



## Swedbank Boindex kvartal 1 2021

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

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

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

# Innehållsförteckning

## Swedbank Boindex kvartal 1 2021

### Vad är Swedbank Boindex?

Sammanfattning	4
Boindex sjönk under första kvartalet 2021	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
Bostadskostnader i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå	14

### Definitioner och antaganden

### För ytterligare information

Arturo Arques, Swedbanks och Sparbankernas privatekonom

Mejl: [arturo.arques@swedbank.se](mailto:arturo.arques@swedbank.se)

Telefon: +46 8 585 907 45

Madelén Falkenhäll, senior analytiker, Group Public Affairs, Swedbank

Mejl: [madelen.falkenhall@swedbank.se](mailto:madelen.falkenhall@swedbank.se)

Telefon: +46 8 585 902 51

Carina Brännström, Competitive Intelligence Manager

Portfolio Management & Pricing, Swedbank

Mejl: [carina.brannstrom@swedbank.com](mailto:carina.brannstrom@swedbank.com)

Telefon: +46 8 585 966 73

## Sammanfattning

Swedbanks Boindex sjönk för både för småhus och bostadsrätter under kvartal ett 2021.

### Totala Boindex sjönk från 115 till 111

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk fyra enheter till 111. Ett Boindex på 111 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Trots att köpkraften sjönk är den fortfarande generellt god eftersom Boindex överstiger 100. Senaste gången Boindex för riket var så här lågt var i början på 2017.

### Boindex för småhus sjönk från 113 till 109

Boindex för småhus sjönk med fyra enheter till 109. Medianpriserna för småhus steg med elva procent under kvartalet. Bolåneräntorna sjönk ner till rekordlåg nivå (1,52 procent) men sänkningen på 0,02 procentenheter kunde inte kompensera för de höjda bostadspriserna. De höjda småhuspriserna innebar att bolånekostnaderna ökade rejält, vilket gav ett lägre Boindex.

### Boindex för bostadsrätter sjönk från 118 till 115

Boindex för bostadsrätter sjönk med tre enheter till 115. Medianpriserna för bostadsrättslägenheter steg med sex procent. De högre bostadspriserna innebar ökade bolånekostnader och ett lägre Boindex.

### Andra kostnader har också ökat

Utöver kostnaderna kopplade till bolånen har exempelvis kostnaden för hushållsel stigit med runt 25 procent för hushåll i småhus och runt tio procent för hushåll i bostadsrätt. Försäkringar har ökat med två procent för de som bor i småhus och med runt fem procent för de som bor i bostadsrätt. Ökningen skiljer sig åt mellan olika typhushåll.

### Medianpriserna för småhus och bostadsrätter steg i alla regioner

Medianpriserna för småhus i Sverige steg med elva procent under första kvartalet 2021. Priserna steg i samtliga regioner. Den minsta prisökningen i nedanstående tabell hittar vi i Stockholms stad.

Medianpriserna för bostadsrätter på Sverigenivå steg med sex procent under kvartal ett. Även här ökade priserna i samtliga regioner med den minsta prisökningen i Stockholms stad.

#### Förändring av medianpris det senaste kvartalet

Regioner	i småhus	i bostadsrätt
Stockholm	4%	3%
varav Stockholm stad	3%	2%
Göteborg	8%	4%
varav Göteborg stad	7%	3%
Malmö	8%	5%
varav Malmö stad	4%	3%
>75 000	6%	4%
<75 000	6%	8%
Sverige totalt	11%	6%

Tabell 1: Prisförändring mellan kvartal fyra 2020 och kvartal ett 2021

## Boindex sjönk under första kvartalet 2021

Swedbanks sammanvägda Boindex för småhus och bostadsrätter sjönk från 115 till 111 under kvartal ett. Ett Boindex på 111 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Boindex för småhus sjönk från 113 till 109. Medianpriserna för småhus steg med 11 procent vilket innebar att även bolånekostnaderna ökade rejält jämfört med föregående kvartal.

Boindex för bostadsrätter sjönk från 118 till 115. Medianpriserna för bostadsrätter steg med sex procent vilket innebar att bolånekostnaderna ökade.

Utöver kostnaderna kopplade till bolånen har exempelvis kostnader för hushållsel och försäkringar ökat under kvartalet. Kostnaden för hushållsel har stigit med runt 25 procent för hushåll i småhus och runt tio procent för hushåll i bostadsrätt. Kostnaden för försäkringar har ökat med två procent för hushåll i småhus och runt fem procent för hushåll i bostadsrätter.

### 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	94	114	86	116	65	69	79
varav Stockholm stad	86	94	79	95	55	57	65
Göteborg	94	115	86	117	66	69	80
varav Göteborg stad	82	104	75	106	61	65	74
Malmö	95	129	87	132	75	79	91
varav Malmö stad	79	116	72	118	74	78	90
>75 000	104	137	95	141	79	84	98
<75 000	125	151	114	155	90	96	113
Sverige totalt	110	128	101	131	74	78	91

Tabell 2: Boindex per region, kvartal ett 2021

# 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 möjlighet 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 har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få amorteringsbefrielse till följd av coronapandemin.

Sammanboende med barn i småhus lägger idag 27 procent av sin disponibla inkomst på boendet och har ett Boindex på 110. Sammanboende med barn i småhus som bor i en kommun med färre än 75 000 invånare har de största marginalerna med ett Boindex på 125. Typhushållen med de minsta marginalerna finns i Stockholm, Göteborg och Malmö som alla har ett Boindex under 100. De största tappnen jämfört med föregående kvartal ser vi i Göteborg och Malmö där Boindex sjönk med fyra enheter.

I stora delar av region Stockholm och i kommunerna Göteborg, Malmö och Uppsala 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 skulle en procent extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 86 till 71, i Göteborg stad från 82 till 69 och i Malmö stad från 79 till 66.



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 128, 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. Den största minskningen ser vi i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex sjönk med fem enheter till 151.

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. För berörda hushåll i Stockholms stad skulle en extra procentens amortering innebära att Boindex skulle sjunka från 94 till 77.

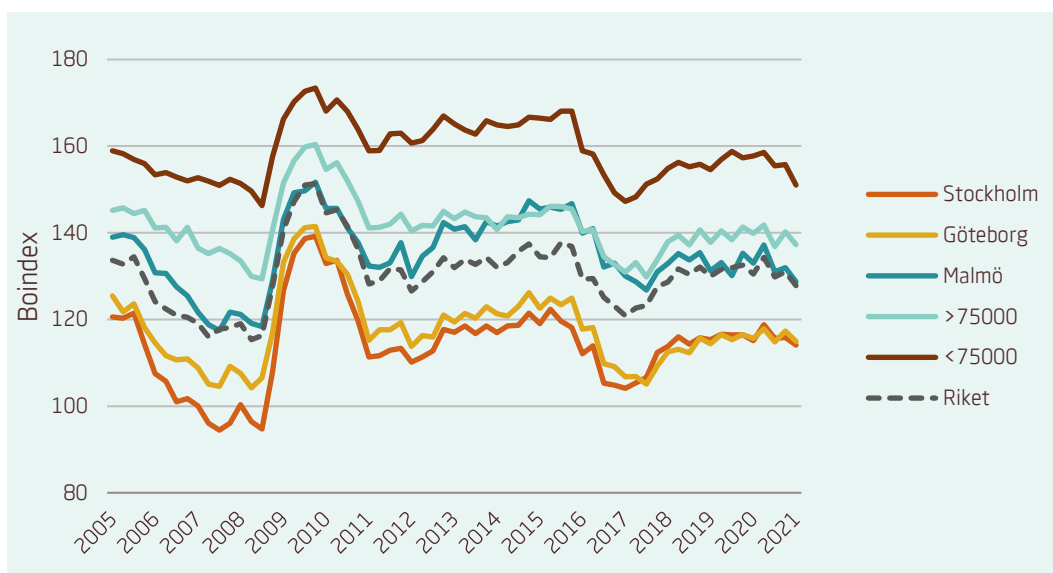


Diagram 2: Boindex för sammanboende med barn i bostadsrätt

## 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 har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få amorteringsbefrielse till följd av coronapandemin.

**Sammanboende utan barn** 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 som understiger 100. Familjer som bor i region Stockholm och region Göteborg har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 86, vilket innebär att de lägger så mycket som 35 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I stora delar av region Stockholm och region Göteborg som helhet, samt i kommunerna Malmö, Uppsala och Linköping 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 skulle en procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 79 till 65, i Göteborg stad från 75 till 63 och i Malmö stad från 72 till 61.



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 155, 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. En procents extra amortering för berörda hushåll i Stockholms stad skulle innebära att Boindex sjunker från 95 till 78.



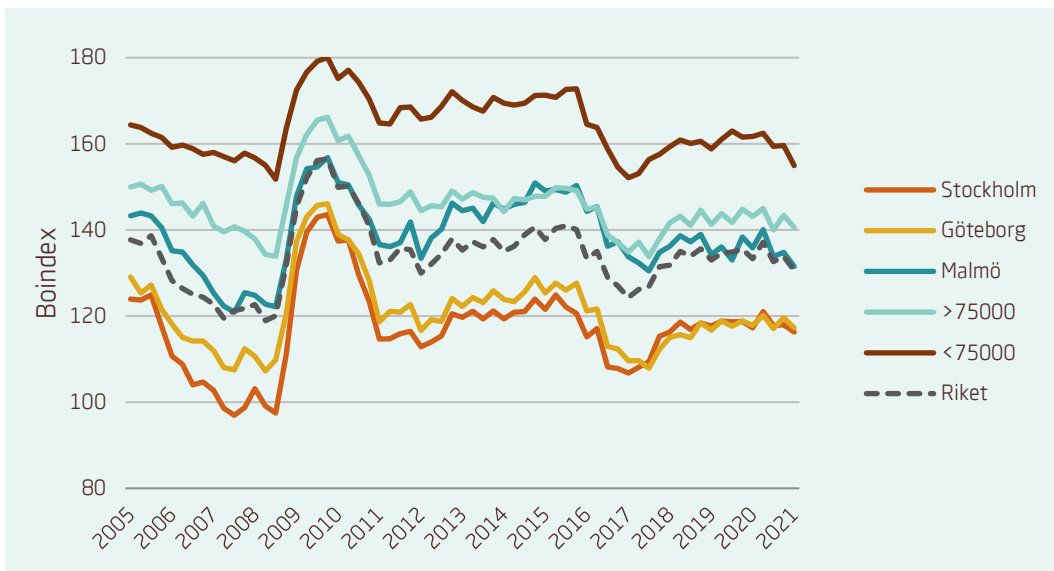


Diagram 4: Boindex för sammanboende utan barn i bostadsrätt

## 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 har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få 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 90, vilket innebär att de lägger 33 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

Boindex för **Ensamstående med barn** sjönk i samtliga regioner under kvartalet. Det största tappet ser vi i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex sjönk med tre enheter.

Köpkraften är svagast i Stockholms- och Göteborgsregionen där Boindex är 65 respektive 66 och familjerna i båda regionerna behöver lägga så mycket som 46 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I region Stockholm och region Göteborg som helhet, samt i kommunerna Gotland, Linköping, Umeå, Uppsala och Varberg ser det ut som att bostadspriserna för bostadsrätter börjar bli så höga att allt fler **Ensamstående med barn** omfattas av det extra amorteringskravet på en procent för hög skuldkvot (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten). I Stockholms stad skulle en procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 55 till 45, i Göteborg stad från 61 till 52. Ett Boindex på 45 innebär att hushållet behöver lägga 67 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader vilket inte är långsiktigt hållbart.

För **Ensamstående med barn** ökade skuldkvoterna så att många hushåll på Sverigenivå nu riskerar att omfattas av det extra amorteringskravet.

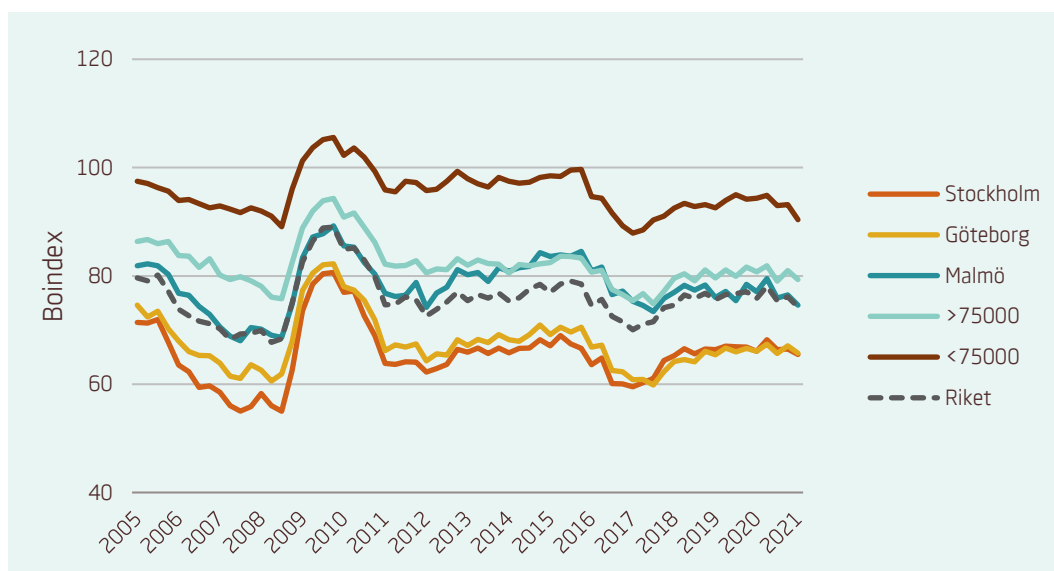


Diagram 5: Boindex för ensamstående med barn i bostadsrätt

## 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 har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få 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 96.

Boindex för **Ensamstående utan barn** sjönk i samtliga regioner under kvartalet. Den största tappet ser vi i kommuner med fler än 75 000 invånare där Boindex sjönk med tre enheter.

Högst andel av inkomsten läggs på boendet i Stockholms- och Göteborgsregionen som båda har ett Boindex på 69. Där behöver hushållen lägga så mycket som 43 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I region Stockholm och region Göteborg som helhet, samt i kommunerna Gotland, Uppsala och Varberg ser det ut som att bostadspriserna för bostadsrätter börjar bli så höga att allt fler **Ensamstående utan barn** omfattas av det extra amorteringskravet på en procent för hög skuldkvot (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten). I Stockholms stad skulle en procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 57 till 47, i Göteborg stad från 65 till 55.

För **Ensamstående utan barn** ökade skuldkvoterna så att många hushåll på Sverigenivå nu riskerar att omfattas av det extra amorteringskravet.

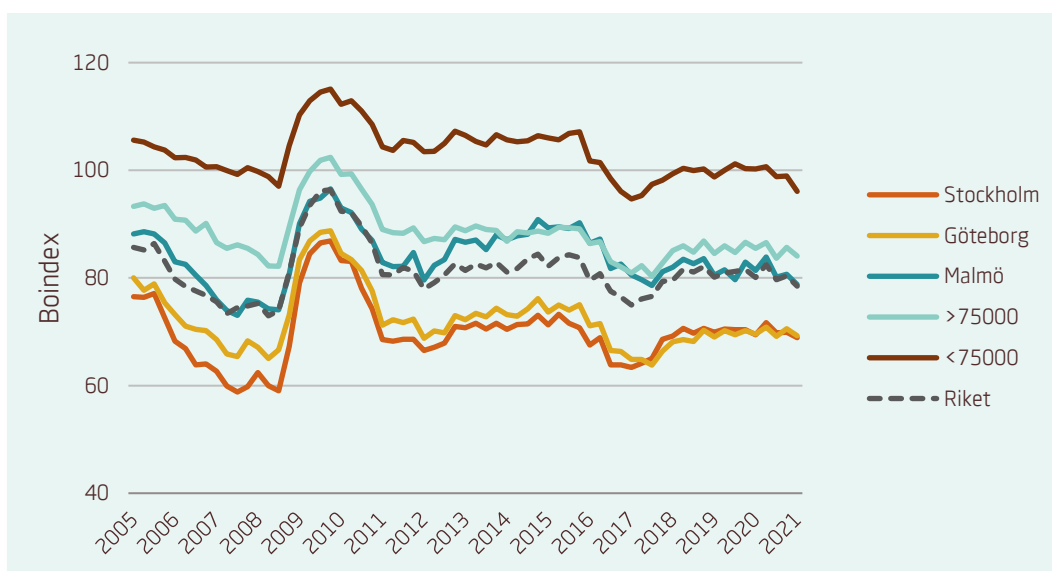


Diagram 6: Boindex för ensamstående utan barn i bostadsrätt

## 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 har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få 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. I de senaste siffrorna från SCB (2019) var andelen 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 113 vilket innebär att 27 procent av den disponibla inkomsten läggs på boendet.

Boindex för Förstagångsköparen sjönk i samtliga regioner under kvartal ett. Det största tappet ser vi i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex sjönk med fyra enheter.

Lägst Boindex hittar vi i Stockholms- och Göteborgsregionen som har Boindex på 79 respektive 80. I dessa regioner behöver hushållen lägga 38 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I stora delar av region Stockholm och region Göteborg, samt i kommunerna Gotland, Uppsala och Varberg ser det ut som att bostadspriserna för bostadsrätter börjar bli så höga att allt fler Förstagångsköparen omfattas av det extra amorteringskravet på en procent för hög skuldkvot (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten). I Stockholms stad skulle en procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 65 till 53 och i Göteborg stad från 74 till 63.

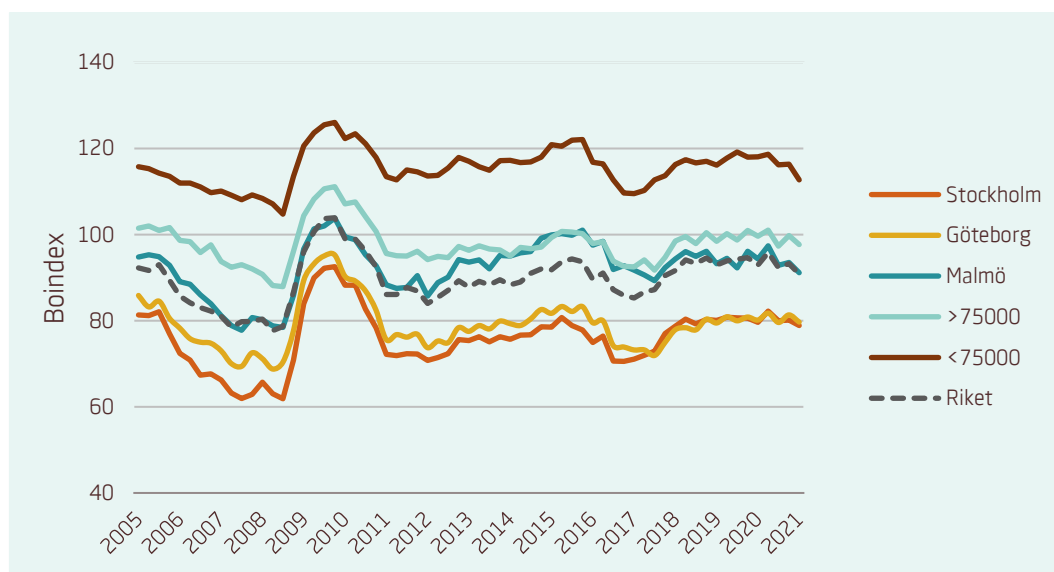


Diagram 7: Boindex för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

## 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	164	97	103	121
Borås	112	141	103	144	82	87	102
Enköping	99	153	91	157	90	94	111
Eskilstuna	106	144	97	148	85	90	105
Falkenberg	108	138	100	142	84	88	104
Falun	104	141	96	144	82	86	101
Gotland	92	114	85	117	68	72	84
Gävle	107	147	98	151	85	90	105
Halmstad	99	133	91	136	76	80	94
Helsingborg	98	138	90	141	83	87	102
Hässleholm	126	149	116	152	89	94	111
Jönköping	100	136	92	140	77	81	95
Kalmar	110	140	101	144	81	85	100
Karlskrona	124	136	113	139	79	83	97
Karlstad	104	133	96	136	76	80	94
Kristianstad	121	154	111	158	90	95	112
Landskrona	103	145	95	149	88	93	110
Lidköping	113	162	104	166	95	100	119
Linköping	94	135	86	138	76	80	93
Luleå	113	150	104	154	85	90	106
Norrköping	104	138	95	141	81	85	100
Nyköping	110	154	101	158	93	98	116
Piteå	131	154	121	158	90	95	113
Sandviken	130	165	119	170	101	107	128
Skellefteå	113	142	104	146	85	89	105
Skövde	117	154	107	158	93	98	116
Sundsvall	123	163	113	168	95	100	120
Trollhättan	115	145	106	149	84	88	104
Uddevalla	108	150	99	154	87	92	109
Umeå	95	125	87	128	69	72	85
Uppsala	90	123	83	126	69	73	85
Varberg	102	120	94	123	71	75	87
Vänersborg	123	151	113	154	89	94	111
Västervik	130	171	119	176	102	108	129
Västerås	103	155	94	159	90	94	111
Växjö	108	144	99	148	80	85	99
Ängelholm	111	151	102	155	88	92	109
Örebro	102	134	94	137	77	81	95
Örnsköldsvik	134	166	123	170	97	103	122
Östersund	103	153	94	157	87	92	109
Stockholm	86	94	79	95	55	57	65
Göteborg	82	104	75	106	61	64	74
Malmö	79	116	72	118	74	77	90

## Bostadskostnader i procent av disponibel inkomst 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	26%	19%	28%	18%	31%	29%	25%
Borås	27%	21%	29%	21%	36%	35%	29%
Enköping	30%	20%	33%	19%	34%	32%	27%
Eskilstuna	28%	21%	31%	20%	35%	33%	28%
Falkenberg	28%	22%	30%	21%	36%	34%	29%
Falun	29%	21%	31%	21%	37%	35%	30%
Gotland	32%	26%	35%	26%	44%	42%	36%
Gävle	28%	20%	31%	20%	35%	33%	29%
Halmstad	30%	23%	33%	22%	39%	37%	32%
Helsingborg	31%	22%	33%	21%	36%	34%	29%
Hässleholm	24%	20%	26%	20%	34%	32%	27%
Jönköping	30%	22%	33%	21%	39%	37%	32%
Kalmar	27%	21%	30%	21%	37%	35%	30%
Karlskrona	24%	22%	26%	22%	38%	36%	31%
Karlstad	29%	23%	31%	22%	39%	38%	32%
Kristianstad	25%	19%	27%	19%	33%	31%	27%
Landskrona	29%	21%	32%	20%	34%	32%	27%
Lidköping	26%	19%	29%	18%	32%	30%	25%
Linköping	32%	22%	35%	22%	39%	37%	32%
Luleå	27%	20%	29%	19%	35%	33%	28%
Norrköping	29%	22%	31%	21%	37%	35%	30%
Nyköping	27%	19%	30%	19%	32%	31%	26%
Piteå	23%	20%	25%	19%	33%	32%	27%
Sandviken	23%	18%	25%	18%	30%	28%	24%
Skellefteå	27%	21%	29%	21%	35%	34%	29%
Skövde	26%	20%	28%	19%	32%	31%	26%
Sundsvall	24%	18%	26%	18%	32%	30%	25%
Trollhättan	26%	21%	28%	20%	36%	34%	29%
Uddevalla	28%	20%	30%	20%	34%	33%	28%
Umeå	32%	24%	35%	23%	44%	41%	35%
Uppsala	33%	24%	36%	24%	43%	41%	35%
Varberg	29%	25%	32%	24%	42%	40%	35%
Vänersborg	24%	20%	27%	19%	34%	32%	27%
Västervik	23%	18%	25%	17%	29%	28%	23%
Västerås	29%	19%	32%	19%	34%	32%	27%
Växjö	28%	21%	30%	20%	37%	35%	30%
Ängelholm	27%	20%	29%	19%	34%	32%	27%
Örebro	29%	22%	32%	22%	39%	37%	32%
Örnsköldsvik	22%	18%	24%	18%	31%	29%	25%
Östersund	29%	20%	32%	19%	34%	33%	28%
Stockholm	35%	32%	38%	31%	55%	53%	46%
Göteborg	37%	29%	40%	28%	49%	47%	40%
Malmö	38%	26%	42%	25%	41%	39%	33%

# 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.
- Familjen 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 baseras 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**

Vi använder samma procentuella amortering för samtliga kommuner och typhushåll men låter procentsatsen förändras över tid för att spegla de olika amorteringsreglerna. Amorteringen antas vara två procent sedan kvartal tre 2016. Vi har valt att inte ta någon hänsyn till att det mellan april 2020 och augusti 2021 har gått att få 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 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 68,8 procent 2020. Den genomsnittliga belåningsgraden på nya lån var 70,1 procent för bostadsrätter och 63,9 procent för småhus.

### **Skuldkvotstak**

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



Enligt Finansinspektionens Bolånerapport 2020 ökade andelen med en skuldkvot över 450 med drygt 2 procentenheter till 11,3 procent. Vid beräkning av Boindex har vi valt att visa samtliga diagram utan hänsyn till eventuella extraamorteringar som beror på 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 bostadskreditinstitut 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.

Inkomststoppgifterna 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 2020 har den genomsnittliga energianvändningen per småhus sjunkit 2018 och 2019 jämfört med 2017. För 2020 och 2021 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 2020 har den energianvändningen hushållsel sjunkit mellan 2015 och 2019. För 2020 och 2021 antar vi att energianvändningen stiger på grund av hemarbete till följd av coronapandemin.

### Elhandelspriset saknas för februari och mars 2021

SCB har haft problem med datafångst av elhandelspriset för februari och mars 2021. I våra beräkningar av kostnader för uppvärmning och hushållsel har vi valt att använda januarivärdena som estimat för kvartal ett 2021.

### 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.

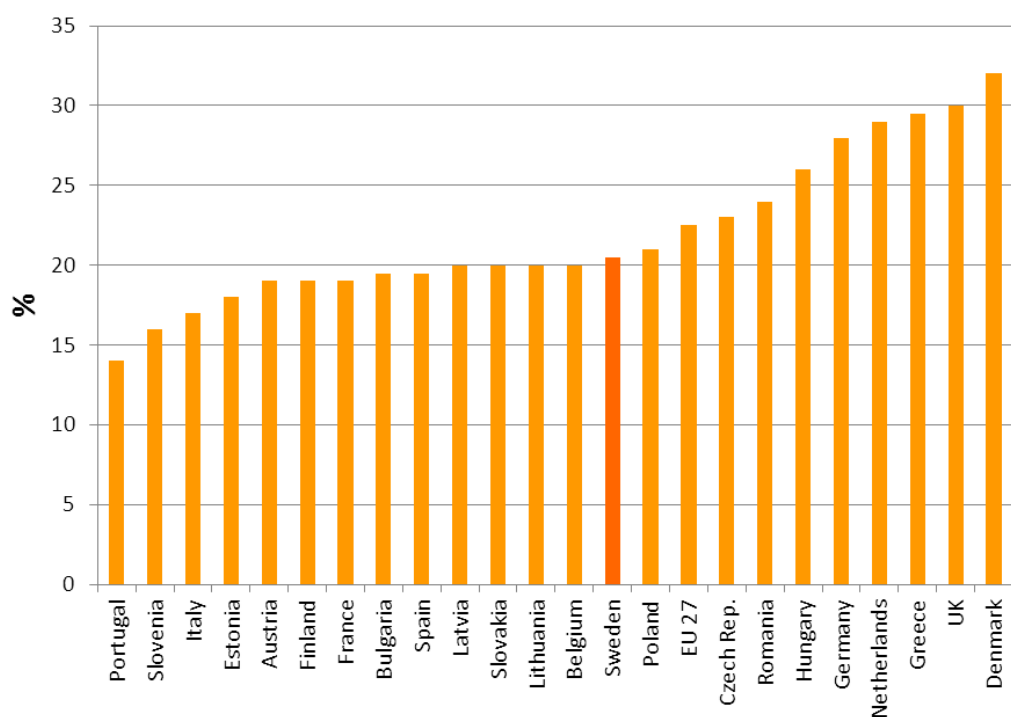


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;  
 Källa: CECODHAS European Social Housing Observatory 2011

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