



# Boendekostnader och boendeutgifter – Sverige och Europa



# Boendekostnader och boendeutgifter – Sverige och Europa

Boverket december 2009

Titel: Boendekostnader och boendeutgifter - Sverige och Europa  
Utgivare: Boverket december 2009  
Upplaga: 1  
ISBN pdf: 978-91-86342-89-0  
Dnr: 212-4678/2009

Publikationen kan beställas från:  
Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56  
Fax: 0455-819 27  
E-post: publikationsservice@boverket.se  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

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

©Boverket 2009

# Förord

Enligt Boverkets instruktion 2 § 2 ska Boverket följa, beskriva och analysera utvecklingen i fråga om planering, byggande och boende. Boverket ska dessutom enligt regleringsbrevets återrapporteringskrav ta fram en rapport med fördjupad analys av situationen för särskild grupp eller utifrån relevant frågeställning inom ramen för regeringens mål inom området bostadspolitik. Inriktningen i denna fördjupade analys bestäms genom dialog mellan Boverket och Regeringskansliet.

Denna rapport diskuterar och analyserar ett av regeringens mål inom området bostadspolitik, nämligen skäliga boendekostnader. Vi resonerar kring begreppet skäliga boendekostnader samt diskuterar skillnader mellan boendekostnader och boendeutgifter. Vi redovisar även aktuella siffror över hushållens boendeekonomi i Sverige samt gör en jämförande studie med övriga Europa.

Rapporten är sammanställd av Roger Gustafsson, analysenheten, Jan Henriksson, analysenheten och Anna Andersson, planenheten.

Karlskrona december 2009

*Martin Storm*  
chef för husbyggnadsdivisionen



# Innehåll

Sammanfattning .....	7
1 Inledning .....	9
1.1 Bakgrund .....	9
1.2 Syfte .....	10
1.3 Avgränsning .....	10
1.4 Data .....	11
1.5 Läsanvisning .....	11
2 Skäliga boendekostnader .....	13
2.1 Bostadspolitiskt problem och mål .....	13
2.2 Vad är skäliga boendekostnader? .....	14
2.2.1 <i>Högsta godtagbara bostadskostnad</i> .....	14
2.2.2 <i>Skäliga levnadskostnader</i> .....	14
2.2.3 <i>Andel av disponibla inkomster</i> .....	15
2.2.4 <i>Konklusion</i> .....	15
2.3 Problem med begreppet.....	16
3 Boendekostnader eller boendeutgifter?.....	17
3.1 Skillnaden mellan boendekostnader och boendeutgifter .....	17
3.1.1 <i>Brukarkostnader och boendeutgifter för äganderätt</i> .....	18
3.1.2 <i>Brukarkostnader och boendeutgifter för bostadsrätt</i> .....	19
3.1.3 <i>Brukarkostnader och boendeutgifter för hyresrätt</i> .....	19
3.2 Boendeutgifter i nationalräkenskaperna .....	19
3.3 Boendeutgifter i hushållens ekonomi .....	20
4 Boendeutgifter i Sverige .....	23
4.1 Hushållens konsumtionsutgifter .....	23
4.2 Hushållens boendeutgifter och inkomster .....	24
4.3 Utveckling av boendet i KPI .....	26
4.4 Bakom genomsnittet .....	27
5 Sverige och Europa .....	29
5.1 Hushållens konsumtionsutgifter i Europa.....	29
5.2 Boendeutgifter och disponibla inkomster .....	30
5.2.1 <i>Boendeutgifter i Sverige och Europa</i> .....	30
5.2.2 <i>Utgiftsstrukturen</i> .....	31
5.2.3 <i>Inkomstskillnader</i> .....	32
5.2.4 <i>Inkomster i relation till utgifter</i> .....	32
5.2.5 <i>Konklusion</i> .....	33
5.3 Utgifternas utveckling de senaste åren .....	34
5.4 Prisutveckling de senaste åren .....	34
5.5 Vad kan skillnaderna i boendeutgifter bero på?.....	35
6 Är boendeutgifterna höga i Sverige? .....	39
Definitioner .....	41
Källförteckning och Datakällor .....	45
Källförteckning.....	45
Datakällor .....	46



# Sammanfattning

Rapporten innehåller två huvudsakliga delar. I den första delen (kapitel 2-3) diskuterar vi begreppet skälig boendekostnad samt reder ut skillnader mellan begreppen boendekostnad och boendeutgift. I den andra delen (kapitel 4-5) redovisar vi hur boendeutgifterna ser ut i Sverige och gör en jämförande studie med Europa.

## Skäliga boendekostnader

Att hushållen ska ha skäliga boendekostnader är ett av de bostadspolitiska målen. Det finns dock ingen precisering av vad en skälig boendekostnad är. Det är kanske inte så märkligt då ett begrepp som ”skäligt” är relativt. Det är säkerligen så att olika hushåll kan ha olika uppfattning om skäligheten i en viss boendekostnad för en och samma lägenhet. Skäligheten bör sättas i relation till vad man får för pengarna. En dyr bostad kan mycket väl ha skäliga kostnader om den är stor, har hög standard, bra läge etc.

Den mest vedertagna tolkningen av skäliga boendekostnader är dock nog trots allt att relatera kostnaden till hushållets disponibla inkomster. Till exempel hur stor andel av inkomsten som går till boendet eller hur mycket pengar hushållet har kvar att röra sig med då boendet är betalt.

## Boendekostnader och boendeutgifter

Det finns ytterligare en komplikation och det är att det är svårt att mäta boendekostnad eller åtminstone att det inte finns lätt tillgängliga uppgifter om boendekostnader. Det som i praktiken mäts är boendeutgifter eller möjligen försök till att mäta värdet av bostadskonsumtionen.

I svensk statistik finns tre huvudsakliga datakällor angående hushållens utgifter för boendet. Dessa är Hushållens ekonomi (HEK) och nationalräkenskaperna (NR) och Hushållens utgifter (HUT); samtliga från Statistiska centralbyrån. I innevarande rapport använder vi företrädesvis de två förstnämnda. Se definitionerna i slutet av rapporten för en kortfattad beskrivning av dessa datakällor.

## Boendeutgifter i Sverige

Enligt nationalräkenskaperna (NR) lade svenska hushåll ungefär 27 procent av sina totala konsumtionsutgifter på boendet år 2006. Det är med bred marginal den enskilt största delen av hushållens konsumtionsutgifter.

Det finns stora skillnader mellan olika upplåtelseformer vad gäller hushållens boendeutgifter. Enligt Hushållens ekonomi (HEK) lade det genomsnittliga hyresrättshushållet knappt 60 000 kronor på boendet år 2007. Motsvarande siffror för bostadsrättshushåll respektive egna hemshushåll var 62 000 respektive 75 000.

I samband med de kraftigt ökande disponibla inkomsterna de senaste åren har andelen som läggs på boendeutgifter minskat. Ett genomsnittshushåll lade, enligt HEK, år 2007 drygt 22 procent av sina disponibla inkomster på boendeutgifter, motsvarande siffra 2004 var ungefär 24,5 procent.

### **Svenska boendeutgifter i ett europeiskt perspektiv**

Svenska hushåll lägger i ett europeiskt perspektiv en stor andel av sina totala konsumtionsutgifter på boendet. EU-genomsnittet ligger på drygt 22 procent att jämföra med 27 procent i Sverige. I absoluta tal ligger Sverige också relativt högt på listan men exempelvis våra nordiska grannar Danmark, Island och Norge lägger större belopp på boendet.

Sverige ligger inte i toppen på listan då det gäller hushållens disponibla inkomster. Detta innebär att vi lägger en relativt stor andel av inkomsterna på boendet. En enkel analys tyder på att vi lägger ”mer än förväntat” på boendet i förhållande till andra länder i Europa.

### **Är boendeutgifterna höga i Sverige?**

Utan att göra någon djupare analys kan vi konstatera att vi förmodligen får ganska mycket för de pengar vi lägger på boendet. I ett europeiskt perspektiv kan vi konstatera att vi bor få personer per hushåll och att vi har en stor boendeyta per person. Samtidigt är, mätt med några väldigt enkla mått, standarden hög.

Det är inte enkelt att definiera vad höga boendeutgifter är. Men det finns ett antal parametrar som direkt påverkar boendeutgifterna exempelvis, produktionskostnader, hyressättningsystemet, ränteläget, prisnivån och lägenhetsstandarderna.

Även om vi har kunnat konstatera att de genomsnittliga boendeutgifterna i ett europeiskt perspektiv inte är uppseendeväckande höga kan vi säkert, på en mer disaggregerad nivå, finna regioner, upplåtelseformer eller hushållstyper som har problem med höga boendeutgifter. Det är således viktigt att även studera bostadsmarknaden och dess olika beståndsdelar på en mer disaggregerad nivå för att kunna identifiera potentiella problem.

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Enligt budgetpropositionen för 2010 (Prop. 2009/10:1) delas utgiftsområde arton (Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik) upp i tre områden – Bostadsmarknad, Hållbart samhällsbyggande och Konsumentpolitik. Bostadsmarknad omfattar två delområden: Bostadskonsumtion och Utbud av bostäder. Målet för Bostadsmarknad är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud som svarar mot behoven. Följande delmål preciseras för delområdet Bostadskonsumtion.

- Valfrihet på bostadsmarknaderna
- Skäliga boendekostnader
- Goda förutsättningar för etablering på bostadsmarknaden
- Mångfald i boendet som tillgodoser människors olika behov
- Integration i boendet

Följande delmål preciseras för delområdet Utbud av bostäder.

- Väl fungerande bostadsmarknader med långsiktigt stabila regelverk samt med förutsägbara villkor för byggande, förvaltning och ägande av bostäder i alla upplåtelseformer
- Bostadsmarknaderna bidrar till en fungerande arbetsmarknad i alla delar av landet
- En väl fungerande konkurrens inom byggsektorn och på bostadsmarknaderna
- Långsiktigt hållbara bostäder med hög kvalitet.

Enligt Boverkets regleringsbrev ska ”Boverket ska tillhandahålla ett kvalificerat kunskapsunderlag som fungerar som stöd för regeringen, dess myndigheter och aktörerna inom området bostadsmarknad”. Ett av Boverkets återrapporteringskrav inom området Bostadsmarknad är att ”ta fram en rapport med en fördjupad analys av situationen för en särskild grupp eller utifrån en relevant frågeställning inom ramen för området Bostadsmarknad.”

## 1.2 Syfte

Ett av de bostadspolitiska delmålen är att hushållen ska ha skäliga boendekostnader. Skäliga boendekostnader tangerar självfallet även andra delmål både vad gäller ”Bostadskonsumtion” och ”Utbud av bostäder”. Är boendekostnaderna skäliga borde det underlätta att uppnå målet; ”goda förutsättningar för etablering på bostadsmarknaden”. Samtidigt är det så att om vi har ”En väl fungerande konkurrens inom byggsektorn och på bostadsmarknaderna” och ”långsiktigt stabila regelverk samt med förutsägbara villkor för byggande, förvaltning och ägande av bostäder i alla upplåtelseformer” leder detta antagligen till skäligare boendekostnader.<sup>1</sup>

Den bostadspolitiska målsättningen att hushållen ska ha skäliga boendekostnader är dock inte närmare preciserad. Frågan infinner sig då: vad är skäliga boendekostnader? Ett annat problem är att boendekostnader inte är helt enkla att mäta, eller att det åtminstone inte finns enkelt tillgängliga siffror över boendekostnader. Detta medför att det som i praktiken ofta mäts och redovisas är boendeutgifter och inte boendekostnader.

*Det ena syftet* med denna rapport är därför att diskutera begreppet skäliga boendekostnader samt att reda ut skillnader mellan begreppen boendekostnader och boendeutgifter.

*Det andra syftet* med rapporten är att beskriva boendeutgifterna i Sverige samt att även sätta in de svenska boendeutgifterna i ett europeiskt perspektiv. Vi studerar hur boendeutgifterna i Sverige utvecklats, i absoluta tal men även i relation till disponibla inkomster och till hushållens totala konsumtionsutgifter. Vi fortsätter sedan att undersöka de svenska boendeutgifterna ur ett internationellt perspektiv. Har vi, relativt sett, höga boendeutgifter i Sverige? Om så är fallet, vad kan det finnas för orsaker till detta?

## 1.3 Avgränsning

I en del av studien ger vi en översiktlig bild av svenska boendeutgifter i ett internationellt perspektiv. Som vanligt med internationella jämförelser är det viktigt att inte dra alltför långtgående slutsatser. Dels kan det finnas olika definitioner av variabler i de olika länderna. Dels är det viktigt att ha i åtanke att strukturen på bostadsmarknaden ser olika ut i olika länder. Exempelvis kan en hög boendeutgift delvis vara beroende på att en stor del av hushållen bor i egna villor (som ju generellt är större än lägenheter i flerbostadshus).

I den del som behandlar de svenska förhållanden särskiljer vi mellan olika upplåtelseformer men vi går inte in på exempelvis olika hushållstyper eller regionala förhållanden. De internationella jämförelserna sker på ”bostadsmarknadsnivå”, dvs. vi tittar på den högsta aggregeringsnivån.

---

<sup>1</sup> Detta behöver dock inte innebära lägre boendekostnader. Vilket vi utvecklar längre fram i rapporten bör det inte finnas någon principiell motsättning mellan höga och skäliga boendekostnader.

## 1.4 Data

Datamaterialet i innevarande rapport kommer uteslutande från Statistiska Centralbyrån (SCB), från Statistical Office of the European Communities (Eurostat) och från rapporten Housing Statistics in the European Union 2005/2006. I de flesta fall använder vi data från nationalräkenskaperna då dessa troligtvis är de som är mest jämförbara mellan länderna. I vissa fall är vi hänvisade till urvalsundersökningar. Vad gäller kapitel 4 (svenska boendeutgifter) använder vi HEK-undersökningen. I ett enstaka fall hänvisar vi till Euorostats "Household Budget Survey" (HBS). Det svenska datamaterial som används i denna undersökning är HUT (Hushållens utgifter).

## 1.5 Läsanvisning

Rapporten är upplagd enligt följande. I kapitel 2 inleder vi med att diskutera begreppet skäliga boendekostnader för att i kapitel 3 övergå till att reda ut begreppen boendekostnad och boendeutgift. I kapitel 4 studerar vi utvecklingen av de svenska boendeutgifterna under perioden 2004- 2007. I kapitel 5 gör vi en jämförande studie av de svenska boendeutgifterna med boendeutgifter i EU. Avslutningsvis försöker vi göra en bedömning av nivån på de svenska boendeutgifterna – är de höga i ett internationellt perspektiv?



## 2 Skäliga boendekostnader

Ett av de bostadspolitiska målen är att hushållen ska ha skäliga boendekostnader. I detta avsnitt kommer vi efter en kort historisk tillbakablick diskutera begreppet skäliga boendekostnader.

### 2.1 Bostadspolitiskt problem och mål

Skäliga boendekostnader har under en lång tid, till och från, funnits med som ett mål för den statliga bostadspolitiken.<sup>2</sup>

Den moderna bostadspolitiken kan i någon mening sägas starta med den bostadssociala utredningen (SOU 1945:63). Detta åtminstone i så måtto att den statliga bostadspolitiken nu blev en del av den generella långsiktiga välfärdspolitiken. I den bostadssociala utredningen var boendekostnaderna och dess andel av inkomsterna en viktig del. Bakgrunden till detta var att man ansåg att bostadsbristen och trångboddheten skulle avvecklas samt att bostadsstandarden skulle höjas. Oron fanns då att hyrorna skulle höjas kraftigt. Man ansåg att hyresnivån borde vara sådan att en normal industriarbetarlön skulle räcka för att hyra en ”modern familjebostad om 2 rum och kök” och att hyran då inte skulle behöva utgöra mer än 20 procent av inkomsten. Detta visade sig dock inte bli något stort problem då inkomsterna kom att öka snabbt på 1950- och 1960-talen.

I samband med ”miljonprogrammet” dök dock formuleringar angående boendekostnader återigen upp i politiska dokument. Den övergripande målsättningen för bostadspolitiken formulerades: ”Hela befolkningen skall beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skäliga kostnader”. (prop. 1967:100)

Efter skatteomläggningen i början av 1990-talet aktualiserades frågan på nytt. Bostadskostnaden beräknas ha ökat med 19 procent mellan 1990 och 1991.

---

<sup>2</sup> För en historik över svensk bostadspolitik se exempelvis Bengtsson (2006) eller Boverket (2007a).

Sedan dess har skäliga boendekostnader i någon form alltid funnits med som bostadspolitiska mål. Exempelvis formulerades i den bostadspolitiska propositionen 1997/98:119 det övergripande bostadspolitiska målet som: "Bostaden är en social rättighet och bostadspolitiken skall skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader...".

## 2.2 Vad är skäliga boendekostnader?

Efter denna inledande diskussion, vad kan vi då säga om skäliga boendekostnader; vad är det? Det finns givetvis inget självklart svar på den frågan. Enbart för att ett hushåll har en mycket hög boendekostnad behöver den inte vara oskälig. En mycket stor bostad, med hög standard, belägen på en attraktiv plats är givetvis dyr, så att bara notera att boendekostnaden är hög är inget bebygg för dess "oskälighet".

Var ska vi då börja? Låt oss titta på några möjliga utgångspunkter då vi diskuterar skäliga boendekostnader.

### 2.2.1 Högsta godtagbara bostadskostnad

En utgångspunkt för en skälig boendekostnad kan exempelvis vara försäkringskassans föreskrifter om genomsnittlig och högsta godtagbara boendekostnad. Dessa ligger bland annat till grund för beslut om bostadsbidrag. Andra paragrafen i Försäkringskassans föreskrifter (FKFS 2008:16) om genomsnittlig och högsta godtagbara bostadskostnad för år 2009 lyder:

- 2 § Bostadskostnaden enligt 3 och 4 §§ Riksförsäkringsverkets föreskrifter (RFFS 1995:10) om familjebidrag anses som skälig om den inte överstiger följande belopp.

Tabell 2.1 Storstockholm

	Högsta godtagbara kostnad kronor per månad
1-2 vuxna	7 325
1-2 vuxna och 1 barn	9 075
1-2 vuxna och 2 barn	11 400
1-2 vuxna och 3 barn	14 575
1-2 vuxna och fler än 3 barn	14 575 + 2 325 per barn utöver 3

Källa: Försäkringskassan (2008)

Ovanstående tabell visar den högsta godtagbara kostnaden per månad för Storstockholm. Likadana beloppstabeller finns för Storgöteborg, kommuner med fler än 75 000 invånare samt för kommuner med färre än 75 000 invånare med den skillnaden att beloppen är något lägre.

### 2.2.2 Skäliga levnadskostnader

En annan angreppsvinkel kunde vara att utgå från begreppet skäliga levnadskostnader.<sup>3</sup> Om detta är utgångspunkten blir skäligheten i boendekostnaden beroende av inkomstnivån. Låt oss börja med ett par räkneexempel. Vi tar utgångspunkt i den disponibla inkomsten för en viss hushållstyp och subtraherar den skäliga levnadskostnaden (exklusive

<sup>3</sup> Skäliga levnadskostnader beräknas varje år av Konsumentverket.

boendet) enligt konsumentverkets beräkningar. Resterande summa ”kan” hushållet då använda för att betala för sitt boende.

*Tabell 2.2 Skäliga levnadskostnader och kvar till boendet för olika hushållstyper*

Ensam man 18-30 år	
Disponibel inkomst <sup>4</sup>	12 240
Skälig levnadskostnad	4 940
”Kvar till boendekostnad”	7 300
Ensam kvinna (18-30 år) + 1 barn (6-9 år)	
Disponibel inkomst <sup>5</sup>	19 680
Skälig levnadskostnad	6 570
”Kvar till boendekostnad”	13 110
Sammanboende (31-60 år) + 2 barn (6-9 år)	
Disponibel inkomst <sup>6</sup>	35 830
Skälig levnadskostnad	13 370
”Kvar till boendekostnad”	22 640

Källor: SCB (2009), Konsumentverket (2009) samt egna beräkningar

Med denna infallsvinkel lägger vi i någon mån bedömningen av skäliga boendekostnader hos det enskilda hushållet. Med utgångspunkt i hushållets inkomster och utgifter för övriga levnadskostnader får hushållet en viss mängd pengar över till boendet. Med andra ord måste hushållet i detta fall ”rätta munnen efter matsäcken” vad gäller boendekostnaderna.

### 2.2.3 Andel av disponibla inkomster

Det är även möjligt att, vilket exempelvis diskuterades omfattande i bostadssociala utredningen, det kan vara önskvärt att ett hushåll endast behöver lägga en viss del av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Hur stor denna del bör vara är dock svårare att precisera. De siffror som vid olika tidpunkter förekommit i debatten ligger oftast mellan 20 och 25 procent av den disponibla inkomsten.<sup>7</sup>

### 2.2.4 Konklusion

Låt oss sammanfatta ovanstående diskussion genom att i tabellform presentera hur höga de skäliga boendekostnaderna är för olika hushållstyper med utgångspunkt i de olika varianterna presenterade i avsnitt 2.2.1 – 2.2.3. Vi tar inte ställning till om någon av ovanstående metoder är ”rätt” eller ett ”bättre sätt” att beräkna vad som är en skälig

<sup>4</sup> Medianvärde disponibel inkomst för ensamboende män 18-29 år utan barn.

<sup>5</sup> Medianvärde disponibel inkomst för ensamstående kvinnor 18- år med barn 0-19 år.

<sup>6</sup> Medianvärde disponibel inkomst för sammanboende med 1 barn 0-19 år.

<sup>7</sup> Exempelvis använder Swedbank i sitt boindex en siffra på 15 procent av förvärvsinkomsten före skatt. Detta motsvarar cirka 25 procent av den disponibla inkomsten. Detta är dock enbart fråga om bolånekostnader, vilket ju är lång ifrån samtliga kostnader för en husägare. Även hyresgästförening har i olika sammanhang framfört siffran 25 procent av disponibel inkomst.

boendekostnad, utan konstaterar bara att vi landar i mycket olika utfall beroende på vilken variant vi använder.

Tabell 2.3 Skäliga boendekostnader enligt olika beräkningssätt

	2.2.1	2.2.2	2.2.3 <sup>8</sup>
Ensam man 18-30 år	7 325	7 300	3 060
Ensam kvinna (18-30 år) + 1 barn (6-9 år)	9 075	13 110	4 920
Sammanboende (31-60 år) + 2 barn (6-9 år)	11 400	22 640	8 960

## 2.3 Problem med begreppet

Som synes från ovanstående enkla räkneexempel kan man med olika utgångspunkter landa i mycket olika nivåer för vad en skälig boendekostnad är för en given hushållstyp.

Gemensamt för samtliga ovanstående definitioner är dock att de inte tar hänsyn till värdet på varan boende. Som synes tar samtliga hänsyn till själva kostnaden och i bästa fall även till de disponibla inkomsterna men vad man "får för pengarna" fångar ingen av definitionerna.

Det kanske vanligaste sättet att tolka målet om skäliga boendekostnader är nog trots allt att relatera boendekostnaderna till hushållens ekonomiska utrymme. Målet kan då vara att en "normal" inkomst ska räcka till ett fullgott boende.<sup>9</sup>

Boendekostnaden i procent av disponibel inkomst (som i avsnitt 2.2.3) används ofta som en indikator på måluppfyllelsen. Men det är ett problematiskt mått. Om inkomsten är hög kan man ha råd att lägga en ganska stor del av den på boendet. Men för ett låginkomsthushåll kan redan en måttlig boendekostnadsprocent innebära en svår ekonomisk situation. Därför är det ofta mer intressant att se vad boendekostnaderna innebär för hushållens konsumtionsstandard, dvs. hur mycket som blir över sedan boendet är betalt (se vidare avsnitt 4.2).

Även om tolkningen att en normal inkomst ska räcka till ett fullgott boende kan ses som en fullt rimlig definition av målet och att det bästa sättet att mäta detta är att studera hushållens konsumtionsstandard efter att boende är betalt, så finns det ändå problem. Vad innebär ett fullgott boende? Handlar det om normalstandard eller att uppnå någon sorts minimistandard? Hur mycket behöver ett hushåll ha kvar efter att boendet är betalt? Vi avser inte utveckla denna diskussion i innevarande rapport utan konstaterar bara att målet inte är exakt definierat och således inte enkelt att följa upp.

I nästa kapitel övergår vi till ett ytterligare en komplikation: vad är boendekostnader och hur mäter vi dessa? Även om begreppet boendekostnad används mäter vi i själva verket oftast boendeutgiften.

<sup>8</sup> I detta räkneexempel räknar vi med att 25 procent av de disponibla inkomsterna är en skälig boendekostnad.

<sup>9</sup> Det är även den tolkning som kommer närmast hur boendesociala utredningen använde begreppet.

## 3 Boendekostnader eller boendeutgifter?

Med stöd från Nordiska Ministerrådet genomförde Boverket hösten 2001 en konferens i Sverige, ”Boendekostnaderna i Norden”. Inför konferensen gav Boverket i uppdrag till Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) att ta fram en rapport som bland annat skulle ta fram förslag på definitioner av boendeutgifter respektive boendekostnader. Redovisningen i avsnitt 3.1 bygger huvudsakligen på resultatet från denna rapport (Wigren och Fälting (2002)).

Vi avslutar kapitlet med att diskutera hur boendeutgifter hanteras och definieras i våra huvudsakliga datakällor, nationalräkenskaperna (NR) och hushållens ekonomi (HEK).

### 3.1 Skillnaden mellan boendekostnader och boendeutgifter

Boendekostnad är ett begrepp som ofta oegentligt används för såväl boendeutgift som för boendekostnad. Boendeutgift och boendekostnad har, som ekonomiska begrepp, dock mycket olika betydelse. Är vi intresserade av att beskriva hushållets förmåga att med sina disponibla inkomster betala för sitt boende är boendeutgifterna det mått som bör användas, eftersom boendeutgiften visar hur hushållens likviditet påverkas av boendet. Boendekostnader däremot visar förändringen i hushållens förmögenhet som konsekvens av själva boendet. Boendekostnaderna kan beräknas på olika sätt. I nedanstående beskrivning används begreppet brukarkostnad (user cost), ett mått som redovisar nyttjandekostnaden av själva boendet.

*Boendeutgiften* beräknas helt enkelt som löpande betalningar för boendet. Utgångspunkten för *brukarkostnaden* är att boende innebär konsumtion av tjänster från ett investerat kapital. Det leder till att ägande av bostad likställs med andra kapitalplaceringar. Man kan se det som att hushållet vid varje beslutstillfälle gör ett val mellan till exempel likviditet och avkastning i förhållande till *alternativa* placeringar av kapitalet.

Detta betyder inte nödvändigtvis att alla eller ens de flesta hushåll verkligen betar sig så. Utifrån denna principiella utgångspunkt härleds begreppet brukarkostnad (user cost) från ett resonemang kring implicit hyra eller schablonintäkt (imputed rent). Brukarkostnad blir därmed kostnaden för användandet av kapitalet.

Nedan definieras de olika posterna utifrån tre olika upplåtelseformer; äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

### 3.1.1 Brukarkostnader och boendeutgifter för äganderätt<sup>10</sup>

#### *Brukarkostnader*

I äganderätt är *räntekostnaden* för många hushåll den enskilt största utgiftsposten. I princip har hushåll som nyligen inträtt på marknaden betydligt högre räntekostnader än dem som har ägt sina hus länge. Ränteutgifterna är avdragsgilla i skattedeklarationen. Det innebär således att de faktiskt betalade räntorna är lägre än bruttoräntorna.

*Drift och underhåll* räknas för varje år som ett nominellt belopp. Driftkostnader består av utgifter för uppvärmning, vatten och avlopp, kommunala infrastrukturtjänster t.ex. sophämtning och väghållning. Underhåll är reparationer för att förhindra alltför snabb värdeminskning (se depreciering). Skillnaden mellan underhåll och investering måste klargöras.

*Fastighetskatter* eller motsvarande har över tiden ändrat karaktär från schablonintäkt, som lades till inkomsten, till dagens kapitalbeskattning.

För att beräkna brukarkostnaden måste *räntan på det egna kapitalet* efter skatt tas upp som en kostnad för boendet. Eget kapital definieras som bostadens marknadsvärde med avdrag för skuldens storlek.

*Deprecieringen* skall motsvara förslitningen på ett hus. Denna drabbar endast byggnaden, inte tomtmarken. Beräkningar av förslitningen som överensstämmer med den faktiska är svår att göra eftersom olika konstruktioner och materialval bestämmer livslängden.

*Eget arbete och ekonomisk riskpremie* kan också ingå i en kalkyl över brukarkostnad. Värdet av nedlagt eget arbete på ägd bostad kan ses som en kostnad som ökar brukarkostnaden. Genom att äga en fastighet utsätter sig ägaren för risker. Fastighetens värde kan minska eller räntorna stiga, vilket skulle innebära att kalkylen förändras. För denna typ av risker bör ägaren ha en riskpremie som leder till lägre brukarkostnad. Å andra sidan kan priser stiga och räntorna sjunka, vilket innebär att en ägare som tror på ett sådant utfall är villiga att betala en större brukarkostnad.

*Förändringarna i värdet av ägarbostaden* kan variera rätt kraftigt mellan åren. Det innebär också att brukarkostnaden skulle fluktuera starkt från år till år om man använde den årliga värdeförändringen vid beräkningarna. Olika metoder kan därför användas för att jämma ut värdeförändringarna över tiden. Hänsyn kan också tas till *beskattningen av realisationsvinsten eller beskattning av kapitalvinst* i den mån en sådan existerar.

---

<sup>10</sup> För en mer ingående genomgång av posterna, se Wigren och Fäلتing (2002, sid. 25-27).

### Boendeutgifter

I äganderätt ingår följande poster i begreppet boendeutgift: ränteutgifter för bostadslån, utgifter för drift och underhåll, fastighetsskatt eller motsvarande samt amortering på bostadslån. Boendeutgiften för äganderätt motsvaras av löpande betalningar för ovan redovisade poster.

I nedanstående tablå sammanfattas variablerna ingående i boendeutgift och brukarkostnad. Det är således en väsentlig skillnad mellan begreppen boendekostnad och boendeutgift. Vilket mått som är mest korrekt att använda beror på vad det är vi vill beskriva och belysa.

Tabell 3.1 Boendeutgifter och brukarkostnad i äganderätt

	Boendeutgift	Brukarkostnad
Räntor, netto	X	X
Drift och underhåll	X	X
Fastighetsskatter eller motsvarande	X	X
Amortering	X	
Ränta på eget kapital		X
Depreciering		X
Eget arbete		(X)
Värdeförändring korrigerad för reavinstskatt		-X

Källa: Wigren och Fälting (2002)

#### 3.1.2 Brukarkostnader och boendeutgifter för bostadsrätt

För boende i bostadsrätt sammanfaller till stor del skillnaden mellan boendekostnader och boendeutgifter, med vad som tidigare har redovisats för äganderätt. Motsvarande kostnader respektive utgifter betalas via en bostadsrättsförening dels genom en kontantinsats och dels genom en månadsavgift. Det innebär att såväl bostadsrättsföreningen som bostadsrättsägaren vanligtvis har lån och att kapitalkostnaderna betalas av båda. En stor del av månadsavgiften avser drift och underhåll av fastigheterna. Bostadsrättsföreningen ansvarar för fastighetens yttre underhåll och bostadsrättsägaren ansvarar för det inre lägenhetsunderhållet.

Boendeutgiften i bostadsrätt består av avgift till bostadsrättsförening, ränteutgift och amortering samt egna utgifter för underhåll och reparation.

#### 3.1.3 Brukarkostnader och boendeutgifter för hyresrätt

För boende i hyresrätt sammanfaller begreppet boendeutgift i stort sett med begreppet brukarkostnad (se även avsnitt 3.3).

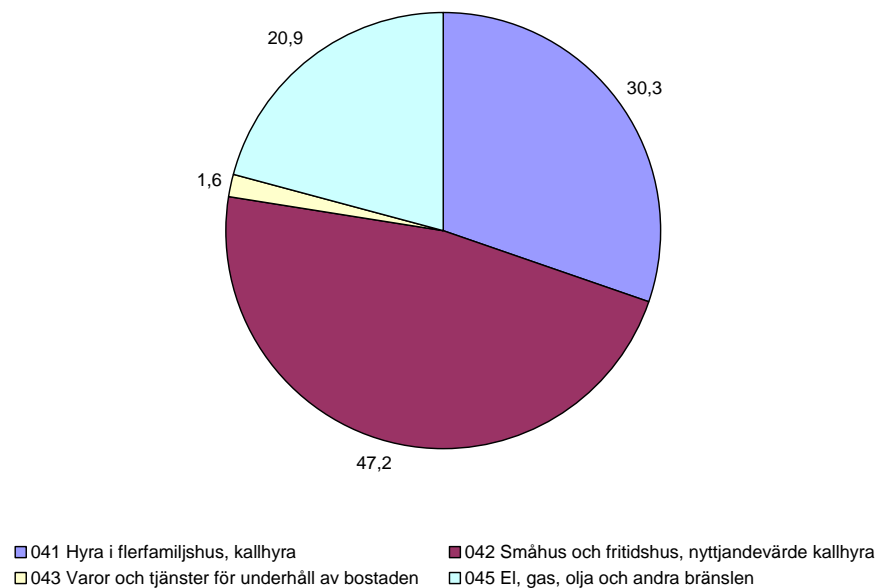
I hyresrätt utgörs boendeutgiften av hyran och *egna utgifter* för underhåll och reparation. Boende i hyresrätt erlägger ingen kapitalinsats, till skillnad mot boende i äganderätt och bostadsrätt. Hyran motsvarar i princip de utgifts- respektive kostnadsposter som har redovisats för äganderätt och bostadsrätt.

## 3.2 Boendeutgifter i nationalräkenskaperna

Boendeutgiftsbegreppet i nationalräkenskaperna (NR) kan egentligen sägas vara något mellanting mellan boendekostnader och

boendeutgifter.<sup>11</sup> Problemet uppstår vid beräkning av utgifter för äganderätt. Utan att i detalj gå in på hur beräkningarna går till kan vi säga att värdet av bostadstjänster i äganderätt beräknas med hjälp av hyresnivå i jämförbara hyrda bostäder. 2006 beräknades de totala konsumtionsutgifterna som hänförde sig till boendet till drygt 359,5 miljarder kronor vilket är en stor del av hushållens totala konsumtionsutgifter (se vidare avsnitt 4.1).

*Figur 3.1 Boendeutgiftsstruktur enligt nationalräkenskaperna, 2006, procent av totala boendeutgifter*



Källa: SCB (nationalräkenskaperna)

Som synes från figur 3.1 gick den övervägande delen till hyra (47,2 procent). Den delen som beräknades som nyttjandevärde för småhus och fritidshus uppgick till 30,3 procent. Resterande del gick till underhåll (1,6 procent) och el och uppvärmning (20,9 procent).<sup>12</sup>

### 3.3 Boendeutgifter i hushållens ekonomi

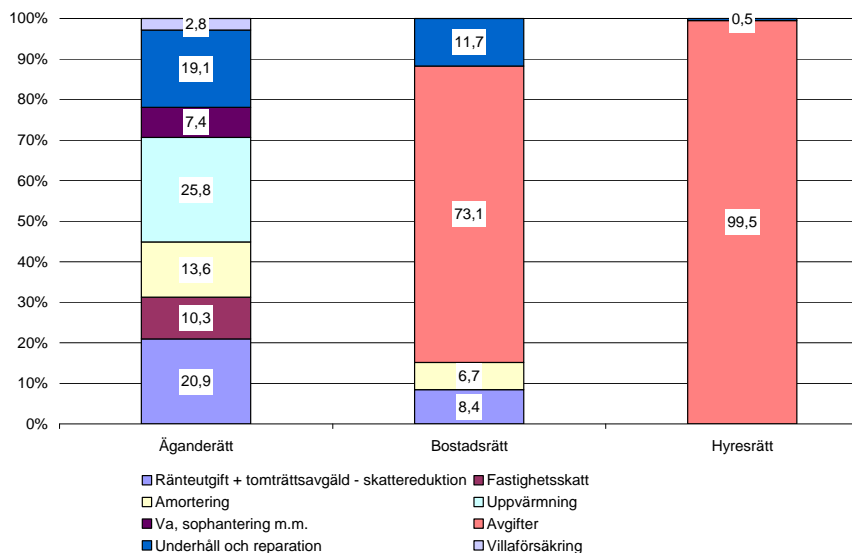
Vi ska avslutningsvis titta på de olika delarna i boendeutgifterna i Hushållens ekonomi (HEK) då det är en av våra huvudsakliga datakällor i denna rapport. Vilka komponenter som ingår, eller hur utgiftsstrukturen ser ut, i boendeutgiften varierar beroende på upplåtelseform. Den avgörande skillnaden är att i egnahem och bostadsrätt måste en kapitalinsats betalas, vilket inte är aktuellt i hyresrätt. I hyresrätt utgörs boendeutgiften enbart av hyran och egna utgifter för underhåll och reparation. I äganderätt utgörs boendeutgiften av ränteutgift, amortering,

<sup>11</sup> Lujanen (2004) utvecklar begreppen och menar att det som i nationalräkenskaperna kallas boendeutgifter egentligen borde benämnas "värdet av bostadskonsumtion".

<sup>12</sup> Konsumtionsutgifterna beräknas utifrån COICOP-systemet, se definitionerna sid. 41.

driftsutgift samt utgift för underhåll och reparation. Boendeutgiften är korrigerad med hänsyn till skatteeffekt. I bostadsrätt består boendeutgiften av avgift till bostadsrättsförening, ränteutgift och amortering samt egna utgifter för underhåll och reparation. Boendeutgiften är korrigerad med hänsyn till skatteeffekt.

Figur 3.2 Boendeutgiftsstruktur enligt hushållens ekonomi, 2006.



Källa: SCB (2008)

De största posterna, som andel av boendeutgiften, är i *äganderätt* uppvärmning (26 %), räntor efter skattereduktion (21 %), underhåll och reparation (19 %), amortering (13 %) och fastighetsskatt (10 %). I *bostadsrätt* dominerar avgiften till föreningen (73 %), och sedan följer underhåll och reparation (12 %) räntor efter skattereduktion (8 %) samt amortering (7 %). I *hyresrätt* består hela i princip hela boendeutgiften av hyra.



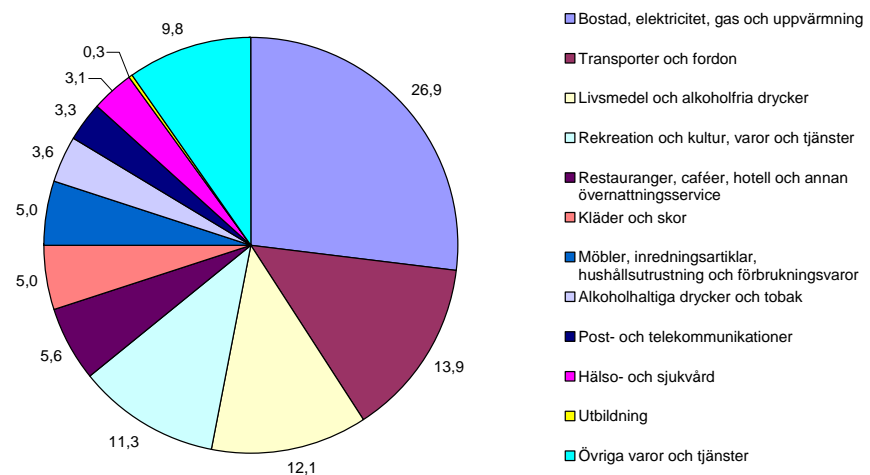
## 4 Boendeutgifter i Sverige

I detta kapitel ska vi kortfattat beskriva de svenska hushållens boendeutgifter och inkomster under perioden 2004-2007.

### 4.1 Hushållens konsumtionsutgifter

Boendeutgifterna är den, med bred marginal, enskilt största delen av de totala konsumtionsutgifterna för de svenska hushållen. 2006 var, enligt nationalräkenskaperna, andelen som gick till boendeutgifter knappt 27 procent.<sup>13</sup> Den näst största delen går till transporter (13,9 procent) följt av livsmedel och alkoholfria drycker (12,1 procent) och rekreation och kultur (11,3 procent).

Figur 4.1 Konsumtionsutgifter i Sverige 2006, procent av totala utgifter



Källa: SCB, nationalräkenskaperna.

<sup>13</sup> Enligt preliminär statistik minskade år 2007 andelen till 26,3 procent men ökade igen 2008 till 26,6 procent.

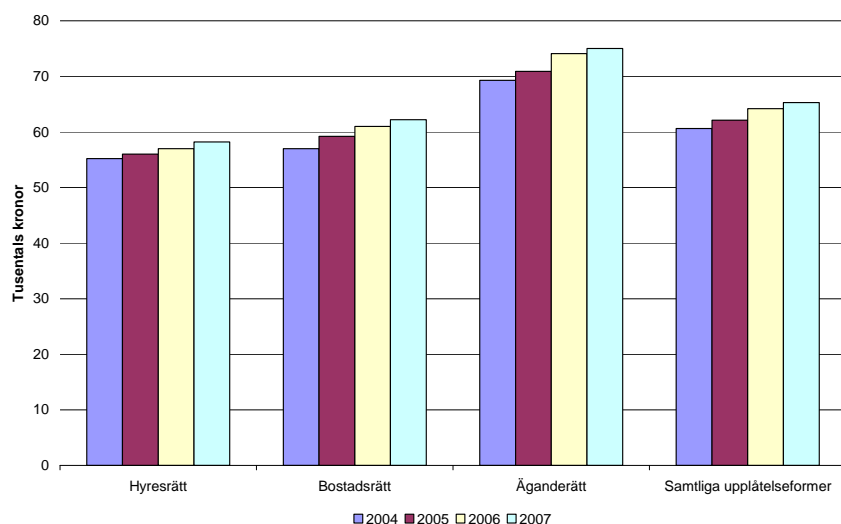
Således torde boendeutgifterna och hur de utvecklas vara den viktigaste delen för hushållens ekonomi. I den allmänna debatten och i media diskuteras oftare exempelvis utvecklingen av matpriser eller om bensinpriset gått upp något tiotal öre men för det genomsnittliga hushållet torde boendeutgifternas utveckling vara mer centralt.

## 4.2 Hushållens boendeutgifter och inkomster

Hushållens boendeutgifter har de senaste åren ökat i en relativt måttlig takt. I nedanstående figur ser vi att boendeutgiften i hyresrätt under 2007 låg igenomsnitt på knappt 60 000 kronor, i bostadsrätt på drygt 60 000 kronor och i äganderätt på cirka 75 000 kronor.

Under perioden 2004-2007 har boendeutgifterna ökat i en mycket måttlig takt, totalt sett med ungefär 2,5 procent per år. Ökningen har varit lägst för boende i hyresrätt, 1,8 procent, medan ökningen för boende i bostadsrätt och äganderätt varit 3,0 respektive 2,7 procent. Tar vi dessutom hänsyn till inflationen har den reala ökningstakten varit än mindre.<sup>14</sup>

Figur 4.2 Hushållens boendeutgifter 2004-2007, löpande priser



Källa: SCB, Hushållens ekonomi

Samtidigt som boendeutgifterna har ökat i måttlig takt har vi haft en kraftig inkomstökning under dessa år. Under perioden har medianhushållet ökat sina disponibla inkomster från drygt 210 000 kronor till närmare 250 000 kronor.<sup>15</sup> Denna ökning motsvarar ungefär 5,3 procent per år vilket vida överstiger ökningen i boendeutgifter.<sup>16</sup>

Skälet till dessa ökningar är både relativt kraftigt ökande löne- och företagarinkomster samt ökade kapitalinkomster men även de senaste

<sup>14</sup> Inflationen var, mätt som förändring i KPI igenomsnitt 0,7 procent per år under perioden.

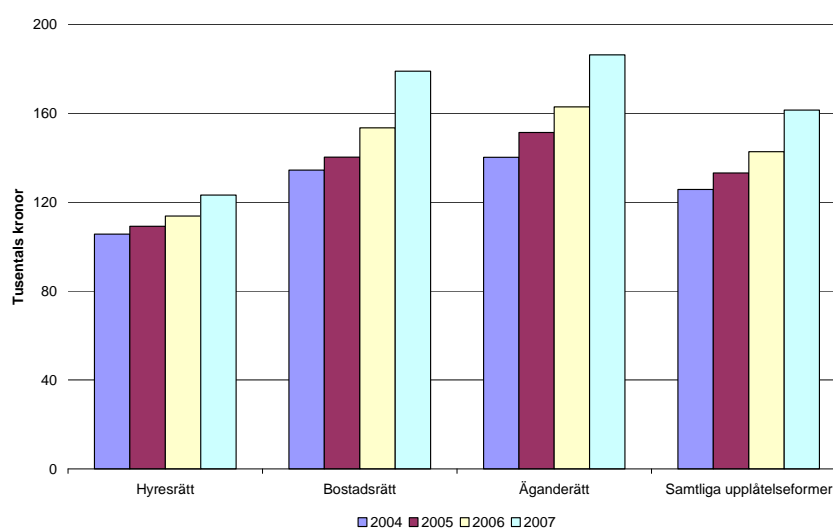
<sup>15</sup> Medelinkomsten ligger betydligt högre än medianinkomsten. Medelinkomsten ökade från 259 000 år 2004 till 325 000 år 2007. Detta motsvarar i genomsnitt 7,9 procent per år.

<sup>16</sup> I reala termer var ökningen i genomsnitt cirka 4 procent per år (Se SCB (2009)).

årens sänkta skatter spelar givetvis en roll i sammanhanget. Löne- och företagarinkomsterna ökade med 15,7 procent mellan 2004 och 2007. Under samma period ökade kapitalinkomsterna med hela 155,6 procent medan skatterna endast ökade med 8 procent.

Detta gör att det genomsnittliga konsumtionsutrymmet<sup>17</sup> ökat betydligt under perioden. År 2007 var det genomsnittliga konsumtionsutrymmet drygt 160 000 kronor. Detta är en ökning med drygt 28 procent jämfört med 2004. Som synes från figur 4.3 har konsumtionsutrymmet ökat kraftigt för boende i samtliga upplåtelseformer. Ökningen har i genomsnitt varit ungefär 5 procent per år för boende i hyresrätt medan motsvarande ökning i bostadsrätt och äganderätt varit ungefär 10 procent.

Figur 4.3 Genomsnittligt konsumtionsutrymme per konsumtionsenhet 2004-2007, löpande priser



Källa: SCB, Hushållens ekonomi

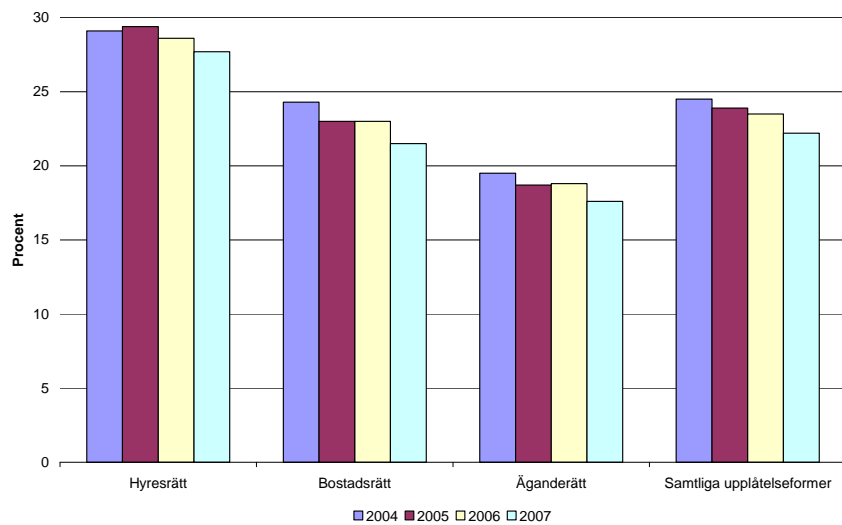
Den höga inkomstökningen i samband med de måttliga ökningarna i boendeutgifter leder givetvis till att andelen av de disponibla inkomsterna som ett genomsnittshushåll lägger på boendet har minskat under perioden. 2004 lade genomsnittshushållet närmare 25 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter. Denna andel hade 2007 sjunkit till drygt 22 procent.<sup>18</sup>

Boende i hyresrätt lade år 2007 störst andel av inkomsten på boendet, ungefär 27,7 procent. Motsvarande siffror för boende i bostadsrätt och äganderätt var 21,5 respektive 17,6 procent.

<sup>17</sup> Med konsumtionsutrymme avses differensen mellan disponibel inkomst och boendeutgift. Med andra ord betecknar konsumtionsutrymmet det som är kvar av den disponibla inkomsten efter att boendet är betalt.

<sup>18</sup> Boendeutgiftsprocenten bör dock tolkas med viss försiktighet eftersom procenttalet påverkas såväl av täljaren som av nämnaren eller genom en förändring av båda. Dessutom beaktas inte hushållens försörjningsbörd.

Figur 4.4 Boendeutgiftsprocent 2004-2007

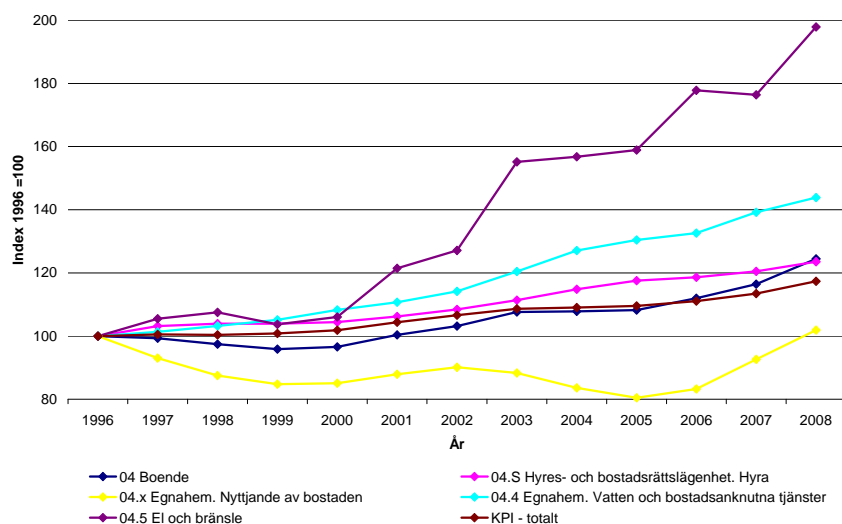


Källa: SCB, hushållens ekonomi

### 4.3 Utveckling av boendet i KPI

Låt oss övergå till att se på utvecklingen av priset för boende i ett något längre perspektiv. Vi tittar på förändringen av boenderelaterade poster i KPI.<sup>19</sup> Totalt sett har prisnivån, mätt som förändring i KPI, ökat med drygt 17 procent under perioden 1996-2008. Det motsvarar ett genomsnitt på 1,3 procent per år.

Figur 4.5 Boendedelen i KPI 1996-2008



Källa: SCB, KPI

<sup>19</sup> För en detaljerad diskussion om boendeposterna KPI se SCB (2001, sid. 39-48 och sid. 87-90). Kort kan bara nämnas att indelningen i KPI är liksom i boendeutgifter enligt nationalräkenskaperna enligt COICOP-systemet, se vidare definitionerna sid. 41.

Som framgår av figur 4.5 har priset för boende under perioden 1996-2008 ökat ungefär 25 procent mätt som förändring i boendedelen i KPI.<sup>20</sup>

Vilket, även det, framgår i figuren har de olika komponenterna utvecklats mycket annorlunda under åren. Priser på el och bränsle har i det närmaste fördubblat, hyran ökade med 24 procent medan priset på nyttjande av egna hem varit mer eller mindre oförändrat.

## 4.4 Bakom genomsnittet

I ovanstående framställning har aggregeringsnivån varit relativt hög och genomsnittssiffror döljer ju som vanligt en hel del detaljer.

Individens boende varierar efter ålder och den fas man är i livet. Omkring 60 procent av barnen bor i småhus ägt av hushållet. De flesta flyttar hemifrån i 20-årsåldern och den första bostaden blir ofta en hyresrätt. När man bildar familj flyttar många till äganderätt i småhus. Drygt 50 procent bor i ägt småhus i åldersgruppen 30-49 år. Andelen småhusboende fortsätter att öka fram till pensionsålder, för att därefter minska. I hyresrätt bor företrädesvis ensamboende hushåll; främst unga och pensionärer. I bostadsrätt finns en jämnare fördelning av olika hushållstyper, jämfört med hyresrätt och småhus. Med risk för viss generalisering kan vi säga att i hyresrätt bor ensamstående, i äganderätt bor sammanboende medan i bostadsrätt är fördelningen mellan ensamboende och sammanboende jämnare.

Tabell 4.1 Hushållen fördelade efter hushållstyp och upplåtelseform 2006, procent

	ÄR	BR	HR	Övriga <sup>21</sup>	Totalt
Ensamboende	7,2	9,9	23,4	3,9	44,4
Sammanboende utan barn	14,1	4,5	6,8	0,4	25,8
Ensamstående med barn	1,3	1,0	3,3	0,1	5,7
Sammanboende med barn	12,7	1,9	4,4	0,1	19,2
Övriga hushåll <sup>22</sup>	2,8	0,7	1,3	0,0	4,9
Totalt	38,1	18,0	39,2	4,6	100,0

Källa: SCB (2008) och egna beräkningar

Skillnaderna i boendeutgifter mellan olika de olika hushållstyperna i ovanstående tabell är stora. Likaså är skillnaderna i olika geografiska regioner stora. På samma sätt ser vi givetvis stora differenser i exempelvis konsumtionsutrymme och boendeutgiftsandel då vi studerar hushåll som lever under olika ekonomiska villkor.<sup>23</sup>

Att den genomsnittliga boendeutgiften i äganderätt är betydligt högre än i hyresrätt och bostadsrätt förklaras givetvis till stor del av att den

<sup>20</sup> I december 2008 var boendedelen 26,6 procent av totala KPI. Delposternas andelar var 04.S: 12,9 procent, 04.x: 8,3 procent, 04.4: 0,7 procent och 04.5: 4,7 procent.

<sup>21</sup> Övriga upplåtelseformer består till största delen av hyresrätt i andra hand och särskilt boende.

<sup>22</sup> Till hushållstypen övriga hushåll räknas hushåll där det finns ytterligare minst en person som är 20 år eller äldre. Det kan vara hemmavarnande barn eller annan person som har gemensam "hushållning" med referenspersonen.

<sup>23</sup> Se exempelvis Boverket (2007b) och Boverket (2008).

genomsnittliga äganderätten är betydligt större. En genomsnittlig bostad upplåten med äganderätt var 2006 i genomsnitt 135 kvadratmeter. Motsvarande yta för hyresrätt och bostadsrätt var 71 respektive 75 kvadratmeter.<sup>24</sup>

I framförallt äganderätten och bostadsrätten är skillnaderna i boendegifter även stora beroende på när i tiden man förvärvade bostaden. Exempelvis hade hushåll boende i en äganderätt som var förvärvad 1997-2005 närmare 80 procent högre boendegifter än om äganderätten var förvärvad före 1976.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Se SCB (2008, sid. 23)

<sup>25</sup> Se SCB (2008, sid. 38)

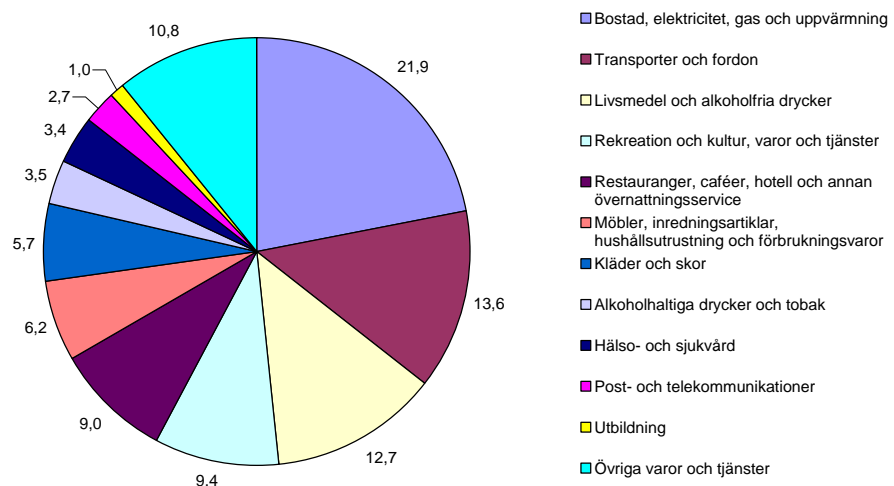
## 5 Sverige och Europa

I detta kapitel ska vi studera och analysera skillnader i boendeutgifter i Sverige jämfört med i övriga Europa. Vi ska även kortfattat beröra vad dessa skillnader kan bero på.

### 5.1 Hushållens konsumtionsutgifter i Europa

Som synes från figur 5.1 är det i EU, liksom i Sverige den absolut största andelen av hushållens konsumtionsutgifter som spenderas på boende. Dock är andelen – EU-genomsnittet – betydligt lägre än i Sverige. I genomsnitt i EU lades 2006 knappt 22 procent av utgifterna på boendet medan motsvarande andel i Sverige var närmare 27 procent.

Figur 5.1 Konsumtionsutgifter i EU-27 2006, procent av hushållens totala utgifter



Källa: Eurostat (nama\_co2\_c)

Liksom i Sverige gick den näst största delen av hushållens konsumtionsutgifter till transporter (13,6 procent) följt av utgifter till mat och ickealkoholhaltiga drycker (12,7 procent) och rekreation och fritid (9,4 procent).

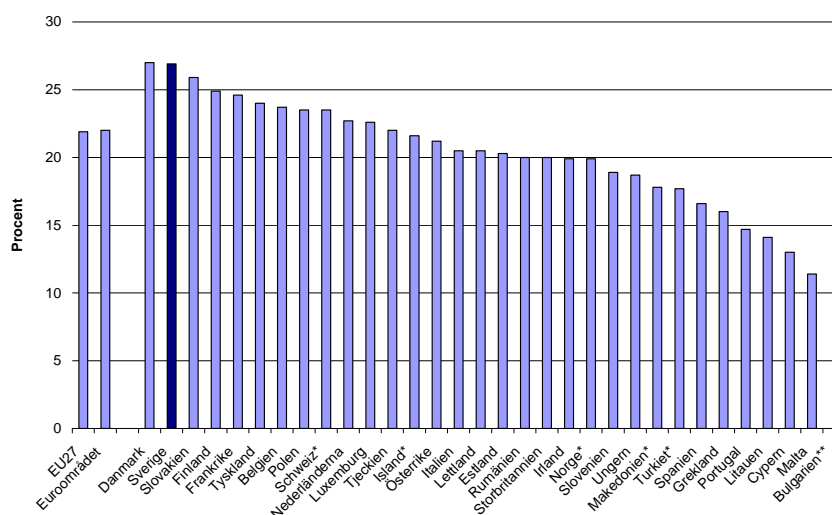
## 5.2 Boendeutgifter och disponibla inkomster

### 5.2.1 Boendeutgifter i Sverige och Europa

Som framgick av föregående avsnitt lägger svenska hushåll betydligt större andel av sina totala utgifter på boendet jämfört med EU-genomsnittet.<sup>26</sup> Faktum är att svenskarna tillsammans med danskarna lägger störst andel av utgifterna på boendet av alla länder inom EU. Som syns från figur 5.2 ligger Danmark i topp (27,0 procent) följt av Sverige (26,9 procent) och Slovakien (25,9 procent).

De lägsta andelarna av de totala utgifterna ser vi i Litauen (14,1 procent), Cypern (13,0 procent) och Malta (11,4 procent).

Figur 5.2 Boendeutgifter som andel av totala utgifter 2006



Källa: Eurostat (nama\_co2\_c)

\*Icke EU-länder, \*\*Ingen uppgift

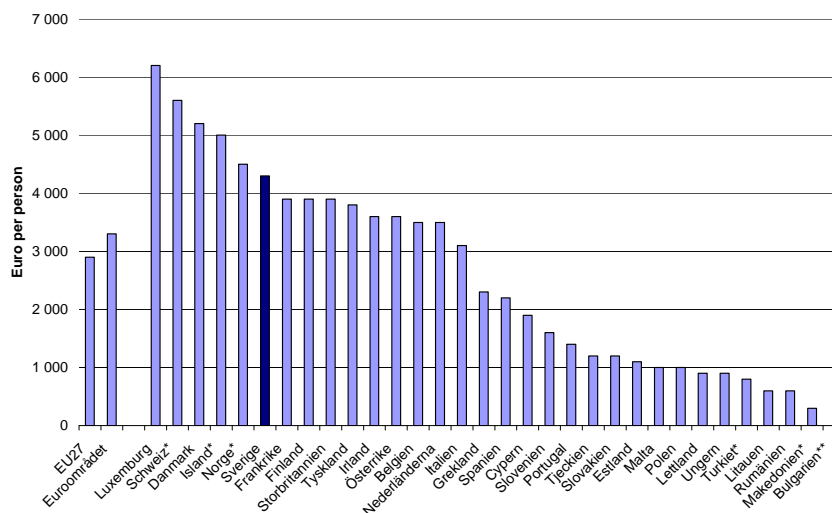
Detta var mätt utifrån nationalräkenskaperna, det är även möjligt att få statistik från HBS (Household Budget Survey).<sup>27</sup> Dessa siffror är möjligen något svårare att jämföra över länderna, men även här ligger Sverige på andra plats, denna gång efter Bulgarien som inte finns med i statistiken utifrån nationalräkenskaperna. Vi redovisar inte resultaten här men även om vissa länder byter plats något och nivåerna ser något annorlunda ut är siffrorna i stora drag ekvivalenta med figur 5.2.

<sup>26</sup> Det är alltid lite vanskligt att göra dessa jämförelser mellan länder. Det hela bygger på i förlängningen på att relativpriserna mellan olika varor är lika mellan länderna. Om de inte är det leder detta, mer eller mindre per automatik, till att andelarna blir mindre jämförbara.

<sup>27</sup> Den svenska statistik som ingår i HBS är Hushållens Utgifter (HUT) vilket är en urvalsundersökning som omfattar 4 000 hushåll.

Vad händer om vi istället för andelar tittar på boendeutgifterna i absoluta tal. Ja, då ligger Sverige inte längre i det absoluta toppskiktet. Högst utgifter i absoluta tal hade Luxemburg (6 200 euro per person) följt av Schweiz (5 600) och Danmark (5 200). Sverige placerar sig här på sjätte plats med en genomsnittlig utgift på 4 300 euro per person.

Figur 5.3 Boendeutgifter per person, 2006.



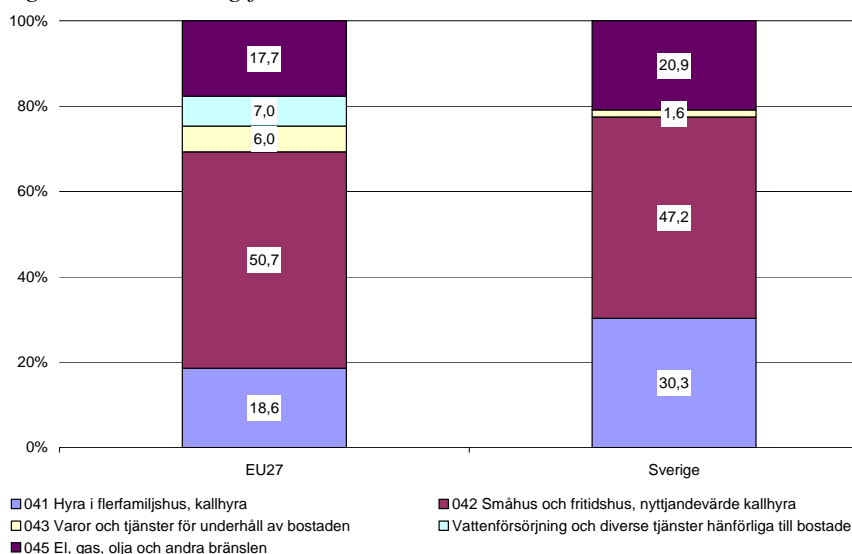
Källa: Eurostat (nama\_co2\_c)

\*Icke EU-länder, \*\*Ingen uppgift

### 5.2.2 Utgiftsstrukturen

I avsnitt 3.3 diskuterade vi utgiftsstrukturen för boendeutgifterna i Sverige utifrån olika upplåtelseformer. Låt oss för fullständighetens skull titta på hur det ser ut totalt sett, dvs. ej uppdelat på upplåtelseformer, om vi jämför EU-genomsnittet med Sverige.

Figur 5.4 Boendeutgiftsstruktur 2006



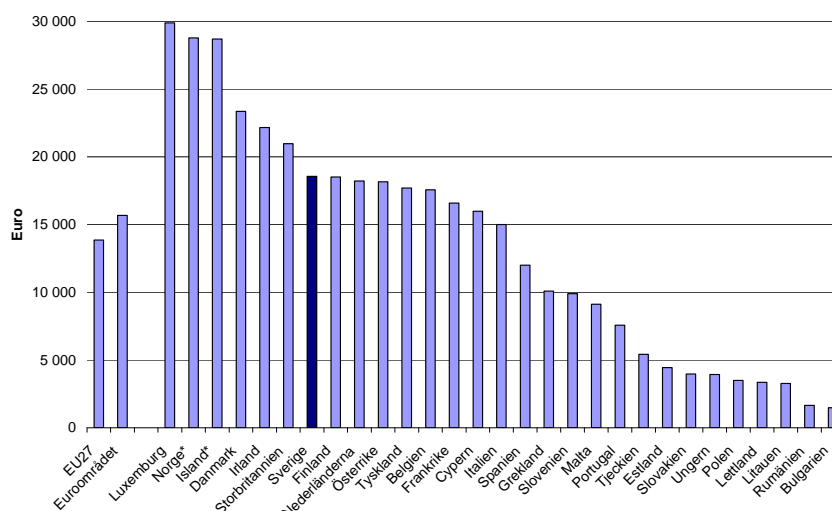
Källa: Eurostat (nama\_co2\_c)

Som synes från figur 5.4 finns det vissa skillnader. Dessa ska inte övervärderas eller tolkas alltför långtgående då strukturen på bostadsmarknaden är olika mellan Sverige och EU-genomsnittet. Det är även så att vattenförsörjning ingår i hyra i Sverige varför jämförbarheten minskar. Det kan dock vara värt att notera att andelen som går till hyra är klart större i Sverige. Detta bör bero på att andelen hyresrätter är högre i Sverige än EU-genomsnittet.

### 5.2.3 Inkomstskillnader

Låt oss gå över till att titta på inkomstsidan. Den disponibla inkomsten per konsumtionsenhet låg i Sverige år 2007 på knappt 18 600 euro. Det är ungefär 4 700 euro över genomsnittet för EU. Liksom vad gäller boendeutgifter låg Sverige dock en bra bit från toppen.

Figur 5.5 Disponibel inkomst per konsumtionsenhet 2007, median.



Källa: Eurostat (ilc\_di04)

\*Icke EU-länder

Högst disponibel inkomst per konsumtionsenhet år 2007 hade Luxemburg (29 900 euro) följt av Norge (28 800) och Island (28 700). De lägsta inkomsterna uppmättes i Litauen (3 300 euro), Rumänien (1 700) och Bulgarien (1 500).

### 5.2.4 Inkomster i relation till utgifter

Generellt kan utifrån ovanstående figurer, föga förvånande, sägas att de länder där inkomsterna är höga är också boendeutgifterna höga. Detta beror delvis på att man har mycket pengar att lägga på boendet men även på att den generella prisnivån är högre i dessa länder.

Låt oss studera detta förhållande lite noggrannare. Vi har kört en enkel regressionsanalys mellan boendeutgifter och disponibla inkomster.<sup>28</sup> Resultatet blev följande ekvation;

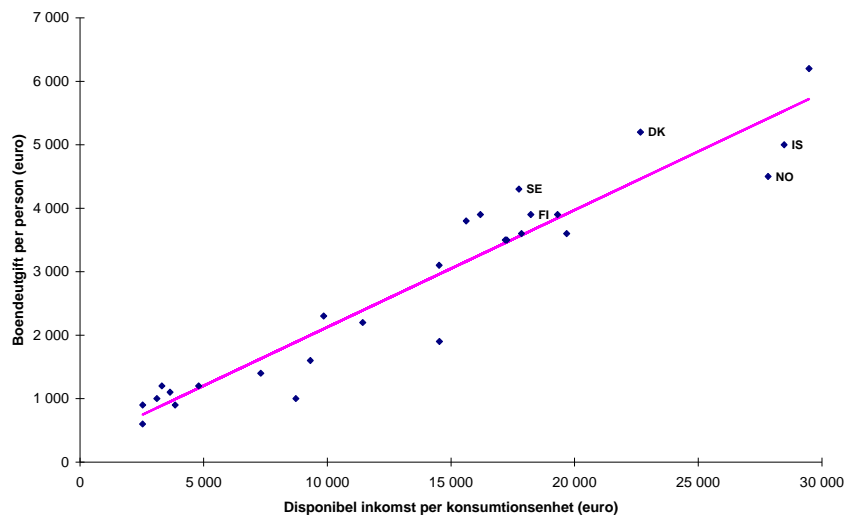
<sup>28</sup> Följande länder ingår i regressionen: Belgien, Cypern, Danmark, Estland, Finland, Frankrike, Grekland, Irland, Island, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Nederländerna, Norge, Polen, Portugal, Slovakien, Slovenien, Spanien, Sverige, Storbritannien, Tjeckien, Tyskland, Ungern, och Österrike.

$$BU_i = 280,7 + 0,185 DI_i + \varepsilon_i \quad ^{29}$$

(182,5)    (0,012)

Detta innebär att då de disponibla inkomsterna ökar med 1 000 euro förväntas boendeutgifterna öka med 185 euro.<sup>30</sup> Om vi lägger in ekvationslinjen i ett diagram blir sambandet mellan disponibla inkomster och boendeutgifter tydligt. Det är värt att notera att förklaringsgraden i regressionen är så hög som drygt 90 procent.

Figur 5.6 Disponibla inkomster och boendeutgifter, 2006.



Källor: Eurostat (nama\_co2\_c och ilc\_di04) samt egna beräkningar

Som synes från figur 5.6 ligger Sverige över ekvationslinjen. Detta innebär att svenska hushåll spenderar mer pengar än ”förväntat” på boendeutgifter. Om vi hade legat på genomsnittet, i förhållande till de disponibla inkomsterna, skulle de svenska boendeutgifterna ha varit i runda tal 500-600 euro lägre per år och person.

### 5.2.5 Konklusion

Låt oss summera upp detta avsnitt. Vi lägger i Sverige som andel av de totala utgifterna en stor del på boendet, tillsammans med Danmark den största andelen i hela Europa. I absoluta tal lägger vi långt ifrån mest på boendet men då bör även betänkas att vi ligger en bit från toppen vad gäller disponibla inkomster. Då vi sätter inkomsterna i relation till utgifterna lägger vi även här något större andel på boendet än vad som ”förväntas”.

Låt oss övergå till att helt kort beröra utvecklingen under den senaste dryga tioårsperioden för att sedan diskutera vad det kan bero på att vi lägger större andel av både totala utgifter och disponibla inkomster på boendet än den genomsnittliga europén.

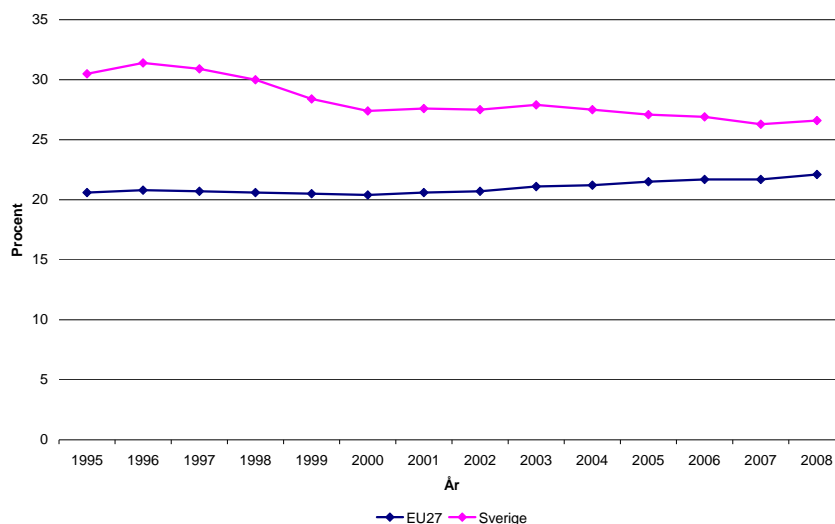
<sup>29</sup> Standardavvikelsen inom parenteser.

<sup>30</sup> Man bör notera att boendeutgifterna är mätta som euro per person medan de disponibla inkomsterna är mätta som euro per konsumtionsenhet. Detta torde dock inte nämnvärt påverka de kvantitativa resultaten och definitivt inte de kvalitativa resultaten.

### 5.3 Utgifternas utveckling de senaste åren

Låt oss nu övergå till att studera utvecklingen den dryga senaste 10-årsperioden. Figur 5.7 illustrerar hur andelen av de totala utgifterna som går till boendet förändrats sedan 1995. Det är med andra ord en tidsserie över ögonblicksbilden i avsnitt 5.1.

Figur 5.7 Boendeutgifter som andel av totala utgifter



Källa: Eurostat (nama\_co2\_c)

Som synes har andelen av de totala konsumtionsutgifterna som läggs på boendet, mer eller mindre trendmässigt, minskat under hela perioden i Sverige. 1995 var andelen som gick till boendet lite drygt 30 procent, medan denna andel 2008 sjunkit till 26,6 procent. EU-genomsnittet låg under 1995 till 2002 stabilt mellan 20,5 och 21,0 procent men har sedan ökat något för att 2008 nå upp till drygt 22 procent.

Med andra ord har skillnaden mellan Sverige och EU-genomsnittet minskat från knappt 10 procentenheter till 4,5 procentenheter.

### 5.4 Prisutveckling de senaste åren

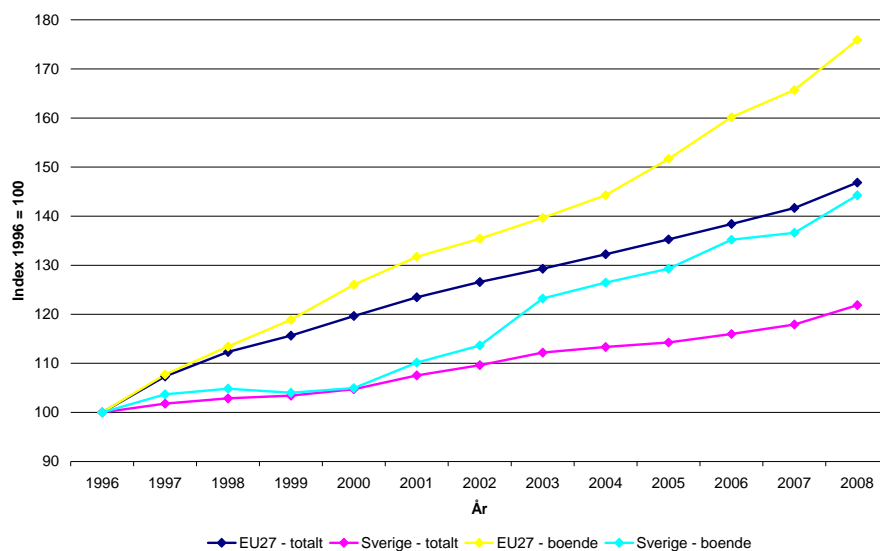
I föregående kapitel undersökte vi hur prisutvecklingen, mätt som boendedelen i KPI, har utvecklats sedan 1996. Det är även möjligt att göra en internationell jämförelse av prisutvecklingen på boende. Vi använder då boendedelen i HIKP (harmoniserat index för konsumentpriser).<sup>31</sup>

Som synes från figur 5.8 har priset för boendet mätt som förändring i HIKP ökat betydligt mer i EU (EU-genomsnittet) jämfört med i Sverige. Det är dock värt att påpeka att en stor del av ökningen i EU-genomsnittet beror på kraftiga ökningar i de ”nya” EU-länderna.

<sup>31</sup> HIKP har utarbetats för att man ska kunna göra internationella jämförelser. Sättet att beräkna KPI varierar i olika länder och i HIKP har man samordnat mätmetoderna. En omfattande EU-reglering föreligger och är under utveckling vad beträffar HIKP (se vidare under avsnittet definitioner).

Här måste vi även notera att, till skillnad från i KPI, ingår *inte* småhus i HIKP.<sup>32</sup> Detta bidrar givetvis till att jämförbarheten vad gäller boendedelen i HIKP måste ifrågasättas.

Figur 5.8 Harmoniserat index för konsumentpriser (HIKP) 1996-2008



Källa: Eurostat (prc\_hicp\_aind)

## 5.5 Vad kan skillnaderna i boendeutgifter bero på?

Vi konstaterade i avsnitt 5.2.5 att svenska hushåll lägger en stor del av sina totala utgifter på boendet och att vi även i absoluta tal lägger relativt stora summor på boendet. Dessutom lägger vi en relativt stor andel av våra disponibla inkomster på boendet. Hur kan detta förklaras?

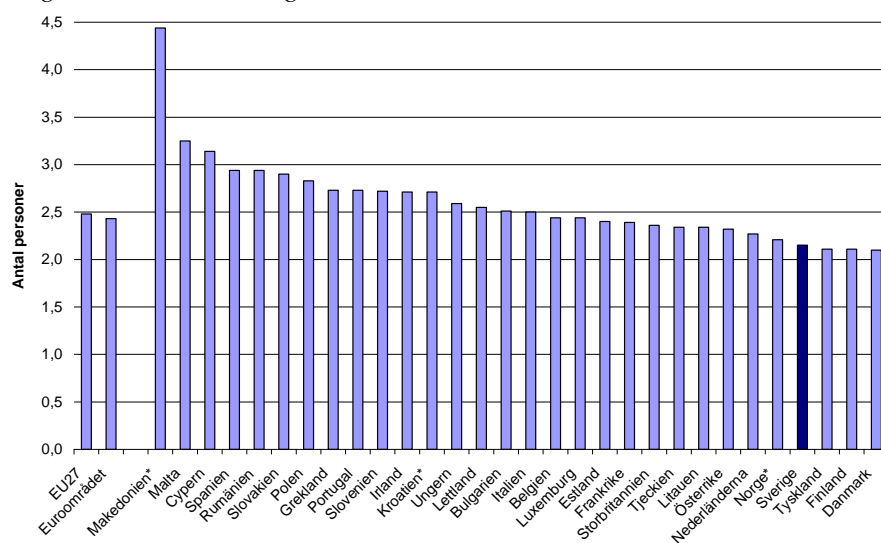
Först och främst är det viktigt att återigen påpeka att skillnader i strukturer på bostadsmarknaden kan påverka detta. Exempelvis kan en hög boendeutgift delvis vara beroende på att en stor del av hushållen bor i egna villor. I avsnitt 4.4 påpekade vi att detta är en stor förklaring till att boende i äganderätt har en så mycket högre boendeutgift än boende i hyres- och bostadsrätt. Sverige har dock en inte någon exceptionellt stor andel småhus varför detta sannolikt inte är en förklaring till de summor som läggs på boendet.

<sup>32</sup> Ett utvecklingsarbete pågår för närvarande inom Eurostat varför det förhoppningsvis kommer att bli förändringar i boendedelen i HIKP de närmaste åren.

Återstår att titta på är standarden på bostäderna. Har vi i Sverige en högre bostadsstandard än EU-genomsnittet och kan detta förklara de relativt höga boendeutgifterna.

Till att börja med bor vi få personer i varje lägenhet. Detta gör, allt annat lika, att boendeutgifterna tenderar att bli högre då exempelvis kök och WC (som finns i de flesta lägenheter) är faciliteter som kostarrelativt mer än övriga rum. Från figur 5.9 ser vi att Sverige ligger i nedre delen av skalan vad gäller genomsnittlig hushållsstorlek. Figuren är i någon mån en inverterad version av figur 5.3. De länder som har lägst hushållsstorlek; Norge, Sverige, Tyskland, Finland och Danmark återfinns i det högre segmentet vad gäller boendeutgifter. Något av ett undantag är Luxemburg som har de absolut högsta boendeutgifterna men ligger runt EU-genomsnittet vad gäller hushållsstorlek.

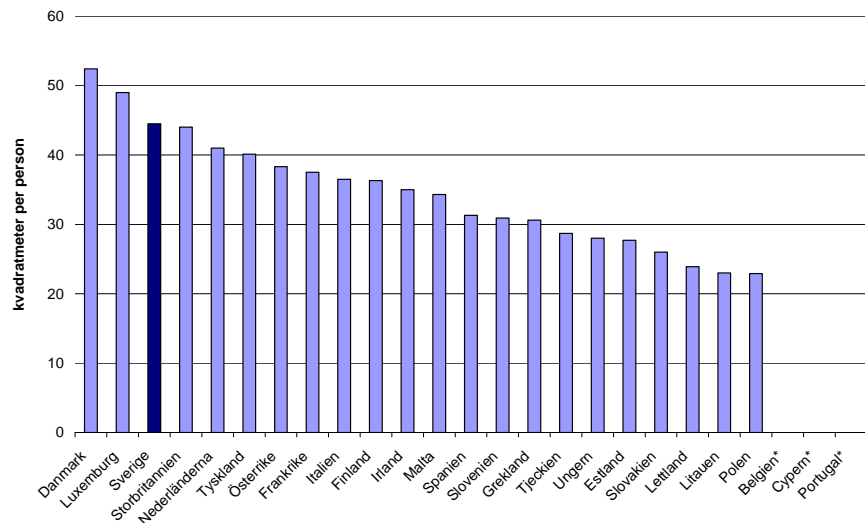
Figur 5.9 Genomsnittlig hushållsstorlek 2005



Källa: Eurostat (HBS: hbs\_car\_t313)

Skillnaderna i antal boende per hushåll är dock ganska små och antalet personer boende i ett hushåll behöver egentligen inte säga så mycket om bostadsstandard. Om vi i stället övergår till att titta på den genomsnittliga boendeytan per person ser vi, för Sveriges del, att vi inte bara bor få personer per hushåll utan också har en stor boendeyta per person.

Figur 5.10 Genomsnittlig boendeyta per person



Källa: Federcasa och Ministry of Infrastructure of the Italian Republic (2006, tabell 2.1)

\*Ingen uppgift

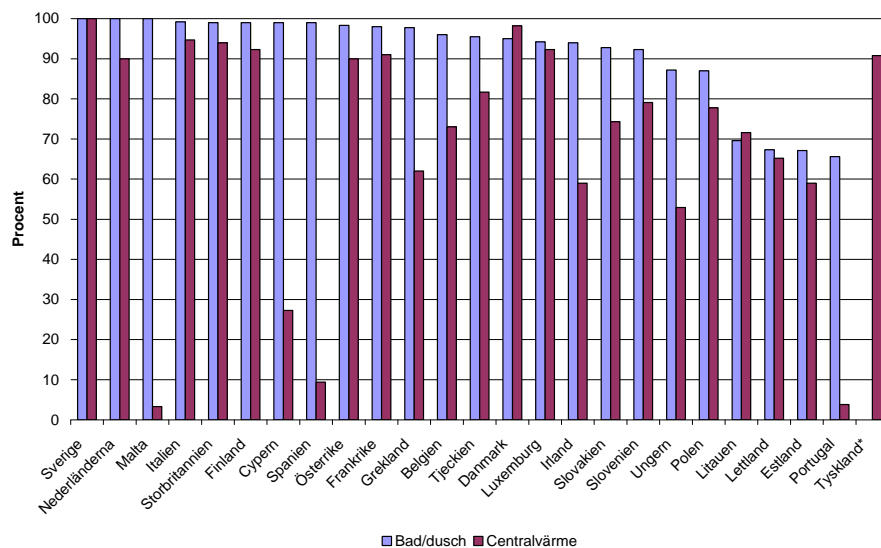
Danmark har den största boendeytan per person (52,4 kvadratmeter per person) följt av Luxemburg (49,0) och Sverige (44,5). Det är således de länder som också har de högsta boendeutgifterna.

Att vi i Sverige bor stort kan sägas vara ett mått på hög boendestandard, men det säger ju givetvis långt från allt. Om vi i stället tittar på andra faciliteter, i det här fallet bad/dusch och centralvärme, ser vi dock samma mönster.

I Sverige har i princip alla lägenheter bad/dusch och centralvärme vilket är långt ifrån fallet i alla andra europeiska länder.<sup>33</sup> Även i de länder som tidigare har legat i topp vad gäller utrymmesstandard ser vi betydande skillnader. Exempelvis finns det i Danmark bad/dusch i 95 procent av lägenheterna medan 98,2 procent har centralvärme. I Luxemburg har 94,2 procent av lägenheterna bad/dusch medan 92,3 procent har centralvärme.

<sup>33</sup> Här kan ju givetvis förutsättningar vad gäller exempelvis klimat spela in huruvida det kan innebära problem att det inte finns centralvärme, varför det måttet nog bör tolkas med försiktighet.

Figur 5.11 Andel lägenheter med bad/dusch respektive centralvärme



Källa: Federcasa och Ministry of Infrastructure of the Italian Republic (2006, tabell 2.2)

\*Ingen uppgift vad gäller bad/dusch

Detta var ett par exempel på att Sverige tycks ha en relativt hög boendestandard jämfört med många andra EU-länder. Ovanstående presentation är inte på något sätt heltäckande men indikerar åtminstone det faktum att Sverige tycks ha en relativt hög boendestandard jämfört med många andra EU-länder.

Sammanfattningsvis kan sägas att vi i Sverige betalar relativt mycket för boendet men å andra sidan tycks få relativt mycket för pengarna.

## 6 Är boendeutgifterna höga i Sverige?

Ett av de bostadspolitiska målen är att hushållen ska ha skäliga boendekostnader. Vi har i rapporten visat på problemen med begreppet skäliga boendekostnader, diskuterat hur man kan mäta boendekostnader samt visat att vi oftare mäter boendeutgifter snarare än boendekostnader.

Hur har då boendeutgifterna utvecklats de senaste åren? Med tanke på att boendeutgifterna har ökat betydligt mindre än de disponibla inkomsterna skulle man kunna argumentera för att boendeutgifterna i genomsnitt blivit ”skäligare” de senaste åren. Detta säger dock inget om hur standarden på bostäderna förändrats. Eftersom boendeutgifternas andel av de disponibla inkomsterna sjunkit relativt mycket på ganska kort tid är det dock rimligt att utgå från att standarden är relativt oförändrad.

Vi har även konstaterat att de svenska hushållen lägger en förhållandevis stor del av sina totala utgifter på boendet. Samtidigt tycks Sverige ligga något över genomsnittet vad gäller andel av disponibla inkomster som går till boendeutgifter. I en internationell jämförelse ligger vi i absoluta tal dock inte i toppskiktet. Innebär detta att vi i Sverige har höga boendeutgifter?

Det är givetvis svårt att definiera vad som är höga boendeutgifter. Men med några enkla jämförande mått tycks det som vi i Sverige får relativt mycket för de pengar vi lägger på boendet. Om det nu är så att boendeutgifterna, relativt sett, inte är exceptionellt höga, varför ligger de då på den nivå de gör? Detta är inte helt enkelt att förklara, men att identifiera ett antal parametrar som *påverkar* boendeutgifterna kan vi dock göra.

Att *produktionskostnader* påverkar boendeutgifterna är självklart. Att fortsätta arbeta för att sänka produktionskostnader är därför viktigt för att se till att boendeutgifterna hålls på rimliga nivåer. Vi måste dock hålla i minnet att nyproduktionen är en mycket liten del av bostadsbeståndet. I nuläget ökar bostadsstocken enbart med i storleksordningen 0,5 procent genom nyproduktion.

För boende i hyresrätt påverkas boendeutgifterna till viss del av *hyressättningssystemet*. Vi diskuterar inte detta närmare i denna rapport

men att ett eventuellt införande av marknadshyror, eller något system som liknar marknadshyror, generellt sett kommer att höja hyrorna och därmed boendegifterna för boende i hyresrätt är sannolikt.

För boende i äganderätter och bostadsrätter är det givetvis även så att *ränteläget* spelar en stor roll för boendegifterna. Som visades i avsnitt 3.3 står räntegifterna för drygt 20 procent av boendegifterna för boende i egnahem och ungefär 8,5 procent av boendegifterna för boende i bostadsrätt. Generellt påverkas de som nyligen förvärvat en äganderätt eller bostadsrätt mer av räntenivån då de har störst lån.

Något som även påverkar är *prisläget*. Äganderätts- och bostadsrättsmarknader är fria marknader och då priserna dras upp, vilket de gjort kraftigt de senaste åren, leder detta till att ägarna har större lån vilket ger högre räntegifter.

Dessutom påverkar givetvis den allmänna *lägenhetsstandarden*. Det pågår nu en diskussion om hur vi ska lösa "underhållsberget". Att det finns ett stort antal lägenheter från framförallt miljonprogrammets dagar som är i stort behov av renovering är otvivelaktigt. Hur detta ska lösas, i synnerhet vem som ska betala, får ses som en stor aktuell bostadsmarknadsfråga. Det kan givetvis tänkas att hyresgästerna får stå för del av denna kostnad.

Vi vill avsluta med att återigen påpeka att de flesta analyserna i denna rapport behandlar data på en hög aggregeringsnivå. Även om vi har kunnat konstatera att de genomsnittliga boendegifterna inte är särskilt höga kan vi säkert, på en mer disaggregerad nivå, finna regioner, upplåtelseformer eller hushållstyper som har problem med höga boendegifter. Det är således viktigt att även studera bostadsmarknaden och dess olika beståndsdelar på en mer disaggregerad nivå för att kunna identifiera potentiella problem.

# Definitioner

Nedanstående definitioner är tagna från diverse publikationer från Statistiska centralbyrån (SCB). Mer information finns att få på SCB:s hemsidor.

## Boendeutgifter

- *Hysesrätt*: Boendeutgift utgörs av summan av hyran och egna utgifter för underhåll och reparation.
- *Bostadsrätt*: Boendeutgift avser summan av avgift till bostadsrättsförening, ränteutgift och amortering samt utgifter för underhåll och reparation och är korrigerad med hänsyn till skatteeffekt.
- *Äganderätt*: Boendeutgift avser summan av ränteutgift, amortering, driftsutgift samt utgift för underhåll och reparation och är korrigerad med hänsyn till skatteeffekt.

## COICOP (Classification of Individual Consumption by Purpose)

En internationell klassifikation som grupperar hushållens konsumtion efter dess ändamål. T.ex. innefattar ändamålet kläder utgifter för klädesplagg, klädtyger, accessoarer och klädreparationer. Hushållens konsumtionsutgifter indelas även efter varaktighetsgrupper med koppling till COICOP. De indelas i varaktiga, delvis varaktiga och icke varaktiga varor. COICOP-klassifikationen finns t ex i FN:s klassifikationsdatabas (<http://unstats.un.org/unsd/cr/registry/regcst.asp?Cl=5>). Den del av COICOP-systemet som är intressantast för innevarande rapport är givetvis den som behandlar boende. Den är uppbyggd enligt följande:

- 04 Bostad, elektricitet, gas och uppvärmning
  - 041 Hyra i flerfamiljshus, kallhyra
    - 0411 Faktisk hyra i hyresrätter, kallhyra
    - 0412 Bostadsrätt, nyttjandevärde kallhyra
  - 042 Småhus och fritidshus, nyttjandevärde kallhyra
    - 0421 Småhus, nyttjandevärde kallhyra
    - 0422 Fritidshus, nyttjandevärde kallhyra
  - 043 Varor och tjänster för underhåll av bostaden
  - 045 El, gas, olja och andra bränslen
    - 0451 Elström
    - 0452 Gas
    - 0453 Flytande bränslen; olja, fotogen och gasol
    - 0454 Fasta bränslen; ved, kol, pellets och flis
    - 0455 Fjärrvärme

Notera att post 044 saknas. Denna post innehåller vatten etc. vilket i den svenska definitionen ingår i 041.

## ENS95

Europeiska national- och regionalräkenskapssystemet är ett internationellt jämförbart räkenskapssystem av en total ekonomi och av dess samband med andra totala ekonomier. ENS 95 är helt konsistent med System of

National Accounts (SNA 93), vilket har utarbetats under gemensamt ansvar av FN, IMF, EU, OECD och Världsbanken. ENS 95 har dock inriktats mer på förhållandena och databehoven inom EU. I likhet med SNA är ENS harmoniserat med de begrepp och klassifikationer som används i många andra sociala och ekonomiska statistiksystem. Därför kan ENS fungera som central referensram för social och ekonomisk statistik i EU och dess medlemsländer. Eurostat utför kontinuerligt revisioner av medlemsländernas beräkningar för att säkerställa kvalitet och jämförbarhet mellan de olika länderna.

### **HIKP (Harmoniserat index för konsumentpriser)**

KPI är utgångspunkt för beräkningen av EU-måttet Harmoniserat index för konsumentpriser (HIKP). En omfattande EU-reglering föreligger och är under utveckling avseende HIKP. I HIKP skall de olika länderna använda gemensamma metoder i vissa viktiga avseenden. I jämförelse med KPI ingår tills vidare inte i HIKP huvuddelen av egnahemsägarnas boendekostnader, bostadsrätter samt lotteri, tips och toto. I HIKP ingår, men inte i KPI, äldreomsorg, sjukhusvård samt vissa finansiella tjänster (tjänster där avgiften är proportionell mot transaktionens storlek).

KPI och HIKP: I löpande redovisning 12 huvudgrupper och ett 90-tal undergrupper av varor och tjänster i den privata konsumtionen. Redovisningen sker enligt COICOP (Classification of Individual Consumption by Purpose) som är en internationell klassificering av hushållens privata konsumtion.

### **Hushållens ekonomi (HEK)**

HEK är en urvalsundersökning som genomförs varje år. Populationen består av samtliga hushåll och personer som var folkbokförda i Sverige någon gång under undersökningsåret (inkomståret). Registret över totalbefolkningen (RTB) används som urvalsram. Urvalet utgörs av personer som är 18 år eller äldre. Från och med inkomståret 2000 samordnas urvalet med SCB:s Longitudinella Individdatabas (LINDA). Genom samordningen med LINDA ges möjlighet att följa urvalspersonerna och deras hushåll över flera år.

Syftet är att kartlägga den disponibla inkomstens fördelning bland olika hushåll, belysa inkomststrukturen samt beskriva boendet och boendeutgifterna för hushåll i olika upplåtelseformer.

Den officiell boendestatistik redovisas i HEK fr.o.m. 2003 års undersökning. Det ersätter hushållsdelen i Bostads- och hyresundersökningen (BHU) som lagts ner.

Undersökningen har genomförts varje år sedan 1975. Datamaterialet är användbart för åren 1975, 1978 samt för varje år från 1980 och framåt. För vissa år kan förmögenhetsfördelningen bland hushållen beskrivas. Ett brott i statistiken uppkom på grund av skattereformen 1990/1991.

### **Hushållens utgifter (HUT)**

Statistiska centralbyrån (SCB) genomför sedan år 1958, på uppdrag av riksdagen, denna undersökning om hushållens utgifter. Huvudsyftet med undersökningen är att belysa hushållens utgifter och hur de fördelas mellan olika slags varor och tjänster. Resultaten används bland annat som underlag i beräkningarna av nationalräkenskaperna (NR),

konsumentprisindex (KPI) och till Konsumentverkets beräkningar av skäligen levnadskostnader.

Den statistik som presenteras nedan avser utgifter år 2008 och är baserad på en urvalsstorlek om 4000 hushåll fördelade över hela Sverige.

### **Konsumtionsenhet**

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

<i>Kategori</i>	<i>Antal konsumtionsenheter</i>
1 vuxen	=1,0
2 vuxna	=1,66
3+ vuxna	=1,66 + 0,83 * (antal vuxna -2)
Barn 0-3 år	=0,48
Barn 4-10 år	=0,57
Barn 11-19 år	=0,66

### **Konsumtionsutgift**

Består av inhemska institutionella enheters (hushålls- och offentliga sektorn) utgifter för varor och tjänster, som används för direkt tillfredsställelse av individuella behov eller önskemål eller kollektiva behov hos medlemmar i en gemenskap. Konsumtionsutgifter kan förekomma på inhemskt territorium eller utomlands (ENS, § 3.75). Jämför med faktisk konsumtion, som är värdet av alla varor och tjänster konsumerade av en sektor men inte nödvändigtvis köpta av samma sektor. Hushållen konsumerar t.ex. varor och tjänster som finansieras av offentliga myndigheter och således ingår i de offentliga konsumtionsutgifterna men är del av hushållens faktiska konsumtion.

### **Konsumtionsutrymme**

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



# Källförteckning och Datakällor

## Källförteckning

- Bengtsson, B. (2006) Sverige – kommunal allmännyttan och korporativa särintressen, i: Bengtsson, B. (red.) *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*, Égalité, Malmö.
- Boverket (2007a) *Bostadspolitiken – Svensk politik för boende planering och byggande under 130 år*, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2007b) *Hushållens boendekonomi år 2005 samt prognos för 2008 – delrapport*, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2008) *Boendekonomi för hushåll med de sämsta ekonomiska förutsättningarna – Beskrivning av situationen år 2005*, Boverket, Karlskrona.
- Försäkringskassan (2008) *Försäkringskassans föreskrifter (FKFS 2008:16) om genomsnittlig och högsta godtagbara bostadskostnad för 2009*, Försäkringskassan.
- Lujanen, M. (2004) Housing Consumption, Housing Expenditure and Housing Costs, i: Lujanen, M. (red.) *Housing and Housing Policy in the Nordic Countries*, Nordic Council of Ministers, Nord 2004:7, Copenhagen.
- Konsumentverket (2009) *Koll på pengarna 2009*, Konsumentverket.
- FederCasa, Italian Housing Federation och Ministry of Infrastructure of the Italian Republic (2006) *Housing Statistics in the European Union 2005/2006*, Rom.
- Proposition 1967:100 Angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m.
- Proposition 1997/98:119 Bostadspolitik för hållbar utveckling.
- SCB (2001) *The Swedish Consumer Price Index – A handbook of methods*, Statistiska centralbyrån, Stockholm.
- SCB (2008) *Boende och boendeutgifter 2006*, Statistiska meddelanden – BO 23 SM 0801, Statistiska centralbyrån, Stockholm.
- SCB (2009) *Inkomstfördelningsundersökningen 2007*, Statistiska meddelanden – HE 21 SM 0901, Statistiska centralbyrån, Stockholm.
- SOU 1945:63 *Slutbetänkande av givet av bostadssociala utredningen, del 1, allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken, förslag till låne- och bidragsformer*, Stockholm.
- Wigren, R. och Fälting, L. (2002) *Utgifter och kostnader för boendet i Norden*, Nordiska ministerrådet, Tema Nord 2002:501, Köpenhamn.

## Datakällor

### **Eurostat**

[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search\\_database](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search_database)

### **Statistiska centralbyrån (SCB)**

Hushållens ekonomi (HEK)

<http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/Produkt.asp?produktid=HE0103>

Priser och konsumtion

<http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/Produkt.asp?produktid=PR0101>

Nationalräkenskaper (NR)

<http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/Produkt.asp?produktid=NR0102>

# Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se)