

2022-12-07

Swedbank Boindex kvartal 3 2022

Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Vad är Swedbank Boindex?	3
Sammanfattning	4
Boindex sjönk från 102 till 99 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	21

Kontakt

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Madelén Falkenhäll

Hållbarhetsekonom, Swedbank

Mejl: madelen.falkenhall@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Julia Hofvendahl

Ungdomsekonom, Swedbank

Mejl: julia.hofvendahl@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Carina Brännström

Senior konkurrent- och omvärldsanalytiker, 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 indexvärde 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 små marginaler ökar sannolikheten för prissänkningar och vid alltför små marginaler har hushållen inte råd att köpa den bostad med den belåning som vi räknat på för respektive familjetyp.

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 tre 2022.

Totala Boindex sjönk från 102 till 99

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk med tre enheter till 99. Ett Boindex på 99 innebär att hushållen i genomsnitt lägger strax över 30 procent (30,3%) av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det är första gången som vårt generella Boindex hamnat under 100. Boindex är idag till och med lägre än det var under 2008, då Boindex var nere på 101 och Sverige hade finanskris.

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 vilket ökar sannolikheten för lägre bostadspriser.

Boindex för småhus sjönk från 99 till 97

Boindex för småhus sjönk med två enheter till 97. Småhuspriserna sjönk under kvartalet, men prisnedgången var inte tillräcklig för att kompensera för högre bolåneränta och högre kostnader för uppvärmning och hushållsel.

Boindex för bostadsrätter sjönk från 108 till 102

Boindex för bostadsrätter sjönk med sex enheter till 102. Bostadsrättspriserna sjönk under kvartalet men prisnedgången var inte tillräcklig för att kompensera för högre bolåneränta, högre avgifter till bostadsrättsföreningen och högre kostnad för hushållsel.

Medianpriserna sjönk rejält i hela landet

Medianpriset för småhuspriserna sjönk med 15 procent. I Stockholm stad sjönk småhuspriset med hela 19 procent. I Malmö Stad sjönk priset med fem procent.

Medianpriset på bostadsrätter sjönk med nio procent. I Göteborgs stad och i kommuner med färre än 75 000 invånare sjönk priset med nio procent. I kommuner med fler än 75 000 invånare sjönk priset med fyra procent.

Regioner	småhus	i bostadsrätt
Stockholm	-15%	-8%
varav Stockholm stad	-19%	-8%
Göteborg	-10%	-6%
varav Göteborg stad	-11%	-9%
Malmö	-11%	-6%
varav Malmö stad	-5%	-7%
>75 000	-10%	-4%
<75 000	-13%	-9%
Sverige totalt	-15%	-9%

Tabell 1: Förändring av medianpris mellan kvartal två 2022 och kvartal tre 2022

Boindex sjönk från 102 till 99 under kvartal tre

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk med tre enheter till 99¹. Ett Boindex på 99 innebär att hushållen i genomsnitt lägger strax över 30 procent (30,3%) av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det är första gången som vårt generella Boindex hamnat under 100. Boindex är idag till och med lägre än det var under 2008, då Boindex var nere på 101 och Sverige hade finanskris.

För småhus sjönk Boindex två enheter till 97 och för bostadsrätter sjönk Boindex sex enheter till 102.

Bolåneräntorna steg från 2,12 procent till 2,84 procent, avgifter till bostadsrättsföreningar och kostnaderna för uppvärmning och hushållsel ökade under kvartalet. Bostadspriserna sjönk men prisnedgången var inte tillräckligt stor för att kompensera för de högre kostnaderna.

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	81	100	75	102	58	61	69
varav Stockholm stad	74	82	69	84	48	51	58
Göteborg	78	99	72	101	57	60	69
varav Göteborg stad	69	90	64	92	53	56	64
Malmö	79	111	74	114	64	69	79
varav Malmö stad	65	101	60	104	64	68	78
>75 000	86	117	80	121	68	73	84
<75 000	111	138	103	142	83	89	104
Sverige totalt	98	113	91	117	66	70	81

Tabell 2: Boindex per region, kvartal tre 2022

¹ Historiska värden korrigeras löpande. I denna rapport har ändringarna tagit ut varandra på totalnivå och Boindex för kvartal två 2022 är samma som i föregående rapport.

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 familjer med en vuxen, 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.

Sammanboende med barn i småhus har idag en Boindex på 98 vilket innebär att de lägger 31 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Familjer som bor i Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 65, vilket innebär att de lägger 46 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I de tre storstadskommunerna, Stockholm, Göteborg och Malmö, är bostadspriserna idag så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolån är högre än 450 procent av årsinkomsten). För berörda hushåll i Malmö stad innebär en extra procentens amortering att Boindex sjunker från 65 till 57 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 46 procent till 53 procent.

Trots två inkomster kan det idag bli tufft för **Sammanboende med barn**, som behöver låna 75 procent av bostadens värde och amortera tre procent, att köpa ett småhus i någon av storstadskommunerna.

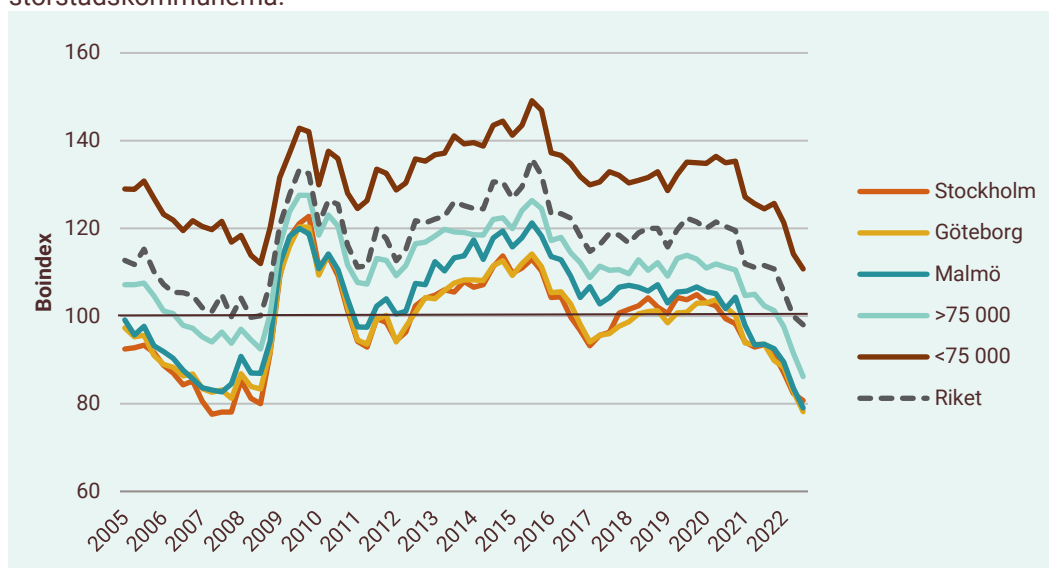


Diagram 1: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i småhus

Sammanboende med barn i bostadsrätt har fortfarande en relativt god köpkraft. Hushållet har ett Boindex på 113 vilket innebär att de idag lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Sammanboende med barn i bostadsrätt har ett Boindex som är 100 eller mer i samtliga regioner och kommuner, utom i region Göteborg som helhet och på Gotland och i Stockholm stad.

Bostadsrättspriserna i Stockholms stad är idag så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). För berörda hushåll i Stockholm stad innebär en extra procents amortering att Boindex sjunker från 82 till 70 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 37 procent till 43 procent.

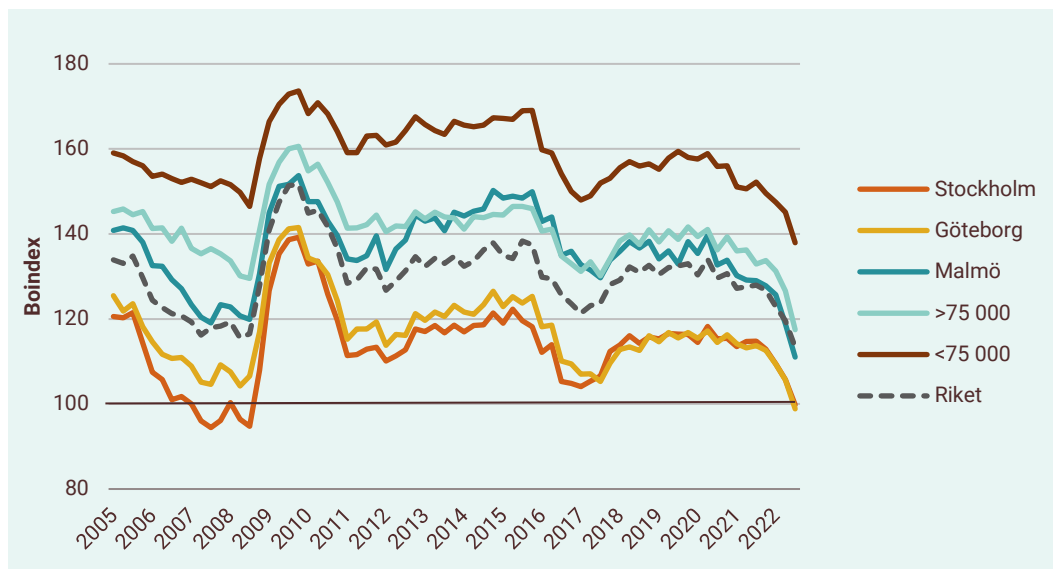


Diagram 2: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i bostadsrätt

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.

Sammanboende utan barn i småhus har idag en Boindex på 91 vilket innebär att de lägger 33 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

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 60, vilket innebär att de lägger 50 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö är småhuspriserna idag så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). För berörda hushåll i Malmö stad innebär en extra procents amortering att Boindex sjunker från 60 till 53 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 50 procent till 57 procent.

Trots två inkomster kan det idag bli tufft för **Sammanboende utan barn**, som behöver låna 75 procent av bostadens värde och amortera tre procent, att köpa ett småhus i någon av storstadskommunerna.

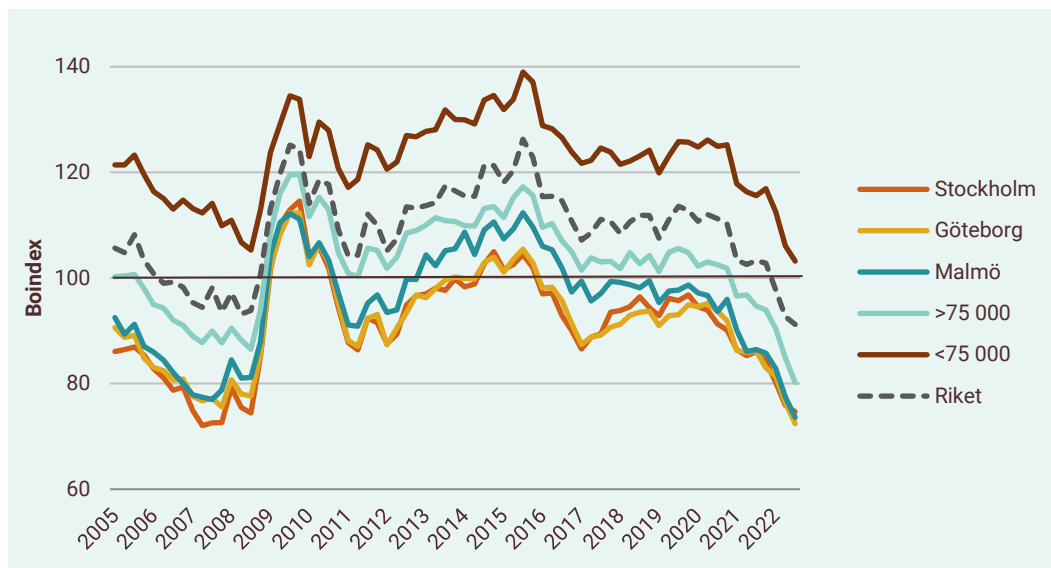


Diagram 3: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i småhus

Sammanboende utan barn i bostadsrätt har ett Boindex som överstiger 100 i samtliga regioner och i samtliga kommuner utom i Stockholm stad, Göteborg stad och på Gotland där Boindex är 84, 92 respektive 100.

Trots en prissänkning på åtta procent jämfört med föregående kvartal, är bostadspriserna för bostadsrättslägenheter i Stockholms stad idag så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). För berörda hushåll i Stockholm stad innebär en extra procents amortering att Boindex sjunker från 84 till 72 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 36 procent till 42 procent.

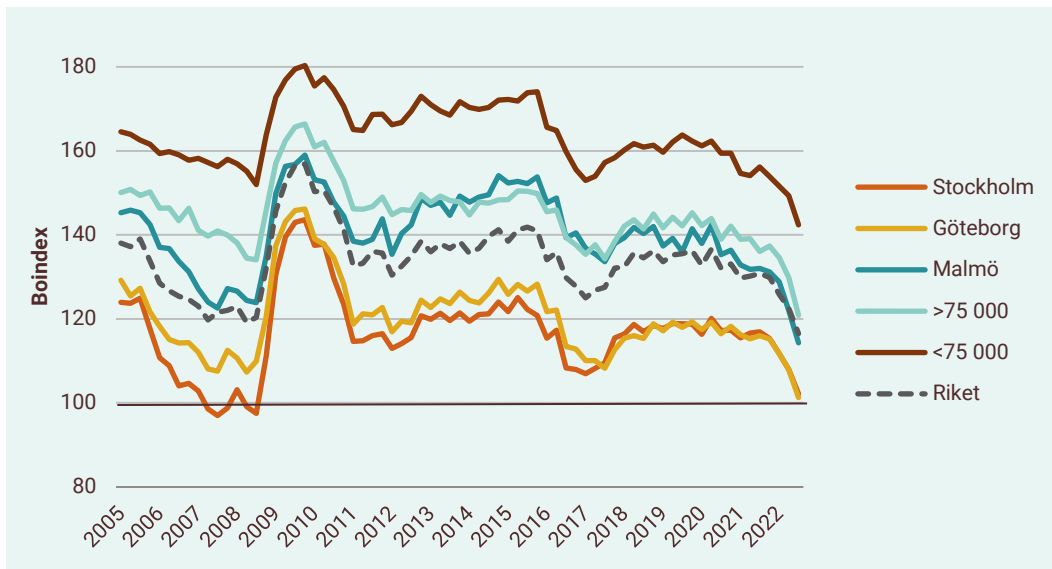


Diagram 4: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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.

Ensamstående med barn är det typhushåll med den svagaste köpkraften. Boindex ligger under gränsvärdet 100 i samtliga regioner och i samtliga kommuner.

Köpkraften för **Ensamstående med barn** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 48 och familjen behöver lägga så mycket som 63 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Bostadsrättspriserna i region Göteborg och region Stockholm är idag 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). Samma sak gäller för kommunerna, Gotland, Umeå och Uppsala.

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär procents extra amortering att Boindex sjunker från 48 till 41 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 63 procent till 73 procent. För hushåll i Göteborgs stad innebär den extra amorteringen att man behöver lägga 64 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Ensamstående med barn, som behöver låna 75 procent av bostadens värde och amortera tre procent har enligt våra beräkningar inte råd att köpa en bostadsrättslägenhet i Stockholm stad eller i Göteborgs stad.

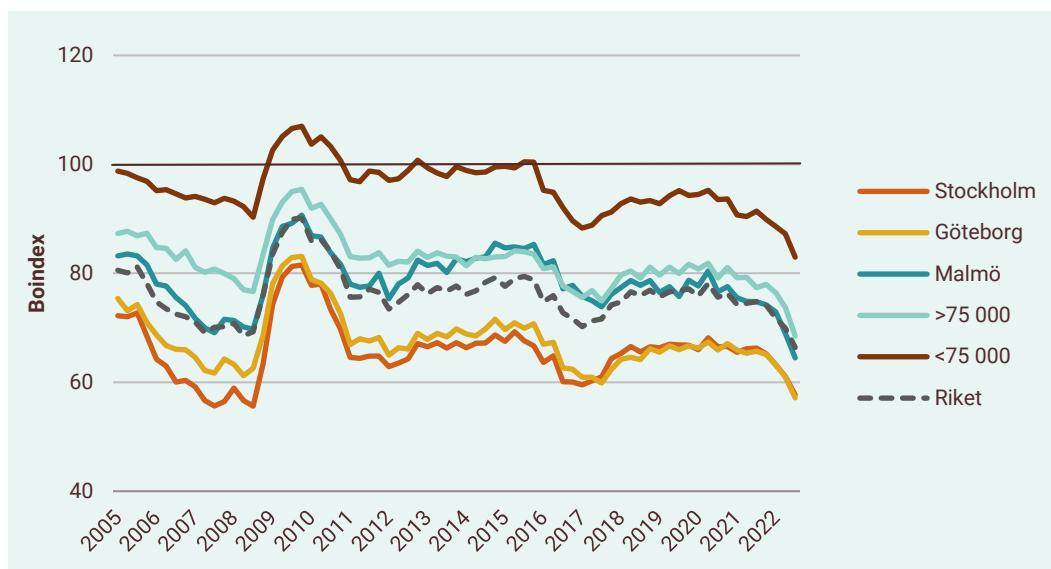


Diagram 5: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående med barn i bostadsrätt

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.

Ensamstående utan barn är det typhushåll som har den näst svagaste köpkraften. Boindex ligger under gränsvärdet 100 i samtliga regioner och i samtliga kommuner.

Köpkraften för **Ensamstående utan barn** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 51, och hushållet behöver lägga så mycket som 59 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att endast 41 procent av den disponibla inkomsten återstår till mat, kläder, annan konsumtion och sparande.

Priserna för bostadsrättslägenheter i region Göteborg och region Stockholm som helhet är idag 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). Samma sak gäller för kommunerna Gotland och Uppsala.

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär en procents extra amortering att Boindex sjunker från 51 till 43 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 59 procent till 70 procent. För hushåll i Göteborgs stad innebär den extra amorteringen att man behöver lägga 61 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Ensamstående utan barn, som behöver låna 75 procent av bostadens värde och amortera tre procent har enligt våra beräkningar inte råd att köpa en bostadsrättslägenhet i Stockholm stad eller i Göteborgs stad.

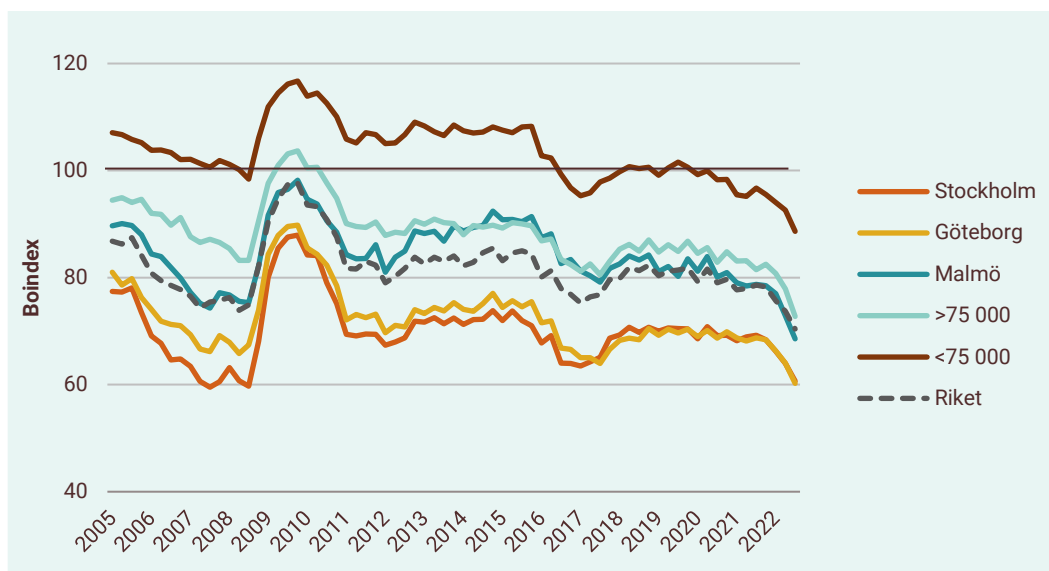


Diagram 6: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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 69 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.

Detta typhushåll representerar en ung person utan barn som ska ta sig in på bostadsmarknaden för första gången. Vi har låtit **Förstagångsköparen** 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.

Tack vare att **Förstagångsköparen** väljer en så liten lägenhet har typhushållet ett högre Boindex än övriga typhushåll med endast en vuxen. **Förstagångsköparen** har trots detta ett Boindex som ligger under gränsvärdet 100 i samtliga regioner utom i kommuner med färre än 75 000 där Boindex är 104.

Köpkraften för **Förstagångsköparen** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 58 och hushållet behöver lägga 52 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Priserna för bostadsrättslägenheter i region Göteborg och region Stockholm som helhet är idag så höga att allt fler **Förstagångsköpare** omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten).

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär procentens extra amortering att Boindex sjunker från 58 till 49 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 52 procent till 61 procent.

Förstagångsköpare, som behöver låna 85 procent av bostadens värde och amortera tre procent har troligtvis inte råd att köpa en bostadsrättslägenhet i Stockholm stad.

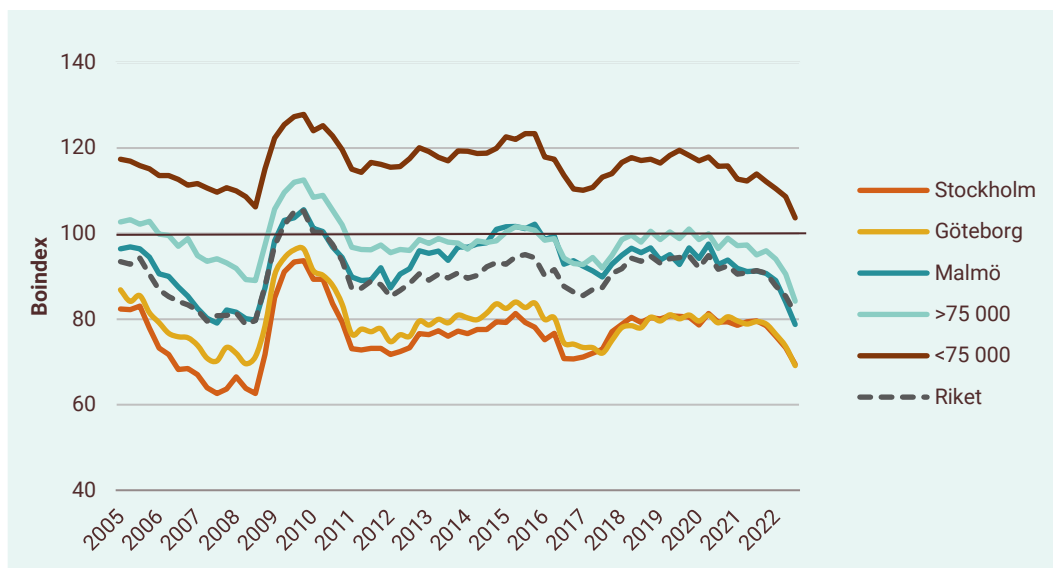


Diagram 7: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

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	94	138	88	143	85	91	106
Borås	91	124	85	128	73	77	90
Enköping	86	124	80	128	74	79	91
Eskilstuna	86	126	80	130	75	81	93
Falkenberg	83	115	78	119	70	75	87
Falun	84	118	78	122	69	73	85
Gotland	84	97	78	100	58	62	71
Gävle	93	129	87	133	76	81	94
Halmstad	82	109	77	113	64	68	78
Helsingborg	77	119	72	123	72	77	89
Hässleholm	103	132	97	137	80	86	100
Jönköping	83	115	77	119	66	70	81
Kalmar	88	125	83	129	72	77	90
Karlskrona	97	119	92	123	70	74	86
Karlstad	82	116	76	120	67	72	83
Kristianstad	97	130	91	134	77	82	95
Landskrona	84	119	79	123	74	79	92
Lidköping	93	142	87	147	83	89	105
Linköping	81	114	75	117	64	68	78
Luleå	101	130	93	133	74	78	91
Norrköping	83	118	77	122	70	74	86
Nyköping	89	136	84	141	83	89	103
Piteå	126	147	116	150	87	91	107
Sandviken	106	144	100	149	90	97	113
Skellefteå	103	125	95	127	74	78	91
Skövde	94	132	88	136	80	86	100
Sundsvall	113	150	104	154	88	93	110
Trollhättan	91	135	85	140	80	85	100
Uddevalla	90	131	84	135	77	82	96
Umeå	84	109	77	112	61	63	74
Uppsala	78	105	73	107	59	63	72
Varberg	80	110	75	113	65	69	79
Vänersborg	102	136	96	141	81	87	101
Västervik	102	149	96	154	90	97	114
Västerås	83	133	77	137	78	83	97
Växjö	85	125	79	129	70	75	87
Ängelholm	85	124	79	128	72	77	90
Örebro	81	114	75	118	66	71	82
Örnsköldsvik	132	141	122	144	83	88	103
Östersund	94	139	87	142	81	85	100
Stockholm	74	82	69	84	48	51	58
Göteborg	69	90	64	92	53	56	64
Malmö	65	101	60	104	64	68	78

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	32%	22%	34%	21%	35%	33%	28%
Borås	33%	24%	35%	23%	41%	39%	33%
Enköping	35%	24%	38%	23%	41%	38%	33%
Eskilstuna	35%	24%	38%	23%	40%	37%	32%
Falkenberg	36%	26%	38%	25%	43%	40%	34%
Falun	36%	25%	38%	25%	43%	41%	35%
Gotland	36%	31%	38%	30%	52%	48%	42%
Gävle	32%	23%	34%	23%	39%	37%	32%
Halmstad	37%	28%	39%	27%	47%	44%	38%
Helsingborg	39%	25%	42%	24%	42%	39%	34%
Hässleholm	29%	23%	31%	22%	38%	35%	30%
Jönköping	36%	26%	39%	25%	45%	43%	37%
Kalmar	34%	24%	36%	23%	42%	39%	33%
Karlskrona	31%	25%	33%	24%	43%	41%	35%
Karlstad	37%	26%	39%	25%	45%	42%	36%
Kristianstad	31%	23%	33%	22%	39%	37%	32%
Landskrona	36%	25%	38%	24%	41%	38%	33%
Lidköping	32%	21%	34%	20%	36%	34%	29%
Linköping	37%	26%	40%	26%	47%	44%	38%
Luleå	30%	23%	32%	23%	41%	38%	33%
Norrköping	36%	25%	39%	25%	43%	41%	35%
Nyköping	34%	22%	36%	21%	36%	34%	29%
Piteå	24%	20%	26%	20%	34%	33%	28%
Sandviken	28%	21%	30%	20%	33%	31%	27%
Skellefteå	29%	24%	32%	24%	41%	38%	33%
Skövde	32%	23%	34%	22%	38%	35%	30%
Sundsvall	27%	20%	29%	19%	34%	32%	27%
Trollhättan	33%	22%	35%	21%	38%	35%	30%
Uddevalla	33%	23%	36%	22%	39%	37%	31%
Umeå	36%	28%	39%	27%	49%	48%	41%
Uppsala	38%	29%	41%	28%	51%	48%	42%
Varberg	38%	27%	40%	27%	46%	43%	38%
Vänersborg	29%	22%	31%	21%	37%	34%	30%
Västervik	29%	20%	31%	19%	33%	31%	26%
Västerås	36%	23%	39%	22%	38%	36%	31%
Växjö	35%	24%	38%	23%	43%	40%	34%
Ängelholm	35%	24%	38%	23%	42%	39%	33%
Örebro	37%	26%	40%	25%	45%	42%	37%
Örnsköldsvik	23%	21%	25%	21%	36%	34%	29%
Östersund	32%	22%	34%	21%	37%	35%	30%
Stockholm	41%	37%	43%	36%	63%	59%	52%
Göteborg	43%	33%	47%	33%	57%	54%	47%
Malmö	46%	30%	50%	29%	47%	44%	38%

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.

Korrigerig av Boindex jämfört med föregående rapport

Historiska värden korrigeras löpande. I denna rapport har Boindex kv2 2022 korrigerats från 101,6 till 101,7. Följande korrigeringar har gjorts:

- Svensk Mäklarstatistik har korrigerat bostadspriserna för kv2 2022.
- Inkomstökningarna antas bli 2,8 procent för 2022 i stället för tidigare antagande om 2,9 procent.
- Tidigare antagande om kostnaden för elcertifikat var 3,2 kronor exklusive moms för 2021 (dvs samma som 2022). Enligt underlag från Energimyndigheten landade kostnaden för 2021 på 0,5 kronor exklusive moms.
- Nya utfall för försäkringskostnader ger en kostnadsökning mellan 2021 och 2022 på 0,4 procent i stället för de två procent som vi haft i prognos för småhus och de tre procent som vi haft i prognos för bostadsrätter.

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.
- Familjen 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.
- Familjen har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

Unga förstagångsköpare.

- Hushållet består av en förvärvsarbetande 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. Under pandemiåret 2020 sjönk **Förstagångsköparens** disponibla inkomst jämfört med övriga ensamstående för att sedan återhämta sig under 2021. Idag är hushållets disponibla inkomst 69 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 Svensk 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 och 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 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 bruttoinkomsten 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.

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 antagit en löneökning på 2,7 procent och för 2022 har vi antagit 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 pris.

Sopavgift

Sopavgiften hämtas per kommun från Avfall Sverige. Sammanboende med och utan barn i samma kommun antas ha samma avgift.

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 men 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 får vi 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.

Hushållsel för småhus och bostadsrätter

Förbrukningen av hushållsel i småhus baseras på Energimyndighetens rapport Energistatistik för småhus.

För att få fram förbrukningen av hushållsel för de olika hushållstyperna har vi använt oss av en beräkningsmodell från E.ON.

I SCB:s rapport "Elenergipriser, för olika typkunder vid avtal om rörligt pris" 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.

Elprisstöd

I slutet av 2021 steg elpriserna kraftigt och regeringen införde ett elprisstöd. för kvartal fyra 2021 och kvartal ett 2022. För att beräkna elprisstödets storlek har vi 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.

Regeringen har aviserat ett nytt elprisstöd för vintern 2022/2023. Eftersom hushållen inte fått någon ersättning ännu utan stod för hela elkostnaden under kvartal tre 2022 har vi valt att inte ta hänsyn till det nya elprisstödet i denna rapport.

Antagande om minskad elkonsumtion på grund av det höga elpriset

Enligt en rapport från Svenska Kraftnät har de höga elpriserna gjort att hushållen minskat sin elkonsumtion i september 2022 med i snitt 18 procent jämfört med september 2021. Minskningen var 12 procent i norra Sverige och 21 procent i Södra Sverige. Vi har korrigerat för den lägre elkonsumtionen under en månad. Vi vet i dagslägen inte om det ändrade beteendet kommer att hålla i sig eller ej.

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.

Utfall finns till och med 2020. För 2021 antar vi att kostnaderna ökar med 2,2 procent. För 2022 försöker vi illustrera inflationen genom att anta vi att kostnadsökningen är 5,1 procent jämfört med 2021 under kvartal ett och kvartal två och stiger till 8,4 procent under kvartal tre.

Årsavgifter till bostadsrättsföreningen

Antaganden för årsavgifter bygger på statistik från Värderingsdata och justeras med hänsyn till typfamiljens boyta. Vi antar att avgiftshöjningar på grund av högre räntor på föreningarnas lån har börjat påverka vissa föreningar under kvartal tre 2022.

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.

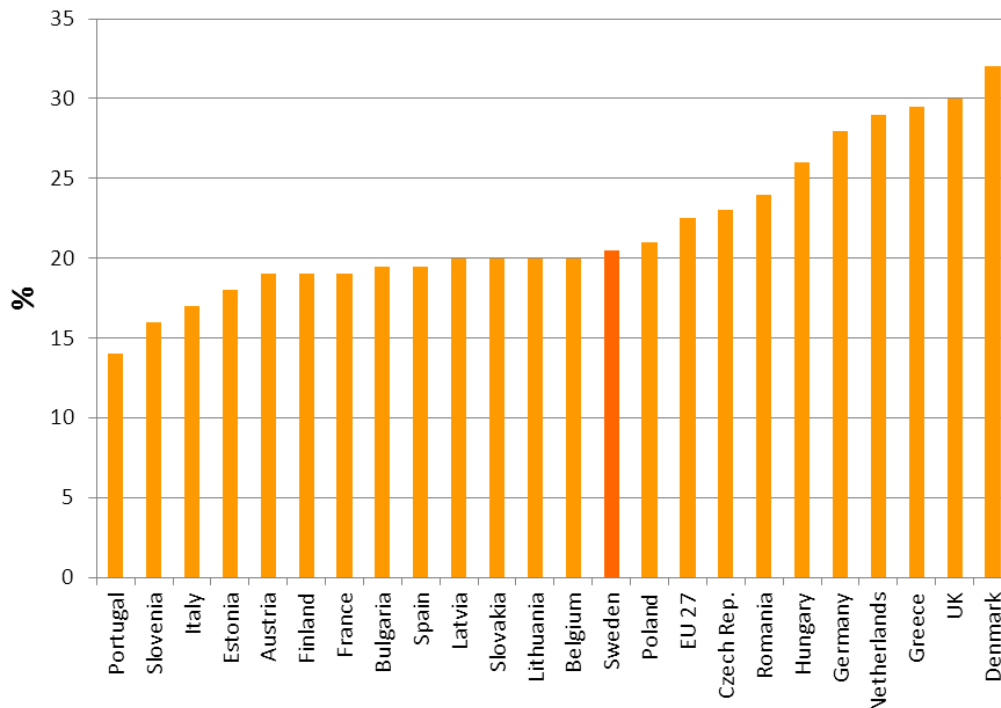


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;
Källa: CECODHAS European Social Housing Observatory 2011

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

E.ON

Energimyndigheten

Finansinspektionen

Konsumenternas Energimarknadsbyrå

Konsumenternas Försäkringsbyrå

Medlingsinstitutets hemsida

Nord Pool

Regeringens hemsida

Statistiska centralbyrån

Skatteverkets hemsida

Svensk Mäklarstatistik AB

Svenska Kraftnät

Svenskt Vatten

Swedbank Economic Outlook

Tre Kronor Försäkring AB

Värderingsdata AB