

Swedbank Boindex

Kvartal 3 2026

Ett samarbete mellan Swedbank och Sparbankerna

Innehåll

Kontakt **1**
Vad är Swedbank Boindex? **2**
Sammanfattning **3**
Boindex ökar till 113 under kvartal tre **4**
Boindex i tabellform 5
Boindex för olika typhushåll **6**
Boindex för sammanboende med barn 6
Boindex för sammanboende utan barn 8
Boindex för ensamstående med barn 10
Boindex för ensamstående utan barn 11
Boindex för förstagångsköparen 12
Boindex på kommunal nivå **13**
Boendeutgifter inklusive amortering i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå 14
Priser och räntor **15**
Definitioner och antaganden **16**
Källor **21**

Kontakt

Arturo Arques
Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom
Mejl: arturo.arques@swedbank.se
Telefon: +46 8 585 907 45

Peter Witthoff
Datainsamling och analys
Mejl: peter.witthoff@swedbank.se
Telefon: +46 8 585 927 60

Vad är Swedbank Boindex?

Swedbank Boindex mäter 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 stiger under kvartal tre

Sammanvägda Boindex ökar till 113
Under kvartal tre ökade vårt sammanvägda Boindex från 110 till 113. Uppgången beror till största del på lägre bostadspriser under perioden. Ett Boindex på 113 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Boindex för småhus ökar till 111
Boindex för småhus ökade från 108 till 111. Under kvartal tre sjönk medianpriset för småhus med 4,6 procent på Sverigenivå. Under samma period sjönk bolåneräntorna från 2,91 procent till 2,86 procent.

Boindex för bostadsrätter ökar till 117
Boindex för bostadsrätter ökar från 115 till 117. Medianpriset för bostadsrätter minskade med 0,7 procent på Sverigenivå under kvartal tre.

Medianpriserna lägre för både småhus och bostadsrätter
På Sverigenivå gick medianpriserna ned med 4,6 procent för småhus och ned med 0,7 procent för bostadsrätter. Störst minskning för småhus skedde i region Stockholm med 3,2 procent. På bostadsrättssidan ser vi den största minskningen av medianpriset i kommuner under 75 000 invånare. Region Malmö gick mot strömmen och såg en ökning av medianpriset för bostadsrätter med 3,8 procent under kvartal tre

Förändring av medianpris det senaste kvartalet

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

Medianpriser det senaste kvartalet

Regioner	småhus per hus	bostadsrätt per kvm
Stockholm	6 100 000	62 262
varav Stockholm stad	8 785 000	90 476
Göteborg	5 350 000	47 722
varav Göteborg stad	6 100 000	53 571
Malmö	5 000 000	36 552
varav Malmö stad	5 995 000	36 232
>75 000	3 800 000	28 836
<75 000	2 200 000	17 293
Sverige totalt	3 350 000	37 500

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

Genomsnittliga bolåneräntan gick ned något
Den genomsnittliga bolåneräntan minskade från 2,91 till 2,86 procent under kvartal tre.

Boindex ökar till 113 under kvartal tre

Swedbanks sammanvägda Boindex steg till 113. Ett Boindex på 113 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. För småhus ökade Boindex med tre enheter från 108 till 111. Boindex för bostadsrätter ökade från 115 till 117.

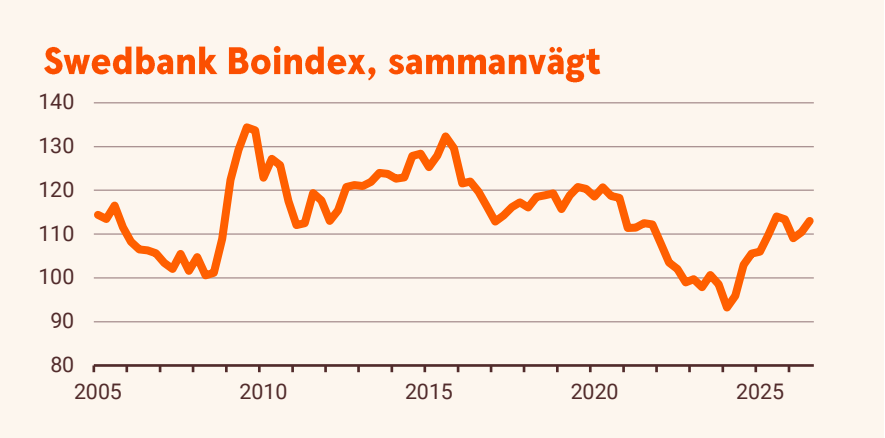


Diagram 1: Sammanvägda Swedbank Boindex utveckling från start.

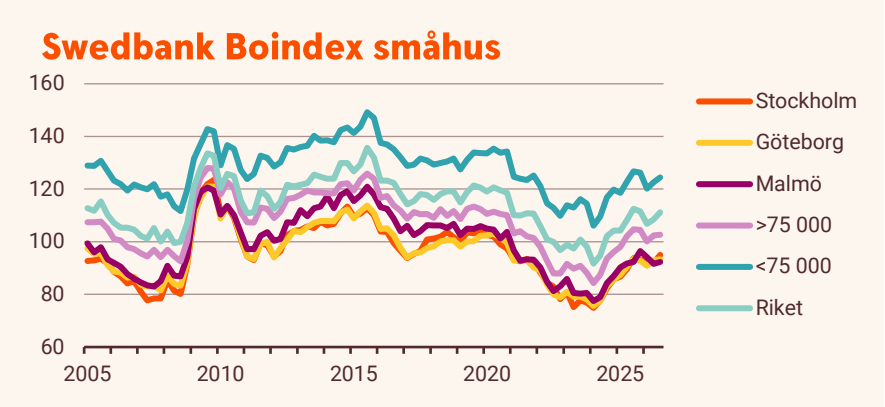


Diagram 2: Swedbank Boindex småhus per region och riket som helhet– utveckling från start.

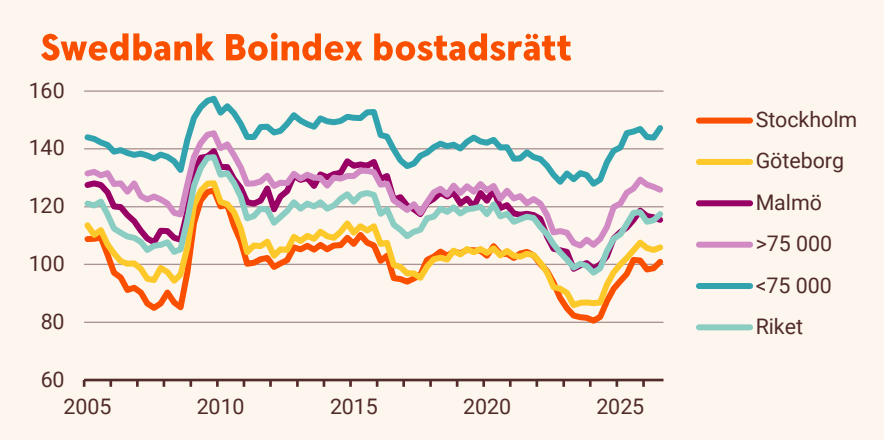


Diagram 3: Swedbank Boindex bostadsrätt per region och riket som helhet– utveckling från start.

Boindex i tabellform

Tabellen nedan visar Boindex för de olika hushållstyperna för olika regioner och bostadstyper. **Sammanboende utan barn** och **Sammanboende med barn** som köper en bostadsrätt är de hushållgrupper som har störst ekonomiska marginaler. **Ensamstående med barn** har den svagaste köpkraften tillsammans med **Ensamstående utan barn**.

	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
Regioner	**i småhus**	**i bostadsrätt**	**i småhus**	**i bostadsrätt**	**med barn**	**utan barn**	**i bostadsrätt**
Stockholm	96	113	87	113	64	64	73
varav Stockholm stad	77	90	70	90	51	51	58
Göteborg	95	119	85	119	68	68	78
varav Göteborg stad	82	104	74	104	62	62	71
Malmö	94	129	85	130	74	75	86
varav Malmö stad	78	118	70	118	74	75	86
>75 000	104	141	95	141	81	82	95
<75 000	127	165	115	166	98	100	118
Sverige totalt	113	131	103	132	76	76	88

Tabell 2: Boindex per region, kvartal tre 2026

	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
Regioner	**i småhus**	**i bostadsrätt**	**i småhus**	**i bostadsrätt**	**med barn**	**utan barn**	**i bostadsrätt**
Stockholm	31%	27%	34%	27%	47%	47%	41%
varav Stockholm stad	39%	33%	43%	33%	59%	59%	52%
Göteborg	32%	25%	35%	25%	44%	44%	38%
varav Göteborg stad	37%	29%	41%	29%	48%	48%	42%
Malmö	32%	23%	35%	23%	41%	40%	35%
varav Malmö stad	38%	25%	43%	25%	41%	40%	35%
>75000	29%	21%	32%	21%	37%	37%	32%
<75000	24%	18%	26%	18%	31%	30%	25%
Sverige totalt	27%	23%	29%	23%	39%	39%	34%

Tabell 3: Boendeutgifter inklusive amortering i procent av disponibel inkomst per region, kvartal tre 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 127 och kommuner med över 75 000 invånare (ej inräknat storstadsregionerna) där index ligger på 104. Familjer i Stockholm och Malmö stad har idag den lägsta köpkraften med ett Boindex på 77 och 78, vilket innebär att de lägger upp till 38 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter.

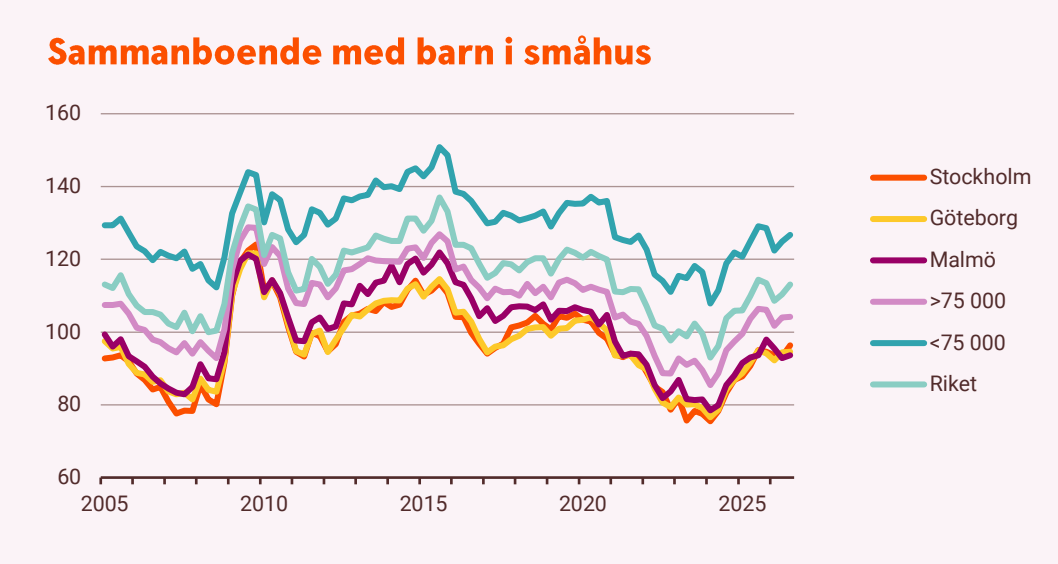


Diagram 4: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i småhus

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 165 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 90 behöver lägga 33 procent av sin disponibla inkomst på boendet, en skillnad på 15 procentenheter jämfört med hushåll i kommuner med färre än 75 000 invånare.

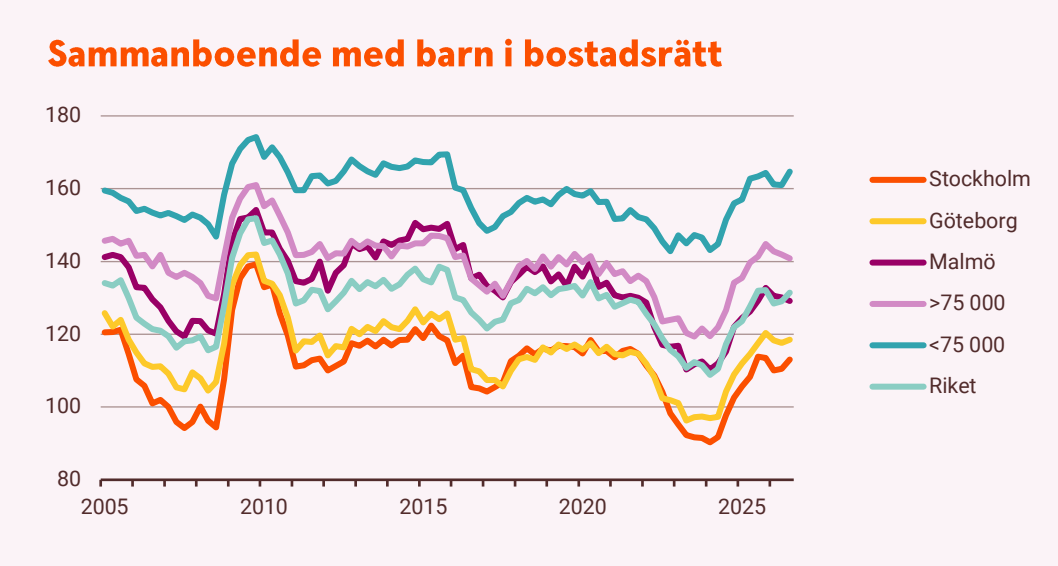


Diagram 5: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i bostadsrätt

Boindex för sammanboende utan barn

Detta typhushåll består av två vuxna i åldern 30–49 år, utan barn. Tre procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Familjen har en disponibel inkomst som är 92 procent av den generella disponibla inkomsten för två vuxna. De vill köpa ett småhus på 124 kvm eller en bostadsrättslägenhet på 78 kvm och de behöver ta ett lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer familjen att behöva amortera två procent av bolånet varje år.

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

Familjer som bor i Stockholm stad, Göteborg stad och Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 70 för Stockholm stad och Malmö stad och 74 för Göteborg stad. I Stockholm stad behöver dessa hushåll lägga så mycket som 43 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter.

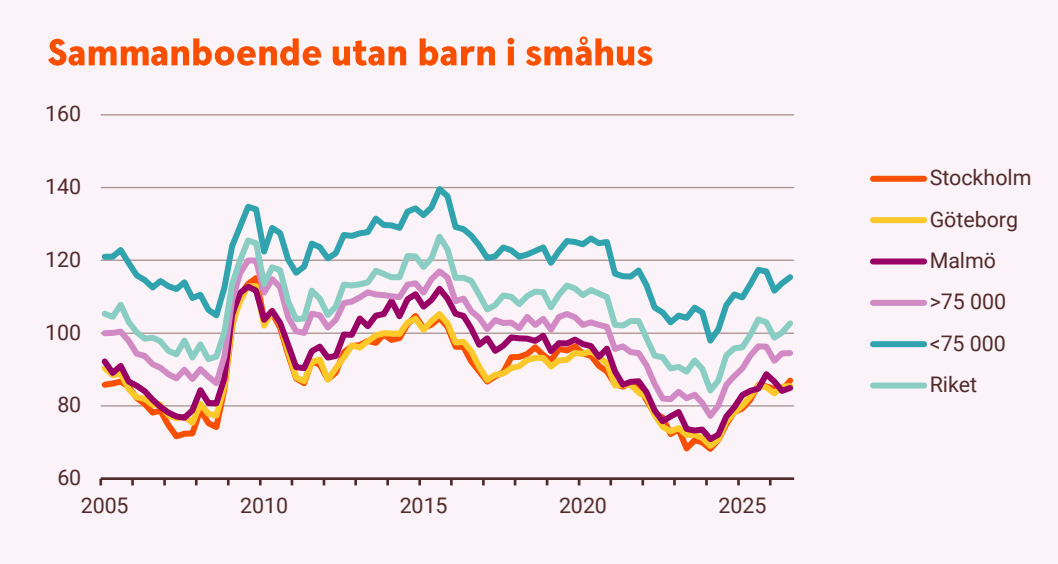


Diagram 6: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i småhus

Sammanboende utan barn i bostadsrätt har ett Boindex som överstiger 100 i samtliga regioner utanför Stockholm stad där Boindex är 90. I kommuner med färre än 75 000 invånare är boindex riktigt starkt. Med ett Boindex på 166 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 90 behöver lägga 33 procent av sin disponibla inkomst på boendet, en skillnad på 15 procentenheter jämfört med hushåll i kommuner med färre än 75 000 invånare.

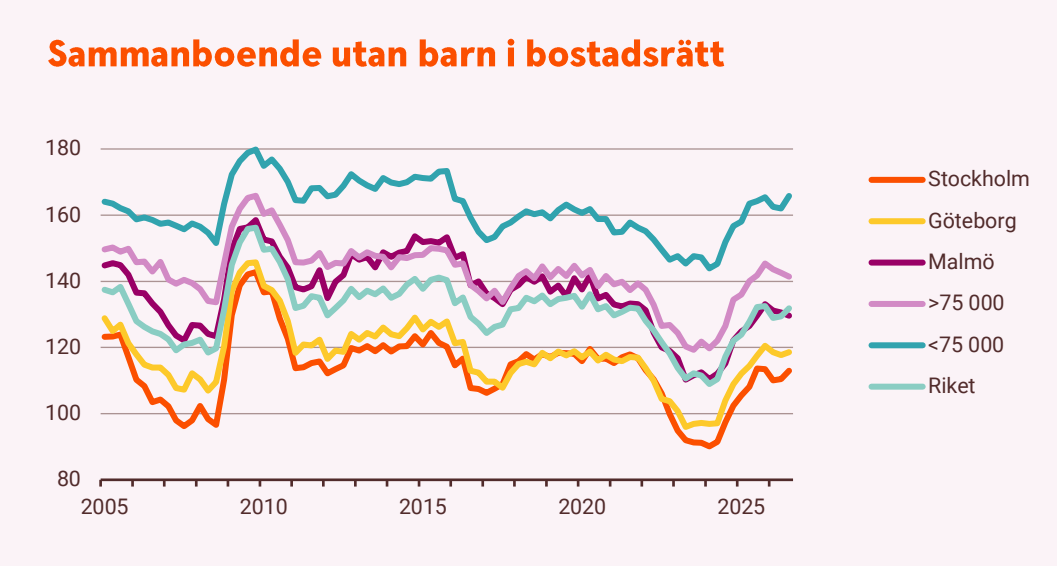


Diagram 7: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i bostadsrätt

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 100 med ett Boindex på 98.

Köpkraften för **Ensamstående med 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. Skillnaden i procentenheter som behöver läggas på boendekostnader jämfört med hushåll i kommuner under 75 000 invånare är hela 28 procent.

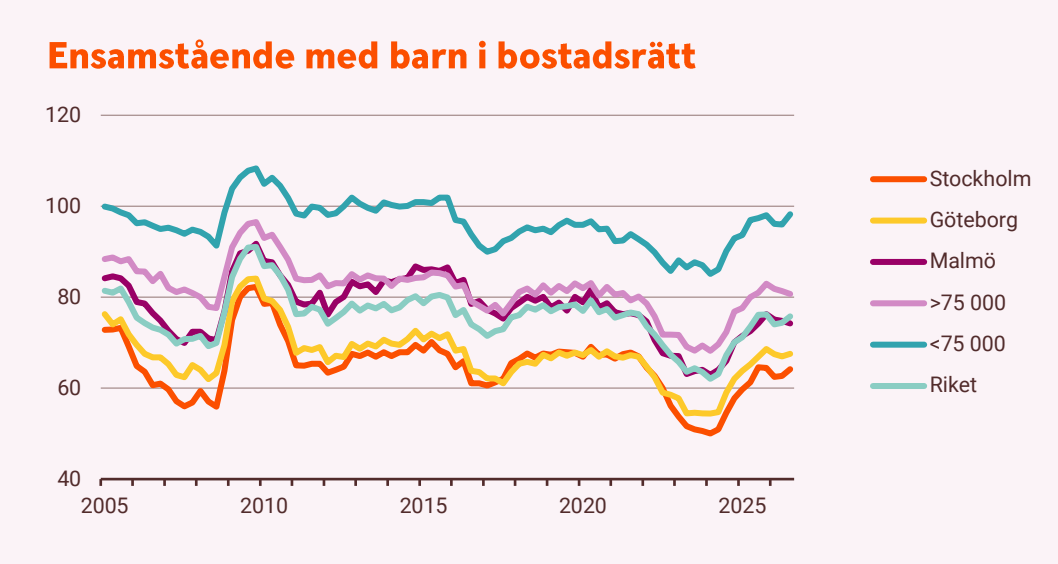


Diagram 8: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående med barn i bostadsrätt

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 behöver två procent av bolånet 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 förutom i kommuner under 75 000 invånare där index landar på precis 100 detta kvartal, upp från 97.

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.

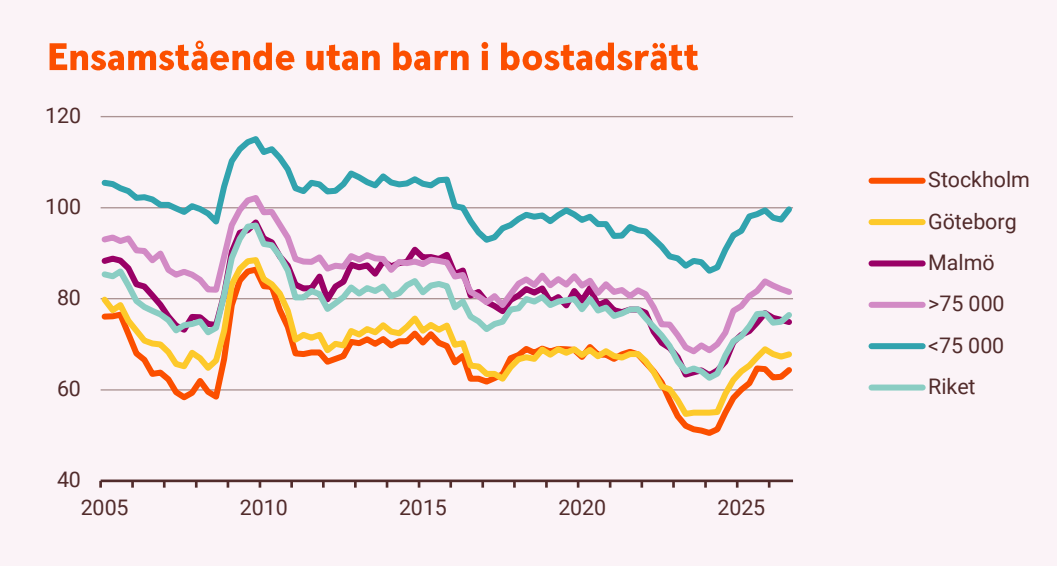


Diagram 9: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående utan barn i bostadsrätt

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 tar ett lån som motsvarar 90 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna behöver två procent av bolånet amorteras varje år.

Detta typhushåll avser en ung person utan barn som ska köpa sin första bostad. Vi har låtit **Förstagångsköparen** välja en lägenhet på 35 kvm och från kvartal två 2026 låtit belåningen av bostaden uppgå till 90 procent (tidigare 85 procent) sedan nya regler trätt i kraft. Detta innebär högre amorterings- och räntekostnader för köparen och innebär att Boindex har gått nedåt med i genomsnitt 3 enheter för **Förstagångsköparen**. 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. Kommuner med mindre än 75 000 invånare uppvisar det högsta Boindexvärdet, 118.

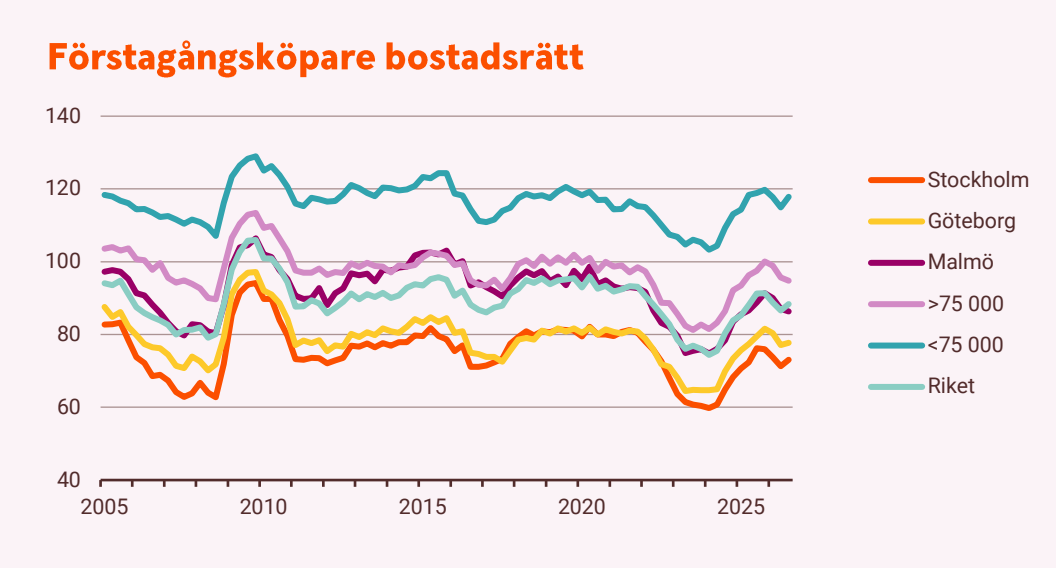


Diagram 10: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för förstagångsköparen – ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

Boindex på kommunal nivå

	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
Kommuner	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn	i bostadsrätt
Borlänge	119	170	108	172	103	105	124
Borås	112	154	101	155	90	91	107
Enköping	106	157	96	158	92	94	110
Eskilstuna	111	160	100	161	95	96	113
Falkenberg	102	146	93	147	89	90	106
Falun	115	146	104	147	84	85	99
Gotland	103	122	94	123	72	73	84
Gävle	112	156	102	157	91	92	107
Halmstad	100	132	91	133	75	76	88
Helsingborg	98	141	89	142	85	86	101
Hässleholm	126	159	115	160	97	99	116
Jönköping	100	137	90	137	78	79	91
Kalmar	102	149	93	150	85	86	102
Karlskrona	116	144	106	145	83	84	98
Karlstad	106	144	96	144	81	82	95
Kristianstad	119	164	108	165	98	99	117
Landskrona	107	144	97	145	87	89	104
Lidköping	113	175	103	176	102	104	124
Linköping	98	143	88	144	79	80	92
Luleå	112	149	101	150	85	85	99
Norrköping	105	148	95	149	86	87	101
Nyköping	111	169	101	170	101	103	121
Piteå	140	173	127	174	102	103	123
Sandviken	131	178	119	180	113	115	138
Skellefteå	130	164	118	165	100	101	119
Skövde	116	162	105	163	96	97	115
Sundsvall	129	177	117	178	103	104	125
Trollhättan	117	160	107	161	93	95	112
Uddevalla	110	168	100	169	98	99	117
Umeå	98	131	89	131	70	71	83
Uppsala	94	123	85	123	68	69	79
Varberg	105	127	96	127	73	74	85
Vänersborg	124	163	113	164	97	99	117
Västervik	126	175	115	177	104	105	126
Västerås	104	165	94	166	96	98	115
Växjö	111	151	101	152	84	85	99
Ängelholm	110	158	100	159	91	92	108
Örebro	101	141	91	142	80	80	94
Örnsköldsvik	140	157	127	157	93	94	110
Östersund	110	157	100	157	89	90	106
Stockholm	77	90	70	90	51	51	58
Göteborg	82	104	74	104	62	62	71
Malmö	78	118	70	118	74	75	86

Tabell 4: Boindex för de olika typhushållen i de 40 största kommunerna samt de tre storstadskommunerna, kvartal tre 2026

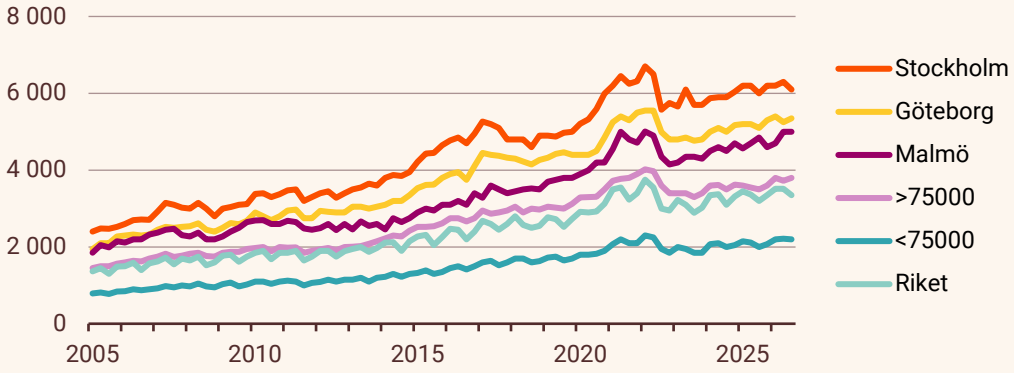
Boendeutgifter inklusive amortering i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå

	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
Kommuner	**i småhus**	**i bostadsrätt**	**i småhus**	**i bostadsrätt**	**med barn**	**utan barn**	**i bostadsrätt**
Borlänge	25%	18%	28%	17%	29%	29%	24%
Borås	27%	19%	30%	19%	33%	33%	28%
Enköping	28%	19%	31%	19%	33%	32%	27%
Eskilstuna	27%	19%	30%	19%	32%	31%	27%
Falkenberg	29%	21%	32%	20%	34%	33%	28%
Falun	26%	21%	29%	20%	36%	35%	30%
Gotland	29%	25%	32%	24%	42%	41%	36%
Gävle	27%	19%	29%	19%	33%	33%	28%
Halmstad	30%	23%	33%	23%	40%	39%	34%
Helsingborg	31%	21%	34%	21%	35%	35%	30%
Hässleholm	24%	19%	26%	19%	31%	30%	26%
Jönköping	30%	22%	33%	22%	38%	38%	33%
Kalmar	29%	20%	32%	20%	35%	35%	29%
Karlskrona	26%	21%	28%	21%	36%	36%	31%
Karlstad	28%	21%	31%	21%	37%	37%	32%
Kristianstad	25%	18%	28%	18%	31%	30%	26%
Landskrona	28%	21%	31%	21%	34%	34%	29%
Lidköping	27%	17%	29%	17%	29%	29%	24%
Linköping	31%	21%	34%	21%	38%	38%	33%
Luleå	27%	20%	30%	20%	35%	35%	30%
Norrköping	29%	20%	32%	20%	35%	34%	30%
Nyköping	27%	18%	30%	18%	30%	29%	25%
Piteå	21%	17%	24%	17%	29%	29%	24%
Sandviken	23%	17%	25%	17%	27%	26%	22%
Skellefteå	23%	18%	25%	18%	30%	30%	25%
Skövde	26%	19%	29%	18%	31%	31%	26%
Sundsvall	23%	17%	26%	17%	29%	29%	24%
Trollhättan	26%	19%	28%	19%	32%	32%	27%
Uddevalla	27%	18%	30%	18%	31%	30%	26%
Umeå	31%	23%	34%	23%	43%	42%	36%
Uppsala	32%	24%	35%	24%	44%	43%	38%
Varberg	29%	24%	31%	24%	41%	41%	35%
Vänersborg	24%	18%	27%	18%	31%	30%	26%
Västervik	24%	17%	26%	17%	29%	29%	24%
Västerås	29%	18%	32%	18%	31%	31%	26%
Växjö	27%	20%	30%	20%	36%	35%	30%
Ängelholm	27%	19%	30%	19%	33%	33%	28%
Örebro	30%	21%	33%	21%	38%	38%	32%
Örnsköldsvik	21%	19%	24%	19%	32%	32%	27%
Östersund	27%	19%	30%	19%	34%	33%	28%
Stockholm	39%	33%	43%	33%	59%	59%	52%
Göteborg	37%	29%	41%	29%	48%	48%	42%
Malmö	38%	25%	43%	25%	41%	40%	35%

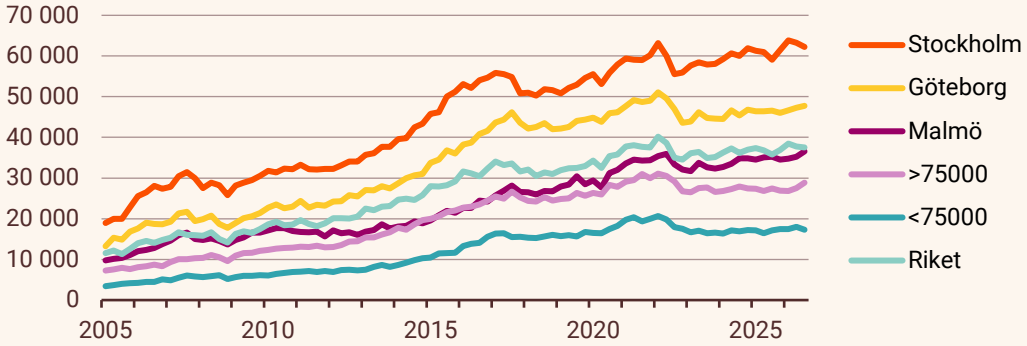
Tabell 5: Boendeutgifter inklusive amortering i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå för de olika typhushållen i de 40 största kommunerna samt de tre storstadskommunerna, kvartal tre 2026

Priser och räntor

Medianpris i tkr, sålda småhus per kvartal



Medianpris SEK per kvm, sålda bostadsrättslägenheter per kvartal



Bolåneräntor sedan 2012

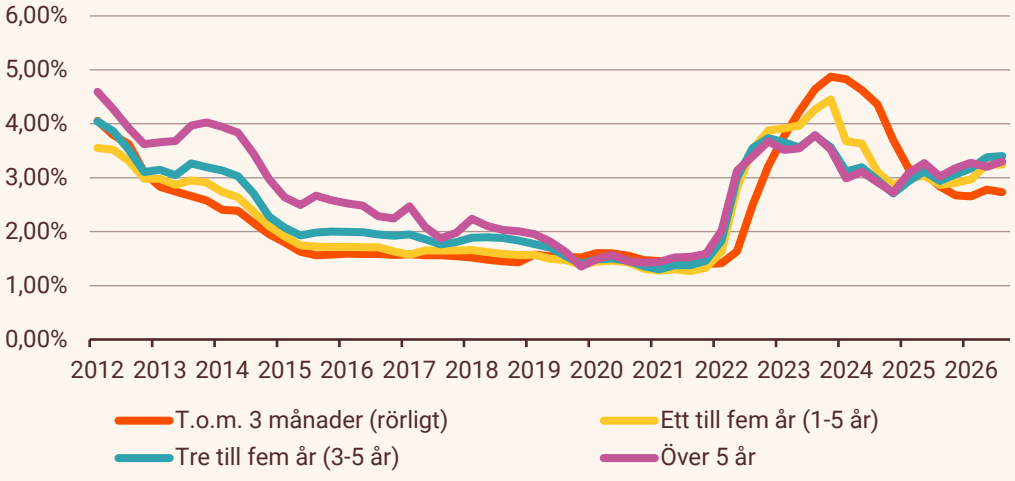


Diagram 11–13: Medianpriser sålda småhus, medianpriser sålda bostadsrättslägenheter samt bolåneräntor sedan 2012.

Definitioner och antaganden

Swedbank Boindex syftar till att mäta köpkraften vid förvärv av småhus och bostadsrätter. Vårt index når 100 då 30 procent av hushållets disponibla inkomst används till boendeutgifter. Ju högre siffra desto större ekonomisk marginal och köpkraft har hushållet vid köp av bostad. Boindex beräknas för småhus och bostadsrätter separat och sammanvägt.

Boindex beräknas för fem olika typhushåll. Dessa fem typhushåll är två vuxna med två barn, två vuxna utan barn, en vuxen med två barn, en vuxen utan barn samt slutligen ett hushåll med en ung person (18–29 år) utan barn som ska köpa sin första bostad.

Korrigering av Boindex jämfört med föregående rapport

Inga signifikanta justeringar.

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 90 procent av bostadens värde sedan kvartal två 2026 (tidigare 85 procent).

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 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 90 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.

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

Sammanboende med barn	100 %
Sammanboende utan barn	95 %
Ensamstående med barn	80 %
Ensamstående utan barn	75 %
Unga förstagångsköpare	72 %

Boende i småhus behöver både en hemförsäkring och en villaförsäkring. Boende i 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 elprisstödets 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 blir 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 bostadsrätts-föreningens 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