

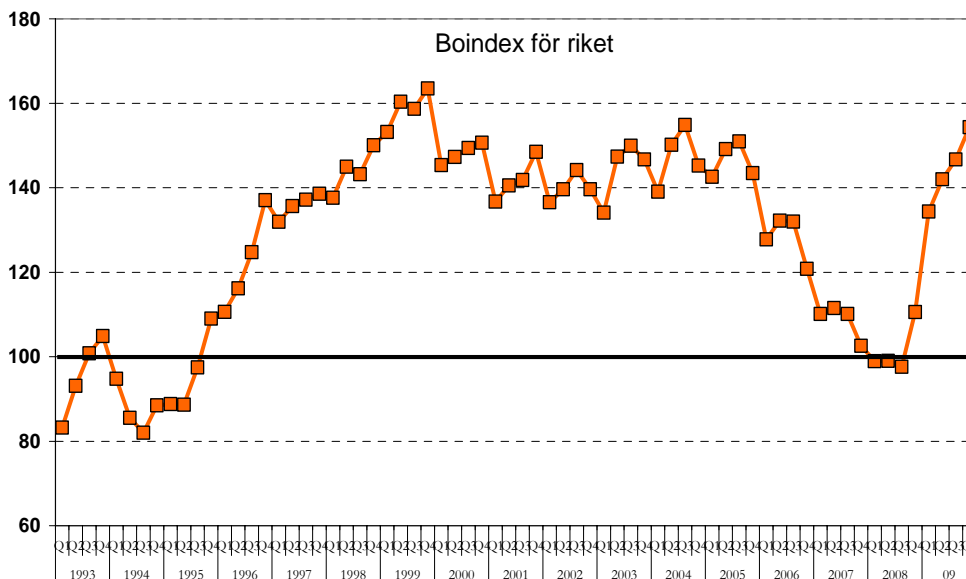
Boindex

Speglar hur väl hushållen har råd med sina husköp

2010-03-03

Boindex steg till 154,4 fjärde kvartalet 2009 – husköpkraften stärks ytterligare

- Boindex steg till 154,4 fjärde kvartalet ifjol, från 146,7 kvartalet innan. Efter att bolåneräntorna sjunkit ytterligare har hushållen nu den högsta husköpkraften på fem år. Förvärvsinkomsterna är drygt 54 % högre än de som krävs för att få råd med husköpet enligt vår norm. Boindex ligger väsentligt över genomsnittet för hela perioden av uppmätt husköpkraft (128,9) och nivån indikerar fortsatta prisuppgångar på husmarknaden under de närmaste kvartalerna.
- *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.*
- Medianpriset för småhus i riket sjönk från 1,6 till 1,55 miljoner kronor. Den sammanvägda bolåneräntan sjönk från 2,2 till rekordlåga 2,1 %. Den årliga förvärvsinkomsten för ett hushåll där minst en arbetar ökade till 573 600 kronor före skatt.
- Husköpkraften är lägst i Stockholm och Skåne (Malmö, Helsingborg och Båstad) och högst i Piteå, Gislaved, Skellefteå och Karlskoga. Fjärde kvartalet steg Boindex i en majoritet (57 %) av de 51 uppmätta kommunerna/regionerna.



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	108,6
2008	101,5
2009 Q1	134,4
2009 Q2	142,0
2009 Q3	146,7
2009 Q4	154,4

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

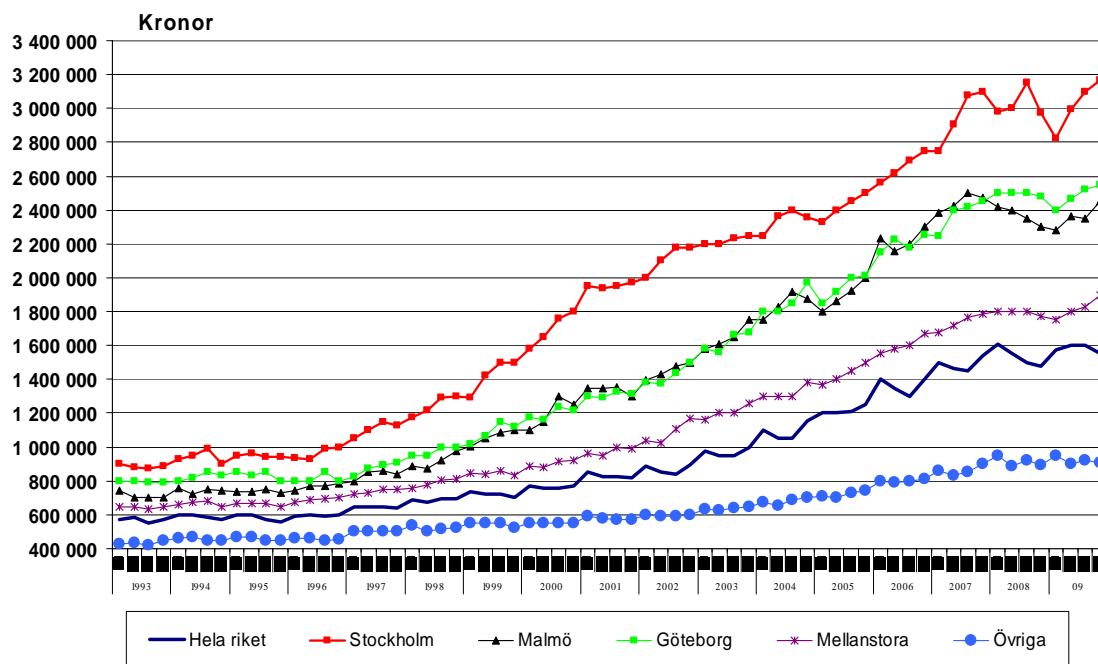
Boindex delkomponenter: Huspriser, räntor och inkomster

Småhuspriser

Medianpriset för småhus – Boindex första delkomponent – sjönk i riket jämfört med tredje kvartalet från 1,6 miljoner kronor till 1,55 miljoner kronor.¹ I årstakt steg medianpriset med 5,1 % – en något långsammare ökningstakt än kvartalet innan då den uppgick till 6,7 %.

I *Stockholmsregionen* steg medianpriset med 6,6 % i årstakt, från 3,1 miljoner kronor tredje kvartalet till 3,17 miljoner kronor fjärde kvartalet. I *Malmöregionen* var ökningstakten på årsbasis snarlik den i Stockholm (6,5 %) och medianpriset steg med 100 000 från kvartalet innan till 2,45 miljoner kronor. I *Göteborgsregionen* steg medianpriset med 30 000 kronor till 2,55 miljoner, vilket är ännu ett nytt prisrekord. I årstakt steg priserna med 2,7 %. I gruppen *medelstora städer* steg medianpriset med 70 000 kronor från kvartalet innan och noterade 1,9 miljoner kronor. På årsbasis ökade prisnivån med 7,3 %. Gruppen *övriga kommuners* medianpris sjönk med 15 000 kronor till 910 000 kronor. I jämförelse med fjärde kvartalet ifjol steg prisnivån med 1,7 %, vilket var en något snabbare ökningstakt än kvartalet innan.

Prisutveckling för småhus 1993-2009 per region, medianpris (SEK)



Källa: SCB och Swedbank

Bolåneräntor utifrån faktisk nyupplåning

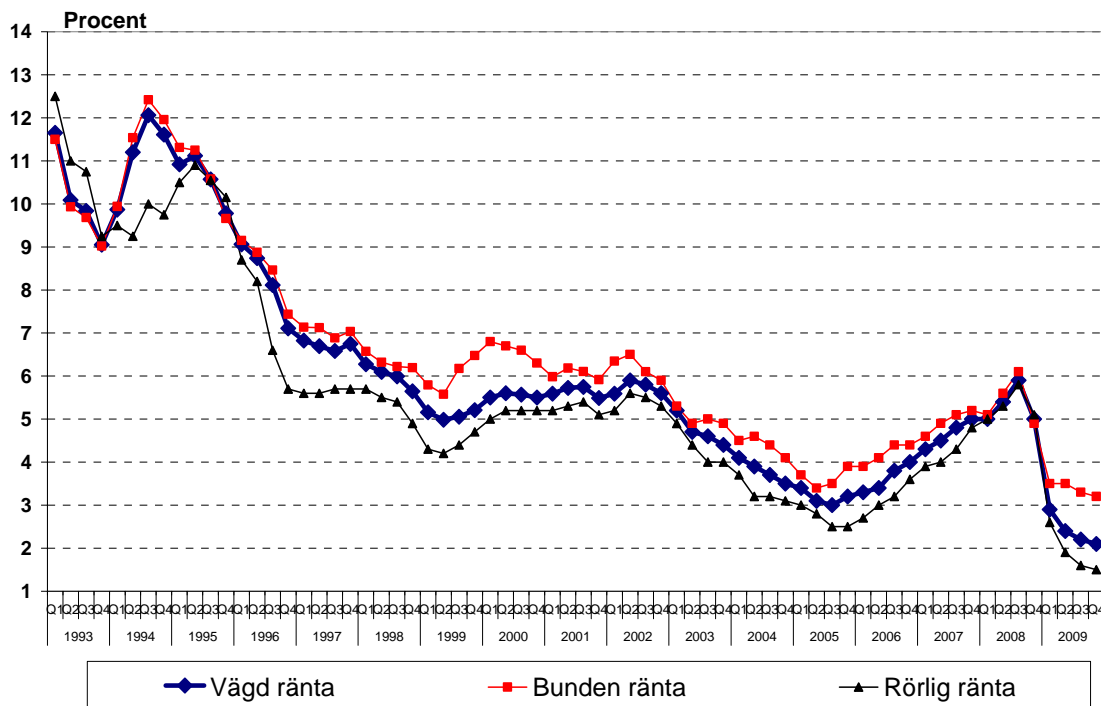
Bolåneräntan, som vägs samman av rörliga och bundna bolåneräntor utifrån den faktiska nyutlåningen, utgör den andra delkomponenten. Under fjärde kvartalet sjönk den sammanvägda bolåneräntan till 2,1 %, från 2,2 % tredje kvartalet. Det var det femte kvartalet i rad med en noterad nedgång och bolåneräntorna nådde en ny lägsta nivå.

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.

Den rörliga räntan (tre månaders) sjönk med 0,1 procentenheter till rekordlåga 1,5 %. Den sammanvägda bundna räntan sjönk med ytterligare 0,1 procentenheter till 3,2 %.

Den lånevolym som tagits till rörlig ränta sjönk med 4,1 procentenheter till 63,8 %. Andelen av lånevolymen som tagits till bundna räntor under fem år ökade till 34,2 %, från 30,5 %, medan andelen bundna räntor över fem år ökade marginellt från 1,6 % till 1,9 %.

Bolåneräntor utifrån faktisk nyutlåning 1993-2009



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 573 600 kronor fjärde kvartalet ifjol.

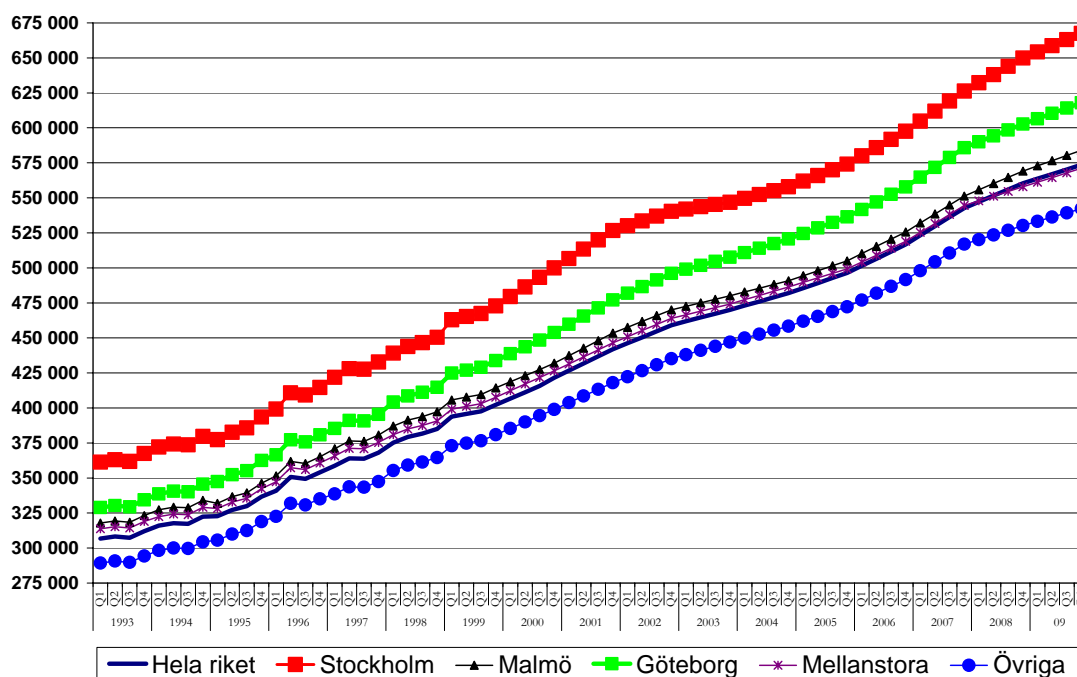
Ett Boindex på 154,4 innebär att hushållen har 54,4 % högre inkomster än de som krävs för att "ha råd med" medianvillan, d v s för att uppfylla vår norm om högst 15 % bolånekostnader som andel av hushållets förvärvsinkomster före skatt. Efter räntesänkningarna behövs nu för rikets hushåll en genomsnittlig inkomst på 371 643 kronor för att uppfylla normen vid köpet av medianvillan. Då skulle Boindex uppgå till 100. När Boindex är 154,4 % betalar hushållen 9,7 % bolånekostnader som andel av bruttoinkomsten. Den inkomst som nu krävs för att uppfylla normen är ca 135 000 kronor lägre än för ett år sedan då Boindex uppgick till 110 och hushållen använde 13,6 % av bruttoinkomsten till bolånekostnader.

I Stockholmsregionen krävs numera 760 000 kronor i årsinkomst för att nå normen och ett Boindex på 100. I verkligheten har Stockholmsregionen en medianinkomst i hushållet på 667 000 kronor. Därmed är Boindex på knappt 88, vilket är en tydlig förbättring från fjolårets nivåer kring som lägst 54 och då det krävdes en årsinkomst på närmare 1,2 miljoner. I förhållande till tredje kvartalet är Boindex nära nog oförändrat (-0,2 procentenheter). Stockholmsregionen betalar 17 % bolånekostnader som andel av bruttoinkomsten, att jämföra med rikets 9,7 % och gruppen övriga kommuner på 6 %.

I Malmö- och Göteborgsregionerna behöver hushållsinkomsten uppgå till 587 000 respektive 611 000 kronor. Göteborgsborna har något över den inkomst som krävs och Boindex uppgår till 101,1. I Malmöregionen är den faktiska inkomsten precis under den som krävs, och Boindex når inte riktigt upp till 100-strecket (99,4). I medelstora städer som grupp har hushållen marginaler på drygt 25 % utifrån den årliga medianinkomsten på 571 200 kronor. Övriga kommuner har endast något lägre faktisk inkomst (542 000), men utifrån de relativt låga huspriserna krävdes endast 218 000 kronor fjärde kvartalet och därmed har hushållen mycket stora marginaler vid husköp (149 %).

OBS! Dessa beräkningar tar inte hänsyn till andra konsumtionsbehov som hushållet har, utan visar endast att 85 % av bruttoinkomsten 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 1993-2009 (kr/år)



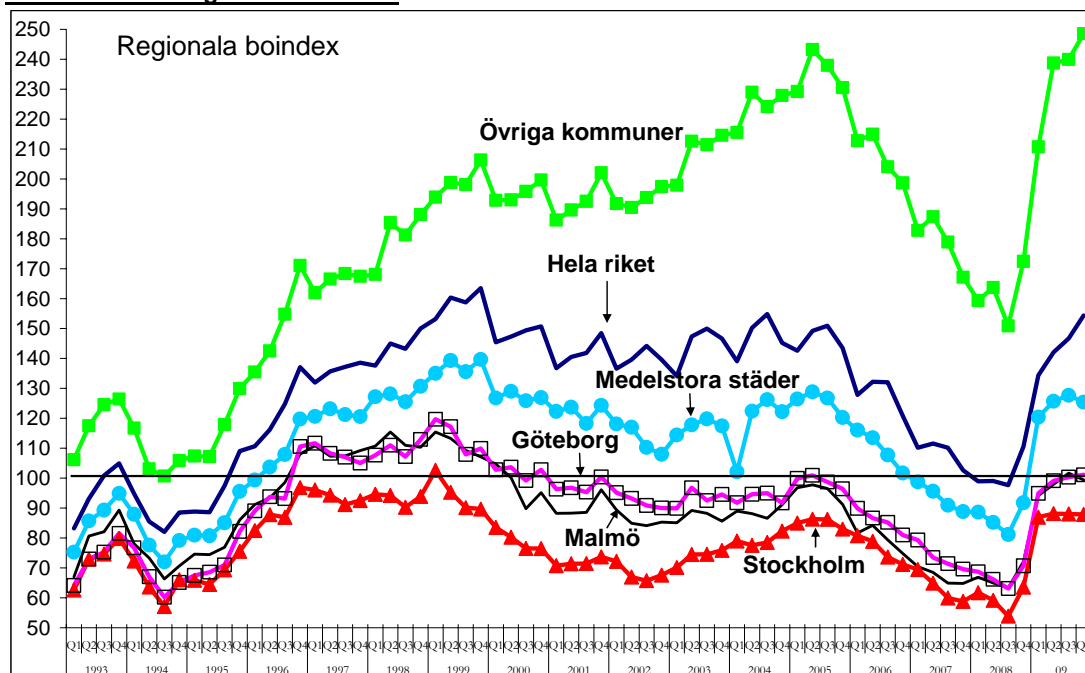
Källa: SCB och Swedbank

Regionala Boindex

Fjärde kvartalet steg husköpkraften i riket, Göteborgsregionerna samt i gruppen övriga kommuner. I Stockholms- och Malmöregionerna samt i medelstora städer sjönk Boindex. Stockholm och delar av Skåne (Båstad, Helsingborg och Malmöregionen) har Boindex under 100, medan resten av landets kommuner/regioner har små eller riktigt stora marginaler.

Även om "husköpkraften" är högst i kommunerna utanför storstadsregioner och medelstora kommuner, säger Boindex ingenting om möjligheterna att avvyttra 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 1993-2009



Källa: Swedbank samt data från SCB.

Kommunala Boindex

Boindex har tagits fram för 48 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.

Piteå behöll förstaplatsen fjärde kvartalet. Andra kommuner med mycket god husköpkraft är Gislaved, Skellefteå och Karlskoga. Bland kommunerna under 100-strecket (Stockholms- och Malmöregionerna samt Båstad och Helsingborg) försämrades husköpkraften till följd av högre huspriser.

I en majoritet av kommunerna/regionerna (57 %) steg husköpkraften till följd av lägre bolåneräntor, bättre inkomster och i vissa fall även till följd av något lägre huspriser.

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, 2009	Kvartal 3, 2009		Förändring
1	Piteå (1)	306.7	298.9	298.9	7.8
2	Gislaved (6)	305.3	264.0	264.0	41.3
3	Skellefteå (2)	296.6	325.7	289.2	-29.1
4	Karlskoga (3)	293.1	278.4	270.2	14.7
5	Örnsköldsvik (7)	269.4	255.0	250.8	14.4
6	Västervik (8)	238.3	231.9	231.4	6.4
7	Hässleholm (5)	221.9	269.5	267.8	-47.6
8	Karlskrona (9)	209.0	193.1	197.2	15.9
9	Vänersborg (10)	206.5	194.0	194.0	12.5
10	Sundsvall (11)	202.7	191.0	191.0	11.7
11	Ljungby (17)	198.6	167.4	167.4	31.2
12	Kristianstad (14)	190.3	175.6	175.2	14.7
13	Hudiksvall (4)	180.6	268.7	268.7	-88.1
14	Mariestad (13)	178.5	178.8	178.8	-0.3
15	Värnamo (18)	170.9	166.4	166.4	4.5
16	Borlänge (12)	170.6	188.2	187.7	-17.6
17	Skövde (15)	170.2	179.8	172.5	-9.6
18	Trollhättan (21)	165.9	157.5	156.5	8.4
19	Luleå (16)	164.3	172.0	172.0	-7.7
20	Falkenberg (19)	162.7	160.3	164.7	2.4
21	Falun (20)	160.2	160.7	157.7	-0.5
22	Borås (22)	159.7	156.1	154.8	3.6
23	Gävle (23)	147.6	149.0	149.0	-1.4
24	Eskilstuna (28)	146.9	131.4	131.8	15.5
25	Enköping (34)	143.2	128.9	128.9	14.3
26	Uddevalla (29)	141.6	133.4	131.0	8.2
27	Nyköping (30)	139.4	130.6	130.7	8.8
28	Östersund (27)	137.5	137.0	137.4	0.5
29	Gotland (31)	131.8	130.4	130.4	1.4
30	Kalmar (35)	131.7	126.0	127.8	5.7
31	Varberg (47)	131.6	100.4	100.4	31.2
32	Växjö (26)	128.7	140.5	140.5	-11.8
33	Landskrona (44)	128.6	107.5	107.8	21.1
34	Karlstad (24)	128.0	145.9	145.9	-17.9
35	Strängnäs (25)	125.8	140.7	142.4	-14.9
36	Ängelholm (40)	125.1	119.3	118.0	5.8
37	Örebro (38)	124.8	120.8	120.8	4.0
38	Norrköping (42)	118.6	117.9	117.0	0.7
39	Halmstad (41)	116.4	117.2	117.2	-0.8
40	Västerås (39)	116.1	118.5	118.5	-2.4
41	Norrtälje (36)	115.5	125.8	126.2	-10.3
42	Jönköping (33)	114.9	129.3	129.0	-14.4
43	Umeå (37)	112.2	121.4	121.4	-9.2
44	Höganäs (32)	110.8	129.3	129.3	-18.5
45	Linköping (45)	106.8	104.8	103.9	2.0
46	Uppsala (48)	102.2	100.7	99.9	1.5
47	Göteborgsregionen (49)	101.1	100.3	99.9	0.8
48	Malmöregionen (46)	99.4	101.6	101.6	-2.2
49	Helsingborg (50)	88.6	91.6	91.6	-3.0
50	Stockholmsregionen (51)	87.8	88.0	88.0	-0.2
51	Båstad (43)	85.7	115.0	115.0	-29.3
	<i>Riket som helhet</i>	<i>154.4</i>	<i>146.7</i>	<i>146.7</i>	<i>7.7</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 <u>som grupp</u> – men kan inte tala för varje enskilt hushåll. Boindex ger ingen direkt vägledning för affärsbeslut, inklusive 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, Vänersborg, Värnamo, Västervik, Västerås, Växjö, Ängelholm, Örebro, Örnsköldsvik, Östersund