



2022-08-29

Swedbank Boindex kvartal 2 2022

Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Vad är Swedbank Boindex?	3
Sammanfattning	4
Boindex sjönk från 106 till 102 under kvartal två.....	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
Bostadskostnader i procent av disponibel inkomst på kommunal nivå	14
Definitioner och antaganden.....	15
Källor	21

Kontakt

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Madelén Falkenhäll

Senioranalytiker, Swedbank

Mejl: madelen.falkenhall@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Julia Hofvendahl

Ekonom/analytiker, Swedbank

Mejl: julia.hofvendahl@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Carina Brännström

Senior konkurrent- och omvärldsanalytiker, Swedbank

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

Vad är Swedbank Boindex?

Swedbank Boindex syftar till att mäta hushållens köpkraft vid köp av småhus och bostadsrätter. Vårt index når 100 då 30 procent av hushållens disponibla inkomst används till boendeutgifter. Ju högre indexvärde desto större ekonomisk marginal har hushållet vid bostadsköpet.

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 prisökningar på bostadsmarknaden. Vid alltför små marginaler riskerar många hushåll att behöva minska sin konsumtion för att kunna prioritera sitt boende. 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. 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.

Sammanfattning

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk under kvartal två 2022.

Totala Boindex sjönk från 106 till 102

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk med fyra enheter till 102. Ett Boindex på 102 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 29 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Boindex för kvartal två är den tredje lägsta noteringen i vår tidsserie som börjar 2005. Swedbanks Boindex har endast varit lägre under kvartal två och tre år 2008 då Boindex var 101 och Sverige hade finanskris.

När andelen av disponibelinkomsten som går till att finansiera boendekostnaden överskrider 30 procent, det vill säga när Boindex underskrider 100, kan många hushåll få svårigheter att få sin ekonomi att gå ihop vilket skapar ett tryck på lägre bostadspriser.

Boindex för småhus sjönk från 105 till 99

Boindex för småhus sjönk med sex enheter till 99, vilket är under 100 och indikerar att vissa hushåll börjar få svårt att klara ytterligare prisökningar. Högre bolåneränta och högre kostnader för uppvärmning är förklaringen till att index sjönk. Bostadspriserna sjönk på Sverigenivå men prissänkningen var inte tillräckligt stor för att kompensera för de högre ränte- och uppvärmningskostnaderna.

Boindex för bostadsrätter sjönk från 111 till 108

Boindex för bostadsrätter sjönk med tre enheter till 108. Högre bolåneränta och högre kostnad för hushållsel är förklaringen till att index sjönk. Trots lägre bostadsrättspriser var prisnedgången inte tillräcklig för att kompensera för de högre ränte- och elkostnaderna.

Medianpriserna sjönk något men inte i hela landet

Trots att bolåneräntorna steg rejält så sjönk inte bostadspriserna på alla orter i Sverige. Småhuspriserna steg i Stockholm stad och i Göteborg stad och bostadsrättspriserna steg i region Malmö, och i Göteborg stad.

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

Tabell 1: Förändring av medianpris mellan kvartal ett 2022 och kvartal två 2022

Boindex sjönk från 106 till 102 under kvartal två

Swedbanks sammanvägda Boindex sjönk med fyra enheter till 102¹. Ett Boindex på 102 innebär att hushållen i genomsnitt lägger 29 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader. Boindex kvartal två 2022 är den tredje lägsta noteringen i vår tidsserie som börjar 2005. Swedbanks Boindex har endast varit lägre under det andra och tredje kvartalet 2008 då Boindex var 101 och Sverige hade finanskris.

För småhus sjönk Boindex sex enheter till 99 och för bostadsrätter sjönk Boindex tre enheter till 108.

Bolåneräntorna steg från 1,59 procent till 2,12 procent samtidigt som kostnaderna för uppvärmning och hushållsel ökade under kvartalet. Bostadspriserna sjönk på Sverigenivå men prisnedgången var inte tillräckligt stor för att kompensera för de högre kostnaderna.

Boindex i tabellform

Tabellen nedan visar Boindex för de olika hushållsgrupperna för olika regioner och bostadstyper. **Sammanboende utan barn** som köper en bostadsrätt är den hushållsgrupp med störst ekonomiska marginaler, följt av **Sammanboende med barn** som köper en bostadsrätt. **Ensamstående med barn i bostadsrätt** har sämst köpkraft, följt av **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	82	106	76	108	61	64	73
varav Stockholm stad	73	87	67	89	51	53	61
Göteborg	83	106	77	108	61	64	74
varav Göteborg stad	73	94	67	96	56	59	67
Malmö	84	119	78	122	69	73	84
varav Malmö stad	71	107	66	110	68	72	83
>75 000	92	127	85	130	74	78	91
<75 000	114	145	106	149	87	93	108
Sverige totalt	100	120	93	123	70	74	85

Tabell 2: Boindex per region, kvartal två 2022

¹ Historiska värden korrigeras löpande. I denna rapport har Boindex sänkts från 107 till 106 för kv1 2022.

Boindex för olika typhushåll

Stora skillnader mellan olika typhushåll.

Våra typhushåll med två vuxna, där minst en förvärvsarbetar, har generellt större ekonomiska marginaler än våra typhushåll med en förvärvsarbetande vuxen. Mer än en inkomst och möjlighet att dela på kostnader är förklaringen. Unga enpersonshushåll i små lägenheter har större marginaler än övriga enfamiljshushåll trots en högre belåningsgrad. Förklaringen är att yngre väljer ett mindre och därmed billigare boende.

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 en Boindex på 100 vilket innebär att de lägger 30 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Ett index på 100 innebär att typhushållet har nått en brytpunkt där sannolikheten är stor att bostadspriserna sjunker om boendekostnaderna fortsätter att stiga.

Familjer som bor i Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 71, vilket innebär att de lägger 42 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I stora delar av region Stockholm och i kommunerna Göteborg, Malmö och Uppsala är bostadspriserna för småhus idag så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent för hög skuldkvot (aktuellt när bolån är högre än 450 procent av årsinkomsten). För berörda hushåll i Malmö stad innebär en extra procents amortering att Boindex sjunker från 71 till 61 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 42 procent till 49 procent.

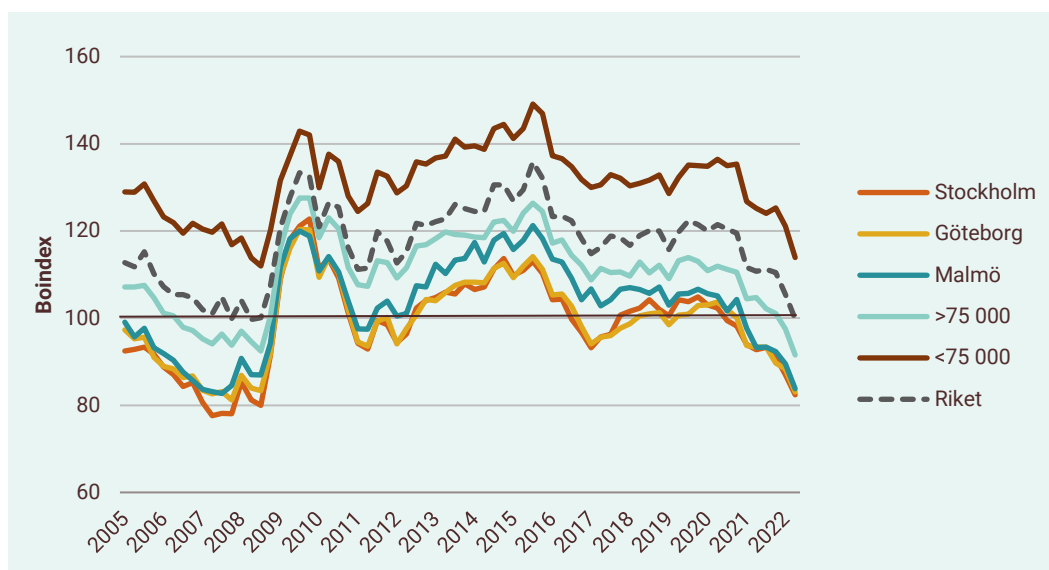


Diagram 1: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i småhus

Sammanboende med barn i bostadsrätt har trots inflation och stigande räntor fortfarande en god köpkraft. Familjen har ett Boindex på 120 vilket innebär att de idag lägger 25 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Ett Boindex på 120 innebär att boendekostnaderna kan öka med 20 procent innan familjen når ett Boindex på 100 då 30 procent av den disponibla inkomsten läggs på boendet.

Sammanboende med barn i bostadsrätt har ett Boindex som överstiger 100 i samtliga regioner och i samtliga kommuner utom i Stockholm stad och i Göteborg stad där Boindex är 87 respektive 94.

I Stockholms stad är bostadspriserna för bostadsrättslägenheter idag så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). För berörda hushåll i Stockholm stad innebär en extra procents amortering att Boindex sjunker från 87 till 73 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 34 procent till 41 procent.

Trots en generellt god köpkraft för **Sammanboende med barn i bostadsrätt** är köpkraften betydligt svagare för de Stockholmsfamiljer som köper en bostadsrätt idag och behöver amortera tre procent.

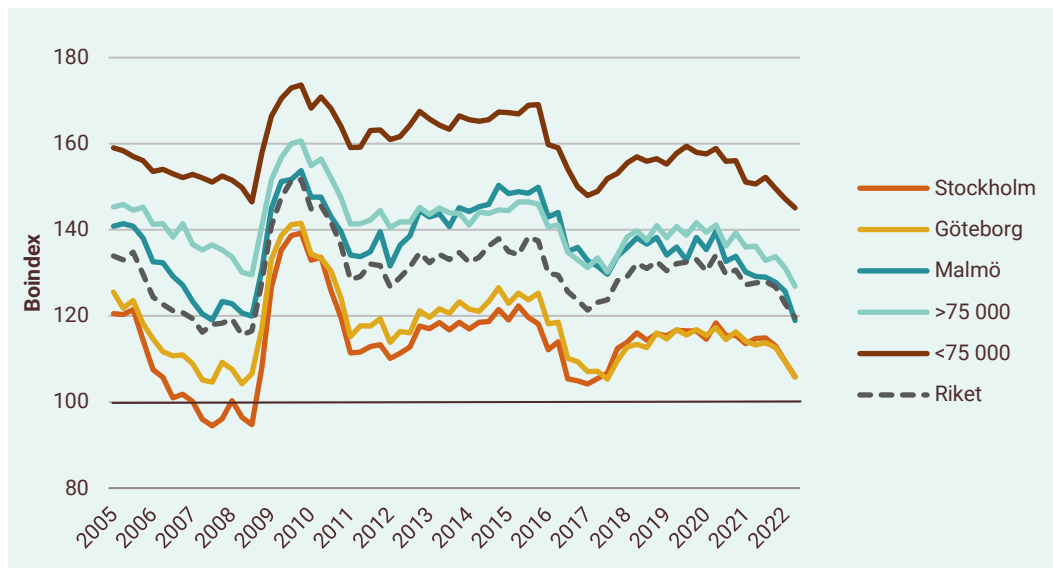


Diagram 2: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende med barn i bostadsrätt

Boindex för sammanboende utan barn

Detta typhushåll består av två vuxna i åldern 30–49 år, utan barn. Tre procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Familjen har en disponibel inkomst som är 92 procent av den generella disponibla inkomsten för två vuxna. De vill köpa ett småhus på 124 kvm eller en bostadsrättslägenhet på 78 kvm och de behöver ta 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 en Boindex på 93 vilket innebär att de lägger 32 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Med ett Boindex som understiger 100 ökar sannolikheten för lägre bostadspriser.

I samtliga regioner utom i regionen med färre än 75 000 invånare har **Sammanboende utan barn i småhus** idag ett Boindex som understiger 100. Familjer som bor i Malmö stad har den lägsta köpkraften med ett Boindex på 66, vilket innebär att de lägger 45 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I stora delar av region Stockholm och Göteborg, samt i kommunerna, Malmö, Helsingborg, och Uppsala är bostadspriserna för småhus idag så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). För berörda hushåll i Malmö stad innebär en extra procentens amortering att Boindex sjunker från 66 till 56 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 45 procent till 54 procent.

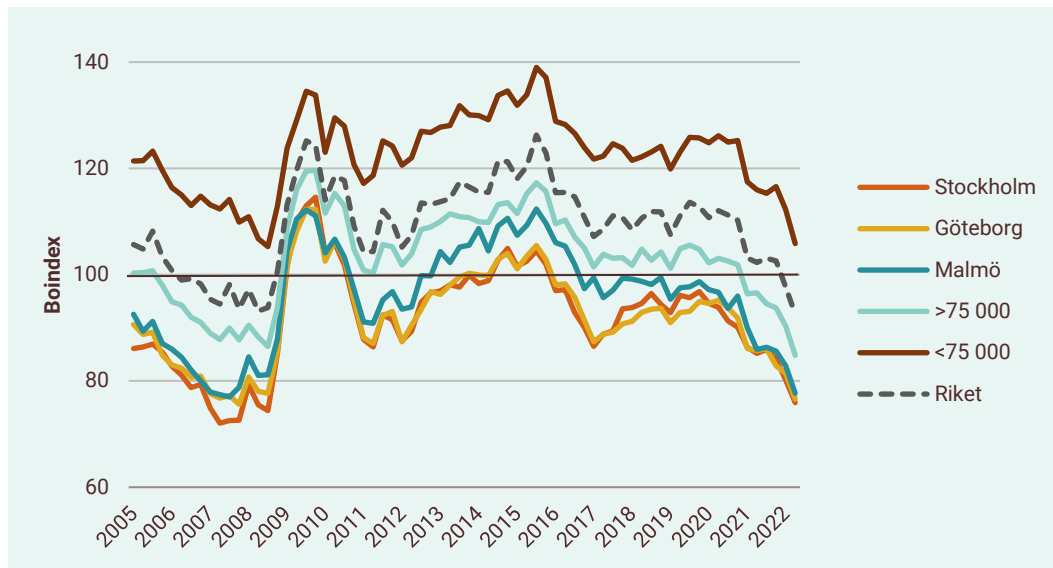


Diagram 3: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för sammanboende utan barn i småhus

Sammanboende utan barn i bostadsrätt har ett Boindex som överstiger 100 i samtliga regioner och i samtliga kommuner utom i Stockholm stad och i Göteborg stad där Boindex är 89 respektive 96.

I Stockholms stad är bostadspriserna för bostadsrättslägenheter idag så höga att allt fler hushåll omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). För berörda hushåll i Stockholm stad innebär en extra procents amortering att Boindex sjunker från 89 till 74 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 34 procent till 41 procent.

Trots en generellt hög köpkraft för **Sammanboende utan barn i bostadsrätt** är köpkraften betydligt svagare för de Stockholmsfamiljer som köper en bostadsrätt idag och behöver amortera tre procent.



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

Boindex för ensamstående med barn

Detta typhushåll består av en vuxen och två barn. Två procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Familjen har en disponibel inkomst som är 112 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. De vill köpa en bostadsrättslägenhet på 75 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.

Ensamstående med barn är det typhushåll som har den svagaste köpkraften. Boindex ligger under gränsvärdet 100 i samtliga regioner och i samtliga kommuner.

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.

I region Göteborg och region Stockholm som helhet, samt i kommunerna Malmö, Gotland, Jönköping, Umeå, Uppsala och Varberg är bostadspriserna för bostadsrättslägenheter idag så höga att allt fler **Ensamstående med barn** omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). För **Ensamstående med barn** är dessutom skuldkvoterna så höga att många hushåll på Sverigenivå riskerar att omfattas av det extra amorteringskravet.

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär procentens extra amortering att Boindex sjunker från 51 till 43 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 59 procent till 70 procent.

Ensamstående med barn, som behöver låna 75 procent av bostadens värde och amortera tre procent har troligtvis inte råd att köpa en bostadsrättslägenhet i Stockholm stad idag.

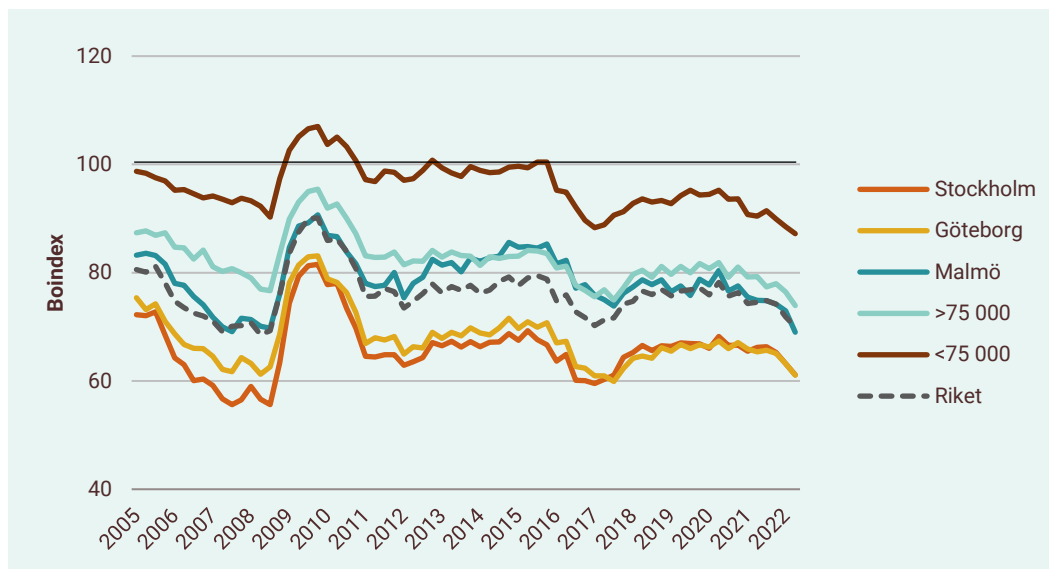


Diagram 5: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående med barn i bostadsrätt

Boindex för ensamstående utan barn

Detta typhushåll består av en vuxen i åldern 30–49 år utan barn. Nio procent av hushållen i Sverige ser ut på detta vis. Personen har en disponibel inkomst som är 88 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen. Personen vill köpa en bostadsrättslägenhet på 57 kvm och behöver ta lån som motsvarar 75 procent av bostadens värde. Enligt amorteringsreglerna kommer två procent av bolånet behöva amorteras varje år.

Ensamstående utan barn är det typhushåll som har den näst svagaste köpkraften. Boindex ligger under gränsvärdet 100 i samtliga regioner och i samtliga kommuner utom i Sandviken och i Västervik som har Boindex som är 104 respektive 100.

Köpkraften för **Ensamstående utan barn** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 53, och hushållet 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 region Göteborg och region Stockholm som helhet, samt i kommunerna Gotland, Umeå och Uppsala är bostadspriserna för bostadsrättslägenheter idag så höga att allt fler **Ensamstående utan barn** omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten). För **Ensamstående utan barn** är skuldkvoterna så höga idag att många hushåll även på Sverigenivå riskerar att omfattas av det extra amorteringskravet.

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär en procent extra amortering att Boindex sjunker från 53 till 44 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 57 procent till 68 procent.

Ensamstående utan barn, som behöver låna 75 procent av bostadens värde och amortera tre procent har troligtvis inte råd att köpa en bostadsrättslägenhet i Stockholm stad idag.



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 69 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person, oavsett om de har barn eller ej. Vår förstagångsköpare vill köpa en bostadsrättslägenhet på 35 kvm och behöver ta 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 hushållet 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.

Tack vare att **Förstagångsköparen** väljer en så liten bostadsrättslägenhet har typhushållet ett högre Boindex än övriga typhushåll med endast en vuxen. Trots detta har **Förstagångsköparen** ett Boindex som ligger under gränsvärdet 100 i samtliga regioner utom i kommuner med färre än 75 000 där Boindex är 108.

Köpkraften för **Förstagångsköparen** är svagast i Stockholm stad där Boindex är 61 och hushållet behöver lägga 49 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

I stora delar av region Stockholm och region Göteborg är bostadspriserna för bostadsrättslägenheter idag så höga att allt fler **Förstagångsköpare** omfattas av det extra amorteringskravet på en procent (aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten).

För berörda hushåll i Stockholms stad innebär procentens extra amortering att Boindex sjunker från 61 till 51 och att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten ökar från 49 procent till 59 procent.

Förstagångsköpare, som behöver låna 85 procent av bostadens värde och amortera tre procent har troligtvis inte råd att köpa en bostadsrättslägenhet i Stockholm stad idag.

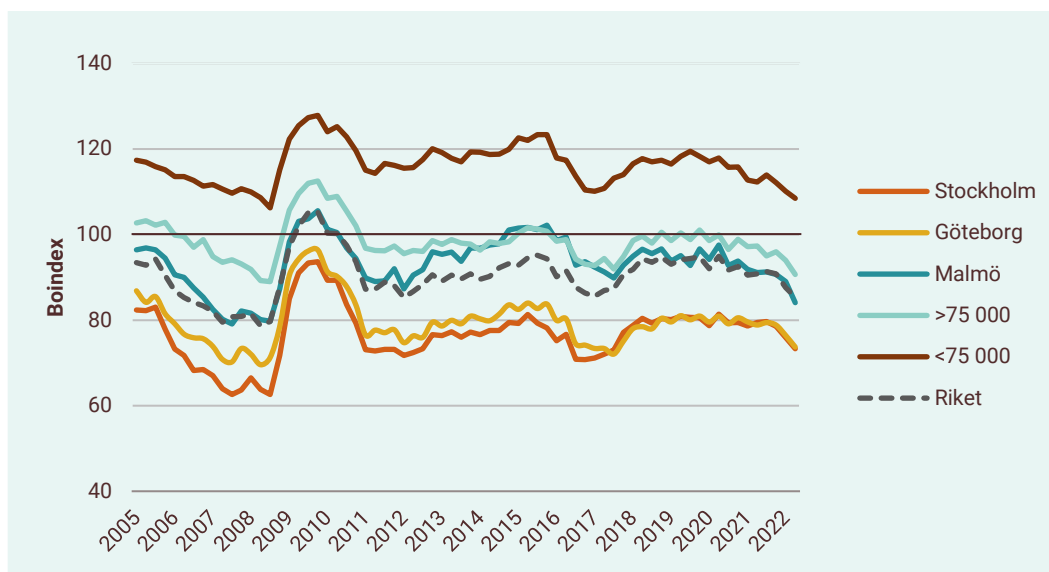


Diagram 7: Boindex utveckling för riket och de fem regionerna, för ensamstående i åldern 18–29 utan barn i bostadsrätt

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	102	151	94	155	93	99	115
Borås	97	133	90	137	78	83	97
Enköping	91	133	85	136	79	84	98
Eskilstuna	94	135	87	139	81	86	100
Falkenberg	96	131	90	134	79	85	99
Falun	92	125	85	129	73	77	90
Gotland	85	107	79	110	64	67	78
Gävle	97	140	89	144	83	88	102
Halmstad	87	118	81	122	69	73	85
Helsingborg	83	126	77	129	76	80	94
Hässleholm	113	140	106	145	84	90	105
Jönköping	90	122	84	125	70	74	85
Kalmar	93	134	86	138	77	82	96
Karlskrona	103	124	96	128	72	77	89
Karlstad	89	122	83	125	71	75	87
Kristianstad	105	134	97	138	79	84	98
Landskrona	95	128	88	132	79	84	98
Lidköping	107	148	99	153	87	92	109
Linköping	87	128	81	131	72	76	88
Luleå	105	141	97	144	80	84	99
Norrköping	91	130	85	133	76	81	94
Nyköping	93	146	86	150	89	95	110
Piteå	130	152	120	155	89	94	111
Sandviken	112	156	104	161	98	104	123
Skellefteå	106	129	98	132	77	81	94
Skövde	102	143	95	147	87	92	108
Sundsvall	117	155	108	159	91	96	113
Trollhättan	106	145	98	149	86	91	107
Uddevalla	97	141	90	145	83	88	103
Umeå	87	116	80	119	64	67	79
Uppsala	80	114	74	117	65	68	79
Varberg	94	120	87	123	71	75	87
Vänersborg	114	144	107	148	86	91	107
Västervik	111	155	104	160	94	100	118
Västerås	90	143	84	147	84	89	103
Växjö	97	133	90	137	75	80	92
Ängelholm	97	138	90	143	81	86	101
Örebro	92	125	85	128	73	77	89
Örnsköldsvik	125	150	116	154	89	93	110
Östersund	97	143	89	146	83	87	102
Stockholm	73	87	67	89	51	53	61
Göteborg	73	94	67	96	56	59	67
Malmö	71	107	66	110	68	72	83

Bostadskostnader 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	29%	20%	32%	19%	32%	30%	26%
Borås	31%	23%	33%	22%	38%	36%	31%
Enköping	33%	23%	35%	22%	38%	36%	31%
Eskilstuna	32%	22%	34%	22%	37%	35%	30%
Falkenberg	31%	23%	33%	22%	38%	35%	30%
Falun	33%	24%	35%	23%	41%	39%	33%
Gotland	35%	28%	38%	27%	47%	45%	38%
Gävle	31%	21%	34%	21%	36%	34%	29%
Halmstad	34%	25%	37%	25%	43%	41%	35%
Helsingborg	36%	24%	39%	23%	39%	38%	32%
Hässleholm	27%	21%	28%	21%	36%	33%	29%
Jönköping	33%	25%	36%	24%	43%	41%	35%
Kalmar	32%	22%	35%	22%	39%	37%	31%
Karlskrona	29%	24%	31%	23%	42%	39%	34%
Karlstad	34%	25%	36%	24%	42%	40%	34%
Kristianstad	29%	22%	31%	22%	38%	36%	31%
Landskrona	32%	23%	34%	23%	38%	36%	31%
Lidköping	28%	20%	30%	20%	34%	33%	28%
Linköping	34%	23%	37%	23%	42%	39%	34%
Luleå	29%	21%	31%	21%	38%	36%	30%
Norrköping	33%	23%	35%	23%	39%	37%	32%
Nyköping	32%	21%	35%	20%	34%	32%	27%
Piteå	23%	20%	25%	19%	34%	32%	27%
Sandviken	27%	19%	29%	19%	31%	29%	24%
Skellefteå	28%	23%	31%	23%	39%	37%	32%
Skövde	29%	21%	32%	20%	34%	33%	28%
Sundsvall	26%	19%	28%	19%	33%	31%	27%
Trollhättan	28%	21%	31%	20%	35%	33%	28%
Uddevalla	31%	21%	33%	21%	36%	34%	29%
Umeå	34%	26%	38%	25%	47%	45%	38%
Uppsala	38%	26%	41%	26%	46%	44%	38%
Varberg	32%	25%	34%	24%	42%	40%	34%
Vänersborg	26%	21%	28%	20%	35%	33%	28%
Västervik	27%	19%	29%	19%	32%	30%	25%
Västerås	33%	21%	36%	20%	36%	34%	29%
Växjö	31%	23%	33%	22%	40%	38%	33%
Ängelholm	31%	22%	33%	21%	37%	35%	30%
Örebro	33%	24%	35%	23%	41%	39%	34%
Örnsköldsvik	24%	20%	26%	19%	34%	32%	27%
Östersund	31%	21%	34%	21%	36%	34%	29%
Stockholm	41%	34%	45%	34%	59%	57%	49%
Göteborg	41%	32%	45%	31%	54%	51%	45%
Malmö	42%	28%	45%	27%	44%	42%	36%

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 också 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

Historiska värden korrigeras löpande. I denna rapport har Boindex sänkts från 107 till 106 för kv1 2022. Sänkningen beror på följande korrigeringar:

- Svensk Mäklarstatistik har korrigerat bostadspriserna för kv1 2022
- Inkomstökningarna antas bli 2,9% för 2022 i stället för tidigare antagande om 2,8%
- Nya vattentaxor för 2022 ersätter tidigare antaganden. Ökningen blev 4,3% jmf med antaget 3,5%
- Nya antaganden om kostnadsökningar för reparation och underhåll för 2022 pga. inflation. Tidigare antagande 3,1%, nytt antagande 5,1%

Utöver det har inkomsterna justerats för 2021 och 2022 för Förstagångsköparna baserat på nya data från SCB om inkomst per åldersgrupp

Typhushåll

Sammanboende med barn.

- Familjen består av två vuxna, där minst en förvärvsarbetar.
- Familjen har två barn.
- Familjen har en disponibel inkomst som är 108 procent av den disponibla inkomsten för två vuxna oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent".
- Familjen väljer mellan ett småhus på 132 kvm och en bostadsrättslägenhet på 92 kvm.
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

Sammanboende utan barn.

- Familjen består av två vuxna i åldern 30–49 år, där minst en förvärvsarbetar.
- Familjen har inga barn.
- Familjen har en disponibel inkomst som är som är 92 procent av den disponibla inkomsten för två vuxna, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent". Beräkningen utgår ifrån sammanboende i åldern 30–49 år eftersom vi antar att de ligger närmast gruppen med barn åldersmässigt.
- Familjen väljer mellan ett småhus på 124 kvm och en bostadsrättslägenhet på 78 kvm.
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

Ensamstående med barn.

- Familjen består av en förvärvsarbetande vuxen med två barn.

- Familjen har en disponibel inkomst som är 112 procent av den disponibla inkomsten för en vuxen, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent".
- Familjen 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.
- De har en belåningsgrad på 75 procent av bostadens värde.

Ensamstående utan barn.

- Familjen består av en förvärvsarbetande vuxen i åldern 30–49 år, utan barn.
- Familjen har en disponibel inkomst som är 88 procent av den disponibla inkomsten för en vuxen, oavsett om de har barn eller ej. Källa är SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent". Beräkningen utgår ifrån ensamstående i åldern 30–49 år eftersom vi antar att de ligger närmast gruppen med barn åldersmässigt.
- Familjen 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.
- De 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 än övriga än 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 69 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person, oavsett om de har barn eller ej. Vi har baserat våra beräkningar på SCB:s tabell "Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent".
- Familjen vill köpa en bostadsrätt på 35 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.
- Familjen 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 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 men 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 har gått att få amorteringsbefrielse till följd av coronapandemin.

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 2022 var den volymviktade belåningsgraden på nya lån 68 procent 2021.

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)".

Statistiska centralbyrån rapporterar räntan varje månad. Vi antar att typhushållen kan göra ett skatteavdrag på 30 procent av räntekostnaden.

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 viss fördröjning. Den disponibla inkomsten baseras på siffror från SCB fram till och med 2020. För 2021 har vi antagit en löneökning på 2,7 procent och för 2022 har vi antagit en löneökning på 2,9 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.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

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

Sopavgift

Sopavgiften hämtas per kommun från Avfall Sverige. Samtliga småhusägare antas ha samma avgift oavsett hushållets storlek.

Vatten

Den totala vattenavgiften hämtas per kommun från Svenskt Vatten. Vi har även tittat på de enskilda kommunernas VA-taxor och antagit att alla hushållstyper 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.

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 12 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 och Nord Pool.

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 har vi använt den temperaturkorrigerade energiförbrukningen för 2020 från Energimyndigheten som prognos. Därefter har vi justerat den antagna elförbrukningen efter bostadsstorlek och antagit att energiförbrukningen per månad ser ut som SCB:s tabell av "Elanvändning efter användningsområde och månad". Slutligen har vi använt Regeringens ersättningstabell och justerat ersättningen för att endast 51% av uppvärmningen sker med el som energikälla.

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 "Elenergi priser, 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 hämtas från Konsumenternas Energimarknadsbyrå och Nord Pool.

Reparation och underhåll

Reparations- och underhållskostnaden för småhus antas vara 1,5 procent av produktionskostnaderna enligt Statistiska centralbyrån. För bostadsrätter justeras reparations- och underhållskostnaden med hänsyn till bostadsrättsföreningens och lägenhetsinnehavarens underhållsansvar. Utfall finns till och med 2020. För 2021 antar vi att kostnaderna ökar med 2,2 procent och för 2022 antar vi att kostnaderna ökar med 5,1 procent.

Årsavgifter till bostadsrättsföreningen

Antaganden för årsavgifter bygger på statistik från Värderingsdata och justeras med hänsyn till typfamiljens boyta. Vi antar att avgiftshöjningar på grund av högre räntor på föreningarnas lån kommer att påverka vissa föreningar efter sommaren 2022.

Boindex är 100 när summan av boendekostnaderna är 30 procent av den disponibla inkomsten

Samtliga löpande utgifter för boendet summeras kvartalsvis och sätts i relation till disponibel inkomst. När andelen av disponibelinkomsten som går till att finansiera boendekostnaden överskrider 30 procent, det vill säga när Boindex underskrider 100, kan många hushåll få svårigheter att få sin ekonomi att gå ihop.

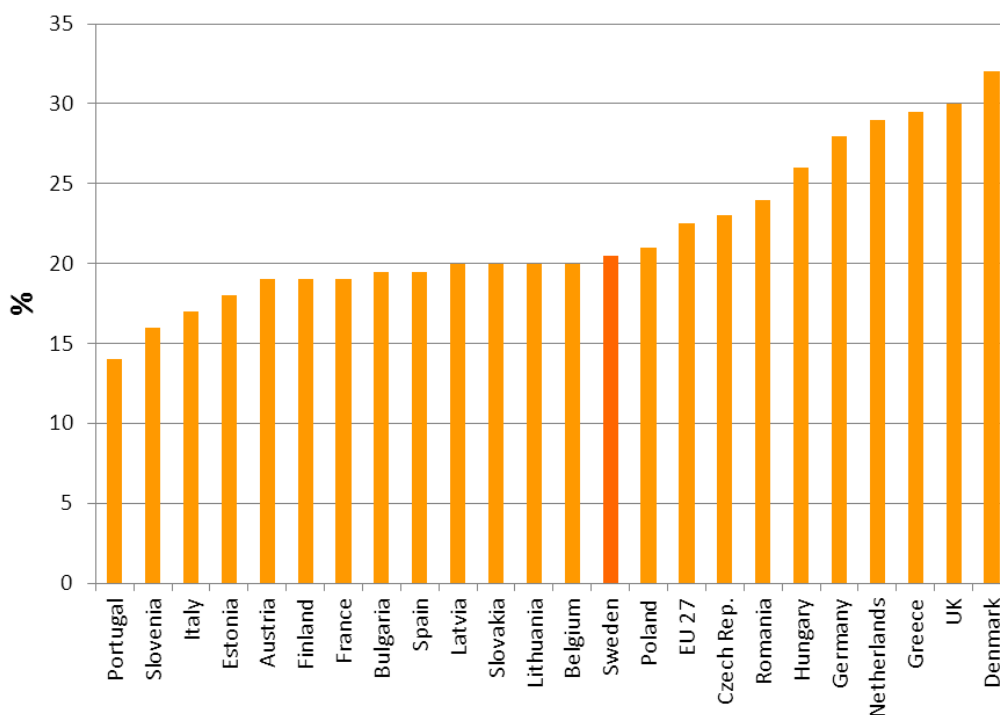


Diagram 8: Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst exklusive hyresrätter 2011;
Källa: CECODHAS European Social Housing Observatory 2011

De länder vars snitthushåll år 2011 låg på gränsen till 30 procent av disponibel inkomst lagd på boendeutgifter har samtliga fått problem på bostadsmarknaden, inklusive Nederländerna, Grekland, England och Danmark. Andelen på 30 procent anses generellt som en brytpunkt, och Swedbank Boindex når då 100. Ju högre Boindex desto större köpkraft.

Källor

Avfall Sverige

E.ON

Energimyndigheten

Finansinspektionen

Konsumenternas Energimarknadsbyrå

Konsumenternas Försäkringsbyrå

Medlingsinstitutets hemsida

Nord Pool

Regeringens hemsida

Statistiska centralbyrån

Skatteverkets hemsida

Svensk Mäklarstatistik AB

Svenskt Vatten

Swedbank Economic Outlook

Tre Kronor Försäkring AB

Värderingsdata AB