



Swedbank Boindex kvartal 3 2021

Rapporten är baserad på beräkningar av Swedbank och Sparbankerna

Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Vad är Swedbank Boindex?	3
Sammanfattning	4
Boindex sjönk från 113 till 112 under kvartal tre	5
Boindex för olika typhushåll.....	6
Boindex för sammanboende med barn.....	6
Boindex för sammanboende utan barn.....	8
Boindex för ensamstående med barn	10
Boindex för ensamstående utan barn	11
Boindex för förstagångsköparen	12
Bostadskostnader i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå	14
Definitioner och antaganden.....	15
Källor	20

Kontakt

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Madelén Falkenhäll

Senioranalytiker, Swedbank

Mejl: madelen.falkenhall@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Julia Hofvendahl

Junior ekonom/analytiker, Swedbank

Mejl: julia.hofvendahl@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Carina Brännström

Competitive Intelligence Manager

Sales Management, Swedbank

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

Vad är Swedbank Boindex?

Swedbank Boindex syftar till att mäta hushållens köpkraft vid köp av småhus och bostadsrätter. Vårt index når 100 då 30 procent av hushållens disponibla inkomst används till boendeutgifter. Ju högre siffra desto större ekonomisk marginal har hushållet vid köpet.

En indikator på hushållens köpkraft vid köp av bostad

Swedbank Boindex speglar hushållens köpkraft i samband med köp av småhus och bostadsrätter. Har hushållen goda marginaler vid sina bostadsköp ökar sannolikheten för prisökningar på bostadsmarknaden. Vid alltför små marginaler riskerar många hushåll att få minska sin konsumtion för att kunna prioritera sitt boende. Köpkraften mäts i de tre storstadsregionerna, i kommuner med fler än 75 000 invånare som grupp, samt i övriga kommuner som grupp. Dessutom mäts de 40 största kommunerna i landet och de tre storstadskommunerna separat.

Swedbank Boindex har getts ut löpande sedan första kvartalet 2000 med data från och med 1995. 2015 tillkom ett separat index för bostadsrätter med data från och med 2005 (tidigare avsåg undersökningen endast småhus). Samtidigt infördes en nedbrytning på storstadsregionerna där själva storstäderna inkluderades, det vill säga Stockholm stad, Göteborg stad och Malmö stad. Detta för att ge en bättre uppskattning av köpkraften i innerstadslägen eftersom det kan skilja sig betydligt från övriga regioner. Från kvartal fyra 2018 infördes en ny dimension med fem typhushåll. Syftet var att ge en bredare och tydligare bild av vem som har råd med bostadsköp. Typhushållen är två vuxna med två barn, två vuxna utan barn, en vuxen med två barn, en vuxen utan barn samt slutligen ett hushåll med en ung person (18–29 år) utan barn som ska köpa sin första bostad.

Samtliga löpande utgifter för boendet summeras kvartalsvis och sätts i relation till disponibel inkomst.

Sammanfattning

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk i kvartal tre 2021.

Totala Boindex sjönk från 113 till 112

Swedbanks sammanvägda Boindex var i princip oförändrat och det avrundade indexet sjönk med en enhet till 112. Ett Boindex på 112 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Trots att Boindex inte varit så här låg sedan 2011 är köpkraften fortfarande generellt god, eftersom Boindex överstiger 100.

Boindex för småhus var oförändrad på 111

Boindex för småhus låg kvar på samma nivå som under kvartal två. Elkostnaderna för uppvärmning och hushållsel steg kraftigt. Medianpriserna för småhus sjönk med sju procent under kvartalet. De lägre kostnaderna för bolån och amorteringar kunde tillsammans med högre disponibla inkomster kompensera för de höga elkostnaderna.

Boindex för bostadsrätter var oförändrad på 116

Boindex för bostadsrätter låg kvar på samma nivå som under kvartal två. Priset på hushållsel steg kraftigt. Medianpriserna för bostadsrättslägenheter sjönk med en procent. De lägre kostnaderna för bolån och amorteringar kunde tillsammans med högre disponibla inkomster kompensera för de höga kostnaderna för hushållsel.

Elpriserna steg kraftigt

Elpriserna är väldigt olika beroende på var i Sverige man bor. Exempelvis kostar elen nästan 40 procent mer för uppvärmning i södra Sverige jämfört med i norra Sverige. Elpriserna har dessutom stigit olika mycket i olika delar av landet. Kostnaden för att värma upp ett småhus steg med 19 procent i södra Sverige och med 14 procent i norra Sverige.

Regioner	Elområde	Uppvärmning	Hushållsel	
		småhus	småhus	bostadsrätt
Stockholm	3, Södra Mellansverige	19%	28%	29%
Göteborg	3, Södra Mellansverige	19%	28%	29%
Malmö	4, Södra Sverige	19%	28%	29%
Umeå	2, Norra Mellansverige	14%	22%	30%
Luleå	1, Norra Sverige	14%	22%	30%
Sverige totalt		16%	24%	29%

Tabell 1: Förändring av elkostnader mellan kvartal två och kvartal tre 2021

Medianpriserna för småhus och bostadsrätter sjönk

Medianpriserna för småhus och bostadsrätter var låga under juli månad vilket påverkade medianpriset för kvartalet.

Medianpriserna för småhus i Sverige sjönk med sju procent under tredje kvartalet 2021. Priserna sjönk i samtliga regioner utom i Malmö stad och i kommuner med fler än 75 000 invånare där priserna steg med en procent.

Medianpriserna för bostadsrätter i Sverige sjönk med en procent under kvartal tre. Priserna för bostadsrätter sjönk i samtliga regioner utom i kommuner med fler än 75 000 invånare där priserna steg med fem procent.

Boindex sjönk från 113 till 112 under kvartal tre

Swedbanks sammanvägda Boindex för småhus och bostadsrätter var i princip oförändrat och det avrundade indexet sjönk med en enhet till 112. Ett Boindex på 112 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Senaste gången Boindex för riket var så här lågt var under första halvåret av 2011.

Boindex för småhus var 111 både kvartal två och kvartal tre. Boindex för bostadsrätter var 116 båda kvartalen.

Medianpriserna sjönk med sju procent för småhus och med en procent för bostadsrätter vilket tillsammans med rekordlåga bolåneräntor på 1,50 procent, resulterade i lägre bolånekostnader.

Elkostnaderna steg kraftigt under kvartalet men de lägre kostnaderna för bolån och amorteringar kunde tillsammans med högre disponibla inkomster kompensera för de höga elkostnaderna.

Boindex i tabellform

Tabellen nedan visar Boindex för de olika hushållsgrupperna för olika regioner och bostadstyper. **Sammanboende utan barn** som köper en bostadsrätt är den hushållsgrupp med störst ekonomiska marginaler, följt av **Sammanboende med barn** som köper en bostadsrätt. **Ensamstående med barn i bostadsrätt** har sämst köpkraft, följt av **Ensamstående utan barn**.

Regioner	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn	i bostadsrätt
Stockholm	94	115	87	118	66	70	78
varav Stockholm stad	85	96	78	98	56	59	66
Göteborg	94	114	87	117	65	69	78
varav Göteborg stad	83	103	76	105	61	64	72
Malmö	92	128	85	131	74	79	89
varav Malmö stad	76	116	70	119	74	78	89
>75 000	103	134	96	137	77	82	94
<75 000	125	152	117	156	91	97	112
Sverige totalt	112	128	104	131	75	79	90

Tabell 2: Boindex per region, kvartal tre 2021

Boindex för olika typhushåll

Stora skillnader mellan olika typhushåll.

Familjer med två vuxna har generellt större ekonomiska marginaler än familjer med en vuxen. Två inkomster och möjlighet att dela på kostnader är förklaringen. Unga enpersonshushåll i små lägenheter har större marginaler än övriga enfamiljshushåll trots en högre belåningsgrad. Förklaringen är att yngre väljer ett mindre och därmed billigare boende.

Boindex för sammanboende med barn

Detta typhushåll består av två vuxna och två barn. Nio procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Familjen har en disponibel inkomst som är 108 procent av den generella disponibla inkomsten för två vuxna. Typfamiljen vill köpa ett småhus på 132 kvm eller en bostadsrättslägenhet på 92 kvm och de behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer familjen att behöva amortera två procent av bolånet varje år. Vi har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få amorteringsbefrielse till följd av coronapandemin.

Sammanboende med barn i småhus lägger idag 27 procent av sin disponibla inkomst på boendet och har ett Boindex på 112. **Sammanboende med barn i småhus** som bor i en kommun med färre än 75 000 invånare har de största marginalerna med ett Boindex på 125. Typhushållen med de minsta marginalerna bor i Malmö och har ett Boindex på 92.

I stora delar av region Stockholm och i kommunerna Göteborg och Malmö ser det ut som att bostadspriserna för småhus börjar bli så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent för hög skuldkvot (aktuellt när bolån är högre än 450 procent av årsinkomsten). I Stockholms stad skulle en procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 85 till 70, i Göteborg stad från 83 till 69 och i Malmö stad från 76 till 64.

Ett Boindex på 64 innebär att hushållet behöver lägga 47 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader vilket är en hög andel.

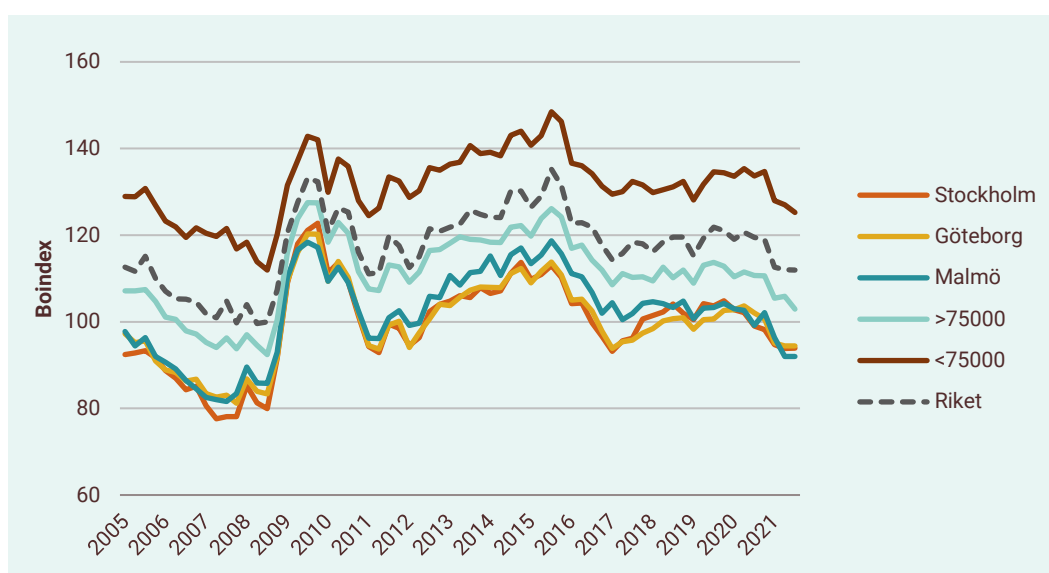


Diagram 1: Boindex för sammanboende med barn i småhus

Sammanboende med barn i bostadsrätt behöver lägga 23 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Det ger ett Boindex på 128, vilket innebär att familjen i bostadsrätt har större marginaler än motsvarande familj som väljer att bo i ett småhus.

Sammanboende med barn i bostadsrätt har ett Boindex som överstiger 100 i samtliga regioner.

Sammanboende med barn i bostadsrätt som bor i en kommun med färre än 75 000 invånare har de största marginalerna med ett Boindex på 152 vilket innebär att de endast behöver lägga 20 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

För bostadsrätter och det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten) så är det endast i Stockholms stad där bostadspriserna är så höga att den extra amorteringen blir aktuell. För berörda hushåll i Stockholms stad skulle en extra procents amortering innebära att Boindex skulle sjunka från 96 till 79.

Ett Boindex på 79 innebär att hushållet behöver lägga 38 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

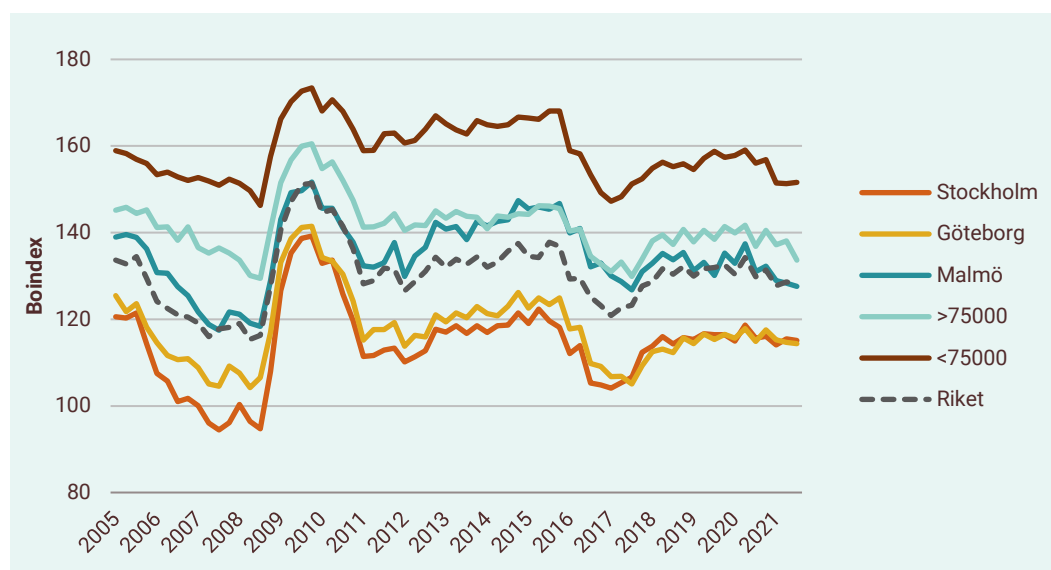


Diagram 2: Boindex för sammanboende med barn i bostadsrätt

Boindex för sammanboende utan barn

Detta typhushåll består av två vuxna i åldern 30–49 år, utan barn. Tre procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Familjen har en disponibel inkomst som är 92 procent av den generella disponibla inkomsten för två vuxna. De vill köpa ett småhus på 124 kvm eller en bostadsrättslägenhet på 78 kvm och de behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer familjen att behöva amortera två procent av bolånet varje år. Vi har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få amorteringsbefrielse till följd av coronapandemin.

Sammanboende utan barn har lägre disponibel inkomst än typhushållet **Sammanboende med barn**. I begreppet disponibel inkomst ingår inkomst av tjänst och kapital tillsammans med olika typer av bidrag som barnbidrag och bostadsbidrag. Familjer utan barn väljer vanligtvis ett mindre boende än familjer med barn.

Trots lägre boendekostnad för **Sammanboende utan barn i småhus** än för **Sammanboende med barn i småhus**, blir Boindex lägre för familjen utan barn till följd av lägre löner.

I Storstadsregionerna och i kommuner med fler än 75 000 invånare har **Sammanboende utan barn i småhus** idag ett Boindex som understiger 100. Familjer som bor i Malmö har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 85, vilket innebär att de lägger 35 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I stora delar av storstadsregionerna som helhet, samt i kommunerna Uppsala och Helsingborg ser det ut som att bostadspriserna för småhus börjar bli så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). I Stockholms stad skulle en procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 78 till 64, i Göteborg stad från 76 till 64 och i Malmö stad från 70 till 59.

Ett Boindex på 59 innebär att hushållet behöver lägga 51 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader vilket är en hög andel.

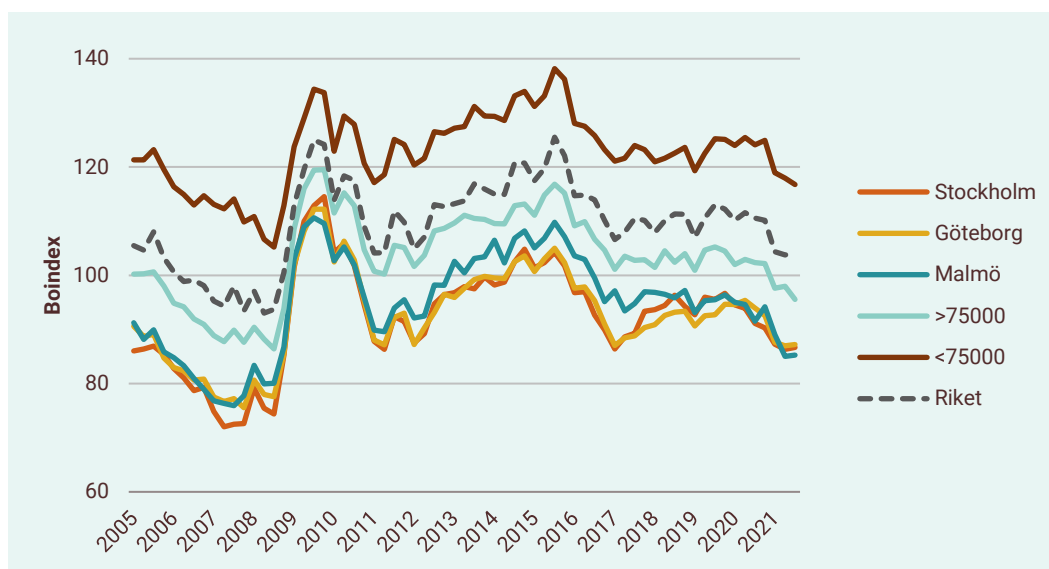


Diagram 3: Boindex för sammanboende utan barn i småhus

Sammanboende utan barn som föredrar att köpa en bostadsrättslägenhet har goda marginaler, med ett Boindex över 100 i samtliga regioner. Familjer som bor i kommuner med färre än 75 000 invånare har den högsta köpkraften med ett Boindex på 156, vilket innebär att de endast lägger 19 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

När det gäller bostadsrätter och det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten) så är det endast i Stockholms stad som bostadspriserna är så höga att den extra amorteringen blir aktuell. En procents extra amortering för berörda hushåll i Stockholms stad skulle innebära att Boindex sjunker från 98 till 80.

Ett Boindex på 80 innebär att hushållet behöver lägga 38 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

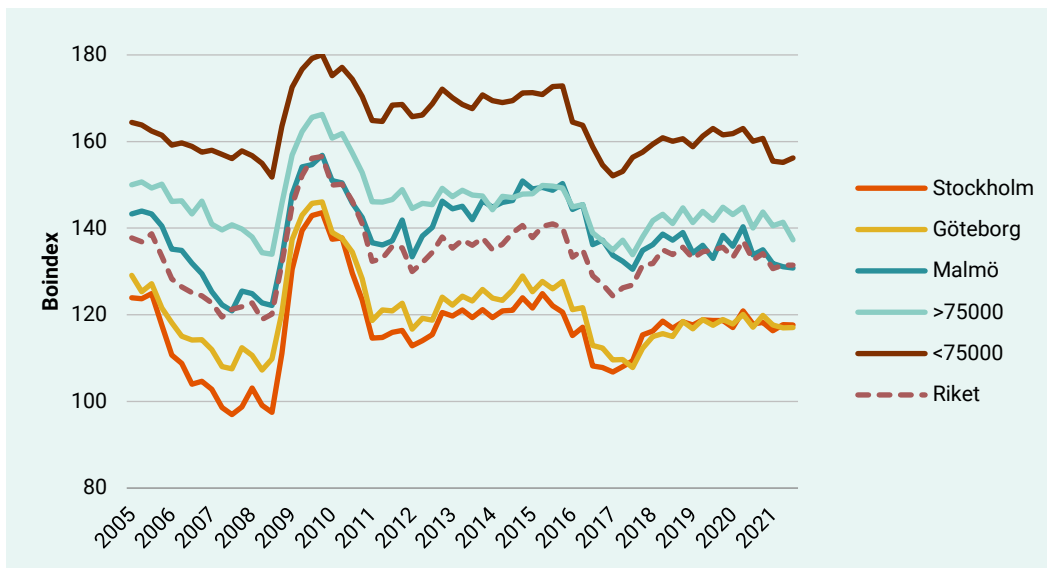


Diagram 4: Boindex för sammanboende utan barn i bostadsrätt

Boindex för ensamstående med barn

Detta typhushåll består av en vuxen och två barn. Två procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Familjen har en disponibel inkomst som är 112 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. De vill köpa en bostadsrättslägenhet på 75 kvm och de behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer familjen att behöva amortera två procent av bolånet varje år. Vi har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få amorteringsbefrielse till följd av coronapandemin.

Boindex för **Ensamstående med barn** ligger under gränsvärdet 100 i samtliga regioner, vilket innebär att de lägger mer än 30 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Familjer som bor i kommuner med färre än 75 000 invånare har den högsta köpkraften med ett Boindex på 91, vilket innebär att de lägger 33 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Köpkraften för **Ensamstående med barn** är svagast i regionerna Göteborg och Stockholm där Boindex är 65 respektive 66 och där familjerna behöver lägga så mycket som 46 respektive 45 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I region Göteborg och region Stockholm som helhet, samt i kommunerna Gotland, Halmstad, Linköping, Umeå, Uppsala och Varberg ser det ut som att bostadspriserna för bostadsrätter börjar bli så höga att allt fler **Ensamstående med barn** omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). I Stockholms stad skulle en procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 56 till 46, i Göteborg stad från 61 till 52.

Ett Boindex på 46 innebär att hushållet behöver lägga 65 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader vilket inte är långsiktigt hållbart.

För **Ensamstående med barn** är skuldkvoterna så höga att många hushåll på Sverigenivå idag riskerar att omfattas av det extra amorteringskravet.

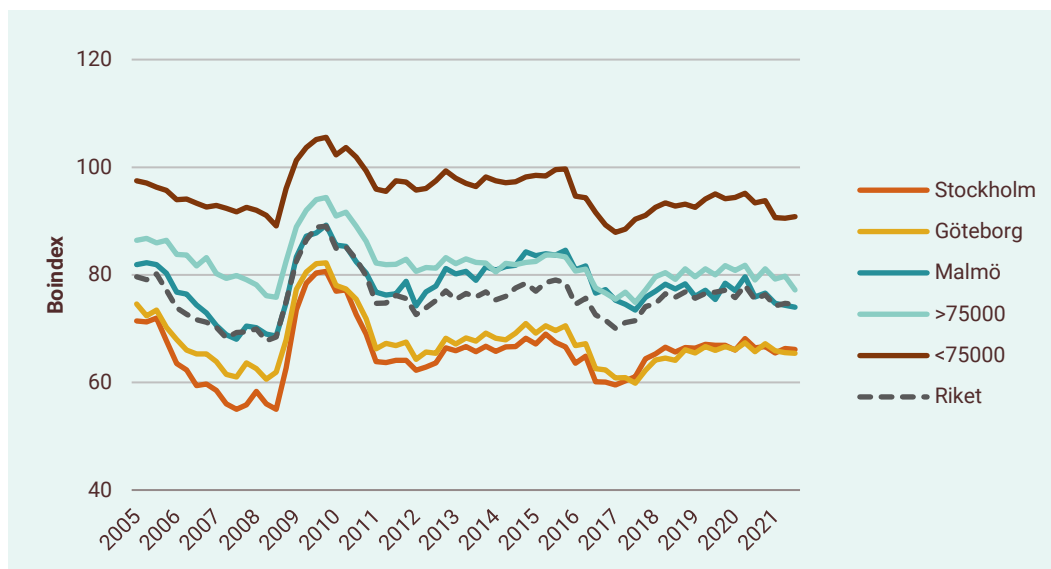


Diagram 5: Boindex för ensamstående med barn i bostadsrätt

Boindex för ensamstående utan barn

Detta typhushåll består av en vuxen i åldern 30–49 år utan barn. Åtta procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Personen har en disponibel inkomst som är 88 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. Personen vill köpa en bostadsrättslägenhet på 57 kvm och behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer två procent av bolånet behöva amorteras varje år. Vi har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få amorteringsbefrielse till följd av coronapandemin.

Typhushållet **Ensamstående utan barn** har lägre disponibel inkomst än motsvarande typhushåll med barn. I begreppet disponibel inkomst ingår inkomst av tjänst och kapital tillsammans med olika typer av bidrag som barnbidrag och bostadsbidrag. Samtidigt väljer **Ensamstående utan barn** ofta en mindre lägenhet än familjen med barn vilket gör att de kan hålla nere kostnaderna och på så sätt få ett något högre Boindex, jämfört med typhushållet **Ensamstående med barn**.

Ensamstående utan barn har ett Boindex som hamnar under gränsvärdet på 100 i samtliga regioner. De familjer som lägger lägst andel av sin inkomst på boendet bor i kommuner med färre än 75 000 invånare och har ett Boindex på 97.

Köpkraften för **Ensamstående utan barn** är svagast i regionerna Göteborg och Stockholm där Boindex är 69 respektive 70 och där familjerna i båda regionerna behöver lägga så mycket som 43 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I region Stockholm och region Göteborg som helhet, samt i kommunerna Gotland, Linköping, Umeå, Uppsala och Varberg ser det ut som att bostadspriserna för bostadsrätter börjar bli så höga att allt fler **Ensamstående utan barn** omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). I Stockholms stad skulle en procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 59 till 48, i Göteborg stad från 64 till 54.

Ett Boindex på 48 innebär att hushållet behöver lägga 63 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader vilket inte är långsiktigt hållbart.

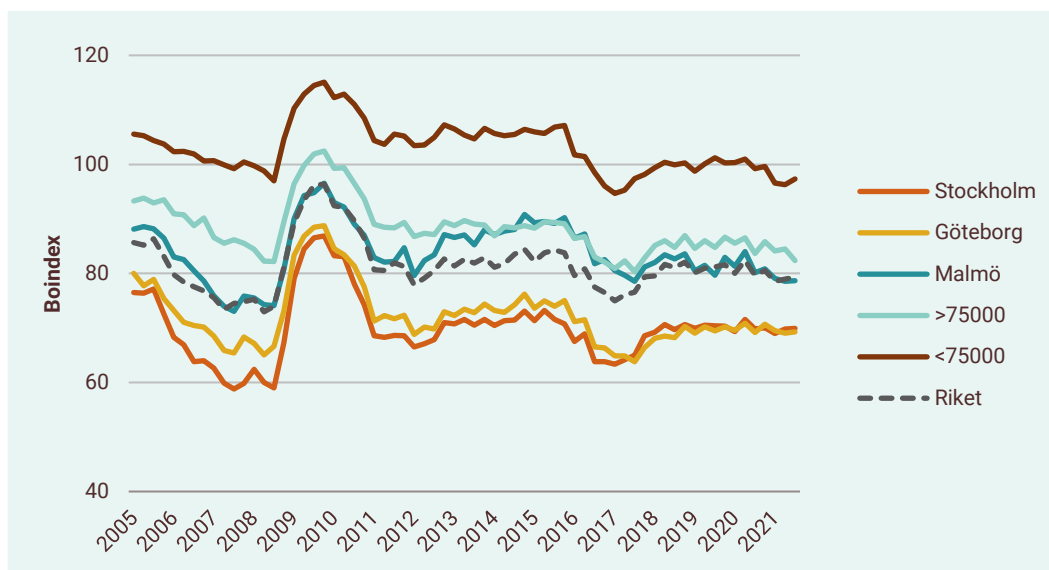


Diagram 6: Boindex för ensamstående utan barn i bostadsrätt

Boindex för förstagångsköparen

Detta typhushåll består av en ung vuxen (18–29 år) utan barn. Sju procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Förstagångsköparen har en disponibel inkomst som är 68 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person, oavsett om de har barn eller ej. Vår förstagångsköpare vill köpa en bostadsrättslägenhet på 35 kvm och behöver ta lån som motsvarar 85 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer två procent av bolånet behöva amorteras varje år. Vi har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få amorteringsbefrielse till följd av coronapandemin.

Detta typhushåll representerar en ung person utan barn som ska ta sig in på bostadsmarknaden för första gången. Vi har låtit hushållet välja en lägenhet på 35 kvm och låtit belåningen av bostaden uppgå till 85 procent. Övriga typhushåll i Boindex har en belåning på 75 procent.

Förstagångsköparen har en disponibel inkomst som fram till och med 2019 ökade i relation till övriga ensamstående. 2020 minskade inkomsten för de unga med 0,4 procent jämfört med 2019. Efter att ha justerat för inkomsttappet är hushållets disponibla inkomst idag 68 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person, oavsett om de har barn eller ej.

Förstagångsköparen har ett högre Boindex än övriga typhushåll med endast en vuxen. Högst köpkraft finns hos förstagångsköpare i kommuner med färre än 75 000 invånare. Där är Boindex 112 vilket innebär att endast 27 procent av den disponibla inkomsten läggs på boendet.

Lägst köpkraft hittar vi i Stockholms- och Göteborgsregionen som båda har Boindex på 78. I dessa regioner behöver hushållen lägga 38 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I stora delar av region Stockholm och region Göteborg samt i Uppsala kommun ser det ut som att bostadspriserna för bostadsrätter börjar bli så höga att allt fler **Förstagångsköpare** omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). I Stockholms stad skulle en procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 66 till 54 och i Göteborg stad från 72 till 61.

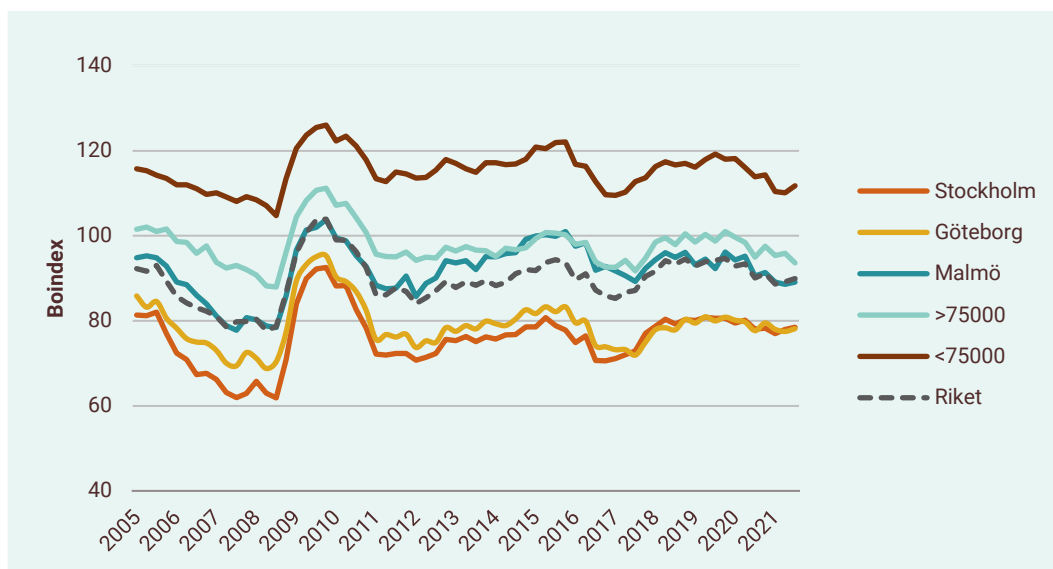


Diagram 7: Boindex för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

Boindex på kommunal nivå

Kommuner	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn	i bostadsrätt
Borlänge	116	162	108	167	99	106	122
Borås	108	142	100	147	83	89	102
Enköping	103	145	95	149	85	91	104
Eskilstuna	103	143	96	147	84	90	103
Falkenberg	110	144	102	148	87	93	107
Falun	106	133	99	137	77	83	94
Gotland	97	118	91	121	70	75	85
Gävle	112	146	104	150	85	91	103
Halmstad	99	124	92	128	72	76	87
Helsingborg	93	136	86	140	82	87	100
Hässleholm	123	149	115	154	89	96	110
Jönköping	99	133	92	137	76	81	91
Kalmar	103	138	96	142	80	85	98
Karlskrona	119	137	111	141	80	85	97
Karlstad	101	134	94	137	76	82	93
Kristianstad	117	154	109	158	90	97	110
Landskrona	97	134	91	138	82	87	100
Lidköping	113	159	106	164	93	100	116
Linköping	98	130	90	134	73	78	88
Luleå	114	145	106	149	82	88	100
Norrköping	105	134	97	138	79	85	96
Nyköping	106	156	99	160	94	101	115
Piteå	134	155	125	159	91	97	112
Sandviken	131	164	123	169	100	108	125
Skellefteå	122	139	113	143	83	88	101
Skövde	116	154	107	158	93	99	114
Sundsvall	121	160	113	165	93	100	115
Trollhättan	114	149	106	154	86	92	106
Uddevalla	113	148	105	152	86	92	106
Umeå	94	122	87	125	67	71	81
Uppsala	94	119	87	122	67	71	81
Varberg	105	124	97	127	73	78	88
Vänersborg	123	151	114	156	89	96	110
Västervik	135	163	126	168	97	105	121
Västerås	101	150	93	154	86	92	106
Växjö	106	143	99	147	80	85	97
Ängelholm	103	148	96	153	86	92	106
Örebro	101	131	94	134	75	80	91
Örnsköldsvik	137	162	127	167	95	102	118
Östersund	108	148	100	152	85	91	104
Stockholm	85	96	78	98	56	59	66
Göteborg	83	103	76	105	61	64	72
Malmö	76	116	70	119	74	78	89

Bostadskostnader i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå

Kommuner	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn	i bostadsrätt
Borlänge	26%	19%	28%	18%	30%	28%	25%
Borås	28%	21%	30%	20%	36%	34%	29%
Enköping	29%	21%	31%	20%	35%	33%	29%
Eskilstuna	29%	21%	31%	20%	36%	33%	29%
Falkenberg	27%	21%	29%	20%	35%	32%	28%
Falun	28%	22%	30%	22%	39%	36%	32%
Gotland	31%	26%	33%	25%	43%	40%	35%
Gävle	27%	21%	29%	20%	35%	33%	29%
Halmstad	30%	24%	33%	24%	42%	39%	35%
Helsingborg	32%	22%	35%	21%	37%	34%	30%
Hässleholm	24%	20%	26%	20%	34%	31%	27%
Jönköping	30%	23%	32%	22%	40%	37%	33%
Kalmar	29%	22%	31%	21%	38%	35%	31%
Karlskrona	25%	22%	27%	21%	38%	35%	31%
Karlstad	30%	22%	32%	22%	39%	37%	32%
Kristianstad	26%	20%	27%	19%	33%	31%	27%
Landskrona	31%	22%	33%	22%	37%	34%	30%
Lidköping	26%	19%	28%	18%	32%	30%	26%
Linköping	31%	23%	33%	22%	41%	38%	34%
Luleå	26%	21%	28%	20%	37%	34%	30%
Norrköping	29%	22%	31%	22%	38%	35%	31%
Nyköping	28%	19%	30%	19%	32%	30%	26%
Piteå	22%	19%	24%	19%	33%	31%	27%
Sandviken	23%	18%	24%	18%	30%	28%	24%
Skellefteå	25%	22%	26%	21%	36%	34%	30%
Skövde	26%	20%	28%	19%	32%	30%	26%
Sundsvall	25%	19%	27%	18%	32%	30%	26%
Trollhättan	26%	20%	28%	19%	35%	32%	28%
Uddevalla	27%	20%	29%	20%	35%	33%	28%
Umeå	32%	25%	34%	24%	45%	42%	37%
Uppsala	32%	25%	35%	25%	45%	42%	37%
Varberg	29%	24%	31%	24%	41%	38%	34%
Vänersborg	24%	20%	26%	19%	34%	31%	27%
Västervik	22%	18%	24%	18%	31%	29%	25%
Västerås	30%	20%	32%	19%	35%	32%	28%
Växjö	28%	21%	30%	20%	38%	35%	31%
Ängelholm	29%	20%	31%	20%	35%	32%	28%
Örebro	30%	23%	32%	22%	40%	37%	33%
Örnsköldsvik	22%	19%	24%	18%	31%	29%	26%
Östersund	28%	20%	30%	20%	35%	33%	29%
Stockholm	35%	31%	39%	31%	54%	51%	46%
Göteborg	36%	29%	39%	29%	49%	47%	41%
Malmö	39%	26%	43%	25%	41%	38%	34%

Definitioner och antaganden

Swedbank Boindex syftar till att mäta köpkraften vid förvärv av småhus och bostadsrätter. Vårt index når 100 då 30 procent av hushållets disponibla inkomst används till boendeutgifter. Ju högre siffra desto större ekonomisk marginal och köpkraft har hushållet vid köp av bostad. Boindex beräknas för småhus och bostadsrätter separat och sammanvägt.

Boindex beräknas också för fem olika typhushåll. Dessa fem typhushåll är två vuxna med två barn, två vuxna utan barn, en vuxen med två barn, en vuxen utan barn samt slutligen ett hushåll med en ung person (18–29 år) utan barn som ska köpa sin första bostad.

Typhushåll

Sammanboende med barn.

- Familjen består av två vuxna, där minst en förvärvsarbetar.
- Familjen har två barn.
- Familjen har en disponibel inkomst som är 108 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".
- Familjen väljer mellan ett småhus på 132 kvm och en bostadsrättslägenhet på 92 kvm.
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

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". Beräkningen utgår ifrån sammanboende i åldern 30–49 år eftersom vi antar att de ligger närmast gruppen med barn åldersmässigt.
- Familjen väljer mellan ett småhus på 124 kvm och en bostadsrättslägenhet på 78 kvm.
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

Ensamstående med barn.

- Familjen består av en förvärvsarbetande vuxen med två barn.
- Familjen har en disponibel inkomst som är 112 procent av den disponibla inkomsten för en vuxen, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent".
- Familjen väljer en bostadsrättslägenhet på 75 kvm. Här har vi valt att inte göra några beräkningar för familjer som vill bo i småhus. Orsaken är att våra kalkylmodeller ger alltför höga kostnader för detta typhushåll.
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

Ensamstående utan barn.

- Familjen består av en förvärvsarbetande vuxen i åldern 30–49 år, utan barn.
- Familjen har en disponibel inkomst som är 88 procent av den disponibla inkomsten för en vuxen, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent".

Beräkningen utgår ifrån ensamstående i åldern 30–49 år eftersom vi antar att de ligger närmast gruppen med barn åldersmässigt.

- Familjen väljer att köpa en bostadsrättslägenhet på 57 kvm. Här har vi valt att inte göra några beräkningar för familjer som vill bo i småhus. Orsaken är att våra kalkylmodeller ger alltför höga kostnader för detta typhushåll.
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

Unga förstagångsköpare.

- Hushållet består av en förvärvsarbetsande vuxen i åldern 18–29 år, utan barn.
- Förstagångsköparen har en disponibel inkomst som fram till och med 2019 ökade i relation till övriga ensamstående. 2020 minskade inkomsten för de unga med 0,4 procent jämfört med 2019. Efter att ha justerat siffran från för inkomsttappet 2020 och för viss återhämtning efter pandemin är hushållets disponibla inkomst idag 68 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person, oavsett om de har barn eller ej. Vi har baserat våra beräkningar på SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent" och SCB:s tabell "Genomsnittlig månadslön, kronor efter sektor, Yrke (SSYK 2012), kön, ålder och år".
- Familjen vill köpa en bostadsrätt på 35 kvm. Här har vi valt att inte göra några beräkningar för familjer som vill bo i småhus. Orsaken är att våra kalkylmodeller ger alltför höga kostnader för detta typhushåll.
- Familjen har en belåningsgrad på 85 procent av bostadens värde.

Storlek på småhus och bostadsrätter

Bostadens storlek påverkar medianpris, uppvärmningskostnad, hushållsel, elnätstkostnader samt reparations- och underhållskostnader för småhus. För bostadsrättslägenheterna påverkas medianpris, årsavgift till bostadsrättsföreningen, hushållsel samt reparations- och underhållskostnader för ytskiktet inne i lägenheterna av bostadens storlek.

Medianpris för småhus och kvadratmeterpris för bostadsrätter

Medianpriser för småhus och kvadratmeterpriser för bostadsrätter baseras 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.

Bostadsrättspriser saknas för Hässleholm, Piteå och Vänersborg. Som schablon används Regionen <75 000, samma sak gäller för årsavgifter till bostadsrättsföreningar.

Amortering

Vi använder samma procentuella amortering för samtliga kommuner och typhushåll men låter procentsatsen förändras över tid för att spegla de olika amorteringsreglerna. Amorteringen antas vara två procent sedan kvartal tre 2016. Vi har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få amorteringsbefrielse till följd av coronapandemin.

Belåningsgrad (LTV)

Belåningsgraden (LTV) är 75 procent för alla hushåll och alla tidsperioder utom för typhushållet **Förstagångsköparen**, som har en belåningsgrad på 85 procent. I verkligheten har belåningsgraden förändrats över tid men i våra beräkningar vill vi visa situationen för familjer som ska köpa en bostad idag. En konstant belåningsgrad gör att indexet blir tydligare och lättare att tolka. Vi antar att våra typfamiljer har en belåningsgrad som är

högre än 70 procent så att de ska amortera sina bolån med två procent per år, enligt dagens regelverk.

Enligt Finansinspektionens Bolånerapport 2020 var den volymviktade belåningsgraden på nya lån 68,8 procent 2020. Den genomsnittliga belåningsgraden på nya lån var 70,1 procent för bostadsrätter och 63,9 procent för småhus.

Skuldkvotstak

Nya amorteringsregler infördes den 1 mars 2018. Låntagare med bolåneskulder som överstiger 450 procent av bruttointkomsten ska amortera minst en procent av skulderna utöver det tidigare amorteringskravet.

Enligt Finansinspektionens Bolånerapport 2020 ökade andelen med en skuldkvot över 450 med drygt 2 procentenheter till 11 procent. Vid beräkning av Boindex har vi valt att visa samtliga diagram utan hänsyn till eventuella extraamorteringar som beror på höga skuldkvoter. Effekten av höga skuldkvoter kommenteras istället i text.

Bolåneränta

Vi använder samma ränta för alla hushåll och alla kommuner. Räntan som används är Statistiska centralbyråns "Bolåneräntor till hushåll fördelat på räntebindningstid". Sedan början av 2020 har SCB en tabell där även räntor från bostadskreditsinstitut inkluderas. Tabellen heter "MFI:s, bostadskreditinstituts och AIF:s bolåneräntor, nya avtal (procent)".

Statistiska centralbyrån rapporterar räntan varje månad. Vi antar att typhushållen kan göra ett skatteavdrag på 30 procent av räntekostnaden.

Disponibel inkomst

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" som nyckel för att få inkomster för familjer med och utan barn.

Disponibel inkomst baseras på deklarerad inkomst som levereras med viss fördröjning. Den disponibla inkomsten baseras på siffror från SCB fram till och med 2019. För 2020 har vi räknat upp 2019 års siffror med en löneökning på 0,73 procent för första kvartalet och 0,35 procent för det andra och tredje kvartalet. För fjärde kvartalet har vi antagit en löneökning på 0,68 procent. För helåret 2021 har vi räknat med en löneökning på 2,7 procent.

I de antaganden som vi använder för beräkning av Boindex begränsar vi oss till hushåll där minst en förvärvsarbetar. Vi kommer därför inte att fånga de problem som uppstår när samtliga som förvärvsarbetar i en familj blir av med sitt arbete och familjen inte längre kan köpa någon ny bostad eftersom de kommer att få svårt att få bolån av sin bank.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Vi antar att alla småhusägare betalar maxavgiften. Innan 2008 beräknades fastighetsavgiften som en procent av taxeringsvärdet. För perioden 2005 till 2008 antar vi att taxeringsvärdet var 75 procent av bostadens värde.

Sopavgift

Sopavgiften hämtas per kommun från Avfall Sverige. Samtliga småhusägare antas ha samma avgift oavsett hushållets storlek.

Vatten

Den totala vattenavgiften hämtas per kommun från Svenskt Vatten. Vi har även tittat på de enskilda kommunernas Va-taxor och antagit att alla hushållstyper betalar den fasta delen av priset och att den rörliga förbrukningen beror på familjens storlek och på hur stor del av den totala kostnaden som är rörlig i respektive kommun.

Försäkring

Försäkringskostnaden hämtas per typkommun från Konsumenternas Försäkringsbyrå.

Premien för hemförsäkringen baseras på ett antal olika premiepåverkande faktorer där boyta och antal vuxna i hushållet är två av dem. Andra faktorer som också påverkar är ålder och var i landet man bor. Typhushållet i rapporten från Konsumenternas Försäkringsbyrå är en familj med två vuxna och två barn. Vi har med hjälp av försäkringsbolaget Tre Kronor resonerat oss fram till några nyckeltal som vi använt för att fördela kostnaden för våra övriga typfamiljer enligt nedan:

Sammanboende med barn	100 %
Sammanboende utan barn	95 %
Ensamstående med barn	80 %
Ensamstående utan barn	75 %
Unga förstagångsköpare	72 %

Boende i småhus behöver både en hemförsäkring och en villaförsäkring. Boende i bostadsrätt behöver en hemförsäkring och ett bostadsrättstillägg. Vi har antagit att bostadsrättstillägget motsvarar 12 procent av hemförsäkringen.

Uppvärmning och uppvärmningsbehov

Uppvärmningskostnaden beräknas med hänsyn till uppvärmningskälla och energiförbrukning. Hänsyn tas också till de olika kommunernas värmekoefficient.

Uppvärmningskostnaden och fördelningen mellan olika energikällor hämtas från Energimyndighetens rapport Energiläget i siffror. För att bättre illustrera hur de olika elpriserna påverkar kostnaden för uppvärmning och hushållsel har vi från och med denna rapport ändrat våra kostnadsberäkningar från ett generellt pris för hela landet till att arbeta med lokala priser från Konsumenternas energimarknadsbyrå och Nord Pool.

Enligt Energimyndighetens rapport Energistatistik för småhus 2020 har den genomsnittliga energianvändningen per småhus sjunkit 2018 och 2019 jämfört med 2017. För 2020 och 2021 antar vi att energianvändningen blir lika hög som 2017 på grund av hemarbete till följd av coronapandemin.

Hushållsel för småhus och bostadsrätter

Förbrukningen av hushållsel i småhus baseras på Energimyndighetens rapport Energistatistik för småhus där vi kan läsa att energianvändningen sjunkit mellan 2015 och 2019. För 2020 och 2021 antar vi att energianvändningen stiger på grund av hemarbete till följd av coronapandemin.

Förbrukningen av hushållsel i bostadsrätter baseras på en beräkningssnurra från Eon för de olika hushållstyperna. Vi har antagit att förbrukningen av hushållsel i bostadsrätter har varit konstant mellan 2005 och 2019 men ökat för 2020 och 2021 till följd av hemarbete under coronapandemin.

För att bättre illustrera hur de olika elpriserna påverkar kostnaden för hushållsel i småhus har vi ändrat våra kostnadsberäkningar från ett generellt pris för hela landet till att arbeta med lokala priser. För hushållsel i lägenhet har vi inte hittat någon bra källa med lokala

priser. Här har vi istället arbetat med ett generellt pris som justerats för de olika el-skatterna i norra och södra Sverige.

Reparation och underhåll

Reparations- och underhållskostnaden för småhus antas vara 1,5 procent av produktionskostnaderna enligt Statistiska centralbyrån. För bostadsrätter justeras reparations- och underhållskostnaden med hänsyn till bostadsrättsföreningens och lägenhetsinnehavarens underhållsansvar.

Årsavgifter till bostadsrättsföreningen

Antaganden för årsavgifter bygger på statistik från Värderingsdata och justeras med hänsyn till typfamiljens boyta.

Boindex är 100 när summan av boendekostnaderna är 30 procent av den disponibla inkomsten

Samtliga löpande utgifter för boendet summeras kvartalsvis och sätts i relation till disponibel inkomst. När andelen av disponibelinkomsten som går till att finansiera boendekostnaden överskrider 30 procent, det vill säga när Boindex underskrider 100, kan många hushåll få svårigheter att få sin ekonomi att gå ihop.

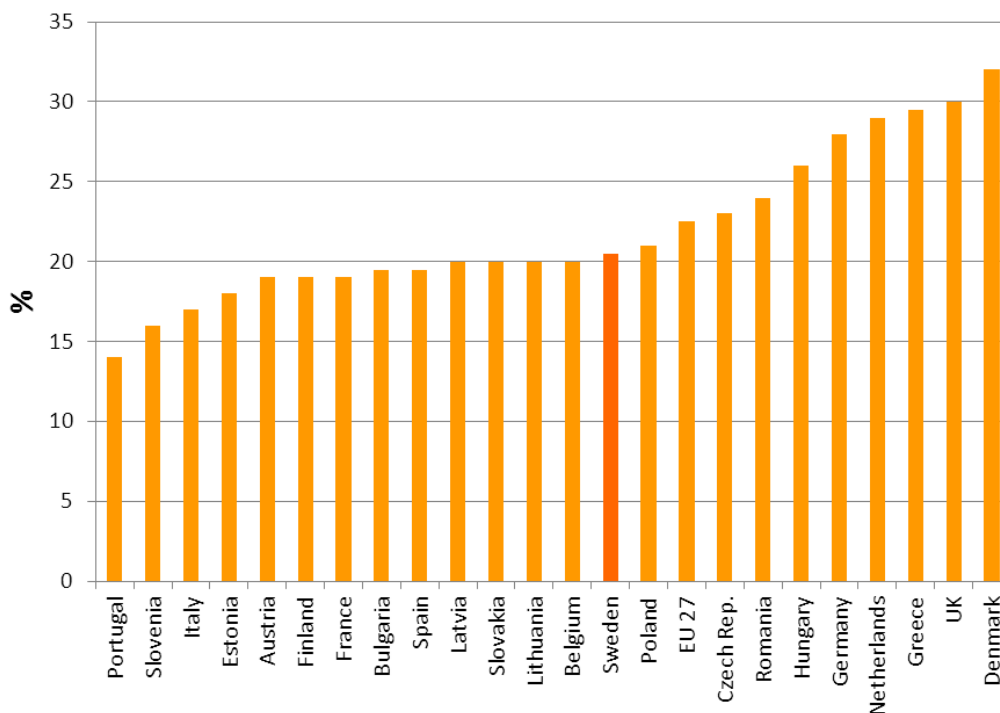


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;

Källa: CECODHAS European Social Housing Observatory 2011

De länder vars snitthushåll år 2011 låg på gränsen till 30 procent av disponibel inkomst lagd på boendeutgifter har samtliga fått problem på bostadsmarknaden, inklusive Nederländerna, Grekland, England och Danmark. Andelen på 30 procent anses generellt som en brytpunkt, och Swedbank Boindex når då 100. Ju högre Boindex desto större köpkraft.

Källor

Avfall Sverige

Eon

Energimyndigheten

Finansinspektionen

Kommunernas hemsidor

Konsumenternas energimarknadsbyrå

Konsumenternas Försäkringsbyrå

Medlingsinstitutet

Mäklarstatistik AB

Nord Pool

Statistiska centralbyrån

Skatteverket

Svenskt Vatten

Swedbank Economic Outlook

Tre Kronor Försäkring AB

Värderingsdata