



Swedbank Boindex

Kvartal 2 2025

Ett samarbete mellan Swedbank och Sparbankerna

Innehåll

Kontakt	1
Vad är Swedbank Boindex?	2
Sammanfattning	3
Boindex ökar till 111 under kvartal två	4
Boindex i tabellform	4
Boindex för olika typhushåll	5
Boindex för sammanboende med barn	5
Boindex för sammanboende utan barn	7
Boindex för ensamstående med barn	9
Boindex för ensamstående utan barn	10
Boindex för förstagångsköparen	11
Boindex på kommunal nivå	12
Boendeutgifter inklusive amortering i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå	13
Definitioner och antaganden	14
Källor	19

Kontakt

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Peter Witthoff

Datainsamling och analys

Mejl: peter.witthoff@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 927 60

Vad är Swedbank Boindex?

Swedbank Boindex syftar till att mäta hushållens möjligheter att köpa småhus och bostadsrätter. Vårt index når 100 då 30 procent av hushållens disponibla inkomst används till boendeutgifter. Ju högre indexvärde desto större ekonomisk marginal och bättre möjligheter har hushållet att köpa en bostad.

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 högre bostadspriser. Har hushållen små marginaler ökar sannolikheten för lägre bostadspriser och vid alltför små marginaler har hushållen inte råd att köpa den bostad med den belåning som vi räknat med för respektive familjetyp.

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 och de tre storstadskommunerna separat.

Swedbank Boindex har getts ut löpande sedan första kvartalet 2000 med data från och med 1995. År 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 ett 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.

För att göra analysen så verklighetsnära som möjligt använder vi många olika källor. Exempelvis har vi, förutom bolåneräntor och amorteringar, kostnadsposter för uppvärmning, hushållsel, försäkringar och sophämtning. Våra källor och antaganden finns beskrivna i slutet av rapporten under rubriken Definitioner och antaganden.

Sammanfattning

Swedbanks Boindex ökar under kvartal två

Boindex ökar till 111

Swedbanks sammanvägda Boindex landar på 111 under kvartal två. Ett Boindex på 111 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. När andelen av den disponibla inkomsten som går till att finansiera boendekostnaden överstiger 30 procent, det vill säga när Boindex understiger 100, ökar sannolikheten för lägre bostadspriser.

Boindex för småhus ökade från 105 till 109

Jämfört med föregående kvartal gick medianpriset för småhus ned med 1,9 procent på Sverigenivå. Under samma period sjönk bolåneräntorna från 3,19 procent till 3,13 procent. Tillsammans med lägre räntekostnader och sänkt amortering har även kostnad för uppvärmning och hushållsel minskat under kvartalet, vilket är normalt för säsongen och bidrar till ökningen.

Boindex för bostadsrätter ökade från 111 till 115

Medianpriset för bostadsrätter minskade med 1,7 procent på Sverigenivå jämfört med föregående kvartal. Dessa lägre priser tillsammans med lägre räntekostnader är de största förklaringarna bakom att Boindex för bostadsrätter ökar.

Medianpriserna minskade för både småhus och bostadsrätter

På Sverigenivå gick medianpriserna ned med 1,9 procent för småhus och med 1,7 procent för bostadsrätter. Störst minskning skedde i kommuner med färre än 75 000 invånare där medianpriset för bostadsrätter gick ned med 7,5 procent. Mot strömmen skedde en noterbar ökning i Malmö stad där medianpriset för småhus gick upp med 7,9 procent.

Förändring av medianpris det senaste kvartalet

Regioner	småhus	bostadsrätt
Stockholm	0,8%	-0,8%
varav Stockholm stad	2,3%	-1,1%
Göteborg	0,0%	0,2%
varav Göteborg stad	1,6%	0,5%
Malmö	2,7%	1,1%
varav Malmö stad	7,9%	-2,6%
>75 000	-1,4%	-2,1%
<75 000	-1,4%	-4,1%
Sverige totalt	-1,9%	-1,7%

Medianpriser det senaste kvartalet

Regioner	småhus per hus	bostadsrätt per kvm
Stockholm	6 200 000	60 616
varav Stockholm stad	8 150 000	84 858
Göteborg	5 200 000	46 429
varav Göteborg stad	6 300 000	51 220
Malmö	4 700 000	35 000
varav Malmö stad	5 800 000	35 102
>75 000	3 550 000	26 791
<75 000	2 100 000	16 386
Sverige totalt	3 350 000	36 644

Tabell 1: Förändring av medianpris för småhus och bostadsrätter under kvartal två 2025 samt medianpriser i kronor.

Boindex ökar till 111 under kvartal två

Swedbanks sammanvägda Boindex ökar till 111. Ett Boindex på 111 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

För småhus ökade Boindex med fyra enheter från 105 till 109. Boindex för bostadsrätter ökade med fyra enheter från 111 till 115.

På Sverigenivå minskade medianpriserna med 1,9 procent för småhus och med 1,7 procent för bostadsrätter.

Bolåneräntorna fortsatte att sjunka från 3,19 procent till 3,13 procent.

Boindex i tabellform

Tabellen nedan visar Boindex för de olika hushållstyper för olika regioner och bostadstyper. **Sammanboende utan barn** och **Sammanboende med barn** som köper en bostadsrätt är de hushållsgrupper med störst ekonomiska marginaler. **Ensamstående med barn** har den svagaste köpkraften tillsammans med **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	91	110	82	109	62	62	73
varav Stockholm stad	77	88	69	88	50	50	59
Göteborg	92	115	83	114	65	65	77
varav Göteborg stad	77	101	69	101	60	60	70
Malmö	93	126	84	126	72	72	86
varav Malmö stad	75	114	67	114	71	71	85
>75 000	104	141	94	141	80	81	96
<75 000	127	164	115	165	97	98	119
Sverige totalt	111	129	101	129	74	74	88

Tabell 2: Boindex per region, kvartal två 2025

Boindex för olika typhushåll

Stora skillnader mellan olika typhushåll

Våra typhushåll med två vuxna, där minst en förvärvsarbetar, har generellt sett större ekonomiska marginaler än våra typhushåll med en förvärvsarbetande vuxen. Mer än en inkomst och möjlighet att dela på kostnader är förklaringen.

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.

Sammanboende med barn i småhus har idag ett Boindex som understiger 100 i samtliga regioner, utom i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex är 127 och kommuner med över 75 000 invånare (ej inräknat storstadsregionerna) där index ligger på 104. Familjer i Malmö stad har idag den lägsta köpkraften med ett Boindex på 75, vilket innebär att de lägger upp till 40 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter.

I Stockholm stad är småhuspriserna idag så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot drabbas det av ett extra amorteringskrav på en procent. För berörda hushåll i Stockholm stad, som har den högsta skuldkvoten på 490 procent innebär en extra procents amortering att Boindex sjunker från 77 till 66 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 45 procent. Malmö stad ligger precis på gränsen och hushållen behöver vara uppmärksamma på om bolånet riskerar att hamna över gränsen på 450 procent.

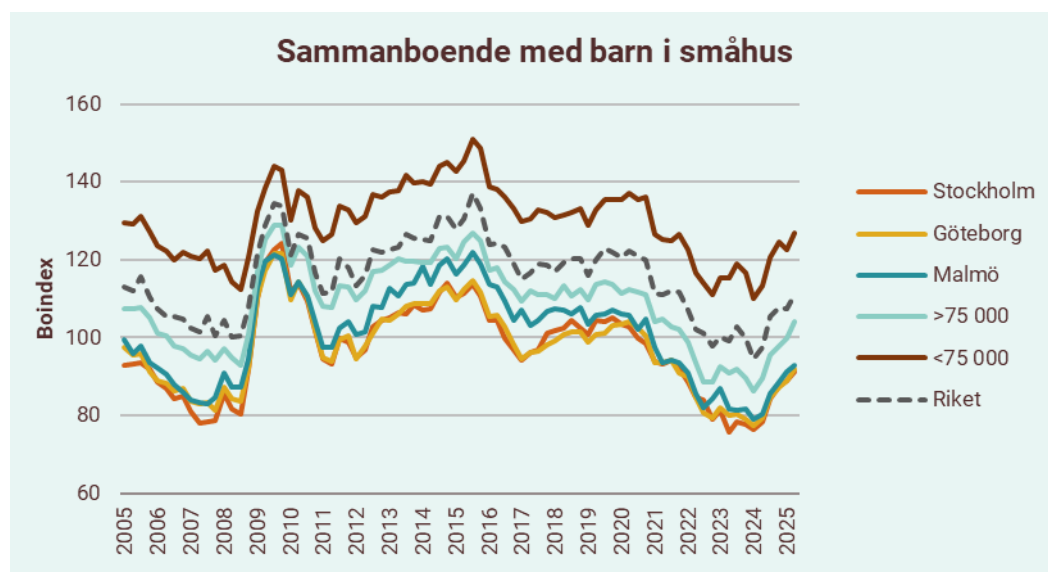


Diagram 1: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i småhus

Sammanboende med barn i bostadsrätt har ett Boindex som överstiger 100 utanför Stockholm stad. I kommuner med färre än 75 000 invånare är boindex riktigt starkt. Med ett boindex på 164 innebär det att dessa hushåll endast lägger 18 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Trots en generellt god köpkraft för **Sammanboende med barn i bostadsrätt** är det tuffast för familjen i Stockholm stad, som med ett Boindex på 88 behöver lägga 34 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

I Stockholm stad behöver hushållen vara uppmärksamma på att om bolånet överstiger 450 procent av årsinkomsten riskerar de att drabbas av ett extra amorteringskrav på en procent.

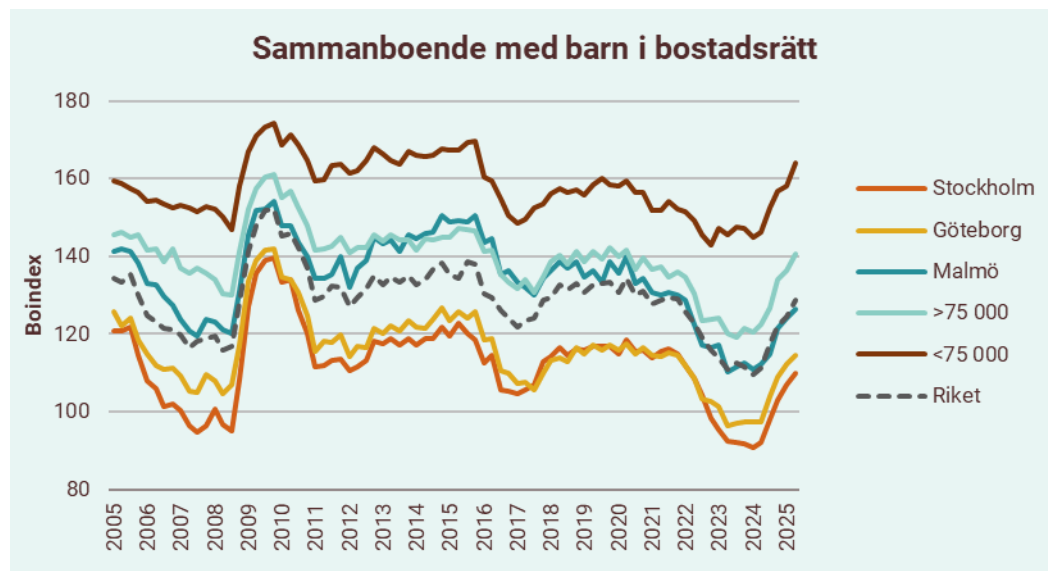


Diagram 2: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i bostadsrätt

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 ett lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer familjen att behöva amortera två procent av bolånet varje år.

Sammanboende utan barn i småhus har idag ett Boindex som understiger 100 i samtliga regioner, utom i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex är 115.

Familjer som bor i Stockholm stad, Göteborg stad och Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 69 för Stockholm och Göteborg och 67 för Malmö vilket innebär att de lägger så mycket som 45 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter.

I samtliga tre storstadskommuner är småhuspriserna idag så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot så drabbas de av ett extra amorteringskrav på en procent. För berörda hushåll i Stockholm stad innebär en extra procents amortering att Boindex sjunker från 69 till 59 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 51 procent. I Göteborg stad och Malmö stad innebär en procents extra amortering att berörda hushåll behöver lägga 50 respektive 51 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Sammanboende utan barn, som behöver låna 75 procent av bostadens värde och amortera tre procent har enligt våra beräkningar svårt att köpa ett småhus i någon av de tre storstadskommunerna.

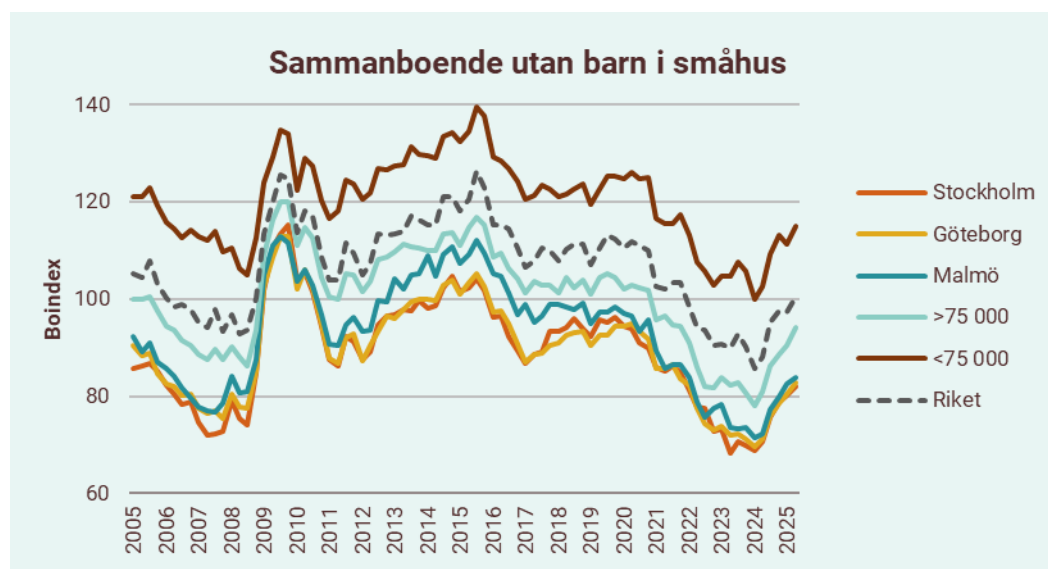


Diagram 3: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i småhus

Sammanboende utan barn i bostadsrätt har ett Boindex som överstiger 100 i samtliga regioner, utom i Stockholm stad där Boindex är 88.

Trots en generellt sett god köpkraft för **Sammanboende utan barn i bostadsrätt** är det tufft för familjen i Stockholm stad, som behöver lägga 34 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

I Stockholm stad behöver detta typhushåll vara uppmärksam på att om bolånet överstiger 450 procent av årsinkomsten riskerar hushållet att drabbas av ett extra amorteringskrav på en procent.

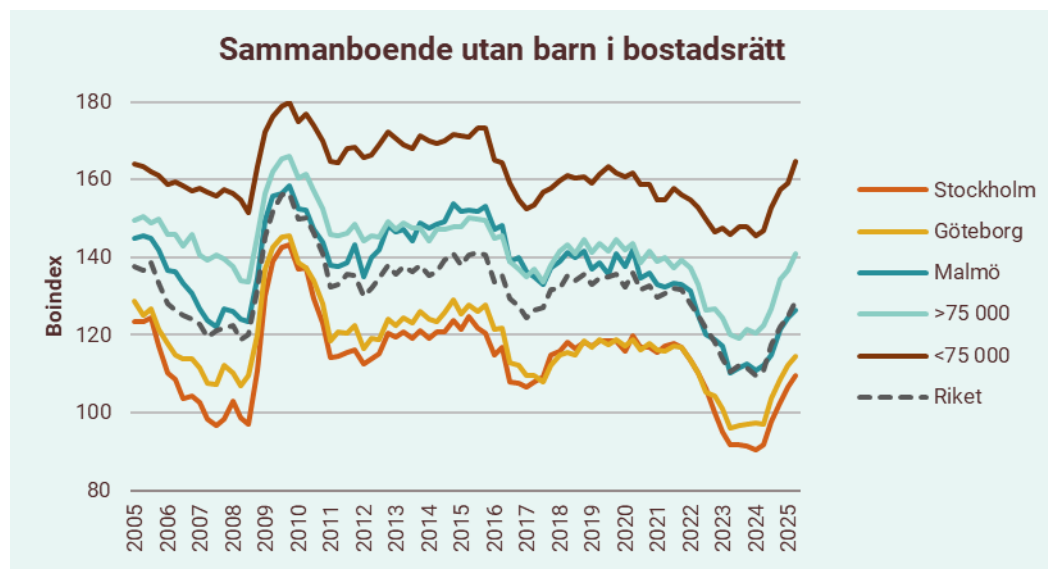


Diagram 4: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i bostadsrätt

Boindex för ensamstående med barn

Detta typhushåll består av en vuxen och två barn. Tre procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Familjen har en disponibel inkomst som är 113 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. De vill köpa en bostadsrättslägenhet på 75 kvm och de behöver ta ett lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer familjen att behöva amortera två procent av bolånet varje år.

Ensamstående med barn är det typhushåll som har den lägsta köpkraften. De har ett Boindex som understiger 100 i samtliga regioner och kommuner. Typhushåll i kommuner under 75 000 invånare ligger närmast med ett Boindex på 97.

Köpkraften för **Ensamstående med barn** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 50 och familjen behöver lägga så mycket som 60 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att endast 40 procent av den disponibla inkomsten återstår till mat, kläder, annan konsumtion och sparande.

I dag är bostadsrättspriserna för hela region Stockholm och region Göteborg så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot så drabbas de av ett extra amorteringskrav på en procent.

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär en procents extra amortering att Boindex sjunker från 50 till 43 vilket innebär att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 70 procent. I Göteborgs stad innebär en procents extra amortering att berörda hushåll behöver lägga 57 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter.

Ensamstående med barn, som behöver låna 75 procent av bostadens värde och amortera tre procent har enligt våra beräkningar inte råd att köpa en bostadsrättslägenhet i region Stockholm eller i region Göteborg.

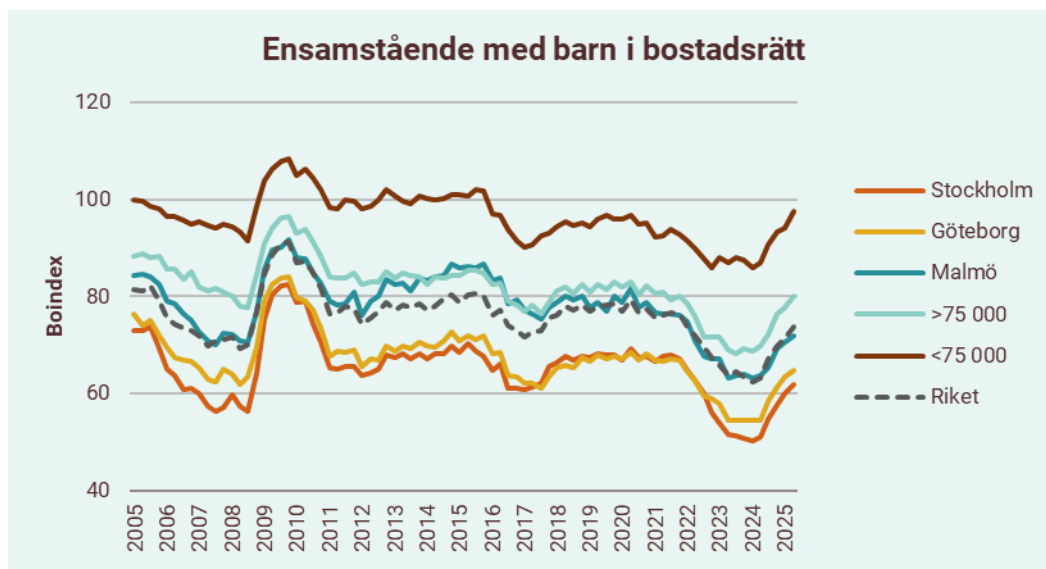


Diagram 5: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående med barn i bostadsrätt

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 87 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. Personen vill köpa en bostadsrättslägenhet på 57 kvm och behöver ta ett lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer två procent av bolånet behöva amorteras varje år.

Ensamstående utan barn har den näst lägsta köpkraften, bara marginellt högre än ensamstående med barn. De har ett Boindex som understiger 100 i samtliga regioner och kommuner.

Köpkraften för **Ensamstående utan barn** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 50 och familjen behöver lägga så mycket som 60 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att endast 40 procent av den disponibla inkomsten återstår till mat, kläder, annan konsumtion och sparande.

I dag är bostadsrättspriserna för hela region Stockholm och region Göteborg så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot så drabbas det av ett extra amorteringskrav på en procent.

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär en procents extra amortering att Boindex sjunker från 50 till 43 vilket innebär att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 70 procent. I Göteborgs stad innebär en procents extra amortering att berörda hushåll behöver lägga 57 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter.

Ensamstående utan barn, som behöver låna 75 procent av bostadens värde och amortera tre procent har enligt våra beräkningar inte råd att köpa en bostadsrättslägenhet i region Stockholm eller i region Göteborg.

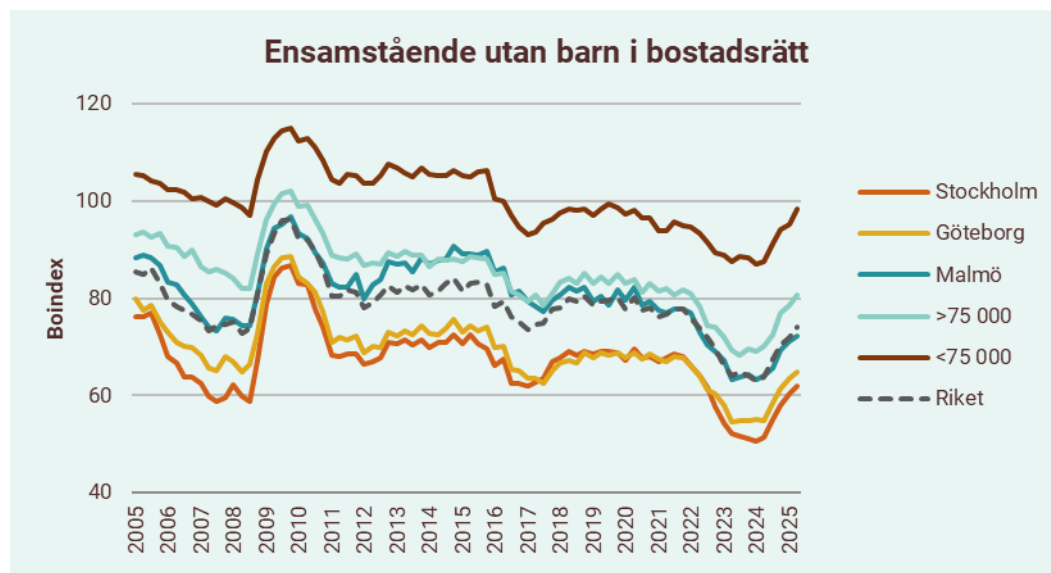


Diagram 6: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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 är 70 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person, oavsett om den har barn eller ej. Vår förstagångsköpare vill köpa en bostadsrättslägenhet på 35 kvm och behöver ta ett lån som motsvarar 85 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer två procent av bolånet behöva amorteras varje år.

Detta typhushåll representerar en ung person utan barn som ska ta sig in på bostadsmarknaden för första gången. Vi har låtit **Förstagångsköparen** 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.

Eftersom **Förstagångsköparen** väljer en så liten lägenhet har typhushållet ett högre Boindex än övriga typhushåll med endast en vuxen. **Förstagångsköparen** har trots detta ett Boindex som ligger under gränsvärdet 100 i samtliga regioner utom i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex är 119.

Bostadsrättspriserna för hela region Stockholm och i Göteborg stad är idag så höga att bolånen riskerar att överstiga 450 procent av årsinkomsten. Om ett hushåll har en så hög skuldkvot så drabbas det av ett extra amorteringskrav på en procent.

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär en procents extra amortering att Boindex sjunker från 59 till 50 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 60 procent. I Göteborg stad innebär tre procents amortering att familjen behöver lägga 49 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter.

Förstagångsköparen, som behöver låna 85 procent av bostadens värde och amortera tre procent har enligt våra beräkningar mycket svårt att få råd med en bostadsrättslägenhet i region Stockholm eller i Göteborg stad.

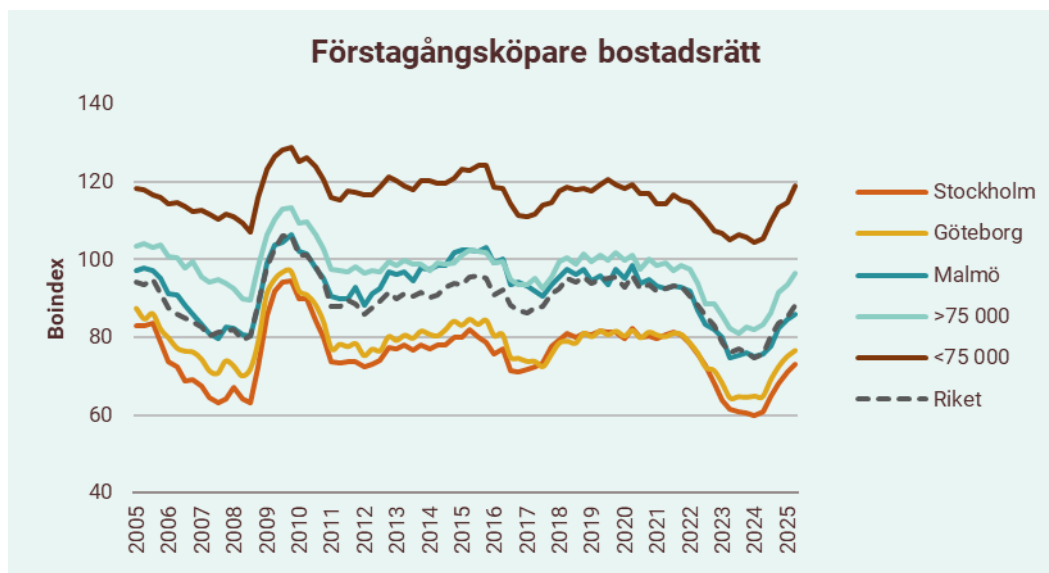


Diagram 7: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

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	120	170	109	171	103	104	125
Borås	110	150	100	151	87	87	105
Enköping	105	151	95	152	89	89	107
Eskilstuna	111	160	101	161	95	96	115
Falkenberg	106	134	97	134	80	81	97
Falun	108	142	97	142	82	82	98
Gotland	96	118	87	118	69	70	83
Gävle	112	154	101	154	89	90	108
Halmstad	97	125	87	125	71	71	85
Helsingborg	97	141	87	142	84	85	102
Hässleholm	129	159	118	160	96	97	117
Jönköping	99	137	90	138	77	78	93
Kalmar	100	154	91	154	87	88	106
Karlskrona	119	142	108	142	81	82	97
Karlstad	103	138	94	138	78	78	93
Kristianstad	121	158	110	159	93	94	113
Landskrona	96	142	87	142	85	86	103
Lidköping	114	176	104	177	102	104	126
Linköping	99	144	90	144	79	79	94
Luleå	111	151	101	151	85	86	103
Norrköping	105	146	95	147	84	85	102
Nyköping	107	172	97	173	102	103	125
Piteå	128	170	115	170	100	100	122
Sandviken	132	177	120	178	111	112	137
Skellefteå	135	163	122	163	96	97	117
Skövde	109	161	98	162	96	97	117
Sundsvall	129	174	117	174	100	101	123
Trollhättan	115	153	104	153	88	89	108
Uddevalla	106	161	96	162	93	94	113
Umeå	97	130	87	130	70	70	84
Uppsala	91	120	82	120	67	67	79
Varberg	101	123	91	123	71	71	85
Vänersborg	132	162	120	163	97	98	118
Västervik	130	172	118	173	102	104	126
Västerås	107	158	96	158	91	92	111
Växjö	107	151	97	152	83	84	101
Ängelholm	104	158	94	158	90	91	110
Örebro	101	141	92	142	79	80	96
Örnsköldsvik	134	158	122	158	93	94	113
Östersund	105	155	95	155	88	89	107
Stockholm	77	88	69	88	50	50	59
Göteborg	77	101	69	101	60	60	70
Malmö	75	114	67	114	71	71	85

Boendegtifter inklusive amortering 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	25%	18%	28%	18%	29%	29%	24%
Borås	27%	20%	30%	20%	34%	34%	29%
Enköping	29%	20%	32%	20%	34%	34%	28%
Eskilstuna	27%	19%	30%	19%	32%	31%	26%
Falkenberg	28%	22%	31%	22%	38%	37%	31%
Falun	28%	21%	31%	21%	37%	37%	31%
Gotland	31%	25%	34%	25%	43%	43%	36%
Gävle	27%	19%	30%	19%	34%	33%	28%
Halmstad	31%	24%	34%	24%	42%	42%	35%
Helsingborg	31%	21%	34%	21%	36%	35%	29%
Hässleholm	23%	19%	25%	19%	31%	31%	26%
Jönköping	30%	22%	33%	22%	39%	38%	32%
Kalmar	30%	19%	33%	19%	34%	34%	28%
Karlskrona	25%	21%	28%	21%	37%	37%	31%
Karlstad	29%	22%	32%	22%	38%	38%	32%
Kristianstad	25%	19%	27%	19%	32%	32%	27%
Landskrona	31%	21%	34%	21%	35%	35%	29%
Lidköping	26%	17%	29%	17%	29%	29%	24%
Linköping	30%	21%	33%	21%	38%	38%	32%
Luleå	27%	20%	30%	20%	35%	35%	29%
Norrköping	29%	21%	32%	20%	36%	35%	29%
Nyköping	28%	17%	31%	17%	29%	29%	24%
Piteå	23%	18%	26%	18%	30%	30%	25%
Sandviken	23%	17%	25%	17%	27%	27%	22%
Skellefteå	22%	18%	25%	18%	31%	31%	26%
Skövde	28%	19%	31%	19%	31%	31%	26%
Sundsvall	23%	17%	26%	17%	30%	30%	24%
Trollhättan	26%	20%	29%	20%	34%	34%	28%
Uddevalla	28%	19%	31%	19%	32%	32%	27%
Umeå	31%	23%	34%	23%	43%	43%	36%
Uppsala	33%	25%	37%	25%	45%	45%	38%
Varberg	30%	24%	33%	24%	42%	42%	35%
Vänersborg	23%	19%	25%	18%	31%	31%	25%
Västervik	23%	17%	25%	17%	29%	29%	24%
Västerås	28%	19%	31%	19%	33%	33%	27%
Växjö	28%	20%	31%	20%	36%	36%	30%
Ängelholm	29%	19%	32%	19%	33%	33%	27%
Örebro	30%	21%	33%	21%	38%	38%	31%
Örnsköldsvik	22%	19%	25%	19%	32%	32%	27%
Östersund	29%	19%	32%	19%	34%	34%	28%
Stockholm	39%	34%	43%	34%	60%	60%	51%
Göteborg	39%	30%	43%	30%	50%	50%	43%
Malmö	40%	26%	45%	26%	42%	42%	35%

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 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.

Korrigerig av Boindex jämfört med föregående rapport

Inga korrigeringar av tidigare värden för Boindex har skett detta kvartal.

Typhushåll

Sammanboende med barn

- Hushållet består av två vuxna, där minst en förvärvsarbetar.
- Hushållet har två barn.
- Sammanboende med barn har en disponibel inkomst som är 108 procent av den generella disponibla inkomsten för två vuxna. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp".
- Hushållet väljer mellan ett småhus på 132 kvm och en bostadsrättslägenhet på 92 kvm.
- Hushållet har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

Sammanboende utan barn

- Hushållet består av två vuxna i åldern 30–49 år, där minst en förvärvsarbetar.
- Hushållet har inga barn.
- Sammanboende utan barn har en disponibel inkomst som är 92 procent av den generella disponibla inkomsten för två vuxna. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp".
- Hushållet väljer mellan ett småhus på 124 kvm och en bostadsrättslägenhet på 78 kvm.
- Hushållet har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

Ensamstående med barn

- Hushållet består av en förvärvsarbetande vuxen med två barn.
- Ensamstående med barn har en disponibel inkomst som är 113 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp".
- Hushållet 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 i de kommuner som denna rapport behandlar.
- Hushållet har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

Ensamstående utan barn

- Hushållet består av en förvärvsarbetande vuxen i åldern 30–49 år, utan barn.

- Ensamstående utan barn har en disponibel inkomst som är 87 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp".
- Hushållet 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 i de kommuner som denna rapport behandlar.
- Hushållet har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

Unga förstagångsköpare

- Hushållet består av en förvärvsarbetande vuxen i åldern 18–29 år, utan barn.
- Förstagångsköparen har en disponibel inkomst som ökat i snabbare takt jämfört med övriga ensamstående fram till 2019. Under pandemiåret 2020 sjönk Förstagångsköparens disponibla inkomst jämfört med övriga ensamstående för att sedan återhämta sig under 2021. Idag är hushållets disponibla inkomst 70 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. Vi har baserat våra beräkningar på SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp".
- Vår unga förstagångsköpare vill köpa en bostadsrätt på 35 kvm. Här har vi valt att inte göra några beräkningar för de förstagångsköpare som vill bo i småhus. Orsaken är att våra kalkylmodeller ger alltför höga kostnader för detta typhushåll i de kommuner som denna rapport behandlar.
- Hushållet har en belåningsgrad på 85 procent av bostadens värde.

Storlek på småhus och bostadsrätter

Bostadens storlek påverkar medianpris, uppvärmningskostnad, hushållsel, elnätstkostnader 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 Svensk Mäklarstatistik AB.

Vi har inte tagit hänsyn till att små lägenheter ofta är dyrare per kvadratmeter än stora lägenheter utan har 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 och 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 var möjligt att få amorteringsbefrielse till följd av coronapandemin. Vi tar inte heller hänsyn till att de höga räntorna under hösten 2022 och 2023 innebär att vissa hushåll valde att göra extraamorteringar eller att andra hushåll ansökte om amorteringsbefrielse om hushållets ekonomiska marginaler krympt markant på grund av exempelvis sjukdom eller arbetslöshet.

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 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 2023 var den volymviktade belåningsgraden på nya lån för bostadsköp 70 procent under 2022. Här kan man även läsa att bolåntagare under 30 år har en genomsnittlig belåningsgrad på 78 procent.

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. Vid beräkning av Boindex har vi valt att visa samtliga diagram utan hänsyn till eventuella amorteringar som beror på höga skuldkvoter. Effekten av höga skuldkvoter kommenteras i stället 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)".

Högt bostadspris i kombination med höjda bolåneräntor har inneburit att ett antal hushåll hamnar över gränsen för ränteavdrag på 30 procent. Justering görs så att hushåll med räntekostnader över 100 000 kronor per person endast får ett ränteavdrag på 21 procent på överskjutande belopp.

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.

Inkomststuppgifterna 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 ett års fördröjning. Den disponibla inkomsten baseras på siffror från SCB fram till och med 2023. För 2024 har vi antagit en ökning på 3,6 procent och för 2025 en ökning på 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.

Avgift till bostadsrättsförening

Enligt statistik från Värderingsdata höjdes de genomsnittliga avgifterna till bostadsrättsföreningarna med endast 1 procent under 2022 och under 2023 med 6,3 procent. Under 2024 höjdes årsavgifterna med 5,4 procent, något lägre än beräknat. Under 2025 har vi räknat på en höjning på 2,8%, vilket är ett snitthöjningen under de senaste fem åren och matchar data från tidigare under året. Då det finns ett stort behov av avgiftshöjningar i en stor mängd föreningar räknar vi med att betydligt större höjningar än så kommer att ske under kommande år.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Vi antar att alla småhusägare betalar maxavgiften. Innan 2008 var fastighetsavgiften en procent av fastighetens taxeringsvärde. För perioden 2005 till 2008 antar vi att taxeringsvärdet var 75 procent av bostadens pris.

Sopavgift

Sopavgiften hämtas per kommun från Avfall Sverige. Sammanboende med och utan barn i samma kommun antas ha samma avgift.

Vatten

Den totala vattenavgiften hämtas per kommun från Svenskt Vatten. Vi tar även hänsyn till de enskilda kommunernas VA-taxor där vi antagit att hushållen betalar den fasta delen av priset och att den rörliga förbrukningen beror på familjens storlek och på hur stor del av den totala kostnaden som är rörlig i respektive kommun.

Reparation och underhåll

Kostnaden för reparation och underhåll för ett småhus antas vara 1,5 procent av produktionskostnaden för nya småhus. För bostadsrätter antas kostnaden vara 0,5 procent av produktionskostnaden för nya bostadsrättslägenheter. Den lägre kostnaden för lägenheter beror på att boende i bostadsrätt endast ansvarar för ytskikt. Siffrorna hämtas från SCB:s tabell "Byggkostnad/bostadsarea för nybyggda ordinära gruppbyggda småhus, kr efter region, upplåtelseform, brutto-/nettokostnad och år".

Försäkring

Försäkringskostnaden får vi per typkommun från Konsumenternas Försäkringsbyrå.

Premien för hemförsäringen 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 bostadsrättslägenhet behöver en hemförsäkring och ett bostadsrättstillägg. Vi har antagit att kostnaden för bostadsrättstillägget motsvarar tolv procent av kostnaden för hemförsäkringen.

Uppvärmning och uppvärmningsbehov

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

Uppvärmningskostnaden och fördelningen mellan olika energikällor hämtas från Energimyndighetens rapport "Energiläget i siffror".

För att följa hur elkostnaderna varierar över året och mellan olika delar av landet hämtas siffror från Konsumenternas Energimarknadsbyrå.

Hushållsel för småhus och bostadsrätter

Förbrukningen av hushållsel i småhus baseras på Energimyndighetens rapport Energistatistik för småhus.

För att få fram förbrukningen av hushållsel för de olika hushållstyperna har vi använt oss av en beräkningsmodell från E.ON.

I SCB:s rapport "Elenergipriser, för olika typkunder vid avtal om rörligt pris" finns elpriset för hushållsel i lägenhet uppdelat på olika Elområde, vilket vi använt för att göra lokala beräkningar av kostnaden för hushållsel i bostadsrättslägenhet.

Lokala priser för hushållsel till småhus hämtades från Konsumenternas Energimarknadsbyrå mellan kvartal ett 2021 och kvartal två 2024 då SCB hade ett uppehåll i rapporteringen under en period. Från kvartal tre 2024 har vi återgått till SCB:s rapport "Elenergipriser, för olika typkunder vid avtal om rörligt pris", likt för bostadsrätter.

Elprisstöd

I slutet av 2021 steg elpriserna kraftigt och regeringen införde ett elprisstöd för kvartal fyra 2021 och kvartal ett 2022. För att beräkna elprisstödet storlek använde vi den temperaturkorrigerade energiförbrukningen för 2020 från Energimyndigheten som prognos. Därefter justerade vi den antagna elförbrukningen efter bostadsstorlek och antog att energiförbrukningen per månad såg ut som SCB:s tabell "Elanvändning efter användningsområde och månad". Slutligen använde vi regeringens ersättningstabell och justerade ersättningen eftersom endast 51 procent av uppvärmningen sker med el som energikälla.

Ett nytt elprisstöd betalades ut i februari 2023 till privatpersoner i Elområde tre och fyra. Denna gång baserades elprisstödet på förbrukningen oktober 2021 till september 2022 och ersättningen var 50 öre/kWh för Elområde tre och 79 öre/kWh för Elområde fyra.

I juni 2023 betalades ytterligare ett elprisstöd ut. Denna gång avsåg elstödet perioden november till december 2022. Ersättningen beräknades på 80 procent av förbrukningen och ersättningen var 90 öre/kWh i Elområde ett och två, 126 öre/kWh i Elområde tre och 129 öre/kWh i Elområde fyra.

För att illustrera effekten av elprisstöden har vi minskat boendekostnaderna med de utbetalda ersättningarna. Vi har valt att bortse ifrån att hushållen som flyttat in i en ny bostad under kvartal ett eller kvartal två i verkligheten inte fick något elprisstöd för den nya bostaden eftersom ersättningen gick till den som var skriven på elavtalet i slutet av 2022.

Gasprisstöd

Under kvartal tre 2023 betalades ett gasprisstöd ut till hushåll som var anslutna till gasnätet i sydvästra Sverige. Vi har valt att inte ta hänsyn till detta stöd eftersom vi beräknar uppvärmningskostnaden baserad på en mix av olika uppvärmningskällor där gas endast står för en procent och en gasprisersättning i våra beräkningar endast skulle bli cirka 100 kronor per hushåll.

Elprisstöd till företag

Bostadsrättsföreningar i Elområde tre och fyra kunde under 2023 ansöka om elstöd för höga elkostnader. Vi har valt att inte ta hänsyn till detta stöd. Vi antar att de föreningar som får ersättning i stor utsträckning valt att använda stödet till föreningens löpande kostnader i stället för att betala ut pengar till sina medlemmar. Medlemmarna gynnas av elprisstödet genom att bostadsrättsföreningen inte behöver höja sina avgifter i samma takt som de hade behövt göra utan stöd. I Boindex baseras storleken på bostadsrättsföreningens avgift på årlig statistik från Värderingsdata.

Källor

Avfall Sverige

Boverket

E.ON

Energimyndigheten

Finansinspektionen

Försäkringskassan

Konsumenternas Energimarknadsbyrå

Konsumenternas Försäkringsbyrå

Medlingsinstitutet

Regeringen

Statistiska centralbyrån

Skatteverket

Svensk Mäklarstatistik AB

Svenska Kraftnät

Svenskt Vatten

Swedbank Economic Outlook

Tre Kronor Försäkring AB

UC

Värderingsdata AB