



LUNDS UNIVERSITET

Ekonomihögskolan

Unga människors räntekänslighet på bostadsmarknaden

David Johansson

Lunds Universitet, Ekonomihögskolan

Nationalekonomiska institutionen

Examensarbete kandidatnivå

Handledare Ann-Marie Pålsson

2012-05-21 VT

Abstract

This paper tries to illustrate how the sensitivity to interest rates differences in the housing market between different types of households. My focus has been to compare how young single households sensitivity to interest varies from an average Swedish household and how this also varies depending on which county the household lives within. The result of the study shows generally that single households are more sensitive to an increased level of interest than the average household. Furthermore, the results show that households who lives in metropolitan areas have an increased interest rate sensitivity relative to households living in more sparsely populated counties.

Innehållsförteckning

Sida

1. Inledning	4
1.1 Bakgrund.....	4
2. Teoretisk referensram	10
2.1 Vilka faktorer påverkar ett hushålls skuldsättning.....	10
3. Metod	12
3.1 Metodansats.....	12
3.2 Undersökningens genomförande.....	12
3.3 Brister med metod.....	14
4. Data	15
5. Genomförande	16
5.1 Hushållens inkomst.....	16
5.1.1 Disponibla inkomster.....	16
5.2 Hushållens utgifter.....	17
5.2.1 Levnadsomkostnader.....	17
5.2.2 Bostadsomkostnader.....	18
5.2.3 Transportomkostnader.....	19
5.3 Summering.....	19
5.4 Prognos över hushållens framtida bolåneränta.....	20
6. Resultat samt tolkning av resultat	21
6.1 Villaägarnas räntekänslighet.....	21
6.2 Bostadsrättsägarnas räntekänslighet.....	22
6.3 Prognosticerad bolåneränta.....	24
7. Slutsats	25
8. Referenslista	28
Appendix A. Beräkningar	29
Appendix B. Tabeller	33
Appendix C. Diagram	39

1. Inledning

Detta inledande kapitel har för avsikt att göra Dig som läsare bekant med ämnet. Här återfinns syfte, frågeställning samt bakgrund om den svenska bostadsmarknadens sammansättning och funktion. Längst bak i detta avsnitt hittar Du uppsatsens översiktliga disposition.

1.1 Bakgrund

De ungas situation på bostadsmarknaden diskuteras ofta av politiker och brukar betecknas som krisartad. I Hanssons [2003] rapport framhålls även denna bild. Jag har fått uppfattningen att samhällsdebatten främst kretsar kring ungdomars situation på den reglerade hyresmarknaden och hur problematiskt det är att få ett hyreskontrakt i storstadsregionerna. Med denna undersökning vill jag förflytta fokus till hur situationen och de finansiella riskerna ser ut för de ungdomar som nyligen har köpt en bostad på den fria oreglerade bostadsmarknaden.

Enligt Statistiska centralbyrån (i fortsättningen SCB) ligger ungdomsarbetslösheten idag på 25,5% medan den genomsnittliga arbetslösheten är 7,7%. Denna differens är ett tydligt tecken på att ungdomar har det tuffare på arbetsmarknaden än genomsnittet, fackens regler om "sist in – först ut" -principen vid uppsägningar spär på detta, eftersom att de unga sällan hunnit etablera sig på arbetsmarknaden. Utöver den ökade risken att bli arbetslös har ungdomar lägre lön än vad den etablerade arbetskraften har. Siffror publicerade av SCB visar att människor mellan 20-24 år samt 25-34 år hade en disponibel inkomst på 170 500:- respektive 193 600:- vilket är under den genomsnittliga arbetskraftens disponibla inkomst som uppgår till 215 700:-. Vid en betraktelse ur ett bostadsägarperspektiv är statistiken nedslående. Dels på grund av att majoriteten av alla ensamhushåll representeras av yngre människor vilka medför högre hushållskostnader och dels en lägre förmåga att klara oförutsedda utgifter.

Syftet är att åskådliggöra hur stor räntehöjning Sveriges unga nyblivna bostadsägare klarar av innan deras räntekostnader blir icke hanterbara och vidare belysa om denna grupp skiljer sig från det svenska genomsnittets räntekänslighet. Jag vill därutöver utröna om det finns regionala skillnader samt om framtidens potentiella bolåneränta kan vålla denna grupp av bolånetagare betalningssvårigheter.

Detta har resulterat i följande frågeställningar:

- *Hur hög ränta klarar Sveriges unga nyblivna ensamhushåll av innan de är tvungen att sälja sin bostad?*
- *Hur skiljer sig dessa hushålls räntekänslighet ifrån genomsnittshushållets?*
- *Finns det några regionala skillnader och hur ser dessa i så fall ut?*
- Går det att prognostisera hur bolånet kommer påverka hushållens ekonomi i framtiden?

Enligt Federcasa (2006) har Sverige lägst antal personer per hushåll i hela EU med 2,0 individer. Vidare i Federcasas rapport fastslår man att det är en generell trend i hela Europa att hushållens storlek minskar. Siffror från SCB 2010 visar att de svenska hushållens storlek ytterligare har minskat i storlek sedan Federcasas undersökning genomfördes. Idag bor vi 1,96 personer per hushåll i Sverige.

Denna utveckling bör rimligtvis öka boendekostnaderna för enskilda individer eftersom man vid samboende kan dela på en mängd fasta kostnader som exempelvis, el, vatten & avlopp, radio & TV licens med mera, som man vid singelhushåll själv tvingas stå för.

I Sverige finns det 4 508 373 stycken bostäder enligt SCB. Dessa brukar indelas i fyra upplåtelseformer. Dessa är enligt Boverket:

- Äganderätt
- Bostadsrätt
- Hyresrätt
- Kooperativ hyresrätt.

Med äganderätt syftar man främst på självägda småhus där ägaren har full kontroll över egendomen, från och med maj 2009 finns det även möjlighet att bygga flerbostadshus med ägarrätt – så kallade ägarlägenheter. Ägarlägenheter kategoriseras under äganderätter.

Hyresrätten är den näst största upplåtelseformen efter äganderätten (*se diagram 1*) där man som bostadsinnehavare hyr bostaden av hyresvärden som i de allra flesta fall äger hela hyresfastigheten. Man kan även hyra någons privata bostad men där är rättigheterna begränsade [Boverket].

Bostadsrätten är en upplåtelseform där man som köpare köper sig rätten att disponera en särskild bostad, man äger den dock inte. Vid förvärvet av en bostadsrätt köper man en del av en ekonomisk förening. Föreningen äger i sin tur hela fastigheten och har även rätten att avgöra om den potentiella bostadsrättsköparen får bli medlem i denna. Motsättningar är dock ovanliga.

Den kooperativa hyresrätten är den mest sällsynta enligt Boverket, den är ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. Vid inflyttning har man som hushåll betalat ett belopp som deposition till bostadsföreningen, varpå månatlig hyra följer likt hyresrätten. Vid utflytt återfås så det depositionsbeloppet. I statistik från SCB ingår den kooperativa hyresrätten i upplåtelseformen för hyresrätten.

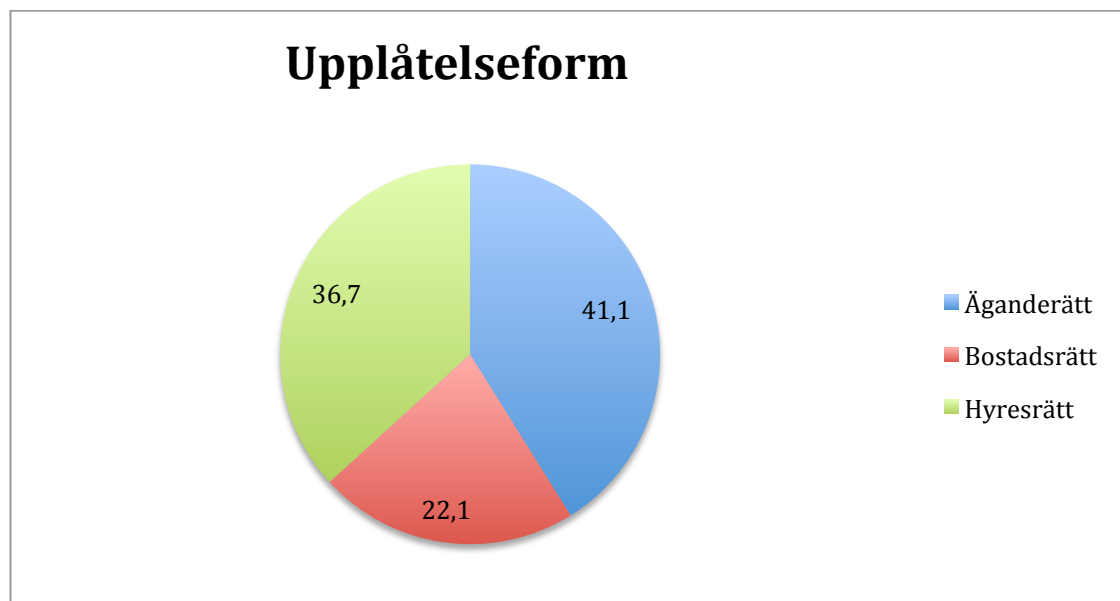


Diagram 1. Fördelning av upplåtelseformer i procent av det totala bostadsbeståndet, observera att kooperativa hyresrätter ingår i "hyresrätt". Statistik hämtad från SCB.

Den Svenska bostadsmarknaden är uppdelad i en del som det råder fri prissättning på samt en del som är hyresreglerad. På den förstnämnda är det utbudet och efterfrågan som styr priset. På denna omsätts upplåtelseformerna äganderätt samt bostadsrätt. Den fria marknaden utgör 63,3% av den totala bostadsmarknaden (se *diagram 1*) medan hyresrättsmarknadens andel uppgår till resterande 36,7%. Hyran för hyresrätten fastställs ur ett bruksvärdessystem där tanken bakom systemet var att bryta segregeringen, Lind (2000). Människor oavsett härkomst och inkomst ska ha möjlighet att bo i alla städer, samt i alla delar av dessa.

Vidare gör Lind gällande hur bruksvärdessystemet är uppbyggt.

I Sverige finns det ingen lag eller myndighet som reglerar vilken hyra en privat hyresvärd eller fastighetsägare får ta ut. Denna bestäms istället utifrån de kommunala fastighetsbolagens hyressättning för liknande lägenheter. Lind fortsätter och framhåller systemet som unikt i sitt slag och menar att ur ett internationellt perspektiv skulle en sådan modell inte kunna fungera. Detta kommer sig av att det i Sverige finns kommunala bostadsbolag i så gott som varje del av en stad. Jag väljer att inte fördjupa mig något ytterligare om denna upplåtelseform eftersom dessa hushåll knappast har några bostadslån och därmed inte ingår i undersökningen.

Riksbankens *raison d'être* är att styra penningpolitiken så att penningvärdet håller sig på en stabil nivå samt främja ett snabbt och säkert betalningsväsende. Ett av deras verktyg är justering av reporäntan, vilken senare ligger till grund för affärsbankernas räntenivå ut mot bolånekunderna. Hösten 1991 gick Sverige in i en bostads- och finansieringskris som ansågs 1998, vara "en av de svåraste som drabbat ett industrialiserat land sedan 1930-talet", enligt Ingves & Lind (1998). Detta medförde kraftiga räntehöjningar från riksbankens sida vilket satte stor press på bolånetagarnas ekonomi. Det har rått delade meningar både bland forskare och allmänhet om vad som ledde fram till denna kris menar Perbo (1999).

Lindbäck (1998) trycker på att de viktigaste faktorerna för krisens uppkomst var att den Svenska valutan var övervärderad samt att flera av de plötsliga svaghetstillstånd som Sveriges ekonomi utsattes för under början av 90-talet var kvarlevor från politik, struktur och styrsätt som man använde på 80-talet. Denna bild stärks också av Perbo (1999).

I mitten av 80-talet, innan avregleringen på den finansiella marknaden inleddes, låg den Svenska belåningsgraden i förhållande till disponibel inkomst på en jämn nivå runt 100%. Men i samband med avregleringarna ökade belåningen till 140 procent, dock med undantag för åren under 90-talskrisen, då belåningen sjönk tillbaka en aning, för att sedan återigen öka till en nivå idag om 170% av disponibel inkomst. Denna utveckling gör att man enligt Finocchiaro et. al (2011) måste ställa sig frågan om hur hög skuldsättningsgrad de svenska hushållen klarar av. Det är givetvis en naturlig utveckling att bostadspriserna stiger när räntenivån är låg och det omvända när räntenivån stiger. En distinktion med dagens situation i åtanke är att vi har haft en lång lågränteperiod från 2009 fram till idag, där reporäntan har pendlat mellan 0,25% och 2% för att när denna uppsats skrivs ligga på en nivå om 1,5%. Problemet med ovanstående trend är att det finns en uppenbar risk att hushållen vänjer sig vid ett lågränteläge och anpassar sin skuldsättning efter de låga räntenivåerna. För att sedan vid en räntekorrigeringsuppåt drabbas av betalningssvårigheter.

I Sverige får man skattereduktion på ränteutgifter relaterade till bostaden. På räntekostnader upp till 100 000 har man rätt att göra ett 30% skattemässigt avdrag. Överskjutande ränteutgifter, på belopp över 100 000:-, är ränteavdraget reducerat till 20%. Det föreligger inte något likviditetsproblem med avdraget eftersom hushållen har möjlighet att skattejämka och på så vis få en reducerad skattekostnad parallellt med räntejusteringar från bankernas sida. Hushållen slipper således vänta till nästkommande taxeringsår för att få tillbaka delar av utläggen för räntekostnaden.

Uppsatsen är indelad i sju delar och kommer att disponeras på följande vis.

I kapitel ett blir läsaren introducerad till ämnet med en lägesbeskrivning av den svenska bostadsmarknaden, här presenteras också syfte och frågeställning.

I kapitel två presenteras teorier om vad som påverkar ett hushålls skuldsättning.

I kapitel tre redogörs för metodval samt en beskrivning av undersökningens tillvägagångssätt, här förklaras även de antaganden som har gjorts.

I kapitel fyra följer ett avsnitt om data som använts.

I kapitel fem presenteras uppsatsens utförande.

I kapitel sex fastställs undersökningens resultat samt en tolkning av dessa.

För att sedan avslutningsvis i kapitel sju försöka besvara de inledande frågeställningarna.

2. Teoretisk referensram

I det här kapitlet klargörs vilka faktorer som påverkar ett hushålls skuldsättning samt hur reglerna för bolån skiljer sig åt i Sverige och omvärlden.

2.1 Vilka faktorer påverkar ett hushålls skuldsättning?

I Finocchiaro et. al (2011) förespråkar författarna en analys av hushållens skuldsättning med hjälp av den permanenta livscykelmodellen, som ursprungligen utarbetades av Friedman (1957). Modellen identifierar variabler som påverkar hushållens skuldsättningsnivå samt vilka faktorer som styr hushållens konsumtion. Finocchiaro et. al menar vidare att det enligt denna modell är realräntor, framtida inkomst, demografi, samt osäkerhet som styr ett hushålls skuldsättningsnivå. Ett exempel skulle kunna vara tron på en framtida ökad inkomst, vilken leder till att hushållets konsumtion tilltar samt att upplåningen ökar. Eftersom inkomsterna varierar med åldern kan ålderssammansättningen hos befolkningen även förklara en del av hushållens skuldsättning. Utöver faktorerna som presenterades i livscykelmodellen pekar författarna ut "skatteincitament" och "finansiell innovation" som andra medverkande krafter till hushållens skuldsättning. Man menar till exempel att ränteavdrag på bolån kan öka belåningen genom att staten indirekt uppmuntrar hushållen till att investera i sin bostad. Ett ytterligare exempel är rotavdraget. Med finansiell innovation syftar man på den ökade värdepapperiseringen av bolån vilket har lett till en högre grad av beviljade krediter till riskhushåll.

I Sverige är man som bolånetagare personligt ansvarig för hela lånebeloppet till skillnad från hur situationen ser ut i exempelvis USA. Andersson & Lindh [2011] gör gällande att bolån i Sverige har "full recourse" vilket innebär att man som låntagare är helt återbetalningsskyldig för hela det lånade beloppet. Detta bör rimligtvis leda till att hushållen i länder som Sverige har högre incitament att minska, eller åtminstone inte öka sin skuldsättningsgrad då man även efter en försäljning av den egna bostaden kan ha kvar en restskuld på sitt tidigare boende. Detta inträffar när försäljningspris är lägre än bostadsskuld. För att återgå till situationen i USA där Andersson & Lindh vidare förklarar att tvångsförsäljning inte nödvändigtvis leder till att hushållen blir lämnade med en restskuld. Här får kreditinstituten oftast bara igen det

försäljningspris som bostaden tvångsförsäljs för, det vill säga panten. Det finns alltså tydliga skillnader i vem som bär riskerna i de olika länderna.

Det går att argumentera för bägge systemen. Man kan å ena sidan säga att hushållen i Sverige har större incitament att inte öka sin skuldsättning än vad de amerikanska hushållen har på grund av återbetalningsskyldigheten, vilket ur en skuldsättningssynvinkel entydigt är positivt.

Svenska banker får dock spegelvända incitament med ett sådant system. De berörs sällan av att hushållens bostäder säljs till ett pris under skuldsättningsnivå vilket sannolikt gör att bankerna tillåter sig vara mer vidlyftiga med beviljande av krediter än vad de amerikanska kreditgivningsinstituten – i deras fall - vågar vara. Man kan tycka att en blandning av det svenska respektive amerikanska systemet vore att föredra där hushållen samt kreditinstituten delar risken.

Man kan sammanfattningsvis konstatera att bankkunderna i Sverige tar de största riskerna medan det i USA är bolåneinstituten som löper störst finansiell risk.

3. Metod

Detta stycke avser att förklara undersökningens genomförande samt vilka brister det valda genomförandet är förenat med.

3.1 Metodansats

Denna undersökning stödjer sig enbart på numerisk sekundärdata från hushåll och individer och håller sig således inom ramen för en kvantitativ studie.

3.2 Undersökningens genomförande

Först undersöks räntekänsligheten hos sex olika typer av hushåll fördelade på alla Sveriges län. Typhushållen illustreras lämpligast i matrisform:

	Svenskt genomsnittshushåll	Ensamstående 20-24 år	Ensamstående 25-34 år
Villaägare	1	2	3
Bostadsrättsägare	4	5	6

Hushåll 1 och 4 är ett genomsnittligt svenskt hushåll, vilket består av 1,96 personer och har en genomsnittlig disponibel inkomst. De två andra kolumnerna med hushåll 2 och 5 respektive 3 och 6 representerar ensamhushåll indelade efter ålder. Inkomsterna hos hushåll 2,3,5 och 6 är justerade efter länets genomsnittliga inkomst samt ålder. Dessa hushåll beräknas sedan köpa en villa respektive en bostadsrätt efter vardera läns genomsnittspris.

Det finns ingen statistik på regional belåningsgrad och än mindre statistik på regional belåningsgrad indelad efter lånetecknarens ålder. Därmed görs antagandet att hushållen vid köp av ny bostad köper vad de maximalt har råd till. Detta medför att den antagna belåningsgraden blir densamma som bolånetakets maximala gräns. Detta tak sattes av Finansinspektionen (FI i det följande) hösten 2010 till 85 procent av bostadens marknadsvärde.

Då syftet är att undersöka hur stor del av befolkningens disponibla inkomst som maximalt kan gå till räntekostnader minimeras kostnader som inte är relaterade till boende. Dessa kostnader delas in i tre utgiftsposter, levnadsomkostnader, boendeomkostnader samt transportomkostnader.

För att beräkna levnadsomkostnader används socialstyrelsens riksnorm. Riksnormen är en del av det totala socialbidraget som betalas ut till bidragstagare varje månad. Den främsta anledningen till att riksnormen används är dess begränsning, den är bara tänkt att täcka det allra nödvändigaste. När FI i sin rapport "Den Svenska bolånemarknaden och bankernas kreditgivning" gör stresstester över hushållens skuldsättning använder de en frikostigare schablon över ett hushålls levnadsomkostnader. Finansinspektionens schablon är nära dubbelt så hög i jämförelse med beloppen för riksnormen. Valet att ändå använda sig av socialstyrelsens riktlinjer grundar sig på att man vid en pressad ekonomisk situation sannolikt sparar in på all konsumtion. Man väljer att äta billigare mat istället för att byta boende, detsamma gäller klädköp och annan slentrianmässig konsumtion. Detta förutsätter således att ens bostad är det sista man säljer och överger. Beroende på åldern hos hushållets medlemmar betalar riksnormen ut olika belopp. Genom att använda viktad befolkningsstatistik och riksnormens olika belopp beroende på ålder kan ett svenskt genomsnitt räknas fram. Det beräknade genomsnittsbeloppet används sedan för hushåll 1 och 4. För hushåll 2,3,5, och 6 kommer således andra belopp som ligger inom ramen för deras åldersgrupp att användas. Utöver riksnormen fastställer socialstyrelsen även ett belopp som utbetalas till hela hushållet. Beloppets storlek beror på hushållets storlek, vilket också kommer vägas in i kalkylen.

Nästa steg är att göra en boendeomkostnadskalkyl som utesluter kostnader för boränta. För att detta skall vara möjligt används schabloner över de två separata upplåtelseformernas boendeutgiftsfördelning, räntekostnadsdelen utesluts. För att avslutningsvis multiplicera resterande del med årlig kostnadsdata för varje enskild upplåtelseform.

Utöver dessa två utgiftsposter tillkommer en tredje – transportomkostnader. De människor som lever i de fiktiva hushållen måste kunna ta sig till sitt arbete med mera. Denna kostnad skall också hållas nere av samma anledning som tidigare. Därför antas hushållen åka kollektivt.

När dessa tre beräkningar är genomförda subtraheras hushållens

levnads-, bostads- och transportomkostnader från de olika typhushållen totala disponibla inkomst. Vidare är det nödvändigt att ta hänsyn till ränteavdraget som tidigare beskrivits. Därefter fastställs det belopp som det genomsnittliga hushållet klarar av att lägga på sitt bolån. Kvoten mellan detta belopp och hushållens genomsnittliga skulder visar hushållens räntekänslighet.

Undersökningen avslutas med att resonera kring hushållens skuldsättning, vilket görs med hjälp av riksbankens prognos för reporäntan samt med antagandet att affärsbanker håller samma räntemarginal i framtiden.

3.2 Brister med metod

Den mest påtagliga bristen med denna undersökning är de generaliserade belåningsgraderna om 85%. Belåningsgraden skiljer sig rimligtvis åt ute i landet. Man bör till exempel ha en högre belåningsgrad i storstadsregionerna där bostadspriserna är högre än vad de är i mer glesbefolkade län. Detta antagande görs likväl då det inte existerar någon regional data över belåningsgrader.

En annan brist är den generaliserade räntekänsligheten. Vissa tjänar mer pengar och har en disponibel inkomst långt utöver snittet. Dessa skulle klara en räntehöjning utan att det bekommer dem medan andra har en pressad ekonomisk situation redan med dagens räntenivå. Denna uppsats kommer således inte ta hänsyn till enskilda fall. Det vållar även problem att använda sig av en generaliserad bild av hushållens boendekostnader, dessa bör skilja sig åt mellan de olika länen. Man bör exempelvis ha en högre uppvärmningskostnad i Norrbotten än vad man har i Skåne. De nyligt införda elpriszonerna bör dock motverka detta en aning, där elpriset norröver är billigare än i södra Sverige.

Att unga behöver bostäder råder det inga tvivel om. Däremot bör det vara tämligen ovanligt med ensamstående 20-24 åringar som väljer att köpa en äganderätt, detsamma bör även gälla ensamstående 25-34 åringar. Ytterligare en brist på samma tema är att ensamhushåll rimligtvis har en mindre bostad än genomsnittshushållet. Vilket det i denna undersökning inte togs någon hänsyn till.

En brist förenat med antagandet om en konstant räntemarginal är att affärsbankerna justerar sina marginaler för att kunna anpassa sig till marknadens konkurrenssituation.

4. Data

I det här avsnittet beskrivs vilken data som valts ut till undersökningen, vilka bearbetningar som gjorts samt vilken tidsperiod den är hämtad ifrån.

All data är hämtad från Statistiska centralbyrån (HEK) med undantag för den skattade kostnaden för en genomsnittlig kollektivtrafikbiljett samt data för de två upplåtelseformernas prishistorik. Data för dessa kommer istället från en forskningsrapport finansierad av Vinnova respektive mäklarstatistik.se. Undersökningens data klassificeras således som sekundärdata. Data är hämtad inom tidsintervallet 2009-2012-03 förutom data för kollektivtrafikbiljett vilken är hämtad från 2004. Denna har räknats om till dagens prisnivå.

Det finns ingen statistik på hur lönenivån per län skiljer sig åt per ålderskategori. Därför fastställde jag förhållandet mellan den genomsnittliga inkomsten i de olika länen och multiplicerade dessa vikter med den genomsnittliga inkomsten för de två kategorierna av unga människor. Man kan resa invändningen att lönespridningen mellan länen för de unga bör vara mindre än för den genomsnittliga svensken. Genom att ungas löner ligger under riksgenomsnittet och då även närmare gränsen för lagliga minimilöner bör också lönespridningen vara mindre för denna grupp.

5. Genomförande

5.1 Inkomst

5.1.1 Disponibla inkomster

Data över den genomsnittliga inkomsten per capita och län har använts för att vikta, det vill säga fastställa relationen mellan inkomsterna per län. Därefter har jag multiplicerat länens framräknade vikter med inkomstnivån per capita för de två åldersgrupperna. Detta har möjliggjort följande tabell (*tabell 1*):

Region	Genomsnittligt hushåll	Ensamhushåll 20-24 år	Ensamhushåll 25-34 år
Hela riket	261 900	170 500	193 600
Blekinge län	254 800	165 900	188 400
Dalarnas län	256 400	167 000	189 500
Gotlands län	250 100	162 800	184 900
Gävleborgs län	253 300	164 900	187 200
Hallands län	283 000	184 200	209 200
Jämtlands län	248 600	161 800	183 700
Jönköpings län	258 000	167 900	190 700
Kalmar län	253 300	164 900	187 200
Kronobergs län	264 200	172 000	195 300
Norrbottnens län	261 100	170 000	193 000
Skåne län	262 600	171 000	194 200
Stockholms län	317 400	206 600	234 600
Södermanlands län	261 080	170 000	193 000
Uppsala län	272 000	177 100	201 100
Värmlands län	245 400	159 800	181 400
Västerbottens län	250 100	162 800	184 900
Västernorrlands län	261 100	170 000	193 000
Västmanlands län	264 200	172 000	195 300
Västra Götalands	269 000	175 100	198 800
Örebro län	253 300	164 900	187 200
Östergötlands län	261 100	170 000	193 000

Tabell 1. Översikt över de tre hushållstypernas disponibla inkomster

5.2 Utgifter

5.2.1 Levnadsomkostnadskalkyl

Ett led i beräkningarna är att ta reda på vad man minst klarar av att leva på per månad exklusive boende- samt transportomkostnader. Detta måste göras med en skattad privatekonomisk kalkyl. Socialstyrelsen har ett sätt att fastställa ett hushålls behov som de använder sig av när de ger försörjningsstöd till Sveriges ekonomiskt utsatta hushåll.

Försörjningsstödet som människor kan få av kommunernas socialtjänst består dels av riksnormen och dels av skäliga kostnader som ligger utanför denna norm. De kostnader som ligger inom riksnormen är standardiserade, där ingår exempelvis kostnader för kläder, mat, telefonkostnader och hygienartiklar med mera. För den andra typen utav kostnad gör socialtjänsten en individuell bedömning om vad som exempelvis kan vara en rimlig månatlig boendekostnad. Detta eftersom boendekostnaden skiljer sig åt ute i landet.

Socialstyrelsen ställer upp det på följande vis:

- +Personliga kostnader för varje hushållsmedlem (enligt riksnormen)
- +Hushållets gemensamma kostnader
- +Hushållets skäliga kostnader
- Hushållets inkomster
- =Försörjningsstöd

Försörjningsstödet är alltså den del, eller totala inkomst som vissa utsatta hushåll får från socialförvaltningen. En del hushåll får hela sin inkomst via försörjningsstöd medan andra bara till viss del är beroende av försörjningsstöd.

Varje år fastställer socialtjänsten beloppen för riksnormen så att dessa följer konsumentprisindex. Eftersom jag är intresserad av att fastställa det belopp som man minst klarar av att leva på exklusive boendekostnad så kommer jag att använda mig utav riksnormens värden + hushållets gemensamma kostnader. År 2011 var dessa för hushåll 1 och 4 (genomsnittligt hushåll), 75 307,75 kr per år (se beräkning i *appendix A*). För motsvarande kostnad för hushåll; 2,3,5 och 6, uppgår dessa till 44 650 kr (*appendix A*).

5.2.2 Boendeomkostnadskalkyl

I Boverket (2009) rapport finns fördelningar över hushållstypers olika kostnadsslag. För äganderätter (se *diagram 2*) ser man att den enskilt största kostnaden går till uppvärmning tätt följt av kostnader för ränteutgifter samt kostnader för underhåll och reparation.

Diagram 3 visar utgiftsstrukturen för en genomsnittlig ägare av en bostadsrätt. Här kan man tydligt konstatera att kostnaden för avgifter är den högsta i denna upplåtelseform. Avgiften består av en månatlig avgift till bostadsrättsföreningen. Efter exkluderandet av räntekostnaden uppgår den totala boendekostnaden för hushåll i en genomsnittlig äganderätt, alltså hushåll 1,2 och 3 till 61 935kr. För hushåll 4,5 och 6 är motsvarande kostnad 59134 kr per år (bägge beräkningarna återfinns i Appendix A).

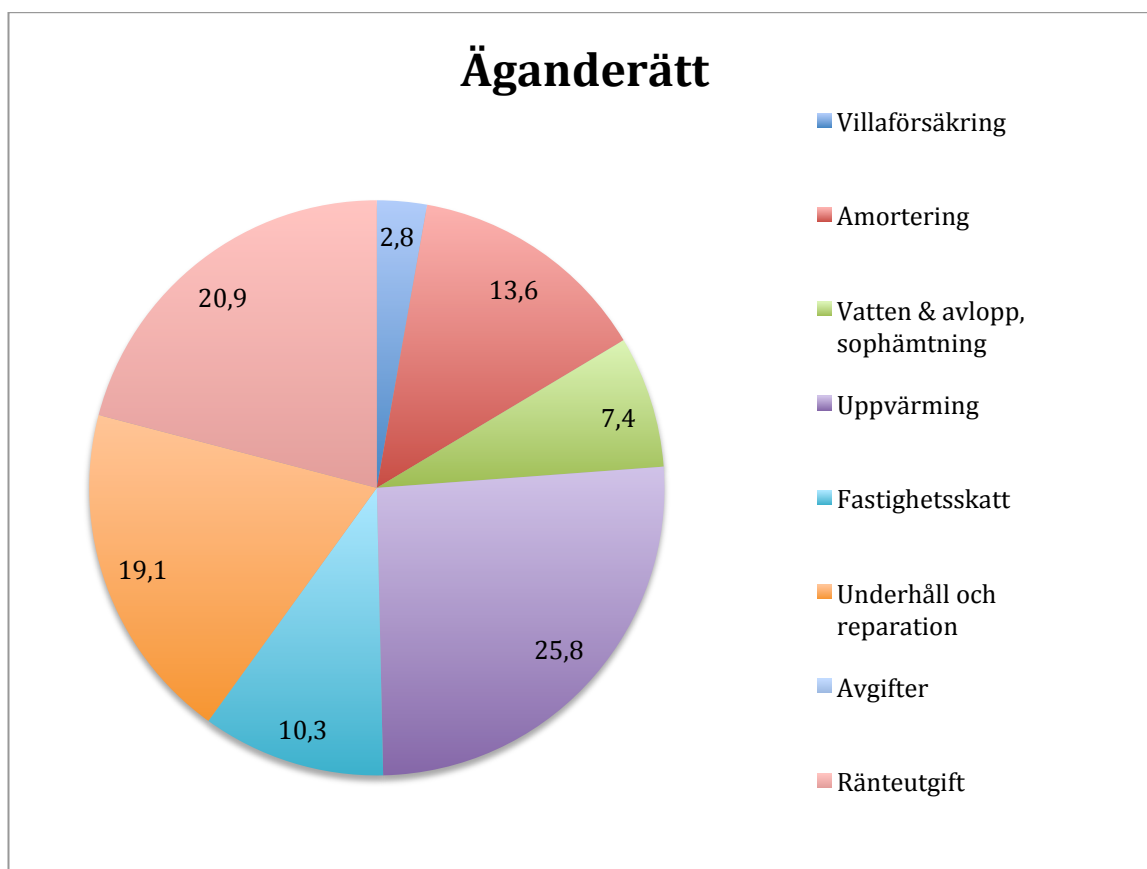


Diagram 2. Andelar i procent av totala kostnader förenliga med äganderätten.

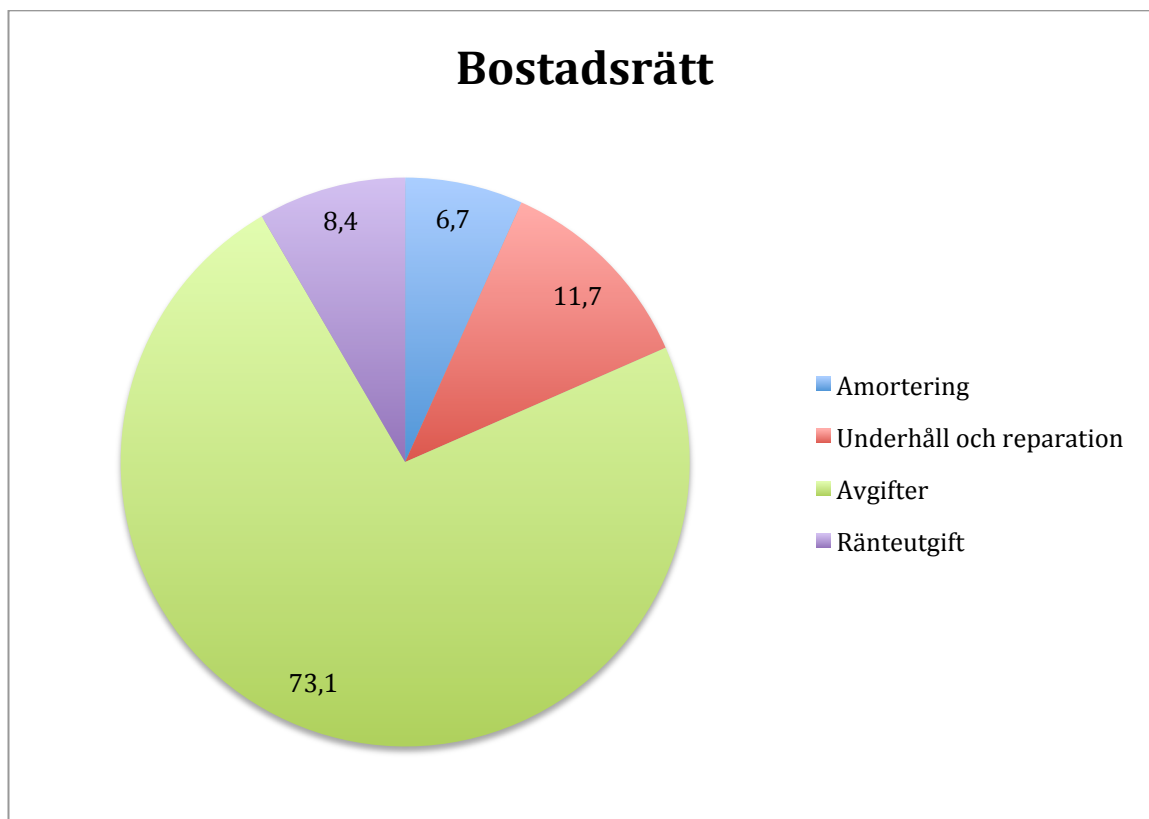


Diagram 3. Andelar i procent av genomsnittliga bostadskostnader för bostadsrätter.

5.2.3 Transportomkostnadskalkyl

I Tegner (2006) rapport fastställs det att en genomsnittlig kollektivtrafikbiljett i Sverige år 2004 kostade 14 kr. Detta omräknat till dagens penningvärde blir 15,64 kr. Hushållen förväntas resa i genomsnitt tio gånger per vecka.

För ensamhushållen, 2,3,5 och 6, blir detta en årskostnad på 8 133kr. Motsvarande kostnad för hushåll, 1 och 4, blir 15 940kr. (beräkningar återfinns i Appendix A)

5.3 Summering

Efter fastställande av inkomst- samt utgiftssidan eller närmare bestämt den disponibla inkomsten respektive levnads-, boende- och transportomkostnader skall vi nu se efter vad som återstår när vi subtraherar inkomsten med utgifterna.

De återstående beloppen är sedan justerade för ränteavdraget med hjälp av följande formel:

$$\text{Återstående belopp anpassat efter ränteavdrag} = \left(\frac{\text{Återstående belopp} - 70000}{0,8} \right) + 100\,000$$

Det återstående beloppet anpassat efter effekten av ränteavdrag presenteras i tabell 2 och 3 i *Appendix B*, och är uppdelat efter upplåtelseform på grund av att utgifterna skiljer sig åt mellan dessa.

Nästa steg är att undersöka mäklarstatistik för nyligen sålda äganderätter samt bostadsrätter i Sveriges alla län. Marknadspriset på dessa multipliceras sedan med den antagna belåningsgraden om 85%. Detta kan vi återse i tabell 4.

Det avslutande momentet för att kunna fastslå de sex typhushållens räntekänslighet fördelat efter län är att dividera det "återstående beloppet efter ränteavdrag" med bostadens skuld. Räntekänsligheten presenteras i nästkommande kapitel.

5.4 Prognos över hushållens framtida ränteläge.

Riksbanken sammanställer en prognos över den framtida potentiella reporäntan ett par gånger per år (*se Appendix C*). Prognosen fastställer ett intervall inom vilket reporäntan till 90 procent kommer hamna inom. Denna framtidsutsikt är därför en bra grund att utgå ifrån vid en prognos för de kommande bolåneräntorna. Jag har undersökt vad några av affärsbankerna har för räntemarginal idag ut mot sina kunder. Både Handelsbanken, SBAB och Nordea har en treårig bunden ränta som ligger på en oviktad genomsnittlig nivå om 3,75 procent när denna uppsats skrivs. Detta medför att deras räntemarginal ut mot kund är lika med 3,75 minus dagens reporänta som ligger på en nivå om 1,5 procent. Deras genomsnittliga räntemarginal är således 2,25 procent.

Som redan nämnts i metodkapitlet så antar jag att denna marginal är konstant över tiden vilket har möjliggjort *Diagram 6* i nästkommande kapitel.

6. Resultat samt tolkning av resultat

I detta avsnitt presenteras undersökningens resultat – de sex typhushållens räntekänslighet samt en prognos över den framtida bolåneräntan. Resultaten illustreras grafiskt i stapeldiagram och linjediagram varpå en efterföljande tolkning av dessa följer.

6.1 Villaägarnas räntekänslighet

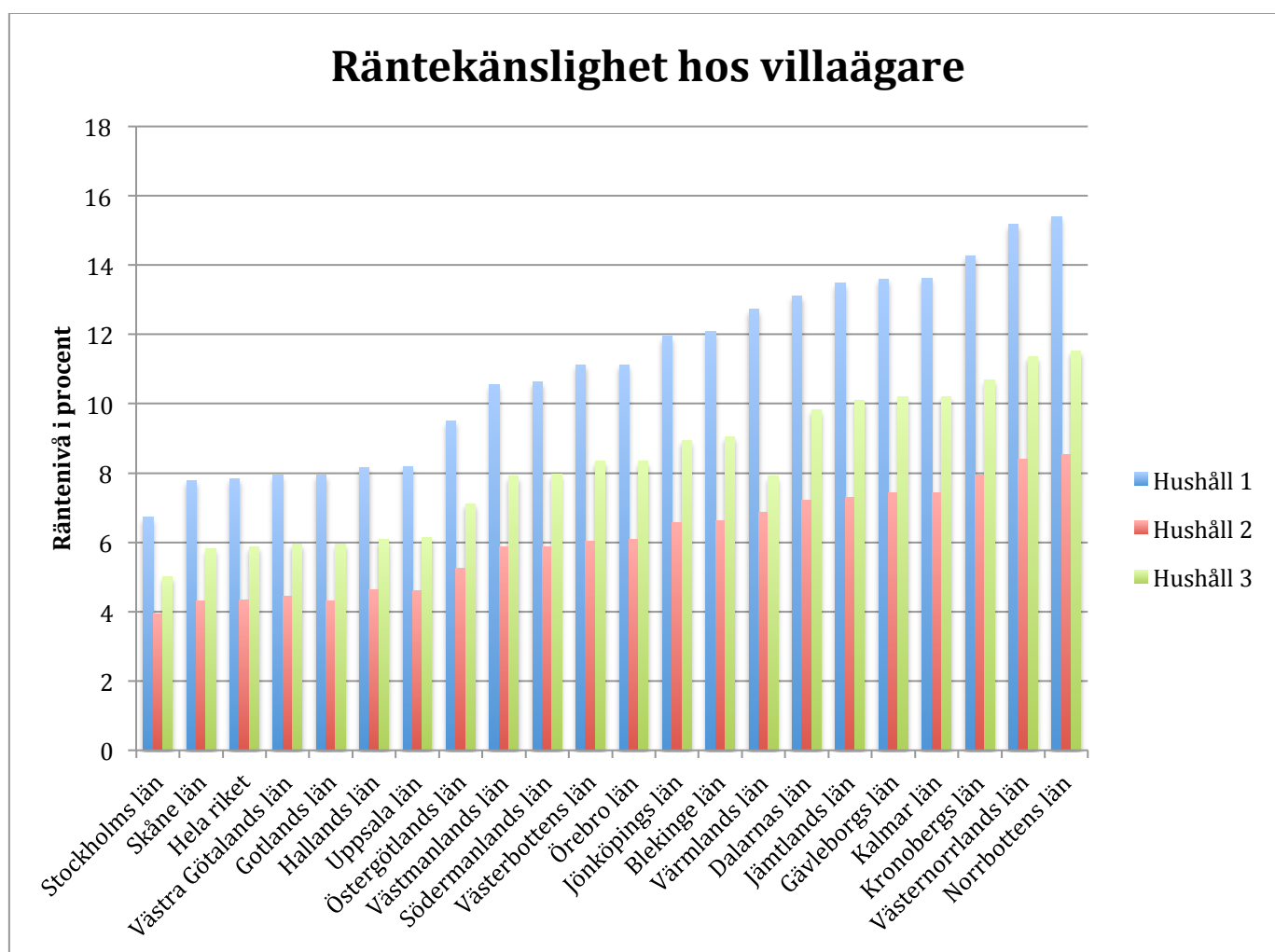


Diagram 4.

Ur diagram 4 kan konstateras att hushåll 1 har lägst räntekänslighet i respektive län. Vidare kan utläsas att hushåll 2 har den högsta räntekänsligheten i respektive län. Hushåll 3 har en räntekänslighetsnivå mittemellan ovan nämnda hushåll. Detta förhållande var på förhand inte oväntat då de olika hushållstypernas "återstående belopp justerat efter ränteavdrag" (Tabell 2) indikerade en tydlig nivåskillnad mellan

hushållen.

6.2 Bostadsrättsägarnas räntekänslighet

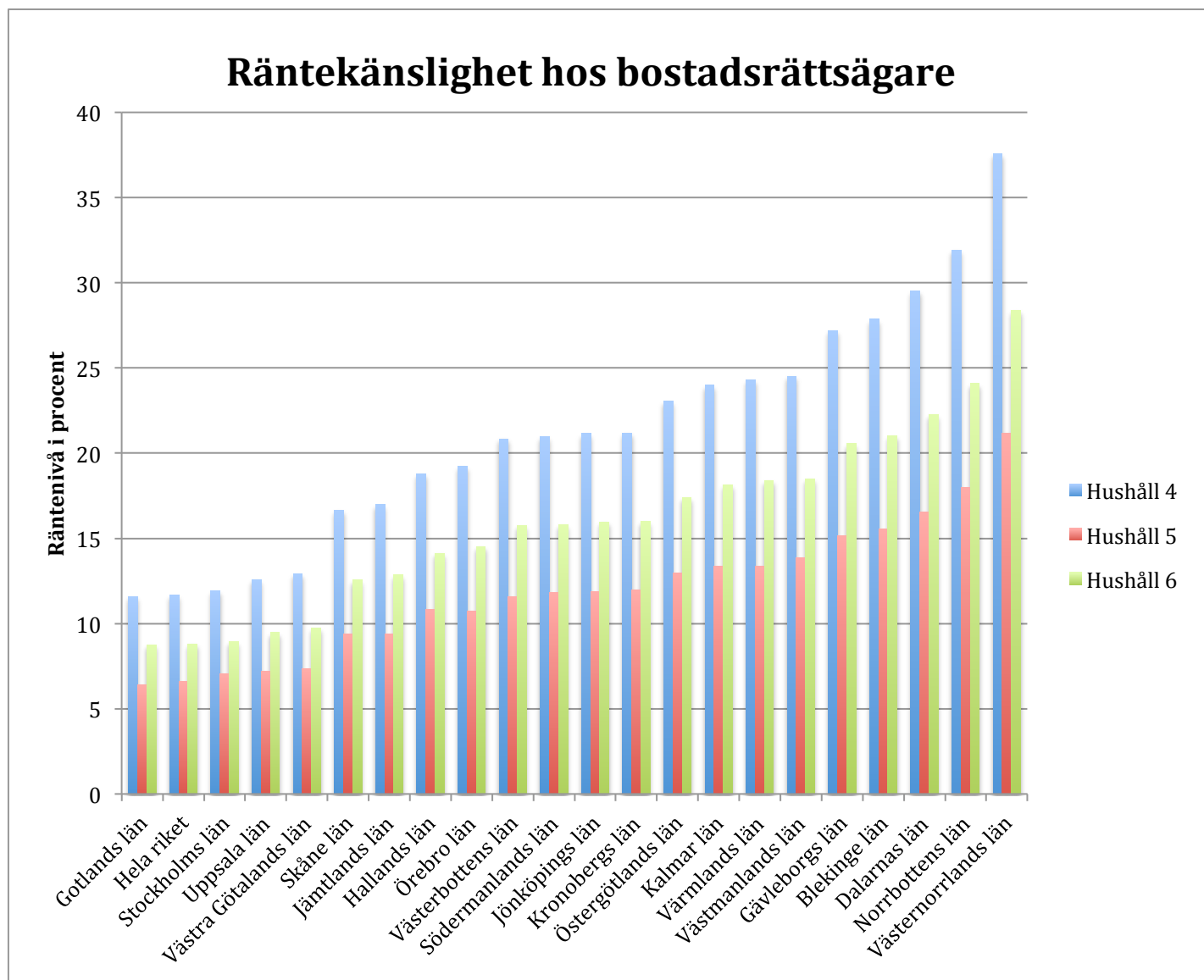


Diagram 5.

I *diagram 5* är situationen likartad som i *diagram 4* där också det genomsnittliga svenska hushållet, hushåll 4, har den lägsta räntekänsligheten i respektive län. Även här är det yngsta ensamhushållet det känsligaste för ränteökningar. Hushåll 6 har en räntekänslighet som ligger mellan hushåll 4 och 5:s nivå i respektive län.

Generellt kan man ur både *diagram 5* och *6* säga att hushåll i mindre tätbefolkade län, exempelvis Västernorrland och Norrbotten, har en högre förmåga att klara en räntehöjning än hushåll bosatta i storstadsregioner som till exempel Västra Götaland

och Stockholms län. Förklaringen ligger i att bostadspriserna är betydligt högre i regioner som Stockholms län än vad de är i Västernorrland (se Tabell 4). Även om man har en högre disponibel inkomst i Stockholms län (se Tabell 1) kompenserar inte detta för merpriset för bostaden som hushållet tvingas betala.

En observation viktig att bära med sig ur både *diagram 4* och *5* är att riksgenomsnittets räntekänslighet, "Hela riket", är viktat och helt beroende på vad en genomsnittlig svensk villas respektive bostadsrätts underliggande pris är. Det är således inte ett genomsnitt av de olika länens räntekänslighet. Om man studerar detta närmare så ser man att Västra Götalands-, Stockholms-, Uppsala-, Skåne-, Hallands- samt Gotlands län uppvisar en räntekänslighet som ligger i linje med "Hela riket". Man kan tänka sig att dessa uppräknade län i hög grad påverkar detta genomsnitt på grund av att drygt 60% av Sveriges befolkning är bosatta här och utgör därmed indirekt en betydande del av Sveriges genomförda bostadsaffärer. Med det i åtanke är det kanske inte särskilt konstigt att det svenska genomsnittet "Hela riket" ligger i linje med de här regionerna.

En annan poängtering värt att nämna är att hushåll 1,2 och 3, det vill säga villaägare har en högre räntekänslighet än bostadsrättshushållen 4,5 och 6. Det faller sig ganska naturligt eftersom villaägarnas skuld är högre än bostadsrättsägarnas (se Tabell 4, Mäklarstatistik).

Hushåll 2 skulle i flera län uppleva läget som besvärligt redan med dagens räntenivå (3,75%). I praktiken skulle hushåll 2 få det svårt att överhuvudtaget kunna köpa en villa på grund av dess låga ekonomiska smärtgräns. Denna träder ikraft redan vid drygt 4% för "Hela riket".

6.3 Prognosticerad bolåneränta

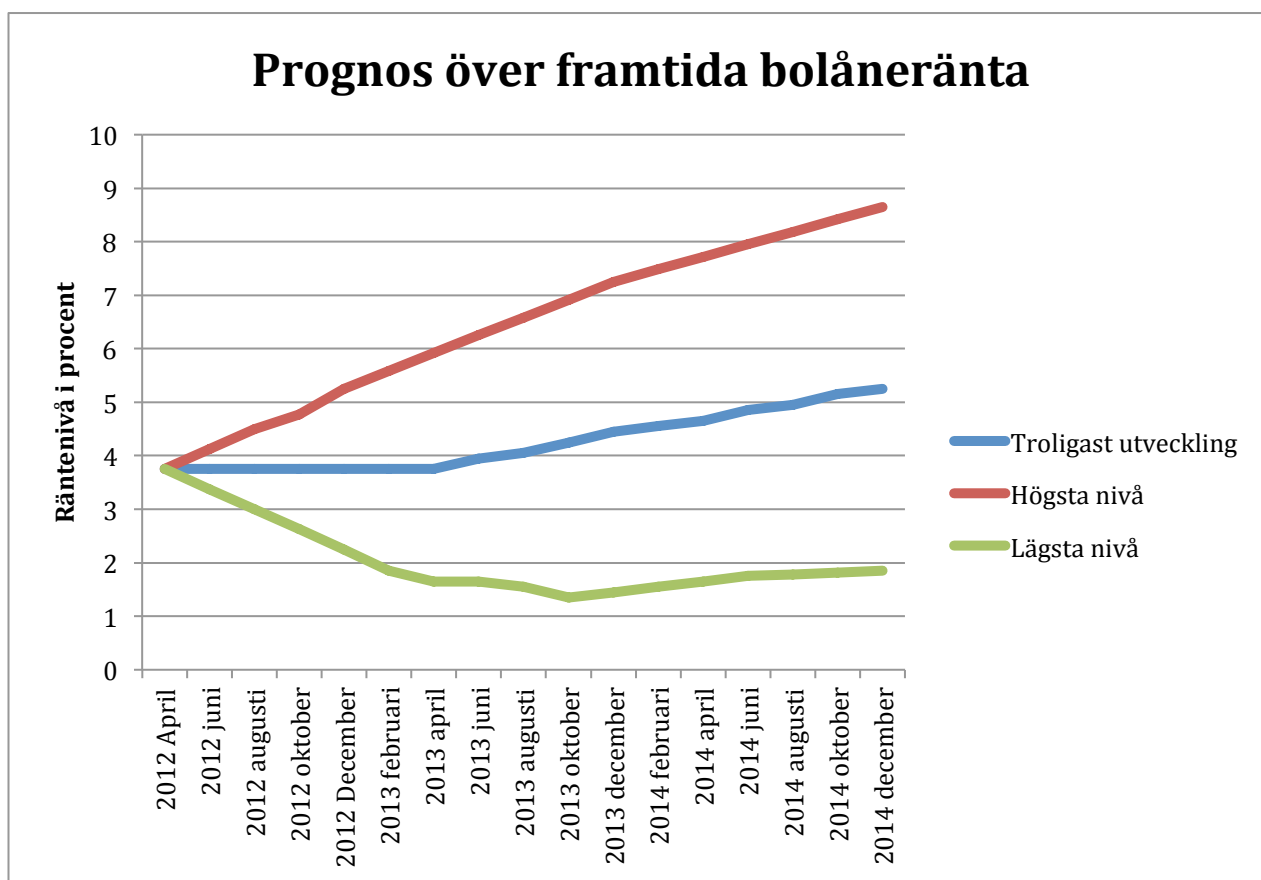


Diagram 6.

Om vi följer den "troligaste utvecklingen" i prognosen för framtida bolåneränta i *diagram 6*, kan vi se att räntenivån i augusti 2014 förväntas vara 5%. Att fastställa huruvida de fiktiva hushållen skulle klara av en sådan nivå är omöjligt att säga. Det kan bara fastslås att vissa hushåll i vissa regioner har bättre förutsättningar att idag klara av ett sådant scenario än andra. Vidare kan hushållen till viss del själva påverka sin framtida situation genom att amortera på sina lån samt lägga undan kapital till en buffert. Makroekonomiska svängningar är desto svårare att värja sig mot. Där till exempel arbetslöshet för ensamhushåll skulle vara direkt förödande.

7. Slutsats

I detta avslutande stycke ämnas svar på frågeställningarna presenteras. Därutöver ges förslag på strukturella förändringar samt fortsatta studier inom området.

Hur hög ränta klarar Sveriges unga nyblivna ensamhushåll av innan de är tvungen att sälja sin bostad?

Det beror på var i landet man valt att bosätta sig samt vilken typ av upplåtelseform man äger. Genomsnittet för ensamhushåll i åldrarna 20-24 år är för bostadsrättsägare ungefär 6,5 %. Motsvarande räntenivå för en nybliven villaägare är cirka 4,3%. För unga människor i åldrarna 25-34 år är räntekänsligheten något lägre. För bostadsrättsägare ligger nivån på drygt 8% och för villaägare precis under 6%.

Hur skiljer sig dessa hushålls räntekänslighet från genomsnittshushållets?

Unga nyblivna ensamhushåll har en högre räntekänslighet än det svenska genomsnittshushållet.

Detta beskrivs bäst av diagrammen på sida 22 och 23. De blåa staplarna representerar ett genomsnittligt svenskt hushålls räntekänslighet. Unga ensamhushåll är representerade i de röda och gröna staplarna där de röda hushållen är inom åldersintervallet 20-24 år. De gröna hushållen är inom åldersintervallet 25-34 år.

Finns det några regionala skillnader och hur ser dessa i så fall ut?

Det finns regionala skillnader. Dessa finns åskådliggjorda på sidorna 22 och 23

Går det att prognostisera hur bolånet kommer påverka hushållens ekonomi i framtiden?

Inte mer än att vissa hushåll har bättre förutsättningar idag än andra. I form av en högre tröskel upp till sin ekonomiska smärtgräns.

Förslag på strukturella förändringar och vidare forskning.

Denna undersökning bygger på en antagen belåningsgrad som gäller alla län vilket inte är helt realistiskt. Det skulle därför underlätta för likartade studier om det infördes ett nationellt register som förslagsvis affärsbankerna uppdaterade fortlöpande. Registret skulle innehålla data på bolånekundernas lånestorlek, ålder på låntagare, inkomst, hushållsstorlek, region de är bosatta i, deras räntenivå samt om de har rörlig eller bunden ränta. En sådan databas skulle förmodligen vara användbar vid många typer av analyser av hushållens ekonomi. En replikering av denna studie skulle sedan vara intressant att se resultatet på.

8. Referenslista

Andersson, T & Lindh, S (2010) "*Bolånetagare på obestånd – en jämförelse mellan USA och Sverige*" Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden

Boverket (2009) "*boendekostnader och boendeutgifter – Sverige och Europa*"
ISBN 978-91-86342-89-0

Federcasa (2006), Italian Housing Federation [2006] "*Housing statistics in the European union*"

Finocchiaro, F, Nilsson, C, Nyberg, D & Sultanaeva, A (2010) "*Hushållens skuldsättning, bostadspriserna och makroekonomin: en genomgång av litteraturen.*"
Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden

Friedman, M (1957), "*A theory of the consumption function*" Princeton University Press

Hansson, N (2003), "*Unga konsumenter på bostadsmarknaden*" CFK 2003:02:a

Ingves, S & Lind, G [1998], "*Om att hantera en bankkris*" *Ekonomisk Debatt*, årgång 26, nr 1.

Lind, H [2000], "*Bostadshyrorna och rimligheten – om behovet av en hyresreglering*"
Premiss ISBN 14047616

Lindbeck, A, (1998), *Det svenska experimentet*, SNS Förlag

Perbo, U [1999], "*varför fick Sverige en depression i början på 90-talet?*" *Ekonomisk Debatt*, årgång 27, nr 6

Tegner, G (2006) *"Kollektivtrafikens marknadsutveckling – tendenser och samband"*
SLTF statistiken Vinnova

Bilagor

Appendix A - Beräkningar

Utgifter

Fastställande av minsta levnadsomkostnad

Sveriges befolkning efter ålder och kön 31 december 2011

Ålder	Kvinnor	Män	Total	Personliga kostnader enligt riksnormen(SEK)	Total*Personliga kostnader enligt riksnormen (SEK)
0	54 755	57 359	112 114	1 670	187230380
1	57 043	60 199	117 242	1 900	222759800
2	55 477	58 808	114 285	1 900	217141500
3	54 473	57 971	112 444	1 560	175412640
4	53 996	57 288	111 284	1 900	211439600
5	53 828	56 802	110 630	1 900	210197000
6	52 021	54 614	106 635	1 900	202606500
7	51 811	54 836	106 647	2 130	227158110
8	51 183	53 794	104 977	2 130	223601010
9	49 846	52 202	102 048	2 130	217362240
10	47 615	50 400	98 015	2 130	208771950
11	47 407	50 332	97 739	2 440	238483160
12	46 598	48 971	95 569	2 440	233188360
13	46 818	49 896	96 714	2 440	235982160
14	47 621	50 306	97 927	2 440	238941880
15	50 230	52 783	103 013	2 740	282255620
16	53 825	57 550	111 375	2 740	305167500
17	58 532	62 016	120 548	2 740	330301520
18	61 214	64 628	125 842	2 740	344807080
19	63 807	67 791	131 598	2 770	364526460
20	65 190	69 202	134 392	2 770	372265840
21	66 300	69 571	135 871	2 830	384514930
22	63 330	66 177	129 507	2 830	366504810
23	62 588	65 504	128 092	2 830	362500360
24	60 565	62 435	123 000	2 830	348090000
25	59 907	62 850	122 757	2 830	347402310
26	58 875	62 430	121 305	2 830	343293150
27	57 169	60 669	117 838	2 830	333481540
28	56 368	59 751	116 119	2 830	328616770
29	56 895	60 222	117 117	2 830	331441110
30	56 991	59 660	116 651	2 830	330122330
31	58 784	61 504	120 288	2 830	340415040
32	57 484	60 123	117 607	2 830	332827810
33	55 943	58 297	114 240	2 830	323299200
34	56 869	59 456	116 325	2 830	329199750
35	57 914	60 300	118 214	2 830	334545620
36	60 492	62 583	123 075	2 830	348302250
37	63 203	65 334	128 537	2 830	363759710

38	62 579	64 383	126 962	2 830	359302460
39	63 647	65 513	129 160	2 830	365522800
40	63 717	65 536	129 253	2 830	365785990
41	62 323	63 774	126 097	2 830	356854510
42	61 184	63 080	124 264	2 830	351667120
43	64 029	65 686	129 715	2 830	367093450
44	66 867	69 517	136 384	2 830	385966720
45	67 383	70 172	137 555	2 830	389280650
46	67 526	70 229	137 755	2 830	389846650
47	67 616	69 610	137 226	2 830	388349580
48	62 534	65 367	127 901	2 830	361959830
49	60 118	61 856	121 974	2 830	345186420
50	58 097	59 831	117 928	2 830	333736240
51	57 662	58 676	116 338	2 830	329236540
52	57 601	59 205	116 806	2 830	330560980
53	57 444	58 678	116 122	2 830	328625260
54	58 402	58 906	117 308	2 830	331981640
55	57 909	59 507	117 416	2 830	332287280
56	57 518	57 827	115 345	2 830	326426350
57	56 121	56 571	112 692	2 830	318918360
58	57 257	57 900	115 157	2 830	325894310
59	56 852	56 975	113 827	2 830	322130410
60	56 247	56 008	112 255	2 830	317681650
61	58 247	58 388	116 635	2 830	330077050
62	60 513	59 865	120 378	2 830	340669740
63	62 452	61 425	123 877	2 830	350571910
64	62 570	61 706	124 276	2 830	351701080
65	62 719	62 157	124 876	2 830	353399080
66	61 545	61 199	122 744	2 830	347365520
67	59 921	59 594	119 515	2 830	338227450
68	56 063	54 772	110 835	2 830	313663050
69	50 564	49 929	100 493	2 830	284395190
70	44 680	43 091	87 771	2 830	248391930
71	42 315	40 341	82 656	2 830	233916480
72	42 312	39 445	81 757	2 830	231372310
73	40 446	36 778	77 224	2 830	218543920
74	37 969	34 055	72 024	2 830	203827920
75	36 612	31 853	68 465	2 830	193755950
76	34 102	29 533	63 635	2 830	180087050
77	33 054	27 003	60 057	2 830	169961310
78	31 753	25 513	57 266	2 830	162062780
79	32 099	25 033	57 132	2 830	161683560
80	31 144	23 263	54 407	2 830	153971810
81	30 710	22 282	52 992	2 830	149967360
82	28 469	19 849	48 318	2 830	136739940
83	28 005	18 931	46 936	2 830	132828880
84	25 771	16 467	42 238	2 830	119533540
85	24 540	15 133	39 673	2 830	112274590
86	23 001	13 670	36 671	2 830	103778930
87	21 063	11 725	32 788	2 830	92790040
88	18 898	10 438	29 336	2 830	83020880
89	16 495	8 354	24 849	2 830	70322670
90	15 405	7 339	22 744	2 830	64365520
91	13 544	5 920	19 464	2 830	55083120
92	9 088	3 828	12 916	2 830	36552280
93	7 101	2 779	9 880	2 830	27960400
94	5 721	2 033	7 754	2 830	21943820
95	4 163	1 363	5 526	2 830	15638580

96	2 996	849	3 845	2 830	10881350
97	2 277	615	2 892	2 830	8184360
98	1 551	388	1 939	2 830	5487370
99	1 049	231	1 280	2 830	3622400
100	638	131	769	2 830	2176270
101	372	68	440	2 830	1245200
102	195	35	230	2 830	650900
103	150	24	174	2 830	492420
104	76	10	86	2 830	243380
105	33	5	38	2 830	107540
106	16	1	17	2 830	48110
107	6	0	6	2 830	16980
108	3	1	4	2 830	11320
109	3	0	3	2 830	8490
110	0	1	1	2 830	2830
111	1	0	1	2 830	2830
112	1	0	1	2 830	2830
Totalt	4 756 021	4 726 834	9 482 855		Totalt:

25 545 842 420

Genomsnittligt hushåll

Personliga kostnader uppgår i genomsnitt per person: $\frac{25\,545\,842\,420}{9\,482\,855} = 2\,693,90 \text{ kr}$

För det genomsnittliga hushållet med 1,96 personer blir bidraget för hushållsutgifter:

$$890 + 0,96 \times 110 = 995,60 \text{ kr}$$

(faktorn 110 är den extraintäkt man erhåller av socialstyrelsen vid en ytterligare person i hushållet)

Lägsta levnadskostnad uppgår till:

$$((1,96 \times 2693,90) + 995,60)12 = 75\,307,75 \text{ kr}$$

Ensamhushåll i åldrarna 20-34 år

Personliga kostnader blir enligt ovanstående tabell 2 830kr.

Hushållskostnad. Detta uppgår för ensamhushåll 2011 till 890 kr

Totala levnadsomkostnader per år för ensamhushåll i åldrarna 20-24 samt 25-34 år blir således:
 $12(2830 + 890) = 44\,650 \text{ kr}$

Boendekostnader exklusive räntekostnader

Äganderätt

Genomsnittlig total årlig kostnad (inkl. ränta) = 78 300kr

Ränteutgift står för 20,9% av de totala kostnaderna

Boendekostnader exklusive räntekostnader = $0,791 \cdot 78300 = 61\,935$ kr

Bostadsrätt

Genomsnittlig total årlig kostnad (inkl. ränta) = 64 600kr

Ränteutgiften står för 8,4% av de totala kostnaderna

Boendekostnader exklusive ränte- och amorteringskostnader = $0,916 \cdot 64600 = 59\,174$ kr

Beloppen hämtade ur Scb (HEK) för 2010

Transportomkostnad

Ensamhushåll

En genomsnittlig kollektivtrafikbiljett kostar idag 15,64 kr. per resa

Per år under förutsättning 10 resor per vecka: $15,64 \cdot 10 \cdot 52 = 8\,132,8$ kr

Genomsnittligt hushåll

En genomsnittlig kollektivtrafikbiljett kostar idag 15,64 kr. per resa

Per år under förutsättning 10 resor per vecka: $15,64 \cdot 10 \cdot 52 \cdot 1,96 = 15\,940,3$ kr

Appendix B – Tabeller

Tabell 2

Äganderätt -

återstående belopp, inkomster - utgifter justerat för ränteavdrag

Region	Återstående belopp anpassat efter ränteavdrag HUSHÅLL 1	Återstående belopp anpassat efter ränteavdrag. HUSHÅLL 2	Återstående belopp anpassat efter ränteavdrag HUSHÅLL 3
Hela riket	148 396	82 228	111 103
Blekinge län	139 555	76 472	104 567
Dalarnas län	141 510	77 744	106 012
Gotlands län	133 693	72 655	100 234
Gävleborgs län	137 602	75 200	103 123
Hallands län	174 731	99 372	130 570
Jämtlands län	131 739	71 383	98 789
Jönköpings län	143 465	79 016	107 456
Kalmar län	137 602	75 200	103 123
Kronobergs län	151 281	84 105	113 234
Norrbottnens län	147 373	81 561	110 346
Skåne län	149 327	82 833	111 790
Stockholms län	217 724	12 7360	162 350

Södermanlands län	147 373	81 561	110 346
Uppsala län	161 051	90 466	120 457
Värmlands län	127 831	68 839	95 900
Västerbottens län	133 693	72 655	100 234
Västernorrlands län	147 373	81 561	110 346
Västmanlands län	151 281	84 105	113 235
Västra Götalands län	157 145	87 922	117 568
Örebro län	137 601	75 200	103 123
Östergötlands län	147 373	81 561	110 346

Tabell 3

Bostadsrätt

återstående belopp, inkomster - utgifter, justerat för ränteavdrag

Region	Återstående belopp anpassat efter ränteavdrag HUSHÅLL 4	Återstående belopp anpassat efter ränteavdrag HUSHÅLL 5	Återstående belopp anpassat efter ränteavdrag HUSHÅLL 6
Hela riket	151 847	85 679	114 554
Blekinge län	143 007	79 923	108 019
Dalarnas län	144 961	81 195	109 463
Gotlands län	137 144	76 107	103 685
Gävleborgs län	141 053	78 651	106 574
Hallands län	178 183	10 2823	134 021
Jämtlands län	135 190	74 834	102 240
Jönköpings län	146 915	82 468	110 908
Kalmar län	141 053	78 651	106 574
Kronobergs län	154 732	87 557	116 686
Norrbottnens län	150 824	85 012	113 797
Skåne län	152 778	86 284	115 241
Stockholms län	221 175	13 0812	165 801
Södermanlands län	150 824	85 012	113 797
Uppsala län	164 503	93 918	123 909

Värmlands län	131 282	72 290	993 51
Västerbottens län	137 144	76 107	103 685
Västernorrlands län	150 824	85 012	113 797
Västmanlands län	154 732	87 557	116 686
Västra Götalands län	160 595	91 373	121 020
Örebro län	141 053	78 651	106 574
Östergötlands län	150 824	85 012	113 797

Tabell 4

Mäklarstatistik

Region	Villor - genomsnitt. försälj.p. i mars 2012	Villaägarnas skuld (försälj.p*0,85)	Bostadsrätt- genomsnitt. försäljn.p. mars 2012	Bostadsrättsägarnas skuld (försälj.p*0,85)
Hela riket	2226000	1892100	1529000	1299650
Blekinge län	1360000	1156000	604000	513400
Dalarnas län	1270000	1079500	578000	491300
Gotlands län	1981000	1683850	1395000	1185750
Gävleborgs län	1190000	1011500	610000	518500
Hallands län	2519000	2141150	1116000	948600
Jämtlands län	1150000	977500	936000	795600
Jönköpings län	1414000	1201900	817000	694450
Kalmar län	1189000	1010650	692000	588200
Kronobergs län	1247000	1059950	859000	730150
Norrbottnens län	1126000	957100	556000	472600
Skåne län	2260000	1921000	1079000	917150
Stockholms län	3809000	3237650	2180000	1853000
Södermanland	1632000	1387200	846000	719100
Uppsala län	2312000	1965200	1538000	1307300
Värmlands län	1182000	1004700	636000	540600

Västerbotten	1415000	1202750	774000	657900
Västernorrland	1143000	971550	472000	401200
Västmanland	1686000	1433100	743000	631550
Västra Götalands	2329000	1979650	1461000	1241850
Örebro län	1456000	1237600	863000	733550
Östergötlands län	1826000	1552100	770000	654500

Appendix C – Diagram

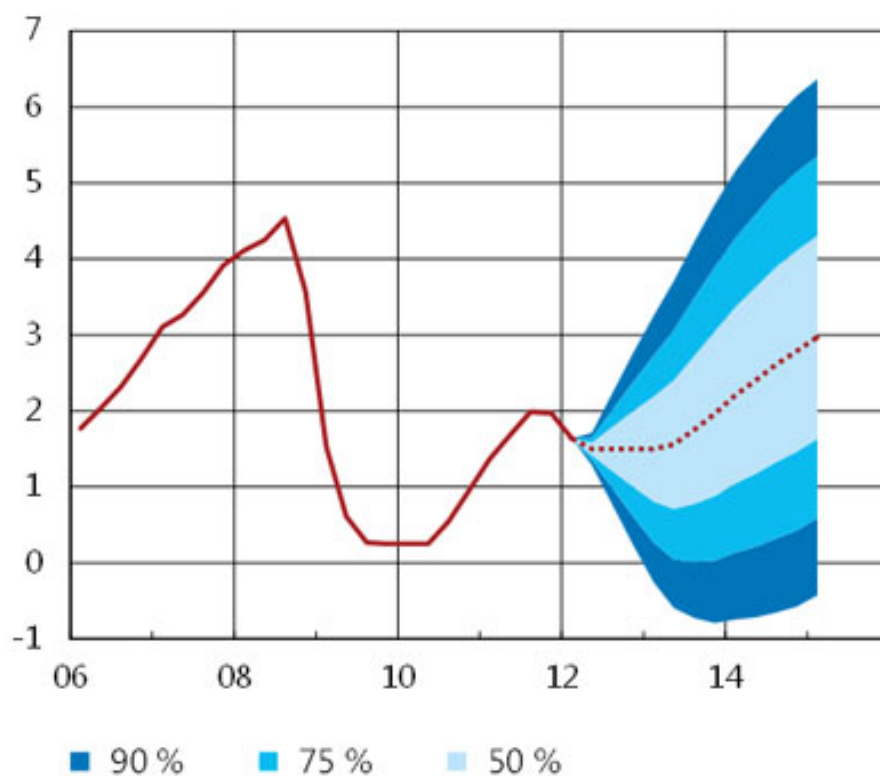


Diagram hämtat från riksbank.se -

<http://www.riksbank.se/sv/Penningpolitik/Prognoser-och-rantebeslut/Aktuell-prognos-for-reporanta-inflation-och-BNP/>

Den 10 maj 2012.