



Swedbank Boindex

Kvartal 1 2026

Innehåll

Kontakt	1
Vad är Swedbank Boindex?	2
Sammanfattning	3
Boindex backar till 109 under kvartal ett	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

Datinsamling 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 började Stockholm stad, Göteborg stad och Malmö stad särredovisas för att ge en bättre uppskattning av köpkraften i innerstadslägen. 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 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 under kvartal ett

Sammanvägda Boindex sjunker till 109

Under kvartal ett sjönk vårt sammanvägda Boindex från 113 till 109. Nedgången beror på högre bostadspriser och höga energipriser under kvartal ett och kunde inte uppvägas av högre inkomster. Ett Boindex på 109 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27,5 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.¹

Boindex för småhus sjunker till 107

Boindex för småhus sjönk från 111 till 107. Under kvartal ett steg medianpriset för småhus med 4,8 procent på Sverigenivå. Under samma period låg bolåneräntorna oförändrade. För den som köpt småhus innebar utöver högre bostadspriser tillsammans med högre kostnader för el och uppvärmning även ökade kostnader för vatten en betydligt större negativ effekt än de positiva effekterna av högre medianinkomster.

Boindex för bostadsrätter sjunker till 115

Boindex för bostadsrätter sjönk från 118 till 115. Medianpriset för bostadsrätter ökade med 4,4 procent på Sverigenivå under kvartal ett. Högre bostadspriser samt ökade kostnader för el och uppvärmning kompenseras inte fullt ut av högre inkomster och resulterade därför i ett sjunkande Boindex för bostadsrätter.

Medianpriserna ökade för både småhus och bostadsrätter

På Sverigenivå gick medianpriserna upp med 4,8 procent för småhus och med 4,4 procent för bostadsrätter. Störst ökning för småhus skedde utanför storstadsregionerna. I kommuner med färre än 75 000 invånare ökade priserna med 6,3 procent och i kommuner med fler än 75 000 invånare ökade priserna med 5,6 procent. På bostadsrättssidan sker den största prisökningen i Stockholm stad för andra kvartalet i rad med 4,1 procent och den största prisnedgången på bostadsrätter i kommuner med fler än 75 000 invånare, även detta för andra kvartalet i rad, som noterade en nedgång på 1 procent.

Förändring av medianpris det senaste kvartalet			Medianpriser det senaste kvartalet		
Regioner	småhus	bostadsrätt	Regioner	småhus per hus	bostadsrätt per kvm
Stockholm	0,0%	3,5%	Stockholm	6 200 000	63 800
varav Stockholm stad	2,1%	4,1%	varav Stockholm stad	8 525 000	90 459
Göteborg	1,8%	1,9%	Göteborg	5 393 000	46 896
varav Göteborg stad	-0,4%	1,6%	varav Göteborg stad	6 103 000	52 122
Malmö	3,2%	0,6%	Malmö	4 748 000	34 767
varav Malmö stad	2,6%	2,8%	varav Malmö stad	5 900 000	35 865
>75 000	5,6%	-1,0%	>75 000	3 800 000	26 866
<75 000	6,3%	-0,2%	<75 000	2 200 000	17 412
Sverige totalt	4,8%	4,4%	Sverige totalt	3 510 000	38 523

Tabell 1: Förändring av medianpris för småhus och bostadsrätter under kvartal ett 2026 samt medianpriser i kronor.

¹ Nya siffror från SCB för byggkostnader som överstigit prognos medförde en justering av vårt sammanvägda Boindex för kvartal fyra med två enheter, från 115 till 113.

Boindex backar till 109 under kvartal ett

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk till 109. Ett Boindex på 109 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27,5 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Trots att Boindex sjunkit de tre senaste kvartalen ligger dagens Boindex högre jämfört med 2022 och 2024.

För småhus backade Boindex med fyra enheter från 111 till 107. Boindex för bostadsrätter backade med tre enheter från 118 till 115.

På Sverigenivå ökade medianpriserna med 4,8 procent för småhus och med 4,4 procent för bostadsrätter. Bolåneräntorna låg oförändrade på 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	94	110	85	110	63	63	74
varav Stockholm stad	78	89	70	89	50	51	60
Göteborg	92	118	83	118	67	68	80
varav Göteborg stad	81	105	73	105	62	62	74
Malmö	95	131	86	131	75	76	90
varav Malmö stad	78	117	70	118	74	74	88
>75 000	102	143	92	144	82	83	99
<75 000	122	162	112	163	96	98	118
Sverige totalt	109	128	99	129	74	75	89

Tabell 2: Boindex per region, kvartal ett 2026

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%	27%	35%	27%	48%	48%	41%
varav Stockholm stad	38%	34%	43%	34%	60%	59%	50%
Göteborg	33%	25%	36%	25%	45%	44%	38%
varav Göteborg stad	37%	29%	41%	29%	48%	48%	41%
Malmö	32%	23%	35%	23%	40%	39%	33%
varav Malmö stad	38%	26%	43%	25%	41%	41%	34%
>75000	29%	21%	33%	21%	37%	36%	30%
<75000	25%	19%	27%	18%	31%	31%	25%
Sverige totalt	28%	23%	30%	23%	41%	40%	34%

Tabell 3: Boendeutgifter inklusive amortering i procent av disponibel inkomst per region, kvartal ett 2026

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 alla tre storstadsregioner. Bättre ser det ut i kommuner med färre än 75 000 invånare där Boindex är 122 och kommuner med över 75 000 invånare (ej inräknat storstadsregionerna) där index ligger på 102. Familjer i Stockholm och Malmö stad har idag den lägsta köpkraften med ett Boindex på 78, vilket innebär att de lägger upp till 38 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter.

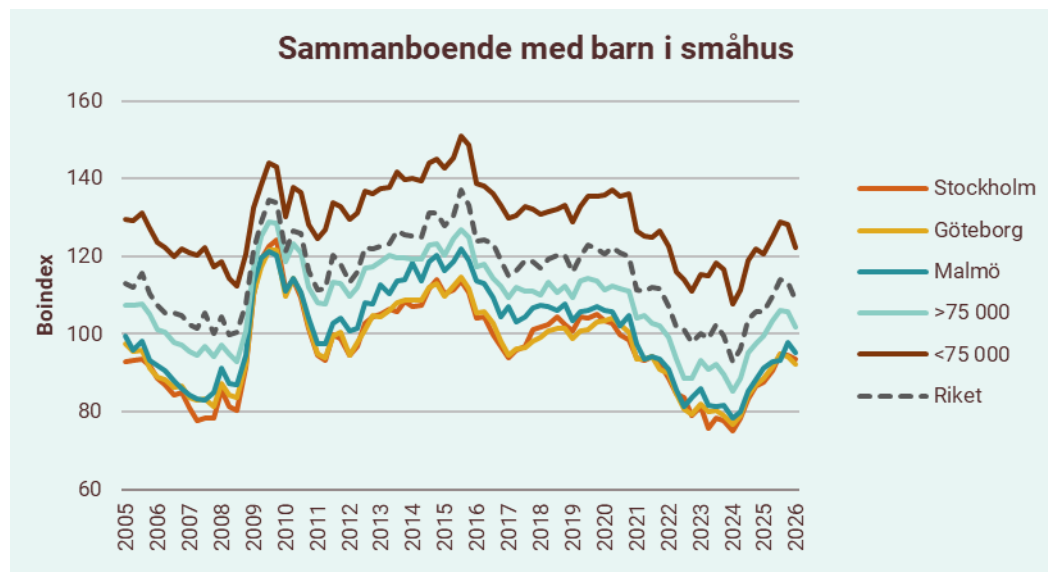


Diagram 1: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i småhus

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 162 innebär det att dessa hushåll endast lägger 19 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 92 behöver lägga 34 procent av sin disponibla inkomst på boendet, en skillnad på 15 procentenheter jämfört med hushåll i kommuner med färre än 75 000 invånare

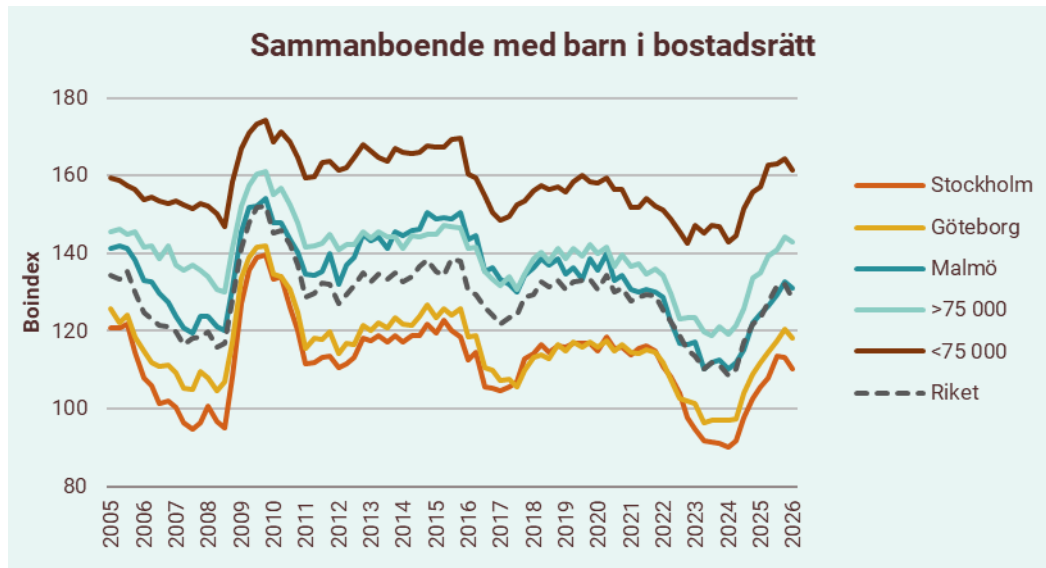


Diagram 2: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i bostadsrätt

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 112.

Familjer som bor i Stockholm stad, Göteborg stad och Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 70 för Stockholm stad och Malmö stad och 73 för Göteborg stad. I Stockholm stad och Malmö stad behöver dessa hushåll lägga så mycket som 43 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter.

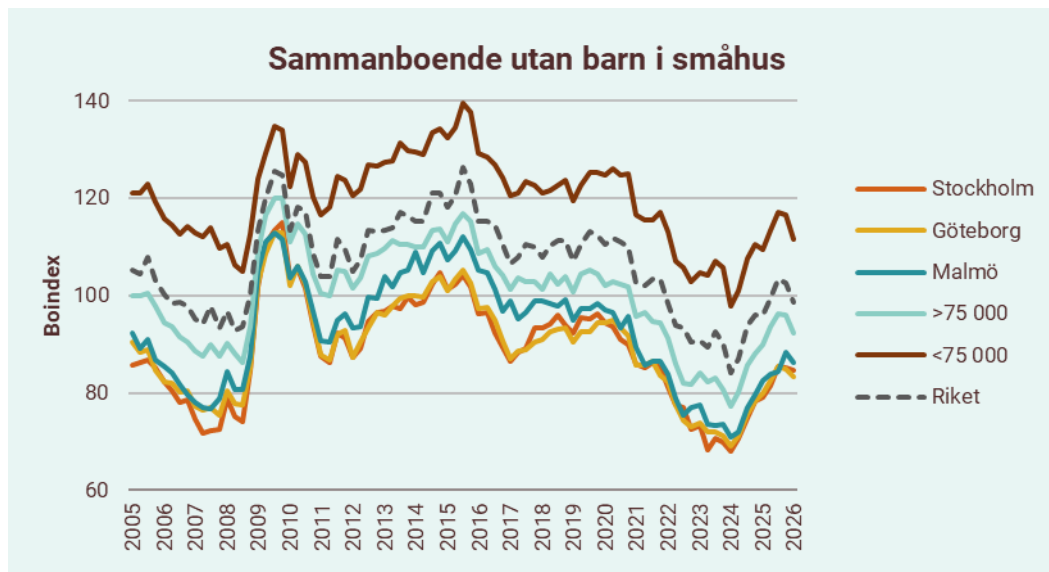


Diagram 3: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i småhus

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 163 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 89 behöver lägga 34 procent av sin disponibla inkomst på boendet, en skillnad på 16 procentenheter jämfört med hushåll i kommuner med färre än 75 000 invånare.

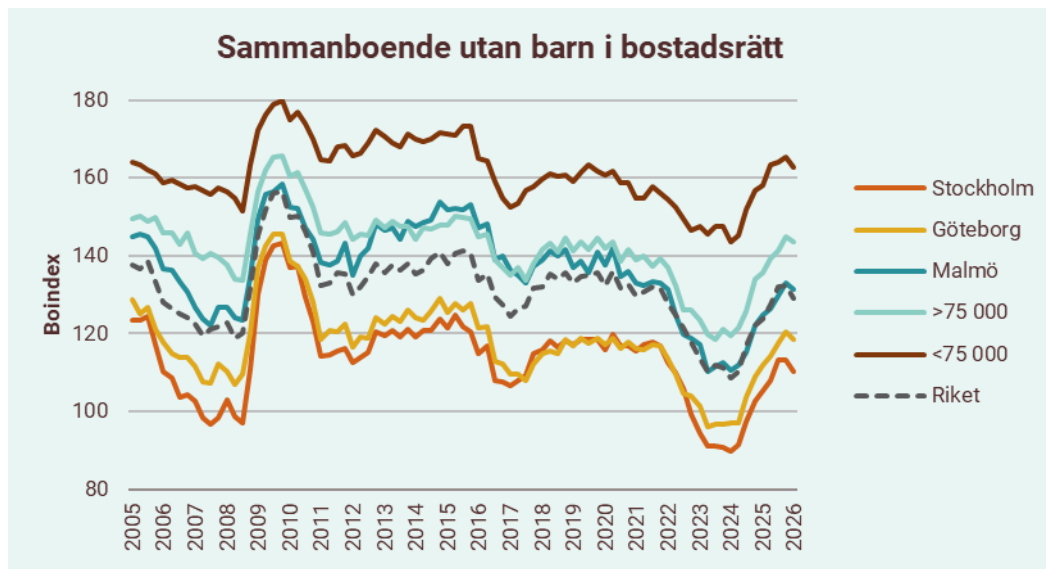


Diagram 4: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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 96.

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. Skillnaden i procentenheter som behöver läggas på boendekostnader jämfört med hushåll i kommuner under 75 000 invånare är hela 29 procent.

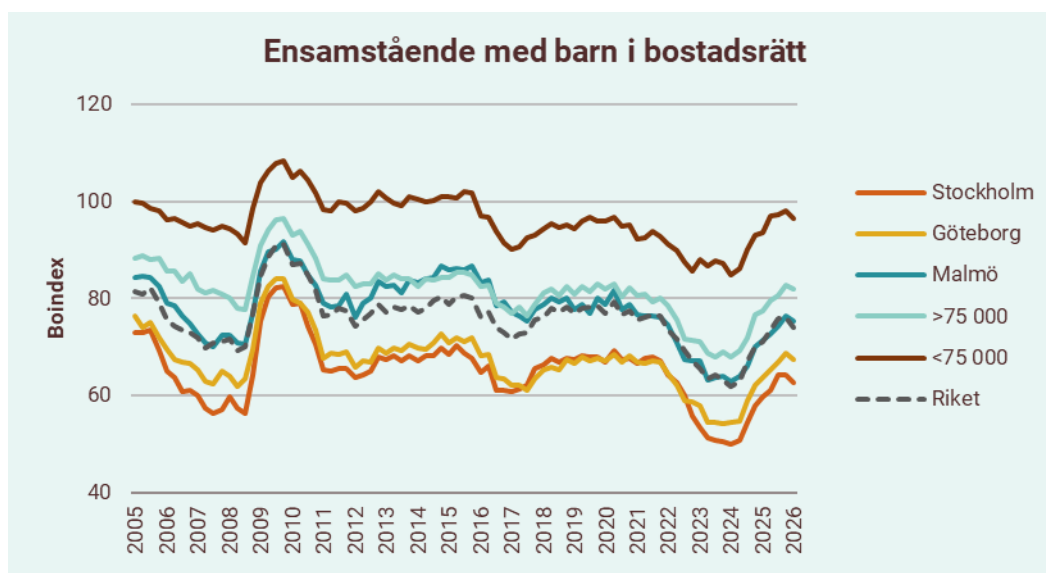


Diagram 5: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående med barn i bostadsrätt

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 51 och familjen behöver lägga så mycket som 59 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Det innebär att endast 41 procent av den disponibla inkomsten återstår till mat, kläder, annan konsumtion och sparande.

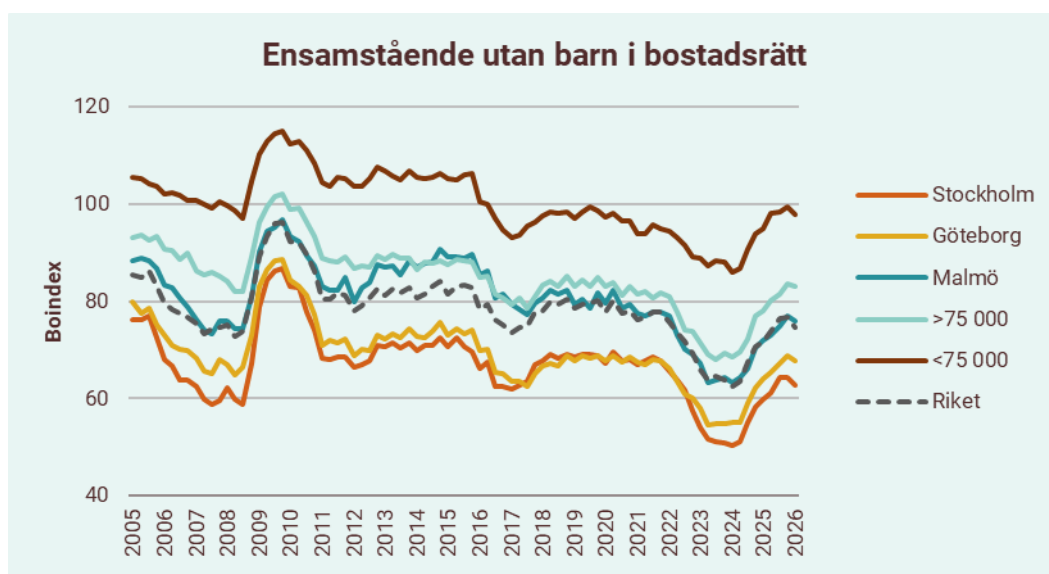


Diagram 6: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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.

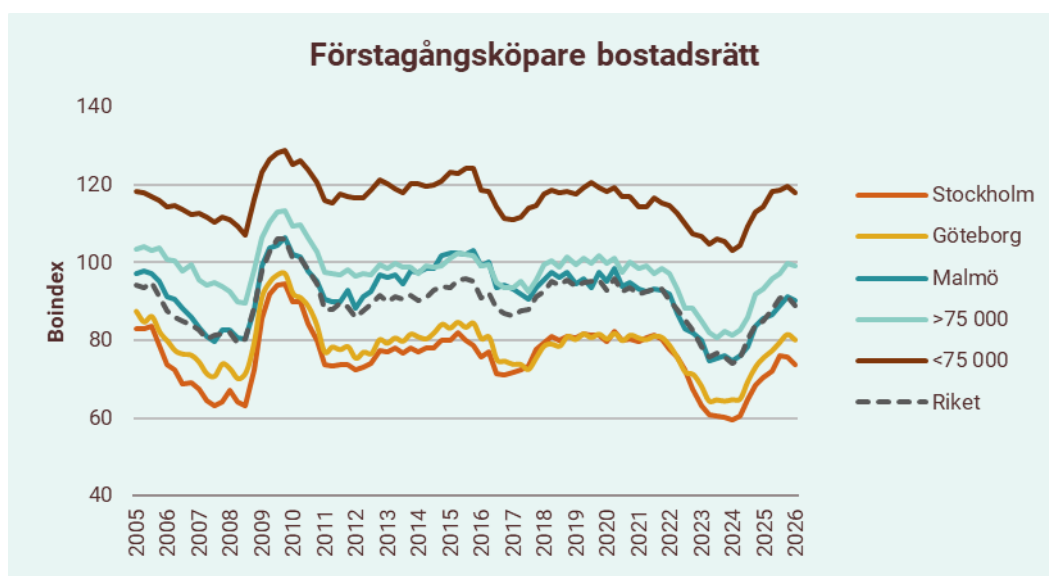


Diagram 7: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

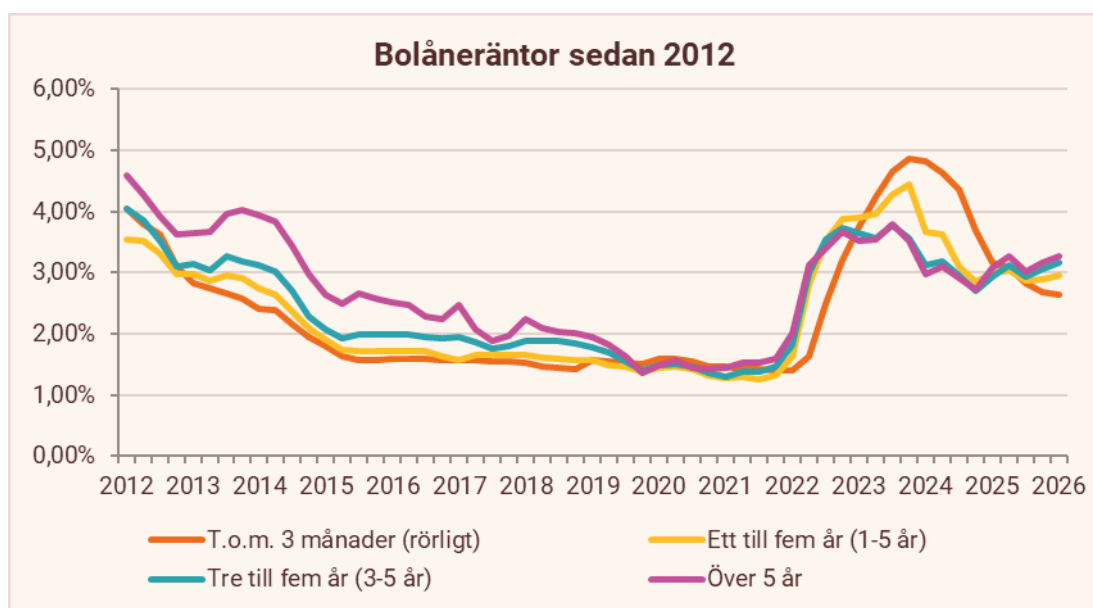
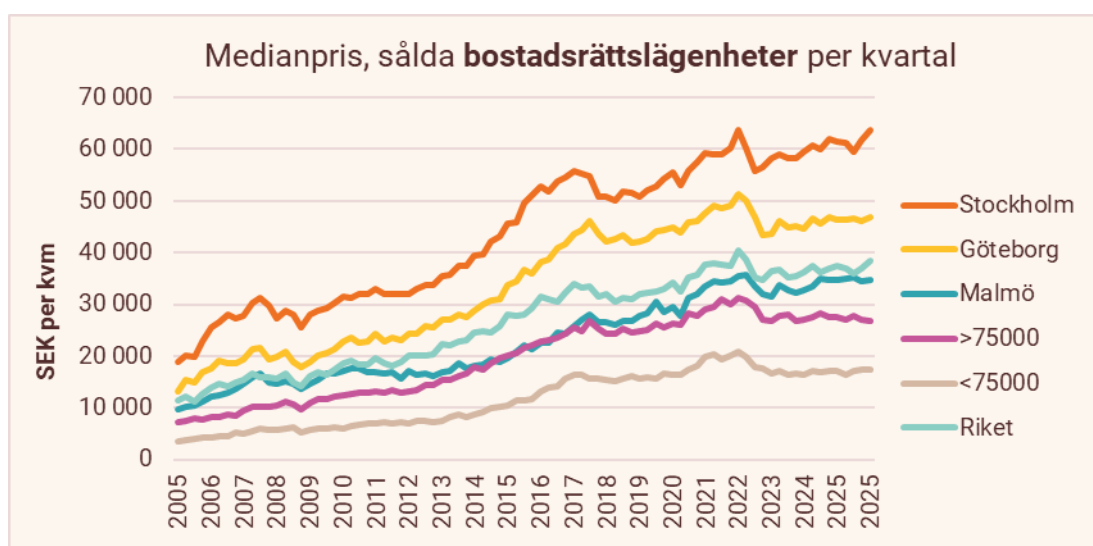
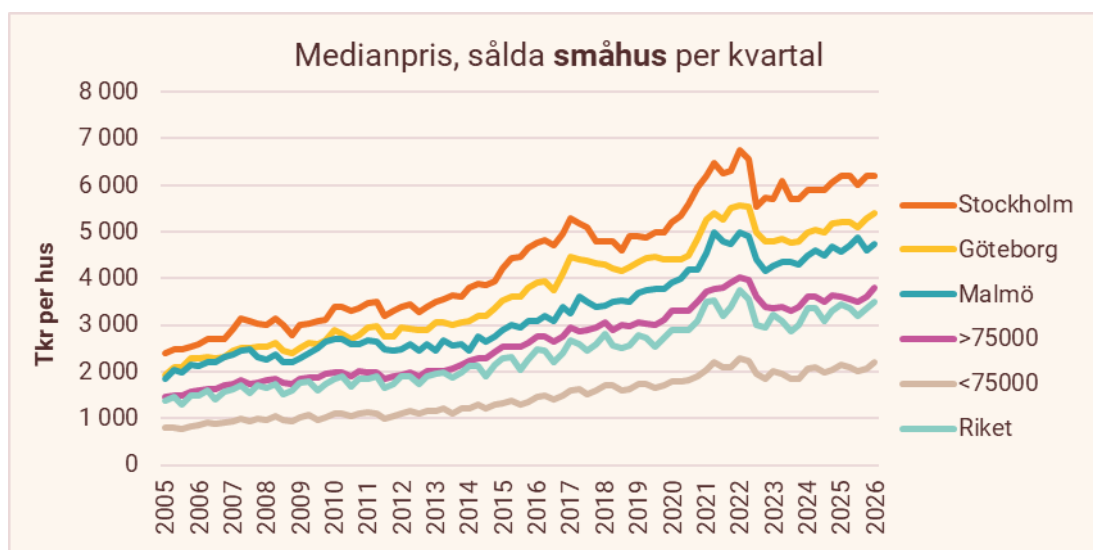
Boindex på kommunal nivå

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	119	169	108	171	102	104	126
Borås	101	152	92	153	88	89	108
Enköping	101	152	92	153	89	91	109
Eskilstuna	105	157	95	159	94	95	114
Falkenberg	104	142	95	143	86	87	105
Falun	106	147	96	147	84	85	102
Gotland	92	123	84	123	72	73	87
Gävle	109	155	99	156	90	91	109
Halmstad	101	134	91	134	76	77	92
Helsingborg	92	139	84	140	84	85	102
Hässleholm	128	156	117	158	95	97	117
Jönköping	97	140	88	141	80	81	96
Kalmar	105	143	96	144	82	83	100
Karlskrona	114	144	104	145	83	84	100
Karlstad	105	143	95	144	81	82	98
Kristianstad	113	155	103	157	93	94	113
Landskrona	101	138	92	139	83	85	101
Lidköping	122	175	111	177	102	104	126
Linköping	98	146	89	147	81	82	97
Luleå	110	148	100	148	84	85	101
Norrköping	105	151	96	152	87	89	106
Nyköping	107	164	97	165	98	100	120
Piteå	125	169	114	170	100	101	122
Sandviken	128	174	117	176	110	112	137
Skellefteå	120	160	109	161	97	98	119
Skövde	116	161	106	162	95	96	116
Sundsvall	124	171	113	173	100	101	123
Trollhättan	116	156	106	157	91	92	111
Uddevalla	108	163	99	165	95	97	116
Umeå	98	133	89	133	72	72	87
Uppsala	89	124	81	124	69	69	82
Varberg	100	126	90	126	72	73	87
Vänersborg	128	160	117	161	95	97	117
Västervik	121	170	111	172	101	103	124
Västerås	105	162	95	163	95	96	115
Växjö	108	153	98	154	85	86	103
Ängelholm	109	155	99	156	89	91	109
Örebro	101	142	92	143	80	81	97
Örnsköldsvik	129	150	118	151	89	90	108
Östersund	100	154	91	154	88	89	107
Stockholm	78	89	70	89	50	51	60
Göteborg	81	105	73	105	62	62	74
Malmö	78	117	70	118	74	74	88

Boendegifter 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	30%	20%	33%	20%	34%	34%	28%
Enköping	30%	20%	33%	20%	34%	33%	28%
Eskilstuna	29%	19%	32%	19%	32%	32%	26%
Falkenberg	29%	21%	32%	21%	35%	34%	29%
Falun	28%	20%	31%	20%	36%	35%	29%
Gotland	33%	24%	36%	24%	42%	41%	34%
Gävle	28%	19%	30%	19%	33%	33%	28%
Halmstad	30%	22%	33%	22%	39%	39%	33%
Helsingborg	33%	22%	36%	21%	36%	35%	29%
Hässleholm	23%	19%	26%	19%	32%	31%	26%
Jönköping	31%	21%	34%	21%	38%	37%	31%
Kalmar	29%	21%	31%	21%	37%	36%	30%
Karlskrona	26%	21%	29%	21%	36%	36%	30%
Karlstad	29%	21%	32%	21%	37%	37%	31%
Kristianstad	27%	19%	29%	19%	32%	32%	27%
Landskrona	30%	22%	33%	22%	36%	35%	30%
Lidköping	25%	17%	27%	17%	29%	29%	24%
Linköping	31%	21%	34%	20%	37%	37%	31%
Luleå	27%	20%	30%	20%	36%	35%	30%
Norrköping	29%	20%	31%	20%	34%	34%	28%
Nyköping	28%	18%	31%	18%	31%	30%	25%
Piteå	24%	18%	26%	18%	30%	30%	25%
Sandviken	23%	17%	26%	17%	27%	27%	22%
Skellefteå	25%	19%	28%	19%	31%	31%	25%
Skövde	26%	19%	28%	19%	32%	31%	26%
Sundsvall	24%	18%	27%	17%	30%	30%	24%
Trollhättan	26%	19%	28%	19%	33%	33%	27%
Uddevalla	28%	18%	30%	18%	32%	31%	26%
Umeå	31%	23%	34%	23%	42%	42%	34%
Uppsala	34%	24%	37%	24%	43%	43%	37%
Varberg	30%	24%	33%	24%	42%	41%	34%
Vänersborg	23%	19%	26%	19%	32%	31%	26%
Västervik	25%	18%	27%	17%	30%	29%	24%
Västerås	29%	19%	32%	18%	32%	31%	26%
Växjö	28%	20%	31%	19%	35%	35%	29%
Ängelholm	28%	19%	30%	19%	34%	33%	28%
Örebro	30%	21%	33%	21%	38%	37%	31%
Örnsköldsvik	23%	20%	25%	20%	34%	33%	28%
Östersund	30%	19%	33%	19%	34%	34%	28%
Stockholm	38%	34%	43%	34%	60%	59%	50%
Göteborg	37%	29%	41%	29%	48%	48%	41%
Malmö	38%	26%	43%	25%	41%	41%	34%

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.

Korrigerig av Boindex jämfört med föregående rapport

Nya siffror från SCB för byggkostnader vilket påverkar uträkning för reparation och underhåll har lett till en justering på två steg nedåt i sammanvägda Boindex. Sammanvägda Boindex för kvartal fyra 2025 justeras ned från 115 till 113. Boindex för småhus justeras ned från 113 till 111 och Boindex för bostadsrätter ned från 119 till 118.

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 varierar belåningsgraden mellan olika hushåll och över tid. Men för att få en god jämförbarhet över tid använder vi oss av ovanstående belåningsgrader. 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 första april 2026. Låntagare med bolåneskulder som överstiger 450 procent av bruttoinkomsten behöver inte längre amortera en procent extra av skulderna utöver det tidigare amorteringskravet.

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.

Inkomststoppgifterna 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 2024. För 2025 har vi antagit en ökning på 4 procent och för 2026 en ökning på 3,4 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 2026.

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

Sammanboende med barn	100 %
Sammanboende utan barn	95 %
Ensamstående med barn	80 %
Ensamstående utan barn	75 %
Unga förstagångköpare	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. Under 2026 har vi inte räknat in något elprisstöd i uträkningen för Boindex.

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