



13



# Tema- rapport

Swedbank Boindex  
kvartal 3 2022

2022-12-07

## Hur svag är boende- ekonomin idag?

## Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Hur svag är boendeekonomin idag?.....	3
Boindex var betydligt lägre 1995 än 2022.....	3
Boendekostnader för Sammanboende med barn i småhus .....	4
Bolåneräntor och vinster från tidigare bostadsförsäljningar .....	5
Slutsatser .....	7
Tabeller för region och kommun .....	8
Boindex på regional nivå .....	8
Bostadskostnader i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå .....	8
Boindex på kommunal nivå .....	9
Källor .....	11

## Kontakt

### **Arturo Arques**

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

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

Telefon: +46 8 585 907 45

### **Madelén Falkenhäll**

Hållbarhetsekonom, Swedbank

Mejl: [madelen.falkenhall@swedbank.se](mailto:madelen.falkenhall@swedbank.se)

Telefon: +46 8 585 902 51

### **Julia Hofvendahl**

Ungdomsekonom, Swedbank

Mejl: [julia.hofvendahl@swedbank.se](mailto:julia.hofvendahl@swedbank.se)

Telefon: +46 8 585 902 51

### **Carina Brännström**

Senior konkurrent- och omvärldsanalytiker, Swedbank

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

Telefon: +46 8 585 966 73

# Hur svag är boendekonomin idag?

Under 2022 har vi fått uppleva ovana företeelser som hög inflation, höga elkostnader och kraftigt stigande bolåneräntor. I kvartal tre 2022 sjönk Swedbanks Boindex till 99 vilket innebär att hushållen i genomsnitt lägger strax över 30 procent (30,3%) av sin disponibla inkomst på boendekostnader. För småhus sjönk Boindex till 97. Men hur svag är dagens boendekonomin egentligen? För att ta reda på det har vi kompletterat vårt vanliga Boindex för småhus med värden tillbaka till 1995.

## Boindex var betydligt lägre 1995 än 2022

Swedbank Boindex speglar 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.

I den nya längre tidsserien av Boindex för småhus kan vi se att Boindex var betydligt lägre 1995 än 2022. Vi kan också se att vi har haft en lång period med höga indexvärden mellan 2009 och början av 2021. Försämringen under 2021 och 2022 har gått snabbt vilket kan vara en orsak till att dagens situation känns så pressat. En annan orsak kan vara att många yngre hushåll aldrig har upplevt perioder med hög inflation och kraftigt stigande bolåneräntor.

### Swedbanks Boindex för småhus på Sverigenivå

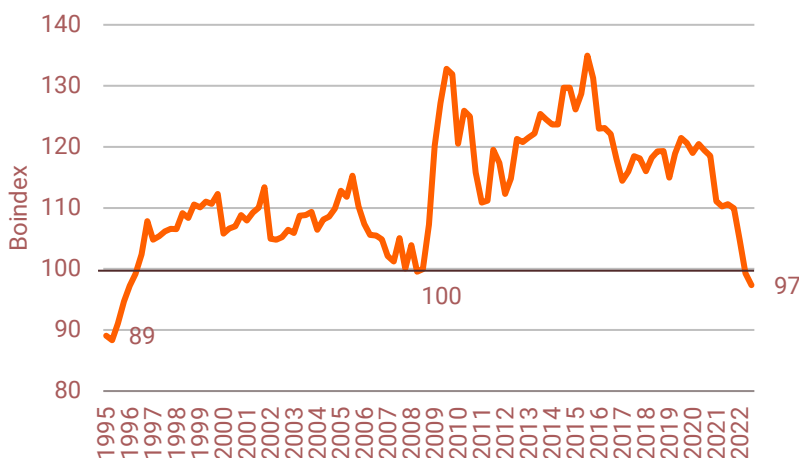


Diagram 1: Swedbank Boindex småhus, utveckling för riket

## Boendekostnader för Sammanboende med barn i småhus

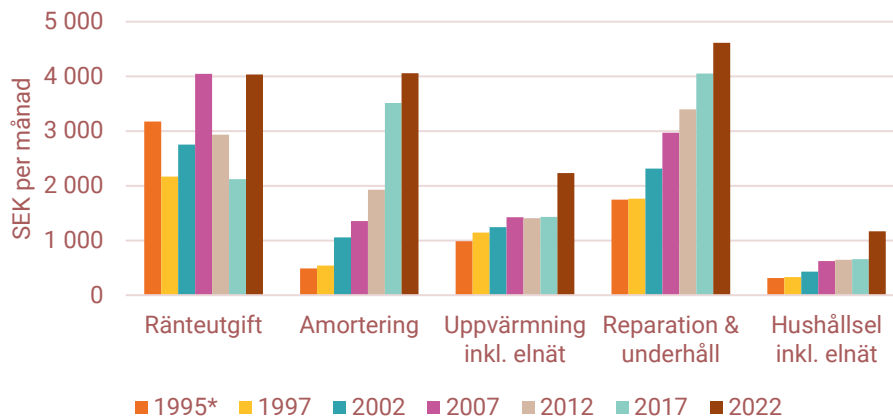
För att få en djupare förståelse av vad som påverkat Boindex mellan 1995 och idag så har vi valt att titta lite närmare på vårt typhushåll **Sammanboende med barn i småhus**. Det är en familj med två vuxna och två barn som bor i ett småhus på 132 kvadratmeter.

Nedanstående diagram visar hur några olika delar av bostadskostnaden har förändrats över tid. Vi har valt att titta på kostnaderna i femårsintervall och därefter lagt till kvartal ett 1995, eftersom det är den tidigaste period som vi har tillgång till och den period som ligger närmast nittiotalets finanskris som varade mellan 1990–1994.

Kostnaderna för respektive år är inte justerade för inflation. Inflationen förklarar därför en del av kostnadsökningarna. Kostnadsökningar utöver inflation kan sammanfattas så här:

- Räntekostnaden är beroende av bankens ränta och bostadens pris. Räntekostnaden 2022 är inte den största kostnadsposten men den riskerar att bli det om räntehöjningarna fortsätter.
- Amorteringsregler infördes 2016 och 2018, vilket tillsammans med högre småhuspriser innebar att amorteringskostnaden ökade rejält.
- Kostnaden för uppvärmning och hushållsel har ökat rejält under 2022 till följd av de höga elpriserna, sprängda gasledningar och kriget i Ukraina.
- Kostnaden för reparation och underhåll har ökat betydligt mer än inflationen.

### Utveckling av några kostnadsposter för Sammanboende med barn



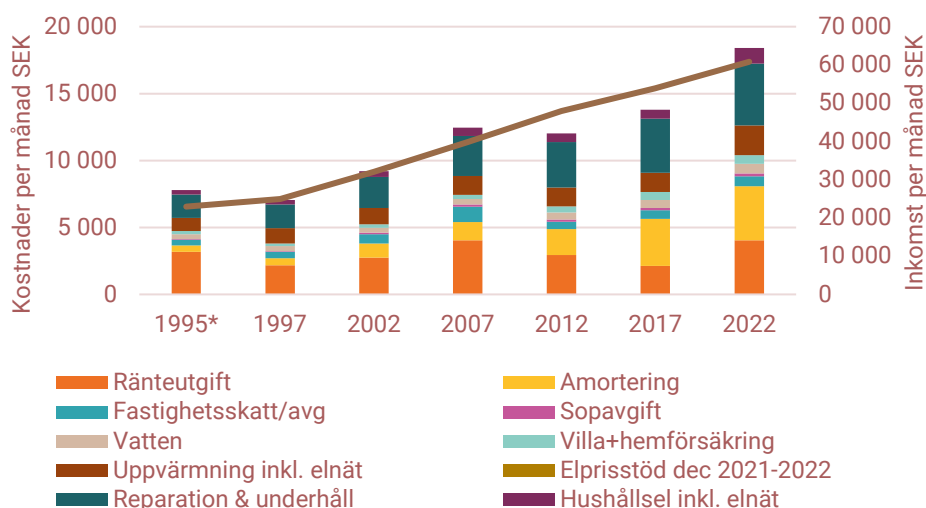
\* För 1995 visas kvartal 1. För övriga år visas senaste perioden

Diagram 2: Utveckling av olika boendekostnader för sammanboende med barn i småhus

Genom att summera samtliga utgifter för boendet för respektive år och sätta dem i ett diagram tillsammans med den disponibla inkomsten kan man se följande:

- Boendekostnaden har ökat i samma eller långsammare takt än inkomsterna, utom för 1995, 2007 och 2022.
- 1995 hade vi precis kommit ut ur nittiotalets fastighetskris och 2007 pågick en finanskris för fullt. Under 2022 har vi haft kostnadsökningar för uppvärmning, räntor och renoveringar.

### Samtliga boendekostnader och disponibel inkomst för Sammanboende med barn



\* För 1995 visas kvartal 1. För övriga år visas senaste perioden

Diagram 3: Utveckling av samtliga boendekostnader och disponibel inkomst för sammanboende med barn i småhus

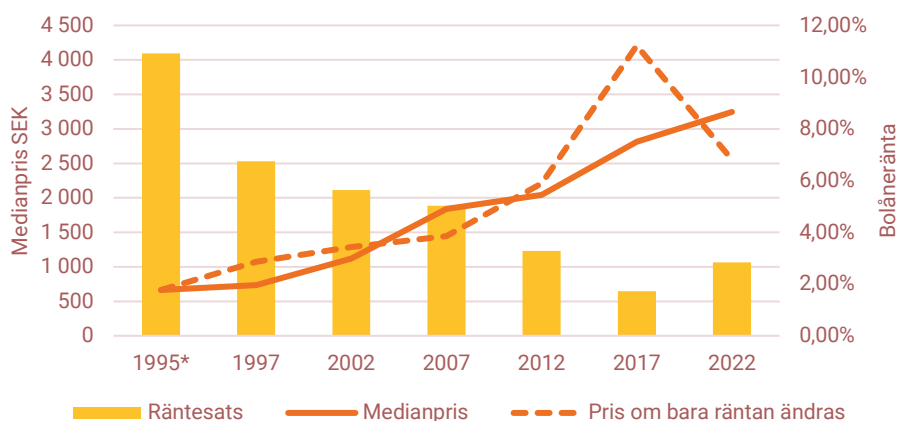
## Bolåneräntor och vinster från tidigare bostadsförsäljningar

Bolåneräntan har en stor betydelse för bostadsprisernas utveckling. I diagrammet på nästa sida visas det verkliga medianpriset och bolåneräntan. Utöver det har vi en beräkning som visar vad bostadspriset skulle ha varit om det endast var förändringar i bolåneräntan som styrde bostadspriset.

Vi ser att:

- Räntan förklarar bostadspriserna ganska bra mellan 1997 och 2012.
- När amorteringskraven infördes 2016 och 2018 justerades medianpriserna ner till en nivå, under den nivå som enbart kan förklaras av räntan.
- 2022 kan vi se att bostadspriserna ligger över den nivå som förklaras av räntan. Det kan vara en effekt av den ändrade synen på bostäder under Coronapandemin då många ville köpa småhus och bostadspriserna steg rejält. Skillnaden mellan priset som förklaras av bolåneräntan och det verkliga bostadspriset 2022 kan också vara att köpare och säljare på bostadsmarknaden ännu inte anpassat sig fullt ut till nuvarande ränteläge.

## Utveckling av bostadspriser och ränta samt hur bostadspriserna skulle se ut om de enbart förklarades av förändrad bolåneränta



\* För 1995 visas kvartal 1. För övriga år visas senaste perioden

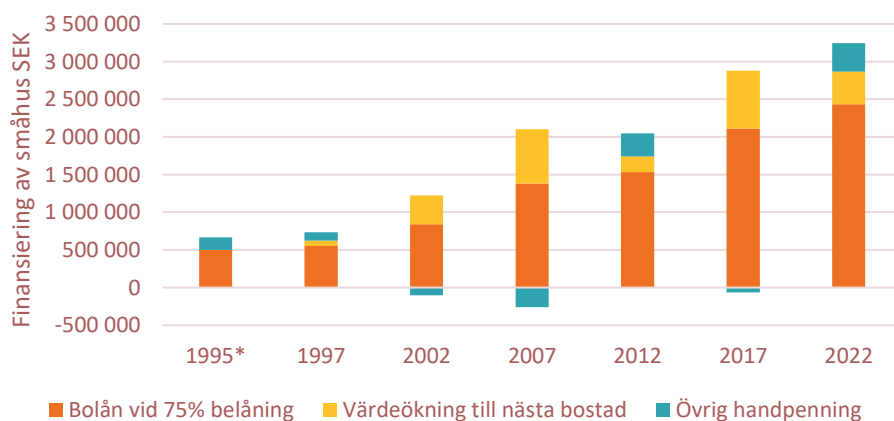
Diagram 4: Utveckling bolåneränta och bostadspriser för Sammanboende med barn på Sverigenivå

En annan viktig förklaring till dagens bostadspriser är hur mycket värdeökning från en tidigare bostad som man kan få med sig in i sitt nästa bostadsköp. För att illustrera detta har vi antagit att **Sammanboende med barn** vill köpa ett lika stort småhus (132 kvm) och gjort beräkningen på Sverigenivå. Vi har antagit att familjen väljer att skjuta upp skatten och lägga in hela sin värdeökning som handpenning i sitt nästa boende. Vi har också antagit att familjen bott fem år i sin bostad utom för perioden 1997 då familjen endast bott två år. 1995 är startåret, så där finns ingen tidigare värdestegring med vid köpet.

Vad som är intressant med denna uppställning är att familjerna år 2002, 2007 och 2017 inte behövt lägga någon egen handpenning vid köp. Dessa år har behovet av egen insats till och med varit negativt.

En annan slutsats är att familjen som köper en ny bostad idag åter behöver ha sparat ihop en del av den nya insatsen. Att ha ett sparande blir alltså viktigt, inte bara för de som är nya på bostadsmarknaden utan även för familjer som tidigare kunnat finansiera sitt nya boende med värdeökningar.

## Utveckling av bostadspriser och ränta samt hur bostadspriserna skulle se ut om de enbart förklarades av förändrad bolåneränta



\* För 1995 visas kvartal 1. För övriga år visas senaste perioden

Diagram 5: Utveckling bolåneränta och bostadspriser för Sammanboende med barn på Sverigenivå

## Slutsatser

Vi lämnar nu en period med låga bolåneräntor och låg inflation. Förändringen går fort och bostadsköpare behöver anpassa sig till det högre kostnadsläget.

I dag är vårt Boindex för småhus lägre än under finanskrisen 2007–2008 men högre än under fastighetskrisen 1990–1994.

Det är skillnad att köpa en bostad när priserna är höga och räntorna låga och att köpa en bostad när priserna är låga och räntorna höga. Dagens höga bostadspriser fungerar nämligen som en hävstång när räntan stiger. Med höga bostadspriser följer ofta en hög skuldsättning. En hög skuldsättning innebär en hög räntekänslighet. Med en hög räntekänslighet räcker det med en liten ränteuppgång för att det ska få en stor effekt på boendekostnaden. De ränteökningar som förväntas under den närmaste tiden kommer att få en stor effekt på hushållens ekonomi. Speciellt tufft kommer det att bli för hushåll som har köpt sin bostad nyligen till högt pris och med en hög belåningsgrad.

Mellan 1995 och 2022 har den genomsnittliga bolåneräntan varit 3,9 procent. Snitträntan i kvartal 3 2022 var 2,84 procent. Enligt Swedbanks Makroanalys förväntas de rörliga bolåneräntorna toppa på 4,75 procent under nästa år.

# Tabeller för region och kommun

## Boindex på regional nivå

Regioner	Sammanboende med barn i småhus						
	1995*	1997	2002	2007	2012	2017	2022
Stockholm	78	93	79	78	104	101	81
varav Stockholm stad	76	90	76	71	90	85	74
Göteborg	77	97	90	81	104	98	78
varav Göteborg stad	72	88	84	71	92	86	69
Malmö	85	102	91	85	107	107	79
varav Malmö stad	76	92	81	69	93	92	65
>75 000	86	103	99	94	117	111	86
<75 000	97	115	125	117	135	132	111
Sverige totalt	89	106	106	100	121	118	98

\*För 1995 visas kvartal 1. För övriga år visas senaste perioden

## Bostadskostnader i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå

Regioner	Sammanboende med barn i småhus						
	1995*	1997	2002	2007	2012	2017	2022
Stockholm	38%	32%	38%	38%	29%	30%	37%
varav Stockholm stad	39%	33%	39%	42%	33%	35%	41%
Göteborg	39%	31%	33%	37%	29%	31%	38%
varav Göteborg stad	42%	34%	36%	42%	33%	35%	43%
Malmö	35%	29%	33%	35%	28%	28%	38%
varav Malmö stad	39%	33%	37%	43%	32%	33%	46%
>75 000	35%	29%	30%	32%	26%	27%	35%
<75 000	31%	26%	24%	26%	22%	23%	27%
Sverige totalt	34%	28%	28%	30%	25%	25%	31%

\*För 1995 visas kvartal 1. För övriga år visas senaste perioden



## Boindex på kommunal nivå

### Sammanboende med barn i småhus

Kommuner	1995*	1997	2002	2007	2012	2017	2022
Borlänge	97	113	121	109	125	118	94
Borås	94	113	107	98	122	114	91
Enköping	87	102	94	101	119	112	86
Eskilstuna	87	104	104	99	119	109	86
Falkenberg	90	114	124	105	121	123	83
Falun	89	110	114	105	121	116	84
Gotland	81	104	109	90	110	111	84
Gävle	93	109	109	100	120	114	93
Halmstad	87	102	106	88	117	110	82
Helsingborg	83	99	93	84	107	107	77
Hässleholm	105	123	129	120	138	139	103
Jönköping	91	107	100	96	112	105	83
Kalmar	88	105	107	103	119	112	88
Karlskrona	85	108	110	106	133	119	97
Karlstad	88	103	105	95	112	109	82
Kristianstad	103	118	123	107	136	131	97
Landskrona	89	108	104	93	114	109	84
Lidköping**	84	101	97	99	121	125	93
Linköping	83	98	89	89	112	104	81
Luleå	88	109	114	103	129	120	101
Norrköping	83	103	103	93	115	108	83
Nyköping	90	114	111	99	121	113	89
Piteå	107	126	124	123	155	143	126
Sandviken**	99	118	128	128	142	137	106
Skellefteå	97	115	122	124	138	134	103
Skövde	93	119	125	105	129	123	94
Sundsvall	98	113	125	112	129	126	113
Trollhättan	93	110	111	108	126	117	91
Uddevalla	91	100	113	98	120	117	90
Umeå	76	97	92	91	112	102	84
Uppsala	79	99	83	79	98	96	78
Varberg	85	102	99	99	107	109	80
Vänersborg	93	120	124	106	135	133	102
Västervik	95	109	124	109	127	135	102
Västerås	83	100	98	93	121	113	83
Växjö	84	101	110	95	116	115	85
Ängelholm	92	109	115	96	132	119	85
Örebro	84	103	99	88	113	108	81
Örnsköldsvik	103	119	132	122	148	146	132
Östersund	85	100	109	92	115	112	94
Stockholm	76	90	76	71	90	85	74
Göteborg	72	88	84	71	92	86	69
Malmö	76	92	81	69	93	92	65

\*För 1995 visas kvartal 1. För övriga år visas senaste perioden

\*\*Småhuspriser saknas för Lidköping och Sandviken för 1995-2004. Använder region <75 000 som proxy för Sandviken och region >75 000 som proxy för Lidköping då bostadspriserna i dessa regioner låg nära varandra 2005

## Bostadskostnader i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå

### Sammanboende med barn i småhus

Kommuner	1995*	1997	2002	2007	2012	2017	2022
Borlänge	31%	27%	25%	28%	24%	25%	32%
Borås	32%	27%	28%	31%	25%	26%	33%
Enköping	34%	29%	32%	30%	25%	27%	35%
Eskilstuna	34%	29%	29%	30%	25%	28%	35%
Falkenberg	33%	26%	24%	29%	25%	24%	36%
Falun	34%	27%	26%	29%	25%	26%	36%
Gotland	37%	29%	28%	33%	27%	27%	36%
Gävle	32%	28%	28%	30%	25%	26%	32%
Halmstad	34%	29%	28%	34%	26%	27%	37%
Helsingborg	36%	30%	32%	36%	28%	28%	39%
Hässleholm	29%	24%	23%	25%	22%	22%	29%
Jönköping	33%	28%	30%	31%	27%	29%	36%
Kalmar	34%	29%	28%	29%	25%	27%	34%
Karlskrona	35%	28%	27%	28%	23%	25%	31%
Karlstad	34%	29%	29%	32%	27%	28%	37%
Kristianstad	29%	25%	24%	28%	22%	23%	31%
Landskrona	34%	28%	29%	32%	26%	28%	36%
Lidköping**	36%	30%	31%	30%	25%	24%	32%
Linköping	36%	31%	34%	34%	27%	29%	37%
Luleå	34%	28%	26%	29%	23%	25%	30%
Norrköping	36%	29%	29%	32%	26%	28%	36%
Nyköping	33%	26%	27%	30%	25%	27%	34%
Piteå	28%	24%	24%	24%	19%	21%	24%
Sandviken**	30%	25%	23%	23%	21%	22%	28%
Skellefteå	31%	26%	25%	24%	22%	22%	29%
Skövde	32%	25%	24%	29%	23%	24%	32%
Sundsvall	31%	27%	24%	27%	23%	24%	27%
Trollhättan	32%	27%	27%	28%	24%	26%	33%
Uddevalla	33%	30%	27%	31%	25%	26%	33%
Umeå	39%	31%	33%	33%	27%	29%	36%
Uppsala	38%	30%	36%	38%	31%	31%	38%
Varberg	35%	29%	30%	30%	28%	28%	38%
Vänersborg	32%	25%	24%	28%	22%	23%	29%
Västervik	32%	28%	24%	28%	24%	22%	29%
Västerås	36%	30%	31%	32%	25%	27%	36%
Växjö	36%	30%	27%	32%	26%	26%	35%
Ängelholm	33%	28%	26%	31%	23%	25%	35%
Örebro	36%	29%	30%	34%	27%	28%	37%
Örnsköldsvik	29%	25%	23%	25%	20%	21%	23%
Östersund	35%	30%	28%	33%	26%	27%	32%
Stockholm	39%	33%	39%	42%	33%	35%	41%
Göteborg	42%	34%	36%	42%	33%	35%	43%
Malmö	39%	33%	37%	43%	32%	33%	46%

\*För 1995 visas kvartal 1. För övriga år visas senaste perioden

\*\*Småhuspriser saknas för Lidköping och Sandviken för 1995-2004. Använder region <75 000 som proxy för Sandviken och region >75 000 som proxy för Lidköping då bostadspriserna i dessa regioner låg nära varandra 2005

# 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 Boindex

Swedbank Economic Outlook

Swedbanks Makroanalys

Tre Kronor Försäkring AB

Värderingsdata AB