



Corona och distansarbete – början på slutet för urbaniseringen?

# Ruralisering - framtidens nya flyttrend?

Den här analysen är en fördjupning till Swedbanks rapporter Kvar till sparande och Swedbank Boindex. Analysen är framtagen för att visa hur hushållens ekonomi påverkas genom att flytta från Stockholms kommun till en annan ort och arbeta på distans fyra dagar i veckan.

Under vårens coronapandemi är det många som provat på att arbeta på distans. För vissa har det varit jobbigt att inte kunna träffa sina kollegor varje dag medan det för andra har varit ett lugnt och effektivt sätt att arbeta på. Även företagen har upplevt både för- och nackdelar med de anställdas distansarbete. Dåligt utnyttjande av dagens kontorslokaler och utmaningar med att leda och fördela arbetet är ett par exempel.

Om vi tittar bortom coronapandemin så kan det inte uteslutas att allt fler arbetsgivare och anställda upplever att fördelarna med fortsatt arbete på distans överväger nackdelarna, speciellt om distansarbetet kan kombineras med att kollegorna träffas någon gång i veckan. En sådan distanslösning skulle kunna innebära att den anställde har möjlighet att byta sin dyra bostad nära arbetsplatsen mot en billigare bostad på en annan ort.

I den här analysen tittar vi på vad det skulle innebära för tre olika hushåll i Stockholms kommun att flytta till en annan ort och arbeta på distans fyra dagar i veckan. En dag i veckan åker man till kontoret i Stockholm för att träffa sina kollegor, ha möten och träffa kunder. Vi antar att hushållet behåller sina befintliga inkomster och att de skaffar ett boende på pendlingsavstånd från Stockholm.

- Det första hushållet är **Ensamstående utan barn** som idag bor i en bostadsrättslägenhet på 57 kvm i Stockholms kommun och vill köpa en bostadsrättslägenhet på 67 kvm på annan ort för att få plats med ett arbetsrum i den nya lägenheten.
- Det andra hushållet är **Sammanboende utan barn** som idag har en bostadsrättslägenhet i Stockholms kommun på 78 kvm och vill köpa ett småhus på 124 kvm på annan ort för att få en större bostad och en tomt.
- Det tredje hushållet är **Sammanboende utan barn** som idag har ett småhus på 124 kvm i Stockholms kommun och vill köpa ett småhus på 132 kvm för att få plats att starta en familj.

Vi har valt att titta på en handfull större kommuner från vilka det går att ta sig till Stockholm med bil eller tåg på under två timmar. Vi har även gjort en beräkning baserad på gruppen **Kommuner med färre än 75 000 invånare**. Tanken är att denna generella kommungrupp ska representera mindre kommuner med lämpligt pendlingsavstånd från Stockholm.

Pendlingskostnaden beräknas som två enkelresor med tåg, fyra gånger i månaden. Vi har inte räknat med eventuella kostnader för att ta sig mellan bostaden och tågstationen eller mellan tågstationen och arbetsplatsen eller om läget på den nya bostaden innebär att familjen behöver skaffa en bil. I vissa kommuner kan man välja mellan ett dyrare snabbtåg och ett billigare vanligt tåg. I dessa fall tänker vi oss att man tar det dyrare alternativet varannan gång.

## Innehållsförteckning

Corona och distansarbete – början på slutet för urbaniseringen?

Ruralisering - framtidens nya flyttrend?

Sammanfattning \_\_\_\_\_ 4

Ensamstående utan barn i bostadsrätt \_\_\_\_\_ 5

Sammanboende utan barn som vill flytta till småhus \_\_\_\_\_ 6

Sammanboende utan barn som flyttar till större småhus \_\_\_\_\_ 7

Ekonomiskt lönsamt men i slutändan är det andra värden som styr \_\_\_\_\_ 8

Definitioner och antaganden

För ytterligare information

Arturo Arques, Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

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

Telefon: +46 8 585 907 45

Carina Brännström, senior analytiker, Portfolio Management & Pricing,

Svensk bankverksamhet, Swedbank

Mejl: [carina.brannstrom@swedbank.com](mailto:carina.brannstrom@swedbank.com)

Telefon: +46 8 585 966 73

## Sammanfattning

### Distansarbete lönsamt under vissa förutsättningar

I den här analysen tittar vi på hur privatekonomin skulle påverkas för tre olika hushåll som idag bor och arbetar i Stockholms kommun om de flyttade till en annan ort och arbetade på distans fyra dagar i veckan. En dag i veckan åker man till kontoret i Stockholm för att träffa sina kollegor, ha möten och träffa kunder. Vi antar att hushållet behåller sina inkomster och att de skaffar ett nytt boende på pendlingsavstånd från Stockholm.

### Ensamstående utan barn som vill få plats med ett arbetsrum i nya bostadsrätten

Genom att flytta från Stockholms kommun kan hushållet skaffa en lägenhet som är tio kvm större jämfört med dagens lägenhet på 57 kvm och ändå spara 3 000 kr per månad.

### Sammanboende utan barn som vill byta bostadsrätten mot ett småhus med tomt

Om man räknar in alla driftskostnader i bostadskostnaden för småhus så blir det betydligt dyrare än den totala bostadskostnaden för en bostadsrättslägenhet. Om familjen flyttar från sin bostadsrätt i Stockholm till ett småhus i de kommuner vi tittat på kan de minska sin boendekostnad med i snitt 2 700 kr per månad men när vi tar hänsyn till ökade inkomstskatter och pendlingskostnader så går kalkylen ihop på vissa orter men inte på andra.

I Norrköping och Gävle blir kostnaden för att pendla till Stockholm så hög att det inte innebär någon kostnadsminskning att skaffa ett småhus i dessa kommuner. I Uppsala minskar bostadskostnaden inte tillräckligt för att kompensera för den högre inkomstskatten.

Om familjen istället väljer att flytta till en kommun med kortare pendlingsavstånd och billigare småhus så är det möjligt att både få ett bättre boende och en bättre ekonomi. Dessa kommuner är Enköping, Eskilstuna, Nyköping, Västerås eller någon av de kommuner med färre än 75 000 invånare med ett liknande avstånd till Stockholm.

### Sammanboende utan barn som vill skaffa ett större småhus för att starta en familj

Genom att flytta från Stockholms kommun kan hushållet byta sitt småhus på 124 kvm mot ett större småhus i samtliga exempelkommuner och ändå spara i snitt 3 500 kr per månad.

### Förutsättningar för att detta ska bli verklighet

För att det här ska bli verklighet behöver alla i hushållet som förvärvsarbetar ha ett arbete där distansarbete är möjligt och en arbetsgivare som tycker att distansarbete är ett bra sätt att arbeta på. Det finns många praktiska och känslomässiga förklaringar till att vi bor där vi bor. Att arbeta på distans på det sätt som vi beskriver i rapporten skulle kunna leda till att människor i framtiden gör andra val i frågan om bostadsort jämfört med idag.

## Ensamstående utan barn i bostadsrätt

Medianpriset för en bostadsrättslägenhet på 57 kvm i Stockholms kommun var 4,0 miljoner i kvartal 2 2020. Om man slår ihop kostnaden för bolån, amortering, avgift till föreningen med försäkring, hushållsel och avsättning till reparation och underhåll så blir månadskostnaden 12 500 kr. Det innebär att hälften av den disponibla inkomsten efter skatt går till boende om man har en inkomst före skatt på 32 000 kr, vilket är den inkomst som vårt typhushåll har.

Genom att flytta från Stockholms kommun kan hushållet skaffa en lägenhet som är tio kvm större jämfört med dagens lägenhet på 57 kvm och ändå minska sina totala boendekostnader med i snitt 4 300 kr per månad.

Den kommunala inkomstskatten är högre i de kommuner som vi tittat på som möjliga pendlingskommuner vilket innebär att inkomsten efter skatt för vår pendlare skulle minska med 780 kr i månaden.

I alla kommuner utom i Enköping och Uppsala är det dessutom dyrare att åka tåg till Stockholm en dag i veckan än att köpa ett månadskort för resor inom Stockholm. Den genomsnittliga kostnaden för pendling ökar i snitt med 530 kr per månad.

Det innebär att den totala besparingen skulle bli 3 000 kr per månad, trots en större bostad. Dessutom skulle pendlingstiden per månad minska jämfört med de dagliga lokala resorna med SL.

Ett annat sätt att se på hur ekonomin påverkas av att arbeta på distans är att titta på hur mycket av den disponibla inkomsten som hushållet har kvar till sparande och övrig konsumtion när boendekostnader och rimliga levnadskostnader är betalda. I pendlingsalternativen ökar andelen från 18 % i Stockholm till i snitt 31 % för våra exempelkommuner.

	Ändrade kostnader vid distansarbete				Kvar till sparande och övrig konsumtion		Pendlings- tid
	Ändrad bostads-kostnad	Ändrad pendlings-kostnad	Ökad inkomst-skatt	Summa minskade kostnader	Kronor per månad	% av disponibel inkomst	Summa per månad
Enköping	-4 301	-10	751	-3 560	8 019	33%	5 timmar 20 minuter
Eskilstuna	-4 499	230	751	-3 517	7 976	33%	8 timmar 10 timmar 55 minuter
Gävle	-4 573	1 310	980	-2 283	6 742	28%	12 timmar 44 minuter
Norrköping	-3 968	1 490	980	-1 498	5 956	25%	8 timmar 40 minuter
Nyköping	-5 102	310	751	-4 041	8 499	35%	6 timmar 20 minuter
Uppsala	-2 626	-10	751	-1 885	6 344	26%	8 timmar 9 timmar 20 minuter
Västerås	-4 313	230	295	-3 787	8 246	34%	8 timmar 9 timmar 20 minuter
< 75 000	-5 106	720	980	-3 406	7 864	33%	
<b>Medelvärde</b>	<b>-4 311</b>	<b>534</b>	<b>780</b>	<b>-2 997</b>	<b>7 456</b>	<b>31%</b>	
<b>Stockholms kommun</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 459</b>	<b>18%</b>	<b>20 timmar om 30 min per resa</b>

Tabell 1: Förändrad ekonomi för Ensamstående utan barn som flyttar från Stockholms kommun till en större lägenhet på annan ort



## Sammanboende utan barn som vill flytta till småhus

Detta hushåll bor idag i en bostadsrättslägenhet i Stockholms kommun på 78 kvm och vill köpa ett småhus på 124 kvm på annan ort för att få en större bostad och en tomt.

Medianpriset för en bostadsrättslägenhet på 78 kvm i Stockholms kommun var 5,5 miljoner i kvartal 2 2020. Om man slår ihop kostnaden för bolån, amortering, avgift till föreningen med försäkring, hushållsel och avsättning till reparation och underhåll så blir den totala boendekostnaden per månad 17 100 kr. Men, kostnaden för ett småhus i Stockholm är högre. Medianpriset för ett småhus på 124 kvm i Stockholms kommun var 7,0 miljoner i kvartal 2 2020 och den totala boendekostnaden 22 000kr per månad. Så även om vårt typhushåll tillsammans har en inkomst på 73 600 kr före skatt så kan ett småhus i Stockholm bli för dyrt .

Om båda i hushållet har en möjlighet att arbeta på distans så är det enligt våra beräkningar möjligt att byta lägenheten i Stockholm mot ett småhus i våra exempelkommuner och ändå få en lägre total boendeskostnad. Om man flyttar kan man minska sin boendekostnad med i snitt 2 700 kr per månad trots att man byter från en lägenhet till ett småhus.

Den kommunala inkomstskatten är högre i de kommuner vi studerat som möjliga pendlingskommuner vilket innebär att den disponibla inkomsten skulle minska med 2 000 kr i månaden för hushållet.

Lägger vi sedan till den ökade pendlingskostnaden så går kalkylen ihop på vissa orter men inte på andra. I Norrköping och Gävle blir kostnaden för att pendla till Stockholm så hög att det inte innebär någon kostnadsminskning att skaffa ett småhus i dessa kommuner. I Uppsala minskar bostadskostnaden inte tillräckligt för att kompensera för den högre inkomstskatten.

Om familjen istället väljer att flytta till en kommun med kortare pendlingsavstånd och billigare småhus så är det möjligt att både få ett bättre boende och en bättre ekonomi. Dessa kommuner är Enköping, Eskilstuna, Nyköping, Västerås eller någon av de kommunerna med färre än 75 000 invånare med ett liknande avstånd till Stockholm.

	Ändrade kostnader vid distansarbete				Kvar till sparande och övrig konsumtion		Pendlingstid
	Ändrad bostads-kostnad	Ändrad pendlings-kostnad	Ökad inkomst-skatt	Summa ändrade kostnader	Kronor per månad	% av disponibel inkomst	Summa per månad
Enköping	-2 787	-20	1 964	-842	25 819	48%	5 timmar 20 minuter
Eskilstuna	-2 980	460	1 964	-555	25 532	47%	8 timmar 10 timmar 55 minuter
Gävle	-3 083	2 620	2 522	2 059	22 917	43%	12 timmar 44 minuter
Norrköping	-2 102	2 980	2 522	3 400	21 576	40%	8 timmar 40 minuter
Nyköping	-2 979	620	1 964	-394	25 371	47%	6 timmar 20 minuter
Uppsala	-999	-20	1 964	945	24 031	44%	9 timmar 20 minuter
Västerås	-1 603	460	852	-290	25 267	46%	8 timmar 9 timmar 20 minuter
<75 000	-5 010	1 440	2 522	-1 048	26 025	48%	
<b>Medelvärde</b>	<b>-2 693</b>	<b>1 068</b>	<b>2 035</b>	<b>409</b>	<b>24 567</b>	<b>45%</b>	
<b>Stockholms kommun</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 977</b>	<b>44%</b>	<b>20 timmar om 30 min per resa</b>

Tabell 2: Förändrad ekonomi för Sammanboende utan barn som flyttar från en bostadsrätt i Stockholms kommun till ett småhus på annan ort

## Sammanboende utan barn som flyttar till större småhus

Detta hushåll bor idag i ett småhus på 124 kvm i Stockholms kommun och vill köpa ett småhus på 132 kvm för att få plats att starta en familj.

Medianpriset för ett småhus på 124 kvm i Stockholms kommun var 7,0 miljoner i kvartal 2 2020 och den totala boendekostnaden 22 000 kr per månad. Medianpriset för ett småhus på 132 kvm i Stockholms kommun var 7,4 miljoner och den totala boendekostnaden var 23 500 kr per månad

Om båda i hushållet har en möjlighet att arbeta på distans så är det enligt våra beräkningar möjligt att byta småhuset i Stockholm mot ett större småhus i samtliga exempelkommuner och ändå få en lägre total boendekostnad. Om man flyttar kan man minska sin boendekostnad med i snitt 6 500 kr per månad.

Den kommunala inkomstskatten är högre i de kommuner som vi tittat på som möjliga pendlingskommuner vilket innebär att inkomsten efter skatt skulle minska med 2 000 kr i månaden för hushållet.

Lägger vi sedan till den ökade pendlingskostnaden på 1 100 kr så blir den totala kostnadsminskningen 3 500 kr per månad trots en större bostad och kortare pendlingstid per månad jämfört med de dagliga lokala resorna med SL.

Ett annat sätt att se på hur ekonomin påverkas av att arbeta på distans är att titta på hur mycket av den disponibla inkomsten som hushållet har kvar till sparande och övrig konsumtion när boendekostnader och rimliga levnadskostnader är betalda. I pendlingsalternativen ökar andelen från 36 % i Stockholm till i snitt 43 % för våra exempelkommuner.

	Ändrade kostnader vid distansarbete				Kvar till sparande och övrig konsumtion		Pendlingstid
	Ändrad bostads-kostnad	Ändrad pendlings-kostnad	Ökad inkomst-skatt	Summa ändrade kostnader	Kronor per månad	% av disponibel inkomst	Summa per månad
Enköping	-6 667	-20	1 964	-4 722	24 845	46%	5 timmar 20 minuter
Eskilstuna	-6 859	460	1 964	-4 434	24 557	45%	8 timmar
Gävle	-6 959	2 620	2 522	-1 816	21 939	41%	10 timmar 55 minuter
Norrköping	-5 918	2 980	2 522	-416	20 539	38%	12 timmar 44 minuter
Nyköping	-6 864	620	1 964	-4 280	24 403	45%	8 timmar 40 minuter
Uppsala	-4 741	-20	1 964	-2 797	22 920	42%	6 timmar 20 minuter
Västerås	-5 394	460	852	-4 082	24 205	44%	8 timmar
<75 000	-9 027	1 440	2 522	-5 064	25 187	47%	9 timmar 20 minuter
<b>Medelvärde</b>	<b>-6 554</b>	<b>1 068</b>	<b>2 035</b>	<b>-3 451</b>	<b>23 574</b>	<b>43%</b>	
Stockholms kommun	0	0	0	0	20 123	36%	20 timmar om 30 min per resa

## Ekonomiskt lönsamt men i slutändan är det andra värden som styr

Vi har i den här analysen visat att det är ekonomiskt lönsamt för **Ensamstående utan barn** att byta ut sin dyra bostadsrättslägenhet i Stockholm mot en större lägenhet i alla våra pendlingskommuner.

Vi har också visat att det är ekonomiskt lönsamt för **Sammanboende utan barn** att byta sitt dyra småhus i Stockholm mot ett större småhus i alla våra pendlingskommuner

Under vissa förutsättningar är det till och med ekonomiskt lönsamt för **Sammanboende utan barn** att byta sin bostadsrättslägenhet i Stockholm mot ett småhus i någon av de kommuner som har lägre bostadspriser och inte så dyra pendlingskostnader till Stockholm. Dessa kommuner är Enköping, Eskilstuna, Nyköping, Västerås eller någon av de kommuner med färre än 75 000 invånare med ett liknande avstånd till Stockholm.

Men för att det här ska bli verklighet behöver man ha ett arbete där distansarbete är möjligt och en arbetsgivare som tycker att distansarbete är ett bra sätt att arbeta på. Det finns många praktiska och känslomässiga förklaringar till att vi bor där vi bor. Att arbeta på distans på det sätt som vi beskriver i rapporten skulle kunna leda till att människor i framtiden gör andra val i frågan om bostadsort jämfört med idag.

I SCBs befolkningsstatistik för första halvåret 2020 kan man se att betydligt fler än vanligt flyttade från Stockholms kommun under första halvåret 2020 och att flyttnetto var minus 1 703 personer. Enligt SCB är förklaringen främst att fler flyttar till andra kommuner i länet än vice versa, flyttnettot inom länet var minus 3 352 personer.

Hur coronapandemin och distansarbetet påverkar hushållens och företagens syn på boende och kontorslokaler återstår att se. Men det kan inte uteslutas att den negativa flyttrenden under första halvåret 2020 förstärks och att corona och distansarbetet påskyndar denna utveckling.



# Definitioner och antaganden

Den här analysen är en fördjupning till Swedbanks rapport Kvar till sparande och Swedbank Boindex. Analysen är framtagen för att se om det går att få både en bättre bostad och en bättre ekonomi genom att flytta från Stockholms kommun till en annan ort och arbeta på distans fyra dagar i veckan.

## Typhushåll

### Ensamstående utan barn.

- Familjen består av en förvärvsarbetande vuxen i åldern 30–49 år, utan barn
- Familjen har en disponibel inkomst som är 89 procent av den disponibla inkomsten för en vuxen, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCBs tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent".
- Familjen har idag en bostadsrättslägenhet på 57 kvm i Stockholms kommun och väljer att köpa en bostadsrättslägenhet på 67 kvm på annan ort för att få plats med ett dedikerat arbetsrum i den nya lägenheten.

### Sammanboende utan barn.

- Familjen består av två vuxna i åldern 30–49 år, där minst en förvärvsarbetar
- Familjen har inga barn
- Familjen har en disponibel inkomst som är som är 92 procent av den disponibla inkomsten för två vuxna, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent.
- Vi gör beräkningar för en familj som idag har en bostadsrättslägenhet i Stockholms kommun på 78 kvm som vill köpa ett småhus på 124 kvm på annan ort.
- Vi gör även beräkningar för en familj som idag har ett småhus på 124 kvm i Stockholms kommun som vill köpa ett småhus på 132 kvm som vi brukar använda som standardhus för familjer med två barn.
- För familjen som tänker starta en familj räknar vi på bostadskostnader som försäkringar och hushållsel för en familj med två barn men nödvändiga kostnader för en familj utan barn.

## Medianpris för småhus och kvadratmeterpris för bostadsrätter

Medianpriser för småhus och kvadratmeterpriser för bostadsrätter baserar på statistik från Mäklarstatistik AB. Vi har inte tagit hänsyn till att små lägenheter ofta är dyrare per kvadratmeter än stora lägenheter utan använt samma kvadratmeterpris för alla typfamiljer.

## Reavinster från försäljning av bostaden i Stockholm

Vi har inte tagit hänsyn till de eventuella reavinsterna som uppstår när man säljer en dyr bostad och köper en billigare. Vi tar inte heller hänsyn till att hushållet troligtvis har möjlighet att lägga en större kontantinsats i den nya bostaden om de bott länge den gamla bostaden och amorterat ner sina lån. I våra beräkningar har vi antagit att den nya bostaden belånas till 75 procent och att bolånen amorteras med två procent per år.

## Storlek på småhus och bostadsrätter

Bostadens storlek påverkar medianpris, uppvärmningskostnad, hushållsel, elnätskostnader samt reparations- och underhållskostnader för småhus. Medianpris, årsavgift till bostadsrättsföreningen, hushållsel samt reparations- och underhållskostnader för ytskiktet i lägenheterna.

## Kostnaden för att resa till Stockholm en gång i veckan

Vi har valt att titta på en handfull större kommuner från vilka det går att ta sig till Stockholm med bil eller tåg på under två timmar. Vi har även gjort en beräkning baserad på gruppen **Kommuner med färre än 75 000 invånare**. Tanken är att denna generella kommungrupp ska representera mindre kommuner med lämpligt pendlingsavstånd från Stockholm.

Pendlingskostnaden beräknas som två enkelresor med tåg, fyra gånger i månaden. Vi har inte räknat med eventuella kostnader för att ta sig mellan bostaden och tågstationen eller mellan tågstationen och arbetsplatsen eller om läget på den nya bostaden innebär att familjen behöver skaffa en bil. I vissa kommuner kan man välja mellan ett dyrare snabbtåg och ett billigare vanligt tåg. I dessa fall tänker vi oss att man tar det dyrare alternativet varannan gång.

	Avstånd med bil	Kostnad för en enkel resa med tåg	Kostnad per månad
Enköping	79 km	115	920
Eskilstuna	113 km	145	1 160
Gävle*	171 km	280	2 240
Norrköping*	163 km	303	2 420
Nyköping	103 km	155	1 240
Uppsala*	72 km	115	920
Västerås	107 km	145	1 160
< 75 000	126 km	180	1 437
<b>Medelvärde</b>	<b>126 km</b>	<b>180</b>	<b>1 437</b>
<b>Stockholms kommun</b>		<b>37</b>	<b>930</b>

\* Det finns snabbtåg som är dyra och vanliga tåg som är billigare. Kostnaden och tiden är beräknad som ett medelvärde

Tabell 4: Avstånd och pendlingskostnader mellan Stockholm och våra exempelkommuner

## Disponibel inkomst och inkomstskatt

Begreppet disponibel inkomst är ett medianvärde och består av inkomster från tjänst och kapital tillsammans med olika typer av bidrag som barnbidrag och bostadsbidrag. Disponibel inkomst är summan av dessa inkomster efter skatt.

Inkomstuppgifterna kommer från SCB och avser disponibel inkomst per kommun. Därefter har vi använt SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent" som nyckel för att få inkomster för familjer med och utan barn.

För att beräkna hur inkomstskatten förändras vid flytt mellan olika kommuner har vi gjort antagandet att inget av våra typhushåll har några bidrag eller några stora kapitalinkomster som vi behöver ta hänsyn till. Därefter har vi använt Skatteverkets tabeller.

## Källor

SCB

SJ

Skatteverket

Swedbank Boindex

Swedbank Kvar till sparande