

Villadröm och verklighet

Mäklarsamfundets matchningsindex för småhus 2025



Innehåll

Introduktion	3
Förord	3
Bakgrund	4
Sammanfattning	5
Beräkningsmetod	6
Två typhushåll	8
Arbetarfamiljen från Stockholms län	8
Tjänstemannafamiljen från Stockholms län	9
Arbetarfamiljen i Västernorrlands län	10
Tjänstemannafamiljen i Västernorrlands län	11
Indexresultat	13
Malmö och Göteborg lägst	13
Skillnader mellan arbetarhushåll och tjänstemannahushåll	13
Inkomstkrav och andel som kan efterfråga	14
Indexresultat – län och storstadskommuner	15
Index arbetarhushållet	16
Index tjänstemannahushållet	17
Index totalt	18
Slutsatser	20
Bilaga – metodfördjupning och antaganden	22

Introduktion

Småhusdrömmen lever – men för allt färre hushåll. Mäklarsamfundets matchningsindex visar hur hushållens betalningsförmåga matchar småhusbeståndet i olika delar av landet.

FÖRORD. Det finns något tidlöst i bilden av ett litet hus med gräsmatta. Barn som cyklar på uppfarten. Grillos som dröjer sig kvar i sensommarmarkvällen. För många är detta inte bara en bostadsform – det är i all sin enkelhet ett livsideal och en bild av det goda livet. Att få bo i ett eget hus har länge varit en dröm som förenat människor över klassgränser. Den har burits av både arbetare och tjänstemän, av småbarnsföräldrar och livspusslare. Det har handlat om frihet, trygghet, utrymme och inte minst: att kunna skapa ett hem som är ens eget – på riktigt. Men den drömmen glider allt längre bort. Det har blivit systematiskt svårare – både för hushåll med goda inkomster och särskilt för hushåll med lägre inkomster att realisera villadrömmen.

Vårt matchningsindex visar att allt färre hushåll kan efterfråga helt genomsnittliga småhus i många kommuner. Drömmen om villalivet håller på att bli en ny klassfråga. Att människor med olika yrken, utbildningar och bakgrunder kunnat mötas i villaområden har varit en viktig – om än underskattad – del av den svenska samhällsmodellen. Det har bidragit till gemenskap, social rörlighet och en känsla av framtidstro. När den möjligheten försvagas, förändras något i samhällsbygget. När villan blir en klassmarkör snarare än en vardagsdröm, då uppstår också ett nytt sorts avstånd. Avstånden är inte bara ekonomiska. De blir också geografiska, sociala och mentala. Ett samhälle där bara vissa har råd att bo på platser med trädgårdar, fotbollsmål och skolvägar utan tung trafik, är ett samhälle som cementerar skillnader.

I den här rapporten visar vi, genom ett matchningsindex för småhus, hur omfattande den här problematiken är. Vi ser hur även hushåll med tjänstemannainkomster i många fall inte når upp till de ekonomiska krav som bankernas kalkyler ställer. Men framför allt ser vi att arbetarhushållen allt oftare utestängs från villalivet. Villalivet kan aldrig garanteras för alla. Men det bör inte bli en exklusivitet för några få.

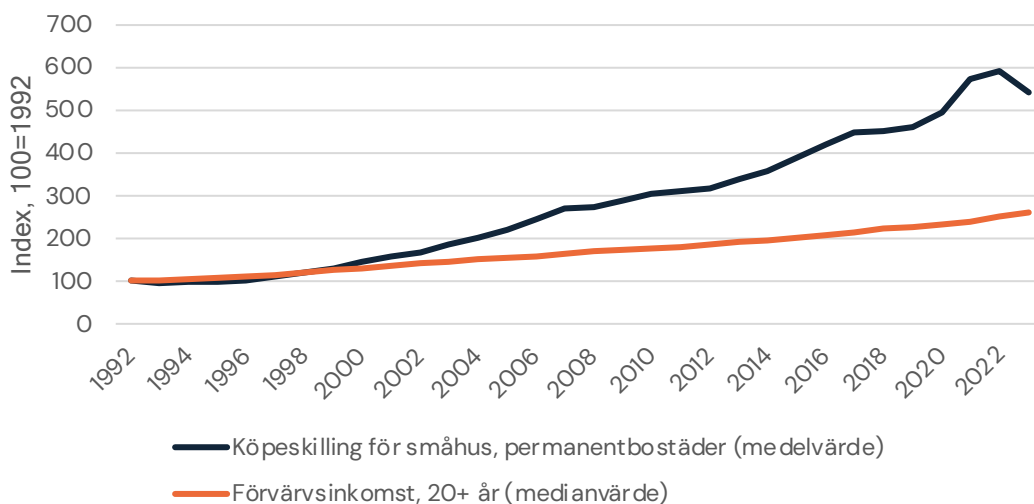
Det är glädjande att diskussionen om bristen på småhus, den låga nybyggnationen och otillräckliga rörligheten på villamarknaden diskuteras mer än på länge. Vi hoppas att denna rapport kan bidra till den diskussionen.

**“Villalivet kan aldrig garanteras för alla.
Men det bör inte bli en exklusivitet för
några få.”**

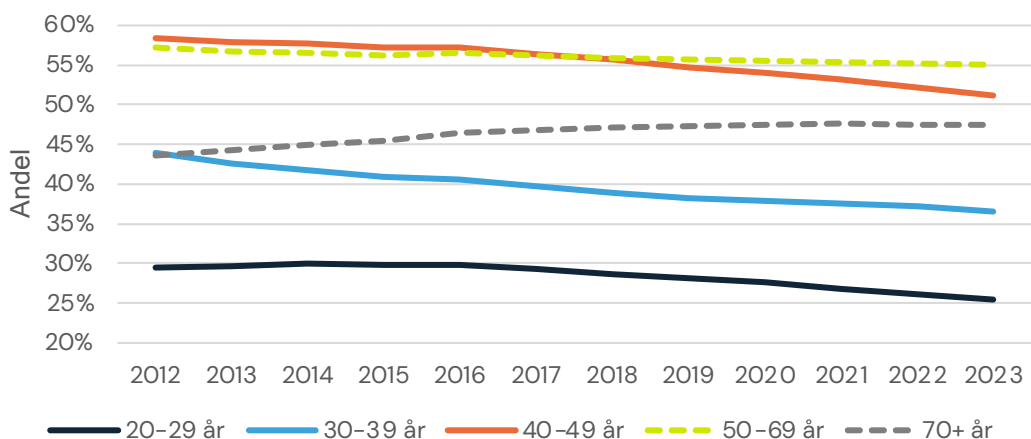
BAKGRUND. Efter 90-talskrisen har småhusbyggandet avtagit, och sedan millennieskiftet har småhuspriserna ökat betydligt snabbare än den allmänna inkomstnivån. Andelen personer i åldersgruppen mellan 20–49 år som bor i småhus har samtidigt minskat betydligt under det senaste decenniet. Förutsättningarna skiljer sig åt mellan olika delar av landet, men vi måste ändå konstatera att villadrommen har blivit allt svårare att förverkliga.

För att få ett tydligt, tillförlitligt och jämförbart mått på möjligheterna att efterfråga ett småhus i olika delar av landet har Mäklarsamfundet tagit fram ett index, som visar hur det befintliga beståndet av småhus matchar hushållens betalningsförmåga i olika delar av landet. Syftet är att ge en överskådlig och jämförbar bild av möjligheterna att efterfråga ett småhus i äganderätt för olika hushållstyper i samtliga län, men också i några storstadsregioner och kommuner. Juni Strategi och Analys AB har anlitats för beräkningarna. Majoriteten av de undersökta länen och kommunerna uppvisar mycket låg eller låg matchning. Endast sex län har hög eller mycket hög matchning. I stora delar av landet, där också den största delen av befolkningen bor är tröskeln hög till villalivet, även för hushåll med mycket goda inkomster.

Historisk utveckling av priser för småhus respektive medianinkomst i riket



Andel boende i småhus (äganderätt) per åldersgrupp



SAMMANFATTNING. Av de totalt 28 undersökta länen och kommunerna är det:

- **Bara i fem geografier som matchningen är hög**, och en relativt stor andel hushåll kan efterfråga ett genomsnittligt småhus. Bara i ett län, Västernorrland, är matchningen mycket hög.

- **I drygt 46 procent av de undersökta geografierna tvärtom en mycket låg matchning**, vilket indikerar stora svårigheter för hushållen att kunna finansiera ett småhus. Byter vi perspektiv från geografi till antal hushåll och del av hela befolkningen så kan det också konstateras att majoriteten av befolkningen bor i delar av landet där matchningen är låg och svårigheterna att etablera sig i villalivet är betydande.

- **25 procent av befolkningen i den aktuella åldersgruppen bor i Stockholms län, med mycket låg matchning.** I Skåne och Västra Götalands län bor sammantaget en tredjedel av befolkningen i åldersgruppen 30–45 år.

Svårigheterna att ta klivet in i villalivet är alltså både geografiskt utbredd och giltig för en stor del av befolkningen i de åldersgrupper då man normalt efterfrågar ett småhus.

Hushållens ekonomiska situation är en avgörande faktor för möjligheten att efterfråga ett småhus, oavsett var i landet man bor. Analysen omfattar därför också hushåll med olika inkomstnivåer, segmenterat på tillhörighet till arbetstagarkollektiv. Jämför vi tjänstemannahushållens matchning med arbetarhushållens i de delar av landet där matchningen för genomsnittshushållet är mycket låg, blir de skilda förutsättningarna tydliga.

- **I Stockholms län kan bara 6 procent av arbetarhushållen efterfråga ett genomsnittligt småhus**, vilket kan jämföras med 34 procent av tjänstemannahushållen.

Båda grupperna har svårt att kliva in på villamarknaden, men skillnaden mellan arbetarhushållets och tjänstemannahushållets förutsättningar är stora. Samma mönster finns i andra delar av landet med generellt låg matchning som till exempel Malmö, Gotlands län, Göteborg och Hallands län. Att etablera sig i villa beskrivs ibland syrligt som ett medelklassproblem. Mer korrekt är att beskriva det som att villalivet har blivit den nya klassfrågan.

Vad är det då som sätter käppar i hjulet för hushållens möjligheter att etablera sig i småhus?

Prisutvecklingen får ofta förenklat bära i stort sett hela skulden. En granskning av av hushållens kassaflöde visar samtidigt att en stor del av de boendeutgifterna kan härledas till kreditrestriktioner. Indexet bygger dels på att hushållet ska klara den formella kreditprövningen (KALP) och dels på att boendeutgiften som del av disponibel inkomst inte får bli för hög, eftersom det innebär att de flesta hushåll avstår från köpet trots att de klarar den formella kreditprövningen. I indexets konstruktion har vi satt den gränsen vid 27 procent av disponibel inkomst, vilket är medianen för boendeutgiftsprocent för hushåll i hyresrätt. Det av de två kraven som är det strängaste i varje geografi avgör vilket hushåll som anses ha ekonomisk möjlighet att efterfråga ett småhus. I områden med lägre småhuspriser är det ofta KALP som utgör det primära hindret, medan det i geografier med högre småhuspriser ofta blir boendeutgiftsandelen som överstiger taket.

"I Stockholms län kan bara 6 procent av arbetarhushållen efterfråga ett genomsnittligt småhus, vilket kan jämföras med 34 procent av tjänstemannahushållen."

BERÄKNINGSMETOD. Metod, antaganden och beräkningsgrunder redovisas i detalj i bilaga 1 till den här rapporten. Indexet redovisar resultat för totalt 28 geografier – samtliga län, storstadsregioner och storstadskommuner. På grund av skilda marknadsförutsättningar och stora skillnader i prisnivåer redovisas Stor-Stockholmsregionen utifrån två regionsegment. Utbudssidan av beräkningen utgår från medianpriset för ett småhus med äganderätt, cirka 130 kvadratmeter enligt Svensk Mäklarstatistik. Efterfrågesidan analyserar ett typhushåll om två vuxna förvärvsarbetande med två barn.

Hushållen delas in i två grupper beroende på arbetstagarkollektiv – antingen som tjänstemän eller arbetare. Med utgångspunkt i inkomststrukturen i varje geografi samt löneförhållandena mellan de olika yrkesgrupperna beräknas de olika hushållstypernas betalningsförmåga. Kategoriseringen av arbetare och tjänstemän baseras på olika yrkeskategorier enligt SSYK 2012 (drygt 400 olika yrkeskategorier). Hushållens betalningsförmåga matchas därefter med utbudssidan, som representeras av medianpriset för ett småhus med äganderätt i respektive geografi.

Indexet konstrueras i tre steg.

1. Skattning av inkomststruktur

Inkomststrukturen för sammanboende hushåll inom respektive arbetstagarkollektiv skattas mot inkomststrukturen i respektive geografi.

2. Beräkning av inkomstkrav

Därefter fastställs inkomstkravet för att kunna

efterfråga ett småhus med äganderätt till medianpris i varje geografi. Två typer av inkomstkrav tillämpas. En simulering av en formell kreditprövning i form av en kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP) och ett tak för boendeutgifterna, där dessa inte får överstiga en viss andel (27%) av hushållets disponibla inkomst för att hushållet ska anses klara att efterfråga ett småhus i den aktuella geografin. 27 procent är medianen för boendeutgiftsandel för hushåll i hyresrätt. För att ett hushåll ska anses ha den betalningsförmåga som krävs måste båda kraven uppfyllas, vilket innebär att det striktare av de två blir avgörande i respektive geografi. Prisdata är från Svensk Mäklarstatistik.

3. Matchning av hushållens inkomster mot inkomstkraven

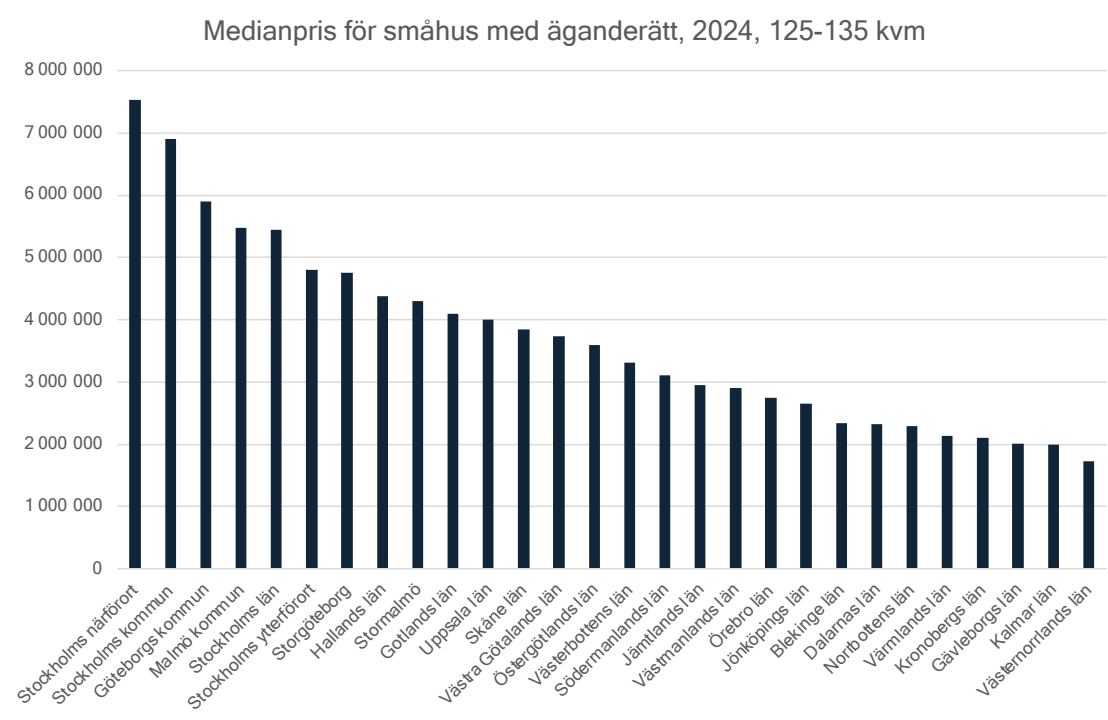
Slutligen jämförs hushållens inkomststruktur och betalningsförmåga med inkomstkraven i respektive geografi. Resultatet ger andelen hushåll inom respektive hushållstyp som har möjlighet att efterfråga ett småhus.

Om 50 procent av hushållen i de olika kategorierna kan efterfråga ett genomsnittligt småhus betraktas matchningen som tillräcklig, vilket ger indexresultatet 100. Det finns ingen objektiv definition på hur stor andel möjliga småhusköpare som kan betraktas som rimlig i en given geografi. Att alla hushåll, oavsett betalningsförmåga och kreditvärdighet, inte kan och inte bör ha möjlighet att efterfråga ett småhus är självklart. Här har vi satt andelen till 50 procent eftersom den motsvarar andelen inom åldrarna 40–59 som historiskt har bott i småhus. I tabellen nedan visas hur indexresultaten delas in i fem kategorier baserat på matchningssituation.

INDEXVÄRDE (x) BEDÖMNING AV MATCHNINGSSITUATIONEN

$x > 125$	MYCKET HÖG
$125 > x > 110$	HÖG
$110 > x > 90$	MEDEL
$90 > x > 75$	LÅG
$75 > x$	MYCKET LÅG

SMÅHUSPRISER 2024 – PER GEOGRAFI.



Två typhushåll

För att få en bild av det genomsnittliga hushållets ekonomiska förutsättningar i olika geografier kan vi utgå från de två län med lägst respektive högst matchning mellan betalningsförmåga och utbud, och segmentera dessa på arbetar- respektive tjänstemannakollektiv.

ARBETARFAMILJEN FRÅN STOCKHOLMS LÄN. Efterfrågar småhus med marknadspris 5 450 000 kr. Disponibel medianinkomst 52 000 kr. KALP-kakylens betingar ett inkomstkrav om 72 000 kr, vilket ej uppnås för arbetarhushållet i Stockholm. Det är noterbart att amortering är den enskilt största utgiftsposten av boendekostnaderna för hushållet.



Boendekostnader

Ränta 9 188 kr (18%)
Amortering 11 581 kr (22%)
Driftskostnad 4 331 kr (8%)
Summa 25 100 kr (48%)

Levnadsomkostnader

Livsmedel 12 180 kr (23%)
Individuella kostnader 9 060 kr (17%)
Hushållskostnader 6 567 kr (13%)
Bil 3 200 kr (6%)
Summa 31 007 kr (60%)

Totala kostnader:

56 107 kr (108%)

TJÄNSTEMANNAFAMILJEN FRÅN STOCKHOLMS LÄN. Efterfrågar småhus med marknadspris 5 450 000 kr. Disponibel medianinkomst 75 000 kr. Tjänstemannahushållet klarar KALP (inkomstkrav 72 000 kr) men boendeutgiftsandelen blir (6 procentenheter) för hög.



Boendekostnader

Ränta 9 188 kr (12%)
Amortering 11 581 kr (15%)
Driftskostnad 4 331 kr (6%)
Summa 25 100 kr (33%)

Levnadsomkostnader

Livsmedel 12 180 kr (16%)
Individuella kostnader 9060 kr (12%)
Hushållskostnader 6 567 kr (9%)
Bil 3 200 kr (4%)
Summa 31 007 kr (41%)

Totala kostnader:

56 107 kr (75%)

ARBETARFAMILJEN I VÄSTERNORRLANDS LÄN. Hushållet efterfrågar småhus med marknadspris 1 725 000 kr. Disponibel medianinkomst är 46 000 kr. Hushållet klarar både KALP-kravet på 45 750 kr och hamnar under taket för boendeutgiftsandelen.



Boendekostnader

Ränta 3 421 kr (7%)
Amortering 2 875 kr (6%)
Driftskostnad 4 331 kr (9%)
Summa 10 627 kr (23%)

Levnadsomkostnader

Livsmedel 12 180 kr (26%)
Individuella kostnader 9060 kr (20%)
Hushållskostnader 6 567 kr (14%)
Bil 3 200 kr (7%)
Summa 31 007 kr (67%)

Totala kostnader:

41 634 kr (91%)

TJÄNSTEMANNAFAMILJEN I VÄSTERNORRLANDS LÄN. Hushållet efterfrågar småhus med marknadspris 1 725 000 kr. Disponibel medianinkomst är 67 000 kr. Hushållet klarar både KALP-kravet på 45 750 kr och hamnar tydligt under taket för boendeutgiftsandelen.



Boendekostnader

Ränta 3 421 kr (5%)
Amortering 2 875 kr (4%)
Driftskostnad 4 331 kr (6%)
Summa 10 627 kr (16%)

Levnadsomkostnader

Livsmedel 12 180 kr (18%)
Individuella kostnader 9060 kr (14%)
Hushållskostnader 6 567 kr (10%)
Bil 3 200 kr (5%)
Summa 31 007 kr (67%)

Totala kostnader:

41 634 kr (62%)

Resultat



Indexresultat

Det övergripande indexresultatet visar att nio län har en låg eller mycket låg matchningssituation på villamarknaden. Samtliga storstadsregioner och kommuner har mycket låg matchning.

MALMÖ OCH GÖTEBORG LÄGST. Malmö och Göteborgs kommun har lägst matchning, trots att priserna och inkomstkravet är högre i Stockholm. Orsaken är skillnaderna i inkomstnivåer mellan geografierna. Generellt högre inkomster ger hushållen i Stockholm bättre förutsättningar att efterfråga småhus trots att priserna är högre där. Det framgår också av indexet att Gotlands län har mycket låg matchning – en effekt av relativt låga inkomstnivåer och höga småhuspriser. Även i Hallands och Uppsala län är matchningen mycket låg. Bara i Västernorrlands län är matchningen mellan betalningsförmåga och småhusutbud mycket hög. Som nämndes i den tidigare sammanfattningen kan man därmed konstatera att matchningen är låg eller mycket låg i större delen av landet, och där en majoritet av befolkningen bor.

SKILLNADER MELLAN ARBETARHUSHÅLL OCH TJÄNSTEMANNAHUSHÅLL. Skillnaderna blir relativt stora mellan arbetarhushållens och tjänstemannahushållens möjligheter att efterfråga ett småhus i olika delar av landet. I alla geografier förutom Västernorrlands och Norrlands län är matchningen låg eller mycket låg för arbetarfamiljerna. Omvänt är matchningen hög eller mycket hög i en majoritet av länen (15 av 21 län). Däremot visar indexet mycket låg matchning även för tjänstemannahushållen i samtliga storstadskommuner, Stockholms närförorter och ytterförorter samt Gotlands län.



"Malmö och Göteborgs kommun har lägst matchning, trots att priserna och inkomstkravet är högre i Stockholm. Orsaken är skillnaderna i inkomstnivåer mellan geografierna."

INKOMSTKRAV OCH ANDEL SOM KAN EFTERFRÅGA. Inkomstkraven för att klara kreditprövningen och därmed ha möjlighet att efterfråga ett genomsnittligt småhus varierar med medianpriserna på småhus i de olika geografierna. Andelen hushåll som kan efterfråga ett småhus är som högst i Västernorrlands län, där också indexresultatet är som högst. Trots det är det fortfarande inte en stor majoritet av de aktuella hushållen som klarar matchningen. I Västernorrland är det totalt 63 procent av de aktuella hushållen som klarar matchningen, 77 procent av tjänstemannahushållen och endast 52 procent av arbetarhushållen.

Region	Inkomstkrav, tkr/år	Andel hushåll, arbetare	Andel hushåll, tjänstemän	Andel hushåll, totalt
Västernorrlands län	549	52%	77%	63%
Kalmar län	568	41%	73%	58%
Gävleborgs län	569	41%	72%	57%
Kronobergs län	576	36%	71%	54%
Värmlands län	579	36%	71%	54%
Norrbottens län	590	45%	75%	59%
Dalarnas län	592	35%	72%	55%
Blekinge län	593	39%	72%	55%
Jönköpings län	616	28%	71%	51%
Örebro län	623	29%	68%	49%
Västmanlands län	634	28%	67%	48%
Jämtlands län	637	19%	66%	44%
Södermanlands län	649	27%	66%	47%
Västerbottens län	663	15%	64%	42%
Östergötlands län	689	16%	61%	39%
Västra Götalands län	825	8%	52%	28%
Skåne län	845	8%	46%	25%
Uppsala län	870	6%	45%	24%
Gotlands län	887	4%	34%	15%
Stormalmö	921	10%	42%	27%
Hallands län	933	6%	40%	20%
Storgöteborg	997	5%	40%	21%
Stockholms ytterförort	1 005	5%	34%	20%
Stockholms län	1 116	6%	34%	18%
Malmö	1 119	3%	20%	9%
Göteborg	1 192	3%	19%	8%
Stockholm	1 361	4%	22%	11%
Stockholms närförort	1 469	4%	15%	13%

INDEXRESULTAT – LÄN OCH STORSTADSKOMMUNER. Totalt sett uppvisar Göteborgs kommun den lägsta matchningen med ett indexresultat på 16 och endast 8 procent av hushållen i åldersgruppen som har möjlighet att efterfråga ett småhus. Arbetarhushållen i Göteborg och Malmö har allra svårast att matcha sin betalningsförmåga mot utbudet med ett indexresultat på 6 och endast 3 procent av hushållen som har möjlighet att köpa ett småhus. Även i många delar av landet som normalt inte förknippas med höga prisnivåer visar betydande svårigheter med matchningen. Exempelvis Västerbotten och Jämtlands län.

Som framgår av tabellerna på nästkommande sidor följs Västernorrlands län av Norrbotten, Kalmar och Gävleborgs län – geografier där matchningen totalt sett är hög, men där arbetarhushåll ändå inte har möjlighet att efterfråga ett småhus. Om nu inte ett arbetarhushåll kan efterfråga ett småhus i mer än ett län i hela landet, varför bor då arbetarhushåll i småhus i stora delar av landet? Svaret är att det beror på när man köpte sitt småhus, och under vilka förutsättningar. I de antaganden som gjorts vid beräkningen av indexet har vi till exempel utgått från 85 procents belåningsgrad, eftersom befintlig data (Finansinspektionen 2024) visar att nästan hälften av samtliga bolånetagare vid nya bostadsköp har en belåningsgrad runt 80–85 procent. I praktiken finns det däremot många hushåll som sålt tidigare bostäder med vinst och därmed kan finansiera ett villaköp med lägre belåningsgrad och därmed lägre boendeutgifter. Icke desto mindre ger indexresultatet en nedslående bild av många hushålls möjligheter att förverkliga sin villadrom.



"Även i många delar av landet som normalt inte förknippas med höga prisnivåer visar betydande svårigheter med matchningen. Exempelvis Västerbotten och Jämtlands län."



INDEX ARBETARHUSHÅLLET

Mycket hög



Hög



Medel



Västernorrlands län (104), Norrbottens län (90)

Låg



Kalmar län (82), Gävleborgs län (82), Dalarnas län (70), Blekinge län (78)

Mycket låg



Värmlands län (72), Kronobergs län (72), Jönköpings län (56), Örebro län (58), Västmanlands län (56), Södermanlands län (54), Jämtlands län (38), Västerbottens län (30), Östergötlands län (32), Västra Götalands län (16), Stormalmö (20), Skåne län (16), Uppsala län (12), Storgöteborg (10), Hallands län (12), Stockholms ytterförort (10), Stockholms län (12), Gotlands län (8), Stockholms närförort (7), Stockholm (8), Malmö (6), Göteborg (6)



INDEX TJÄNSTEMANNAHUSHÅLLET

Mycket hög



Västernorrlands län (154), Norrbottens län (150), Kalmar Län (146), Gävleborgs län (144), Dalarnas län, (144), Blekinge län (144), Värmlands län (142), Kronobergs län (142), Jönköpings län (142), Örebro län (136), Västmanlands län (134), Södermanlands län (132), Jämtlands län (132), Västerbottens län (128)

Hög



Östergötlands län (122)

Medel



Västra Götalands län (104), Skåne län (92), Uppsala län (90)

Låg



Stormalmö (84), Storgöteborg (79), Hallands län (80)

Mycket låg



Stockholms ytterförort (69), Stockholms län (68), Gotlands län (68), Stockholms närförort (30), Stockholm (44), Malmö (40), Göteborg (38)



INDEX TOTALT

Mycket hög



Västernorrlands län (126)

Hög



Norrbottens län (118), Kalmar Län (116), Gävleborgs län (114), Dalarnas län (110), Blekinge län (110)

Medel



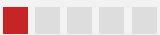
Värmlands län (108), Kronobergs län (108), Jönköpings län (102), Örebro län (98), Västmanlands län (96), Södermanlands län (94)

Låg



Jämtlands län (88), Västerbottens län (84), Östergötlands län (78)

Mycket låg



Västra Götalands län (56), Stormalmö (53), Skåne län (50), Uppsala län (48), Storgöteborg (42), Hallands län (40), Stockholms ytterförort (40), Stockholms län (36), Gotlands län (30), Stockholms närförort (26), Stockholm (22), Malmö (18), Göteborg (16)

Avslutande reflektioner



Slutsatser

Mäklarsamfundets matchningsindex för småhus visar att glappet mellan hushållens betalningsförmåga och småhuspriserna är stort i en mycket stor del av landet.

FLERA FAKTORER STÄNGER DÖRREN. En närmare granskning av hushållens kassaflöde visar att kreditrestriktionernas nuvarande utformning är en stor anledning till att många hushåll inte kan efterfråga ett småhus. Det gäller särskilt för storstadsregionerna, och det drabbar i störst utsträckning arbetarfamiljerna.

För ett typiskt arbetarhushåll i Stockholms län, som vill köpa ett genomsnittligt småhus, står amorteringar för 22 procent av boendeutgiften, och är därmed en av de största utgiftsposterna av samtliga levnadsomkostnader. Även tjänstemannahushåll har svårt att nå upp till de krav som ställs för att få tillgång till småhusmarknaden. De faktorer som stänger dörren är flera:

- **Höga prisnivåer och befintliga kreditrestriktioner**
- **KALP-modeller med schabloner som inte tar hänsyn till faktiska kostnader och hushållens sparbeteende**
- **För lågt utbud av småhus, särskilt i det lägre prisskiktet och i tillväxtkommuner**

Sammantaget innebär detta att en stor och växande grupp hushåll står utanför möjligheten att förverkliga drömmen om ett eget hus, även om de har fast inkomst, arbetar heltid och har en sund ekonomi. Vi drar tre övergripande slutsatser av indexresultatet.



1. Småhusmarknaden blir allt mer en isolerad del av bostadsmarknadens ekosystem

Småhusmarknaden blir allt mer av en egen ö i bostadssystemet som helhet, när de kommuniserande kärnen mot bostadsrätts- och hyresmarknaden stängs igen. Rörligheten i småhusbeståndet är låg. En majoritet av småhusbeståndet bebos av seniorer som är 65 år eller äldre. Familjebildarnas andel av boende i småhus har fallit trendmässigt i många år. Bara den rikaste delen av hushållen i familjebildande ålder har kunnat behålla sin etableringsgrad i småhus.



2. Det är långt ifrån bara ett storstadsproblem

Indexet visar att även i kommuner med mer överkomliga småhuspriser når många hushåll inte upp till de ekonomiska krav som gäller i dag. Problemet är alltså inte enbart prisnivå, utan strukturella trösklar i kreditbedömning och hushållens ekonomiska villkor.



3. Situationen förstärker socioekonomiska skillnader

Indexet visar hur tillgången till småhus har blivit en tydlig spegling av socioekonomisk status. Arbetarhushåll har systematiskt lägre matchning än tjänstemän. Villalivet blir allt mer av en klassfråga.

Vad står på spel? Om villalivet i praktiken endast blir tillgängligt för en minoritet av hushållen, påverkar det inte bara enskilda livsresor – utan också förutsättningarna för bostadsmarknaden som helhet, för samhällsgemenskap och för social rörlighet.

Att förstå och kvantifiera matchningen mellan hushåll och småhusutbudet är ett första steg. Den här rapporten ger en grund för det samtal som behöver fortsätta – inom politiken, hos marknadens aktörer och i de kommuner som planerar morgondagens boendemiljöer.

Bilaga



BERÄKNINGEN. Matchningsindexet för småhus definieras på följande sätt:

$$\text{Småhusindex}_{h,i,t} = \frac{A_{h,i,t}}{I} * 100$$

Där A utgör andelen hushåll av hushållstyp h som har möjlighet att efterfråga ett genomsnittligt småhus i geografi i år t.

I utgör andelen hushåll som bör kunna efterfråga ett hushåll för att matchningen i en given geografi ska anses vara tillräcklig. Denna andel är densamma i samtliga geografier för det jämförande syftet. I beräkningen sätts I = 50, vilket innebär att om 50 % av hushållen kan efterfråga ett genomsnittligt småhus så betraktas matchningen som tillräcklig. Denna andel motsvarar andelen inom åldrarna 40–59 som historiskt sett har bott i småhus, då denna andel har minskat över tid.

Om 50% av en given hushållstyp kan efterfråga ett genomsnittligt småhus i en given geografi blir småhusindexet således 100.

I tabellen nedan presenteras sedan hur indexresultaten sedan kategoriseras i fem kategorier baserat på hur väl matchningssituationen ser ut.

INDEXVÄRDE (x) BEDÖMNING AV MATCHNINGSSITUATIONEN

x > 125	MYCKET HÖG
125 > x > 110	HÖG
110 > x > 90	MEDEL
90 > x > 75	LÅG
75 > x	MYCKET LÅG

BERÄKNINGSANTAGANDEN FÖR INKOMSTKRAV. I nedan tabeller redovisas de ingående antaganden som ligger till grund för beräkning av de två separata inkomstkraven som tillämpas mot hushållen.

ANTAGANDEN FÖR INKOMSTKRAV UTIFRÅN KALP–KALKYL

Variabel	Ingångsvärde
Belåningsgrad	85%. Absolut störst andel, nästan hälften av samtliga bolånetagare vid nya bostadsköp, har en belåningsgrad om 80-85% och den är i regel högre ju yngre hushåll.
Amortering	2%. Ytterligare 1% tillkommer om inkomstkrav överstiger 4,5 av lånat belopp.
Kalkylränta	6,5 %. Genomsnittlig kalkylränta bland bankerna*.
Driftkostnad småhus	4 331 kr/mån, 2024*.
Levnadsomkostnader	31 007 kr/mån, 2024**. Schablonkostnader för ett sammanboende hushåll med två barn.

* Uppgifterna är hämtade från Finansinspektionens årliga rapport Den svenska bolånemarknaden 2023 uppmärskade med genomsnittlig inflationstakt 2024 (2,9%, KPI).

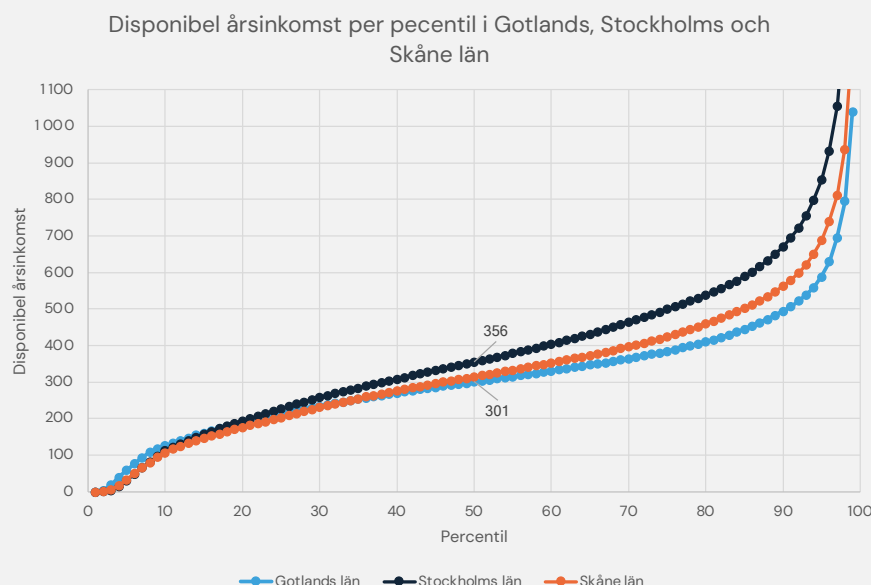
** Uppgifterna utgörs av Konsumentverkets referensvärden för 2024.

ANTAGANDEN FÖR INKOMSTKRAV UTIFRÅN BOENDEUTGIFTER

Variabel	Ingångsvärde
Boendeutgifter	Ränteutgifter, driftkostnad och amortering.
Belåningsgrad	85%.
Ränta	2,38%. Genomsnittlig bolåneränta för 1-3 års bindningstid inkl. ränteavdrag, 2024, SCB.
Amortering	2%.
Driftkostnad småhus	Detsamma som i KALP-kalkyl.
Maximal boende-utgiftsprocent	27%. Medianen av boendeutgiftsprocent för hushåll boende i hyresrätt används som nyckeltal för hur mycket hushåll i regel är benägna att lägga på sitt boende.

INKOMSTUNDERLAG. Det ingående inkomstunderlag som används för respektive geografi utgörs den gränsvärdet för den disponibla årsinkomsten för respektive percentil i inkomstfördelningen. I grafen visas inkomststrukturen för det län med högst (Stockholm) respektive (Gotland) lägst årsinkomst samt Skåne län som utgör medianen av samtliga län.

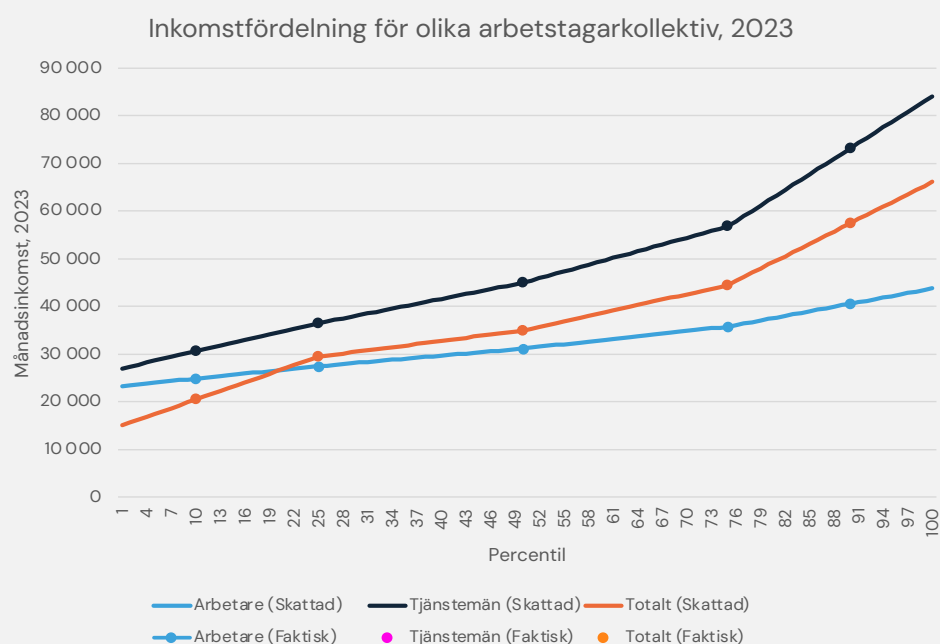
Medianinkomsten, 50:e percentilen, motsvarar 356 och 301 tkr/år i Stockholms respektive Gotlands län.



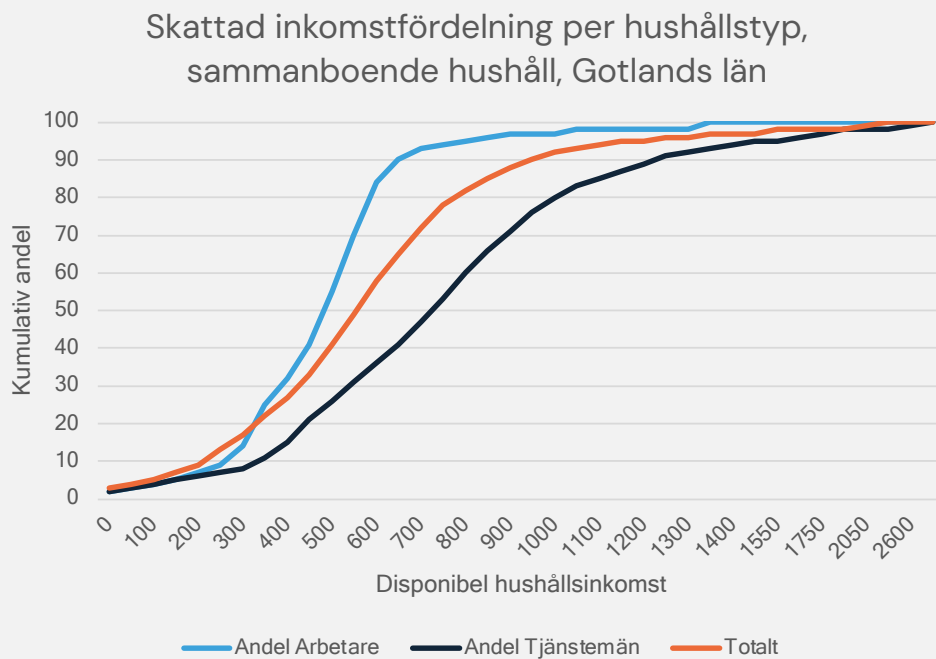
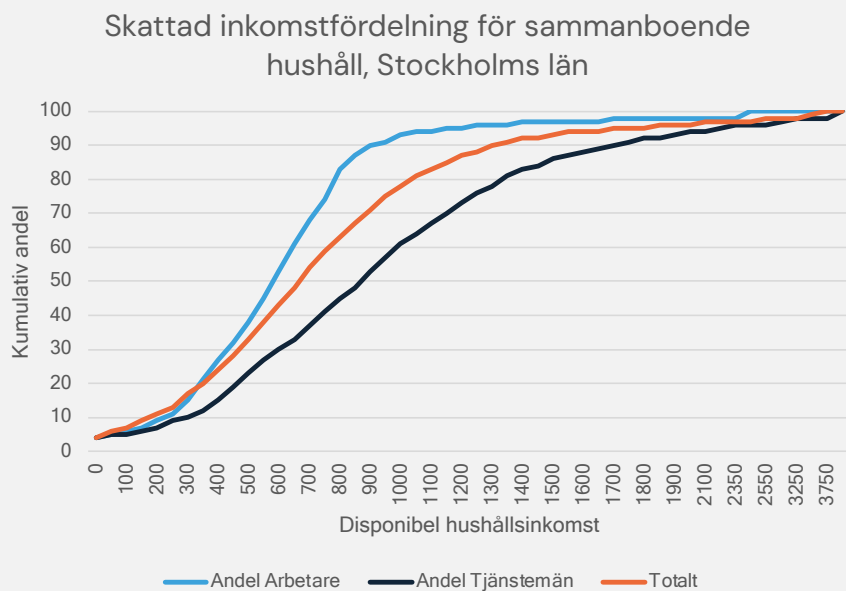
LÖNESTRUKTURER. I grafen visas inkomstspridningen för arbetare och tjänstemän inom privat sektor samt totalt för hela ekonomin.

Faktiska inkomstuppgifter finns för percentilerna 10, 25, 50, 75 och 90. För att skatta relationen mellan inkomstnivån för respektive percentil görs en linjär skattning av inkomstfördelningen mellan dessa datapunkter för respektive arbetstagarkollektiv.

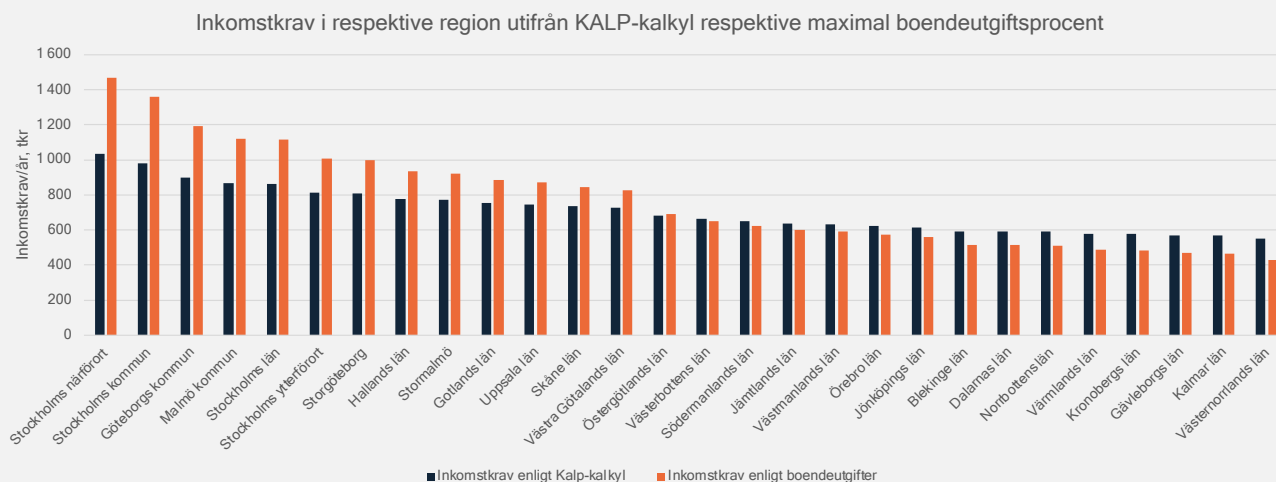
Förhållandet mellan inkomstnivån för arbetare och tjänstemän i relation till inkomstspridningen för den totala ekonomin som helhet, för respektive percentil, tillämpas sedan på inkomststrukturen i respektive geografi i underlaget.



INKOMSTFÖRDELNING. I graferna nedan visas exempel för Stockholm och Gotlands län för den skattade inkomstfördelningen för sammanboende hushåll beroende på hushållets arbetskraftstillhörighet som tjänstemän respektive arbetare. Inkomstfördelningen för tjänstemän respektive arbetare utgår således från att de två vuxna i hushållet tillhör samma arbetstagarkollektiv.



BERÄKNAT INKOMSTKRAV. I diagrammet nedan visas de beräknade inkomstkraven för respektive geografi. För att ett hushåll ska anses ha ekonomiska möjligheter att efterfråga ett småhus ställs kravet att hushållet ska klara av såväl kravet som ställs utifrån KALP-kalkylen samt att boendeutgifterna ej får överstiga en given andel av den disponibla inkomster. Det strängare av de två kraven blir således det som avgör inkomstkravet i respektive geografi. I geografier med relativt låga prisnivåer tenderar KALP-kalkylen att utgöra det strängare kravet, och det omvända gäller för geografier med relativt höga prisnivåer.



BERÄKNINGSEXEMPEL STORMALMÖ. I grafen visas hur beräkningen av andelen hushåll som kan efterfråga ett småhus till medianpris genomförs för respektive region med Stormalmö som exempel.

Mot bakgrund av de beräknade inkomstkraven som blir utifrån ingående prisnivåer summeras andelen inom respektive hushållstyp klarar av det ställda inkomstkravet. Detta är sedan de andelar som används för att beräkna småhusindexet.

