



# Köpa bostad

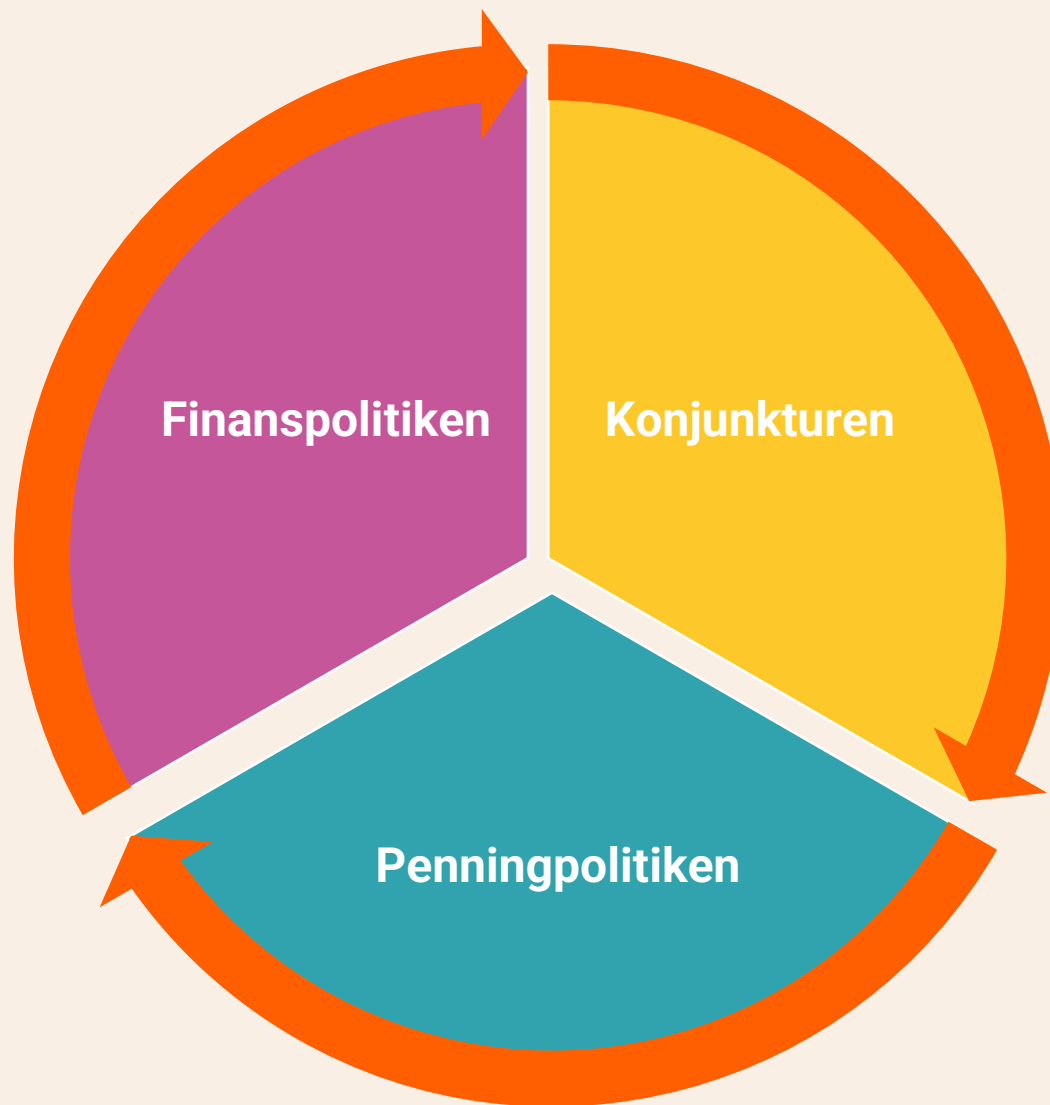
Seniorsvärldskonferensen

**Arturo Arques**

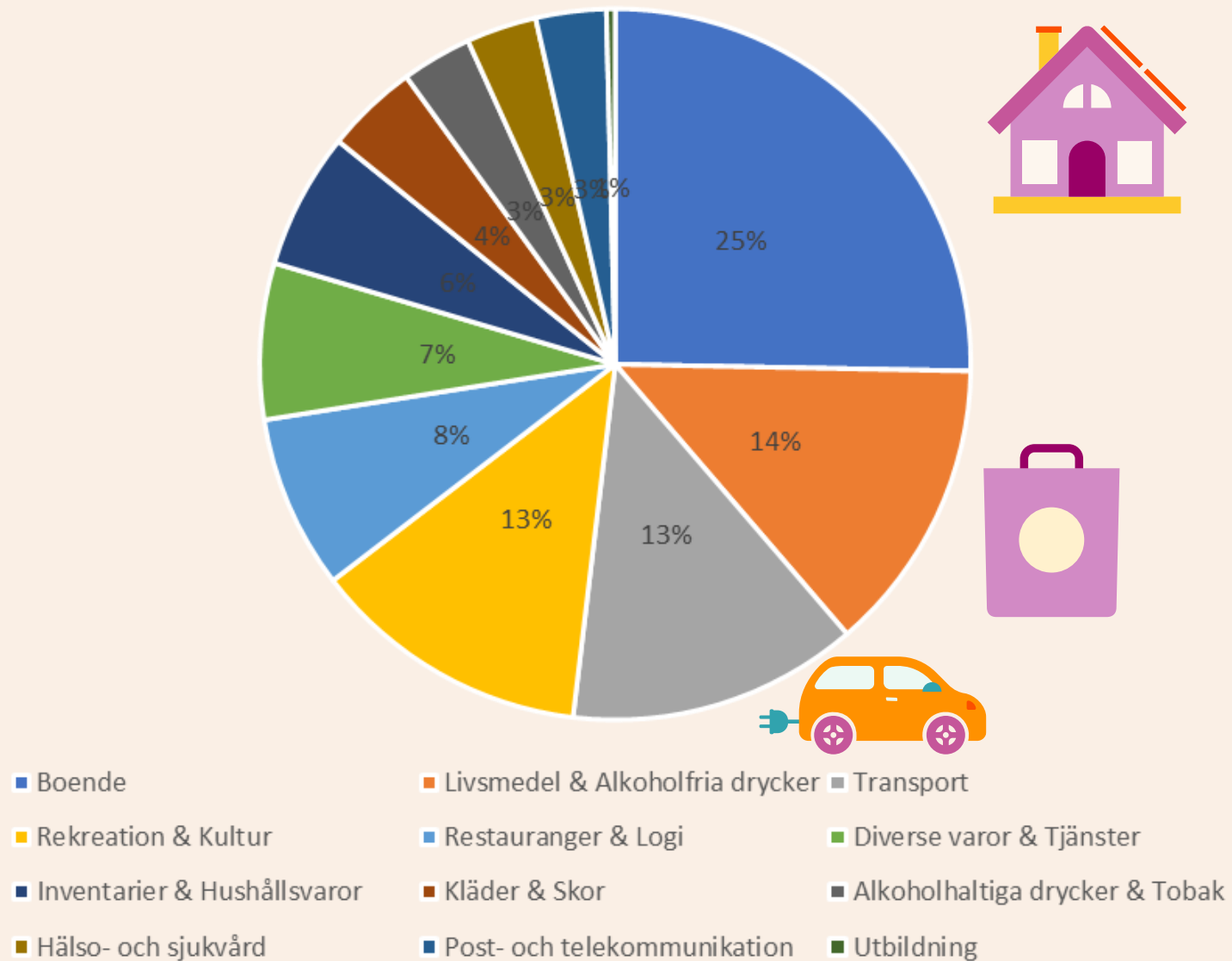
Swedbank och Sparbankernas privatekonom

Oktober 2024

# Vad påverkar hushållens plånböcker?



## KPI-Korgen



Källa: SCB Augusti 2024

Konjunkturen



# Svag tillväxt

...men snart vänder det

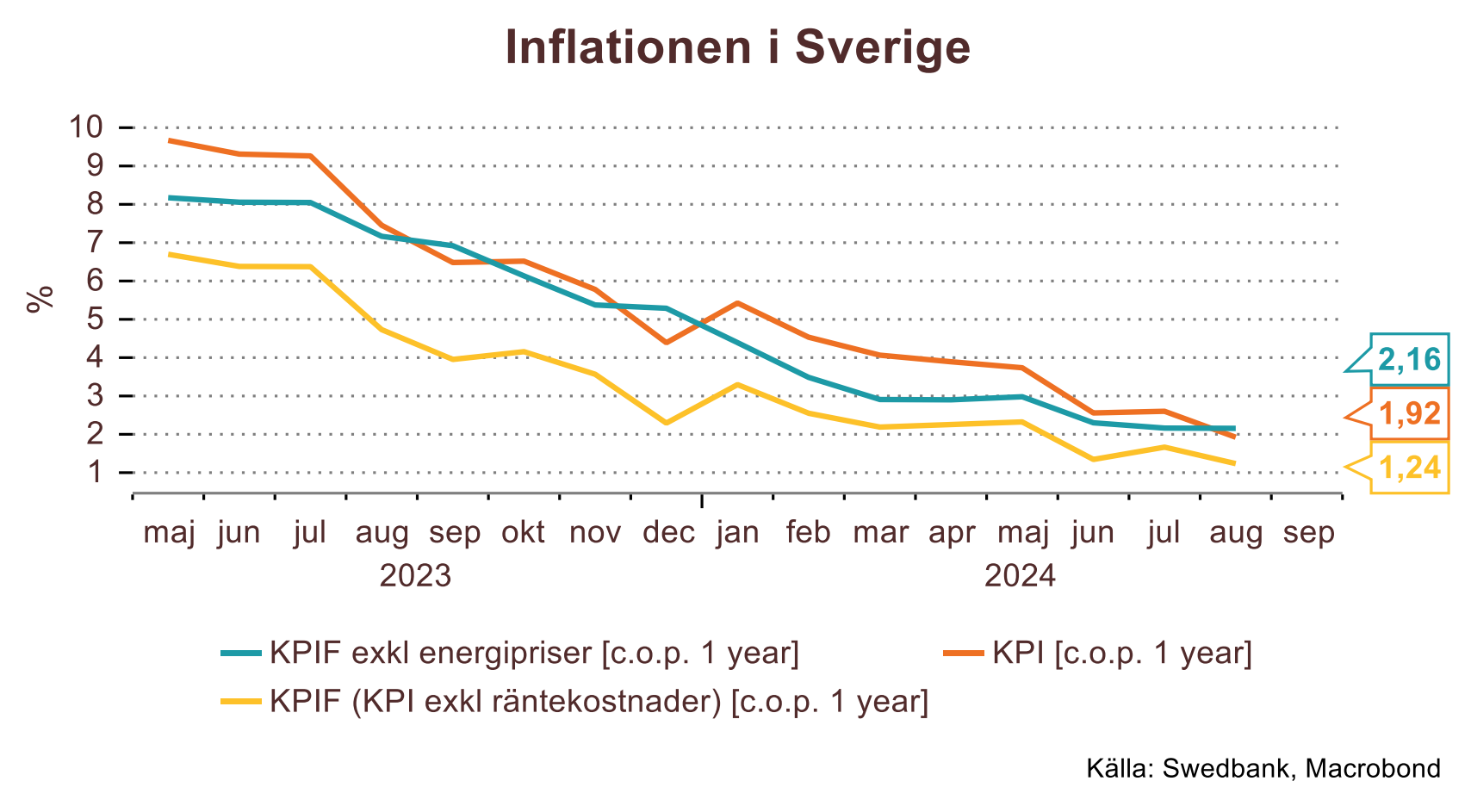
Riksbankens penningpolitik



# Lägre inflation

...lägre styrränta och bolåneränta

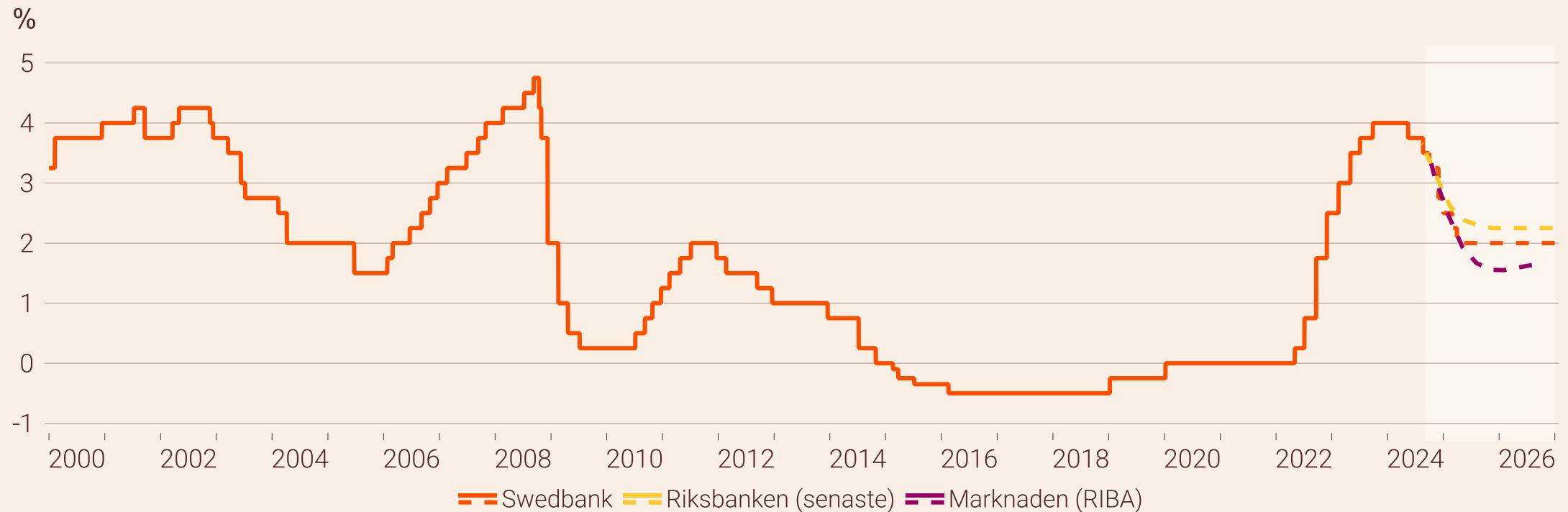
# Inflation





# Riksbanken sänker styrräntan och räntebanan

## Riksbankens styrränta



Källor: Swedbank Analys & Macrobond

Regeringens finanspolitik



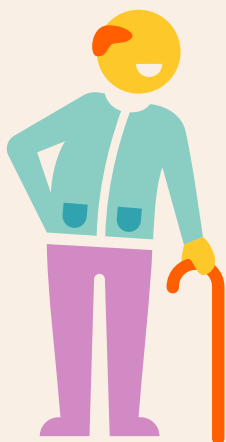
# Mer pengar till hushållen

...leder till ökad köpkraft

# Reformer riktade till hushåll

|                                                               |                                         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Förstärkt jobbskatteavdrag                                    | 11,1 mdr                                |
| Sänkt skatt till pensionärer                                  | 2,4 mdr                                 |
| Sänkt skatt på bland annat investeringssparkonto              | 4,4 mdr (7 mdr 2026)                    |
| Förlängning av tillfälliga tilläggsbidraget i bostadsbidraget | 0,4 mdr                                 |
| Höjd sjuk- och rehabiliteringspenning:                        | 0,16 mdr                                |
| Sänkt skatt på drivmedel                                      | 3,17 mdr (5,49 mdr 2026, 5,65 mdr 2027) |
| Sänkta marginalskatter                                        | 4,71 mdr                                |
| Avtrappat ränteavdrag på lån utan säkerhet                    | -4,34 mdr                               |

# Sänkt skatt till pensionärer över 66 år



| Månadsinkomst | Skattesänkning |
|---------------|----------------|
| 16 700        | -60            |
| 25 000        | -150           |
| 33 300        | -250           |
| 35 000        | -270           |
| 41 700        | -370           |
| 62 500        | -830           |

Beloppen är avrundningar



Hushållens ekonomi



# God finansiell hälsa

...men inte för alla

# Trots ekonomiskt prövande tider, den finansiella hälsan i Sverige är generellt god

**76%**

Har god eller stark finansiell hälsa

**44%**

Har tillräckligt sparande för en önskad levnadsstandard som pensionär

**73%**

Har en sparbuffert på minst två månadslöner efter skatt

**24%**

Har sårbar eller ansträngd finansiell hälsa

**13%**

Har haft högre utgifter än inkomster varje månad senaste året



# Den finansiella hälsan ökar med ålder

**66%**

Av svenskarna 18-29 år  
har god eller stark  
finansiell hälsa



**84%**

Av de 65 år eller äldre  
har god eller stark  
finansiell hälsa



Hushållens ekonomi



# Bostadsmarknaden

...ett kapitel för sig

# Medianpriser kvartal två 2024

## Förändring av medianpris det senaste kvartalet

| Regioner            | småhus | bostadsrätt |
|---------------------|--------|-------------|
| Stockholm           | 1,7%   | 2,5%        |
| varav Stockholm sta | 7,3%   | 3,8%        |
| Göteborg            | 3,1%   | 4,9%        |
| varav Göteborg stad | 11,8%  | 5,5%        |
| Malmö               | 2,2%   | 2,6%        |
| varav Malmö stad    | 3,2%   | 1,0%        |
| >75 000             | 0,8%   | 1,8%        |
| <75 000             | 0,0%   | 3,8%        |
| Sverige totalt      | 0,8%   | 3,0%        |

## Medianpriser det senaste kvartalet

| Regioner            | småhus<br>per hus | bostadsrätt<br>per kvm |
|---------------------|-------------------|------------------------|
| Stockholm           | 5 900 000         | 60 321                 |
| varav Stockholm sta | 7 830 000         | 83 929                 |
| Göteborg            | 5 050 000         | 46 667                 |
| varav Göteborg stad | 6 150 000         | 51 111                 |
| Malmö               | 4 550 000         | 33 679                 |
| varav Malmö stad    | 5 575 000         | 34 568                 |
| >75 000             | 3 580 000         | 27 344                 |
| <75 000             | 2 000 000         | 17 130                 |
| Sverige totalt      | 3 300 000         | 37 322                 |

Tabell 1: Förändring av medianpris för småhus och bostadsrätter det senaste kvartalet samt medianpriser i kronor.

# Swedbank Boindex - Riket

- Boindex mäter hushållens möjligheter att köpa en bostad idag



Småhus: 94 (32%)

Bostadsrätt: 106 (28%)



Småhus: 86 (35%)

Bostadsrätt: 108 (28%)



Bostadsrätt: 61 (49%)



Bostadsrätt: 63 (48%)

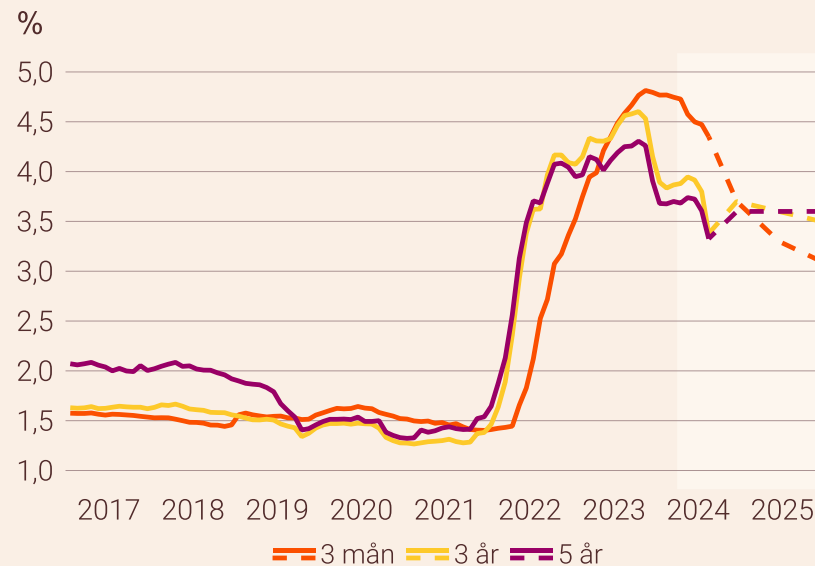
Bostadsrätt, ung  
förstagångsköpare: 75 (40%)



# Lägre räntor framöver - bostadspriserna har bottnat

Ökar svagt i höst, totalt 2-3% i år och 5% per år 2025 och 2026

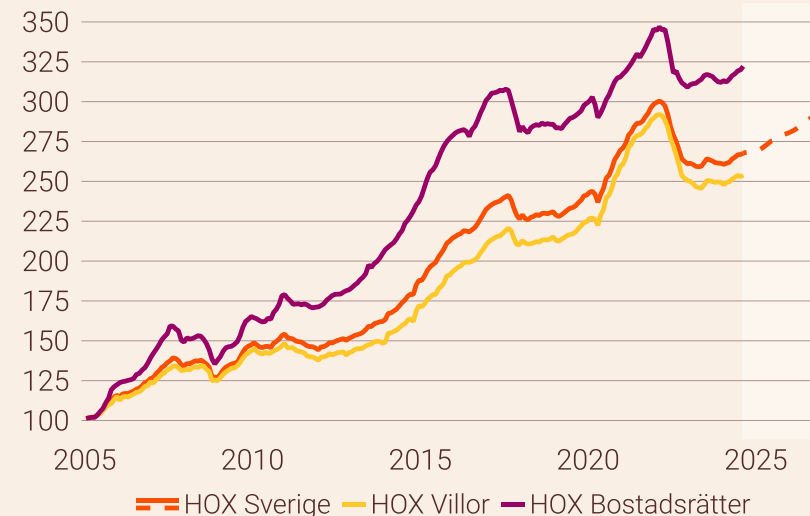
**Bolåneräntor inkl. Swedbanks prognos**



Källor: Swedbank Analys & Macrobond

**Bostadspriser**

Index 2005=100, sr



Källor: Valueguard & Swedbank Analys

# Ökad aktivitet på bostadsmarknaden

Stort utbud och räntor som inte blir lika låga som förut håller igen större prisuppgångar

## Antal bostadsaffärer

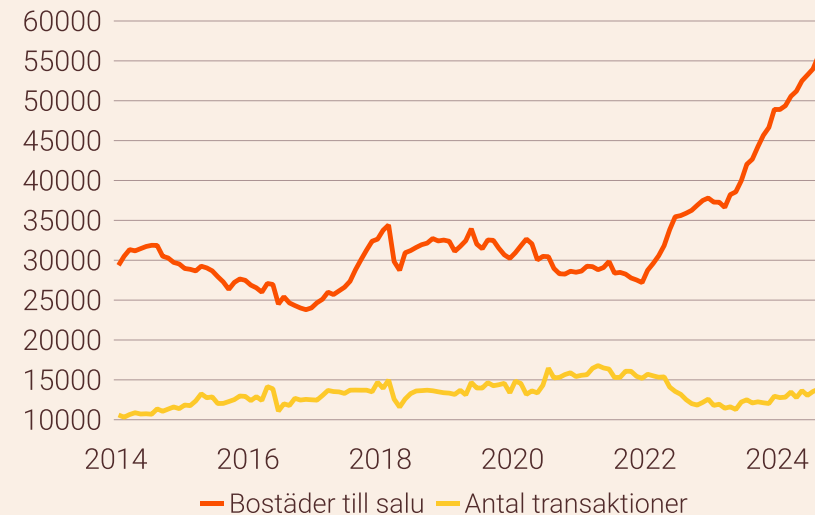
Antal per månad, sr



Källor: Swedbank Analys & Macrobond

## Utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden

Antal



Källor: Swedbank Analys & Macrobond

# Boendeutgifternas andel av disponibel inkomst

| Kommuner     | Sammanboende<br>med barn: |               | Sammanboende<br>utan barn: |               | Ensamstående<br>i bostadsrätt: |           | Ung<br>utan barn |
|--------------|---------------------------|---------------|----------------------------|---------------|--------------------------------|-----------|------------------|
|              | i småhus                  | i bostadsrätt | i småhus                   | i bostadsrätt | med barn                       | utan barn | i bostadsrätt    |
| Borlänge     | 29%                       | 21%           | 32%                        | 20%           | 34%                            | 33%       | 28%              |
| Borås        | 31%                       | 23%           | 34%                        | 23%           | 39%                            | 38%       | 32%              |
| Enköping     | 34%                       | 24%           | 37%                        | 24%           | 40%                            | 39%       | 33%              |
| Eskilstuna   | 33%                       | 23%           | 36%                        | 23%           | 38%                            | 38%       | 32%              |
| Falkenberg   | 33%                       | 25%           | 36%                        | 24%           | 41%                            | 40%       | 33%              |
| Falun        | 33%                       | 26%           | 36%                        | 25%           | 45%                            | 43%       | 37%              |
| Gotland      | 38%                       | 31%           | 42%                        | 30%           | 52%                            | 51%       | 42%              |
| Gävle        | 32%                       | 23%           | 35%                        | 23%           | 40%                            | 39%       | 32%              |
| Halmstad     | 38%                       | 28%           | 41%                        | 27%           | 48%                            | 46%       | 39%              |
| Helsingborg  | 39%                       | 26%           | 43%                        | 25%           | 43%                            | 42%       | 35%              |
| Hässleholm   | 27%                       | 22%           | 29%                        | 22%           | 36%                            | 35%       | 29%              |
| Jönköping    | 35%                       | 26%           | 38%                        | 25%           | 45%                            | 45%       | 37%              |
| Kalmar       | 33%                       | 25%           | 36%                        | 24%           | 43%                            | 42%       | 35%              |
| Karlskrona   | 29%                       | 25%           | 32%                        | 25%           | 43%                            | 43%       | 35%              |
| Karlstad     | 36%                       | 25%           | 39%                        | 25%           | 45%                            | 44%       | 37%              |
| Kristianstad | 31%                       | 23%           | 33%                        | 23%           | 39%                            | 38%       | 32%              |
| Landskrona   | 36%                       | 24%           | 39%                        | 23%           | 39%                            | 38%       | 32%              |
| Lidköping    | 28%                       | 19%           | 30%                        | 19%           | 33%                            | 32%       | 26%              |
| Linköping    | 38%                       | 25%           | 41%                        | 25%           | 45%                            | 44%       | 37%              |
| Luleå        | 33%                       | 23%           | 36%                        | 23%           | 41%                            | 40%       | 33%              |
| Norrköping   | 35%                       | 25%           | 38%                        | 25%           | 42%                            | 41%       | 34%              |
| Nyköping     | 31%                       | 21%           | 33%                        | 20%           | 34%                            | 33%       | 28%              |
| Piteå        | 26%                       | 21%           | 28%                        | 20%           | 35%                            | 34%       | 28%              |
| Sandviken    | 26%                       | 19%           | 28%                        | 19%           | 31%                            | 30%       | 24%              |
| Skellefteå   | 30%                       | 24%           | 33%                        | 24%           | 41%                            | 39%       | 33%              |
| Skövde       | 32%                       | 22%           | 34%                        | 22%           | 37%                            | 36%       | 30%              |
| Sundsvall    | 28%                       | 20%           | 30%                        | 20%           | 34%                            | 34%       | 28%              |
| Trollhättan  | 32%                       | 24%           | 34%                        | 23%           | 40%                            | 39%       | 32%              |
| Uddevalla    | 32%                       | 22%           | 35%                        | 21%           | 37%                            | 36%       | 30%              |
| Umeå         | 38%                       | 29%           | 42%                        | 28%           | 52%                            | 51%       | 42%              |
| Uppsala      | 41%                       | 31%           | 45%                        | 30%           | 55%                            | 54%       | 45%              |
| Varberg      | 37%                       | 29%           | 39%                        | 29%           | 50%                            | 49%       | 41%              |
| Vänersborg   | 28%                       | 22%           | 30%                        | 21%           | 36%                            | 35%       | 29%              |
| Västervik    | 28%                       | 19%           | 30%                        | 19%           | 32%                            | 31%       | 25%              |
| Västerås     | 35%                       | 23%           | 38%                        | 22%           | 38%                            | 38%       | 31%              |
| Växjö        | 33%                       | 23%           | 35%                        | 23%           | 42%                            | 41%       | 34%              |
| Ängelholm    | 35%                       | 23%           | 38%                        | 23%           | 39%                            | 38%       | 32%              |
| Örebro       | 36%                       | 26%           | 39%                        | 25%           | 45%                            | 44%       | 37%              |
| Örnsköldsvik | 25%                       | 22%           | 27%                        | 21%           | 37%                            | 36%       | 30%              |
| Östersund    | 35%                       | 23%           | 38%                        | 23%           | 40%                            | 39%       | 32%              |
|              |                           |               |                            |               |                                |           |                  |
| Stockholm    | 49%                       | 43%           | 54%                        | 43%           | 77%                            | 75%       | 63%              |
| Göteborg     | 48%                       | 36%           | 53%                        | 36%           | 61%                            | 60%       | 51%              |
| Malmö        | 48%                       | 31%           | 53%                        | 31%           | 50%                            | 48%       | 41%              |



Arturo Arques

Swedbank och sparbankernas privatekonom

Mejl: [arturo.arques@swedbank.se](mailto:arturo.arques@swedbank.se)

Telefon: +46 8 585 907 45