



Swedbank Boindex kvartal 4 2021

Rapporten är baserad på beräkningar av Swedbank och Sparbankerna

Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Vad är Swedbank Boindex?	3
Sammanfattning	4
Boindex sjönk från 112 till 111 under kvartal fyra	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

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 under kvartal fyra 2021.

Totala Boindex sjönk från 112 till 111

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk med en enhet till 111. Ett Boindex på 111 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Vårt totala Boindex på Sverigenivå har inte varit så här låg sedan 2008. Köpkraften fortfarande god, eftersom Boindex överstiger 100, men skillnaderna är stora mellan olika bostadsorter och mellan olika familjetyper.

Boindex för småhus var sjönk från 110 till 109

Boindex för småhus sjönk med en enhet till 109. Bolåneräntan låg kvar på rekordlåga 1,50 procent. De totala boendekostnaderna steg med tre procent drivet av högre medianpriser för småhus och högre kostnader för uppvärmning och hushållsel.

Boindex för bostadsrätter sjönk från 116 till 115

Boindex för bostadsrätter sjönk med en enhet till 115. De totala boendekostnaderna steg med en procent på grund av högre kostnader för hushållsel. Medianpriserna för bostadsrättslägenheter sjönk något (-0,4 procent) vilket gav en liten lättnad i form av lägre kostnader för bolån och amorteringar.

Höga elpriser fortsatte stiga i södra Sverige

Elpriserna fortsatte stiga i södra Sverige samtidigt som priserna sjönk i norra Sverige.

Förändring av kostnader för uppvärmning och hushållsel

Regioner	Elområde	Uppvärmning		Hushållsel
		småhus	småhus	bostadsrätt
Stockholm	3, Södra Mellansverige	18%	25%	23%
Göteborg	3, Södra Mellansverige	18%	25%	23%
Malmö	4, Södra Sverige	16%	22%	20%
Umeå	2, Norra Mellansverige	-6%	-8%	-1%
Luleå	1, Norra Sverige	-6%	-8%	-2%
Sverige totalt		4%	6%	17%

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

Inkomster från pendling ökade Boindex bland annat i Malmö stad

De disponibla inkomsterna från SCB innehåller från och med denna rapport pendlarinkomster över landsgräns. Det innebär att vi tar hänsyn till inkomster för individer som arbetar i annat land men som är mantalsskrivna på en bostad i Sverige. Tack vare detta har exempelvis den disponibla inkomsten för **Sammanboende** i Malmö stad ökat med 3,5 procent för 2019 jämfört med tidigare rapporterade inkomster. Högre inkomster ger högre Boindex.

Boindex sjönk från 112 till 111 under kvartal fyra

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk med en enhet till 111. Ett Boindex på 111 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 det fjärde kvartalet 2008, då indexet hade börjat återhämta sig efter finanskrisen.

Boindex för småhus sjönk en enhet till 109 och Boindex för bostadsrätter sjönk en enhet till 115.

Medianpriserna steg med sex procent för småhus och sjönk 0,4 procent för bostadsrätter. Bolåneräntan var även detta kvartal 1,50 procent, vilket är en rekordlåg nivå.

Kostnaden för uppvärmning fortsatte stiga i Stockholm och Göteborg samtidigt som kostnaden sjönk i norra Sverige.

De disponibla inkomsterna från SCB innehåller från och med denna rapport pendlarinkomster över landsgräns. Kommuner och regioner placerade nära någon av Sveriges grannländer har i och med detta fått höjda inkomster och högre Boindex.

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	91	113	84	116	65	69	78
varav Stockholm stad	82	94	75	96	55	58	66
Göteborg	89	113	83	115	65	68	79
varav Göteborg stad	78	103	72	105	61	64	74
Malmö	92	128	85	132	74	79	91
varav Malmö stad	78	116	72	119	73	77	89
>75 000	100	134	93	138	78	83	96
<75 000	124	150	116	154	90	95	111
Sverige totalt	110	127	102	130	74	79	91

Tabell 2: Boindex per region, kvartal fyra 2021

Boindex för olika typhushåll

Stora skillnader mellan olika typhushåll.

Våra typhushåll med två vuxna, där minst en förvärvsarbetar, har generellt större ekonomiska marginaler än våra typhushåll med en förvärvsarbetande vuxen. Mer än en inkomst 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 110. **Sammanboende med barn i småhus** som bor i en kommun med färre än 75 000 invånare har de största marginalerna med ett Boindex på 124. Typhushållen med de minsta marginalerna bor i Göteborg och Malmö stad och har ett Boindex på 78.

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 82 till 68. I Göteborg stad och i Malmö stad skulle Boindex sjunka från 78 till 66.

Ett Boindex på 66 innebär att hushållet behöver lägga 45 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Köpkraften i storstadskommunerna är svag för **Sammanboende med barn i småhus** som behöver amortera tre procent.



Diagram 1: Boindex för sammanboende med barn i småhus

Sammanboende med barn i bostadsrätt behöver endast lägga 24 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Det ger ett Boindex på 127, 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 150 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 procentens amortering innebära att Boindex skulle sjunka från 94 till 78.

Ett Boindex på 78 innebär att hushållet behöver lägga 38 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

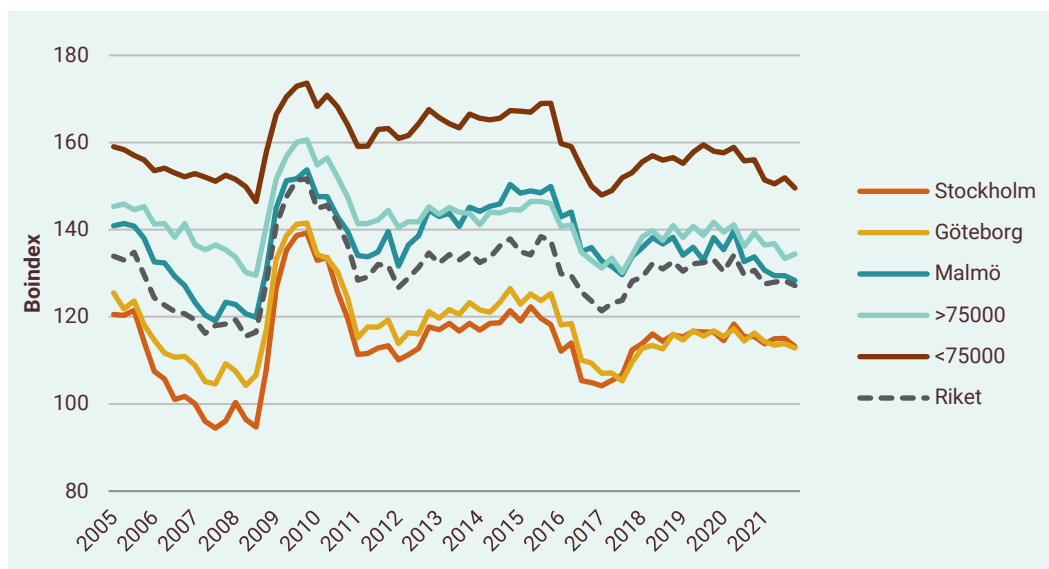


Diagram 2: Boindex för sammanboende med barn i bostadsrätt

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 i Göteborg och Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 72, vilket innebär att de lägger 42 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I stora delar av region Stockholm och region Göteborg, samt i kommunerna Malmö och Uppsala 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 75 till 62. I Göteborg stad och i Malmö stad skulle Boindex sjunka från 72 till 61.

Ett Boindex på 61 innebär att hushållet behöver lägga 49 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Köpkraften i storstadskommunerna är svag för Sammanboende utan barn i småhus som behöver amortera tre procent.

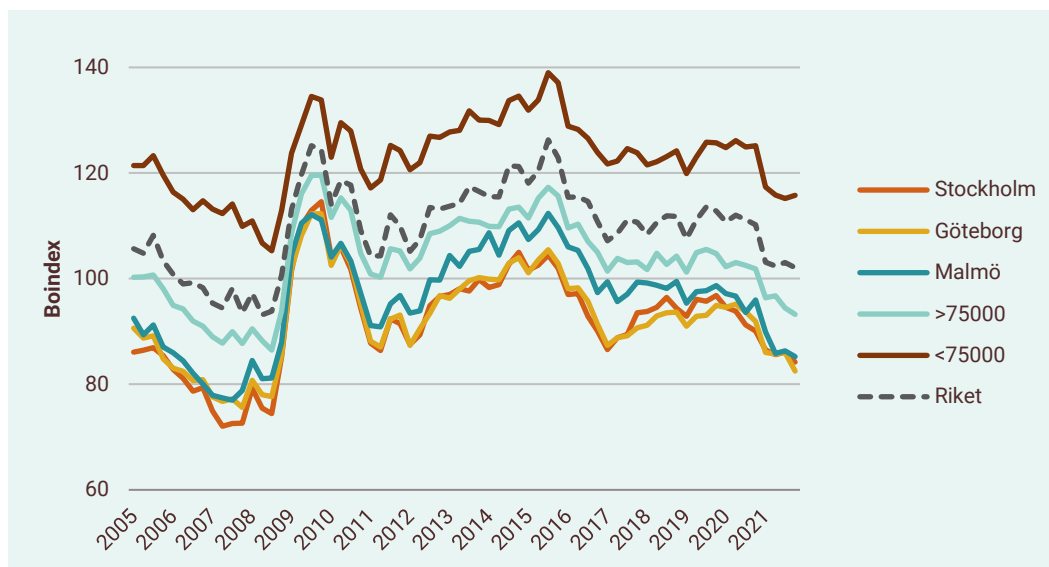


Diagram 3: Boindex för sammanboende utan barn i småhus

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 154, vilket innebär att de endast behöver lägga 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 96 till 79.

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

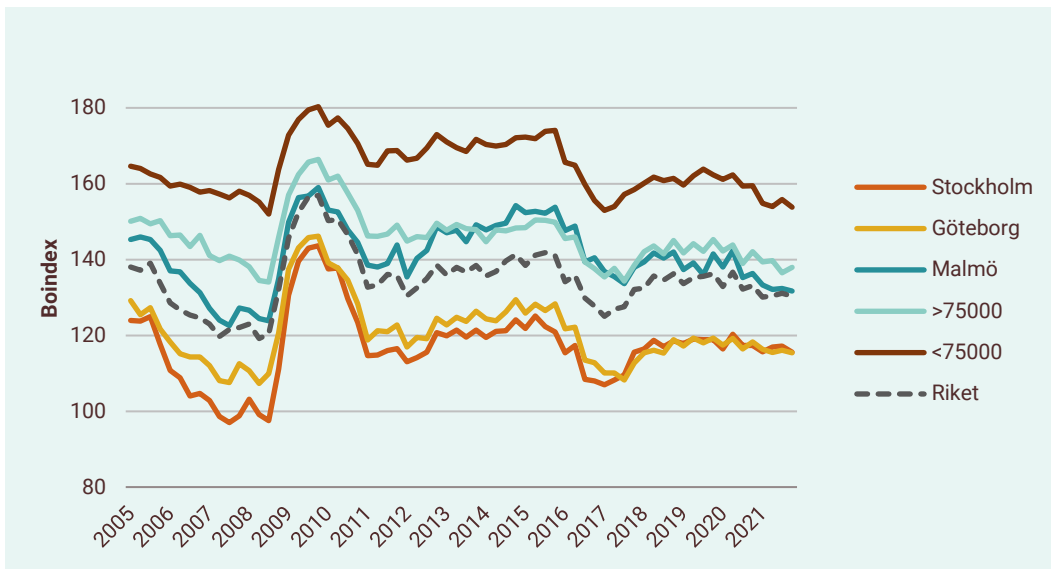


Diagram 4: Boindex för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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 90, 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 som båda har ett Boindex på 65 och vilket innebär att familjerna behöver lägga så mycket som 46 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I region Göteborg och region Stockholm 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 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 55 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. Det betyder att **Ensamstående med barn** i Stockholms stad som omfattas av det extra amorteringskravet endast har 35 procent av sin disponibla inkomst kvar till mat, kläder, annan konsumtion och sparande.

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

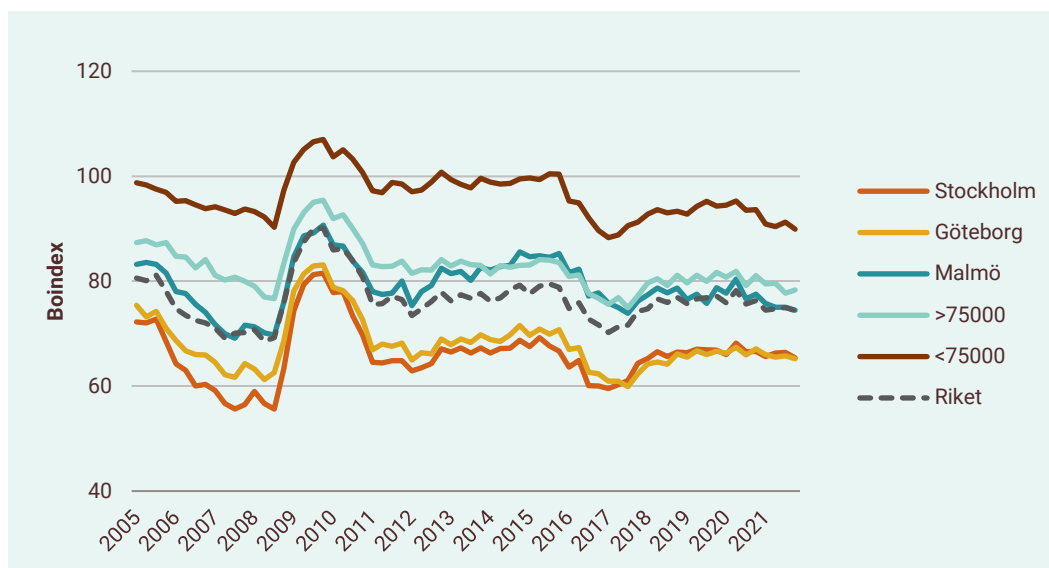


Diagram 5: Boindex för ensamstående med barn i bostadsrätt

Boindex för ensamstående utan barn

Detta typhushåll består av en vuxen i åldern 30–49 år utan barn. Nio 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.

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. Familjer som bor i kommuner med färre än 75 000 invånare har den högsta köpkraften med ett Boindex på 95, vilket innebär att de lägger 32 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Köpkraften för **Ensamstående utan barn** är svagast i regionerna Göteborg och Stockholm där Boindex är 68 respektive 69, vilket innebär att familjerna behöver lägga 44 respektive 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 58 till 47, i Göteborg stad från 64 till 55.

Ett Boindex på 47 innebär att hushållet behöver lägga 64 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att **Ensamstående utan barn** i Stockholms stad som omfattas av det extra amorteringskravet endast har 36 procent av sin disponibla inkomst kvar till mat, kläder, annan konsumtion och sparande.

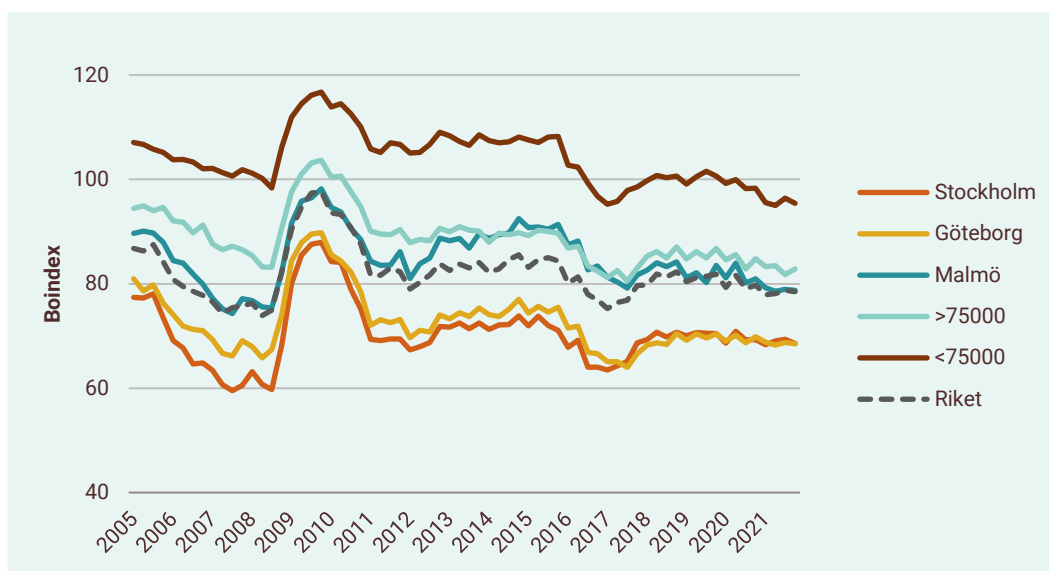


Diagram 6: Boindex för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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 ökat i snabbare takt än övriga ensamstående fram till 2019. Mellan 2019 och 2020 har Förstagångsköparen däremot haft en långsammare ökningstakt än övriga ensamstående. Idag har de en disponibel inkomst som är 68 procent av den disponibla inkomsten för alla ensamstående.

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. De har en god köpkraft med ett Boindex på 111.

Lägst köpkraft hittar vi i Stockholms- och Göteborgsregionen som har Boindex på 78 respektive 79. I både 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 74 till 62.

Ett Boindex på 54 innebär att hushållet behöver lägga 56 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

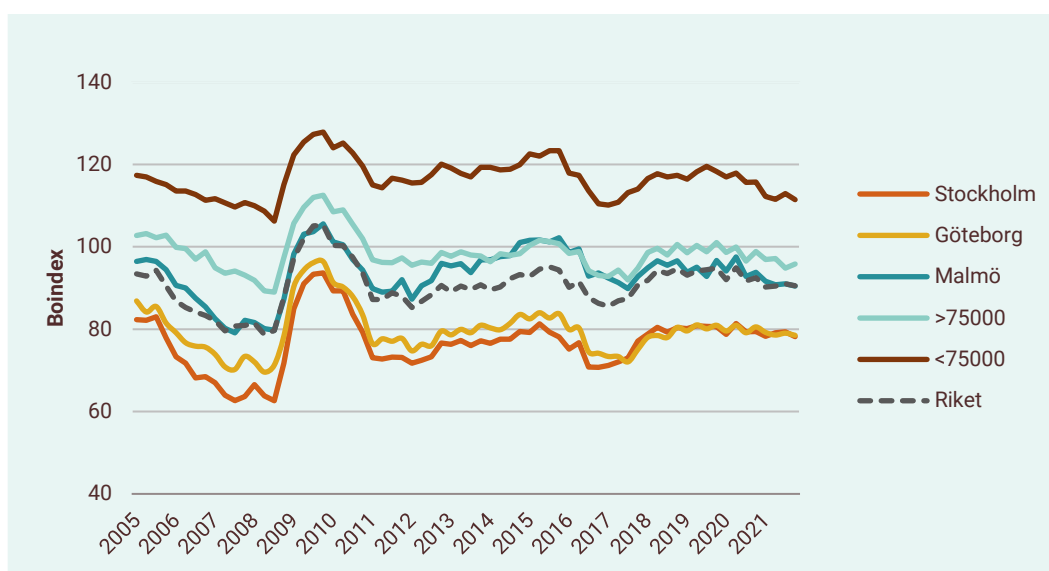


Diagram 7: Boindex för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

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	110	160	102	165	98	105	122
Borås	103	140	95	144	82	87	101
Enköping	98	144	91	148	86	91	106
Eskilstuna	98	139	91	143	83	88	102
Falkenberg	104	133	97	137	81	86	100
Falun	104	133	97	137	78	82	95
Gotland	97	115	90	118	69	72	84
Gävle	104	148	96	153	87	93	107
Halmstad	96	126	89	129	73	78	90
Helsingborg	95	135	88	139	81	86	100
Hässleholm	116	145	108	150	87	93	108
Jönköping	97	131	90	135	75	80	92
Kalmar	103	138	96	142	80	85	99
Karlskrona	109	135	102	139	79	84	97
Karlstad	98	132	91	135	76	81	94
Kristianstad	114	152	106	157	90	96	111
Landskrona	95	137	89	141	84	90	104
Lidköping	112	153	105	158	90	95	112
Linköping	92	129	85	133	73	77	89
Luleå	120	151	111	154	86	91	106
Norrköping	98	135	91	139	80	84	98
Nyköping	99	151	92	156	92	98	114
Piteå	139	157	129	161	92	97	114
Sandviken	118	144	110	148	90	96	112
Skellefteå	118	141	109	144	84	88	103
Skövde	106	153	99	158	93	99	116
Sundsvall	126	162	117	166	95	100	118
Trollhättan	106	146	99	150	86	91	107
Uddevalla	108	150	101	154	88	93	109
Umeå	94	123	87	126	68	71	83
Uppsala	91	120	84	123	68	72	83
Varberg	102	124	95	127	73	77	89
Vänersborg	116	148	108	152	88	94	109
Västervik	122	164	114	170	100	106	125
Västerås	97	146	89	150	85	91	105
Växjö	102	145	95	150	82	87	101
Ängelholm	108	144	101	149	84	90	104
Örebro	93	133	86	136	77	82	95
Örnsköldsvik	143	165	133	169	97	103	121
Östersund	109	155	101	159	90	95	111
Stockholm	82	94	75	96	55	58	66
Göteborg	78	103	72	105	61	64	74
Malmö	78	116	72	119	73	77	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	27%	19%	29%	18%	31%	29%	25%
Borås	29%	21%	31%	21%	37%	35%	30%
Enköping	31%	21%	33%	20%	35%	33%	28%
Eskilstuna	30%	22%	33%	21%	36%	34%	29%
Falkenberg	29%	23%	31%	22%	37%	35%	30%
Falun	29%	22%	31%	22%	39%	36%	31%
Gotland	31%	26%	33%	26%	44%	41%	36%
Gävle	29%	20%	31%	20%	34%	32%	28%
Halmstad	31%	24%	34%	23%	41%	39%	33%
Helsingborg	32%	22%	34%	22%	37%	35%	30%
Hässleholm	26%	21%	28%	20%	34%	32%	28%
Jönköping	31%	23%	33%	22%	40%	38%	33%
Kalmar	29%	22%	31%	21%	38%	35%	30%
Karlskrona	27%	22%	29%	22%	38%	36%	31%
Karlstad	31%	23%	33%	22%	39%	37%	32%
Kristianstad	26%	20%	28%	19%	33%	31%	27%
Landskrona	31%	22%	34%	21%	36%	33%	29%
Lidköping	27%	20%	29%	19%	33%	31%	27%
Linköping	33%	23%	35%	23%	41%	39%	34%
Luleå	25%	20%	27%	19%	35%	33%	28%
Norrköping	31%	22%	33%	22%	38%	36%	31%
Nyköping	30%	20%	33%	19%	33%	31%	26%
Piteå	22%	19%	23%	19%	32%	31%	26%
Sandviken	25%	21%	27%	20%	33%	31%	27%
Skellefteå	25%	21%	28%	21%	36%	34%	29%
Skövde	28%	20%	30%	19%	32%	30%	26%
Sundsvall	24%	18%	26%	18%	32%	30%	25%
Trollhättan	28%	21%	30%	20%	35%	33%	28%
Uddevalla	28%	20%	30%	19%	34%	32%	28%
Umeå	32%	24%	35%	24%	44%	42%	36%
Uppsala	33%	25%	36%	24%	44%	42%	36%
Varberg	29%	24%	32%	24%	41%	39%	34%
Vänersborg	26%	20%	28%	20%	34%	32%	27%
Västervik	25%	18%	26%	18%	30%	28%	24%
Västerås	31%	21%	34%	20%	35%	33%	29%
Växjö	29%	21%	32%	20%	37%	34%	30%
Ängelholm	28%	21%	30%	20%	36%	33%	29%
Örebro	32%	23%	35%	22%	39%	37%	32%
Örnsköldsvik	21%	18%	23%	18%	31%	29%	25%
Östersund	27%	19%	30%	19%	33%	32%	27%
Stockholm	37%	32%	40%	31%	54%	52%	46%
Göteborg	38%	29%	41%	28%	49%	47%	41%
Malmö	39%	26%	42%	25%	41%	39%	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 i de kommuner som denna rapport behandlar.
- 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 i de kommuner som denna rapport behandlar.
- 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 ökat i snabbare takt än övriga än övriga ensamstående fram till 2019. Mellan 2019 och 2020 har Förstagångsköparen däremot haft en långsammare ökningstakt än övriga ensamstående. Idag är hushållets disponibla inkomst 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".
- 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 i de kommuner som denna rapport behandlar.
- Familjen har en belåningsgrad på 85 procent av bostadens värde.

Storlek på småhus och bostadsrätter

Bostadens storlek påverkar medianpris, uppvärmningskostnad, hushållsel, elnätskostnader 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 bruttoinkomsten 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.

De disponibla inkomsterna från SCB innehåller från och med denna rapport pendlarinkomster över landsgräns. Vi har justerat historiska inkomster för att få jämförbara tidsserier.

Inkomststoppgifterna 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 2020. För 2021 har vi räknat med en löneökning på 2,8 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 bostadsrättslägenhet 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". Elkostnaderna i denna rapport används inte utan hämtas i stället från Konsumenternas energimarknadsbyrå och Nord Pool.

Hushållsel för småhus och bostadsrätter

Förbrukningen av hushållsel i småhus baseras på Energimyndighetens rapport Energistatistik för småhus. I rapporten för 2020 framgår det att den genomsnittliga användningen av hushållsel i småhus inte ökade på grund av hemarbete under coronapandemin.

För att få fram förbrukningen av hushållsel för de olika hushållstyperna har vi använt en beräkningssnurra från Eon.

Från och med kvartal fyra 2021 har SCB åter börjat rapportera "Elenergipriser, för olika typkunder vid avtal om rörligt pris". I denna fil finns elpriset för hushållsel i lägenhet uppdelat på olika Elområde, vilket vi använt för att göra lokala beräkningar av kostnaden för hushållsel i bostadsrättslägenhet.

Lokala priser för hushållsel till småhus hämtas i från Konsumenternas energimarknadsbyrå och Nord Pool.

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.

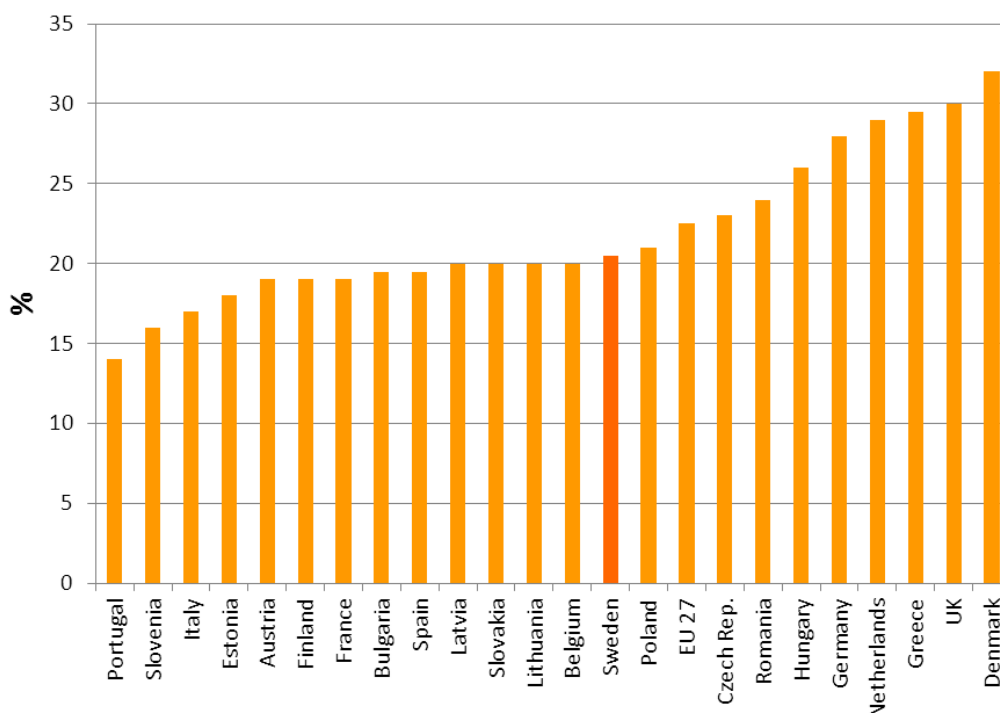


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;

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