



Swedbank Boindex kvartal 3 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 3 2020

Vad är Swedbank Boindex?

Sammanfattning _____ 4

Boindex sjönk under tredje 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 tre 2020.

Totala Boindex sjönk från 115 till 113

Swedbanks sammanvägda Boindex landade på 113 för kvartal tre. Ett Boindex på 113 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Köpkraften är generellt god eftersom Boindex överstiger 100.

Boindex för småhus var oförändrad på 113

Boindex för småhus landade på samma nivå som föregående kvartal. Medianpriserna för småhus var oförändrade mot föregående kvartal. Något högre kostnader för hushållsel kompenseras med att räntan sjönk 0,02 procentenheter.

Boindex för bostadsrätter sjönk från 119 till 114

Boindex för bostadsrätter sjönk fem enheter till 114. Förklaringen är främst högre bostadsrättspriser och något högre kostnader för hushållsel. Dessa kostnadsökningar kompenseras något av med att räntan sjönk med 0,02 procentenheter.

Stigande kostnader för hushållsel

Elkostnaderna, som var rekordlåga under kvartal två, steg under kvartal tre. Energikonsumtionen både när det gäller uppvärmning och hushållsel har sjunkit de senaste åren. I våra beräkningar har vi antagit att hushållens energikonsumtion kommer att öka under 2020 som ett resultat av hemarbete under coronapandemin.

Medianpriserna för bostadsrätter steg

Medianpriserna för småhus var oförändrade mellan kvartal två och tre på Sverigenivå. Prisutvecklingen skiljer sig dock åt i olika delar av landet, exempelvis ökade priserna med nio procent i Malmö stad.

Medianpriserna för bostadsrätter ökade med nio procent mellan kvartal två och tre på Sverigenivå. Även här ser vi en stor spridning mellan olika orter. Den största ökningen hittar vi i Malmöregionen med en prisökning på 13 procent.

Förändring av medianpris det senaste kvartalet

Regioner	i småhus	i bostadsrätt
Stockholm	5%	5%
varav Stockholm stad	0%	6%
Göteborg	2%	5%
varav Göteborg stad	2%	4%
Malmö	4%	13%
varav Malmö stad	9%	8%
>75 000	0%	9%
<75 000	1%	7%
Sverige totalt	0%	9%

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

Boindex sjönk under tredje kvartalet 2020

Swedbanks sammanvägda Boindex för både småhus och bostadsrätter sjönk från 115 till 113 under kvartal tre. Ett Boindex på 113 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader medan ett Boindex på 115 motsvarar att hushållet lägger 26 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Boindex för småhus låg kvar på 113. Medianpriserna för småhus var oförändrade mot föregående kvartal.

Boindex för bostadsrätter sjönk från 119 till 114. Minskningen beror främst på att medianpriserna för bostadsrätter steg med nio procent under kvartalet.

Bolåneräntan sjönk med 0,02 procentenheter vilket kompenserades med något högre kostnader för hushållsel.

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**.

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	95	112	87	114	64	68	77
varav Stockholm stad	84	93	77	95	54	57	65
Göteborg	98	112	90	114	64	68	77
varav Göteborg stad	85	100	78	102	59	62	71
Malmö	97	128	89	131	74	78	90
varav Malmö stad	80	116	74	118	73	77	89
>75 000	106	134	98	137	77	82	95
<75 000	126	152	116	156	91	97	113
Sverige totalt	114	127	105	129	73	78	90

Tabell 2: Boindex per region, kvartal tre 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 26 procent av sin disponibla inkomst på boendet och har ett Boindex på 114. Sammanboende med barn i småhus som bor i en kommun med färre än 75 000 invånare har de största marginalerna med ett Boindex på 126. Typhushållen med de minsta marginalerna finns i storstadsregionerna som samtliga har ett Boindex under 100. De största tappet jämfört med föregående kvartal ser vi i Stockholms- och Malmöregionen där Boindex sjönk med tre respektive två enheter.



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 127, vilket innebär att familjen i bostadsrätt har större marginaler 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 sjönk under kvartalet i samtliga regioner. Det största tappet ser vi i Malmöregionen där boindex sjönk med sex enheter till 128. Vilket innebär att man i genomsnitt lägger 23 procent av sin disponibla inkomst på boendet, jämfört med 22 procent föregående kvartal.

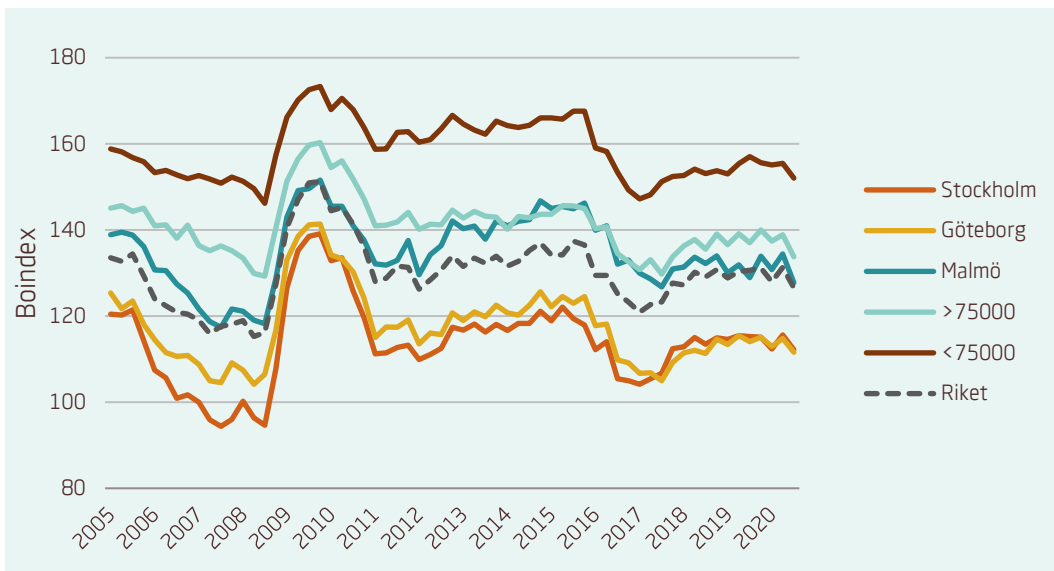


Diagram 2: Boindex för sammanboende med barn i bostadsrätt

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 87, vilket innebär att hushållen lägger 34 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

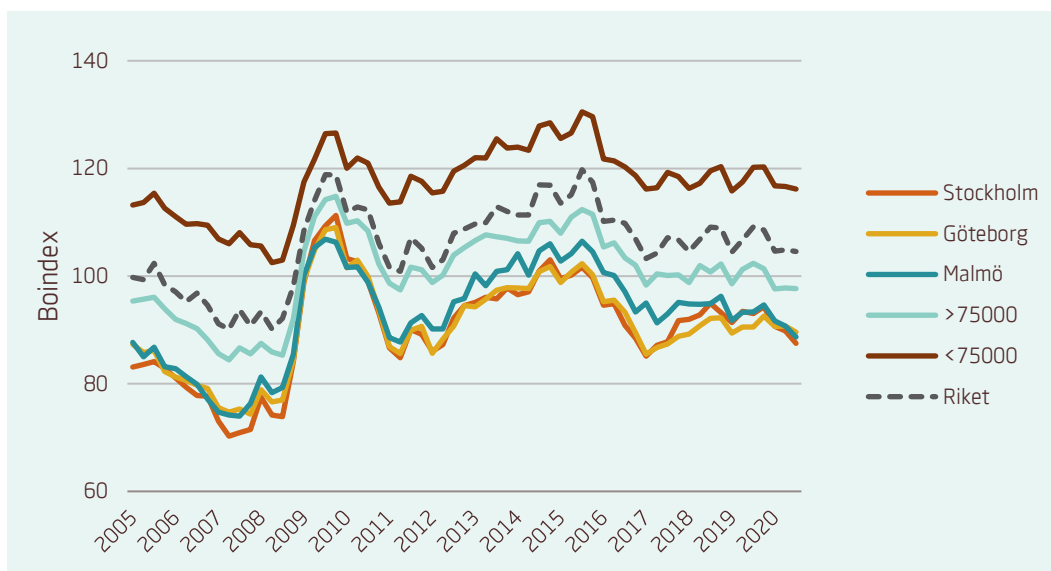


Diagram 3: Boindex för sammanboende utan barn i småhus

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 156, vilket innebär att de endast lägger 19 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

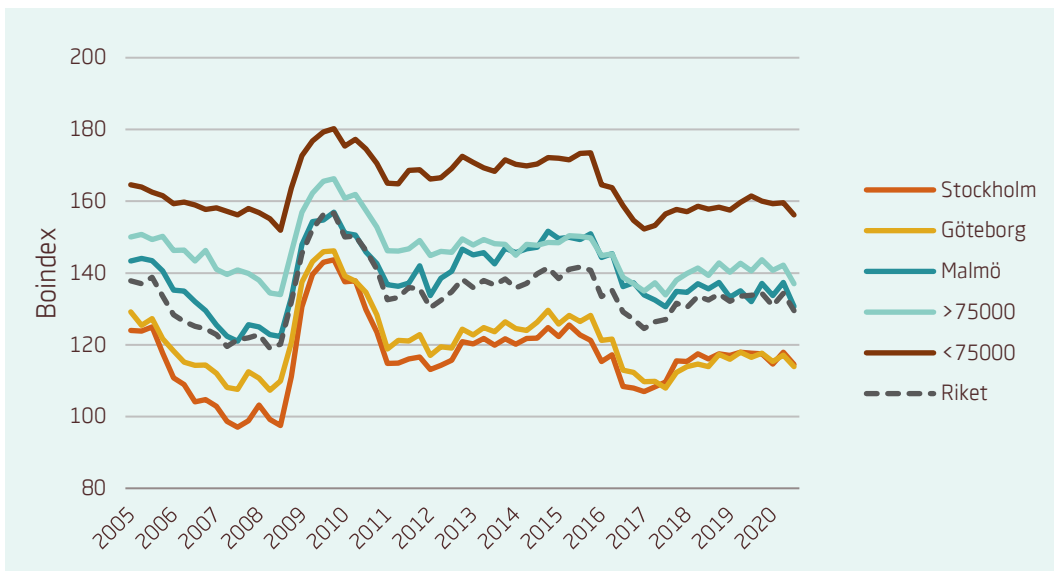


Diagram 4: Boindex för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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 91. Det innebär att de lägger 33 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Boindex för **Ensamstående med barn** sjönk i samtliga regioner under kvartal tre. Den största minskningen ser vi i Malmöregionen där Boindex sjönk med fyra enheter. Den näst största minskningen ser vi i kommuner med fler än 75 000 invånare där Boindex sjönk med tre enheter.

Köpkraften är svagast i Stockholms- och Göteborgsregionen där Boindex är 64 för båda regionerna och familjen behöver lägga så mycket som 47 procent av sin disponibla inkomst på boendet när de ska köpa en bostad.

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 **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 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 lägger lägst andel av sin inkomst på boendet och har därmed högst köpkraft bor i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex är 97.

Boindex för **Ensamstående utan barn** sjönk i samtliga regioner under kvartal tre. Den största minskningen ser vi i Malmöregionen där Boindex sjönk med fyra enheter. Den näst största minskningen ser vi i kommuner med fler än 75 000 invånare där Boindex sjönk med tre enheter.

Högst andel av inkomsten som läggs på boendet är i Stockholms- och Göteborgsregionen som båda har ett Boindex på 68. Där behöver hushållen 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 samt en belåningsgrad över 70 procent) skulle Boindex för **Ensamstående utan barn** sjunka ytterligare och hamna på 58 både i Stockholms- och Göteborgsregionen.

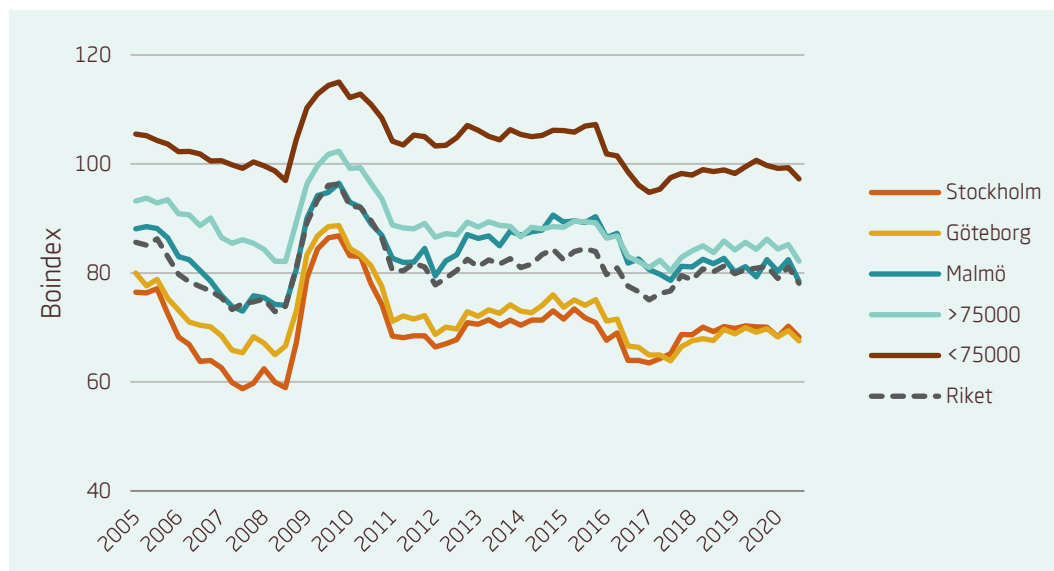


Diagram 6: Boindex för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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. Högst köpkraft finns hos förstagångsköpare i kommuner med färre än 75 000 invånare. Där är Boindex 113 vilket innebär att 27 procent av den disponibel inkomsten läggs på boendet.

Boindex för Förstagångsköparen sjönk i samtliga regioner under kvartal tre. Den största minskningen ser vi i Malmöregionen där Boindex sjönk med fem enheter. Den näst största minskningen ser vi i kommuner med fler än 75 000 invånare där Boindex sjönk med fyra enheter.

Stockholms- och Göteborgsregionen har båda ett Boindex på 77 och där behöver hushållen lägga 39 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 samt en belåningsgrad över 70 procent) skulle Boindex för Förstagångsköparen i Stockholmsregionen sjunka till 65 och i Göteborgsregionen till 66.

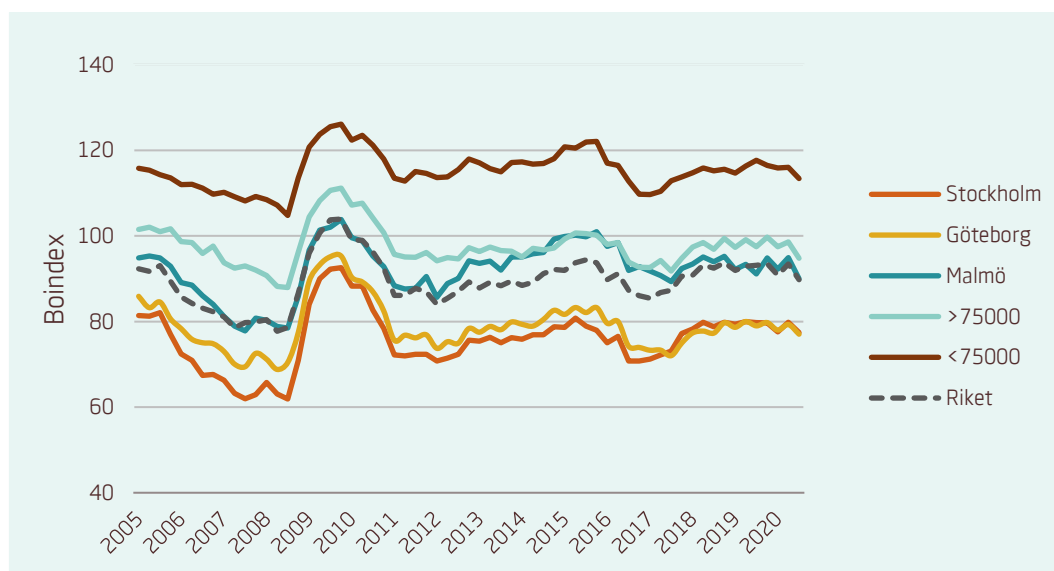


Diagram 7: Boindex för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

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	117	160	108	165	96	103	120
Borås	110	140	101	144	81	87	101
Enköping	106	143	97	147	84	90	104
Eskilstuna	108	142	100	145	84	89	104
Falkenberg	113	138	104	141	82	88	102
Falun	108	139	99	142	80	85	98
Gotland	99	118	91	121	71	76	87
Gävle	111	147	102	151	85	91	105
Halmstad	104	124	96	127	71	76	88
Helsingborg	97	136	89	140	82	87	101
Hässleholm	127	150	117	154	89	95	111
Jönköping	105	130	96	133	74	79	90
Kalmar	109	141	100	145	82	88	102
Karlskrona	119	135	110	138	78	83	97
Karlstad	106	131	97	135	75	80	93
Kristianstad	123	152	114	156	89	95	110
Landskrona	104	136	96	140	82	88	102
Lidköping	118	162	109	166	94	100	118
Linköping	96	129	88	132	73	78	89
Luleå	111	145	102	148	82	88	102
Norrköping	104	136	96	139	79	84	98
Nyköping	110	155	101	159	94	101	117
Piteå	135	153	125	158	90	97	113
Sandviken	127	166	117	171	103	110	130
Skellefteå	118	148	109	152	88	95	110
Skövde	121	150	111	154	90	96	112
Sundsvall	123	157	113	161	91	98	114
Trollhättan	119	148	110	152	86	92	108
Uddevalla	104	143	96	147	83	89	104
Umeå	96	122	88	125	67	71	82
Uppsala	96	120	88	123	67	72	82
Varberg	105	128	97	131	76	81	93
Vänersborg	123	153	113	157	89	95	111
Västervik	136	155	125	159	93	100	118
Västerås	106	150	98	154	86	92	107
Växjö	114	142	105	146	79	85	98
Ängelholm	112	146	103	150	86	91	107
Örebro	104	132	96	135	75	80	93
Örnsköldsvik	140	166	129	170	98	105	123
Östersund	105	151	96	156	87	93	108
Stockholm	84	93	77	95	54	57	65
Göteborg	85	100	78	102	59	62	71
Malmö	80	116	74	118	73	77	89

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 sammanboende 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. 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 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 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 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 bruttointkomsten 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 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 beräknades fastighetsavgiften som en procent av taxeringsvärdet. För perioden 2005 till 2008 antar vi att taxeringsvärdet var 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.

Enligt Energimyndighetens rapport Energistatistik för småhus 2019 har den genomsnittliga energianvändningen per småhus sjunkit 2018 och 2019 jämfört med 2017. För 2020 antar vi att energianvändningen blir lika hög som 2017 på grund av hemarbete och coronapandemin.

Hushållsel för småhus och bostadsrätter

Kostnaden för hushållsel utgår från Energimyndighetens skattningar justerade för typhushåll och bostadsyta. Enligt Energimyndighetens rapport Energistatistik för småhus 2019 har den energianvändningen hushållsel sjunkit mellan 2015 och 2018. För 2020 antar vi att energianvändningen stiger på grund av hemarbete till följd av coronapandemin.

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.

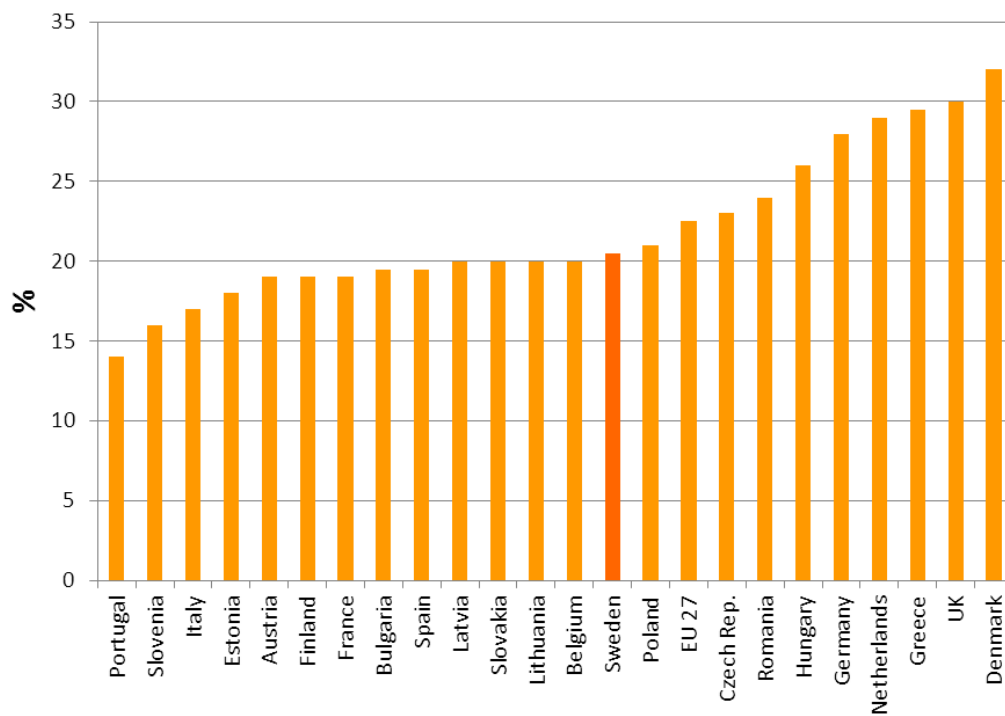


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;

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