

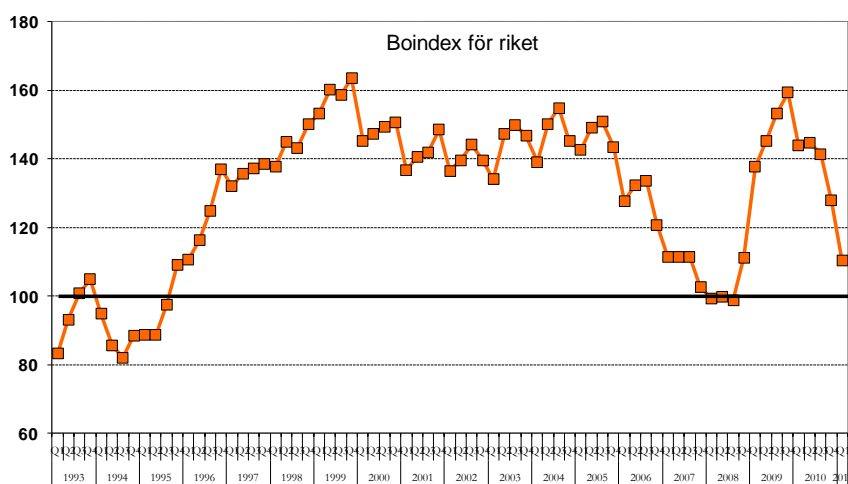
Boindex

Speglar hur väl hushållen har råd med sina husköp

2011-05-24

Boindex sjönk till 110,3 första kvartalet 2011 – hushållen husköpkraft försämras kraftigt

- Boindex sjönk till 110,3 första kvartalet i år, från 127,9 (nedreviderat från 132,3) fjärde kvartalet ifjol. Hushållens inkomstmarginaler vid husköp fortsätter därmed att krympa och är nu endast 10 %. Högre bolåneräntor, en relativt svag inkomstutveckling och fortsatta medianprisuppgångar på småhus förklarar den dämpade husköpkraften.
- *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.*
- Under de senaste sex kvartalen har hushållens marginaler vid husköp sjunkit från nära 60 % till 10 %. Orsakerna är främst att bolåneräntan mer än fördubblats och medianpriset på småhus stigit med närmare 15 %.
- Medianpriset för småhus i riket uppgår nu till rekordhöga 1,82 miljoner kronor. Den sammanvägda bolåneräntan steg till 3,8 %, från 3,1 % kvartalet innan. Den årliga förvärvsinkomsten före skatt för ett hushåll bestående av två vuxna där minst en arbetar beräknas till 598 750 kronor före skatt.
- I drygt tre fjärdedelar % av kommunerna sjönk husköpkraften jämfört med kvartalet innan. Stockholmarna har landets lägsta husköpkraft, följt av Malmö, Göteborg, Helsingborg och Uppsala. Den högsta husköpkraften finns alltså i Piteå, följt av Karlskoga och Skellefteå.



Boindex – hela riket

2000	148,2
2001	141,9
2002	140,0
2003	144,5
2004	147,3
2005	146,5
2006	128,6
2007	109,3
2008	102,3
2009	150,7
2010	139,5
2010 Q4	127,9
2011 Q1	110,3

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

Boindex delkomponenter: Huspriser, räntor och inkomster

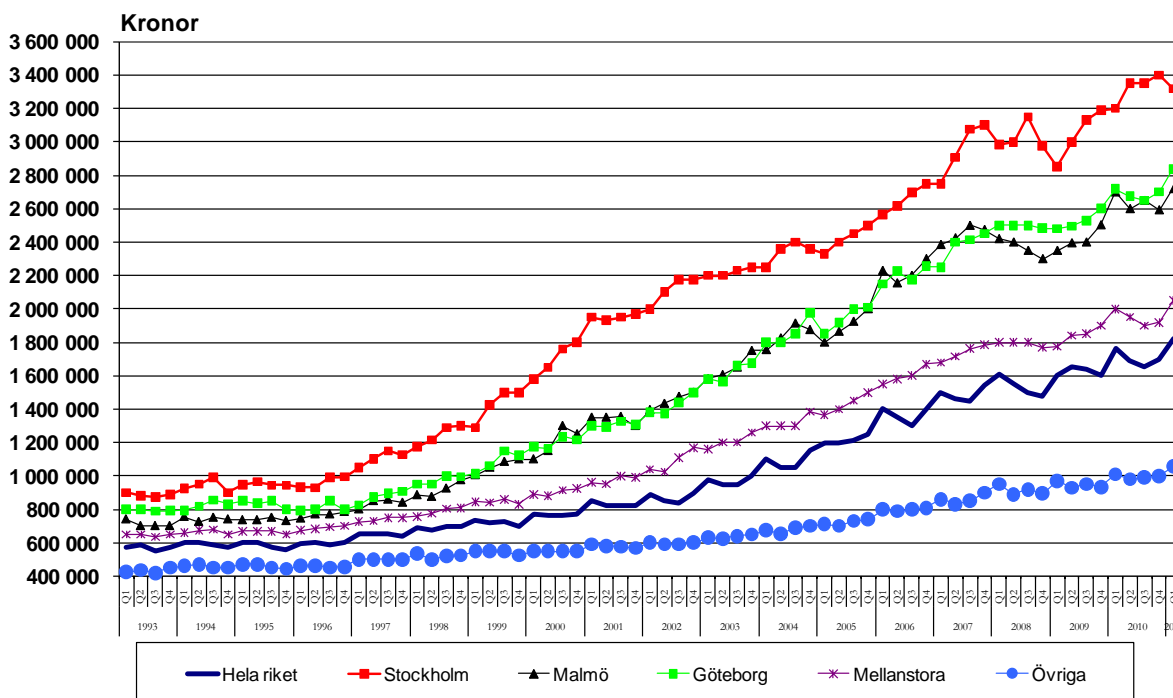
Småhuspriserna fortsätter uppåt

Medianpriset för småhus – Boindex första delkomponent – steg från 1,7 till 1,82 miljoner kronor första kvartalet och nådde därmed en ny rekordnivå.¹ Årstakten dämpades dock till 3,4 %.

Bland regionerna var det endast i *Stockholmsregionen* som medianpriset sjönk, samtidigt som fjärde kvartalet reviderades upp. Medianpriset blev 3,318 miljoner, jämfört med 3,4 miljoner kvartalet innan. Årstakten blev 3,7 %. I *Malmöregionen* var ökningstakten på årsbasis endast 0,7 %, men medianpriset steg kraftigt från 2,593 till historiskt höga 2,72 miljoner kronor. I *Göteborgsregionen* steg medianpriset med 139 000 kronor till 2,839 miljoner – också en ny rekordnivå. Årstakten blev 4,5 %.

I gruppen *medelstora städer* steg medianpriset med 130 000 kronor från kvartalet innan och noterade rekordhöga 2,05 miljoner kronor. På årsbasis ökade prisnivån med 2,5 %. Gruppen *övriga kommuners* medianpris steg med 57 000 kronor till 1,057 miljoner kronor. I jämförelse med fjärde kvartalet ifjol steg prisnivån med 4,7 %, vilket innebär att de mindre kommunernas prisökningstakt är högre än riksgenomsnittet.

Prisutveckling för småhus 1993-2011 per region, medianpris (SEK)



Källa: SCB och Swedbank

Bolåneräntorna har stigit markant

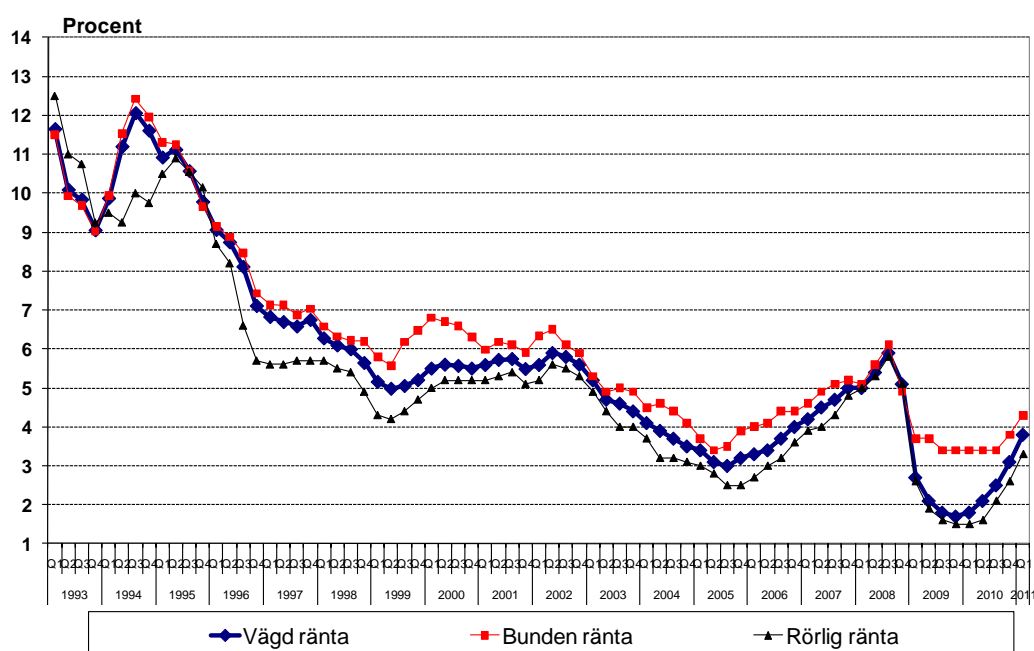
Bolåneräntan, som vägs samman av rörliga och bundna bolåneräntor utifrån den faktiska nyutlåningen, utgör den andra delkomponenten. Första kvartalet steg den sammanvägda

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. Revideringar av de närmast föregående kvartalen är vanliga.

bolåneräntan till 3,8 %, från 3,1 % fjärde kvartalet. Sedan bottenläget fjärde kvartalet 2009 är uppgången i den sammanvägda bolåneräntan nu 2,1 procentenheter, eller en dryg fördubbling (+124 %).

Ränteuppgången det senaste kvartalet beror dels på att de rörliga och de bundna räntorna stigit, dels på att fler hushåll valt att binda sina lån. Den rörliga räntan (tremånaders) steg från fjärde kvartalets 2,6 % till 3,3 %. Den sammanvägda bundna räntan steg från 3,8 % till 4,3 %. Den volym av nya lån som tagits till rörlig ränta sjönk med 10 procentenheter till 49 %, från 59 %. Andelen av lånevolymen som tagits till bundna räntor (under fem år) ökade från 34 till 46 %, medan andelen bundna räntor (över fem) år minskade från 7,3 till 4,4 %.

Bolåneräntor utifrån faktisk nytvlåning 1993-2011



Källa: SCB och Swedbank

Hushållens arbetsinkomster stiger långsamt

Boindex tredje delkomponent är *hushållens förvärvsinkomster* före skatt (median) för gifta och sambeskattade hushåll (minst en i hushållet förvärvsarbetar). I riket som helhet uppgick hushållens förvärvsinkomst till 598 750 kronor första kvartalet i år. Det är en nedrevidering till följd av ny inkomststatistik som utvecklades svagare än vi tidigare förväntat.

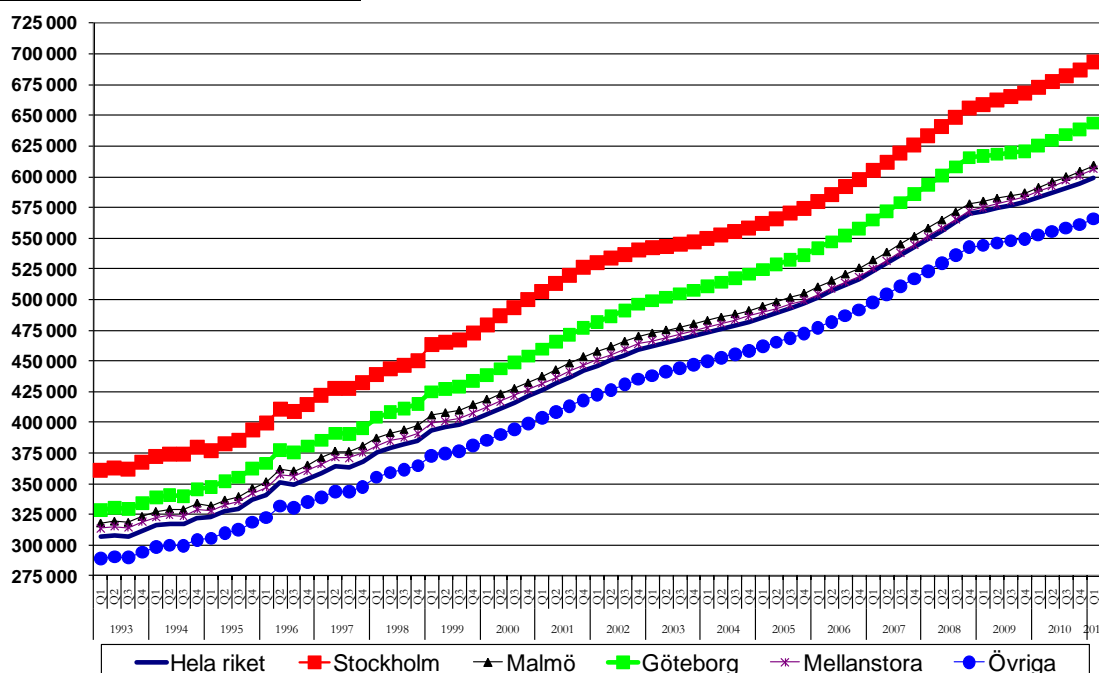
Ett Boindex på 110,3 innebär att hushållen nu endast har 10,3 % högre inkomster än de som krävs för att "ha råd med" medianvillan, d v s för att uppfylla vår norm om högst 15 % bolånekostnader som andel av hushållets förvärvsinkomster före skatt. När Boindex är 110,3 % betalar hushållen 13,6 % bolånekostnader som andel av bruttoförförvärvsinkomsten. För rikets hushåll behövs en genomsnittlig inkomst på 542 747 kronor för att uppfylla normen vid köpet av medianvillan. Då skulle Boindex uppgå till 100. Eftersom hushållen i median har 598 750 kronor, innebär det att marginalen nu har krympt till 56 000 kronor per år före skatt, eller 10,3 %.

I Stockholmsregionen krävs närmare 990 000 kronor i årsinkomst för att nå normen och ett Boindex på 100. I verkligheten har Stockholmsregionen en medianinkomst i hushållet på 693 275 kronor. Därmed är Boindex på 70,1, vilket är en tydlig försämring jämfört med förra årets första kvartal (91,4), och även med förra kvartalet (74,0). Stockholmsregionen betalar 21,4 %

bolånekostnader som andel av bruttolönnen, att jämföra med rikets 13,6 % och gruppen övriga kommuner på 8,4 %.

I Malmö- och Göteborgsregionerna behöver hushållsinkomsten uppgå till 811 000 respektive 846 000 kronor. Göteborgsborna och Malmöborna har inte riktigt den inkomst som krävs, utan Boindex ligger under 100-strecket (75,1 respektive 76,0). I medelstora städer som grupp har hushållen heller inte längre några marginaler vid husköp. Däremot har gruppen övriga kommuner stora marginaler på nära 80 % högre inkomster än de som krävs. Det beror på att relativt låga huspriser medför att det räcker med 315 000 kronor första kvartalet, samtidigt som inkomsterna på 565 700 kronor endast är något lägre än riksnittet. *OBS! Dessa beräkningar tar inte hänsyn till andra konsumtionsbehov som hushållet har, utan visar endast att 85 % av bruttolönnen 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 förvärvsinkomster före skatt i olika regioner, löpande priser 1993-2011 (kr/år)



Källa: SCB och Swedbank

Regionala Boindex

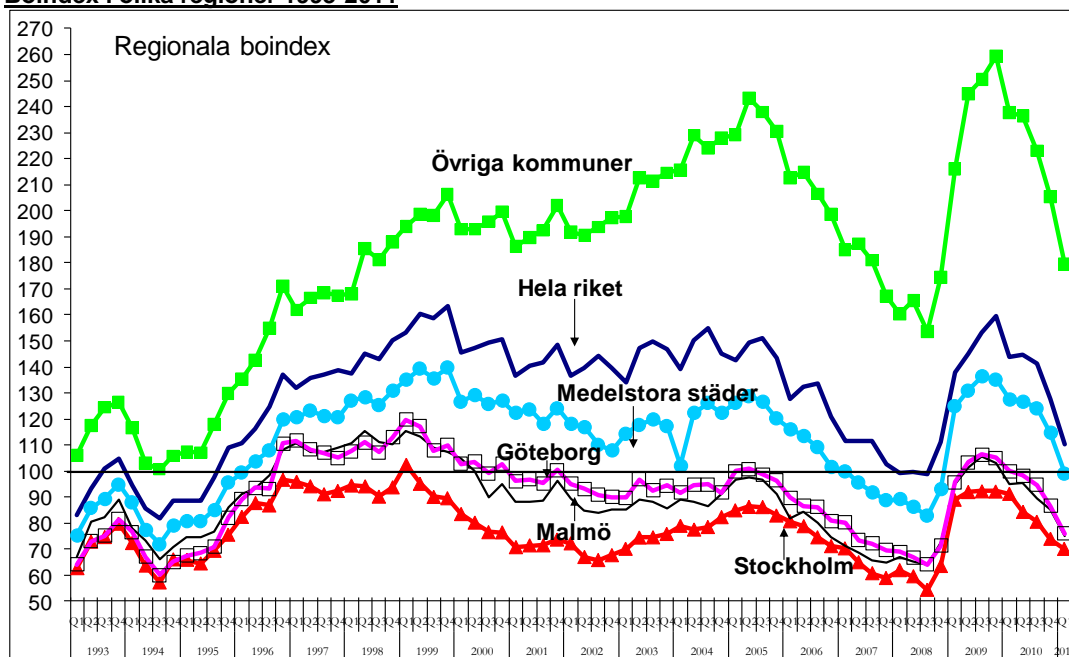
Husköpkraften fortsatte att minska i samtliga regioner/kommungrupper, d v s i riket, och i storstadsregionerna, medelstora städer samt i gruppen övriga kommuner, under första kvartalet i år. Det högre ränteläget påverkade samtliga regioners och kommungruppers husköpkraft negativt. Inkomsterna har utvecklats något svagare än förväntat under lågkonjunkturen. Förutom i Stockholmsregionen steg dessutom medianpriset på småhus, vilket ytterligare pressade ned husköpkraften i dessa regioner/kommungrupper.

Husköpkraften i storstadsregionerna – mätt som Boindex – har sjunkit djupare under 100-strecket. Den är strukturellt låg till följd av kraftiga husprisuppgångar under en längre tid. Bolånen har stigit och eftersom hushållens bolåneportföljer består av en stor andel rörliga räntevillkor, ökar sårbarheten för högre bolåneräntor.

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 1993-2011



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.

Lägst husköpkraft i landet har Stockholmarena där huspriserna är höga i förhållande till inkomstnivån. Därefter följer de andra två storstadsregionerna, d v s Malmö och Göteborg. Därutöver återfinns tretton andra kommuner under 100-strecket, d v s hushållen där har egentligen inte råd med sina husköp, eller måste göra avkall på annan konsumtion.

Högst husköpkraft detta kvartal uppvisade återigen Piteå med ett Boindex på 264, dvs 164 % högre inkomst än vad som krävs. På andra plats kommer Karlskoga, följt av Skellefteå, Örn-sköldsvik, och Hudiksvall.

I drygt tre fjärdedelar av kommunerna/regionerna sjönk Boindex under första kvartalet, vilket var något mindre än under fjärde kvartalet (fyra femtedelar).

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 1, 2011	Kvartal 4, 2010		Förändring
1	Piteå (1)	264,0	280,7	286,7	-16,7
2	Karlskoga (2)	256,4	285,1	275,4	-28,7
3	Skellefteå (5)	230,5	245,9	245,2	-15,4
4	Örnsköldsvik (3)	223,4	244,4	250,4	-21,0
5	Hudiksvall (8)	211,7	190,8	197,7	20,9
6	Gislaved (4)	198,6	233,6	249,4	-34,9
7	Ljungby (6)	197,0	181,9	222,7	15,1
8	Västervik (11)	193,9	173,2	168,0	20,7
9	Mariestad (9)	182,5	183,7	188,2	-1,2
10	Hässleholm (7)	171,4	200,4	206,6	-29,0
11	Sundsvall (18)	159,2	150,6	152,4	8,7
12	Värnamo (15)	150,5	147,9	155,4	2,6
13	Vänersborg (10)	145,4	177,0	184,0	-31,6
14	Karlskrona (13)	143,2	143,2	162,7	0,0
15	Borlänge (12)	140,9	161,9	166,5	-21,0
16	Kristianstad (17)	139,0	151,7	153,4	-12,8
17	Falun (19)	135,9	142,2	148,9	-6,3
18	Luleå (14)	131,5	153,1	155,6	-21,6
19	Kalmar (32)	130,7	127,2	116,6	3,5
20	Skövde (20)	130,2	135,7	140,0	-5,5
21	Trollhättan (16)	125,1	148,3	154,2	-23,2
22	Gävle (24)	123,1	127,9	130,6	-4,8
23	Eskilstuna (23)	120,5	125,6	131,1	-5,1
24	Borås (21)	120,0	128,8	133,7	-8,7
25	Karlstad (27)	118,5	124,5	122,6	-6,1
26	Nyköping (31)	117,5	115,3	116,6	2,2
27	Gotland (28)	115,6	119,4	121,6	-3,8
28	Falkenberg (22)	115,4	130,7	132,5	-15,4
29	Enköping (33)	114,0	113,0	115,5	1,0
30	Växjö (26)	108,6	120,5	124,0	-11,9
31	Strängnäs (30)	107,4	116,6	119,8	-9,2
32	Uddevalla (29)	105,8	117,7	121,3	-11,9
33	Östersund (35)	102,2	113,6	112,8	-11,4
34	Varberg (43)	101,8	93,9	96,8	7,9
35	Norrköping (38)	101,3	109,3	109,6	-8,0
36	Norrköping (35)	99,0	120,8	125,3	-21,8
37	Örebro (34)	97,2	113,4	114,5	-16,2
38	Jönköping (42)	95,8	109,9	103,0	-14,1
39	Landskrona (41)	95,6	101,9	104,4	-6,3
40	Västerås (39)	95,0	107,7	109,0	-12,7
41	Höganäs (44)	93,7	93,2	96,3	0,6
42	Umeå (40)	93,1	103,1	105,3	-10,0
43	Ängelholm (37)	92,9	108,1	111,4	-15,2
44	Båstad (50)	91,9	80,3	81,0	11,6
45	Halmstad (36)	85,2	109,9	111,6	-24,7
46	Linköping (45)	85,0	94,1	96,3	-9,2
47	Uppsala (46)	79,8	92,7	95,6	-12,9
48	Helsingborg (49)	77,9	81,2	82,1	-3,3
49	Göteborgsregionen (47)	76,0	86,5	89,9	-10,5
50	Malmöregionen (48)	75,1	85,3	87,6	-10,2
51	Stockholmsregionen (51)	70,1	74,0	76,7	-3,9
	<i>Riket som helhet</i>	<i>110,3</i>	<i>127,9</i>	<i>132,3</i>	<i>-17,5</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 <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