

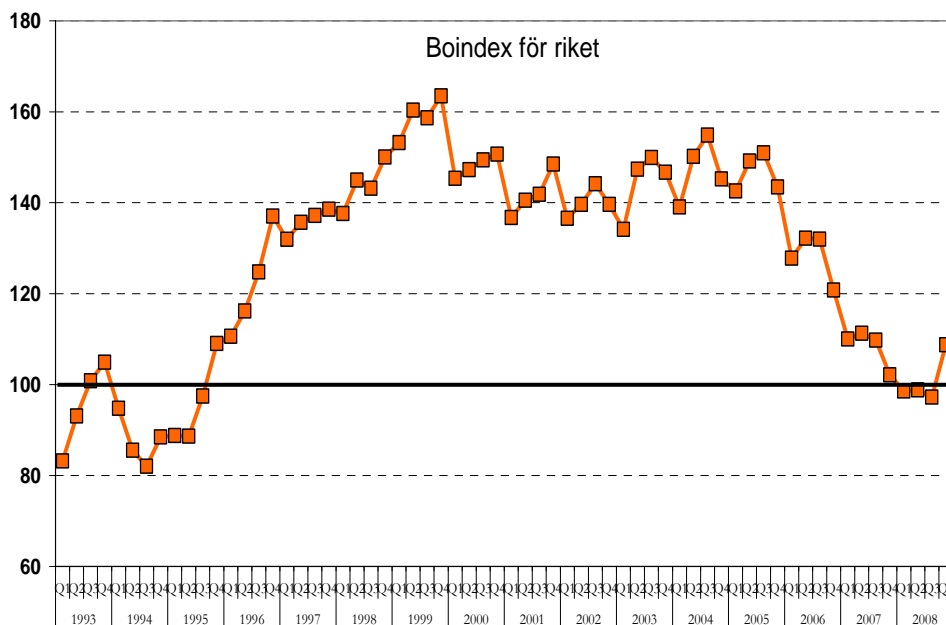
Boindex

Speglar hur väl hushållen har råd med sina husköp

2009-03-03

Boindex steg till 108,7 fjärde kvartalet 2008 – hushållen har åter fått bättre råd med sina husköp

- Boindex steg till 108,7 fjärde kvartalet, från 97,2 kvartalet innan (uppreviderat från 95,9). Främsta förklaringen är lägre bolåneräntor, men även en nedgång i huspriserna och högre förvärvsinkomster bidrog till att stärka husköpkraften. Återigen har nu hushållen marginaler vid sina husköp.
- *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 sjönk med 5 000 kronor till 1,5 miljoner kronor. För första gången sedan 1996 sjönk huspriserna i årstakt. Den sammanvägda bolåneräntan sjönk till 5,0 %, från 5,9 % kvartalet innan. Den årliga förvärvsinkomsten för ett hushåll där minst en arbetar ökade till drygt 560 000 kronor före skatt.
- Husköpkraften stärktes i hela 90 % av undersökta regioner och kommuner. Antalet kommuner som ligger under 100-strecket minskade från 32 till 25 stycken. Fortfarande är det storstadsregionerna och kommuner i dess närhet som har lägst husköpkraft, och skillnaderna till kommuner med starkast husköpkraft ökar återigen.



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	146,5
2006	128,2
2007	108,3
2008	100,8

2008 Q1	98,6
2008 Q2	98,8
2008 Q3	97,2
2008 Q4	108,7

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

Boindex delkomponenter: Huspriser, räntor och inkomster

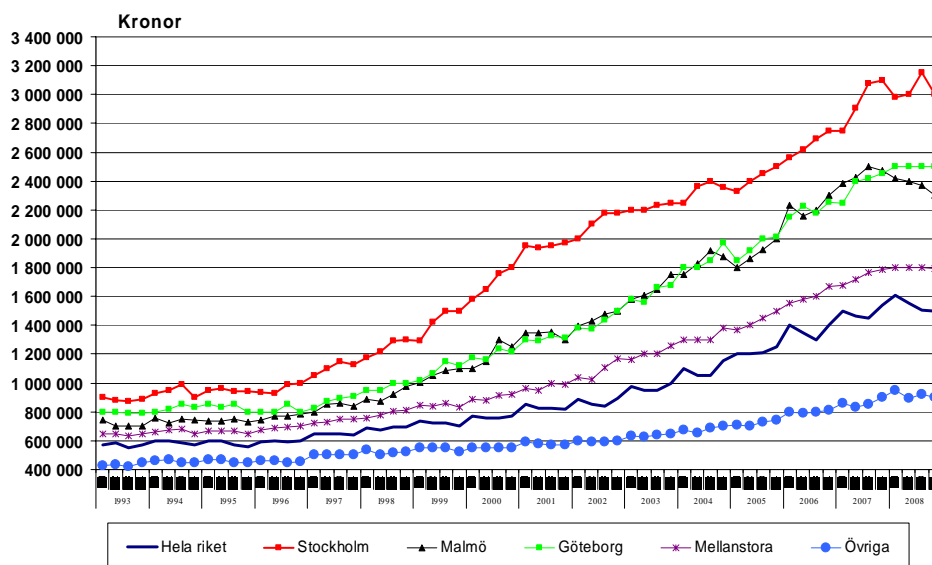
Småhuspriser

Medianpriset för småhus – Boindex första delkomponent – sjönk i riket med 5 000 kronor från tredje kvartalet, till 1,5 miljoner kronor fjärde kvartalet ifjol.¹ Därmed har medianpriset minskat med 40 000 kronor under det senaste året och med 110 000 sedan toppen första kvartalet ifjol. Den årliga prisförändringen uppgår till -2,6 %. Det är den första nedgången i årstakt sedan första kvartalet 1996 och det största prisfallet – i både relativa och absoluta termer – i Boindex historia (där jämförelsedata finns sedan 1994).

I *Stockholmsregionen* sjönk medianpriset fjärde kvartalet med hela 150 000 kronor tillbaka till andra kvartalets nivå och uppgick till 3,0 miljoner. Förändringstakten på årsbasis blev -3,2 %. I *Malmöregionen* föll priserna i årstakt med hela 7,1 %. Medianpriset sjönk för femte kvartalet i rad och nådde 2,3 miljoner (samma nivå som i slutet av 2006). I *Göteborgsregionen* var den årliga prisökningstakten fortfarande positiv på 2 %, men i lägre grad än tidigare kvartal. Medianpriset på 2,5 miljoner kronor har varit oförändrat under hela 2008. I gruppen *medelstora städer* var priset marginellt lägre på 1,793 miljoner kronor. Ökningstakten uppgick till knappt ½ % på årsbasis. Gruppen *övriga kommuners* medianpris sjönk med 20 000 till 900 000. Därmed är medianpriset oförändrat jämfört med samma kvartal året innan.

Sammanfattningsvis sjönk medianpriset i alla regioner och grupper av kommuner, utom i Göteborgsregionen där det var oförändrat jämfört med kvartalet innan. I årstakt noterades en negativ prisutveckling i riket, Stockholms- och Malmöregionerna, medan den var positiv i Göteborgsregionen och stabil i gruppen övriga kommuner. Medianpriset synes ha toppat i Malmöregionen under 2007, medan övriga regioner sannolikt noterat pristoppar eller en utplaning under fjolåret.

Prisutveckling för småhus 1993-2008 per region, medianpris (SEK)



Källa: SCB och Swedbank

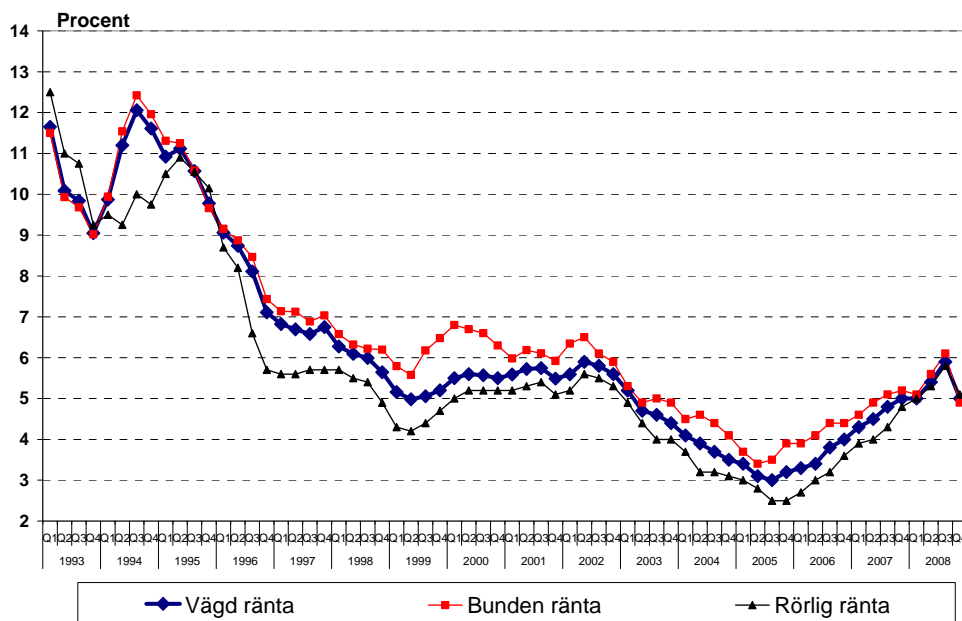
¹ I Boindex redovisas medianpriser. Observera att dessa inte tar hänsyn till de försälda fastigheternas taxeringsvärden. Medianprisernas utveckling kan därför avvika från annan mer vedertagen statistik över husprisernas utveckling.

Tredje kvartalets medianpris för riket har reviderats ned från 1,525 till 1,505 miljoner kronor, vilket även bidragit till att Boindex reviderats upp från 95,9 till 97,2.

Bolåneräntor utifrån faktisk nyupplåning

Bolåneräntan, som vägs samman av rörliga och bundna bolåneräntor utifrån den faktiska nytvlåningen, utgör den andra delkomponenten. Under fjärde kvartalet sjönk den sammanvägda bolåneräntan markant till 5,0 %, från 5,9 % tredje kvartalet. Den rörliga räntan (tre-månaders) sjönk med 0,7 procentenheter till 5,1 %. Den sammanvägda bundna räntan sjönk med hela 1,2 procentenheter till 4,9 %. Den lånevolym som tagits till rörlig ränta sjönk något och uppgår nu till 62 % (65 % kvartalet innan). Andelen av lånevolymen som tagits till bundna räntor under fem år steg från 30 % till 35 %, medan andelen bundna räntor över fem år halverades till 2 ½ %.

Bolåneräntor utifrån faktisk nytvlåning 1993-2008 (procent)



Källa: SCB och Swedbank

Hushållens arbetsinkomster

Boindex tredje delkomponent är *hushållens förvärvsinkomster* före skatt (median) för gifta och sambeskattade hushåll (minst en i hushållet förvärvsarbetar). I riket som helhet uppgick hushållsinkomsten till 560 400 kronor fjärde kvartalet ifjol.

Ett Boindex på 108,7 innebär att hushållen har närmare 8,7 % högre inkomster än de som krävs 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 515 349 kronor för att uppfylla normen vid köpet av medianvillan. Då skulle Boindex uppgå till 100. När Boindex är 108,7 betalar hushållen 13,8 % bolånekostnader som andel av bruttoinkomsten. Under fjolårets tre första kvartal betalade hushållen något mer än 15 % och då sjönk Boindex under 100-strecket.

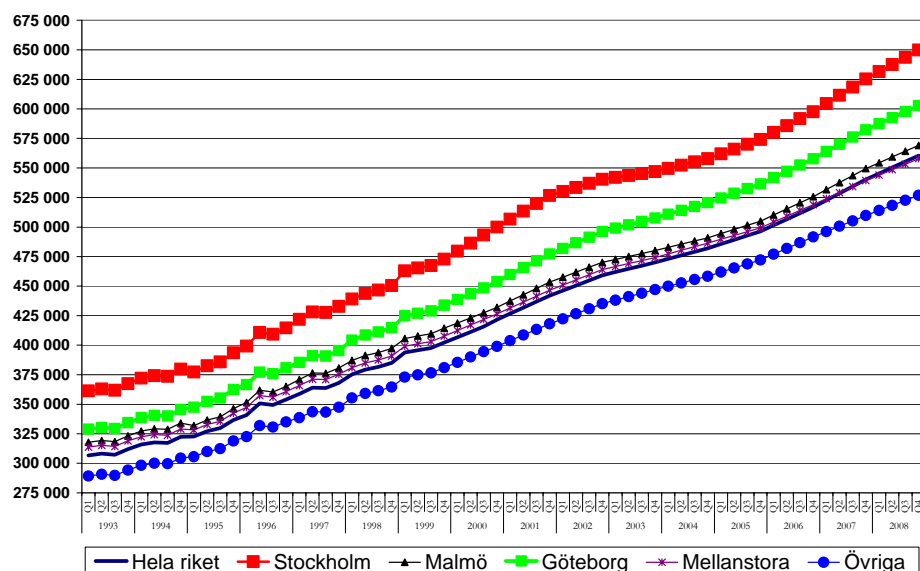
I Stockholmsregionen krävs 1 030 698 för att nå normen och ett Boindex på 100. I verkligheten har stockholmarna en medianinkomst i hushållet på 649 800 kronor. Därmed är Boindex 63,0, vilket är en tydlig förbättring från kvartalet innan (53,8). Stockholmarna betalar 23,8 % bolånekostnader som andel av bruttoinkomsten. Det är en återgång till de nivåer som noterades våren 2007.

I Malmö- och Göteborgsregionerna behöver hushållsinkomsten uppgå till 892 024 respektive 858 915 kronor. Medan Stockholms och Malmöborna har ungefär två tredjedelar av inkomsten som krävs, har Göteborgarna drygt 70 % av inkomsten. I medelstora städer som grupp har hushållen drygt 90 %, medan övriga kommuner som grupp har goda marginaler med 70 % högre inkomster än de som krävs för att ha råd med husköpet enligt vår norm. Marginalerna har återigen stigit – inte minst i grupperna medelstora städer och övriga kommuner.

Jämfört med fjärde kvartalet ifjol har hushållens inkomster stigit i samtliga grupper, d v s de tre storstadsregionerna, i medelstora städer och gruppen övriga kommuner. Högre inkomster, lägre bolåneräntor och lägre eller stabila huspriser bidrar till att stärka husköpkraften. Därmed inverkar samtliga tre av Boindex delkomponenter nu positivt till husköpkraften.

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". Beloppet skall i första hand användas som jämförelsemått mellan regionerna/kommunerna.

Utveckling av hushållens förvärsinkomster före skatt i olika regioner, löpande priser 1993-2008 (kr/år)



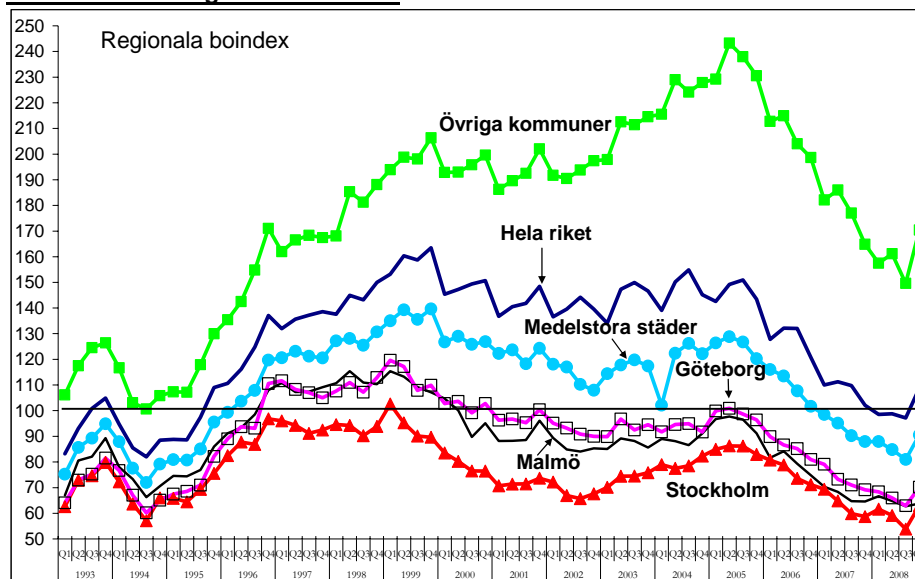
Källa: SCB och Swedbank

Regionala Boindex

Fjärde kvartalet ifjol steg husköpkraften i riket, de tre storstadsregionerna, medelstora städer och gruppen övriga kommuner efter en trendmässig negativ utveckling under de senaste tre åren. Fortfarande noterar storstadsregioner och medelstora städer Boindex under 100-strecket. Skillnaderna mellan gruppen övriga kommuner och storstadsregionerna ökar återigen.

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 konjunktur-utvecklingen i landet som helhet.

Boindex i olika regioner 1993-2008



Källa: Swedbank samt data från SCB.

Kommunala Boindex

Boindex har tagits fram för 47 enskilda kommuner över hela landet. I de tre 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.

Örnsköldsvik återtog under fjärde kvartalet sin första plats från Karlskoga (som hamnade på tredje plats) och har därmed landets högsta husköpkraft av undersökta kommuner. Andra kommuner med god husköpkraft är Piteå, Gislaved, Skellefteå och Hässleholm. Kommuner i regionerna Stockholm, Malmö och Göteborg ligger längst ned på listan.

Antalet kommuner med Boindex under 100-strecket minskade från 32 till 25 stycken under fjärde kvartalet. De sju som åter "fick råd med husköpet" var Gotland, Strängnäs, Karlstad, Falkenberg, Uddevalla, Borås och Skövde.

Under det fjärde kvartalet i år försämrades husköpkraften i endast 10 % av de undersökta kommuner/regioner som ingår i Boindex. Detta kan jämföras med kvartalet innan då hela 84 % av kommunerna fick en försämrad husköpkraft. Bland de 45 kommuner/regioner som fick en starkt husköpkraft märks de största förbättringarna i Skövde, Karlskrona, Värnamo Hässleholm och Falun.

Vid framtagningen och analysen av Boindex tror vi oss ha använt tillförlitliga källor och bearbetningsrutiner. 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

	Kommun	Kvartal 4, 2008	Kvartal 3, 2008		Förändring
1	Örnsköldsvik (2)	222.7	196.3	199.1	26.4
2	Piteå (4)	198.2	172.4	167.1	25.8
3	Karlskoga (1)	189.9	205.0	205.0	-15.1
4	Gislaved (5)	178.6	164.0	162.1	14.6
5	Skellefteå (3)	176.6	177.6	177.6	-1.0
6	Hässleholm (8)	172.5	142.5	142.5	30.0
7	Hudiksvall (6)	172.4	154.7	160.4	17.7
8	Sundsvall (11)	146.5	119.9	115.9	26.6
9	Västervik (7)	146.2	163.4	154.4	-17.2
10	Karlskrona (14)	143.4	107.1	107.1	36.3
11	Kristianstad (10)	142.5	126.2	126.2	16.3
12	Mariestad (9)	137.6	135.8	135.8	1.8
13	Värnamo (13)	137.0	105.5	107.5	31.5
14	Skövde (22)	135.5	94.4	94.7	41.1
15	Falun (17)	133.8	105.7	104.2	28.1
16	Borlänge (12)	126.8	111.1	111.1	15.7
17	Luleå (18)	126.3	104.5	103.0	21.8
18	Borås (20)	113.4	95.3	95.3	18.1
19	Ljungby (16)	109.6	104.6	104.6	5.0
20	Uddevalla (26)	108.4	88.2	88.2	20.2
21	Falkenberg (19)	105.3	97.9	96.2	7.4
22	Trollhättan (15)	105.3	110.4	106.4	-5.1
23	Karlstad (27)	105.2	88.1	88.1	17.1
24	Strängnäs (25)	104.3	88.2	88.8	16.1
25	Gotland (24)	103.2	87.6	89.4	15.6
26	Kalmar (23)	99.7	90.8	91.4	8.9
27	Gävle (21)	99.2	95.0	95.0	4.2
28	Eskilstuna (29)	99.0	87.2	87.2	11.8
29	Nyköping (28)	97.8	88.5	87.7	9.3
30	Växjö (31)	97.8	83.2	83.2	14.6
31	Enköping (32)	94.0	83.8	82.9	10.2
32	Jönköping (34)	92.2	81.0	81.0	11.2
33	Norrtälje (36)	90.2	79.1	76.0	11.1
34	Höganäs (42)	88.8	71.6	71.6	17.2
35	Landskrona (39)	87.4	73.2	73.7	14.2
36	Norrköping (35)	87.4	78.2	77.6	9.2
37	Östersund (30)	86.6	86.3	86.0	0.3
38	Örebro (38)	85.7	74.9	74.9	10.8
39	Västerås (37)	84.0	75.9	75.9	8.1
40	Ängelholm (43)	83.8	71.1	71.1	12.7
41	Varberg (33)	82.8	80.4	81.8	2.4
42	Umeå (40)	82.0	73.3	72.9	8.7
43	Linköping (44)	81.4	70.8	70.2	10.6
44	Halmstad (41)	81.3	73.4	72.2	7.9
45	Uppsala (48)	71.4	61.1	60.3	10.3
46	Göteborgsregionen (46)	70.2	63.0	63.0	7.2
47	Helsingborg (49)	67.2	57.6	57.9	9.6
48	Båstad (45)	64.7	68.2	68.2	-3.5
49	Malmöregionen (47)	63.8	62.7	62.6	1.1
50	Stockholmsregionen (50)	63.0	53.8	53.8	9.2
	<i>Riket som helhet</i>	<i>108.7</i>	<i>97.2</i>	<i>95.9</i>	<i>11.5</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 maj varje år. De ursprungliga siffrorna redovisas i spalten till vänster om kolumnen "Förändring".

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 kring 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, Falkenberg, Falun, Gislaved, Gotland, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Hudiksvall, Hässleholm, 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