



Swedbank Boindex

Kvartal 4 2025

Innehåll

Kontakt	1
Vad är Swedbank Boindex?	2
Sammanfattning	3
Boindex backar till 115 under kvartal fyra	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 backar något under kvartal fyra

Sammanvägda Boindex 115

Under kvartal fyra sjönk vårt sammanvägda Boindex från 116 till 115. Nedgången berodde på högre bostadspriser och kunde inte uppvägas av högre inkomster och lägre bolåneräntor. Ett Boindex på 115 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 26 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.¹

Boindex för småhus 113

Boindex för småhus sjönk från 114 till 113. Under kvartal fyra steg medianpriset för småhus med 4,7 procent på Sverigenivå. Under samma period sjönk bolåneräntorna från 2,90 procent till 2,77 procent. Trots lägre bolåneränta och högre medianinkomster innebar de högre bostadspriserna tillsammans med högre kostnader för el och uppvärmning en större negativ effekt än de positiva effekterna av lägre bolåneränta och högre medianinkomster.

Boindex för bostadsrätter ligger kvar på 119

Medianpriset för bostadsrätter ökade med 2,9 procent på Sverigenivå under kvartal fyra. Lägre räntor och högre inkomster kompenserade dock för de högre bostadsrättspriserna och resulterade därför i ett oförändrat Boindex för bostadsrätter.

Medianpriserna ökade för både småhus och bostadsrätter

På Sverigenivå gick medianpriserna upp med 4,7 procent för småhus och med 2,9 procent för bostadsrätter. Störst ökning för småhus skedde i kommuner med färre än 75 000 invånare samt i Göteborg där medianpriset för småhus gick upp med 3,8 respektive 3,9 procent. Förra kvartalet steg småhuspriserna mest i Malmö som då steg med 3,2 procent. Detta kvartal sker det omvända. Detta kvartal sjönk småhuspriserna mest i Malmö som noterade en nedgång på 6,6 procent. På bostadsrättssidan sker den största prisökningen i Stockholm med 3,8 procent och den största prisnedgången på bostadsrätter i kommuner med fler än 75 000 invånare som noterade en nedgång på 2,2 procent.

Förändring av medianpris det senaste kvartalet

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

Medianpriser det senaste kvartalet

Regioner	småhus per hus	bostadsrätt per kvm
Stockholm	6 200 000	61 250
varav Stockholm stad	8 375 000	86 000
Göteborg	5 300 000	46 036
varav Göteborg stad	6 113 000	51 299
Malmö	4 550 000	34 537
varav Malmö stad	5 725 000	34 908
>75 000	3 600 000	26 923
<75 000	2 075 000	17 407
Sverige totalt	3 350 000	36 758

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

¹ Under kvartal fyra kom nya inkomstsiffror från SCB. Den nya statistiken medförde en justering av vårt sammanvägda Boindex för kvartal tre med två enheter, från 114 till 116.

Boindex backar till 115 under kvartal fyra

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk till 115. Ett Boindex på 115 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 26 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det är den näst högsta nivån på Boindex sedan 2020.

För småhus backade Boindex med en enhet från 114 till 113. Boindex för bostadsrätter ligger oförändrat på 119.

På Sverigenivå ökade medianpriserna med 4,7 procent för småhus och med 2,9 procent för bostadsrätter. Bolåneräntorna fortsatte att sjunka från 2,90 procent till 2,77 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	96	115	87	114	65	65	77
varav Stockholm stad	80	93	72	93	53	53	62
Göteborg	96	121	86	122	69	69	82
varav Göteborg stad	83	107	75	107	64	64	75
Malmö	100	134	90	134	77	78	92
varav Malmö stad	81	121	73	121	76	77	91
>75 000	108	146	98	147	84	85	101
<75 000	131	167	119	168	99	101	121
Sverige totalt	115	134	105	134	77	78	92

Tabell 2: Boindex per region, kvartal fyra 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	31%	26%	34%	26%	46%	46%	39%
varav Stockholm sta	38%	32%	42%	32%	57%	57%	48%
Göteborg	31%	25%	35%	25%	43%	43%	37%
varav Göteborg stad	36%	28%	40%	28%	47%	47%	40%
Malmö	30%	22%	33%	22%	39%	38%	33%
varav Malmö stad	37%	25%	41%	25%	39%	39%	33%
>75000	28%	21%	31%	20%	36%	35%	30%
<75000	23%	18%	25%	18%	30%	30%	25%
Sverige totalt	26%	22%	29%	22%	39%	38%	33%

Tabell 3: Boendeutgifter inklusive amortering i procent av disponibel inkomst per region, kvartal fyra 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 Stockholms- och Göteborgsregionerna samt i Malmö stad. I bredare Malmöregionen ligger index på exakt 100. Bättre ser det ut i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex är 131 och kommuner med över 75 000 invånare (ej inräknat storstadsregionerna) där index ligger på 108. Familjer i Stockholm stad har idag den lägsta köpkraften med ett Boindex på 80, vilket innebär att de lägger upp till 38 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 488 procent innebär en extra procents amortering att Boindex sjunker från 80 till 68 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till från 38 procent till 44 procent.

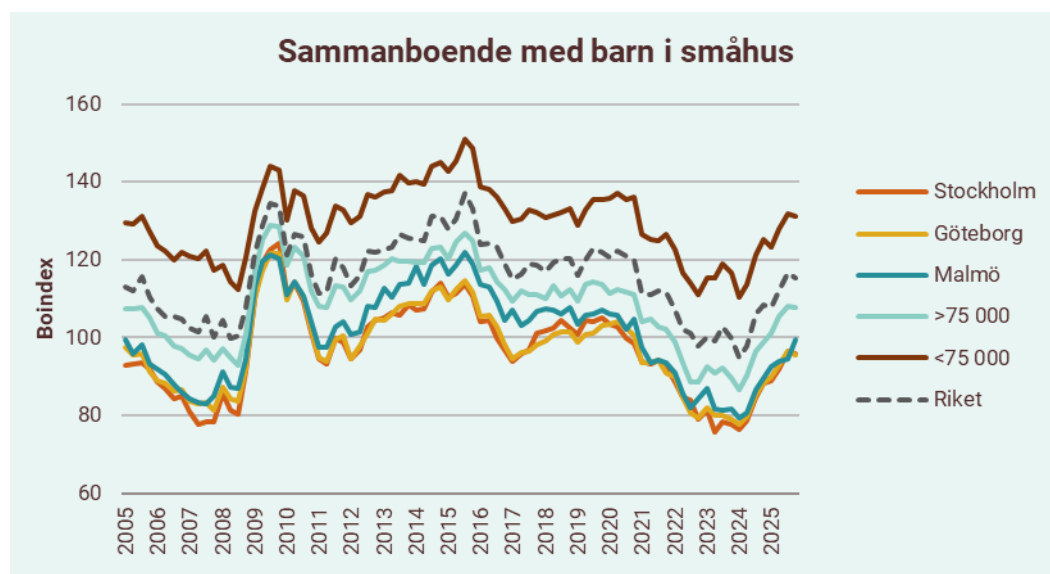


Diagram 1: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i småhus

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 167 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 stor skillnad jämfört med familjen i Stockholm stad, som med ett Boindex på 93 behöver lägga 32 procent av sin disponibla inkomst på boendet, en skillnad på 14 procentenheter jämfört med hushåll i kommuner med färre än 75 000 invånare

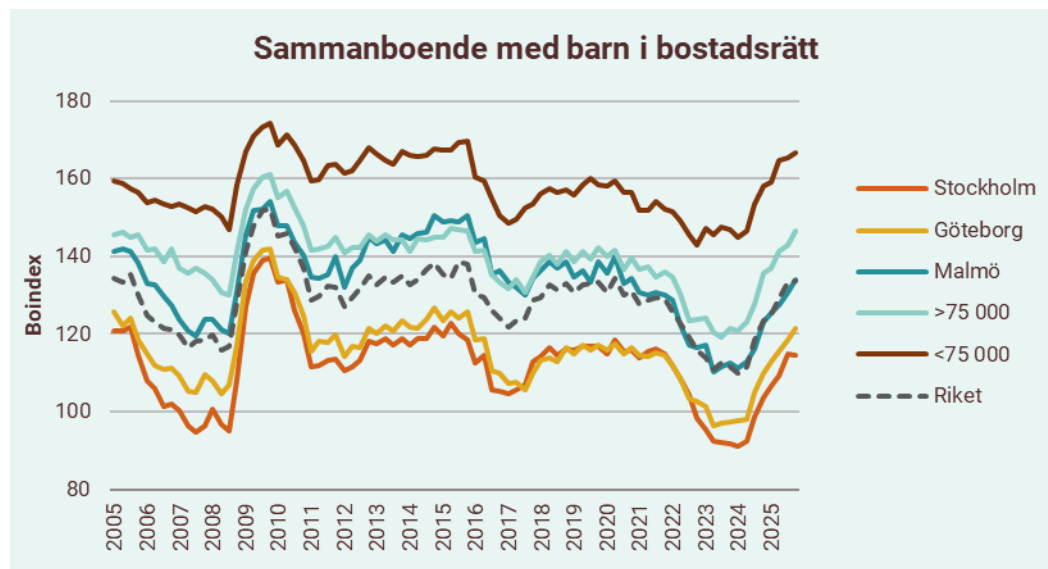


Diagram 2: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i bostadsrätt

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 119.

Familjer som bor i Stockholm stad, Göteborg stad och Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 72 för Stockholm stad, 75 för Göteborg stad och 73 för Malmö. I Stockholm stad behöver dessa hushåll lägga så mycket som 42 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 72 till 61 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 49 procent. I Göteborg stad och Malmö stad innebär en procents extra amortering att berörda hushåll behöver lägga 46 respektive 48 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.

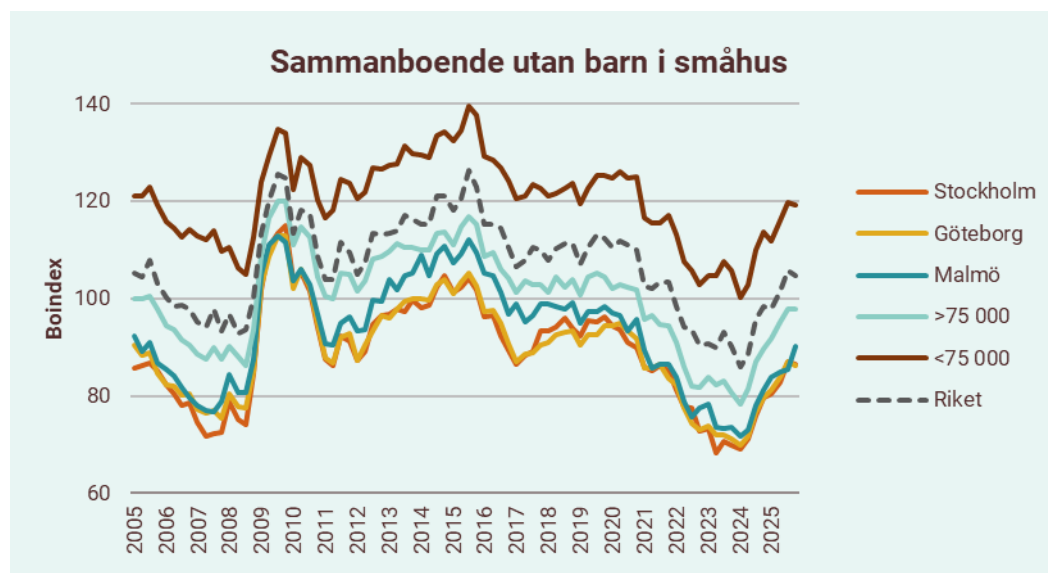


Diagram 3: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i småhus

Sammanboende utan barn i bostadsrätt har ett Boindex som överstiger 100 i samtliga regioner utanför Stockholm stad. I kommuner med färre än 75 000 invånare är boindex riktigt starkt. Med ett boindex på 168 innebär det att dessa hushåll endast lägger 18 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Trots en generellt god köpkraft för **Sammanboende utan barn i bostadsrätt** är det stor skillnad jämfört med familjen i Stockholm stad, som med ett Boindex på 93 behöver lägga 32 procent av sin disponibla inkomst på boendet, en skillnad på 14 procentenheter jämfört med hushåll i kommuner med färre än 75 000 invånare.

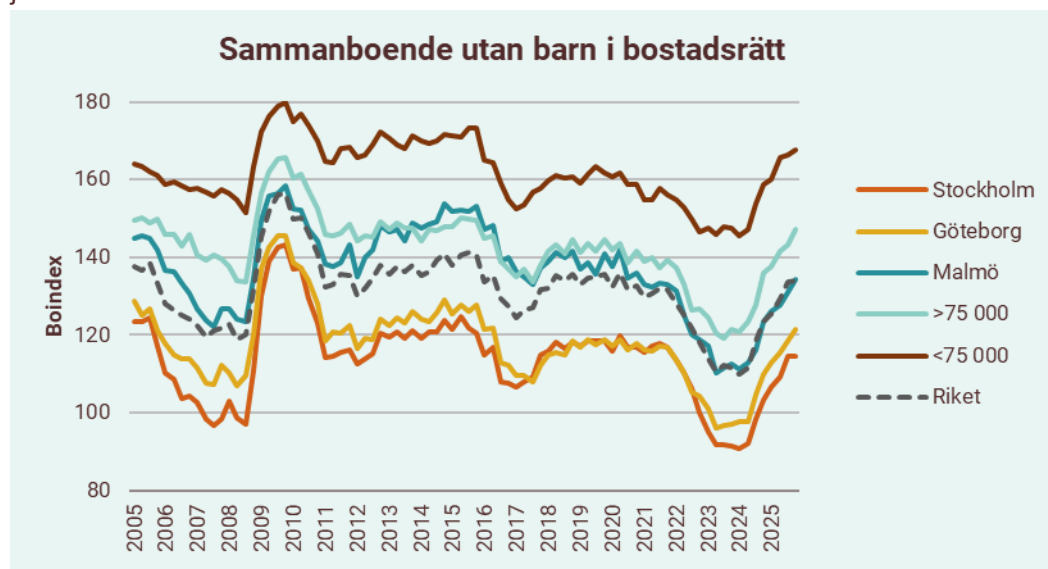


Diagram 4: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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 99.

Köpkraften för **Ensamstående med barn** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 53 och familjen behöver lägga så mycket som 57 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att endast 43 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 53 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 54 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.

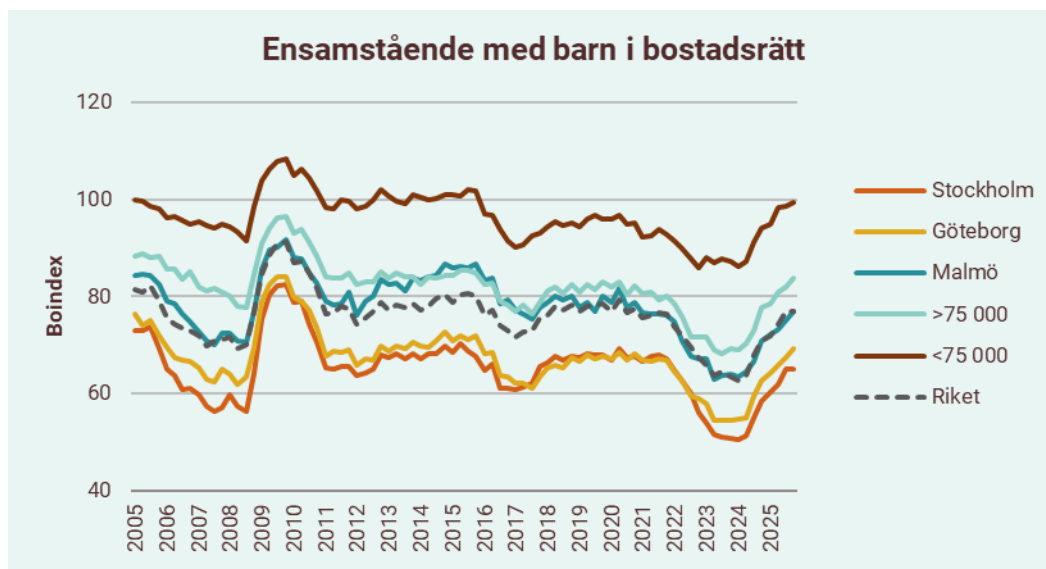


Diagram 5: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående med barn i bostadsrätt

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 53 och familjen behöver lägga så mycket som 57 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att endast 43 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 53 till 45 vilket innebär att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 66 procent. I Göteborgs stad innebär en procents extra amortering att berörda hushåll behöver lägga 54 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.

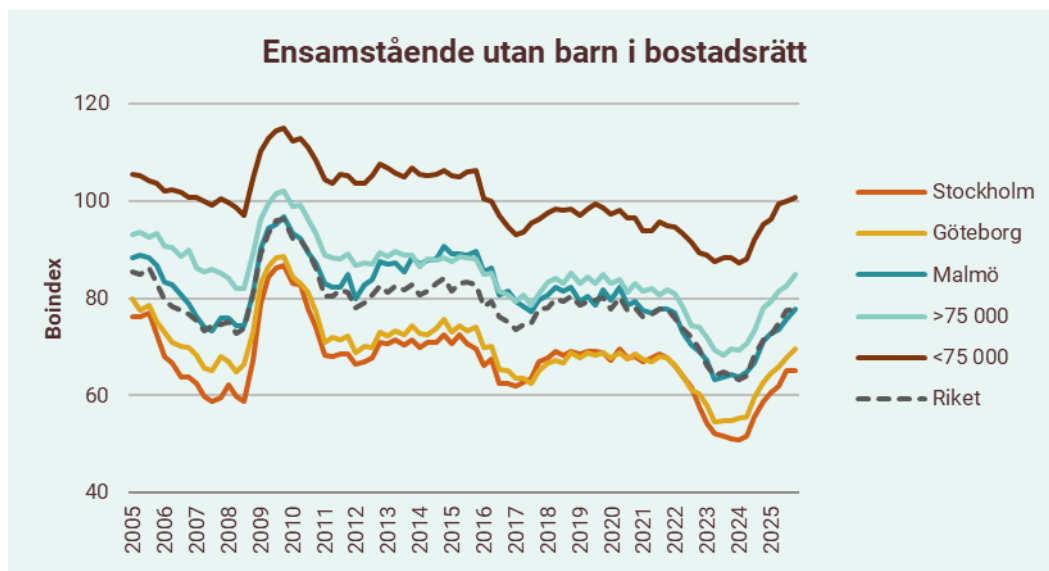


Diagram 6: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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 storstadsregioner.

Bostadsrättspriserna för hela region Stockholm 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 62 till 53 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten stiger till 57 procent.

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 Stockholm stad.

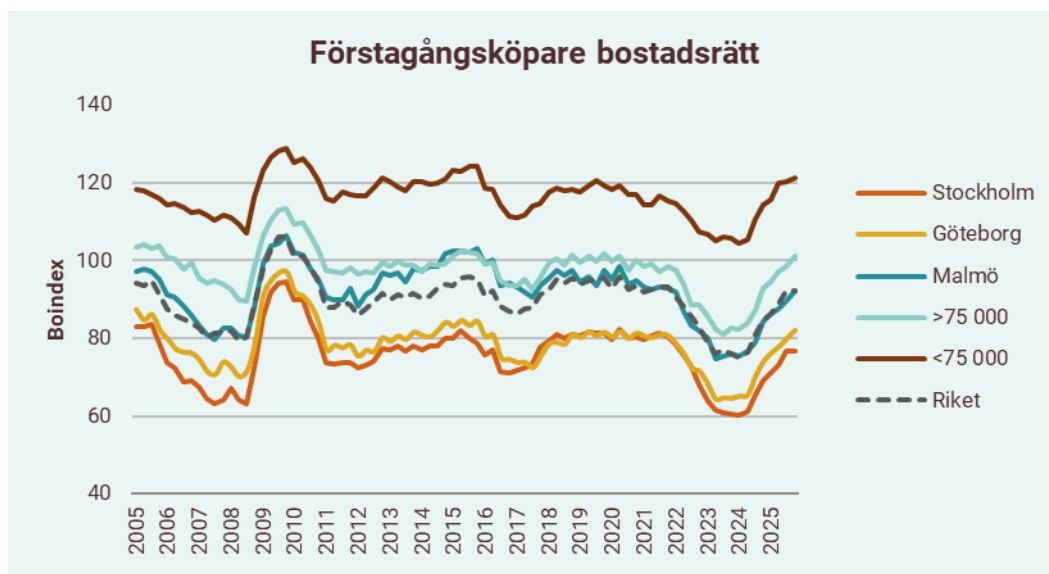


Diagram 7: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

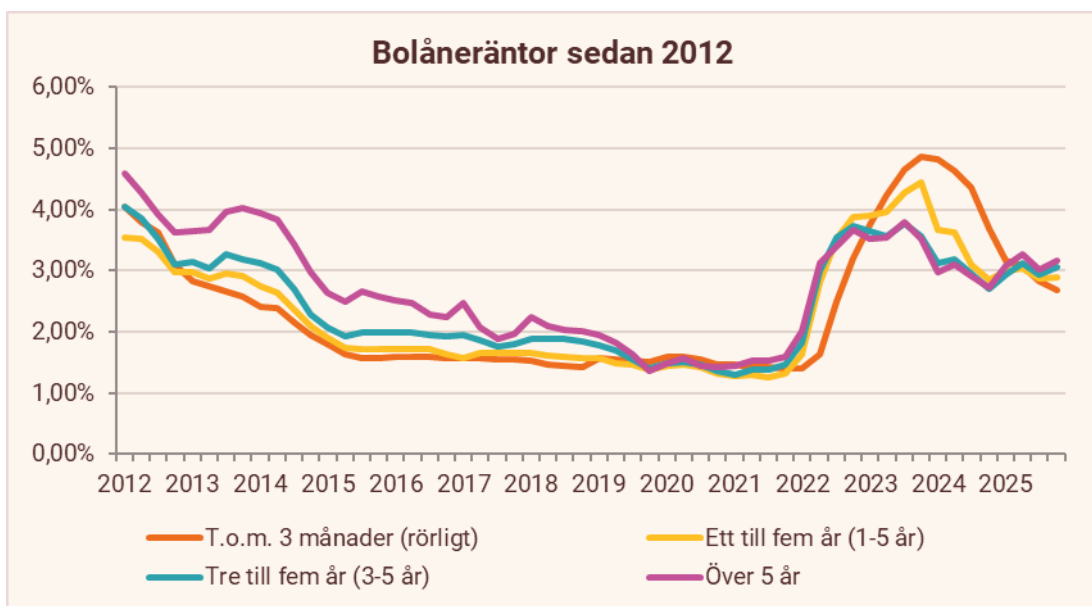
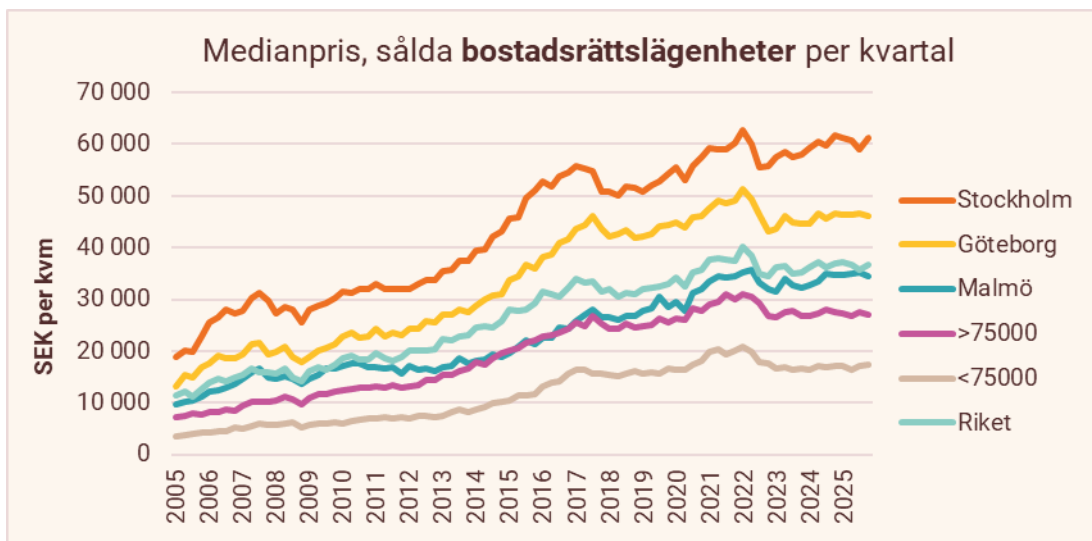
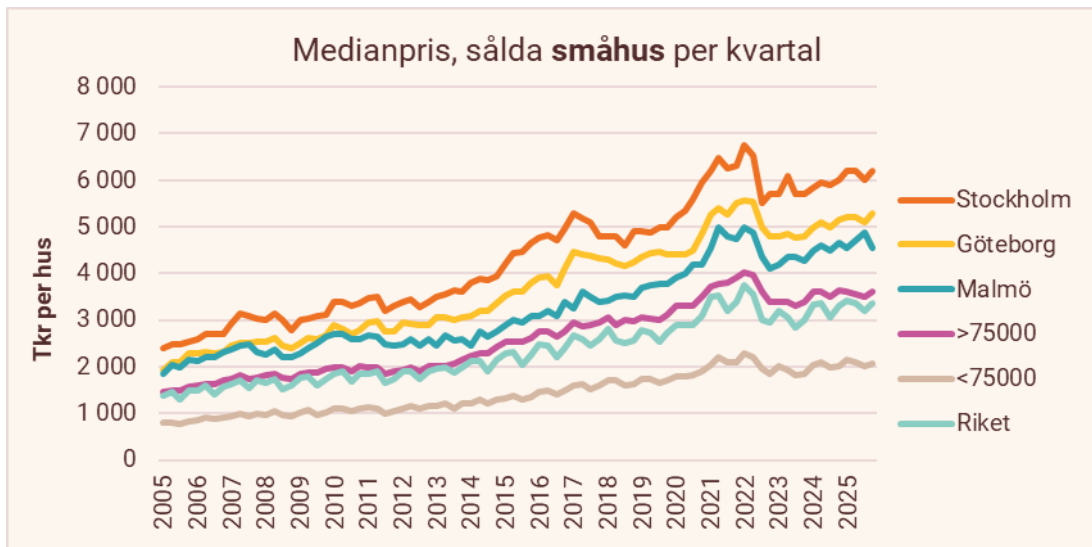
Boindex på kommunal nivå

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	123	173	112	175	105	107	129
Borås	112	159	102	160	92	94	113
Enköping	107	161	97	162	95	96	115
Eskilstuna	111	158	101	159	94	95	114
Falkenberg	112	139	102	140	84	85	102
Falun	117	152	106	152	87	88	106
Gotland	101	126	92	126	74	75	89
Gävle	116	158	105	159	92	93	111
Halmstad	106	135	96	136	77	78	93
Helsingborg	99	143	90	144	86	87	104
Hässleholm	131	161	120	162	98	100	120
Jönköping	104	146	94	147	83	84	100
Kalmar	104	153	95	154	88	89	107
Karlskrona	128	149	117	150	85	86	103
Karlstad	106	145	96	145	82	83	98
Kristianstad	125	163	114	164	97	99	119
Landskrona	109	152	99	154	92	94	112
Lidköping	117	183	107	185	107	109	132
Linköping	104	151	94	152	83	84	100
Luleå	115	160	105	160	91	91	109
Norrköping	107	153	97	154	89	90	107
Nyköping	108	172	98	173	103	105	125
Piteå	137	175	124	176	103	104	126
Sandviken	134	182	123	183	115	117	142
Skellefteå	127	165	115	165	100	101	122
Skövde	124	164	112	165	97	98	118
Sundsvall	136	182	123	183	106	107	130
Trollhättan	120	158	110	159	92	93	112
Uddevalla	114	164	103	165	95	97	116
Umeå	100	137	90	137	74	74	89
Uppsala	96	127	87	128	71	71	85
Varberg	104	130	94	130	75	75	89
Vänersborg	126	164	115	166	98	100	120
Västervik	132	183	121	185	109	111	134
Västerås	105	165	95	166	96	98	117
Växjö	118	156	108	157	86	88	104
Ängelholm	114	156	104	157	90	91	109
Örebro	103	144	93	145	81	82	98
Örnsköldsvik	149	159	136	159	94	95	115
Östersund	112	161	102	162	92	93	112
Stockholm	80	93	72	93	53	53	62
Göteborg	83	107	75	107	64	64	75
Malmö	81	121	73	121	76	77	91

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	24%	17%	27%	17%	29%	28%	23%
Borås	27%	19%	29%	19%	33%	32%	27%
Enköping	28%	19%	31%	19%	32%	31%	26%
Eskilstuna	27%	19%	30%	19%	32%	32%	26%
Falkenberg	27%	22%	29%	21%	36%	35%	29%
Falun	26%	20%	28%	20%	34%	34%	28%
Gotland	30%	24%	33%	24%	41%	40%	34%
Gävle	26%	19%	29%	19%	33%	32%	27%
Halmstad	28%	22%	31%	22%	39%	38%	32%
Helsingborg	30%	21%	33%	21%	35%	34%	29%
Hässleholm	23%	19%	25%	19%	31%	30%	25%
Jönköping	29%	21%	32%	20%	36%	36%	30%
Kalmar	29%	20%	32%	19%	34%	34%	28%
Karlskrona	23%	20%	26%	20%	35%	35%	29%
Karlstad	28%	21%	31%	21%	37%	36%	31%
Kristianstad	24%	18%	26%	18%	31%	30%	25%
Landskrona	28%	20%	30%	19%	33%	32%	27%
Lidköping	26%	16%	28%	16%	28%	28%	23%
Linköping	29%	20%	32%	20%	36%	36%	30%
Luleå	26%	19%	29%	19%	33%	33%	28%
Norrköping	28%	20%	31%	19%	34%	33%	28%
Nyköping	28%	17%	31%	17%	29%	29%	24%
Piteå	22%	17%	24%	17%	29%	29%	24%
Sandviken	22%	16%	24%	16%	26%	26%	21%
Skellefteå	24%	18%	26%	18%	30%	30%	25%
Skövde	24%	18%	27%	18%	31%	31%	25%
Sundsvall	22%	16%	24%	16%	28%	28%	23%
Trollhättan	25%	19%	27%	19%	33%	32%	27%
Uddevalla	26%	18%	29%	18%	32%	31%	26%
Umeå	30%	22%	33%	22%	41%	41%	34%
Uppsala	31%	24%	34%	23%	42%	42%	35%
Varberg	29%	23%	32%	23%	40%	40%	34%
Vänersborg	24%	18%	26%	18%	31%	30%	25%
Västervik	23%	16%	25%	16%	28%	27%	22%
Västerås	29%	18%	32%	18%	31%	31%	26%
Växjö	25%	19%	28%	19%	35%	34%	29%
Ängelholm	26%	19%	29%	19%	33%	33%	28%
Örebro	29%	21%	32%	21%	37%	37%	31%
Örnsköldsvik	20%	19%	22%	19%	32%	32%	26%
Östersund	27%	19%	29%	19%	33%	32%	27%
Stockholm	38%	32%	42%	32%	57%	57%	48%
Göteborg	36%	28%	40%	28%	47%	47%	40%
Malmö	37%	25%	41%	25%	39%	39%	33%

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

Nya inkomstsiffror från SCB har lett till en justering på ett till ett par steg uppåt i Boindex. Sammanvägda Boindex för kvartal tre 2025 justeras upp från 114 till 116. Boindex för småhus justeras upp från 113 till 115 och Boindex för bostadsrätter upp från 118 till 119.

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, 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 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.

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 2025 har vi antagit 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 blev höjningen 5,1 procent och vi bedömer att liknande höjningar 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 "Byggekostnad/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