



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2017:11



Hushållens boendeekonomi 2015 med prognos för 2018

Hushållens boendeekonomi 2015 med prognos för 2018

Boverket

Titel: Hushållens boende-ekonomi 2015 med prognos för 2018
Rapportnummer: 2017:11
Utgivare: Boverket, maj 2017
Upplaga: 1
Tryck: Boverket
ISBN tryck: 978-91-7563-468-5
ISBN pdf: 978-91-7563-469-2
Sökord: hushåll, boendeutgifter, disponibla inkomster, konsumtionsutrymme, småhus, hyresrätter, bostadsrätter, ensamboende, sammanboende, barnfamiljer, statistik, prognoser, analyser, definitioner, Sverige
Diarienummer: 3.4.1 2347/2017

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Boverket ska enligt instruktionen följa och analysera utvecklingen på bostadsmarknaden. Enligt återrapporteringskrav 1 i Boverkets regleringsbrev för år 2011 ska Boverket ta fram en kortfattad rapport om hushållens boendekonomi vad gäller nuläge och prognos framåt i tiden. Denna rapport utgör Boverkets redovisning av detta uppdrag. Rapporten innehåller en genomgång av hushållens disponibla inkomster, boendeutgifter, konsumtionsutrymme och andelen av den disponibla inkomsten som går till boendeutgifter. Rapporten är författad av Hans Jonsson.

Karlskrona maj 2017

Göran Persson
avdelningschef

Innehåll

Sammanfattning	5
Inledning och läsanvisningar	7
Hushållens boende 2015.....	9
Hushållens disponibla inkomster och boendeutgifter	14
Hushållens disponibla inkomster.....	14
Hushållens boendeutgifter	19
Hushållens konsumtionsutrymme efter att boendet är betalt	26
Boendeutgiftens andel av hushållens disponibla inkomster	29
Definitioner	31

Sammanfattning

Antalet bostäder 2015 var enligt lägenhetsregistret 4 716 568, samtidigt fanns det 4 330 401 hushåll enligt Statistiska centralbyrån, SCB. Skillnaden mellan antalet lägenheter och antalet hushåll beror på att det finns många personer som inte var folkbokförda på någon lägenhet eller att det inte är någon som är skriven på en lägenhet.

Den vanligaste upplåtelseformen är äganderätt, det var 43 procent av hushållen som bor i denna upplåtelseform. Den näst vanligaste upplåtelseformen är hyresrätt med 31 procent medan 22 procent bodde i en bostadsrätt. Den största gruppen av hushållen utgörs av sammanboende hushåll utan barn, gruppen utgjorde nästan 25 procent av alla hushåll. Den näst största gruppen var ensamboende under 65 år och utgör 22 procent av alla hushåll.

När det gäller hushållens disponibla inkomster och boendeutgifter visar rapporten att:

- Hushållens genomsnittliga disponibla inkomst var 449 100 kronor och medianen var 345 800 kronor år 2015. Per konsumtionsenhet var hushållens disponibla medianinkomst 224 400 kronor. Den genomsnittliga boendeutgiften var 75 500 kronor och medianen var 66 100 kronor år 2015.
- Sammanboende hushåll i äganderätt och boende i större städer har högre inkomster. Sammanboende med och utan barn i bostadsrätter har de högsta boendeutgifterna. För ensamstående med barn och ensamboende är det hushåll i hyresrätter som har de högsta boendeutgifterna.
- Hushåll i hyresrätt lägger störst andel av sin disponibla inkomst på boendeutgifterna. Framst ensamboende och ensamstående hushåll och i synnerhet äldre kvinnor i hyresrätt lägger 40 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Hushåll i äganderätt lägger minst andel.
- Hushållens disponibla inkomster beräknas öka med 8 procent mellan 2015–2018. Mest beräknas de öka för hushåll i hyresrätt.
- De som beräknas få de allra största ökningarna i disponibel inkomst är ensamstående under 65 år och sammanboende utan barn.

- De största ökningarna beräknas de hushåll med inkomster något under medianinkomsten att få, då främst decilgrupp 3–4.

Hushåll i hyresrätt beräknas få ett ökat konsumtionsutrymme utifrån den förväntade utvecklingen av boendeutgifterna. För hushåll i äganderätt och bostadsrätt är utvecklingen mer osäker eftersom det beror på hur bostadsräntorna utvecklar sig. Skulle de utvecklas som hushållen förväntar sig beräknas skulle dessa hushåll få ett minskat konsumtionsutrymme mellan 2015–2018.

Inledning och läsanvisningar

Boverket ska följa och analysera utvecklingen på bostadsmarknaden. Som ett led i detta ska Boverket ta fram en kortfattad rapport över hushållens boendeekonomi i nuläget och en prognos över den framtida utvecklingen. De olika mått som används för att beskriva hushållens boendeekonomi är hushållens disponibla inkomst, boendeutgift, konsumtionsutrymme och relationen mellan disponibel inkomst och boendeutgift.

De mått som används i rapporten visar flera aspekter av hushållens ekonomi. Disponibel inkomst visar hur mycket hushållen kan använda för privat konsumtion. För de flesta hushållen är boendeutgiften den största utgiften varje månad. Det som återstår efter att boendet är betalt kallas konsumtionsutrymme och visar hur mycket hushållen har kvar till sparande och övrig konsumtion efter att boendet är betalt. Andelen av den disponibla inkomsten som läggs på boendet används i flera länder som ett mått på hushållens risk att hamna i trångmål och begränsas i sina val. Läger hushållen en stor del av sin disponibla inkomst på boendet säger man att de har en ansträngd boendeutgift. Det är viktigt att följa hushållens disponibla inkomster och boendeutgifter eftersom hushåll med små marginaler i sin ekonomi är mer utsatta för finansiella risker. Det är även viktigt att följa hushållens möjligheter att själva lösa sitt bostadsbehov.

De mått som används för att beskriva hushållens boendeekonomi presenteras uppdelat per upplåtelseform, hushållstyp och region. Eftersom statistiken härrör från flera olika register kan uppdelningarna i till exempel hushållstyp variera något. Mer information om särskilda termer, uttryck och indelningar finns i avsnittet definitioner i slutet av rapporten. Statistiken rörande inkomster och boendeutgifter presenteras företrädesvis genom medianen, det vill säga det värde som ligger i mitten av alla värden. Utifrån att syftet är att belysa hushållens boendeekonomi kan det dock finnas problem med detta mått. Gan och Hill¹ pekar på att medianen i många fall ger missvisande resultat och då främst underskattar problemen för hushåll med lägre inkomster. Dock är det tveksamt om ett medelvärde skulle vara mer rättvisande i detta fall utifrån att det är mer känsligt för extremvärden samt att inkomster och boendeutgifter tenderar att vara högerskeva.

¹ Quan Gan och Robert J. Hill, "Measuring housing affordability: looking beyond the median", *Journal of Housing economics* 18, nr 2 (2009): 115–125.

Rapporten baseras främst på statistik från Statistiska centralbyrån, SCB, för 2015. De data som rör hushållsstruktur och boende kommer från SCB:s boendestatistik som tas fram med hjälp av lägenhetsregistret och registret över totalbefolkningen. Den statistik som rör hushållens disponibla inkomster och boendeutgifter kommer från undersökningen av hushållens boendeutgifter. För disponibel inkomst görs även en framskrivning till 2018 med hjälp av FASIT² som bygger på flera register. Anledningen till att motsvarande prognos inte görs för boendeutgifterna är att boendeutgifterna för närvarande inte finns inarbetade i den modell som används sedan undersökningen av Hushållens boendeekonomi lades ner.

Rapporten är upplagd i fyra kapitel, förutom denna inledning, enligt följande. Det första kapitlet rör hur hushållen bor, i vilka upplåtelseformer samt vilka hushållstyper. Det andra kapitlet visar hur den disponibla inkomsten varierar mellan upplåtelseformer, hushållstyper och region. Det tredje kapitlet hushållens konsumtionsutrymme och det fjärde visar hur mycket av sin disponibla inkomst olika typer av hushåll lägger på sitt boende. I slutet av rapporten finns en lista med definitioner på begrepp som används i rapporten.

² För mer information om SCB:s simuleringsmodell FASIT, se http://www.scb.se/sv_/Vara-tjanster/Bestalla-mikrodata/Vilka-mikrodata-finns/Mikrosimuleringsmodellen-FASIT/. Hämtad 2017-04-12.

Hushållens boende 2015

Alla hushåll kan inte kopplas till en bostad och alla bostäder kan inte kopplas till något hushåll. Antalet bostäder 2015³ var enligt lägenhetsregistret 4,7 miljoner, samtidigt fanns det 4,3 miljoner hushåll enligt SCB. Det pekar på att det 2015 fanns ungefär 400 000 lediga bostäder i Sverige. En orsak till den stora skillnaden är att det fanns runt 260 000 personer som inte var folkbokförda på någon lägenhet. Antar man att dessa personer bodde på liknande sätt som de folkbokförda personerna får man antalet hushåll till cirka 4,45 miljoner. Det innebär fortfarande en stor skillnad mellan antalet bostäder och antalet hushåll. Sannolikt rör det sig inte om strax över 250 000 lediga lägenheter, utan det finns andra orsaker till skillnaden mellan registren. Exempel på dessa orsaker kan vara att studenter inte skriver sig på en lägenhet. Det kan vara företag som äger lägenheter för eget bruk. Det kan även vara hushåll som har mer än en bostad, en där de huvudsakligen bor och en där de bor när de arbetar.

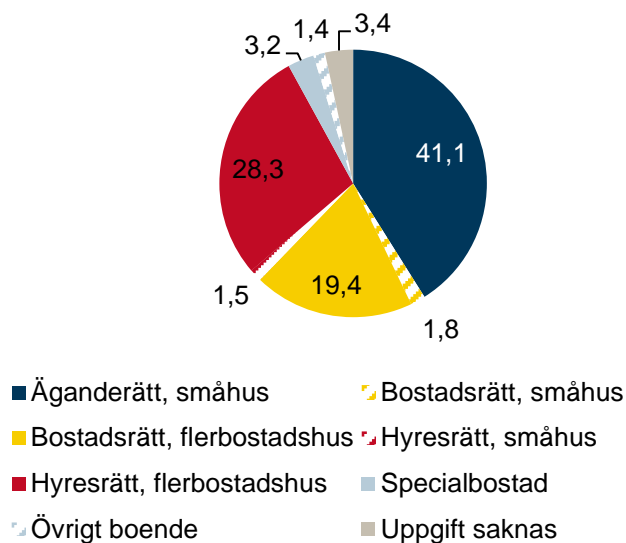
De flesta hushållen äger sitt boende

Av de hushåll som kan observeras, det vill säga att de var skrivna på någon lägenhet, var det 1,84 miljoner hushåll som bodde i en äganderätt⁴, se figur 1. Det motsvarar 41 procent av alla hushåll. Antalet hushåll i bostadsrätter var 0,95 miljoner motsvarande 21 procent och 1,3 miljoner motsvarande 30 procent av hushållen bodde i en hyresrätt. Övriga hushåll bor i en specialbostad, övrigt boende eller, som sagts, i okänd boende-

³ Vi använder här data för 2015 för att använda samma utgångsår som resten av statistiken som presenteras. Det finns dock data för 2016 där antalet bostadslägenheter uppgick till 4 795 717. Antalet hushåll var 4 536 214 och av dessa var det 41 procent som bodde i äganderätt, 21 procent i bostadsrätt och 30 procent i hyresrätt. Det är således inga större förändringar i boendeformerna. Den största förändringen är att andelen hushåll där uppgift saknas minskat från 3,4 till 2,7 procent.

⁴ Upplåtelseformen kommer i detta kapitel från fastighetens ägarförhållande. I kommande kapitel syftar upplåtelseformen till hur de boende förfogar över lägenheterna.

form⁵.



Figur 1. Hushållens fördelning på boendeform 2015.

Hushållsstruktur

För att närmare beskriva hushållens sammansättning har vi delat upp hushållen i sju olika hushållstyper⁶. Dessa är dessutom uppdelade i kvinnor och män där det är möjligt och tillämpligt. De sju hushållstyperna är:

- ensamboende 65 år eller äldre per kön
- ensamboende under 65 år per kön
- ensamstående med barn⁷ per kön
- sammanboende
- sammanboende med ett barn
- sammanboende med två barn
- sammanboende med tre eller fler barn.

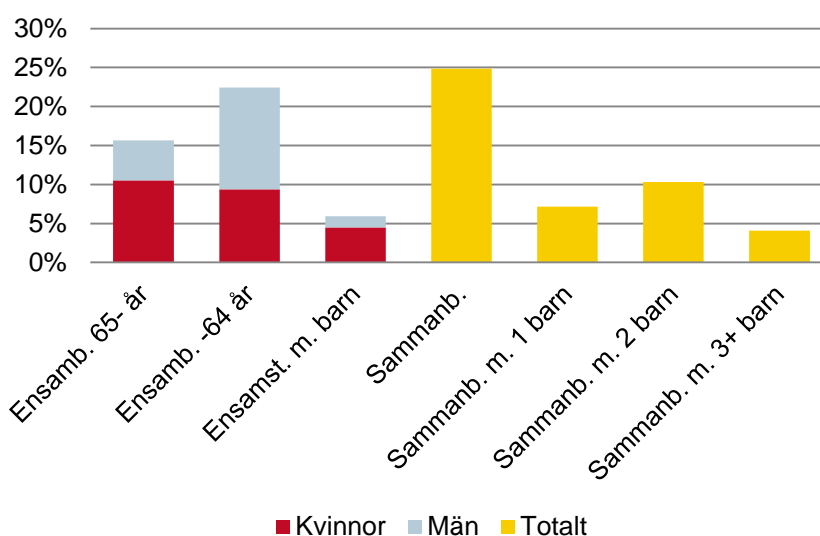
⁵ Den följande beskrivningen är fokuserad på hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt vilket innebär att dessa boendeformer är exkluderade.

⁶ Det finns även en grupp med övriga hushåll som är utelämnad i denna framställning. De övriga hushållen utgörs av ägarlägenheter, lägenheter med oklara uppgifter om ägarförhållande, lägenheter i byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål och hushåll som finns folkbokförda på en lägenhet som saknas i lägenhetsregistret. Vid senare kapitel används en annan indelning i hushållstyper.

⁷ Barn i denna hushållsuppdelning innebär att det är ett hushåll där det yngsta barnet är under 25 år. I kommande kapitel definieras barn att vara 0-19 år.

De flesta bor tillsammans med någon annan

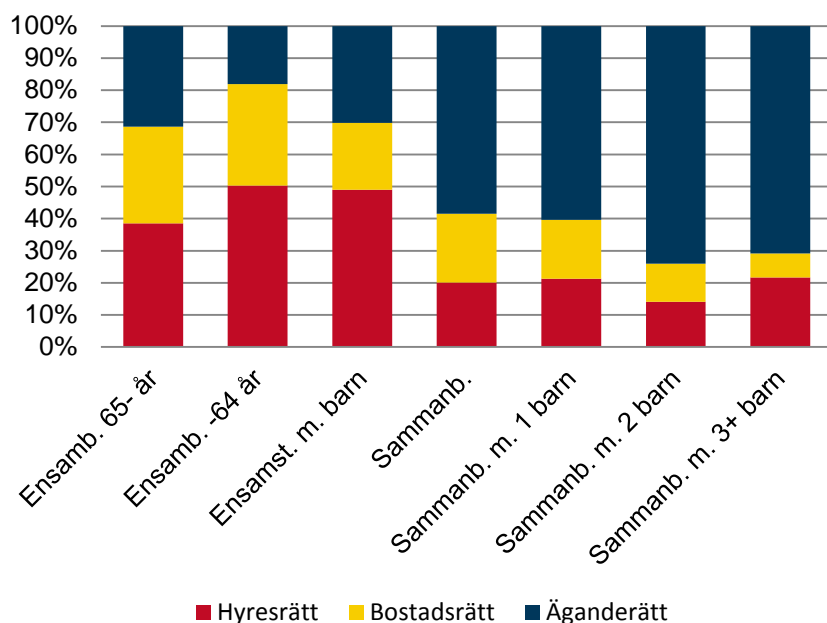
Den största gruppen av hushållen utgörs av sammanboende hushåll utan barn, gruppen utgjorde nästan 25 procent av alla hushåll. Den näst största gruppen var ensamboende under 65 år vilka utgör 22 procent av alla hushåll, 58 procent av gruppen utgörs av män. Den tredje största gruppen är ensamboende över 65 år vilka utgör 16 procent av alla hushåll, 67 procent av gruppen utgörs av kvinnor. Sammanboende med barn utgör 22 procent av alla hushåll. Sammanboende med 2 barn är den största gruppen bland dessa med 48 procent. Sammanboende med 2 barn utgör 10 procent av alla hushåll. Ensamstående med barn utgör 6 procent av alla hushåll och består till 76 procent av kvinnor.



Figur 2. Hushållens fördelning efter hushållstyp 2015.

Hushållens boende efter upplåtelseform

Hushåll har olika behov och förutsättningar, vilket gör att deras möjligheter och val av bostad åt skiljer sig. Figur 3 visar att ensamboende under 65 och ensamstående med barn är högre utsträckning i hyresrätter medan sammanboende barnfamiljer främst bor i äganderätt. Ensamboende som är 65 år eller äldre är mer jämnt fördelade över upplåtelseformerna. Detta mönster hänger både samman med att olika typer av hushåll har olika behov där exempelvis barnfamiljer behöver mer utrymme och därför väljer att bosätta sig i en äganderätt vilken generellt sett har mer utrymme. Samtidigt begränsas hushållen i sina val både till exempel som en följd av geografiska och ekonomiska skillnader. Exempelvis kan ett hushåll bestående av en ensamstående med barn kanske sakna finansiella resurser för att köpa sitt boende i en större stad.

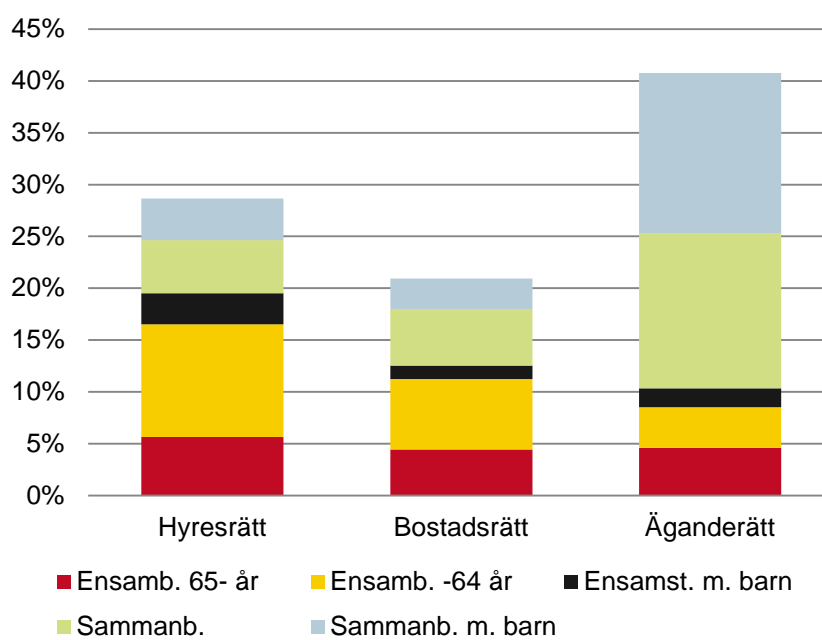


Figur 3. Hushållstypernas fördelning efter upplåtelseform⁸ 2015.

Hushållsstruktur i respektive upplåtelseform

Av figur 4 framgår hur de olika hushållstyperna fördelar sig mellan upplåtelseformerna, där de tre staplarna tillsammans summerar till 100 procent. De största grupperna med hänsyn till både hushållstyp och upplåtelseform är sammanboende och sammanboende med barn i äganderätt som vardera utgör 15 procent av alla hushåll i Sverige. Den tredje största gruppen var ensamboende under 65 år i hyresrätt vilka utgjorde 11 procent av alla hushåll, följt av samma grupp fast i bostadsrätt med 7 procent.

⁸ Upplåtelseform syftar här till ägarförhållanden och inte hur hushållet förfogar över bostaden.



Figur 4. Hushållstypernas andel i respektive upplåtelseform⁹ 2015.

⁹ Här har sammanboende barnfamiljer slagits samman till en grupp.

Hushållens disponibla inkomster och boendeutgifter

I detta kapitel kommer hushållens disponibla inkomster att presenteras. De disponibla inkomsterna är viktiga eftersom de säger något om hushållens budgetrestriktioner. De disponibla inkomsterna kan användas till att konsumera eller spara. De disponibla inkomsterna påverkar även de kreditrestriktioner som hushållen har när det gäller att finansiera köp av en bostad eller övrig konsumtion. Den största delen av den disponibla inkomsten läggs i regel på boendet, vilket gör att boendeutgiften är en viktig del i hushållens budget. Vi kommer även att redovisa regionala skillnader vad gäller disponibel inkomst och boendeutgifter.

Den disponibla inkomsten påverkar och påverkas av boendet

Hushållens disponibla inkomst påverkar vilken typ av boende de väljer, men den disponibla inkomsten påverkas dessutom av vilken upplåtelseform de bor i. För att ta hänsyn till det används disponibel inkomst som har justerats för skatteeffekten. Skatteeffekten påverkar i stället boendeutgifterna positivt eller negativt beroende på om skattereduktionen eller fastighetsavgiften är störst. Är fastighetsavgiften större än skattereduktionen ökar boendeutgifterna och vice versa. De disponibla inkomsterna har justerats för skatteeffekten om det inte uttryckligen står annat.

Hushållens disponibla inkomster

Hushållens genomsnittliga disponibla inkomst utan hänsyn till skatteeffekten var 449 100 kronor och medianen var 345 800 kronor år 2015. Hushållets disponibla inkomst påverkas av många faktorer, som exempelvis sysselsättning, utbildningsnivå och kapital, men kanske främst av hur många som bor i hushållet och då främst om det är ett hushåll med en eller flera inkomster. För att jämföra hushållens inkomster kan den disponibla inkomsten beräknas per konsumtionsenhet vilket möjliggör jämförelser mellan hushåll av olika storlek och struktur. Hushållens disponibla medianinkomst justerad för skatteeffekten var 224 400 kronor per konsumtionsenhet år 2015.

Hushåll i hyresrätter har lägst inkomster

De hushåll som bodde i hyresrätt hade en disponibel medianinkomst på 175 800 per konsumtionsenhet, de i bostadsrätt hade 244 100 kronor och de i äganderätt hade 267 100 kronor. Det är även värt att nämna att hushållstyper med barn får lägre disponibel inkomst utifrån beräkningen av disponibel inkomst per konsumtionsenhet. Det eftersom barn främst be-

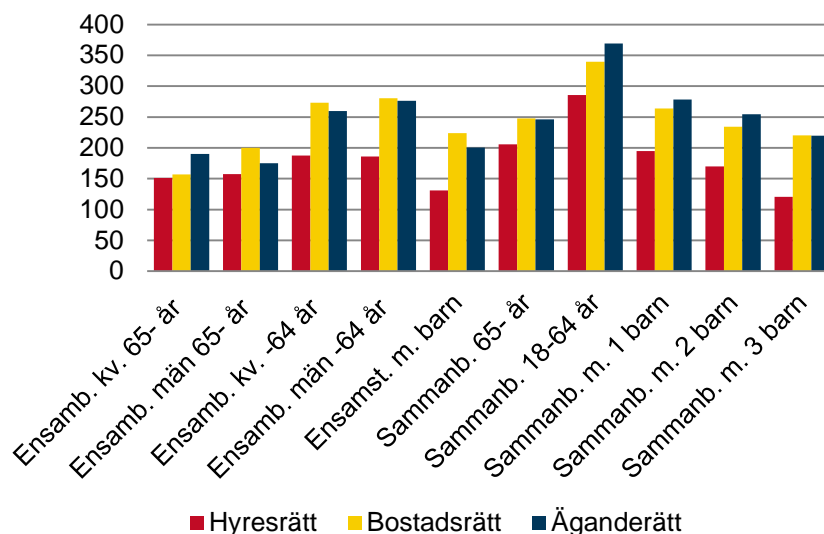
lastar nämnaren i beräkningen av disponibel inkomst per konsumtionsenhet, det vill säga att barn inte har några inkomster men de medför att hushållets konsumtion ökar.

Hushållens disponibla inkomster har ökat

Hushållens disponibla inkomster har i genomsnitt ökat med 16 procent per konsumtionsenhet mellan 2011 och 2015, utan hänsyn till skatteeffekten. Medianen har under samma period ökat med 11 procent vilket visar att skillnaderna i disponibel inkomst mellan hushåll i olika inkomstklasser ökat under perioden¹⁰. Det råder dock stora skillnader mellan decilgrupperna när det gäller utvecklingen av den disponibla inkomsten.

Ökningen är störst för dem med högst inkomster

De med högre inkomster har de största ökningarna med ett undantag. De i decilgrupp 1, det vill säga de 10 procent med lägst disponibla inkomster har haft en ökning med 17 procent vilket är den näst största ökningen under perioden. Den största ökningen har de med högst inkomster, decilgrupp 10, haft med 27 procent. Decilgrupperna 2–9 har haft ökning på 10–14 procent där de i de högre decilerna haft den största ökningen i disponibel inkomst.



Figur 5. Disponibel inkomst med skatteeffekt 2015, median per konsumtionsenhet (tkr).

Skillnaderna mellan de med lägst inkomst och de med högre inkomst (decilgrupp 2–9) har således minskat men skillnaderna mellan decilgrup-

¹⁰ Vilket även uppmärksammats av OECD "OECD Economic Surveys - Sweden", 2017, <http://www.oecd.org/sweden/economic-survey-sweden.htm>. Hämtad 2017-04-13. Och i Boverket "Boende till rimlig kostnad" (2016)

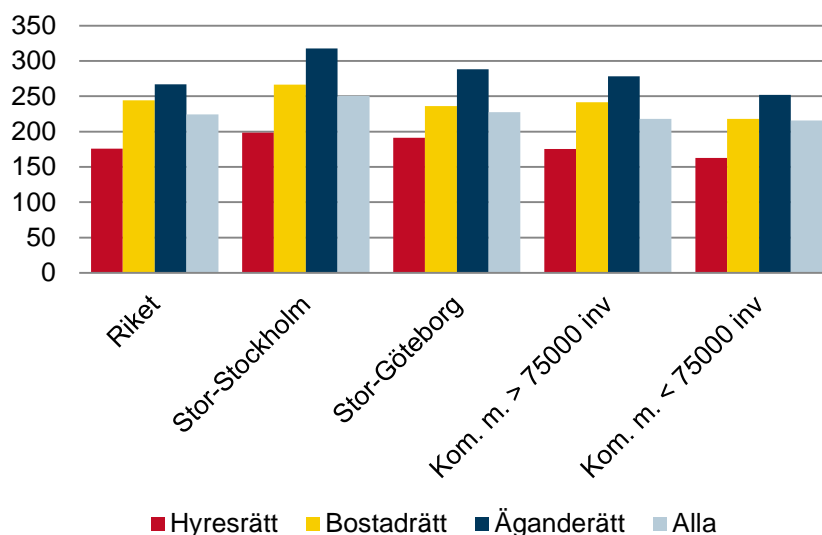
perna 2–10 har ökat. En orsak till de ökande skillnaderna är kapitalinkomster vilka främst går till de med högre inkomster.

Sammanboende utan barn har de högsta disponibla inkomsterna

Hushåll i främst äganderätter har de högsta disponibla inkomsterna. För några hushållstyper har de som bor i bostadsrätter de högsta inkomsterna. Figur 5 visar hushållens disponibla medianinkomst per konsumtionsenhet, uppdelat på upplåtelseform och hushållstyp. Det är främst sammanboende som bor i äganderätt och ensamboende som bor i bostadsrätt som har högre inkomster. Det hänger troligen samman med den geografiska fördelningen av bostadsrätterna. Dessa finns företrädesvis i storstäderna och som vi tidigare såg var det relativt få av de ensamboende och ensamstående med barn som bodde i äganderätt. De som gör det bor troligtvis i mindre städer och landsbygd där inkomsterna är lägre än i större städer. Inom alla typer av hushåll har de som bor i hyresrätt lägst disponibel inkomst. De största skillnaderna mellan upplåtelseformerna finns bland hushållstyperna ensamstående med barn och sammanboende med många barn.

De disponibla inkomsterna är högre i storstäderna

De högsta disponibla inkomsterna finns som väntat i Storstockholm, följt av Storgöteborg, större kommuner och de minsta kommunerna har lägst disponibla inkomster. Inkomsterna är högst bland de som bor i äganderätt följt av bostadsrätt och hyresrätt.



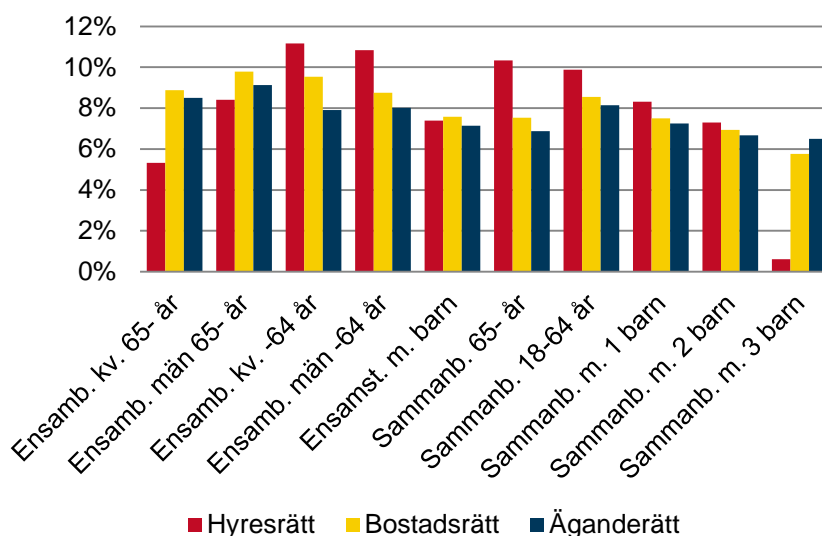
Figur 6. Disponibel inkomst med skatteeffekt per region och upplåtelseform 2015, median (tkr).

Hushållens framtida disponibla inkomster

De framtida inkomsterna är beräknade med hjälp av SCBs simuleringsmodell FASIT. Hushållens disponibla medianinkomst per konsumtionsenhet beräknas öka med 8 procent mellan 2015 och 2018. Medelinkomsten beräknas öka med 4 procent under samma period vilket pekar på en minskad inkomstspridning.

Hushåll i arbetsför ålder förväntas få de största ökningarna

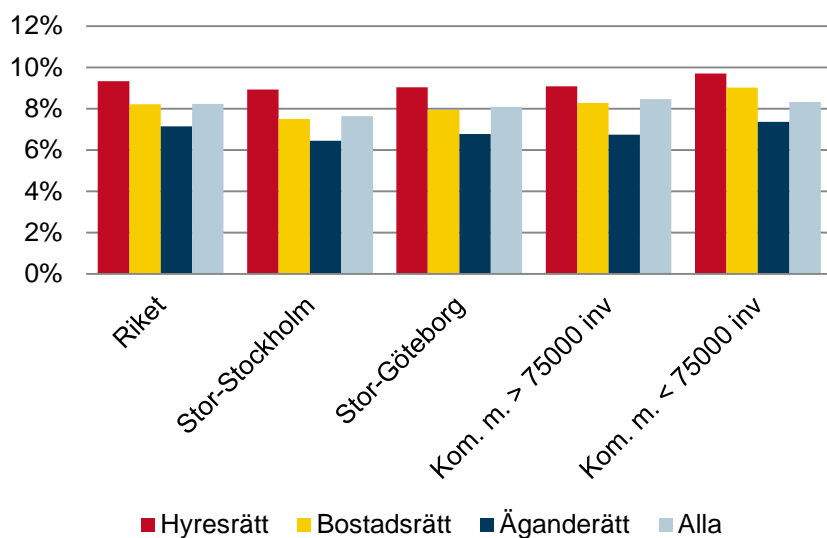
De hushållstyper som beräknas få den största ökningen är ensamboende kvinnor och män i hyresrätter och sammanboende utan barn i hyresrätter. Figur 7 visar den beräknade inkomstökningen per hushållstyp och upplåtelseform. Ensamboende över 65 beräknas få ökningarna mellan 5 och 10 procent där ensamstående kvinnor över 65 som bor i hyresrätt har relativt liten inkomstökning med 5 procent. Den grupp som beräknas ha den absolut minsta ökningen, 1 procent, är sammanboende med många barn i hyresrätt.



Figur 7. Simulerad förändring av disponibel inkomst per upplåtelseform och hushållstyp 2015-2018, Förändring i median per konsumtionsenhet (procent).

De disponibla inkomsterna förväntas stiga mest för de som bor i hyresrätt

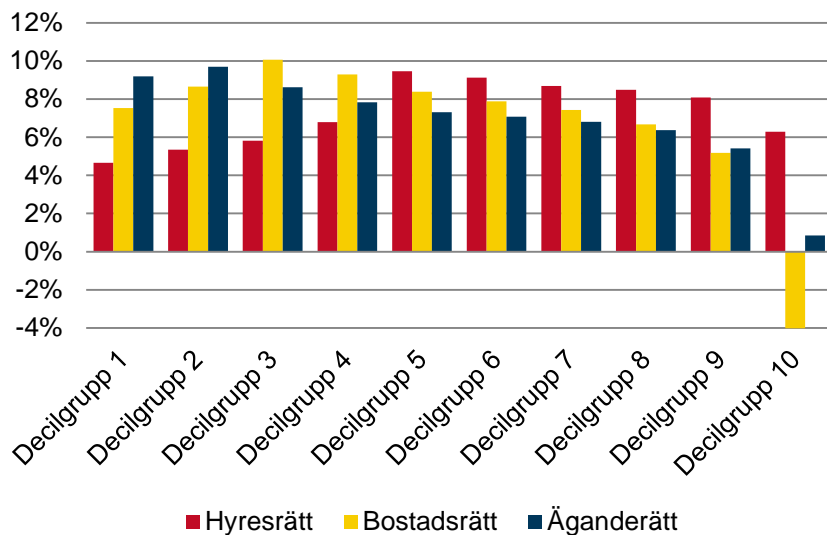
De beräknade inkomstökningarna fördelar sig relativt jämnt sett över landet. Figur 8 visar att de beräknade inkomsterna förväntas öka mest för boende i hyresrätt i mindre kommuner. Sett över alla upplåtelseformer beräknas kommuner utanför Storstockholm och Storgöteborg ha de största ökningarna. Det är främst boende i äganderätter som beräknas ha den lägsta tillväxten i disponibel inkomst per konsumtionsenhet.



Figur 8. Simulerad förändring av disponibel inkomst per upplåtelseform och region 2015-2018, Förändring i median per konsumtionsenhet (procent).

De med något lägre inkomster beräknas få de största inkomstökningarna

Den beräknade tillväxten i disponibel inkomst för hushåll i bostadsrätt och äganderätt sker främst bland hushåll med de lägsta inkomsterna medan tillväxten i inkomsten för hushåll som bor i hyresrätt främst beräknas ske bland de med högre inkomster.



Figur 9. Simulerad förändring av disponibel inkomst per decilgrupp 2015-2018, Förändring i median per konsumtionsenhet (procent).

Det är en följd av boende i hyresrätter har lägre inkomster, exempelvis är medianinkomsten per konsumtionsenhet 168 700 för decilgrupp 5. Motsvarande inkomst återfinns i decilgrupp 2-3 bland bostadsrätter och

äganderätter. De med högsta inkomsterna beräknas få de minsta ökningarna och för de som bor i bostadsrätter beräknas till och med den disponibla inkomsten att minska.

Hushållens boendeutgifter

Boendeutgifterna påverkas av många faktorer vilka till stor del beror på det värde hushållet får av sitt boende. Efterfrågan på boende beräknas ofta i termer av ”boendetjänster”. Värdet kan bero på bostadens belägenhet inom en region, dess storlek, och vilket skick bostaden är i. Boendeutgiften påverkas dessutom exempelvis av vilken region den ligger i, upplåtelseform och hur bostaden finansieras.

Boendeutgifterna utgörs av olika poster beroende på upplåtelseform

Ett hushåll kan välja att finansiera ett bostadsköp med en större andel egna pengar vilket minskar bostadsutgiften¹¹ Bostäder finansieras på olika sätt beroende på upplåtelseform och hushållens förutsättningar. Det gör att boendeutgiften utgörs av poster som skiljer sig åt mellan att bo i en hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Det leder till att det finns skillnader i boendeutgiften mellan upplåtelseformerna. Det beror till exempel på att den risk som är förenat med att bo i en viss upplåtelseform. Risken ligger exempelvis i att något i bostaden kan gå sönder, eller en kreditrisk. Denna risk ligger på den som bor i bostaden när det gäller äganderätter. Men det är inte fallet när det gäller hyresrätter. Boende i hyresrätter har således en lägre risk att drabbas av en oväntad utgift rörande sitt boende och behöver således betala en premie för denna lägre risk. Den lägre boendeutgiften för ägt boende beror även på det gynnsamma läget med räntenivån, något som inte kommer hyresgäster tillhanda på samma sätt. Skillnader i boendeutgiften beror även på att det finns skillnader i hur upplåtelseformerna beskattas och den boendetjänst som bostaden ger.

Boendeutgiftens storlek beror på flera saker

I Boverkets rapport¹² undersöks flera faktorer påverkan på boendeutgifterna. Faktorer som höjde boendeutgiften var om boendet var i ett småhus, en större boendeyta, om bostaden låg i ett storstadsområde (främst i Storstockholm) och om det var en hyresrätt. En högre disponibel inkomst innebar också att hushållet hade en högre boendeutgift. Det är en följd av att hushållet kan efterfråga ett boende med ett högre värde i termer av boendetjänster vilket leder till en högre boendeutgift.

¹¹ Att använda eget kapital har även en alternativkostnad eftersom kapitalet skulle kunnat användas till en alternativ investering. Det gör att boendeutgiften kan sjunka men det gör även hushållets disponibla inkomst eftersom kapitalinkomsterna minskar.

¹² Boverket (2016), ”Boende till rimlig kostnad”.

Hyresrätter har de högst boendeutgifterna sett till medianen

Tabell 1 visar boendeutgifter med hänsyn till skatteeffekten, genomsnittlig boendeyta och genomsnittligt antal boende per upplåtelseform. Den genomsnittliga boendeutgiften var 75 500 kronor och medianen var 66 100 kronor år 2015. Hushållens genomsnittliga boendeutgift var högst i äganderätt med 80 800 kronor följt av bostadsrätt, 73 600 kronor, och hyresrätt som hade en boendeutgift på 71 800 kronor. Men jämför vi medianerna har hyresrätterna den högsta boendeutgiften med 68 400 kronor följt av äganderätterna, 65 000 kronor, och bostadsrätterna med en boendeutgift på 63 300 kronor.

Tabell 1. Hushållens boendeutgift och genomsnittlig boendeyta 2015.

	Medel (kr/år)	Median (kr/år)	Genomsnittlig boendeyta per person (m ²)	Genomsnittligt antal boende i hushållet
Alla	75 500	66 100	42	2,2
Äganderätt	80 800	65 000	46	2,7
Bostadsrätt	73 600	63 300	flerbostadshus 39 småhus 41	flerbostadshus 1,8 småhus 2,4
Hyresrätt	71 800	68 400	flerbostadshus 35 småhus 41	flerbostadshus 2,0 småhus 2,3

Boendeutgifterna varierar mest för dem i äganderätt

Skillnaden mellan den genomsnittliga boendeutgiften och medianen speglar variationen i bostadsutgifterna inom upplåtelseformerna. Den största skillnaden mellan de två måtten är för de i äganderätt vilket speglar de stora prisskillnader som finns på småhus geografiskt, vilket leder till skillnader i boendeutgifterna som är en funktion av bostadspriset. Det finns alltså äganderätter där boendeutgifterna är relativt höga vilket drar upp medelvärdet, det är således en högerskev fördelning vilket innebär att det finns några värden som är relativt stora vilket gör att medelvärdet påverkas mycket av dem. Den minsta skillnaden mellan måtten finns bland hyresrätter, vilket pekar på att boendeutgifterna är relativt normalfördelade samt att det även går att anta mindre variation i boendeutgifterna när det gäller hyresrätter. När det gäller bostadsrätter är boendeutgiften i dessa, liksom äganderätter, mer kopplade till bostadspriserna, vilket också ger en mer högerskev fördelning. Dock inte lika stor som äganderätter, vilket troligvis beror på att bostadsrätterna är mer geografiskt avgränsade och därmed en något mer samlad kostnadsbild.

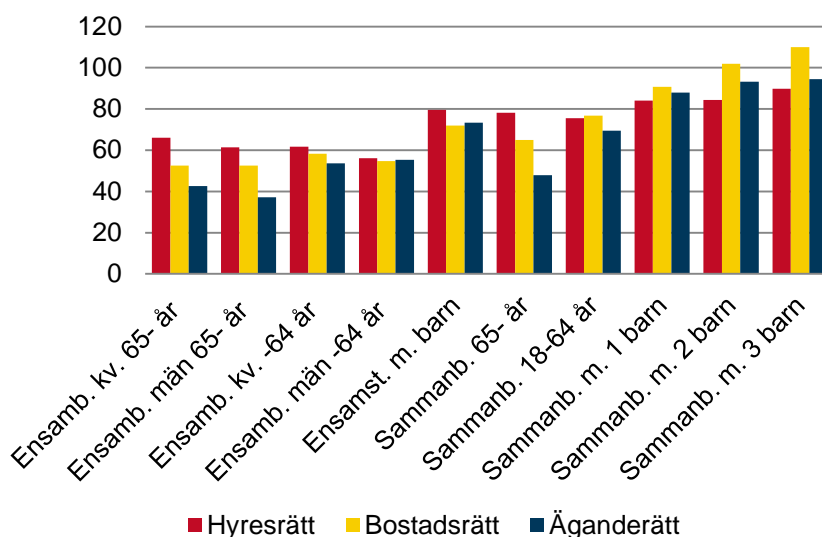
Äganderätter har den största boendeytan

Äganderätter har den största boendeytan följt av bostadsrätter och hyresrätter. Hushåll som bor i småhus har en större boendeyta per person sam-

tidigt som det bor flest personer per hushåll i dessa hustyper. Det hänger samman med att småhus rent generellt har en större boendeyta jämfört med flerbostadshus. När det gäller flerbostadshus är hushållen större i hyresrätter jämfört med bostadsrätter även om bostadsrätterna har en större boendeyta per person.

Sammanboende med barn har de högsta boendeutgifterna

Den hushållstyp som har de högsta boendeutgifterna är sammanboende med barn i bostadsrätt, se figur 10. Det är väntat att dessa hushållstyper har högre boendeutgifter eftersom ett större hushåll rent generellt kräver en större bostad vilket kostar mer. På samma sätt har ensamstående med barn och sammanboende högre boendeutgifter jämfört med ensamboende, främst i hyresrätt men även i bostadsrätt. De flesta mindre hushållen i hyresrätt har högre boendeutgifter jämfört med de i bostadsrätt och äganderätt även fast de senare i genomsnitt är större och i det tillhandahåller ett större värde sett i termer av bostadstjänst.

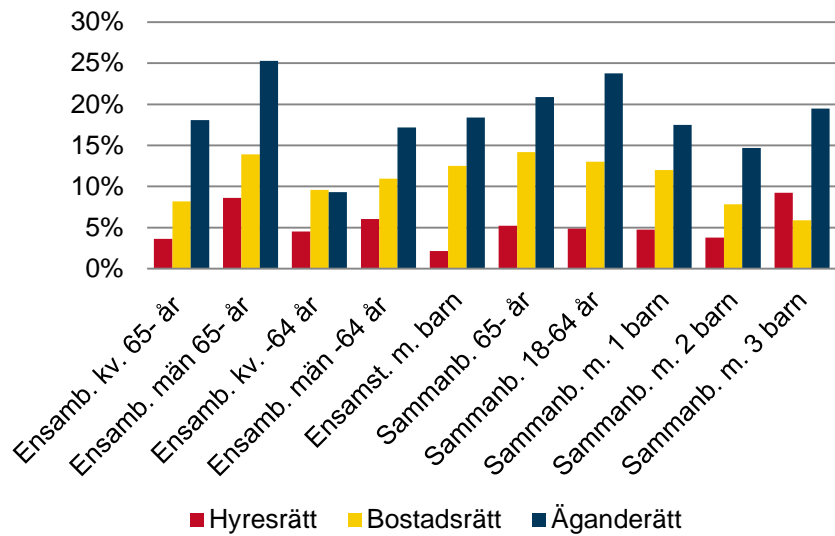


Figur 10. Hushållens boendeutgifter med skatteeffekt per upplåtelseform och hushållstyp år 2015, medianvärde (tkr).

Kvinnor har något högre boendeutgifter i hyresrätter medan skillnaderna är små för dem i bostadsrätt och äganderätt.

Små skillnader i boendeutgift för hyresrätter

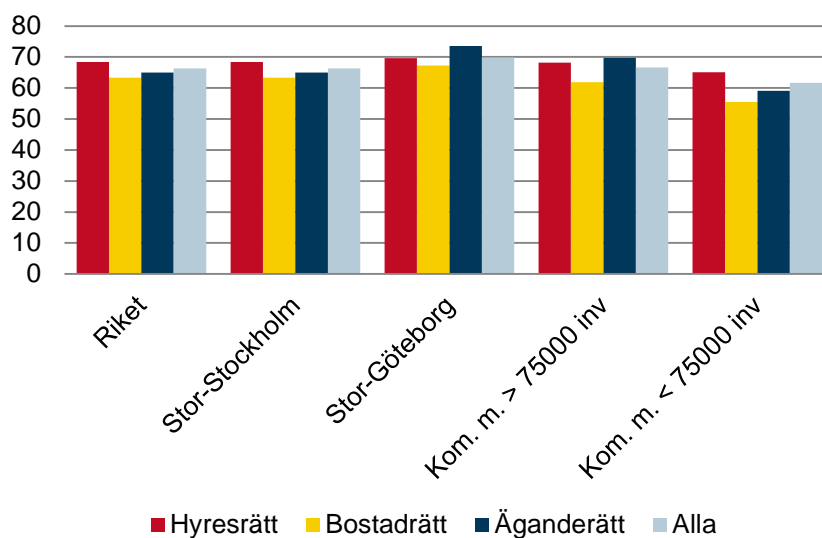
Boendeutgifterna varierar, som tidigare visats, minst bland hyresrätter. Det gör att det även är intressant att se skillnaden mellan median och medelvärde som visas i figur 11. Figuren visar att det är störst skillnad bland äganderätter följt av bostadsrätter och hyresrätter för alla hushållstyper utom ensamboende kvinnor under 65. Där har de i bostadsrätter en något större skillnad än äganderätter.



Figur 11. Hur mycket större är medelvärdet av boendeutgifter relativt medianen med skatteeffekt, per upplåtelseform och hushållstyp, (procent).

Boendeutgiften är högst i storstäderna

Figur 12 visar skillnaderna mellan boendeutgifterna mellan relativt stora regioner. Dessa visar att boendeutgifterna är högst i Storgöteborg. Det är något oväntat utifrån det högre kostnadsläget i Stockholm. Det är främst de som bor i äganderätter som har högre bostadsutgifter, men även de i bostadsrätter och hyresrätter har högre bostadsutgifter. Ser man däremot till den genomsnittliga boendeutgiften har Storstockholm den klart största boendeutgiften, och då främst för dem i äganderätt. Det tyder således på att boendeutgifterna i Storstockholm har en mer högerskev fördelning. Sett till medianen har även de som bor i äganderätter i större kommuner en högre boendeutgift än de som bor i Storstockholm medan så inte är fallet sett till medelvärdet. Det som sticker ut annars är att när man ser till medianen är boendeutgifterna högst i hyresrätter i sett till riket som helhet och det gäller även för Storstockholm och mindre kommuner.



Figur 12. Boendeutgift med skatteeffekt per region och upplåtelseform 2015, median (tkr).

Framtida boendeutgifter

Eftersom SCB i nuläget inte har inkluderat registret över hushållens boendeutgifter i FASIT kan de i nuläget inte göra framskrivningar av de förväntade boendeutgifterna. Det går dock att ta upp några potentiella utvecklingar utifrån tidigare utveckling av boendeutgifterna och förväntad framtida utveckling.

Hyresökningarna verkar bli relativt låga

Boendeutgiften har ökat med i genomsnitt cirka 2,5 procent per år för hushåll i hyresrätt mellan 2004 och 2013. Ökningen har dock varit något lägre de senaste åren. Räknar vi med en ökning med 2,2 procent per år innebär det en boendeutgift på cirka 73 000 kronor per år 2018 för hushåll i hyresrätt, en ökning med 4 600 kronor eller knappt 7 procent mellan 2015 och 2018. Samtidigt är det mycket som tyder på en mer återhållsam hyresutveckling utifrån utfallet 2015 och 2016 med en höjning på 1,3 respektive 0,8 procent enligt SCB. För 2016 var de förhandlade höjningarna i genomsnitt runt 0,6 procent och en förväntan om relativt små ökningarna även 2017¹³. Samtidigt yrkar Fastighetsägarna Stockholm på höjningar på 2,5 procent i Stockholmsområdet för 2017 även om Hyresgästföreningen starkt motsätter sig hyreshöjningar i den storleksordningen.¹⁴ Det innebär att 7 procent vara i överkant under perioden 2015–2018 och

¹³ <https://www.hemhyra.se/nyheter/laga-hyreshojningar-aven-nasta-ar/>. Hämtad 2017-04-12.

¹⁴ <http://fastighetsnytt.se/2016/08/yrkar-pa-25-procents-hyreshojning-2017/>. Hämtad 2017-04-12.

en rimlig ökning av boendeutgiften torde istället ligga runt 3–5 procent under perioden.

Ränteläget påverkar äganderätter och bostadsrätter

Boendeutgifterna har dock en mycket jämnare utveckling när det gäller hyresrätter medan boendeutgifterna i bostadsrätter och äganderätter består av fler delar och varierar mer. Det som främst är orsaken till variationen i hushållens boendeutgifter i äganderätter och bostadsrätter är ränteläget. Det låga ränteläget har lett till att det varit relativt billigt att bo i äganderätt och bostadsrätt de senaste åren. Samtidigt har ränteläget lett till att hushållen ökat sin skuldsättning. Stigande räntor kommer innebära ökande boendeutgifter för hushållen. För äganderätter i form av ökande ränteutgifter och för bostadsrätter innebär det ökande ränteutgifter men samtidigt även eventuellt ökande avgifter till bostadsrättsföreningen genom att även föreningens lån blir dyrare.

Boendeutgifternas utveckling har påverkats av det historiskt låga ränteläget

I bostadsrätter har boendeutgiften ökat med i genomsnitt knappt 2 procent mellan 2004 och 2013, något mer de senaste åren. Fortsätter boendeutgifterna öka med 2 procent per år skulle boendeutgiften 2018 vara 67 104 kronor/år, en ökning med 6 procent. I äganderätt har den genomsnittliga ökningen varit knappt 1,5 procent, och mycket lägre de senaste åren. En fortsatt ökning med 1,5 procent per år skulle innebära en medianboendeutgift 2018 på 66 970 kronor/år, en ökning med 3 procent. Detta är dock till viss del en följd av det låga ränteläget som råder.

Ränteuppgångar skulle innebära större ökning i boendeutgifterna

Riksbankens räntebana pekar på att reporäntan i slutet av 2018 ska ligga på -0,15 procent jämfört med dagens -0,5 procent vilket kommer påverka bostadsräntorna. Hushållen förväntar sig en boränta på runt 2,7 i slutet av 2018 enligt Konjunkturbarometern samt att inflationen ska ta mer fart vilket kan höja ökningarna i boendeutgifterna. Snittrräntorna ligger i nuläget kring 1,65 procent enligt Finansinspektionens granskning av den svenska bolånemarknaden 2016¹⁵. Det genomsnittliga lånet bland nya låntagare låg på cirka 2,1 miljoner kronor. Skulle ränteutvecklingen följa hushållens förväntningar skulle räntekostnaden för ett genomsnittligt lån stiga med knappt 22 000 kronor före ränteavdraget. Detta gäller dock endast nya låntagare vilket innebär att det inte är representativt för alla låntagare. Ser vi till att medianskuldkvoten 2015 var cirka 255 procent, att den disponibla medianinkomsten var 345 800 kronor och att de i äganderätter har högre inkomster skulle medianskulden 2015 vara knappt

¹⁵ Finansinspektionen (2017), ”Den svenska bolånemarknaden”.

900 000 kronor. Ökningen i ränteutgift skulle då vara strax över 10 000 kronor exklusive ränteavdraget vid en ränteuppgång. Skulle detta bli fallet skulle ökningen i boendeutgifter för äganderätter snarare bli runt 11 procent mellan 2015–2018.

De flesta hushåll har bra marginaler i sin ekonomi

Vid låneansökningar testas hushållens förmåga att klara ett högre ränteläge, den genomsnittliga kalkylräntan var 2016 cirka 7 procent. Bankerna medger undantag från denna nivå några fall, vanligtvis på grund av att hushållen har övriga tillgångar. Enligt kalkylen ska hushållen kunna klara av ökade räntekostnader men de ökade kostnaderna kommer dock att påverka övrig konsumtion och sparande. Finansinspektionen genomför även så kallade stresstest där hushållens motståndskraft mot förändringar i exempelvis ränta och arbetslöshet testas. I deras test var det 1 procent som av hushållen som i nuläget hade ett underskott i den kalkyl som de använder. Skulle räntan stiga med 5 procentenheter skulle antalet hushåll med beräknat underskott stiga till 6 procent. En ökning av räntan med 2 procentenheter skulle innebära att strax över 2 procent av hushållen fick underskott¹⁶. Finansinspektionen bedömer sammanfattningsvis att hushållens marginaler är goda.

¹⁶ Att ett hushåll får underskott i stresstesterna behöver inte betyda att det får problem att betala på sitt lån om ett liknande scenario skulle uppstå i verkligheten. Hushållet kan till exempel använda eventuella besparingar för att täcka tillfälliga underskott. Det kan även ha möjlighet att minska sin konsumtion eller att komma överens med banken om att tillfälligt stoppa sina amorteringar, vilket är möjligt enligt FI:s förslag till amorteringskrav, och få uppskov med sina räntebetalningar.

Hushållens konsumtionsutrymme efter att boendet är betalt

Hushållen använder sin disponibla inkomst för att konsumera boende, andra varor samt sparande. Den del av den disponibla inkomsten som är kvar efter att boendeutgiften är betalt benämns konsumtionsutrymme och syftar till vilket utrymme hushållet har till övrig konsumtion och sparande.

Vad kostar övrig konsumtion?

Vi kommer i detta avsnitt redovisa medianhushållets konsumtionsutrymme per konsumtionsenhet. Detta konsumtionsutrymme behöver ställas mot vad övrig konsumtion kostar för att det ska vara möjligt att säga något om hushållens möjligheter till övrig konsumtion och inte bara en jämförelse mellan hushållens inbördes relation. En sådan referenspunkt är Konsumentverkets beräkning av rimliga kostnader, som dock inte innehåller alla utgifter som ett hushåll kan ha. Eftersom konsumtionsutrymmet är redovisat per konsumtionsenhet tar vi bara upp den beräknade utgiften för övrig konsumtion per vuxen som är 30 år och bor i en storstad, vilken skulle uppgå till cirka 91 000 kronor.¹⁷ En annan referenspunkt är Swedbanks beräknade levnadsomkostnader som uppgår till cirka 118 000 kronor, dock bör man inte tolka dessa tal som gränsvärden utan mer som riktvärden.¹⁸ Samtidigt är det bra att ha med sig att det endast är medianhushållet som presenteras. I Boverket¹⁹ visade vi att det är främst barnfamiljer men även pensionärer, som har svårt att klara baskonsumtionen efter att boendet var betalt och att det nästan uteslutande är bland de 40 procent med lägst inkomster.

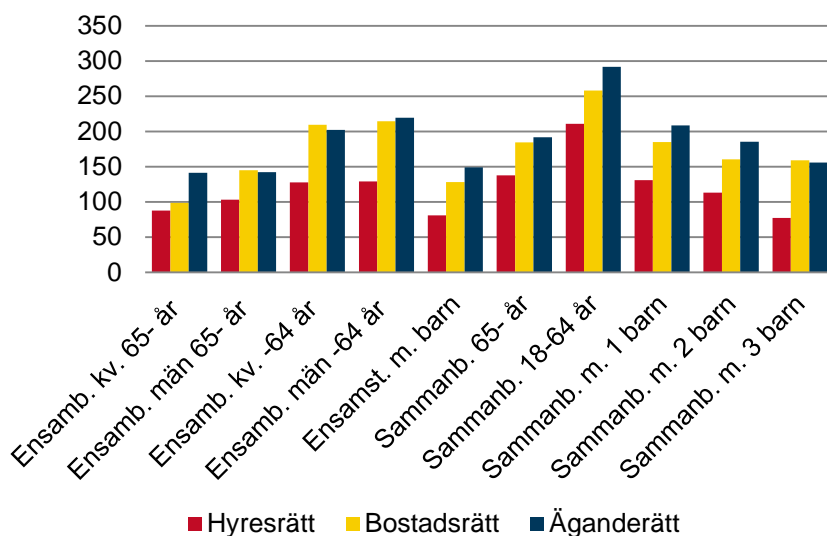
¹⁷ Konsumentverkets beräkningar baseras på ett basbehov av varor och tjänster och visar exempel på kostnader för detta. I beräkningarna förutsätts att du inte har några funktionsnedsättningar eller sjukdomar som innebär extra utgifter för till exempel hjälpmedel, särskild kost eller mediciner. Det förutsätts också att du bor i lägenhet och inte har några utgifter för trädgård eller reparationer. Observera att inte alla hushållskostnader ingår i beräkningarna. Kostnader som inte ingår är till exempel boende, resor, hälso- och sjukvård, glasögon, presenter, semester, kalas, alkohol, måltider på restaurang, tobak och spel.

¹⁸ Båda dessa referenspunkter är beräknade för 2017 vilket gör att de ligger något högre än de borde gjort 2015, skillnaden bör dock vara marginell utifrån inflationen. Hur relevant referenspunkterna är beror även på hur väl SCB:s viktning vid beräkning av konsumentenhet stämmer mot de beräknade levnadsomkostnaderna som används här. En jämförelse mellan Swedbanks beräkningar och SCB:s vikter pekar på att de beräknade levnadsomkostnaderna lägger en lägre vikt på utgifter kopplade till barn jämfört med SCB. Exempelvis skulle de beräknade levnadsomkostnaderna för en ensamstående med barn på 11 år vara ca 160 000 kr medan levnadsomkostnaderna utifrån SCB:s konsumtionsvikter skulle vara ca 180 000 kr. För sammanboende med två barn 8 och 11 år skulle de beräknade levnadsomkostnaderna vara ca 265 000 kr medan det blir ca 290 000 kr enligt SCB.

¹⁹ Boverket (2016), "Boende till rimlig kostnad".

Ensamboende äldre och barnfamiljer har lägre konsumtionsutrymme

Hushållens konsumtionsutrymme 2015 var 162 600 kronor. Det var en bra bit över de referenspunkter som nämndes ovan och pekar på att goda marginaler i medianhushållets ekonomi. I hyresrätt var konsumtionsutrymmet 116 200 kronor vilket är knappt under Swedbanks referensvärde. I bostadsrätt var konsumtionsutrymmet 179 700 kronor och i äganderätt 201 700 kronor. Figur 13 visar att det finns stora skillnader mellan hushållstyperna. Figuren visar att det främst är ensamboende äldre och familjer med barn som har lägre konsumtionsutrymme och att det främst är de som bor i hyresrätt. Kvinnor har ett något lägre konsumtionsutrymme. Den hushållstyp som har det minsta konsumtionsutrymmet är ensamstående med barn i hyresrätt med 81 000 kronor. Sammanboende under 65 som bor i äganderätt har det största konsumtionsutrymmet med 292 000 kronor.

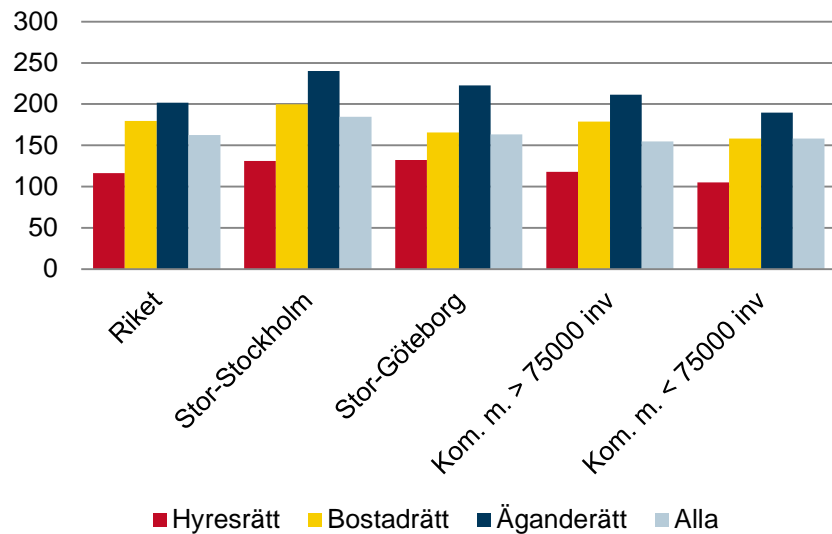


Figur 13. Konsumtionsutrymme efter att boendet är betalt per upplåtelseform och hushållstyp, medelvärde per konsumtionsenhet 2015 (tkr).

Konsumtionsutrymmet är störst i Storstockholm

De skillnader i konsumtionsutrymme som finns mellan regioner, figur 14, härstammar främst från skillnader i inkomst mellan de geografiska indelningarna, figur 6, och inte skillnader i boendeutgifterna, figur 11. Det gör att hushållen i Storstockholm har störst konsumtionsutrymme förutom för hyresrätter där hushållen i Storgöteborg har ett konsumtionsutrymme i samma storleksordning som Storstockholm. Konsumtionsutrymmet i Storstockholm uppgick till 185 000 kronor, 163 000 kronor i Storgöteborg, 155 000 kronor i större kommuner och 158 000 kronor i mindre kommuner. Att mindre kommuner i har ett något högre konsumtionsut-

rymme beror på att det finns en högre andel ägt boende med lägre boendegift i dessa kommuner.



Figur 14. Konsumtionsutrymme efter att boendet är betalt per upplåtelseform och region, medelvärde per konsumtionsenhet 2015 (tkr).

Hushållens framtida konsumtionsutrymme

Eftersom det inte gjorts någon beräkning av de framtida boendegifterna går det inte säga mer än att på inkomstsidan beräknas att median ökningen i disponibel inkomst per konsumtionsenhet är 8 procent mellan 2015 och 2018. Den största ökningen förväntas de som bor i hyresrätt ha med cirka 9 procent medan ökningen för dem som bor i äganderätt beräknas uppgå till 7 procent och de i bostadsrätt beräknas ha en ökning med 8 procent.

Ökat konsumtionsutrymme förväntas för hushåll i hyresrätter

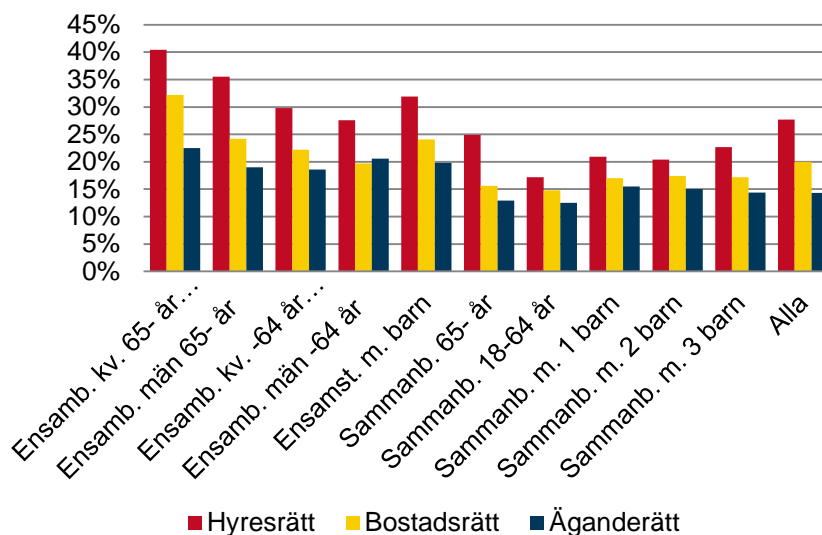
På utgiftssidan torde en utgiftsökning för de som bor i hyresrätt uppgå till 3–5 procent vilket innebär en klar förbättring när det gäller konsumtionsutrymme för medianhushållet i hyresrätt under denna period. För dem i bostadsrätt skulle en fortsatt trend innebära en utgiftsökning med 6 procent vilket även det är en förbättring, om än mindre jämfört med hushåll i hyresrätt. Skulle trenden fortsätta för dem som bor i äganderätt skulle utgiftsökningen uppgå till 3 procent under perioden vilket även det skulle innebära en klar förbättring. Tas däremot hushållens förväntade räntepågång med i beräkningen skulle utgiftsökningarna för hushåll i bostadsrätter och äganderätter bli betydligt större och skulle även kunna överstiga de beräknade ökningarna i disponibel inkomst. En stigande böränta skulle således kunna minska framtida konsumtionsutrymme.

Boendeutgiftens andel av hushållens disponibla inkomster

Hushållen lägger relativt lite av sin disponibla inkomst på boendet sett till medianen. Medianhushållet lägger 20 procent av sin disponibla inkomst på boendet. En ofta använd gräns för att mäta om boendeutgiften är ansträngande är att boendeutgiften inte ska överstiga 30 procent av den disponibla inkomsten²⁰. Det är dock ett trubbigt mått, eftersom hushåll med högre inkomster kan välja att lägga en allt större andel av sin inkomst på boende om de har preferenser för just det. I Boverket²¹ användes i stället ett 30/40 mått där vi mätte antalet bland de 40 procent med lägst inkomster som la mer än 30 procent på sitt boende. Resultaten visade att 42 procent av de 40 procent med lägst inkomster la mer än 30 procent på sitt boende.

Hushåll i hyresrätter lägger störst andel av sin inkomst på boendet

Hushåll i hyresrätter lägger 28 procent av sin disponibla inkomst på boendet, hushåll i bostadsrätter lägger 20 procent och hushåll i äganderätter lägger 14 procent. De som lägger störst andel av sin disponibla inkomst på boendet är ensamboende kvinnor i hyresrätt som är 65 år och äldre. Denna grupp lägger 40 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

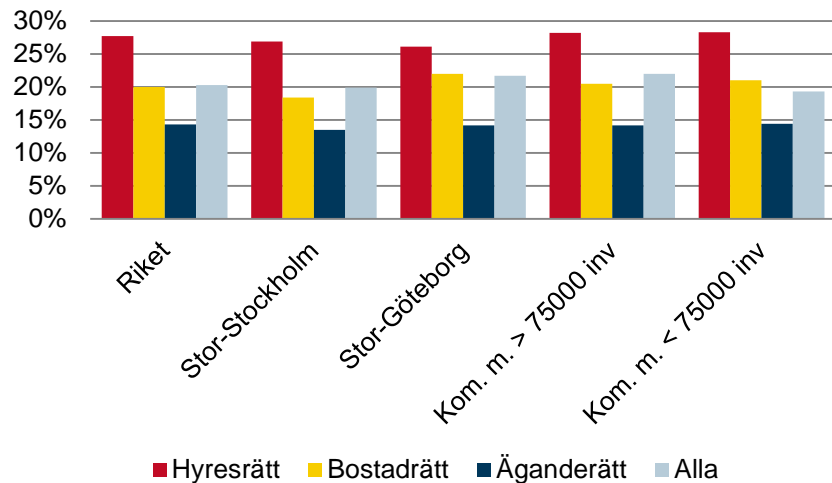


Figur 15. Hushållens boendeutgiftsandel per upplåtelseform och hushållstyp, 2015 (procent).

²⁰ Eurostat använder 40 procent för att indikera en överbelastad boendeutgift.

²¹ Boverket (2016), "Boende till rimlig kostnad".

Näst högst har männen i samma kategori med 36 procent. Även ensamstående med barn sticker ut med en relativt hög andel som läggs på boendet. Det är främst sammanboende som lägger en relativt liten del av den disponibla inkomsten på boendet, och då främst i äganderätter men även och bostadsrätter.



Figur 16. Hushållens boendeutgiftsandel per upplåtelseform och region, 2015 (procent).

Små geografiska skillnader mellan äganderätter

Det finns även här regionala skillnader där det finns variation mellan regionerna för dem i hyresrätter och bostadsrätter medan de som bor i äganderätter har en likartad boendeutgiftsprocent i alla regioner. För hushåll som bor i hyresrätter har de som bor i mindre och större kommuner en högre boendeutgiftsprocent. För dem som bor i bostadsrätter sticker Stor-Stockholm ut med en relativt låg boendeutgiftsprocent.

Hushållen har bra marginaler men en osäker ränteutveckling kan innebära lägre konsumtionsutrymme för hushåll i bostadsrätter och äganderätter

Sammanfattningsvis har hushållen goda marginaler generellt sett även om det finns grupper som har relativt små marginaler som ensamstående med barn som främst består av kvinnor och äldre kvinnor. Sett till framtiden beräknas främst hushåll i hyresrätter få större marginaler mellan 2015 och 2018. De beräknade inkomstökningarna förväntas främst gå till dem med något lägre inkomster och därmed främst de som bor i hyresrätter. Utvecklingen för hushåll i bostadsrätter och äganderätter är mer osäker beroende på den framtida utvecklingen av boräntorna. Skulle boendeutgifterna utvecklas som de gjorts historiskt så skulle även dessa hushåll få större marginaler, men skulle räntorna utvecklas såsom hushållen själva förväntar sig skulle hushållen erfaras krympande marginaler.

Definitioner

Boendeform

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus.

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt utgår i kapitlet över hushållens boende 2015 från fastighetens ägarförhållande och inte hur de boende förfogar över lägenheterna.

Småhus med **hyresrätt** avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar. Flerbostadshus med **hyresrätt** avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.

Småhus och flerbostadshus med **bostadsrätt** avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar. Bostadsrätt innehåller även personer som hyr sin lägenhet av bostadsrättsförening eller hyr av bostadsrättsinnehavaren. Småhus med **äganderätt** avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon.

En **specialbostad** är en bostad som är avsedd för studerande vid universitet eller högskola, för äldre eller funktionshindrade eller för vissa väl avgränsade grupper.

I **Övrigt boende** ingår: Flerbostadshus med äganderätt det vill säga ägarlägenheter

Lägenheter med oklara uppgifter om fastighetens ägarförhållande

Lägenheter i byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion

Hushåll som är folkbokförda på en lägenhet, men lägenheten finns inte i lägenhetsregistret

Boendeutgift

Äganderätt: Boendeutgift avser summan av ränteutgift, amortering, driftsutgift (till exempel uppvärmning, vatten, avlopp och sophämtning) samt utgift för underhåll och reparation och är korrigerad med hänsyn till skatteeffekt.

Bostadsrätt: Boendeutgift avser summan av avgift till bostadsrättsför-

ening, ränteutgift och amortering samt egna utgifter för underhåll och reparation och är korrigerad med hänsyn till skatteeffekt. För bostadsrätter i småhus ingår eventuella övriga driftsutgifter (till exempel uppvärmning, vatten, avlopp och sophämtning) som inte ingår i avgiften till föreningen.

Hyresrätt: Boendeutgift utgörs av summan av hyran och egna utgifter för underhåll och reparation. För hyresrätter i småhus ingår eventuella övriga driftsutgifter (till exempel uppvärmning, vatten, avlopp och sophämtning) som inte ingår i hyran.

Disponibel inkomst

Disponibel inkomst är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar. Redovisningen är inklusive kapitalvinst/kapitalförlust, det vill säga den vinst/förlust som uppkommer vid försäljning (realisering) av tillgångar, till exempel aktier, fonder eller fastigheter.

Disponibel inkomst (Skattejusterad)

Skattejusterad disponibel inkomst är summan av skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och negativa transfereringar. Till skillnad från disponibel inkomst är fastighetsavgift och skattereduktioner för underhåll och reparation (ROT) och underskott av kapital (ränteavdrag) samt skatt på uppskovsbelopp efter försäljning av tidigare bostad inte inkluderade i den skattejusterade disponibla inkomsten som redovisas här. Till disponibel inkomst räknas samtliga i hushållets inkomster, även barnens.

Hushållstyp

Ett hushåll består av de personer som är folkbokförda på samma lägenhet. Hushållstyp anger hushållets sammansättning. SCB använder olika indelningar av hushållstyper samt hur indelningen sker. När det gäller den generella inkomststatistiken och hushållens boende baseras hushållstypen på de register vilket gör att hushållstypen baseras på de personer som är folkbokförda på samma lägenhet.

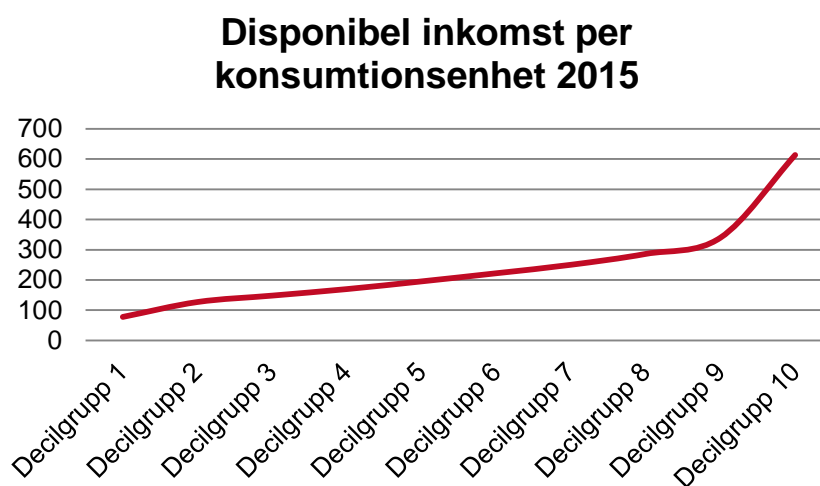
När det gäller inkomststatistiken är barn personer 0–19 år, under förutsättning att personen själv saknar barn i samma hushåll, ej ingått äktenskap, registrerat partnerskap eller är sammanboende, i vilka fall personen räknas som vuxen. Personer som är 18 eller 19 år och som inte bor med föräldrar eller annan vuxen person räknas som vuxna. När det gäller boendestatistiken är barn personer 0–24 år.

När det gäller undersökningen över hushållens boendeutgifter redovisas hushållstyperna utifrån begreppet kosthushåll. Med kosthushåll menas de personer som bor i samma bostad och har gemensam hushållning. I kosthushållet ingår även barn som är 20 år eller äldre och bor hemma. Ett kosthushåll kan också bestå av flera generationer, syskon eller kompisar som bor tillsammans och har gemensam hushållning.

- Ensamstående utan barn: hushåll med en vuxen och inga barn.
Sammanboende utan barn: hushåll med två vuxna i samboförhållande och inga barn.
- Ensamstående med barn: hushåll med en vuxen och minst ett barn 0-19 år.
- Sammanboende med barn: hushåll med två vuxna i samboförhållande och minst ett barn 0-19 år.
- Övriga räknas hushåll där det utöver definitionen på en av de andra hushållstyperna finns ytterligare minst en person som är 20 år eller äldre. Det kan vara såväl hemmavarande barn eller annan person som har gemensam hushållning med referenspersonen.

Högerskev fördelning

En fördelning där det finns observationer med relativt höga tal. Ett exempel med en tydlig högerskev (positiv) fördelning syns nedan för disponibel inkomst per konsumtionsenhet 2013.



Konsumtionsenhet

För att göra jämförelser av till exempel disponibel inkomst mellan olika typer av hushåll används ett viktsystem där konsumtionen är relaterad till hushållets sammansättning. Den disponibla inkomsten divideras med den konsumtionsvikt som gäller för hushållet.

Konsumtionsenhetsskala:

- Ensamboende 1,00
- Sammanboende par 1,51
- Ytterligare vuxen 0,60
- Första barnet 0–19 år 0,52
- Andra och påföljande barn 0–19 år 0,42

Exempel: Ett sammanboende par med två barn har en disponibel inkomst på 490 000 kronor. Hushållet har en total konsumtionsvikt på $1,51 + 0,52 + 0,42 = 2,45$.

Hushållets disponibla inkomst per konsumtionsenhet blir då $490\ 000 \text{ kronor} / 2,45 \text{ konsumtionsenheter} = 200\ 000 \text{ kronor per konsumtionsenhet}$. Det innebär att hushållet har samma ekonomiska standard som en ensamboende person med en disponibel inkomst på 200 000 kronor.

Konsumtionsutrymme

Med konsumtionsutrymme avses differensen mellan disponibel inkomst och boendeutgift. Med andra ord betecknar konsumtionsutrymmet det som är kvar av den disponibla inkomsten efter att boendet har betalats.

Medianvärde

Medianen (M) är det värde som hamnar precis i mitten av en uppsättning värden som sorterats i storleksordning. Exempelvis ger uppsättning värden av 2 3 4 6 9 12 13 ett medianvärde på $M = 6$. Är antalet observationer jämt blir medianen genomsnittet av de två centralt placerade observationerna, exempelvis 2 3 4 6 9 12 blir $M = \frac{4+6}{2} = 5$

Medelvärde

Det genomsnittliga värdet (\bar{x}) som beräknas enligt:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum x_i$$

där n är antalet observationer och x är de värden som observeras. Exempelvis observationerna 2 3 4 6 9 12 13 ger ett medelvärde på $\bar{x} =$

$$\frac{2+3+4+6+9+12+13}{7} = 7$$

Region

Den regionala redovisningen avser kommunal indelning den 1 januari året efter referensåret och baseras på folkmängden den 31 december undersökningsåret.

Stor-Stockholm: Stor-Stockholm sammanfaller med Stockholms län.

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

Övriga kommuner med mer än 75000 invånare: Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Luleå, Lund, Malmö, Norrköping, Sundsvall Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Övriga kommuner med mindre än 75000 invånare: Övriga kommuner som inte ingår i någon annan grupp.

Skatteeffekt

Avser en minskning eller ökning av skatt på grund av skattereduktion för underskott av kapital och för underhåll och reparation som avser bostaden samt hushållets fastighetsavgift för bostaden. Dessutom ingår eventuell ränta på uppskovsbelopp efter försäljning av tidigare bostad.

Upplåtelseform

Äganderätt: Med äganderätt avses ägda småhus. Till exempel friliggande enfamiljshus, parhus, radhus eller kedjehus.

Bostadsrätt: En bostadsrätt är en lägenhet som ligger i ett hus som ägs av en bostadsrättsförening i vilken man själv är medlem. Bostadsrätten kännetecknas av att hushållet betalar en grundavgift/insats för lägenheten. Bostadsrätt förekommer både i småhus och flerbostadshus.

Hyresrätt: En hyresrätt är en lägenhet där hushållet inte behöver betala någon grundavgift utan enbart hyra. Även kooperativ hyresrätt med depositionsavgift räknas här som hyresrätt. Hyresrätt förekommer både i småhus och flerbostadshus.

I delar av rapporten syftar upplåtelseformen till fastighetens ägarförhållande och inte hur de boende förfogar över lägenheterna. Dessa delar är markerade.



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se