



Swedbank Boindex kvartal 1 2020

Vad är Swedbank Boindex?

Swedbank Boindex syftar till att mäta hushållens köpkraft vid köp av småhus och bostadsrätter. Vårt index når 100 då 30 procent av hushållens disponibla inkomst används till boendeutgifter. Ju högre siffra desto större ekonomisk marginal har hushållet vid köpet.

En indikator på hushållens köpkraft vid köp av bostad

Swedbank Boindex speglar hushållens köpkraft i samband med köp av småhus och bostadsrätt. Har hushållen goda marginaler vid sina bostadsköp ökar sannolikheten för prisökningar på bostadsmarknaden. Vid alltför små marginaler riskerar många hushåll att få minska sin konsumtion för att kunna prioritera sitt boende. Köpkraften mäts i de tre storstadsregionerna, i kommuner med fler än 75 000 invånare som grupp, samt i övriga kommuner som grupp. Dessutom mäts de 40 största kommunerna i landet separat.

Swedbank Boindex har getts ut löpande sedan första kvartalet 2000 med data från och med 1995. 2015 tillkom ett separat index för bostadsrätter med data från och med 2005 (tidigare avsåg undersökningen endast småhus). Samtidigt infördes en nedbrytning på storstadsregionerna där själva storstäderna inkluderades, det vill säga Stockholm stad, Göteborg stad och Malmö stad. Detta för att ge en bättre uppskattning av köpkraften i innerstadslägen eftersom det kan skilja sig betydligt från övriga regioner. Från kvartal fyra 2018 infördes en ny dimension med fem typhushåll. Syftet var att ge en bredare och tydligare bild av vem som har råd med bostadsköp. Typhushållen är två vuxna med två barn, två vuxna utan barn, en vuxen med två barn, en vuxen utan barn samt slutligen ett hushåll med en ung person (18–29 år) utan barn som ska köpa sin första bostad.

Samtliga löpande utgifter för boendet summeras kvartalsvis och sätts i relation till disponibel inkomst.

Innehållsförteckning

Swedbank Boindex kvartal 1 2020

Vad är Swedbank Boindex?

Sammanfattning _____ 4

Boindex sjönk under första kvartalet 2020 _____ 5

Boindex för olika typhushåll

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

Boindex på kommunal nivå _____ 13

Definitioner och antaganden

För ytterligare information

Arturo Arques, Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Madelén Falkenhäll, senior analytiker, Group Public Affairs, Swedbank

Mejl: madelen.falkenhall@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Carina Brännström, senior analytiker, Business Analytics & Lending Optimization,
Swedish Banking

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

Sammanfattning

Swedbanks Boindex sjönk för både småhus och bostadsrätter under kvartal ett 2020.

Totala Boindex sjönk från 115 till 113

Swedbanks sammanvägda Boindex landade på 113 för kvartal ett. Ett Boindex på 113 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 26 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Köpkraften är generellt god eftersom Boindex överstiger 100.

Boindex för småhus sjönk från 114 till 111

Boindex för småhus sjönk tre enheter till 111. Förändringen mellan kvartal ett och kvartal fyra förklaras med att småhuspriserna och bolåneräntorna steg. Nedgången på Boindex för småhus mildrades av att kostnaderna för hushållsel sjönk. Det historiska värdet för kvartal fyra har justerats ner från 116 till 114 eftersom de faktiska uppvärmningskostnaderna blev högre än vi antagit.

Boindex för bostadsrätter sjönk från 118 till 116

Boindex för bostadsrätter sjönk två enheter till 116. Förändringen förklaras med att bostadsrättspriserna och bolåneräntorna ökade under kvartal ett 2020. Nedgången på Boindex för bostadsrätter mildrades av att kostnaderna för hushållsel sjönk. Det historiska värdet för kvartal fyra har justerats ner från 119 till 118 eftersom de faktiska kostnaderna för försäkringar i bostadsrätter blev högre än vi antagit.

Disponibla inkomsten ser ut att öka något för de som har kvar sitt jobb

Enligt Medlingsinstitutet var löneökningarna till och med februari 2,8 procent. I mars drabbades världen av corona pandemin med varsel och uppsägningar som följd. I våra kalkyler väljer vi därför att skriva ner löneökningstakten till 0,3 procent¹. Med lägre löneökningar blir Boindex lägre.

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 någon blir av med sitt arbete och inte längre kan köpa någon ny bostad eftersom de kommer att få svårt att få bolån av sin bank.

Medianpriserna ökade

Under första kvartalet steg medianpriserna med sex procent för småhus och med fyra procent för bostadsrätter. Priserna ökade för samtliga regioner utom för kommuner med färre än 75 000 invånare där priset på bostadsrätter sjönk med två procent.

Förändring av medianpris det senaste kvartalet

Regioner	i småhus	i bostadsrätt
Stockholm	3%	1%
varav Stockholm stad	2%	1%
Göteborg	1%	1%
varav Göteborg stad	0%	1%
Malmö	3%	3%
varav Malmö stad	3%	4%
> 75 000	5%	3%
< 75 000	5%	-2%

¹ Baserat på antaganden om real disponibel inkomst och KPI i Swedbank Economic Outlook mars 2020.

Boindex sjönk under första kvartalet 2020

Swedbanks sammanvägda Boindex för både småhus och bostadsrätter sjönk från 115 till 113 under kvartal ett. Ett Boindex på 113 innebär hushållen i genomsnitt lägger 26 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Boindexet för småhus sjönk från 114 till 111. Förändringen mellan kvartal ett och kvartal fyra förklaras med att småhuspriserna och bolåneräntorna ökade. Nedgången på Boindex för småhus mildrades av att kostnaderna för hushållsel sjönk. Det historiska värdet för kvartal fyra har justerats ner från 116 till 114 eftersom de faktiska uppvärmningskostnaderna blev högre än vi antagit.

Boindex för bostadsrätter sjönk två enheter till 116. Förändringen förklaras med att bostadsrättspriserna och bolåneräntorna ökade. Nedgången på Boindex för småhus mildrades av att kostnaderna för hushållsel sjönk. Det historiska värdet för kvartal fyra har justerats ner från 119 till 118 eftersom de faktiska kostnaderna för försäkringar i bostadsrätter blev högre än vi antagit.

Under första kvartalet steg medianpriserna för riket med sex procent för småhus och med fyra procent för bostadsrätter. Bostadspriserna påverkar hur stora lån som våra typhushåll behöver ta. Kostnaderna för hushållens bolån ökade till följd av högre bolåneräntor och större amorteringar. Sänkningen mildrades av att kostnaderna för hushållsel sjönk.

Boindex i tabellform

Av tabell 1 nedan framgår Boindex över 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	98	113	90	115	65	68	78
varav Stockholm stad	88	94	81	96	55	58	66
Göteborg	97	113	89	115	64	68	78
varav Göteborg stad	85	101	78	103	60	63	72
Malmö	99	131	91	133	75	80	92
varav Malmö stad	83	118	76	120	74	79	91
>75 000	105	137	96	140	79	84	97
<75 000	125	155	115	159	93	99	116
Sverige totalt	112	128	103	131	74	79	91

Tabell 1: Boindex per region, kvartal 1 2020

Boindex för olika typhushåll

Stora skillnader mellan olika typhushåll.

Familjer med två vuxna har generellt större ekonomiska marginaler än familjer med en vuxen. Två inkomster och möjligheten att dela på kostnader är förklaringen. Unga enpersonshushåll i små lägenheter har större marginaler än övriga enfamiljshushåll trots en högre belåningsgrad. Förklaringen är att yngre väljer ett mindre, och därmed billigare, boende.

Boindex för sammanboende med barn

Detta typhushåll består av två vuxna och två barn. Nio procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Familjen har en disponibel inkomst som är 108 procent av den generella disponibla inkomsten för två vuxna. Typfamiljen vill köpa ett småhus på 132 kvm eller en bostadsrättslägenhet på 92 kvm och de behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer familjen att behöva amortera två procent av bolånet varje år. Vi tar här ingen hänsyn till att det under 2020 går att ansöka om amorteringsbefrielse till följd av corona pandemin.

Typfamiljen i Sverige med två vuxna och två barn som vill bo i ett småhus lägger idag 27 procent av sin disponibla inkomst på boendet och har ett Boindex på 112. Typfamiljen har ett Boindex under 100 i de tre storstadsregionerna. Familjer som bor i en kommun med färre än 75 000 invånare har de största marginalerna med ett Boindex på 125. Jämfört med föregående kvartal sjunker Boindex i samtliga regioner.



Diagram 1: Boindex för sammanboende med barn i småhus

Familjer med två vuxna och två barn som väljer att köpa en bostadsrättslägenhet behöver endast lägga 24 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Det ger ett Boindex på 128, vilket är högre än motsvarande familj som väljer att bo i ett småhus.

Sammanboende med barn i bostadsrätt har goda marginaler och ett Boindex som överstiger 100 i samtliga regioner.

Boindex sjönk i samtliga regioner utom i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex låg kvar på 155.

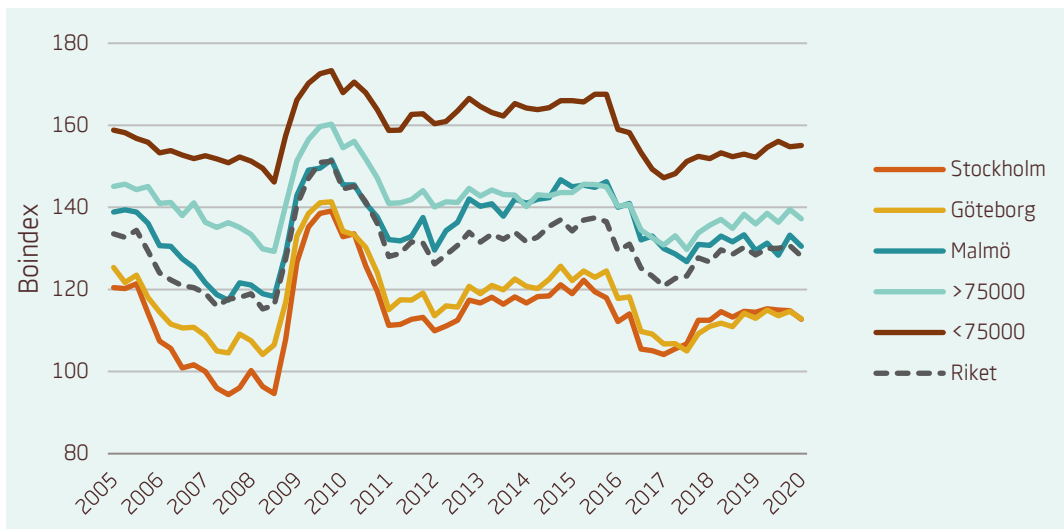


Diagram 2: Boindex för sammanboende med barn i bostadsrätt

Boindex för sammanboende utan barn

Detta typhushåll består av två vuxna i åldern 30–49 år, utan barn. Tre procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Familjen har en disponibel inkomst som är 92 procent av den generella disponibla inkomsten för två vuxna. De vill köpa ett småhus på 124 kvm eller en bostadsrättslägenhet på 78 kvm och de behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer familjen att behöva amortera två procent av bolånet varje år. Vi tar här ingen hänsyn till att det under 2020 går att ansöka om amorteringsbefrielse till följd av corona pandemin.

Detta typhushåll har lägre disponibel inkomst än typhushållet **Sammanboende med barn**. I begreppet disponibel inkomst ingår inkomst av tjänst och kapital tillsammans med olika typer av bidrag som barnbidrag och bostadsbidrag. Familjer utan barn väljer vanligtvis ett mindre boende än familjer med barn.

Trots lägre boendekostnad för **Sammanboende utan barn i småhus** än för **Sammanboende med barn i småhus** blir Boindex lägre för familjen utan barn till följd av lägre löner.

Boindex för **Sammanboende utan barn i småhus** har sjunkit sedan förra kvartalet i samtliga regioner. Storstadsregionerna och kommuner med fler än 75 000 invånare har idag ett Boindex under 100. Göteborg har det lägsta indexet på 89, vilket innebär att hushållen lägger 34 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

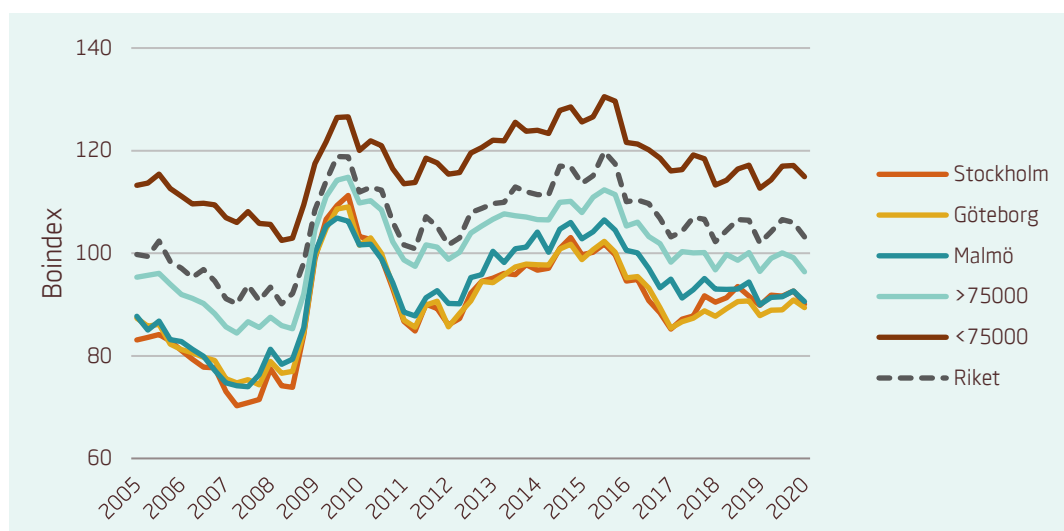


Diagram 3: Boindex för sammanboende utan barn i småhus

De familjer som föredrar att köpa en bostadsrättslägenhet har goda marginaler och Boindex över 100 i samtliga regioner. Det högsta indexet finner vi i kommuner med färre än 75 000 invånare. Det lägsta indexet finns i Göteborg och i Stockholm. Boindex sjönk i samtliga regioner utom i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex låg kvar på 159.

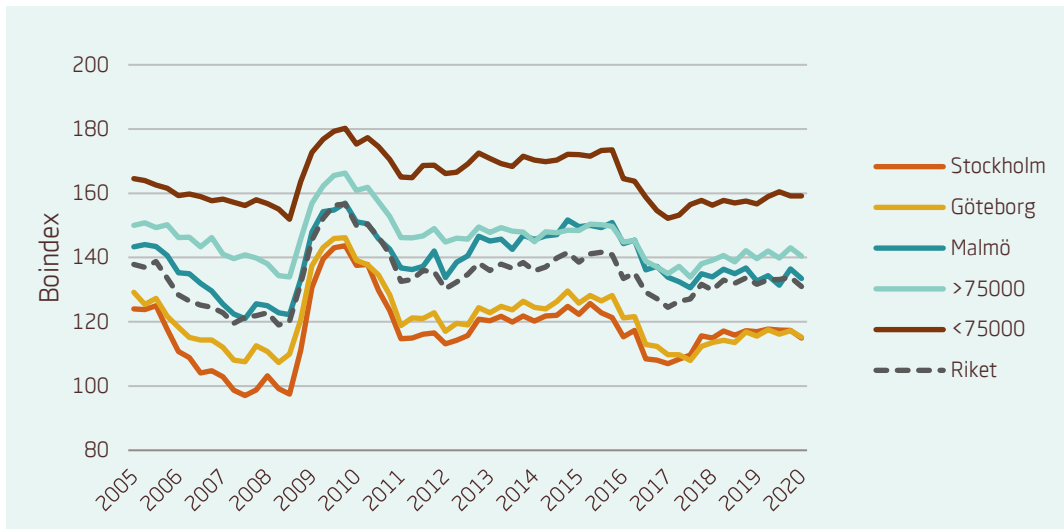


Diagram 4: Boindex för sammanboende utan barn i bostadsrätt

Boindex för ensamstående med barn

Detta typhushåll består av en vuxen och två barn. Två procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Familjen har en disponibel inkomst som är 111 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. De vill köpa en bostadsrättslägenhet på 75 kvm och de behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer familjen att behöva amortera två procent av bolånet varje år. Vi tar här ingen hänsyn till att det under 2020 går att ansöka om amorteringsbefrielse till följd av Corona pandemin.

Typhushållet bestående av en ensamstående vuxen med barn har högre disponibel inkomst jämfört med familjen **Ensamstående utan barn**. I begreppet disponibel inkomst ingår inkomst av tjänst och kapital tillsammans med olika typer av bidrag som barnbidrag och bostadsbidrag. **Ensamstående med barn** bor oftast i en större lägenhet än familjen **Ensamstående utan barn**.

Boindex för **Ensamstående med barn** ligger under gränsvärdet 100 i samtliga regioner, vilket innebär att de lägger mer än 30 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Familjer som bor i kommuner med färre än 75 000 invånare har den högsta köpkraften med ett Boindex på 93. Det innebär att de lägger 33 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Köpkraften är svagast i Göteborgsregionen där Boindex är 64 och familjen behöver lägga så mycket som 47 procent av sin disponibla inkomst på boendet när de ska köpa en bostad. Köpkraften är nästan lika svag i Stockholmsregionen där Boindex är 65 och 46 procent av den disponibla inkomsten läggs på boendekostnader.

För de hushåll som omfattas av det nya amorteringskravet på tre procent (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten) skulle Boindex för **Ensamstående med barn** sjunka ytterligare och hamna på 55 i både Stockholms- och Göteborgsregionen.

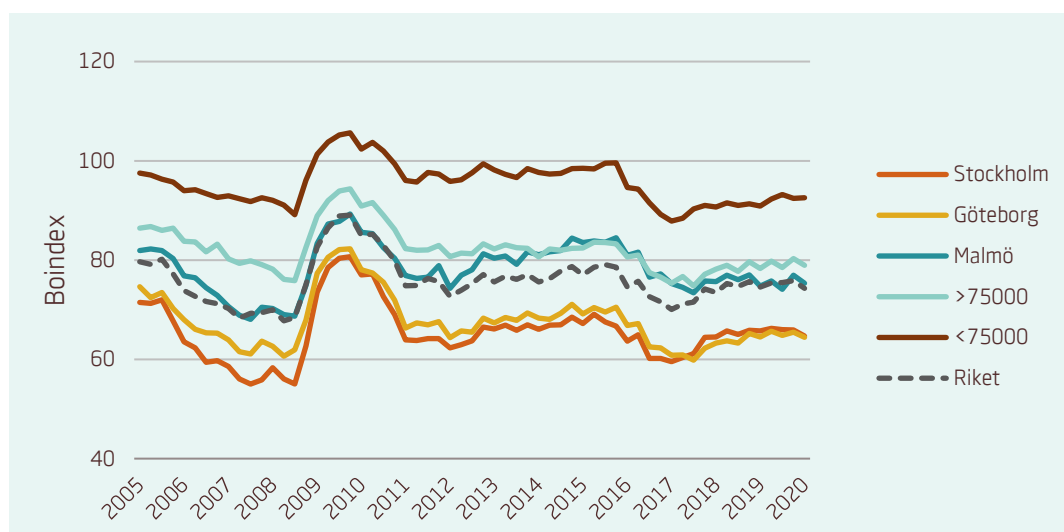


Diagram 5: Boindex för ensamstående med barn i bostadsrätt

Boindex för ensamstående utan barn

Detta typhushåll består av en vuxen i åldern 30–49 år utan barn. Åtta procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Personen har en disponibel inkomst som är 89 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. Personen vill köpa en bostadsrättslägenhet på 57 kvm och behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer två procent av bolånet behöva amorteras varje år. Vi tar här ingen hänsyn till att det under 2020 går att ansöka om amorteringsbefrielse till följd av corona pandemin.

Typhushållet **Ensamstående utan barn** har lägre disponibel inkomst än motsvarande typhushåll med barn. Samtidigt väljer ensamstående utan barn ofta en mindre lägenhet vilket gör att de kan hålla nere kostnaderna och på så sätt få ett något högre Boindex i samtliga regioner, jämfört med typhushållet **Ensamstående med barn**.

Ensamstående utan barn har ett Boindex som hamnar under gränsvärdet på 100 i samtliga regioner. De familjer som har starkast köpkraft bor i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex är 99. Köpkraften är svagast i Stockholms- och Göteborgsregionen där Boindex är 68 och hushållen behöver lägga så mycket som 44 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

För de hushåll som omfattas av det nya amorteringskravet på tre procent (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten) skulle Boindex för **Ensamstående utan barn** sjunka ytterligare och hamna på 58 i Stockholmsregionen och 59 i Göteborgsregionen.

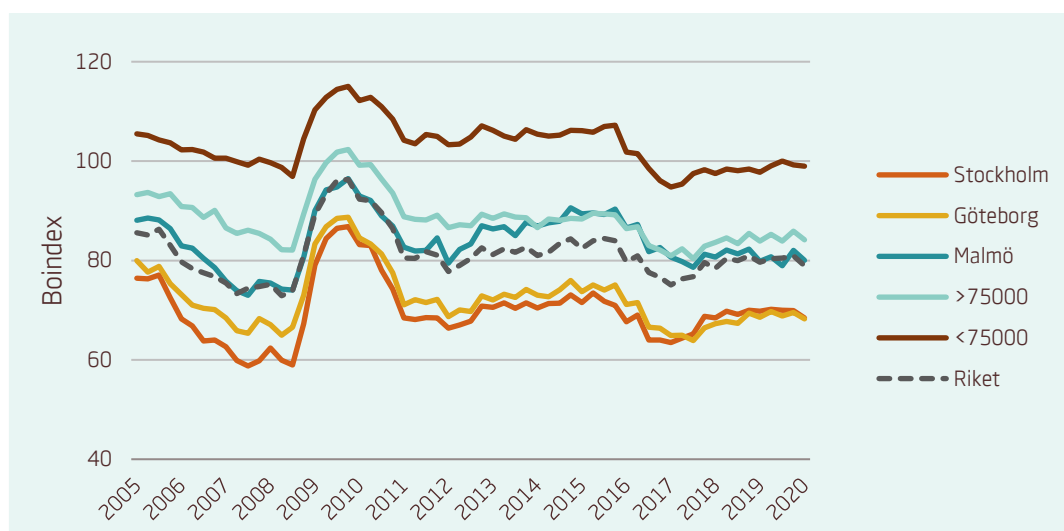


Diagram 6: Boindex för ensamstående utan barn i bostadsrätt

Boindex för förstagångsköparen

Detta typhushåll består av en ung vuxen (18–29 år) utan barn. Sju procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Förstagångsköparen har en disponibel inkomst som de senaste åren har ökat i relation till övriga ensamstående. Hushållets disponibla inkomst är idag 68 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person, oavsett om de har barn eller ej. Vår förstagångsköpare vill köpa en bostadsrättslägenhet på 35 kvm och behöver ta lån som motsvarar 85 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer två procent av bolånet behöva amorteras varje år. Vi tar här ingen hänsyn till att det under 2020 går att ansöka om amorteringsbefrielse till följd av corona pandemin.

Detta typhushåll representerar en ung person utan barn som ska ta sig in på bostadsmarknaden för första gången. Vi har låtit hushållet välja en lägenhet på 35 kvm och låtit belåningen av bostaden uppgå till 85 procent. Övriga typfamiljer i Boindex har en belåning på 75 procent.

Förstagångsköparen har en disponibel inkomst som ökar jämfört med den genomsnittliga disponibla inkomsten för ensamstående. 2011 hade ensamstående i åldern 18–29 år en disponibel inkomst som motsvarade 63 procent av den disponibla inkomsten för ensamstående i alla åldrar. 2018 är den siffran 68 procent. Detta är en mycket positiv trend som troligtvis beror på högkonjunkturen. Motsvarande utveckling finns inte i någon av de andra familjetyperna.

Förstagångsköparen får ett bättre Boindex än övriga typhushåll med endast en vuxen. Boindex ligger idag över gränsvärdet 100 i kommuner med färre än 75 000 invånare. Köpkraften är svagast i Stockholms- och Göteborgsregionen där Boindex är 78.

För de hushåll som omfattas av det nya amorteringskravet på tre procent (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten) skulle Boindex för Förstagångsköparen sjunka ytterligare och hamna på 66 i Stockholmsregionen och 67 i Göteborgsregionen.

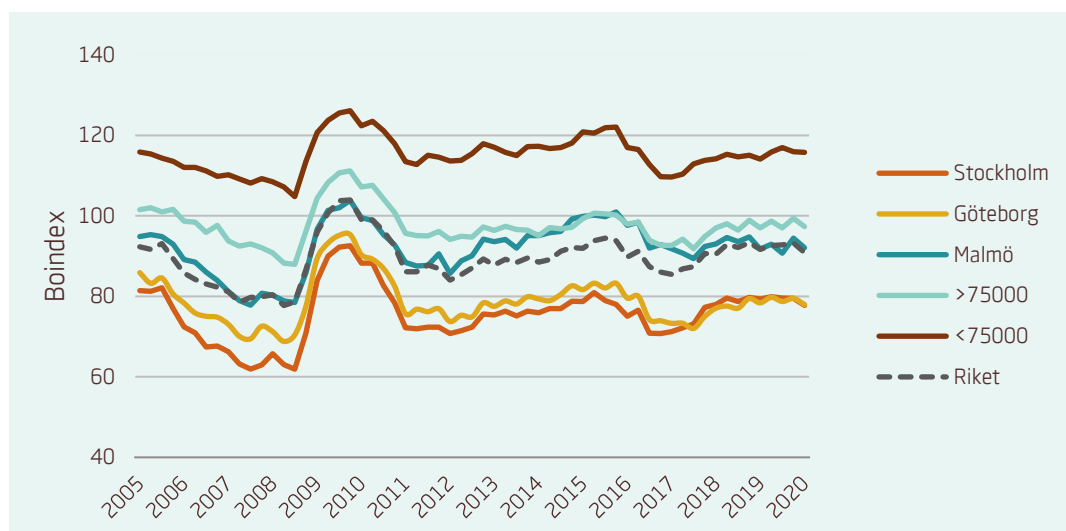


Diagram 7: Boindex för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

Boindex på kommunal nivå

Kommuner	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn	i bostadsrätt
Borlänge	119	162	109	167	98	105	122
Borås	111	145	102	149	84	90	105
Enköping	110	147	101	151	86	92	107
Eskilstuna	105	141	96	145	83	89	103
Falkenberg	113	144	104	147	86	92	107
Falun	110	142	101	146	82	87	101
Gotland	102	124	94	127	74	79	92
Gävle	111	148	102	152	85	91	106
Halmstad	104	132	95	135	76	81	94
Helsingborg	102	140	94	143	84	90	104
Hässleholm	130	153	120	157	91	97	114
Jönköping	101	133	93	136	75	80	92
Kalmar	109	142	100	145	82	88	102
Karlskrona	124	135	114	138	78	83	97
Karlstad	102	137	93	140	78	84	97
Kristianstad	122	149	112	152	87	93	108
Landskrona	100	144	92	148	87	93	108
Lidköping	120	161	110	165	93	100	118
Linköping	100	138	92	142	78	83	96
Luleå	111	143	102	147	81	87	101
Norrköping	104	135	96	138	78	84	97
Nyköping	116	156	107	160	95	101	118
Piteå	129	156	119	161	92	99	115
Sandviken	122	165	112	170	102	109	129
Skellefteå	122	145	112	149	86	92	107
Skövde	119	157	109	161	94	101	118
Sundsvall	121	158	111	162	92	98	115
Trollhättan	115	143	106	146	83	88	103
Uddevalla	113	149	104	153	87	93	108
Umeå	96	127	88	130	70	74	86
Uppsala	99	123	91	126	69	74	85
Varberg	106	130	98	133	77	82	95
Vänersborg	122	156	112	160	91	97	114
Västervik	125	159	114	163	96	102	121
Västerås	107	151	99	155	87	93	108
Växjö	113	142	104	145	79	84	97
Ängelholm	110	149	101	153	87	93	109
Örebro	106	134	98	137	76	81	94
Örnsköldsvik	135	167	124	171	99	106	123
Östersund	104	151	96	155	87	93	108
Stockholm	88	94	81	96	55	58	66
Göteborg	85	101	78	103	60	63	72
Malmö	83	118	76	120	74	79	91

Definitioner och antaganden

Swedbank Boindex syftar till att mäta köpkraften vid förvärv av småhus och bostadsrätter. Vårt index når 100 då 30 procent av hushållets disponibla inkomst används till boendeutgifter. Ju högre siffra desto större ekonomisk marginal och köpkraft har hushållet vid köp av bostad. Boindex beräknas för småhus och bostadsrätter separat och sammanvägt.

Boindex beräknas också för fem olika typhushåll. Dessa fem typhushåll är två vuxna med två barn, två vuxna utan barn, en vuxen med två barn, en vuxen utan barn samt slutligen ett hushåll med en ung person (18–29 år) utan barn som ska köpa sin första bostad.

Typhushåll

Sammanboende med barn.

- Familjen består av två vuxna, där minst en förvärvsarbetar
- Familjen har två barn
- Familjer 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 ensamstående 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 111 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
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde

Ensamstående utan barn.

- Familjen består av en förvärvsarbetande vuxen i åldern 30–49 år, utan barn
- Familjen har en disponibel inkomst som är 89 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
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde

Unga förstagångsköpare.

- Hushållet består av en förvärvsarbetsande vuxen i åldern 18–29 år, utan barn
- Förstagångsköparen har en disponibel inkomst som de senaste åren har ökat i relation till övriga ensamstående. Hushållets disponibla inkomst är idag 68 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person, 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 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
- De 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. Medianpris, årsavgift till bostadsrättsföreningen, hushållsel samt reparations- och underhållskostnader för ytskicket i lägenheterna.

Medianpris för småhus och kvadratmeterpris för bostadsrätter

Medianpriser för småhus och kvadratmeterpriser för bostadsrätter baserar på statistik från Mäklarstatistik AB.

Vi har inte tagit hänsyn till att små lägenheter ofta är dyrare per kvadratmeter än stora lägenheter utan använt samma kvadratmeterpris för alla typfamiljer.

Bostadsrättspriser saknas för Hässleholm, Piteå och Vänersborg. Som schablon används Regionen <75 000 samma sak gäller för Årsavgifter till bostadsrättsföreningar.

Amortering

Samma amortering används för samtliga kommuner och typhushåll men amorteringen förändras över tid för att spegla de nya amorteringsreglerna. Amorteringen antas vara två procent sedan kvartal tre 2016. Vi har valt att inte ta någon hänsyn till att det under 2020 går att ansöka om amorteringsbefrielse till följd av corona pandemin.

Belåningsgrad (LTV)

Belåningsgraden (LTV) är 75 procent för alla hushåll och alla tidsperioder utom för typhushållet **Unga förstagångsköpare** som har en belåningsgrad på 85 procent. I verkligheten har belåningsgraden förändrats över tid men vi vill visa situationen för familjer som ska köpa en bostad i dag. En konstant belåningsgrad gör att indexet blir tydligare och lättare att tolka över tid. Vi antar att våra typfamiljer har en belåningsgrad som är högre än 70 procent så att de ska amortera sina bolån med två procent per år, enligt dagens regelverk.

Enligt Finansinspektionens Bolånerapport 2020 var den volymviktade belåningsgraden på nya lån 67,7 procent 2019. Den genomsnittliga belåningsgraden på nya lån var 68,5 procent för bostadsrätter och 63,6 procent för småhus.

Skuldkvotstak

Nya amorteringsregler infördes den 1 mars 2018. Låntagare med bolåneskulder som överstiger 450 procent av bruttoinkomsten ska amortera minst en procent av skulderna utöver det tidigare amorteringskravet.

Enligt Finansinspektionens Bolånerapport 2020 är det väldigt få som kommer upp över en skuldkvot på 450 procent. Vid beräkning av Boindex har vi valt att visa samtliga diagram utan hänsyn till eventuella extraamorteringar på grund av höga skuldkvoter. Effekten av höga skuldkvoter kommenteras istället i text.

Bolåneränta

Vi använder samma ränta för alla hushåll och alla kommuner. Räntan som används är Statistiska centralbyråns "Bolåneräntor till hushåll fördelat på räntebindningstid" för "Samtliga lån med Hushåll som Motpartssektor". Statistiska centralbyrån rapporterar räntan varje månad. Vi antar att typhushållen kan göra ett skatteavdrag på 30 procent av räntekostnaden.

Disponibel inkomst

Begreppet disponibel inkomst är ett medianvärde och består av inkomster från tjänst och kapital tillsammans med olika typer av bidrag som barnbidrag och bostadsbidrag. Disponibel inkomst är summan av dessa inkomster efter skatt.

Inkomstuppgifterna kommer från SCB och avser disponibel inkomst per kommun. Därefter har vi använt SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent" 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 2018. För 2019 har vi räknat upp 2018 års siffror med en löneökning på 2,5 % enligt Medlingsinstitutet. För 2020 har vi justerat ner löneökningen till 0,3 %.

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 någon blir av med sitt arbete och 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. Här antas att taxeringsvärdet är 75 procent av bostadens värde.

Sopavgift

Sopavgiften hämtas per kommun från Avfall Sverige.

Vatten

Vattenavgiften hämtas per kommun från Svenskt Vatten.

Försäkring

Försäkringskostnaden hämtas per typkommun från Konsumenternas Försäkringsbyrå.

Premien för hemförsäkringen baseras på ett antal olika premiepåverkande faktorer där boyta och antal vuxna i hushållet är två av dem. Andra faktorer som också påverkar är ålder och var i landet man bor. Typhushållet i rapporten från Konsumenternas Försäkringsbyrå är en familj med två vuxna och två barn. Vi har med hjälp av försäkringsbolaget Tre Kronor resonerat oss fram till några nyckeltal som vi använt för att fördela kostnaden för våra övriga typfamiljer enligt nedan:

Sammanboende med barn	100 %
Sammanboende utan barn	95 %
Ensamstående med barn	80 %
Ensamstående utan barn	75 %
Unga förstagångsköpare	72 %

Boende i småhus behöver både en hemförsäkring och en villaförsäkring. Boende i bostadsrätt behöver en hemförsäkring och ett bostadsrättstillägg. Vi har antagit att bostadsrättstillägget motsvarar 12 % av hemförsäkringen.

Uppvärmning och uppvärmningsbehov

Uppvärmningskostnaden beräknas med hänsyn till uppvärmningskälla och energiförbrukning. Hänsyn tas också till de olika kommunernas värmekoefficient.

Hushållsel för småhus och bostadsrätter

Kostnaden för hushållsel utgår från Energimyndighetens skattningar justerade för typhushåll och bostadsyta.

Elnät för uppvärmning och hushållsel för småhus

Kostnaden för uppvärmning och hushållsel för småhus utgår ifrån Energimyndighetens antaganden och skattningar om standardförbrukning med hänsyn till typhushåll och bostadsyta samt kommunernas värmekoefficient.

Hushållsel för lägenheter

Kostnaden för hushållsel utgår ifrån Energimyndighetens antaganden och skattningar justerade för typhushåll och bostadsyta. I kostnaden ingår både kostnaden för elförbrukning och nätavgift.

Reparation och underhåll

Reparations- och underhållskostnaden för småhus antas vara 1,5 procent av produktionskostnaderna enligt Statistiska centralbyrån. För bostadsrätter justeras reparations- och underhållskostnaden med hänsyn till bostadsrättsföreningens och lägenhetsinnehavarens underhållsansvar.

Årsavgifter till bostadsrättsföreningen

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

Boindex är 100 när summan av kostnaderna 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 bostadsköp överskrider 30 procent, det vill säga när Boindex underskrider 100, kan många hushåll få svårigheter att få sin ekonomi att gå ihop.

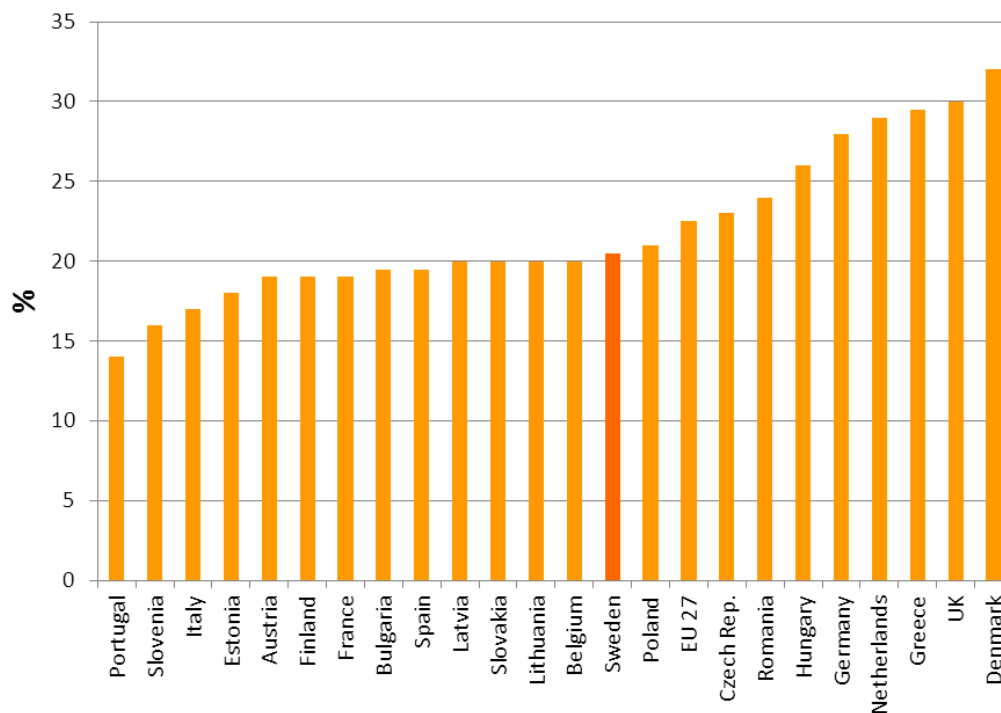


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;

Källa: CECODHAS European Social Housing Observatory 2011

<http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>

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

Energimyndigheten

Finansinspektionen

Konsumenternas Försäkringsbyrå

Medlingsinstitutet

Mäklarstatistik AB

Statistiska centralbyrån

Skatteverket

Svenskt Vatten

Swedbank Economic Outlook

Tre Kronor Försäkring AB

Värderingsdata