärde	KI övre	KI undre
Studenter (studentbostad)				
Inkomst	15000	19895	26452	8443
Boendeutgift	5056	5542	6199	4887
Upplever ekonomin som bra	-	51%	64%	38%
Upplever ekonomin som dålig	-	20%	30%	9%
Boendeutgiftsprocent	42%	-	-	-
Utrikes född (land utanför Europa)				
Inkomst	30000	30141	33937	26345
Boendeutgift	7300	8417.4	9544	7290
Upplever ekonomin som bra	-	49%	60%	39%
Upplever ekonomin som dålig	-	19%	27%	11%
Boendeutgiftsprocent	43%	-	-	-
Boende i senior- eller trygghetsbostad				
Inkomst (ensamboende)	18800	18063	20975	15151
Utgift (ensamboende)	9900	8206.5	10225	6188
Upplever ekonomin som bra	-	48%	80%	16%
Upplever ekonomin som dålig	-	0	0%	0%
Boendeutgiftsprocent	50%	-	-	-
Ensamboende pensionär (kvinna)				
Inkomst	16842	20957	24700	17214
Utgift	6000	6272.171	6656	5888
Upplever ekonomin som bra	-	60%	68%	51%
Upplever ekonomin som dålig	-	13%	18%	7%
Boendeutgiftsprocent	41%	-	-	-
Ensamboende pensionär (man)				
Inkomst	19000	24855	34783	14927
Utgift	6000	5834	6323	5344
Upplever ekonomin som bra	-	66%	77%	55%
Upplever ekonomin som dålig	-	7%	13%	1%
Boendeutgiftsprocent	37%	-	-	-

Tabell 1. Ekonomisk situation för olika grupper.

Ekonomisk situation efter geografiskt område

Kartan nedan visar hur stor andel av hushållen som uppger en dålig eller mycket dålig ekonomi. De områden som utmärker sig mest är Universitetsområdet och Tomtebo där det är vanligare att man skattar sin ekonomi som dålig medan hushåll på Backen har den lägsta andelen med den typen av skattning. De som bedömer sin ekonomi som dålig finns spridda i hela kommunen men flertalet är belägna i tätorten. Universitetsområdet, östra stadsdelen, Tomtebo och Marieområdet utmärker sig också genom att ha högst boendeutgiftsprocent.



Figur 1. Andel som svarar att de har en dålig ekonomisk situation.

Boendeutgifter för hushållen

Boendeutgiften inkluderar flera olika utgifter, som hyra i hyresrätt, eller avgift om man bor i en bostadsrättsförening, kostnader för amortering, räntekostnader, el- och elnätsavgifter, kostnader för uppvärmning med mera (se bilaga: Begreppsförklaringar).

Boendeutgiftsprocenten däremot, är ett sätt att mäta hur stor del av den disponibla inkomsten som går till att täcka dessa utgifter för boendet. I den här genomgången kommer vi att jämföra hur boendekostnaderna påverkas om vi tar bort kostnaderna för att betala av lånet och ränteutgifter, för att belysa hur mycket dessa faktorer spelar in.

I diagram 3 framgår att räntekostnader och amortering bidrar betydligt till boendeutgifterna för boende i bostadsrätt och äganderätt. Boendeutgiftsandelens mer än fördubblas för de boende i äganderätt och för boende i bostadsrätt ökar kostnaderna med 10 procentenheter. Idag (2023) utgör medianvärdet för boendeutgiften 31 procent, för samtliga hushåll. Det kan jämföras med 25 procent år 2018 (Umeå kommun, 2018). Boendeutgiftsprocenten har ökat mest för boende i äganderätt, jämfört med bostadsrätt och hyresrätt men har ökat för samtliga upplåtelseformer.

Det är uppenbart att en stor påverkan har skett utifrån Riksbankens räntehöjningar i början av år 2022 då man lämnade nollräntepolitiken för att bekämpa en stigande inflation. Detta har påverkat bankernas utlåningsränta och därmed bolånetagarnas ekonomiska situation eftersom många i kommunen har bolån. Nästan hälften i kommunen, 44 procent, av samtliga hushåll har bolån, 85 procent av alla småhusägare och 65 procent av alla bostadsrättsinnehavare. Enligt Konjunkturinstitutet väntas inflationen ligga under inflationsmålet under andra halvan av år 2024 varpå Riksbanken förväntas sänka räntan men det finns förstås en osäkerhet kring hur utvecklingen kommer att bli.

"Det blev mycket värre sedan reporäntorna ökade!"

Man 35 år, boende i småhus

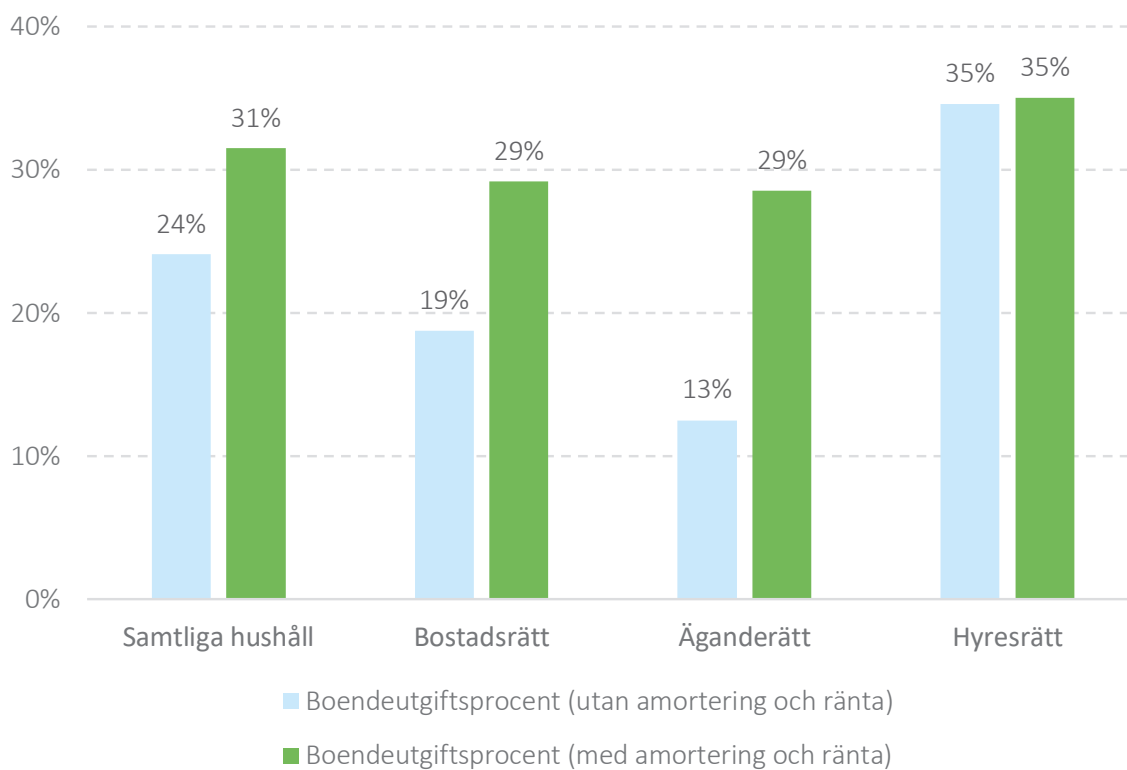


Diagram 3. Boendeutgiftsprocent för hushållen i Umeå kommun. Vid svarstiden låg styrräntan på 3,5 %. Idag ligger den på 4,0 %..

"Jag är duktig på att hushålla med pengar, enkel livsstil, ingen bil, leva lokalt, handla på extrapriser och second hand, sälja av det man kan, cykla, göra kostnadsfria utflykter, bibliotek och gratis verksamhet för barn. Inte leva över sina tillgångar utan ha full koll på in- och utgifter, göra en budget och hålla den."

Kvinna 41 år

Boendeutgiftsprocent för olika grupper

Boendeutgiftsprocenten varierar mellan olika grupper. För ensamstående med barn ligger den på drygt 45 procent medan den för sammanboende utan barn ligger på cirka 23 procent. Naturligtvis påverkas grupper med låga inkomster mer av en hög boendeutgiftsprocent eftersom det då återstår mindre ekonomiskt utrymme till annan konsumtion.

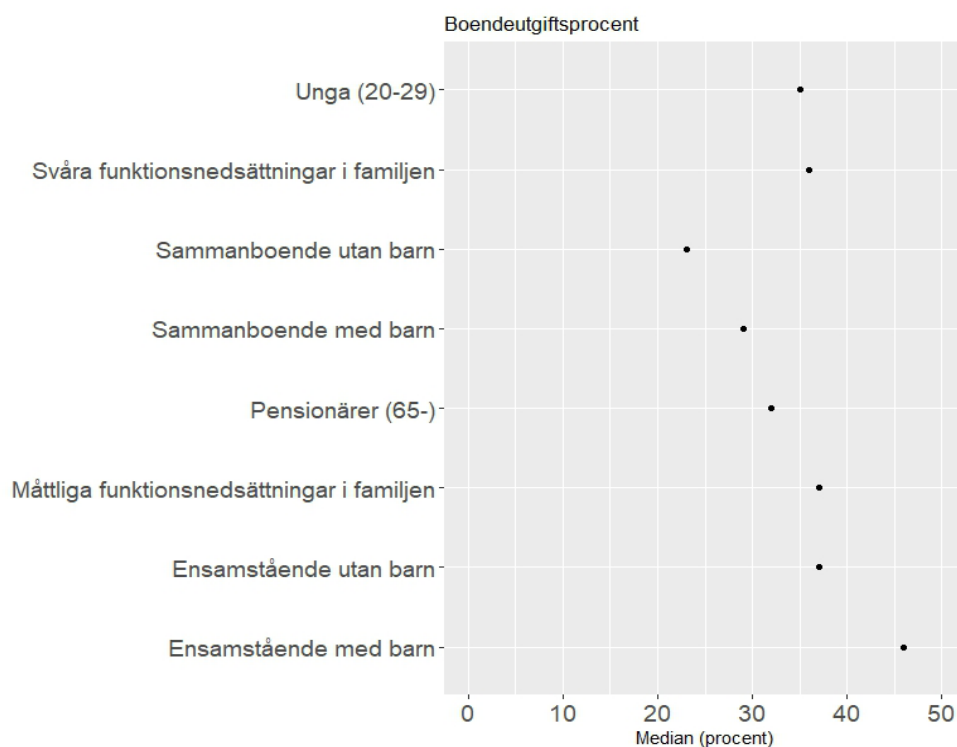


Diagram 4. Boendeutgiftsprocent. Boendeutgifter som procentuell andel av total hushållsinkomst.

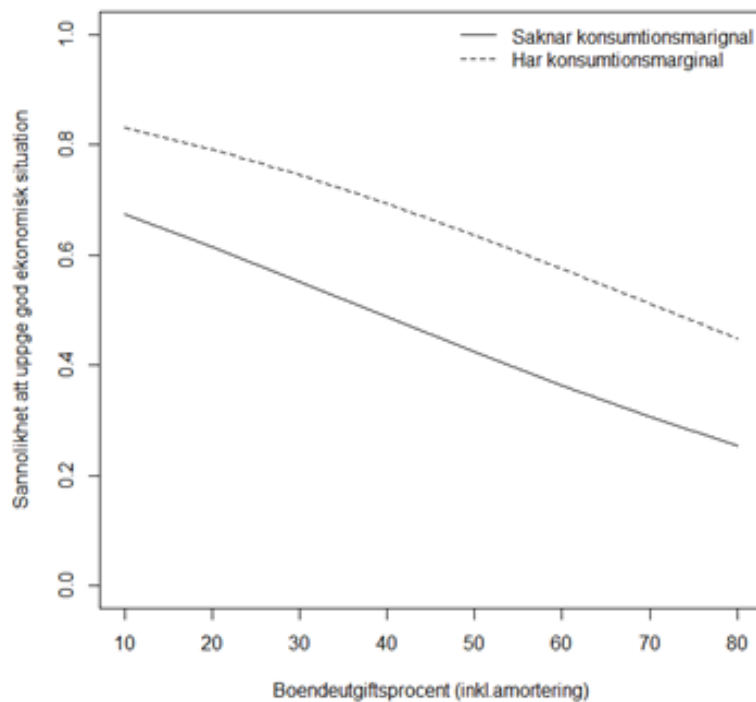
Jämförelser med riket

Senaste skattade uppgifter gällande boendeutgifter på riksnivå är från år 2021 (SCB). Således saknas det aktuella jämförande tal med riket. I riket har medianen för boendeutgifterna varit cirka 21 procent mellan 2015 och 2021, det vill säga före Riksbankens räntehöjningar. Umeå kommun har legat några procentenheter högre, vad gäller boendeutgifter, under samma tidsperiod.¹

¹ Det finns vissa metodologiska skillnader mellan Umeå kommuns mätningar och SCB: s. Exempelvis inkluderar inte SCB studentbostäder i sina mätningar.

Relationen mellan boendegifter och den självskattade ekonomiska situationen

För att belysa sambandet mellan boendegiftsprocenten och den ekonomiska situationen har nedanstående modell tagits fram baserat på svaren från kommuninvånarna.



Figur 2. Logistisk regressionsmodell över den självskattade ekonomiska situationen.

Den självskattade ekonomiska situationen hänger ihop med:

- Hur stor boendegiftsprocent hushållen har, som också är relaterad till inkomstnivån.
- Huruvida hushållet uppger att de klarar sin baskonsumtion eller ej, se avsnitt om konsumtionsmarginaler.
- Antalet lån. Ju fler lån, desto större är risken att man upplever den ekonomiska situationen som dålig.
- Åldern på referenspersonen i hushållet. Ju äldre personer i hushållet, desto bättre ekonomi generellt sett.

Umebornas lånesituation

Cirka 48 000 hushåll i Umeå kommun har någon typ av lån vilket motsvarar 79 procent. Vanligast är det att hushållen har bolån. Det är cirka 27 000 av hushållen som har bolån. Näst vanligast är det att hushållen har studielån. Hushåll som uppger att de har ett eller flera lån utöver bolån och studielån samt har en förhållandevis hög boendeutgiftsprocent har större risk att uppge sin ekonomiska situation som dålig eller mycket dålig. Nästan hälften av dem som har två eller fler lån utöver eventuella bolån och studielån, vilket motsvarar 4,8 % av hushållen, svarar att de har en dålig eller mycket dålig ekonomi. Detta handlar då om drygt 1300 hushåll.

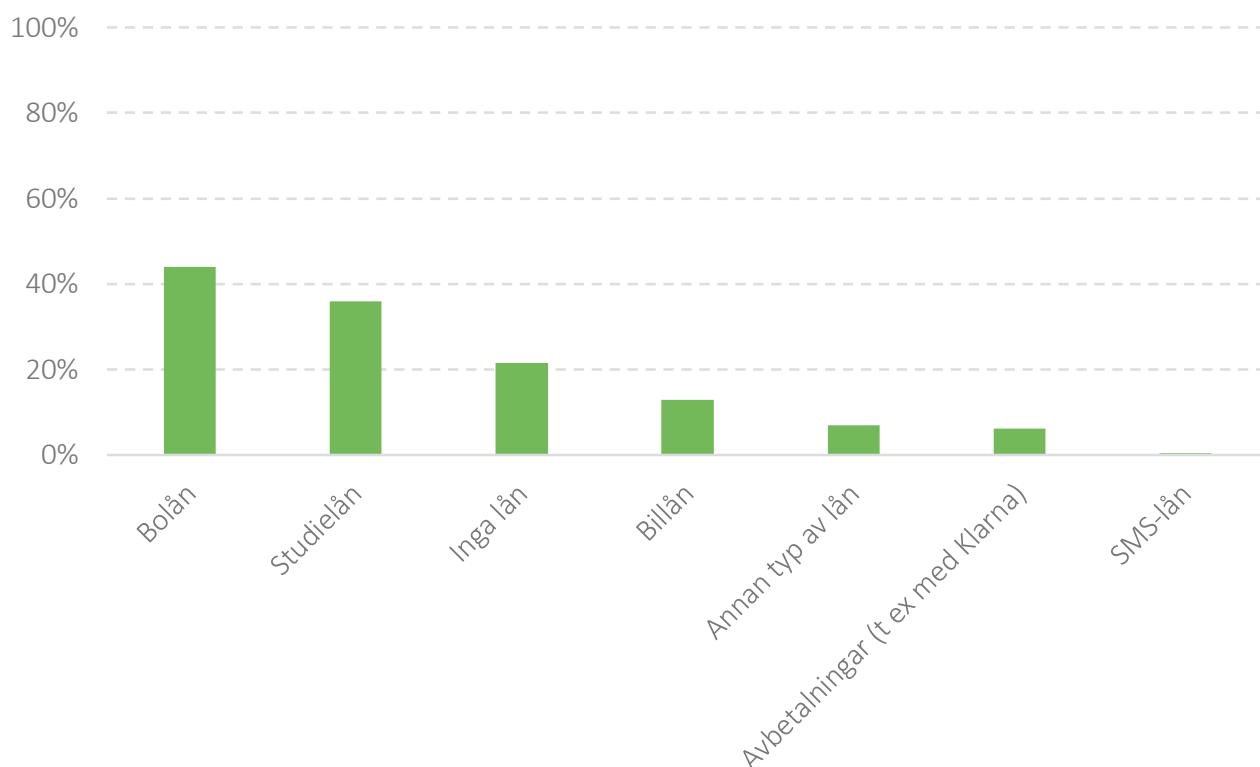


Diagram 5. Har ert hushåll skulder eller lån? Andel ja-svar. Umeå kommun 2023.

I diagrammet på nästa sida ser vi också att det är vanligast att ha sms-lån om man tillhör de yngre ålderskategorierna. Inom ramen för budget- och skuldrådgivningen i Umeå kommun är det vanligt att de som söker rådgivning har skulder. Oftast saknar de hjälpsökande tillgångar som de kan säljas för att lösa skulden. Det finns även andra sätt att hamna i skuldfällan, såsom genom snabblån eller avbetalningar via tjänster som Klarna. Att välja avbetalning innebär en form av skuldsättning om köparen handlar med pengar som denne ännu inte disponerar över.

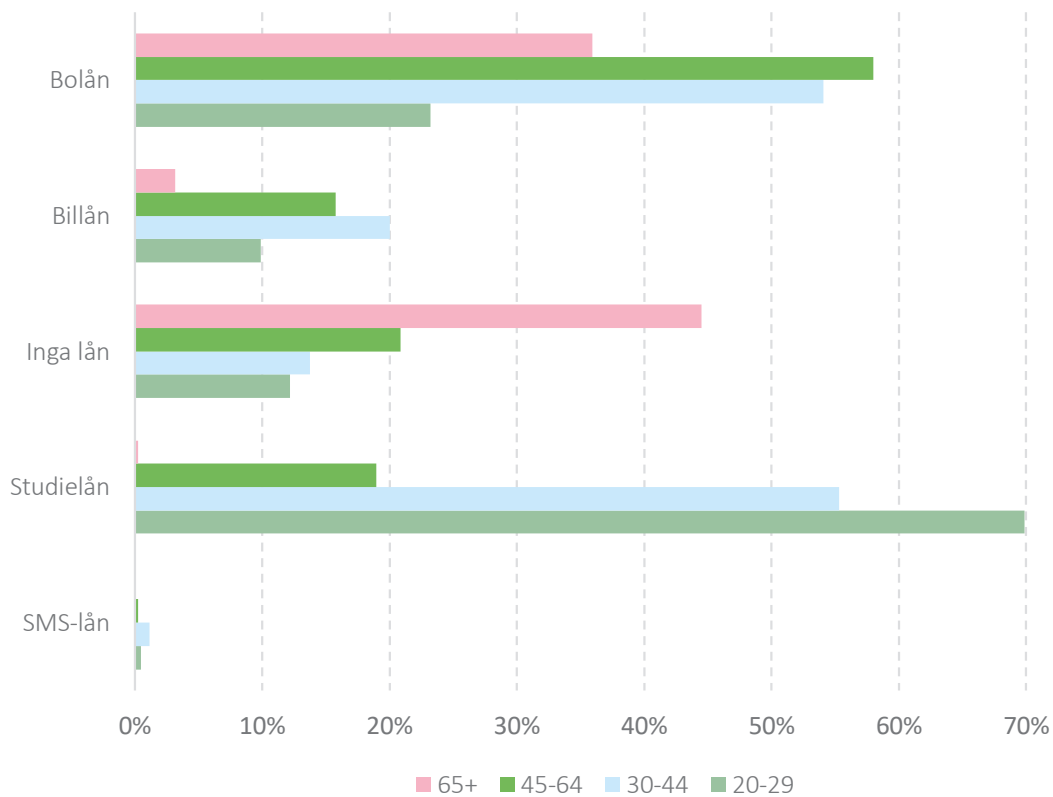


Diagram 6. Lån fördelat efter ålder. Ålder utgörs av referensperson i hushållet, äldsta kvinnan eller äldsta mannen beroende på hushållssammansättning.

"Vi har inte påverkats så mycket av lågkonjunkturen, för även om kostnader för till exempel mat, el och drivmedel ökat något så har vi kompenserat genom att handla mer på extrapris, ta cykel eller buss osv."

Sammanboende i småhus

Boendestress eller oro över boendet

När hushållen har knappa ekonomiska marginaler ökar de ekonomiska riskerna och detta kan leda till boendestress (Boverket, 2016). Boendestress är en känsla av oro eller påfrestning som uppstår på grund av problem eller utmaningar relaterade till ens boende. Det kan inkludera ekonomiska bekymmer som höga hyror eller bolåneräntor med mera. Ett möjligt mått för att bedöma detta är kvotmättet, som mäter hur många hushåll bland de 40 procent med lägst inkomster som spenderar mer än 30 procent av sin inkomst på boendekostnader. Detta indikerar en viss grad av boendestress. Vid mer grav boendestress spenderar hushållen mer än 50 procent av sin inkomst på boendekostnader.

Baserat på kvotmättet är det 10,6 procent av hushållen eller 6 500 hushåll, som lever med (teoretisk) boendestress. I undersökningen år 2018 var det cirka 5 000. Antalet med boendestress har således ökat med 30 procent. Som syns i diagrammet nedan är det omkring var tredje hushåll av dessa som själva uppger att de har en dålig eller mycket dålig ekonomisk situation. Det finns således även andra omständigheter som förklarar huruvida ekonomin upplevs som bra eller inte. Som tidigare nämnts i rapporten är det framför allt antalet lån som utgör en viktig förklaringsfaktor.

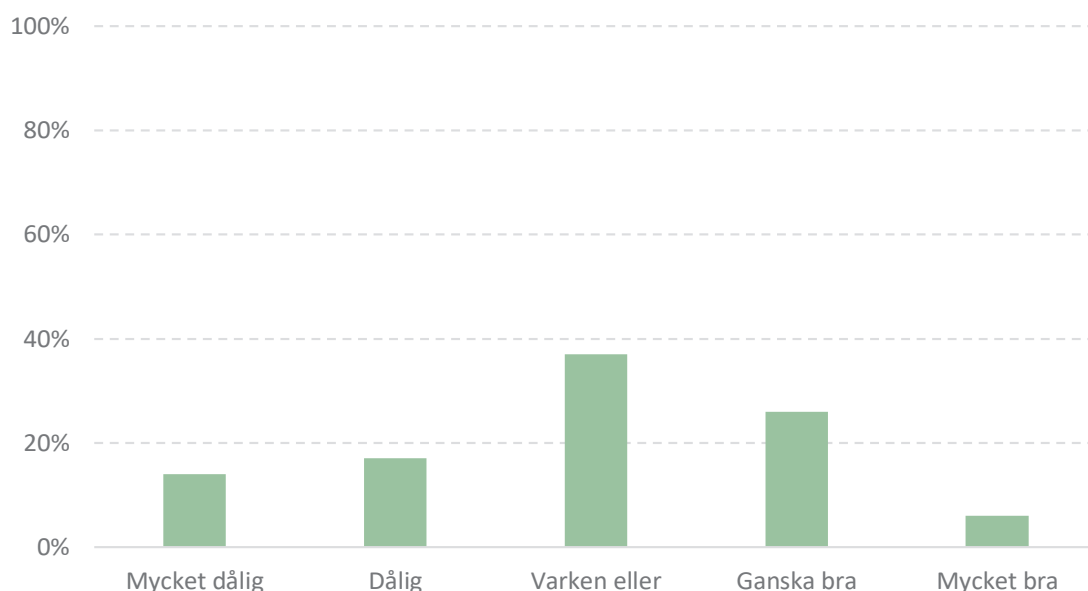


Diagram 7. Hushåll med de 40 procent lägsta inkomsterna som lägger mer än 50 procent av inkomsten på boendeutgifter

Hur mycket pengar blir över?

För att få en bild över hur hushåll klarar konsumtionen efter de har betalat sina boendeutgifter kan man utgå från schabloner över utgifter som hushållen antas ha. I en sådan schablon ingår bland annat utgifter för mat, kläder, hygienartiklar, telefon, lokala resor med mera (se tabell 2). Baserat på hushållets storlek varierar utgifterna och blir naturligtvis större för hushåll med flera personer. Utgifterna blir också olika beroende på hur många barn det finns i hushållet och i vilka åldrar barnen är.

Ett sätt att mäta konsumtionsmarginaler är att beräkna hushållets disponibla inkomst efter betalda boendeutgifter samt efter att en schablonkostnad räknats av. Summan bör då inte bli negativ.¹ Om den blir negativ bedöms hushållet inte klara av eller har svårigheter att klara av sin baskonsumtion. Enligt en sådan kalkyl är det 43 procent av de 40 procent av hushållen med lägst hushållsinkomster i Umeå kommun som inte klarar baskonsumtionen. Det är en ökning jämfört med siffrorna från år 2018 med 7 procentenheter. Motsvarande siffra för de 40 procent med högst inkomster i Umeå kommun är 4,4 procent vilket också är en ökning med 2 procentenheter jämfört med år 2018. Den stadsdel där invånarna har lägst konsumtionsmarginal är Östra stadsdelen. Bland annat ingår här Ålidhem.

Ensamboende Sambo Barn

		<1 år	1-3 år	4-6 år	7-10 år	11-14 år	15-19 år	
Mat	3 420	6 840	1 010	1 060	1 350	1 810	2 250	2 680
Kläder	670	1 340	790	790	1 070	1 070	870	730
Hygien, hälsovård	730	1 460	470	740	210	210	430	740
Sport, fritid	690	1 380	120	220	450	580	590	690
Lokala resor	900	1 800						
Avgift till arbetslöshetskassa	140	280						
Försäkring olycksfall	0	0	210	210	210	210	210	210
Försäkring hem	130	160						
Hushållsel	860	1 020	160	160	160	160	160	160
Tv, telefon, internet	1 760	2 170	250	250	250	330	360	410
Förbrukningsvaror	130	170	90	90	90	90	90	90
Betaltjänster	40	80						
Bil	3 050	3 050						
Totalt mån	12 520	19 750	3100	3 520	3 790	4 460	4 960	5 710

Tabell 2. Schabloner för hushållens konsumtionsutgifter. Källa: Swedbank 2023.

¹ Vid beräkningar av konsumtionsmarginaler har bil exkluderats från Umeå kommuns skattning av baskonsumtion. Vidare har hushållsel exkluderats eftersom den ingår i beräkningen av boendeutgiften. Annars skulle den dubbelräknas. Samma sak gäller hemförsäkring.

Konsumtionsmarginaler för olika grupper

Nedanstående diagram visar den procentuella andelen som saknar konsumtionsmarginaler för olika grupper, samt hur stor andel som betalar över 50 procent av sin hushållsinkomst för boendet. Vi ser utvecklingen sedan år 2018. För samtliga grupper har det skett en ökning av andelen som saknar konsumtionsmarginaler, dock är läget relativt oförändrat för pensionärerna.

Cirka 10 procent av samtliga hushåll lade år 2018 mer än 50 procent av inkomsten på boendet. År 2023 är siffran 14 procent.



Diagram 8. Utvecklingen av konsumtionsmarginaler m.m. 2018–2023. Värden angivna i procent.

Hushållens sparande

Av samtliga hushåll är det 11 procent som svarar att de inte sparar något alls. Det handlar om ungefär 6 750 hushåll i hela kommunen. 19 procent av boende i hyresrätt sparar inget överhuvudtaget. Det är vanligare att de med lägre inkomster inte sparar något. Ser vi exempelvis på de 30 procent av hushållen med lägst inkomster sparar inte 21 procent något alls medan 2 procent med de 30 procent högsta inkomsterna inte sparar något.

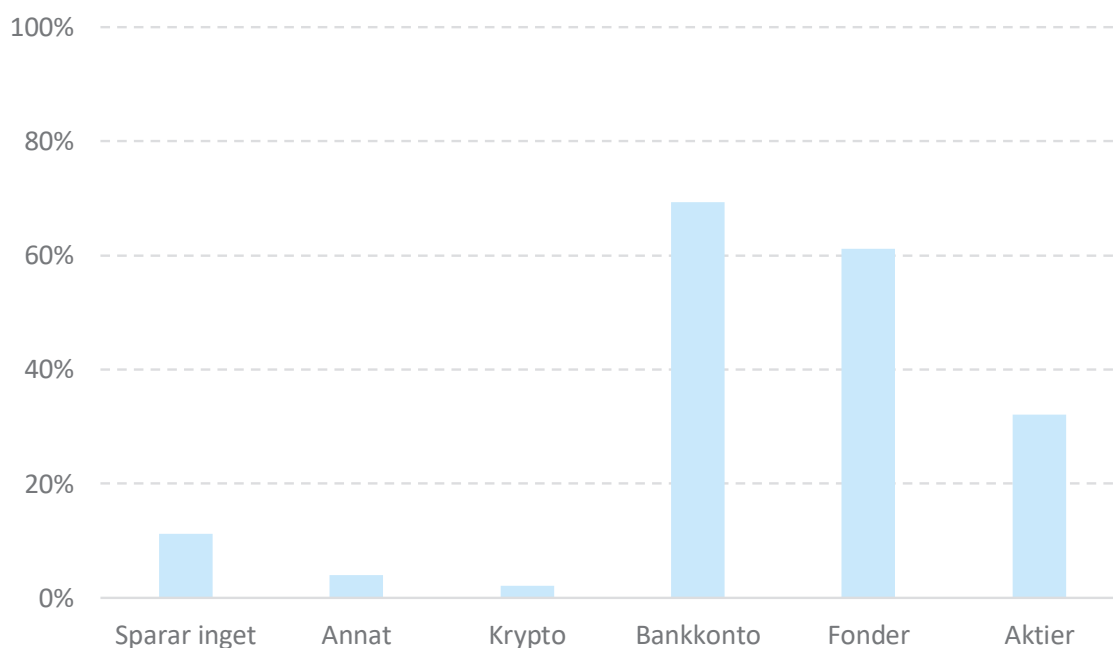


Diagram 9. Hushållens sparande. Data från hushållsundersökning, Umeå kommun (2023).

*"Vi har fått högre utgifter under hösten 2022 och våren 2023 vilket gör att vi inte kan spara lika mycket som vi vill samt inte köpa saker eller åtgärda till exempel ventilation och dränering på hus."
Sammanboende i småhus*

Vilka är trångbodda i Umeå?

Trångboddhet betyder att antalet rum i en bostad inte är tillräckligt i förhållande till antalet personer som bor där. Trångboddhet påverkar både den fysiska och den psykiska hälsan, då den kan leda till ökad stress, brist på privatliv, försämrad sömnkvalitet och svårigheter med att upprätthålla god hygien och därmed ökad smittspridning. Den kan också påverka barns utveckling och utbildning negativt.

- Totalt är cirka 6 procent av hushållen i Umeå kommun trångbodda.¹
- Är personer under 50 år och bor i hyresrätt är 12 procent trångbodda.²
- Är man även ensamboende (med barn) är det 18 procent som är trångbodda.
- Bor man i hyresrätt och är två eller fler i hushållet samt har mindre än 24 000 kronor i inkomst är det nästan hälften som är trångbodda, cirka 1,5 procent av samtliga hushåll vilket betyder att åtminstone ungefär vart fjärde trångbott hushåll har ekonomiska svårigheter. Detta kan avse personer som bor ensamma med barn eller bor tillsammans med en annan vuxen samt med eller utan barn.

"Vill flytta till något större och köpa bostadsrätt, men bor litet för närvarande för att försöka spara. Absurt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden med dagens priser."

Kvinna 34 år, sammanboende i hyresrätt

1 Uppgifterna kan skilja sig marginellt från registerdata. En modifierad variant av norm 3 tillämpas vid beräkningarna för att förstärka barnperspektivet.

2 Ålder baseras på en referensperson i hushållet, se Kvalitetsdeklaration.

Hyresrätter och preferenser av upplåtelseform

I Umeå kommun finns det drygt 23 000 hushåll som bor i hyresrätter enligt registerbaserade uppgifter. Generellt sett har personer som bor i hyresrätter lägre inkomst än boende i andra upplåtelseformer. Valet att bo i hyresrätt är bland annat relaterat till inkomst vilket framgår i nedanstående diagram. Vi ser bland annat att hushåll väljer bort hyresrätt som boendeval vid allt högre inkomster. Medianinkomsten för samtliga hushåll är 32 000 kr.

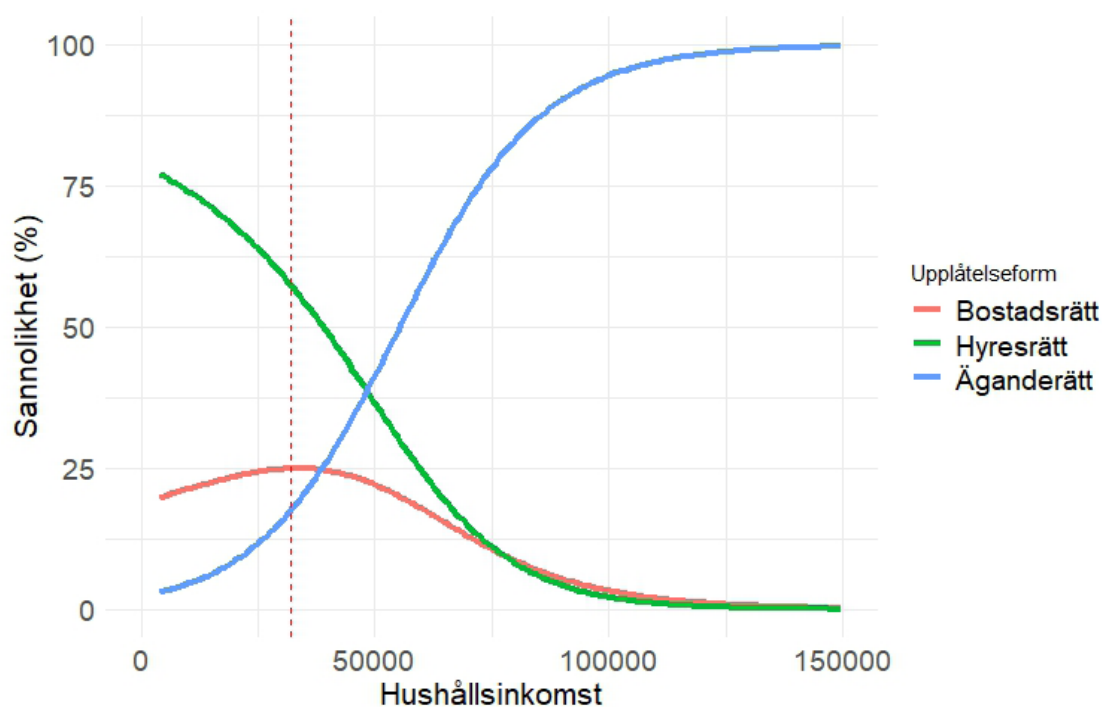


Diagram 10. Preferenser av val av upplåtelseform utifrån hushållets inkomstnivå. Röd-streckad linje avser medianinkomst. Se bilaga 3.

Boende i nyproducerade hyresrätter lägger mer av sin inkomst på boende än de som bor i befintligt bestånd; omkring 5 procentenheter mer. Boendeutgiften för boende i nyproduktion har, baserat på urvalet, beräknats till i genomsnitt 2 400 kronor mer (allt annat lika) än boendeutgift för befintligt bestånd. Det framgår också att man generellt är mer priskänslig i lägre inkomstgrupper, det vill säga marginalförändringen i inkomst påverkar boendeutgiftsprocenten mer än för andra upplåtelseformer.

Det finns inga statistiskt signifikanta skillnader i boendeutgifter mellan privata fastighetsägare och AB Bostaden. De som hyr i andrahand betalar dock betydligt mer. Emellertid är urvalet litet gällande andrahandsuthyrningar och blir därför mindre robust.

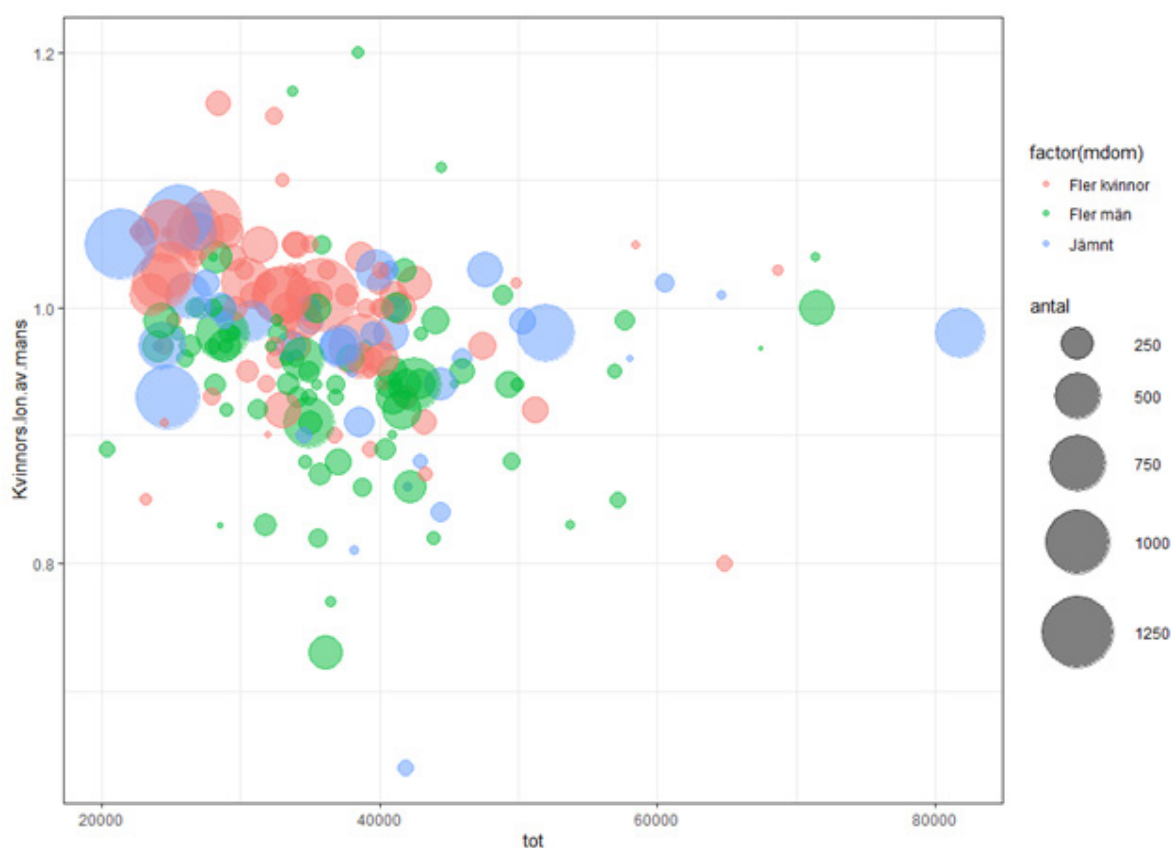
Lön

Reallöner

Reallöneutvecklingen i Sverige har varit en viktig fråga under senare år. Trots ökade nominella löner har det skett en reallönesänkning, vilket innebär att köpkraften har minskat. Baserat på inflationsutvecklingen i förhållande till den nominella löneökningen är lönenivån tillbaka på den nivå som gällde 2015–2016.

Skillnader i lön mellan kön och yrkesgrupper

Diagrammet nedan visar på den horisontella axeln genomsnittslöner för olika yrkesgrupper. På den lodräta axeln visas kvinnornas löner som andel av männens löner. Gröna bubblor visar kvinnodominerande yrken och blå bubblor mansdominerade yrken. Storleken på varje bubbla visar antalet per yrke. De ojusterade skillnaderna mellan könen på riksnivå är 9,9 procent. Efter standardvägning är skillnaden 4,7 procent vilket innebär att man justerar för faktorer som yrke, sektor med mera (Medlingsinstitutet). I figur 3 ser vi att merparten av yrkena ligger under 1-linjen vilket innebär att kvinnors lön i de flesta yrkena i genomsnitt är lägre än mäns.



Figur 3. Kvinnors lön som andel av männens lön för Umeå kommuns invånare. N>30.

Sammanfattning

Rapporten beskriver den ekonomiska situationen och boendeförhållandena i Umeå kommun, med fokus på hur den påverkar kommuninvånarna. Ökad inflation och krig i närområdet har skapat ekonomiska utmaningar för fler hushåll vilket inkluderar höjda räntor, elpriser och minskade reallöner. Det betonas att Riksbankens räntehöjningar påtagligt påverkat situationen, vilket syns bland dem som äger sina bostäder.

Prisrimliga bostäder är när hushållens inkomster med god marginal täcker kostnaderna för boendet. Det betonas att boendestress kan uppstå om hushåll lägger mer än 50 procent av sin inkomst på boendet. Vidare diskuteras risken med brist på prisrimliga bostäder, vilket bland annat kan leda till boendestress, minskad inflyttning, ökad utflyttning och trångboddhet. I genomsnitt lägger hushållen 31 procent av sin disponibla inkomst på boendet men det varierar för olika grupper i befolkningen.

Rapporten ger insikt i hushållens ekonomiska situation, där 60 procent upplever en bra ekonomisk situation medan 13 procent upplever en dålig. Ensamstående med barn och hushåll med medlemmar som har funktionsnedsättningar har oftare en dålig ekonomisk situation. En fjärdedel av trångbodda hushåll upplever ekonomiska svårigheter.

Vidare diskuteras konsumtionsmarginaler och hur många hushåll som inte klarar sin baskonsumtion efter att ha betalat boendeutgifterna. Resultatet visar att en ökande andel hushåll inte klarar detta utifrån mätningarna som skedde 2018, i synnerhet gäller det dem med lägre inkomster.

Rapporten ger också en inblick i hushållens sparande och visar att 11 procent inte sparar alls, med en högre andel bland de med lägst inkomster.

Rekommendationer eller möjligheter:

- Umeå kommun bör fortsätta att noggrant övervaka den ekonomiska situationen och boendeförhållandena för att identifiera behov av åtgärder och anpassa sin bostadspolitik efter behoven, avseende de svagaste ekonomiska grupperna. Framtida inflationsutveckling är avgörande för vad som händer på sikt.
- Fokusera på att öka bostadsbyggandet och öka tillgängligheten till prisrimliga bostäder för att minska boendestress, det vill säga diversifiera bostadsmarknaden för att möta marknadens olika behov. Höga räntor och minskade reallöner motverkar i dagsläget efterfrågan. Allmännyttan fyller en viktig funktion.
- Fortsätt att erbjuda rådgivning för hushåll med ekonomiska svårigheter för att hjälpa dem att hantera sin ekonomi och undvika skuldfällor. Här spelar Umeå kommuns Budget- och skuldrådgivning en väsentlig roll.
- Implementera eventuella program och/eller åtgärder som stödjer olika grupper, till exempel ensamstående med barn för att förbättra deras allmänna situation.

Slutsatser i korthet

- Boendeutgiftsprocenten har ökat för samtliga hushåll sedan år 2018. Ökningen har varit 6 procentenheter eller 24 procent.
- Boendeutgiftsprocenten har ökat mest för boende i äganderätt och bostadsrätt. Detta förklaras i huvudsak av ökade räntekostnader. Det är tydligt att utgiftsökningarna har slagit brett mot hushållen.
- 13 procent av hushållen i kommunen eller cirka 8 000 hushåll svarar att de har en dålig eller mycket dålig ekonomi.
- De grupper som uppger sämst ekonomi är ensamstående med barn och familjer med minst en person som har svåra funktionsnedsättningar.
- Val eller tillgång till upplåtelseform hänger starkt samman med hushållets totala inkomstnivå.
- 11 procent av hushållen sparar inget alls. Det är mycket vanligare bland lägre inkomstgrupper att inte ha något sparande.
- Det finns ingen statistiskt signifikant skillnad i kostnad mellan boende i hyresrätt med privat fastighetsägare eller Bostaden AB.
- Mellan 10–30 procent av boende i studentbostäder eller studentkorridor svarar att de har en dålig eller mycket dålig ekonomisk situation.
- En ökande andel hushåll klarar inte konsumtionsmarginalerna jämfört med mätningarna 2018, i synnerhet gäller det dem med lägre inkomster.
- Cirka 40 procent fler av hushållen lägger mer än 50 procent av sina inkomster på boendet jämfört med år 2018.
- Inflationsutvecklingen och de nominella löneökningarna visar att reallönerna är tillbaka på nivån som gällde för 2015–2016. Detta påverkar givetvis den generella efterfrågan på bostäder.
- Bor man i hyresrätt och är fler än en i hushållet samt har mindre än 24 000 kronor i inkomst är det nästan hälften som är trångbodda.
- Universitetsområdet, östra stadsdelen, Tomtebo och Marieområdet är de områden i Umeå som har högst boendeutgiftsprocent. De ligger i topp både med och utan hänsyn till räntekostnad.

Källor

Umeå kommun. (2018). *Vad kostar det att bo? Inkomster och utgifter för hushållen i Umeå kommun*. URL: <https://www.umea.se/kommunochpolitik/kommunfakta/statistikochanalyser/rapporter.4.1b4d24fb1752122eb842479.html>

Boverket. (2016). *Boende till rimlig kostnad. Hushållens boendeutgiftsprocent och konsumtionsutrymme*.

URL: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2016/boende-till-rimlig-kostnad/>

Medlingsinstitutet. (2022) *Löneskillnaden mellan kvinnor och män 2022. Vad säger den officiella lönestatistiken?*

URL: <https://www.mi.se/app/uploads/loneskillnaden-2022.pdf>

Umeå kommun. *Umeå kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2017–2024. Nulägesanalys*.

URL: <https://www.umea.se/kommunochpolitik/kommunfakta/statistikochanalyser/rapporter.4.1b4d24fb1752122eb842479.html>

Bilaga 1. Begreppsförklaringar

I rapporten används ett antal termer som förklaras nedan för att underlätta läsarens förståelse.

Disponibel hushållsinkomst

Avser summan av nettoinkomsten i hushållet, det vill säga pengar som hushållet har över efter skatt har dragits av. I undersökningen ingår arbetsinkomst (lön efter skatt), sjukpenning, sjuk- och aktivitetsersättning, föräldrapenning, a-kassa, pension, studiemedel, barnbidrag, bostadsbidrag, bostadstillägg, försörjningsstöd, kapitalinkomst, etableringsersättning och inkomst av näringsverksamhet.

Boendeutgift

I boendeutgiften ingår hyreskostnad/avgift i bostadsförening, amortering, räntekostnader, kostnader för el och elnätsavgift, uppvärmningskostnader, kostnader för vatten och avlopp, sophämtning, annan renhållning, och hem- eller villaförsäkring.

Baskonsumtion

Avser beräknade levnadsomkostnader för mat, kläder, hygienartiklar och annat baserat på hushållets storlek, antal vuxna, antal barn samt barnets/barnens ålder. Utgår från schablonberäkningar framtagna av Swedbank 2023.

Lön

Lön är en ersättning för utfört arbete under en given tidsenhet, till exempel månad eller timme. Lön redovisas i lönestrukturstatistiken som månadslön och deltidslöner räknas om till heltidslöner för att en jämförelse ska vara möjlig. Lönen påverkas alltså inte, till skillnad från inkomsten, av om man arbetar hel- eller deltid, om man arbetar övertid samt om man är frånvarande från arbetet.

Konsumtionsmarginal

Pengar hushållen har kvar att konsumera för efter att boendet är betalt.

Boendeutgiftsprocent

Andel av den disponibla hushållsinkomsten som går till boendeutgifter.

Bilaga 2. Kvalitetsdeklaration

1 Innehåll

1.1 Statistiska storheter

1.1.1 Population

Hushåll med äldsta kvinna eller äldsta man i åldern 20–84 år. Populationen omfattar totalt 61 433 hushåll. Urvalet gjordes 2023-03-28.

1.1.2 Variabler

Personvariabler: Kön, ålder, sammanboende/ensamboende m.m.

Analysvariabler: bostadstyp, hushållsinkomst, hushållsutgifter m.m.

1.1.3 Statistiska mått

Totaler, centralmått (medelvärden), spridningsmått, konfidensintervall.

1.1.4 Redovisningsgrupper

Kön, ålder, bostadstyper, hushållsinkomster, hushållsutgifter m.m.

1.2 Fullständighet

Hushåll där äldsta referensperson är under 20 år eller över 84 år ingår inte i urvalet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Enkätundersökningar medför alltid ett visst bortfall. Kalibrering utförs som motverkar felet. För kalibreringen används variablerna ålder och antal per hushåll, kön. Önskvärt är att använda upplåtelseform men det saknas internt register över detta.

Urvalsstorleken medför begränsningar i möjligheten att dela upp resultatet ytterligare vid efteranalyser.

2.2 Osäkerhetskällor

Slumpfel, ramfel, minnesfel.

2.2.1 Urval

Urvalet baserades på Umeå kommuns folkbokföringsregister (kommuninvånarregistret) och skedde med ett vanligt urvalsförfarande. Urvalet bestämdes till 4000 personer/hushåll och gjordes genom ett OSU. 30 % beräknades delta vilket betyder att 1 200 svar beräknades komma in.

2.2.2 Ramtäckning

Urvalsramen Umeå kommuns folkbokföringsregister ger övertäckning (personer som avlidit eller flyttat ut efter urvalsdragningen) och undertäckning (personer som flyttat in efter urvalsdragningen).

2.2.3 Mätning

Mätning sker genom enkätformulär/intervjuformulär. Mätfel kan uppstå genom att respondenterna minns fel eller avstår från att rapportera svaren. Påminnelser görs vid två tillfällen. Första påminnelsen skickas ut 25 april. Andra påminnelsen 11 maj.

2.2.4 Svartsbortfall

Objektsbortfallet var 67 procent.

2.2.5 Bearbetning

Fel kan uppstå vid registreringen/inskanning av data.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

95-procentiga konfidensintervall redovisas för vissa variabler i rapporten.

3 Jämförbarhet och användbarhet

3.1 Jämförbarhet över tiden

Enkäten skapar förutsättningar för att följa situationen över tid. Mätvecka är vecka 16, 18:e april. Insamlingsperioden avslutas 25:e maj.

3.2 Övriga anmärkningar

Urvalet har riktat sig mot kvinnor i hushåll, specifikt bostadshushåll. Där myndiga kvinnor saknas tillfrågas mannen. Detta för att maximera svarsfrekvensen då kvinnor generellt sett har högre svarsbenägenhet än män. Studiemedel har använts som inkomst pga. den fördelaktiga räntan samt att i princip inga studenter skulle klara konsumtionsmarginalerna om man inte räknade det som en inkomst. Vid beräkning av konsumtionsmarginal har Swedbanks schabloner använts. Dock har el och hemförsäkring exkluderats då dessa utgifter ingått i Umeå kommuns frågebatteri. Även bil har exkluderats.

Bilaga 3. Preferenser av upplåtelseformer

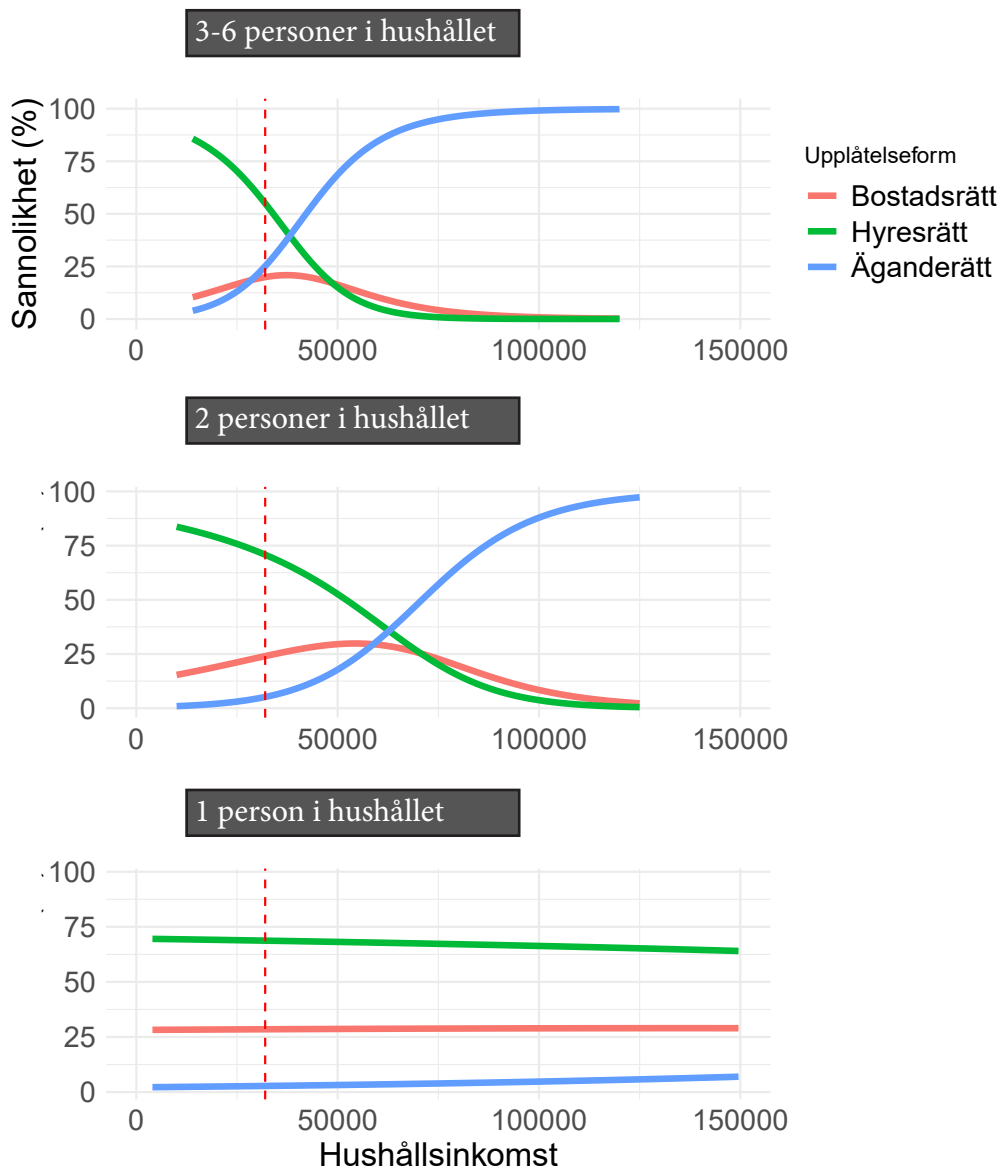


Diagram 11. Val av upplåtelseform efter hushållsstorlek och inkomst

Bilaga 4. Ytterligare om metoden

Undersökningen genomfördes som en postenkät i kombination med webbenkät. Hushållen hade möjlighet att välja om de ville besvara frågeblanketten på papper eller på webben. Totalt var det 1335 personer som besvarade frågeblanketten vilket motsvarar 33 procent av urvalet. Antalet webbsvar var 971 vilket utgör 73 procent av de svarande. Medelåldern på dem var 50 år. Cirka 27 procent, eller 364 individer svarade via pappersenkät (medelålder: 63 år). Tillsammans med frågeblanketten skickades ett informationsbrev där uppgiftslämnarna kunde läsa om undersökningens bakgrund och syfte. Det informerades om att samtliga uppgifter är skyddade av GDPR. Det framgick även att det är frivilligt att delta.

Bortfallet består dels av objektsbortfall som innebär att frågeblanketten inte är besvarad alls, dels av partiellt bortfall som innebär att vissa frågor i blanketten inte är besvarade. Om bortfallet skiljer sig åt från de svarande med avseende på undersökningsvariablerna så kan skattningarna som grundar sig på enbart de svarande vara skeva. För att reducera bortfalls skevheten har vikter beräknats med hjälp av kalibrering. Vikterna kompenserar för bortfallet och minskar effektivt den bias som kan uppstå av uteblivna svar.

Databeredningen genomfördes av Strategisk utveckling vid Umeå kommun. Samtliga inkomna frågeblanketter prickades av i ett särskilt avregistreringssystem som senare användes för att skicka ut påminnelser. Pappersenkäter skannades av, kodades och sammanfördes i en datafil med de webbaserade svaren. Alla svar har vid analysen avidentifierats och enkäterna har förstörts efter databeredningen. Ingen individ kan efter enkätförstöringen spåras till ett visst enkätsvar. Umeå kommun riktar ett tack till kommunens invånare som besvarat enkäten och därmed försett kommunen med värdefull information.

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 90180 Umeå

090 - 16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun