

# När jobbet finns men bostaden saknas

En analys av bostadsläget för samhällsviktiga yrken i Stockholmsregionen

Rapportserie Bo bra hela livet 2026:2

**Region Stockholm** ansvarar och arbetar för en hållbar utveckling av Stockholmsregionen.

**Visionen** är att länet ska vara Europas mest hållbara och attraktiva storstadsregion, både för dig som lever och verkar här och för våra besökare.

**Vårt regionala utvecklingsarbete** grundas på kvalificerat underlag och analys. Genom samverkan med kommuner, näringsliv, universitet och högskolor, andra myndigheter och organisationer bidrar vi till att det finns en gemensam målbild för regionens utveckling. Vi tar initiativ till, skapar förutsättningar och bidrar till att visioner, mål, strategier och åtaganden i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5, kan förverkligas.

**Vi bevakar systematiskt utvecklingen** i regionen och omvärlden och presenterar regelbundet kunskapsunderlag, analyser, scenarion, kartläggningar, utvärderingar, statistik och rekommendationer för regionens utveckling. Rapporterna tas fram av forskare, utredare, analytiker, både internt och av konsulter på uppdrag av Region Stockholm.

**Citera gärna innehållet** i rapporten men uppge alltid källan. Att återge bilder, foto, figurer och tabeller (digitalt eller analogt) är inte tillåtet utan särskilt medgivande.

**Region Stockholm**  
**Regionledningskontoret**  
Box 30215, 104 25 Stockholm

Besöksadress:  
Lindhagensgatan 98  
Telefon: 08-123 100 00  
registrator.rlk@regionstockholm.se  
www.regionstockholm.se

Ansvariga handläggare: Emma Andersson, Hannes Flemming och Peter Wikman

Grafisk form: Kreativism

Foto: Henrik Möller, Carin Wesström, Anna Molander Fotograf, Gustav Kaiser, Jann Lipka, Plattform,  
Rapportserie: Bo bra hela livet 2026:2  
Utgiven: 2026  
Dnr: KRN 2026-0071

# Innehåll

<b>Bostadsläget för samhällsviktiga yrken i Stockholmsregionen – slutsatser från studien</b>	<b>4</b>
Konsekvenser för Stockholmsregionens utveckling	5
<b>1. Inledning</b>	<b>7</b>
Arbetsmarknad och kompetensbehov	7
Bostadsmarknadens förutsättningar	8
Bostad och arbete hänger ihop	8
Konsekvenser för samhällsviktiga yrken	9
Syfte	9
<b>2. Samhällsviktiga yrken</b>	<b>11</b>
Vad är ett samhällsviktigt yrke?	11
Urvalskriterier för yrkena	11
Yrken som undersöks i studien	11
<b>3. Yrkesprofiler</b>	<b>14</b>
Yrkenas åldersprofil påverkar möjligheten att efterfråga bostad	15
Hur bor yrkesgrupperna?	16
Inkomstnivåer och hushållens ekonomiska förutsättningar	17
Familjesammansättning påverkar efterfrågan	18
Skillnader i pendlingsavstånd	19
<b>4. Var kan samhällsviktiga yrkesgrupper bo?</b>	<b>21</b>
Hur många bostadsrätter och äganderätter är tillgängliga på Stockholmsregionens bostadsmarknad?	21
Vad kan yrkesgrupperna efterfråga på hyresmarknaden?	25
Hur vi har räknat	27
<b>5. Fler måste kunna bo – för att samhället ska fungera</b>	<b>30</b>
Vägar framåt för att stärka boendemöjligheterna för samhällsviktiga grupper	30

# Bostadsläget för samhällsviktiga yrken i Stockholmsregionen – slutsatser från studien

**Stora delar av bostadsmarknaden i Stockholmsregionen är utom räckhåll för samhällsviktiga yrkesgrupper. I denna studie undersöks tillgången till bostäder för fem yrkesgrupper: sjuksköterskor, undersköterskor, barnskötare, kollektivtrafikförare och blåljuspersonal.**

## **Stora delar av bostadsmarknaden är utom räckhåll för samhällsviktiga yrkesgrupper**

Stockholmsregionen har ett stort behov av arbetskraft till samhällsviktiga yrken. Samtidigt är en betydande del av bostadsutbudet ekonomiskt oåtkomligt för dessa grupper. Begränsningarna är tydligast för ensamboende, som behöver bära hela bostadskostnaden själva och därmed har ett mer begränsat handlingsutrymme.

Av 51 000 sålda bostäder i regionen 2024 har en ensamstående sjuksköterska råd att efterfråga 17 000 bostäder (33 procent), medan en barnskötare kan efterfråga 5 000 bostäder (10 procent). Detta förutsätter ett högt sparande till kontantinsats, maximerade lån och en ansträngd ekonomi. För sammanboende hushåll är möjligheterna att efterfråga en bostad betydligt större, eftersom två inkomster ökar både låneutrymmet och sparförmågan.

## **Svårt att köpa bostäder i centrala delar av regionen**

När bostadstillgången analyseras på lokal nivå framträder stora skillnader. För en undersköterska finns små möjligheter att köpa en bostad i centrala lägen. Av regionens 1 287 mindre geografiska områden (DeSo) är 895 i praktiken utom räckhåll, då en undersköterska har möjlighet att efterfråga högst 20 procent av bostäderna. Av dessa är 400 områden helt otillgängliga. Möjligheterna är bättre i regionens yttre delar, samt i områden som ofta präglas av mer sårbara livsvillkor.

## **Inkomstnivåer är avgörande för bostadstillgången**

Analysen visar att inkomstnivån i hög grad avgör vilka bostäder som är ekonomiskt tillgängliga.

Samtidigt finns det vissa skillnader mellan yrkesgrupperna. Exempelvis kan en sjuksköterska efterfråga ett större antal bostäder än en undersköterska – i storleksordningen omkring 9 000 fler.

Trots dessa skillnader är den övergripande bilden att yrkesgrupperna möter liknande begränsningar på bostadsmarknaden. Inkomstnivån, snarare än yrkestillhörigheten i sig, är därmed den faktor som i huvudsak avgör möjligheterna att efterfråga en bostad. Det tar i genomsnitt fem år för yrkesgrupperna att spara ihop till en kontantinsats för kunna köpa en bostad.

## **Tillgången till hyresrätter begränsas av kötid och kostnadsnivå**

Tillgången till hyresrätter i Stockholmsregionen begränsas i hög grad av kötid och ekonomiska förutsättningar. Långa kötider gör att mer prisrimliga hyresrätter ofta är otillgängliga för personer utan etablering i regionen, medan nyproduktion som ofta kräver kortare kötid har hyror som många har svårt att bära. Endast 1 500 hyresrätter (9 procent) finns tillgängliga inom ett års kötid, varav en tredjedel av dessa är nyproduktion.

Detta innebär att särskilt unga och nyinflyttade inom samhällsviktiga yrken har begränsade möjligheter att etablera sig på hyresmarknaden, vilket försvårar både rekrytering och rörlighet på arbetsmarknaden.

## **Jämställdhetsaspekter påverkar tillgången till bostäder**

Flera av de undersökta yrkesgrupperna, såsom undersköterskor och barnskötare, är tydligt kvinnodominerade och har samtidigt lägre inkomstnivåer. Det innebär att de begränsningar som finns på

bostadsmarknaden i stor utsträckning påverkar kvinnor och riskerar att förstärka befintliga skillnader i ekonomiska och sociala villkor.

Samtidigt återfinns mer mansdominerade yrken oftare i högre inkomstlägen eller med andra etableringsmönster på bostadsmarknaden. Förutsättningarna på bostadsmarknaden är därmed inte könsneutrala utan kan bidra till att upprätthålla ojämlika livsvillkor.

## Konsekvenser för Stockholmsregionens utveckling

### Bostadsmarknaden som förutsättning för kompetensförsörjning

Tillgången till bostäder är en avgörande förutsättning för att säkerställa att den arbetskraft som Stockholmsregionen behöver också har möjlighet att bosätta sig i regionen. En välfungerande bostadsmarknad är därmed en central komponent i kompetensförsörjningen, särskilt för yrkesgrupper med lägre eller medelhöga inkomster där rekryteringsbehoven är stora.

### Minskad attraktionskraft

Begränsade möjligheter att hitta en bostad minskar Stockholmsregionens attraktionskraft som arbetsmarknad. För personer som överväger att flytta till regionen för arbete inom samhällsviktiga yrken kan höga boendekostnader och osäkra boendelösningar utgöra ett avgörande hinder, särskilt i jämförelse med regioner där etableringsmöjligheterna är bättre.

### Ökat behov av pendling

För personer som redan arbetar i regionen kan begränsade bostadsalternativ leda till längre avstånd mellan bostad och arbetsplats. Längre pendling kan innebära en ökad belastning – både ekonomiskt och socialt – vilket i sin tur kan påverka yrkenas attraktivitet och försvåra kompetensförsörjningen.

### Ökade regionala obalanser

Skillnader i bostadsutbud och prisnivåer mellan kommuner riskerar att förstärka obalanser inom Stockholmsregionen. I områden där bostäder är dyra kan arbetsgivare få svårare att rekrytera och behålla personal, samtidigt som andra kommuner i högre grad fungerar som boendeorter. Detta ökar pendlingsavstånden och kan på sikt leda till en mer uppdelad region samt ökad konkurrens om arbetskraften.

### Samlade konsekvenser för Stockholmsregionens utveckling

Bostadsmarknadens struktur och funktionssätt har direkta konsekvenser för Stockholmsregionens utveckling. Begränsad tillgång till bostäder som olika yrkesgrupper har råd med riskerar att hämma regionens tillväxt, försvåra kompetensförsörjningen och påverka möjligheten att upprätthålla samhällsviktiga funktioner. En ökad tillgång till prisrimliga bostäder framstår därför som en central förutsättning för en välfungerande arbetsmarknad och en långsiktigt hållbar och attraktiv region.





# 1. Inledning

**Med 1,3 miljoner sysselsatta är Stockholmsregionen Sveriges största arbetsmarknad. Samtidigt är bostadssituationen en stor utmaning för regionens kompetensförsörjning. Höga boendekostnader och begränsad tillgång till prisrimliga bostäder drabbar särskilt låg- och medelinkomsttagare, där många arbetar i samhällsviktiga yrken som vård, skola, omsorg och kollektivtrafik.**

## Arbetsmarknad och kompetensbehov

Stockholmsregionens arbetsmarknad är en av de starkaste och mest dynamiska i Europa och utgör en central drivkraft för såväl regional som nationell tillväxt. Regionen har en hög sysselsättningsgrad och en stor koncentration av företag och verksamheter inom avancerade tjänstenärningar. Samtidigt finns det en stor offentlig sektor med många stora arbetsgivare inom hälso-sjukvård, utbildning och offentlig förvaltning.

Arbetsmarknaden utgör också en stark attraktionskraft för inflyttning. Sex av tio som flyttar till Stockholmsregionen från övriga Sverige gör det på grund av jobb och studier.<sup>1</sup> Även arbetskraftsinvandring från utlandet spelar en viktig roll för kompetensförsörjningen, särskilt inom kvalificerade yrken. Sammantaget skapar detta goda förutsättningar för fortsatt ekonomisk utveckling och attraktionskraft, både för arbetskraft och investeringar.

Samtidigt står arbetsmarknaden inför flera utmaningar. En central fråga är kompetensförsörjningen, där det råder brist på arbetskraft inom vissa sektorer. Arbetsgivare rapporterar återkommande om svårigheter att rekrytera rätt kompetens. Brist på arbetskraft finns bland annat inom vård och omsorg, utbildning samt teknik- och byggsektorn.<sup>2</sup> Samtidigt förekommer matchningsproblem, där vissa grupper har svårare att etablera sig på arbetsmarknaden.

Den demografiska utvecklingen förstärker dessa utmaningar. Befolkningen i regionen förväntas fortsätta öka, om än i en långsammare takt än tidigare.<sup>3</sup> Andelen äldre ökar samtidigt som andelen i



1 Region Stockholm (2022), Flyttstudie  
2 Arbetsförmedlingen (2024), Arbetsmarknadsutsikterna  
3 Region Stockholm (2026) Befolkningsprognos

arbetsför ålder minskar, vilket innebär att färre ska försörja fler. Även om höjd pensionsålder dämpar utvecklingen något, leder den åldrande befolkningen till ett ökat behov av arbetskraft inom vård och omsorg.<sup>4</sup>

Prognoser visar att rekryteringsbehoven inom välfärdssektorn är betydande. Exempelvis uppskattas att upp mot 10 000 undersköterskor behöver rekryteras i Stockholmsregionen fram till 2040.<sup>5</sup> Många av dessa yrken är samtidigt svåra att rekrytera till, vilket innebär att kompetensförsörjningsutmaningen handlar både om volym och attraktivitet.<sup>6</sup>

### Bostadsmarknadens förutsättningar

Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen kännetecknas av strukturella utmaningar. Under lång tid har det funnits ett underskott på bostäder, då byggandet inte har hållit jämna steg med befolkningstillväxten och hushållsbildningen.

Trots att nyproduktionen periodvis har varit hög i ett nationellt perspektiv har bostadsbyggandet bromsat in de senaste åren. Detta beror på förändrade konjunkturförutsättningar, stigande räntor och ökade byggkostnader.<sup>7</sup> Sammantaget har detta förstärkt det strukturella underskottet.

Prisnivåerna på bostadsrätter och småhus är höga i jämförelse med övriga landet, särskilt i centrala lägen.<sup>8</sup> Snittpriset för en bostadsrätt i Stockholmsregionen är 68 000 kronor per kvm. Ett småhus kostar i genomsnitt 7,1 milj.<sup>9</sup> En majoritet av hushållen i regionen saknar ekonomiska förutsättningar att efterfråga nyproducerade bostäder.<sup>10</sup>

Bostadsmarknaden kan på många sätt beskrivas som tudelad. Hushåll med stabil ekonomi har relativt goda möjligheter att efterfråga bostad, medan hushåll med lägre inkomster eller kort kötid i de kommunala bostadsköerna har betydligt svårare att

etablera sig.<sup>11</sup> Unga vuxna, ensamstående med barn och nyanlända är särskilt utsatta grupper. Endast 40 procent av invånarna i regionen uppger att de har lätt att efterfråga en bostad utifrån sin ekonomi, och andelen är lägre för kvinnor (32 %) än män (54 %).<sup>12</sup>

Hyresmarknaden spelar en central roll, men kännetecknas av långa kötider och brist på bostäder med rimliga hyror.<sup>13</sup> I nyproduktionen är hyresnivåerna ofta betydligt högre än i det äldre beståndet, vilket begränsar tillgängligheten för många hushåll.

Utmaningarna är inte unika för Stockholmsregionen. I stora delar av Europa har bostadspriserna ökat mer än inkomsterna, och många hushåll lägger en stor del av sin inkomst på boende.<sup>14</sup> Problematiken är särskilt påtaglig i storstadsregioner, kuststäder och alpmråden.

### Bostad och arbete hänger ihop

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig förutsättning för en effektiv arbetsmarknad. När tillgången till bostäder är begränsad kan det påverka både rekrytering och rörlighet.

Svårigheter att hitta bostad kan utgöra ett hinder för personer som vill flytta till regionen för arbete eller studier. Detta gäller både nationell och internationell arbetskraft. Enligt en ny undersökning riktad till högkvalificerade arbetskraftsinvandrare lyfts svårigheten att hitta ett passande boende och höga levnadskostnader fram som betydande utmaningar.<sup>15</sup> Arbetsgivare kan därmed få svårare att rekrytera kompetens, även när den finns tillgänglig utanför regionen.

Bostadsmarknaden påverkar också rörligheten inom Stockholmsregionen. Möjligheten att byta arbete eller ta ett jobb i en annan del av länet kan begränsas om det saknas bostäder inom pendlingsbart avstånd till arbetsplatsen. Var femte

4 Socialstyrelsen (2024), Lägesrapport äldreomsorg, Region Stockholm (2023), Trendanalys

5 Storsthlm/Governo (prognoser)

6 Almega (kompetensrapporter)

7 Region Stockholm (2025) Läget i Stockholmsregionen, Länsstyrelsen Stockholm (2025) Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2025

8 SCB (2024), Prisindex bostäder

9 Svensk Mäklarstatistik, April 2026

10 Region Stockholm (2024), Marknadsdjupsstudie

11 Länsstyrelsen Stockholm (2025) Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2025

12 Region Stockholm (2025) Invånarenkät

13 Boverket (2024), Bostadsmarknadsenkäten

14 Espon (2025) Access to affordable and quality housing for all people, main report, November 2025

15 SCB (2026) Work in Sweden, Arbetskraftsinvandrares erfarenheter av Sverige



utflytt från Stockholmsregionen beror på bostads-situationen och denna andel har ökat över tid.<sup>16</sup> Det är ungefär lika många som flyttar in till länet från övriga Sverige som ut, och bland utflyttarna är de flesta flyttlassen tämligen kortväga, antingen till grannlänen eller övriga Mälardalenregionen. Bostadsmarknaden har blivit alltmer storregional.

En begränsad rörlighet kan också bidra till att arbetskraft inte matchas med rätt jobb, vilket förstärker befintliga matchningsproblem.

### **Konsekvenser för samhällsviktiga yrken**

Bostadsmarknadens utmaningar påverkar samhällsviktiga yrkesgrupper. Många av dessa yrken har lönenivåer som är lägre än yrkesarbetande i många kunskapsintensiva branscher, samtidigt som arbetsplatserna ofta finns i centrala lägen där bostadspriserna i regel är höga.

Detta innebär att personer inom samhällsviktiga yrkesgrupper har begränsade möjligheter att efterfråga bostäder i stora delar av länet. Särskilt svårt är det för personer i början av arbetslivet, som saknar kapital eller kötid.

Nya studier visar att exempelvis sjuksköterskor får det allt svårare att efterfråga en bostad

i storstadsregioner, där bostadspriserna ökat snabbare än inkomsterna.<sup>17</sup>

När en stor andel av inkomsten går till boende ökar den ekonomiska sårbarheten. Samtidigt kan svårigheter att hitta bostad nära arbetsplatsen leda till längre pendlingstider eller att individer lämnar regionen.

### **Syfte**

I denna studie analyseras sambandet mellan bostadsmarknaden och kompetensförsörjningen i Stockholmsregionen, med fokus på ett antal utvalda samhällsviktiga yrkesgrupper.

Analysen utgår från olika yrkesgruppers ekonomiska förutsättningar (inkomst från lön) och belyser vilka möjligheter de har att efterfråga bostäder i regionen.

Syftet med denna studie är att bidra med ett kunskapsunderlag om hur bostadsmarknadens förutsättningar påverkar möjligheterna att rekrytera och behålla arbetskraft i samhällsviktiga funktioner.

<sup>16</sup> Region Stockholm (2022) Flyttstudie

<sup>17</sup> Se Arena Idé (2025) Sjuksköterskeindex - Hur långt räcker lönen på bostadsmarknaden, Stockholms Handelskammare (2021) Riv bostadsmarknadens barriärer - En rapport om hur unga samt samhällsnyttiga yrkesgrupper stängs ute från bostadsmarknaden och Corrective (2026) Höga hyror: En av sju kommuner i Europa är för dyra för sjuksköterskor [svensk översättning].



## 2. Samhällsviktiga yrken

Samhällsviktiga yrken saknar en entydig definition men omfattar funktioner som är avgörande för att samhället ska fungera. Denna studie fokuserar på yrken inom vård, omsorg, trygghet och transporter, vilka kännetecknas av särskilda utmaningar kopplade till bostadsmarknaden.



### Vad är ett samhällsviktigt yrke?

Det finns ingen entydig definition av samhällsviktig verksamhet och vilka yrken som klassas som detta. Vad som är samhällsviktigt kan variera i olika situationer beroende på vilken händelse det handlar om. Ofta används begreppet inom kris- och beredskapsarbetet. Myndigheten för civilt försvar har tagit fram en lista med de viktigaste samhällsfunktionerna. Listan är omfattande och inbegriper funktioner inom ekonomi, livsmedel, skydd, säkerhet, vård och teknisk infrastruktur.<sup>18</sup>

Gemensamt är att funktionerna är nödvändiga för att upprätthålla grundläggande samhällsfunktioner, där ett bortfall skulle kunna leda till allvarliga konsekvenser för människors liv, hälsa eller samhällets funktionalitet.

I denna studie undersökts ett urval av yrken med fokus på skydd/säkerhet, vård, transporter och omsorg av barn.

### Urvalskriterier för yrkena

- Viktig funktion för samhället och Region Stockholm**  
 Yrket bidrar till samhällsviktig verksamhet inom exempelvis vård och omsorg, räddningstjänst och persontransporter. Yrket är viktigt för samhället och Region Stockholms verksamheter.
- Fysisk närvaro**  
 Yrket kan inte utföras på distans och kräver att personalen är på plats på arbetsplatsen. Detta kan även innebära arbete under kvällar, nätter och helger.
- Relativt låga löner**  
 Yrket har en lön som ligger kring medianlönen eller under i jämförelse med samtliga yrken i Stockholmsregionen. Detta påverkar möjligheten att efterfråga en bostad.
- Brist på personal**  
 Yrket kännetecknas av dokumenterad brist på personal i Stockholmsregionen, och/eller svårighet att rekrytera.

### Yrken som undersöks i studien

#### Sjuksköterska inklusive specialistsjuksköterska

Det finns cirka 25 000 sjuksköterskor i Stockholmsregionen. De arbetar inom de flesta samhällsviktiga delar av välfärden, från äldreboenden och vårdcentraler till högspecialiserade sjukhus. Merparten (cirka 13 000) är grundutbildade sjuksköterskor, medan övriga är verksamma inom olika specialistområden, såsom barnmorskor, operationssjuksköterskor och distriktssköterskor. Yrket är kvinnodominerat; mellan 73 och 99 procent av sjuksköterskorna är kvinnor, beroende på specialistområde. Det framtida kompetensförsörjningsbehovet är stort, och fram till 2040

<sup>18</sup> Myndigheten för Civilt försvar, 2026, MC0018 Lista med de viktigaste samhällsfunktionerna: Utgångspunkt för att stärka samhällets beredskap

bedöms närmare 3 500 nya sjuksköterskor behöva tillkomma i yrket i Stockholmsregionen.

### Undersköterska

Undersköterskor arbetar nära människor som behöver vård, omsorg, stöd eller service. Det finns cirka 30 000 undersköterskor i Stockholmsregionen, varav största delen är verksamma inom hemtjänst, hemsjukvård och äldreboenden. Mellan 79 och 87 procent är kvinnor, beroende på inriktning och arbetsområde. Kravet på teoretisk utbildning har ökat; sedan 2021 krävs en godkänd yrkesutbildning på gymnasienivå, och den skyddade yrkestiteln för undersköterska infördes den 1 juli 2023. Behovet av undersköterskor väntas öka kraftigt, och under de kommande 14 åren kan det behövas omkring 10 000 ytterligare undersköterskor i regionen. Därtill väntas stora pensionsavgångar innebära att behovet av nyrekrytering till yrket kan bli upp mot det dubbla.

### Kollektivtrafikförare

Det finns cirka 6 200 kollektivtrafikförare (här har yrkeskoden för buss- och spårvagnsförare använts) i Stockholmsregionen, varav nio av tio är män. Yrket kräver vanligtvis D-körkort samt yrkeskompetensbevis (YKB) genom genomförd yrkesutbildning via vuxenutbildning, som omfattar både teori och praktik och ofta leder direkt till anställning inom kollektivtrafiken. Tunnelbaneförare kräver normalt gymnasiekompetens samt internutbildning inom regionens kollektivtrafik. Behovet av kollektivtrafikförare väntas öka kraftigt och bedöms nära nog fördubblas fram till 2040. Det innebär att omkring 6 000 ytterligare personer kan behöva rekryteras till yrket.

### Barnskötare

Barnskötare arbetar med barn i förskola och annan pedagogisk verksamhet. Yrket kräver utbildning på gymnasienivå eller via vuxenutbildning, men ingen legitimation som förskollärare. Det finns 29 000 barnskötare i länet, och cirka 86 procent är kvinnor. Barnskötare är inte ett utpekat bristyrke, men lönenivån är lägre än för övriga yrken i studien, vilket kan påverka möjligheten att efterfråga bostad. Arbetsplatserna är dessutom mer jämt utspridda geografiskt, vilket teoretiskt möjliggör kortare

pendling. Behovet av personer med barn- och fritidsutbildning väntas öka med drygt 3 300 fram till 2040. Utöver detta tillkommer ett omfattande ersättningsbehov, där över 26 000 personer kan behöva rekryteras till yrket till följd av pensionsavgångar och annan personalomsättning.

### Blåljuspersonal

Blåljusyrken omfattar polis, räddningstjänst och ambulanssjukvård. De ansvarar för akuta insatser och är ofta först på plats vid olyckor, kriser och andra nödsituationer. Eftersom polisens adressuppgifter är sekretessbelagda i statistiken ingår inte den yrkesgruppen i den här studien. Exklusive poliser finns det 1 640 sysselsatta inom blåljusyrken i regionen.

- **Ambulanspersonal:** Ger akut medicinsk vård vid sjukdomsfall och olyckor samt transporterar patienter till sjukhus. Yrket kräver sjuksköterskeutbildning med specialistkompetens inom ambulanssjukvård eller undersköterskeutbildning. Ambulanssjuksköterskor har en lön över genomsnittet för sjuksköterskor, medan ambulansvårdare tjänar ungefär lika mycket som övriga undersköterskor.
- **Brandman:** Arbetar med förebyggande och akuta insatser vid bränder och olyckor. Yrket kräver vanligtvis eftergymnasial utbildning. Det finns cirka 1 200 brandmän i Stockholmsregionen, varav 93 procent är män.
- **Polis:** Polisens adressuppgifter är sekretessbelagda och yrkesgruppen ingår därför inte i studien.

Det framtida kompetensförsörjningsbehovet för yrkesgruppen är svårt att prognostisera, men för vissa delar av verksamheterna bedöms bristen vara betydande. Detta gäller bland annat specialistutbildade sjuksköterskor inom ambulanssjukvården, där det redan i dag finns rekryteringsutmaningar.



## 3. Yrkesprofiler

Yrkesgruppernas åldersstruktur, inkomster och boendemönster påverkar möjligheterna att efterfråga bostad i Stockholmsregionen. Skillnader mellan yrken och livsskeden påverkar både etableringen på bostadsmarknaden och var samhällsviktiga yrkesgrupper kan bo.

### Sjuksköterska

(inkl. specialistsjuksköterska)

Antal sysselsatta: **24 665**

Månadslön: **43 356**

Medelålder: **46 år**

Andel kvinnor: **89 %**

Bor med barn: **43 %**

Högutbildade: **100 %**

Bor i: **Småhus/Bostadsrätt**

Km till jobbet: **7 km**

Bor och jobbar i samma kommun: **41 %**



### Undersköterska

Antal sysselsatta: **29 896**

Månadslön: **32 286**

Medelålder: **47 år**

Andel kvinnor: **85 %**

Bor med barn: **41 %**

Högutbildade: **25 %**

Bor i: **Hyresrätt**

Km till jobbet: **6,3 km**

Bor och jobbar i samma kommun: **51 %**



### Blåljuspersonal

(ambulanspersonal och brandmän, ej poliser)

Antal sysselsatta: **1 640**

Månadslön: **44 033**

Medelålder: **45 år**

Andel kvinnor: **16 %**

Bor med barn: **49 %**

Högutbildade: **50 %**

Bor i: **Småhus**

Km till jobbet: **12,1 km**

Bor och jobbar i samma kommun: **32 %**



### Barnskötare

Antal sysselsatta: **28 995**

Månadslön: **25 430**

Medelålder: **41 år**

Andel kvinnor: **86 %**

Bor med barn: **46 %**

Högutbildade: **27 %**

Bor i: **Hyresrätt**

Km till jobbet: **3,5 km**

Bor och jobbar i samma kommun: **68 %**



### Kollektivtrafikförare

(Buss- och spårvagnschaufför)

Antal sysselsatta: **6 230**

Månadslön: **35 770**

Medelålder: **54 år**

Andel kvinnor: **10 %**

Bor med barn: **34 %**

Högutbildade: **28 %**

Bor i: **Hyresrätt**

Km till jobbet: **7 km**

Bor och jobbar i samma kommun: **46 %**



### Samtliga yrken i länet

Antal sysselsatta: **1, 38 milj.**

Månadslön: **39 935**

Medelålder: **43 år**

Andel kvinnor: **49 %**

Bor med barn: **41 %**

Högutbildade: **56 %**

Bor i: **Småhus/Bostadsrätt**

Km till jobbet: **7,1 km**

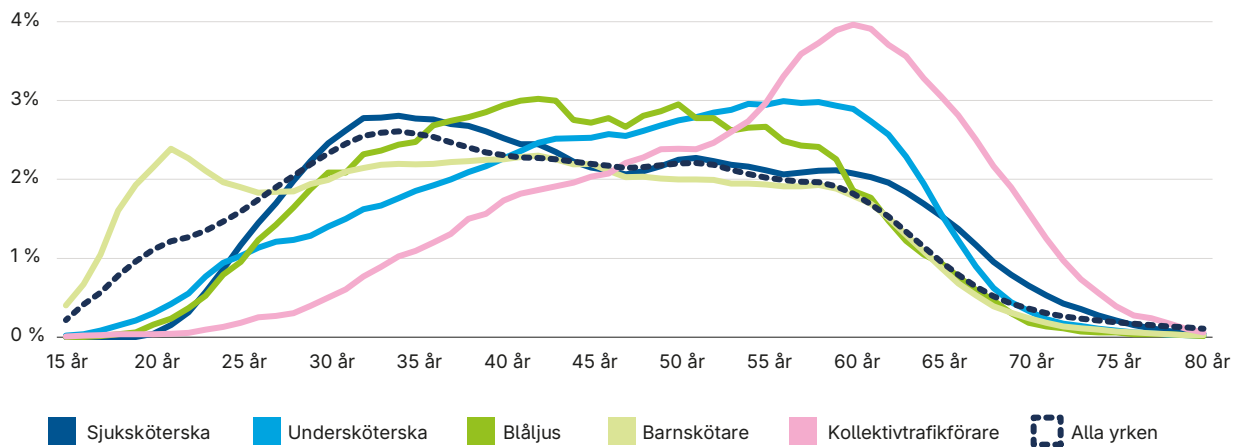
Bor och jobbar i samma kommun: **47 %**



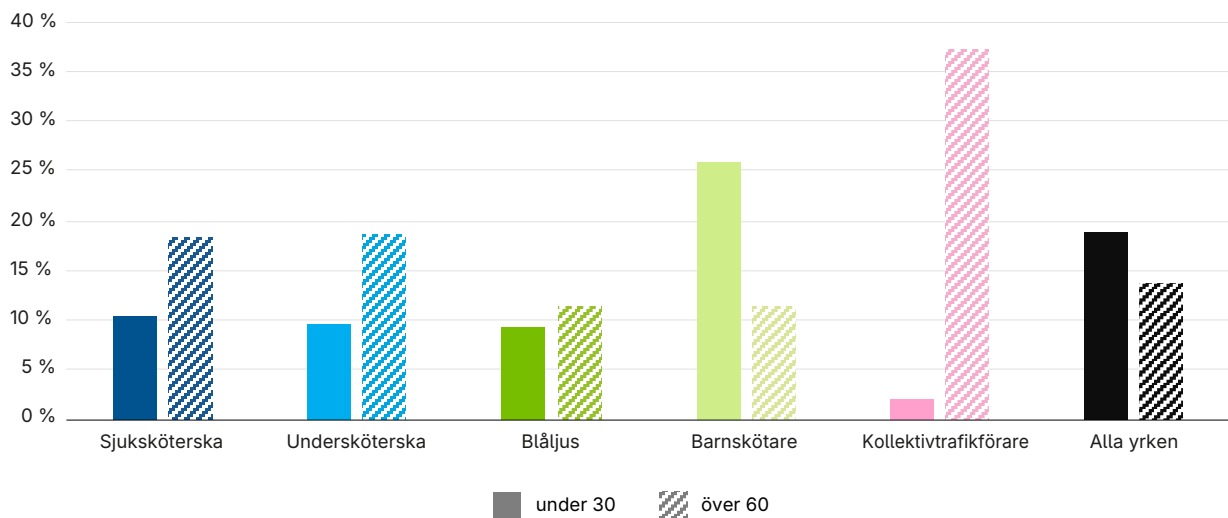
### Yrkenas åldersprofil påverkar möjligheten att efterfråga bostad

Ålder är en central faktor, både i relation till hushållssammansättning och etablering på arbetsmarknaden. Detta framgår tydligt för de fem yrkesgrupper som analyseras i rapporten (se figur 1). Sett till genomsnittsålder är barnskötare den yngsta gruppen och kollektivtrafikförare den äldsta, med en skillnad på närmare 14 år. Åldersfördelningen visar därmed på tydliga grundläggande skillnader mellan yrkesgrupperna.

De mest framträdande skillnaderna syns mellan barnskötare och kollektivtrafikförare. Bland barnskötare återfinns en stor andel i de yngre åldrarna, med en tydlig koncentration kring 20-årsåldern. För kollektivtrafikförare dominerar i stället äldre åldersgrupper, med en tydlig koncentration kring 60-årsåldern. Fördelningen bland barnskötare indikerar att yrket ofta fungerar som ett instegsjobb eller kombineras med studier. För kollektivtrafikförare framstår yrket i stället som något många går in i senare i livet. Detta bekräftas av att endast 1,9 procent av kollektivtrafikförarna är under 30 år, medan 37 procent är 60 år eller äldre (se figur 2).



Figur 1. Åldersfördelning per yrkesgrupp, sysselsatt dagbefolkning 2024. Källa: Regiondatabasen.



Figur 2. Andel under 30 år och över 60 år per yrkesgrupp, sysselsatt dagbefolkning 2024. Källa: Regiondatabasen.

En annan faktor som påverkar åldersstrukturen är utbildningskraven. För sjuksköterskor krävs en längre högskoleutbildning, vilket innebär att inträdet på arbetsmarknaden sker senare än i yrken med lägre formella krav. Detta bidrar till att andelen sjuksköterskor i de yngre åldrarna, särskilt under 25 år, är relativt låg.

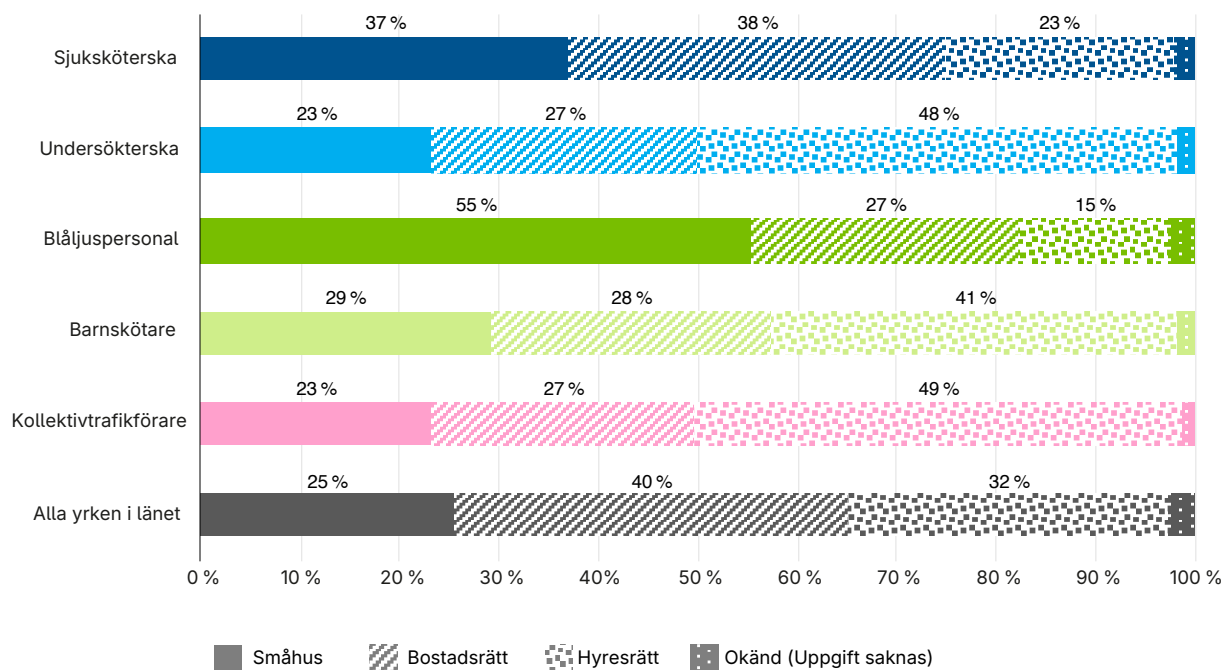
Åldersstrukturen i yrkesgrupperna påverkar förutsättningarna på bostadsmarknaden. En person som är ny i yrket som omskolad kollektivtrafikkörare i 60-årsåldern har ofta en starkare etablering på bostadsmarknaden än en person i 20-årsåldern som befinner sig i början av sin yrkesbana och söker sin första egna bostad. Detta innebär att möjligheterna att ha råd med och få tillgång till bostad varierar inte bara mellan yrken, utan också mellan olika skeden i livet.

### Hur bor yrkesgrupperna?

Hur en yrkesgrupp bor i dag kan ge en fingerisning om hur de vill eller kan komma att bo i framtiden. Boendemönstren speglar samtidigt hushållens sammansättning, ekonomiska förutsättningar och etablering på bostadsmarknaden. Att bo i mer attraktiva lägen eller i ägt boende, såsom bostadsrätt eller småhus, förutsätter i regel både ett startkapital och en relativt hög inkomst – vilket kan vara en utmaning för många inom samhällsviktiga

yrken. Det är därför intressant att analysera hur yrkesgrupperna faktiskt bor i dag.

Analysen visar tydliga skillnader mellan grupperna (se figur 3). Kollektivtrafikkörare, barnskötare och undersköterskor uppvisar en likartad fördelning, där en stor andel bor i hyresrätt. Blåljuspersonal och sjuksköterskor bor i större utsträckning i ägt boende, där en majoritet av blåljuspersonalen bor i småhus. Dessa skillnader speglar variationer i inkomstnivåer, åldersstruktur och etablering på bostadsmarknaden.



Figur 3. Fördelning av upplåtelseform per yrkesgrupp, sysselsatt dagbefolkning 2024. Källa: Regiondatabasen.

### Inkomstnivåer och hushållens ekonomiska förutsättningar

Att analysera inkomstnivåer kopplade till olika yrken är förknippat med vissa metodmässiga utmaningar. Genom att utgå från medianinkomster inom respektive yrkesgrupp ges dock en övergripande bild av inkomstnivåerna. Diagrammet (se figur 4) visar den genomsnittliga förvärvsinkomsten 2024 för respektive yrkesgrupp med arbetsplats i länet.

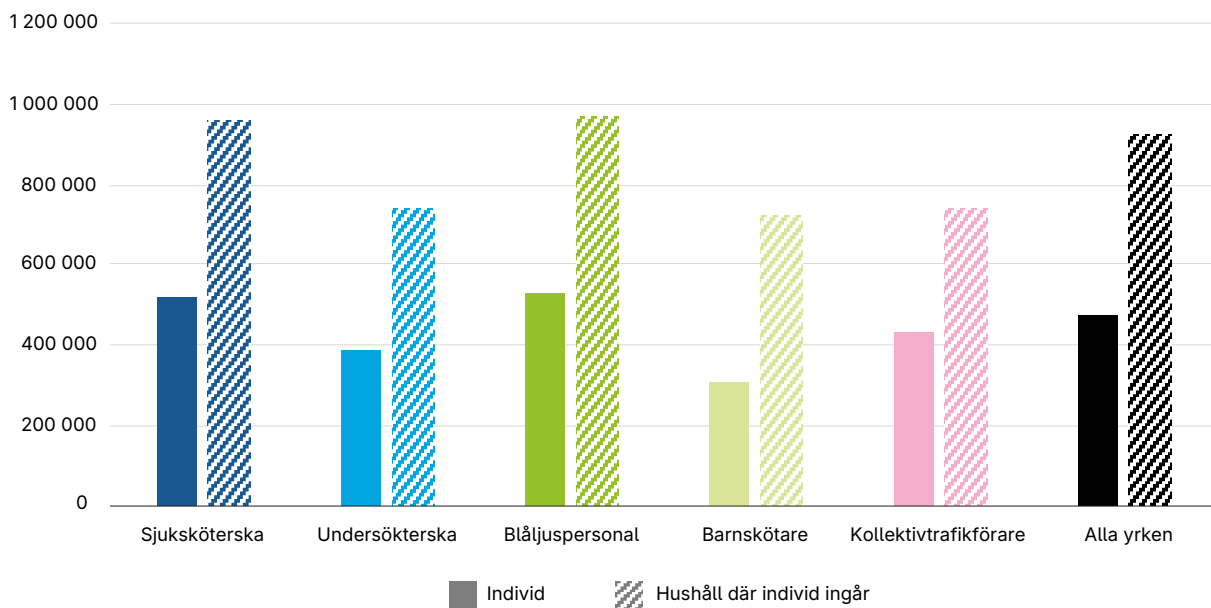
Barnskötare har en årsinkomst på omkring 300 000 kronor, medan sjuksköterskor och blåljuspersonal ligger strax över 520 000 kronor. Dessa nivåer avser individuella inkomster och ger en god bild av vilka bostäder en ensamstående person inom respektive yrke har möjlighet att efterfråga.

Ensamboende utgör dock endast omkring 30 procent av hushållen. För resterande cirka 70 procent, där hushållen består av fler än en inkomstagare, behöver analysen kompletteras för att ge en mer rättvisande bild av de samlade möjligheterna att efterfråga bostad inom respektive yrkesgrupp.

Sett till hushåll där samhällsviktiga yrken ingår (se figur 4) framträder en annan bild, då förvärvsinkomsterna ökar avsevärt. Det beror på att majoriteten av hushållen består av två förvärvsarbetande, vilket innebär att båda individernas inkomster räknas in i hushållets totala inkomst.

Eftersom medianvärdet avspeglar den mittersta observationen representerar värdet i hög grad hushåll med två inkomster.

Förenklat innebär detta att individbaserade uppgifter främst speglar de ekonomiska förutsättningarna för ensamstående, medan medianinkomster på hushållsnivå i större utsträckning



Figur 4. Genomsnittlig förvärvsinkomst per individ respektive hushåll, per yrkesgrupp, 2024. Källa: Regiondatabasen.

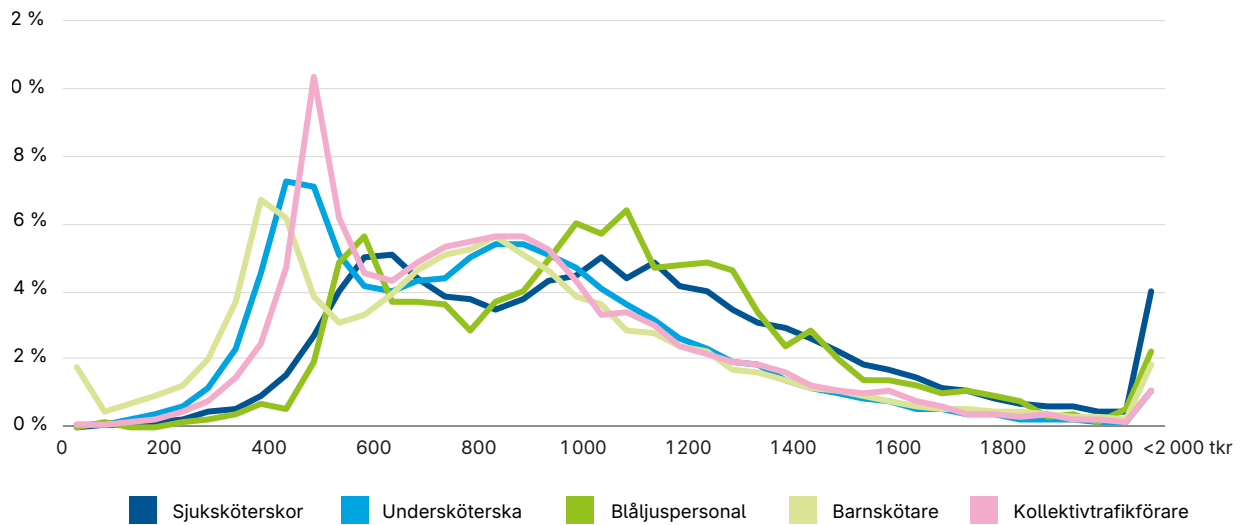
speglar förutsättningarna för sammanboende. Båda perspektiven är viktiga för att ge en samlad bild av olika hushålls möjligheter att efterfråga bostad. För att fullt ut förstå förutsättningarna behöver även inkomstspridningen inom hushållen beaktas.

Inkomstfördelningen (se figur 5) visar att hushållen i olika grad är koncentrerade till vissa inkomstintervall. Det innebär att spridningen i inkomster har betydelse för hur representativa olika mått är, och bör därför inkluderas i analysen.

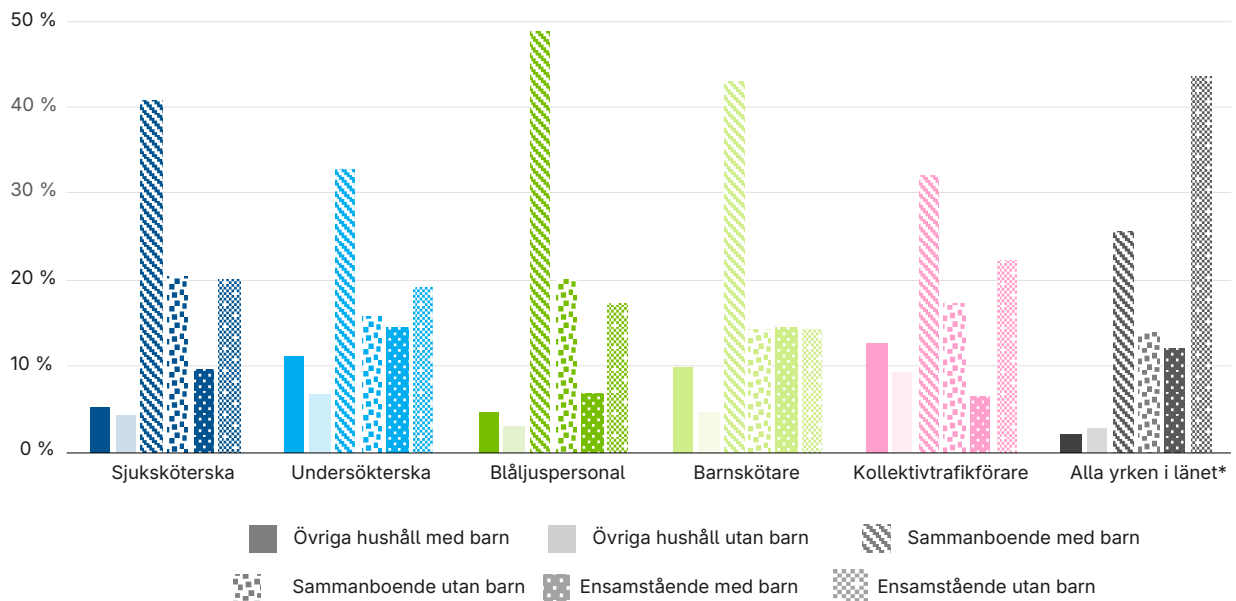
### Familjesammansättning påverkar efterfrågan

Det finns skillnader i hushålls- och familjesammansättning mellan olika yrkesgrupper (se figur 6). Dessa variationer hänger delvis samman med åldersstrukturen: yngre grupper är i högre grad ensamstående eller saknar barn, medan äldre grupper oftare lever i sammanboende hushåll.

Detta har betydelse för hushållens ekonomiska förutsättningar och därmed deras möjligheter att efterfråga och ha råd med olika typer av bostäder.



Figur 5. Inkomstfördelning (årsinkomst) per hushåll och yrkesgrupp, 2024. Källa: Regiondatabasen.



Figur 6. Hushållstyp per yrkesgrupp, sysselsatt dagbefolkning 2024. \*För Alla yrken i länet visas unika hushåll enligt RTB; för övriga yrken avses det hushåll som individen tillhör. Källa: Regiondatabasen.

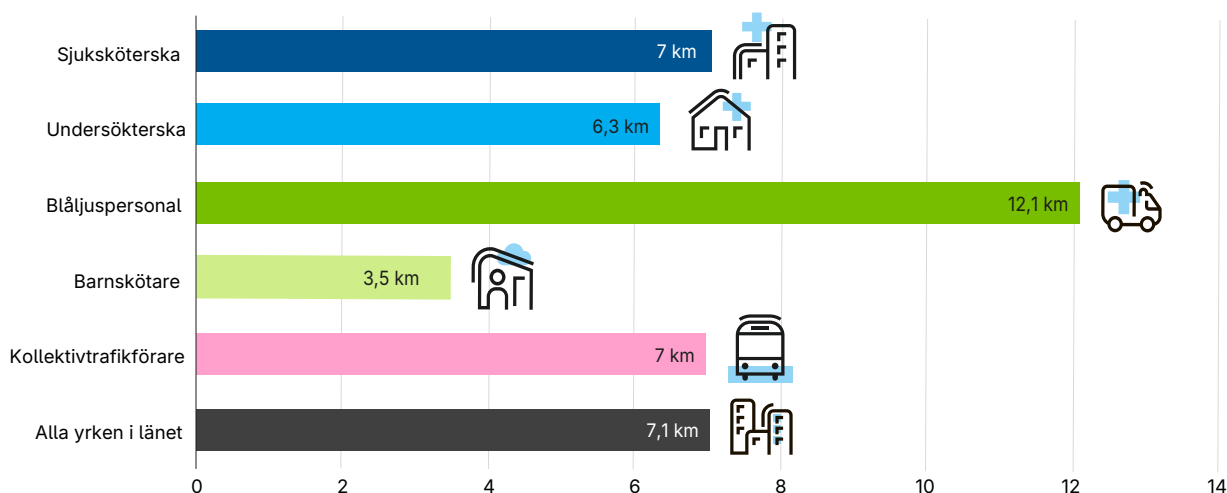
## Skillnader i pendlingsavstånd

Det finns vissa skillnader i pendlingsavstånd (se figur 7) mellan olika samhällsviktiga yrken i Stockholmsregionen, vilket visar att vissa yrken har en mer lokal arbetsmarknad medan andra har en mer regional prägel.

Barnskötare har det kortaste genomsnittliga pendlingsavståndet (cirka 3,5 km) och den högsta andelen som bor och arbetar i samma kommun (68%). Detta indikerar att arbetsplatserna - förskolorna - är geografiskt jämnt fördelade över länet, vilket möjliggör korta och lokala resor.

Blåljuspersonal utmärker sig genom längre pendlingsavstånd, upp till cirka 12 km. Endast omkring

en tredjedel av blåljuspersonalen bor och arbetar i samma kommun, vilket tyder på en mer regional arbetsmarknad där arbetstagare rör sig över större delar av länet. Detta speglar att arbetsplatserna (exempelvis sjukhus, större vårdinrättningar och räddningstjänst) är koncentrerade till ett begränsat antal platser i regionen. Även bosättningsmönstret påverkar: blåljuspersonal bor i högre utsträckning än de andra yrkesgrupperna i småhus, vilka ofta finns i länets ytterkommuner eller i kommuner som angränsar till Stockholms län.



**Figur 7.** Medianavstånd (km fågelvegen) mellan bostad och arbetsställe, per yrkesgrupp, sysselsatt dagbefolkning 2024. Källa: Regiondatabasen.



## 4. Var kan samhällsviktiga yrkesgrupper bo?

Inkomsten sätter tydliga ramar för var och hur samhällsviktiga yrkesgrupper kan bo i Stockholmsregionen. Endast en begränsad del av bostadsutbudet är ekonomiskt tillgängligt, särskilt för ensamboende, och möjligheterna varierar mellan yrken och mellan olika delar av länet. Kontantinsats, hushållssammansättning och geografiska prisskillnader är avgörande faktorer för tillgången till bostad i det ägda beståndet. På hyresmarknaden krävs ofta långa kötider för att få tillgång till de mer attraktiva bostäderna.

### Hur många bostadsrätter och äganderätter är tillgängliga på Stockholmsregionens bostadsmarknad?

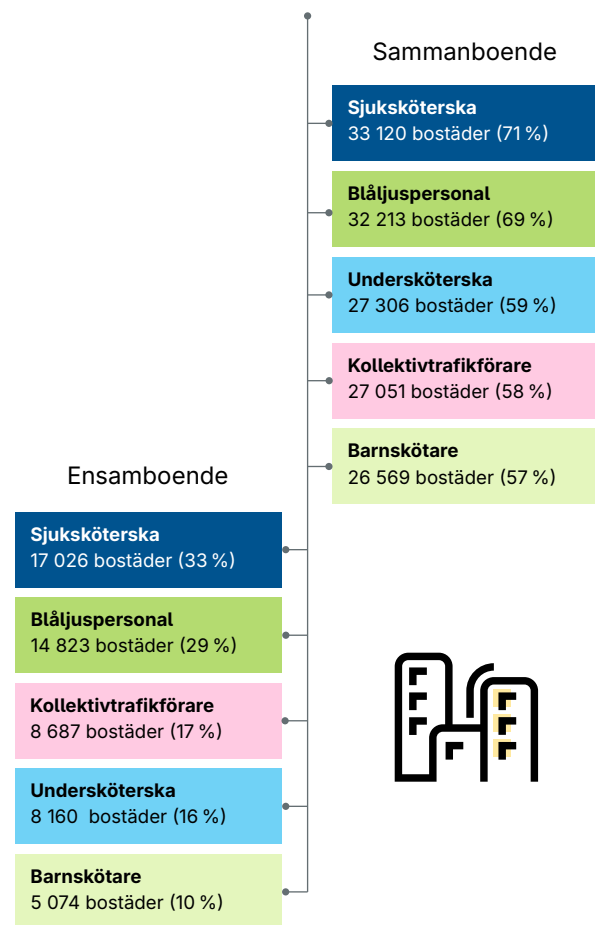
Under 2024 såldes cirka 51 000 bostäder i Stockholmsregionen, inklusive både bostadsrätter och småhus. I figur 8 illustreras hur många av dessa som de undersökta yrkesgrupperna har råd att köpa utifrån deras inkomster, både antalet bostäder och andelen av det totala sålda beståndet.

Yrkesgrupperna har i viss utsträckning möjlighet att efterfråga bostäder på marknaden, men detta förutsätter att hushållen utnyttjar sitt maximala låneutrymme och redan har, eller kan spara ihop till, en kontantinsats. Sjuksköterskor har störst möjligheter och kan efterfråga cirka 17 000 bostäder, vilket motsvarar omkring 33 procent av det totala antalet sålda bostäder. Barnskötare har mer begränsade möjligheter och kan efterfråga cirka 5 000 bostäder, motsvarande ungefär 10 procent av utbudet. För sammanboende hushåll är möjligheterna att efterfråga en bostad betydligt större, eftersom två inkomster ökar både låneutrymmet och sparförmågan.

### Bostadstillgången förutsätter höga lån och sparande

Skillnaderna mellan yrkesgrupperna förklaras främst av variationer i inkomstnivåer, vilket påverkar både låneutrymme och möjligheten att finansiera en kontantinsats. För en ensamstående sjuksköterska uppgår det maximala låneutrymmet till cirka 2,6 miljoner kronor (cirka 5,0 miljoner kronor för sammanboende), medan motsvarande nivå för en barnskötare är cirka 1,6 respektive 3,9 miljoner

**51 426 sålda bostäder**  
Hur många av dessa har personer inom samhällsviktiga yrken råd att efterfråga?



**Figur 8.** Antal och andel av sålda bostäder 2024 som kan efterfrågas av respektive yrkesgrupp, ensamboende respektive samboende. Källa: Booli Pro och Regiondatabasen.

kronor. Den genomsnittliga kontantinsatsen för de bostäder som ligger inom ekonomiskt räckhåll uppgår till cirka 330 000 kronor för sjuksköterskor, jämfört med cirka 225 000 kronor för barnskötare.

Om ett sparande saknas tar det i genomsnitt omkring fem år att bygga upp en kontantinsats, givet att 15 procent av den disponibla inkomsten sparas (cirka 4 000–6 000 kronor per månad. Även om en relativt stor andel av bostäderna därmed framstår som ekonomiskt tillgängliga, förutsätter detta antingen ett redan upparbetat kapital eller flera års sparande. För många innebär detta att sparandet behöver ske i ett skede i livet då de ekonomiska förutsättningarna för ett omfattande sparande ofta är begränsade.

Den beräknade bostadstillgången bör därför tolkas som en övre gräns för vad hushållen har möjlighet att efterfråga. I praktiken innebär antagandena att många hushåll får en ansträngd ekonomi; cirka 9 av 10 behöver lägga mer än 30 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Resultaten speglar därmed den maximala räckvidden i efterfrågan snarare än vad som är långsiktigt ekonomiskt hållbart.

En viktig aspekt att beakta är att de ekonomiska mått som används i analysen baseras på medianvärden för hushållens ekonomi inom respektive

**Maximalt lån för yrkesgrupperna**

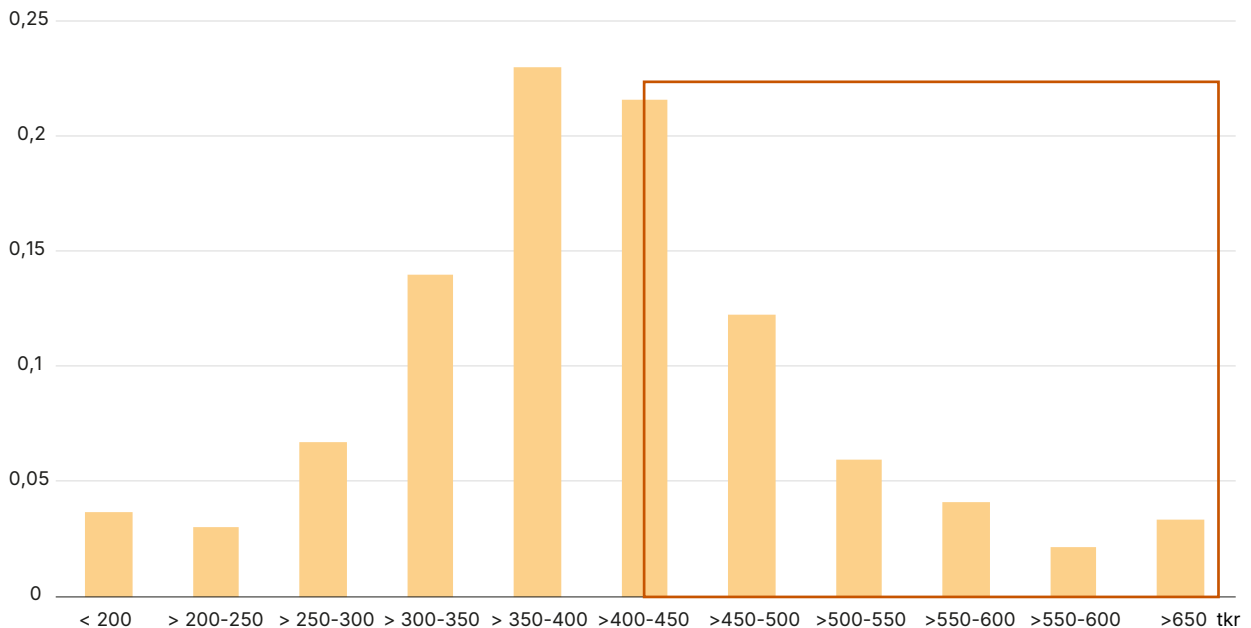
	Ensamstående	Sammanboende
Sjuksköterskor	2,6 milj.	5,0 milj.
Undersköterska	1,9 milj.	4,0 milj.
Blåjuspersonal	2,4 milj.	4,9 milj.
Barnskötare	1,6 milj.	3,9 milj.
Kollektivtrafikförare	2,0 milj.	4,0 milj.
Samtliga sysselsatta i länet	2,2 milj.	4,8 milj.

**Tabell 1.** Maximalt låneutrymme för ensamboende respektive samboende, per yrkesgrupp, 2024. Källa: Regiondatabasen.

# 5

## år att spara ihop till handpenning

I genomsnitt tar det fem år för våra fem yrken att spara ihop till handpenning för en bostad, givet ett sparande på 15 % av den disponibla inkomsten (cirka 4 000–6 000 i månaden).



**Figur 9.** Inkomstfördelning för ensamstående undersköterskor, 2024. Rektangeln visar vilka inkomstklasser som ligger över medianinkomsten, och som kan efterfråga bostäder enligt våra beräkningar som utgår från medianinkomst. Inkomstgrupper utanför rektangeln ingår inte. Källa: Regiondatabasen.

yrkesgrupp. Det innebär att det finns en betydande variation inom grupperna, där vissa hushåll har bättre ekonomiska förutsättningar och andra sämre.

Diagrammet i figur 9 visar hur inkomstfördelningen ser ut för gruppen ensamstående undersköterskor utan barn. Rektangeln i diagrammet visar den del av gruppen som ligger över det medianvärde som använts i beräkningarna.

Av diagrammet framgår att de tre lägsta inkomstklasserna omfattar cirka 14 procent av undersköterskorna. Dessa hushåll har betydligt sämre möjligheter att köpa en bostad jämfört med vad medianvärdet indikerar. För gruppen med en årsinkomst upp till cirka 300 000 kronor är det endast omkring 2 000 bostäder som är ekonomiskt tillgängliga. Det motsvarar ungefär en fjärdedel av det antal bostäder som hela gruppen kan efterfråga utifrån medianinkomsten.

Det är därför viktigt att ha med sig att analysen bygger på förenklingar för att möjliggöra övergripande jämförelser mellan yrkesgrupperna. Samtidigt finns ett betydligt mer detaljerat underlag bakom resultaten, vilket kan användas för mer precisa analyser av olika hushålls förutsättningar på bostadsmarknaden.

### Centrala delarna av regionen svåråtkomliga för undersköterskor

När bostadstillgången analyseras på lokal nivå framträder stora skillnader inom Stockholmsregionen. Möjligheten att köpa en bostad varierar kraftigt beroende på var i regionen man befinner sig.

Kartan visar hur stor andel av de sålda bostäderna som är möjliga för en undersköterska att köpa, uppdelat på 1 287 demografiska statistikområden (DeSO).

Kartan på sid 24 visar att stora delar av den centrala regionkärnan är oåtkomlig. I 895 områden – motsvarande cirka 70 procent – är bostadsmarknaden utom räckhåll, då en undersköterska har möjlighet att efterfråga högst 20 procent av bostäderna. Av dessa är 400 områden helt otillgängliga, i den mening att en undersköterska inte kan köpa någon bostad alls. Möjligheterna är något bättre i regionens yttre delar, samt i områden som ofta präglas av mer sårbara livsvillkor.

## Exempelbostaden

### 2,5:a i Upplands Väsby

På marknaden finns en bostadsrätt i Upplands Väsby som alla studerade yrkesgrupper (ensamboende) har råd att köpa. Bostaden kostar 1,9 miljoner SEK och kräver en kontantinsats på 285 000 SEK.

Givet ett sparade på 15 % av den disponibla inkomsten varierar tiden det tar att spara ihop till kontantinsatsen mellan yrkesgrupperna.

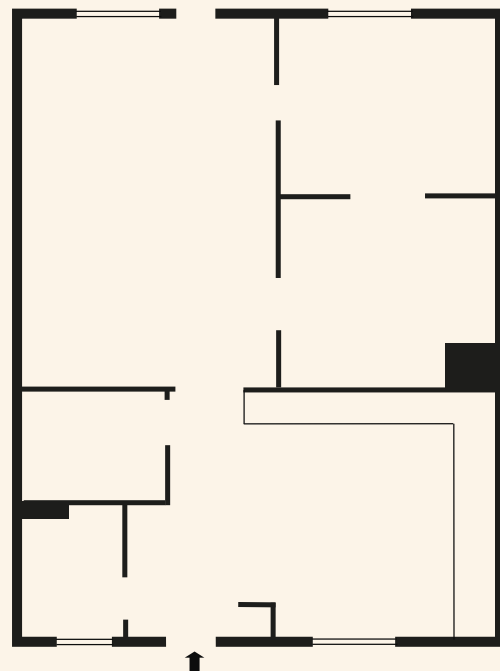
För en sjuksköterska går sparandet snabbast och tar i genomsnitt 4 år, medan det för en barnskötare tar längst tid, cirka 6 år.

#### Om bostaden:

- Antal rum: 2,5
- Kommun: Upplands Väsby
- Pris: 1,9 milj. SEK
- Byggår: 1989
- Kvm: 61
- Avgift: 4 475 kr/mån

#### Antal år för att spara ihop kontantinsats:

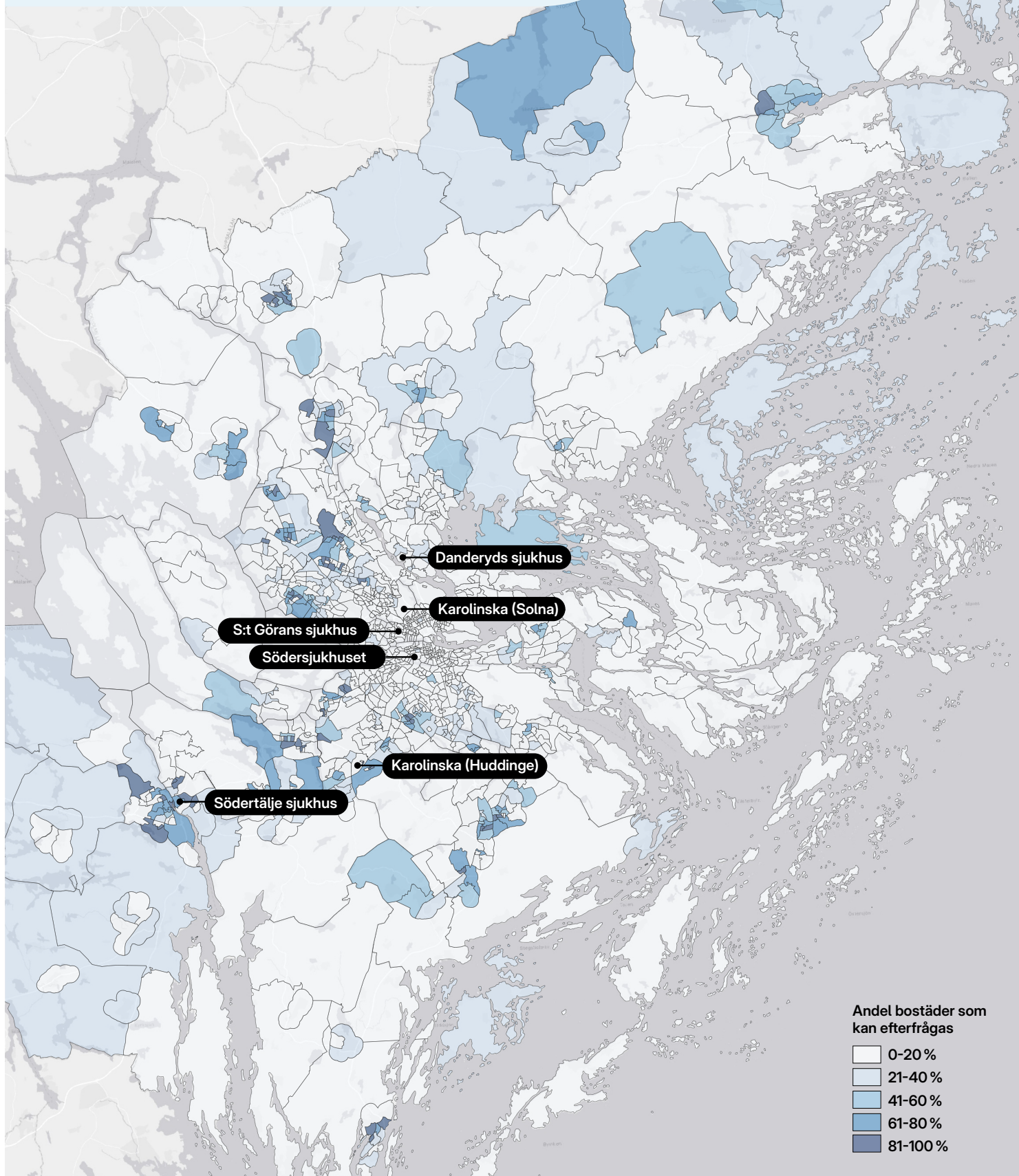
- Sjuksköterska 4,0 år
- Undersköterska 5,3 år
- Blåljuspersonal 4,1 år
- Barnskötare 6,1 år
- Kollektivtrafikkörare 5,2 år





# Var har en ensamstående undersköterska råd att efterfråga en bostad?

Kartan visar hur stor andel av de bostäder som såldes under 2024 som är möjliga för en ensamstående undersköterska att köpa. Stockholmsregionen har delats in i mindre geografiska enheter, så kallade demografiska statistikområden (DeSO), för att tydliggöra skillnader mellan olika lägen.



## Vad kan yrkesgrupperna efterfråga på hyresmarknaden?

### Kötid och hyror avgör tillgången

Tillgången till hyresrätter i Stockholmsregionen styrs i stor utsträckning av kötid. De flesta hyresrätter förmedlas via kösystem där den som har längst kötid erbjuds bostaden. I attraktiva lägen kan kötiderna vara mycket långa, ofta många år, medan de generellt är kortare i mer perifera delar av regionen.

Nyproducerade hyresrätter har ofta kortare kötid, eftersom hyrorna är högre och därmed efterfrågan mer begränsad. Detta innebär att nyproduktion i praktiken ofta blir ett alternativ för personer som saknar kötid.

Samtidigt är hyrorna i nyproduktion betydligt högre än i det befintliga beståndet. För många, särskilt yngre och nyinflyttade, innebär detta att inträdet på hyresmarknaden sker till en hög kostnadsnivå, eftersom de saknar den kötid som krävs för att få tillgång till mer prisrimliga hyresrätter.

### Utbudet med kort kötid är begränsat och har höga hyror

Statistiken från Bostadsförmedlingen i Stockholm täcker cirka 75 procent av samtliga förmedlade hyresrätter. De förmedlade bostäderna utgör en relevant indikator för möjligheterna att hitta en bostad som inte kräver eget kapital för kontantinsats.

Totalt förmedlades cirka 17 150 bostäder via bostadsförmedlingen (se figur 10). Studentlägenheter har exkluderats, eftersom studien syftar till att belysa yrkesverksammas möjligheter att hitta bostad.

För att bedöma vilka hyresbostäder olika yrkesgrupper har möjlighet att efterfråga jämförs hushållens disponibla inkomster med ett krav om att inkomsten ska överstiga tre månadshyror. Även om många hyresvärdar i dag rör sig bort från strikta inkomstkrav, finns det ett värde i denna studie att synliggöra skillnader mellan hushållens ekonomiska förutsättningar. Samtidigt är det i praktiken kötiden som i hög grad avgör vilka hyresrätter som är tillgängliga.

Av diagrammen i figurerna 11 och 12 framgår att endast cirka 1 500 bostäder, motsvarande nio procent av de förmedlade hyresrätterna, har en kötid på mindre än ett år. Av dessa utgör ungefär en tredjedel nyproduktion, vilket innebär att de ofta har högre hyror. Skillnaden i kvadratmeterhyra mellan nyproduktion och det äldre beståndet överstiger 1 000 kronor, vilket innebär att samma hyra kan ge upp till nästan 40 procent större boyta i det äldre beståndet.

Av dessa 1 500 bostäder är omkring 250 kopplade till någon form av förtur eller specialförmedling, såsom korttidskontrakt, ungdomsbostäder eller 55+-boenden. Det innebär att en del av bostäderna inte är tillgängliga för alla hushåll.



**Figur 10.** Förmedlade hyresrätter 2024, för succession och nyproduktion. Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm.

**Tillgången minskar snabbt och konkurrensen är hög**

Vid jämförelser mellan yrkesgrupper framgår att en ensamstående utan barn kan efterfråga mellan 48 och 88 procent av bostäderna, beroende på yrke. Dock minskar det faktiska urvalet snabbt i takt med längre kötider. Vid en kötid på upp till fem år är motsvarande andel 16 till 30 procent, och vid en kötid under ett år rör det sig om cirka 4,5 till 8 procent av de förmedlade hyresrätterna.

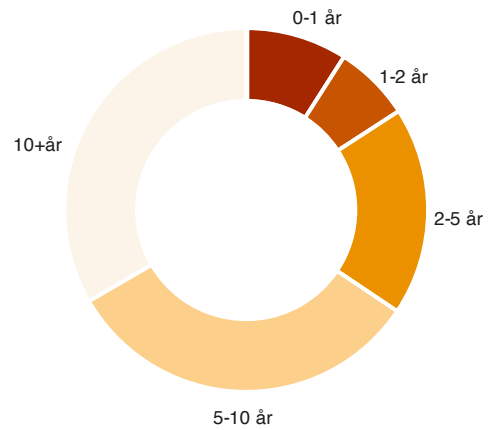
För hushållstyper som kräver större bostäder minskar utbudet ytterligare. Eftersom 68 procent av de förmedlade bostäderna är mindre än tre rum, är barnfamiljer i praktiken hänvisade till de återstående 32 procenten.

Tillgången till bostäder som inte kräver ett stort eget kapital är en central funktion på länets bostadsmarknad. Möjligheten att som nyinflyttad etablera sig i regionen är avgörande för att Stockholmsregionen även fortsättningsvis ska vara en attraktiv storstadsregion.

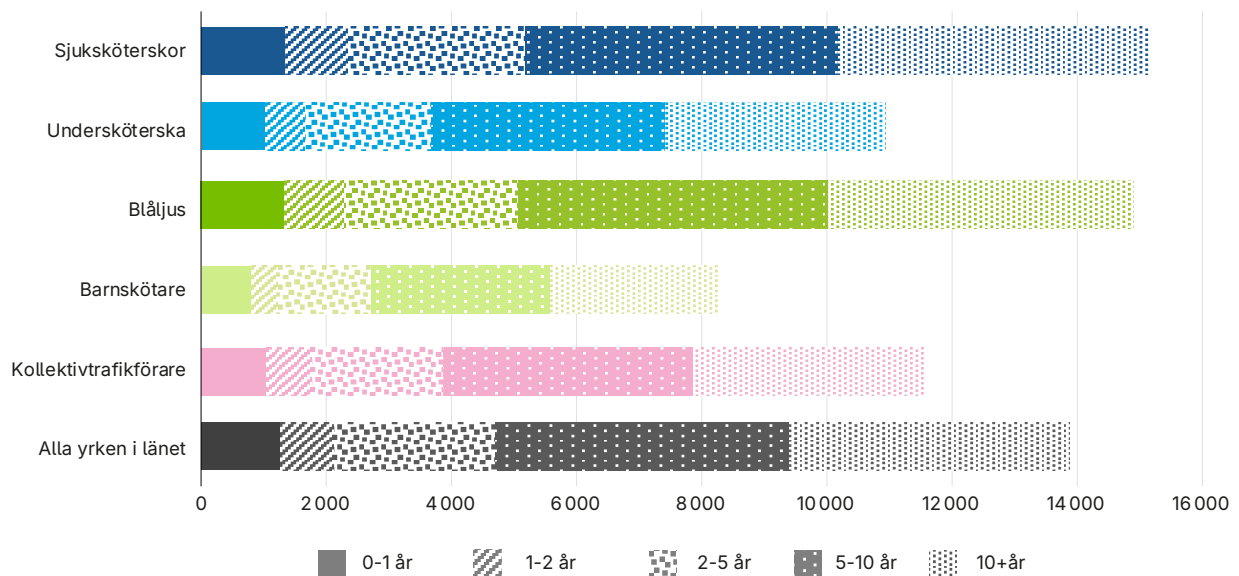
För att upprätthålla denna attraktionskraft krävs också en väl fungerande samhällsservice med hög kvalitet. Mot den bakgrunden utgör de cirka 1 500 hyresrätter som förmedlas med kort kötid en utmaning. Dessa bostäder ska inte bara möta behoven hos de yrkesgrupper som rapporten fokuserar på,

utan även täcka efterfrågan från andra grupper – såsom unga som vill flytta hemifrån, personer som genomgår separationer samt hushåll med behov av stöd från kommunernas socialtjänst.

Det innebär att flera viktiga grupper konkurrerar om ett mycket begränsat utbud av bostäder med kort kötid.



**Figur 11.** Andel tillgängliga hyresrätter fördelade efter kötid, utifrån vad yrkesgrupperna ekonomiskt kan efterfråga, 2024. Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm och Regiondatabasen.



**Figur 12.** Antal tillgängliga hyresrätter fördelade efter kötid, utifrån vad yrkesgrupperna ekonomiskt kan efterfråga, 2024. Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm och Regiondatabasen.



## Hur vi har räknat

### Beräkningar av bostadsrätter och äganderätter

I rapporten används genomgående data från 2024. Uppgifter om sålda bostäder har hämtats från Booli Pro och uppgifter om förmedlade hyresrätter från Bostadsförmedlingen. Totalt omfattar underlaget cirka 51 000 bostadsförsäljningar och cirka 20 400 förmedlade hyresrätter. Enligt Bostadsförmedlingen i Stockholm motsvarar detta cirka 75 procent av samtliga förmedlade hyresrätter i länet, vilket innebär att vissa resultat kan skalas upp med omkring 25 procent.

Samtliga bostadsobjekt är kopplade till adressuppgifter och har geokodats i ArcGIS för att skapa en geografisk punkt för varje bostad. Dessa punkter har därefter kopplats till DeSO-områden, vilket möjliggör analyser i kombination med andra geografiska datakällor. Underlaget om bostäderna är omfattande och endast relevanta delar har använts i analysen.

På motsvarande sätt har uppgifter om yrkesgrupperna för 2024 tagits fram. Centrala variabler är inkomstuppgifter, fördelade på olika hushållstyper, vilket möjliggör analyser som beaktar hushållens sammansättning och ekonomiska förutsättningar.

Inkomstuppgifter har tagits fram för fyra hushållstyper: ensamboende, ensamboende med barn, sammanboende samt sammanboende med barn. Dessa används för att spegla skillnader i bostadsbehov och ekonomiska förutsättningar.

Hushållstyp	Bostadsbehov
Ensamboende	1:a eller större
Sammanboende	2:a eller större
Ensamboende med barn	2:a eller större
Sammanboende med barn	3:a eller större

**Tabell 2.** Antaganden om bostadsbehov per hushållstyp. Dessa har använts som grund för beräkningar i studien.

Denna uppdelning är inte heltäckande, och hushåll med fler barn har i regel behov av större bostäder. Syftet med analysen är dock i första hand att belysa de övergripande förutsättningarna på bostadsmarknaden för personer i samhällsviktiga yrken, snarare än att göra en exakt matchning mellan enskilda hushålls behov och specifika bostäder. Metoden kan därmed innebära en viss överskattning av antalet bostäder som är lämpliga för vissa hushållstyper. Detta bedöms dock som en rimlig avvägning. En mer finfördelad analys – där exempelvis antal barn och deras ålder relateras

till Boverkets trångboddhetsnormer – skulle kräva betydligt fler och mer osäkra antaganden, vilket riskerar att minska resultatens robusthet. I stället används befintliga boendemönster som en indikation på yrkesgruppernas boendepreferenser.

För de fyra hushållstyperna har inkomstuppgifter tagits fram både avseende total förvärvsinkomst och disponibel hushållsinkomst. För ensamboende motsvarar detta individens inkomst inom respektive yrkesgrupp. För sammanboende hushåll påverkas ekonomin av ytterligare en inkomsttagare, vilket innebär att inkomstnivåerna genomgående är högre än för ensamboende.

Utifrån uppgifter om faktiska försäljningar i Stockholms län (försäljningspriser, månadsavgifter och schabloniserade driftskostnader) har en bedömning av om en bostad är ekonomiskt möjlig att efterfråga för respektive yrkesgrupp och hushållstyp gjorts. För detta har medianvärden för förvärvsinkomst och disponibel hushållsinkomst använts, vilka ligger till grund för beräkningar av maximalt låneutrymme och en rimlig månadskostnad.

För det ägda boendet har analysen utgått från hur stor del av utbudet som är ekonomiskt tillgängligt för en ensamstående individ inom de studerade yrkesgrupperna. Syftet är att belysa de utmaningar som unga och personer som flyttar till regionen för arbete möter när de ska etablera sig på bostadsmarknaden.

### Beräkningar av hyresrätter

För hyresrätter har ett underlag från Bostadsförmedlingen i Stockholm använts. Det omfattar cirka 21 000 förmedlade lägenheter under året. Efter att studentbostäder exkluderats återstår omkring 17 150 hyresrätter som förmedlades under 2024.

Utifrån hyran har en lägsta inkomst beräknats för att kunna få kontraktet. Som schablon har tre gånger månadshyran använts. Detta kan betraktas som en relativt hög nivå, särskilt i en situation där vissa aktörer i ökad utsträckning frångår fasta inkomstkrav, men speglar samtidigt utvecklingen med fler och längre vakanser. Konsekvensen blir att de dyraste hyresrätterna i praktiken inte är ekonomiskt tillgängliga för alla hushåll, vilket bedöms som en rimlig avgränsning.

En annan central variabel är kötiden för den person som tilldelats kontraktet, vilket används som en indikator på bostadens attraktivitet. Detta kan liknas vid kvadratmeterpris för bostadsrätter, som speglar betalningsviljan på den ägda marknaden. Samma hushållstyper används även för att bedöma

vilka bostadsstorlekar som är relevanta för olika hushåll.

Även om en betydande del av flyttarna inom hyresbeståndet sker genom byten bedöms Bostadsförmedlingen i Stockholms data ge en representativ bild av utbudet av hyresrätter i länet under ett år.





## 5. Fler måste kunna bo – för att samhället ska fungera

**Detta kapitel beskriver vägar framåt för att stärka boendemöjligheterna för samhällsviktiga yrkesgrupper i Stockholmsregionen. Utgångspunkten är att bostadsförsörjning, arbetsmarknad och fysisk planering behöver ses i ett sammanhang för att fler ska kunna både bo och arbeta i regionen.**

### **Vägar framåt för att stärka boendemöjligheterna för samhällsviktiga grupper**

För att samhällsviktiga yrken ska kunna bo i Stockholmsregionen krävs ett mer samordnat arbete där bostadsförsörjning, arbetsmarknad och fysisk planering hänger ihop. Det handlar både om att öka utbudet av bostäder som dessa grupper har råd med och att skapa strukturer som gör det möjligt att bo nära arbetet eller pendla på ett effektivt och hållbart sätt.

#### **Öka utbudet av prisrimliga bostäder**

Ett ökat utbud av bostäder som de studerade yrkesgrupperna har råd att efterfråga är centralt. Det behövs en större variation i upplåtelseformer och prisnivåer. Även modeller för att säkerställa långsiktigt prisrimliga bostäder är viktiga.

#### **Stärk kopplingen mellan bostads- och kompetensförsörjning**

Bostadsplanering behöver i högre grad samordnas med arbetsmarknadens behov. Det kan handla om att utveckla gemensamma planeringsunderlag, regionala lägesbilder och att tydligare integrera bostadsfrågan i strategier för kompetensförsörjning.

#### **Underlätta inträdet på bostadsmarknaden**

Förutsättningarna att etablera sig på bostadsmarknaden behöver förbättras, särskilt för ensamboende och personer i början av arbetslivet. Det kan exempelvis handla om att utveckla alternativa boendeformer, såsom delningsbostäder eller hyrköpsmodeller, samt att se över trösklar i hyresmarknaden.

#### **Arbetsgivare som möjliggörare av etablering på bostadsmarknaden**

Arbetsgivare kan spela en roll i att underlätta inträdet på bostadsmarknaden, särskilt för personer som rekryteras till regionen. Detta gäller i synnerhet för ung och inflyttad, som ofta står utanför både hyres- och ägarmarknaden på grund av avsaknad av kötid, kapital och kunskap eller svensk bostadsmarknad.

Genom att erbjuda bostadsrelaterade lösningar i samband med rekrytering – exempelvis personalbostäder eller tillfälliga boendelösningar – kan arbetsgivare bidra till att sänka trösklarna till regionen. En utvecklad samverkan mellan arbetsgivare och bostadsaktörer kan därmed vara en viktig del i att stärka kompetensförsörjningen.

#### **Planera för närhet och tillgänglighet**

Tillgången till bostäder i lägen med god tillgänglighet till arbetsplatser är särskilt viktig för yrken som kräver fysisk närvaro. Det innebär behov av bostadsutveckling i kollektivtrafiknära lägen samt i närhet till större arbetsplatser och regionala stadskärnor.

#### **Förbättra pendlingsmöjligheter**

När boende nära arbetsplatsen inte är möjligt blir tillgängligheten avgörande. Det kan handla om att stärka kollektivtrafikens kapacitet och tillgänglighet samt att bättre anpassa trafiken till skiftarbete och obekväma arbetstider, som är vanligt förekommande inom flera av de studerade yrkesgrupperna.

#### **Fortsatt kunskapsutveckling**

Det finns behov av fortsatt analys av hur olika yrkesgrupper bor och kan bo, samt av att följa upp sambandet mellan boende, rekrytering och personalomsättning.

## KOMMANDE STUDIE:

### När avståndet spelar roll – en analys av pendlingsförutsättningar och kompetensförsörjning

I ett nästa steg av arbetet kommer en fördjupad analys att tas fram med utgångspunkt i resultaten från denna studie. Fokus kommer att ligga på restider mellan bostad och arbetsplats för de studerade yrkesgrupperna, i syfte att ytterligare belysa samspelet mellan bostadsmarknad, arbetsmarknad och geografiska förutsättningar.



#### OM RAPPORTSERIEN

Denna rapport är en del av rapportserien Bo bra hela livet, inom vilken Region Stockholm publicerar kunskapsunderlag och analyser om bostadssituationen i Stockholmsregionen. Rapportserien belyser hur bostadsmarknaden fungerar i olika skeden av livet eller för olika grupper och utgör underlag för långsiktig planering och utveckling i regionen.

