



Swedbank Boindex kvartal 4 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 4 2020

Vad är Swedbank Boindex?

| | |
|--|---|
| Sammanfattning | 4 |
| Boindex oförändrat under fjärde 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, Competitive Intelligence Manager

Portfolio Management & Pricing, Swedbank

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

Sammanfattning

Swedbanks Boindex sjönk för småhus och steg för bostadsrätter under kvartal fyra 2020.

Totala Boindex oförändrat på 115

Swedbanks sammanvägda Boindex låg kvar på 115 för kvartal fyra. Ett Boindex på 115 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 113

Boindex för småhus sjönk med en enhet till 113. Medianpriserna för småhus steg med sju procent under kvartalet. Bolåneräntorna sjönk ner till rekordlåg nivå (1,54 procent) och den totala räntekostnaden för bolånen sjönk något, trots att bolånen ökade. Däremot innebar de höjda småhuspriserna att kostnaderna för amorteringar ökade rejält, och därför sjönk Boindex.

Boindex för bostadsrätter steg från 117 till 118

Boindex för bostadsrätter steg med en enhet till 118. Medianpriserna för bostadsrättslägenheter steg med en procent. Bostadsrättsägarna fick högre bolån och amorteringskostnader men kostnadsökningen var mindre än effekten av de sänkta bolåneräntorna och resultatet blev en lägre totalkostnad och ett högre Boindex.

Den disponibla inkomsten justerades upp

Under stora delar av 2020 rådde osäkerhet om hur den disponibla inkomsten skulle utvecklas under pågående pandemi. I slutet av 2020 kom industrin fram till ett avtal om löneutveckling fram till 2023. Vi har justerat upp våra antaganden utifrån detta avtal vilket innebär att Boindex har justerats upp för 2020 jämfört med tidigare rapporter.

Medianpriserna för småhus steg

Medianpriserna för småhus steg med sju procent under kvartal fyra på Sverigenivå. Vi ser en stor spridning mellan olika orter där Göteborg har den högsta ökningen med åtta procent och Malmö den minsta ökningen med oförändrat pris jämfört med föregående kvartal

Medianpriserna för bostadsrätter ökade med en procent under kvartal fyra på Sverigenivå. Även här ser vi en stor spridning mellan olika orter. Den största ökningen hittar vi i Stockholm stad med en prisökning på sex procent. Samtidigt hade både Göteborgs stad och kommuner med fler än 75 000 invånare sjunkande bostadsrättspriser.

Förändring av medianpris det senaste kvartalet

| Regioner | i småhus | i bostadsrätt |
|----------------------|----------|---------------|
| Stockholm | 6% | 3% |
| varav Stockholm stad | 2% | 6% |
| Göteborg | 8% | 0% |
| varav Göteborg stad | 6% | -1% |
| Malmö | 0% | 2% |
| varav Malmö stad | 5% | 4% |
| >75 000 | 6% | -1% |
| <75 000 | 5% | 4% |
| Sverige totalt | 7% | 1% |

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

Boindex oförändrat under fjärde kvartalet 2020

Swedbanks sammanvägda Boindex för småhus och bostadsrätter låg kvar på 115 under kvartal fyra. Ett Boindex på 115 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 26 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Boindex för småhus sjönk från 114 till 113. Medianpriserna för småhus steg och kostnaderna för amorteringar ökade jämfört med föregående kvartal.

Boindex för bostadsrätter steg från 117 till 118. Medianpriserna för bostadsrätter steg med en procent men kostnaderna för ökade amorteringar komparerades med sänkta bolåneräntor.

I och med att industrin i slutet av 2020 kom fram till ett avtal om löneutveckling så har vi justerat upp våra tidigare blygsamma antaganden om hur den disponibla inkomsten utvecklats under coronaåret 2020

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 | 96 | 116 | 88 | 118 | 66 | 70 | 80 |
| varav Stockholm stad | 87 | 95 | 80 | 96 | 55 | 58 | 66 |
| Göteborg | 97 | 117 | 89 | 119 | 67 | 70 | 81 |
| varav Göteborg stad | 85 | 105 | 78 | 107 | 62 | 65 | 75 |
| Malmö | 100 | 132 | 91 | 135 | 76 | 81 | 93 |
| varav Malmö stad | 81 | 118 | 74 | 120 | 75 | 79 | 91 |
| >75 000 | 107 | 140 | 98 | 143 | 81 | 86 | 100 |
| <75 000 | 128 | 156 | 118 | 160 | 93 | 99 | 116 |
| Sverige totalt | 114 | 131 | 105 | 134 | 76 | 80 | 93 |

Tabell 2: Boindex per region, kvartal fyra 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 har gått 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 128. Typhushållen med de minsta marginalerna finns i Stockholm och Göteborg som båda har ett Boindex under 100. De största tappen jämfört med föregående kvartal ser vi i Göteborg där Boindex sjönk med två enheter.

I storstads kommunerna ser det ut som att bostadspriserna för småhus börjar bli så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent för hög skuldkvot (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten). I Stockholms stad innebär den extra amorteringen att Boindex för berörda hushåll sjunker från 87 till 72, i Göteborg stad från 85 till 72 och i Malmö stad från 81 till 68.

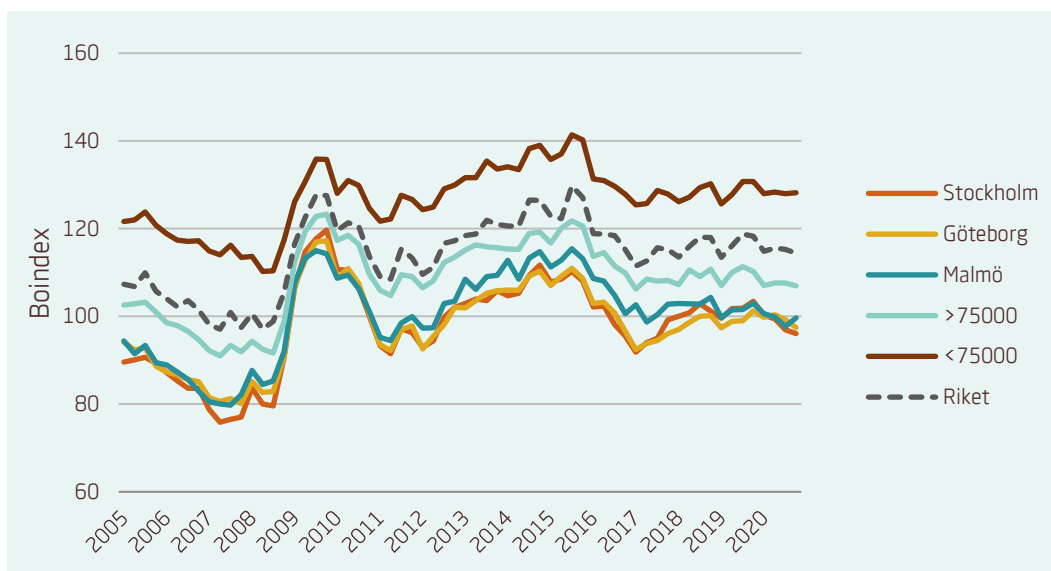


Diagram 1: Boindex för sammanboende med barn i småhus

Sammanboende med barn i bostadsrätt behöver lägga 23 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Det ger ett Boindex på 131, 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 steg under kvartalet i samtliga regioner. Den största ökningen ser vi i kommuner med fler än 75 000 invånare där Boindex steg med tre enheter till 140.

När det gäller bostadsrätter och det extra amorteringskravet på en procent för hög skuldkvot (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten) så är det endast i Stockholms stad som bostadspriserna är så höga att den extra amorteringen blir aktuell. Boindex för berörda hushåll i Stockholms stad sjunker från 95 till 78,

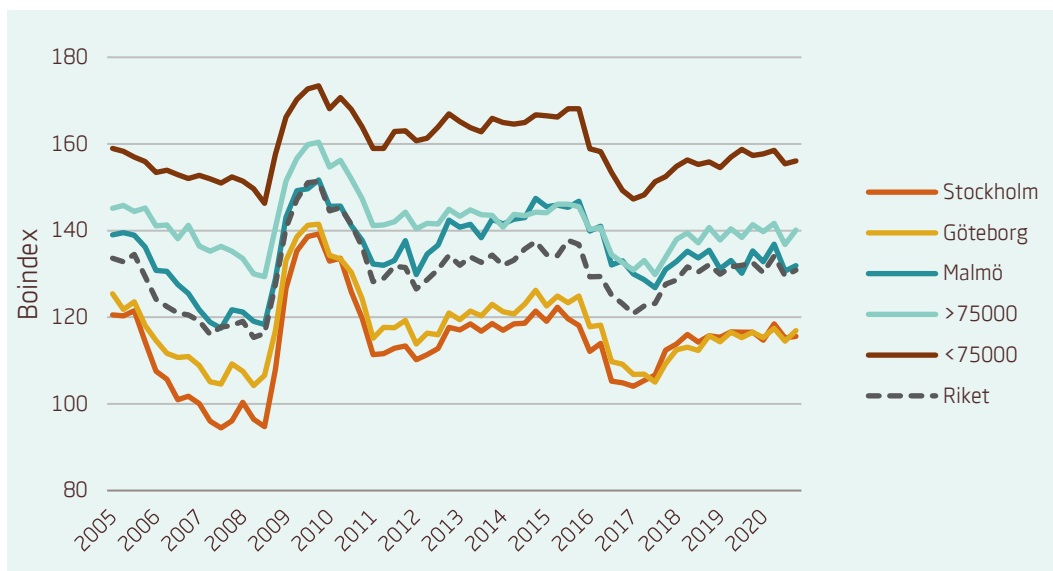


Diagram 2: Boindex för sammanboende med barn i bostadsrätt

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 har gått 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 88, vilket innebär att hushållen lägger 34 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Även för denna familj ser det ut som att småhuspriserna i storstadskommunerna börjar bli så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent för hög skuldkvot (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten). I Stockholms stad innebär den extra amorteringen att Boindex för berörda hushåll sjunker från 80 till 66, i Göteborg stad från 78 till 66 och i Malmö stad från 74 till 62.

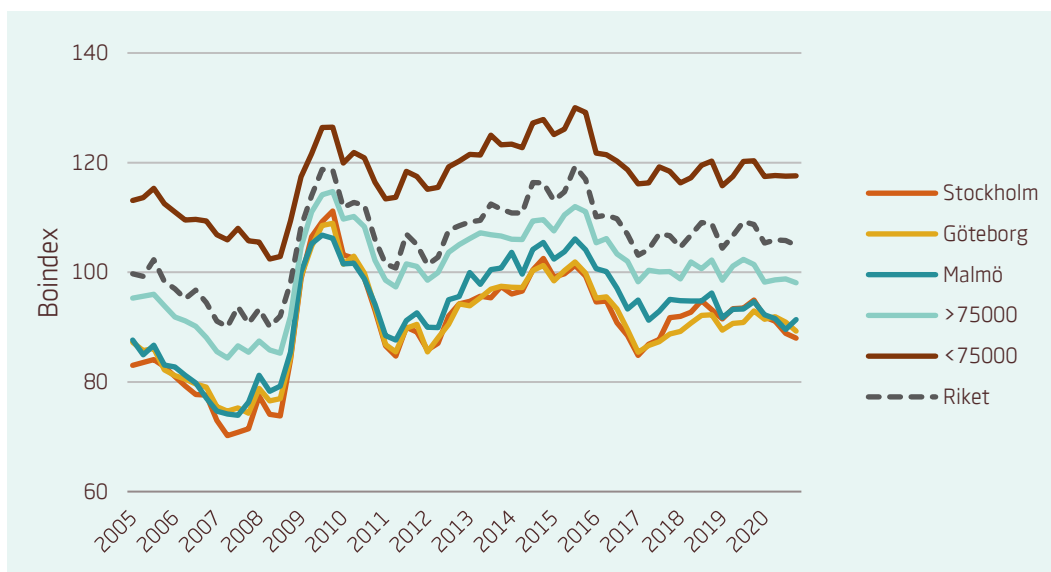


Diagram 3: Boindex för sammanboende utan barn i småhus

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

När det gäller bostadsrätter och det extra amorteringskravet på en procent för hög skuldkvot (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten) så är det endast i Stockholms stad som bostadspriserna är så höga att den extra amorteringen blir aktuell. Boindex för berörda hushåll i Stockholms stad sjunker från 96 till 79,

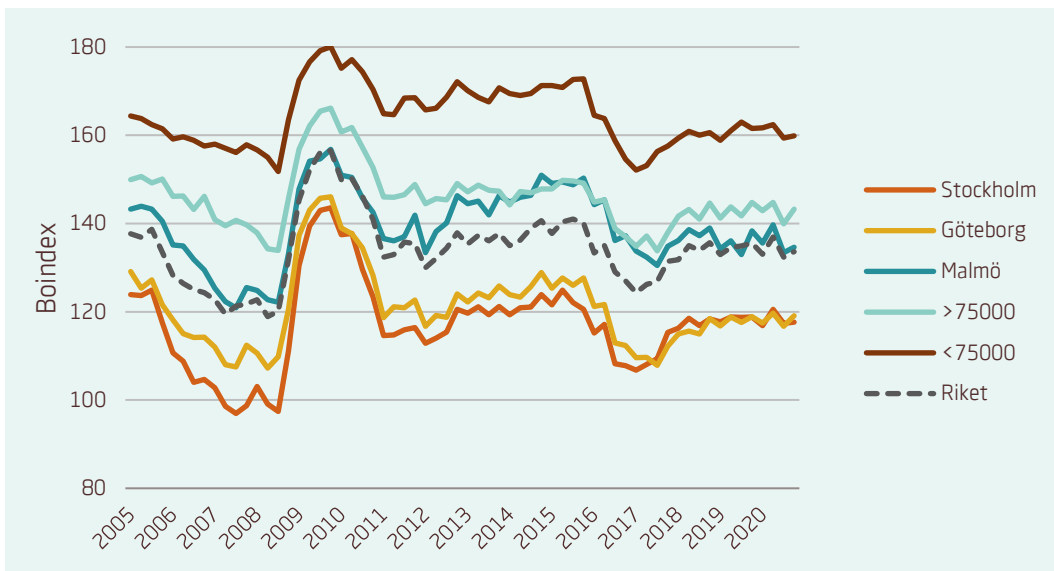


Diagram 4: Boindex för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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 112 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 har gått 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 fyra. Den största ökningen ser vi i kommuner med fler än 75 000 invånare där Boindex steg med två enheter.

Köpkraften är svagast i Stockholms- och Göteborgsregionen där Boindex är 66 respektive 67 och familjerna i båda regionerna behöver lägga så mycket som 45 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

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 56 i Stockholmsregionen och 57 i Göteborgsregionen.

För **Ensamstående med barn** är bostadspriserna i relation till årsinkomsten höga, inte bara i Stockholm och Göteborg utan även i kommuner som Uppsala och Gotland där risken ökar för att hushållet får en skuldkvot över 450 procent och behöver amortera en extra procentenhet på sitt bolån. Då en stor del av bostadsrätterna finns i storstäderna så ökar även medianpriserna på Sverigenivå med högre skuldkvoter som resultat.

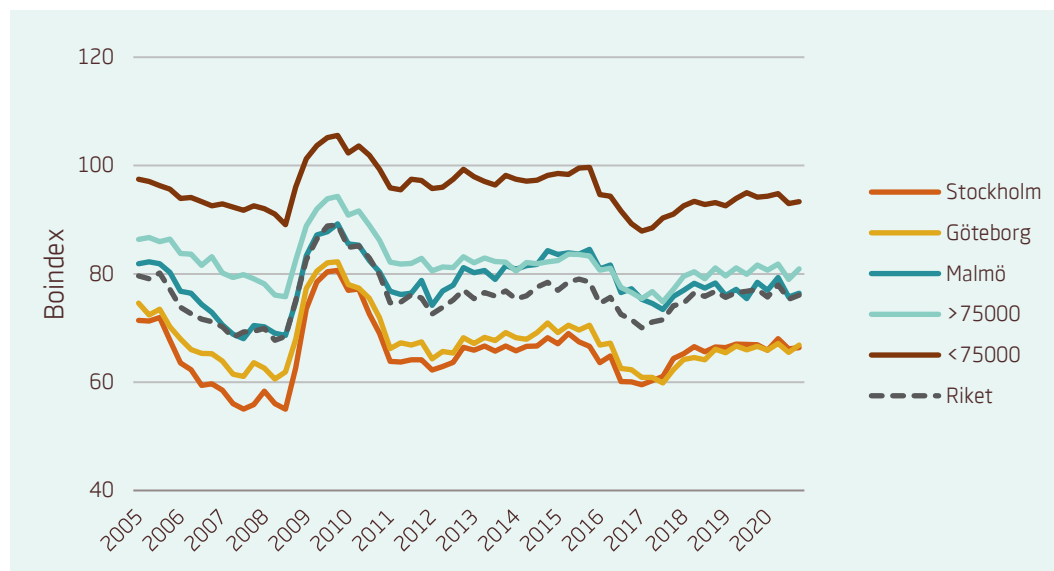


Diagram 5: Boindex för ensamstående med barn i bostadsrätt

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 88 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 har gått 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 bor i kommuner med färre än 75 000 invånare och har ett Boindex på 99.

Boindex för **Ensamstående utan barn** steg i samtliga regioner under kvartal fyra. Den största ökningen ser vi i kommuner med fler än 75 000 invånare där Boindex steg med två enheter.

Högst andel av inkomsten som läggs på boendet är i Stockholms- och Göteborgsregionen som båda har ett Boindex på 70. Där behöver hushållen 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 samt en belåningsgrad över 70 procent) skulle Boindex för **Ensamstående utan barn** sjunka ytterligare och hamna på 59 i Stockholmsregionen och 60 i Göteborgsregionen.

För **Ensamstående utan barn** är bostadspriserna i relation till årsinkomsten höga, inte bara i Stockholm och Göteborg utan även i kommuner som Uppsala och Gotland där risken ökar för att hushållet får en skuldkvot över 450 procent och behöver amortera en extra procentenhet på bostadslånet.

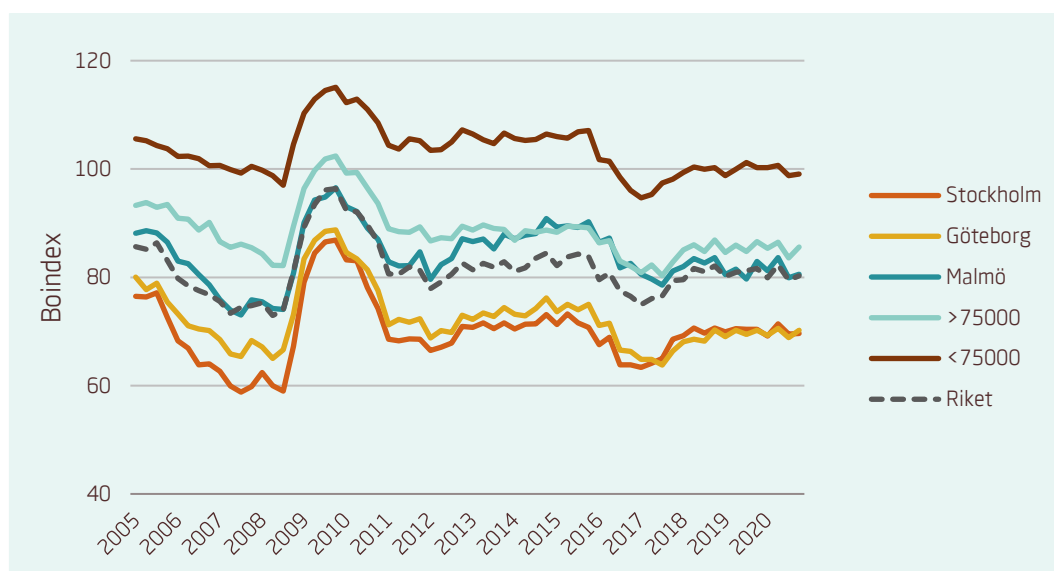


Diagram 6: Boindex för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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 69 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person, oavsett om de har barn eller ej. Vår förstagångsköpare vill köpa en bostadsrättslägenhet på 35 kvm och behöver ta lån som motsvarar 85 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer två procent av bolånet behöva amorteras varje år. Vi tar här ingen hänsyn till att det under 2020 har gått 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 typhushåll 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. 2019 är den siffran 69 procent. Detta är en mycket positiv trend. 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 116 vilket innebär att 26 procent av den disponibla inkomsten läggs på boendet.

Boindex för Förstagångsköparen steg i samtliga regioner under kvartal fyra. Den största ökningen ser vi i kommuner med fler än 75 000 invånare där Boindex steg med två enheter.

Lägst Boindex hittar vi i Stockholms- och Göteborgsregionen som har Boindex på 80 respektive 81 och där behöver hushållen lägga 38 respektive 37 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 67 och i Göteborgsregionen till 69.

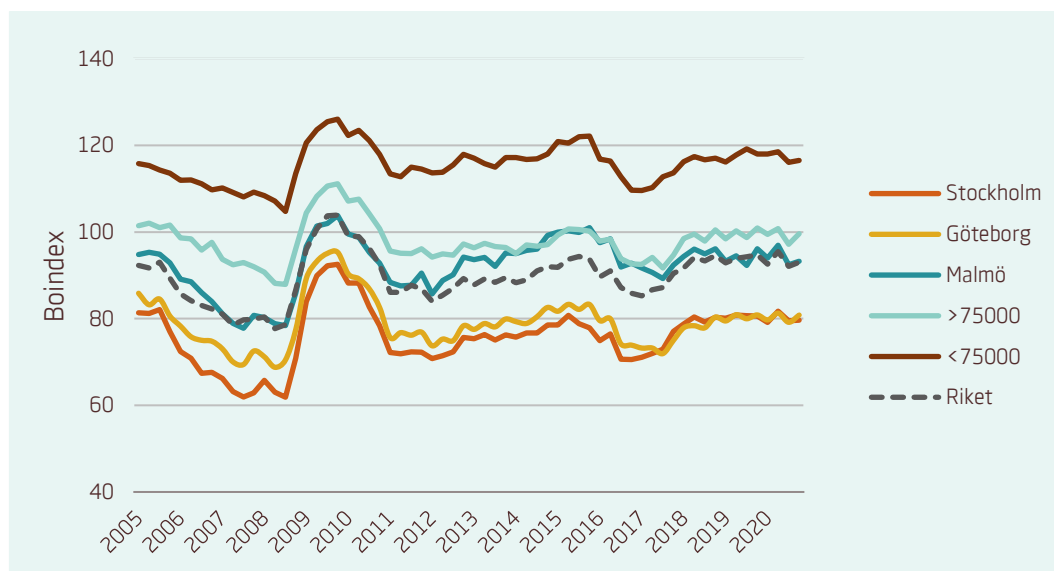


Diagram 7: Boindex för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

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 | 121 | 167 | 112 | 171 | 102 | 108 | 127 |
| Borås | 109 | 144 | 100 | 148 | 84 | 89 | 105 |
| Enköping | 107 | 149 | 98 | 152 | 87 | 92 | 108 |
| Eskilstuna | 111 | 150 | 102 | 153 | 88 | 94 | 109 |
| Falkenberg | 113 | 143 | 104 | 146 | 86 | 91 | 107 |
| Falun | 108 | 142 | 99 | 145 | 82 | 87 | 102 |
| Gotland | 104 | 116 | 95 | 119 | 70 | 74 | 85 |
| Gävle | 109 | 152 | 100 | 156 | 88 | 94 | 109 |
| Halmstad | 109 | 136 | 100 | 139 | 78 | 83 | 96 |
| Helsingborg | 102 | 140 | 94 | 143 | 84 | 89 | 104 |
| Hässleholm | 134 | 153 | 123 | 157 | 92 | 98 | 115 |
| Jönköping | 104 | 137 | 96 | 140 | 78 | 82 | 95 |
| Kalmar | 108 | 145 | 99 | 148 | 83 | 88 | 104 |
| Karlskrona | 119 | 136 | 109 | 140 | 79 | 84 | 98 |
| Karlstad | 101 | 138 | 93 | 141 | 79 | 83 | 97 |
| Kristianstad | 130 | 153 | 119 | 156 | 89 | 95 | 111 |
| Landskrona | 103 | 148 | 94 | 151 | 89 | 95 | 112 |
| Lidköping | 124 | 167 | 114 | 172 | 98 | 104 | 124 |
| Linköping | 98 | 138 | 90 | 142 | 78 | 82 | 95 |
| Luleå | 118 | 143 | 109 | 146 | 81 | 86 | 100 |
| Norrköping | 104 | 139 | 95 | 142 | 82 | 86 | 101 |
| Nyköping | 114 | 159 | 104 | 163 | 96 | 102 | 119 |
| Piteå | 133 | 159 | 122 | 162 | 93 | 99 | 116 |
| Sandviken | 133 | 169 | 122 | 174 | 104 | 110 | 131 |
| Skellefteå | 127 | 147 | 116 | 151 | 87 | 93 | 109 |
| Skövde | 118 | 159 | 109 | 163 | 96 | 101 | 120 |
| Sundsvall | 123 | 166 | 112 | 170 | 96 | 102 | 121 |
| Trollhättan | 118 | 149 | 108 | 152 | 86 | 91 | 107 |
| Uddevalla | 115 | 150 | 106 | 153 | 87 | 92 | 109 |
| Umeå | 96 | 131 | 88 | 134 | 72 | 76 | 89 |
| Uppsala | 97 | 127 | 89 | 129 | 71 | 75 | 87 |
| Varberg | 108 | 132 | 99 | 135 | 78 | 83 | 96 |
| Vänersborg | 127 | 155 | 117 | 159 | 92 | 97 | 114 |
| Västervik | 128 | 173 | 118 | 177 | 103 | 110 | 130 |
| Västerås | 110 | 156 | 101 | 160 | 90 | 96 | 112 |
| Växjö | 109 | 147 | 100 | 151 | 82 | 87 | 101 |
| Ängelholm | 111 | 147 | 101 | 150 | 86 | 91 | 106 |
| Örebro | 99 | 136 | 91 | 139 | 78 | 83 | 96 |
| Örnsköldsvik | 140 | 165 | 129 | 169 | 97 | 103 | 121 |
| Östersund | 106 | 156 | 98 | 160 | 89 | 95 | 111 |
| Stockholm | 87 | 95 | 80 | 96 | 55 | 58 | 66 |
| Göteborg | 85 | 105 | 78 | 107 | 62 | 65 | 75 |
| Malmö | 81 | 118 | 74 | 120 | 75 | 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 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 112 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 88 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 69 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 typp familjer.

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 har gått 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. Vi antar att våra typp familjer 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". Sedan början av 2020 har SCB en tabell där även räntor från bostadskreditsinstitut inkluderas. Tabellen heter "MFI:s, bostadskreditinstituts och AIF:s bolåneräntor, nya avtal (procent)".

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" 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 2019. För 2020 har vi räknat upp 2019 års siffror med en löneökning på 0,73 procent för första kvartalet och 0,35 procent för det andra och tredje kvartalet. För fjärde kvartalet har vi antagit en löneökning på 0,49 procent. Källorna för våra antaganden är Medlingsinstitutet från januari till oktober och från november har vi utgått ifrån industrins nya avtal på 0,19 procent per månad.

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 boendekostnaderna är 30 procent av den disponibla inkomsten

Samtliga löpande utgifter för boendet summeras kvartalsvis och sätts i relation till disponibel inkomst. När andelen av disponibelinkomsten som går till att finansiera boendekostnaden överskrider 30 procent, det vill säga när Boindex underskrider 100, kan många hushåll få svårigheter att få sin ekonomi att gå ihop.

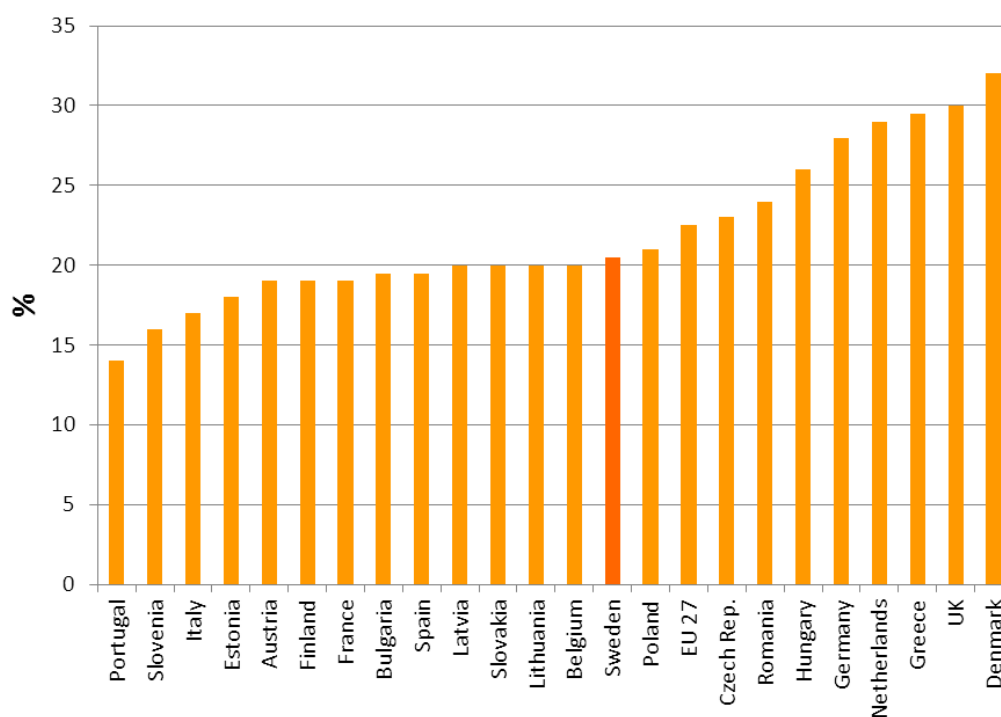


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;

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