

Flytta ut, spara in

Så påverkas ekonomin när du flyttar från stan



Innehåll

Rapporten på 30 sekunder	3
Lönar det sig att lämna storstaden?	4
Utflyttning från storstäder	5
Barnfamiljers flytt från storstäder – en växande trend	7
Studerade hushåll	9
Studerade kommuner	12
Resultat och insikter	13
Nuvarande kostnader och förväntade boendekostnader	14
Besparingar på lång sikt	18
Övriga ekonomiska effekter av att flytta	21
Bostadspriser och boendeutgifter – vad påverkar mest?	23
Vinster vid en bostadsförsäljning	25
Insikter och slutsatser	27
Källor	29
Bilaga - metod och antaganden	30

Rapporten på 30 sekunder

Studerade hushåll, kommungrupper och kommuner:



Singelhushållet Sambohushållet Småbarnsfamiljen Empty nesters

Storstäder: Stockholm, Göteborg och Malmö

Pendlarkommun nära storstad: Sigtuna, Kungsbacka och Trelleborg

Pendlarkommun nära större stad: Enköping, Vänersborg och Landskrona

Mindre stad: Trosa, Varberg och Ystad

Småbarnsfamiljen som flyttar från Stockholm till Enköping **sparar upp till 16 100 kronor i månaden** och har därmed mest att vinna på en flytt. Singeln som flyttar från Göteborg till Kungsbacka **sparar enbart 300 kronor i månaden** och har därmed minst att vinna på en flytt.

55%

Så mycket kan singelhushållet sänka sina boendegifter genom att flytta från Stockholm till Enköping.

3%

Så lite kan singelhushållet, sambohushållet och empty nesters sänka sina boendegifter genom att flytta från Göteborg till Kungsbacka.

»Besparingarna för singelhushållet blir som störst vid en flytt från Stockholm till Enköping där hushållets besparingar blir 73 000 på 1 år, 366 000 på 5 år och 733 000 på 10 år.«

Lönar det sig att lämna storstaden?

På dagens bostadsmarknad är det svårt att hitta rätt bostad, särskilt i storstäderna. Samtidigt kan en flytt till en mindre ort erbjuda större utrymme, bättre boendemiljö och lägre kostnader – med en högre livskvalitet som bonus.

Höga bostadspriser, stränga kreditregler och långa kötider till hyresrätter gör det svårt för många, inte minst unga och låginkomsttagare, att ordna ett boende som motsvarar hushållets behov och önskemål. Det finns därför anledning att undersöka om vissa hushållstyper har skäl att lämna storstaden, flytta till en annan typ av kommun och om det kan leda till bättre boendemöjligheter, lägre boendekostnader och om det dessutom kan ge mer pengar över i plånboken varje månad.

Sedan 2015 har Stockholm, Göteborg och Malmö haft ett negativt flyttnetto, alltså att fler personer flyttar från än till storstäderna. Den negativa flytttenden har börjat vända i Göteborg och Malmö men Stockholm har fortfarande fler utflyttare än inflyttare. Covidpandemin och bättre möjligheter till distansarbete har gjort det enklare för många hushåll att lämna storstaden för billigare, större eller på andra sätt bättre boenden i mellanstora eller mindre orter med olika pendlingsavstånd till storstaden. Allt fler småbarnsfamiljer kanske börjar fundera på om storstadens puls verkligen väger upp mot småstadens möjlighet till högre livskvalitet medan det kanske krävs mer för att singelhushållet ska lämna storstadens stora utbud av jobb, utbildning och nöjen.

Syftet med denna rapport är att undersöka om, vilka och hur mycket olika hushållstyper kan vinna ekonomiskt på att lämna storstaden och flytta till mellanstora eller mindre kommuner. Hushållstyperna som undersöks i rapporten är det unga singelhushållet, det något äldre men unga sambohushållet, småbarnsfamiljen med två barn och det äldre samboparet med utflugna barn, så kallade "empty nesters". Beräkningarna tar avstamp i statistik gällande inkomster, bostadspriser och boendeutgifter baserat på den nuvarande bostadsorten och framtida potentiella bostadsorter för hushållet. Rapporten avgränsas till hushållens nuvarande ekonomi och förväntad ekonomi om de flyttar från den nuvarande bostadsorten till en ny bostadsort.

»Sedan 2015 har Stockholm, Göteborg och Malmö haft ett negativt flyttnetto.«

Utflyttning från storstäder

Regioner växer på två sätt: genom naturlig befolkningsförändring där fler föds än dör eller genom flyttar. Stockholms län växer idag genom både invandring och ett positivt födelseöverskott men har däremot ett negativt inrikes flyttnetto sedan några år tillbaka.

Att flytta är en stor händelse i livet och en flytt motiveras på olika sätt. Det enskilda flyttbeslutet är unikt men en del mönster kan utläsas. Region Stockholm genomförde en flyttstudie för några år sedan där skälen till en flytt sorterades in i sex kategorier: arbete, bostad, boendemiljö, studier, sociala orsaker och övrigt. Skälen till att flytta skiljer sig mellan inflyttare och utflyttare. För inflyttarna handlar det ofta om en flytt till arbete medan utflyttare anger studier eller bostad-/boendemiljö som skäl. Ålder är också en faktor som påverkar flyttbeslutet medan inkomst- och utbildningsnivåer har desto mindre betydelse.

Var femte utflyttare anger bostaden som skäl för utflytt, vilket ofta är kopplat till att hushållsförhållandena har förändrats genom samboskap, separation eller familjebildning. Priserna på bostäder och hyror i Stockholm anges i hälften av de bostadsrelaterade skäl som motiverar en flytt. Hushåll med barn är mer benägna


att flytta från Stockholm på grund av bostadsekonomiska skäl jämfört med övriga hushållstyper. Bostadsrelaterade flyttar blir oftare kortväga än långväga och en typisk utflyttare är ett hushåll med barn som flyttar till pendlingsbart avstånd från länet. Även boendemiljön spelar roll för beslutet att flytta. Utflyttare söker natur, service, högre livskvalitet, en annan miljö och mindre stress medan inflyttare söker puls, mer service, nöjen och restauranger. Betydelsen av boendemiljö blir också viktigare med åldern.

Ålder och skede i livet har en inverkan på flyttmönster. Den mest flyttbenägna gruppen är unga vuxna som står för merparten av flyttar i landet och där utbytet in och ut ur länet är nästintill jämnt. Barnfamiljer hör till gruppen som flyttar ut i större utsträckning än andra hushåll. Med åldern minskar rörligheten och pensionärer är den minst flyttbenägna gruppen.

»Hushåll med barn är mer benägna att flytta från Stockholm på grund av bostadsekonomiska skäl jämfört med övriga hushållstyper. «

Storlek och avstånd mellan städer och regioner avgör ofta hur flyttarna sker. Närliggande städer har större interaktion med varandra medan mindre städer har mindre interaktion. Stadens storlek eller karaktär kan dock kompensera för avståndet. Många flyttar går exempelvis mellan Stockholms län och Uppsala län. Det finns också ett stort utbyte i flyttar med Södermanland, Skåne län och Västra Götaland. Flyttmönster har varit stabila över tid och länen som dominerade för 20 år sedan gör det än idag. På kommunnivå framgår att flyttar främst går till studentstäder och/eller större städer, storstäderna Göteborg och Malmö eller kommunerna i Mälardalen och närområdet till Stockholmsregionen. Enköping, Uppsala, Eskilstuna och Västerås hör till kommunerna som attraherar inflyttare på grund av den goda regionaltrafiken. Trosa och Strängnäs hör till de mindre städerna som lockar inflyttare från Stockholms län.

Sammanfattningsvis påverkas flyttmönster av en kombination mellan individens eller hushållets skede i livet, bostadsmarknadens förutsättningar och bostadsortens karaktär. Stockholm attraherar inflyttare med arbete och puls medan utflyttare lockas av bättre boendemiljö och ekonomi. Flyttströmmar följer stabila mönster där närliggande städer med pendlingsmöjligheter hör till de vanligare destinationerna.

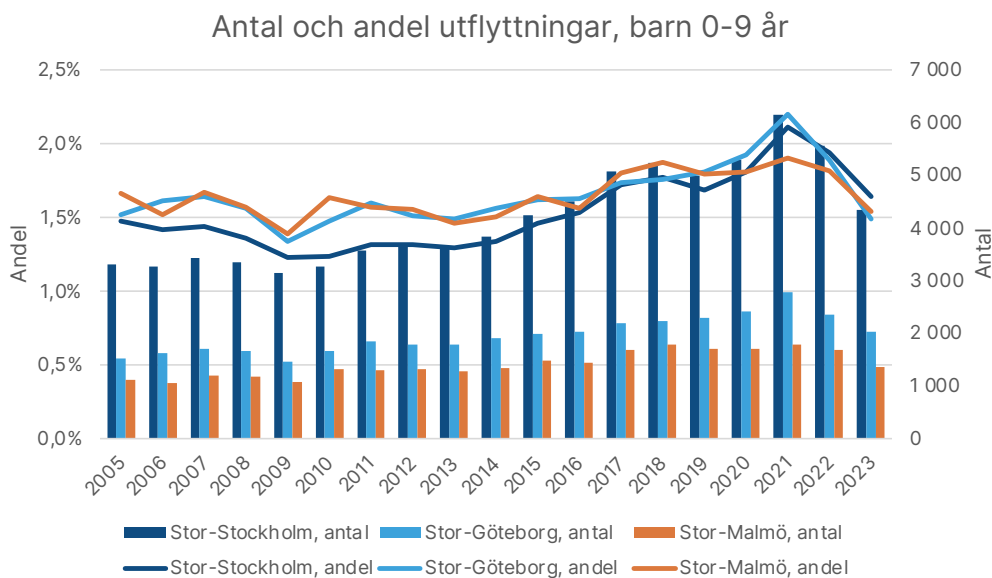
An aerial photograph of a town during autumn. The houses are painted in various colors like yellow, white, and red, and are surrounded by trees with vibrant orange and yellow leaves. A church spire is visible in the background. The foreground shows a body of water with a small boat.

»Flyttströmmar följer stabila mönster där närliggande städer med pendlingsmöjligheter hör till de vanligare destinationerna.«

Barnfamiljers flytt från storstäder – en växande trend

Moturbanisering – när storstadsfamiljer väljer att bosätta sig i mindre städer eller på landsbygden – är ett fenomen som börjar få större utrymme i forskningen. Två studier från Karlstads universitet och Umeå universitet belyser olika aspekter av företeelsen.

I en artikel från Karlstads universitet undersöks hur moturbaniserade familjers idéer om en hållbar vardag utvecklades under och efter en flytt till en mindre stad. Studien fokuserar på hur social hållbarhet omvärderas genom lärande och anpassning till platsens specifika förhållanden. Resultaten indikerar att familjernas syn på social hållbarhet formas av platsbaserade behov och förutsättningar. Behovsperspektivet belyser vikten av ett utrymme för lek, gemenskap och välbefinnande medan förutsättningsperspektivet lyfter fram hur platsens unika egenskaper påverkar vardagen och beteendeförändringar. Anpassningen till den nya platsen kräver både omvandling och en vilja att omfamna förändring.



Figur 1. Källa: SCB & Juni Strategi

En annan studie från Umeå universitet undersöker vilka ekonomiska och yrkesmässiga faktorer som påverkar storstadsfamiljers beslut att göra en moturbaniseringsflytt. Yrken inom offentlig sektor samt konst- och hantverksyrken är överrepresenterade bland familjerna som flyttar till mindre städer och landsbygdsområden medan yrken inom kunskapssektorn förblir bundna till storstaden.

Högutbildade familjer är mer benägna att flytta, både till rurala områden och till små- och medelstora städer. Ekonomiska faktorer, som höga bostadspriser, kan också driva en flytt och det gäller särskilt för familjer med låg inkomst. Barnafödande beskrivs som den utlösande faktorn för flyttbeslutet. Även om omfattningen av moturbanisering bland barnfamiljer är förhållandevis liten så kan en svag ökning utläsas, särskilt till mindre städer.

Sammantaget visar forskningen att moturbanisering bland barnfamiljer fortfarande är relativt begränsad men att det kan vara på uppgång, särskilt när det gäller flyttar till mindre städer. Flytten påverkas av både sociala och ekonomiska faktorer där boendekostnader, yrkestillhörighet och livsstilsval spelar in.

»Ekonomiska faktorer, som höga bostadspriser, kan också driva en flytt och det gäller särskilt för familjer med låg inkomst. Barnafödande beskrivs som den utlösande faktorn för flyttbeslutet.«



Studerade hushåll

Hushållets sammansättning har en avgörande roll i valet av bostad och behov eller prioriteringar skiljer sig när det gäller valet av bostad. Samtidigt kan en flytt från den nuvarande bostadsorten till en ny ort innebära ekonomiska fördelar för hushållen, beroende på den nya bostadsortens bostadspriser och i förlängningen boendeutgifter.

För att förstå hur en flytt påverkar hushåll i olika konstellationer och faser i livet har fyra hushållstyper valts ut: singelhushållet, sambohushållet, småbarnsfamiljen och det äldre paret med utflugna barn, så kallade "empty nesters". Nedan presenteras antaganden om hushållstypernas bostadsönskemål och nuvarande ekonomiska situation.

Singelhushållet

Hushållsmedlemmar: en person

Ålder: 18–24 år

Genomsnittlig hushållsinkomst: 28 700 kronor

Bostad som efterfrågas: 1 rum och kök (30 kvadratmeter)

Belåningsgrad: 85 %

Singelhushållet består av en ensamstående person som antas söka en mindre lägenhet om ett rum och kök. Det är en ung vuxen i början av sitt självständiga liv, sannolikt studerande, nyexaminerad eller ny i arbetslivet. Hushållet letar förmodligen efter en bostad som är kompakt, funktionell, prisvärd och som ligger nära studier, jobb eller pulsen i stadskärnan. Bra planlösning, en låg avgift till bostadsrättsföreningen och en god tillgång till kollektivtrafik är sannolikt viktiga faktorer i bostadsbeslutet för att stötta en flexibel och självständig vardag.



Sambohushållet

Hushållsmedlemmar: två personer

Ålder: 25–34 år

Genomsnittlig hushållsinkomst: 72 200 kronor

Bostad som efterfrågas: 2 rum och kök (59 kvadratmeter)

Belåningsgrad: 80 %

Sambohushållet består av två unga personer som förmodligen delar sitt första eller möjligen andra gemensamma boende. Det här är ett ungt par som letar efter en något rymligare bostad än singeln, sannolikt en lägenhet om två rum och kök som erbjuder plats för både umgänge och avskildhet. Närhet till arbete, service och kollektivtrafik är förmodligen viktiga egenskaper som eftersöks men också en överkomlig avgift till bostadsrättsföreningen. Hushållet söker förmodligen en funktionell bostad med bra förvaring och en trivsamt miljö som passar både det nuvarande vardagslivet och eventuella framtidsplaner, både när det gäller karriär och familjebildning.



Småbarnsfamiljen

Hushållsmedlemmar: fyra personer

Ålder: 35–44 år och två barn i åldern 3–5 år

Genomsnittlig hushållsinkomst: 82 800 kronor

Bostad som efterfrågas: Småhus

Belåningsgrad: 75 %

Småbarnsfamiljen består av två vuxna och två småbarn som sannolikt letar efter ett småhus som erbjuder utrymme, bekvämlighet och trygghet för hela familjen. Hushållet prioriterar förmodligen ett rymligt hem som har minst tre sovrum, ett funktionellt kök och gott om förvaringsutrymmen. Närhet till förskola, skola, fritidsaktiviteter och grönområden är sannolikt viktiga faktorer, liksom den egna trädgården där barnen kan leka fritt. Familjen värdesätter förmodligen en lugn och barnvänlig miljö med goda kommunikationer till arbete och service samtidigt som bostaden och området erbjuder långsiktig stabilitet och trivsel.

Empty nesters

Hushållsmedlemmar: två personer

Ålder: 55–64 år

Genomsnittlig hushållsinkomst: 86 000 kronor

Bostad som efterfrågas: 4 rum och kök (98 kvadratmeter)

Belåningsgrad: 50 %

Empty nesters är ett hushåll bestående av två äldre vuxna med äldre barn som hunnit flytta hemifrån. Hushållet befinner sig i en fas där man ser över sin boendesituation för att anpassa den efter sina nuvarande och kommande bostadsbehov. Ett småhus är för stort och det som lockar är en underhållsfri men fortfarande stor lägenhet som har gott om plats för familjen och en aktiv livsstil. Hushållet antas leta efter en större lägenhet om fyra rum och kök som erbjuder goda förvaringsmöjligheter och socialt umgänge.



Studerade kommuner

Kommunerna som undersöks i rapporten har valts ut baserat på deras läge i förhållande till storstäder och utifrån antagandet om att flyttar sker stegvis längre ut från storstäder. Utvalda kommuner är sorterade i enlighet med Sveriges Kommuner och Regioners kommungruppsindelning.

Kriterierna som används i kommungruppsindelningen baseras bland annat på antalet invånare, pendling och omsättning. För gruppen storstad dras gränsen vid minst 200 000 invånare. För gruppen pendlingskommun nära storstad pendlar minst 40 procent av nattbefolkningen till arbete i storstad eller storstadsnära kommun. För gruppen pendlingskommun nära större stad pendlar minst 40 procent av nattbefolkningen till arbete i en större stad. För gruppen mindre stad eller tätort dras gränsen vid minst 15 000 invånare men mindre än 40 000 invånare i den största tätorten. Kommunerna i respektive kommungrupp som undersöks i rapporten är följande:

Storstad (Grupp A1): Stockholm, Göteborg och Malmö

Pendlarkommun nära storstad (A2): Sigtuna, Kungsbacka och Trelleborg

Pendlingskommun nära större stad (Grupp B4): Enköping, Vänersborg och Landskrona

Mindre stad/tätort (Grupp C6): Trosa, Varberg och Ystad





Resultat & insikter

Nuvarande och förväntade boendekostnader

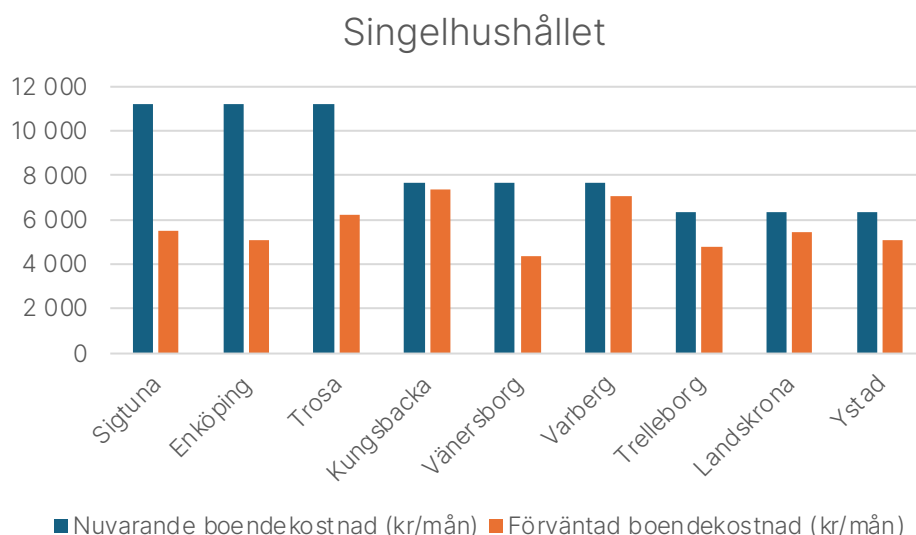
Att flytta är ett stort steg i livet, inte minst om flytten går till en annan stad. I vissa fall kan en flytt också leda till förbättrade ekonomiska förutsättningar.

Genom att flytta från storstadens höga levnadsomkostnader till en pendlingskommun eller mindre stad kan vissa hushåll få lägre boendekostnader och mer pengar över i plånboken. För flera hushåll kan det innebära att tusentals kronor frigörs varje månad – pengar som i stället kan användas till sparande, semesterresor, för att sätta guldkant på vardagen eller för att uppfylla andra drömmar. Tabellen nedan illustrerar flyttarna som ger störst och minst skillnad i plånboken för respektive typhushåll.

Hushåll	Nuvarande ort	Framtida ort	Skillnad (kr/mån)
Singelhushåll	Stockholm	Enköping	6 111
Singelhushåll	Göteborg	Kungsbacka	266
Sambohushåll	Stockholm	Enköping	8 991
Sambohushåll	Göteborg	Kungsbacka	438
Barnfamilj	Stockholm	Enköping	16 111
Barnfamilj	Göteborg	Kungsbacka	-1 043
Empty nesters	Stockholm	Enköping	8 657
Empty nesters	Göteborg	Kungsbacka	373

Figur 2.

Med utgångspunkt i hushållens nuvarande ekonomi jämförs de fyra hushållstyperna - singelhushållet, sambohushållet, småbarnsfamiljen och empty nesters – och hur deras ekonomi kan förändras vid en flytt till olika typer av kommuner. Hur mycket pengar kan bli över i plånboken varje månad vid en flytt?

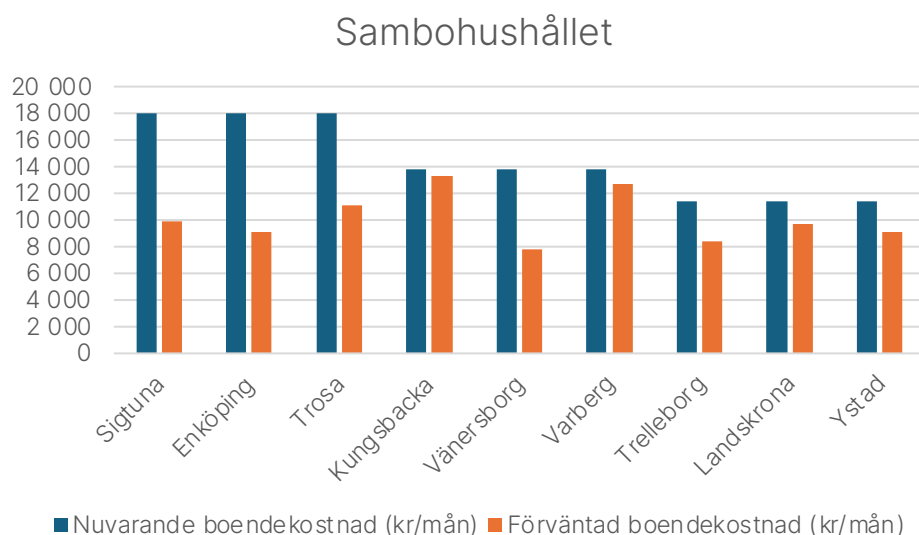


Figur 3.

För singelhushållet i Stockholm innebär en flytt från storstaden stora möjligheter till ekonomiska besparingar. En flytt till Enköping ger den största besparingen på 6 100 kronor i månaden. Även en flytt till Sigtuna, som ger en besparing på 5 700 kronor i månaden, ger ett betydande ekonomiskt tillskott varje månad, samtidigt som man behåller närheten till huvudstaden. En flytt till Trosa ger en besparing på 5 000 kronor i månaden.

Göteborgs singelhushåll kan också få lägre boendekostnader vid en flytt från storstaden. Det gäller särskilt vid en flytt till Vänersborg, där besparingen landar på 3 300 kronor i månaden. Alternativen Varberg och Kungsbacka erbjuder desto mindre besparingar på 600 kronor respektive 300 kronor i månaden.

För singelhushållen i Malmö blir besparingarna vid en flytt från storstaden mer blygsamma. En flytt till Trelleborg ger exempelvis en minskning i boendekostnader på 1 600 kronor i månaden. En flytt till Ystad eller Landskrona utgör besparingar på 1 300 kronor respektive 900 kronor i månaden.

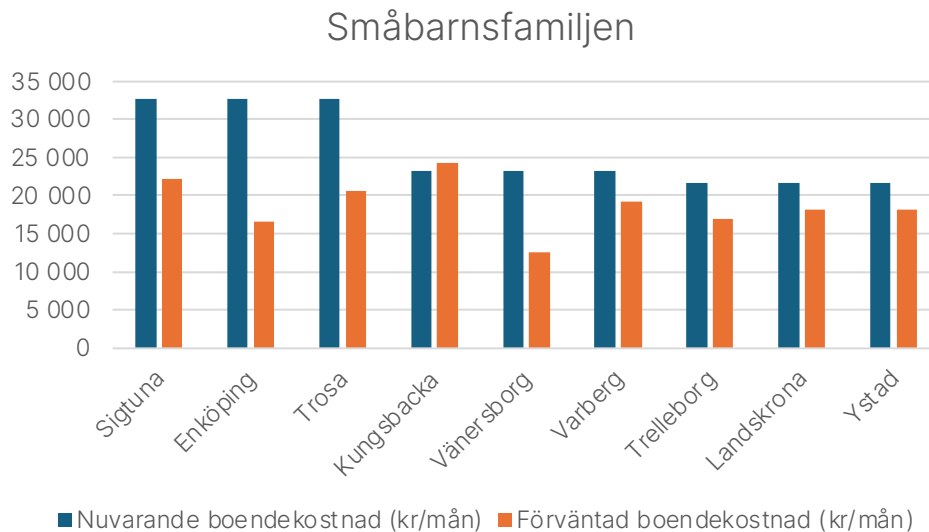


Figur 4.

För sambohushållet i Stockholm ger en flytt till Enköping den största besparingen på 9 000 kronor i månaden. Även en flytt till Sigtuna, som ger en besparing på 8 200 kronor i månaden, erbjuder en påtaglig ekonomisk lättnad. Så är också fallet vid en flytt från Stockholm till Trosa, där boendekostnaderna minskar med 7 000 kronor i månaden.

Göteborgs sambohushåll kan göra den största besparingen vid en flytt till Vänersborg, där boendekostnaderna minskar med 6 000 kronor i månaden. Alternativet Varberg minskar boendekostnaderna med 1 000 kronor i månaden. Den mest begränsade besparingen uppstår vid en flytt till Kungsbacka där boendekostnaderna bara sjunker med 400 kronor i månaden.

I Malmö är möjligheterna till besparingar för sambohusållen mindre jämfört med i Stockholm och Göteborg. En flytt till Trelleborg innebär en månadsbesparing på 3 000 kronor. En flytt till Ystad respektive Landskrona innebär en minskning av boendekostnader på 2 300 kronor respektive 1 800 kronor i månaden.

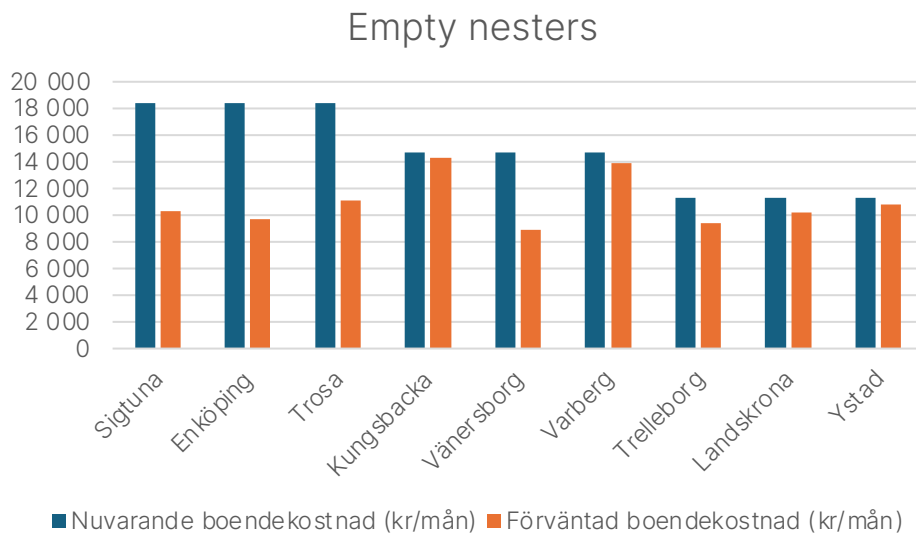


Figur 5.

Småbarnsfamiljen i Stockholm kan frigöra stora belopp genom att flytta till andra kommuner. Den största månadsbesparingen på 16 100 kr uppnås genom en flytt till Enköping. Sigtuna är ett annat alternativ som ger en besparing på 10 500 kronor i månaden. Genom en flytt till Trosa kan barnfamiljen uppnå en besparing på 12 200 kronor i månaden jämfört med storstadens nuvarande boendeutgifter.

För småbarnsfamiljen i Göteborg kan den största ekonomiska besparingen uppstå vid en flytt till Vänersborg. Vid en sådan flytt minskar boendekostnaden med 10 700 kronor i månaden. En flytt till Varberg skulle ge en minskning av boendeutgifterna med 3 900 kronor i månaden medan det i Kungsbacka däremot skulle innebära en ökning av boendekostnaderna med 1 000 kronor i månaden. Detta exempel är unikt – det är det enda hushållet och den enda kommunen i rapporten där en flytt skulle resultera i högre boendeutgifter.

Småbarnsfamiljen i Malmö har mindre att vinna på en flytt jämfört med i Stockholm och Göteborg men det finns fortfarande möjlighet att sänka boendeutgifterna. En flytt till Trelleborg ger den största månadsbesparingen på 4 700 kronor. En flytt till Landskrona eller Ystad ger liknande resultat, med besparingar på 3 500 kronor i månaden.



Figur 6.

För "empty nesters" i Stockholm kan en flytt innebära betydande ekonomiska möjligheter. Den största besparingen på 8 700 kronor uppnås genom en flytt till Enköping. Även vid en flytt till Sigtuna kan hushållet spara 8 100 kronor i månaden. En flytt till Trosa är också gynnsam och ger en besparing på 7 300 kronor i månaden.

"Empty nesters" i Göteborg drar störst ekonomisk nytta genom en flytt till Vänersborg, där hushållet kan sänka sina boendeutgifter och spara 5 800 kronor i månaden. Genom en flytt från storstaden till Kungsbacka eller Varberg blir besparingarna desto mer blygsamma, där boendeutgifterna sjunker med 400 kronor respektive 800 kronor i månaden.

Malmö "empty nesters" kan också sänka sina boendeutgifter genom att lämna storstaden. En flytt till Trelleborg erbjuder den största besparingen på 1 900 kronor i månaden. En flytt till Landskrona eller Ystad erbjuder något mindre förändringar i boendeutgifterna, med en minskning på 1 100 kronor respektive 500 kronor i månaden.

»För "empty nesters" i Stockholm kan en flytt innebära betydande ekonomiska möjligheter. Den största besparingen på 8 700 kronor uppnås genom en flytt till Enköping.«

Besparingar på lång sikt

Genom att sänka boendekostnaderna vid en flytt kan hushåll göra betydande besparingar. Hur påverkas ekonomin på sikt vid en flytt för respektive hushåll?

Figurerna nedan redovisar hur mycket respektive typhushåll kan spara på olika tidshorisonter genom att flytta från sin nuvarande storstad till en annan typ av kommun och sänka sina boendekostnader. Besparingarna som genereras av varje flytt redovisas på en tidslinje med 1, 5 och 10 års sikt.

Hushåll	Nuvarande ort	Framtida ort	Besparing 1 år	Besparing 5 år	Besparing 10 år
Singelhushåll	Stockholm	Sigtuna	67 932	339 660	679 320
Singelhushåll	Stockholm	Enköping	73 332	366 660	733 320
Singelhushåll	Stockholm	Trosa	59 832	299 160	598 320
Singelhushåll	Göteborg	Kungsbacka	3 192	15 960	31 920
Singelhushåll	Göteborg	Vänersborg	39 324	196 620	393 240
Singelhushåll	Göteborg	Varberg	6 900	34 500	69 000
Singelhushåll	Malmö	Trelleborg	19 392	96 960	193 920
Singelhushåll	Malmö	Landskrona	11 316	56 580	113 160
Singelhushåll	Malmö	Ystad	15 096	75 480	150 960

Figur 7.

Besparingarna för singelhushållet blir som störst vid en flytt från Stockholm till Enköping där hushållets besparingar blir 73 000 på 1 år, 366 000 på 5 år och 733 000 på 10 år. Det motsatta resultatet med minst besparingar på lång sikt uppstår genom en flytt från Göteborg till Kungsbacka. Vid en sådan flytt blir besparingarna 3 000 kronor på 1 år, 16 000 kronor på 5 år och 32 000 kronor på 10 år.

Hushåll	Nuvarande ort	Framtida ort	Besparing 1 år	Besparing 5 år	Besparing 10 år
Sambohushåll	Stockholm	Sigtuna	97 908	489 540	979 080
Sambohushåll	Stockholm	Enköping	107 892	539 460	1 078 920
Sambohushåll	Stockholm	Trosa	82 992	414 960	829 920
Sambohushåll	Göteborg	Kungsbacka	5 256	26 280	52 560
Sambohushåll	Göteborg	Vänersborg	72 192	360 960	721 920
Sambohushåll	Göteborg	Varberg	12 132	60 660	121 320
Sambohushåll	Malmö	Trelleborg	36 048	180 240	360 480
Sambohushåll	Malmö	Landskrona	21 096	105 480	210 960
Sambohushåll	Malmö	Ystad	28 080	140 400	280 800

Figur 8.

Sambohushållet (s 18) får störst besparingar genom en flytt från Stockholm till Enköping. På 1 år handlar det om knappt 108 000 kronor, på 5 år 539 000 kronor och på 10 år 1 078 000 kronor. För hushållet växer besparingarna minst vid en flytt från Göteborg till Kungsbacka där besparingarna blir drygt 5 000 kronor på 1 år, 26 000 kronor på 5 år och 52 000 kronor på 10 år.

Hushåll	Nuvarande ort	Framtida ort	Besparing 1 år	Besparing 5 år	Besparing 10 år
Barnfamilj	Stockholm	Sigtuna	126 348	631 740	1 263 480
Barnfamilj	Stockholm	Enköping	193 332	966 660	1 933 320
Barnfamilj	Stockholm	Trosa	146 040	730 200	1 460 400
Barnfamilj	Göteborg	Kungsbacka	-12 516	-62 580	-125 160
Barnfamilj	Göteborg	Vänersborg	128 112	640 560	1 281 120
Barnfamilj	Göteborg	Varberg	46 716	233 580	467 160
Barnfamilj	Malmö	Trelleborg	56 184	280 920	561 840
Barnfamilj	Malmö	Landskrona	42 276	211 380	422 760
Barnfamilj	Malmö	Ystad	41 748	208 740	417 480

Figur 9.

Barnfamiljens besparingar blir som störst genom en flytt från Stockholm till Enköping där hushållet på 1 år sparar 193 000 kronor, på 5 år 966 000 kronor och på 10 år hela 1 933 000 kronor. Barnfamiljens får minst skillnad i besparingar vid en flytt från Malmö till Ystad med knappt 42 000 kronor på 1 år, 209 000 kronor på 5 år och 417 000 kronor på 10 år. Vid en flytt från Göteborg till Kungsbacka går barnfamiljen faktiskt minus ekonomiskt, vilket på 1 år handlar om en förlust på -12 000 kronor, på 5 år -62 000 kronor och på 10 år -125 000 kronor.

Hushåll	Nuvarande ort	Framtida ort	Besparing 1 år	Besparing 5 år	Besparing 10 år
Empty nesters	Stockholm	Sigtuna	97 248	486 240	972 480
Empty nesters	Stockholm	Enköping	103 884	519 420	1 038 840
Empty nesters	Stockholm	Trosa	87 936	439 680	879 360
Empty nesters	Göteborg	Kungsbacka	4 476	22 380	44 760
Empty nesters	Göteborg	Vänersborg	69 180	345 900	691 800
Empty nesters	Göteborg	Varberg	10 104	50 520	101 040
Empty nesters	Malmö	Trelleborg	22 632	113 160	226 320
Empty nesters	Malmö	Landskrona	13 164	65 820	131 640
Empty nesters	Malmö	Ystad	6132	30 660	61 320

Figur 10.

Genom en flytt från Stockholm till Enköping blir besparingarna som störst hos "empty nesters" (s 19) och växer till 104 000 kronor på 1 år, 519 000 kronor på 5 år och 1 038 000 kronor på 10 år. En flytt från Göteborg till Kungsbacka ger minst besparingar med 4 500 kronor på 1 år, 22 000 kronor på 5 år och 45 000 kronor på 10 år.

Sammanfattningsvis visar figurerna att de ekonomiska vinsterna av en flytt varierar beroende på hushållets sammansättning och olika tidshorisonter. På kort sikt kan sänkningarna i boendekostnader upplevas som små men på längre sikt, efter 5 till 10 år, tenderar hushållen att ha dragit stor nytta av lägre boendekostnader och har därmed fått större ekonomisk frihet som resultat. För att få ut det mesta av en flytt är det därför viktigt att överväga fördelar och eventuella nackdelar på både kort och lång sikt.



Övriga ekonomiska effekter av att flytta

Att flytta från en storstad till en pendlingskommun eller mindre ort innebär ofta en omfördelning av hushållets kostnader. Medan bostadspriserna är generellt lägre utanför storstadsområden, kan en del andra utgifter ge motsatt effekt.

För vissa hushåll kan en flytt innebära betydande besparingar medan andra kan få ökade utgifter inom specifika områden. Detta avsnitt belyser vilka övriga kostnader som kan öka respektive minska vid en flytt och ger en översikt över hur hushållets ekonomi kan förändras beroende på val av bostadsort.

Kostnader som kan bli högre

Bil

Vid en flytt kan behovet av bilen öka, särskilt om man flyttar längre bort från arbetsplatsen. Efter flytten kan den ena eller båda vuxna i hushållet behöva fortsätta eller börja ta bilen till arbetet. Beräkningen nedan illustrerar den extra kostnaden baserat på följande parametrar:

Nytt pendlingsavstånd: 50 km enkel resa (100 km tur- och retur)

Tidigare pendlingsavstånd: 20 km enkel resa (40 km tur- och retur)

Extra sträcka efter flytt: 30 km (60 km tur- och retur)

Bränsleförbrukning: 0,7 liter per mil

Bränslepris: 18 kr per liter

Pendlingsfrekvens: 3 dagar per vecka (12 dagar per månad)

Beräkning

60 km x 0,7 liter/km x 18 kr/liter x 12 dagar x 12 månader = 10 886,40 kronor per år. Det motsvarar en extra kostnad på 906 kronor per månad utöver

standardschablonen för bilkostnader (3 000 kronor per bil). Kostnader för ökat slitage och servicekostnader kan också tillkomma utöver detta.

Tid som ekonomisk faktor

Den ökade tiden för resandet är en teoretisk kostnad, eftersom tiden som går åt till pendlingen hade kunnat användas till annat. Beräkningen nedan redovisar den teoretiska kostnaden i förlorad arbetstid:

Månadslön: 41 400 kronor

Arbetstid per månad: 160 timmar

Timlön: 41 400 / 160 = 258,75 kr/timme

Extra pendlingstid: 1,5 h per arbetsdag

Pendlingsfrekvens: 3 dagar vecka (12 dagar per månad)

Beräkning

1,5 h x 258,75 kr x 3 dagar x 4 veckor = 4 657,50 kr per månad. Det motsvarar en årlig tidskostnad på 55 890 kr.

»Den ökade tiden för resandet har också en ekonomisk kostnad.«

Pendlingstrafik

Att resa utan bil kan också bli dyrare efter en flytt. I storstaden räcker det sannolikt med ett vanligt månadskort för den lokala kollektivtrafiken. På den nya bostadsorten kan det däremot krävas ett pendlingskort för längre sträckor, särskilt om någon i hushållet behöver vara helt eller delvis fysiskt på arbetsplatsen.

Månadskort i storstad: 1 000 kronor

Pendlingskort: 3 500 kronor

Skillnad: 2 500 kronor dyrare i månaden.

Kostnader som kan bli lägre

Mat

Pensionärernas riksförbund (PRO) genomför årligen en prisundersökning av matpriser i hela landet. Enligt årets undersökning kostar den billigaste matkassen 1200,97 kronor medan den dyraste kostar 1 608,29 kronor. Skillnaden i genomsnittspris mellan stora och små butiker är 132,02 kronor, motsvarande 10 procent. De billigaste butikerna finns i Södra Älvsborg, Södermanland och Örebro län – samtliga områden utan storstäder.

Enligt Konsumentverket uppgår

matkostnaden för en familj med två vuxna och två barn till 11 600 kronor per månad.

Om hushållet flyttar från en storstad till en pendlingskommun eller mindre stad, kan ett antagande göras om att matkostnaderna i bästa fall sänks med 10 procent.

Nuvarande matkostnad: 11 600 kr/månad

10 % lägre kostnad: $11\,600 \times 0,90 = 10\,440$ kr/månad

Månatlig besparing: 1 160 kr

Årlig besparing: 13 920 kr

Försäkringar

Det finns även skillnader i hemförsäkringskostnader beroende på valet av bostadsort. En sammanställning från Compricer visar att storstadsregionerna – Skåne, Stockholm och Västra Götaland – har de dyraste tecknade försäkringarna medan den lägsta kostnaden för försäkringar återfinns i Värmland, Södermanland och Norrbotten. Dessa prisskillnader beror främst på hur skadedrabbat ett område är. Risken för skadegörelse och inbrott är högre i storstäder jämfört med i mindre orter, vilket i sin tur påverkar försäkringspremierna.



»Om hushållet flyttar från en storstad (...) kan ett antagande göras om att matkostnaderna i bästa fall sänks med 10 procent.«

Bostadspriser och boendeutgifter – vad påverkar mest?

Boendeutgifter varierar beroende på flera faktorer som tillsammans formar den ekonomiska verkligheten för hushåll i olika områden. Skillnader uppstår till följd av bostadspriser och därigenom boendeutgifter, men påverkas också av andra löpande utgifter hos hushållet.

Boendet kan vara dyrare i vissa områden men kompenseras av bättre infrastruktur och service medan boendet kan vara billigare på andra platser där det i stället tillkommer andra utgifter. Dessa omständigheter påverkar hushållens ekonomi på olika sätt och spelar en viktig roll i beslutet om var man väljer att bo.

Bostadspriser varierar kraftigt mellan storstäder, pendlingskommuner och mindre orter. I storstäder som Stockholm, Göteborg och Malmö är bostadspriserna i regel högst. Pendlingskommuner, som ligger nära större städer, har ofta lägre bostadspriser men behåller attraktiviteten genom goda transportmöjligheter samtidigt som hushållen får mer boyta för pengarna. I mindre orter är bostadspriserna generellt lägst, eftersom efterfrågan är lägre och arbetsmarknaden mer begränsad. Hur mycket lägre bostadspriserna blir beror helt på valet av ny bostadsort men enligt våra beräkningar kan en flytt från storstaden till en pendlingskommun eller mindre ort innebära en prisminskning på från 5

procent upp till 65 procent, minskningar som gör ett stort och direkt avtryck på hushållsekonomin.

En billigare bostad innebär ett lägre lån med en större kontantinsats. Hushåll som kan lägga en större del av bostadens pris som insats behöver låna mindre, vilket minskar både den totala skuldbördan och de löpande kostnaderna. Dessutom kan lån som understiger vissa belåningsgrader undantas från de tuffaste amorteringskraven, vilket ytterligare sänker den ekonomiska belastningen. På sikt ger detta en större ekonomisk frihet och ett ökat sparutrymme, vilket kan användas till andra utgifter eller investeringar. Enligt våra beräkningar kan hushåll som flyttar från storstaden till pendlingskommuner eller mindre orter sänka sina boendeutgifter med från 3 procent upp till 55 procent.

»Hushåll som flyttar från storstaden till pendlingskommuner eller mindre orter kan sänka sina boendeutgifter med från 3 procent upp till 55 procent.«

Utöver boendeutgifter påverkas hushållsekonomin av flera andra utgifter som kan variera beroende på bostadsort. I mindre orter och pendlingskommuner kan utgifterna för mat och försäkringar vara lägre. Samtidigt kan behovet av bil och pendling öka, vilket innebär högre kostnader för bränsle, slitage och månadskort. För hushåll som flyttar från en storstad till en mindre ort kan detta innebära en omfördelning av utgifter snarare än en ren besparing, där de minskade boendeutgifterna delvis äts upp av ökade transportkostnader. Den totala ekonomiska vinsten av att flytta från storstaden till pendlingskommun eller mindre ort beror därför på hushållets resvanor, arbetssituation och konsumtionsmönster.

För att bedöma om en flytt är ekonomiskt fördelaktig behöver hela kostnadsbilden vägas in – inte bara bostadspriserna och boendeutgifterna, utan även kostnaderna för transport, försäkringar och konsumtion i vardagen. Dessa faktorer påverkar hushåll på olika sätt beroende på deras sammansättning, behov och livsstil. Det är först när alla dessa aspekter sammanställs som hushållet får en övergripande bild av den ekonomiska effekten av att byta bostadsort från storstad till småstad.



Vinster vid en bostadsförsäljning

Att sälja en bostad i storstaden innebär ofta att kapital frigörs på grund av värdeökningen som skett över tid. Bostadspriserna i storstadsområden har generellt ökat över tid, vilket gör att många säljare kan göra en vinst vid försäljningen.

Detta överskott kan sedan användas vid ett nästa bostadsköp för att öka kontantinsatsen, minska belåningen och sänka boendekostnaderna eller genom att på andra sätt skapa större ekonomisk trygghet än tidigare. På så sätt blir bostadsförsäljningen inte bara en avslutad affär, utan också en möjlighet att stärka den ekonomiska grunden för framtiden.

Hur mycket kapital som frigörs vid en bostadsförsäljning beror på flera faktorer. Belåningsgrad, antal år sedan bostadsköpet och prisutvecklingen på bostadsmarknaden spelar en stor roll för hur stor vinsten blir vid en försäljning.



»Att sälja en bostad i storstaden innebär ofta att kapital frigörs.«

För en singel med en mindre bostad (1 RoK, 30 kvm) och en belåningsgrad på 85 procent, antas en prisutveckling på 5 procent per år och en boendetid på 3 år. Ett sambohushåll i en större lägenhet (2 RoK, 59 kvm) beräknas ha en belåningsgrad på 80 % och en boendetid på 5 år med en årlig prisutveckling på 5 procent. Barnfamiljen i småhuset antas ha en belåningsgrad på 75 % och en längre innehavstid på 10 år, med en årlig prisökning på 4 procent. Empty nesters som bott i en större bostad (4 RoK, 98 kvm) i 20 år, med en lägre belåningsgrad på 50 procent, antas ha en prisutveckling på 5 procent årligen. Hänsyn har tagits till stämpelskatt (för småhusköpet), reavinstskatt och ett schablonbelopp för mäklararvodet.

Genom att kombinera dessa faktorer framträder en tydligare bild av hur stor den potentiella kapitalfrigörelsen blir för olika hushåll och hur detta påverkar möjligheterna inför ett framtida bostadsköp.

Hushållstyp	Stad	Försäljningspris	Inköpspris	Värdeökning kr	Nettovinst*
Singel	Stockholm	1 981 980	1 712 109	269 871	145 499
	Göteborg	1 397 400	1 207 127	190 273	83 413
	Malmö	1 044 960	902 676	142 284	45 982
Sambo	Stockholm	3 897 894	3 054 102	843 792	593 158
	Göteborg	2 748 220	2 153 302	594 918	399 036
	Malmö	2 055 088	1 610 215	444 873	282 001
Barnfamilj	Stockholm	7 003 000	4 730 976	2 201 059	1 651 826
	Göteborg	5 509 000	3 721 683	1 731 492	1 285 564
	Malmö	5 073 000	3 427 137	1 594 456	1 178 676
Empty nesters	Stockholm	6 474 468	2 440 159	4 034 309	3 081 761
	Göteborg	4 564 840	1 720 440	2 844 400	2 153 632
	Malmö	3 413 536	1 286 526	2 127 010	1 594 068

* Efter skatter och avgifter

Figur 11.

Figuren ovan visar att kapitalfrigörelsen vid en bostadsförsäljning varierar kraftigt beroende på hushållstyp, stad och inte minst innehavstiden. De som får störst nettovinst efter skatt är empty nesters i Stockholm, där den långa innehavstiden på 20 år och en stark prisutveckling över tid resulterar i en nettovinst på över 3 miljoner kronor. Även i Göteborg och Malmö har samma grupp en betydande kapitalfrigörelse på 2,1 miljoner och nästan 1,6 miljoner kronor. I fallen där det köps en dyrare bostad än den man flyttar från kan ett antagande göras om att möjligheten till uppskov av reavinsten utnyttjas för att minska den omedelbara skattekostnaden.

Singelhushåll, särskilt i Malmö, får däremot den minsta nettovinsten, med en kapitalfrigörelse på nästan 46 000 kronor. Det beror både på den kortare innehavstiden på 3 år och en lägre inköpskostnad från början, vilket gör att värdeökningen blir mindre räknat i kronor.

Resultaten tydliggör att innehavstiden är en avgörande faktor för att frigöra kapital vid en bostadsförsäljning. Ju längre bostaden har ägts, desto större möjlighet har ägaren haft av att dra nytta av den stadiga prisökningen, vilket i sin tur ökar vinsten vid försäljning.

Insikter och slutsatser

Rapporten har undersökt hur olika hushållstyper kan påverkas ekonomiskt av en flytt från storstaden till andra kommuntyper runt om i landet. Slutsatserna visar att förändringarna i boendekostnader varierar beroende på hushållets förutsättningar och valet av ny bostadsort.

Analysen påvisar stora skillnader i ekonomiska konsekvenser vid en flytt. Vissa hushåll, såsom singlar i storstaden, kan göra betydande besparingar medan andra, exempelvis barnfamiljer, riskerar att få ökade kostnader beroende på den nya bostadsorten. Faktorer som hushållets sammansättning, ekonomiska situation, geografiskt läge och bostadsönskemål är avgörande i sammanhanget. Det står dock klart att medan vissa hushåll kan frigöra betydande kapital genom en flytt, kan andra enbart uppnå en marginell ekonomisk vinst – eller i värsta fall – ökade boendekostnader.

1. Störst procentuell förändring för singeln

Den största procentuella förändringen i boendekostnader är hos singeln i Stockholm som flyttar till Enköping. Singelhushållet skulle genom en sådan flytt kunna sänka sina boendeutgifter med hela 55 procent. Även en flytt från Stockholm till Trosa skulle för singeln innebära att boendekostnaderna kapas med 51 procent.

2. Minst procentuell förändring geografisk

När fokus flyttas till den minsta procentuella förändringen i boendekostnader handlar det snarare om geografi och den lokala marknaden än hushållet i fråga. En flytt från Göteborg till Kungsbacka innebär enbart en minskning av boendeutgifterna med 3 procent för singelhushållet, sambohushållet och "empty nesters". Det är kanske inte en tillräcklig stor ekonomisk förändring för att motivera en flytt.

3. Småbarnsfamiljen kan gå minus på en flytt

Ett resultat som sticker ut i rapporten är att småbarnsfamiljen i ett exempel kan driva upp sina boendeutgifter vid en flytt från storstaden. Småbarnsfamiljen som flyttar från Göteborg till Kungsbacka riskerar nämligen att förlora 1 000 kronor i månaden, en uppgång med 5 procent jämfört med de nuvarande kostnaderna.

4. Den får mest pengar över i plånboken vid en flytt

Småbarnsfamiljen från Stockholm som flyttar till Enköping är det hushåll som har mest att vinna på en flytt räknat i kronor. Det skulle innebära att den nuvarande boendekostnaden sänks med 16 000 kronor i månaden, motsvarande 49 procent. En ganska övertygande siffra för en småbarnsfamilj som befinner sig på en utmanande småhusmarknad i Stockholm.

5. Den får minst tillskott i plånboken vid en flytt

Minst ekonomiskt tillskott genererat av en flytt återfinns hos singelhushållet som flyttar från Göteborg till Kungsbacka. I det exemplet går det enbart att räkna hem knappa 300 kronor i månaden, en minskning i boendekostnader som motsvarar 3 procent. Det är förmodligen inte en tillräcklig morot för att flytta från storstaden.

6. Avstånd avgör inte besparingar

En flytt längre bort från storstaden behöver inte alltid innebära lägre boendekostnader. Pendlingskommuner nära större städer, som Enköping och Vänersborg, erbjuder ofta större besparingar än mindre städer som Trosa och Varberg, trots att dessa ligger ännu längre bort från storstäderna. Det är alltså inte alltid avståndet från storstaden som avgör besparingarna, utan de lokala marknadsförhållandena.

7. Innehavstid avgörande för vinst vid försäljning

Kapitalfrigörelsen vid bostadsförsäljningen varierar stort beroende på hushållstyp, stad och innehavstid. Empty nesters i Stockholm har den högsta nettovinsten på 3 miljoner kronor medan singelhushåll i Malmö har den lägsta på 46 000 kronor. Den viktigaste faktorn är innehavstiden – längre ägande ger större vinst genom den stigande prisökningen över tid.

Avslutningsvis visar denna rapport att de ekonomiska effekterna av en flytt varierar avsevärt beroende på hushållets sammansättning och valet av en ny bostadsort. Även om vissa hushåll kan göra betydande besparingar, riskerar andra att stå inför mycket små eller till och med ökade boendekostnader. För att fatta välgrundade beslut är det avgörande att noggrant beakta hushållens behov och önskemål och de lokala marknadsförhållandena. Det kan visa sig lönsamt att lämna storstaden, men många faktorer spelar in för att bedöma om en flytt leder till ekonomisk vinst eller förlust.



Källor

Compricer. Här kostar din hemförsäkring mest. <https://www.compricer.se/nyheter/artikel/har-kostar-din-hemforsakring-mest/> (hämtad 2025-02-13)

Finansinspektionen. Den svenska bolånemarknaden. <https://www.fi.se/contentassets/0bca26d6822a408abf81273a6e4da176/bolanerapport-den-svenska-bolanemarknaden.pdf> (hämtad 2024-12-05)

Hoppstadius, F.; Åkerlund, U. A Sustainable Everyday Life for Counterurbanising Swedish Families. *Sustainability*. 2022, 14, 5523. <https://doi.org/10.3390/su14095523>
Konsumentverket. Vad kostar maten varje månad? <https://www.konsumentverket.se/ekonomi/vad-kostar-maten-varje-manad/> (hämtad 2025-02-13)

Juni Strategi & Analys. 2024. Generation (barn)fri? - konsekvenser av minskat barnafödande för samhällsbyggnadssektorn. (hämtad 2025-02-18)

PRO. PRO:s prisundersökning 2024. <https://pro.se/download/18.264aef07193dec3ae1ed5aa0/1737027908007/PRO%20prisundersokning%20pa%20mat%202024.pdf> (hämtad 2025-02-13)

Region Stockholm. Flyttstudie 2022. <https://www.regionstockholm.se/48fd10/contentassets/9ee4ea05765d4b9ca2d97034f3749e6b/flyttstudie/> (hämtad 2025-01-29)

Sadow, E; Lundholm, E. Which families move out from metropolitan areas? Counterurban migration and professions in Sweden. *European Urban and Regional Studies*. 2019. Sage Publishing. DOI: <https://doi.org/10.1177/0969776419893017>

SCB. Medellöner i Sverige. <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/utbildning-jobb-och-pengar/medelloner-i-sverige/> (hämtad 2024-12-03)

SCB. Nästan 5,2 miljoner bostäder i landet. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-31-december-2023/> (hämtad 2024-12-04)

Sveriges Kommuner och Regioner. Kommungruppsindelning – Sveriges Kommuner och Regioners kommungruppsindelning 2023. (2022). <https://skr.se/download/18.ef4ba7d1849a2f55db2898a/1669978414789/Kommungruppsindelning-2023.pdf> (hämtad 2024-11-19)

SVT Nyheter. Tre flyttorsaker: Distansjobb, livsstil och familjen. <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/halland/tre-flyttorsaker-distansjobb-livsstil-och-familjen> (hämtad 2024-11-20)

Metod och antaganden

Rapportens metod utgörs av datainsamling av inkomster, bostadspriser, boendeutgifter och hushållskostnader som analyseras i ett kreditprövningsverktyg. Resultaten jämförs mellan olika hushållstyper, kommungrupper och utvalda kommunexempel. Syftet är att utläsa vilka hushållstyper som skulle vinna mest på att flytta från sin nuvarande bostadsort till ny bostadsort. Statistik och schablonberäkningar som ligger till grund för rapportens antaganden är hämtade från Statistiska Centralbyrån, Svensk Mäklarstatistik och Econans kreditprövningsverktyg Foreteller. Geografierna som undersöks i rapporten är sorterade i enlighet med Sveriges Kommuner och Regioners kommungruppsindelning. En rad ekonomiska antaganden har gjorts för hushållsgrupperna som undersöks i rapporten:

- Livscykelanalysen tar inte hänsyn till eventuella förändringar i räntor, bostadspriser och amorteringseffekter.
- Hushållsinkomsten baseras på antalet medlemmar i arbetsför ålder i hushållet. Rapporten tar inte hänsyn till eventuella regionala skillnader i inkomster.
- Singelhushållet antas efterfråga en lägenhet om ett rum och kök på 30 kvadratmeter. Sambohushållet antas efterfråga en lägenhet om två rum och kök på 59 kvadratmeter. Småbarnsfamiljen antas efterfråga ett småhus. Empty nesters antas efterfråga en lägenhet om fyra rum och kök på 98 kvadratmeter.
- Genomsnittligt kvadratmeterpris baseras på statistik från Svensk Mäklarstatistik och räknas på 12 månader (per december 2024).
- Antagen om hushållens belåningsgrad är inspirerade av uppgifter enligt ålder i Finansinspektionen bolånerapport men är konservativt tilltagna.
- Hushållen antas inte ha några övriga befintliga lån som studielån, konsumtionslån eller billån och har inga övriga bostäder som ska behållas.
- Beräkningarna baseras på en kalkylränta om 7 procent, beräkningsränta om 4,5 procent och ett egeninitierat skuldkvotstak från banken motsvarande 6 gånger hushållets bruttoinkomst.
- Genomsnittliga driftkostnader (el, internet, sophämtning, renhållning, vatten, försäkringar) utgår från Foretellers schablonberäkningar på 700 kronor för en bostadsrätt och 4 000 kronor för ett småhus.
- Samtliga hushåll antas ha en bil med månadskostnad på 3 000 kronor med undantag för småbarnsfamiljen som antas ha två bilar med en månadskostnad på 6 000 kronor.
- Fastighetsavgiften för småhuset är uppdelad månadsvis för att spegla den totala månadskostnaden för hushållen.
- Den genomsnittliga avgiften till bostadsrättsföreningen räknas på siffran 62 kr/kvm.

Mer från Mäklarsamfundet

Är du intresserad av att lära dig mer om bostadsmarknaden?

Då rekommenderar vi våra andra rapporter som du kan ta del av på www.maklarsamfundet.se



Generationsbingot
Mäklarsamfundet jämför olika generationers förutsättningar på bostadsmarknaden på djupet.



Om borgen brister
Mäklarsamfundet undersöker hur klimatförändringar påverkar bostadspriser och bostadspreferenser.



Den barnfria generationen
Det föds för få barn. Mäklarsamfundet undersöker hur det påverkar den svenska bostadsmarknaden.