

FOLK- HEMMET 2.0

Från bostadsbrist till en användbar
bostadsmarknad för alla

qasa

TRYGGHET FÖR ALLA HAR BLIVIT UTANFÖRSKAP FÖR MÅNGA

Det svenska Folkhemmet byggdes på idén om att bostaden är en social rättighet, inte en handelsvara. Genom omfattande statliga satsningar lyckades Sverige under efterkrigstiden bygga bort en akut bostadsnöd och skapa en boendestandard som blev avundsvärd i hela världen. Hyresmarknaden reglerades hårt för att skydda medborgarna mot oskäliga kostnader och för att garantera alla en likvärdig plats i samhället.

Men medaljen hade en baksida som med tiden blivit allt tydligare. Den reglerade hyresmarknaden har i takt med urbanisering och förändrade levnadsmönster förvandlats till en struktur präglad av extrema kötider och inlåsnings effekter. Systemet som byggdes för att skydda hyresgästen har i praktiken skapat en mur runt det befintliga beståndet, en mur som är nästintill omöjlig att forcera för den som inte redan är inne i värmen.

Värst drabbade är de som står utanför det ordinarie kösystemet: unga vuxna, studenter, nyanlända och de som flyttar för arbete. Denna grupp har blivit helt beroende av andrahandsmarknaden, en marknad som historiskt sett har betraktats som ett nödvändigt ont, präglad av kortsiktighet och osäkra villkor. Trots att behovet av rörlighet aldrig varit större, har restriktioner hållit andrahandsmarknaden i ett järngrepp.

Ett historiskt skifte – Folkhemmet 2.0

Från och med den 1 juli 2026 föreslås nu lagändringar i syfte att öka utbudet på bostadsmarknaden, med omfattande regellättnader för andrahandsmarknaden, så att fler ska få någonstans att bo och rörligheten öka. Det erbjuder nya möjligheter för människor som idag lever ett liv präglad av att ställa sig frågan ”så var ska jag bo?”. När bostadsutbudet gradvis ökar kommer fler kunna gå från utanförskap till att faktiskt kunna packa upp sina flyttkartonger. Nu skapas Folkhemmet 2.0, utan att kosta statskassan en krona.

I denna rapport har vi räknat på konsekvenserna av reformen för andrahandsmarknaden, i faktiskt bostadsutbud de kommande tre åren.

Regelförändringarna som föreslås från 1 juli 2026

Möjligt att hyra ut fler än en bostad samtidigt

Tidigare begränsningar för den som äger både en bostadsrätt och ett attefallshus, eller två bostäder under en övergångsperiod, slopas. Detta väntas aktivera tusentals ”dolda” kvadratmeter.

En bostadsrätt ska kunna hyras ut fler gånger och under längre tid

Tidigare uthyrningshistorik ska inte längre ligga ägaren till last. Uthyrning blir ett naturligt verktyg i livspusslet, inte ett undantagstillstånd som kräver särskilda skäl.

Fri hyressättning

Tydligare regler ska göra det möjligt för bostadsägare att täcka sina faktiska kostnader (inklusive räntor). Detta ska minska risken för konflikter och flyttar uthyrningen från gråzonen in i det öppna ljuset.

Hyresvärdarna: En outnyttjad vilja

För att förstå hur många bostäder som faktiskt kan komma att frigöras frågade vi i mars 2026, 1 180 bostadsrättsägare om dagens uthyrningsregler och hur deras beteende skulle kunna komma att förändras. Resultatet bekräftar att reformen svarar på ett enormt uppdämt behov:

Osäkerheten dominerar

65 % av bostadsrättsägarna som idag hyr ut sin bostad upplever att dagens regler begränsar dem tydligt. Hela 75 % uppger att rädslan för att inte få godkänt av brf-styrelsen är deras största oro. 52 % svarar att de avstått från att hyra ut på grund av föreningens inställning. 37 % svarar att föreningens korta tillståndsperioder begränsar dem.

Längre perspektiv och bättre relationer till brf

84 % svarar att de tror att de nya reglerna skulle få fler att hyra ut lagligt. 50 % svarar att de tror att färre bostäder skulle stå tomma. 34 % säger att relationen till bostadsrättsföreningen skulle förbättras. 15 % ser risk för spekulationsköp. 83 % uppger att de skulle vara mer benägna att hyra ut under längre perioder vid flexiblare regler. Det är denna siffra som utgör motorn i vår prognos.

83% av brf-ägarna som idag hyr ut, kommer att hyra ut längre.

PROGNOS: Så blir andrahandsmarknaden om tre år

Idag är andrahandsmarknaden en karusell där bostäder försvinner lika snabbt som de tillkommer. Genom att låsa upp potentialen hos de 83% som vill hyra ut längre, kommer marknadens totala kapacitet att byggas upp över tid.

Vi har gjort ett räkneexempel som visar förändringen de kommande tre åren i våra 20 största städer. Detta visar effekten om dagens hyresvärdar hyr ut i tre år istället för att bostäderna årligen försvinner från marknaden.

KOMMUN	Utbud år 1	Utbud år 2	Utbud år 3	Faktisk ökning	Sökande (idag)	Sökande (prognos)
Stockholm	9 647	16 882	24 117	14 470	20	9
Göteborg	3 488	6 104	8 720	5 232	19	8
Malmö	1 777	3 109	4 442	2 665	24	10
Uppsala	1 661	2 906	4 152	2 491	18	7
Nacka	694	1 214	1 735	1 041	31	13
Lund	699	1 223	1 747	1 048	11	5
Huddinge	482	843	1 205	723	17	7
Linköping	362	633	905	543	25	10
Västerås	347	607	867	520	17	7
Helsingborg	518	906	1 295	777	12	5
Södertälje	433	757	1 082	649	13	5
Jönköping	419	733	1 047	628	14	6
Umeå	364	637	910	546	10	4
Örebro	242	423	605	363	11	5
Borås	220	385	550	330	10	4
Norrköping	186	325	465	279	10	4
Eskilstuna	265	463	662	397	13	5
Karlstad	191	334	477	286	11	4
Gävle	159	278	397	238	15	6
Hamstad	142	248	355	213	14	6

Notering om Nacka Trots att Nacka är Sveriges 16:e största kommun befolkningsmässigt, rankar den som 5:e största i uthyrningsvolym. Detta gör Nacka till en kritisk utbudsmotor och avlastningsventil för hela Stockholmsregionen.

Hyresvärdar med flera hem I beräkningarna ovan har vi inte räknat med den effekt som kan komma av att hyresvärdar hyr ut flera hem. I Stockholm var det 2 455 hyresvärdar som hade flera hem att hyra ut under 2025. När dessa nu tillåts hyra ut sin andra bostad parallellt, adderas de till det totala beståndet.

Volym som motsvarar nyproduktion

Bara i dessa 20 kommuner skapar vi en ökning på över 36 000 tillgängliga hem över tre år. Ett tillskott som sker helt utan miljöpåverkan från byggprojekt eller statliga subventioner.

Söktryckets fall

Genom att öka antalet hem i Stockholm

med över 14 000, sjunker trycket från 20 till 9 sökande per bostad.

Trygghet för hyresgästen

Den faktiska ökningen representerar människor som slipper flytta varje år. 14 000 fler hem i Stockholm innebär 14 000 hushåll som kan packa upp sina flyttkartonger och bo kvar längre.

Medianhyror i de 20 största kommunerna idag

KOMMUN	Utbud år 1	2 rum	3 rum
Stockholm	10 500	15 000	18 000
Göteborg	9 000	12 500	15 000
Malmö	7 250	11 000	14 300
Uppsala	7 970	11 000	14 000
Linköping	6 600	9 439	11 700
Örebro	6 000	8 600	11 000
Västerås	6 720	9 000	11 000
Helsingborg	6 655	9 100	11 445
Norrköping	6 500	8 560	11 000
Jönköping	7 650	9 800	12 000
Umeå	5 900	10 000	12 000
Lund	7 050	11 400	14 000
Borås	6 000	7 800	9 500
Huddinge	7 000	11 500	14 300
Eskilstuna	5 715	7 730	9 595
Halmstad	6 000	8 900	11 500
Gävle	6 489	9 000	12 000
Nacka	9 052	14 000	16 200
Södertälje	7 199	10 500	12 000
Karlstad	6 300	9 050	11 200

KOMMER HYRONA SKENA VID FRIARE HYRESSÄTTNING?

För att svara på frågan har vi bett de privatpersoner som idag hyr ut en bostad på vår plattform att svara på frågor rörande deras intentioner att höja hyran om det blir möjligt.

Enligt deras svar kommer friare regler inte att leda till höga hyreshöjningar; snarare till ökad transparens. 46 % av uthyrarna uppger att de inte skulle höja hyran vid fri hyressättning. Detta tyder på att de flesta hyresvärdar prioriterar stabilitet och en trygg relation framför maximal vinst.

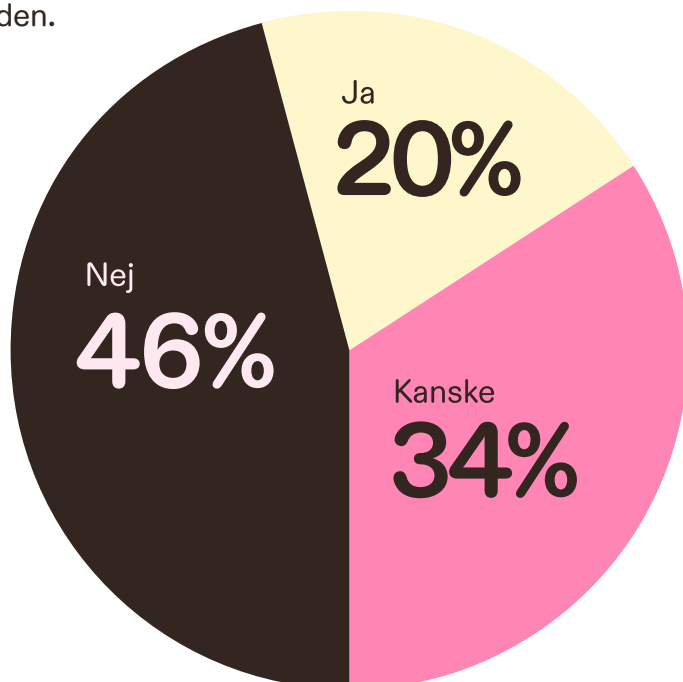
Varför? En hyresvärd som hyr ut sin egen bostad värderar ofta en skotsam hyresgäst som betalar i tid och vårdar hemmet högre än några extra hundralappar i månaden.

Den stora gruppen som svarar "kanske" består sannolikt av ägare som påverkas av ränteutvecklingen. För dessa handlar fri hyressättning om ekonomisk hållbarhet. Med dagens ränteläge har många bostadsrättsägare avgifter och räntekostnader som överstiger vad de tillåts ta ut i hyra enligt nuvarande strikta regler. Fri hyressättning för denna grupp innebär att de slipper "betala för att hyra ut", vilket är nyckeln till att de 83 procenten faktiskt ska vilja stanna kvar på marknaden.

8 % planerar en mindre höjning (500–1 000 kr).

7 % planerar en måttlig höjning (1 000–2000 kr).

5 % planerar en större höjning (över 2 000 kr). Dessa höjningar förväntas främst ske i de mest eftertraktade lägena i Stockholm och Göteborg, där glappet mellan tillåten hyra och marknadsvärde är som störst.



FOLKHEMMET 2.0

En strukturell frihetsreform

Konsekvenserna av reformen är långtgående, inte minst för studenten som kan tacka ja till drömutbildningen, för arbetsgivaren som kan rekrytera mer konkurrenskraft, för bostadsrättsägaren som har friare spelrum att studera eller arbeta utomlands, utan att behöva sälja och för villaägaren vars attefallshus faktiskt kan användas bättre än att stå tomt.

Detta är en strukturell förändring som inte kostar statskassan en krona. Det handlar om att åter göra bostadsmarknaden användbar. Genom att flytta uthyrningen från skuggan till det öppna får fler människor en nyckel till ett hem, en karriär och en framtid.

Maria Björkander
VD Qasa

