

Boindex

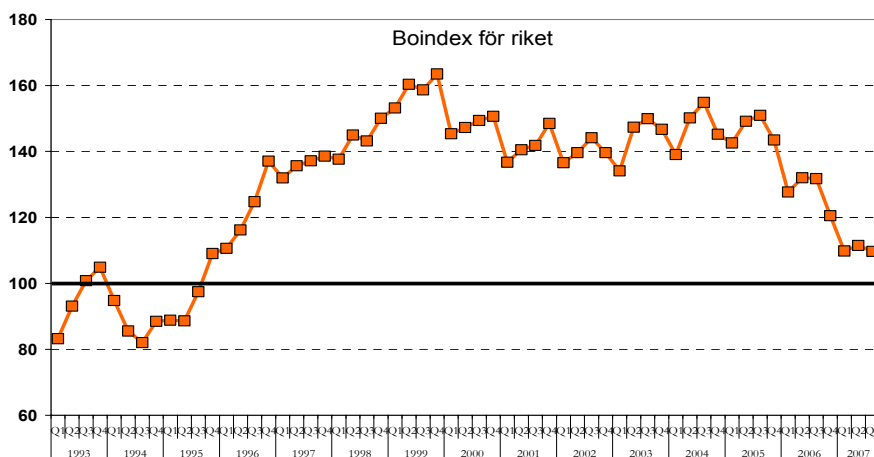
Speglar hur väl hushållen har råd med sina husköp

2007-11-29

Boindex sjönk till 109,7 tredje kvartalet – rikets husköpkraft stabiliseras, men försämras på allt fler orter

- Hushållens husköpkraft försämrades marginellt tredje kvartalet. Boindex sjönk till 109,7 jämfört med första kvartalets 111,5 (reviderat från 111,9). En lätt dämpning av medianpriset på riksnivå och hushållens högre förvärvsinkomster kunde inte motverka effekten av högre bolåneräntor, vilket fick husköpkraften att minska något. Hushållen har dock fortfarande nästan 10 % högre inkomster än de som krävs för att ha råd med husköpet och under året har husköpkraften stabiliserats kring denna nivå.
- *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 10 000 kronor till 1,45 miljoner kronor. Andelen köp i kommuner med relativt låga huspriser har ökat. Den sammanvägda bolåneräntan steg med 0,3 procentenheter till 4,8 %. Den årliga förvärvsinkomsten för ett hushåll där minst en arbetar har ökat till drygt 534 000 kronor före skatt.
- Även om husköpkraften stabiliseras på riksnivå, fortsätter den att försämrans på regional och kommunal nivå. Många städer sätter nya husprisrekord. I mer än tre fjärdedelar av kommunerna har husköpkraften minskat sedan förra kvartalet, och allt fler får göra avkall på annan konsumtion för att få råd med husköpet. Andelen kommuner/regioner som hamnar under 100-strecket har under det senaste året ökat från 19 % till 52 %.

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	128,0
2007 Q1	109,8
2007 Q2	111,5
2007 Q3	109,7

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

Boindex delkomponenter: Huspriser, räntor och inkomster

Småhuspriser

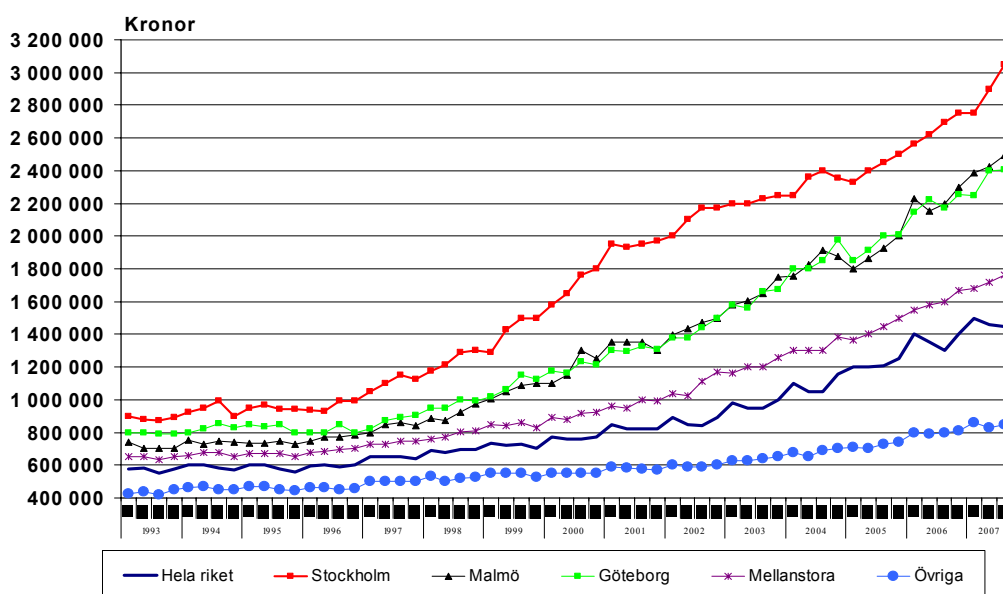
Medianpriset för småhus – Boindex första delkomponent – sjönk i riket med 10 000 kronor från andra kvartalet till 1,45 miljoner kronor andra kvartalet i år.¹ Därmed har medianpriset minskat två kvartal i rad jämfört med första kvartalets topp på 1,5 miljoner kronor. Prisökningstakten har emellertid återigen stigit och medianpriset är nu 11,5 % högre än det pris som noterades tredje kvartalet 2006.

Medan medianpriset på riksnivå sjönk, steg det i samtliga undergrupper, d v s i de tre storstadsregionerna samt i grupperna medelstora städer och övriga kommuner. Detta kan tyckas märkligt, men orsaken är att andelen köp i kommuner med förhållandevis låga priser stigit jämfört med förra kvartalet.

I Stockholmsregionen steg medianpriset i likhet med andra kvartalet med hela 150 000 kronor och uppgår till 3,05 miljoner. Det är första gången "tremiljonersstrecket" passeras. Prisökningstakten på årsbasis blev 13,2 %. I Malmöregionen steg medianpriset också med drygt 13 % på årsbasis, eller med 72 000 kronor jämfört med andra kvartalet, till en ny pristopp på 2,495 miljoner kronor. I Göteborgsregionen steg medianpriset marginellt med 7 000 kronor till 2,407 miljoner kronor. Prisökningen i årstakt blev 10,7 %. Även i gruppen medelstora städer blev ökningstakten drygt 10 %. Medianpriset steg med 50 000 kronor till 1,765 miljoner kronor. I gruppen landets övriga kommuner betalades 850 000 för en medianvilla, vilket var en uppgång med 20 000 kronor jämfört med kvartalet innan. Årstakten var dock den lägsta i landet på 6,3 %.

Sammanfattningsvis noterades nya prisrekord i såväl storstadsregionerna som grupperna medelstora städer och övriga kommuner. Däremot har prisnivån dämpats på riksnivå till följd av att andelen köp i gruppen övriga kommuner har stigit, medan andelen köp i de hetare storstadsregionerna minskat.

Prisutveckling för småhus 1993-2007 per region, medianpris (SEK)



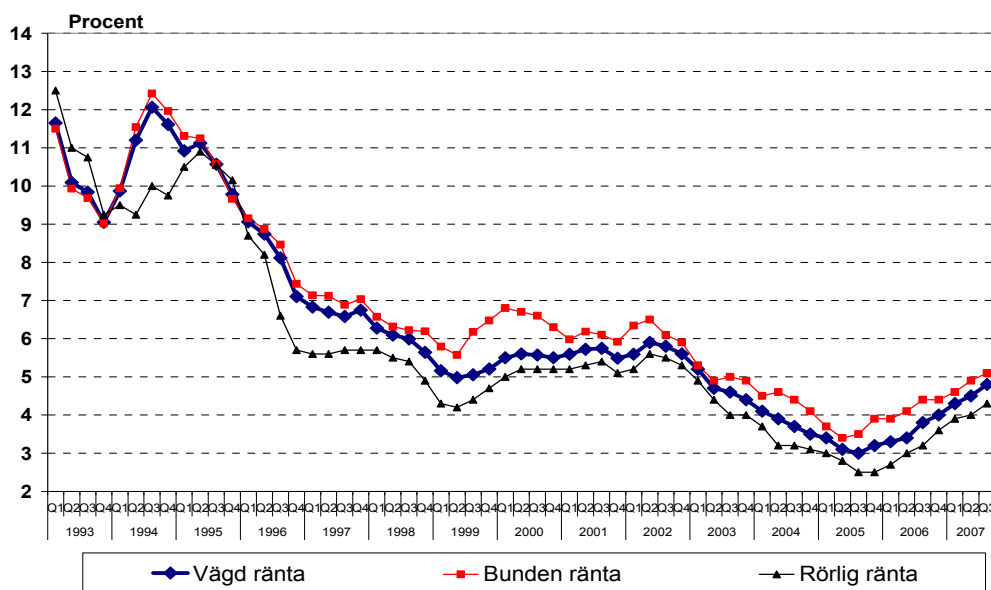
Källa: SCB och Swedbank

¹ 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.

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 till 4,8 %, vilket var en uppgång från andra kvartalet med 0,3 procentenheter. Bolåneräntan har nu stigit varje kvartal den senaste tvåårsperioden. Medan den sammanvägda bundna räntan steg med 0,2 procentenheter till 5,1 %, steg den rörliga räntan med 0,3 procentenhet till 4,3 %. Den lånevolym som tagits till rörlig ränta har fortsatt minska jämfört med toppen andra kvartalet 2006 på knappt 60 %, och uppgår nu till drygt 44 % (d v s ned med drygt en halv procentenhet jämfört med kvartalet innan). Andelen bundna räntor under fem år ökade till 36,5 %, medan andelen bundna räntor över fem år minskade något och uppgår nu till knappt 19 % av den totala nyutlåningsvolymen.

Bolåneräntor utifrån faktisk nyutlåning 1993-2007 (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 534 100 kronor.

Ett Boindex på 109,7 innebär att hushållen 9,7 % 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 486 889 kronor för att uppfylla normen vid köpet av medianvillan. Då skulle Boindex uppgå till 100.

För första gången i Boindex historia behöver hushållen i Stockholmsregionen ha en förvärvsinkomst över 1 000 000 kronor. Medan det nu krävs 1 024 147 för nå normen och Boindex skulle vara 100, har stockholmarna i verkligheten 620 825 kronor. Därmed är Boindex 60,6 – en nivå som tidigare endast understigts under ett kvartal 1994.

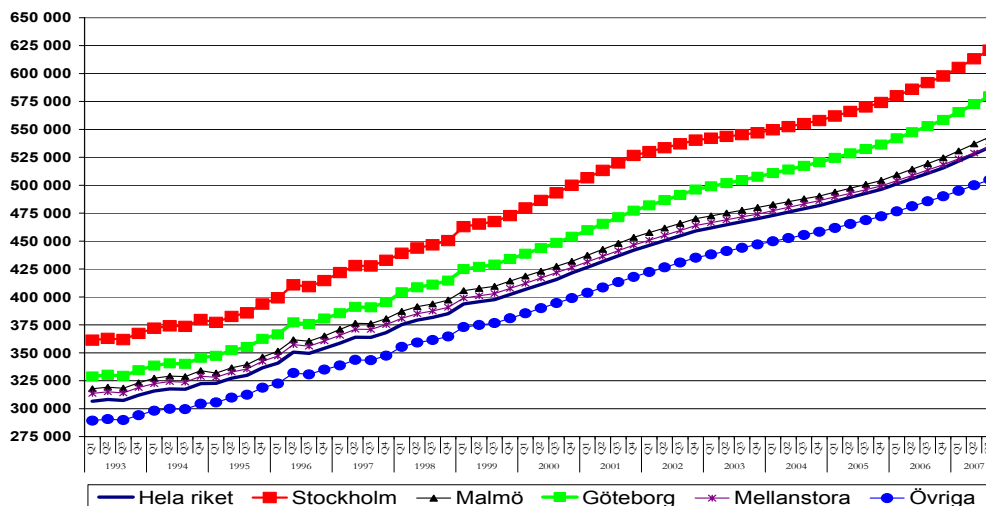
I Malmö- och Göteborgsregionerna behöver hushållsinkomsten uppgå till knappt 840 000 respektive närmare 810 000 kronor. Även i dessa två storstadsregioner är detta rekord i inkomster som krävs, och i likhet med Stockholm har Boindex fallit till nivåer som inte noterats

på 13 års tid. Medan Stockholmarna har 60 % av inkomsten som krävs, har Malmöiterna och Göteborgarna 65 % respektive närmare 72 % av inkomsten. I medelstora städer som grupp har hushållen 90 %, medan övriga kommuner som grupp har goda marginaler med nästan 77 % högre inkomster än de som krävs för att ha råd med husköpet enligt vår norm.

Jämfört med andra kvartalet har hushållens inkomster stigit i samtliga grupper, d v s de tre storstadsregionerna, i medelstora städer och gruppen övriga kommuner. Husköpkraften har minskat eftersom inkomstuppgången inte varit tillräcklig för att kompensera effekten på husköpkraften 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 285 000 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 1993-2007 (kr/år)



Källa: SCB och Swedbank

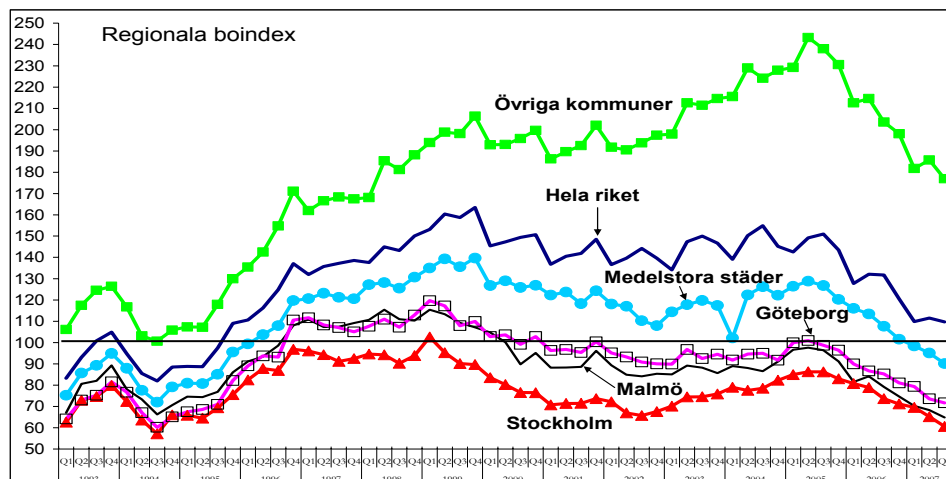
Regionala Boindex

De senaste två årens ränteuppgång har satt spår i husköpkraften, som trendmässigt fallit under perioden. Även under tredje kvartalet föll husköpkraften i riket, i storstadsregionerna, i medelstora städer och gruppen övriga kommuner. Fortsatt stigande huspriser i kombination med högre bolåneräntor har inte kunnat kompenseras av stigande förvärsinkomster.

Under den senaste tvåårsperioden har skillnaden mellan Stockholm (lägsta Boindex) och gruppen Övriga kommuner (högsta Boindex) minskat från en toppnivå på gapet. Skillnaderna mellan å ena sidan Stockholm och å andra sidan Malmöregionen har också minskat, men samtidigt åter börjat öka något de senaste två kvartalen.

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 1993-2007



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.

Örnsköldsvik är den kommun i landet där husköpkraften är högst av undersökta kommuner. Förra kvartalets förstaplacering, Hudiksvall, har fallit ned till plats 7. Andra kommuner där hushållen har väl råd med sina husköp är Karlskoga, Piteå, Västervik och Gislaved.

Stockholmsregionen placerar sig längst ned på listan, följd av Helsingborg, Malmöregionen, Uppsala och Göteborgsregionen. Här är husköpkraften som lägst, då ett relativt högt inkomstläge inte kompenserar för de högre huspriserna.

Antalet kommuner med Boindex under 100-strecket har gradvis stigit och uppgår nu till 25 stycken, vilket kan jämföras med endast 9 stycken för ett år sedan. De drygt hälften av kommunerna som 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).

Under det tredje kvartalet i år försämrades husköpkraften i 77 % av de kommuner/regioner som ingår i Boindex, eller för 37 av 48 stycken. Det var en något högre andel än andra kvartalet. Det är framför allt kommuner där Boindex ligger under 100-strecket där nedgångar sker.

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 3, 2007</i>	<i>Kvartal 2, 2007</i>		<i>Förändring</i>
1	Örnsköldsvik (2)	252,8	247,1	250,2	5,7
2	Karlskoga (3)	206,3	222,1	219,1	-15,8
3	Piteå (4)	203,8	196,7	202,0	7,1
4	Västervik (7)	202,8	171,3	171,3	31,5
5	Gislaved (5)	191,5	185,8	187,0	5,7
6	Skellefteå (6)	189,6	176,6	175,2	13,0
7	Hudiksvall (1)	183,8	240,4	253,9	-56,6
8	Mariestad (13)	177,3	134,3	132,6	43,0
9	Värnamo (12)	153,8	138,1	139,5	15,7
10	Sundsvall (9)	139,1	153,8	158,9	-14,7
11	Ljungby (11)	132,5	157,6	149,4	-25,1
12	Falun (17)	130,9	126,4	124,4	4,5
13	Karlstad (24)	127,9	106,2	106,9	21,7
14	Borlänge (8)	124,7	168,4	167,7	-43,7
15	Skövde (16)	123,0	125,4	124,9	-2,4
16	Karlskrona (10)	121,2	151,8	152,5	-30,6
17	Luleå (14)	121,0	131,6	131,6	-10,6
18	Kristianstad (15)	118,3	129,9	130,1	-11,6
19	Borås (19)	116,7	116,5	116,9	0,2
20	Trollhättan (20)	108,5	112,1	112,5	-3,6
21	Kalmar (21)	103,5	110,5	112,4	-7,0
22	Gävle (18)	103,1	118,0	117,0	-14,9
23	Östersund (29)	100,9	103,4	96,9	-2,5
24	Uddevalla (22)	98,8	110,5	111,3	-11,7
25	Nyköping (23)	97,9	105,4	109,7	-7,5
26	Gotland (26)	96,5	104,9	104,9	-8,4
27	Växjö (28)	94,8	101,2	100,9	-6,4
28	Jönköping (37)	93,0	93,1	92,9	-0,1
29	Strängnäs (27)	92,4	99,0	101,1	-6,6
30	Landskrona (36)	91,3	93,6	93,6	-2,3
31	Eskilstuna (25)	91,0	106,4	106,4	-15,4
32	Umeå (39)	89,4	91,8	91,1	-2,4
33	Enköping (31)	89,3	94,9	95,3	-5,6
34	Norrälje (33)	88,0	94,4	94,4	-6,4
35	Örebro (30)	85,8	95,9	95,9	-10,1
36	Varberg (35)	84,7	97,5	94,0	-12,8
37	Västerås (40)	81,9	85,8	85,8	-3,9
38	Ängelholm (34)	80,9	99,5	94,2	-18,6
39	Norrköping (38)	80,4	91,9	92,7	-11,5
40	Halmstad (42)	78,5	82,6	83,9	-4,1
41	Linköping (41)	78,2	84,8	84,3	-6,6
42	Höganäs (33)	74,9	89,4	94,4	-14,5
43	Båstad (45)	74,2	70,7	69,9	3,5
44	Göteborgsregionen (44)	71,7	73,6	73,9	-1,9
45	Uppsala (43)	70,5	76,7	77,7	-6,2
46	Malmöregionen (46)	64,8	68,3	68,7	-3,5
47	Helsingborg (48)	60,8	64,9	64,9	-4,1
48	Stockholmsregionen (47)	60,6	65,2	66,3	-4,6
	<i>Riket som helhet</i>	<i>109,7</i>	<i>111,5</i>	<i>111,9</i>	<i>-1,8</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 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, 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