



## Swedbank Boindex kvartal 4 2019

# Vad är Swedbank Boindex?

Swedbank Boindex syftar till att mäta köpkraften vid förvärv av småhus och bostadsrätter. Vårt index når 100 då 30 procent av 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 2019

#### Vad är Swedbank Boindex?

Sammanfattning	4
Boindex oförändrat under fjärde kvartalet 2019	5

#### Boindex för olika typhushåll

Boindex för sammanboende med barn	6
Boindex för sammanboende utan barn	8
Boindex för ensamstående med barn	10
Boindex för ensamstående utan barn	11
Boindex för förstagångsköparen	12
Boindex på kommunal nivå	13

#### Definitioner och antaganden

#### För ytterligare information

Arturo Arques, Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: [arturo.arques@swedbank.se](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, senior analytiker, Business Analytics & Lending Optimization,  
Swedish Banking

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

Telefon: +46 8 585 966 73

## Sammanfattning

Swedbanks Boindex steg både för bostadsrätter och sjönk för småhus.

### Totala Boindex kvar på 117

Swedbanks sammanvägda Boindex blev 117 för kvartal fyra. Ett Boindex på 117 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 117 till 116

Boindex för småhus sjönk en enhet till 116 kvartal fyra. Småhuspriserna ökade i samtliga regioner utom i Göteborg där priserna sjönk. Bostadspriserna påverkar hur stora lån som våra typhushåll behöver ta. Trots högre priser minskade hushållens för bolån minskade något av på grund av att lägre bolåneräntor.

### Boindex för bostadsrätter steg från 118 till 119

Boindex för bostadsrätter steg en enhet till 119. Bostadsrättspriserna sjönk i Malmöregionen och i kommuner med fler än 75 000 invånare och ökade i övriga regioner. På Sverigenivå var priserna oförändrade vilket gjorde att de lägre bolåneräntorna fick en positiv effekt på Boindex.

### Korrigerings av disponibelinkomster i Göteborg och Malmö

I samband med att Boindex uppdaterades med de slutliga inkomsterna för 2018 upptäcktes ett fel i vår statistik för familjer i Göteborgs- och Malmöregionen. Felet innebär att disponibelinkomsterna nu korrigerats i Göteborg och Malmö. Effekten av denna korrigerings innebär att inkomsten för sammanboende i Göteborgsregionen steg med sex procent och för ensamstående med fem procent under 2019. Familjerna i Malmöregionen fick motsvarande sänkning av sin disponibla inkomst. För Sammanboende med barn i småhus i Göteborgsregionen innebär korrigeringsen att Boindex ökar med sju enheter. För ensamstående med barn i bostadsrätt i Göteborgsregionen ökar Boindex med tre enheter.

## Boindex oförändrat under fjärde kvartalet 2019

Swedbanks sammanvägda Boindex för både småhus och bostadsrätter låg kvar på 117 under kvartal fyra. Ett Boindex på 117 innebär hushållen i genomsnitt lägger 26 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Boindexet för småhus sjönk från 117 till 116 och Boindex för bostadsrätter steg från 118 till 119. På Sverigenivå ökade bostadspriserna på småhus och var oförändrade på bostadsrätter. Bostadspriserna påverkar hur stora lån som våra typhushåll behöver ta. Kostnaderna för hushållens bolån minskade något till följd av att bolåneräntorna sjönk.

### Boindex i tabellform

Av tabell 1 nedan framgår Boindex över de olika hushållsgrupperna för olika regioner och bostadstyper. **Sammanboende utan barn** som köper en bostadsrätt är den hushållsgrupp med störst ekonomiska marginaler, följt av **Sammanboende med barn** som köper en bostadsrätt. **Ensamstående med barn** i bostadsrätt har sämst köpkraft, följt av **Ensamstående utan barn**.

Regioner	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn	i bostadsrätt
Stockholm	102	115	94	118	66	70	80
varav Stockholm stad	91	96	84	98	56	59	67
Göteborg	100	115	92	117	65	70	80
varav Göteborg stad	87	102	80	105	60	64	73
Malmö	102	134	94	137	77	82	95
varav Malmö stad	86	121	79	124	76	81	93
>75 000	109	140	101	144	81	86	100
<75 000	130	155	120	159	92	99	116
Sverige totalt	117	131	108	135	76	81	94

Tabell 1: Boindex per region, kvartal 4 2019

### Korrigerig av disponibelinkomster

I samband med att Boindex uppdaterades med de slutliga inkomsterna för 2018 upptäcktes ett fel i vår statistik. Effekterna av korrigeringen framgår av nedanstående tabell.

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
Göteborg	7	8	5	7	3	3	5
Malmö	-6	-8	-6	-9	-3	-4	-4

Tabell 2: Hur Boindex påverkats av justerad disponibel inkomst för Göteborgs- och Malmöregionen, kvartal 3 2019

# 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 från och med 2018 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.

Typfamiljen i Sverige med två vuxna och två barn som vill bo i ett småhus lägger idag 26 procent av sin disponibla inkomst på boendet och har ett Boindex på 117. Typfamiljen har ett Boindex över 100 i samtliga regioner där Göteborgsfamiljen precis har nått över 100 och familjen som bor i en kommun med färre än 75 000 invånare har ett Boindex på 130.

Jämfört med föregående kvartal ökade Boindex Stockholm, Göteborg och Malmö. I kommuner med fler än 75 000 invånare sjönk Boindex från 110 till 109.

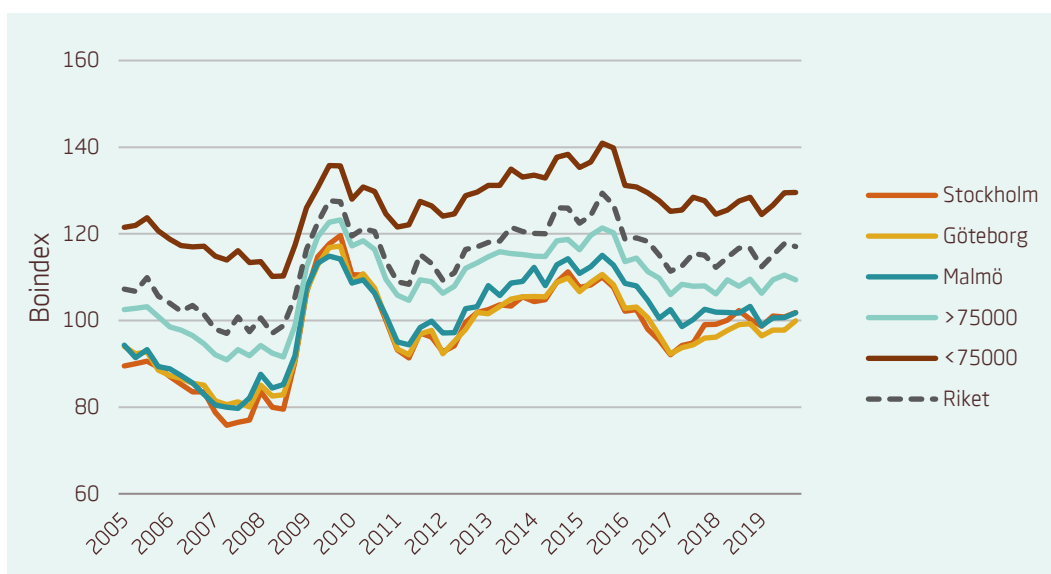


Diagram 1: Boindex för sammanboende med barn i småhus

Familjer med två vuxna och två barn som väljer att köpa en bostadsrättslägenhet behöver endast lägga 23 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Det ger ett Boindex på 131, vilket är högre än motsvarande familj som väljer att bo i ett småhus.

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

Boindex ökade i samtliga regioner utom i kommuner med färre än 75 000 invånare. Boindex ökade mest i Malmöregionen, följt av kommuner med fler än 75 000 invånare.

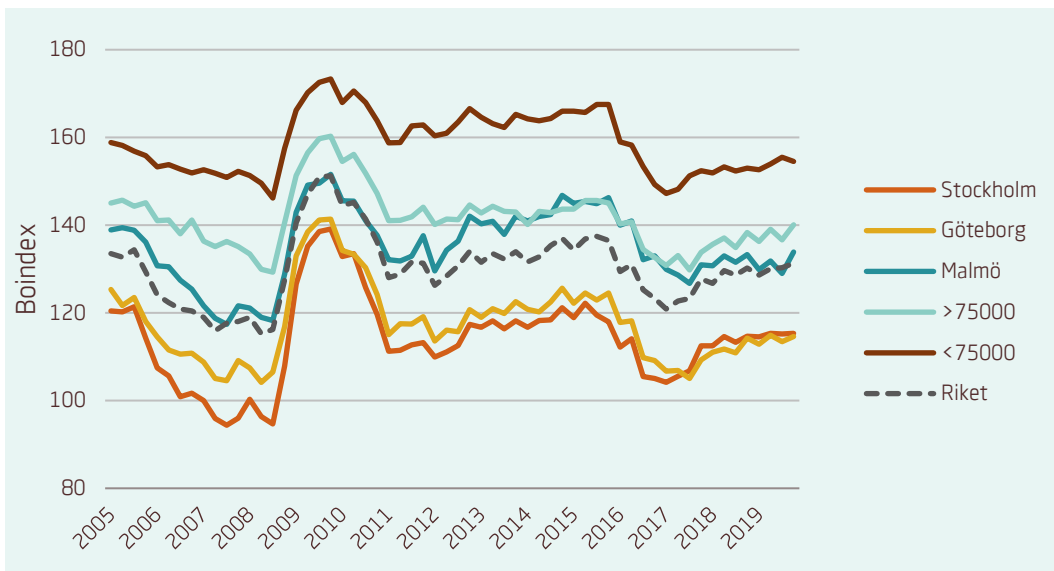


Diagram 2: Boindex för sammanboende med barn i bostadsrätt

## 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 från och med 2018 en disponibel inkomst som är 92 procent av den generella disponibla inkomsten för två vuxna. De vill köpa ett småhus på 124 kvm eller i en bostadsrättslägenhet på 78 kvm och de behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer familjen att behöva amortera två procent av bolånet varje år.

Detta typhushåll har lägre disponibel inkomst än typhushållet **Sammanboende med barn**. I begreppet disponibel inkomst ingår inkomst av tjänst och kapital tillsammans med olika typer av bidrag som barnbidrag och bostadsbidrag. Familjer utan barn väljer vanligtvis ett mindre boende än familjer med barn.

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.

Boindex för **Sammanboende utan barn i småhus** har stigit sedan förra kvartalet, i alla regioner utom i kommuner med fler än 75 000 invånare och i riket totalt. Storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har Boindex mellan 92 och 94 vilket innebär att hushållen lägger mellan 32 procent och 33 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.



Diagram 3: Boindex för sammanboende utan barn i småhus

De familjer som föredrar att köpa en bostadsrättslägenhet har goda marginaler och Boindex över 100 i samtliga regioner. Det högsta indexet finner vi i kommuner med färre än 75 000 invånare. Det lägsta indexet finns i Göteborg. Den största ökningen jämfört med kvartal tre ser vi i Malmöregionen, som ökat med fem enheter och nu har ett index på 137.



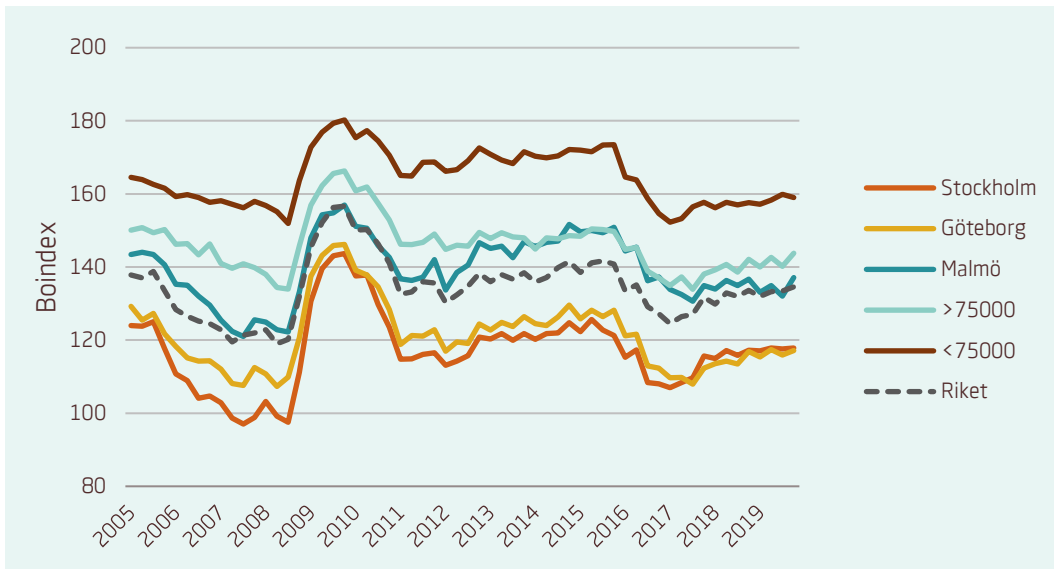


Diagram 4: Boindex för sammanboende utan barn i bostadsrätt

## Boindex för ensamstående med barn

Detta typhushåll består av en vuxen och två barn. Två procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Familjen har en disponibel inkomst som är 111 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. De vill köpa en bostadsrättslägenhet på 75 kvm och de behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer familjen att behöva amortera två procent av bolånet varje år.

Typhushållet bestående av en ensamstående vuxen med barn har högre disponibel inkomst jämfört med familjen **Ensamstående utan barn**. I begreppet disponibel inkomst ingår inkomst av tjänst och kapital tillsammans med olika typer av bidrag som barnbidrag och bostadsbidrag. **Ensamstående med barn** bor oftast i en större lägenhet än familjen **Ensamstående utan barn**.

Boindex 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 92. Det innebär att de lägger 33 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

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

För de hushåll som omfattas av det nya amorteringskravet på tre procent (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten) skulle Boindex för **Ensamstående med barn** sjunka ytterligare och hamna på 56 i både Stockholms- och Göteborgsregionen.

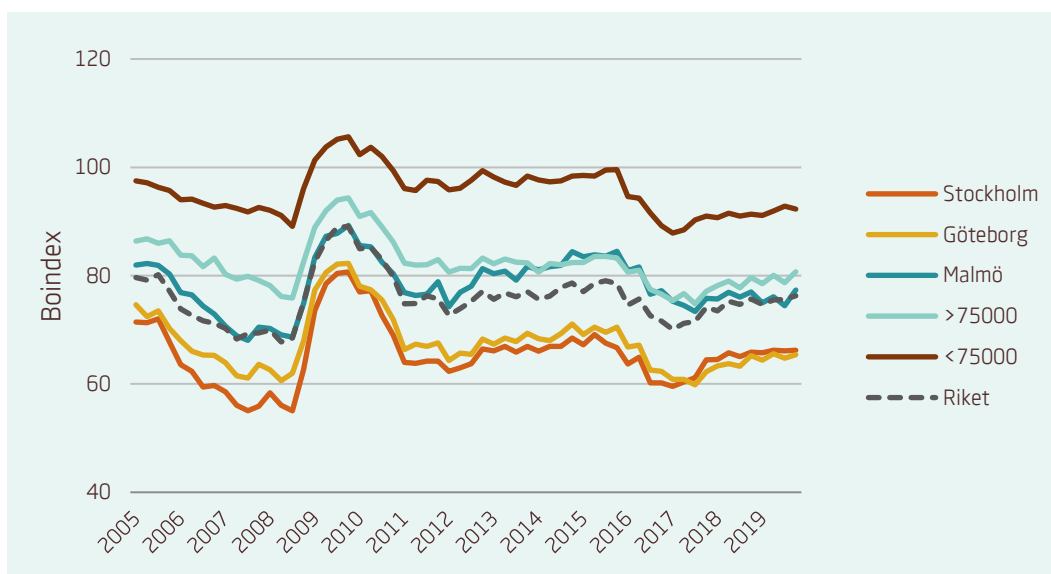


Diagram 5: Boindex för ensamstående med barn i bostadsrätt

## Boindex för ensamstående utan barn

Detta typhushåll består av en vuxen i åldern 30–49 år utan barn. Åtta procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Personen har en disponibel inkomst som är 89 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. Personen vill köpa en bostadsrättslägenhet på 57 kvm och behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer två procent av bolånet behöva amorteras varje år.

Typhushållet **Ensamstående utan barn** har lägre disponibel inkomst än motsvarande typhushåll med barn. Samtidigt väljer ensamstående utan barn ofta en mindre lägenhet vilket gör att de kan hålla nere kostnaderna och på så sätt få ett något högre Boindex i samtliga regioner, jämfört med typhushållet **Ensamstående med barn**.

**Ensamstående utan barn** har ett Boindex som hamnar under gränsvärdet på 100 i samtliga regioner. De familjer som har starkast köpkraft bor i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex är 99. Köpkraften är svagast i Stockholms- och Göteborgsregionen där Boindex är 70 och hushållen behöver lägga så mycket som 43 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

För de hushåll som omfattas av det nya amorteringskravet på tre procent (bolån högre än 450 procent av årsinkomsten) skulle Boindex för **Ensamstående utan barn** sjunka ytterligare och hamna på 59 i Stockholmsregionen och 60 i Göteborgsregionen.



Diagram 6: Boindex för ensamstående utan barn i bostadsrätt

## Boindex för förstagångsköparen

Detta typhushåll består av en ung vuxen (18–29 år) utan barn. Sju procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Förstagångsköparen har en disponibel inkomst som de senaste åren har ökat i relation till övriga ensamstående. Hushållets disponibla inkomst är idag 68 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person, oavsett om de har barn eller ej. Vår förstagångsköpare vill köpa en bostadsrättslägenhet på 35 kvm och behöver ta lån som motsvarar 85 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer två procent av bolånet behöva amorteras varje år.

Detta typhushåll representerar förstagångsköpare som ska ta sig in på bostadsmarknaden. Vi har låtit hushållet välja en lägenhet på 35 kvm och låtit belåningen av bostaden uppgå till 85 procent. Övriga typfamiljer i Boindex har en belåning på 75 procent.

Förstagångsköparen har en disponibel inkomst som ökar jämfört med den genomsnittliga disponibla inkomsten för ensamstående. 2011 hade ensamstående i åldern 18–29 år en disponibel inkomst som motsvarade 63 procent av den disponibla inkomsten för ensamstående i alla åldrar. 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 får ett bättre Boindex än övriga typhushåll med endast en vuxen. Boindex ligger idag över gränsvärdet 100 både i regioner med färre och fler än 75 000 invånare. Storstadsregionerna har Boindex som ligger mellan 80 och 95.

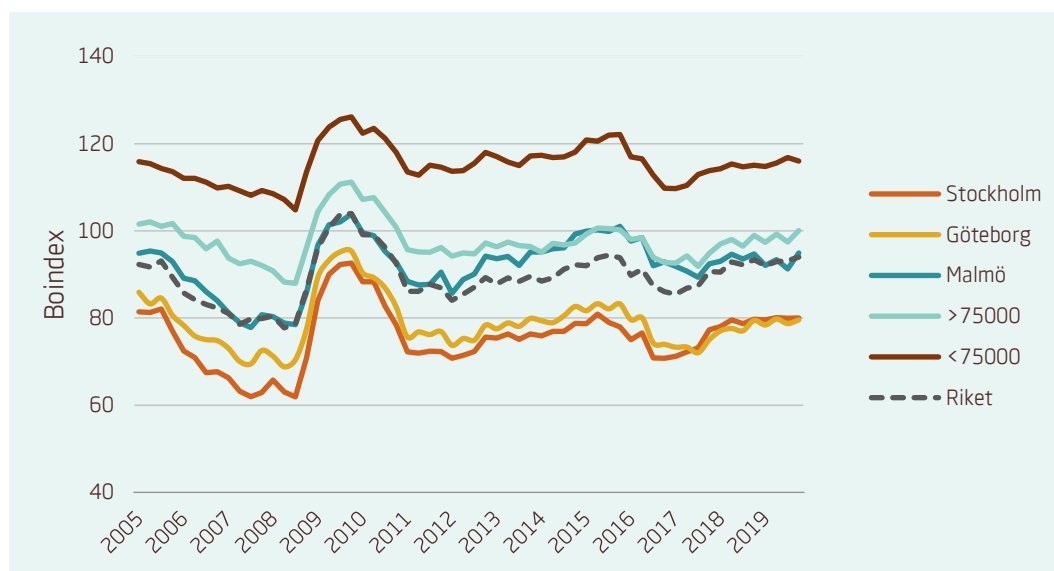


Diagram 7: Boindex för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

## Boindex på kommunal nivå

Kommuner	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn	i bostadsrätt
Borlänge	123	159	113	164	96	103	120
Borås	112	148	103	152	86	92	108
Enköping	114	148	105	152	86	93	108
Eskilstuna	112	144	103	147	85	91	105
Falkenberg	117	141	108	145	84	90	106
Falun	120	142	111	146	82	87	102
Gotland	101	123	93	126	74	79	91
Gävle	117	154	108	158	89	95	110
Halmstad	107	131	98	135	76	81	94
Helsingborg	102	141	94	145	85	91	106
Hässleholm	135	153	124	157	91	97	114
Jönköping	104	137	95	141	78	83	96
Kalmar	117	144	108	148	83	89	104
Karlskrona	125	136	116	139	79	84	98
Karlstad	108	138	100	142	79	85	98
Kristianstad	129	160	119	165	94	101	118
Landskrona	112	147	103	151	88	95	111
Lidköping	121	163	112	168	94	101	120
Linköping	105	142	97	145	80	85	98
Luleå	118	145	108	149	82	88	103
Norrköping	107	139	99	142	81	86	100
Nyköping	111	155	102	159	94	101	118
Piteå	138	156	127	161	92	99	116
Sandviken	137	160	126	165	99	107	125
Skellefteå	126	149	116	153	89	95	111
Skövde	122	156	113	160	93	100	118
Sundsvall	125	162	115	167	94	101	119
Trollhättan	123	149	113	153	87	93	109
Uddevalla	114	152	105	156	88	95	111
Umeå	98	132	90	135	72	77	89
Uppsala	100	126	92	130	71	76	87
Varberg	107	132	99	136	79	84	97
Vänersborg	132	155	122	160	90	97	114
Västervik	122	158	112	163	95	102	121
Västerås	109	151	100	155	87	93	108
Växjö	111	149	103	153	83	89	103
Ängelholm	112	146	104	150	85	92	107
Örebro	106	135	98	138	77	82	95
Örnsköldsvik	140	155	129	160	92	99	115
Östersund	111	155	103	159	89	95	111
Stockholm	91	96	84	98	56	59	67
Göteborg	87	102	80	105	60	64	73
Malmö	86	121	79	124	76	81	93

# 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 med två vuxna och två barn har en disponibel inkomst som från och med 2018 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 från och med 2018 är 92 procent av den disponibla inkomsten för två vuxna, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent. Beräkningen utgår ifrån ensamstående i åldern 30–49 år eftersom vi antar att de ligger närmast gruppen med barn åldersmässigt.
- Familjen väljer mellan ett småhus på 124 kvm och en bostadsrättslägenhet på 78 kvm
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde

### Ensamstående med barn.

- Familjen består av en förvärvsarbetande vuxen med två barn
- Familjen har en disponibel inkomst som är 111 procent av den disponibla inkomsten för en vuxen, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent.
- Familjen väljer en bostadsrättslägenhet på 75 kvm. Här har vi valt att inte göra några beräkningar för familjer som vill bo i småhus. Orsaken är att våra kalkylmodeller ger alltför höga kostnader för detta typhushåll
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde

### Ensamstående utan barn.

- Familjen består av en förvärvsarbetande vuxen i åldern 30–49 år, utan barn
- Familjen har en disponibel inkomst som är 89 procent av den disponibla inkomsten för en vuxen, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent. Beräkningen utgår ifrån ensamstående i åldern 30–49 år eftersom vi antar att de ligger närmast gruppen med barn åldersmässigt.

- Familjen väljer att köpa en bostadsrättslägenhet på 57 kvm. Här har vi valt att inte göra några beräkningar för familjer som vill bo i småhus. Orsaken är att våra kalkylmodeller ger alltför höga kostnader för detta typhushåll
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde

#### Unga förstagångsköpare.

- Hushållet består av en förvärvsarbetsande vuxen i åldern 18–29 år, utan barn
- Förstagångsköparen har en disponibel inkomst som de senaste åren har ökat i relation till övriga ensamstående. Hushållets disponibla inkomst är idag 68 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent.
- Familjen vill köpa en bostadsrätt på 35 kvm Här har vi valt att inte göra några beräkningar för familjer som vill bo i småhus. Orsaken är att våra kalkylmodeller ger alltför höga kostnader för detta typhushåll
- De har en belåningsgrad på 85 procent av bostadens värde

#### Storlek på småhus och bostadsrätter

Bostadens storlek påverkar medianpris, uppvärmningskostnad, hushållsel, elnätskostnader samt reparations- och underhållskostnader för småhus. Medianpris, årsavgift till bostadsrättsföreningen, hushållsel samt reparations- och underhållskostnader för ytskicket i lägenheterna.

#### Medianpris för småhus och kvadratmeterpris för bostadsrätter

Medianpriser för småhus och kvadratmeterpriser för bostadsrätter baserar på statistik från Mäklarstatistik AB.

Vi har inte tagit hänsyn till att små lägenheter ofta är dyrare per kvadratmeter än stora lägenheter utan använt samma kvadratmeterpris för alla typfamiljer.

Bostadsrättspriser saknas för Hässleholm, Piteå och Vänersborg. Som schablon används Regionen <75 000 samma sak gäller för Årsavgifter till bostadsrättsföreningar.

#### Amortering

Samma amortering används för samtliga kommuner och typhushåll men amorteringen förändras över tid för att spegla de nya amorteringsreglerna. Amorteringen antas vara två procent sedan kvartal tre 2016.

#### Belåningsgrad (LTV)

Belåningsgraden (LTV) är 75 procent för alla hushåll och alla tidsperioder utom för typhushållet **Unga förstagångsköpare** som har en belåningsgrad på 85 procent. I verkligheten har belåningsgraden förändrats över tid men vi vill visa situationen för familjer som ska köpa en bostad i dag. En konstant belåningsgrad gör att indexet blir tydligare och lättare att tolka över tid. Vi antar att våra typfamiljer har en belåningsgrad som är högre än 70 procent så att de amortera sina bolån med två procent per år, enligt dagens regelverk.

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

#### Skuldkvotstak

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

Enligt Finansinspektionens Bolånerapport 2019 är det väldigt få som kommer upp över en skuldkvot på 450 procent. Vid beräkning av Boindex har vi valt att visa samtliga diagram utan hänsyn till eventuella extraamorteringar på grund av höga skuldkvoter. Effekten av höga skuldkvoter kommenteras istället i text.

### Bolåneränta

Vi använder samma ränta för alla hushåll och alla kommuner. Räntan som används är Statistiska centralbyråns "Bolåneräntor till hushåll fördelat på räntebindningstid" för "Samtliga lån med Hushåll som Motpartssektor". Statistiska centralbyrån rapporterar räntan varje månad. Vi antar att typhushållen kan göra ett skatteavdrag på 30 procent av räntekostnaden.

### Disponibel inkomst

Begreppet disponibel inkomst är ett medianvärde och består av inkomster från tjänst och kapital tillsammans med olika typer av bidrag som barnbidrag och bostadsbidrag. Disponibel inkomst är summan av dessa inkomster efter skatt.

Vi har gjort en beställning från SCB på disponibel inkomst per kommun uppdelat på om hushållet består av sammanboende eller ensamstående. Därefter har vi använt SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent" som nyckel för att få inkomster för familjer med och utan barn.

Den disponibla inkomsten från SCB baseras på slutlig deklarerad disponibel inkomst där den senaste leveransen avser 2018. För de perioder som ännu inte fått någon slutlig deklarerad inkomst räknas inkomsten upp baserat på information från Swedbank Economic Outlook och Medlingsinstitutet.

### Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Vi antar att alla småhusägare betalar maxavgiften. Innan 2008 beräknades fastighetsavgiften som en procent av taxeringsvärdet. Här antas att taxeringsvärdet är 75 procent av bostadens värde.

### Sopavgift

Sopavgiften hämtas per kommun från Avfall Sverige.

### Vatten

Vattenavgiften hämtas per kommun från Svenskt Vatten.

### Försäkring

Försäkringskostnaden hämtas per typkommun från Konsumenternas Försäkringsbyrå.

Premien för hemförsäkringen baseras på ett antal olika premiepåverkande faktorer där boyta och antal vuxna i hushållet är två av dem. Andra faktorer som också påverkar är ålder och var i landet man bor. Typhushållet i rapporten från Konsumenternas Försäkringsbyrå är en familj med två vuxna och två barn. Vi har med hjälp av försäkringsbolaget Tre Kronor resonerat oss fram till några nyckeltal som vi använt för att fördela kostnaden för våra övriga typfamiljer enligt nedan:

Sammanboende med barn	100 %
Sammanboende utan barn	95 %
Ensamstående med barn	80 %
Ensamstående utan barn	75 %
Unga förstagångsköpare	72 %

Boende i småhus behöver både en hemförsäkring och en villaförsäkring. Boende i bostadsrätt behöver en hemförsäkring och ett bostadsrättstillägg. Vi har antagit att bostadsrättstillägget motsvarar 12 % av hemförsäkringen.



### Uppvärmning och uppvärmningsbehov

Uppvärmningskostnaden beräknas med hänsyn till uppvärmningskälla och energiförbrukning. Hänsyn tas också till de olika kommunernas värmekoefficient.

### Hushållsel för småhus och bostadsrätter

Kostnaden för hushållsel utgår från Energimyndighetens skattningar justerade för typhushåll och bostadsyta.

### Elnät för uppvärmning och hushållsel för småhus

Kostnaden för uppvärmning och hushållsel för småhus utgår ifrån Energimyndighetens antaganden och skattningar om standardförbrukning med hänsyn till typhushåll och bostadsyta samt kommunernas värmekoefficient.

### Hushållsel för lägenheter

Kostnaden för hushållsel utgår ifrån Energimyndighetens antaganden och skattningar justerade för typhushåll och bostadsyta. I kostnaden ingår både kostnaden för elförbrukning och nätavgift.

### Reparation och underhåll

Reparations- och underhållskostnaden för småhus antas vara 1,5 procent av produktionskostnaderna enligt Statistiska centralbyrån. För bostadsrätter justeras reparations- och underhållskostnaden med hänsyn till bostadsrättsföreningens och lägenhetsinnehavarens underhållsansvar.

### Årsavgifter till bostadsrättsföreningen

Antaganden för årsavgifter bygger på statistik från Värderingsdata och justeras med hänsyn till typfamiljens boyta.

### Boindex är 100 när summan av kostnaderna är 30 procent av den disponibla inkomsten

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

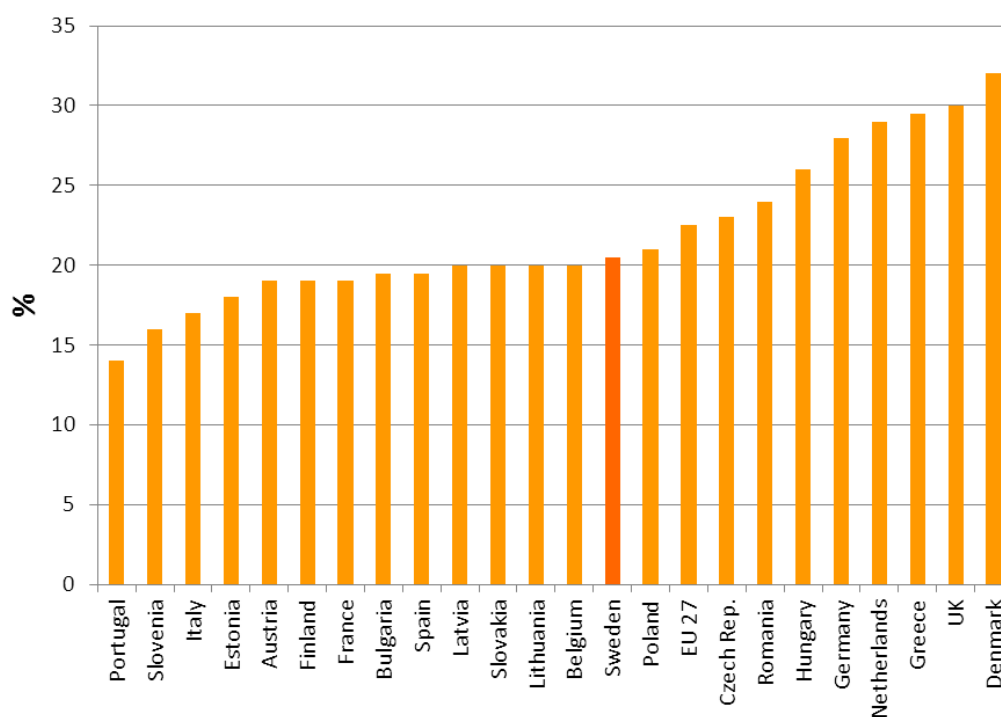


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;

Källa: CECODHAS European Social Housing Observatory 2011

<http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>

De länder vars snitthushåll år 2011 låg på gränsen till 30 procent av disponibel inkomst lagd på boendeutgifter har samtliga fått problem på bostadsmarknaden, inklusive Nederländerna, Grekland, England och Danmark. Andelen på 30 procent anses generellt som en brytpunkt, och Swedbank Boindex når då 100. Ju högre Boindex desto större köpkraft.

## Källor

Avfall Sverige

Energimyndigheten

Finansinspektionen

Konsumenternas Försäkringsbyrå

Medlingsinstitutet

Mäklarstatistik AB

Statistiska centralbyrån

Skatteverket

Svenska Pelletsförbundet

Svenskt Vatten

Swedbank Economic Outlook

Tre Kronor Försäkring AB

Värderingsdata