Boindex

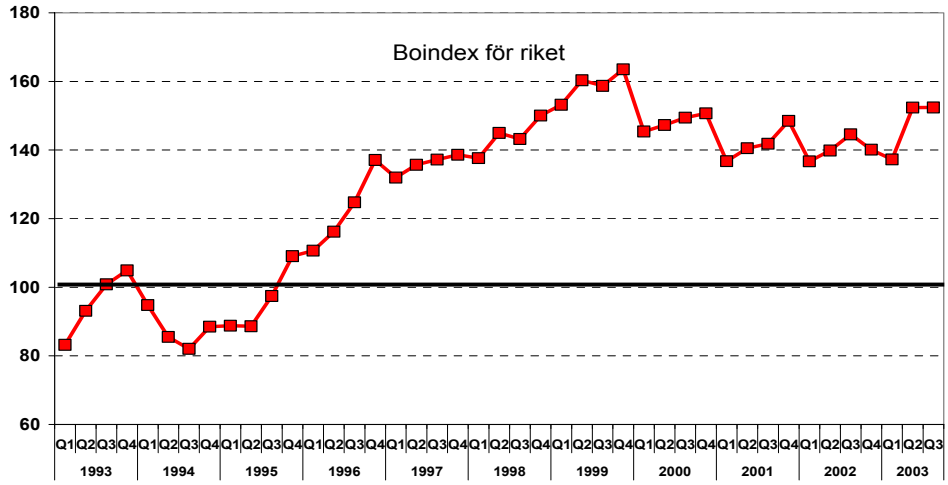
Speglar hur väl hushållen har råd med sina husköp

2003-12-16

Boindex stabiliserades på 152,4 tredje kvartalet 2003 – Hushållen fortsätter att ha god husköpkraft

- Boindex stabiliserades under tredje kvartalet och uppgick till 152,4, jämfört med 152,3 andra kvartalet (upprevideras från 151,5). Därmed fortsätter husköpkraften att vara relativt stark – den högsta nivån sedan slutet av 1999. Ett lägre ränteläge och stigande förvärvsinkomster kunde nämligen kompensera uppgången i huspriserna i landet som helhet.
- *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 för medianvillan steg till 950 000 kronor och närmar sig första kvartalets toppnivå. Den sammanvägda räntan sjönk med 0,1 procentenheter till 4,6 %. Det var den rörliga räntan som sjönk, medan de bundna räntorna med längst löptider steg.
- Den lägsta husköpkraften noteras i Stockholmsregionen och i Helsingborg. Även Malmöregionen, Uppsala och Göteborgsregionen har en husköpkraft under 100-strecket och här har hushållen inte riktigt råd med sina husköp enligt vår definition. Bolånekostnaderna överstiger 15 % av förvärvsinkomsten före skatt. I Stockholm krävs en hushållsinkomst före skatt på 730 000 kronor för att Boindex skall nå 100, mot uppmätta 77,7.
- Den högsta husköpkraften hittar vi i Sveriges norra delar: Örnsköldsvik, Piteå och Skellefteå. Samtliga mälardalskommuner har försämrat sina placeringar jämfört med förra kvartalet.

Boindex för riket som helhet



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		141,9
2002		140,3
2002	*Q3*	*144,6*
	Q4	*140,1*
2003	*Q1*	*137,3*
	Q2	*152,3*
	Q3	*152,4*

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

Cecilia Hermansson, FöreningsSparbanken, Ekonomiska sekretariatet, 08-5859 1588, fax 08-5859 1026,
e-mail: cecilia.hermansson@foreningssparbanken.se
Administration: Ekonomiska sekretariatet, 08-5859 1028, e-mail: ek.sekr@foreningssparbanken.se

Boindex delkomponenter

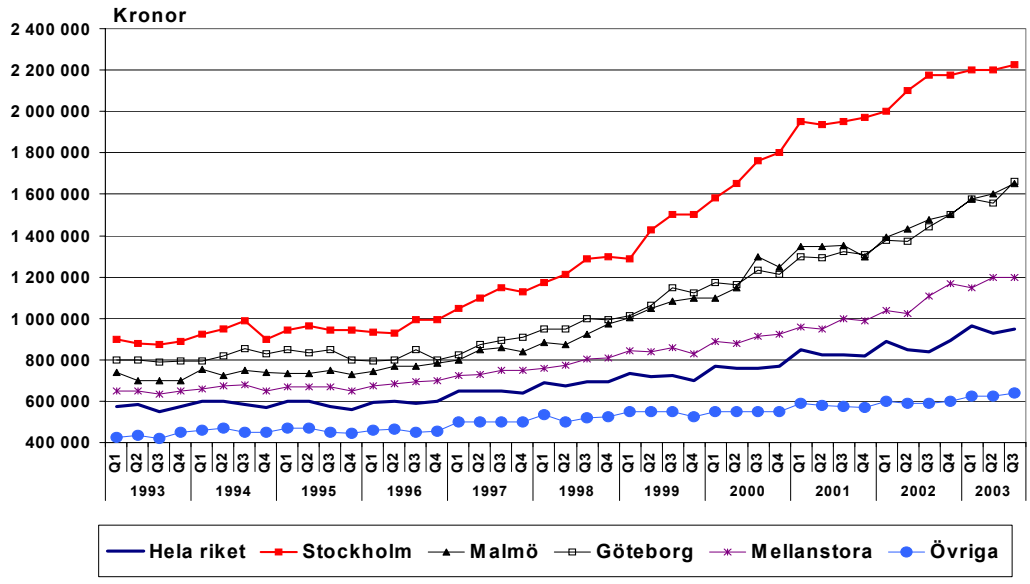
Småhuspriser

Medianpriserna för småhus – Boindex första delkomponent – uppgick till 950 000 kronor tredje kvartalet, jämfört med nedreviderade 930 000 kronor andra kvartalet (935 000).

I Stockholmsregionen steg huspriserna med 25 000 kronor till 2,225 miljoner kronor. I Malmöregionen steg medianpriset med 50 000 kronor till rekordhöga 1,65 miljoner kronor. Även för Göteborgsregionen noterades ett nytt rekordpris på 1,66 miljoner kronor, vilket var en uppgång med hela 104 000 kronor. I gruppen med femton medelstora städer över 75 000 invånare stabiliserades medianpriset på knappt 1,2 miljoner kronor. För gruppen ”övriga kommuner” noterades en ny toppnivå på 640 000 kronor, att jämföras med andra kvartalets med 5 000 kronor nedreviderade nivå på 625 000 kronor.

Huspriserna fortsätter att stiga, framför allt i Malmö och Göteborgsregionerna där uppgången var hela 12 respektive 15 % i årstakt. Uppgången för riket som helhet blev 13 %. Detta är snabbare än de två första kvartalen i år (8 % respektive 10 %). I landets mindre kommuner utanför storstadsregionerna och i medelstora kommuner steg priserna med ca 8 %. Stockholmsregionen uppvisade den svagaste ökningstakten, med 2,3 %, vilket är ännu lägre siffra än förra kvartalet (4,8 %). Stockholmsregionen har drabbats hårdare av konjunkturnedgången och den svagare arbetsmarknaden än landet i övrigt. Det förhållandevis låga ränteläget har hittills motverkat prisfall.

Prisutveckling för småhus 1993-2003 per region, medianpris (SEK)



Källa: SCB och FöreningsSparbanken

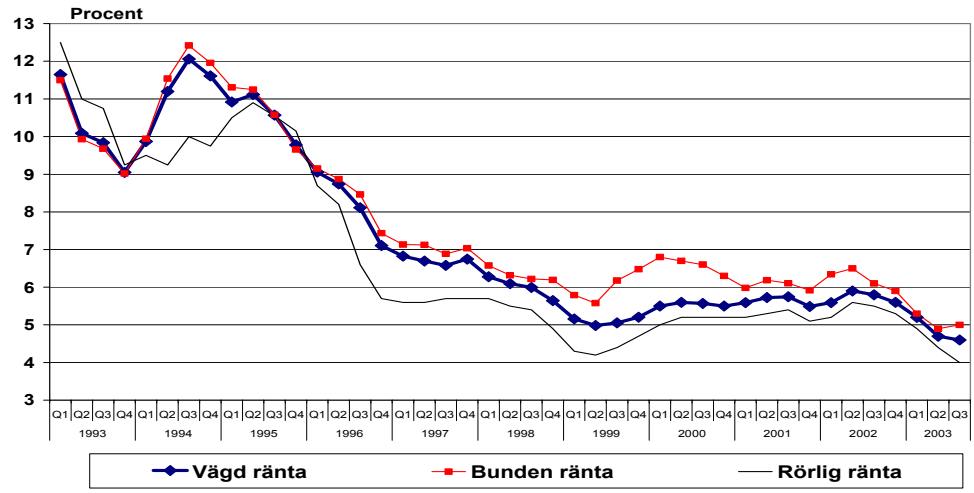
Bolåneräntor utifrån faktisk nyupplåning

Bolåneräntan, som vägts samman av rörliga och bundna räntor utifrån den faktiska nyutlåningen, utgör den andra delkomponenten. Bolåneräntan sjönk tredje kvartalet i förhållande till kvartalet innan med 0,1 procentenhet och uppgick till 4,6 %. De sammanvägda bundna räntorna steg från 4,9 % till 5,0 % på grund av högre räntor med lång löptid. Den rörliga räntan sjönk med 0,4 procentenhet till 4,0 %. I ett Boindex-

historiskt perspektiv har den sammanvägda räntan inte varit lägre än under tredje kvartalet.

Allt färre väljer att binda sina lån i samband med nyupplåning. Det är lån med bindningstid mellan ett och fem år som minskat sin vikt. Andelen som valde rörliga bolån steg från 34 % till 42 %. Det är endast något färre än för ett år sedan.

Bolåneräntor utifrån faktisk nyupplåning 1993-2003 (procent)



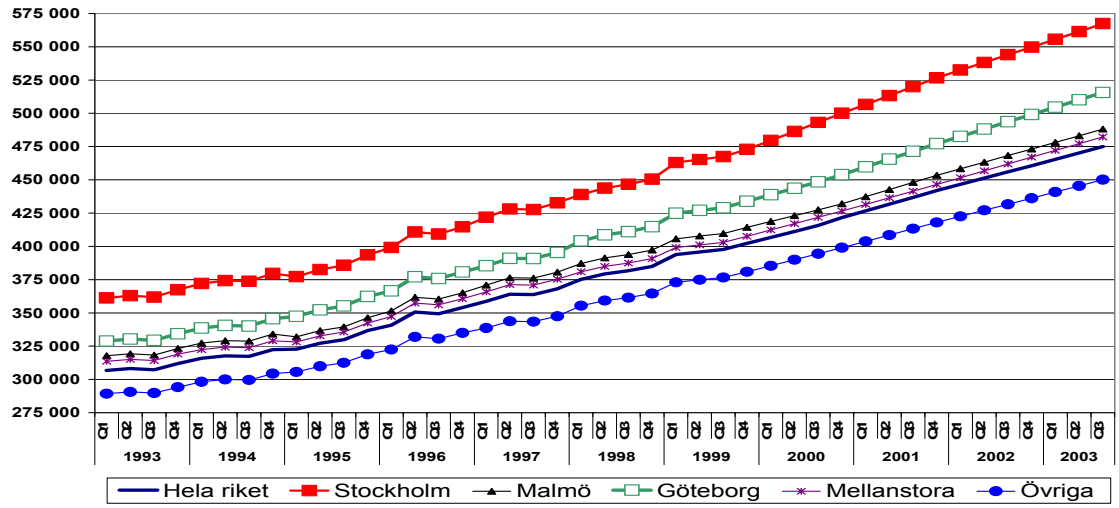
Källa: SCB och FöreningsSparbanken

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 475 025 kronor tredje kvartalet i år, från 470 250 kronor kvartalet innan.

Skillnaden mellan den region som har högsta förvärvsinkomst före skatt (Stockholm) och den med den lägsta (övriga kommuner) uppgår till 117 200 kronor – Stockholmsregionens inkomster är 26 % högre. Motsvarande skillnad var drygt 72 000 kronor för tio år sedan – eller 24,8 % högre. Inkomstlägets regionala skillnader är därmed relativt stabila.

Utveckling av förvärvsinkomster före skatt i olika regioner, löpande priser, 1993-2003 (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 tredje kvartalet i år en bruttoinkomst på drygt 310 000 kronor. Motsvarande inkomst som behövs i Stockholmsregionen uppgår till 730 000 kronor. Toppen var 816 760 kronor tredje kvartalet i fjol. För tre-fyra år sedan räckte det dock med 500 000 kronor.

Som jämförelse är 210 000 kronor tillräckligt i gruppen ”övriga kommuner”, d v s 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 knappt 210 000 kronor sannolikt inte tillräckligt för att klara ett hushålls alla utgiftsbehov i gruppen av ”övriga kommuner”.

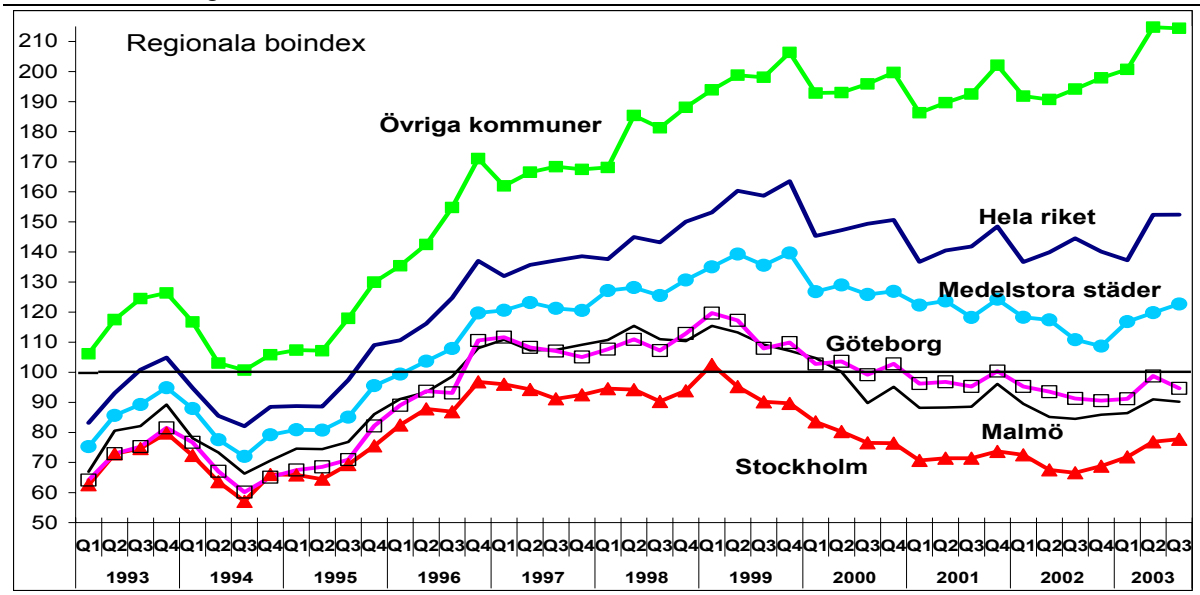
Beloppet skall i första hand användas som jämförelsemått mellan regionerna/kommunerna.

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, Helsingborg, Malmö, Uppsala och Göteborg hade under det tredje kvartalet inte riktigt råd med sina husköp enligt vår uppsatta norm. Husköpkraften förbättrades dock något i Stockholm och Uppsala samt i medelstora kommuner sammantaget, medan den försämrades i Helsingborg, Göteborg och Malmö.

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 konjunkturutvecklingen i landet som helhet.

Boindex i olika regioner 1993-2003



Källa: FöreningsSparbanken samt data från SCB.

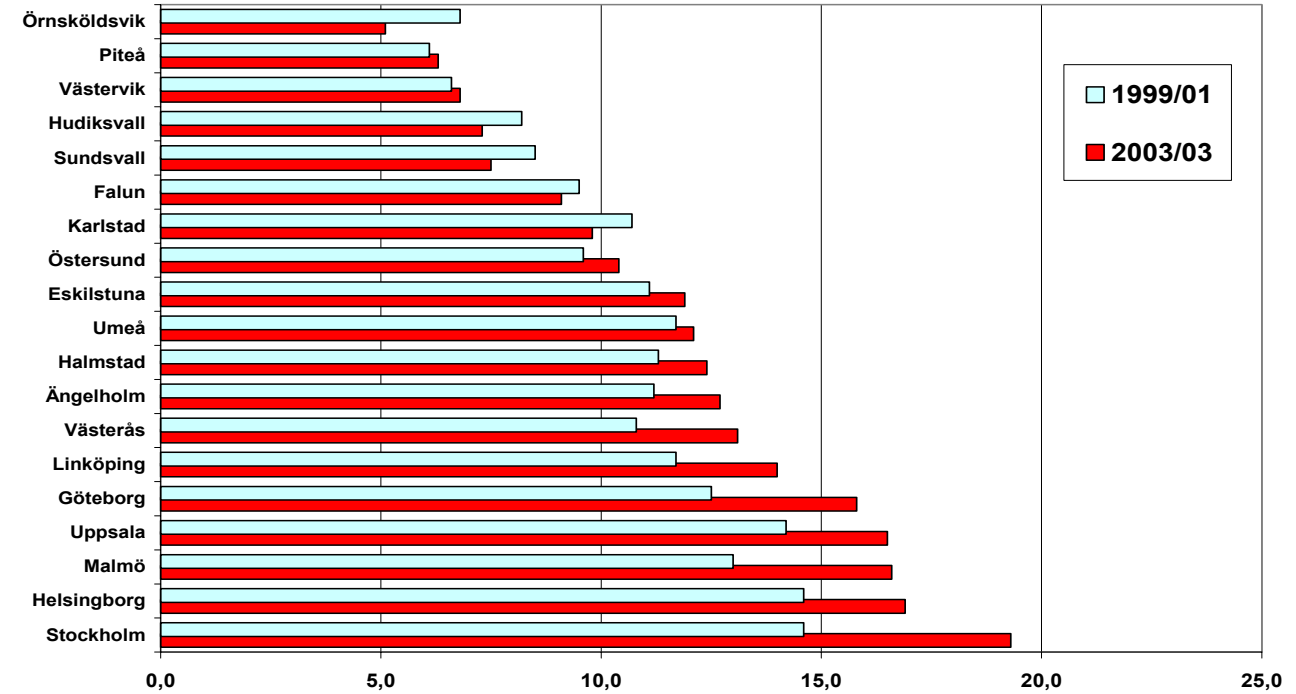
Kommunala Boindex

För att öka den geografiska täckningen har Boindex tagits fram för 38 kommuner över hela landet.[1] 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 tredje kvartalet 2003 i Norrlandskommunerna Örnsköldsvik, Piteå, Skellefteå, följt av Karlskoga och Västervik. Här är prisläget på småhus förmånligt samtidigt som inkomstsituationen för hushållen är god. I kommunerna utanför storstadsregionerna har Helsingborg, Ängelholm och Halmstad samt ett antal kommuner i Mälardalen den lägsta husköpkraften, då huspriserna här har stigit kraftigt de senaste åren utan att inkomstläget förbättrats i samma utsträckning. Det kan noteras att under tredje kvartalet försämrades husköpkraften för knappt hälften av de fyrtioen regioner/kommuner som ingår i Boindex.

Boindex under 100 innebär att bolånekostnaderna överstiger 15 % av förvärvsinkomsten före skatt. I diagrammet nedan gäller detta för de fem nedersta kommunerna. Här har också husköpkraften försämrats som mest sedan början av 1999, medan några kommuner fått en förbättrad husköpkraft: Ö-vik, Hudiksvall, Sundsvall, Falun och Karlstad. Totalt sett har femton av de fyrtioen kommunerna/regionerna fått en förbättrad husköpkraft under denna period.

Bolånekostnader som andel av förvärvsinkomst (%) före skatt för ett urval av kommuner, andra kvartalet 1999 och andra kvartalet 2003 (avser en medianvilla, medianinkomst, räntor utifrån den faktiska räntebindningstiden)



Källa: FöreningsSparbanken

[1] Vid analysen av husköpkraften på den lokala nivån hade Boindex för s k 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

	Kommun	*Kvartal 3, 2003*	*Kvartal 2, 2003*		*Förändring*
1	Örnsköldsvik (1)	295,0	311,4	(320,2)	-16,4
2	Piteå (2)	239,7	248,9	(248,9)	-9,2
3	Skellefteå (4)	226,5	219,3	(219,3)	7,2
4	Karlskoga (6)	221,2	234,5	(212,2)	-13,3
5	Västervik (5)	220,5	220,0	(213,8)	0,5
6	Hudiksvall (3)	205,2	240,4	(242,6)	-35,2
7	Sundsvall (8)	200,4	212,8	(195,9)	-12,4
8	Borlänge (10)	192,2	184,2	(184,2)	8,0
9	Skövde (9)	189,1	186,3	(187,6)	2,8
10	Kristianstad (14)	187,8	169,1	(169,1)	18,7
11	Gislaved (7)	187,4	200,1	(197,2)	-12,7
12	Karlskrona (11)	185,8	179,4	(179,4)	6,4
13	Falun (13)	164,7	162,4	(172,9)	2,3
14	Uddevalla (23)	156,5	144,9	(144,9)	11,6
15	Luleå (12)	153,6	178,7	(174,8)	-25,1
16	Värnamo (16)	153,6	161,5	(164,9)	-7,9
17	Karlstad (25)	152,9	128,7	(131,5)	24,2
18	Borås (19)	150,3	153,5	(153,5)	-3,2
19	Kalmar (15)	149,4	169,4	(168,3)	-20,0
20	Växjö (17)	148,5	170,7	(156,9)	-22,2
21	Gävle (20)	147,8	148,4	(148)	-0,6
22	Gotland (18)	145,9	155,1	(154,7)	-9,2
23	Östersund (21)	144,1	153,3	(147,9)	-9,2
24	Norrköping (24)	137,8	129,7	(131,8)	8,1
25	Båstad (35)	135,7	111,0	(111)	24,7
26	Nyköping (22)	128,3	146,5	(146,5)	-18,2
27	Jönköping (30)	126,8	116,7	(117,2)	10,1
28	Eskilstuna (26)	126,4	124,1	(127,9)	2,3
29	Umeå (33)	123,6	115,7	(114,5)	7,9
30	Örebro (27)	123,2	125,4	(126,2)	-2,2
31	Norrtälje (31)	121,9	112,3	(116,9)	9,6
32	Halmstad (28)	121,4	121,1	(120)	0,3
33	Ängelholm (29)	118,3	118,6	(118,6)	-0,3
34	Strängnäs (32)	114,9	112,9	(115,1)	2,0
35	Västerås (34)	114,2	112,2	(112,2)	2,0
36	Linköping (36)	106,9	102,8	(102,8)	4,1
37	Göteborgsregionen (37)	94,7	98,8	(100,0)	-4,1
38	Uppsala (40)	90,6	81,6	(81,6)	9,0
39	Malmöregionen (39)	90,2	91,0	(91)	-0,8
40	Helsingborg (38)	88,7	93,8	(93,8)	-5,1
41	Stockholmsregionen (41)	77,7	76,9	(76,9)	0,8
	Riket som helhet	*152,4*	*152,3*	*(151,5)*	*0,1*

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 parantes.

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 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
2. Malmö	Staffanstorp, 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.