

# Stängda dörrar

*Uppföljare till rapporten "Det var bättre förr" om ungas förutsättningar på bostadsmarknaden.*



Thomas Ekvall

Oktober 2019



# Innehållsförteckning

Introduktion	3
Sammanfattning	4
Unga på bostadsmarknaden	5
Förutsättningar för bostadsköpare	6
Typhushållen	7
Typhushållens ekonomi	8
Resultat och diskussion	9
Kommun för kommun	17
Definitioner och metod	39
Källor	41

Det här är en uppföljande studie till rapporten "Det var bättre för". Vi sammanfattar kort förutsättningarna som gällde för ungas möjligheter att köpa bostad mellan 2005 – 2015, vilket den förra rapporten fokuserade på. Därefter adderar vi vad som skett mellan 2015 – 2018 och skattar vad dessa förändringar får för påverkan på ungas möjligheter att köpa bostad fram till 2018.





# Introduktion

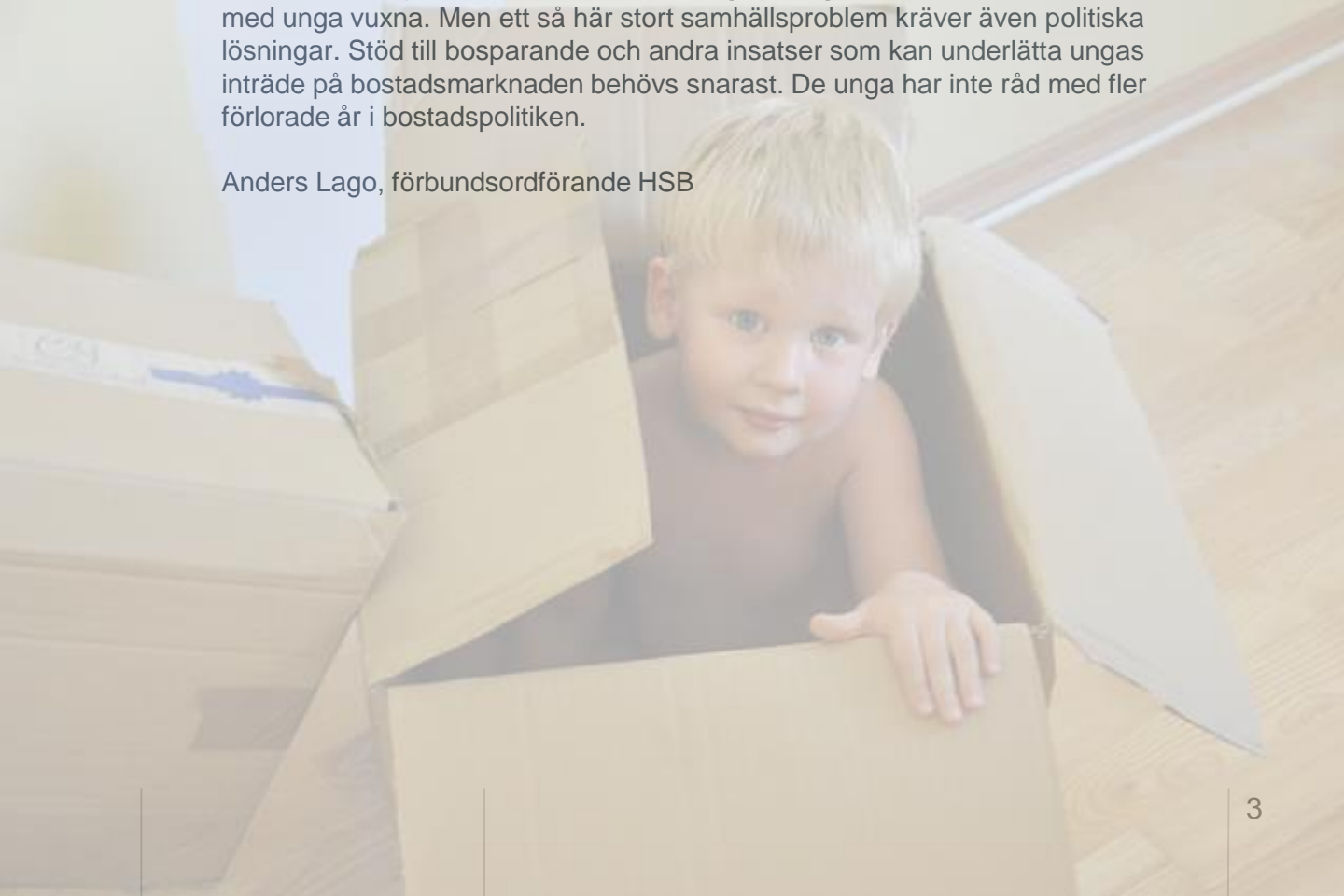
Våren 2017 presenterade vi på HSB "Det var bättre förr" – en rapport som visade hur möjligheterna för den unga generationen att köpa bostad hade försämrats drastiskt under ett decennium.

Det var ett resultat som gav mig ont i magen. Och det har inte blivit bättre de senaste åren – tvärtom. Nu har glappet mellan bostadsmarknadens insiders, de som har kunnat göra bostadskarriär och bor relativt billigt, och bostadsmarknadens outsiders, ofta unga som får hoppa mellan dyra otrygga boenden, vuxit ännu mer.

De flesta av oss anser nog att en ung vuxen med en rimlig inkomst bör kunna köpa en liten bostadsrätt. Men den uppföljande rapport som du nu håller i din hand visar att det har blivit ännu svårare för unga vuxna att låna till en egen bostad. Av de tre typhushåll som vi undersöker har det blivit nästintill omöjligt för två av dem, ett ungt singelhushåll och en ensamstående 30-åring med barn, att köpa en bostadsrätt i stora delar av landet. Det är inte värdigt en välfärdsstat som Sverige.

Vi på HSB vill bidra till lösningar på problemet och har till exempel lanserat HSB Dela, ett koncept som nu testas i Göteborg där vi går in och delar bostadslånet med unga vuxna. Men ett så här stort samhällsproblem kräver även politiska lösningar. Stöd till bosparande och andra insatser som kan underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden behövs snarast. De unga har inte råd med fler förlorade år i bostadspolitik.

Anders Lago, förbundsordförande HSB





# Sammanfattning

Vi beskriver utvecklingen under perioden 2005-2018 utifrån tre typhushåll som placeras i 20 kommuner. Våra beräkningar visar:

- **Hemmaboende 23-åringen:** Framförallt är det bolånetaket som begränsar möjligheten att köpa bostad men ju mer priserna stiger desto svårare får dessa personer att klara bankernas "kvar att leva på" kalkyl. 2005 beviljades lån i 16 av 20 kommuner och motsvarande siffra är 8 år 2018.
- **27-årsparet från studentbostad:** Att vara två på bostadsmarknaden gör det betydligt lättare. Egentligen är det bara i Stockholm och Göteborg de har betydande problem att köpa genomsnittsbostaden. Förutsättningarna är relativt likartade sedan 2015.
- **30-åringen med ett barn:** Stigande bostadspriser gjorde det enkelt att skaffa en ny bostad efter en separation fram till 2015. Svagare bostadsprisutveckling och det andra amorteringskravet påverkar förutsättningarna kraftigt negativt i vissa orter 2017 och 2018.

Vid köp av genomsnittsbostaden i de 20 undersökta kommunerna (givet antagandena), i hur många fall:

- a) Klarar de **inte bankernas inkomstkrav** för bostadslån
- b) Drabbas av det **andra amorteringskravet 2018**
- c) Tvingas ta **lån utan säkerhet** överstigande 100 000 kr per person vid köp av snittlägenheten



Sara och Johan 27 år:

Daniel med ett barn:

Anna 23 år:

a) 4 av 20 kommuner 2005,  
6 av 20 kommuner 2015,  
12 av 20 kommuner 2018

b) 4 av 20 kommuner

c) 1 av 20 kommuner 2005,  
11 av 20 kommuner 2015,  
16 av 20 kommuner 2018

a) 0 av 20 kommuner 2005,  
1 av 20 kommuner 2015,  
1 av 20 kommuner 2018

b) 1 av 20 kommuner

c) 0 av 20 kommuner 2005,  
2 av 20 kommuner 2015,  
2 av 20 kommuner 2018

a) 4 av 20 kommuner 2005,  
3 av 20 kommuner 2015,  
10 av 20 kommuner 2018

b) 2 av 20 kommuner

c) 0 av 20 kommuner 2005,  
0 av 20 kommuner 2015,  
5 av 20 kommuner 2018



# Unga på bostadsmarknaden

I rapporten "Det var bättre förr" gick vi igenom ett antal förutsättningar för ungas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Nedan följer en kort sammanfattning.

## Allmänt om etableringsfasen

Under de senaste 30 åren har den genomsnittliga etableringsåldern ökat, mycket på grund av att utbudet av lägenheter inte stigit i tillräckligt hög takt. Anledningarna är dock flera, bostadspriser som stigit snabbare än ungas inkomster, högre inkomstkrav vid bostadsköp och undanträngning från andra utsatta grupper är några av de viktigaste skälen till att det tar längre tid för unga att etablera sig på bostadsmarknaden.

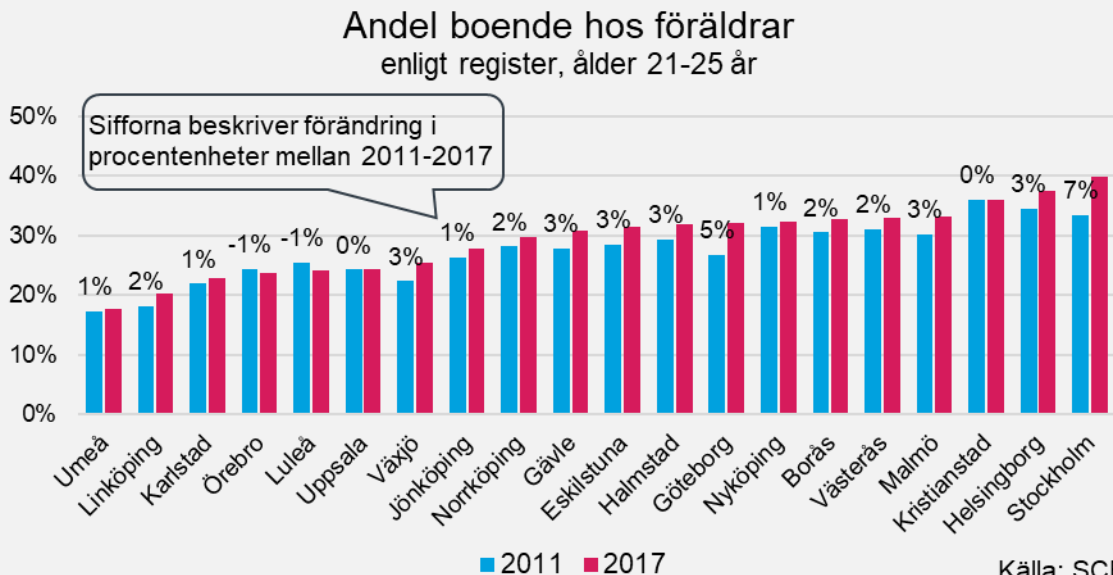
## Ekonomiska förutsättningar

Ungas inkomster har i medeltal ökat långsammare än i samhället generellt under de senaste 20 åren, vilket i hög grad är ett resultat av att fler studerar på hel- eller deltid. Unga har av naturliga skäl ett lågt sparande vilket gör att det ofta krävs en medlåntagare eller en borgenär vid köp av en bostad.

## Möjligheter att låna

Ungas förutsättningar att låna pengar har stadigt försämrats under de senaste tio åren. Det har i sin tur lett till att det blivit allt vanligare att föräldrar går in och hjälper till som medlåntagare/borgenär och stöttar med den egna insatsen.

*För ett mer ingående resonemang hänvisar vi till rapporten "Det var bättre förr".*



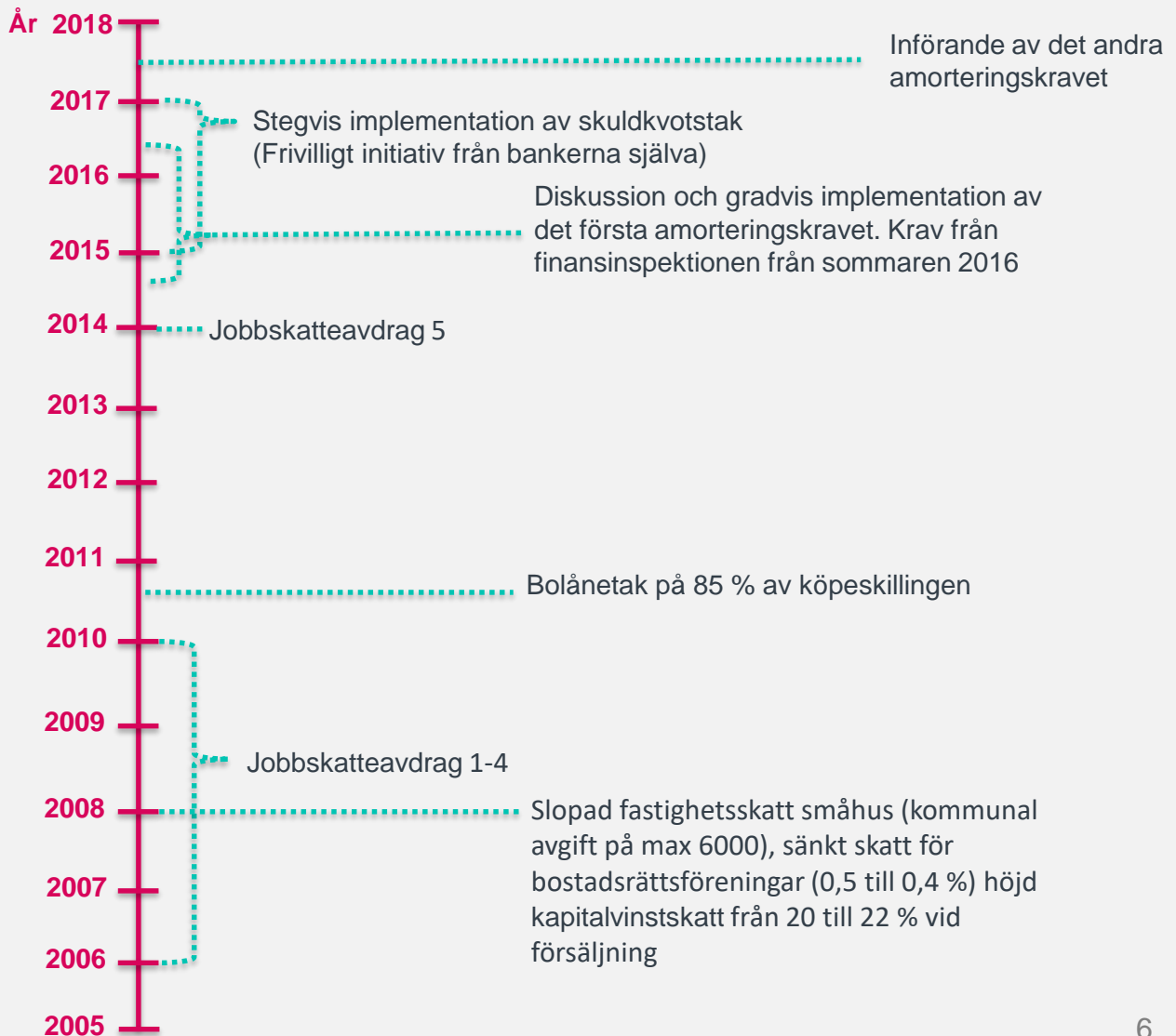


# Sänkta skatter och reglerad utlåning

Sedan 2005 har bostadsrättspriserna nästintill tredubblats. Bakom den starka tillväxten står flera faktorer, men framförallt att tillskottet av nya bostäder ökat långsammare än antalet hushåll, att realräntan sjunkit samt att sysselsättningen och de reala inkomsterna ökat. I tillägg har såväl inkomst- som fastighetsskatten sänkts vilket drivit på pristillväxten. Samtidigt har flertalet regleringar införts i syfte att begränsa ökningstakten i krediter och bostadspriser.

## Skatter och regleringar

I bilden nedan beskrivs de skatteförändringar och regleringar som införts mellan 2005–2018 som påverkar bostadspriserna. I rapporten "Det var bättre förr" förs en diskussion kring dessa som skedde fram till det första amorteringskravet 2016.





# Skuldkvotstak begränsar i låg grad

I korthet har skattesänkningarna gynnat hushåll med löneinkomster samt sänkt kostnaderna att äga framförallt småhus vilket drivit på bostadspriserna. Bolånetaket påverkar främst förstagångsköpare negativt medan det första amorteringskravet främst drabbar första- och andragångsköpare (hushåll tidigt i bostadskarriären) men även äldre med låga pensioner men högt egenkapital.

2015-2016 började bankerna frivilligt implementera ett skuldkvotstak vilket i princip alla banker numer använder sig av. 2018 låg den mest generösa gränsen på uppskattningsvis 5,5 gånger bruttoinkomsten\* vilket vi använt oss av i våra beräkningar. I praktiken påverkar dock skuldkvotstaket endast hushåll med högre inkomster och som köper dyrare objekt än snittlägenheten (vilka vi inte tittar på i denna studie). Anledningen är att bankernas "kvar att leva på" kalkyl (KALP) är strängare än skuldkvotstaket för hushåll med låg- till medelinkomst. I praktiken blir det främst hushåll i Stockholm och Göteborg som kommit längre i sin bostadskarriär som drabbas.

2017 infördes det andra amorteringskravet vilket innebär att alla nya bolånetagare som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoinkomst ska amortera en procentenhet mer av bolånet per år än vad de skulle behövt göra enligt det första amorteringskravet. Denna extra amortering slår hårdast mot singelshushåll i de städer där priserna är högst. Det kan jämföras med det första amorteringskravet som slår mot alla med en hög belåningsgrad, oavsett boendeort.

\* <https://www.di.se/nyheter/lista-har-far-du-lana-mest-till-bostadskopet/>





# Bostadsrättspriser

I rapporten "Det var bättre förr" analyserade vi utvecklingen under perioden 2005 – 2015, en period med trendmässigt stigande priser. Prisuppgången fortsatte fram till 2017 men mellan 2017–2018 föll priserna i princip hela Sverige. Svagast var utvecklingen i Jönköping, Uppsala och Luleå.

I analysen gör vi för ett av typhushållen antagandet att han säljer en bostad 2018 som är inköpt 2015. I kommuner med svag bostadsprisutveckling under denna period får hushållet betydligt svårare att köpa en ny bostad 2018. Fallande bostadspriser gröper ur det egna kapitalet med "hävstång" i och med att bostaden är belånad så det är ganska små procentuella nedgångar som krävs för att insatsen till nästa bostad ska raderas ut.

Samtidigt blir det lättare för förstagångsköpare att komma in på marknaden med fallande priser. Vi ser dock att nedgången behöver bli betydligt mer omfattande än den hittills varit för att det ska få någon betydande effekt för förstagångsköparna.

Kronor/kvadratmeter, 2:or

Kommun	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Förändring 2017 - 2018
Stockholm	29 683	38 417	43 421	65 132	72 034	67 906	-6%
Uppsala	13 922	17 482	23 704	35 312	37 886	34 963	-8%
Nyköping	6 072	8 994	10 519	14 009	19 195	19 503	2%
Eskilstuna	5 298	7 674	9 298	15 553	21 540	20 960	-3%
Linköping	7 724	11 377	16 035	27 028	31 756	31 449	-1%
Norrköping	5 038	8 155	11 076	18 971	25 803	24 578	-5%
Jönköping	8 033	11 505	15 059	21 983	30 925	28 238	-9%
Växjö	7 209	10 277	13 204	23 891	27 769	26 581	-4%
Malmö	11 625	15 436	18 540	21 501	27 608	26 624	-4%
Helsingborg	10 848	15 030	14 733	16 766	22 505	22 368	-1%
Kristianstad	5 164	7 990	8 826	10 932	16 527	16 602	0%
Halmstad	9 265	13 544	15 574	20 922	28 564	26 656	-7%
Göteborg	18 218	22 528	27 277	41 493	48 844	46 920	-4%
Borås	3 084	5 618	7 638	13 022	18 919	19 244	2%
Karlstad	6 717	9 555	11 937	19 078	23 051	21 763	-6%
Örebro	6 927	9 647	12 716	22 928	24 916	23 750	-5%
Västerås	6 827	10 174	10 930	17 929	22 693	22 116	-3%
Gävle	5 414	8 941	11 185	18 908	23 439	22 346	-5%
Umeå	8 021	9 837	12 232	24 515	27 712	25 753	-7%
Luleå	7 247	8 358	11 534	23 223	24 123	22 296	-8%

Källa: Valueguard





# Typhushållen

För att illustrera hur möjligheterna har förändrats för unga att ta sig in på bostadsmarknaden mellan 2005 - 2018 utgår vi från tre olika typhushåll. För enkelhetens skull förutsätter vi att ingen kan få hjälp av föräldrar eller andra närstående med kapital eller som medlåntagare.



## Anna 23 år

Anna är 23 år och bor fortfarande hemma hos sina föräldrar. Hon har arbetat några år efter gymnasiet, tjänar som snittindividen i hennes ålder, har inga barn och inget sparat kapital. Anna vill köpa en 1:a på 30 m<sup>2</sup>



## Johan och Sara 27 år

Johan arbetar och Sara studerar, de har inga barn. De vill nu köpa en bostadsrätt, en 2:a på 45 m<sup>2</sup>, tillsammans då de snart ändå måste lämna den befintliga studentbostaden. Johan har ett förhållandevis välbetalt jobb medan Sara, förutom studiemedel, arbetar lite extra när hon inte pluggar. Tillsammans har de sparat ihop 60 000 kr till kontantinsatsen.



## Daniel 30 år med ett barn

Daniel är 30 år och är ensamstående med ett barn i femårsåldern. Han har sålt en bostadsrätt, en 3:a på 60 m<sup>2</sup> efter att ha ägt den med tidigare sambon i tre år till lika stora delar. Han vill nu köpa en 2:a på 45 m<sup>2</sup>. Daniel arbetar och tjänar som snittindividen i hans ålder. Förutom pengar från bostadsförsäljningen har han 40 000 kr i sparat att använda till kontantinsatsen.



# Typhushållens ekonomi

För att få en bild av hur lätt eller svårt det är för typhushållet att ta sig in på bostadsrättsmarknaden har vi genomfört beräkningar på hur boendekostnaden utvecklats mellan 2005 och 2018. Genomförda antaganden finns beskrivna i avsnittet "Definitioner och metod" på sid 39.

I tabellen ligger bearbetad individuell inkomstdata från SCB vilka använts till att skatta möjligheterna till bostadsköp. Att inkomsterna skiljer sig mycket åt mellan typhushållen beror dels på att de ligger i olika inkomstklasser men även huruvida det är en eller två personer i hushållet. Inkomsterna avser disponibel inkomst efter skatt, exklusive kapitalinkomster men inklusive transfereringar.

- I alla tre grupper kommer inkomsten i främst från förvärvsarbete. Hushåll med huvudsaklig inkomst från studiemedel har för osäker och låg inkomst för att få låna pengar utan medlåntagare.
- Spridningen i inkomstnivå är ganska liten mellan städerna om man undantar Stockholm där inkomsten för alla tre typhushåll är avsevärt högre.
- 2005–2015 var tillväxten i 23-åringens inkomst generellt lägre än för de andra två typhushållen. Mellan 2015 och 2017 har det omvända gällt, det vill säga 23-åringens inkomst har ökat snabbare.

	23-åringen		27-åringarna		30-åringen med barn	
	Inkomst 2017	Ökning 2015-2017	Inkomst 2017	Ökning 2015-2017	Inkomst 2017	Ökning 2015-2017
Stockholm	198 028	7%	453 950	4%	318 614	2%
Uppsala	183 035	7%	349 007	8%	224 365	4%
Nyköping	180 254	6%	381 870	0%	220 849	3%
Eskilstuna	179 735	9%	351 871	5%	230 895	1%
Linköping	179 210	6%	373 603	4%	232 598	3%
Norrköping	176 993	11%	368 038	5%	228 264	4%
Jönköping	189 552	7%	371 886	5%	220 313	5%
Växjö	188 419	2%	366 790	5%	237 187	-1%
Malmö	181 739	7%	365 862	3%	210 961	7%
Helsingborg	180 021	10%	383 313	2%	234 565	4%
Halmstad	184 497	8%	368 576	2%	220 251	9%
Göteborg	185 257	10%	371 575	5%	238 077	2%
Borås	185 433	7%	362 471	10%	215 155	13%
Karlstad	172 991	7%	352 521	2%	214 188	7%
Örebro	176 970	8%	364 595	3%	219 211	5%
Västerås	181 761	6%	370 675	1%	227 597	7%
Umeå	177 016	7%	352 756	2%	221 142	0%
Kristianstad	183 824	3%	365 608	11%	219 121	6%
Gävle	172 181	7%	361 664	1%	230 572	4%
Luleå	189 711	5%	360 580	7%	217 971	0%

Källa: SCB, bearbetat av Prognoscentret



# Resultat för Anna 23 år

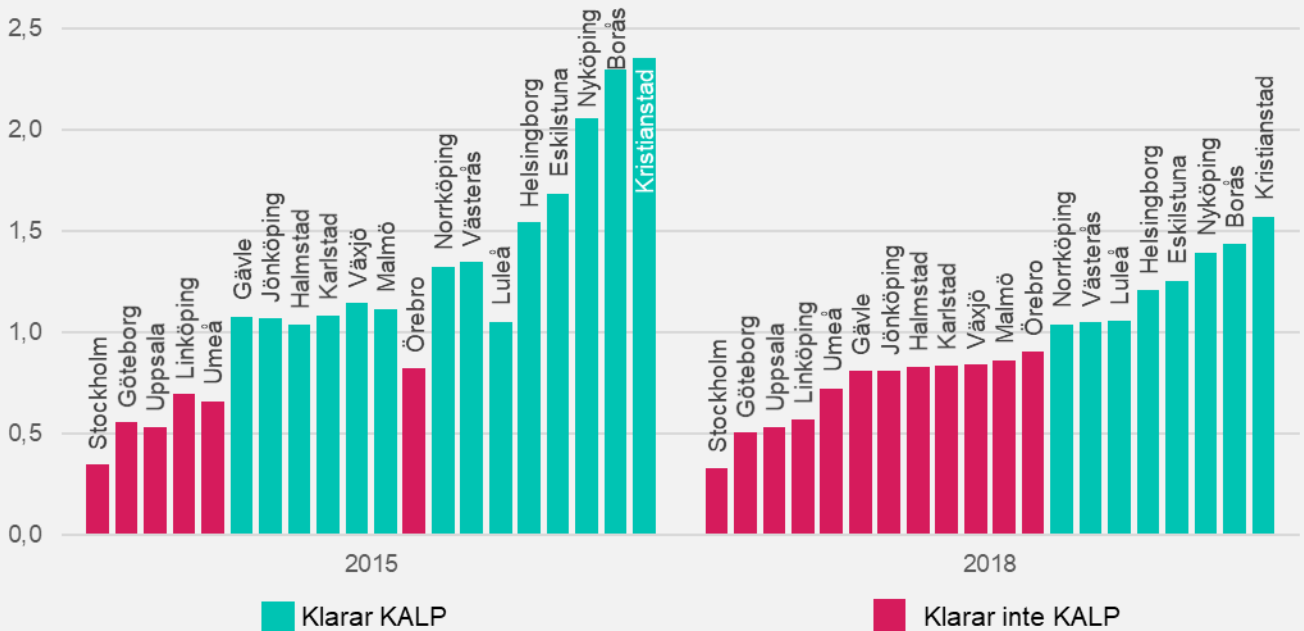
I det följande sammanfattar vi resultatet av våra beräkningar. I slutet av rapporten redovisar vi utfallet för respektive kommun.

## Anna 23 år

Den stora begränsningen för Anna kom redan 2011 i och med införandet av bolånetaket då hon inte har något sparad kapital. Men givet att hon lånar 15 % blanco till insatsen beviljas hon lån, utifrån "kvar att leva på" (KALP) kalkylen, i endast 8 kommuner 2018. 2015 hade hon beviljats lån i 14 kommuner. Skuldkvotstaket får inte någon effekt på hennes möjligheter att köpa bostad då KALP kalkylen är strängare. Hon påverkas av det andra amorteringskravet i de fyra städerna med högst bostadspris.



## Köpkvoten - I vilka kommuner klarar Anna "kvar att leva på" kalkylen (KALP) vid köp av snittlägenheten?



Ett värde över 1 betyder att hushållet bör kunna låna till snittbostaden enligt bankens "kvar att leva på" kalkyl medan ett värde på 0,75 betyder att de endast kan låna till en bostad som kostar 75 % av genomsnittspriset i kommunen med sin inkomst.



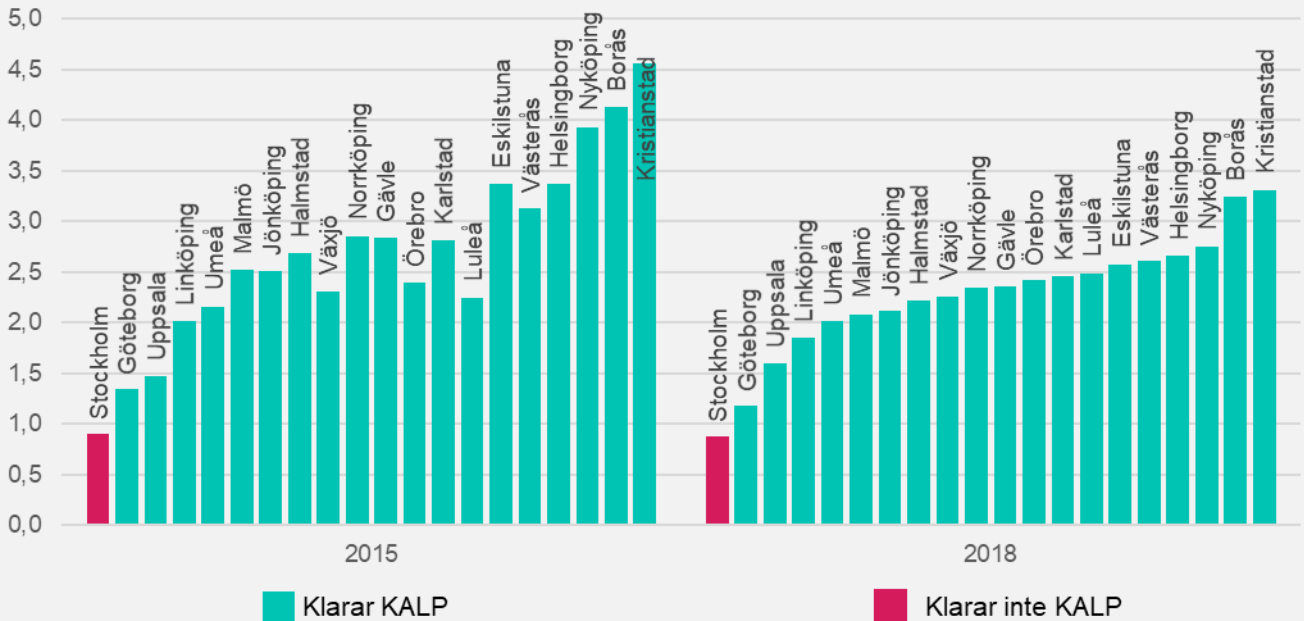
# Resultat Johan & Sara 27 år

## Johan och Sara 27 år

Johan och Sara klarar KALP kalkylen väl i alla kommuner utom i Stockholm, såväl 2015 som 2018, även om marginalen sjunker. Att det ser så pass mycket bättre ut för dem jämfört med Anna (23-åringen) beror på att de har två inkomster samtidigt som en 2:a på 45 m<sup>2</sup> "bara" kostar omkring 25–30 % mer än 1:a på 30 m<sup>2</sup>. Insatsen de har med sig (60 000 kr) räcker dock inte och de behöver i alla kommuner låna blanco (utan säkerhet) såväl 2015 som 2018. Det andra amorteringskravet påverkar i praktiken endast i Stockholm för detta typhushåll.



Köpkvoten - I vilka kommuner klarar Johan och Sara "kvar att leva på" kalkylen (KALP) vid köp av snittlägenheten?



Ett värde över 1 betyder att hushållet bör kunna låna till snittbostaden enligt bankens "kvar att leva på" kalkyl medan ett värde på 0,75 betyder att de endast kan låna till en bostad som kostar 75 % av genomsnittspriset i kommunen med sin inkomst.



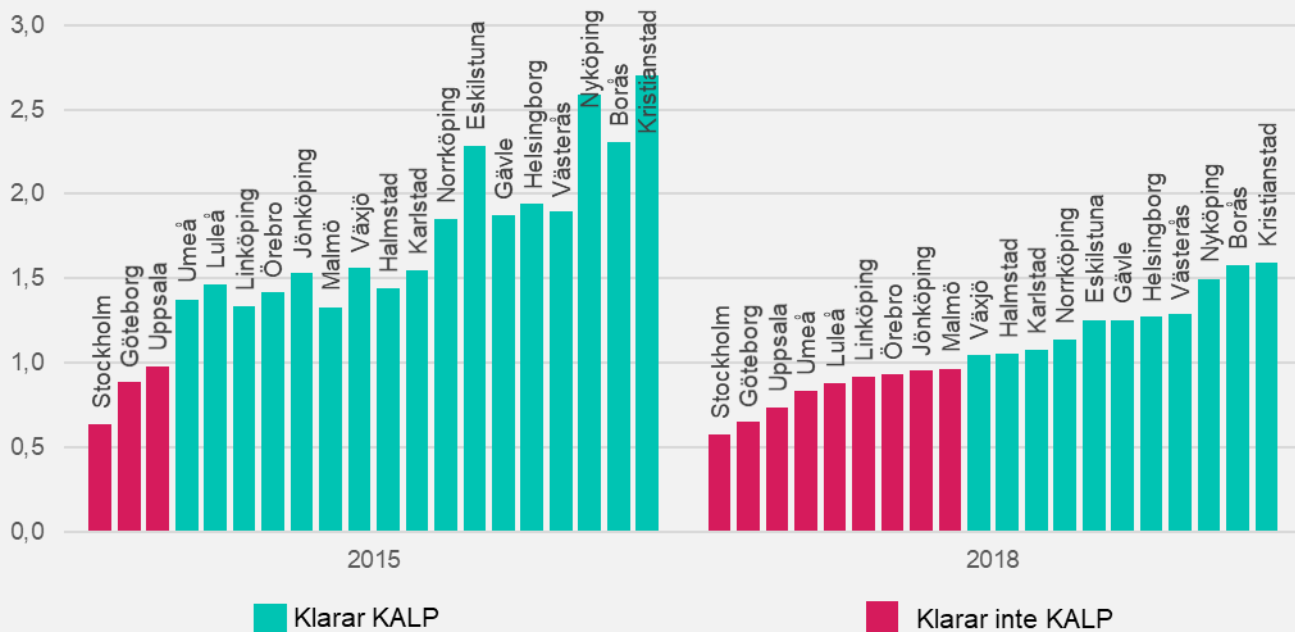
# Resultat för Daniel med ett barn

## Daniel 30 år med ett barn



Daniels förutsättningar för bostadsköp är starkt beroende av hur bostadspriserna utvecklats historiskt eftersom hans insats kommer från en tidigare bostadsförsäljning. 2015 är det generellt lätt för honom att flytta på de flesta orter då försäljningen av befintlig bostad genererar en hög insats till det nya boendet. Problemet är snarare kalkylen för "kvar att leva på" som gör att han får gå ner i storlek och/eller läge på bostaden. Mellan 2015 och 2018 är däremot bostads-prisutvecklingen mer modest vilket gör att han behöver låna mer blanco och begränsas då i hög grad bankernas "kvar att leva på" kalkyler. 2018 har han därför problem att köpa snittlägenheten i nio kommuner att jämföra med tre kommuner 2015.

### Köpkvoten - I vilka kommuner klarar Daniel "kvar att leva på" kalkylen (KALP) vid köp av snittlägenheten?



Ett värde över 1 betyder att hushållet bör kunna låna till snittbostaden enligt bankens "kvar att leva på" kalkyl medan ett värde på 0,75 betyder att de endast kan låna till en bostad som kostar 75 % av genomsnittspriset i kommunen med sin inkomst.

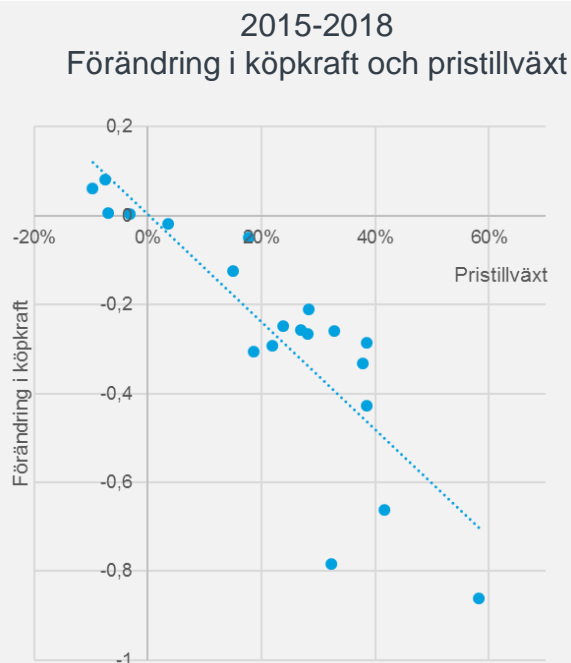
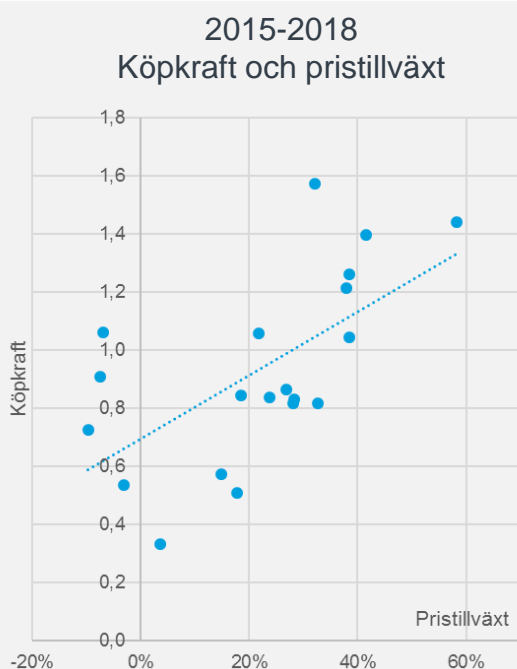


# Lågt utrymme för fortsatt stigande bostadspriser

Den uppgång i bostadspriserna som skedde mellan 2015 - 2017 motiverades i hög grad av den låga räntan och stigande inkomster. Skuldkvotstaket, det andra amorteringskravet och en överproduktion av bostadsrätter begränsade tydligt prisutvecklingen 2018. Den prisnedgång som skedde 2017 - 2018 ser ut att balansera upp effekten av både det andra amorteringskravet och skuldkvotstaket. Det syns i våra beräkningar genom att köpkvoten, det vill säga hur många lägenheter typhushållet kan köpa med given inkomst och given insats, ligger relativt konstant mellan 2015 – 2018 (även om förutsättningarna i specifika fall försämrats kraftigt).

Bostadspristillväxten varierade kraftigt över landet mellan 2015 – 2018. En jämförelse av pristillväxten för en 30 m<sup>2</sup> 1:a mellan 2015 – 2018 och köpkraften hos 23-åringen visar ett tydligt samband. Starkast prisutveckling har kommuner haft där köpkraften är stark, dvs där priserna är lägst. På motsvarande vis har de stigande priserna genererat kraftigast försvagning i köpkraften i dessa orter. Det syns tydligt att prisutvecklingen begränsas av inkomst- och prisnivån i de orter där priserna är högst.

Det innebär, givet att räntan förblir låg och att arbetslösheten inte ökar kraftigt, att priserna bör öka i takt med lönerna i de orter där priserna är högst. Det finns där inte utrymme för kraftigare prisökningar, dessa har redan skett som ett resultat av snabbt växande befolkning, sjunkande ränta, sjunkande arbetslöshet och sänkt inkomstskatt.



Diagrammen beskriver sambandet mellan vår beräknade köpkraft och pristillväxten. Varje punkt representerar en kommun. Ju högre köpkraft desto större utrymme för prisökningar (vänster diagram). Ju högre pristillväxt desto mer har köpkraften försvagats (höger diagram).



## Det är bättre att vara två...

Typhushållen påverkas i varierande grad av de olika regleringarna som införts. **Anna (23-åringen)** som inte har någon insats påverkas mest av införandet av bolånetaket 2011. I praktiken tillåter knappast bankerna i dagsläget att en person utan någon egen insats köper en bostad. Att föräldrar hjälper till med kontantinsatsen har mest troligt blivit vanligare, även om det saknas tillförlitlig statistik som bekräftar det.

Medvetandet om att det krävs ett eget sparande har ökat. I vår rapport "Spara eller slösa" från 2018 uppgav ungdomar mellan 18-29 år att de sparade omkring 20 000 kr per år. Även om delar av detta förmodligen sparas med en kortare horisont så indikerar det ett högre sparande än vad exempelvis SBAB uppskattade i sin rapport "Så sparar svenska folket" från 2011. Där låg sparandet i gruppen 15- 36 år i spannet 7 100–9 000 kr per år.

Givet att Anna klarar kontantinsatsen på 15 % utan att låna begränsas hon ändå av KALP-kalkylen i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Linköping samtidigt som hon i först nämnda tre kommuner även drabbas av det andra amorteringskravet (från 2018). I Göteborg, Uppsala och Linköping kan Anna mest troligt köpa en bostad genom att gå ner lite i storlek och läge. I Stockholm klarar hon endast att köpa halva snittlägenheten vilket i praktiken innebär att hon inte kan köpa bostad alls i Stockholms kommun även om hon har kontantinsatsen på 15 %. På de flesta orter har Anna de facto mer kvar att leva på efter att boendet är betalt 2018 än 2015. Detta tack vare högre inkomster och sjunkande räntor, dock inte i de kommuner där hon påverkas av det andra amorteringskravet.

**Johan och Sara (27-årsparet)** har generellt god köpkraft. Att vara två och köpa en förhållandevis liten lägenhet med begränsat sparat kapital går fortsatt bra i alla undersökta kommuner undantaget Stockholm. Även för dem är bolånetaket den största begränsningen men givet att de tar lånet tillsammans drabbas de varken av skuldkvotstaket eller det andra amorteringskravet i någon högre grad. Generellt har deras möjligheter att köpa bostad inte försämrats sedan 2015. På de flesta orter har Johan och Sara de facto mer kvar att leva på efter att boendet är betalt 2018 än 2015.



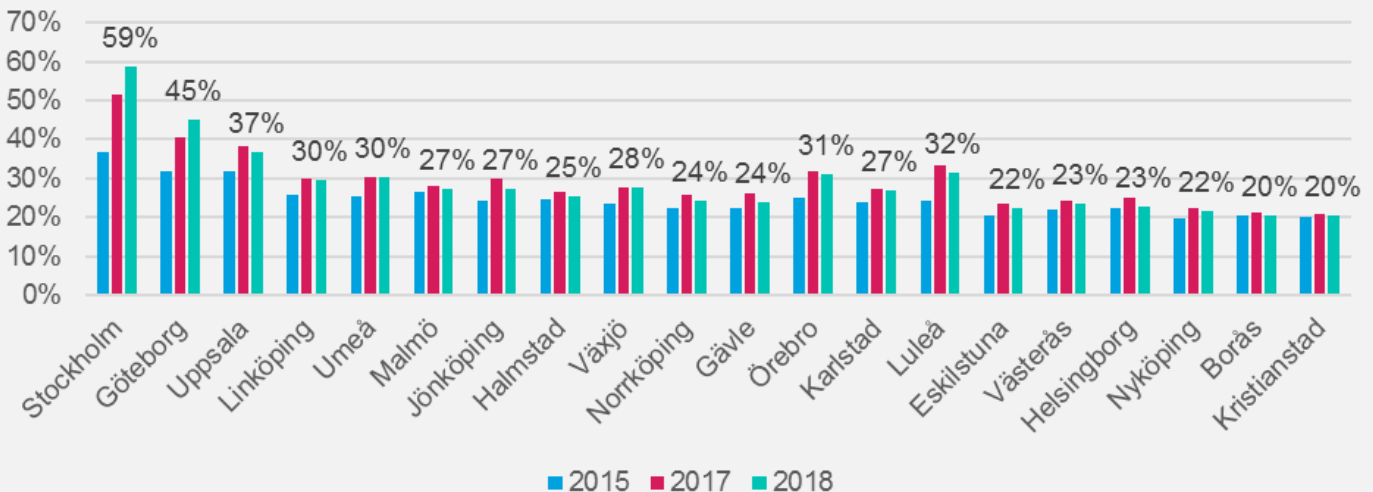


# Fallande priser fryser flyttkedjor

För **Daniel (30-åringen med barn)** ser förutsättningarna lite annorlunda ut. Eftersom vi gör antagandet att han säljer en bostad blir han beroende av hur bostadspriserna utvecklats under de senaste åren. Jämfört med Anna (23-åringen), som också köper en bostad själv, köper han en större bostad och har en tuffare KALP-kalkyl i och med att han har ett barn. Generellt klarade han sig bra fram till 2015 i och med att bostadspriserna ökade men låg på en hanterbar nivå. Då priserna dels utvecklades svagare på flera platser mellan 2017–2018 och själva prisnivån nu ligger på en hög nivå i förhållande till hans inkomst har både hans egen kapital urholkats och han begränsas allt mer av KALP-kalkylen, särskilt på de orter där priserna faller. Jämfört med de andra två typhushållen ökade andelen av disponibel inkomst han får lägga på boendet betydligt. I Göteborg och Stockholm påverkas hans möjligheter att köpa bostad överhuvudtaget då framförallt det andra amorteringskravet ökar boendekostnaden kraftigt.

Situationen för Daniel illustrerar även ett stort problem som sker om bostadspriserna skulle backa under en längre period. Människor som vill separera skulle direkt få ökade problem att skaffa sig ett nytt boende. Även för hushåll som får barn och vill byta till något större skulle få problem att flytta. Med nuvarande regelverk skulle därmed flyttkedjorna frysa ihop.

30-åringen  
Boendeutgift/Disponibel inkomst





---

# Kommun för kommun

---

Typhushållens förutsättningar i följande kommuner:

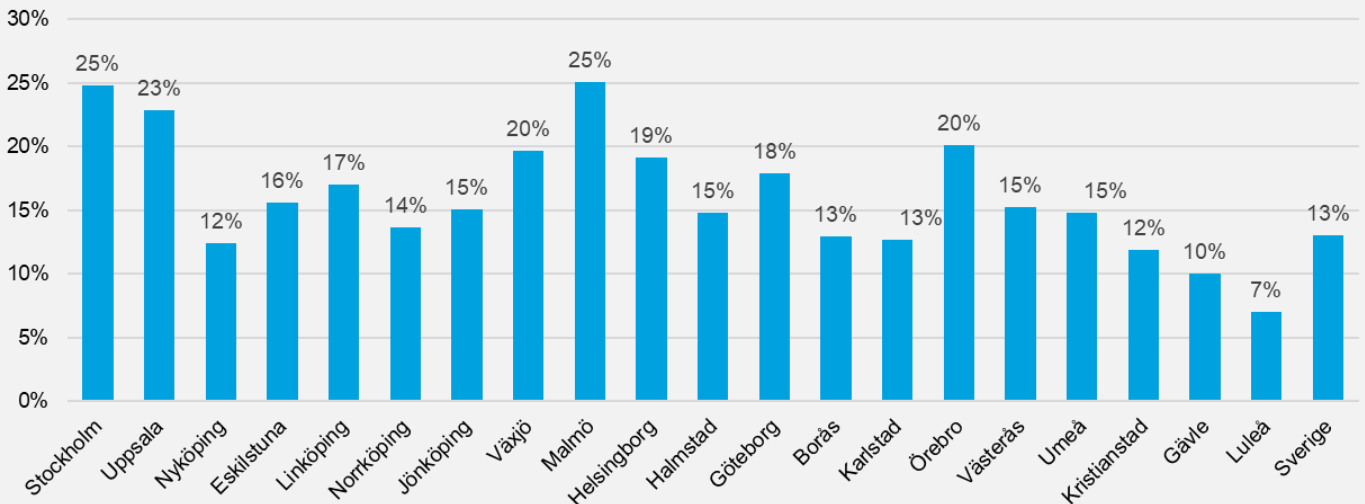
- Stockholm
- Uppsala
- Nyköping
- Eskilstuna
- Linköping
- Norrköping
- Jönköping
- Växjö
- Malmö
- Helsingborg
- Halmstad
- Göteborg
- Borås
- Karlstad
- Örebro
- Västerås
- Umeå
- Kristianstad
- Gävle
- Luleå



# Resultat per kommun

Kommunerna vi studerar är samma som i rapporten "Det var bättre förr". Dessa kommuner har valts utifrån en rapport från Statens Bostadskreditnämnd (BKN): "En egen härd" från 2005. Att BKN valde att titta på de kommunerna var för att dessa "uppvisade en befolkningsutveckling som åtminstone inte var negativ" mellan 1990 – 2003. Detta var 30 kommuner av vilka vi valde ut de 20 med starkast befolkningsutveckling 2005 - 2015 med några få undantag för att få en högre representation av kommuner i norra delen av Sverige.

## Befolkningstillväxt 2005 - 2018



## Vi beskriver i första hand förhållandena utifrån två bilder

- **Vilket pris skulle typhushållet klara av att betala givet sin inkomst till kalkylränta 7 %** och relaterat detta till genomsnittspriset i kommunen. Ett värde över 1 betyder att hushållet bör kunna låna till snittbostaden enligt bankens "kvar att leva på" kalkyl medan ett värde på 0,75 betyder att de endast kan låna till en bostad som kostar 75 % av genomsnittspriset i kommunen med sin inkomst.
- Givet de inkomster och de kapitalinsatser typhushållet har, **vad blir boendeutgiften och kvar att leva på vid de olika tidpunkterna givet den faktiska räntenivån**. Vi har då antagit att de kan låna allt de behöver och att det som inte kan lånas som bottenlån ges som topplån (innan 2010) eller blancolån (efter 2010). Vi kommenterar däremot de situationer då hushåll med allt för låg egen insats förmodligen hade fått avslag på ansökan från banken. I boendeutgiften är amorteringar inkluderade.

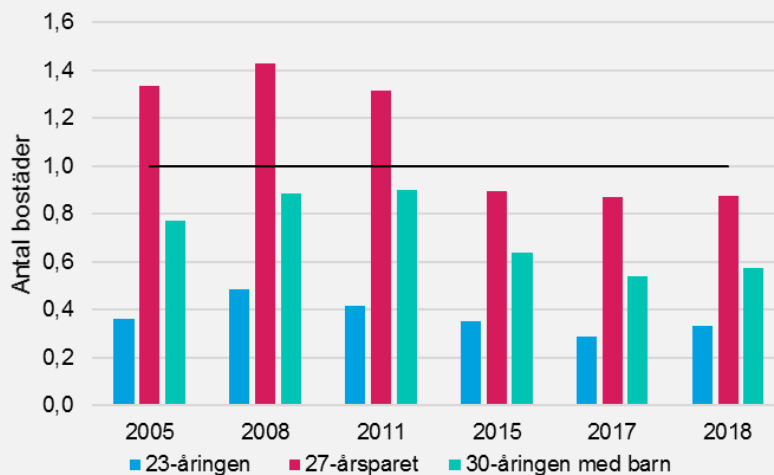


# Bostadsköparsituation - Stockholm



- **23-åringen** har under hela den undersökta tidsperioden svårt att köpa en bostad i Stockholm. Innan bolånetaket infördes 2010 var det möjligt, även om det innebar en mindre lägenhet än 30 m<sup>2</sup> och längre ut i förorten. Efter bolånetakets införande har dörren i princip varit stängd. I första hand begränsar bolånetaket, i andra hand bankernas "kvar att leva på kalkyl" (KALP) som gör att 23-åringen inte får lån. Skulle hon på något vis lyckas få lån påverkas hon av det andra amorteringskravet.
- **27-åringarna** begränsas primärt av bolånetaket men kan fram till 2011 köpa snittbostaden givet att de har lite mer egenkapital än vad vi antar. 2015 - 2018 ligger de straxt under gränsen av både KALP och skuldkvotstak till att kunna köpa. Stockholm är den enda kommunen där paret påverkas av det andra amorteringskravet.
- **30-åringen med barn** klarar bolånetaket bra under 2005 - 2015 även om för låg inkomst gör att han får flytta lite längre ut eller till en mindre lägenhet. Däremot försvåras hans situation drastiskt 2017 - 2018. Högt bostadspris 2017 och fallande pris 2018 gör att det krävs ett blacolån på över 300 000 kr bägge dessa år för att köpa snittlägenheten. Han drabbas dessutom av både skuldkvotstak och det andra amorteringskravet som gör att hans möjlighet att flytta till en 2:a blir kraftigt reducerat.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på*	5 819	4 762	4 251	4 002	4 318	3 707	-295
	Bostadsutgift	5 279	8 467	9 736	11 473	12 184	13 208	1 734
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	48%	64%	70%	74%	74%	78%	
27-årsparet	Kvar att leva på*	18 285	19 191	20 783	22 505	22 922	24 668	2 164
	Bostadsutgift	6 911	10 853	11 987	14 011	14 907	14 107	95
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	27%	36%	37%	38%	39%	36%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på*	11 280	10 982	12 754	16 407	12 917	11 258	-5 148
	Bostadsutgift	6 383	9 918	10 437	9 590	13 634	15 957	6 367
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	36%	47%	45%	37%	51%	59%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

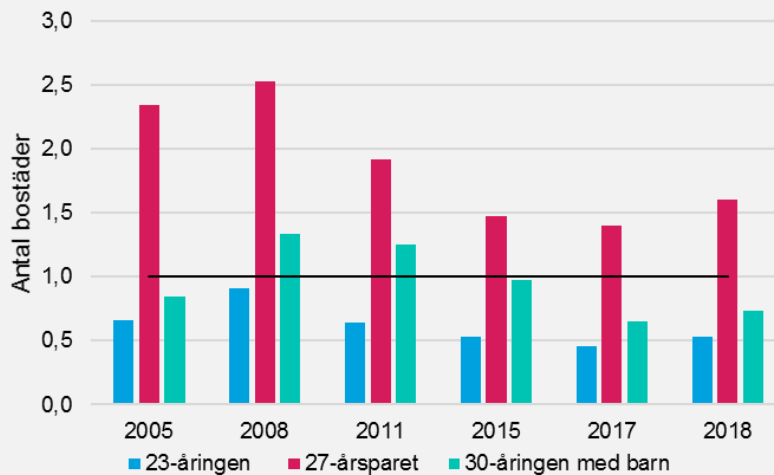


# Bostadsköparsituation - Uppsala



- **23-åringen** hade innan bolånetaket infördes 2010 goda möjligheter att köpa bostad även om det innebar en mindre lägenhet än 30 m<sup>2</sup> och mindre centralt. Efter 2011 faller hon med stor sannolikhet bort från bostadsmarknaden, då köpkraften minskar i och med snabba prisökningar men framförallt bolånetaket gör att blacolånen blir allt för stora. Trots att bostadspriserna faller 2018 får det endast en marginell effekt och påverkar inte köpkraften nämnvärt. Hon påverkas dock av det andra amorteringskravet 2018.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen under alla år. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008, men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 175 000 kr (11 %) blanco 2018. Fallande bostadspris 2018 gör de facto att köpkraften ökar under åren 2017 – 2018.
- **30-åringen med barn** klarar kapitalinsatsen relativt väl fram till 2015 vid köp av snittbostaden. Att bostadspriserna ligger på samma nivå 2018 som 2015 gör dock att han inte får med sig något upparbetat kapital från bostadsförsäljningen. Efter 2015 klarar han inte heller "kvar att leva på" kalkylen vilket innebär att han får flytta till något mindre och lite längre från centrum.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	7 281	7 749	6 944	7 227	8 087	7 986	760
	Bostadsutgift	3 812	5 346	6 970	8 026	8 168	8 675	648
	Boendutgift/Disponibel inkomst	34%	41%	50%	53%	50%	52%	
27-årsparet	Kvar att leva på	18 536	20 689	21 482	23 816	25 973	27 394	3 579
	Bostadsutgift	4 653	6 363	7 602	8 703	9 009	8 462	-241
	Boendutgift/Disponibel inkomst	20%	24%	26%	27%	26%	24%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	10 884	12 641	14 065	14 913	14 110	14 792	-121
	Bostadsutgift	4 650	6 056	6 523	6 985	8 765	8 655	1 670
	Boendutgift/Disponibel inkomst	30%	32%	32%	32%	38%	37%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

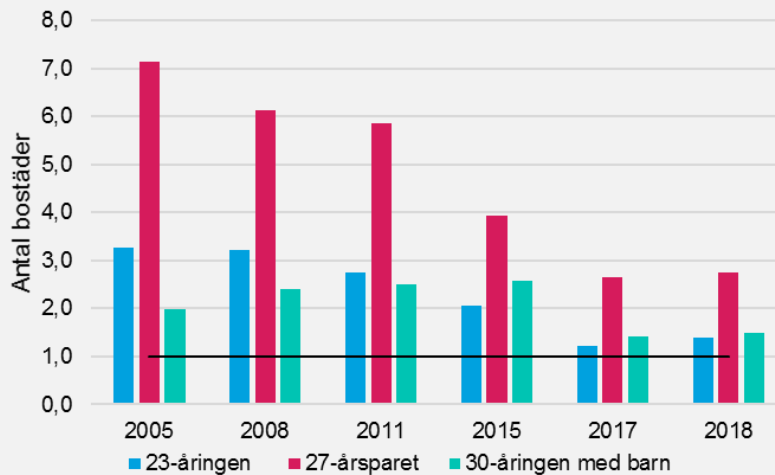


# Bostadsköparsituation - Nyköping



- **23-åringen** klarar "kvar att leva på" kalkylen väl under hela perioden även om det är relativt nära gränsen 2017 när bostadspriserna toppar. Att köpa snittlägenheten är möjligt alla år, även om blancobelåningen närmar sig 80 000 kr under 2018. 23-åringen påverkas inte av vare sig det andra amorteringskravet eller skuldkvotstaket.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller i takt med att bostadspriserna stiger. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008, men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 70 000 kr (8 %) blanco 2018.
- **30-åringen med barn** får med sig 60 000 kr från bostadsförsäljningen vilket gör att han endast behöver låna 20 000 kr blanco 2018. Även om köpkraften sjunker 2017 och 2018 jämfört med 2015 klarar han med god marginal att köpa snittlägenheten utifrån bankernas "kvar att leva på" kalkyl.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	8 896	10 527	10 805	11 478	11 722	12 255	777
	Bostadsutgift	2 430	3 133	3 259	3 543	4 230	4 096	553
	Boendutgift/Disponibel inkomst	21%	23%	23%	24%	27%	25%	
27-årsparet	Kvar att leva på	21 761	24 672	27 153	29 467	28 506	29 330	-137
	Bostadsutgift	3 646	4 609	4 670	4 911	5 780	5 813	902
	Boendutgift/Disponibel inkomst	14%	16%	15%	14%	17%	17%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	11 866	13 875	15 623	18 176	18 152	18 807	632
	Bostadsutgift	3 641	4 529	4 641	4 495	5 290	5 220	725
	Boendutgift/Disponibel inkomst	23%	25%	23%	20%	23%	22%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

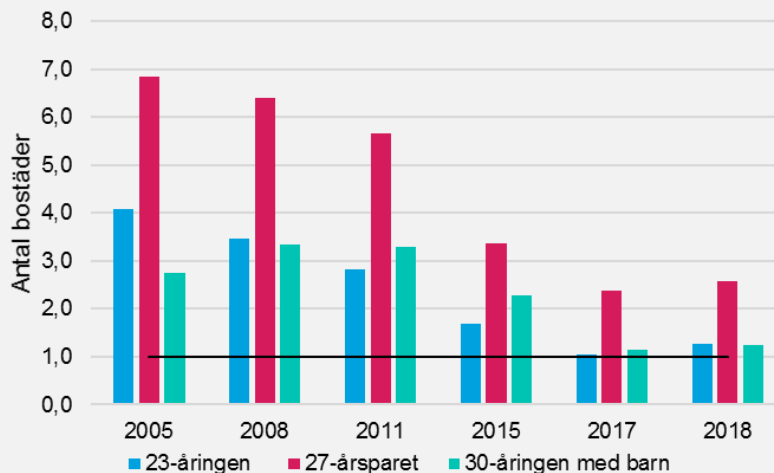


# Bostadsköparsituation - Eskilstuna



- **23-åringens** möjligheter att köpa bostad var mycket goda fram till 2015. Mellan 2015 och 2018 ökade priset på en 1:a med närapå 40 % vilket gjort att behovet av blancobelåning ökat från 70 000 till 90 000 kr. Möjligheten att köpa bostad får dock ses som fortsatt god och begränsas inte av vare sig bankernas "kvar att leva på" eller skuldkvotstaket. Boendekostnaderna har dessutom ökat ungefär i takt med inkomsterna mellan 2015 och 2018.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller efter 2011. Behovet av blancobelåning ökar, men uppgår till omkring 80 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen väl alla år. Snabba bostadsprisökningar gör att han får minst 15 % av insatsen till den nya bostaden med sig från den tidigare bostadsförsäljningen. Efter 2015 går dock det mesta av inkomstökningen åt till högre boendekostnader.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	9 465	10 562	10 700	11 126	11 541	12 224	1 099
	Bostadsutgift	2 426	3 040	3 173	3 852	4 741	4 465	613
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	20%	22%	23%	26%	29%	27%	
27-årsparet	Kvar att leva på	20 147	23 470	24 924	27 568	28 173	29 155	1 587
	Bostadsutgift	3 548	4 346	4 398	5 186	6 185	6 063	877
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	16%	15%	16%	18%	17%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	12 552	15 011	16 761	17 684	17 134	17 786	102
	Bostadsutgift	3 558	4 230	4 390	4 524	5 244	5 151	628
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	22%	22%	21%	20%	23%	22%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

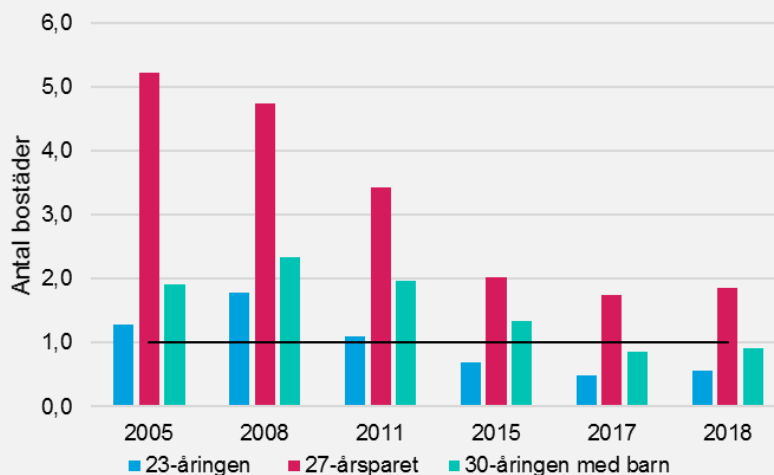


# Bostadsköparsituation - Linköping



- **23-åringen** har goda möjligheter att köpa bostad innan 2015 även om hon mot slutet får ta ett förhållandevis stort blacolån och får köpa något mindre än snittbostaden. Från 2015 faller betalningsförmågan kraftigt då hon utifrån "kvar att leva på" kalkylen endast kan köpa 57 % av snittbostaden 2018 och i tillägg krävs det stora blacolån. I praktiken faller hon därför bort som bolånetagare efter 2015.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller efter 2011. Behovet av blancobelåning ökar men uppgår till omkring 150 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen väl fram till och med 2015. Under åren 2017 och 2018 klarar han däremot varken "kvar att leva på" kalkylen eller har tillräcklig insats för att köpa genomsnittslägenheten utan får gå ner i storlek/läge. Efter 2015 går det mesta av inkomstökningen åt till högre boendekostnader.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	7 951	9 243	8 870	8 583	8 509	9 366	782
	Bostadsutgift	2 780	3 631	4 719	6 351	7 286	6 825	474
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	26%	28%	35%	43%	46%	42%	
27-årsparet	Kvar att leva på	20 970	24 034	25 237	26 924	27 677	28 657	1 734
	Bostadsutgift	3 856	5 083	5 896	7 228	7 950	7 860	632
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	16%	17%	19%	21%	22%	22%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	12 493	14 513	15 748	16 746	16 279	16 749	3
	Bostadsutgift	3 960	4 870	5 246	5 793	6 919	7 029	1 237
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	24%	25%	25%	26%	30%	30%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

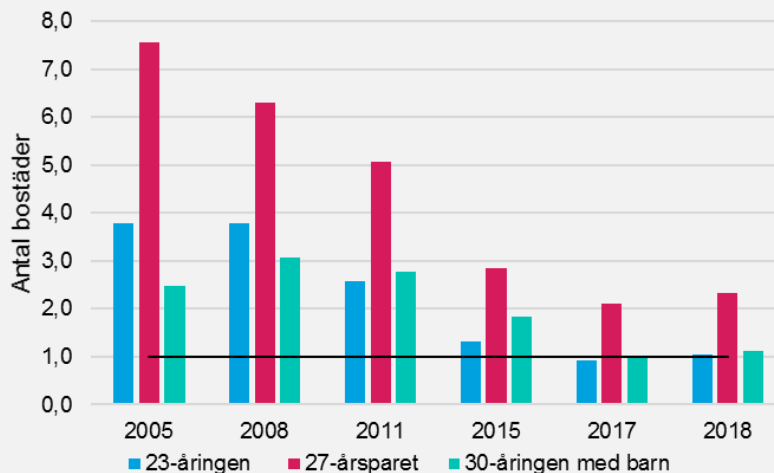


# Bostadsköparsituation - Norrköping



- **23-åringen** skulle troligen beviljats lån alla år 2005 - 2018 för snittlägenheten men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. Först 2017 - 2018 närmar sig "kvar att leva på" kalkylen den faktiska bostadsprisnivån och blancobelåningen hamnar kring 100 000 kr vilket börjar göra situationen mer ansträngd.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller år för år. Behovet av blancobelåning ökar men uppgår till drygt 100 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen fram till och med 2015. 2017 är det på gränsen att han klarar att köpa snittbostaden då stigande bostadspriser urholkar köpförmågan i förhållande till "kvar att leva på" kalkylen. 2017 –2018 räcker inte heller den befintliga insatsen och han behöver låna knappt 20 000 kr blanco.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	8 947	10 602	10 828	10 516	11 196	11 739	1 224
	Bostadsutgift	2 374	2 949	3 381	4 234	5 110	4 974	740
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	21%	22%	24%	29%	31%	30%	
27-årsparet	Kvar att leva på	20 566	23 924	25 876	28 012	28 499	29 624	1 611
	Bostadsutgift	3 515	4 442	4 793	5 794	6 922	6 683	889
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	16%	16%	17%	20%	18%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	12 166	14 744	16 337	17 020	16 962	17 716	696
	Bostadsutgift	3 561	4 278	4 560	4 888	5 853	5 669	781
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	23%	22%	22%	22%	26%	24%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta



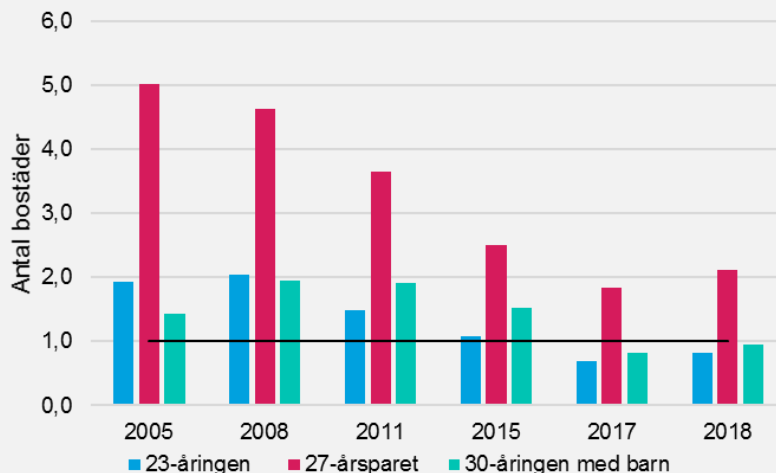


# Bostadsköparsituation - Jönköping



- **23-åringen** har goda möjligheter att köpa bostad innan 2015 även om hon mot slutet får ta ett förhållandevis stort blacolån och köpa något mindre än snittbostaden. 2017 faller betalningsförmågan kraftigt då hon utifrån "kvar att leva på" kalkylen endast kan köpa 69 % av snittbostaden och i tillägg krävs det stora blacolån. Under 2017 är det därför tveksamt om hon klarar att köpa bostad över huvud taget. "Kvar att leva på" beräkningarna indikerar att hon kan köpa ungefär 80 % av genomsnittslägenheten 2018, efter ett bostadsprisfall på 10 %, vilket bör vara görbart.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller år för år. Behovet av blancobelåning ökar och uppgår till drygt 130 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen fram till och med 2015. 2017 – 2018 klarar han inte "kvar att leva på" kalkylen och får gå ner lite i storlek och läge samtidigt som han behöver låna omkring 40 000 kr blanco.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	9 118	10 218	10 099	10 484	10 255	11 144	660
	Bostadsutgift	2 908	3 969	4 593	5 312	6 697	6 232	919
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	24%	28%	31%	34%	40%	36%	
27-årsparet	Kvar att leva på	20 932	23 843	25 311	28 197	28 288	29 687	1 490
	Bostadsutgift	3 895	5 109	5 679	6 330	7 806	7 310	980
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	16%	18%	18%	18%	22%	20%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	11 486	13 507	15 274	16 292	15 805	16 775	483
	Bostadsutgift	3 865	4 853	5 140	5 217	6 732	6 325	1 108
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	25%	26%	25%	24%	30%	27%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

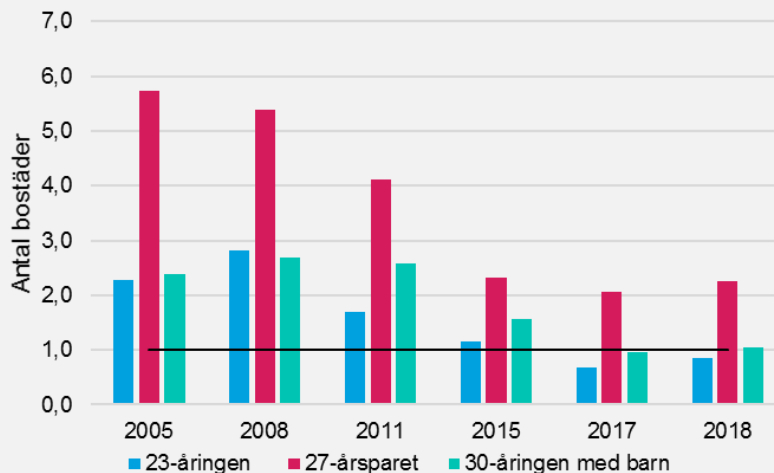


# Bostadsköparsituation - Växjö



- **23-åringen** har goda möjligheter att köpa bostad innan 2015 även om hon mot slutet får ta ett förhållandevis stort blacolån och köpa något mindre än snittbostaden. 2017 faller betalningsförmågan kraftigt då hon utifrån "kvar att leva på" kalkylen endast kan köpa 68 % av snittbostaden och i tillägg krävs det stora blacolån. Under 2017 är det därför tveksamt om hon klarar att köpa bostad över huvud taget. "Kvar att leva på" (KALP) beräkningarna indikerar att hon kan köpa ungefär 85 % av genomsnittslägenheten 2018, efter ett bostadsprisfall på 13 %, vilket bör vara görbart.
- **27-årsparet** klarar med god marginal KALP kalkylen alla år även om marginalen faller år för år. Behovet av blancobelåning ökar och uppgår till 120 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen fram till och med 2015. 2018 klarar han nätt och jämnt "kvar att leva på" kalkylen samtidigt som han behöver låna knappt 80 000 kr blanco. Ökade amorterings och räntekostnader efter 2015 gör dessutom att hans disponibla inkomst faller.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	9 295	10 672	10 339	10 649	10 067	10 989	341
	Bostadsutgift	2 786	3 412	4 205	5 053	6 014	5 494	441
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	23%	24%	29%	32%	37%	33%	
27-årsparet	Kvar att leva på	21 208	24 536	25 299	27 855	28 936	30 077	2 221
	Bostadsutgift	3 791	4 864	5 267	6 670	7 261	7 026	356
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	17%	17%	19%	20%	19%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	12 840	15 020	16 743	17 823	16 693	17 122	-701
	Bostadsutgift	3 740	4 746	4 812	5 486	6 427	6 577	1 091
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	23%	24%	22%	24%	28%	28%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

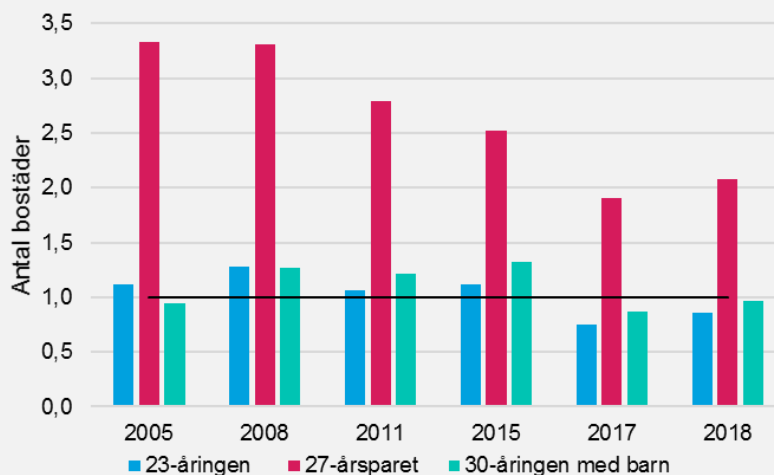


# Bostadsköparsituation - Malmö



- **23-åringen** har goda möjligheter att köpa bostad innan 2015 även om hon mot slutet får ta ett förhållandevis stort blacolån och köpa något mindre än snittbostaden. Först 2017 – 2018 begränsas hon av "kvar att leva på" samtidigt som blacolån för att köpa snittbostaden nu uppgår till 130 000 – 140 000 kr. Det innebär att hon med tiden tvingas gå ner allt mer i storlek och läge även om det fortsatt är möjligt att köpa bostad.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller efter 2008. Behovet av blancobelåning ökar och uppgår till 120 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen fram till 2015. 2017 – 2018 klarar han inte riktigt "kvar att leva på" kalkylen samtidigt som han behöver ta ett blacolån på omkring 40 000 kr vilket gör att han får gå ner lite i storlek och läge på bostaden.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	8 131	8 726	8 850	10 304	10 467	11 085	781
	Bostadsutgift	3 190	4 429	4 935	4 841	5 688	5 475	634
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	28%	34%	36%	32%	35%	33%	
27-årsparet	Kvar att leva på	20 207	22 687	24 035	27 585	27 538	28 608	1 023
	Bostadsutgift	4 351	5 924	6 453	6 244	7 233	7 033	789
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	18%	21%	21%	18%	21%	20%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	10 905	12 058	13 308	15 369	15 988	16 606	1 236
	Bostadsutgift	4 301	5 522	6 194	5 527	6 274	6 213	686
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	28%	31%	32%	26%	28%	27%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

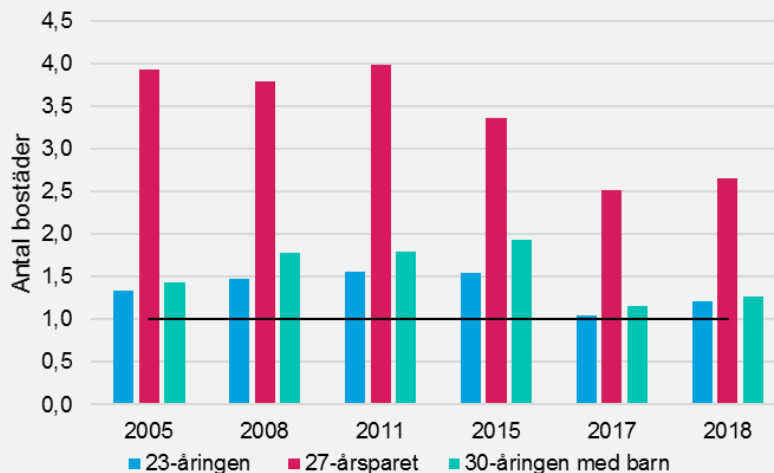


# Bostadsköparsituation - Helsingborg



- **23-åringen** beviljas högst sannolikhet lån under hela perioden även om hon får gå ner lite i storlek 2017 – 2018 då det krävs ett blacolån över 100 000 kr dessa år för att köpa snittbostaden.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller efter 2011. Behovet av blancobelåning ökar och uppgår till 90 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar snabbare än inkomsterna 2015 – 2018 vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ökar.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen relativt väl alla år fram till 2015. Snabbt stigande bostadspriser mellan 2015 och 2017 tvingar fram blancobelåning på 35 000 kr 2017 men fortsatt klarar han av att köpa snittbostaden utifrån "kvar att leva på" kalkylen. 2018 sjunker bostadspriserna tillbaka något vilket minskar behovet av blancobelåning till 5 000 kr.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	8 407	9 036	10 007	10 977	11 661	12 278	1 302
	Bostadsutgift	3 068	4 120	4 254	4 025	4 887	4 684	659
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	27%	31%	30%	27%	30%	28%	
27-årsparet	Kvar att leva på	21 233	24 190	26 336	29 886	29 650	30 598	712
	Bostadsutgift	4 253	5 837	5 607	5 402	6 352	6 304	902
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	17%	19%	18%	15%	18%	17%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	12 002	13 923	15 487	17 056	17 290	18 234	1 177
	Bostadsutgift	4 158	5 624	6 359	4 968	5 721	5 352	384
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	26%	29%	29%	23%	25%	23%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

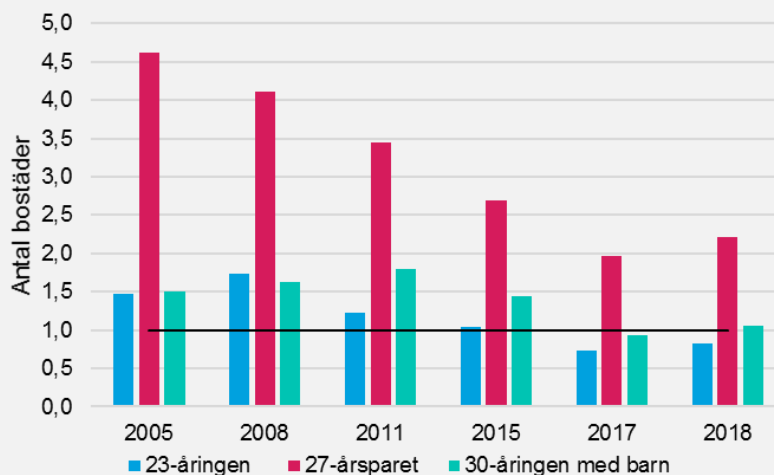


# Bostadsköparsituation - Halmstad



- **23-åringen** har goda möjligheter att köpa bostad innan 2015 även om hon mot slutet får ta ett förhållandevis stort blacolån och köpa något mindre än snittbostaden. Först 2017 – 2018 begränsas hon av "kvar att leva på" samtidigt som blacolån för att köpa snittbostaden nu uppgår till 150 000 – 160 000 kr. Det innebär att hon med tiden tvingas gå ner allt mer i storlek/läge även om det fortsatt är möjligt att köpa bostad.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller år för år. Behovet av blancobelåning ökar och uppgår till 120 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar snabbare än inkomsterna 2015 – 2018 vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ökar.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen fram till 2015. 2017 – 2018 klarar han inte riktigt "kvar att leva på" kalkylen samtidigt som han behöver ta ett blacolån på omkring 15 000 kr vilket gör att han får gå ner lite i storlek och läge på bostaden.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	8 632	9 736	9 379	10 193	10 488	11 111	919
	Bostadsutgift	3 045	4 193	4 842	5 182	6 139	5 931	749
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	26%	30%	34%	34%	37%	35%	
27-årsparet	Kvar att leva på	21 416	24 043	24 921	28 978	28 506	29 764	786
	Bostadsutgift	4 052	5 518	5 794	6 141	7 398	7 039	897
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	16%	19%	19%	17%	21%	19%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	11 817	13 060	15 119	15 695	16 704	17 447	1 752
	Bostadsutgift	3 955	5 294	5 477	5 171	6 076	5 904	733
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	25%	29%	27%	25%	27%	25%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

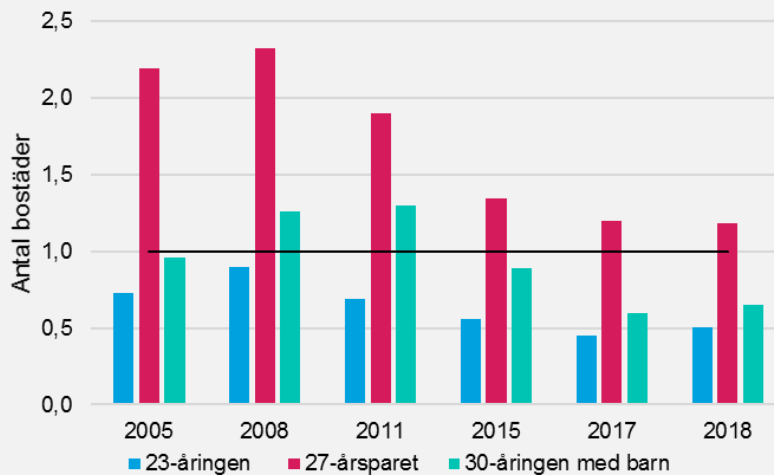


# Bostadsköparsituation - Göteborg



- **23-åringen** beviljas högst sannolikhet lån såväl 2005 som 2008 även om hon endast kan köpa en bostad till omkring 70-80 % av genomsnittspriset. Från 2015 blir dock bolånetaket ett allt för stort problem samtidigt som "kvar att leva på" endast tillåter ett köp för omkring hälften av genomsnittspriset. Därmed blir det i praktiken omöjligt för 23-åringen att köpa bostad efter 2015.
- **27-åringarna** klarar "kvar att leva på" kalkylen relativt väl även om det är en tydlig efter 2008. Även om de klarar "kvar att leva på" kalkylen 2017 – 2018 krävs ett blacolån på 250 000 – 270 000 kr vilket gör att de mest troligt får gå ner i storlek och läge på bostaden.
- **30-åringen med barn** klarar insatsen förhållandevis väl 2005 - 2015 men klarar nätt och jämnt av "kvar att leva på" kalkylen och kan precis köpa snittbostaden 2015. Stigande pris efter 2015 gör att han behöver låna blanco 2017 vilket kraftigt gröper ur "kvar att leva på" kalkylen och då han i tillägg drabbas av amorteringskrav 2 2018 försämras möjligheten till bostadsköp ytterligare. I praktiken innebär det att han får svårt att över huvud taget köpa en ny bostad i Göteborg 2017 och 2018.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	7 555	7 748	7 286	7 501	7 872	7 394	-107
	Bostadsutgift	3 993	5 810	6 718	7 937	9 081	9 982	2 045
	Boendutgift/Disponibel inkomst	35%	43%	48%	51%	54%	57%	
27-årsparet	Kvar att leva på	19 811	21 746	22 568	25 082	25 864	26 968	1 886
	Bostadsutgift	5 268	7 445	8 396	9 803	10 901	10 511	707
	Boendutgift/Disponibel inkomst	21%	26%	27%	28%	30%	28%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	11 580	12 833	14 658	15 723	14 025	13 229	-2 494
	Bostadsutgift	5 076	7 006	6 673	7 299	9 504	10 888	3 590
	Boendutgift/Disponibel inkomst	30%	35%	31%	32%	40%	45%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

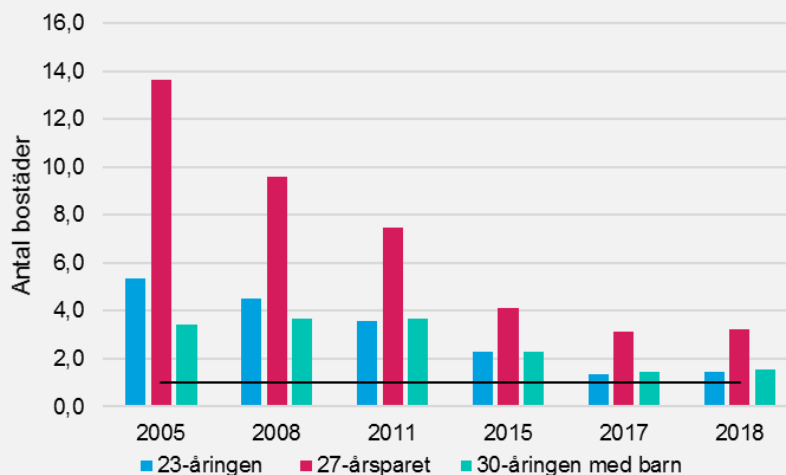


# Bostadsköparsituation - Borås



- **23-åringens** möjligheter att köpa bostad var mycket goda fram till 2015. Mellan 2015 och 2018 ökade priset på en 1:a med närapå 60 % vilket gjort att behovet av blancobelåning ökat från 55 000 till 85 000 kr. Möjligheten att köpa bostad får dock ses som fortsatt god och begränsas inte av vare sig bankernas "kvar att leva på" eller skuldkvotstaket. Boendekostnaderna har dessutom ökat ungefär i takt med inkomsterna mellan 2015 och 2018.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller år efter år. Behovet av blancobelåning ökar men uppgår till omkring 70 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen väl alla år. Snabba bostadsprisökningar gör att han får minst 15 % av insatsen till den nya bostaden med sig från den tidigare bostadsförsäljningen. Boendeutgift i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis stabilt kring 20 % under hela perioden.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	9 599	10 796	11 330	11 956	12 298	12 673	718
	Bostadsutgift	2 338	2 816	3 047	3 497	4 224	4 262	765
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	20%	21%	21%	23%	26%	25%	
27-årsparet	Kvar att leva på	21 335	24 811	26 098	28 854	31 155	32 041	3 187
	Bostadsutgift	3 267	3 936	4 108	4 735	5 733	5 769	1 034
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	13%	14%	14%	14%	16%	15%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	11 929	14 127	16 156	16 455	18 431	19 095	2 639
	Bostadsutgift	3 333	3 803	3 995	4 260	4 965	4 886	627
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	22%	21%	20%	21%	21%	20%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

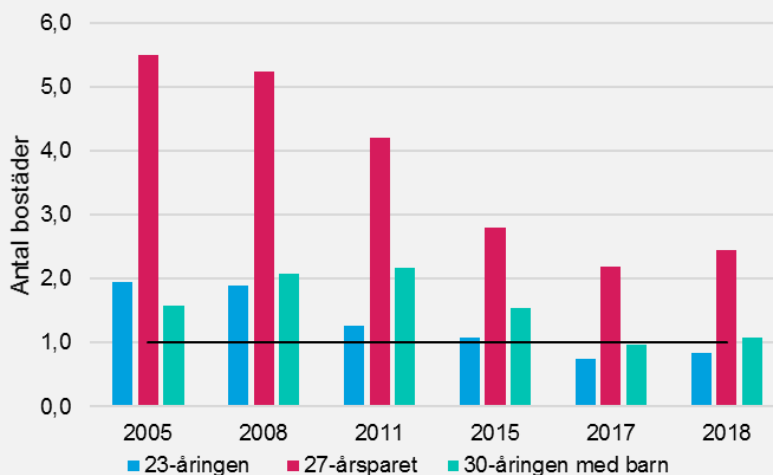


# Bostadsköparsituation - Karlstad



- **23-åringen** har goda möjligheter att köpa bostad innan 2015 även om hon mot slutet får ta ett förhållandevis stort blacolån och köpa något mindre än snittbostaden. Först 2017 – 2018 begränsas hon av "kvar att leva på" samtidigt som blacolån för att köpa snittbostaden nu uppgår till 110 000 – 120 000 kr. Det innebär att hon med tiden tvingas gå ner allt mer i storlek/läge även om det fortsatt är möjligt att köpa bostad.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller efter 2008. Behovet av blacolån ökar och uppgår till 85 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen fram till 2015. 2017 – 2018 klarar han inte riktigt "kvar att leva på" kalkylen samtidigt som han behöver ta ett blacolån på omkring 55 000 – 75 000 kr vilket gör att han får gå ner lite i storlek/läge på bostaden.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	8 488	9 255	8 930	9 878	10 248	10 716	838
	Bostadsutgift	2 639	3 466	3 883	4 538	5 114	5 031	493
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	24%	27%	30%	31%	33%	32%	
27-årsparet	Kvar att leva på	20 234	23 437	24 392	27 664	27 781	28 883	1 219
	Bostadsutgift	3 728	4 720	4 985	5 813	6 446	6 200	387
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	16%	17%	17%	17%	19%	18%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	11 426	13 311	15 130	15 655	16 028	16 512	858
	Bostadsutgift	3 694	4 538	4 702	4 913	6 009	6 076	1 163
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	24%	25%	24%	24%	27%	27%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta



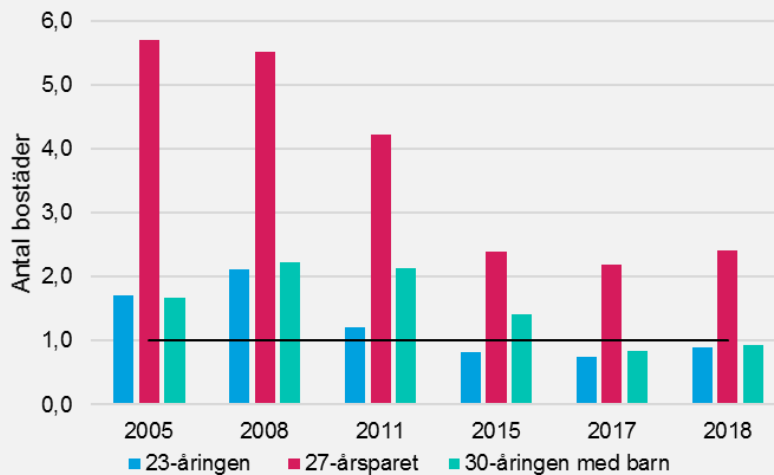


# Bostadsköparsituation - Örebro



- **23-åringen** har goda möjligheter att köpa bostad innan 2011. 2015 – 2018 begränsas hon av "kvar att leva på" samtidigt som blacolån för att köpa snittbostaden nu uppgår till 120 000 – 130 000 kr. Det innebär att hon med tiden tvingas gå ner allt mer i storlek och läge även om det fortsatt är möjligt att köpa bostad.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller efter 2008. Behovet av blancobelåning ökar och uppgår till 100 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen fram till 2015. 2017 – 2018 utvecklas bostadspriserna svagt vilket gräper ur det egna kapitalet vid försäljningen av den tidigare bostaden. Det gör i sin tur att blancobelåningen blir allt för hög och han klarar inte "kvar att leva på" kalkylen vid köp av snittbostaden vilket gör att han får gå ner lite i storlek och läge på bostaden.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	8 470	9 458	9 074	9 197	10 426	11 177	1 980
	Bostadsutgift	2 765	3 358	4 337	5 551	5 542	5 190	-361
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	25%	26%	32%	38%	35%	32%	
27-årsparet	Kvar att leva på	20 821	24 130	25 225	27 768	28 606	29 717	1 950
	Bostadsutgift	3 755	4 739	5 158	6 498	6 768	6 541	42
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	16%	17%	19%	19%	18%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	11 644	13 689	15 284	15 727	14 992	15 504	-223
	Bostadsutgift	3 747	4 579	4 810	5 231	6 994	7 032	1 801
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	24%	25%	24%	25%	32%	31%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

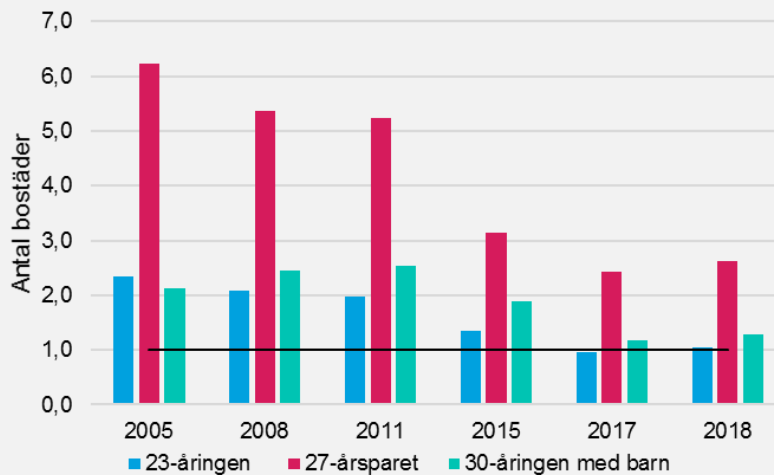


# Bostadsköparsituation - Västerås



- **23-åringen** möjligheter att köpa bostad var mycket goda fram till 2015. Mellan 2015 och 2018 ökade priset på en 1:a med drygt 20 % vilket gjort att behovet av blancobelåning ökat från 85 000 till 110 000 kr. Möjligheten att köpa bostad får dock ses som fortsatt god även om hon behöver gå ner lite i storlek/läge för att klara "kvar att leva på" kalkylen. Boendekostnaderna har dessutom ökat ungefär i takt med inkomsterna mellan 2015 och 2018.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller år för år. Behovet av blancobelåning ökar och uppgår till 90 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen väl alla år. Snabba bostadsprisökningar gör att han får minst 15 % av insatsen till den nya bostaden med sig från den tidigare bostadsförsäljningen undantaget 2017 – 2018 då ett blancolån på 25 000 kr krävs. Boendeutgift i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis stabilt kring dryga 20 % under hela perioden.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	9 040	9 505	10 184	10 777	11 190	11 650	873
	Bostadsutgift	2 684	3 423	3 622	4 370	4 845	4 786	416
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	23%	26%	26%	29%	30%	29%	
27-årsparet	Kvar att leva på	21 539	24 358	26 129	29 503	29 141	30 153	650
	Bostadsutgift	3 742	4 844	4 761	5 609	6 384	6 261	652
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	17%	15%	16%	18%	17%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	12 289	14 335	16 036	16 923	17 530	18 184	1 261
	Bostadsutgift	3 698	4 631	4 886	4 819	5 647	5 573	754
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	23%	24%	23%	22%	24%	23%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

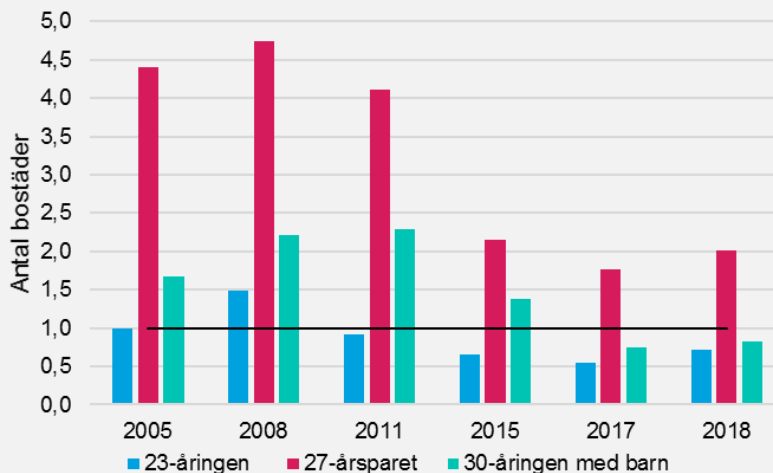


# Bostadsköparsituation - Umeå



- **23-åringen** skulle troligen beviljats lån fram till 2011 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. Från 2015 försämras situationen och 2018 klarar hon endast av att köpa 70 % av snittbostaden (givet att hon får låna 110 000 kr blanco) trots att bostadspriset backar med 10 % mellan 2015 – 2018. I praktiken får det därmed ses som svårt för 23-åringen att etablera sig på bostadsmarknaden i Umeå.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" (KALP) kalkylen alla år även om marginalen faller år för år. Behovet av blancobelåning ökar och uppgår till 110 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som KALP kalkylen fram till 2015. Fallande priser 2018 gröper ur det egna kapitalet vid försäljningen av den tidigare bostaden samtidigt som prisnivån i sig är så pass hög att han inte klarar KALP kalkylen. Han får därmed gå ner lite i storlek och läge på bostaden.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	7 918	9 165	8 332	8 350	9 103	10 373	2 023
	Bostadsutgift	3 242	4 264	4 955	6 402	6 729	5 854	-547
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	29%	32%	37%	43%	43%	36%	
27-årsparet	Kvar att leva på	19 770	22 565	24 346	26 203	26 461	27 671	1 468
	Bostadsutgift	3 894	4 777	5 051	6 781	7 251	6 884	103
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	16%	17%	17%	21%	22%	20%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	11 993	13 747	15 542	15 979	14 852	15 244	-735
	Bostadsutgift	3 902	4 681	4 716	5 473	6 497	6 638	1 165
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	25%	25%	23%	26%	30%	30%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

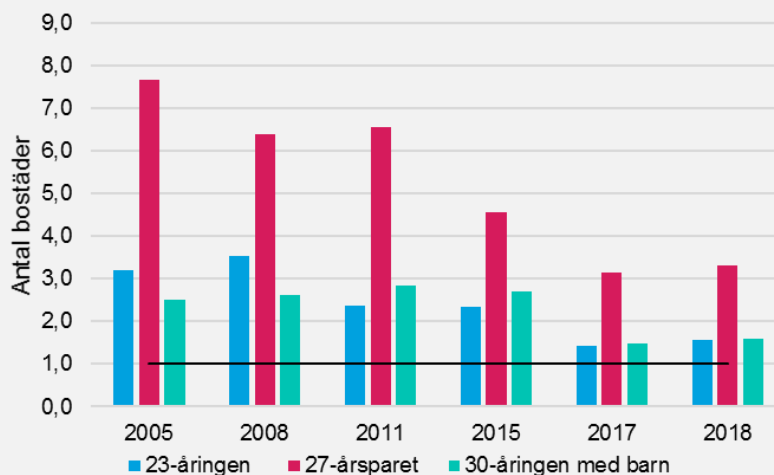


# Bostadsköparsituation - Kristianstad



- **23-åringens** möjligheter att köpa bostad är mycket goda under hela perioden. Det genomsnittliga priset på en etta låg 2018 på 450 000 kr vilket innebär en blanco-belåning på knappt 70 000 kr. Samtidigt indikerar "kvar att leva på" beräkningen att det vore möjligt att köpa för 700 000 kr.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller efter 2011. Behovet av blanco-belåning ökar men uppgår till omkring 50 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen väl alla år. Snabba bostadsprisökningar gör att han får minst 15 % av insatsen till den nya bostaden med sig från den tidigare bostadsförsäljningen. Till skillnad från många andra städer går inte heller hans inkomstökningar åt till ökade boendekostnader utan boendeutgift i förhållande till disponibel inkomst sjunker från 2015 och framåt.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	9 040	10 562	10 275	11 887	11 976	12 388	501
	Bostadsutgift	2 469	3 019	3 275	3 431	3 838	3 821	390
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	21%	22%	24%	22%	24%	24%	
27-årsparet	Kvar att leva på	20 939	23 884	26 170	26 815	29 351	30 221	3 406
	Bostadsutgift	3 531	4 409	4 297	4 363	5 319	5 316	953
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	14%	16%	14%	14%	15%	15%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	12 186	13 907	16 055	17 076	17 847	18 420	1 344
	Bostadsutgift	3 550	4 353	4 752	4 268	4 724	4 716	448
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	23%	24%	23%	20%	21%	20%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

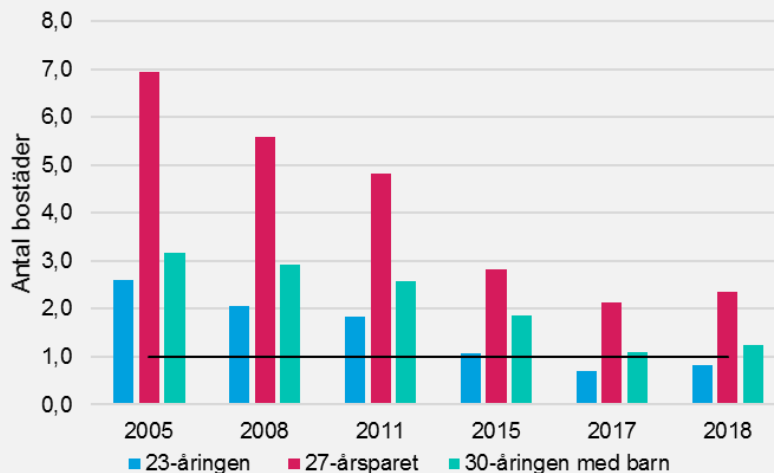


# Bostadsköparsituation - Gävle



- **23-åringens** möjligheter att köpa bostad var goda fram till 2015. Mellan 2015 och 2018 ökade priset på en 1:a med knappt 30 % vilket gjort att behovet av blancobelåning ökat från 90 000 till 120 000 kr. Möjligheten att köpa bostad får dock ses som fortsatt god även om hon behöver gå ner lite i storlek och läge för att klara "kvar att leva på" (KALP) kalkylen. Boendekostnaderna har ökat ungefär i takt med inkomsterna mellan 2015 och 2018
- **27-årsparet** klarar med god marginal KALP kalkylen alla år även om marginalen faller år för år. Behovet av blancobelåning ökar men uppgår till omkring 90 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften ökar mellan 2015 – 2018, främst på grund av ökad amortering, men inkomsterna ökar snabbare vilket gör att boendeutgiften i förhållande till disponibel inkomst ligger förhållandevis oförändrad.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som KALP kalkylen väl alla år. Svagare bostadprisökning 2015 – 2018 medför dock att kapitalet han får med sig från tidigare bostadsförsäljning är för lågt och han får 2018 låna 40 000 kr blanco. Även om det inte trycker ner KALP under det genomsnittliga bostadspriset innebär det en kraftig köpkraftsförsvagning jämfört med 2015.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	8 907	9 371	10 056	9 839	10 014	10 635	796
	Bostadsutgift	2 562	3 358	3 716	4 510	5 336	5 098	589
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	22%	26%	27%	31%	35%	32%	
27-årsparet	Kvar att leva på	20 470	23 467	25 321	27 723	27 478	28 540	818
	Bostadsutgift	3 563	4 598	4 818	5 783	6 513	6 300	517
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	16%	16%	17%	19%	18%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	13 023	14 813	16 138	17 223	17 080	17 983	759
	Bostadsutgift	3 531	4 401	4 780	4 929	6 032	5 707	778
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	21%	23%	23%	22%	26%	24%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta

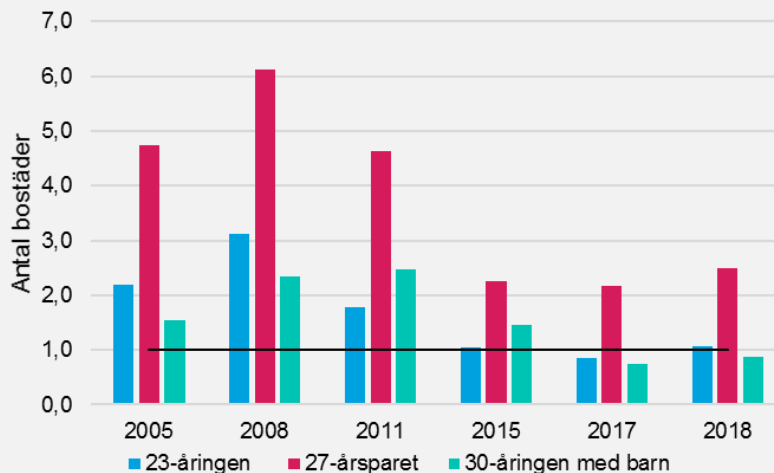


# Bostadsköparsituation - Luleå



- **23-åringen** skulle troligen beviljats lån alla år även hon från 2015 och framåt behöver gå ner i storlek och läge något på grund av att hon ligger på gränsen för vad hon kan låna enligt "kvar att leva på" beräkningen och har en blancobelåning över 100 000 kr.
- **27-årsparet** klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller år för år. Behovet av blancobelåning ökar men uppgår till omkring 90 000 kr 2018 vilket inte torde vara begränsande. Bostadsutgiften sjunker mellan 2015 – 2018 på grund av att bostadspriset sjunker under perioden.
- **30-åringen med barn** klarar såväl kapitalinsats som "kvar att leva på" kalkylen väl fram till 2015. Dock gör fallande bostadspris mellan 2015 – 2018 att kapitalet han får med sig från tidigare bostadsförsäljning försvinner. För att kunna köpa genomsnittsvåan behöver han då låna 140 000 kr blanco vilket samtidigt trycker ned honom under gränsen för "kvar att leva på". Han blir därmed tvungen att gå ner i storlek och läge jämfört med genomsnittsbostaden.

Hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset\*?



\*Med kalkylränta 7 %

Källa: Prognoscentret

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	2017	2018	Diff 2018-2015
23-åringen	Kvar att leva på	8 923	10 446	9 879	10 424	11 058	11 900	1 477
	Bostadsutgift	2 700	3 148	3 698	5 386	5 488	5 059	-327
	Boendutgift/Disponibel inkomst	23%	23%	27%	34%	33%	30%	
27-årsparet	Kvar att leva på	19 611	23 832	25 153	26 099	28 169	29 378	3 279
	Bostadsutgift	3 795	4 482	4 895	6 551	6 632	6 292	-259
	Boendutgift/Disponibel inkomst	16%	16%	16%	20%	19%	18%	
30-åringen med barn	Kvar att leva på	11 530	13 620	15 734	16 042	14 219	14 941	-1 102
	Bostadsutgift	3 780	4 544	4 613	5 185	7 082	6 892	1 708
	Boendutgift/Disponibel inkomst	25%	25%	23%	24%	33%	32%	

\* Baserad på genomsnittlig, faktisk ränta



## Definitioner och metod

Att göra generella beräkningar kan alltid kritiseras då antaganden görs som blir mer eller mindre riktiga från fall till fall. Vi räknar med genomsnittspriser vilket givetvis betyder att det finns många lägenheter som är billigare än vad vi här antar.

Ytterligare en aspekt gäller villkoren för att låna. Det enskilda bankkontoren kan ha olika hårda villkor för att låna ut pengar och särskilt är det hårdare utanför storstadsområdena då risken för banken ses som högre. Detta har vi inte tagit hänsyn till utan vi har räknat enligt de generösaste villkoren till vilka lån kan beviljas. Vi har inte heller satt någon hårdare villkorsgräns för våra typhushåll än vad utredningar har angett att bankerna kan tänka sig ge. I verkligheten hade det förmodligen ställts högre krav i form av egeninsats för hushåll med svagare inkomster. Vi har även räknat med samma kalkylränta alla år. Troligt är att den var något högre 2008 då den faktiska bolåneräntan låg över 5 %. **Kort sagt stämmer inte antagandena för något enskilt hushåll eller enskild bank exakt men däremot relativt väl för flertalet av dessa.**

### Vi har gjort följande antaganden i beräkningarna:

Före bolånetakets införande opererade bankerna med **topplån** till förhållandevis attraktiv ränta. Topplånet hade ingen säkerhet i bostaden men lånades ut "i paket" med bottenlånet. Efter bolånetakets införande är hushåll som behöver låna mer än 85 % av bostadens värde hänvisade till blancolån. Dessa har generellt en högre ränta än de gamla topplånen och kortare återbetalningstid.

Vad gäller **räntor och amorteringar** har vi räknat med nedanstående amorteringstider och räntesatser. Förmodligen gick det under tidigare år att få amorteringsfritt under en period för bottenlånet även för våra typhushåll. Det har vi inte räknat med. För hushåll med svagare ekonomi kan även räntan bli lite högre än snitträntan för nya lån, som vi räknat med här. Vi har även antagit att de gamla topplånen hade ungefär samma ränta som bankernas lån till bilar, båtar etc. medan dagens blancolån har samma ränta som konsumtionskrediterna.

Skuldkvotstaket har vi antagit det mest generösa som beviljades av storbankerna 2018 vilket var uppskattningsvis 5,5 ggr bruttoinkomsten.



## Antaganden...

Återbetalningstider (år)	2005-2010	2011-2017	2018
Bottenlån	63	50	50/33*
Topplån	20	-	-
Blancolån	10	10	10

Källa: Antaganden baserade på Finansinspektionens

"Kvar att leva på"-kalkyl och Boutredningens intervjuer (2005)

\*För hushåll som lånar mer än 4,5 ggr bruttoinkomsten

	2005	2008	2011	2015	2017	2018
Rörlig ränta (max 3 månader), nya	2,6%	5,3%	3,8%	1,6%	1,6%	1,5%
Övriga lån (topplån)	3,9%	6,3%	4,8%	2,9%	2,7%	2,7%
Konsumtionskrediter (blanco)	5,3%	7,7%	7,8%	5,4%	4,6%	4,7%
Kalkylränta	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%

Inkomsterna avser **disponibel inkomst efter skatt**, exklusive kapitalinkomster, inklusive transfereringar för enskilda individer.

**23-åringen:** medianinkomsten i kommunen i åldern 21-24, boende hos föräldrar utan barn

**27-åringarna:** medianinkomsten för en student + percentil 75 i åldersgruppen 26-28 år i respektive kommun, boende i hyresrätt utan barn

**30-åringen med barn:** medianinkomsten i åldern 29-31 år i respektive kommun boende i bostadsrätt med barn

Inkomster fördelat på upplåtelseform finns inte före 2015. Då det är av betydelse vilken upplåtelseform hushållet har för inkomsten har vi för tidigare år viktat data utifrån differenser i inkomster mellan boende i bostadsrätt respektive hyresrätt 2015. Vi har inte tagit hänsyn till skillnader i kön för inkomsterna och vi har antagit att inga andra stora lån eller betalningsanmärkningar finns som påverkar kreditvärdigheten.

Kvadratmeterpriser på bostadsrätter kommer från Valueguard och fördelas på 1:or och 2:or. Tabellen på sidan 7 visar dessa priser för 2:or.

Bankernas **"kvar att leva på" kalkyl** är hämtad från Finansinspektionens rapport "Den svenska bolånemarknaden 2013" för åren 2005 - 2015 (Värdena har sedan deflaterats/inflaterats med hjälp av KPI). För 2017 - 2018 kommer ingående värden från Finansinspektionens "kvar att leva på" räknenumra.





## Bankernas schablonvärden till ”kvar att leva på”-kalkylen

Kalkylränta (%)	7,0
Amortering bottenlån (år)	63
Amortering topplån (år)	14
Amortering blancolån (år)	10
Driftkostnad villa (kr)	3 800
Driftkostnad fritidshus (kr)	1 500
Driftskostnad bostadsrätt (kr)	600
Avgift bostadsrätt (kr)	2 550

Anm. Avser genomsnittliga uppgifter. Källa: Finansinspektionen 2013  
Driftskostnader har deflaterats med KPI

### Levnadsomkostnader (kronor)

2013 (2005 - 2015 deflaterats med KPI)	2017-2018
1 vuxen	7 800
2 vuxna	14 200
1 vuxen 1 barn	11 200

Källor: FI:s beräkningar och Konsumentverket

## Källförteckning

### Rapporter/artiklar

Finansinspektionen (2013), *Den svenska bolånemarknaden 2013*

SBAB (2011), Så sparar svenska folket: Undersökning om svenska folkets vanor och beteenden när de gäller sparande

<https://www.di.se/nyheter/lista-har-far-du-lana-mest-till-bostadskopet/> (2018)

Prognoscentret (2017), *Det var bättre förr*

### Data

Allabrf.se

SCB

Valueguard

Ekonomifakta

FI:s kvar-att-leva-på räknasurra:

<https://www.fi.se/contentassets/4477fe5d762341ddac7617d81013d523/kvar-att-leva-pa-raknare.xlsx>