

Beräkning av bostadskostnader för år 2020 (hyreslägenheter)

Allmänt

Bostadskostnaden avser varmhyra, kostnader för garage och hushållsel ingår inte. Både den genomsnittliga och den högsta godtagbara bostadskostnaden har beräknats så att de motsvarar kostnaden vid halvårsskiftet 2020. Bostadskostnaden till och med 2019 är känd. Den motsvarar hyran i juni respektive år i löpande penningvärde. Uppgifter om kostnadsutvecklingen för perioden juni 2019 till juni 2020 har hämtats från Konjunkturinstitutet. Nedan beskrivs beräkningssätten för genomsnittskostnad och högsta godtagbara kostnad.

Beräkning av högsta godtagbara bostadskostnad

Beräkningarna baseras på årliga uppgifter från Statistiska centralbyrån gällande avgifter/hyror för nybyggda lägenheter. Uppgifterna hämtas från Statistiska centralbyråns statistikdatabas. Data för regionerna Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, övriga kommuner med fler än 75 000 invånare och övriga kommuner med färre än 75 000 invånare hämtas från SCB:s statistikdatabas. Vissa uppgifter för hela riket används också.

För 1–2 vuxna (2 r.o.k.) beräknas högsta godtagbara kostnad för varje region genom att årshyra per lägenhet divideras med 12. För 1–2 vuxna med 1, 2 eller 3 barn (3, 4 eller 5 r.o.k.) används den gemensamma genomsnittshyran per kvm för 3, 4 och 5 rum och kök uppdelat på region, enligt följande metod:

$$\frac{\sum_{i=3}^5 \text{Antal lägenheter} * Y_{ta} \text{ per lägenhet} * \text{Årshyra per kvm}}{\sum_{i=3}^5 \text{Antal lägenheter} * Y_{ta} \text{ per lägenhet}}$$

Den regionala årshyran per kvadratmeter (ovan) multipliceras med den genomsnittliga ytan per lägenhet för hela riket och divideras med 12.

Bostadskostnaden i nybyggda hus, fördelad på region och lägenhetsstorlek, varierar kraftigt från år till år. Ju färre hus som byggs under året desto tydligare blir prisskillnaderna i de framräknade bostadskostnaderna. Den högsta godtagbara bostadskostnaden baseras därför på bostadskostnaden - uppräknad till 2020 års kostnadsnivå - i nyproducerade lägenheter under de senaste tio årsutfallen och inte enbart på det senaste året.

I tabell 2 nedan redovisas resultaten av beräkningarna där kostnaden för år 2020 är avrundad till närmaste 25-tal kronor.

Beräkning av genomsnittskostnad

Beräkningen för 2020 baseras på uppgifter från Statistiska centralbyråns statistikdatabas gällande hyror i bostadslägenheter. Mer specifikt genomsnittlig årshyra per kvm för regionerna Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, övriga kommuner med fler än 75 000 invånare och övriga kommuner med färre än 75 000 invånare. Uppgifterna utgörs av genomsnittshyror för 2, 3, 4 rum och kök.

Genomsnittskostnaden per månad erhålls genom att respektive regions genomsnittliga årshyra per kvadratmeter multipliceras med den genomsnittliga ytan per lägenhet i hela riket 2019 dividerat med 12.

I tabell 1 nedan redovisas resultaten av beräkningarna där kostnaden för år 2020 är avrundad till närmaste 25-tal kronor.

Analys

Den beräknade högsta godtagbara kostnaden för år 2020 är i snitt 3,0 procent högre än högsta godtagbara kostnad 2019 (enkelt snitt över alla lägenhetsstorlekar och kommunkategorier). Ökningen beror på hyran för lägenheter byggda 2018 samt hyreshöjningar för lägenheter byggda de senaste 10 åren.

Den beräknade genomsnittliga bostadskostnaden för 2020 innebär en höjning med 2,7 procent jämfört med det beslutade för 2019 (enkelt snitt över alla regioner och lägenhetsstorlekar). Höjningen beror på prognostiserat hyresindex för 2020, som används för att skriva fram det senaste kända utfallet från 2019, samt ett nytt hyresutfall.

Tabell 1 - Genomsnittskostnad, kr per månad

	Beräknad kostnad 2020
Stor-Stockholm	
1-2 vuxna	6 700
1-2 vuxna och 1 barn	8 150
1-2 vuxna och 2 barn	10 375
1-2 vuxna och fler än 2 barn	10375 + 2225 per barn utöver 2
Stor-Göteborg	
1-2 vuxna	6 225
1-2 vuxna och 1 barn	7 350
1-2 vuxna och 2 barn	9 525
1-2 vuxna och fler än 2 barn	9525 + 2175 per barn utöver 2
Stor-Malmö	
1-2 vuxna	6 325
1-2 vuxna och 1 barn	7 800
1-2 vuxna och 2 barn	9 525
1-2 vuxna och fler än 2 barn	9525 + 1725 per barn utöver 2
Kommuner med fler än 75 000 innevånare	
1-2 vuxna	5 900
1-2 vuxna och 1 barn	7 250
1-2 vuxna och 2 barn	9 100
1-2 vuxna och fler än 2 barn	9100 + 1850 per barn utöver 2
Övriga kommuner	
1-2 vuxna	5 125
1-2 vuxna och 1 barn	6 450
1-2 vuxna och 2 barn	8 050
1-2 vuxna och fler än 2 barn	8050 + 1600 per barn utöver 2

Tabell 2 - Högsta godtagbara kostnad, kr per månad

	Beräknad kostnad 2020
Stor-Stockholm	
1-2 vuxna	9 250
1-2 vuxna och 1 barn	11 400
1-2 vuxna och 2 barn	14 250
1-2 vuxna och 3 barn	17 525
1-2 vuxna och fler än 3 barn	17525 + 2850 per barn utöver 3
Stor-Göteborg	
1-2 vuxna	8 925
1-2 vuxna och 1 barn	10 750
1-2 vuxna och 2 barn	13 250
1-2 vuxna och 3 barn	16 975
1-2 vuxna och fler än 3 barn	16975 + 2500 per barn utöver 3
Stor-Malmö	
1-2 vuxna	8 450
1-2 vuxna och 1 barn	10 250
1-2 vuxna och 2 barn	12 975
1-2 vuxna och 3 barn	16 000
1-2 vuxna och fler än 3 barn	16000 + 2725 per barn utöver 3
Kommuner med fler än 75 000 innevånare	
1-2 vuxna	8 250
1-2 vuxna och 1 barn	10 250
1-2 vuxna och 2 barn	12 925
1-2 vuxna och 3 barn	15 700
1-2 vuxna och fler än 3 barn	15700 + 2675 per barn utöver 3
Övriga kommuner	
1-2 vuxna	7 700
1-2 vuxna och 1 barn	9 175
1-2 vuxna och 2 barn	11 500
1-2 vuxna och 3 barn	14 075
1-2 vuxna och fler än 3 barn	14075 + 2325 per barn utöver 3