

Boindex

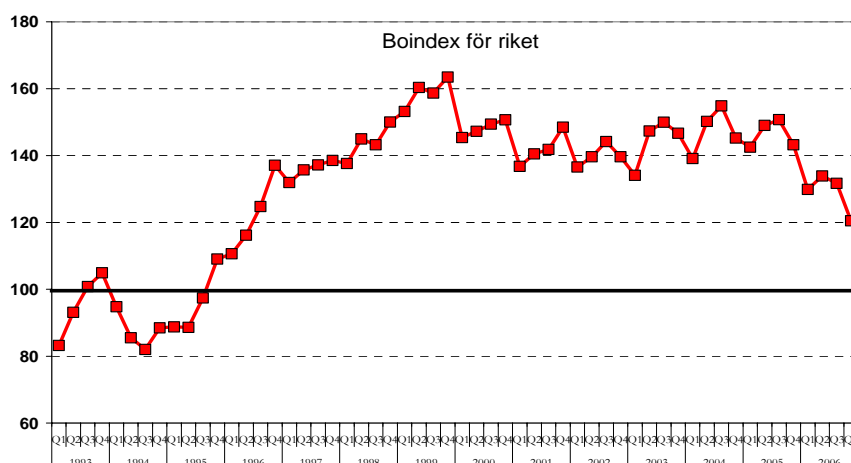
Speglar hur väl hushållen har råd med sina husköp

2007-03-12

Boindex sjönk till 120,5 fjärde kvartalet i fjol – Husköpkraften är nu den lägsta på mer än tio år

- Svenskarnas husköpkraft fortsatte att försämrats fjärde kvartalet ifjol. Hushållens inkomster ökade, men inte i den omfattning att det kunde kompensera de högre huspriserna och uppgången i bolåneräntorna. Boindex sjönk till 120,5, jämfört med 131,7 för det tredje kvartalet. Detta innebär att hushållen nu har drygt 20 % högre inkomster än vad som krävs för att råd med husköpet enligt vår uppsatta norm. Det innebär att det fortfarande finns en buffert, men husköpkraften har inte varit så här låg sedan 1996.
- *Boindex är 100 när hushållen använder 15 % av förvärvsinkomsten före skatt till bolånekostnader. När Boindex överstiger 100 har hushållen råd med sitt boende enligt den fastställda normen. Ju högre siffra, desto bättre.*
- Priset på medianvillan i riket steg med 100 000 kronor till 1,4 miljoner kronor. Den sammanvägda bolåneräntan steg med 0,2 procentenheter till 4,0 %. Den årliga medianinkomsten för ett hushåll där minst en arbetar uppgick till 515 500 kronor före skatt.
- Ovanligt många kommuner/regioner – 13 av 48 stycken – hamnar under 100-strecket. Hushållen där får i allt större utsträckning göra avkall på annan konsumtion för att få råd med boendet. Bland kommunerna med lägst husköpkraft har hushållen fått ännu sämre råd med husköpet, då huspriserna har stigit markant. I storstadsregionerna uppgår Boindex till mellan 71 och 81. Bland kommunerna i toppen av listan har husköpkraften istället stärkts ytterligare.

Boindex för riket som helhet



Boindex – hela riket

1995	96,0
1996	122,2
1997	135,9
1998	144,0
1999	158,9
2000	148,2
2001	141,9
2002	140,0
2003	144,5
2004	147,3
2005	146,4
2006	129,0

2006 Q1	129,9
2006 Q2	133,9
2006 Q3	131,7
2006 Q4	120,5

Källa: Swedbank samt data från SCB. Data revideras löpande utifrån nya uppgifter.

Boindex delkomponenter: Huspriser, räntor och inkomster

Småhuspriser

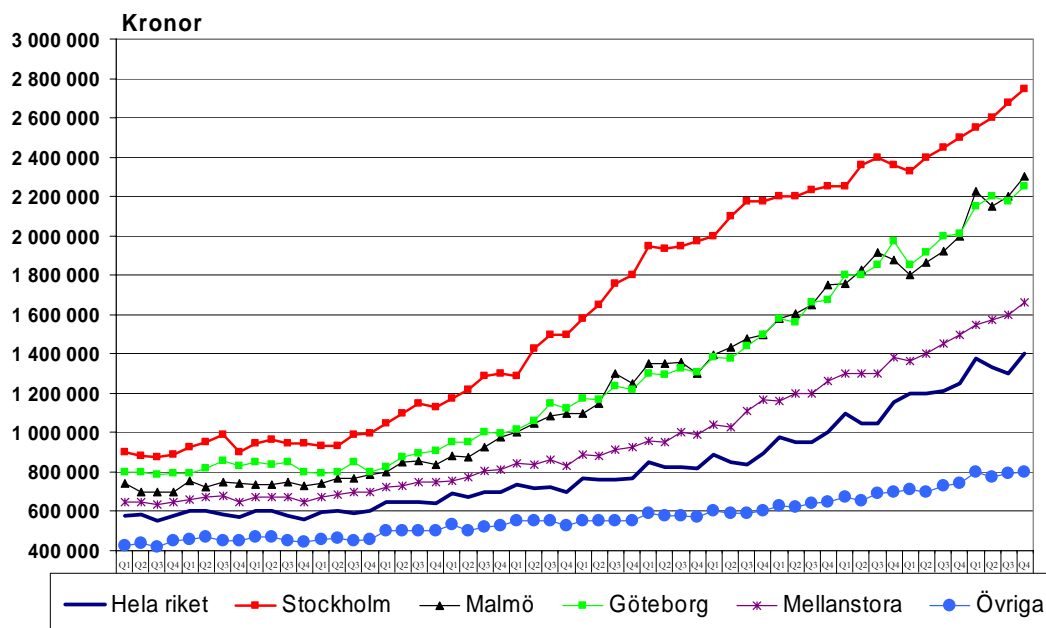
Medianpriset för småhus – Boindex första delkomponent – steg i riket med 100 000 kronor från tredje kvartalet till 1,4 miljoner kronor. Det är ett nytt prisrekord. Jämfört med för ett år sedan har landets huspriser stigit med 12 %.¹

Huspriserna steg med 70 000 kronor från tredje kvartalet till en ny rekordnivå på 2,745 miljoner i *Stockholmsregionen*. Prisökningstakten på årsbasis uppgick till knappt 10 %.

I likhet med riket, steg huspriserna med 100 000 kronor från kvartalet före till 2,3 miljoner kronor i *Malmöregionen*. Här steg medianpriset med drygt 15 % jämfört med fjärde kvartalet 2005. I *Göteborgsregionen* steg medianpriset med 77 000 kronor till 2,25 miljoner kronor, och årstakten matchade rikets 12 %.

I *medelstora städer* steg medianpriset med 11 % jämfört med samma kvartal året innan. Medianvillan blev även 65 000 kronor dyrare jämfört med tredje kvartalet och noterade 1,665 miljoner kronor. I gruppen landets *övriga kommuner* blev ökningstakten den lägsta på 8 %. Här steg medianpriset med endast 5 000 kronor till 800 000 kronor, en högstnivå som även noterades första kvartalet ifjol. I riket, storstadsregionerna och i mellanstora städer däremot noterades nya prisrekord.

Prisutveckling för småhus 1993-2006 per region, medianpris (SEK)



Källa: SCB och Swedbank

Bolåneräntor utifrån faktisk nyupplåning

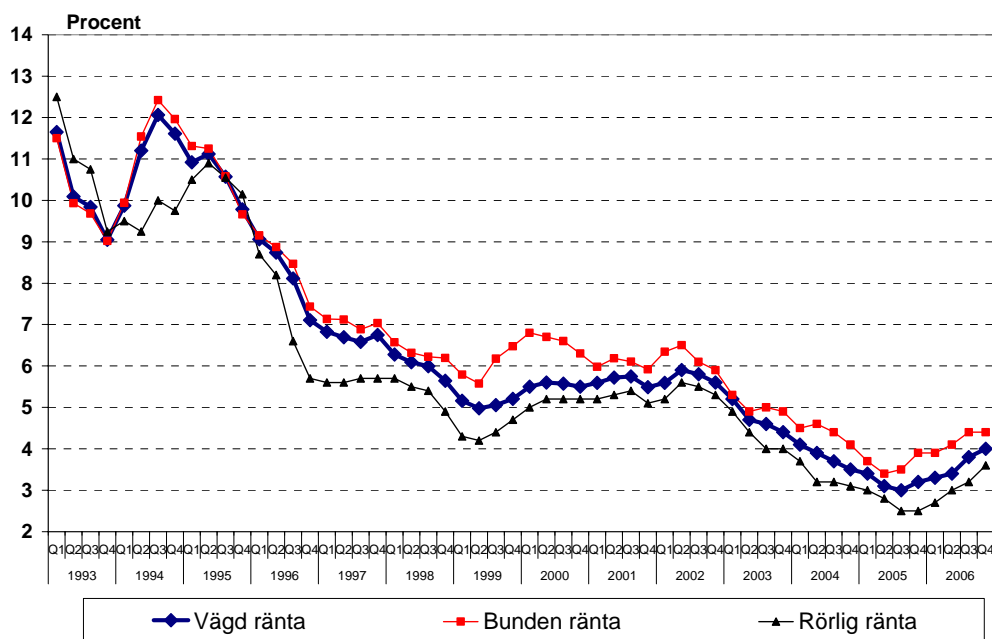
Bolåneräntan, som vägs samman av rörliga och bundna bolåneräntor utifrån den faktiska nyutlåningen, utgör den andra delkomponenten. Bolåneräntan steg till 4,0 %, vilket var en uppgång från tredje kvartalet med 0,2 procentenheter. Det är femte kvartalet i rad som bolåne-

¹ I Boindex redovisas medianpriser. Observera att dessa inte tar hänsyn till de försälda fastigheternas taxeringsvärden. Medianprisernas utveckling kan därför avvika från annan mer vedertagen statistik över husprisernas utveckling.

räntan stiger efter en längre tid av nedgång. Medan de sammanvägda bundna räntorna var oförändrade på 4,4 %, steg den rörliga räntan med 0,4 procentenheter till 3,6 %.

Den lånevolym som tagits till rörlig ränta minskade med 4,6 procentenheter mellan tredje och fjärde kvartalet till 50,2 %. Andelen bundna räntor under fem år ökade med nästan 2 procentenheter till knappt 35 %, medan andelen bundna räntor över fem år ökade med drygt 2,6 procentenheter till knappt 15 %.

Bolåneräntor utifrån faktisk nyutlåning 1993-2006 (procent)



Källa: SCB och Swedbank

Hushållens arbetsinkomster

Boindex tredje delkomponent är *hushållens förvärvsinkomster* före skatt (median) för gifter och sambesktade hushåll (minst en i hushållet förvärvsarbetar). I riket som helhet uppgick hushållsinkomsten till 515 500 kronor.

Hushållen i riket har 20,5 % högre inkomster än de som krävs enligt Boindex notering på 120,5 för att "ha råd med" medianvillan, d v s för att uppfylla vår norm om högst 15 % bolånekostnader som andel av hushållets förvärvsinkomster före skatt.

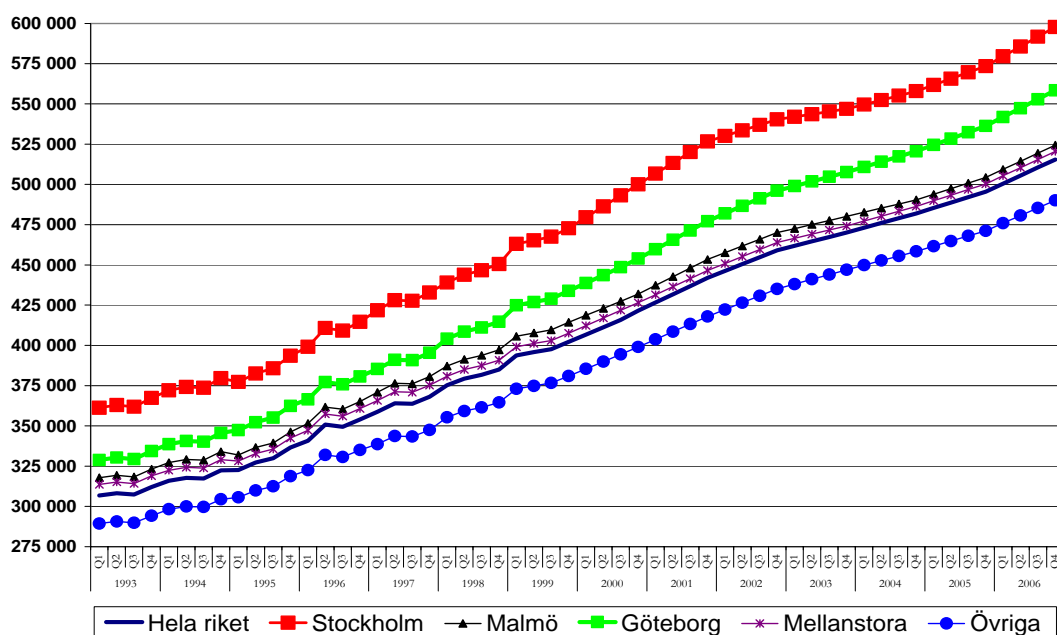
För rikets hushåll behövs en genomsnittlig inkomst på knappt 428 000 kronor – den högsta i Boindex historia.

Motsvarande inkomst som behövs i Stockholmsregionen uppgår till 839 000 kronor, medan det räcker med 687 000 respektive 703 000 kronor i Göteborgs- och Malmöregionerna. Inkomsterna i de tre storstadsregionerna är i nuläget lägre än de som krävs. Därför är Boindex under 100-strecket. I Stockholmsregionen har hushållen 71,3 % av inkomsten som krävs, medan Göteborgs- och Malmöregionerna har 81,2 % respektive 74,6 % av inkomsten som krävs. I medelstora städer har hushållen nu endast 2 % högre inkomster än de som krävs och i gruppen övriga kommuner har hushållen dubbelt så höga inkomster än vad som krävs för att köpa medianvillan, enligt vår uppsatta norm. Jämfört med tredje kvartalet i år har hushållens inkomster stigit i samtliga grupper, d v s de tre storstadsregionerna, i medelstora

städer och gruppen övriga kommuner. Husköpkraften har minskat till följd av både högre bolåneräntor och högre huspriser.

OBS! Dessa beräkningar tar inte hänsyn till andra konsumtionsbehov som hushållet har, utan visar endast att 85 % av bruttointkomsten kvarstår för andra utgifter. Denna undersökning bör inte användas för att beräkna "kvar att leva på", eftersom 200 000 kronor före skatt sannolikt inte är tillräckligt för att klara ett hushålls alla utgiftsbehov i gruppen av "övriga kommuner". Beloppet skall i första hand användas som jämförelsemått mellan regionerna/kommunerna.

Utveckling av hushållens förvärsinkomster före skatt i olika regioner, löpande priser 1993-2006 (kr/år)



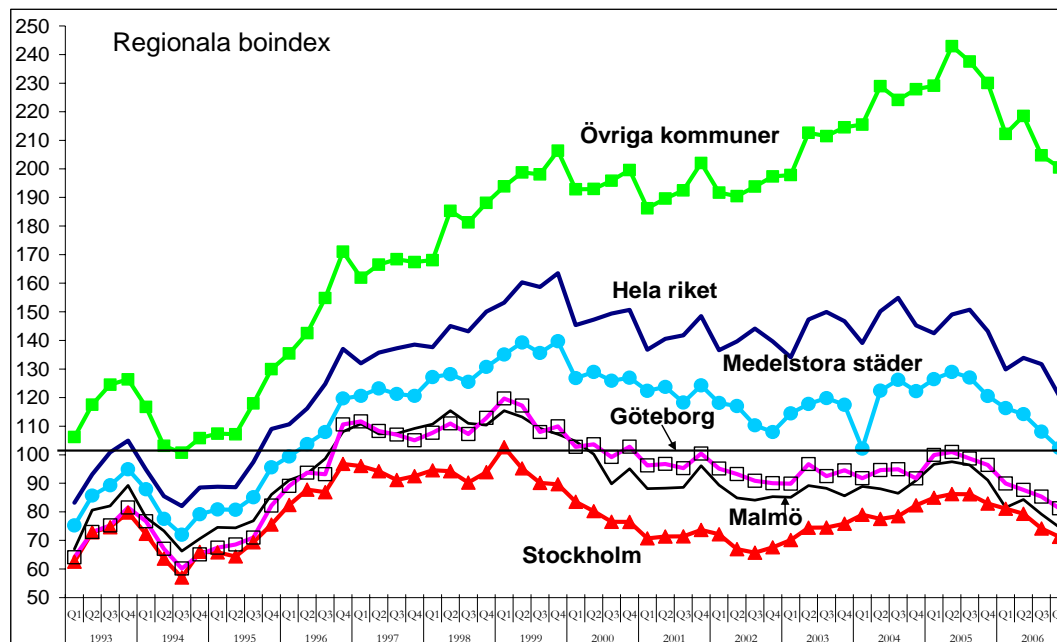
Källa: SCB och Swedbank

Regionala Boindex

Husköpkraften föll fjärde kvartalet i samtliga fem regionala indelningar, jämfört med tredje kvartalet. Störst blev nedgången i gruppen Mellanstora städer där Boindex närmar sig 100-strecket. Trenden sett över 1 ½ år är också nedåtriktad och mer markant. Fortsatt stigande huspriser i kombination med högre bolåneräntor har inte kunnat kompenseras av stigande förvärsinkomster. Medan Malmö- och Göteborgsregionerna följts åt tidigare, märks en förändring i att Malmöregionen i större utsträckning närmar sig Stockholmsregionen.

Även om "husköpkraften" är högst i kommunerna utanför storstadsregioner och medelstora kommuner, säger Boindex ingenting om möjligheterna att avyttra småhus i olika regioner. Utanför storstadsregionerna är omsättningen lägre och huspriserna påverkas av utvecklingen på den lokala arbetsmarknaden, som inte behöver vara samstämmig med konjunkturutvecklingen i landet som helhet.

Boindex i olika regioner 1993-2006



Källa: Swedbank samt data från SCB.

Kommunala Boindex

Boindex har även tagits fram för 45 enskilda kommuner över hela landet. I storstadsregionerna ingår redan 51 kommuner och i gruppen "övriga kommuner" ca 200 kommuner. Ett kriterium för att analysera en enskild kommun är att minst 25 småhusköp har registrerats i kommunen under kvartalet.

Under det fjärde kvartalet i år försämrades husköpkraften i 77 % av de kommuner/regioner som ingår i Boindex, eller för 37 av 48 stycken. Denna ovanligt höga andel noterades även kvartalet innan. Båstad har nu den lägsta husköpkraften. Stockholmsregionen följer därefter. Här måste hushållen lägga 21 % av inkomsten på bolånekostnader, vilket innebär ett Boindex på drygt 71.

Tredje kvartalet noterades att ovanligt många kommuner/regioner (9 stycken) föll under 100-strecket. Motsvarande antal för det fjärde kvartalet är hela 13 stycken. Det är framför allt kommuner i Mälardalen, Skåne och Halland samt Umeå som missar normen om 15 procenta bolånekostnader som andel av förvärvsinkomsten. Flera städer ligger strax ovanför 100-strecket, t ex Norrköping, Norrtälje, Jönköping och Uddevalla.

Den största husköpkraften återfanns fjärde kvartalet i Örnköldsvik, Karlskoga, Hudiksvall och Mariestad. Här har husköpkraften stärkts betydligt, eftersom huspriserna fallit tillbaka medan inkomsterna stigit. Detta innebär att medan kommunerna i botten faller ytterligare, gäller motsatsen för dem i toppen av listan. Här får hushållen bättre råd med sina husköp.

Vid framtagningen och analysen av Boindex tror vi oss ha använt tillförlitliga källor och bearbningsrutiner. Swedbank AB (publ) kan dock inte ta ansvar för analysernas riktighet eller fullständighet och inte heller för eventuell felaktighet eller brist i grundmaterialet eller bearbetningen därav. Läsarna uppmanas att basera eventuella beslut även på annat underlag.

Varken Swedbank eller dess anställda eller andra medarbetare skall kunna göras ansvariga för förlust eller skada, direkt eller indirekt, på grund av eventuella fel eller brister i analyser som redovisas i Boindex. Boindex ger en bild av de svenska hushållens situation som grupp, men kan inte svara för enskilda hushåll. Boindex ger ingen direkt vägledning för affärsbeslut, inkl. kredit- och räntebeslut. Boindex speglar utvecklingen efter de försäljningar av småhus som gjorts, men ger ingen bild av framtida försäljningar.

Boindex på kommunal nivå, inklusive storstadsregioner

	<i>Kommun</i>	<i>Kvartal 4, 2006</i>	<i>Kvartal 3, 2006</i>		<i>Förändring</i>
1	Örnsköldsvik (1)	271.0	235.3	235.3	35.7
2	Karlskoga (3)	254.7	217.6	217.6	37.1
3	Hudiksvall (6)	247.5	201.4	197.6	46.1
4	Mariestad (10)	246.0	181.0	179.0	65.0
5	Skellefteå (2)	217.4	231.1	231.1	-13.7
6	Piteå (4)	207.7	215.2	215.2	-7.5
7	Gislaved (5)	195.5	208.6	208.6	-13.1
8	Borlänge (7)	181.0	192.3	190.8	-11.3
9	Ljungby (12)	173.2	162.4	162.4	10.8
10	Västervik (8)	172.2	188.2	189.3	-16.0
11	Sundsvall (11)	167.9	179.0	177.2	-11.1
12	Kristianstad (13)	151.2	156.5	156.5	-5.3
13	Falun (15)	147.5	152.4	149.7	-4.9
14	Karlskrona (14)	145.7	151.1	154.5	-5.4
15	Skövde (9)	144.2	183.0	183.0	-38.8
16	Värnamo (17)	128.7	153.2	148.2	-24.5
17	Borås (20)	127.0	130.4	130.4	-3.4
18	Trollhättan (18)	123.3	137.7	137.7	-14.4
19	Gävle (21)	122.5	129.3	129.3	-6.8
20	Karlstad (22)	122.1	126.2	124.1	-4.1
21	Östersund (23)	119.8	124.8	123.6	-5.0
22	Landskrona (28)	119.1	114.4	114.4	4.7
23	Luleå (16)	117.9	148.5	148.9	-30.6
24	Nyköping (31)	117.4	113.6	113.0	3.8
25	Enköping (27)	116.2	114.0	114.9	2.2
26	Gotland (25)	116.1	120.1	120.1	-4.0
27	Höganäs (36)	115.2	101.9	101.9	13.3
28	Kalmar (16)	112.1	132.3	132.1	-20.2
29	Eskilstuna (29)	110.4	113.1	113.5	-2.7
30	Strängnäs (40)	109.7	99.0	99.7	10.7
31	Växjö (24)	109.3	122.0	121.8	-12.7
32	Uddevalla (26)	107.9	120.9	118.7	-13.0
33	Jönköping (33)	106.6	107.1	106.8	-0.5
34	Norrtälje (32)	104.7	109.8	109.8	-5.1
35	Norrköping (34)	100.7	105.5	105.5	-4.8
36	Örebro (30)	99.0	113.2	113.2	-14.2
37	Umeå (35)	97.1	103.7	103.7	-6.6
38	Västerås (38)	96.0	100.4	100.4	-4.4
39	Varberg (37)	95.2	101.4	101.4	-6.2
40	Ängelholm (39)	92.2	100.0	100.3	-7.8
41	Halmstad (41)	89.4	96.8	96.8	-7.4
42	Uppsala (45)	86.6	84.1	83.9	2.5
43	Linköping (42)	84.5	90.9	90.9	-6.4
44	Göteborgsregionen (44)	81.2	85.3	85.3	-4.1
45	Malmöregionen (46)	74.6	79.2	79.2	-4.6
46	Helsingborg (47)	71.4	75.1	74.7	-3.7
47	Stockholmsregionen (48)	71.3	74.2	74.3	-2.9
48	Båstad (43)	68.8	86.0	86.0	-17.2
	<i>Riket som helhet</i>	<i>120.5</i>	<i>131.7</i>	<i>131.7</i>	<i>-11.2</i>

Siffror inom parentes efter ortsnamnet anger placering förra kvartalet. Förra kvartalets siffror kan ha reviderats, framför allt till följd av reviderade småhuspriser (vilket görs löpande). Eventuella revideringar av inkomster görs i juni varje år. De ursprungliga siffrorna redovisas inom parentes.

Boindex: Metod

Syfte	Mäter förändringar i hushållens köpkraft i första hand vid husköp, men kan också ge indikationer om befintligt boende.
Norm	Hushållens bolånekostnader bör enligt vår definition inte överstiga 15 % av förvärvsinkomsten (före skatt), vilket motsvarar ca 25 % av disponibelinkomsten.
Definition av boindex	Faktisk inkomst i förhållande till den inkomst som krävs för att uppfylla "normen" om 15 % bolånekostnader av inkomsten före skatt. Vid index = 100 använder hushållen 15 % av inkomsten före skatt, vid index > 100 har hushållen en bättre köpkraft än normen och vid index < 100 har hushållen en sämre köpkraft än normen.
Variabler	<ul style="list-style-type: none">• Småhuspriser från SCB (median)• Hushållens förvärvsinkomster för gifta och sambeskattade från SCB (median) samt egna beräkningar• Bolåneräntor från Riksbanken (rörliga < 3 mån, bundna 1-5 år och > 5 år, sammanvägda) ger den månatliga bolånekostnaden vid antagandet om 20 % insats och 30 års återbetalningstid
Begränsningar	Boindex inkluderar bolånekostnader, men exkluderar skatter och subventioner, inklusive fastighetsskatt och ränteavdrag. Boindex ska ge en fingervisning om läget för hushållen som grupp – men kan inte tala för varje enskilt hushåll. Boindex ger ingen direkt vägledning för affärsbeslut, inkl beslut om kreditgivning och räntebindning. Boindex speglar hushållens köpkraft utifrån de husköp som gjorts, men säger ingenting om hushållens försäljningsmöjligheter.
Periodicitet	Utkommer kvartalsvis
Regioner	Förutom hela riket, d v s samtliga kommuner i riket, ingår även:
1. Stockholm	Upplands Väsby, Vallentuna, Österåker, Värmdö, Järfälla, Ekerö, Huddinge, Botkyrka, Salem, Haninge, Tyresö, Upplands Bro, Täby, Danderyd, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Stockholm, Nacka, Lidingö, Vaxholm, Sigtuna, Norrtälje, Södertälje, Nynäshamn och Nykvarn
2. Malmö	Staffanstorps, Burlöv, Vellinge, Kävlinge, Lomma, Svedala, Malmö, Lund, Trelleborg, Skurup, Eslöv och Höör
3. Göteborg	Kungsbacka, Härryda, Partille, Öckerö, Stenungssund, Tjörn, Ale, Lerum, Göteborg, Mölndal, Kungälv, Alingsås och Lilla Edet
4. Kommuner > 75 000 inv	Uppsala, Eskilstuna, Linköping, Norrköping, Jönköping, Växjö, Helsingborg, Kristianstad, Halmstad, Borås, Karlstad, Örebro, Västerås, Gävle, Sundsvall, Umeå
5. Resterande kommuner	Övriga ej ovan nämnda kommuner
Separat redovisade kommuner	Borlänge, Borås, Båstad, Enköping, Eskilstuna, Falun, Gislaved, Gotland, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Hudiksvall, Höganäs, Jönköping, Kalmar, Karlskoga, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Landskrona, Linköping, Ljungby, Mariestad, Luleå, Norrköping, Norrtälje, Nyköping, Piteå, Skellefteå, Skövde, Strängnäs, Sundsvall, Trollhättan, Uddevalla, Umeå, Uppsala, Varberg, Värnamo, Västervik, Västerås, Växjö, Ängelholm, Örebro, Örnsköldsvik, Östersund