



2023-03-02

# Swedbank Boindex kvartal 4 2022

Ett samarbete mellan Swedbank och Sparbankerna

# Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Vad är Swedbank Boindex? .....	3
Sammanfattning .....	4
Boindex sjönk från 100 till 96 under kvartal fyra .....	5
Boindex för olika typhushåll.....	6
Boindex för sammanboende med barn.....	6
Boindex för sammanboende utan barn.....	8
Boindex för ensamstående med barn .....	10
Boindex för ensamstående utan barn .....	11
Boindex för förstagångsköparen .....	12
Bostadskostnader i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå .....	14
Definitioner och antaganden.....	15
Källor .....	21

## Kontakt

### **Arturo Arques**

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

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

Telefon: +46 8 585 907 45

### **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

# 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 fyra 2022.

### Totala Boindex sjönk från 100 till 96

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk med fyra enheter till 96. Ett Boindex på 96 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 31 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Kvartalets Boindex på 96 är det lägsta index som vi uppmätt sedan dagens sammanvägda Boindex började beräknas 2005. Kvartalets Boindex är 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 98 till 95

Boindex för småhus sjönk med tre enheter till 95. Kvartalets Boindex för småhus är lägre än under finanskrisen (2007–2008) då Boindex var nere på 100. Kvartalets Boindex är inte lika lågt som efter fastighetskrisen (1990–1994) då Boindex var 88.

Boindex för småhus sjönk under kvartal fyra på grund av högre bolåneräntor och högre kostnader för uppvärmning och hushållsel.

### Boindex för bostadsrätter sjönk från 104 till 99

Boindex för bostadsrätter sjönk med fem enheter till 99. Detta är första gången sedan tidsserien med bostadsrätter startade (2005) som Boindex för bostadsrätter hamnar under 100.

Boindex för bostadsrätter sjönk under kvartal fyra på grund av högre bolåneräntor och höjda avgifter till bostadsrättsföreningen.

### Medianpriserna sjönk något, men inte i hela landet

Högre bostadskostnader bör resultera i lägre bostadspriser. Bostadspriserna sjönk något men inte tillräckligt för att kompensera för de ökade boendekostnaderna.

Medianpriset för småhus sjönk med två procent. I Malmö, Göteborg stad och i kommuner med fler än 75 000 invånare sjönk priset med sex procent, samtidigt som medianpriset för småhus steg med fyra procent i Stockholm.

Medianpriset för bostadsrätter sjönk med en procent. I kommuner med fler än 75 000 invånare sjönk priset med åtta procent, samtidigt som medianpriset steg med en procent i Stockholm.

Regioner	småhus	i bostadsrätt
Stockholm	4%	1%
varav Stockholm stad	4%	1%
Göteborg	-4%	-7%
varav Göteborg stad	-6%	-6%
Malmö	-6%	-4%
varav Malmö stad	-3%	-4%
>75 000	-6%	-8%
<75 000	-5%	-2%
Sverige totalt	-2%	-1%

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

## Boindex sjönk från 100 till 96 under kvartal fyra

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk med fyra enheter till 96<sup>1</sup>. Ett Boindex på 96 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 31 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Kvartalets Boindex på 96 är det lägsta index som vi uppmätt sedan dagens sammanvägda Boindex började beräknas 2005. Kvartalets Boindex är till och med lägre än det var under 2008, då Boindex var nere på 101 och Sverige hade finanskris.

För småhus sjönk Boindex tre enheter till 95 och för bostadsrätter sjönk Boindex fem enheter till 99.

Under kvartal fyra steg bolåneräntorna från 2,84 procent till 3,53 procent, vilket innebar att räntekostnaden efter skattereduktion ökade med 22 procent. För boende i lägenhet steg avgifterna till bostadsrättsföreningen och för boende i småhus steg kostnaderna för uppvärmning och hushållsel. Bostadspriserna sjönk något 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**. Skillnaden i köpkraft mellan ensamstående med och utan barn har minskat som resultat av att SCB räknat om inkomsterna för barn med växelvis boende.

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	i bostadsrätt
Stockholm	77	94	71	96	55	56	66
varav Stockholm stad	70	78	64	79	46	46	54
Göteborg	78	98	72	100	57	58	69
varav Göteborg stad	69	89	64	90	53	54	64
Malmö	82	110	76	113	65	66	78
varav Malmö stad	68	100	62	103	64	65	77
>75 000	87	118	80	120	69	71	85
<75 000	108	135	101	138	82	84	102
Sverige totalt	95	110	88	113	65	66	79

Tabell 2: Boindex per region, kvartal fyra 2022

<sup>1</sup> Historiska värden korrigeras löpande. Jämfört med föregående rapport har Boindex för kvartal tre 2022 höjts från 98,8 till 99,7. Orsaken är högre disponibla inkomster och högre kostnader för reparation och underhåll. Utöver detta har SCB räknat om inkomsterna för hushåll med barn med växelvis boende, denna justering har påverkat våra typhushåll men inte vårt generella Boindex.

# 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 ett Boindex som understiger 100 i samtliga regioner, utom i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex är 108.

Familjer i Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 68, vilket innebär att de lägger 44 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Jämfört med föregående kvartal sjönk Boindex för **Sammanboende med barn i småhus** i samtliga regioner, utom i kommuner med fler än 75 000 invånare där Boindex var oförändrat och i Malmö där Boindex steg med två enheter.

Tack vare att de disponibla inkomsterna har justerats upp i denna rapport är det nu endast i Stockholm stad där småhuspriserna är så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot så drabbas de av ett extra amorteringskrav på en procent. För berörda hushåll i Stockholm stad innebär en extra procentens amortering att Boindex sjunker från 70 till 61 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 43 procent till 49 procent.

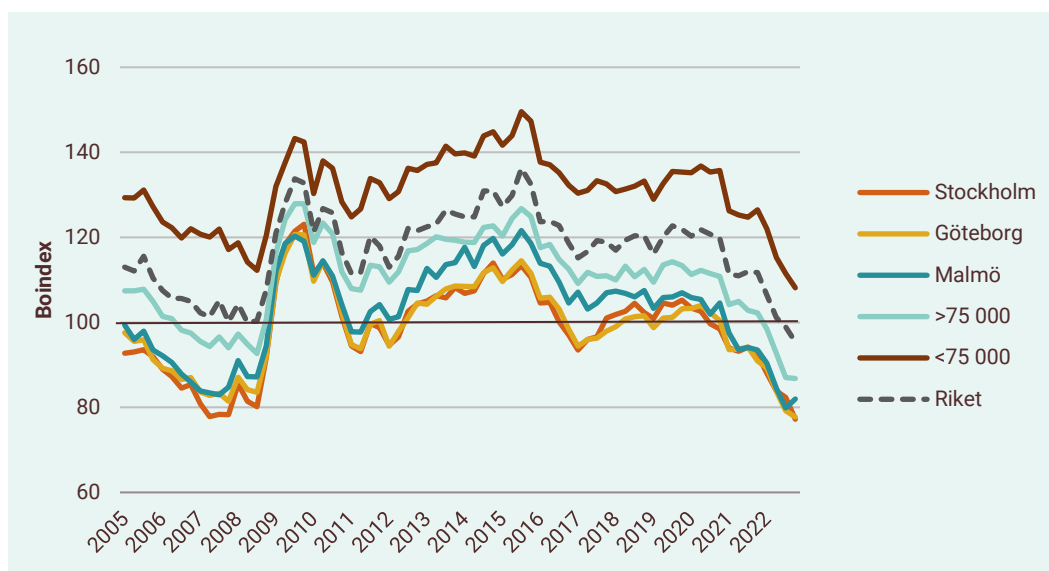


Diagram 1: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i småhus

**Sammanboende med barn i bostadsrätt** har fortfarande en relativt god köpkraft. På sverigenivå har typhushållet ett Boindex på 110 vilket innebär att de lägger 27 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 135. Familjer i Stockholm stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 78, vilket innebär att de lägger 38 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Jämfört med föregående kvartal sjönk Boindex för **Sammanboende med barn i bostadsrätt** i samtliga regioner.

Trots att inkomsterna har justerats upp i denna rapport är bostadsrättspriserna i Stockholms stad fortfarande så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot så drabbas de av ett extra amorteringskrav på en procent. För berörda hushåll i Stockholm stad innebär en extra procent amortering att Boindex sjunker från 78 till 67 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 38 procent till 45 procent.

Trots en generellt god köpkraft för **Sammanboende utan barn i bostadsrätt** är det tufft för familjen i Stockholm stad som vill köpa en bostadsrätt om de behöver låna 75 procent av bostadens värde och behöver amortera tre procent.

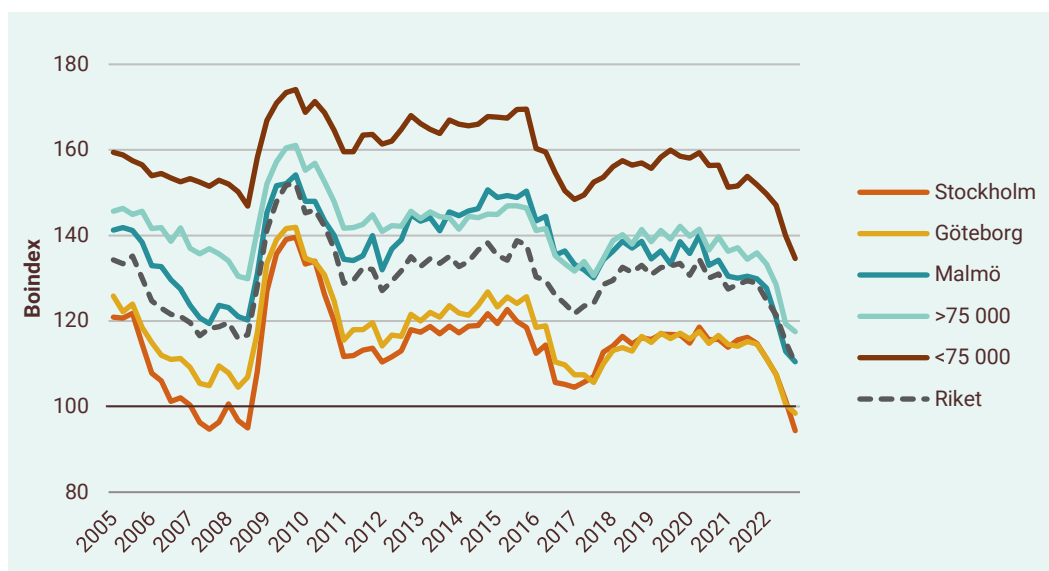


Diagram 2: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i bostadsrätt

## 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.

Sammanboende utan barn i småhus har idag ett Boindex som understiger 100 i samtliga regioner, utom i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex är 101.

Familjer som bor i Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 62, vilket innebär att de lägger 48 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Jämfört med föregående kvartal sjönk Boindex för Sammanboende utan barn i småhus i samtliga regioner, utom i Malmö där Boindex steg med två enheter.

Trots att inkomsterna har justerats upp i denna rapport är småhuspriserna i storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö fortfarande så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot så drabbas de av ett extra amorteringskrav på en procent. För berörda hushåll i Malmö stad innebär en extra procents amortering att Boindex sjunker från 62 till 55 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 48 procent till 55 procent.

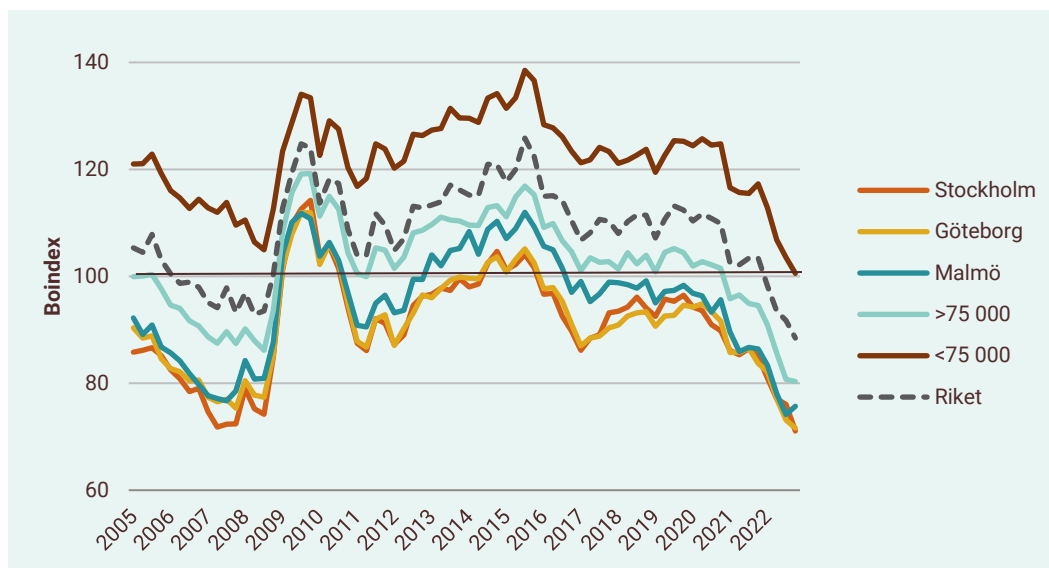


Diagram 3: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i småhus



**Sammanboende utan barn i bostadsrätt** är det typhushåll som har den högsta köpkraften. På sverigenivå har familjen ett Boindex på 113 vilket innebär att de idag lägger 27 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 138. Familjer i Stockholm stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 79, vilket innebär att de lägger 38 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Jämfört med föregående kvartal sjönk Boindex för **Sammanboende utan barn i bostadsrätt** i samtliga regioner.

Tack vare att inkomsterna har justerats upp i denna rapport är det idag ingen kommun där bostadsrättspriserna är så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot så drabbas de av ett extra amorteringskrav på en procent.

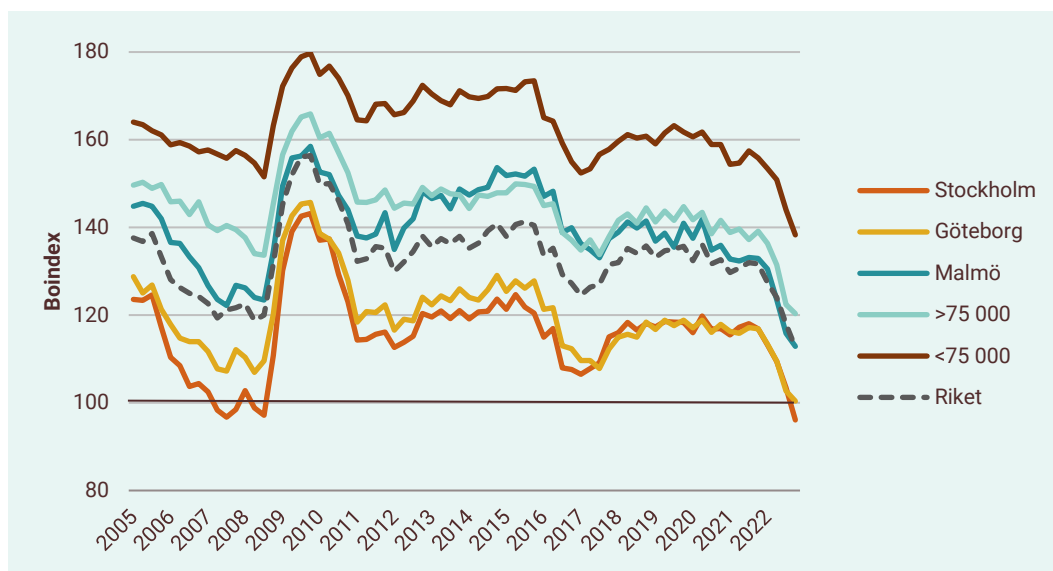


Diagram 4: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i bostadsrätt

## 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 114 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 46 och familjen behöver lägga så mycket som 65 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att endast 35 procent av den disponibla inkomsten återstår till mat, kläder, annan konsumtion och sparande.

Trots att inkomsterna har justerats upp i denna rapport är bostadsrättspriserna för hela region Stockholm och region Göteborg fortfarande så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot så drabbas de av ett extra amorteringskrav på en procent. Utöver storstadsregionerna är ser vi även höga skuldkvoter på Gotland och i Uppsala kommun.

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär procent extra amortering att Boindex sjunker från 46 till 40 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 65 procent till 75 procent. I region Stockholm innebär tre procent extra amortering att familjen behöver lägga så mycket som 63 procent av sin disponibla inkomst på boende.

**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 region Stockholm eller i region Göteborg. Samma sak gäller för Gotland och Uppsala.

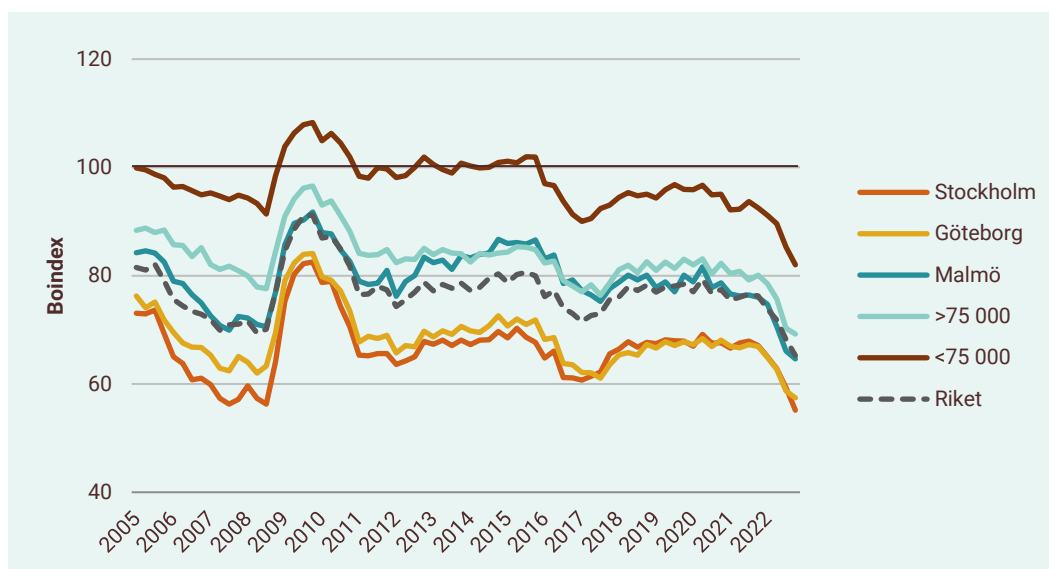


Diagram 5: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående med barn i bostadsrätt

## Boindex för ensamstående utan barn

Detta typhushåll består av en vuxen i åldern 30–49 år utan barn. Åtta procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Personen har en disponibel inkomst som är 86 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.

Skillnaden i köpkraft mellan ensamstående med och utan barn har minskat som resultat av att SCB räknat om inkomsterna för barn med växelvis boende.

Köpkraften för **Ensamstående utan barn** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 46, och hushållet behöver lägga så mycket som 65 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att endast 35 procent av den disponibla inkomsten återstår till mat, kläder, annan konsumtion och sparande.

Bostadsrättspriserna för hela region Stockholm och region Göteborg är idag så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot så drabbas de av ett extra amorteringskrav på en procent. Utöver storstadsregionerna ser vi även höga skuldkvoter på Gotland och i Uppsala kommun.

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär procent extra amortering att Boindex sjunker från 46 till 40 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 65 procent till 75 procent. I region Stockholm innebär tre procent amortering att familjen behöver lägga så mycket som 61 procent av sin disponibla inkomst på boende.

**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 region Stockholm eller i region Göteborg. Samma sak gäller för Gotland och Uppsala.

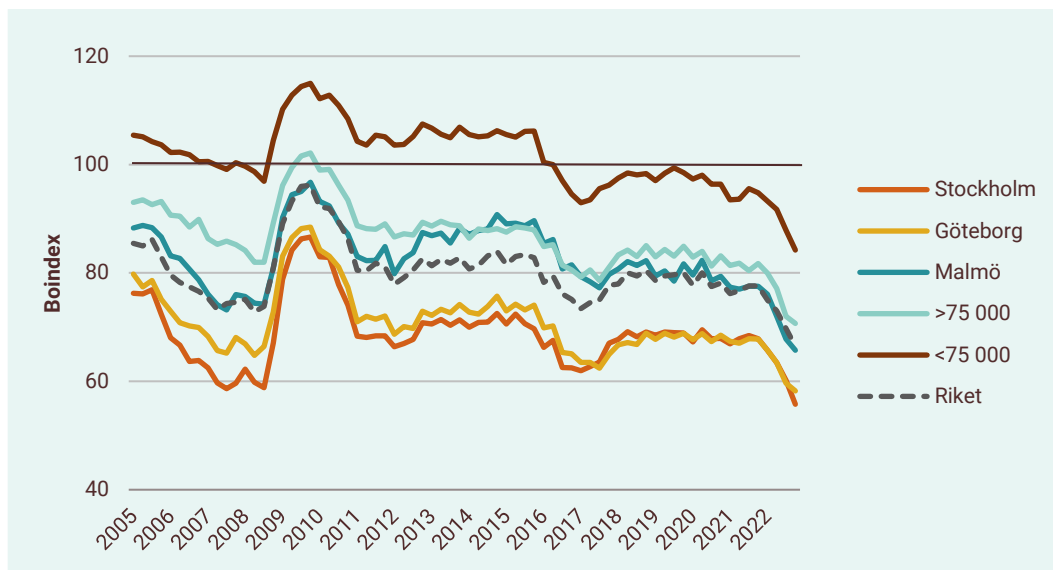


Diagram 6: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående utan barn i bostadsrätt

## 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 102.

Köpkraften för **Förstagångsköparen** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 54 och hushållet behöver lägga 56 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Bostadsrättspriserna för hela region Stockholm och i Göteborg stad är idag så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot så drabbas de av ett extra amorteringskrav på en procent.

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär en procents extra amortering att Boindex sjunker från 54 till 47 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 56 procent till 64 procent. I region Stockholm innebär tre procents amortering att familjen behöver lägga så mycket som 52 procent av sin disponibla inkomst på boende och i Göteborg stad innebär det 53 procent.

**Förstagångsköparen**, som behöver låna 85 procent av bostadens värde och amortera tre procent har enligt våra beräkningar troligtvis svårt att få råd med en bostadsrättslägenhet i region Stockholm eller i Göteborg stad.

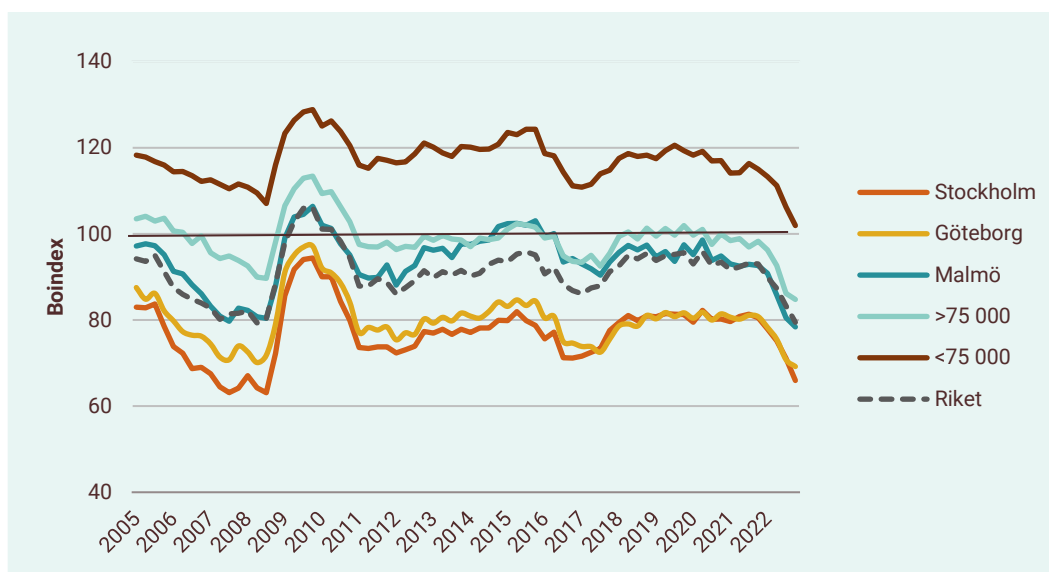


Diagram 7: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

## 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	93	138	87	142	85	88	106
Borås	93	129	86	132	77	79	95
Enköping	84	124	78	127	74	76	91
Eskilstuna	87	123	81	126	75	76	92
Falkenberg	90	116	83	118	72	74	89
Falun	89	122	83	125	72	73	88
Gotland	80	94	74	96	56	57	68
Gävle	91	128	85	132	76	78	94
Halmstad	88	110	82	112	65	66	79
Helsingborg	83	117	76	120	72	73	88
Hässleholm	109	132	101	136	81	83	101
Jönköping	85	116	79	119	67	69	82
Kalmar	91	122	85	126	71	73	88
Karlskrona	107	123	99	126	72	74	89
Karlstad	87	112	81	115	66	67	81
Kristianstad	100	134	93	138	81	83	100
Landskrona	86	121	79	124	75	77	93
Lidköping	95	140	88	144	83	86	104
Linköping	83	119	77	122	68	70	83
Luleå	98	125	91	127	72	73	88
Norrköping	82	118	76	120	71	72	87
Nyköping	93	136	87	139	83	85	103
Piteå	115	139	106	143	83	85	103
Sandviken	106	110	99	112	70	71	86
Skellefteå	102	129	94	132	78	80	96
Skövde	95	133	88	137	81	83	101
Sundsvall	100	147	92	151	88	90	109
Trollhättan	99	130	92	133	78	80	97
Uddevalla	95	134	88	138	80	82	100
Umeå	79	107	73	109	59	60	72
Uppsala	77	103	71	105	59	60	72
Varberg	85	106	78	109	64	65	78
Vänersborg	102	132	95	136	81	83	101
Västervik	102	143	96	148	88	90	110
Västerås	85	131	79	134	78	80	96
Växjö	96	123	89	126	70	72	86
Ängelholm	87	126	80	129	75	77	92
Örebro	85	118	79	121	69	70	84
Örnsköldsvik	119	133	111	136	80	82	99
Östersund	89	131	83	134	77	79	95
Stockholm	70	78	64	79	46	46	54
Göteborg	69	89	64	90	53	54	64
Malmö	68	100	62	103	64	65	77

## 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%	34%	28%
Borås	32%	23%	35%	23%	39%	38%	32%
Enköping	36%	24%	38%	24%	41%	39%	33%
Eskilstuna	34%	24%	37%	24%	40%	39%	33%
Falkenberg	33%	26%	36%	25%	42%	41%	34%
Falun	34%	25%	36%	24%	42%	41%	34%
Gotland	38%	32%	41%	31%	54%	53%	44%
Gävle	33%	23%	35%	23%	39%	38%	32%
Halmstad	34%	27%	37%	27%	46%	45%	38%
Helsingborg	36%	26%	39%	25%	42%	41%	34%
Hässleholm	28%	23%	30%	22%	37%	36%	30%
Jönköping	35%	26%	38%	25%	45%	43%	37%
Kalmar	33%	25%	35%	24%	42%	41%	34%
Karlskrona	28%	24%	30%	24%	42%	41%	34%
Karlstad	34%	27%	37%	26%	45%	45%	37%
Kristianstad	30%	22%	32%	22%	37%	36%	30%
Landskrona	35%	25%	38%	24%	40%	39%	32%
Lidköping	32%	21%	34%	21%	36%	35%	29%
Linköping	36%	25%	39%	25%	44%	43%	36%
Luleå	31%	24%	33%	24%	42%	41%	34%
Norrköping	37%	25%	39%	25%	42%	42%	34%
Nyköping	32%	22%	34%	22%	36%	35%	29%
Piteå	26%	22%	28%	21%	36%	35%	29%
Sandviken	28%	27%	30%	27%	43%	42%	35%
Skellefteå	29%	23%	32%	23%	38%	38%	31%
Skövde	32%	23%	34%	22%	37%	36%	30%
Sundsvall	30%	20%	33%	20%	34%	33%	28%
Trollhättan	30%	23%	33%	23%	38%	38%	31%
Uddevalla	32%	22%	34%	22%	38%	37%	30%
Umeå	38%	28%	41%	28%	51%	50%	42%
Uppsala	39%	29%	42%	29%	51%	50%	42%
Varberg	35%	28%	38%	28%	47%	46%	38%
Vänersborg	29%	23%	32%	22%	37%	36%	30%
Västervik	29%	21%	31%	20%	34%	33%	27%
Västerås	35%	23%	38%	22%	38%	38%	31%
Växjö	31%	24%	34%	24%	43%	42%	35%
Ängelholm	34%	24%	38%	23%	40%	39%	33%
Örebro	35%	25%	38%	25%	43%	43%	36%
Örnsköldsvik	25%	23%	27%	22%	38%	37%	30%
Östersund	34%	23%	36%	22%	39%	38%	32%
Stockholm	43%	38%	47%	38%	65%	65%	56%
Göteborg	43%	34%	47%	33%	57%	56%	47%
Malmö	44%	30%	48%	29%	47%	46%	39%

# 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. Jämfört med föregående rapport har Boindex för kvartal tre 2022 höjts från 98,8 till 99,7. Förändringen beror på nedanstående korrigeringar:

- De slutliga siffrorna för disponibel inkomst för 2021 från SCB var högre än tidigare antaganden. Ökningen av medianinkomsten jämfört med 2020 var 4,4% för ensamstående och 4,7% för sammanboende. Ökningen beror på återhämtningen efter Coronapandemin då exempelvis många återkom till heltidsarbete efter att ha gått ner i arbetstid under 2020. De högre disponibla inkomsten 2021 innebar även att inkomsterna för 2022 justerades upp. Effekten för kvartal tre 2022 blev att vår generella Boindex justerades upp med 1,8.
- Högre kostnader för reparation och underhåll för 2021 rapporterades från SCB och innebar att kostnaderna i våra beräkningar ökade för 2021 och 2022. Effekten för kvartal tre 2022 blev att vårt generella Boindex justerades ner med 0,8.
- Svensk Mäklarstatistik har korrigerat bostadspriserna för kvartal två och tre 2022.
- SCB ändrade inkomstberäkningen för familjer när barnen bor ungefär lika mycket hos båda föräldrarna (s.k. växelvis boende). Förändringen blev störst för ensamstående och innebar att **Ensamstående med barn** fick en ökad disponibel inkomst, från 112 procent till 114 procent av den disponibla inkomsten för en vuxen. **Ensamstående utan barn** fick lägre disponibel inkomst, från 88 procent till 86 procent av den disponibla inkomsten för en vuxen.
- Avfall Sverige har publicerat slutliga kostnader för sophantering 2021 som innebar vissa justeringar på kommunnivå för 2021 och 2022.

## Typhushåll

### Sammanboende med barn.

- Hushållet består av två vuxna, där minst en förvärvsarbetar.
- Hushållet har två barn.
- **Sammanboende med barn** 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".
- SCB har från och med kvartal fyra 2022 räknat om inkomsterna för hushåll där barnen bor ungefär lika mycket hos båda föräldrarna (s.k. växelvis boende). Förändringen innebär att den disponibla inkomsten justeras upp något för **Sammanboende med barn** jämfört med **Sammanboende utan barn**. Vi har korrigerat historiska värden så de matchar SCB:s nya definitioner.
- Hushållet väljer mellan ett småhus på 132 kvm och en bostadsrättslägenhet på 92 kvm.
- Hushållet har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

### **Sammanboende utan barn.**

- Hushållet består av två vuxna i åldern 30–49 år, där minst en förvärvsarbetar.
- Hushållet har inga barn.
- **Sammanboende utan barn** 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". Beräkningen utgår ifrån sammanboende i åldern 30–49 år eftersom vi antar att de ligger närmast gruppen med barn åldersmässigt.
- SCB har från och med kvartal fyra 2022 räknat om inkomsterna för hushåll där barnen bor ungefär lika mycket hos båda föräldrarna (s.k. växelvis boende). Förändringen innebär att den disponibla inkomsten justeras ner något för **Sammanboende utan barn** jämfört med **Sammanboende med barn**. Vi har korrigerat historiska värden så de matchar SCB:s nya definitioner.
- Hushållet väljer mellan ett småhus på 124 kvm och en bostadsrättslägenhet på 78 kvm.
- Hushållet har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

### **Ensamstående med barn.**

- Hushållet består av en förvärvsarbetande vuxen med två barn.
- **Ensamstående med barn** har en disponibel inkomst som är 114 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".
- SCB har från och med kvartal fyra 2022 räknat om inkomsterna för hushåll där barnen bor ungefär lika mycket hos båda föräldrarna (s.k. växelvis boende). Förändringen innebär att den disponibla inkomsten justeras upp för **Ensamstående med barn** jämfört med **Ensamstående utan barn**. Vi har korrigerat historiska värden så de matchar SCB:s nya definitioner.
- Hushållet 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.
- Hushållet har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

### **Ensamstående utan barn.**

- Hushållet består av en förvärvsarbetande vuxen i åldern 30–49 år, utan barn.
- **Ensamstående utan barn** har en disponibel inkomst som är 86 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". Beräkningen utgår ifrån ensamstående i åldern 30–49 år eftersom vi antar att de ligger närmast gruppen med barn åldersmässigt.
- SCB har från och med kvartal fyra 2022 räknat om inkomsterna för hushåll där barnen bor ungefär lika mycket hos båda föräldrarna (s.k. växelvis boende). Förändringen innebär att den disponibla inkomsten justeras ner för **Ensamstående utan barn** jämfört med **Ensamstående med barn**. Vi har korrigerat historiska värden så de matchar SCB:s nya definitioner.
- Hushållet 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.
- Hushållet 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".
- SCB har från och med kvartal fyra 2022 räknat om inkomsterna för hushåll där barnen bor ungefär lika mycket hos båda föräldrarna (s.k. växelvis boende). I samband med detta har den disponibla inkomsten för **unga förstagångsköpare** justerats upp, trots att denna grupp inte har barn. Vi har korrigerat historiska värden så de matchar SCB:s nya definitioner.
- Vår **unga förstagångsköpare** vill köpa en bostadsrätt på 35 kvm. Här har vi valt att inte göra några beräkningar för de förstagångsköpare som vill bo i småhus. Orsaken är att våra kalkylmodeller ger alltför höga kostnader för detta typhushåll i de kommuner som denna rapport behandlar.
- Hushållet 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 har 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 var möjligt 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 under 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, bostadskreditinstitut och AIF:s bolåneräntor, nya avtal (procent)".

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 2021. För 2022 har vi antagit en löneökning på 2,7 procent.

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

### **Fastighetsskatt och fastighetsavgift**

Vi antar att alla småhusägare betalar maxavgiften. Innan 2008 var fastighetsavgiften en procent av fastighetens taxeringsvärde. 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 tar även hänsyn till de enskilda kommunernas VA-taxor där vi antagit att hushållen 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 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.

### **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 jämfört med september 2021 med i snitt 18 procent. Minskningen var 12 procent i Norra Sverige, 14 procent i Norra Mellansverige, 18 procent i Södra Mellansverige och 21 procent i Södra Sverige.

För perioden oktober till december 2022 har många privatpersoner gått över till timpris vilket gör att Svenska Kraftnät inte längre kan särredovisa hushållens minskade elkonsumtion. I siffrorna från Svenska Kraftnät kan se att den totala elkonsumtionen jämfört med 2021 har minskat under kvartal fyra 2022. Vi antar att minskningen för hushållen ser ut som under september 2022 för alla regioner utom för Södra Sverige som vi antar har minskat sin elkonsumtion med 25 procent och Norra Sverige som antar ha minskat sin elkonsumtion med 14 procent.

Då elkonsumention för uppvärmning är högre på vintern än på sommaren har vi använt SCB:s tabell "Elanvändning, GWh efter användningsområde och månad" för bostäder som nyckel.

Förbrukningen av hushållsel antas vara jämnt fördelad över året.

### **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 använde vi den temperaturkorrigerade energiförbrukningen för 2020 från Energimyndigheten som prognos. Därefter justerade vi den antagna elförbrukningen efter bostadsstorlek och antog att energiförbrukningen per månad såg ut som SCB:s tabell av "Elanvändning efter användningsområde och månad". Slutligen använde vi Regeringens ersättningstabell och för att justera ersättningen för att endast 51% av uppvärmningen sker med el som energikälla.

Elprisstödet för 2022/2023 kommer i första omgången att betalas ut till privatpersoner i Elområde tre och fyra. Utbetalningen sker i slutet av februari 2023. Då hushållen stod för hela elkostnaden under kvartal tre och fyra 2022 har vi valt att inte ta hänsyn till det kommande elprisstödet i denna rapport.

### **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 2021. För 2022 försöker vi illustrera den snabbt stigande inflationen genom att låta kostnadsökningen vara 5,1 procent jämfört med 2021 under kvartal ett och kvartal två för att därefter stiga till 8,4 procent under kvartal tre och fyra.

### **Årsavgifter till bostadsrättsföreningen**

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

Vi har antagit att snittbelåningen är 6 375 kr per kvm och att Riksbankens räntehöjning på 2,5% under 2022 innebär att avgiften skulle behöva höjas med 159 kr per kvm för att täcka de ökade kostnaderna för föreningens bolån.

Ca 60 procent av föreningarnas största lån har en löptid som är kortare än tre år enligt UC. Genom att anta att 20 procent av föreningarna hade lån som omförhandlades under kvartal tre och ytterligare 20 procent av föreningarna har lån som omförhandlades under kvartal fyra så kommer vi fram till en total avgiftsökning under 2022 på tio procent.

### **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.

# 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

UC

Värderingsdata AB