



## Boendekostnader i nyproduktion

---

**Av:** Johan Grip och Anna Brinkhagen

**Period:** Juni, 2021

---

Med en nyanserad analys av omvärlden, marknaden och dess drivkrafter säkerställer vi att din organisation har den rätta informationen. Prognoscentret erbjuder skräddarsydd kunskap som hjälper företag att nå sina mål.

## En jämförelse av boendekostnader i nyproduktion

Utifrån statistik för 2019, beräknar och jämför vi boendekostnaderna för två hushåll, i två upplåtelseformer och två lägenhetstyper, i fem regioner. Uppskattningar för 2021 görs sedan givet förenklade antaganden om löneökningstakt, bostadsprisförändringar och hyror i nyproduktion.

### Resultat

För två hushåll beräknar vi boendekostnader som en andel av deras bruttolön. Våra hushåll är en ensamboende person (20-24 år) som vill bo i en genomsnittlig nyproducerad 1:a, och ett sammanboende par (25-29-år) som vill bo i en genomsnittlig nyproducerad 2:a. I resultaten som redovisas i Tabell 5.1 (se nedan) framgår det att som andel av hushållens bruttolön, måste de lägga en större andel på boendekostnader i en nyproducerad hyresrätt än i en lika stor nyproducerad bostadsrätt i samma region, givet våra antaganden (som redovisas senare i rapporten).

Beräkningarna utgår från genomsnittliga nivåer för 2019, men andelarna står sig även om man skriver fram hyror, bostadspriser och löner till 2021. **I heltalsprocent blir boendekostnaderna, som andel av hushållens bruttolöner, oförändrade 2021 jämfört med 2019 för respektive hushåll, lägenhetstyp, upplåtelseform och region.** I dessa räkneexempel beaktar vi inte eventuell värdeförändring av bostadsrätten, alternativkostnaden för kontantinsatsen eller om de i stället lånar blanco till kontantinsatsen. Vi redovisar heller ingen beräkning för om hushållet skulle beviljas det lån som behövs för att köpa bostadsrätten till en 85% belåningsgrad, eller vad som skulle hända med priser och skuldsättning om hushållen fick låna mer än de tillåts låna idag.

När vi sedan lägger till gällande amorteringskrav ökar boendeutgifterna för boendet i en bostadsrätt (Tabell 5.2). Här är det dock viktigt att understryka att amorteringar inte är en boendekostnad utan en boendeutgift. Att man betalar av på sitt bolån minskar den egna skuldbördan och därmed hushållets framtida räntekostnader. Medan en hyra eller en räntebetaling är en kostnad som går till en hyresvärd eller en bolånegivare, utan att förbättra det framtida hushållets ekonomiska situation.

**Tabell 5.1** Boendekostnad per månad i nominell nivå och som andel av hushållets bruttolön 2021 (Tabell 1.1 sid 11). Alla värden är framskrivna enligt antaganden beskrivna i avsnittet om framskrivningar. För en nyproducerad hyresrätt (HR) är boendekostnaden månadshyran och för en nyproducerad bostadsrätt (BR) är boendekostnaden avgiften plus räntekostnader (efter skatt).

| <i>Region</i>              | Typ                  | Kvm | Boende-<br>kostnad<br>BR<br>(2021) | Boende-<br>kostnad<br>HR<br>(2021) | <b>Andel av<br/>bruttolön BR<br/>(2021)</b> | <b>Andel av<br/>bruttolön HR<br/>(2021)</b> |
|----------------------------|----------------------|-----|------------------------------------|------------------------------------|---|---|
| <b>Stor-<br/>Stockholm</b> | 1:a<br>/ensamboende  | 35  | 3 100                              | 7 400                              | <b>12%</b>                                  | <b>28%</b>                                  |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 51  | 4 400                              | 10 100                             | <b>7%</b>                                   | <b>17%</b>                                  |
| <b>Stor-<br/>Göteborg</b>  | 1:a<br>/ensamboende  | 36  | 3 100                              | 7 500                              | <b>12%</b>                                  | <b>28%</b>                                  |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 54  | 4 100                              | 9 600                              | <b>7%</b>                                   | <b>16%</b>                                  |
| <b>Stor-Malmö</b>          | 1:a<br>/ensamboende  | 36  | 3 000                              | 6 400                              | <b>11%</b>                                  | <b>24%</b>                                  |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 54  | 4 000                              | 9 100                              | <b>7%</b>                                   | <b>15%</b>                                  |
| <b>Större<br/>Kommuner</b> | 1:a<br>/ensamboende  | 35  | 2 900                              | 6 700                              | <b>11%</b>                                  | <b>25%</b>                                  |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 56  | 4 000                              | 9 400                              | <b>7%</b>                                   | <b>16%</b>                                  |
| <b>Mindre<br/>Kommuner</b> | 1:a<br>/ensamboende  | 32  | 2 400                              | 4 700                              | <b>9%</b>                                   | <b>18%</b>                                  |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 56  | 3 800                              | 7 700                              | <b>6%</b>                                   | <b>13%</b>                                  |

Källor: SCB, Medlingsinstitutet, Valueguard, Finansinspektionen och egna beräkningar.

**Tabell 5.2** Boendekostnader (hyra eller avgift plus räntekostnader efter skatt) och boendeutgifter (kostnader + amorteringar för BR) som andel av hushållets bruttolön. Statistik från 2019 och framskrivna nivåer för 2021. För nyproducerade hyresrätter och bostadsrätter är andelarna för boendekostnader desamma för 2019 och 2021.

| <i>Region</i>          | Typ och hushåll   | Kvm | Boendeutgifter som andel av bruttolön BR (2019) | Boendeutgifter som andel av bruttolön BR (2021) | Kostnad som andel av bruttolön BR (19/21) | Kostnad som andel av bruttolön HR (19/21) |
|------------------------|-------------------|-----|---|---|---|---|
| <b>Stor-Stockholm</b>  | 1:a /ensamboende  | 35  | 31%   | 33%   | 12%                                       | 28%                                       |
|                        | 2:a/ sammanboende | 51  | 15%   | 21%   | 7%  | 17%                                       |
| <b>Stor-Göteborg</b>   | 1:a /ensamboende  | 36  | 27%   | 28%   | 12%                                       | 28%                                       |
|                        | 2:a/ sammanboende | 54  | 13%   | 13%   | 7%  | 16%                                       |
| <b>Stor-Malmö</b>      | 1:a /ensamboende  | 36  | 18%   | 19%   | 11%                                       | 24%                                       |
|                        | 2:a/ sammanboende | 54  | 11%   | 12%   | 7%  | 15%                                       |
| <b>Större Kommuner</b> | 1:a /ensamboende  | 35  | 19%   | 25%   | 11%                                       | 25%                                       |
|                        | 2:a/ sammanboende | 56  | 12%   | 12%   | 7%  | 16%                                       |
| <b>Mindre Kommuner</b> | 1:a /ensamboende  | 32  | 14%   | 15%   | 9%  | 18%                                       |
|                        | 2:a/ sammanboende | 56  | 10%   | 10%   | 6%  | 13%                                       |

Källor: SCB, Medlingsinstitutet, Finansinspektionen, Valueguard och egna beräkningar.

## Statistik och beräkningar

### Hushåll, ålder och medianlön

Vi utgår från två olika hushåll, ett bestående av en ung person (20-24 år gammal) och ett sammanboende par (där de är 25-29 år gamla). Deras löner antas vara medianlönen (heltidslön, brutto) för deras åldersgrupp. Medianlönen från SCB är för hela ekonomin för den åldersgruppen, dvs inte uppdelat per kön, region eller yrke. Det ensamboende hushållet vill bo i en 1:a (ett rum och kök) och det sammanboende hushållet vill bo i en 2:a (två rum och kök). [Medianlöner](#) kommer från SCB.

**Tabell 1.** Medianlön per individ, åldersgrupp och hushållstorlek.

| <i>Hushåll</i>                                  | Åldersgrupp | Medianlön<br>(månadslön, heltid,<br>brutto) | Hushållslön<br>(medianlön ggr<br>antalet personer i<br>hushållet) |
|---|-------------|---|---|
| <b><i>En person som vill bo i en 1:a</i></b>    | 20-24 år    | 25 700                                      | 25 700  |
| <b><i>Två personer som vill bo i en 2:a</i></b> | 25-29 år    | 29 000                                      | 58 000  |

Källor: SCB och egna beräkningar.

### Regioner

Jämförelsen i boendekostnad görs för följande fem regioner: Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, Större kommuner med > 75 000 invånare (exkl. storstadsområden) och Mindre kommuner med < 75 000 invånare (exkl. storstadsregioner). Se slutet av rapporten för lista över kommuner som ingår i respektive region.

### Statistik för nyproducerade bostadsrätter (BR)

För nyproducerade bostadsrätter används statistik från SCB över nybyggda hus (bostadsrätt) efter region och lägenhetstyp, avseende 2019. Källa: [Statistik Bostadsrätt](#).

### Statistik för nyproducerade hyresrätter (HR)

För hyresrätternas utgår vi från statistik från SCB över hyror i nyproduktion (hyresrätt) efter region och lägenhetstyp, avseende 2019. Källa: [Statistik Hyresrätt](#).

## Lägenhetstyper och genomsnittlig storlek

Den genomsnittliga storleken på lägenhetstyperna (1:a och 2:a) varierar mellan regioner och mellan upplåtelseform (hyresrätt eller bostadsrätt).

För att säkerställa att jämförelsen mellan bostadsrätt och hyresrätt blir så likvärdig som möjligt har vi räknat om månadshyran för hyresrätt utifrån den genomsnittliga boendeytan för en bostadsrätt av samma typ (1:a eller 2:a) per region. T.ex. om en genomsnittlig nyproducerad hyresrätt med två rum och kök i en stor kommun är 51 kvm och en motsvarande genomsnittlig nyproducerad bostadsrätt är 56 kvm, räknar vi om månadshyran för hyresrätten som om den också var 56 kvm. Beräkningen görs genom att använda årshyran per kvm för hyresrätten och sedan räknar vi ut månadshyran utifrån bostadsrättens storlek istället. Dessa värden avrundas till närmaste hundratal för att snygga till data, det har en obetydlig påverkan på resultaten. Se Tabell 2 för en sammanställning av resultaten.

För nyproducerade hyresrätter visar statistiken vi använder inte vilken hyressättningsmodell som tillämpats (dvs. presumtionshyra (med eller utan investeringsstöd), bruksvärde eller individuell förhandling). De nivåer som anges i Tabell 2 är ett genomsnitt av vad byggherren har svarat att hyresnivån är i deras projekt, oavsett vilken hyressättningsmodell som tillämpats.

**Tabell 2.** Lägenhetsstorlek per region, lägenhetstyp och upplåtelseform. Månadsavgift samt månadshyra per region och lägenhetstyp, givet lägenhetsstorleken för bostadsrätt för den regionen och lägenhetstypen.

| Region                 | Typ | Kvm, nyproducerad bostadsrätt | Kvm, nyproducerad hyresrätt | Månadsavgift, nyproducerad bostadsrätt | Månadshyra nyproducerad hyresrätt lika stor som bostadsrätt |
|------------------------|-----|-------------------------------|-----------------------------|--|---|
| <b>Stor-Stockholm</b>  | 1:a | <b>35</b>                     | 33                          | 2200                                   | 7200  |
|                        | 2:a | <b>51</b>                     | 50                          | 3100                                   | 9700  |
| <b>Stor-Göteborg</b>   | 1:a | <b>36</b>                     | 35                          | 2400                                   | 7300  |
|                        | 2:a | <b>54</b>                     | 55                          | 3200                                   | 9200  |
| <b>Stor-Malmö</b>      | 1:a | <b>36</b>                     | 38                          | 2500                                   | 6200  |
|                        | 2:a | <b>54</b>                     | 50                          | 3300                                   | 8700  |
| <b>Större Kommuner</b> | 1:a | <b>35</b>                     | 33                          | 2300                                   | 6500  |
|                        | 2:a | <b>56</b>                     | 51                          | 3200                                   | 9000  |
| <b>Mindre Kommuner</b> | 1:a | <b>32</b>                     | 37                          | 2000                                   | 4600  |
|                        | 2:a | <b>56</b>                     | 54                          | 3200                                   | 7400  |

Källor: SCB och egna beräkningar.

### Boendekostnad nyproducerad bostadsrätt

Utöver avgiften till föreningen tillkommer räntekostnaden för de bostadslån hushållet antas ha om de bor i en bostadsrätt. För att räkna ut denna kostnad har vi utgått från den genomsnittliga insatsen<sup>1</sup> för en nyproducerad bostadsrätt per lägenhetstyp och region, enligt statistik från SCB för år 2019. Därefter har vi antagit att hushållet lånar upp till bolånetaket på 85 procent och att de kan betala resterande del (kontantinsats) utan räntebärande skulder (dvs. eget kapital och inte ett blacolån). Den genomsnittliga bolåneräntan för nya låntagare under 2019 var 1,57 procent enligt Finansinspektionen.<sup>2</sup> Boendekostnaden (per månad) för boende i bostadsrätt blir då månadsavgiften till föreningen, plus bostadslånet gånger bolåneräntan (efter ränteavdrag 30%)<sup>3</sup> uttryckt per månad. Insats för nyproducerad bostadsrätt, per lägenhetstyp och region, är avrundat till närmaste tiotusental.

I Tabell 3 redovisas den genomsnittliga (avrundade) insatsen för bostadsrätter i de fem regioner per lägenhetstyp, samt implicerat bolån och kontantinsats.

**Tabell 3.** Insats, bolån och kontantinsats per region och lägenhetstyp. Alla värden är för 2019. Alla hushåll i tabellen skulle inte få låna angivet belopp enligt schablonbelopp i en standardiserad KALP-beräkning (ej redovisat i tabellen).

| <i>Region</i>          | Typ | Kvm       | Insats    | Bolån (85%) | Kontantinsats (15%) |
|------------------------|-----|-----------|-----------|-------------|---------------------|
| <b>Stor-Stockholm</b>  | 1:a | <b>35</b> | 2'370'000 | 2'014'500   | 355'000             |
|                        | 2:a | <b>51</b> | 3'280'000 | 2'788'000   | 492'000             |
| <b>Stor-Göteborg</b>   | 1:a | <b>36</b> | 1'830'000 | 1'555'500   | 274'500             |
|                        | 2:a | <b>54</b> | 2'380'000 | 2'023'000   | 357'000             |
| <b>Stor-Malmö</b>      | 1:a | <b>36</b> | 1'280'000 | 1'088'000   | 192'000             |
|                        | 2:a | <b>54</b> | 1'830'000 | 1'555'500   | 274'500             |
| <b>Större Kommuner</b> | 1:a | <b>35</b> | 1'510'000 | 1'283'500   | 226'500             |
|                        | 2:a | <b>56</b> | 1'980'000 | 1'683'000   | 297'000             |
| <b>Mindre Kommuner</b> | 1:a | <b>32</b> | 1'010'000 | 858'500     | 151'500             |
|                        | 2:a | <b>56</b> | 1'490'000 | 1'266'500   | 223'500             |

Källor: SCB och egna beräkningar.

<sup>1</sup> Det belopp, insats plus upplåtelseavgift, som betalats för bostadsrättslägenheter i samband med förstahandsöverlåtelse.

<sup>2</sup> "I årets bolåneundersökning hade 40 procent av hushållen en volymviktad räntebindningstid på över ett år. Det var ungefär 8 procentenheter fler än 2018 och ungefär 17 procentenheter fler än 2016. Att fler nya låntagare binder sin ränta är positivt ur perspektivet att de då blir mer motståndskraftiga mot snabbt stigande räntor. Den genomsnittliga bolåneräntan för nya låntagare var 1,57 procent 2019, vilket var samma nivå som 2018." sid 21 [Den svenska bolåne marknaden 2020](#).

<sup>3</sup> Räntekostnaderna i våra räkneexempel med genomsnittsräntan för 2019 och 2020 överstiger aldrig 100'000 kr .

I Tabell 4 räknar vi ut vad avgiften plus räntekostnaden (efter skatt) blir, givet storleken på bolånet och olika nivåer på en genomsnittlig bolåneränta för nya bolån (dels det aktuella genomsnittet för 2019, dels två exempel med högre nivåer på bolåneräntan). Här redovisas även en extra beräkning av vad amorteringsbeloppet för hushållens bolån skulle vara enligt gällande krav<sup>4</sup>, (det är dock möjligt att få ett amorteringsfritt lån på upp till fem år vid köp av nyproduktion).

**Tabell 4.** Boendekostnad (per månad) som avgift plus räntekostnad efter skatt. Alla värden är avrundade till närmaste hundratal, avser statistik från 2019. För de hypotetiska räkneexemplen med högre bolåneräntor bör man tänka på att även månadsavgiften till föreningen kan gå upp vid högre räntor (ej beräknat här) samt att värdet på bostadsrätten sannolikt minskar vid högre räntor (något vi bortser från i dessa beräkningar). Amorteringarna (per månad) i denna tabell är 2% eller 3% av bolånet (framgår ej i tabellen).

| <i>Region</i>          | Typ | Kvm | Avgift BR | <b>Avgift + Räntekostnad efter skatt, 1,57%</b> | Avgift + Räntekostnad efter skatt, 4% | Avgift + Räntekostnad efter skatt, 6% | <b>Amortering enligt gällande krav</b> |
|------------------------|-----|-----|-----------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Stor-Stockholm</b>  | 1:a | 35  | 2200      | <b>3000</b>                                     | 4200                                  | 5200                                  | <b>5000</b>                            |
|                        | 2:a | 51  | 3100      | <b>4200</b>                                     | 5900                                  | 7300                                  | <b>4600</b>                            |
| <b>Stor-Göteborg</b>   | 1:a | 36  | 2400      | <b>3000</b>                                     | 4000                                  | 4700                                  | <b>3900</b>                            |
|                        | 2:a | 54  | 3200      | <b>4000</b>                                     | 5200                                  | 6200                                  | <b>3400</b>                            |
| <b>Stor-Malmö</b>      | 1:a | 36  | 2500      | <b>2900</b>                                     | 3600                                  | 4100                                  | <b>1800</b>                            |
|                        | 2:a | 54  | 3300      | <b>3900</b>                                     | 4900                                  | 5600                                  | <b>2600</b>                            |
| <b>Större Kommuner</b> | 1:a | 35  | 2300      | <b>2800</b>                                     | 3600                                  | 4200                                  | <b>2100</b>                            |
|                        | 2:a | 56  | 3200      | <b>3900</b>                                     | 4900                                  | 5700                                  | <b>2800</b>                            |
| <b>Mindre Kommuner</b> | 1:a | 32  | 2000      | <b>2300</b>                                     | 2900                                  | 3300                                  | <b>1400</b>                            |
|                        | 2:a | 56  | 3200      | <b>3700</b>                                     | 4500                                  | 5100                                  | <b>2100</b>                            |

Källor: SCB, Finansinspektionen och egna beräkningar.

<sup>4</sup> Vid en belåningsgrad över 70 procent måste hushållen amortera 2 procent (alla hushåll i dessa exempel) och sedan 1 procent extra om hushållets skuldkvot är över 450 procent (vissa hushåll i dessa exempel).



### Att jämföra boendekostnader

För att jämföra boendekostnad per månad använder vi månadshyran för en nyproducerad hyresrätt (där månadshyran är omräknad så att den motsvarar samma kvm som en nyproducerad bostadsrätt för samma lägenhetstyp och region) och månadsavgiften plus räntekostnaderna (efter skatt) för en motsvarande nyproducerad bostadsrätt, för olika lägenhetstyper i olika regioner, som andel av våra definierade hushålls bruttolön (Tabell 1).

#### Viktigt att notera i dessa jämförelser är att:

1. Många gånger skulle inte den ensamboende 20-24 åringen med en medianlön inte få låna angivet belopp (85% av insatsen) för att köpa en nyproducerad genomsnittlig 1:a, givet de schablonvärden som gäller vid en kreditprövning (KALP-beräkning med schablonvärden).
2. Om kreditgivningen inte begränsade den ensamboende 20-24 åringen och de fick låna för att köpa en genomsnittlig 1:a i någon av regionerna, skulle kravet på insats sannolikt vara högre än det som anges i tabellen. Eftersom efterfrågan i det fallet skulle vara högre, vilket driver upp priset via en ökad hushållsskuldsättning.
3. Den genomsnittliga bolåneräntan som används för att beräkna boendekostnaden (1,57%) är en historiskt låg bolåneränta och boendekostnaden i en bostadsrätt blir högre om räntan går upp (se Tabell 4), särskilt för hushåll med en hög andel rörliga bolån. Hyran i nyproducerade hyresrätter går inte upp på motsvarande sätt vid högre räntenivåer. Denna högre boendekostnad i en bostadsrätt uppstår dels direkt via det egna bolånet, dels indirekt via föreningens månadsavgift, som i många fall kan behöva höjas för att täcka föreningens ökade räntekostnader vid en högre ränta (då många nyproducerade bostadsrätter har en hög belåningsgrad<sup>5</sup> och små marginaler för att hantera ränteökningar utan att höja avgiften).

Givet detta blir jämförelsen i Tabell 5 partiell, eftersom den inte tar hänsyn till vad som skulle hända med priser och belåning om kreditrestriktionerna inte gällde. Jämförelsen utgår även från att hushållen som köper en nyproducerad bostadsrätt har möjlighet att betala kontantinsatsen på 15 procent utan att låna till den.

---

<sup>5</sup> Den genomsnittliga belåningsgraden för en nyproducerad bostadsrätt i en nybildad förening var 12 900 kr per kvm under 2019. Finansinspektionen [Den svenska bolånemarknaden 2021](#), sid 17-19.

**Tabell 5.** Boendekostnad, hyra (HR) eller avgift plus räntekostnad (1,57%) efter skatt (BR), som andel av hela hushållets bruttolön. Ensamboende vill bo i en 1:a och sammanboende vill bo i en 2:a. Månadshyran är omräknad så att den motsvarar samma antal kvm som den genomsnittliga bostadsrätten per lägenhetstyp och region.

| <i>Region</i>              | Typ                  | Kvm | Boende-<br>kostnad,<br>BR | Boende<br>kostnad,<br>HR | Andel av<br>bruttolön<br>BR | Andel av<br>bruttolön<br>HR |
|----------------------------|----------------------|-----|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Stor-<br/>Stockholm</b> | 1:a<br>/ensamboende  | 35  | 3000                      | 7200                     | <b>12%</b>                  | <b>28%</b>                  |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 51  | 4200                      | 9700                     | <b>7%</b>                   | <b>17%</b>                  |
| <b>Stor-<br/>Göteborg</b>  | 1:a<br>/ensamboende  | 36  | 3000                      | 7300                     | <b>12%</b>                  | <b>28%</b>                  |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 54  | 4000                      | 9200                     | <b>7%</b>                   | <b>16%</b>                  |
| <b>Stor-Malmö</b>          | 1:a<br>/ensamboende  | 36  | 2900                      | 6200                     | <b>11%</b>                  | <b>24%</b>                  |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 54  | 3900                      | 8700                     | <b>7%</b>                   | <b>15%</b>                  |
| <b>Större<br/>Kommuner</b> | 1:a<br>/ensamboende  | 35  | 2800                      | 6500                     | <b>11%</b>                  | <b>25%</b>                  |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 56  | 3900                      | 9000                     | <b>7%</b>                   | <b>16%</b>                  |
| <b>Mindre<br/>Kommuner</b> | 1:a<br>/ensamboende  | 32  | 2300                      | 4600                     | <b>9%</b>                   | <b>18%</b>                  |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 56  | 3700                      | 7400                     | <b>6%</b>                   | <b>13%</b>                  |

Källor: SCB, Finansinspektionen och egna beräkningar.

I Tabell 5 ser vi att som andel av bruttolönen måste hushållet lägga en större andel av sin bruttolön på boendekostnader för en nyproducerad hyresrätt än för en lika stor nyproducerad bostadsrätt i samma region. Dessa beräkningar utgår från genomsnittliga nivåer för 2019 och beaktar inte eventuell värdetförändring av bostadsrätten, alternativkostnaden för kontantinsatsen eller om man lånat blanco till kontantinsatsen. Vi tar heller inte hänsyn till om hushållet de facto skulle få låna för att köpa bostadsrätten enligt en schablonberäknad KALP-kalkyl, eller vad som skulle hända med bostadspriser och skuldsättning om hushållen fick låna mer än de tillåts låna till ett givet objekt idag.

## Framskrivning för 2021

Eftersom ovan beräkningar utgår från det senaste utfallet för officiella statistik som det finns tillgänglig vid tiden för rapportskrivandet saknas ca 1,5 års utveckling om man vill försöka säga något om dagens nivåer.

### Löner

För att skriva fram lönerna utgår vi från genomsnittlig löneökningstakt enligt [Medlingsinstitutet](#). Preliminär statistik för den genomsnittliga löneökningstakten för 2020 är 2 procents ökningstakt (totalt) och 2,2 procents ökningstakt för januari-mars 2021 (totalt). I Tabell 1.1 skriver vi fram hushållens bruttolöner med löneökningstakten för hela 2020 och så långt det går 2021. Det vi missar med denna framskrivning är t.ex. att löneökningstakten kan vara högre bland yngre arbetstagare än för totalen, då de är i början av sitt yrkesliv och upplever snabbare ökningstakter via ökad produktivitet och/eller byte mellan arbetsplatser. Samtidigt har pandemin gjort att ungdomsarbetslösheten i Sverige har ökat, vilken borde dämpa löneökningstakten för denna grupp.

**Tabell 1.1.** Medianlön per individ, åldersgrupp och hushållstorlek.

| Hushåll                                  | Åldersgrupp | Medianlön (månadslön, heltid, brutto) | Hushållslön (medianlön ggr antalet personer i hushållet) | Hushållslöner (2021) |
|--|-------------|---------------------------------------|--|----------------------|
| <b>En person som vill bo i en 1:a</b>    | 20-24 år    | 25 700                                | 25 700   | 26 800               |
| <b>Två personer som vill bo i en 2:a</b> | 25-29 år    | 29 000                                | 58 000   | 60 500               |

Källor: SCB och egna beräkningar.

### Bostadsrätter

För att skriva fram insatserna för nyproducerade bostadsrätter antar vi att dessa ökar med lika mycket som den genomsnittliga prisökningstakten på successionsmarknaden för respektive lägenhetstyp (dvs. ej nyproducerade), för riket.<sup>6</sup> Vi får inte med regionala skillnader i prisökningstakten givet detta antagande, men vi fångar variationen mellan lägenhetsstorlekar (1:a eller 2:a). Enligt statistik från Valueguard ökade bostadsrättspriserna med cirka 15 procent för 1:or 2020 till 2021 (maj) och cirka 19 procent för 2:or över samma period. Vidare antas lånet fortsätta vara 85 procent av insatsen och genomsnittsräntan för nya lån antas vara 1,55 procent (enligt Finansinspektionens bolåneundersökning för 2020 [Den svenska bolånemarknaden](#)). Månadsavgiften till föreningen antas vara oförändrad. För en sammanställning se Tabell 3.1.

<sup>6</sup> Det är ett stark antagande, även om det finns anledning att tro att korrelationen iaf är starkt positiv. För att undvika att göra analysen i räkneexemplet allt för invecklad, nöjer vi oss med detta antagande.

**Tabell 3.1,** Insats, bolån och kontantinsats per region och lägenhetstyp. Samt boendekostnad och amorteringskrav. Alla värden är för 2021. Notera att alla hushåll i tabellen skulle inte få låna angivet belopp enligt schablonbelopp i en standardiserad KALP-beräkning (framgår ej av tabellen).

| <i>Region</i>          | Typ | Kvm       | Insats (SEK) | Bolån (85%) | Boendekostnad: Avgift + räntekostnader (efter skatt) | Amortering enligt gällande krav |
|------------------------|-----|-----------|--------------|-------------|--|---------------------------------|
| <b>Stor-Stockholm</b>  | 1:a | <b>35</b> | 2 720 000    | 2 312 000   | 3 100  | 5 800                           |
|                        | 2:a | <b>51</b> | 3 910 000    | 3 323 500   | 4 400  | 8 300                           |
| <b>Stor-Göteborg</b>   | 1:a | <b>36</b> | 2 100 000    | 1 785 000   | 3 100  | 4 500                           |
|                        | 2:a | <b>54</b> | 2 830 000    | 2 405 500   | 4 100  | 4 000                           |
| <b>Stor-Malmö</b>      | 1:a | <b>36</b> | 1 470 000    | 1 249 500   | 3 000  | 2 100                           |
|                        | 2:a | <b>54</b> | 2 180 000    | 1 853 000   | 4 000  | 3 100                           |
| <b>Större Kommuner</b> | 1:a | <b>35</b> | 1 730 000    | 1 470 500   | 2 900  | 3 700                           |
|                        | 2:a | <b>56</b> | 2 350 000    | 1 994 500   | 4 000  | 3 300                           |
| <b>Mindre Kommuner</b> | 1:a | <b>32</b> | 1 770 000    | 1 504 500   | 2 400  | 1 700                           |
|                        | 2:a | <b>56</b> | 1 490 000    | 1 266 500   | 3 800  | 2 500                           |

Källor: SCB, Finansinspektionen, Valueguard och egna beräkningar.

### Hyresrätter

För hyresrätter skriver vi fram hyran i nyproduktion per lägenhetstyp, för riket (på samma sätt som för bostadsrätter), med statistik från [SCB](#). Vi använder den genomsnittliga förändringstakten de senaste två åren och skriver fram hyrorna per lägenhetstyp med detta genomsnitt för 2020 och 2021.<sup>7</sup> Den genomsnittliga ökningstakten de senaste två åren, i riket, var för 1:or cirka 1,5 procent och för 2:or cirka 2,1 procent. Det bör noteras att framskrivningen av nyproducerade hyresrätter är behäftat med stor osäkerhet, då nyproduktionspopulationen kan variera väldigt mycket mellan år. Bara de objekt som blivit färdigställda under ett visst år är med i undersökningen. Därför är det svårt att uttala sig om ifall en förändring mellan åren handlar om själva hyran eller om det handlar om mixen av objekt som blivit färdigställda under perioden.

<sup>7</sup> Att vi skriver fram hyrorna med två års ökningstakter är för att vi tänker oss att hyresnivåerna sätts i början av året och gäller året ut, därmed ska de skrivas upp både för 2020 och 2021.

### Jämförelse mellan år

När man skrivit fram lönerna med statistik från Medlingsinstitutet, hyresnivåer med statistik från SCB, bostadsrättspriser med statistik från Valueguard och använt genomsnittsräntan för nya bolån 2020 enligt Finansinspektionen får man fram nivån på boendekostnader och dess andel av hushållets bruttolön, se Tabell 5.1. **Dessa framskrivna andelar för 2021 visar sig vara samma andelar som gällde för 2019 (se Tabell 5 eller Tabell 6).** Ökningstakterna och avrundningar i de olika ingående variablerna gör att de tar ut varandra och i heltalsprocent blir det därför för boendekostnader en oförändrad andel av bruttolönen för alla exempel.<sup>8</sup>

**Tabell 5.1** Boendekostnad per månad i nominell nivå och som andel av hushållets bruttolön 2021 (Tabell 1.1 sid 11). Alla värden är framskrivna enligt antaganden beskrivna i avsnittet om framskrivningar. För en nyproducerad hyresrätt (HR) är boendekostnaden månadshyran och för en nyproducerad bostadsrätt (BR) är boendekostnaden avgiften plus räntekostnader (efter skatt).

| Region                     | Typ                  | Kvm | Boende-<br>kostnad<br>BR<br>(2021) | Boende-<br>kostnad<br>HR<br>(2021) | Andel av<br>bruttolön BR<br>(2021) | Andel av<br>bruttolön HR<br>(2021) |
|----------------------------|----------------------|-----|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Stor-<br/>Stockholm</b> | 1:a<br>/ensamboende  | 35  | 3 100                              | 7 400                              | <b>12%</b>                         | <b>28%</b>                         |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 51  | 4 400                              | 10 100                             | <b>7%</b>                          | <b>17%</b>                         |
| <b>Stor-<br/>Göteborg</b>  | 1:a<br>/ensamboende  | 36  | 3 100                              | 7 500                              | <b>12%</b>                         | <b>28%</b>                         |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 54  | 4 100                              | 9 600                              | <b>7%</b>                          | <b>16%</b>                         |
| <b>Stor-Malmö</b>          | 1:a<br>/ensamboende  | 36  | 3 000                              | 6 400                              | <b>11%</b>                         | <b>24%</b>                         |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 54  | 4 000                              | 9 100                              | <b>7%</b>                          | <b>15%</b>                         |
| <b>Större<br/>Kommuner</b> | 1:a<br>/ensamboende  | 35  | 2 900                              | 6 700                              | <b>11%</b>                         | <b>25%</b>                         |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 56  | 4 000                              | 9 400                              | <b>7%</b>                          | <b>16%</b>                         |
| <b>Mindre<br/>Kommuner</b> | 1:a<br>/ensamboende  | 32  | 2 400                              | 4 700                              | <b>9%</b>                          | <b>18%</b>                         |
|                            | 2:a/<br>sammanboende | 56  | 3 800                              | 7 700                              | <b>6%</b>                          | <b>13%</b>                         |

Källor: SCB, Medlingsinstitutet, Valueguard, Finansinspektionen och egna beräkningar.

<sup>8</sup> Förändringarna är i samma härad för de flesta variabler, förutom för bostadspriser. Eftersom räntan är låg blir effekten på räntekostnaden efter skatt liten, trots lånet ökar med 85 procent prisuppgången i bostadspriset (15-19%).

### Boendeutgifter

Om man lägger till de amorteringskrav som gäller för nya bolån vid en belåningsgrad över 70 procent (alla bolån i våra exempel) och en skuldkvot över 450 procent (vissa bolån i våra exempel), till de boendekostnader som gäller per lägenhetstyp och region vid köp av en nyproducerad bostadsrätt (det är dock möjligt att få ett amorteringsfritt lån på upp till fem år vid köp av nyproduktion) får vi ut en beräknad boendeutgift, som redovisas som andel av hushållets bruttolön tillsammans med övriga andelar.

**Tabell 5.2** Boendeutgifter (hyra för HR och avgift, ränta och amortering för BR) som andel av hushållets bruttolön, statistik från 2019 och framskrivna nivåer för 2021.

| Region                 | Typ              | Kvm | Utgift som andel av bruttolön BR (19) | Utgift som andel av bruttolön BR (21) | Kostnad som andel av bruttolön BR (21) | Kostnad som andel av bruttolön HR (19/21) |
|------------------------|------------------|-----|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---|
| <b>Stor-Stockholm</b>  | 1:a/ensamboende  | 35  | 31%                                   | 33%                                   | 12%                                    | 28%                                       |
|                        | 2:a/sammanboende | 51  | 15%                                   | 21%                                   | 7%                                     | 17%                                       |
| <b>Stor-Göteborg</b>   | 1:a/ensamboende  | 36  | 27%                                   | 28%                                   | 12%                                    | 28%                                       |
|                        | 2:a/sammanboende | 54  | 13%                                   | 13%                                   | 7%                                     | 16%                                       |
| <b>Stor-Malmö</b>      | 1:a/ensamboende  | 36  | 18%                                   | 19%                                   | 11%                                    | 24%                                       |
|                        | 2:a/sammanboende | 54  | 11%                                   | 12%                                   | 7%                                     | 15%                                       |
| <b>Större Kommuner</b> | 1:a/ensamboende  | 35  | 19%                                   | 25%                                   | 11%                                    | 25%                                       |
|                        | 2:a/sammanboende | 56  | 12%                                   | 12%                                   | 7%                                     | 16%                                       |
| <b>Mindre Kommuner</b> | 1:a/ensamboende  | 32  | 14%                                   | 15%                                   | 9%                                     | 18%                                       |
|                        | 2:a/sammanboende | 56  | 10%                                   | 10%                                   | 6%                                     | 13%                                       |

Källor: SCB, Valueguard, Medlingsinstitutet, Finansinspektionen och egna beräkningar.

**Tabell 6.** Jämförelse av boendekostnad 2019 med boendekostnad 2021, i nivå och som andel av hushållets bruttolön för respektive år, lägenhetstyp och upplåtelseform.

| <i>Region och lägenhetstyp</i> | <b>Kvm</b> | <b>BR (19)</b> | BR (21) | <b>HR (19)</b> | HR (21) | <b>BR (19)</b> | BR (21) | <b>HR (19)</b> | HR (21) |
|--------------------------------|------------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
| <b>Stor-Stockholm</b>          |            |                |         |                |         |                |         |                |         |
| 1:a /ensamboende               | 35         | <b>3 000</b>   | 3 100   | <b>7 200</b>   | 7 400   | <b>12%</b>     | 12%     | <b>28%</b>     | 28%     |
| 2:a /sammanboende              | 51         | <b>4 200</b>   | 4 400   | <b>9 700</b>   | 10 100  | <b>7%</b>      | 7%      | <b>17%</b>     | 17%     |
| <b>Stor-Göteborg</b>           |            |                |         |                |         |                |         |                |         |
| 1:a /ensamboende               | 36         | <b>3 000</b>   | 3 100   | <b>7 300</b>   | 7 500   | <b>12%</b>     | 12%     | <b>28%</b>     | 28%     |
| 2:a /sammanboende              | 54         | <b>4 000</b>   | 4 100   | <b>9 200</b>   | 9 600   | <b>7%</b>      | 7%      | <b>16%</b>     | 16%     |
| <b>Stor-Malmö</b>              |            |                |         |                |         |                |         |                |         |
| 1:a /ensamboende               | 36         | <b>2 900</b>   | 3 000   | <b>6 200</b>   | 6 400   | <b>11%</b>     | 11%     | <b>24%</b>     | 24%     |
| 2:a /sammanboende              | 54         | <b>3 900</b>   | 4 000   | <b>8 700</b>   | 9 100   | <b>7%</b>      | 7%      | <b>15%</b>     | 15%     |
| <b>Större Kommuner</b>         |            |                |         |                |         |                |         |                |         |
| 1:a /ensamboende               | 35         | <b>2 800</b>   | 2 900   | <b>6 500</b>   | 6 700   | <b>11%</b>     | 11%     | <b>25%</b>     | 25%     |
| 2:a /sammanboende              | 56         | <b>3 900</b>   | 4 000   | <b>9 000</b>   | 9 400   | <b>7%</b>      | 7%      | <b>16%</b>     | 16%     |
| <b>Mindre Kommuner</b>         |            |                |         |                |         |                |         |                |         |
| 1:a /ensamboende               | 32         | <b>2 300</b>   | 2 400   | <b>4 600</b>   | 4 700   | <b>9%</b>      | 9%      | <b>18%</b>     | 18%     |
| 2:a /sammanboende              | 56         | <b>3 700</b>   | 3 800   | <b>7 400</b>   | 7 700   | <b>6%</b>      | 6%      | <b>13%</b>     | 13%     |

Källor: SCB, Valueguard, Medlingsinstitutet, Finansinspektionen och egna beräkningar.

## Regioner

**Stor-Stockholm:** Stockholm, Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö och Österåker.

**Stor-Göteborg:** Göteborg, Ale, Alingsås, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungssund, Tjörn och Öckerö.

**Stor-Malmö:** Malmö, Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

**Kommuner (utanför storstadsområdena) med mer än 75 000 invånare:** Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

**Kommuner med mindre än 75 000 invånare:** Borlänge, Trollhättan, Östersund, Övertorneå, Överkalix, Älvsbyn, Piteå, Pajala, Kiruna, Kalix, Jokkmokk, Haparanda, Gällivare, Boden, Arvidsjaur, Arjeplog, Åsele, Vännäs, Vindeln, Vilhelmina, Storuman, Sorsele, Skellefteå, Robertsfors, Norsjö, Nordmaling, Malå, Lycksele, Dorotea, Bjurholm, Åre, Strömsund, Ragunda, Krokoms, Härjedalen, Bräcke, Berg, Örensköldsvik, Ånge, Timrå, Sollefteå, Kramfors, Härnösand, Söderhamn, Sandviken, Ovanåker, Ockelbo, Nordanstig, Ljusdal, Hudiksvall, Hofors, Bollnäs, Älvdalen, Vansbro, Säter, Smedjebacken, Rättvik, Orsa, Mora, Malung-Sälen, Ludvika, Leksand, Hedemora, Gagnef, Falun, Borlänge, Avesta, Surahammar, Skinnskatteberg, Sala, Norberg, Köping, Kungsör, Hallstahammar, Fagersta, Arboga, Nora, Ljusnarsberg, Lindesberg, Lekeberg, Laxå, Kumla, Karlskoga, Hällefors, Hallsberg, Degerfors, Askersund, Årjäng, Torsby, Säffle, Sunne, Storfors, Munkfors, Kristinehamn, Kil, Hammarö, Hagfors, Grums, Forshaga, Filipstad, Eda, Arvika, Åmål, Vänersborg, Vårgårda, Vara, Ulricehamn, Uddevalla, Töreboda, Trollhättan, Tranemo, Tidaholm, Tibro, Tanum, Svenljunga, Strömstad, Sotenäs, Skövde, Skara, Orust, Munkedal, Mellerud, Mark, Mariestad, Lysekil, Lidköping, Karlsborg, Hjo, Herrljunga, Götene, Gullspång, Grästorp, Färgelanda, Falköping, Essunga, Dals-Ed, Bollebygd, Bengtsfors, Varberg, Laholm, Hylte, Falkenberg, Östra Göinge, Örkelljunga, Ängelholm, Åstorp, Ystad, Tomelilla, Svalöv, Sjöbo, Simrishamn, Perstorp, Osby, Landskrona, Klippan, Hörby, Höganäs, Hässleholm, Båstad, Bromölla, Bjuv, Sölvesborg, Ronneby, Olofström, Karlskrona, Karlshamn, Gotland, Västervik, Vimmerby, Torsås, Oskarshamn, Nybro, Mörbylånga, Mönsterås, Kalmar, Högsby, Hultsfred, Emmaboda, Borgholm, Älmhult, Uppvidinge, Tingsryd, Markaryd, Ljungby, Lessebo, Alvesta, Värnamo, Vetlanda, Vaggeryd, Tranås, Sävsjö, Nässjö, Mullsjö, Habo, Gnosjö, Gislaved, Eksjö, Aneby, Ödeshög, Åtvidaberg, Yrde, Valdemarsvik, Vadstena, Söderköping, Motala, Mjölby, Kinda, Finspång, Boxholm, Vingåker, Trosa, Strängnäs, Oxelösund, Nyköping, Katrineholm, Gnesta, Flen, Östhammar, Älvkarleby, Tierp, Knivsta, Håbo, Heby, Enköping.