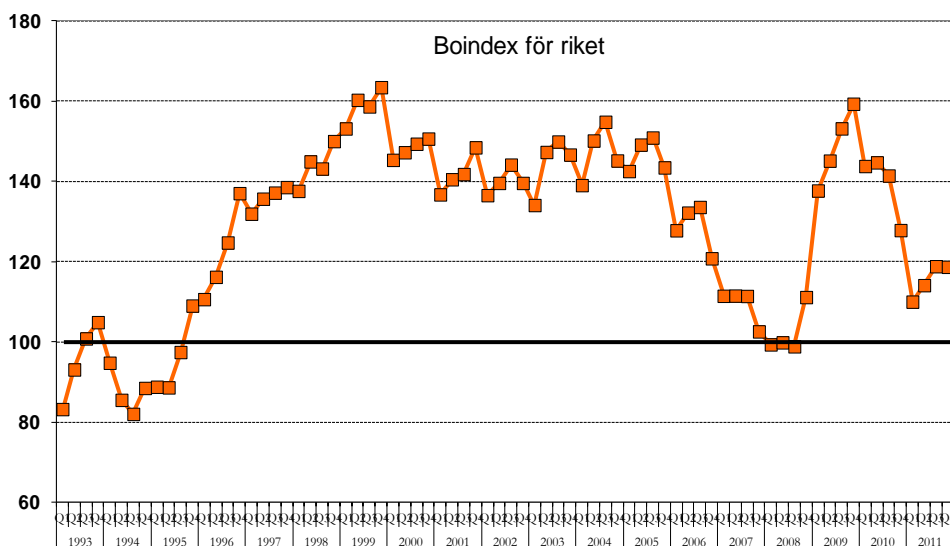


Boindex sjönk marginellt till 118,7 fjärde kvartalet 2011 – husköpkraften stabiliserades på skaplig nivå

- Boindex uppgick till 118,7 fjärde kvartalet i fjol, en mindre nedgång från 118,8 tredje kvartalet (reviderat från 118,3). Husköpkraften gynnas av lägre småhuspriser och högre förvärvsinkomster, samtidigt som räntenivån endast steg marginellt. Hushållens inkomstmarginaler vid husköp stabiliseras på en skaplig nivå på 18,7 %, men är fortfarande lägre än under 2009-2010 då rekordlåga bolåneräntor noterades.
- *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 föll till 1,670 miljoner kronor – en nedgång med 5 000 kronor från tredje kvartalet. Den sammanvägda bolåneräntan steg återigen till 4,1 % från 4,0 % kvartalet innan, och orsaken var främst högre rörliga bolåneräntor. Den årliga förvärvsinkomsten före skatt för ett hushåll bestående av två vuxna där minst en arbetar ökade till 613 000 kronor före skatt.
- I 37 av de 51 undersökta orterna steg husköpkraften jämfört med kvartalet innan. Den svagaste husköpkraften innehas av Båstad, Stockholmsregionen och Uppsala, medan landets starkaste husköpkraft återfinns i Örnsköldsvik, följt av Piteå och Karlskoga.



Boindex – hela riket

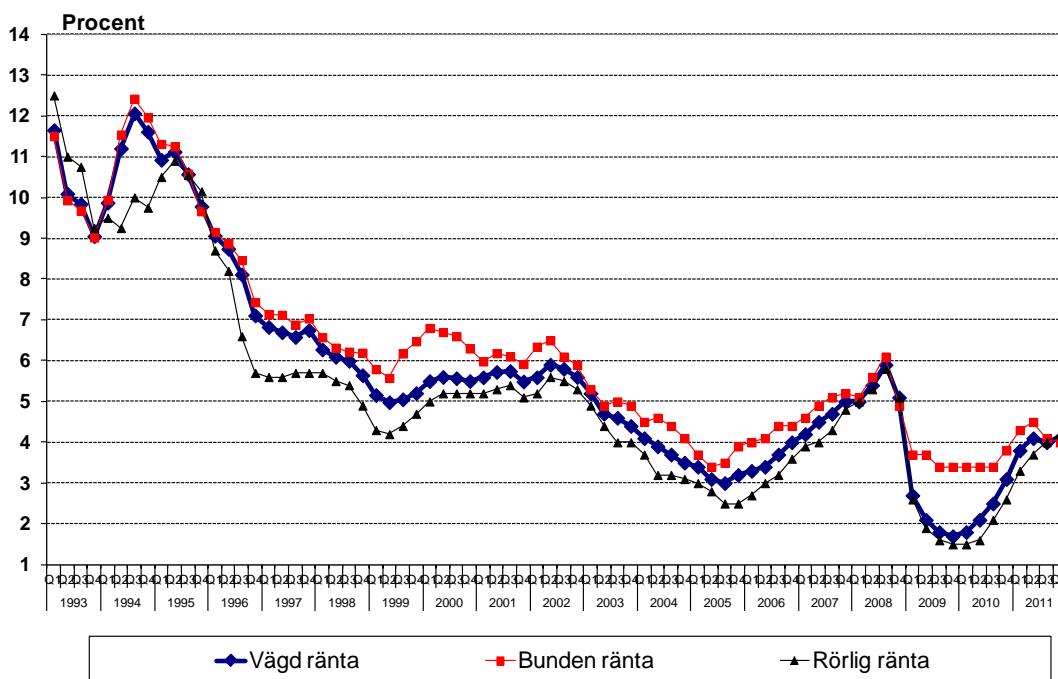
2000	148,2
2001	141,9
2002	140,0
2003	144,5
2004	147,3
2005	146,5
2006	128,6
2007	109,3
2008	102,3
2009	148,9
2010	139,5

2011 Q1	110,0
Q2	114,1
Q3	118,8
Q4	118,7

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

Uppgången av de totala bolåneräntorna med 0,1 procentenheter beror dels på att de rörliga räntorna stigit från 4,0 till 4,2 %, dels på att andelen lånevolym med rörliga lån har ökat något (från 56,0% till 57,2 %). Bolåneräntor med löptid på 1-5 år sjönk däremot från 4,0 % till 3,9 %, medan de med löptid överstigande 5 år stabiliserades på 4,8 %. Nedgången av de sammanvägda bundna räntorna från 4,1 % till 4,0 % slog inte igenom i de totala räntorna då andelen av lånevolymen som tagits till bundna räntor (mellan ett och fem år) var lägre och sjönk från 38,2 % till 37,6 %, och andelen bundna räntor (över fem) år sjönk från 5,9 till 5,2 %.

Bolåneräntor utifrån faktisk nyutlåning 1993-2011



Källa: SCB och Swedbank

Hushållens arbetsinkomster i riket är något högre än de som krävs

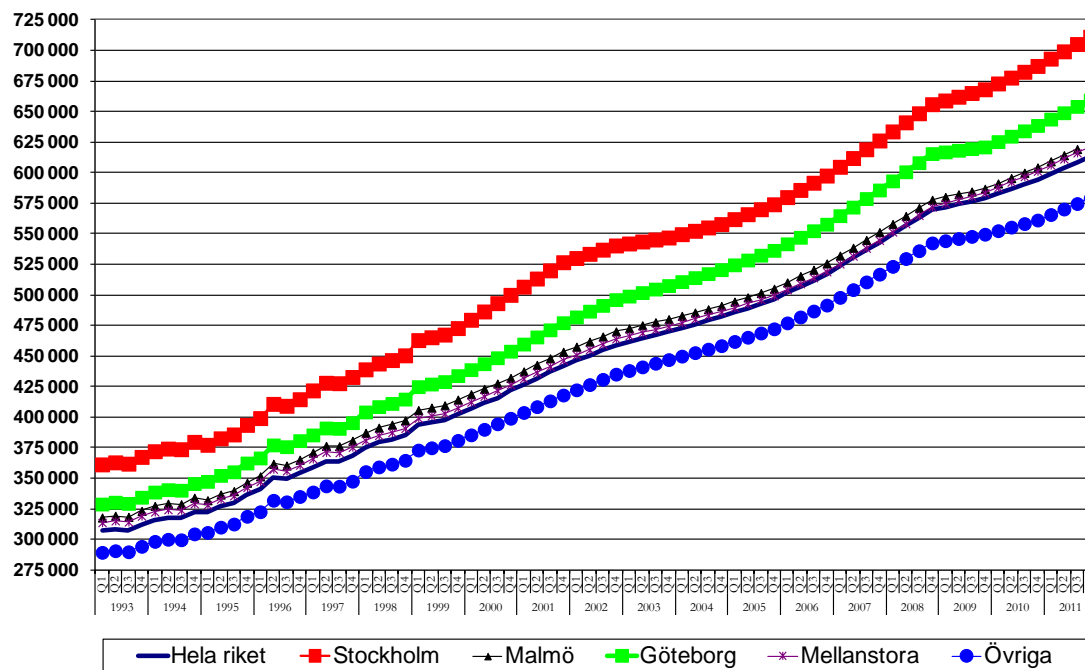
Boindex tredje delkomponent är *hushållens förvärsinkomster* före skatt (median) för gifta och sambeskattade hushåll (minst en i hushållet förvärsarbetar). I riket som helhet uppgick hushållens årliga förvärsinkomst till 613 000 kronor fjärde kvartalet i fjol.

Ett Boindex på 118,7 innebär att hushållen nu har 18,7 % 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 förvärsinkomster före skatt. När Boindex är 118,7 % betalar hushållen 12,6 % bolånekostnader som andel av bruttoförvärsinkomsten. För rikets hushåll behövs en genomsnittlig inkomst på 516 442 kronor för att uppfylla normen vid köpet av medianvillan. Då skulle Boindex uppgå till 100. Eftersom hushållen i median har 613 000 kronor, innebär det att marginalen nu är 96 558 kronor per år före skatt, eller 18,7 %.

I Stockholmsregionen krävs 1 005 053 kronor i årsinkomst för att nå normen och ett Boindex på 100. I verkligheten har Stockholmarna en medianinkomst i hushållet på 711 200 kronor. Därmed är Boindex på 70,8, vilket är en förbättring jämfört med tredje kvartalet (66,4) men en försämring jämfört med 2009 då räntenivåerna sjunkit till 1,8 % och Boindex nådde upp över 90. Stockholmarna betalar nu 21,2 % i bolånekostnader som andel av bruttoinkomsten, att jämföra med rikets 12,6 % och gruppen övriga kommuner på 7,8 %.

I Malmö- och Göteborgsregionerna behöver hushållsinkomsten uppgå till 773 117 kronor respektive 834 039 kronor för att nå 100-strecket. Inte heller här har invånarna den inkomst som krävs trots att medianpriset på småhus ligger väsentligt under stockholmsnivån, utan Boindex ligger under 100-strecket (80,8 respektive 79,1). I medelstora städer som grupp har hushållen endast små marginaler vid husköp (5,4 %). Däremot har gruppen övriga kommuner stora marginaler på drygt 91 % högre inkomster än de som krävs eftersom inkomstläget ligger nära riksnivån och huspriserna är betydligt lägre.

Utveckling av hushållens förvärvsinkomster före skatt i olika regioner, löpande priser 1993-2011 (kr/år)



Källa: SCB och Swedbank

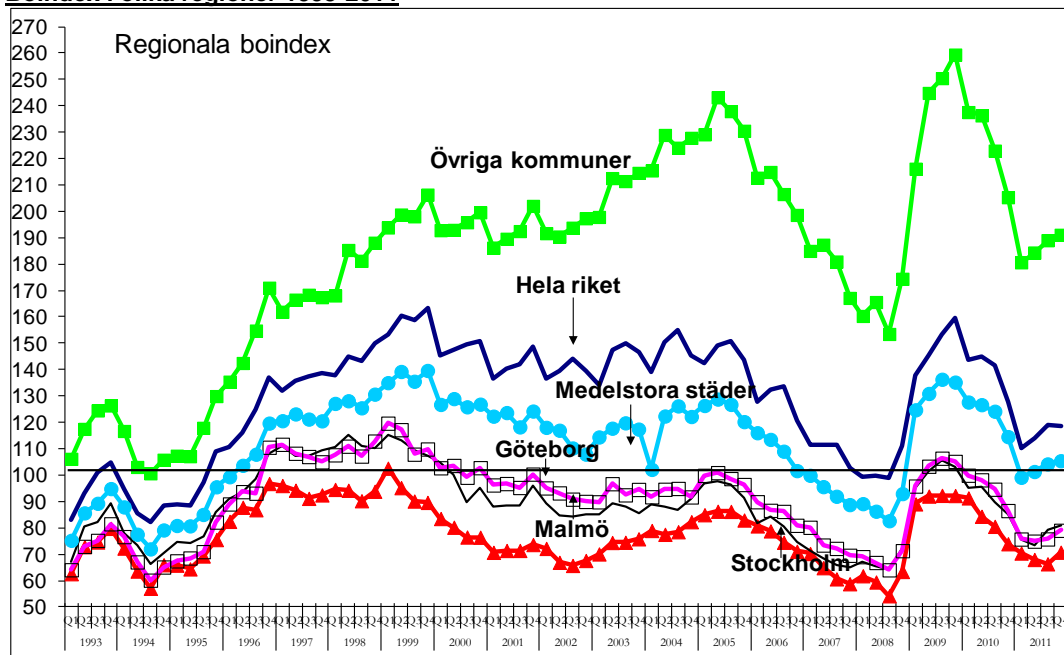
OBS! Dessa beräkningar tar inte hänsyn till andra konsumtionsbehov som hushållet har, utan visar endast att 85 % av bruttoinkomsten kvarstår för andra utgifter. Denna undersökning bör inte användas för att beräkna "kvar att leva på". Beloppet skall i första hand användas som jämförelsemått mellan regionerna/kommunerna.

Regionala Boindex

Under fjärde kvartalet sjönk husköpkraften i riket, men den steg i samtliga storstadsregioner, medelstora städer samt i gruppen övriga kommuner. Detta är statistiskt möjligt då medianpriser och medianinkomster beräknas på hela riksurvalet, samtidigt som medianvärdena som beräknas för de underliggande serierna kan ha en motstridig utveckling. Lägre småhuspriser och högre inkomster i de olika regionerna kunde kompensera för den mindre uppgången i den sammanvägda bolåneräntan, medan så inte blev fallet på riksnivå.

Även om "husköpkraften" är högst i kommunerna utanför storstadsregioner och medelstora kommuner, säger Boindex ingenting om möjligheterna att avvyrta 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.

Under fjärde kvartalet noterades 12 (av 51) kommuner/regioner understiga 100-strecket, jämfört med 16 under tredje kvartalet. Dessa invånare måste göra avkall på annan konsumtion för att få råd med husköpet.

Båstad har landets minsta husköpkraft, följt av Stockholm, Uppsala, Göteborgsregionen, Helsingborg och Malmöregionen. Bland kommunerna med lägst husköpkraft sjönk den mest i Jönköping, Uppsala och Umeå. Störst förbättring noterade Helsingborg.

Örnsköldsvik med ett Boindex på 260,2 uppvisade även det fjärde kvartalet landets största husköpkraft. På andra plats kom Piteå, följt av Karlskoga, Skellefteå, Hudiksvall, Gislaved och Mariestad. Förbättringar kan noteras särskilt i Mariestad, Vänersborg, Karlskoga, Hudiksvall och Ljungby, medan försämringar syns i Karlskoga, Skellefteå och Gislaved. Husköpkraften förbättrades i 37 av de undersökta 51 kommunerna, vilket är fler än kvartalet före. En kombination av lägre småhuspriser, högre förvärvsinkomster och endast en marginellt högre räntenivå underlättade för husköparna under det fjärde kvartalet.

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

	Kommun	Kvartal 4, 2011	Kvartal 3, 2011	Förändring	
1	Örnsköldsvik (1)	260,2	256,7	253,5	3,5
2	Piteå (4)	243,1	228,2	225,5	14,9
3	Karlskoga (2)	230,4	252,4	244,5	-22,0
4	Skellefteå (3)	224,5	239,5	242,5	-15,0
5	Hudiksvall (6)	215,6	198,8	198,8	16,8
6	Gislaved (5)	214,1	226,6	219,9	-12,5
7	Mariestad (14)	197,4	135,8	137,3	61,6
8	Hässleholm (7)	189,0	186,8	183,4	2,2
9	Ljungby (8)	186,8	170,5	170,5	16,3
10	Vänersborg (11)	176,4	144,8	144,3	31,6
11	Karlskrona (13)	170,0	137,1	142,0	32,9
12	Sundsvall (9)	161,0	151,0	157,9	10,0
13	Västervik (10)	155,4	152,6	152,0	2,8
14	Kristianstad (17)	141,4	132,1	131,6	9,3
15	Värnamo (16)	141,0	130,0	131,8	11,0
16	Trollhättan (19)	137,6	127,1	126,4	10,6
17	Falkenberg (15)	136,2	139,0	137,0	-2,8
18	Borrås (22)	134,6	120,5	120,9	14,1
19	Luleå (20)	129,9	125,6	124,2	4,3
20	Falun (31)	129,5	111,3	109,3	18,1
21	Skövde (18)	127,7	123,7	128,3	4,1
22	Nyköping (24)	122,7	118,4	118,6	4,3
23	Borlänge (12)	122,6	145,2	144,0	-22,6
24	Eskilstuna (23)	121,4	120,7	118,8	0,7
25	Karlstad (26)	120,6	116,8	116,8	3,8
26	Gävle (27)	118,2	116,6	116,6	1,7
27	Kalmar (21)	116,3	117,8	121,8	-1,5
28	Växjö (29)	114,4	111,8	111,6	2,7
29	Enköping (32)	114,3	110,0	107,9	4,3
30	Uddevalla (25)	113,7	124,4	118,5	-10,7
31	Norrtälje (39)	109,7	98,3	97,1	11,3
32	Strängnäs (30)	109,4	109,3	111,1	0,1
33	Höganäs (36)	107,6	96,9	99,9	10,7
34	Norrköping (38)	107,4	99,5	99,5	7,9
35	Östersund (33)	106,6	107,0	105,9	-0,4
36	Gotland (28)	104,7	116,3	115,9	-11,6
37	Västerås (34)	104,6	102,1	102,1	2,4
38	Ängelholm (44)	101,4	91,2	90,2	10,2
39	Landskrona (43)	101,0	96,1	91,3	4,9
40	Örebro (37)	99,2	99,2	99,8	0,0
41	Linköping (42)	94,2	91,6	95,7	2,6
42	Jönköping (35)	94,0	100,6	101,1	-6,7
43	Umeå (40)	92,8	97,7	96,8	-4,9
44	Varberg (45)	92,1	89,1	81,1	3,0
45	Halmstad (41)	91,2	96,5	96,5	-5,3
46	Malmöregionen (46)	80,8	79,2	79,5	1,6
47	Helsingborg (50)	79,2	73,7	71,3	5,6
48	Göteborgsregionen (49)	79,1	75,8	75,1	3,3
49	Uppsala (47)	72,3	77,5	78,9	-5,2
50	Stockholmsregionen (51)	70,8	66,4	66,8	4,4
51	Båstad (48)	68,2	71,6	77,0	-3,4
	Riket som helhet	118,7	118,8	118,3	-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 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