



Swedbank Boindex kvartal 3 2019

Vad är Swedbank Boindex?

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

En indikator på hållbarheten i bostadsmarknaden

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 och riskerna ökar ytterligare vid räntehöjningar. 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 3 2019

Vad är Swedbank Boindex?

Sammanfattning 4

Boindex steg under tredje kvartalet 2019 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, analytiker, Business Analytics & Lending Optimization, Swedish Banking

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

Sammanfattning

Swedbanks Boindex steg både för småhus och för bostadsrätter.

Boindex steg från 115 till 117

Swedbanks sammanvägda Boindex steg under kvartal tre till 117 från tidigare 115. Det betyder att köpkraften förbättrats något och att hushållen behöver lägga mindre av sin disponibla inkomst på boendet kvartal tre 2019 jämfört med kvartal två. Ett Boindex på 117 innebär hushållen i snitt lägger 26 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Köpkraften är generellt god eftersom Boindex överstiger 100.

Orsaken till det stigande indexet är främst sjunkande priser på småhus, speciellt i kommuner med färre än 75 000 invånare i kombination med lägre bolåneränta.

Boindex för småhus steg från 114 till 117

Boindex för småhus steg tre enheter till 117. Ökningen beror på lägre småhuspriser och lägre ränta för bolån.

Boindex för bostadsrätter steg från 117 till 118

Boindex för bostadsrätter steg till 118. Priserna på bostadsrätter har ökat något samtidigt som räntan för bolån har sjunkit.

Stora skillnader i hur bostadspriserna utvecklas i olika delar av Sverige

Bostadspriserna utvecklas väldigt olika. Mellan kvartal två och kvartal tre sjönk exempelvis priserna på småhus med sju procent i kommuner med färre än 75 000 invånare samtidigt som priserna för bostadsrätter ökade med sju procent i Malmöregionen.

Ökade kostnader för hushållsel

Priset för hushållsel i småhus steg med 3 procent och i bostadsrätt med 1,5 procent. För Swedbanks generella Boindex innebar prishöjningen att Boindex för riket sjönk med 0,1 enheter för både småhus och bostadsrätter.

Boindex steg under tredje kvartalet 2019

Swedbanks sammanvägda Boindex för både småhus och bostadsrätter steg från 115 till 117. Ett Boindex på 117 innebär hushållen i snitt lägger 26 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Boindexet för småhus steg från 114 till 117 och Boindex för bostadsrätter steg från 117 till 118. Orsaken till det stigande indexet är sjunkande priser på småhus, speciellt i kommuner med färre än 75 000 invånare i kombination med lägre bolåneränta.

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	101	115	93	118	66	70	79
varav Stockholm stad	87	96	80	98	56	60	67
Göteborg	91	106	85	109	61	66	74
varav Göteborg stad	84	100	78	103	59	63	71
Malmö	107	137	99	141	78	84	95
varav Malmö stad	84	117	78	120	74	79	90
>75000	110	136	102	141	78	84	97
<75000	129	155	120	160	92	100	115
Sverige totalt	117	130	109	134	75	81	92

Tabell 1: Boindex per region, kvartal 3 2019

Stora skillnader i hur bostadspriserna utvecklas i olika delar av Sverige

Bostadspriserna för småhus i kommuner med färre än 75 000 invånare sjönk med sju procent mellan kvartal två och tre. Samtidigt ökade priserna på bostadsrätter med sju procent i Malmöregionen och med sex procent i kommuner med fler än 75 000 invånare.

Regioner	Förändring av medianpris det senaste kvartalet	
	i småhus	i bostadsrätt
Stockholm	1%	1%
varav Stockholm stad	-1%	3%
Göteborg	1%	4%
varav Göteborg stad	3%	4%
Malmö	1%	7%
varav Malmö stad	1%	6%
>75000	-1%	6%
<75000	-7%	-2%

Tabell 2: Prisförändring mellan kvartal 1 2019 och kvartal 2 2019

Ökade kostnader för hushållsel

Priset för hushållsel i småhus steg med 3 procent och i bostadsrätt med 1,5 procent. För Swedbanks generella Boindex innebär prishöjningen att Boindex för riket sjönk med 0,1 enheter för både småhus och bostadsrätter.

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 enfamiljshushåll 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 107 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.

Typfamiljen i Sverige med två vuxna och två barn som vill bo i ett småhus lägger idag 26 procent av sin disponibla inkomst på boendet och har ett Boindex på 117. Göteborgsfamiljen har det tuffare. De lägger idag 33 procent av sin disponibla inkomst på boendet vilket ger ett boindex på 91. När Boindex underskrider 100, får många hushåll prioritera om mellan boendekostnader och annat för att budgeten ska gå ihop.

Jämfört med föregående kvartal ökade Boindex i alla regioner utom i region Stockholm, som har ett oförändrat index. Kommuner med färre än 75 000 invånare hade den största ökningen av Boindex, från 125 till 129. Region Göteborg har trots ökningen ett Boindex på 91 och är i och med detta den region som har ett index under 100.

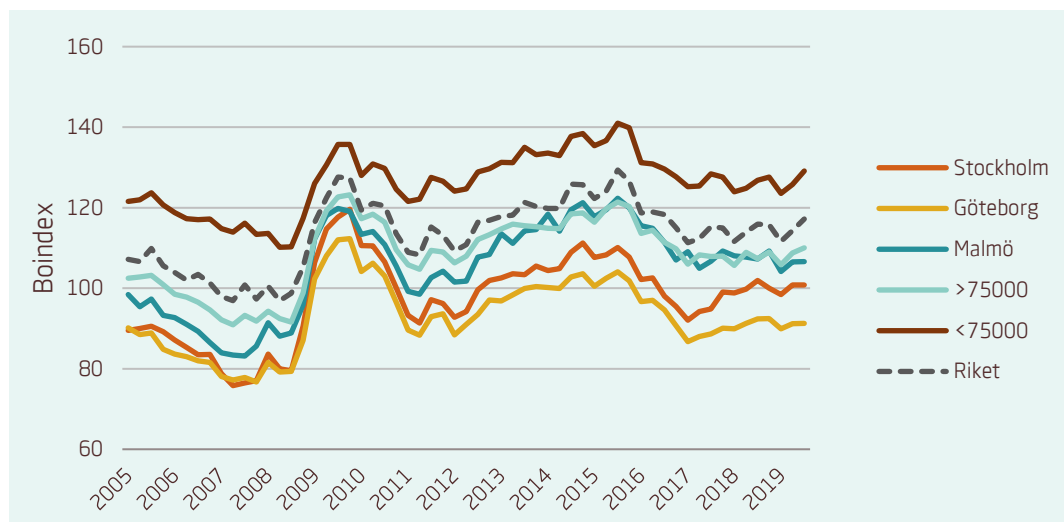


Diagram 1: Boindex för sammanboende med barn i småhus

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 130, vilket är högre än motsvarande familj som väljer att bo i ett småhus.

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

Boindex ökade i kommuner med färre än 75 000 invånare och i Riket totalt samtidigt som Boindex sjönk i övriga regioner. Boindex sjönk mest i Malmöregionen.

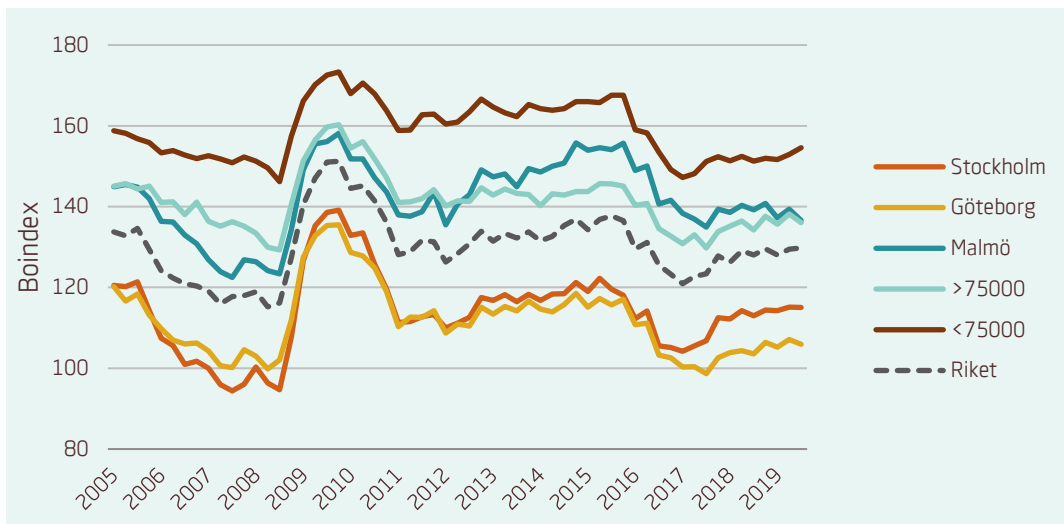


Diagram 2: Boindex för sammanboende med barn i bostadsrätt

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 93 procent av den generella disponibla inkomsten för två vuxna. De vill köpa ett småhus på 124 kvm eller i 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.

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.

Den lägre disponibla inkomsten i kombination med en större andel kostnader för bolån och amortering samt för reparation och underhåll gör att Boindex för **Sammanboende utan barn i småhus** blir lägre än Boindex för **Sammanboende med barn i småhus**.

Boindex för **Sammanboende utan barn i småhus** har stigit sedan förra kvartalet, i alla regioner utom i region Stockholm där index är oförändrat. Storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har Boindex som understiger 100.

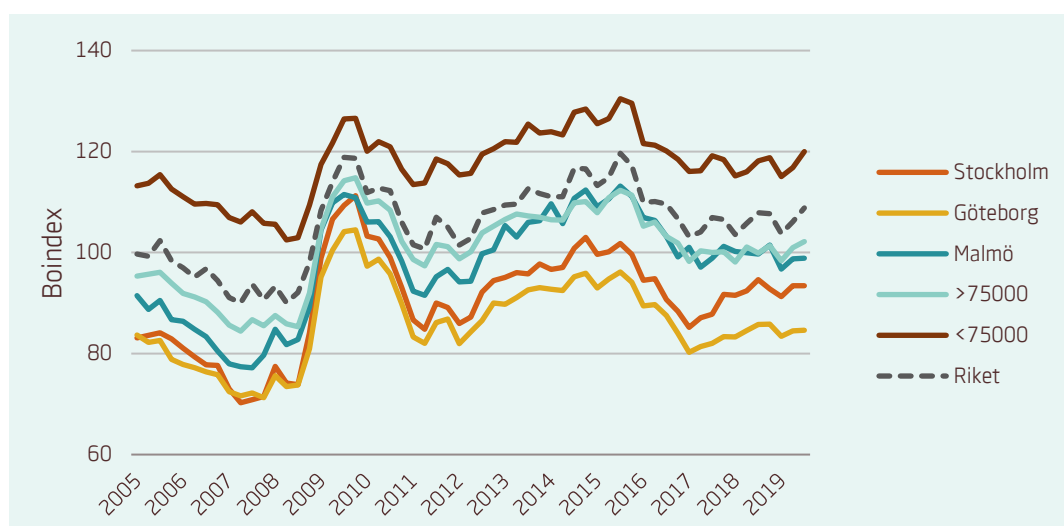


Diagram 3: Boindex för sammanboende utan barn i småhus

För familjer som föredrar att köpa en bostadsrättslägenhet ligger Boindex över 100 i samtliga regioner. Till skillnad mot småhusen är indexet för **Sammanboende utan barn i bostadsrätt** genomgående högre än för **Sammanboende med barn i bostadsrätt**. Förklaringen till detta är att en stor del av kostnaderna för en bostadsrätt är kopplad till bostadsrättens pris och storlek. **Sammanboende utan barn** väljer att bo i mindre lägenheter än **sammanboende med barn** vilket ger ett bättre Boindex.

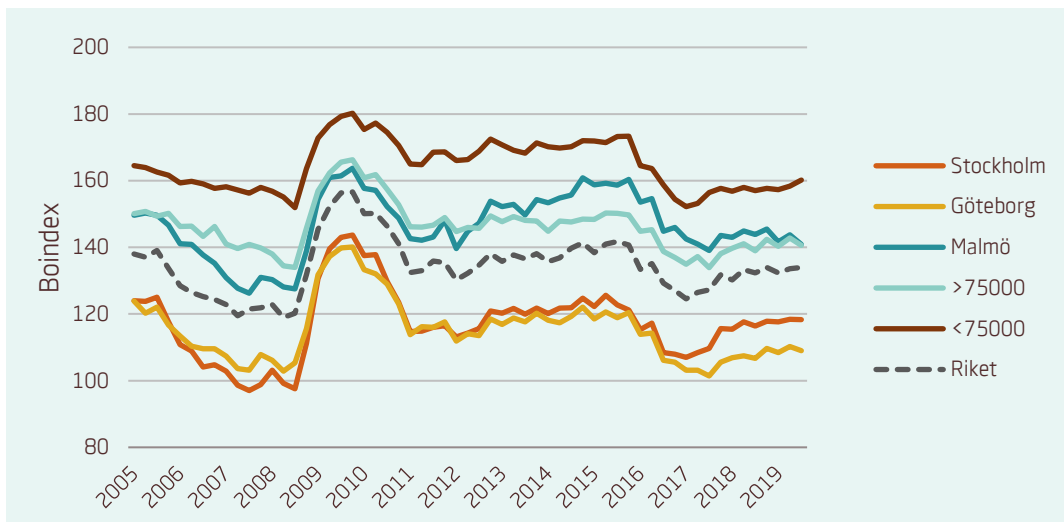


Diagram 4: Boindex för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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.

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 ökade i kommuner med färre än 75 000 invånare och i Riket totalt. Boindex var oförändrat i region Stockholm och sjönk i övriga regioner.

Boindex för **Ensamstående med barn** ligger under gränsvärdet 100 i samtliga regioner. Kommuner med färre än 75 000 invånare har den högsta köpkraften med ett Boindex på 92. Köpkraften är svagast i Göteborgsregionen där Boindex är så lågt som 61 och de ensamstående med barn behöver lägga så mycket som 49 procent av sin inkomst på boendet när de ska köpa en bostad.

För de hushåll som omfattas av det nya amorteringskravet på tre procent (bolån högre än 4,5 gånger årsinkomsten) skulle Boindex i Stockholm hamna på 56 och i Göteborg på 53 för detta typhushåll.

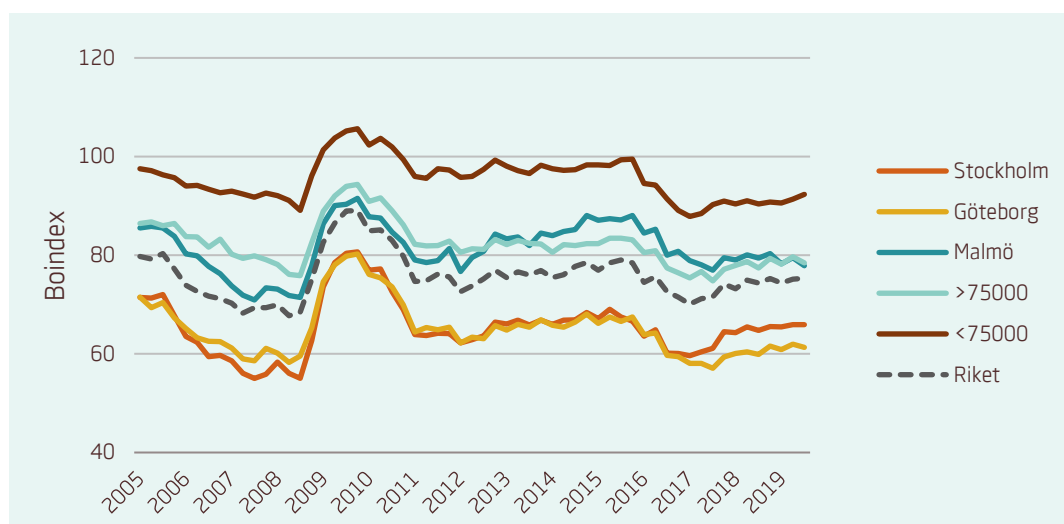


Diagram 5: Boindex för ensamstående med barn i bostadsrätt

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.

Typhushållet **Ensamstående utan barn** har lägre disponibel inkomst jämfört med 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**.

I kommuner med färre än 75 000 invånare ökade Boindex med en enhet och de når i och med detta upp till 100. Övriga kommuner landar på ett Boindex mellan 66 och 84.

För de hushåll som omfattas av det nya amorteringskravet på tre procent (bolån högre än 4,5 gånger årsinkomsten) skulle Boindex i region Stockholm hamna på 60 och i region Göteborg på 56 för detta typhushåll.

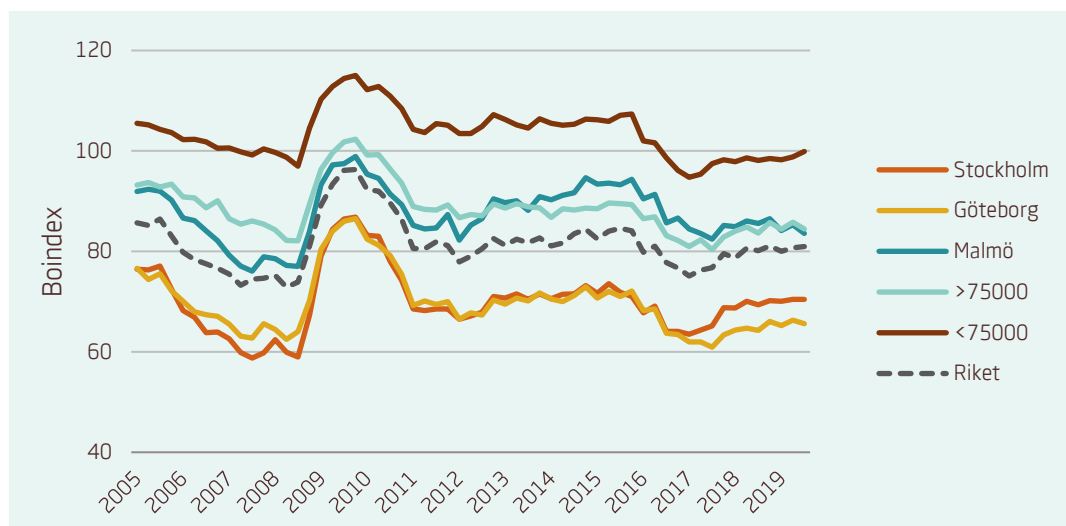


Diagram 6: Boindex för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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 och den disponibla inkomsten ligger 2017 på 68 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person. Denna person 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 förstagångsköpare som ska ta sig in på bostadsmarknaden. 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. 2017 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. I kommuner med färre än 75 000 invånare har Boindex ökat från 114 till 115. Vilket innebär att köpkraften hos förstagångsköpare i dessa kommuner är generellt god eftersom Boindex överstiger 100. I övriga regioner är Boindex under 100.

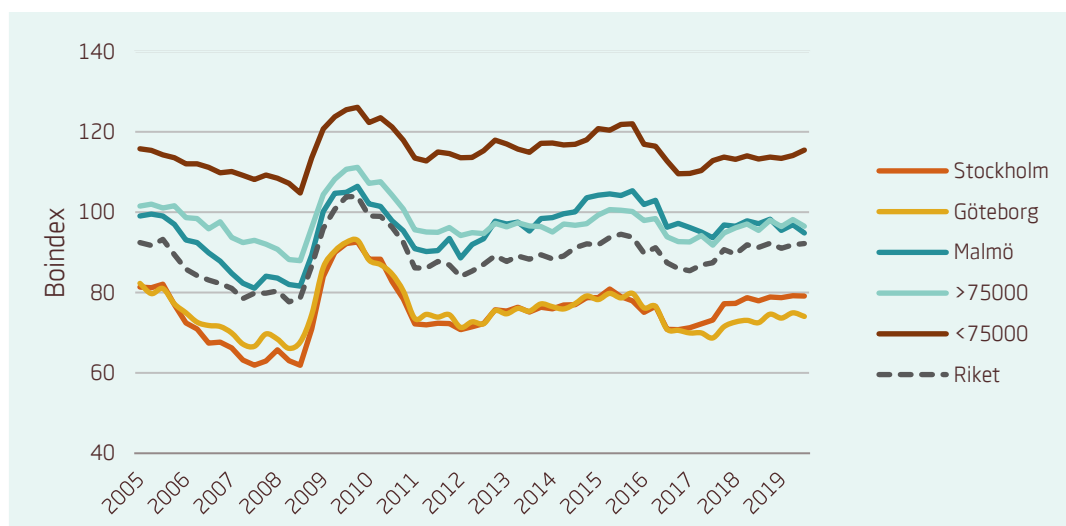


Diagram 7: Boindex för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

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	157	110	163	96	104	119
Borås	113	142	105	147	82	89	102
Enköping	116	144	108	149	85	91	105
Eskilstuna	109	139	101	144	82	89	101
Falkenberg	123	133	114	138	80	87	100
Falun	115	136	107	141	79	85	98
Gotland	108	117	100	120	69	74	85
Gävle	115	149	107	154	86	93	106
Halmstad	110	127	102	131	73	79	90
Helsingborg	103	137	96	142	82	89	102
Hässleholm	133	152	124	157	91	99	114
Jönköping	106	132	98	136	75	81	92
Kalmar	110	144	102	149	83	90	103
Karlskrona	116	134	108	139	78	84	97
Karlstad	110	138	102	143	79	85	98
Kristianstad	126	151	117	156	88	95	110
Landskrona	112	141	105	146	85	92	107
Lidköping	119	162	111	168	93	101	118
Linköping	102	131	95	135	74	79	90
Luleå	118	142	110	147	81	88	101
Norrköping	105	137	97	142	80	86	99
Nyköping	119	153	110	158	91	99	114
Piteå	133	156	124	162	91	99	114
Sandviken	137	166	127	172	102	111	129
Skellefteå	133	155	123	161	92	99	115
Skövde	119	150	111	155	88	95	110
Sundsvall	125	159	116	165	92	100	116
Trollhättan	118	142	109	147	81	88	101
Uddevalla	115	150	107	155	88	95	110
Umeå	99	128	92	132	70	76	86
Uppsala	104	121	96	125	68	73	83
Varberg	106	131	99	135	77	83	95
Vänersborg	125	155	116	161	90	98	113
Västervik	125	152	116	158	92	99	116
Västerås	109	151	101	156	87	94	108
Växjö	113	144	105	149	80	87	99
Ängelholm	111	143	103	148	84	90	104
Örebro	104	133	97	137	76	82	93
Örnsköldsvik	135	158	125	164	93	101	116
Östersund	109	151	102	156	87	94	108
Stockholm	87	96	80	98	56	60	67
Göteborg	84	100	78	103	59	63	71
Malmö	84	117	78	120	74	79	90

Definitioner och antaganden

Swedbank Boindex syftar till att mäta köpkraften vid förvärv av småhus och bostadsrätter. Vårt index når 100 då 30 procent av disponibel 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 med två vuxna och två barn har en disponibel inkomst som är 107 procent av den disponibla inkomsten för två vuxna oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCBs 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 93 procent av den disponibla inkomsten för två vuxna, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCBs 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 SCBs tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent.
- Familjen väljer en bostadsrättslägenhet på 75 kvm
- 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 SCBs 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
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde

Unga förstagångsköpare.

- Familjen består av en förvärvsarbetsande vuxen i åldern 18–29 år, utan barn
- Familjen har en disponibel inkomst som 2017 var 68 procent av den disponibla inkomsten för en vuxen, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCBs tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent. Nyckeln har förändrats över tid och vi har låtit det slå igenom i beräkningen av Boindex.
- Familjen vill köpa en bostadsrätt på 35 kvm
- 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.

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 amortera sina bolån med två procent per år, enligt dagens regelverk.

Enligt Finansinspektionens Bolånerapport 2019 var den volymviktade belåningsgraden på nya lån 67,8 procent 2018. Den genomsnittliga belåningsgraden på nya lån var 68,0 procent för bostadsrätter och 63,7 procent för småhus.

Skuldkvotstak

Nya amorteringsregler infördes den 1 mars 2018. Låntagare med bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten ska amortera minst en procent av skulderna utöver det tidigare amorteringskravet.

Enligt Finansinspektionens Bolånerapport 2019 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.

Vi har gjort en beställning från SCB på disponibel inkomst per kommun uppdelat på om hushållet består av sammanboende eller ensamstående. 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.

Antaganden om inkomstökningar baseras på information från Swedbank Economic Outlook och Medlingsinstitutet

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.

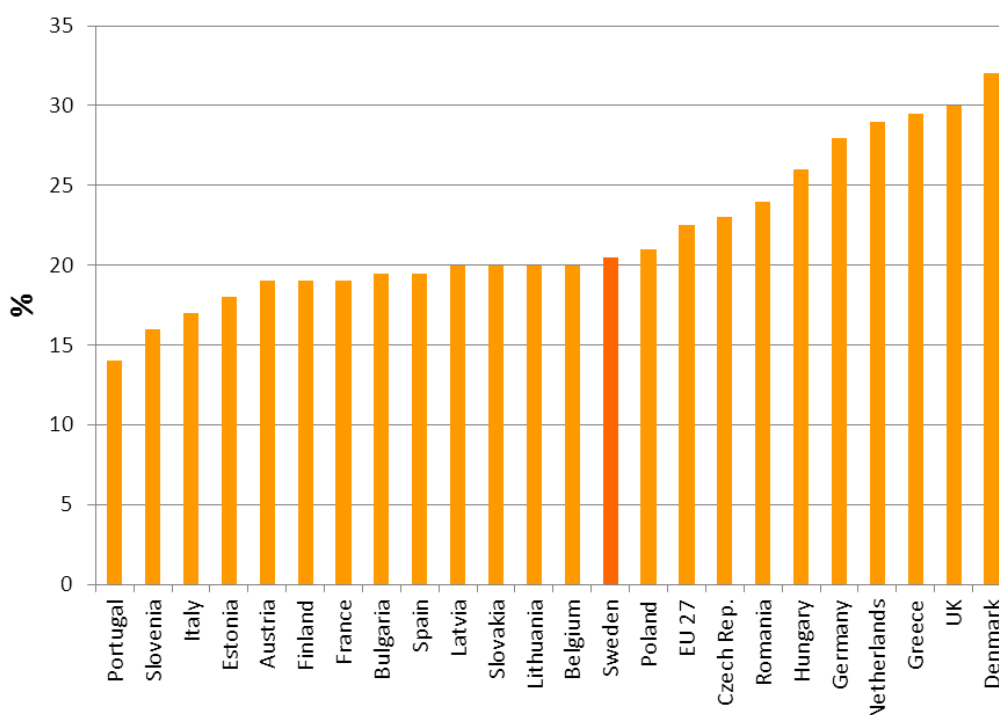


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;

Källa: CECODHAS European Social Housing Observatory 2011

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

Svenska Pelletsförbundet

Svenskt Vatten

Swedbank Economic Outlook

Tre Kronor Försäkring AB

Värderingsdata