

Boindex

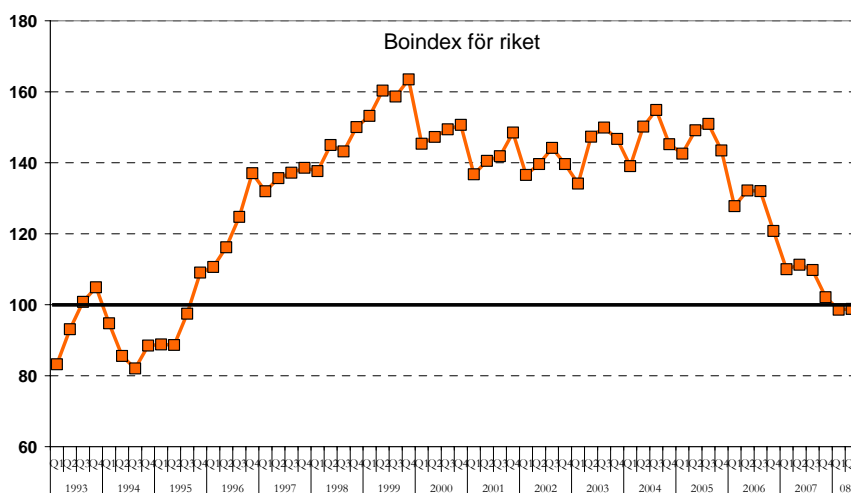
Speglar hur väl hushållen har råd med sina husköp

2008-08-28

Boindex steg marginellt till 98,8 andra kvartalet – fortfarande är hushållens husköpkraft svag

- Boindex fortsatte att ligga under 100-strecket andra kvartalet, och hushållen har därmed lägre inkomster än vad som behövs för att ha råd med husköpet enligt vår norm. Hushållens husköpkraft steg visserligen jämfört med kvartalet innan, men det var marginellt. Den negativa effekten av högre bolåneräntor på husköpkraften kunde kompenseras av lägre huspriser och högre inkomster.
- *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 60 000 kronor till 1,55 miljoner kronor. Den sammanvägda bolåneräntan steg från 5,0 % till 5,4 %. Den årliga förvärvsinkomsten för ett hushåll där minst en arbetar ökade till drygt 550 000 kronor före skatt.
- Husköpkraften förbättrades på riksnivå och i gruppen övriga kommuner, medan den försämrades i samtliga tre storstadsregioner och i gruppen medelstora städer. I två tredjedelar av kommunerna har husköpkraften minskat sedan förra kvartalet och i nästan 60 % kommunerna noteras nu Boindex under 100-strecket.

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	146,5
2006	128,2
2007	108,5
2008 Q1	98,6
2008 Q2	98,8

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

Boindex delkomponenter: Huspriser, räntor och inkomster

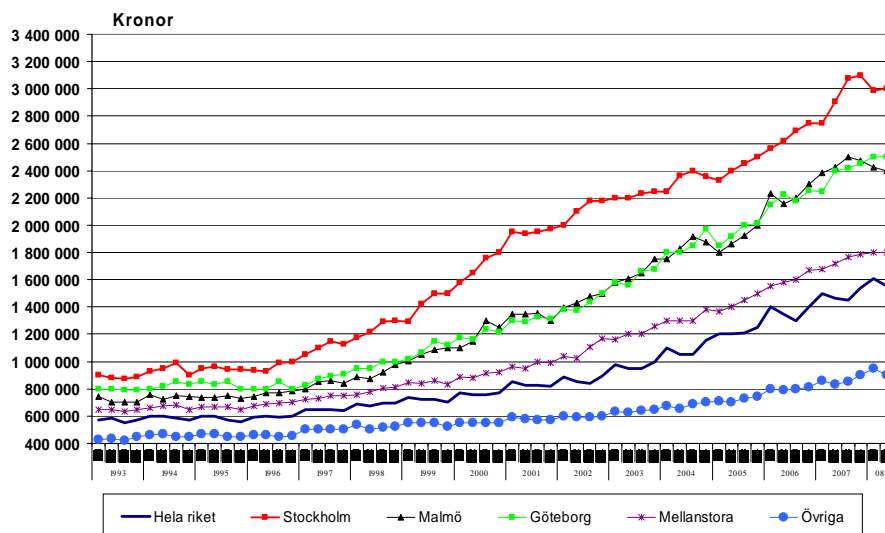
Småhuspriser

Medianpriset för småhus – Boindex första delkomponent – sjönk i riket med 60 000 kronor från första kvartalet, till 1,550 miljoner kronor andra kvartalet i år.¹ Därmed har medianpriset ökat med 85 000 kronor under det senaste året. Den årliga prisökningstakten uppgick till 5,8 %, vilket är en nedgång jämfört med första kvartalets 7,7 %.

I *Stockholmsregionen* steg medianpriset med 10 000 kronor och uppgick andra kvartalet till 3 miljoner (första kvartalet reviderades ned till 2,99 miljoner), vilket är nedgång jämfört med pristoppen på 3,1 miljoner fjärde kvartalet ifjol. Prisökningstakten på årsbasis blev beskedliga 3,2 %. I *Malmöregionen* blev den årliga prisökningstakten negativ med en dryg procent. Medianpriset sjönk för tredje kvartalet i rad och nådde 2,4 miljoner. I *Göteborgsregionen* var den årliga prisökningstakten positiv på 4,2 % och medianpriset var oförändrat jämfört med första kvartalet på 2,5 miljoner kronor. Även i gruppen *medelstora städer* var priset oförändrat och motsvarade den pristopp som noterats första kvartalet på 1,8 miljoner kronor. Ökningstakten uppgick till 5 % på årsbasis. Gruppen *övriga kommuners resa* mot miljonstrecket avbröts. Här betalades 900 000 för en medianvilla, vilket var en nedgång med 50 000 kronor jämfört med kvartalet innan. Årstakten i prisuppgången blev den högsta bland grupperna på 8,4 %.

Sammanfattningsvis steg medianpriset endast i Stockholmsregionen, men marginellt. Inga nya prisrekord noterades. Prisökningstakten på årsbasis har fallit och är negativ i Malmöregionen. Den är högst i gruppen övriga kommuner.

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



Källa: SCB och Swedbank

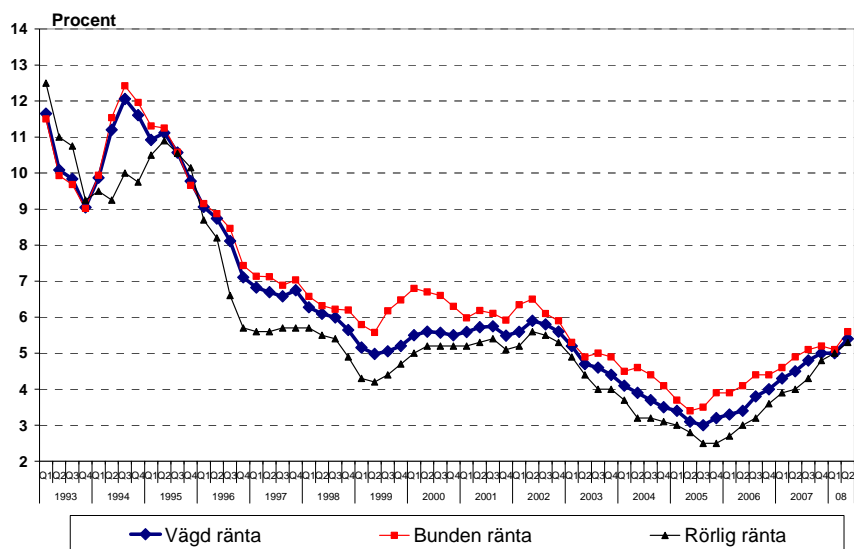
Bolåneräntor utifrån faktisk nyupplåning

Bolåneräntan, som vägs samman av rörliga och bundna bolåneräntor utifrån den faktiska nyutlåningen, utgör den andra delkomponenten. Den sammanvägda bolåneräntan steg från

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

5,0 % första kvartalet till 5,4 % andra kvartalet. Den uppåtgående trenden fortsätter. Medan den sammanvägda bundna räntan steg med 0,5 procentenheter till 5,6 %, steg den rörliga räntan med 0,3 procentenheter till 5,3 %. Finansorn dröjer sig kvar och bidrar till högre bolåneräntor. Den lånevolym som tagits till rörlig ränta fortsätter att öka och uppgår nu till drygt 56 %. Andelen bundna räntor under fem år sjönk till 35 %, medan andelen bundna räntor över fem år minskade från 10 % till 8,8 % av den totala nyutlåningsvolymen.

Bolåneräntor utifrån faktisk nyutlåning 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 550 350 kronor andra kvartalet i år.

Ett Boindex på 98,8 innebär att hushållen har lägre 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 557 039 kronor för att uppfylla normen vid köpet av medianvillan. Då skulle Boindex uppgå till 100. När Boindex är 98,8 betalar hushållen 15,2 % bolånekostnader som andel av bruttoinkomsten.

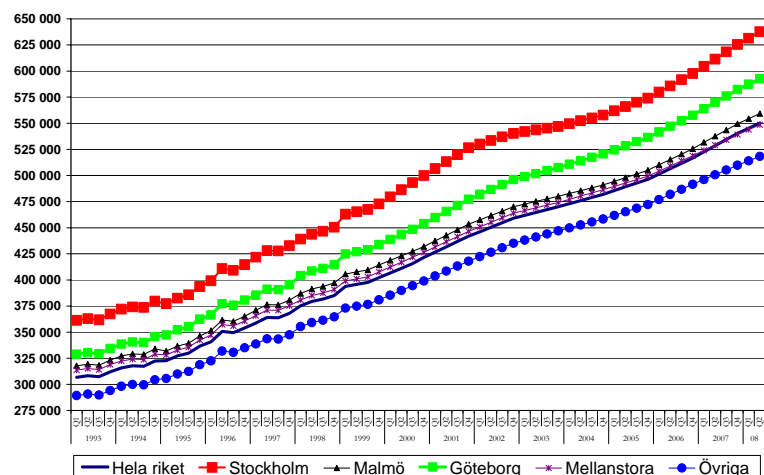
I Stockholmsregionen krävs 1 078 139 för att nå normen och ett Boindex på 100. I verkligheten har Stockholmsregionen en medianinkomst i hushållet på 637 600 kronor. Därmed är Boindex 59,1, vilket är en nedgång från kvartalet innan. Stockholmsregionen betalar 25,4 % bolånekostnader som andel av bruttoinkomsten. Fjärde kvartalet ifjol betalades 25,5 %. Endast vid ett tillfälle tidigare – tredje kvartalet 1994 – har andelen varit högre på 26,3 %. Då var den sammanvägda bolåneräntan 12,1 %, jämfört med dagens 5,4 %.

I Malmö- och Göteborgsregionerna behöver hushållsinkomsten uppgå till 862 511 respektive 898 449 kronor. Medan Stockholmsregionen har knappt 60 % av inkomsten som krävs, har Malmöregionen och Göteborgsregionen kring 65 % av inkomsten. I medelstora städer som grupp har hushållen 85 %, medan övriga kommuner som grupp har goda marginaler med drygt 60 % högre inkomster än de som krävs för att ha råd med husköpet enligt vår norm. Marginalerna har krympt. Som jämförelse hade de sistnämnda en inkomstbuffert på hela 140 % för tre år sedan.

Jämfört med första kvartalet ifjol har hushållens inkomster stigit i samtliga grupper, d v s de tre storstadsregionerna, i medelstora städer och gruppen övriga kommuner. Husköpkraften i riket har stigit marginellt eftersom inkomstuppgången och husprisnedgången kunnat kompensera effekten på husköpkraften av högre bolåneräntor.

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)

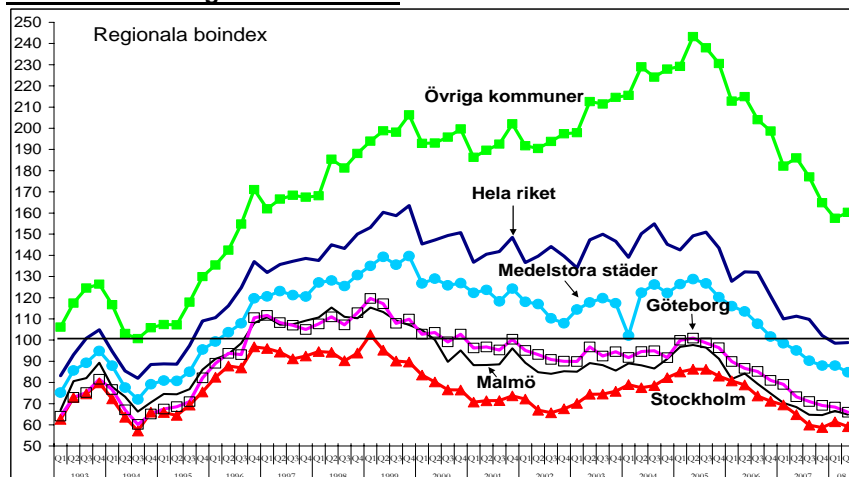


Källa: SCB och Swedbank

Regionala Boindex

De senaste två årens ränteuppgång och husprisuppgång har satt spår i husköpkraften, som trendmässigt fallit under perioden. Under andra kvartalet stabiliserades husköpkraften i riket och Boindex noterades fortsatt under 100-strecket. Det sistnämnda har varit vanligt förekommande i storstadsregionerna under en längre tid och i medelstora städer under ett drygt år. Däremot har hushållen i gruppen övriga kommuner fortfarande relativt goda marginaler vid husköpet.

Boindex i olika regioner 1993-2008



Källa: Swedbank samt data från SCB.

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.

Kommunala Boindex

Boindex har nu 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 andra kvartalet sin första plats från Karlskoga och har därmed landets högsta husköpkraft av undersökta kommuner. Andra kommuner med god husköpkraft är Skellefteå, Karlskoga, Hudiksvall, Piteå och Hässleholm. Stockholmsregionen, Helsingborg, Malmöregionen och Göteborgsregionen ligger långt ned på listan.

Antalet kommuner med Boindex under 100-strecket är 29 stycken, vilket är två fler (Falkenberg och Karlstad) jämfört med förra kvartalet. För två år sedan var det endast 6 kommuner. De nära 60 % av kommunerna där hushållen inte har råd med husköpet – eller i större utsträckning får göra avkall på annan konsumtion för att få råd med husköpet – ligger främst i storstadsregioner eller i närheten av dessa, d v s i Öresundsregionen, i Mälardalen och i västra Sverige. Kommuner där hushållen fortfarande har marginaler (om än trendmässigt minskande) ligger främst i Småland, Dalarna, Värmland och i landets norra delar (undantaget Umeå och Östersund).

Under det andra kvartalet i år försämrades husköpkraften i två tredjedelar av de undersökta kommuner/regioner som ingår i Boindex. Endast fyra av de 29 kommunerna som understiger 100-strecket fick en förbättrad husköpkraft.

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 2, 2008	Kvartal 1, 2008		Förändring
1	Örnsköldsvik (3)	215.0	181.5	181.5	33.5
2	Skellefteå (6)	210.6	176.7	174.7	33.9
3	Karlskoga (1)	198.5	228.9	228.9	-30.4
4	Hudiksvall (4)	183.6	178.5	178.5	5.1
5	Piteå (5)	181.0	176.2	176.2	4.8
6	Hässleholm (2)	169.9	204.5	203.0	-34.6
7	Mariestad (9)	168.7	140.5	140.5	28.2
8	Västervik (10)	166.6	136.4	136.4	30.2
9	Gislaved (7)	149.1	164.6	163.2	-15.5
10	Ljungby (14)	148.5	128.4	123.3	20.1
11	Sundsvall (11)	133.3	151.8	135.1	-18.5
12	Karlskrona (14)	131.7	130.9	130.9	0.8
13	Värnamo (17)	127.2	112.7	112.7	14.5
14	Trollhättan (19)	118.9	110.5	110.5	8.4
15	Skövde (8)	117.5	141.4	141.4	-23.9
16	Borlänge (15)	116.3	121.1	121.1	-4.8
17	Luleå (20)	115.6	109.5	109.5	6.1
18	Kristianstad (13)	114.5	130.5	130.5	-16.0
19	Falun (16)	107.7	114.8	116.0	-7.1
20	Gävle (22)	107.4	106.1	106.8	1.3
21	Borås (23)	103.2	103.1	103.1	0.1
22	Kalmar (32)	98.7	91.0	90.7	7.7
23	Falkenberg (21)	97.2	106.1	108.3	-8.9
24	Nyköping (24)	95.2	97.4	97.4	-2.2
25	Karlstad (18)	94.6	110.0	112.4	-15.4
26	Uddevalla (25)	92.4	95.8	97.3	-3.4
27	Eskilstuna (28)	90.7	94.1	94.1	-3.4
28	Strängnäs (29)	88.7	93.1	93.1	-4.4
29	Höganäs (37)	88.4	86.5	85.9	1.9
30	Växjö (31)	86.8	91.3	91.3	-4.5
31	Norrälje (33)	85.6	90.2	90.2	-4.6
32	Enköping (41)	84.3	85.0	82.4	-0.7
33	Jönköping (30)	83.7	92.8	93.1	-9.1
34	Norrköping (36)	82.1	86.8	86.0	-4.7
35	Örebro (43)	82.0	79.9	79.3	2.1
36	Östersund (35)	81.9	87.3	87.4	-5.4
37	Gotland (26)	81.3	93.8	97.0	-12.5
38	Umeå (38)	80.1	84.2	84.2	-4.1
39	Västerås (34)	79.9	87.7	87.7	-7.8
40	Linköping (42)	79.2	82.2	82.2	-3.0
41	Landskrona (39)	78.7	84.7	84.0	-6.0
42	Varberg (27)	76.7	94.9	95.7	-18.2
43	Ängelholm (40)	71.2	83.3	83.3	-12.1
44	Båstad (50)	70.5	61.0	61.0	9.5
45	Halmstad (44)	69.3	76.6	76.3	-7.3
46	Uppsala (45)	67.9	69.4	69.4	-1.5
47	Göteborgsregionen (46)	65.9	68.4	68.4	-2.5
48	Malmöregionen (47)	64.8	66.5	66.5	-1.7
49	Helsingborg (48)	63.2	65.2	65.1	-2.0
50	Stockholmsregionen (49)	59.1	61.5	61.3	-2.4
	<i>Riket som helhet</i>	98.8	98.6	98.3	0.2

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 < 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