



Swedbank Boindex kvartal 2 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 2 2020

Vad är Swedbank Boindex?

Sammanfattning	4
Boindex steg under andra 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, Portfolio Management & Pricing,
Swedish Banking

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

Sammanfattning

Swedbanks Boindex steg för både småhus och bostadsrätter under kvartal två 2020.

Totala Boindex steg från 113 till 114

Swedbanks sammanvägda Boindex landade på 114 för kvartal två. Ett Boindex på 114 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 steg från 111 till 112

Boindex för småhus steg en enhet till 112. Förbättringen förklaras med sänkta kostnader för hushållsel. Småhuspriserna var oförändrade mot föregående kvartal och bolåneräntan steg med 0,01 procent under kvartalet.

Boindex för bostadsrätter steg från 115 till 118

Boindex för bostadsrätter steg tre enheter till 118. Förändringen förklaras med att bostadsrättspriserna och kostnaden för hushållsel sjönk under kvartalet.

Låga elpriser

I vanliga fall brukar inte förändrade elpriser slå igenom i våra beräkningar av Boindex. Förändringar i bostadspriser eller i räntan på bolånen brukar ge betydligt större effekt på hushållens ekonomi. Detta kvartal slår det låga elpriset igenom på Boindex för småhus eftersom varken småhuspriserna eller bolåneräntan innebar några stora kostnadsförändringar under kvartalet.

Medianpriserna för bostadsrätter sjönk

Under andra kvartalet sjönk medianpriserna i Sverige med fem procent för bostadsrätter samtidigt som småhuspriserna var oförändrade.

Förändring av medianpris det senaste kvartalet

Regioner	i småhus	i bostadsrätt
Stockholm	2%	-4%
varav Stockholm stad	8%	-4%
Göteborg	0%	-2%
varav Göteborg stad	1%	-1%
Malmö	3%	-5%
varav Malmö stad	-1%	-3%
>75 000	0%	-2%
<75 000	1%	1%
Sverige totalt	0%	-5%

Tabell 1: Prisförändring mellan kvartal ett 2020 och kvartal två 2020

Boindex steg under andra kvartalet 2020

Swedbanks sammanvägda Boindex för både småhus och bostadsrätter steg från 113 till 114 under kvartal två. Ett Boindex på 114 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 26 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Boindex för småhus steg från 111 till 112. Förbättringen förklaras med sänkta kostnader för hushållsel. Småhuspriserna var oförändrade mot föregående kvartal och bolåneräntan steg med 0,01 procent under kvartalet.

Boindex för bostadsrätter steg från 115 till 118. Förändringen förklaras med att bostadsrättspriserna och kostnaden för hushållsel sjönk under kvartalet.

I vanliga fall brukar inte förändrade elpriser slå igenom i våra beräkningar av Boindex. Förändringar i bostadspriser eller i räntan på bolånen brukar ge betydligt större effekt på hushållens ekonomi. Detta kvartal slår det låga elpriset igenom på Boindex för småhus eftersom varken småhuspriserna eller bolåneräntan innebar några stora kostnadsförändringar under kvartalet.

Under andra kvartalet sjönk medianpriserna i Sverige med fem procent för bostadsrätter samtidigt som småhuspriserna var oförändrade.

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	97	115	89	118	66	70	80
varav Stockholm stad	83	97	77	98	56	60	67
Göteborg	98	115	90	117	65	69	79
varav Göteborg stad	85	102	78	104	60	64	73
Malmö	98	134	90	137	77	82	95
varav Malmö stad	83	119	77	122	75	80	92
> 75 000	105	139	97	142	80	85	98
< 75 000	125	155	115	159	93	99	116
Sverige totalt	113	131	104	134	76	81	93

Tabell 2: Boindex per region, kvartal två 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 coronapandemin.

Sammanboende med barn i småhus lägger idag 27 procent av sin disponibla inkomst på boendet och har ett Boindex på 113. Sammanboende med barn i småhus som bor i en kommun med färre än 75 000 invånare har de största marginalerna med ett Boindex på 125. Typhushållen med de minsta marginalerna finns i storstadsregionerna som alla har ett Boindex under 100. Jämfört med föregående kvartal sjunker Boindex med en enhet i Malmö- och i Stockholmsregionen.

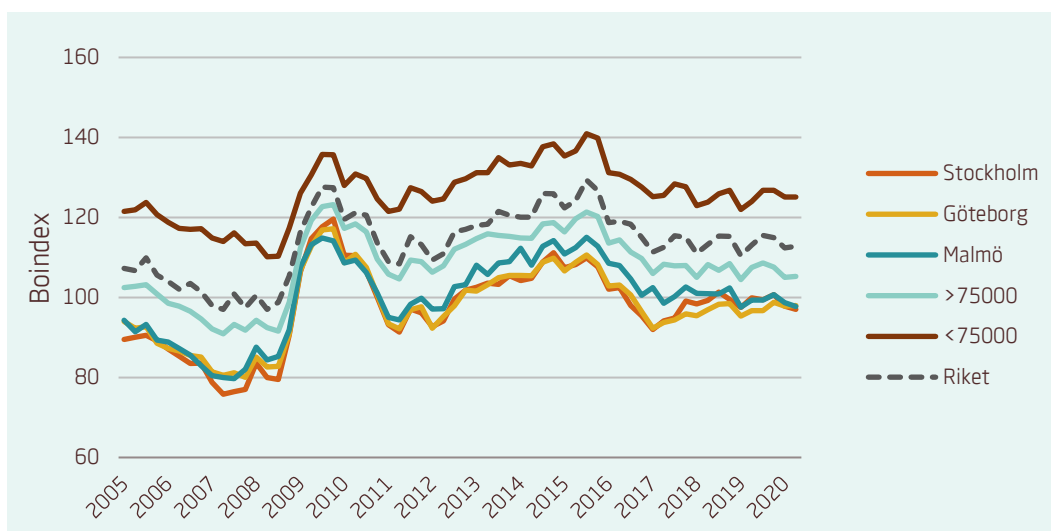


Diagram 1: Boindex för sammanboende med barn i småhus

Sammanboende med barn i bostadsrätt behöver endast lägga 24 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Det ger ett Boindex på 131, 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 steg under kvartalet i samtliga regioner. I Malmö- och Stockholmsregionen steg Boindex med tre enheter till 134 respektive 115.

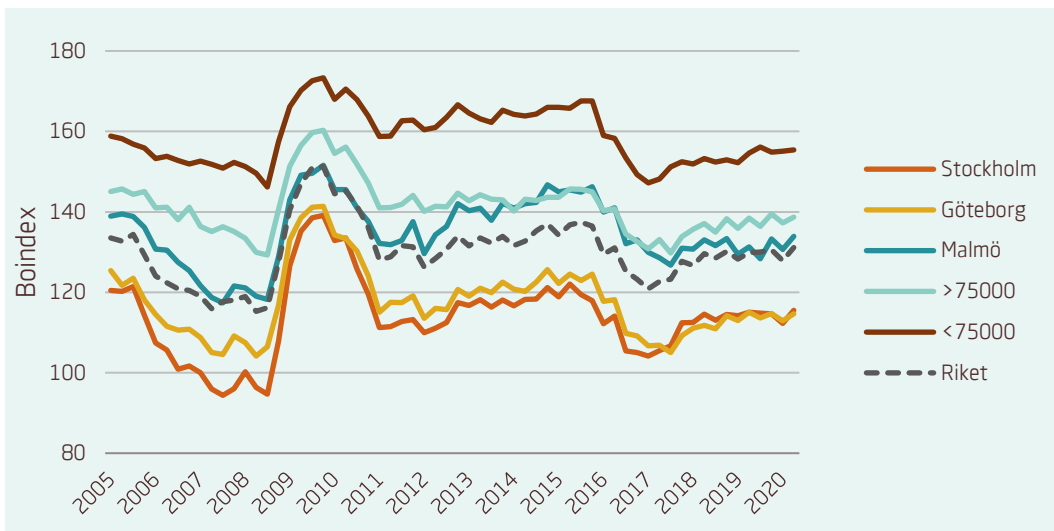


Diagram 2: Boindex för sammanboende med barn i bostadsrätt

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 coronapandemin.

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.

I Storstadsregionerna och i kommuner med fler än 75 000 invånare har **Sammanboende utan barn** i småhus idag ett Boindex under 100. Region Stockholm 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

Sammanboende utan barn som föredrar att köpa en bostadsrättslägenhet har goda marginaler med ett Boindex över 100 i samtliga regioner. Familjer som bor i kommuner med färre än 75 000 invånare har den högsta köpkraften med ett Boindex på 159, vilket innebär att de endast lägger 19 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

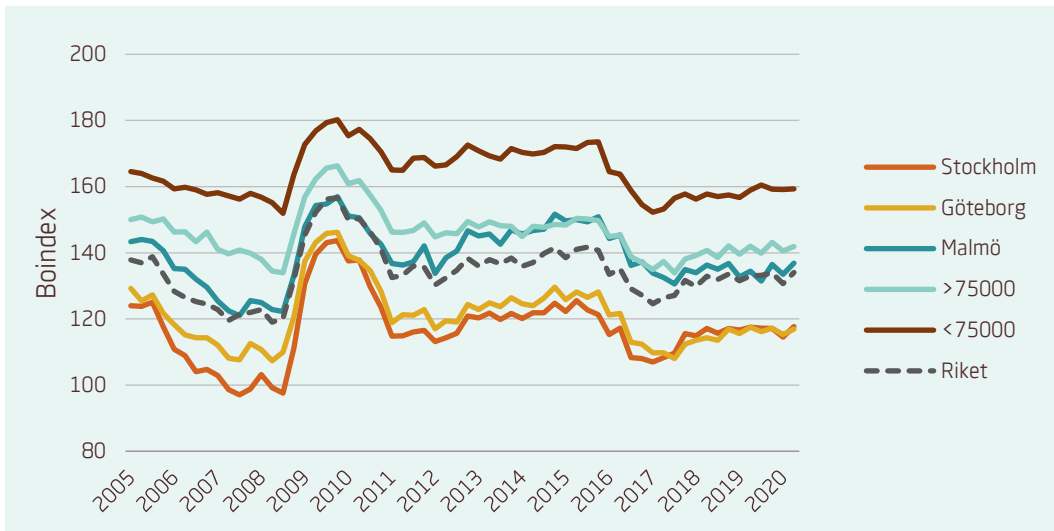


Diagram 4: Boindex för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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 coronapandemin.

Boindex för **Ensamstående med barn** ligger under gränsvärdet 100 i samtliga regioner, vilket innebär att de lägger mer än 30 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Familjer som bor i kommuner med färre än 75 000 invånare har den högsta köpkraften med ett Boindex på 93. Det innebär att de lägger 32 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Boindex för **Ensamstående med barn** steg i samtliga regioner under kvartal två. De största ökningarna skedde i region Stockholm och region Malmö som båda steg med två enheter.

Köpkraften är svagast i Göteborgsregionen där Boindex är 65 och familjen behöver lägga så mycket som 46 procent av sin disponibla inkomst på boendet när de ska köpa en bostad. Köpkraften är nästan lika svag i Stockholmsregionen där Boindex är 66 och 45 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 56 i både Stockholms- och Göteborgsregionen.

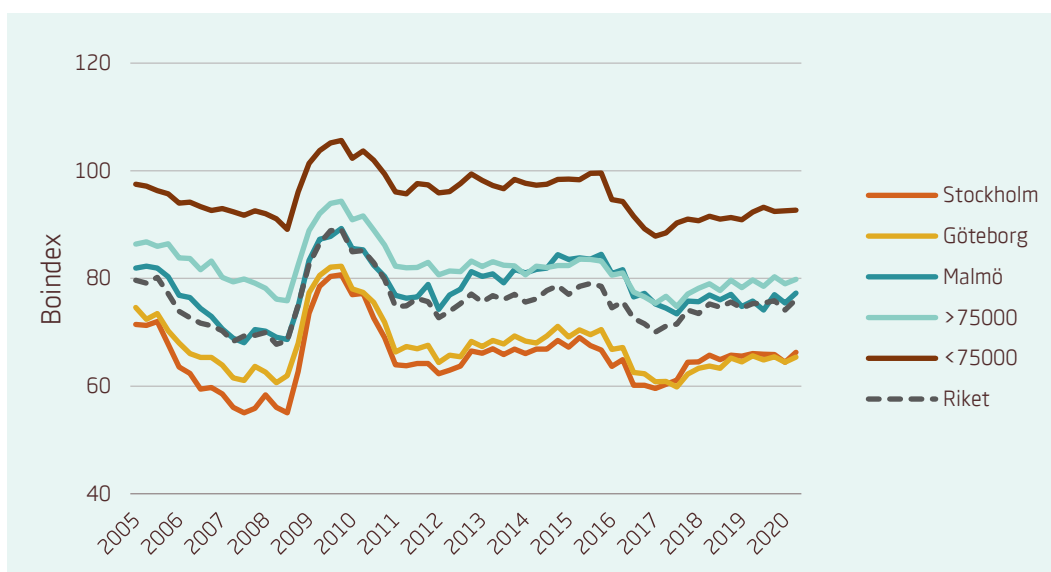


Diagram 5: Boindex för ensamstående med barn i bostadsrätt

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 coronapandemin.

Typhushållet **Ensamstående utan barn** har lägre disponibel inkomst än motsvarande typhushåll med barn. I begreppet disponibel inkomst ingår inkomst av tjänst och kapital tillsammans med olika typer av bidrag som barnbidrag och bostadsbidrag. Samtidigt väljer **Ensamstående utan barn** ofta en mindre lägenhet än familjen med barn vilket gör att de kan hålla nere kostnaderna och på så sätt få ett något högre Boindex, jämfört med typhushållet **Ensamstående med barn**.

Ensamstående utan barn har ett Boindex som hamnar under gränsvärdet på 100 i samtliga regioner. De familjer som har starkast köpkraft bor i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex är 99.

Boindex för **Ensamstående utan barn** steg i samtliga regioner under kvartal två. De största ökningarna skedde i region Stockholm och region Malmö som båda steg med två enheter.

Köpkraften är svagast i Göteborgs- och Stockholmsregionen där Boindex är 69 respektive 70 och hushållen behöver lägga så mycket som 43 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 59 i Stockholmsregionen och 60 i Göteborgsregionen.

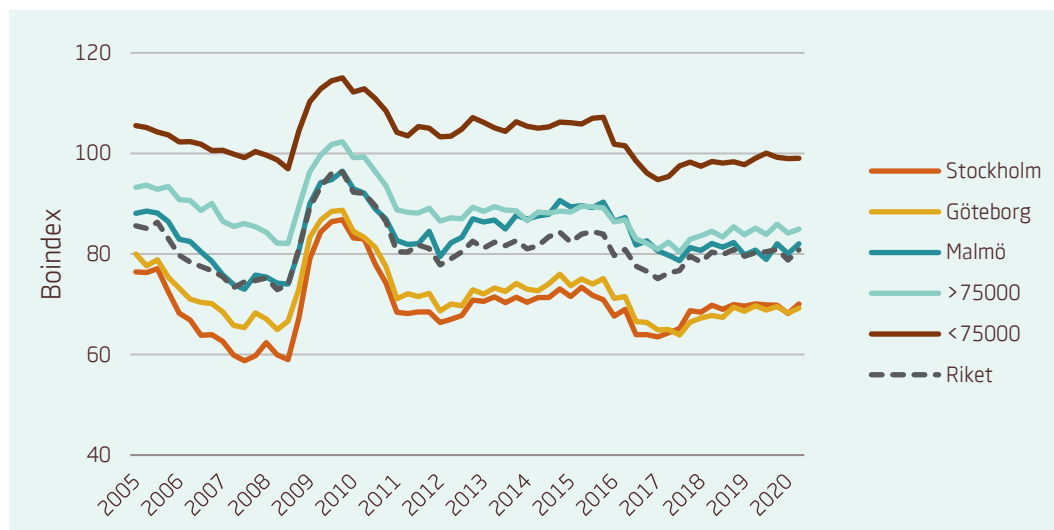


Diagram 6: Boindex för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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 coronapandemin.

Detta typhushåll representerar en ung person utan barn som ska ta sig in på bostadsmarknaden för första gången. Vi har låtit hushållet välja en lägenhet på 35 kvm och låtit belåningen av bostaden uppgå till 85 procent. Övriga 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 har ett högre 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 Göteborgsregionen där Boindex är 79.

Boindex för Förstagångsköparen steg i samtliga regioner under kvartal två. De största ökningarna skedde i region Stockholm och region Malmö som båda steg med två enheter.

För de hushåll som omfattas av det nya amorteringskravet på tre procent (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten samt en belåningsgrad över 70 procent) skulle Boindex för Förstagångsköparen i Stockholmsregionen sjunka till 67.

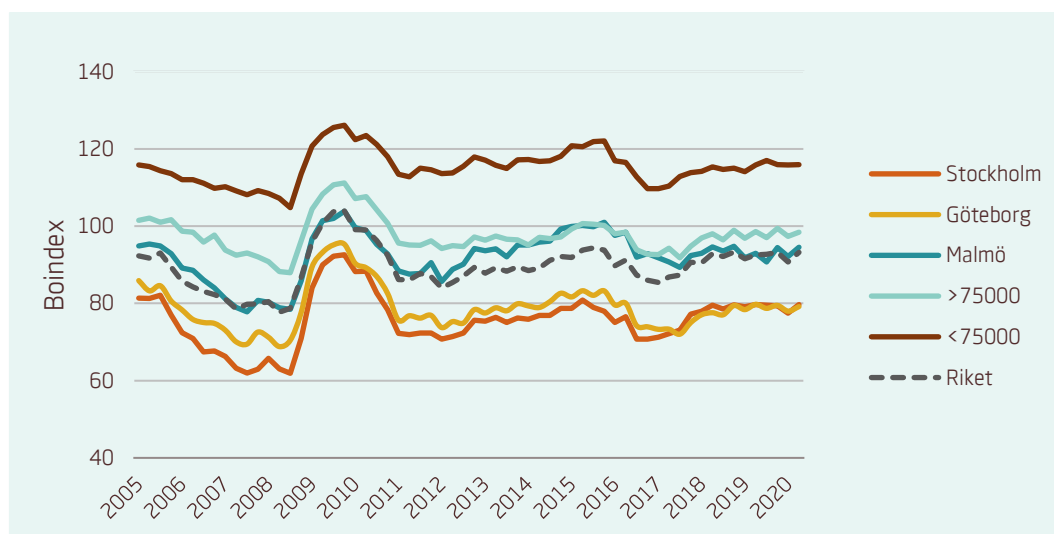


Diagram 7: Boindex för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

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	123	168	113	172	101	108	126
Borås	112	141	103	145	82	87	102
Enköping	111	148	102	151	86	92	107
Eskilstuna	107	143	98	146	84	90	104
Falkenberg	114	137	105	140	82	87	101
Falun	110	142	101	145	81	86	100
Gotland	101	118	92	120	70	75	86
Gävle	111	150	102	154	86	92	107
Halmstad	105	127	97	130	73	78	90
Helsingborg	99	138	91	141	83	88	102
Hässleholm	128	153	118	157	91	97	114
Jönköping	101	136	93	139	77	82	95
Kalmar	113	138	103	141	80	85	99
Karlskrona	122	131	112	134	76	81	93
Karlstad	105	139	96	142	80	85	98
Kristianstad	122	154	112	158	91	97	112
Landskrona	103	146	94	150	88	94	110
Lidköping	119	162	109	166	94	100	118
Linköping	99	137	91	140	77	82	94
Luleå	112	148	102	152	84	90	104
Norrköping	103	138	94	141	80	85	99
Nyköping	111	160	102	164	97	104	121
Piteå	131	157	121	161	92	99	115
Sandviken	128	166	117	170	103	110	130
Skellefteå	119	145	109	149	87	92	108
Skövde	116	156	107	160	94	100	117
Sundsvall	119	159	109	163	93	99	116
Trollhättan	115	143	105	146	83	88	103
Uddevalla	111	151	101	154	88	93	109
Umeå	95	128	87	131	70	74	86
Uppsala	100	125	92	128	70	75	86
Varberg	109	128	100	131	76	81	93
Vänersborg	127	156	117	160	91	97	114
Västervik	123	158	113	162	95	102	120
Västerås	105	152	97	156	87	93	108
Växjö	113	147	104	151	82	87	101
Ängelholm	109	148	100	152	87	92	108
Örebro	105	134	97	137	77	81	94
Örnsköldsvik	131	173	120	177	102	109	128
Östersund	109	155	100	159	89	95	111
Stockholm	83	97	77	98	56	60	67
Göteborg	85	102	78	104	60	64	73
Malmö	83	119	77	122	75	80	92

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 ytskiktet 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 coronapandemin.

Belåningsgrad (LTV)

Belåningsgraden (LTV) är 75 procent för alla hushåll och alla tidsperioder utom för typhushållet **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 idag. 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 procent enligt Medlingsinstitutet. För 2020 har vi justerat ner löneökningen till 0,3 procent på grund av coronapandemin och senarelagda löneförhandlingar.

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 procent 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.

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.

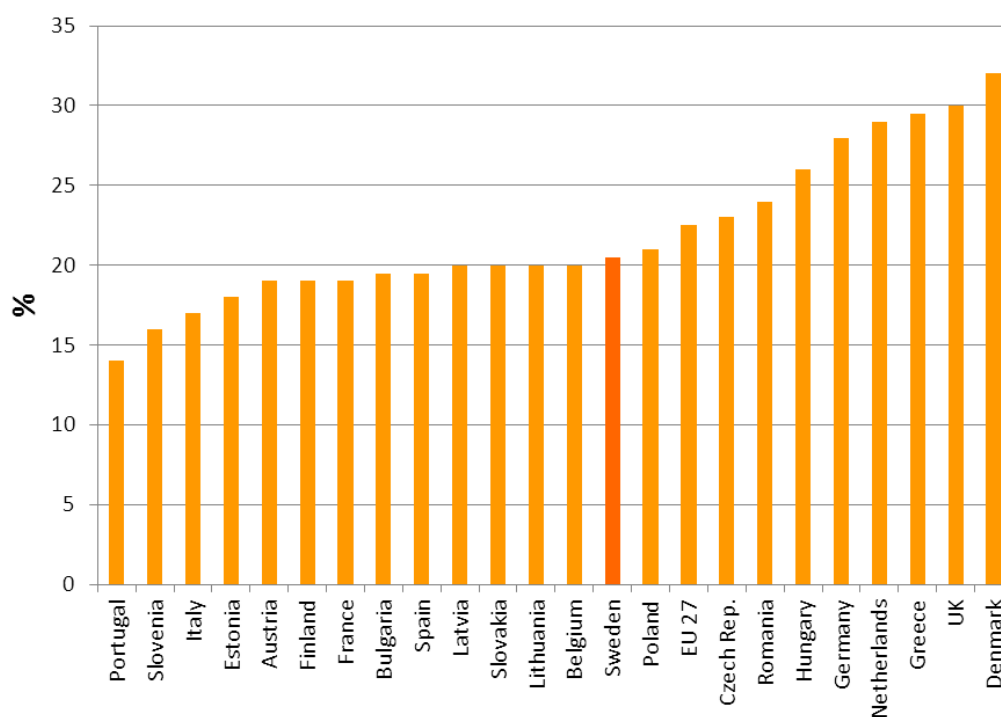


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;

Källa: CECODHAS European Social Housing Observatory 2011

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