



Utvärdering av investeringsstöd till nya hyresbostäder

Februari 2021

evidens:

Innehåll

Inledning	3
Metodik och läsanvisning	3
1. Regelverk och stödets totala omfattning 2017 - 2020.....	5
Regelverket.....	5
Stödets omfattning	7
2. Stödets geografiska fördelning.....	10
Fördelning av stödet utifrån bostadsefterfrågans styrka.....	12
3. Stödets bostadssociala effekter	16
Vilka hushåll träffas av de lägre investeringsstödshyrorna?.....	16
Familställning och disponibel inkomst.....	18
Andel unga vuxna.....	22
Geografiskt upptagningsområde.....	22
Slutsatser om stödets bostadssociala effekter	23

Inledning

Sedan flera år tillbaka har staten utbetalat investeringsstöd till byggherrar som nyproducerar hyresbostäder. Investeringsstödet villkoras av att de nya bostäderna i huvudsak utgörs av små lägenheter och att hyresnivån begränsas. En grundläggande tanke med det statliga stödet är att nya bostäder ska kunna efterfrågas av unga och andra hushåll med lägre inkomster.

I en studie under 2019 analyserade Evidens på uppdrag av Sveriges kommuner och regioner (SKR) skillnader bland inflyttare till nybyggda hyresbostäder som byggts med respektive utan stödet, Evidens (2019)¹. Analysen begränsades till ett mindre urval av projekt där jämförelser gjordes mellan inflyttare till fastigheter med och utan stöd i samma geografiska miljö. Studiens urval begränsades av att folkbokföringen inte medgav analys av ett större antal inflyttare och nybyggda fastigheter, eftersom färdigställandet av fastigheter med stöd inte hunnit bli särskilt omfattande under åren 2017 – 2018. I studien framkom inga väsentliga skillnader i inkomster mellan de hushåll som flyttade in i bostäderna med stöd jämfört med de hushåll som flyttade in i nya bostäder som byggts utan stöd. De lägre hyresnivåerna som stödet möjliggör tillfaller därmed mer eller mindre slumpmässigt hushåll med olika inkomster.

Med nya data över ett större antal färdigställda och inflyttade hyresfastigheter med och utan statligt investeringsstöd är det möjligt att genomföra en större studie, inte minst eftersom ett betydande antal fastigheter färdigställdes under 2019. I en sådan större studie ökar möjligheterna att identifiera eventuella skillnader i socioekonomi mellan å ena sidan hushåll som får del av stödet genom lägre hyresnivå och hushåll som får betala ordinarie nyproduktionshyra å den andra.

Mot denna bakgrund syftar denna rapport till att analysera och diskutera stödets effekter med särskilt fokus på skillnader mellan hushåll som flyttar in i nya hyresbostäder som byggts med respektive utan statligt investeringsstöd. Rapportens två grundläggande frågor är sammanfattningsvis:

- om stödet i huvudsak allokteras till marknader där bostadsefterfrågan är stor och växande
- om stödet inneburit att ekonomiskt svagare hushållsgrupper i högre grad kunnat etablera sig i en ny hyresbostad.

Rapporten har utarbetats på uppdrag av Fastighetsägarna och Byggföretagen.

Metodik och läsanvisning

I analysen studeras inledningsvis till vilka kommuner stödet allokteras. Med hjälp av uppgifter om beviljat och utbetalat stöd från Boverket samt data om bostadsefterfrågans styrka och utveckling analyseras i vilken utsträckning stöd utbetalats till kommuner med en växande bostadsefterfrågan.

Analyserna av inflyttarnas ekonomiska styrka baseras på parvisa jämförelser mellan nyproducerade fastigheter med stöd och utan stöd i en och samma kommun. För att möjliggöra sådana jämförelser utan att komma i konflikt med SCB:s sekretessbestämmelser jämförs minst tre fastigheter alternativt minst 100 nya hushåll i en kommun som byggts med respektive utan investeringsstöd. Analysen kan därmed genomföras inom 12 olika enskilda kommuner och i ytterligare 28 kommuner som delats in i fyra olika grupper utifrån bostadsefterfrågans styrka. Totalt omfattar analysen således inflyttare till nya hyresbostäder som byggts med eller utan stöd i totalt 40 kommuner.

¹ Evidens (2019). Analys och utvärdering av statligt stöd till kommunerna för bostadsbyggande och planering. Rapport utarbetad på uppdrag av SKR (dåvarande SKL).

I de parvisa jämförelserna av inflyttare till de två olika fastighetstyperna – med stödhyra respektive ordinarie hyresnivå analyseras:

- bostadsstorlekar
- upptagningsområde – varifrån kommer inflyttarna, gynnas boende i den egna kommunen i högre grad av lägre hyror på grund av att närboende hushåll exempelvis kan ha längre kötider?
- hushållstyp – ensamboende (med eller utan barn) respektive sammanboende (med eller utan barn)
- inkomstnivå per hushållstyp
- ålder.

Rapporten inleds i kapitel ett *Regelverk och stödets totala omfattning 2017 – 2020*, med en kort beskrivning av regelverkets utformning och omfattningen av det totala beslutade och utbetalade stödet.

I kapitel två *Stödets geografiska fördelning*, analyseras och diskuteras till vilka kommuner stödet allokerats och i vilken utsträckning stödet gått till kommuner med ökande och hög bostadsefterfrågan.

Det tredje kapitlet *Stödets bostadssociala effekter*, utgör rapportens kärna och analyserar skillnader mellan hushåll som flyttar in i nya hyresrätter.

1. Regelverk och stödets totala omfattning 2017 - 2020

Detta inledande kapitel ger en kortfattad sammanfattning av regelverkets innehåll och hur reglerna successivt ändrats sedan införandet år 2016. Dessutom redovisas det totala beviljade beloppen för investeringsstöd och antalet bostäder med beviljat investeringsstöd.

Regelverket

Reglerna för investeringsstödet till nya hyresbostäder har beslutats vid flera tillfällen och hittills grundats på fyra olika förordningar. Detta har sin grund bland annat i att stödet som omfattar både reguljära hyresbostäder och studentbostäder måste vara förenligt med EU-rätten, att stödbeloppen förändrats och att stödets geografiska inriktning justerats.

Regeringen beslutade i september 2016 om nya statliga stöd för att främja utbudet av hyresbostäder och bostäder för studerande. Stöden reglerades inledningsvis i två förordningar:

1. Förordning (2016:880) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande.
2. Förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Förordning nr 1 innehöll ett tidsbegränsat stöd som trädde i kraft den 15 november 2015 och som tillämpades på byggnadsprojekt som hade påbörjats tidigast den 25 mars 2015 och senast den 28 februari 2017, vilket också var sista ansökningsdag. Stödet fick lämnas för bostäder som

”upplåts med hyresrätt i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist, för bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola, eller om det finns brist på en viss typ av bostäder i en kommun som inte har befolkningstillväxt och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.”

Förordning nr 2 innehöll ett investeringsstöd som inte var tidsbegränsat. Förordningen trädde i kraft den 1 januari 2017 och för att komma i fråga för det stödet fick ett projekt inte ha påbörjats före den 1 januari 2017. Stödet lämnades som ett investeringsstöd till *”lokal infrastruktur”* och det lämnades på i stort sett samma villkor som stödet i förordning nr 1, men grundades i stället på EU:s gruppundantagsförordning.

Regeringen beslutade i mars 2018 att utöka både stödnivån och den tillåtna normhyresnivån för det långsiktiga investeringsstödet. De stödbelopp som gällt från den 1 maj 2018 för de olika regionerna är:

- 7 100 kr/m² boarea (BOA) i Stockholmsregionen
- 5 800 kr/m² boarea (BOA) i regionen Stockholmsnära kommuner, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen kommuner med hög och varaktig befolkningsökning, i regionen övriga stora kommuner och för studentbostäder utanför Stockholmsregionen
- 4 800 kr/m² boarea (BOA) i övriga landet.

Lägenheter med ytor upp till och med 35 kvadratmeter har fått det högsta stödbeloppet i respektive region. Därutöver har stöd lämnats med 50 procent av högsta stödbeloppet för lägenhetsytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter boarea. För ytor över 70 kvadratmeter boarea har inget stöd lämnats.

Stödet har varit villkorat av att hyresnivån begränsas. Normhyran per kvadratmeter boarea per år fick vid tillträdet inte överstiga:

- 1 550 kronor i Stockholmsregionen
- 1 450 kronor i regionen Stockholmsnära kommuner, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, i regionen övriga stora kommuner och för studentbostäder utanför Stockholmsregionen
- 1 350 kronor i övriga landet.

Stöd har beviljats projekt från och med ansökningsdatum under 2016 till och med sista december 2018.

Investeringsstödet avvecklades i statsbudgeten för 2019 men ansökningar som inte hade hunnit behandlas i slutet av 2018 kunde enligt regeringens vårproposition 2019 åter tas upp till prövning under 2019. Regeringen beslutade den 19 december 2019 om nya regler för investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande. De nu gällande reglerna gäller från den 1 februari 2020.

En nyhet i regelverket från och med år 2020 är att investeringsstödet har delats in i två potter – en för storstadsregionerna och en för övriga landet. Motivet är att fler hyresrätter behöver byggas där bostadsbristen är som störst och att pengarna ska allokeras till marknader där de mest behövs. Fördelningen ska ske med 75 procent till storstadsregionerna och 25 procent till övriga landet.

Fortfarande gäller samma stödnivåer som började gälla den 1 maj 2018 för de olika regionerna. I övrigt innebär de nya reglerna i korthet att:

- Projektet måste påbörjas inom ett år räknat från länsstyrelsens beslut om stöd.
- Blandningen av stora och små bostäder ska öka. I projekt som omfattar tio lägenheter eller fler ska minst 10 procent av lägenheterna vara små med högst ett rum och kök eller annat utrymme för matlagning. Bestämmelsen gäller inte för ansökningar som lämnats in före 1 februari 2020.
- I projekt med minst tio lägenheter ska kommunen erbjudas att hyra eller förmedla minst 12,5 procent av lägenheterna i projektet som sociala kontrakt och/eller till personer under 31 år. Kommunen ska ha rätt att hyra lägenheterna som sociala kontrakt i fem år eller fram till dess att kommunens hyresgäst dessförinnan har övertagit hyresrätten. Erbjudandet får även avse motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun.
- Grundvillkoret att byggnaden har låg energianvändning, ska motsvara högst 88 procent av vad som krävs för att byggnaden ska anses vara en nära-nollenergibyggnad enligt 3 kap. 14 § plan- och byggförordningen (2011:338) med tillämpningsföreskrifter i Boverkets byggregler.

Stödets omfattning

Fram till och med oktober 2020 har totalt 32 700 nya reguljära hyresbostäder beviljats stöd och det samlade stödbeloppet har varit 11 miljarder kronor. 5 miljarder kronor har hittills betalats ut (oktober 2020). Av dessa var ca 15 600 färdigställda hösten 2020, se tabell 1.

Reguljära hyresbostäder med investeringsstöd

	Färdigställda 14 oktober 2020 (Stöd utbetalt)	Under produktion (Stöd beviljat men ej utbetalt)	Totalt
HYS01	3 755	144	3 899
HYS03	11 688	13 552	25 240
HYS05	151	3 375	3 526
Totalt	15 594	17 071	32 665

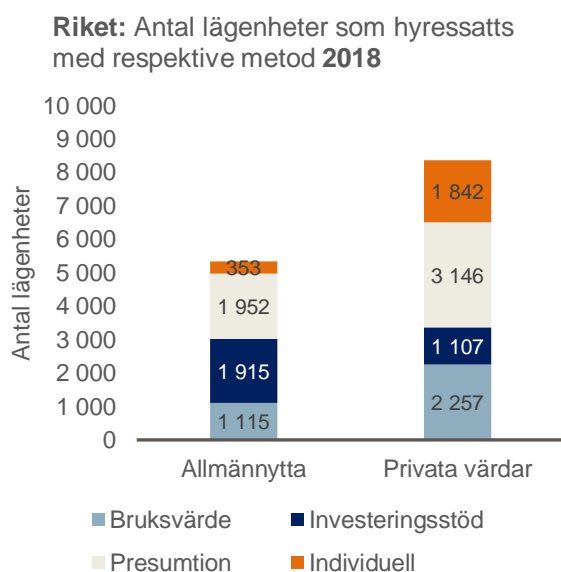
Tabell 1. Antal bostäder med beviljade investeringsstöd till och med 14 oktober 2020. HYS01 är den första förordningen för reguljära hyresrätter från 2016, HYS03 den andra med ändrade stöd- och hyresbelopp från 2018 och HYS05 den tredje förordningen från december 2019. Källa: Boverket.

Reguljära hyresbostäder med investeringsstöd

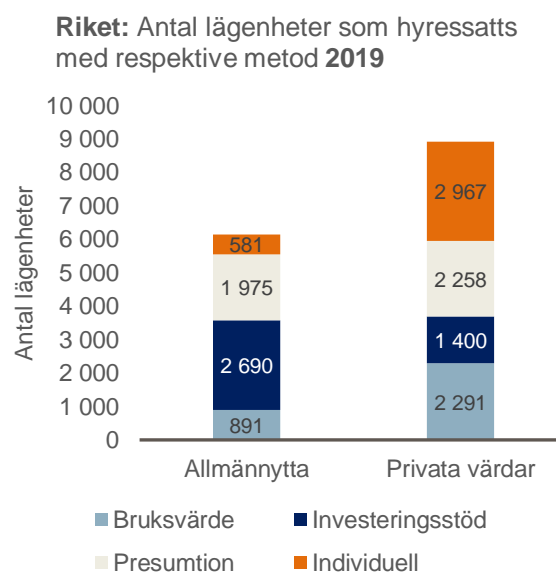
	Antal lägenheter som beviljats stöd
2017	8 334
2018	9 932
2019	6 560
2020 (tom 14 oktober)	7 839
Totalt	32 665

Tabell 2. Antal bostäder som beviljats stöd. Källa: Boverket.

Antalet beviljade bostäder redovisar en relativt jämn fördelning under perioden 2017 till 2020, se tabell 2. Ungefär 17 100 bostäder med investeringsstöd var fortfarande under produktion under hösten 2020. Dessa bedöms färdigställas under 2020 och 2021. Givet att bostäderna under produktion färdigställs med ungefär lika andelar 2020 och 2021 innebär det en produktion om lite drygt 8 000 bostäder med investeringsstöd per år.



Figur 1. Källa: SCB och Evidens.

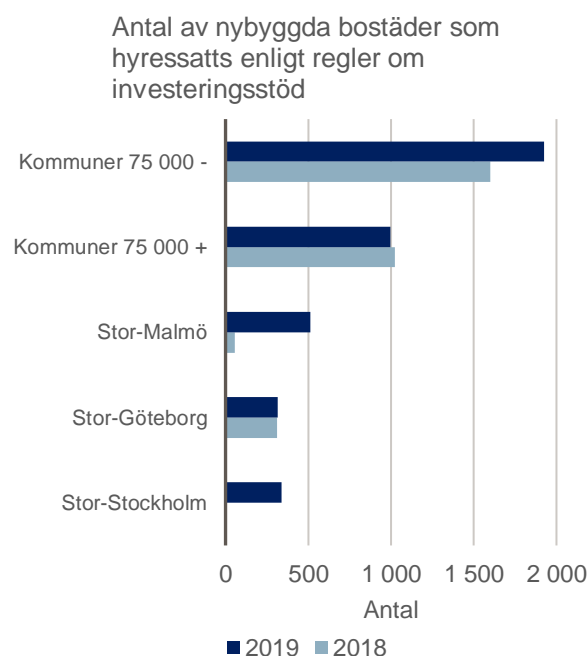
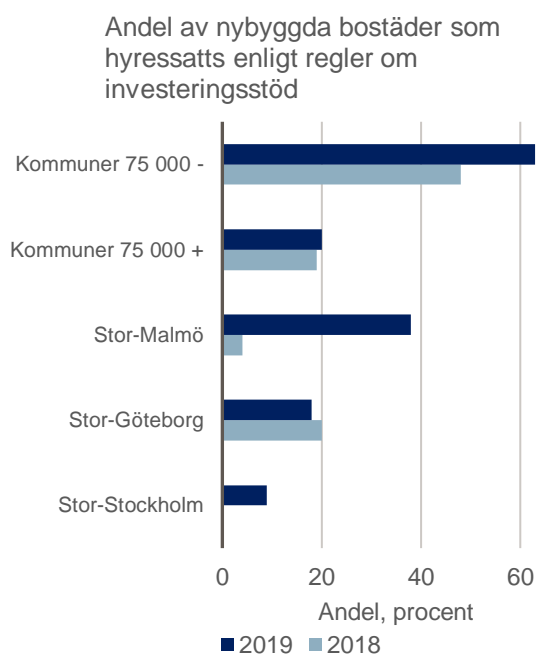


Figur 2. Källa: SCB och Evidens.

Med en total produktion i riket enligt SCB på runt 22 000 nya hyresrätter under 2018 och 24 000 under 2019, utgör andelen nya hyresrätter med investeringsstöd ungefär 25 till 30 procent av den totala volymen nya hyresrätter. Övrig nyproduktion hyressätts enligt övriga hyressättningsprinciper i form av bruksvärdesförhandling, presumtionshyra samt egensatta hyror eller så kallad individuell hyressättning.

De kommunala bostadsföretagen använder investeringsstödet i betydligt högre grad än de privata, se figurena 1 och 2. Under 2018 utgjordes 36 procent av allmännyttans totala produktion av färdigställda bostäder med investeringsstöd, exklusive specialbostäder. Denna andel ökade till 44 procent år 2019. För de privata företagen svarade investeringsstödet under 2018 för 13 procent av all färdigställd nyproduktion, exklusive specialbostäder, en andel som ökade svagt till 16 procent 2019. Det är sammanfattningsvis tydligt att investeringsstödet hittills i högre grad använts av de kommunala företagen än av de privata.

Av SCB-data över bostäder med olika hyressättningsprinciper framgår också att andelen och antalet bostäder som hyressätts enligt investeringsstödsreglerna är högst i kommuner med mindre än 75 000 invånare och lägst i Stor-Stockholm, se figurena 3 - 4.

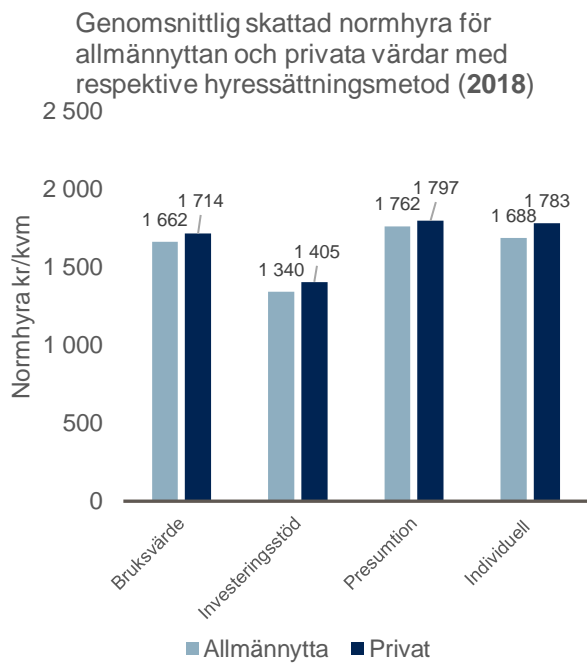


Figur 3. Källa: SCB och Evidens.

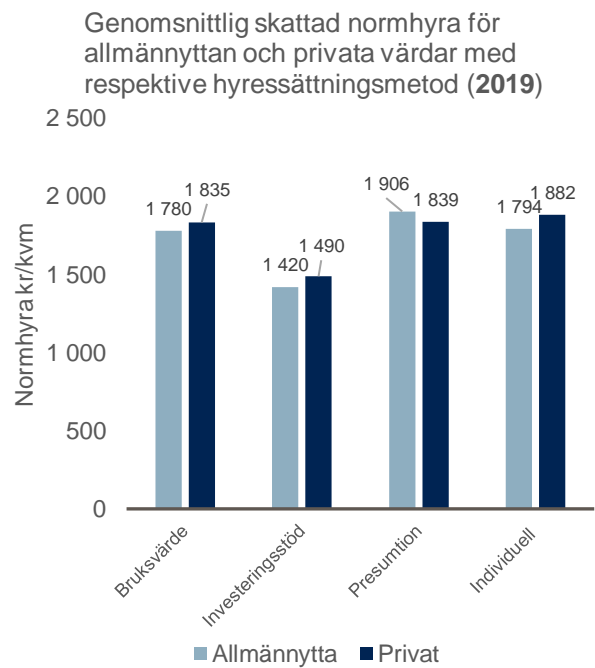
Figur 4. Källa: SCB och Evidens.

En ytterligare intressant fråga är hur stora hyresskillnaderna är mellan bostäder som byggts med investeringsstödet och de bostäder som byggts utan stöd. Den genomsnittliga bostadsstorleken för bostäder som byggts med stödet var 2019 ca 56 kvadratmeter. Samtidigt var den genomsnittliga hyresnivån för dessa bostäder ca 1 400 kronor per kvadratmeter och år, se figur 5 och 6. Det betyder att månadshyran för en sådan genomsnittlig bostad var ca 6 530 kronor.

För övrig nyproduktion används tre olika hyressättningsprinciper: förhandlat bruksvärde, presumtion eller så kallad individuell hyressättning. På nationell nivå är skillnaderna i hyresnivåer till följd av de olika hyressättningsprinciperna relativt små, även om det kan finnas regionala avvikelser. Genomsnittsnivån för bostäder byggda och hyressatta med de tre olika hyressättningsprinciperna var ungefär 1 850 kronor per kvadratmeter och år. För samma bostadsstorlek ger det en månadshyra på 8 630 kronor. Den subvention som ges av investeringsstöden och som tillfaller de enskilda hushållen som flyttar in i bostäder med investeringsstöd är således i genomsnitt ca 2 100 kronor per månad eller 25 000 kronor per år.



Figur 5. Källa: SCB.



Figur 6. Källa: SCB.

I nästa kapitel utvecklas analysen av stödets geografiska fördelning och i vilken utsträckning stödet gått till kommuner med stark bostadsefterfrågan.

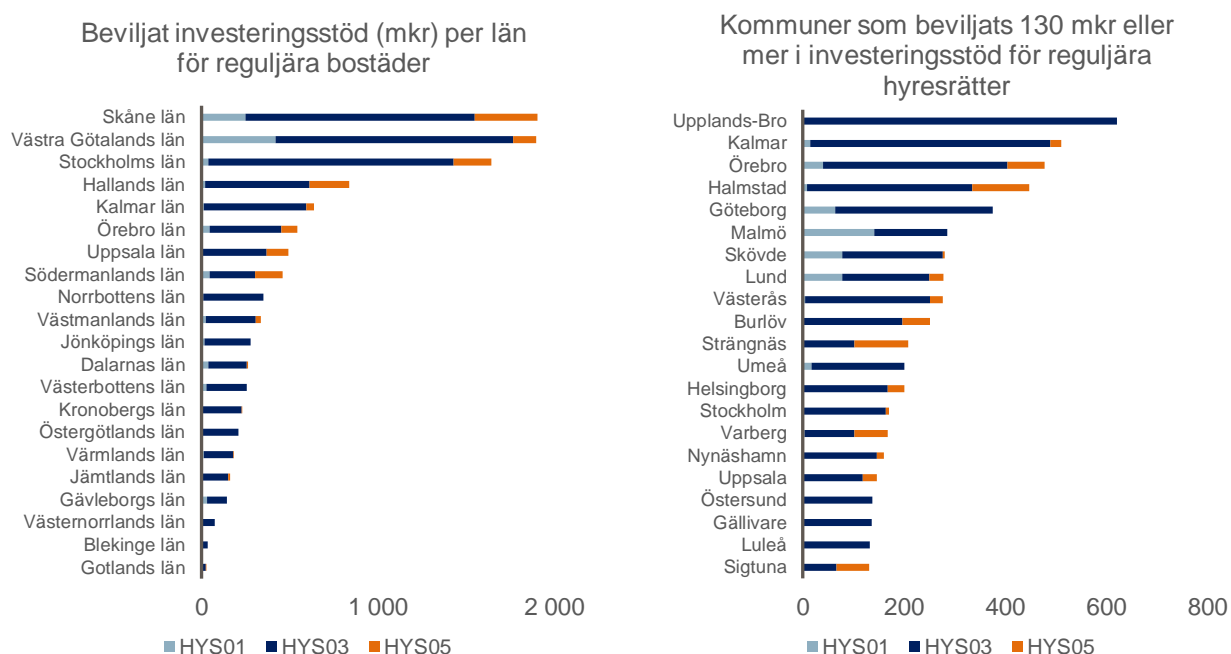
2. Stödets geografiska fördelning

Över tid omfattar investeringsstödet till nya hyresbostäder stora belopp. Hittills har sammanlagt runt 11 miljarder kronor reserverats i statsbudgeten för investeringsstödet de senaste åren. Statliga resurser på denna nivå kan potentiellt få stora effekter på bostadsmarknaden givet att de används effektivt – det vill säga att de allokeras till hushåll och marknader där behoven är störst. Det är därmed relevant att studera vilka kommuner som stödet riktats till och vilka tillväxtvillkor och bostadsefterfrågan som präglar kommuner som erhållit omfattande stödbelopp.

Beslutad fördelning av investeringsstödet

Summerat på länsnivå har bostadsföretag i Skåne län och Västra Götalands län fått den största andelen av det samlade stödet, figur 7. Bostadsföretag i Västra Götaland och i Skåne har erhållit ungefär 1,9 miljarder kronor i respektive län. Sammantaget har aktörer i de båda länen erhållit 35 procent av det samlade stödet. Bostadsbolag i Stockholms län har fått 15 procent eller 1,6 miljarder kronor. Av dessa totala medel i Stockholm har Upplands-Bro kommun erhållit 621 miljoner kronor, se figur 8.

Summerat på övriga län har bostadsbolag i Hallands och Kalmar län erhållit relativt stora stödbelopp. Bolag i Hallands län har erhållit 836 miljoner kronor eller 8 procent av det totala stödet medan bolagen i Kalmar län erhållit 636 miljoner kronor eller 6 procent. De båda länen relativt höga andel av stödet beror framförallt på att bolag i kommunerna/residensstäderna Halmstad (430 miljoner kronor) respektive Kalmar (497 miljoner kronor) fått stora stöd. Bostadsbolag i övriga län har fått mellan 5 och noll procent.



Figur 7. Källa: Boverket.

Figur 8. Källa: Boverket.

Sammanlagt har bostadsbolag i 219 kommuner beviljats investeringsstöd. Det genomsnittliga stödbeloppet har hittills uppgått till 50 miljoner kronor per kommun medan medianvärdet uppgår till 16 miljoner kronor.

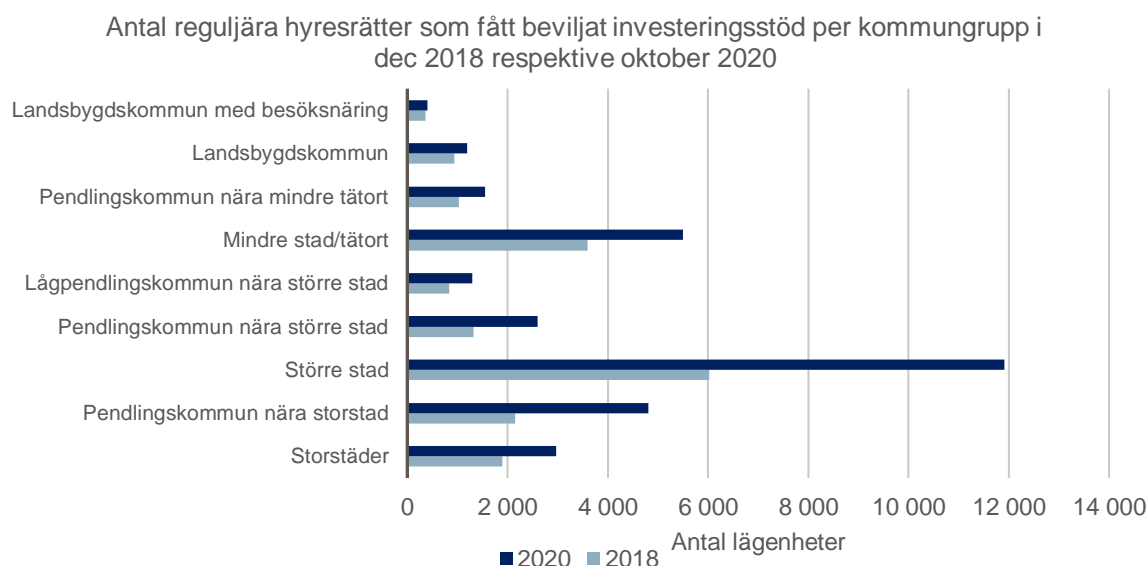
Studeras data över i vilka kommuner bostadsbolagen som tagit del av stödet till reguljära hyresbostäder finns, framgår att de fyra kommuner som erhållit de enskilt största beloppen är

Upplands-Bro, Kalmar, Örebro och Halmstad. Göteborg hamnar på femte plats, Malmö på sjätte och Stockholm på 14:e plats.

I Skåne, som erhållit det största stödbeloppet av alla län, har bostadsbolag i Malmö, Lund, Burlöv och Helsingborg fått en relativt stor andel av det stöd som gått till Skåne län, ca 55 procent av det samlade stödet till länet. Bostadsbolag i storstadskommunen Malmö har erhållit det största stödet med 285 miljoner kronor, följt av Lund med 278 miljoner kronor och Burlöv med 251 miljoner kronor.

I Västra Götaland är det bostadsbolag i kommunerna Göteborg, Skövde, Lidköping, Trollhättan och Borås som erhållit mest stöd. Göteborg är den kommun vars bostadsbolag fått det största stödet i länet med 375 miljoner kronor följt av Skövde med 278, Lidköping 117, Trollhättan 110 och Borås med 102 miljoner kronor. Det samlade stödet till bostadsbolagen i Skövde, Lidköping, Borås och Trollhättan är därmed nästan dubbelt så stort som stödet till storstadskommunen Göteborg.

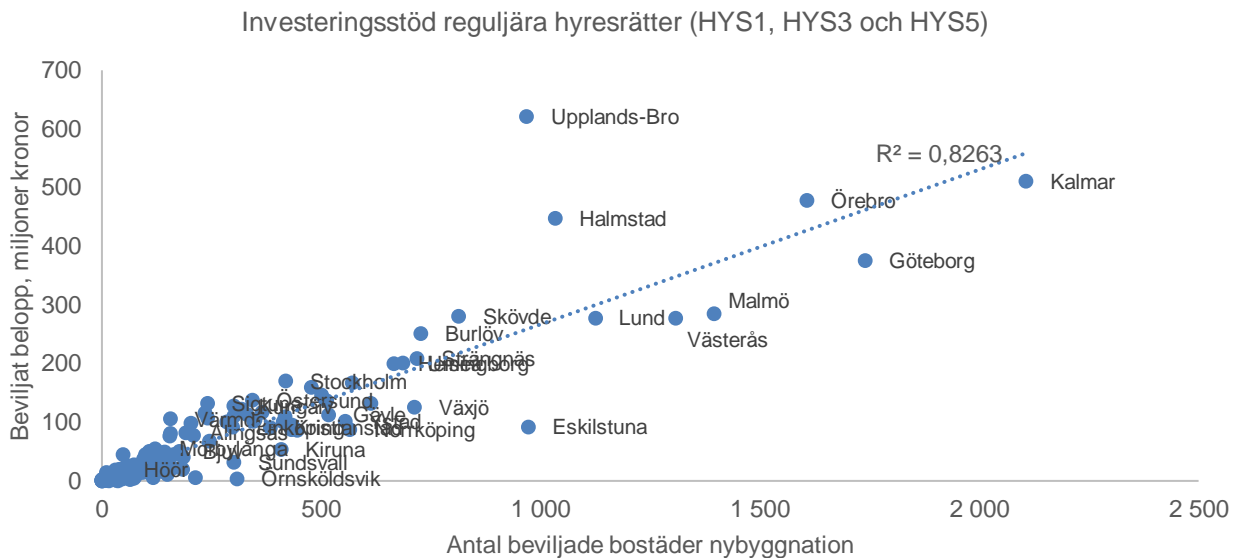
I Stockholms län har som tidigare nämnts bostadsbolag i Upplands Bro fått det största stödet om sammantaget 621 miljoner kronor, följt av Stockholms stad 165 miljoner kronor, Nynäshamn 145 miljoner kronor och Norrtälje 108 miljoner kronor. De tre kommunerna i länets absoluta ytterkant har således erhållit nästan 900 miljoner kronor, det vill säga ett mer än fem gånger större belopp än den mest centralt belägna kommunen Stockholms stad.



Figur 9. Källa: Boverket.

Huvuddelen av subventionerna har fördelats till bolag i kommuner som enligt SKR:s kommungruppsindelning utgörs av kategorierna större respektive mindre städer, se figur 9. Dessa båda kommungrupper har tillsammans fått stöd för 17 400 bostäder. Bostadsbolag i storstadskommunerna har beviljats stöd för knappt 3 000 bostäder och kommunerna i storstädernas pendlingsomland har fått stöd för ca 4 800 bostäder. Storstadsregionerna har därmed fått stöd för totalt ca 7 800 bostäder. Det är också i de större städerna som antalet bostäder med beviljat stöd ökat mest se senaste åren.

Stödet uttryckt i kronor står i huvudsak i direkt proportion till hur många bostäder som beviljats stöd, figur 10. De bostadsbolag i enskilda kommuner som beviljats stöd till flest reguljära bostäder finns i Kalmar med 2 100 bostäder, i tur och ordning följt av bolag i Göteborg (1 700), Örebro (1 600), Malmö (1 400) och Västerås (1 300).



Figur 10. Källa: Boverket och Evidens.

Halmstad och Upplands Bro avviker något från det generella sambandet mellan antal bostäder och totalt stödbelopp genom att stödet per bostad är högre i dessa kommuner. En möjlig förklaring är att projekt i dessa kommuner i högre grad utformats för att maximera stödet än i andra kommuner. Med större andel små bostäder erhålls större stödbelopp per kvadratmeter och med bättre energiprestanda erhålls också högre stöd.

Fördelning av stödet utifrån bostadsefterfrågans styrka

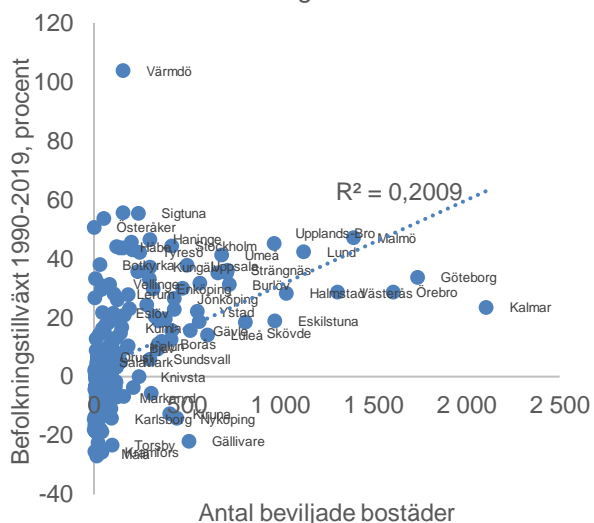
Enligt regelverket får stöd lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med befolkningstillväxt och så kallad "bostadsbrist". Stöd kan även lämnas för bostäder i kommuner som inte har befolkningstillväxt, om det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Det är inte enkelt att definiera begreppet bostadsbrist. Det är däremot troligt att bostadsefterfrågan är större i kommuner med befolkningstillväxt än i andra kommuner. Vidare är det troligt att bostadsefterfrågan är större i kommuner där det inte byggts nya bostäder i takt med befolkningstillväxten än i andra kommuner med ett högre historiskt byggande. Det är dessutom troligt att bostadsefterfrågan är större i kommuner med högre bostadspriser än i kommuner med lägre bostadspriser eftersom prisutvecklingen i stor utsträckning är en effekt av efterfrågans styrka.

Som beskrivits tidigare är det en nyhet i regelverket från och med år 2020 att investeringsstödet i högre grad ska prioriteras till storstadsregionerna. Fördelningen ska ske med 75 procent till storstadsregionerna och 25 procent till övriga landet. Denna skärpning av fördelningsmekanismerna kan förväntas leda till att stödet i högre grad än tidigare styrs mot storstadskommunerna och kommunerna i dess pendlingsomland.

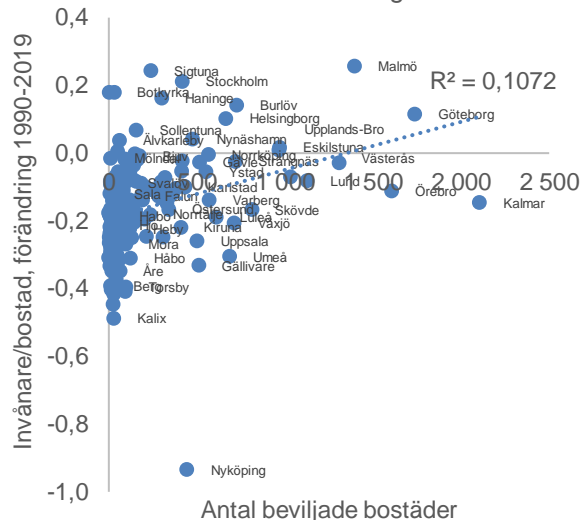
Analyseras sambanden mellan antalet bostäder som beviljats statligt investeringsstöd å ena sidan samt de tre olika måtten på "bostadsbrist" eller efterfrågans styrka å den andra, framgår att sambandet mellan antalet bostäder som beviljats stöd och "bostadsbrist" mätt utifrån befolkningstillväxt, befolkningen i relation till bostadsstocken eller som prisnivå är svagt, se figurerna 11–13.

Antal bostäder som fått beviljat investeringsstöd för reguljära hyresrätter och förändring av antal invånare 1990-2019 i samtliga kommuner



Figur 11. Källa: Boverket och Evidens

Antal bostäder som fått beviljat investeringsstöd för reguljära hyresrätter och förändring av antal invånare per bostad 1990-2019 i samtliga kommuner

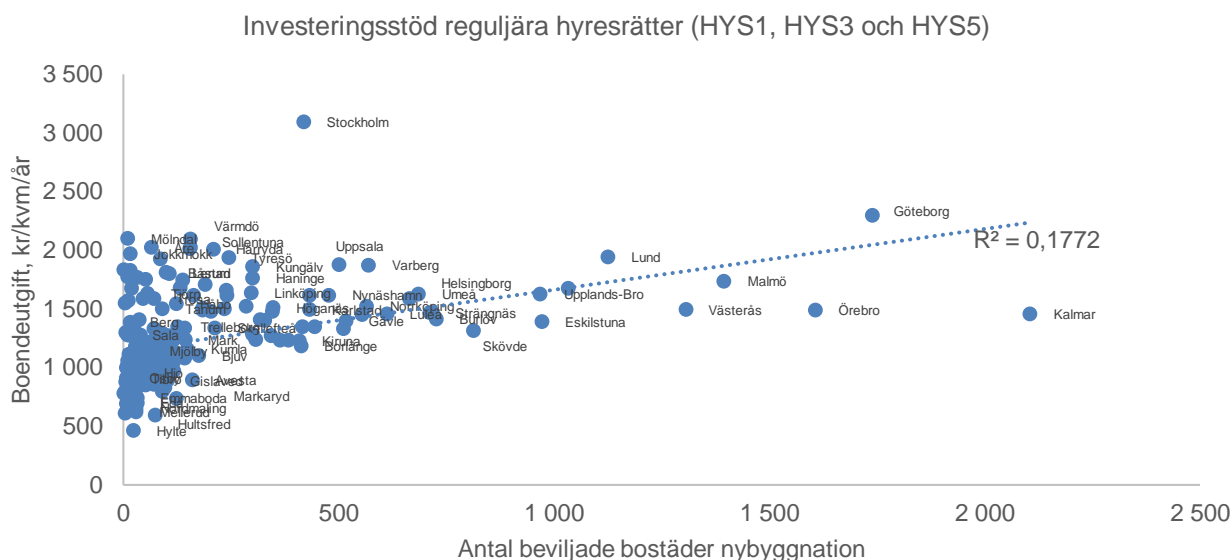


Figur 12. Källa: Boverket och Evidens

Sambandet mellan antalet bostäder som beviljats stöd och långsiktig befolkningstillväxt i landets alla kommuner är svagt, figur 11. Om utgångspunkt i stället tas i hur antalet invånare per bostad utvecklats sedan 1990 i kommunerna och studerar sambandet med antalet bostäder som beviljats stöd blir också det sambandet svagt, figur 12. Några av de kommuner där bostadsbolagen erhållit mest investeringsstöd, både uttryckt i kronor och i antalet bostäder med stöd, exempelvis Skövde, Kalmar och Örebro, hade ett större bostadsbestånd per invånare 2019 än 1990. Det är endast i storstadsregionerna och i deras pendlingsomland som befolkningen ökat snabbare än antalet bostäder sedan år 1990.

Däremot tycks sambandet mellan "bostadsbrist", mätt enligt de olika kriterierna, och antal beviljade bostäder blivit något starkare de senaste åren. I analysen som genomfördes på uppdrag av SKR under år 2018 och omfattade antalet beviljade bostäder under åren 2016 till 2018, var förklaringsgraden (R2-värdet i graferna) ännu lägre, runt 0,14. När antalet beviljade bostäder under åren 2019 och 2020 tas med i analysen, stiger förklaringsgraden något till ca 0,20. Förändringarna i regelverken i form av högre tillåtna hyresnivåer och pott-systemet som allokerar en större andel av stödet till storstäderna, tycks därmed fått viss effekt. Den statistiska analysen bekräftar således iakttagelsen i figur 7, där antalet beviljade bostäder i relativa termer ökat påtagligt i både storstäderna och i deras pendlingsomland.

De svaga sambanden framträder också när sambandet mellan bostadsefterfrågan, uttryckt som boendegift vid förvärv av bostadsrätter och antalet bostäder som beviljats stöd, undersöks, figur 13.



Figur 13. Källa: Boverket och Evidens.

Boendekostnaden har beräknats som räntekostnad efter fullt skatteavdrag (5 procent x 0,70 = 3,5 procent) vid förvärv till genomsnittspris i kommunen plus genomsnittlig avgift till föreningen. Med en räntekostnad efter skatt som sätts till samma nivå som hushållens avkastningskrav på eget kapital spelar belåningsgraden ingen roll. Antalet kommuner i analysen har dock begränsats på grund av bristande data om bostadsrättspriser på många mindre marknader.

Boendekostnaden, eller annorlunda uttryckt hushållens betalningsvilja för bostäder i flerfamiljshus, varierar då mellan ca 1 000 kr/kvm/år och 2 500 kr/kvm/år (med Stockholm som undantag med en betalningsvilja om ca 3 000 kr/kvm/år). I den tidigare genomförda analysen under 2018 framkom inget samband alls mellan antalet beviljade bostäder och detta mått på bostadsefterfrågan. När antalet beviljade bostäder under perioden 2019 till 2020 adderas syns dock ett visst samband, förklaringsgraden stiger från i princip noll till 0,18. Det är framförallt antalet beviljade bostäder i Göteborg och ett fortsatt högt antal beviljade bostäder i bland annat Malmö och Lund som påverkar sambandet positivt.

Slutsatser om stödets geografiska fördelning

Det finns endast svaga samband mellan utbetalt stöd till reguljära hyresbostäder och bostadsefterfrågans styrka i olika kommuner. Det gäller oavsett om efterfrågans styrka mäts som befolkningstillväxt, boendekostnader eller förändringen av antalet invånare per bostad. Den samlade slutsatsen är att måluppfyllelsen under åren 2017 till 2018 varit bristfällig vad avser mål om minskad "bostadsbrist" givet att stöd framförallt ska riktas mot bostadsbolag i kommuner med stark befolkningsutveckling. Men förändringarna i förordningarna de senaste åren, som medger högre hyresnivåer i storstäderna och det nyligen införda pott-systemet, tycks ha haft viss effekt som inneburit att de tidigare svaga sambanden stärkts något de senaste åren.

En stor del av stödet till reguljära hyresbostäder har fortsatt gått till bostadsbolag i kommungruppen större städer som redan före stödet beviljats redovisar ett större bostadsbestånd per invånare nu än under 1990. Överrepresentationen bland större och mindre städer kan sannolikt förklaras med att de fastställda hyresnivåerna i många fall ligger nära hushållens betalningsvilja och att stödet därmed möjliggjort en större nyproduktion än vad som varit möjligt utan stöd. I många gles- och landsbygdskommuner och kommuner i större och mindre städers omland är betalningsviljan inte sällan för låg för att motivera nyproduktion. Även med stöd och även om efterfrågan finns så ställer de s.k K3-reglerna för nyproduktion av bostäder på sådana marknader till problem för bolagen.

Men stödet har successivt ökat i omfattning i Göteborg och Malmö som har erhållit relativt stort stöd. Stödvolymerna till bostadsbolag i centrala Stockholmsregionen är dock fortsatt blygsamma. Det beror sannolikt på reglerna om maximal hyresnivå. Det har varit mer lönsamt för aktörer på marknader med stort efterfrågetryck att avstå från stöd och istället ta ut en "normal" bruksvärdesmässig hyresnivå eller använda presumtions- eller egensatta hyror i nyproduktionsprojekt. Omvänt har stödet fortsatt stor effekt på marknader där betalningsviljan begränsats till nivåer runt de hyresnivåer som stödet anger men där produktionskostnader utan stöd krävt högre hyresnivåer för lönsam nyproduktion.

På många marknader tycks framförallt lönsamhetsvillkoren vid användning av investeringsstödet betraktas som mer gynnsamma av allmännyttiga företag än av privata. Allmännyttiga företag använder investeringsstödet i hela 44 procent av all nyproduktion, medan privata företag endast använder stödet i 16 procent av nyproduktionen. En möjlig förklaring är att allmännyttiga företag i genomsnitt tillämpar andra avkastningskrav än privata företag vilket i sin tur innebär att fler projekt framstår som lönsamma, inte minst på svaga marknader. En annan förklaring kan vara politiska målsättningar om att allmännyttiga företag bör använda stödet för att möjliggöra nyproduktion med lägre hyresnivåer, oavsett den lokala bostadsmarknadens styrka.

3. Stödets bostadssociala effekter

För att ett omfattande stöd till nyproduktion av nya hyresbostäder långsiktigt ska ha hög legitimitet, är det rimligt att utgå från att stödet bör träffa hushåll som utan stöd skulle ha svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Om stödet istället träffar socioekonomiskt starkare hushåll väcks troligen frågor om varför just starkare hushållsgrupper ska gynnas av statliga subventioner. I detta avsnitt diskuteras investeringsstödet utifrån ett sådant bostadssocialt perspektiv, där stöd förutsätts träffa grupper som är i behov av stöd.

Vilka hushåll träffas av de lägre investeringsstödshyrorna?

I Boverkets "Konsekvensutredning HYS 1" som är en del av tidigare föreskrifter och allmänna råd (2016:10) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande, angavs bland annat:

"Enligt förordningen ska stödmottagaren se till att bostäderna förmedlas så att en blandning av hushåll med olika ekonomiska förutsättningar uppnås och, om det inte har en tydligt negativ effekt när det gäller blandningen av hushåll, vid förmedlingen ge företräde till hushåll som mest behöver en bostad till rimlig hyra. Kravet gäller inte bostäder för studerande."

Denna målsättning togs sedan bort i kommande revideringar av regelverket. Trots att dessa mål inte längre gäller kan det vara intressant att undersöka om stöden inneburit att hushåll med lägre inkomst i högre grad givits tillträde till bostäder som byggts med stöd än till andra nybyggda hyresbostäder. Bostäder byggda med stödet har till följd av subventionen som stödet innebär lägre hyresnivåer än andra nya hyresbostäder, vilket rimligen borde vara en följd av en önskan om att också hushåll med lägre inkomster ska gynnas av de byggs. Därmed finns motiv för att undersöka stödets bostadssociala effekter.

Det är dock förenat med betydande svårigheter att analysera skillnader mellan hushåll som flyttar in till nya hyresbostäder med respektive utan statligt investeringsstöd. Utformningen av ett projekt i form av läge, bostadsstorlekar med mera påverkar vilken typ av hushåll som söker sig till projektets bostäder, vilket skapar viss osäkerhet i analysen. Beror skillnader i inflyttares socioekonomi på bostadens läge, storlek och utformning eller på om bostaden har relativt sett lägre hyra till följd av investeringsstödet?

I syfte att minimera skillnader i bland annat lägesegenskaper har parvisa jämförelser gjorts mellan projekt där investeringsstöd erhållits och projekt utan stöd men där projekten ligger nära varandra geografiskt. Vidare fokuserar jämförelsen på inflyttare till bostäder om ett till två rum och kök.

Urvalet har delats in i 17 olika grupper, 12 enskilda kommuner samt fyra kommungrupper. I de tolv olika kommunerna har det funnits tillräckligt många nyproducerade bostäder med respektive utan investeringsstöd för att möjliggöra rimliga jämförelser mellan dessa båda grupper. Analysens behov av antalet nya bostäder i varje kommun påverkas av SCB:s sekretessregler som anger att varje parvis jämförelse måste omfatta minst tre fastigheter och 100 hushåll. I varje kommun eller kommungrupp består således de parvisa jämförelserna av minst tre fastigheter eller 100 hushåll med respektive utan investeringsstöd. I Malmö har sådana jämförelser kunnat göras i två olika geografiska delar av kommunen.

Analyserade fastigheter med investeringsstöd
Analyserade fastigheter utan investeringsstöd

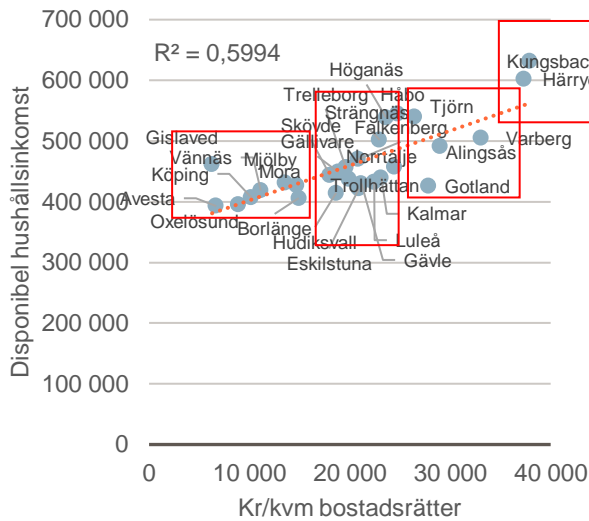
Geografi	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Antal 1-2 RoK	Andel 1-2 RoK	Geografi	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Antal 1-2 RoK	Andel 1-2 RoK
Borås	6	190	99	52%	Borås	17	702	334	48%
Halmstad	8	733	463	63%	Halmstad	12	1083	780	72%
Katrineholm	2	169	133	79%	Katrineholm	4	166	109	66%
Kristianstad	7	655	256	39%	Kristianstad	15	1232	675	55%
Lidköping	5	148	114	77%	Lidköping	4	138	62	45%
Linköping	2	136	99	73%	Linköping	9	678	380	56%
Lund	5	428	256	60%	Lund	13	522	357	68%
Malmö - Kärnhem	4	265	133	50%	Malmö - Kärnhem	5	163	99	61%
Malmö - södra	2	129	83	64%	Malmö - södra	17	1368	774	57%
Sundsvall	2	139	111	80%	Sundsvall	4	207	153	74%
Tyresö	2	155	100	65%	Tyresö	3	386	332	86%
Västerås	5	596	428	72%	Västerås	27	1419	811	57%
Örebro	5	242	163	67%	Örebro	23	2143	1435	67%
<15 000 kr/kvm	21	428	183	43%	<15 000 kr/kvm	22	754	504	67%
15 000-25 000 kr/kvm	48	1970	1114	57%	15 000-25 000 kr/kvm	78	3256	2032	62%
25 000-35 000 kr/kvm	14	451	279	62%	25 000-35 000 kr/kvm	18	344	196	57%
>35 000 kr/kvm	4	159	54	34%	>35 000 kr/kvm	16	555	307	55%

Tabell 3.

I ett relativt stort antal kommuner har det på grund av SCB:s regler inte varit möjligt att skapa parvisa jämförelser inom varje kommun. Nyproduktionen av bostäder med respektive utan investeringsstöd har helt enkelt inte varit tillräckligt omfattande för att kunna klara SCB:s sekretessregler. Dessa kommuner har istället delats in i fyra olika grupper där de parvisa jämförelserna mellan inflyttare till bostäder med och utan investeringsstöd gjorts inom hela gruppen. Gruppindelningen har gjorts genom att kommunerna delats in efter bostadsmarknadens styrka i respektive grupp, se figur 14.

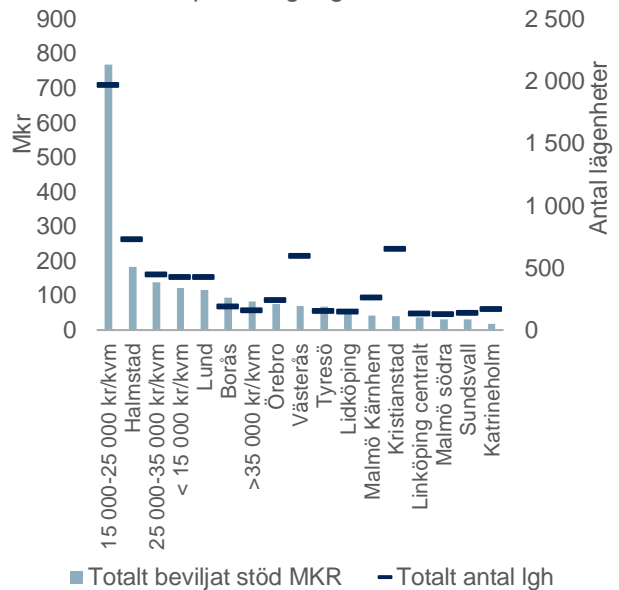
I varje kommun och kommungrupp har egenskaperna bland inflyttare till nybyggda hyresbostäder med respektive utan investeringsstöd studerats. Analysen omfattar egenskaper i form av familjeställning, inkomst, ålder och varifrån inflyttarna kommit.

Medel kvadratmeterpris för BR 2020 och medel disponibel hushållsinkomst 2018 i respektive kommun



Figur 14.

Beviljat stöd och antal lägenheter i respektive geografi



Figur 15.

Analysen omfattar inflyttare till totalt 142 fastigheter med sammanlagt knappt 7 000 bostäder som byggts med investeringsstöd som jämförs med inflyttare till 287 fastigheter med totalt 15 000 bostäder som byggts utan investeringsstöd, se tabell 3 och figur 15. Jämförelsen fokuserar på inflyttare till bostäder med ett och två rum och kök. Antalet ettor och tvåor som byggts med investeringsstöd uppgår i analysen till 4 068 som i sin tur jämförs med 9 340 ettor och tvåor som byggts utan det statliga stödet.

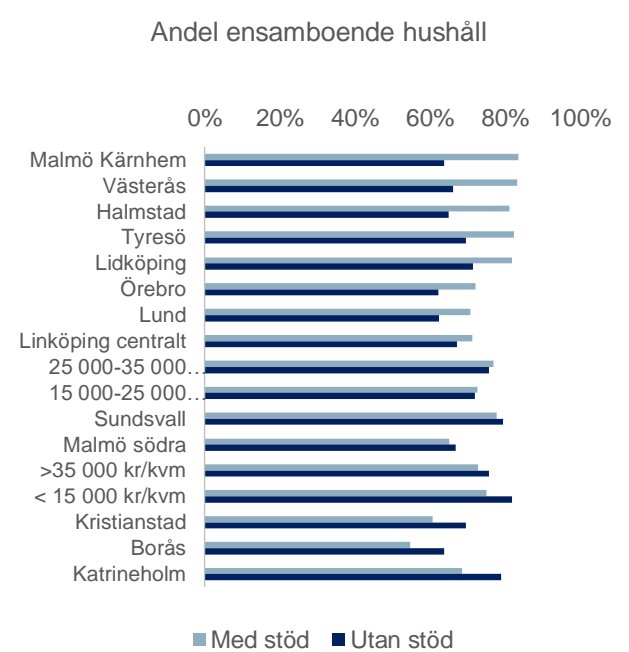
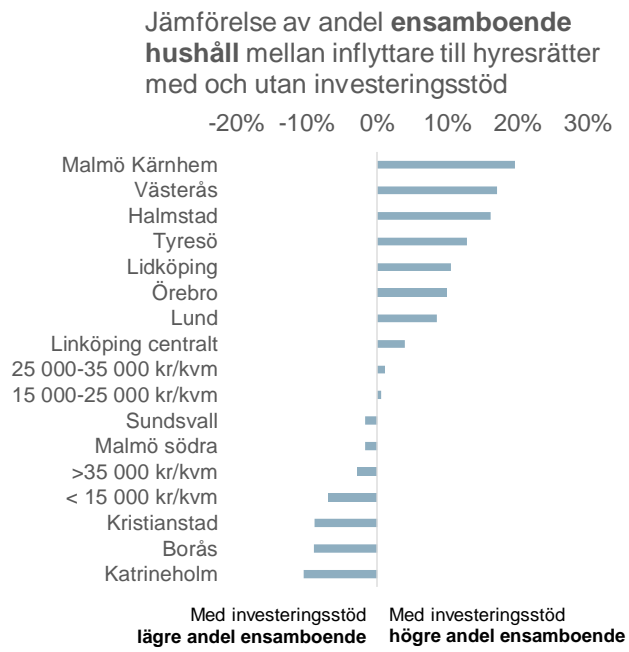
Den enskilt största gruppen med störst antal analyserade bostäder och inflyttare är gruppen kommuner med bostradsrättspriser från 15 000 till 25 000 kronor per kvadratmeter. I denna grupp studeras inflyttare till 1 114 bostäder som byggts med stöd och som jämförs med 2 032 inflyttare till bostäder som byggts utan stöd. Denna grupp utgör mer än 25 procent av det totala urvalet av bostäder och inflyttare till bostäder som byggts med investeringsstöd i analysen. Enskilda kommuner med ett relativt stort urval i analysen är Kristianstad, Halmstad, Malmö, Lund och Västerås.

Familjeställning och disponibel inkomst

En första intressant fråga att analysera är i vilken utsträckning inflyttare till bostäder som byggts med investeringsstöd utgörs av ensam- eller sammanboende vuxna, dvs om hushållet har en eller två inkomster. Ur ett bostadssocialt perspektiv har normalt ensamboende en svagare ställning på bostadsmarknaden än sammanboende eftersom ensamboende ska finansiera sin bostad med endast en inkomst. De ensamboende kan vara både hushåll med och utan barn, och de sammanboende kan på samma sätt vara hushåll med eller utan barn.

Analysen av inflyttare visar att andelarna ensamboende är något större i bostäder som byggts med investeringsstöd än i bostäderna som byggts utan stödet. I 1 800 bostäder är andelen ensamboende större i investeringsstödsbostäderna medan andelen är lägre i drygt 900. I princip hela skillnaden kan förklaras av den relativt omfattande produktionen i de två kommunerna Västerås (428 stödbostäder) och Halmstad (463), som båda redovisar en hög andel ensamboende i stödbostäderna. Samtidigt innehåller jämförelsebostäderna som byggts utan stöd i Västerås en relativt låg andel ettor och tvåor, vilket delvis förklarar att stödbostäderna i Västerås redovisar en högre andel ensamboende inflyttare i stödbostäderna.

I de båda stora kommungrupperna, kommuner med bostadsrättspriser mellan 25 000 till 35 000 kr per kvadratmeter samt kommunerna med bostradsrättspriser mellan 15 000 till 25 000 kr per kvadratmeter, finns dock i princip ingen skillnad alls i andelar ensamboende inflyttare, se figur 16 och 17. I dessa båda kommungrupper återfinns nästan 1 400 bostäder byggda med stöd. I totalt drygt 2 300 av de studerade dryga 4 000 bostäderna som byggts med stöd, är således andelen ensamboende mindre eller lika stor som andelen ensamboende i bostäder som byggts utan stöd. Slutsatsen är därför att bostäder byggda med investeringsstöd inte på något systematiskt sätt tycks avvika vad avser andelen inflyttande ensamboende från den övriga nyproduktionen som inte byggts med investeringsstöd.

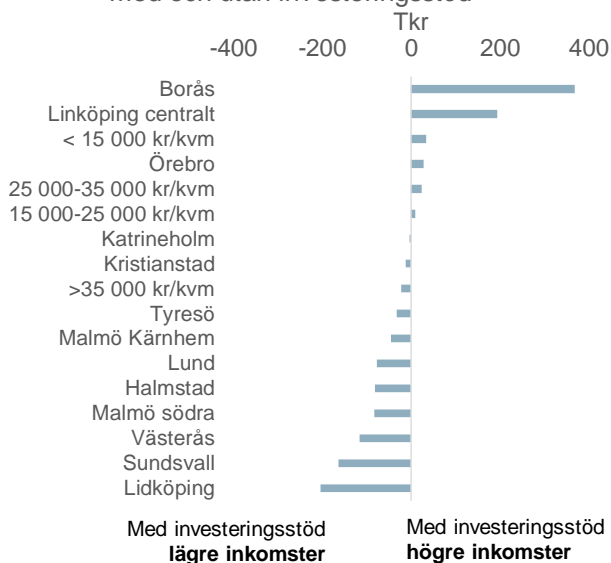


Figur 16. Källa: SCB och Evidens.

Figur 17. Källa: SCB och Evidens

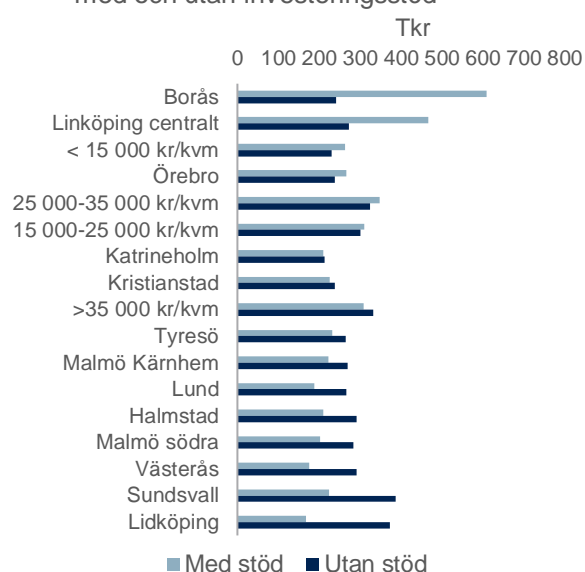
Eftersom ensamboende redovisar betydligt lägre hushållsinkomster än sammanboende är det ur ett bostadssocialt perspektiv intressant att jämföra disponibelinkomster mellan ensamboende inflyttare till bostäder som byggts med och utan investeringsstödet.

Jämförelse av hushållsinkomst mellan **ensamboende** inflyttare till hyresrätter med och utan investeringsstöd



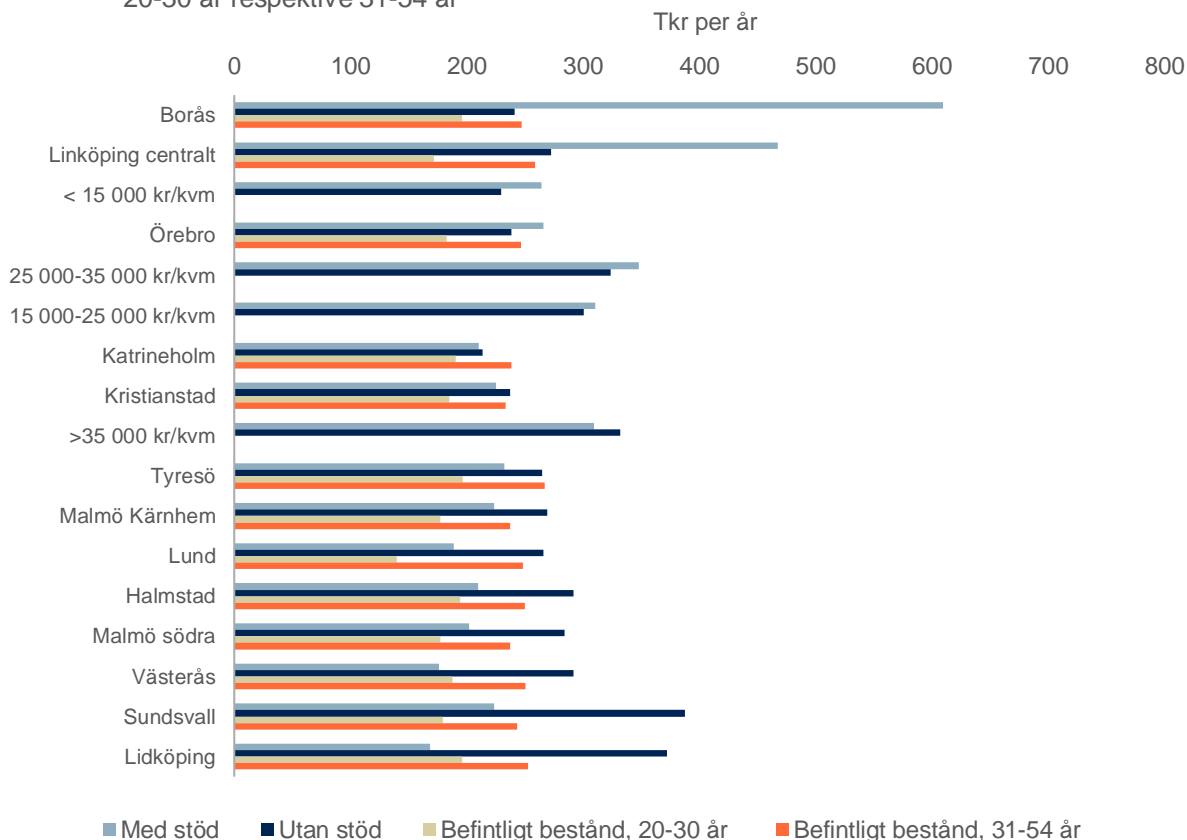
Figur 18. Källa: SCB och Evidens

Genomsnittlig hushållsinkomst bland **ensamboende** inflyttare till hyresrätter med och utan investeringsstöd



Figur 19. Källa: SCB och Evidens

Genomsnittlig hushållsinkomst per år bland **ensamboende** inflyttare till hyresrätter med och utan investeringsstöd samt bland boende i befintligt bestånd i åldrarna 20-30 år respektive 31-54 år

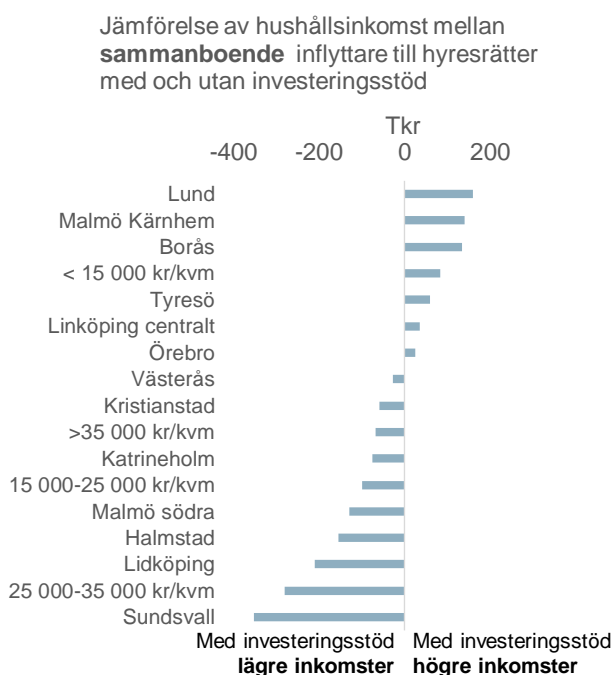


Figur 20. Källa: Boverket och SCB. Den ljusblå stapeln beskriver genomsnittlig inkomstnivå för personer som flyttat in i bostäder byggda med investeringsstöd och den mörkblå motsvarande inkomster bland inflyttare till nya hyresbostäder som byggts utan investeringsstöd. De beigea och orangea staplarna beskriver genomsnittsinkomsten för hushåll i det övriga hyresrättsbeståndet beroende på ålder.

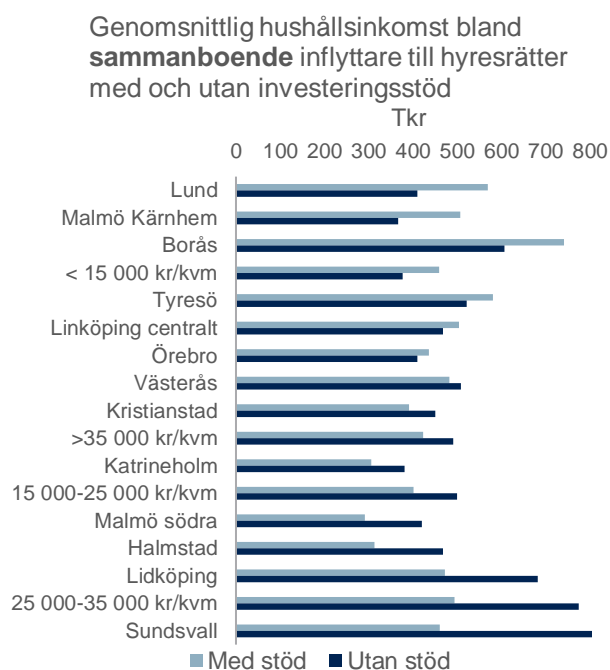
I totalt ca 1 950 bostäder byggda med investeringsstöd i tre olika kommuner och i de båda större kommungrupperna med bostadsrättspriser mellan 25 000 - 35 000 kronor per kvadratmeter samt 15 000 - 25 000 kronor per kvadratmeter, är disponibelinkomsterna bland ensamboende inflyttare till stödbostäder högre än för ensamboende inflyttare till bostäder som byggts utan stöd. Bland inflyttare till övriga 2 081 bostäder i åtta kommuner och i kommungruppen med bostadsrättspriser över 35 000 kronor per kvadratmeter som byggts med stöd, är inkomsterna bland ensamboende inflyttare till stödbostäderna lägre än inkomsterna hos inflyttare till bostäder som byggts utan stöd. Slutsatsen är därmed att inflyttarna till bostäder byggda med investeringsstöd respektive utan stöd redovisar ungefär lika höga inkomster. Investeringsstödet och därmed förenade lägre hyresnivåer tycks inte på något systematiskt och tydligt sätt gynna ensamboende med lägre inkomster.

I några kommuner är medelinkomsten bland ensamboende som flyttar till bostäder som byggts med stöd högre än genomsnittsinkomsterna för hushåll i åldersgrupperna 20 till 51 år i det övriga befintliga hyresrättsbeståndet på orten. Det gäller i de knappa 600 nybyggda bostäderna i Borås, Linköping och Örebro. I samtliga kommuner förutom Lidköping och Västerås är inkomsterna bland inflyttare till stödbostäder högre än genomsnittsinkomsterna bland 20 till 30-åringar i det befintliga bostadsbeståndet. Slutsatsen är därmed att inkomstnivån bland ensamboende som flyttar in i bostäder byggda med investeringsstöd genomgående är något högre än genomsnittsinkomsterna för unga vuxna i hyresrätt generellt.

Bilden blir delvis en annan när skillnader i inkomster bland sammanboende inflyttare studeras.



Figur 21. Källa: SCB och Evidens.



Figur 22. Källa: SCB och Evidens.

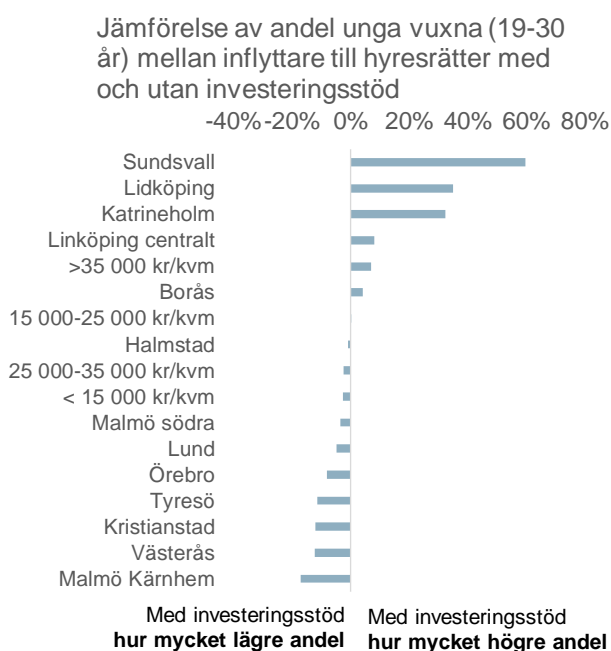
Inflyttarna till bostäder byggda med investeringsstöd har i högre grad lägre inkomster än inflyttarna till den övriga nyproduktionen. Inflyttarna till drygt 1 000 bostäder som byggts med investeringsstödet hade högre disponibelinkomster än inflyttarna till den övriga nyproduktionen. Det gäller exempelvis i Lund, delar av Malmö, Tyresö, Linköping och i Örebro. Men också i kommungruppen med bostadsrättspriser lägre än 15 000 kronor per kvadratmeter. Men inflyttarna till resterande ca 3 000 bostäder som byggs med stödet redovisar sammanboende inflyttare lägre inkomster än inflyttare till de bostäder som byggts utan stöd. Detta resultat indikerar att investeringsstödet i högre grad gynnat sammanboende med lägre inkomster än ensamboende.

Andel unga vuxna

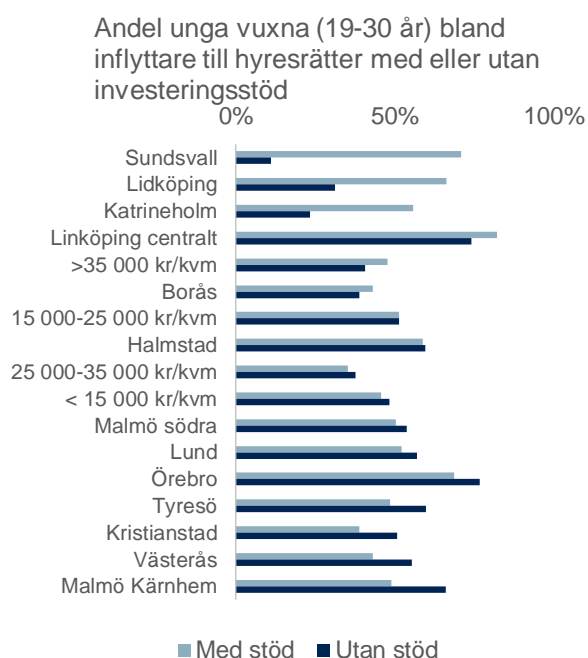
Förutom familjeställning och inkomster är det intressant ur ett bostadssocialt perspektiv att analysera i vilken utsträckning stödet kommer unga vuxna till del. Unga vuxna är överrepresenterade i hyresbostäder generellt och särskilt i nyproducerade hyresbostäder. För unga vuxna i åldrarna 25 till 29 år redovisar SCB:s statistik att andelen boende i hyresrätt varierar mellan 40 och mer än 50 procent i flertalet större kommuner. Unga vuxna är per definition diskriminerade i kösystem eftersom det av naturliga skäl är svårt att tillgodogöra sig kötid som kan konkurrera med äldre personers kötider. Dessutom har unga vuxna påverkats negativt av införda kreditrestriktioner, exempelvis bolånetak och amorteringskrav, som har begränsat unga vuxnas alternativ på bostadsmarknaden.

Data över inflyttare visar dock att det endast är inflyttarna till 625 av de totalt studerade ca 4 000 stödbostäderna där andelen unga vuxna mellan 19 och 30 år utgör en högre andel än andelen unga vuxna som flyttat in i övriga nyproducerade hyresbostäder.

Andelen unga vuxna som flyttat in i bostäder byggda med investeringsstöd är särskilt hög i kommunerna Sundsvall, Lidköping och Katrineholm. I övriga kommuner är skillnaden i andelar unga vuxna bland inflyttarna liten alternativt utgör unga vuxna en mindre andel av inflyttarna till bostäderna byggda med stöd än andelen unga i de bostäder som byggts utan investeringsstöd.



Figur 23. Källa: SCB och Evidens.



Figur 24. Källa: SCB och Evidens.

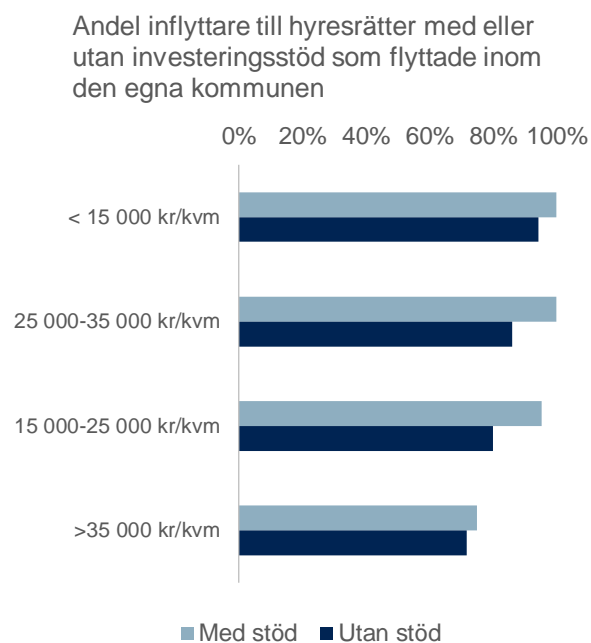
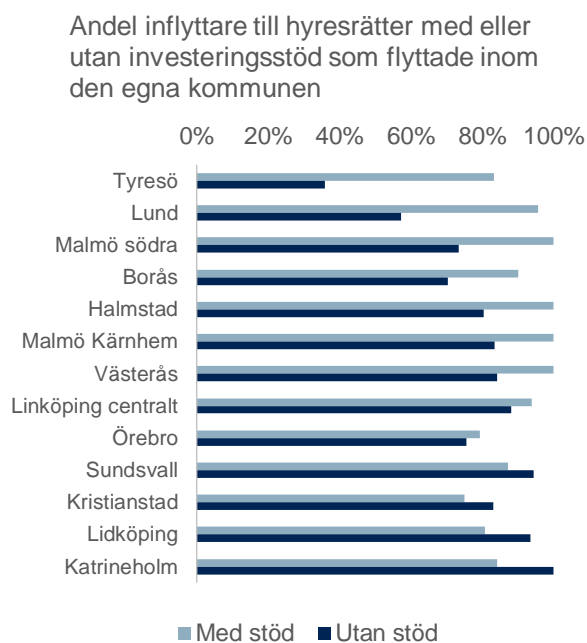
I Malmö, Västerås, Kristianstad, Tyresö, Örebro och Lund är andelen unga vuxna inflyttare större i bostäder som byggts utan investeringsstöd än i investeringsstödsbostäderna.

Geografiskt upptagningsområde

En ytterligare intressant fråga är varifrån inflyttarna kom. Ett strikt lokalt rekryteringsområde kan tyda på att det krävs längre kötider än om rekryteringen sker från en större geografi. Med lägre hyresnivåer än den övriga nyproduktionen finns möjligheten att investeringsstödsbostäder gynnar hushåll med längre kötid. På marknader där köerna är kortare och stödbostädernas hyresnivåer samtidigt kan vara höga i relation till tillgängliga alternativ bör andelen inflyttare från andra kommuner kunna vara högre.

Data visar att inflyttarna till bostäder med investeringsstöd i högre grad kom från närmiljön i flertalet kommuner medan inflyttarna till nya hyresbostäder utan stöd i högre grad flyttade in från andra kommuner, figur 25.

Hypotesen om att den lägre hyresnivån innebär att hushåll med längre kötid rekryterats till bostäder med stöd, vilket i normalfallet betyder hushåll som redan finns på den lokala marknaden, stärks därmed. Nya hyresrätter utan stöd och därmed med högre hyresnivå är istället mer tillgängliga för hushåll som flyttar in från andra kommuner.



Figur 25. Källa: SCB och Evidens.

Figur 26. Källa: SCB och Evidens.

I den enda studerade marknaden i Stockholmsregionen, Tyresö, är det mycket tydligt att bostäder byggda med investeringsstöd i huvudsak har en kommunintern rekrytering. Endast 36 procent av inflyttarna kommer från andra kommuner. I Malmö, Halmstad och Västerås rekryterades alla inflyttare (100 procent) till bostäderna byggda med investeringsstöd från den egna kommunen. I Linköping och Lund rekryterades runt 95 procent från den egna kommunen.

I Sundsvall, Kristianstad, Lidköping och Katrineholm kom istället en något större andel inflyttare till bostäder byggda med investeringsstöd från andra kommuner än inflyttarna till den reguljära nyproduktionen. En möjlig förklaring är att betalningsviljan för nya hyresbostäder ligger nära nivån för hyresnivåerna i bostäder med investeringsstöd och att dessa därför inte uppfattas mer prisvärda än övrig nyproduktion.

Också i de fyra olika kommungrupperna redovisar bostäder med investeringsstöd en högre andel inflyttare från den egna kommunen än övriga nya hyresbostäder, figur 26. Samtidigt tycks andelen inflyttare också samvariera med kommunens grad av integration i en större lokal arbetsmarknadsregion. Ju större integration desto mindre andel inflyttare från den egna kommunen. I små kommuner med relativt svag bostadsefterfrågan kommer nästan all inflyttning från den egna kommunen oavsett om bostäderna byggts med eller utan investeringsstöd.

Slutsatser om stödets bostadssociala effekter

Investeringsstödet bostadssociala effekter tycks vara begränsade.

Det tycks inte finnas några systematiska skillnader i inkomster bland ensamhushåll som flyttar in i bostäder som beviljats stöd jämfört med liknande bostäder som byggts utan stöd. Inflyttarna till

investeringsstödsbostäderna har dock i genomsnitt högre inkomster än unga vuxna mellan 20 och 30 år boende i det övriga hyresrättsbeståndet. Den subvention om ca 2 000 kronor per månad som stödet utgör i form av lägre hyra jämfört med övrig nyproduktion, tycks därför fördelas relativt slumpmässigt mellan hushållen. Däremot tycks bostäder som byggts med investeringsstöd innebära att sammanboende som flyttar till bostäder med investeringsstöd har lägre inkomster än sammanboende som flyttar in i nybyggda hyresbostäder utan investeringsstöd. Det talar för att stödets inriktning mot små bostäder kan diskuteras. Möjligen finns, givet att investeringsstödet fortsatt ska utgå till nyproduktion, en större bostadssocial potential i att rikta stödet till större bostäder.

Unga vuxna är inte överrepresenterade i bostäder som byggts med stöd jämfört med de bostäder som byggts utan stödet. Nya bostäder som byggts med investeringsstöd möjliggör inte för unga vuxna att etablera sig i nyproduktionen i högre grad än i den ordinarie nyproduktionen som byggs utan investeringsstöd.

Hushåll som flyttar in i bostäder som byggts med stöd tenderar i högre grad att rekryteras från närmiljön medan liknande bostäder som byggts utan stöd rekryterar hushåll från en vidare geografi. Förklaringen kan vara att de lägre hyresnivåer som möjliggörs i nya bostäder med investeringsstöd premierar långa kötider.