



2022-05-25

Swedbank Boindex kvartal 1 2022

Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Vad är Swedbank Boindex?	3
Sammanfattning	4
Boindex sjönk från 111 till 107 under kvartal ett	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

Senior konkurrent- och omvärldsanalytiker

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 bostadsköpet.

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 ett 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 ett 2022.

Totala Boindex sjönk från 111 till 107

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk med fyra enheter till 107. Ett Boindex på 107 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 28 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Ett Boindex på 107 innebär också att boendekostnaderna kan öka med sju procent innan man kommer ner till ett Boindex på 100 och 30 procent av den disponibla inkomsten läggs på boendet.

Boindex för småhus sjönk från 110 till 105

Boindex för småhus sjönk med fem enheter till 105. Kostnadsökningarna berodde på att bostadspriserna för småhus steg med tio procent samtidigt som bolåneräntan steg från 1,50 procent till 1,59 procent.

Boindex för bostadsrätter sjönk från 114 till 111

Boindex för bostadsrätter sjönk med tre enheter till 111. Här berodde kostnadsökningarna på att bostadspriserna för bostadsrätter steg med sju procent samtidigt som bolåneräntan steg från 1,50 procent till 1,59 procent.

Medianpriserna steg rejält på Sverigenivå

Med undantag för småhus i Stockholm stad och i Göteborg stad steg medianpriserna för småhus och bostadsrätter i alla regioner.

Regioner	småhus	i bostadsrätt
Stockholm	6%	4%
varav Stockholm stad	0%	4%
Göteborg	1%	4%
varav Göteborg stad	-3%	4%
Malmö	6%	3%
varav Malmö stad	4%	3%
>75 000	3%	3%
<75 000	10%	4%
Sverige totalt	10%	7%

Tabell 1: Förändring av medianpris mellan kvartal fyra 2021 och kvartal ett 2022

Bolåneräntorna

Att bolåneräntan steg med 0,09 procentenheter kan tyckas som en liten ökning, speciellt när vi vet att Riksbanken höjde sin ränta med 0,25 procent i början av maj 2022. Men en ökning av bolåneräntan från 1,50 procent till 1,59 procent innebär att räntekostnaden på bolånet ökar med sex procent om storleken på bolånet var oförändrad. Om man dessutom köpte en ny bostad och ökade sitt bolån med tio procent så blev kostnaden för amorteringen tio procent högre och räntekostnaden till banken sjutton procent högre jämfört med den gamla räntan och den billigare bostaden.

De stigande bolåneräntorna som vi förväntar oss under resten av 2022 bör leda till en svagare prisutveckling och en försiktigare budgivning inte minst bland de köpare som behöver ta en stor andel lån.

Boindex sjönk från 111 till 107 under kvartal ett

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk med fyra enheter till 107. Ett Boindex på 107 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 28 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Ett Boindex på 107 innebär också att boendekostnaderna kan öka med sju procent innan man kommer ner till ett Boindex på 100, och 30 procent av den disponibla inkomsten läggs på boendet.

Boindex för småhus sjönk fem enheter till 105 och Boindex för bostadsrätter sjönk tre enheter till 111.

Kombination av högre priser och räntor

Medianpriserna för småhus steg med tio procent och medianpriserna för bostadsrätter steg med sju procent. Bolåneräntan steg från 1,50 procent till 1,59 procent. Småhusägare fick tio procent högre kostnader för amortering och 17 procent högre kostnader för ränta på bolånet. Bostadsrättsägare fick sju procent högre kostnader för amortering och 13 procent högre kostnader för ränta på bolånet.

Tabellen nedan visar hur bostadspriser och bolåneräntor påverkar kostnaden för småhus.

Period	Bostadspris	1,50%	1,59%	Kostnadsökning pga. ränta
Kvartal 4 2021	1 000 000	1 250	1 325	6%
Kvartal 1 2022	1 100 000	1 375	1 458	6%
Kostnadsökning pga. bostadspris	10%	10%	10%	17%

Tabell 2: Illustration av räntekostnader per månad vid olika bostadspris och räntesatser

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 bostadsrätt
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn	
Stockholm	88	110	81	112	63	66	76
varav Stockholm stad	81	91	75	93	53	56	63
Göteborg	89	110	82	112	63	67	76
varav Göteborg stad	79	100	73	102	60	62	71
Malmö	90	126	83	129	73	77	89
varav Malmö stad	76	113	71	116	71	75	87
>75 000	98	131	91	135	77	81	94
<75 000	122	147	113	152	89	94	110
Sverige totalt	106	123	98	126	72	76	87

Tabell 3: Boindex per region, kvartal ett 2022

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 28 procent av sin disponibla inkomst på boendet och har ett Boindex på 106. **Sammanboende med barn i småhus** som bor i en kommun med färre än 75 000 invånare har de största marginalerna med ett Boindex på 122. Familjerna med de minsta marginalerna bor Malmö stad och har ett Boindex på 76.

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 Malmö stad skulle Boindex sjunka från 76 till 65. Ett Boindex på 65 innebär att hushållet behöver lägga 46 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Köpkraften i storstadskommunerna är svag för **Sammanboende med barn i småhus** som behöver amortera tre procent.

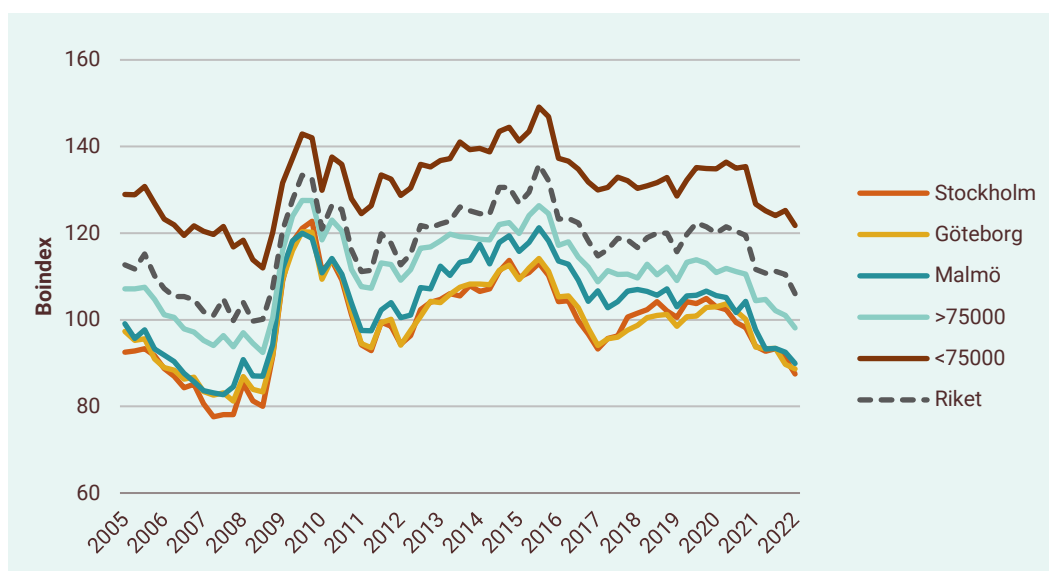


Diagram 1: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i småhus

Sammanboende med barn i bostadsrätt behöver endast lägga 24 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Det ger ett Boindex på 123, 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 147 vilket innebär att de endast behöver lägga 20 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Ett annat sätt att beskriva familjens goda marginaler är att deras boendekostnaderna kan öka med 47 procent innan de når ett Boindex på 100 och 30 procent av den disponibla inkomsten läggs 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 91 till 75. Ett Boindex på 75 innebär att hushållet behöver lägga 40 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Trots en generellt hög köpkraft för **Sammanboende med barn i bostadsrätt** är köpkraften ganska svag för de Stockholmsfamiljer som behöver amortera tre procent.

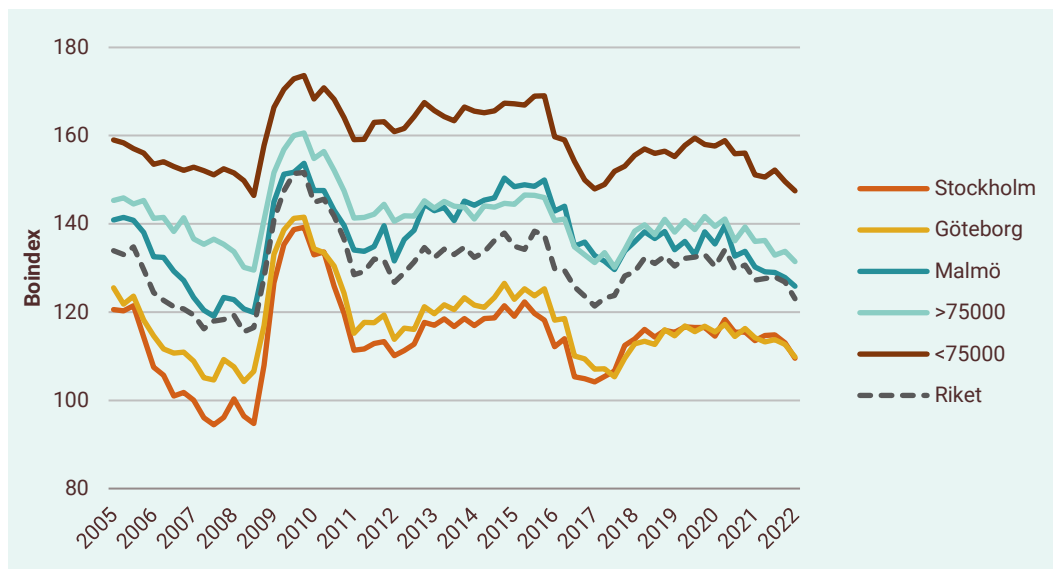


Diagram 2: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i bostadsrätt

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 samtliga regioner utom i regionen med färre än 75 000 invånare har **Sammanboende utan barn i småhus** idag ett Boindex som understiger 100. Familjer som bor i Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 71, vilket innebär att de lägger 42 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att Malmöfamiljen skulle behöva minska sina boendekostnader med 29 procent för att nå upp till ett Boindex på 100.

I stora delar av region Stockholm, Göteborg och Malmö, samt i kommunerna, Helsingborg, Linköping 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 Malmö stad skulle Boindex sjunka från 71 till 60. Ett Boindex på 60 innebär att hushållet behöver lägga 50 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Köpkraften i storstadskommunerna är svag för **Sammanboende utan barn i småhus** som behöver amortera tre procent.

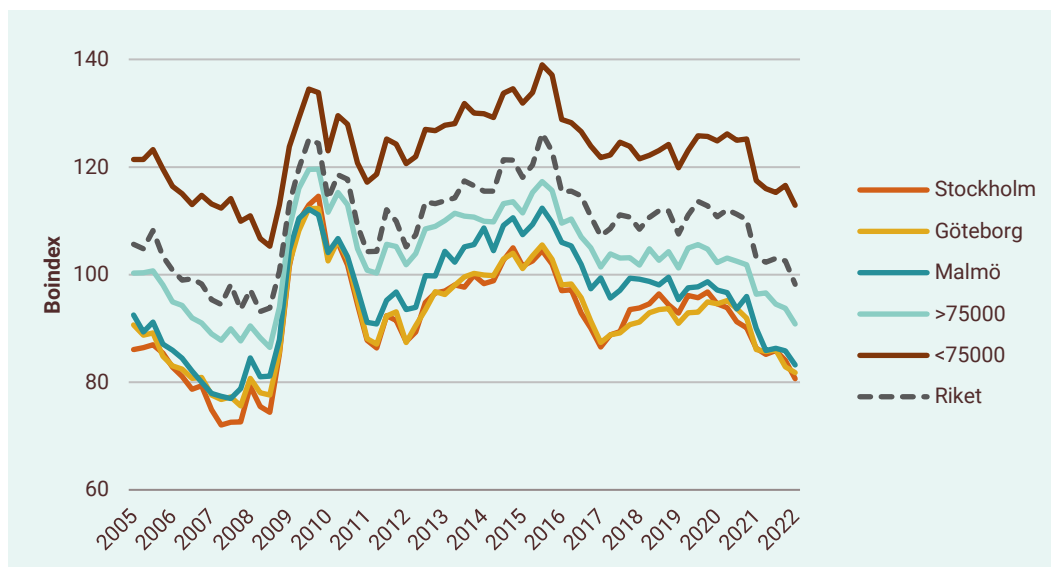


Diagram 3: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i småhus

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 152, vilket innebär att de endast behöver lägga 20 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Ett annat sätt att beskriva familjens goda marginaler är att boendekostnaderna kan öka med 52 procent innan de når ett Boindex på 100 och 30 procent av den disponibla inkomsten läggs 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 procent extra amortering för berörda hushåll i Stockholms stad skulle innebära att Boindex sjunker från 93 till 76. Ett Boindex på 76 innebär att hushållet behöver lägga 39 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Trots en generellt hög köpkraft för **Sammanboende utan barn i bostadsrätt** är köpkraften betydligt svagare för de Stockholmsfamiljer som behöver amortera tre procent.

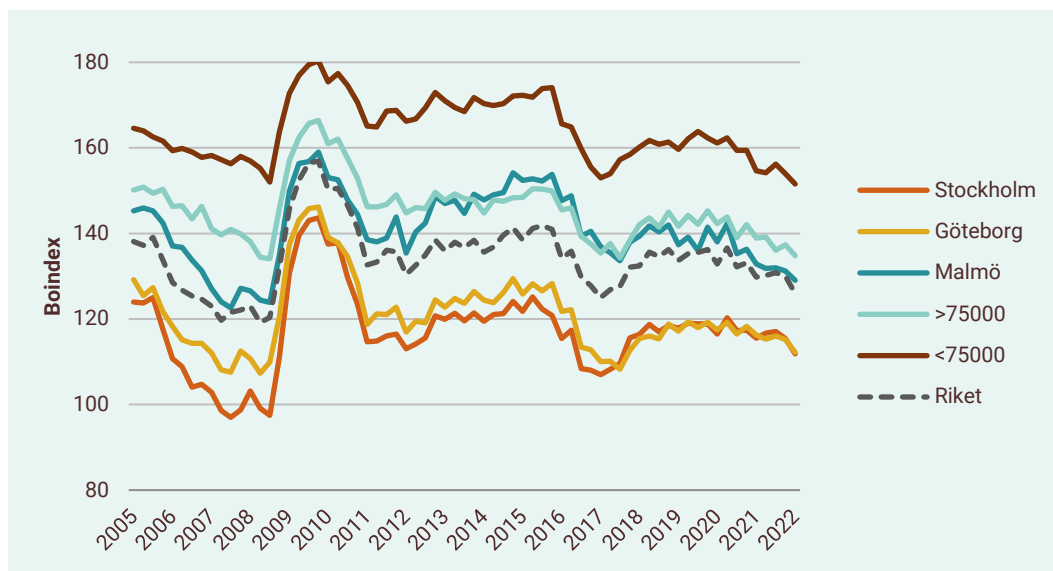


Diagram 4: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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 89, vilket innebär att de lägger 34 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Köpkraften för **Ensamstående med barn** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 53 vilket innebär att familjerna behöver lägga så mycket som 57 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. För att nå ett Boindex på 100 skulle Stockholmsfamiljen skulle behöva minska sina boendekostnader med 47 procent.

I region Göteborg och region Stockholm som helhet, samt i kommunerna Malmö, Gotland, Halmstad, Umeå, Uppsala, Varberg och Ängelholm 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). För **Ensamstående med barn** är dessutom skuldkvoterna så höga idag att många hushåll på Sverigenivå riskerar att omfattas av det extra amorteringskravet.

I Stockholms stad skulle en procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 53 till 44. Ett Boindex på 44 innebär att hushållet behöver lägga 68 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det betyder att **Ensamstående med barn** i Stockholms stad som omfattas av det extra amorteringskravet endast har 32 procent av sin disponibla inkomst kvar till mat, kläder, annan konsumtion och sparande.

Köpkraften är mycket svag för **Ensamstående med barn** som behöver amortera tre procent.

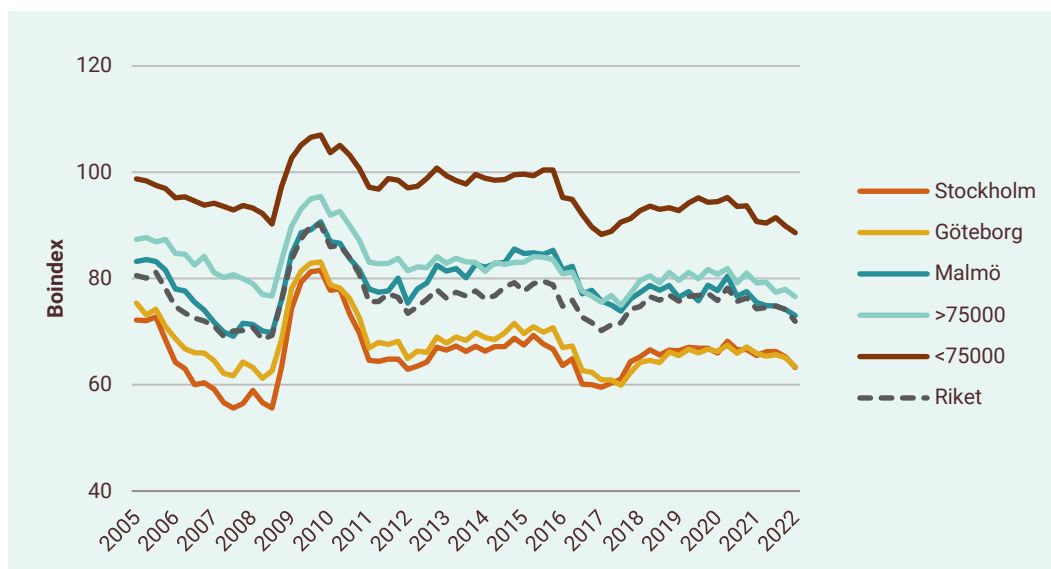


Diagram 5: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående med barn i bostadsrätt

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 100 i samtliga regioner. Köpkraften för **Ensamstående utan barn** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 56, vilket innebär att familjerna behöver lägga 54 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Stockholmsfamiljen skulle behöva minska sina boendekostnader med 44 procent för att nå ett Boindex på 100 och endast 30 procent av inkomsten läggs på boendet.

I region Stockholm och region Göteborg som helhet, samt i kommunerna Gotland, Umeå, Uppsala och Ängelholm 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). För **Ensamstående utan barn** är dessutom skuldkvoterna så höga idag att många hushåll på Sverigenivå riskerar att omfattas av det extra amorteringskravet.

I Stockholms stad skulle en procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 56 till 46. Ett Boindex på 46 innebär att hushållet behöver lägga 65 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Köpkraften är mycket svag för **Ensamstående utan barn** som behöver amortera tre procent.

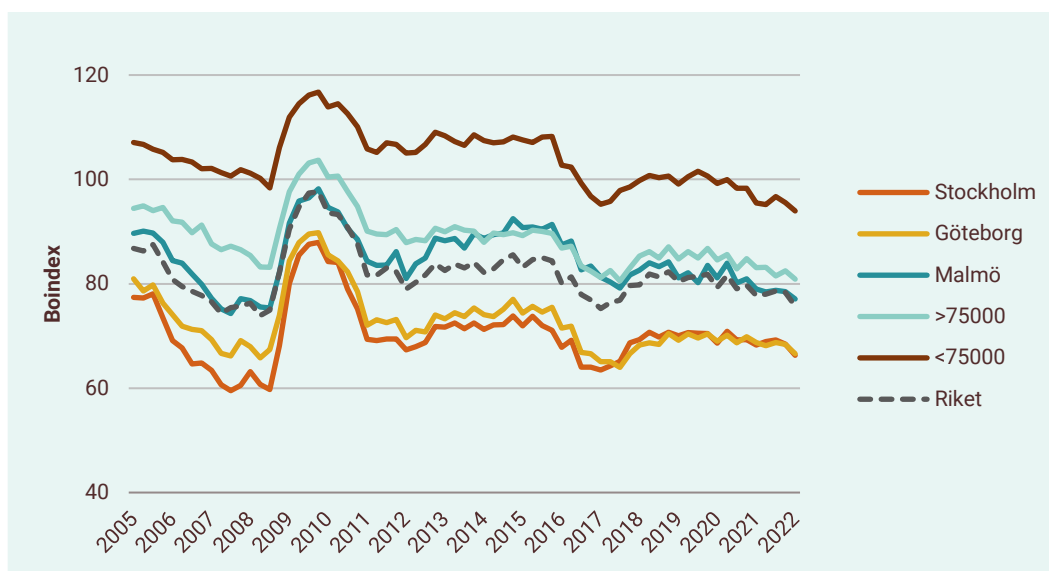


Diagram 6: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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 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 110.

Lägst köpkraft hittar vi i Stockholms stad som där Boindex är 63 och vår förstagångsköpare behöver lägga 48 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Hushållet skulle behöva minska sina boendekostnader med 37 procent för att nå ett Boindex på 100 och endast 30 procent av inkomsten läggs på boendet.

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 63 till 52. Ett Boindex på 52 innebär att hushållet behöver lägga 58 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att **Förstagångsköparen** i Stockholms stad som omfattas av det extra amorteringskravet endast har 42 procent av sin disponibla inkomst kvar till mat, kläder, annan konsumtion och sparande.

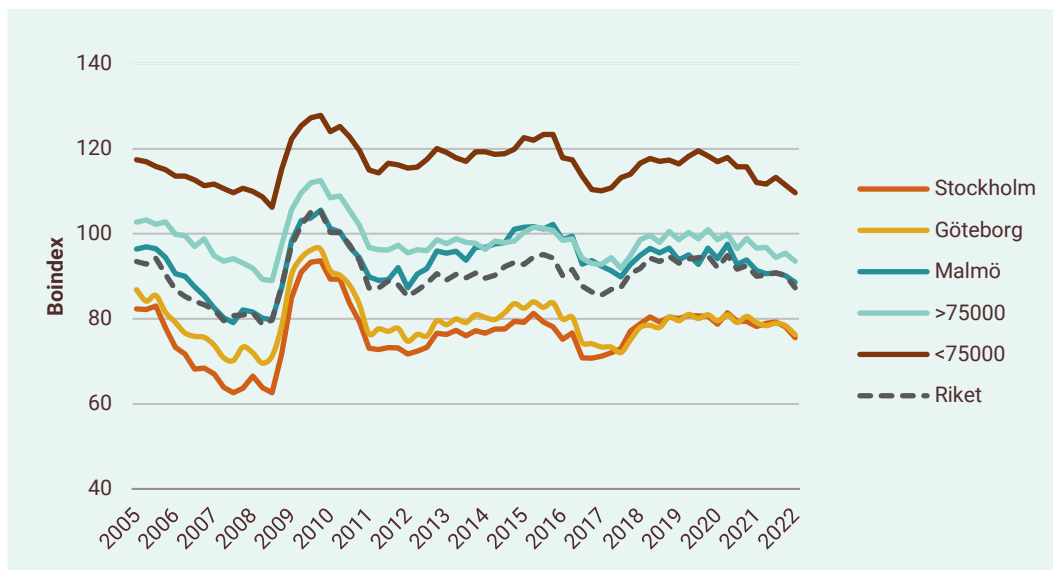


Diagram 7: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

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	154	102	159	94	101
Borås	99	130	92	134	76	81	94
Enköping	97	140	90	144	84	89	103
Eskilstuna	97	139	90	142	83	88	102
Falkenberg	101	138	94	143	84	90	104
Falun	99	129	92	132	75	79	92
Gotland	87	113	81	116	68	72	83
Gävle	103	145	95	149	85	91	105
Halmstad	94	121	87	124	71	75	86
Helsingborg	91	132	84	136	80	84	98
Hässleholm	116	143	109	148	86	92	107
Jönköping	92	130	85	134	75	79	91
Kalmar	101	137	93	141	79	84	98
Karlskrona	112	135	105	139	79	84	97
Karlstad	94	130	87	133	75	80	92
Kristianstad	112	149	104	153	88	94	109
Landskrona	101	137	94	141	84	90	104
Lidköping	110	153	103	157	90	95	112
Linköping	90	134	84	137	75	80	92
Luleå	113	146	104	149	83	87	102
Norrköping	97	132	90	136	78	82	95
Nyköping	102	147	95	151	90	95	111
Piteå	132	155	122	159	91	96	113
Sandviken	120	162	112	168	102	108	128
Skellefteå	110	133	102	135	79	83	97
Skövde	109	149	101	153	91	96	113
Sundsvall	124	164	115	168	96	101	119
Trollhättan	110	147	102	151	87	92	107
Uddevalla	106	148	99	153	87	92	108
Umeå	93	121	86	123	67	70	81
Uppsala	91	117	84	120	67	70	80
Varberg	94	125	87	128	74	78	90
Vänersborg	113	146	106	150	87	92	107
Västervik	119	159	111	164	96	103	121
Västerås	99	145	92	149	85	90	104
Växjö	101	137	94	141	77	82	95
Ängelholm	99	120	92	123	70	74	86
Örebro	95	129	88	132	75	79	92
Örnsköldsvik	146	156	135	159	92	97	113
Östersund	101	152	93	156	88	93	109
Stockholm	81	91	75	93	53	56	63
Göteborg	79	100	73	102	60	62	71
Malmö	76	113	71	116	71	75	87

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%	20%	29%	19%	32%	30%	26%
Borås	30%	23%	33%	22%	39%	37%	32%
Enköping	31%	21%	33%	21%	36%	34%	29%
Eskilstuna	31%	22%	33%	21%	36%	34%	29%
Falkenberg	30%	22%	32%	21%	36%	33%	29%
Falun	30%	23%	33%	23%	40%	38%	33%
Gotland	34%	26%	37%	26%	44%	42%	36%
Gävle	29%	21%	32%	20%	35%	33%	29%
Halmstad	32%	25%	35%	24%	42%	40%	35%
Helsingborg	33%	23%	36%	22%	38%	36%	31%
Hässleholm	26%	21%	28%	20%	35%	33%	28%
Jönköping	33%	23%	35%	22%	40%	38%	33%
Kalmar	30%	22%	32%	21%	38%	36%	31%
Karlskrona	27%	22%	29%	22%	38%	36%	31%
Karlstad	32%	23%	35%	23%	40%	38%	33%
Kristianstad	27%	20%	29%	20%	34%	32%	28%
Landskrona	30%	22%	32%	21%	36%	33%	29%
Lidköping	27%	20%	29%	19%	34%	32%	27%
Linköping	33%	22%	36%	22%	40%	38%	33%
Luleå	27%	21%	29%	20%	36%	34%	29%
Norrköping	31%	23%	33%	22%	39%	36%	31%
Nyköping	29%	20%	32%	20%	33%	32%	27%
Piteå	23%	19%	25%	19%	33%	31%	27%
Sandviken	25%	18%	27%	18%	30%	28%	24%
Skellefteå	27%	23%	30%	22%	38%	36%	31%
Skövde	27%	20%	30%	20%	33%	31%	27%
Sundsvall	24%	18%	26%	18%	31%	30%	25%
Trollhättan	27%	20%	29%	20%	35%	33%	28%
Uddevalla	28%	20%	30%	20%	35%	33%	28%
Umeå	32%	25%	35%	24%	45%	43%	37%
Uppsala	33%	26%	36%	25%	45%	43%	37%
Varberg	32%	24%	34%	23%	41%	39%	33%
Vänersborg	26%	21%	28%	20%	35%	33%	28%
Västervik	25%	19%	27%	18%	31%	29%	25%
Västerås	30%	21%	33%	20%	35%	33%	29%
Växjö	30%	22%	32%	21%	39%	37%	32%
Ängelholm	30%	25%	32%	24%	43%	40%	35%
Örebro	32%	23%	34%	23%	40%	38%	33%
Örnköldsvik	21%	19%	22%	19%	33%	31%	26%
Östersund	30%	20%	32%	19%	34%	32%	28%
Stockholm	37%	33%	40%	32%	56%	54%	48%
Göteborg	38%	30%	41%	29%	50%	48%	42%
Malmö	39%	26%	43%	26%	42%	40%	35%

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, 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 typp familjer.

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 typp familjer 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 2022 var den volymviktade belåningsgraden på nya lån 68 procent 2021.

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. Vid beräkning av Boindex har vi valt att visa samtliga diagram utan hänsyn till eventuella amorteringar som beror på höga skuldkvoter. Effekten av höga skuldkvoter kommenteras i stället 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 2020. För 2021 har vi räknat med en löneökning på 2,7 procent och för 2022 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 kostnaden för bostadsrättstillägget motsvarar 12 procent av kostnaden för 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 följa hur elkostnaderna varierar över året och mellan olika delar av landet hämtas siffror från Konsumenternas energimarknadsbyrå och Nord Pool.

I slutet av 2021 steg elpriserna kraftigt och regeringen införde ett elprisstöd. Vi har i denna rapport tagit hänsyn till att småhusägare med hög elförbrukning erhållit elprisstöd under december 2021 till mars 2022. Vi har använt den temperaturkorrigerade energiförbrukningen för 2020 från Energimyndigheten som prognos. Därefter har vi justerat den antagna elförbrukningen efter bostadsstorlek och antagit att energiförbrukningen per månad ser ut som SCB:s tabell av "Elanvändning efter användningsområde och månad". Slutligen har vi använt Regeringens ersättningstabell och justerat ersättningen för att endast 51% av uppvärmningen sker med el som energikälla.

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 oss av en beräkningsmodell från Eon.

Från och med kvartal fyra 2021 har SCB åter börjat rapportera "Elenergipriser, för olika typkunder vid avtal om rörligt pris". I denna tabell 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 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.

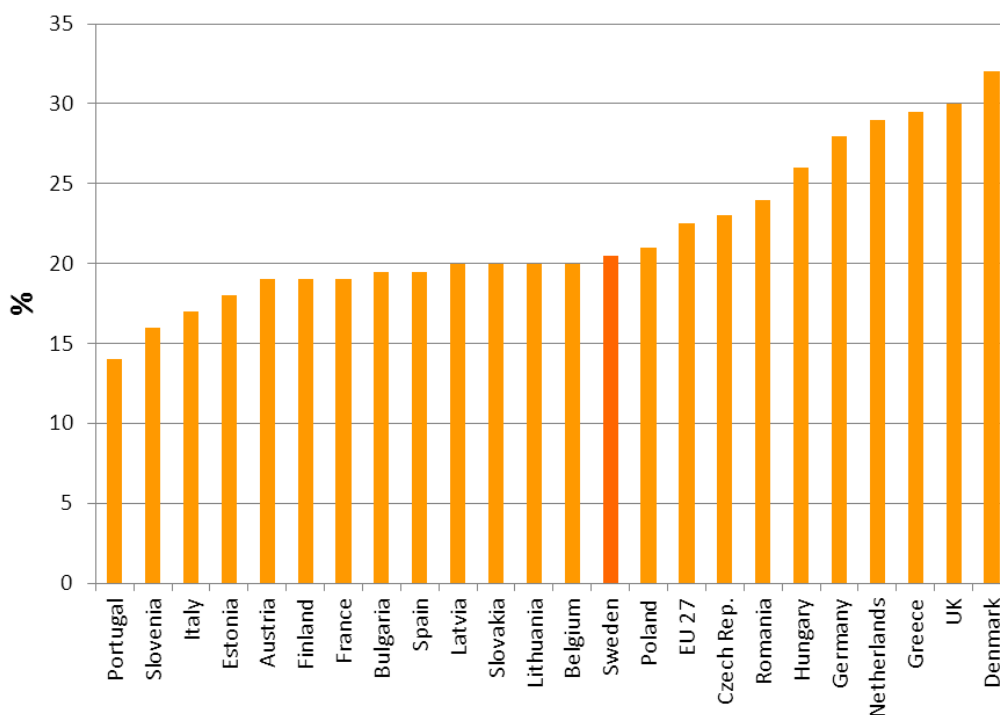


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;

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

Konsumenternas energimarknadsbyrå

Konsumenternas Försäkringsbyrå

Medlingsinstitutets hemsida

Mäklarstatistik AB

Nord Pool

Regeringens hemsida

Statistiska centralbyrån

Skatteverkets hemsida

Svenskt Vatten

Swedbank Economic Outlook

Tre Kronor Försäkring AB

Värderingsdata