



Boindex

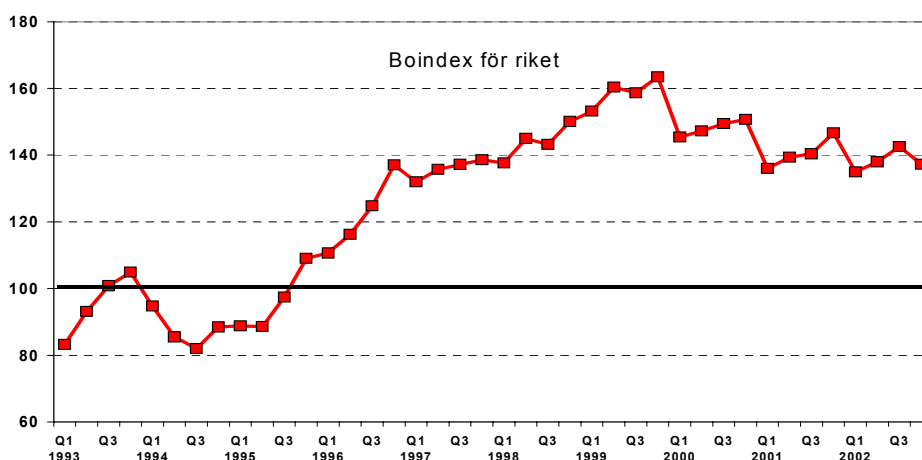
Speglar hur väl hushållen har råd med sina husköp

2003-03-19

Boindex för riket sjönk till 137,3 fjärde kvartalet 2002 – husköpkraften visar en nedåtgående trend

- Boindex sjönk fjärde kvartalet förra året till 137,3 från tredje kvartalets 142,5 (uppreviderat från 140,9). Därmed stärks bilden av en nedåtgående trend under de tre senaste åren. *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.*
- Trots både lägre räntor och högre inkomster sjönk köpkraften eftersom huspriserna steg under fjärde kvartalet. Priset för medianvillan uppgick till 900 000 kronor, vilket är prisrekord för landet som helhet. Både bundna och rörliga räntor sjönk, vilket även medförde att den sammanvägda räntan föll från 5,8 till 5,6 %.
- Husköpkraften försämrades i Göteborgsregionen och gruppen av medelstora städer. Här var prisuppgången störst. Däremot förbättrades den i Stockholm, Malmö och i gruppen av övriga (mindre) kommuner i landet. Högre inkomster och lägre räntor kunde här kompensera för den något mindre uppgången i huspriserna. I Stockholm och i Malmö steg Boindex till 66,8 respektive 84,6. I Göteborg sjönk Boindex till 88,8 och i medelstora städer till 106,8.
- Den största uppgången i husköpkraft svarade Västervik, Hudiksvall och Skövde för. Bäst råd med sina husköp noteras hushållen ha i Örnsköldsvik, Hudiksvall och Karlskoga. Här går ungefär 6-7 % av förvärvsinkomsten före skatt till bolånekostnader.
- De nya kommunerna Strängnäs och Norrtälje med sin närhet till Stockholm hamnade relativt nära 100-strecket på 116,7 respektive 112,3.

Boindex för riket som helhet



Källa: Föreningssparbanken samt data från SCB och Riksbanken
(Data revideras löpande utifrån nya uppgifter)

Boindex – hela riket

1993	95,5
1994	87,7
1995	96,0
1996	122,2
1997	135,9
1998	144,0
1999	158,9
2000	147,9
2001	140,6
2002	138,2
2001 Q3	140,4
Q4	146,7
2002 Q1	134,9
Q2	138,0
Q3	142,5
Q4	137,3

Boindex delkomponenter

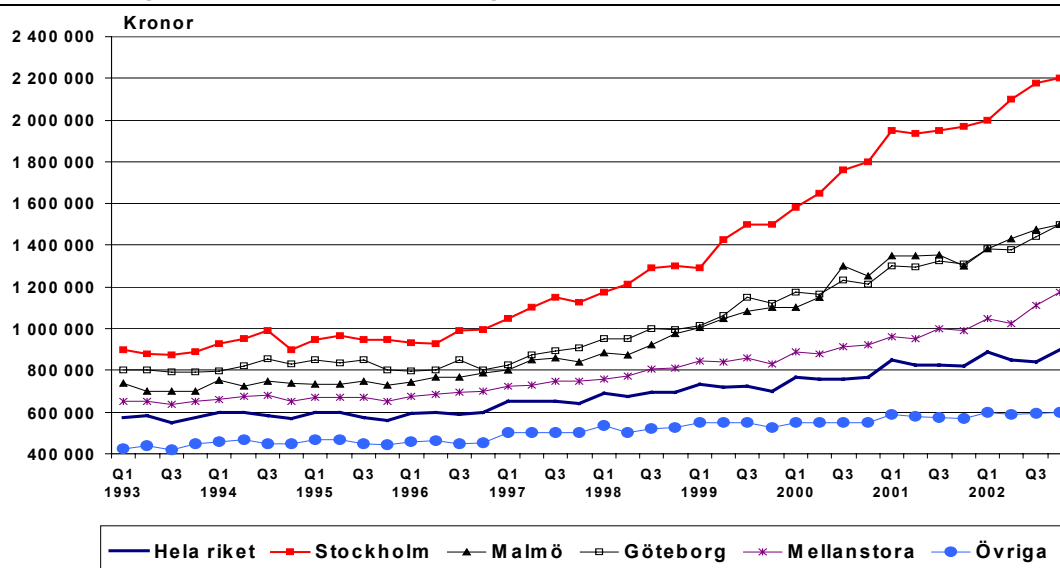
Småhuspriser

Medianpriserna för småhus – Boindex första delkomponent – uppgick till 900 000 kronor fjärde kvartalet. Detta är ett nytt prisrekord. Medianpriset för tredje kvartalet reviderades ned med 10 000 kronor till 840 000 kronor.

I Stockholmsregionen noterades ännu ett prisrekord på 2,2 miljoner kronor, efter att medianpriset stigit med 25 000 kronor jämfört med tredje kvartalet. I Malmöregionen steg medianpriset också med 25 000 kronor till rekordhöga 1,5 miljoner kronor. I Göteborgsregionen blev ökningen större på 60 000 kronor och medianpriset tangerade Malmönivån på 1,5 miljoner kronor. I gruppen med femton medelstora städer över 75 000 invånare steg priserna med hela 65 000 kronor till 1,175 miljoner kronor. I gruppen "övriga kommuner" gick priset åter upp till första kvartalets nivå på 600 000 kronor efter att ha varit 5 000 till 10 000 kronor lägre under andra och tredje kvartalen.

I årstakt – d v s vid en jämförelse med samma kvartal året innan – steg medianpriset med 9,8 % fjärde kvartalet i riket som helhet. I landets mindre kommuner utanför storstadsregionerna steg priserna med 5,3 %. Mest har huspriserna stigit i medelstora städer över 75000 invånare (19 %), Göteborg och Malmöregionerna (14-15 %) och Stockholmsregionen med 11,7 %.

Prisutveckling för småhus 1993-2002 per region, medianpris (SEK)

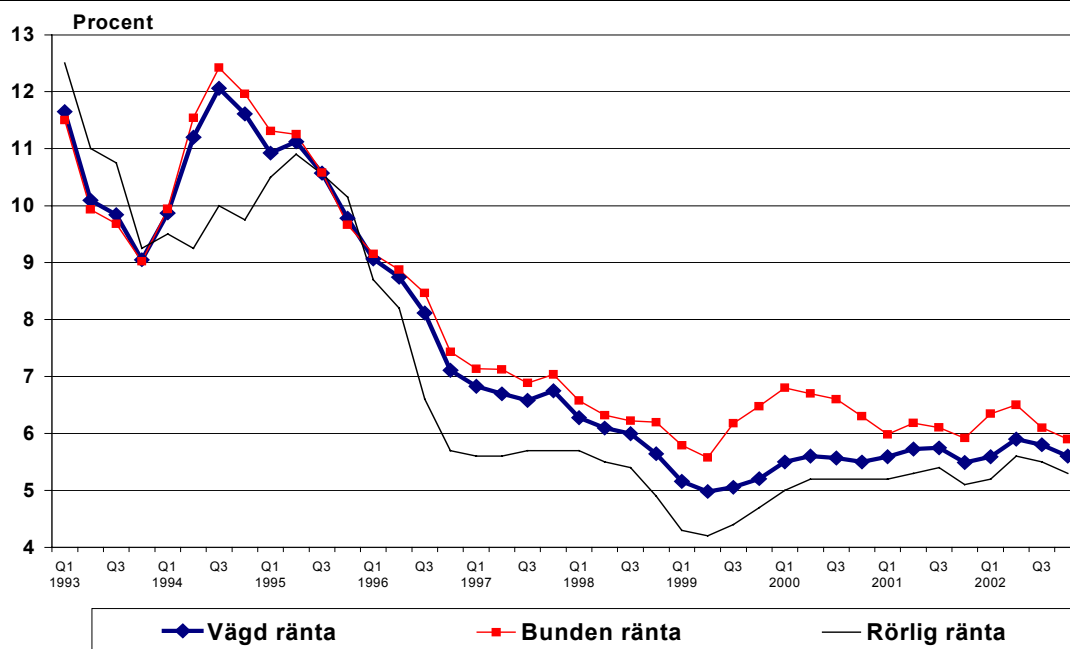


Källa: SCB och FöreningsSparbanken

Bolåneräntor utifrån faktisk nyupplåning

Bolåneräntan, som vägts samman av rörliga och bundna räntor utifrån den faktiska nyutlåningen, utgör den andra delkomponenten. Bolåneräntan sjönk fjärde kvartalet i förhållande till kvartalet innan med 0,2 procentenhet och uppgick till 5,6 %. De sammanvägda bundna räntorna sjönk från 6,1 % till 5,9 %, medan den rörliga räntan sjönk med 0,2 procentenhet till 5,3 %. Under fjärde kvartalet valde allt fler att binda sina lån i samband med nyutlåning. Andelen som valde en bunden ränta steg till 58,3 %, jämfört med 50,8 % tredje kvartalet och 47,5 % ett år tidigare.

Bolåneräntor utifrån faktisk nyupplåning 1993-2002 (procent)

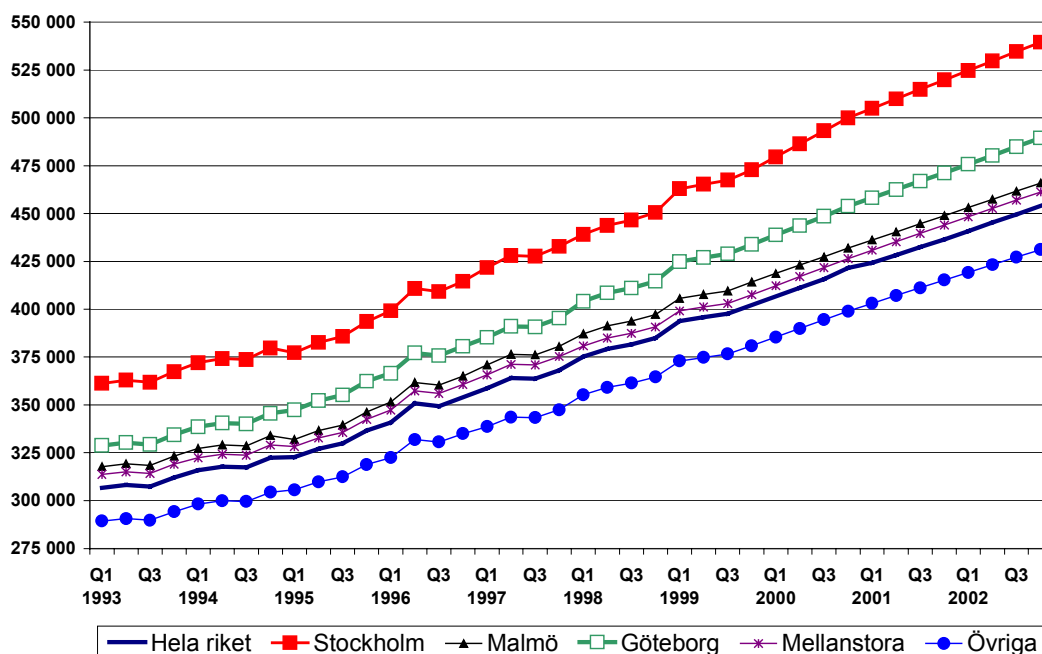


Källa: Riksbanken och FöreningsSparbanken

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 steg inkomsten till 454 000 kronor fjärde kvartalet i fjol, från 449 625 kronor kvartalet innan. Skillnaden mellan den region med högsta förvärvsinkomsten före skatt (Stockholm) och den med den lägsta (övriga kommuner) uppgår till 108 375 kronor.

Utveckling av förvärvsinkomster före skatt i olika regioner, löpande priser, 1993-2002 (SEK/år)



Källa: SCB och FöreningsSparbanken

För att köpa ett småhus till medianpris, och samtidigt uppfylla vår uppsatta norm om högst 15 % bolånekostnader som andel av förvärvsinkomsten före skatt, krävdes fjärde kvartalet i år en bruttoinkomst på 330 669 kronor. Motsvarande inkomst som behövs i Stockholmsregionen uppgår till 808 303 kronor. För tre-fyra år sedan räckte det med ungefär 500 000 kronor, vilket innebär att det nu krävs 300 000 kronor mer i årsinkomst för Stockholmsregionen för att få råd med medianvillan enligt vår uppsatta norm.

Som jämförelse är 225 000 kronor tillräckligt i gruppen "övriga kommuner", dvs 232 mindre kommuner utanför storstadsregionerna. 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", eftersom 225 000 kronor sannolikt inte tillräckligt för att klara ett hushålls alla utgiftsbehov i gruppen av "övriga kommuner".

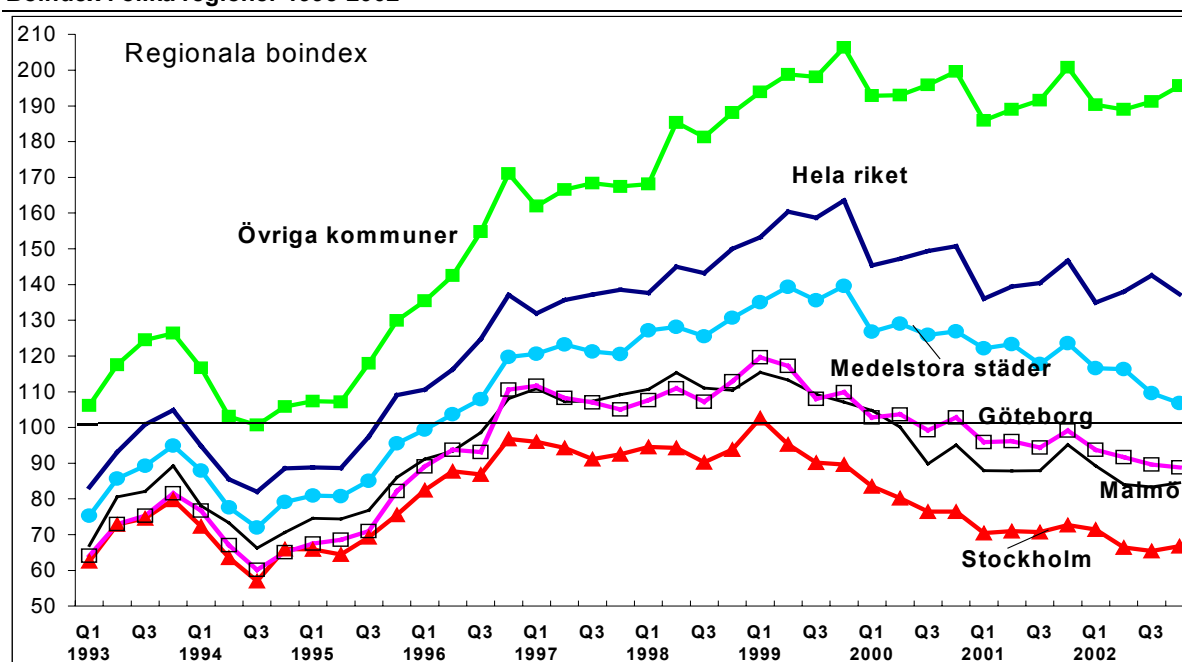
Beloppet skall i första hand användas som jämförelsemått mellan regionerna/kommunerna.

Regionala Boindex

Skillnaderna mellan olika regioner hur väl hushållen har råd med sina småhusköp har ökat sedan mitten av 1990-talet. Småhuspriserna har under senare år stigit kraftigt i storstadsregionerna, medan ränte- och inkomstutveckling varit likartad i de olika regionerna. Hushållen i Stockholm, Malmö och Göteborg samt Uppsala, Helsingborg och Linköping hade under årets fjärde kvartal inte riktigt råd med sina husköp enligt vår uppsatta norm. Det är framför allt sedan 1999 som husköpkraften trendmässigt avtagit.

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 vid en försäljning får hushållen inte alltid tillbaka vad de betalat, trots den goda konjunktur-utvecklingen i landet som helhet.

Boindex i olika regioner 1993-2002



Källa: FöreningsSparbanken samt data från SCB och Riksbanken

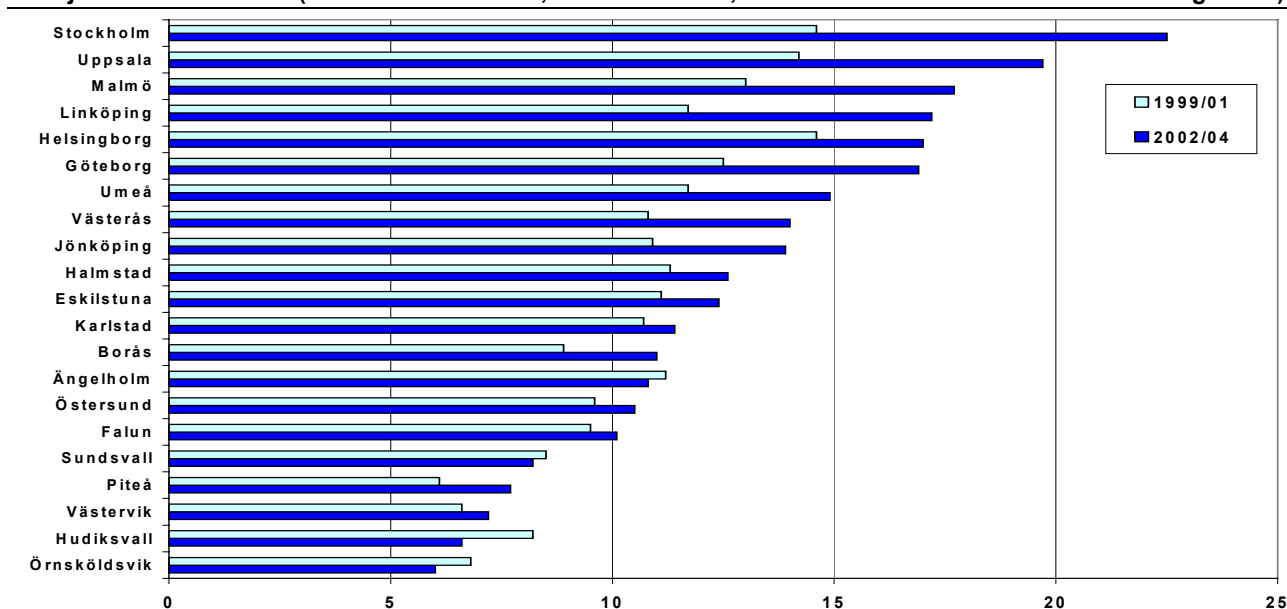
Kommunala Boindex

För att öka den geografiska täckningen har Boindex tagits fram för 38 kommuner över hela landet.¹ Nya kommuner är Norrtälje och Strängnäs. Främst ingår medelstora kommuner, men urvalet har även styrts av efterfrågan. Sedan tidigare ingår 42 kommuner i de tre storstadsregionerna, vilket innebär att totalt 80 kommuner finns representerade. För att Boindex skall kunna utarbetas krävs att fler än 25 småhusköp har registrerats i kommunen under kvartalet.

Den största husköpkraften noteras för fjärde kvartalet 2002 i Örnsköldsvik, Hudiksvall, Karlskoga, Västervik, Piteå och Gislaved. Även i Skellefteå, Sundsvall, Skövde och Värnamo är prisläget på småhus förmånligt samtidigt som inkomstsituationen för hushållen är god. Den minsta husköpkraften noteras inte oväntat i storstadsregionerna Stockholm, Malmö och Göteborg, men även Uppsala, Helsingborg, Linköping, Umeå och Västerås med sin närhet till storstäderna och/eller attraktiva högskolor hamnar lågt ned på skalan. Umeå hamnar precis ovanför 100-strecket. Det kan noteras att under fjärde kvartalet försämrades husköpkraften för åtta av de femton regionerna/kommunerna som låg längst ned på skalan, men för endast fyra av de femton som låg högst upp på skalan.

Boindex under 100 innebär att bolånekostnaderna överstiger 15 % av förvärvsinkomsten före skatt. I diagrammet nedan gäller detta för de sex översta kommunerna. Här har också husköpkraften försämrats som mest sedan början av 1999, medan några kommuner fått en förbättrad husköpkraft, t ex Hudiksvall, Ö-vik och Ängelholm.

Bolånekostnader som andel av förvärvsinkomst (%) före skatt för ett urval av kommuner, första kvartalet 1999 och fjärde kvartalet 2002 (avser en medianvilla, medianinkomst, räntor utifrån den faktiska räntebindningstiden)



Källa: FöreningsSparbanken

¹ Vid analysen av husköpkraften på den lokala nivån hade Boindex för de lokala arbetsmarknader möjligen varit att föredra. Att invånarna kan arbeta i en kommun och bo i en annan försvårar nämligen analysen på kommunnivå. Emellertid har önskemålen från enskilda kommuner varit att Boindex skall tas fram på kommunnivå, inte minst för att kunna jämföra husköpkraften mellan kommuner. För kommuner som Uppsala, Helsingborg, m fl, måste dock hänsyn tas till att inkomsterna och huspriserna avspeglar en större marknad än den enskilda kommunen.

Boindex på kommunal nivå, inkl. storstadsregioner

	<i>Kommun</i>	<i>Kvartal 4, 2002</i>	<i>Kvartal 3, 2002</i>		<i>Förändring</i>
1	Örnsköldsvik (1)	249,4	239,2	(232,0)	10,2
2	Hudiksvall (5)	228,4	192,6	(195,0)	35,8
3	Karlskoga (4)	223,3	212,6	(207,1)	10,7
4	Västervik (9)	208,9	168,3	(168,3)	40,6
5	Piteå (2)	194,4	231,8	(230,9)	-37,4
6	Gislaved (6)	192,1	170,2	(171,9)	21,9
7	Skellefteå (3)	185,8	209,6	(210,0)	-23,8
8	Sundsvall (8)	182,4	167,3	(168,5)	15,1
9	Skövde (15)	174,9	143,6	(141,5)	31,3
10	Värnamo (11)	169,0	163,9	(163,9)	5,1
11	Borlänge (12)	167,1	154,4	(153,0)	12,7
12	Kristianstad (7)	161,0	169,7	(169,7)	-8,7
13	Falun (10)	149,2	176,7	(167,3)	-27,5
14	Luleå (20)	146,1	138,8	(137,6)	7,3
15	Uddevalla (21)	143,5	135,8	(135,8)	7,7
16	Östersund (27)	143,4	118,2	(116,8)	25,2
17	Karlskrona (13)	139,3	151,5	(149,6)	-12,2
18	Ängelholm (30)	139,3	116,4	(111,4)	22,9
19	Gotland (14)	138,7	143,3	(143,3)	-4,6
20	Nyköping (19)	135,9	137,9	(137,9)	-2,0
21	Borås (17)	135,8	138,6	(138,6)	-2,8
22	Båstad (31)	135,0	112,5	(105,6)	22,5
23	Växjö (25)	133,5	122,9	(122,9)	10,6
24	Gävle (22)	131,6	132,3	(132,3)	-0,7
25	Karlstad (16)	131,2	141,4	(139,7)	-10,2
26	Kalmar (18)	130,4	138,8	(138,5)	-8,4
27	Eskilstuna (28)	121,2	120,5	(116,8)	0,7
28	Halmstad (26)	119,2	121,6	(121,6)	-2,4
29	Strängnäs (ny)	116,7	100,1	(-)	16,6
30	Norrköping (23)	116,5	127,2	(127,2)	-10,7
31	Örebro (24)	113,0	123,6	(123,2)	-10,6
32	Norrälje (ny)	112,3	110,9	(-)	1,4
33	Jönköping (29)	107,8	114,4	(115,5)	-6,6
34	Västerås (33)	107,1	98,3	(98,2)	8,8
35	Umeå (32)	101,0	101,1	(101,1)	-0,1
36	Göteborgsregionen (35)	88,8	89,7	(89,7)	-0,9
37	Helsingborg (37)	88,4	80,0	(80,0)	8,4
38	Linköping (34)	87,5	92,0	(94,2)	-4,5
39	Malmöregionen (36)	84,6	83,4	(82,2)	1,2
40	Uppsala (38)	76,3	79,1	(78,4)	-2,8
41	Stockholmsregionen (39)	66,8	65,5	(66,2)	1,3
	<i>Riket som helhet</i>	<i>137,3</i>	<i>142,5</i>	<i>(140,9)</i>	<i>-5,2</i>

Siffror inom parentes efter ortsnamnet anger placering förra kvartalet. Förra kvartalets siffror kan ha reviderats, framför allt till följd av reviderade småhuspriser. De ursprungliga siffrorna redovisas inom parentes.

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	• Småhuspriser från SCB (median) • Hushållens förvärvsinkomster för gifta och sambeskattade från SCB (median) samt egna beräkningar • Bolåneräntor från Riksbanken (rörliga < 1 år, 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, 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
2. Malmö	Staffanstorps, Burlöv, Vellinge, Kävlinge, Lomma, Svedala, Malmö, Lund, Trelleborg
3. Göteborg	Kungsbacka, Härryda, Partille, Öckerö, Stenungssund, Tjörn, Ale, Lerum, Göteborg, Mölndal, Kungälv
4. Kommuner > 75 000 inv	Södertälje (inkl Nykvarn), Uppsala, Eskilstuna, Linköping, Norrköping, Jönköping, Helsingborg, Halmstad, Borås, Karlstad, Örebro, Västerås, Gävle, Sundsvall, Umeå
5. Resterande kommuner	Övriga ej ovan nämnda kommuner
Separat redovisade kommuner	Borlänge, Borås, Båstad, Eskilstuna, Falun, Gislaved, Gotland, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Hudiksvall, Jönköping, Kalmar, Karlskoga, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Norrtälje, Nyköping, Piteå, Skellefteå, Skövde, Strängnäs, Sundsvall, Uddevalla, Umeå, Uppsala, Värnamo, Västervik, Västerås, Växjö, Ängelholm, Örebro, Örnsköldsvik, Östersund

Vid framtagningen och analysen av Boindex tror vi oss ha använt tillförlitliga källor och bearbetningsrutiner. FöreningsSparbanken 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 FöreningsSparbanken 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.