



Swedbank Boindex kvartal 2 2021

Rapporten är baserad på beräkningar av Swedbank och Sparbankerna

Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Vad är Swedbank Boindex?	3
Sammanfattning	4
Boindex oförändrat under andra kvartalet 2021	5
Boindex för olika typhushåll.....	6
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
Bostadskostnader i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå	15
Definitioner och antaganden	16
Källor	21

Kontakt

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Madelén Falkenhäll

Senioranalytiker, Swedbank

Mejl: madelen.falkenhall@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Julia Hofvendahl

Junior ekonom/analytiker, Swedbank

Mejl: julia.hofvendahl@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

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.

Sammanfattning

Swedbanks sammanvägda Boindex var oförändrat för kvartal två 2021.

Totala Boindex var oförändrad på 110

Swedbanks sammanvägda Boindex låg kvar på samma nivå som under kvartal ett. Ett Boindex på 110 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Trots att Boindex sjunkit jämfört med 2020 är köpkraften 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 109 till 108

Boindex för småhus sjönk med en enhet till 108. Medianpriserna för småhus steg med två procent under kvartalet vilket resulterade i ökade bolånekostnader. Kostnaden för hushållsel sjönk något, men detta kunde inte kompensera för de ökade bolånekostnaderna och resultatet blev att Boindex sjönk.

Boindex för bostadsrätter steg från 115 till 116

Boindex för bostadsrätter steg med en enhet till 116. Medianpriserna för bostadsrättslägenheter steg med en procent vilket innebar att bolånekostnaderna ökade. Kostnaden för hushållsel sjönk mer än bolånekostnaden steg, vilket innebar att Boindex steg.

Medianpriserna för småhus och bostadsrätter steg i alla regioner

Medianpriserna för småhus i Sverige steg med två procent under andra kvartalet 2021. Priserna steg i samtliga regioner. Den minsta prisökningen i nedanstående tabell hittar vi i kommuner med fler än 75 000 invånare.

Medianpriserna för bostadsrätter i Sverige steg med en procent under kvartal två. Här steg priserna i samtliga regioner utom i region Stockholm där priserna var oförändrade och till och med sjönk i Stockholms stad.

Förändring av medianpris det senaste kvartalet

Regioner	småhus	bostadsrätt
Stockholm	4%	0%
varav Stockholm stad	13%	-1%
Göteborg	4%	3%
varav Göteborg stad	2%	4%
Malmö	10%	3%
varav Malmö stad	5%	3%
>75 000	1%	1%
<75 000	7%	3%
Sverige totalt	2%	1%

Tabell 1: Prisförändring mellan kvartal ett 2021 och kvartal två 2021

Boindex oförändrat under andra kvartalet 2021

Swedbanks sammanvägda Boindex för småhus och bostadsrätter var 110 både kvartal ett och kvartal två. Ett Boindex på 110 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Senaste gången Boindex för riket var så här lågt var i början på 2017.

Boindex för småhus sjönk från 109 till 108 samtidigt som Boindex för bostadsrätter steg från 115 till 116.

Medianpriserna steg med två procent för småhus och med en procent för bostadsrätter vilket resulterade i ökade bolånekostnader.

Kostnaderna för hushållsel sjönk vilket kunde kompensera för de ökade bolånekostnaderna för bostadsrätter men inte för småhus.

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	92	115	84	117	66	69	79
varav Stockholm stad	79	95	73	97	55	58	66
Göteborg	93	114	85	117	65	69	79
varav Göteborg stad	82	103	75	105	61	64	73
Malmö	91	128	84	131	74	78	91
varav Malmö stad	77	115	71	118	73	77	89
>75 000	104	138	95	141	79	84	98
<75 000	122	151	112	155	90	96	113
Sverige totalt	109	128	100	131	74	79	91

Tabell 2: Boindex per region, kvartal två 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 28 procent av sin disponibla inkomst på boendet och har ett Boindex på 109. **Sammanboende med barn i småhus** som bor i en kommun med färre än 75 000 invånare har de största marginalerna med ett Boindex på 122. Typhushållen med de minsta marginalerna finns i Stockholm, Göteborg och Malmö som alla har ett Boindex under 100. De största tappet jämfört med föregående kvartal ser vi i Malmö där Boindex sjönk med fyra enheter till 91. Malmö har idag lägre Boindex än både Stockholm och Göteborg.

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 procents extra amortering innebära att Boindex för berörda hushåll skulle sjunka från 79 till 65, i Göteborg stad från 82 till 69 och i Malmö stad från 77 till 65.

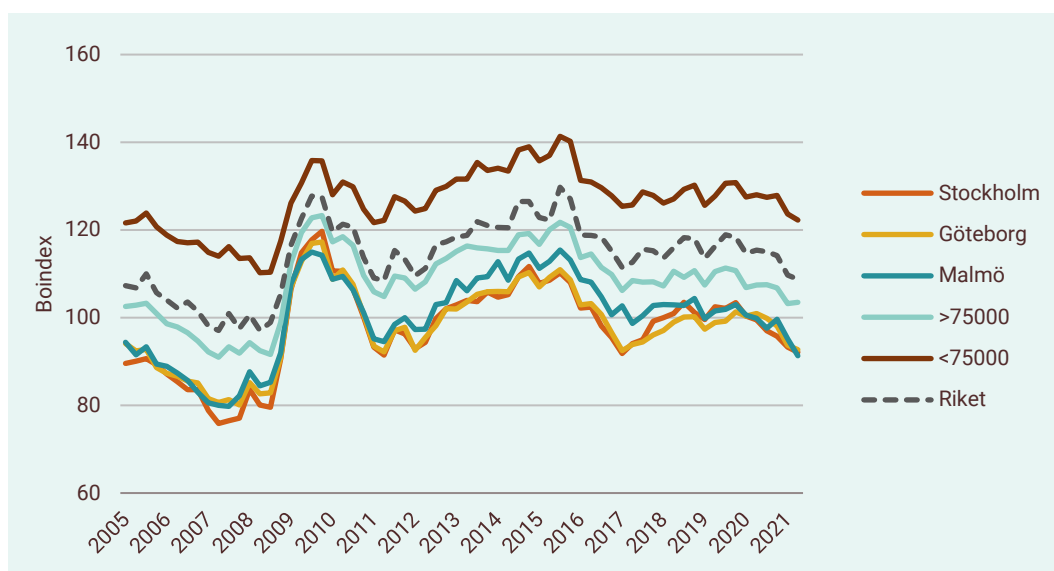


Diagram 1: Boindex för sammanboende med barn i småhus

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 för **Sammanboende med barn i bostadsrätt** sjönk under kvartalet i Malmö och Göteborg och steg i Stockholm och i kommuner med fler än 75 000 invånare.

Sammanboende med barn i bostadsrätt som bor i en kommun med färre än 75 000 invånare har de största marginalerna med ett Boindex på 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 där bostadspriserna är så höga att den extra amorteringen blir aktuell. För berörda hushåll i Stockholms stad skulle en extra procents amortering innebära att Boindex skulle sjunka från 95 till 78.

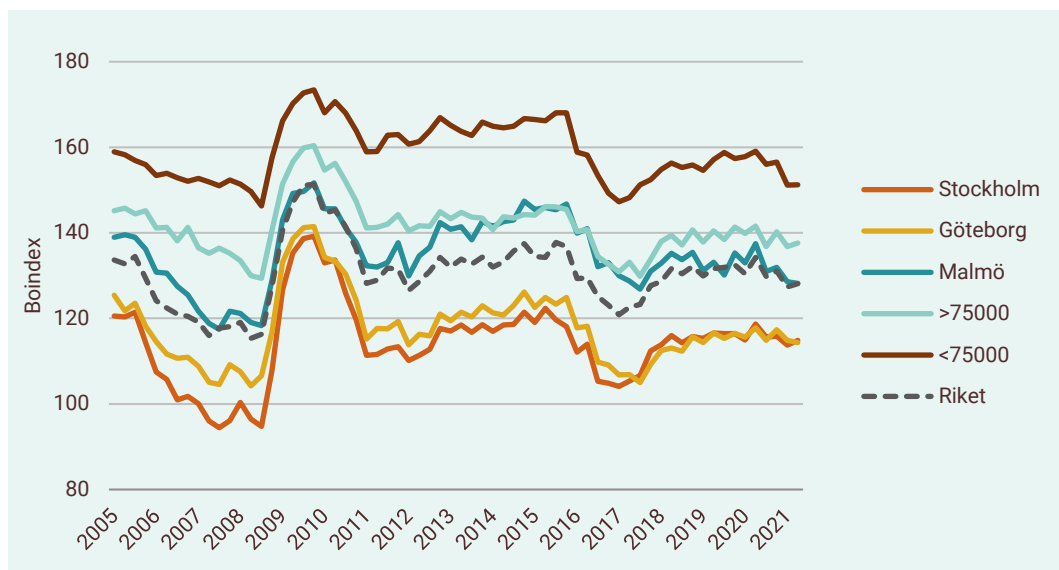


Diagram 2: Boindex för sammanboende med barn i bostadsrätt

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 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 Stockholm och i Malmö har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 84, vilket innebär att de lägger så mycket som 36 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I stora delar av storstadsregionerna som helhet, samt i kommunerna Uppsala och Varberg 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 73 till 60, i Göteborg stad från 75 till 63 och i Malmö stad från 71 till 60.

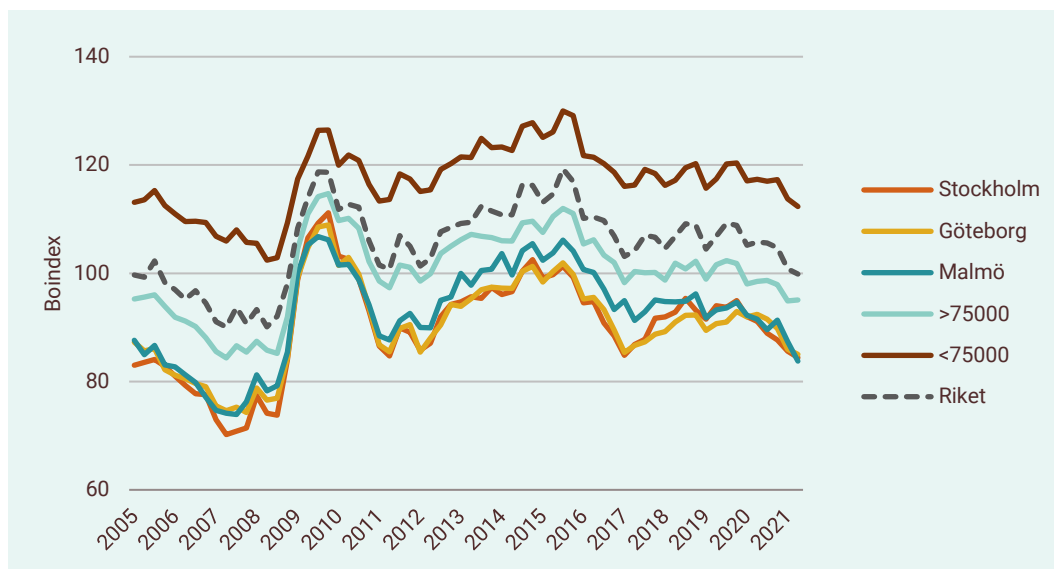


Diagram 3: Boindex för sammanboende utan barn i småhus

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 97 till 80.

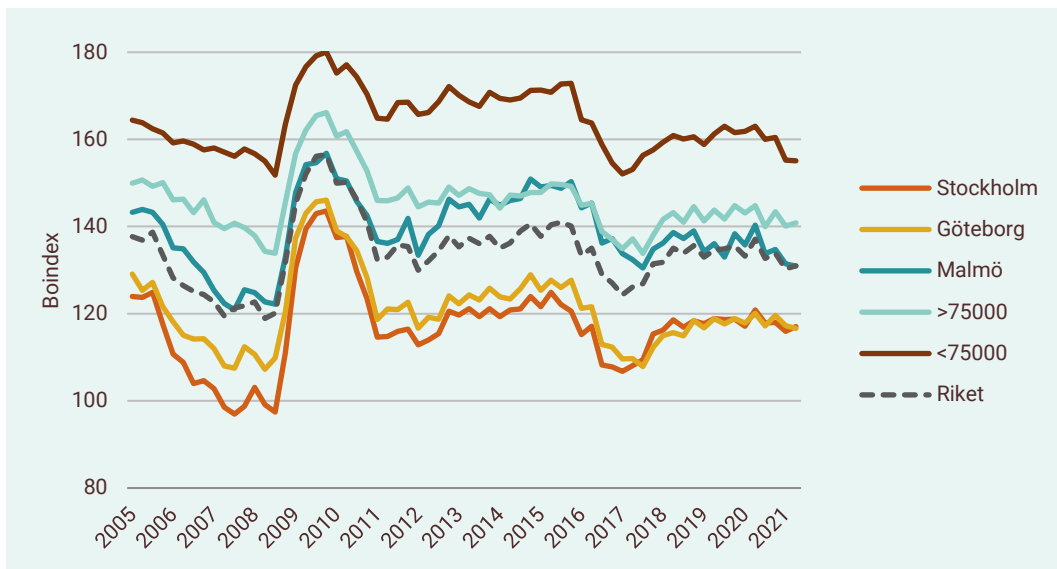


Diagram 4: Boindex för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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 under kvartalet i Malmö och Göteborg och steg i Stockholm och i kommuner med fler än 75 000 invånare.

Köpkraften är svagast i regionerna Göteborg och Stockholm där Boindex är 65 respektive 66 och familjerna behöver lägga så mycket som 46 respektive 45 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I region Göteborg och region Stockholm som helhet, samt i kommunerna Malmö, Gotland, Halmstad, 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 46, i Göteborg stad från 61 till 51 och i Malmö stad från 73 till 64. Ett Boindex på 46 innebär att hushållet behöver lägga 65 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.

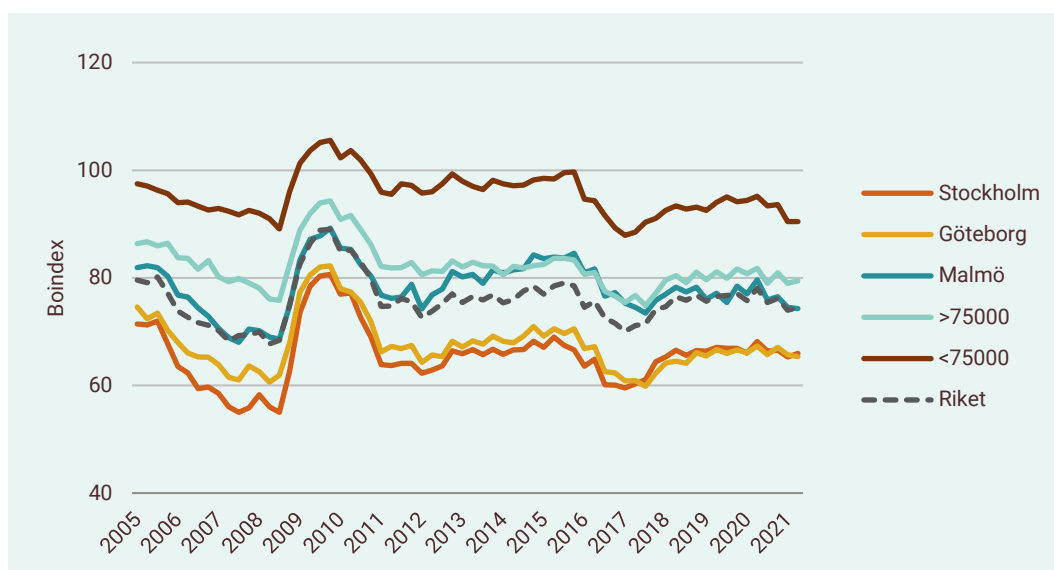


Diagram 5: Boindex för ensamstående med barn i bostadsrätt

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 under kvartalet i Malmö och Göteborg och i kommuner med färre än 75 000 invånare. Boindex steg i Stockholm och i kommuner med fler än 75 000 invånare.

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 och Uppsala 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 58 till 48, i Göteborg stad från 64 till 54.

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

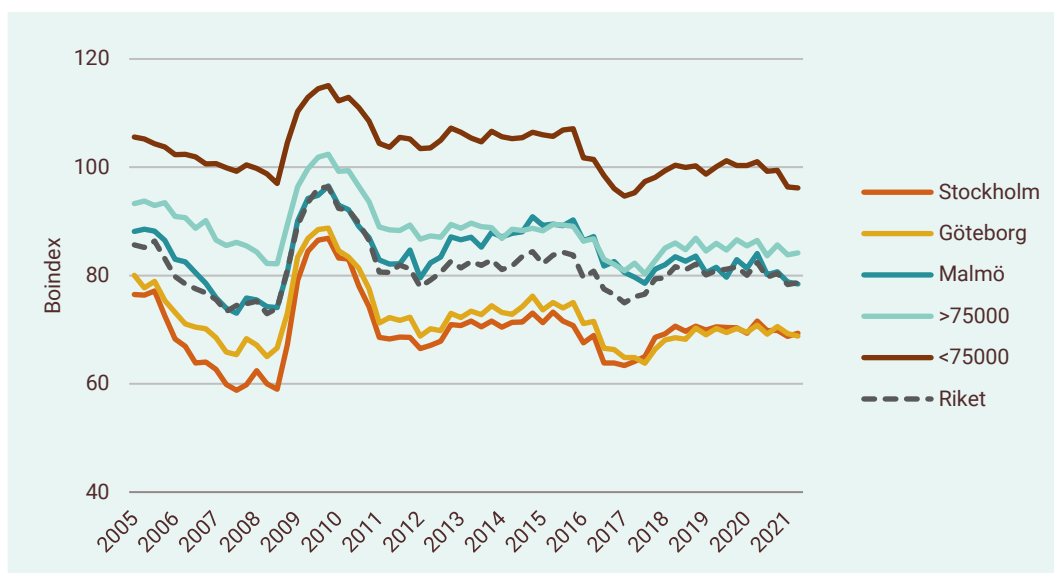


Diagram 6: Boindex för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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 under kvartalet i Malmö och Göteborg och i kommuner med färre än 75 000 invånare. Samtidigt som Boindex steg i Stockholm och i kommuner med fler än 75 000 invånare.

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

I stora delar av region Stockholm och region Göteborg 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 66 till 54 och i Göteborg stad från 74 till 62.

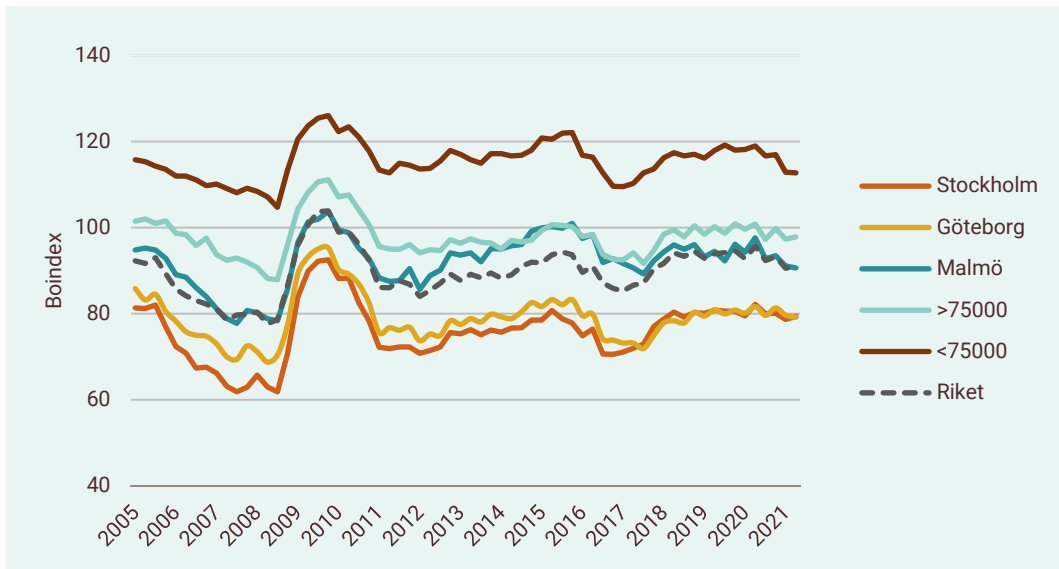


Diagram 7: Boindex för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

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	115	163	106	167	100	106	124
Borås	105	144	96	147	84	89	105
Enköping	103	148	94	152	87	92	108
Eskilstuna	105	147	97	150	86	92	107
Falkenberg	111	131	102	134	79	84	98
Falun	105	138	96	142	80	85	99
Gotland	99	116	91	118	69	73	85
Gävle	109	150	100	154	87	93	108
Halmstad	98	125	90	128	72	76	88
Helsingborg	97	137	90	140	82	87	102
Hässleholm	132	149	122	153	89	95	111
Jönköping	103	136	95	140	77	82	95
Kalmar	109	142	100	146	82	87	102
Karlskrona	112	138	103	141	80	85	99
Karlstad	102	136	94	139	78	82	96
Kristianstad	122	156	112	160	91	97	113
Landskrona	102	140	94	143	85	90	105
Lidköping	113	166	104	170	97	103	123
Linköping	98	136	90	139	77	81	94
Luleå	111	152	102	156	86	92	107
Norrköping	104	137	96	140	81	85	100
Nyköping	107	154	98	158	93	99	116
Piteå	134	154	123	158	90	96	113
Sandviken	129	170	118	175	104	111	132
Skellefteå	113	144	103	148	86	91	106
Skövde	116	156	107	160	94	100	118
Sundsvall	120	164	111	169	96	102	120
Trollhättan	117	148	108	151	85	91	106
Uddevalla	113	150	103	154	87	93	109
Umeå	93	125	85	128	69	73	85
Uppsala	90	125	83	128	71	75	86
Varberg	95	128	87	131	76	80	93
Vänersborg	122	151	112	155	89	94	111
Västervik	127	164	116	168	98	104	123
Västerås	103	150	95	153	86	92	107
Växjö	110	149	101	153	83	88	103
Ängelholm	107	148	98	151	86	91	107
Örebro	99	135	91	138	77	82	95
Örnsköldsvik	133	166	122	170	98	104	122
Östersund	108	153	99	157	88	93	109
Stockholm	79	95	73	97	55	58	66
Göteborg	82	103	75	105	61	64	73
Malmö	77	115	71	118	73	77	89

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%	18%	28%	18%	30%	28%	24%
Borås	29%	21%	31%	20%	36%	34%	29%
Enköping	29%	20%	32%	20%	34%	33%	28%
Eskilstuna	28%	20%	31%	20%	35%	33%	28%
Falkenberg	27%	23%	29%	22%	38%	36%	31%
Falun	29%	22%	31%	21%	37%	35%	30%
Gotland	30%	26%	33%	25%	43%	41%	35%
Gävle	28%	20%	30%	19%	34%	32%	28%
Halmstad	30%	24%	33%	23%	42%	39%	34%
Helsingborg	31%	22%	34%	21%	36%	34%	29%
Hässleholm	23%	20%	25%	20%	34%	32%	27%
Jönköping	29%	22%	32%	21%	39%	37%	32%
Kalmar	28%	21%	30%	21%	37%	34%	29%
Karlskrona	27%	22%	29%	21%	38%	35%	30%
Karlstad	29%	22%	32%	22%	39%	36%	31%
Kristianstad	25%	19%	27%	19%	33%	31%	27%
Landskrona	29%	22%	32%	21%	35%	33%	29%
Lidköping	27%	18%	29%	18%	31%	29%	24%
Linköping	31%	22%	33%	22%	39%	37%	32%
Luleå	27%	20%	29%	19%	35%	33%	28%
Norrköping	29%	22%	31%	21%	37%	35%	30%
Nyköping	28%	19%	31%	19%	32%	30%	26%
Piteå	22%	19%	24%	19%	33%	31%	27%
Sandviken	23%	18%	25%	17%	29%	27%	23%
Skellefteå	27%	21%	29%	20%	35%	33%	28%
Skövde	26%	19%	28%	19%	32%	30%	26%
Sundsvall	25%	18%	27%	18%	31%	29%	25%
Trollhättan	26%	20%	28%	20%	35%	33%	28%
Uddevalla	27%	20%	29%	19%	34%	32%	27%
Umeå	32%	24%	35%	23%	44%	41%	35%
Uppsala	33%	24%	36%	23%	43%	40%	35%
Varberg	32%	23%	34%	23%	39%	37%	32%
Vänersborg	25%	20%	27%	19%	34%	32%	27%
Västervik	24%	18%	26%	18%	31%	29%	24%
Västerås	29%	20%	32%	20%	35%	33%	28%
Växjö	27%	20%	30%	20%	36%	34%	29%
Ängelholm	28%	20%	31%	20%	35%	33%	28%
Örebro	30%	22%	33%	22%	39%	37%	31%
Örnsköldsvik	23%	18%	25%	18%	31%	29%	25%
Östersund	28%	20%	30%	19%	34%	32%	28%
Stockholm	38%	32%	41%	31%	54%	52%	45%
Göteborg	37%	29%	40%	29%	49%	47%	41%
Malmö	39%	26%	42%	26%	41%	39%	34%

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, hushållsförestandarens 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 typp familjer.

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 **Förstagångsköparen**, 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 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 bruttointkomsten 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 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 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. För helåret 2021 har vi räknat med en löneökning på 2,4 procent.

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 under stora delar av 2021. Vi har därför valt att utgå ifrån siffror från Energimarknadsinspektionen och Konsumenternas energimarknadsbyrå för 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.

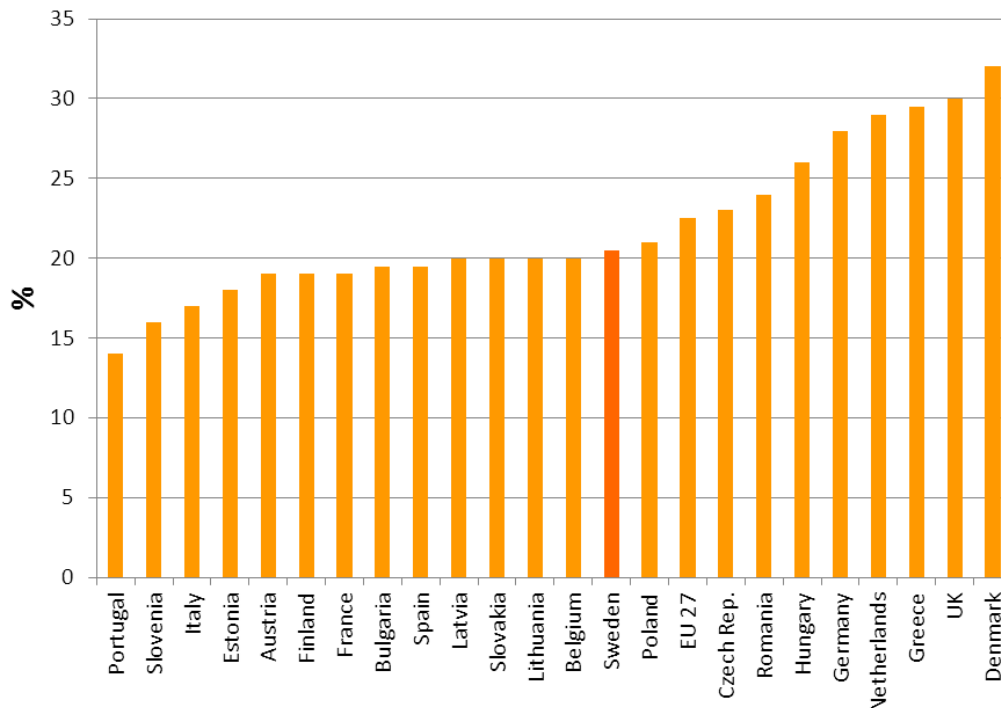


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;
Källa: CECODHAS European Social Housing Observatory 2011

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

Energimarknadsinspektionen

Energimyndigheten

Finansinspektionen

Konsumenternas energimarknadsbyrå

Konsumenternas Försäkringsbyrå

Medlingsinstitutet

Mäklarstatistik AB

Statistiska centralbyrån

Skatteverket

Svenskt Vatten

Swedbank Economic Outlook

Tre Kronor Försäkring AB

Värderingsdata