



Swedbank Boindex

Kvartal 3 2025

Innehåll

Kontakt	1
Vad är Swedbank Boindex?	2
Sammanfattning	3
Boindex ökar till 114 under kvartal tre	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
Priser och räntor	14
Definitioner och antaganden	15
Källor	20

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 ytterligare under kvartal tre

Boindex ökar till 114

Swedbanks sammanvägda Boindex ökar till 114 under kvartal tre. Ett Boindex på 114 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 26 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 109 till 113

Jämfört med föregående kvartal gick medianpriset för småhus ned med 4,6 procent på Sverigenivå. Under samma period sjönk bolåneräntorna från 3,13 procent till 2,97 procent. Det är dessa lägre priser och räntekostnader som tillsammans med stigande inkomster ligger bakom ökningen. Boendekostnader som till exempel el, uppvärmning och vatten ökar något, men kommer inte i närheten av den totala effekten från priser och räntor.

Boindex för bostadsrätter ökade från 115 till 118

Medianpriset för bostadsrätter minskade med 2,5 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 4,6 procent för småhus och med 2,5 procent för bostadsrätter. Störst minskning skedde i kommuner med färre än 75 000 invånare samt i Göteborg stad där medianpriset för småhus gick ned med 4,8 procent. Förra kvartalet gick Malmö mest mot strömmen med ökade medianpriser och detta sker även under kvartal tre där medianpriset för småhus gick upp med 3,2 procent. På bostadsrättssidan sker den största minskningen i Stockholm med 2,8 procent och den största ökningen i kommuner med färre än 75 000 invånare med 3,9 procent.

Förändring av medianpris det senaste kvartalet

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

Medianpriser det senaste kvartalet

Regioner	småhus per hus	bostadsrätt per kvm
Stockholm	5 995 000	58 929
varav Stockholm stad	8 250 000	83 000
Göteborg	5 100 000	46 453
varav Göteborg stad	6 000 000	51 183
Malmö	4 850 000	35 093
varav Malmö stad	5 750 000	35 193
>75 000	3 500 000	27 520
<75 000	2 000 000	17 050
Sverige totalt	3 195 000	35 714

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

Boindex ökar till 114 under kvartal tre

Swedbanks sammanvägda Boindex ökar till 114. Ett Boindex på 114 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 26 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det är den högsta nivån på Boindex sedan 2020.

För småhus ökade Boindex med fyra enheter från 109 till 113. Boindex för bostadsrätter ökade med tre enheter från 115 till 118.

På Sverigenivå minskade medianpriserna med 4,6 procent för småhus och med 2,5 procent för bostadsrätter. Bolåneräntorna fortsatte att sjunka från 3,13 procent till 2,97 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	95	114	86	114	65	65	76
varav Stockholm stad	78	92	70	91	52	52	61
Göteborg	95	117	85	117	66	66	78
varav Göteborg stad	81	104	73	104	61	61	72
Malmö	93	129	84	129	73	74	87
varav Malmö stad	77	116	69	116	72	73	86
>75 000	106	141	96	142	81	81	97
<75 000	130	164	118	165	98	99	119
Sverige totalt	115	132	104	132	76	76	91

Tabell 2: Boindex per region, kvartal tre 2025

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	32%	26%	35%	26%	46%	46%	39%
varav Stockholm sta	38%	33%	43%	33%	58%	58%	49%
Göteborg	32%	26%	35%	26%	45%	45%	38%
varav Göteborg stad	37%	29%	41%	29%	49%	49%	42%
Malmö	32%	23%	36%	23%	41%	41%	34%
varav Malmö stad	39%	26%	43%	26%	42%	41%	35%
>75000	28%	21%	31%	21%	37%	37%	31%
<75000	23%	18%	25%	18%	31%	30%	25%
Sverige totalt	26%	23%	29%	23%	39%	39%	33%

Tabell 3: Boendeutgifter inklusive amortering i procent av disponibel inkomst per region, kvartal tre 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 130 och kommuner med över 75 000 invånare (ej inräknat storstadsregionerna) där index ligger på 106. Familjer i Malmö stad har idag den lägsta köpkraften med ett Boindex på 77, vilket innebär att de lägger upp till 39 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 491 procent innebär en extra procents amortering att Boindex sjunker från 78 till 67 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 45 procent.

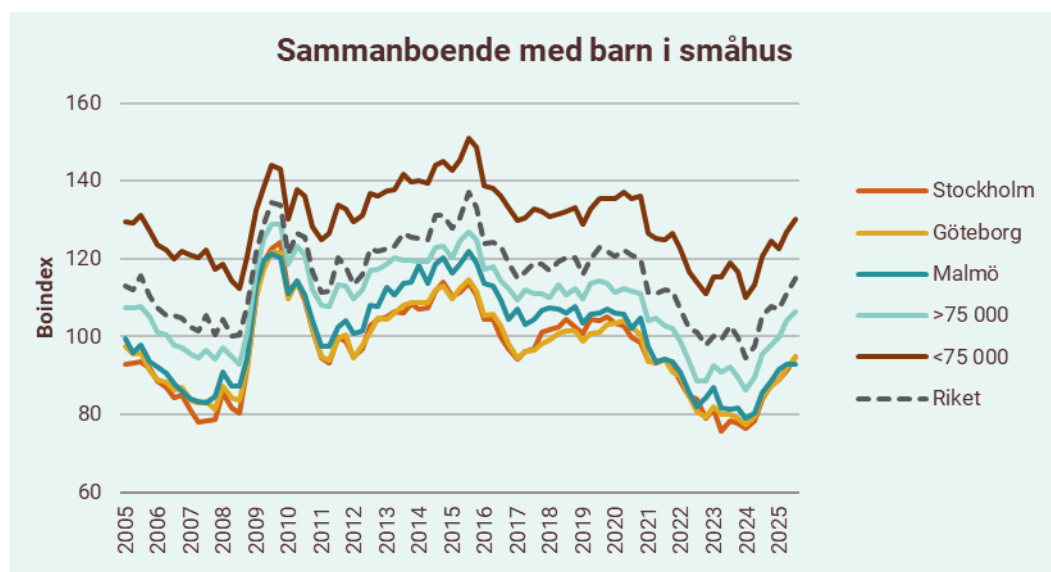


Diagram 1: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i småhus

Sammanboende med barn i bostadsrätt har ett Boindex som överstiger 100 i samtliga regioner 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 92 behöver lägga 33 procent av sin disponibla inkomst på boendet, en skillnad på 15 procentenheter och strax under den dubbla andelen av den disponibla inkomsten på boendekostnader jämfört med hushåll i kommuner med färre än 75 000 invånare

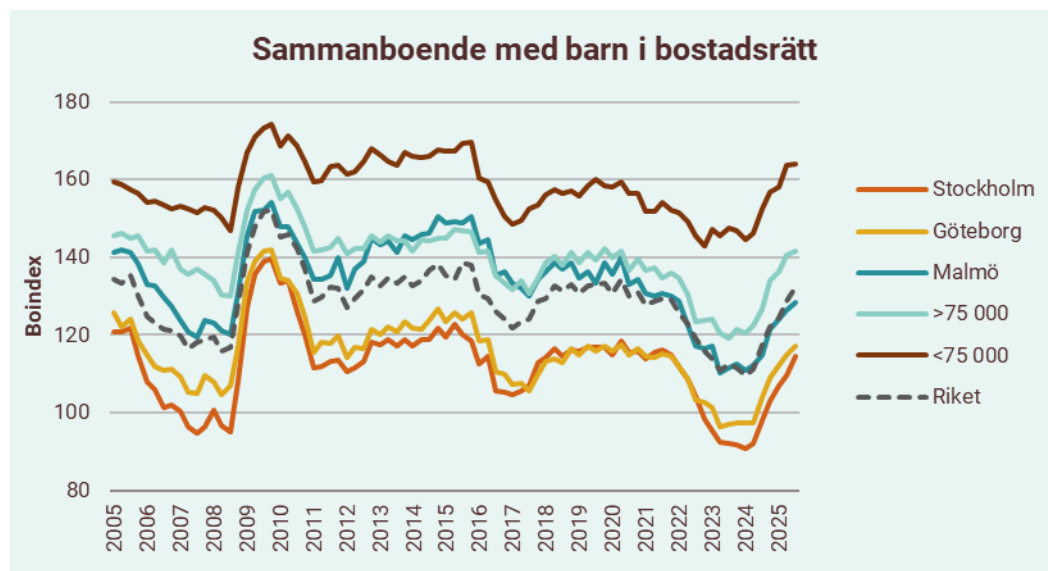


Diagram 2: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i bostadsrätt

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 118.

Familjer som bor i Stockholm stad, Göteborg stad och Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 70 för Stockholm, 73 för Göteborg och 69 för Malmö. I Malmö stad behöver dessa hushåll lägga så mycket som 43 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 70 till 60 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 50 procent. I Göteborg stad och Malmö stad innebär en procents extra amortering att berörda hushåll behöver lägga 47 respektive 50 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.

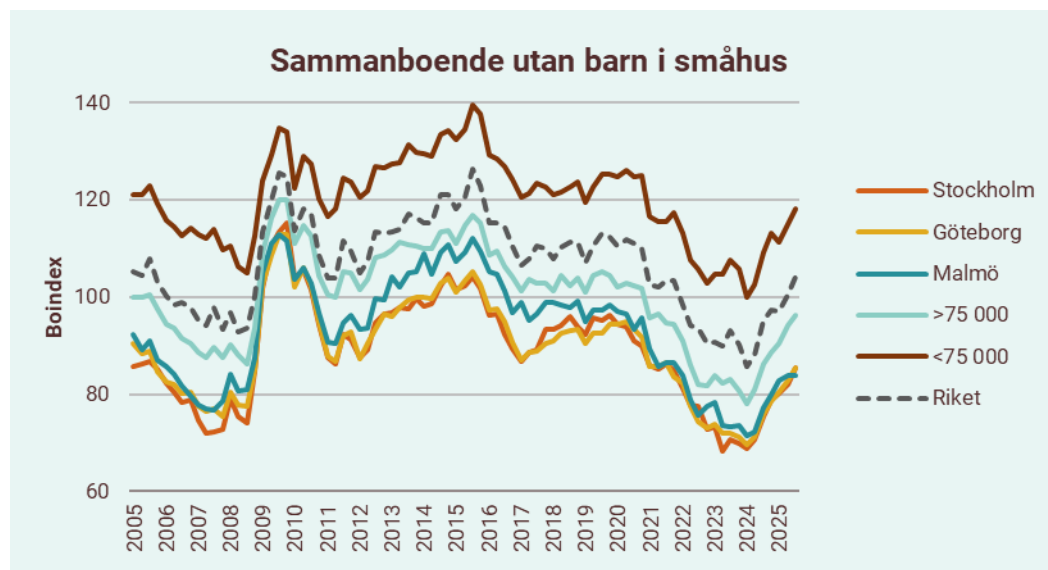


Diagram 3: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i småhus

Sammanboende utan barn i bostadsrätt har ett Boindex som överstiger 100 i samtliga regioner, utom i Stockholm stad där Boindex är 91.

Trots en generellt sett god köpkraft för **Sammanboende utan barn i bostadsrätt** är det tufft för familjen i Stockholm stad, som behöver lägga 33 procent av sin disponibla inkomst på boendet.

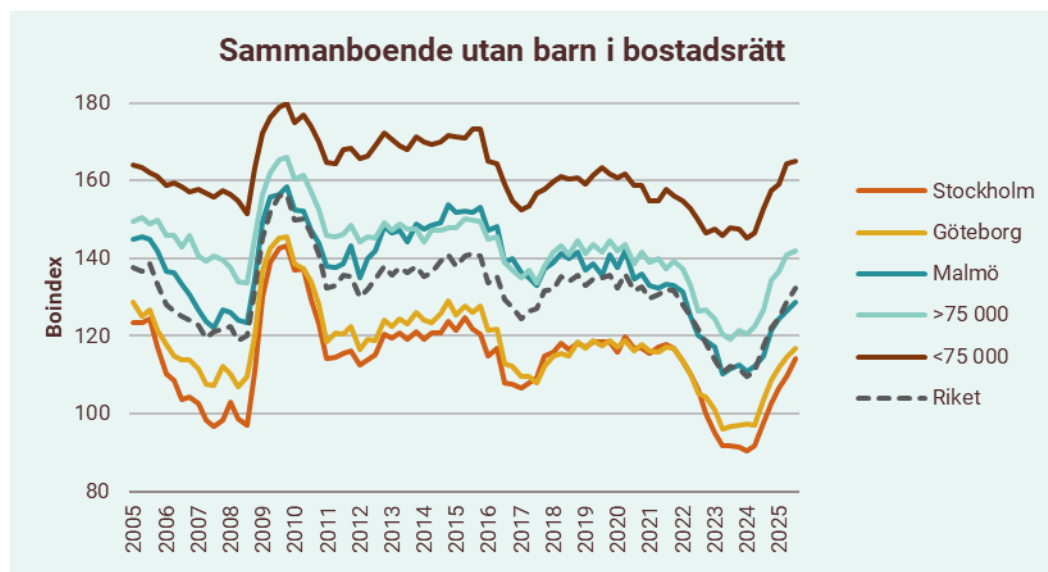


Diagram 4: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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 98.

Köpkraften för **Ensamstående med barn** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 52 och familjen behöver lägga så mycket som 58 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att endast 42 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 52 till 44 vilket innebär att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 68 procent. I Göteborgs stad innebär en procents extra amortering att berörda hushåll behöver lägga 56 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.

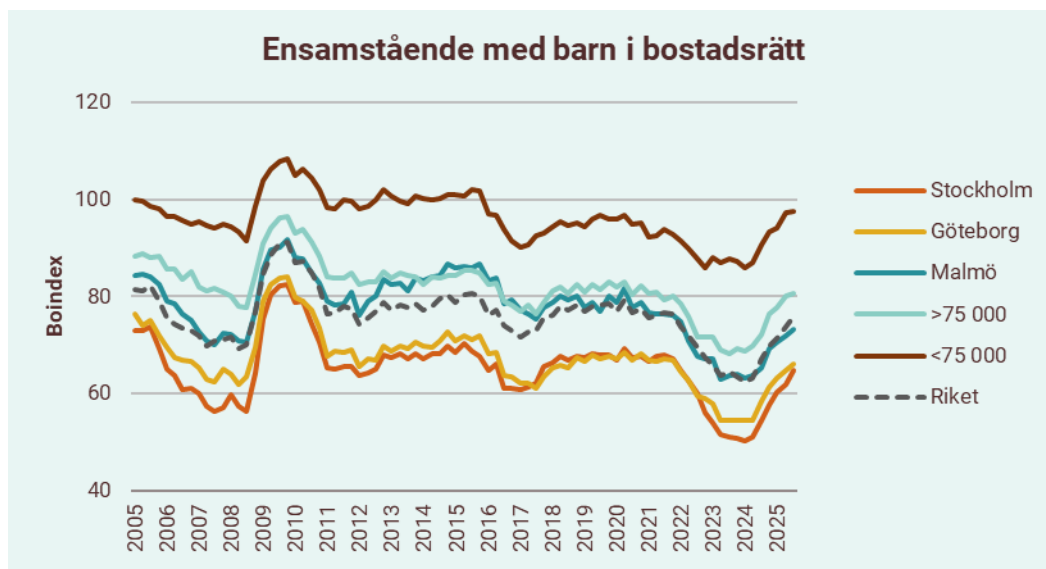


Diagram 5: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående med barn i bostadsrätt

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 52 och familjen behöver lägga så mycket som 58 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att endast 42 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 52 till 45 vilket innebär att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 67 procent. I Göteborgs stad innebär en procents extra amortering att berörda hushåll behöver lägga 56 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.

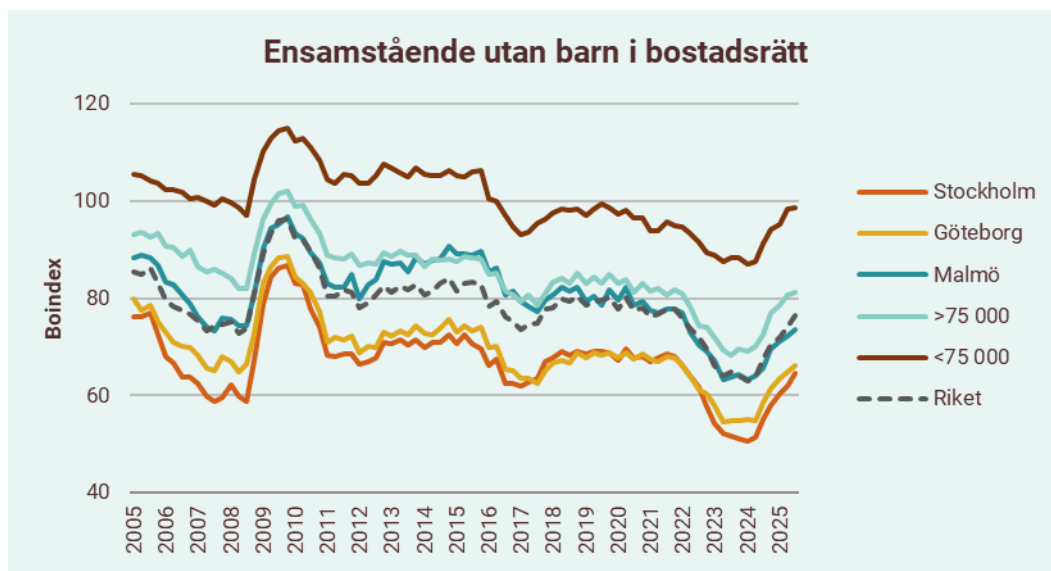


Diagram 6: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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 61 till 52 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 57 procent. I Göteborg stad innebär tre procents amortering att familjen behöver lägga 48 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.

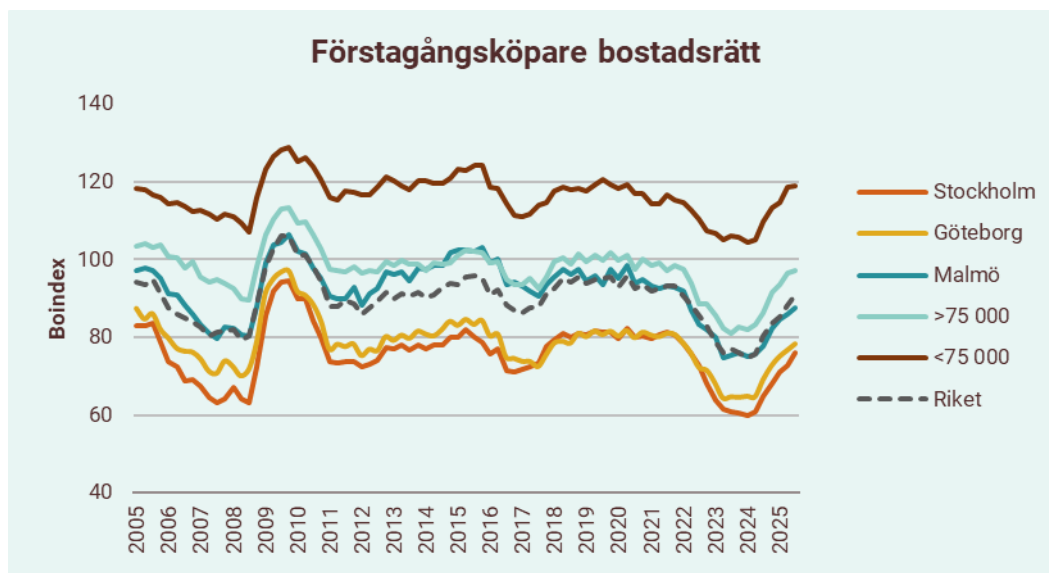


Diagram 7: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

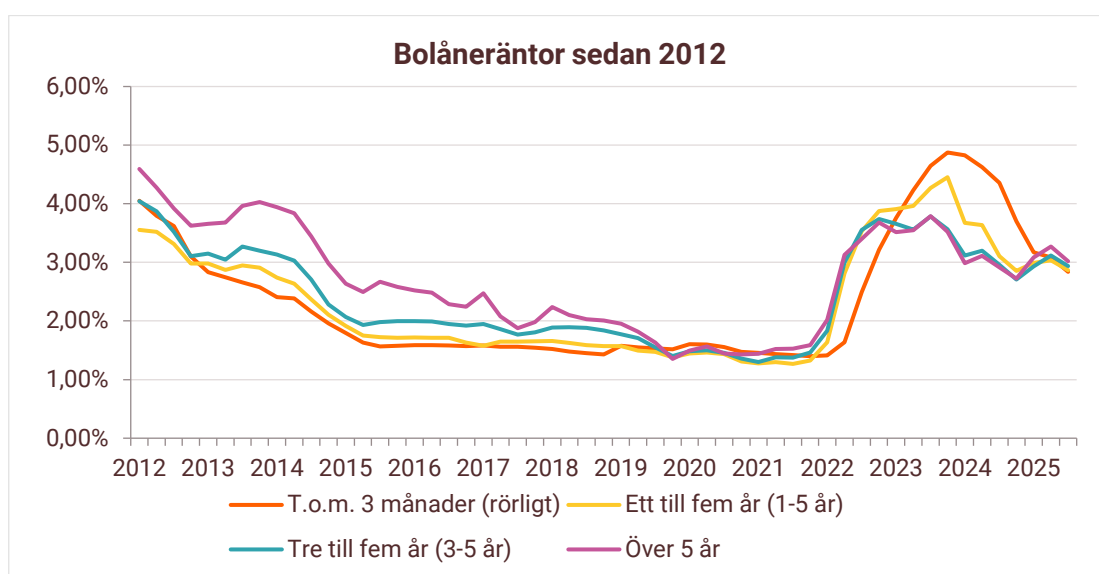
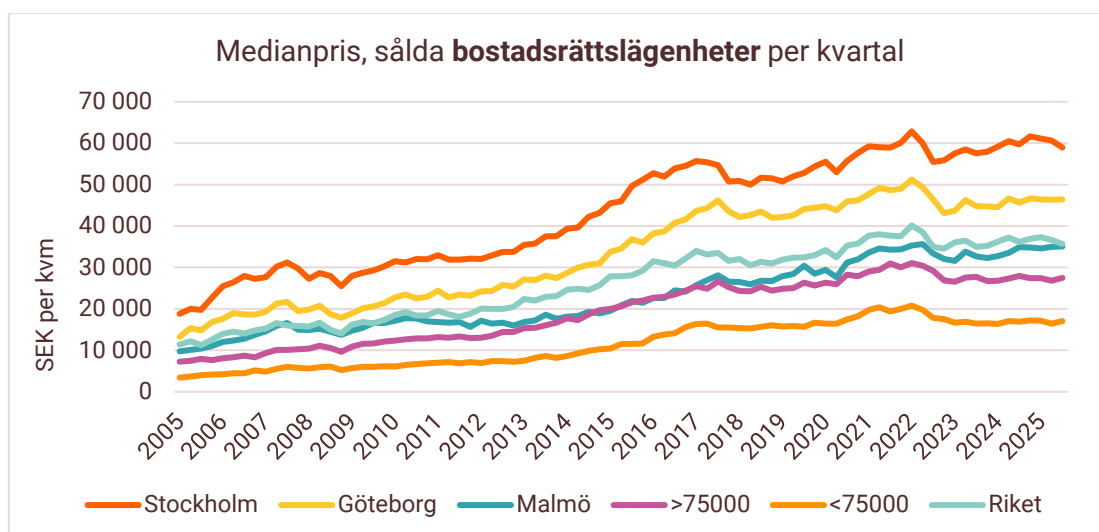
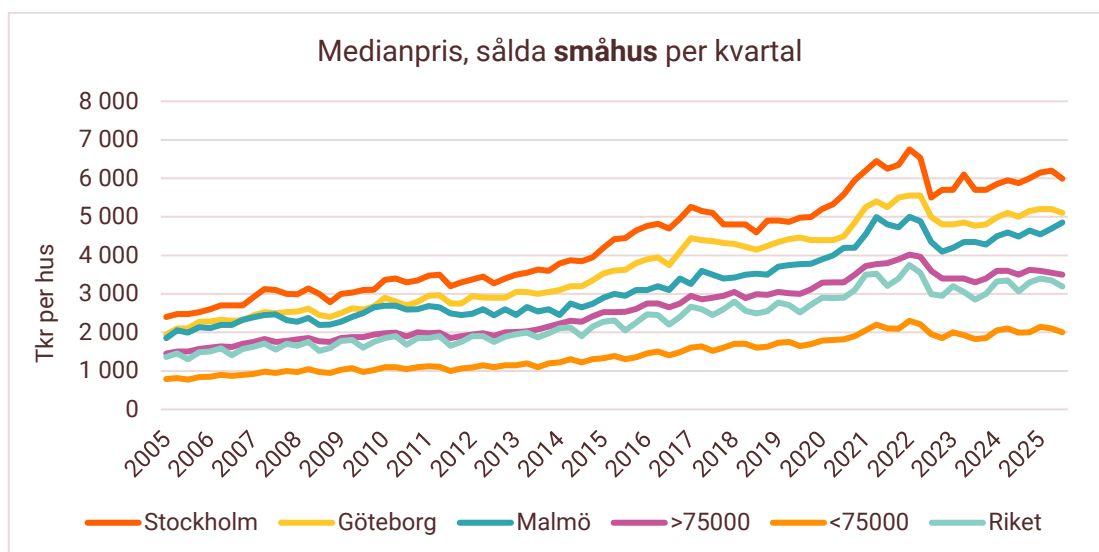
Boindex på kommunal nivå

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	118	169	107	170	103	104	125
Borås	111	159	101	159	92	93	112
Enköping	109	156	99	157	91	92	111
Eskilstuna	108	159	98	159	94	95	114
Falkenberg	107	140	97	141	84	85	102
Falun	114	145	103	145	83	84	101
Gotland	102	122	92	122	72	72	86
Gävle	109	155	98	156	90	91	109
Halmstad	99	130	90	131	74	75	89
Helsingborg	97	141	88	141	84	85	102
Hässleholm	129	159	117	160	96	97	117
Jönköping	102	138	93	138	78	78	93
Kalmar	112	150	102	151	85	86	104
Karlskrona	114	143	104	144	82	83	99
Karlstad	107	142	97	142	80	80	96
Kristianstad	120	164	109	165	97	98	118
Landskrona	103	140	94	141	84	85	102
Lidköping	118	175	108	176	102	103	126
Linköping	101	141	92	141	77	78	92
Luleå	119	155	108	155	88	88	106
Norrköping	105	147	95	148	85	86	102
Nyköping	113	173	103	174	103	105	126
Piteå	133	170	120	171	100	101	122
Sandviken	133	180	122	182	113	115	140
Skellefteå	125	160	113	161	95	96	115
Skövde	117	158	106	159	94	95	115
Sundsvall	124	173	113	173	100	101	122
Trollhättan	118	156	107	157	90	91	110
Uddevalla	112	165	102	166	96	97	117
Umeå	101	130	91	130	70	70	84
Uppsala	96	123	87	123	68	68	81
Varberg	100	128	90	128	74	74	88
Vänersborg	126	162	114	163	97	98	118
Västervik	121	177	110	179	106	107	130
Västerås	105	162	95	163	94	95	114
Växjö	112	151	101	152	84	85	101
Ängelholm	108	158	98	158	91	92	110
Örebro	102	142	92	142	79	80	96
Örnsköldsvik	144	162	131	163	96	97	117
Östersund	108	159	97	159	90	91	110
Stockholm	78	92	70	91	52	52	61
Göteborg	81	104	73	104	61	61	72
Malmö	77	116	69	116	72	73	86

Boendeutgifter 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%	19%	30%	19%	33%	32%	27%
Enköping	28%	19%	30%	19%	33%	33%	27%
Eskilstuna	28%	19%	31%	19%	32%	32%	26%
Falkenberg	28%	21%	31%	21%	36%	35%	29%
Falun	26%	21%	29%	21%	36%	36%	30%
Gotland	29%	25%	33%	25%	42%	42%	35%
Gävle	28%	19%	31%	19%	33%	33%	28%
Halmstad	30%	23%	33%	23%	41%	40%	34%
Helsingborg	31%	21%	34%	21%	36%	35%	29%
Hässleholm	23%	19%	26%	19%	31%	31%	26%
Jönköping	29%	22%	32%	22%	38%	38%	32%
Kalmar	27%	20%	29%	20%	35%	35%	29%
Karlskrona	26%	21%	29%	21%	37%	36%	30%
Karlstad	28%	21%	31%	21%	38%	38%	31%
Kristianstad	25%	18%	28%	18%	31%	31%	25%
Landskrona	29%	21%	32%	21%	36%	35%	29%
Lidköping	25%	17%	28%	17%	29%	29%	24%
Linköping	30%	21%	33%	21%	39%	38%	33%
Luleå	25%	19%	28%	19%	34%	34%	28%
Norrköping	29%	20%	32%	20%	35%	35%	29%
Nyköping	27%	17%	29%	17%	29%	29%	24%
Piteå	23%	18%	25%	18%	30%	30%	25%
Sandviken	23%	17%	25%	16%	27%	26%	21%
Skellefteå	24%	19%	27%	19%	32%	31%	26%
Skövde	26%	19%	28%	19%	32%	32%	26%
Sundsvall	24%	17%	27%	17%	30%	30%	25%
Trollhättan	25%	19%	28%	19%	33%	33%	27%
Uddevalla	27%	18%	29%	18%	31%	31%	26%
Umeå	30%	23%	33%	23%	43%	43%	36%
Uppsala	31%	24%	34%	24%	44%	44%	37%
Varberg	30%	23%	33%	23%	41%	41%	34%
Vänersborg	24%	19%	26%	18%	31%	31%	25%
Västervik	25%	17%	27%	17%	28%	28%	23%
Västerås	29%	19%	32%	18%	32%	32%	26%
Växjö	27%	20%	30%	20%	36%	35%	30%
Ängelholm	28%	19%	31%	19%	33%	33%	27%
Örebro	29%	21%	33%	21%	38%	38%	31%
Örnsköldsvik	21%	19%	23%	18%	31%	31%	26%
Östersund	28%	19%	31%	19%	33%	33%	27%
Stockholm	38%	33%	43%	33%	58%	58%	49%
Göteborg	37%	29%	41%	29%	49%	49%	42%
Malmö	39%	26%	43%	26%	42%	41%	35%

Priser och räntor



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 boendekostnader. 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.

Korrigerings 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 innebar 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.

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 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