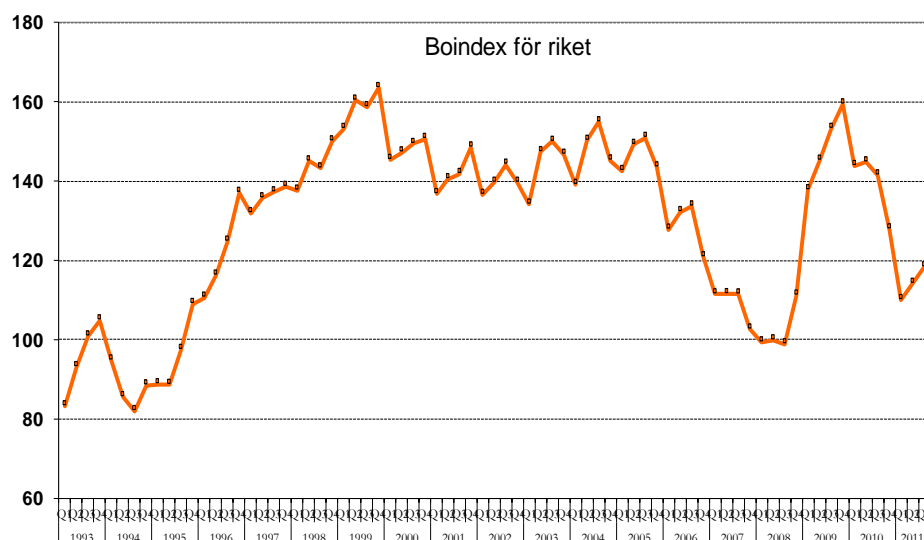


Boindex steg till 118,3 tredje kvartalet 2011 – lägre räntor och småhuspriser stärker husköpkraften

- Boindex steg till 118,3 tredje kvartalet, från 114,1 andra kvartalet. Husköpkraften gynnas av lägre bolåneräntor och småhuspriser samt högre förvärvsinkomster. Hushållens inkomstmarginaler vid husköp är nu större än tidigare i år på 18,3 %, men är fortfarande lägre än under 2009-2010.
- *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 1,683 miljoner kronor – en nedgång med 27 000 kronor från andra kvartalet. Den sammanvägda bolåneräntan sjönk för första gången på sex kvartal, till 4,0 % från 4,1 % kvartalet innan, och orsaken var lägre bundna bolåneräntor. Den årliga förvärvsinkomsten före skatt för ett hushåll bestående av två vuxna där minst en arbetar ökade till 608 250 kronor före skatt.
- I 28 av de 51 undersökta orterna steg husköpkraften jämfört med kvartalet innan. Den svagaste husköpkraften finns i Stockholmsregionen, Helsingborg och Göteborgsregionen, medan landets starkaste husköpkraft alltså återfinns i Örnsköldsvik.



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
2011 Q2	114,1
2011 Q3	118,3

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

Boindex delkomponenter: Huspriser, räntor och inkomster

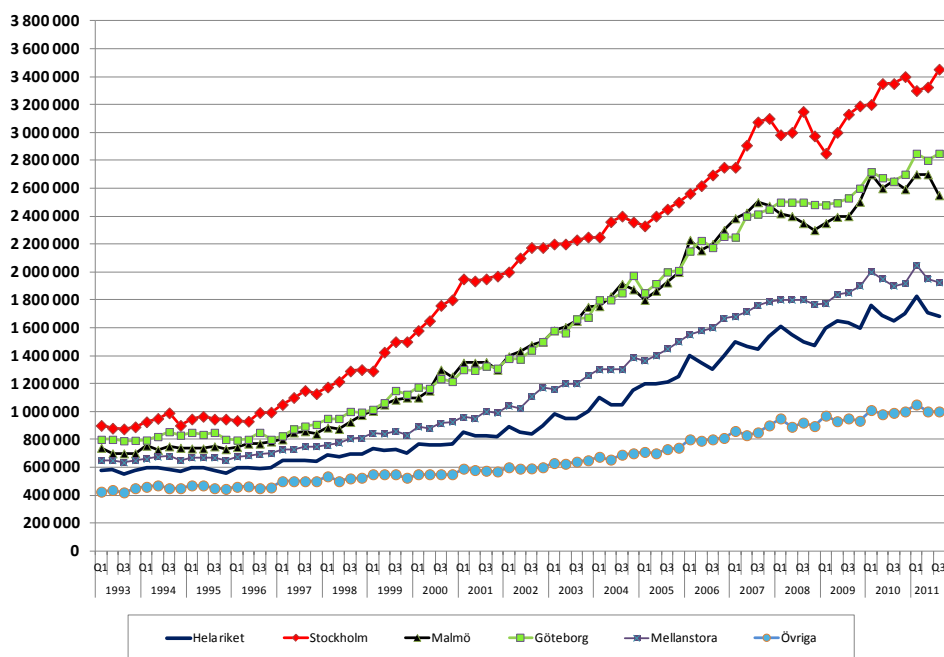
Lägre småhuspriser – men Stockholm och Göteborg gick mot strömmen

Medianpriset för småhus – Boindex första delkomponent – sjönk ytterligare från toppnivån under första kvartalet och nådde 1,683 miljoner jämfört med 1,71 miljoner kronor kvartalet innan.¹ Årstakten blev alltså negativ på 2 %.

Bland regionerna noterades en ökning från förra kvartalet endast i Stockholm och Göteborg. Medianpriset i Stockholmsregionen blev 3,453 miljoner kronor, upp från 3,325 miljoner kronor kvartalet innan. Årstakten blev 3,1 %. Även i Göteborgsregionen steg medianpriset från 2,8 miljoner andra kvartalet och nådde tillbaka till första kvartalets toppnivå på 2,85 miljoner kronor. Årstakten blev hela 7,5 %. I Malmöregionen blev ökningstakten på årsbasis negativ på -0,4 %, och medianpriset sjönk till 2,55 miljoner kronor från 2,7 miljoner kronor kvartalet innan.

I gruppen *medelstora städer* sjönk medianpriset med 25 000 kronor från kvartalet innan och noterade 1,925 miljoner kronor. I årstakt blev ökningstakten 1,3 %. Gruppen *övriga kommuners* medianpris var oförändrat på 1 miljon kronor. I jämförelse med för ett år sedan steg prisnivån med måttliga 1 %.

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



Källa: SCB och Swedbank

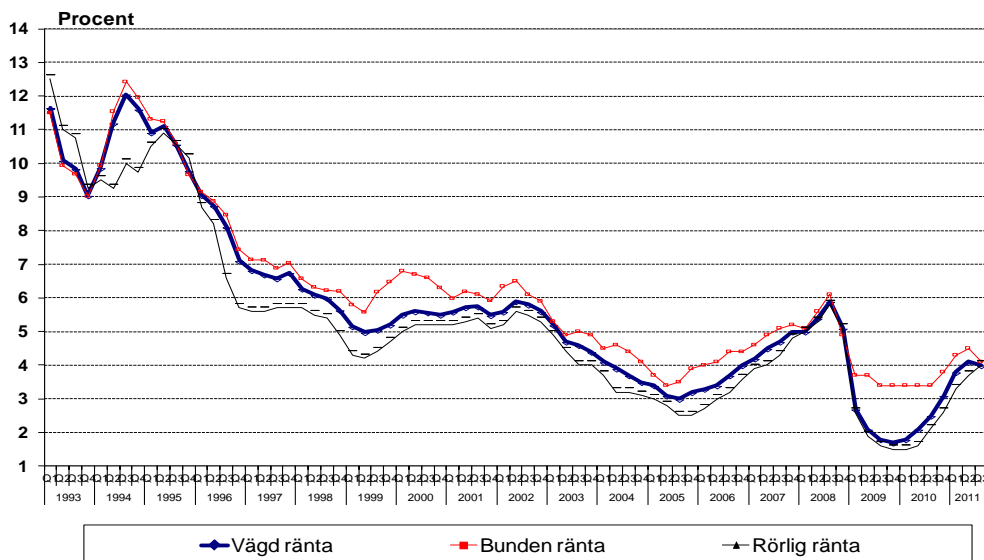
Bolåneräntans uppåtriktade trend är bruten

Bolåneräntan, som vägs samman av rörliga och bundna bolåneräntor utifrån den faktiska nytulåningen, utgör den andra delkomponenten. Tredje kvartalet sjönk den sammanvägda bolåneräntan för första gången sedan fjärde kvartalet 2009 och nådde ned till 4,0 %, från 4,1 % andra kvartalet.

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.

Räntenedgången beror på att de bundna räntorna har sjunkit under det senaste kvartalet. Bolåneräntor med löptid på 1-5 år sjönk från 4,4 % till 4,0 %, medan de med löptid överstigande 5 år sjönk från 5,4 % till 4,8 %. Däremot steg den rörliga räntan (tre månaders) från andra kvartalets 3,7 % till 4,0 %. Den volym av nya lån som tagits till rörlig ränta steg dessutom ytterligare och uppgick till 56 %. Andelen av lånevolymen som tagits till bundna räntor (under fem år) sjönk från 43 % till 38 %, medan andelen bundna räntor (över fem) år steg från 4,1 % till 5,9 %.

Bolåneräntor utifrån faktisk nytvlåning 1993-2011



Källa: SCB och Swedbank

Hushållens arbetsinkomster fortsätter att stiga

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 årliga förvärvsinkomst till 608 250 kronor tredje kvartalet i år.

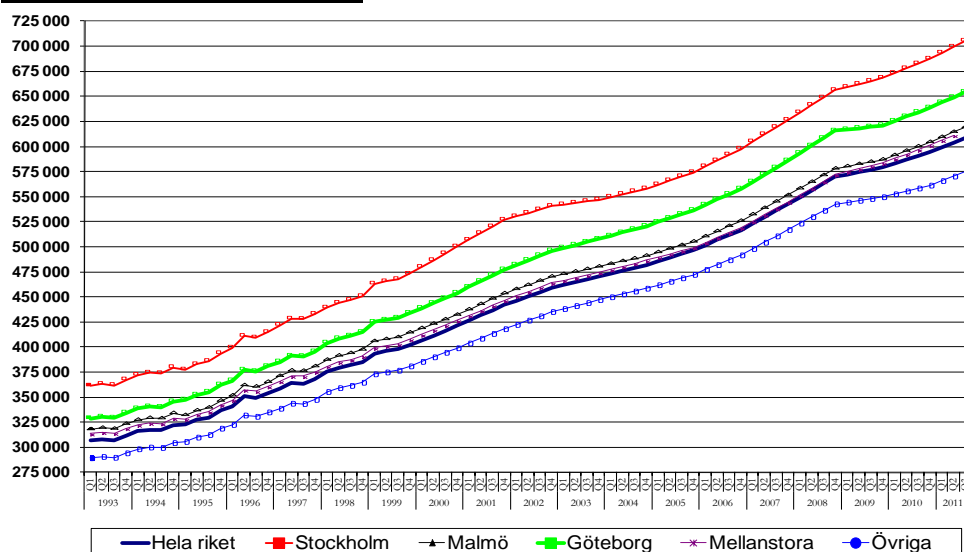
Ett Boindex på 118,3 innebär att hushållen nu har 18,3 % högre inkomster än de som krävs för att "ha råd med" medianvillan, d v s för att uppfylla vår norm om högst 15 % bolånekostnader som andel av hushållets förvärvsinkomster före skatt. När Boindex är 118,3 % betalar hushållen 18,3 % bolånekostnader som andel av bruttoförförvärvsinkomsten. För rikets hushåll behövs en genomsnittlig inkomst på 514 234 kronor för att uppfylla normen vid köpet av medianvillan. Då skulle Boindex uppgå till 100. Eftersom hushållen i median har 608 250 kronor, innebär det att marginalen nu är 94 000 kronor per år före skatt, eller 18,3 %.

I Stockholmsregionen krävs 1 055 050 kronor i årsinkomst för att nå normen och ett Boindex på 100. I verkligheten har Stockholmsregionen en medianinkomst i hushållet på 705 225 kronor. Därmed är Boindex på 66,8, vilket är en gradvis försämring från den senaste toppnoteringen på 92,3 tredje kvartalet 2009 och även jämfört med förra kvartalet (68,0). Stockholmsregionen betalar nu 22,4 % i bolånekostnader som andel av bruttoinkomsten, att jämföra med rikets 12,7 % och gruppen övriga kommuner på 8,0 %.

I Malmö- och Göteborgsregionerna behöver hushållsinkomsten uppgå till 779 142 respektive 870 805 kronor. Inte heller här har invånarna den inkomst som krävs, utan Boindex ligger under 100-strecket (79,5 respektive 75,1). I medelstora städer som grupp har hushållen endast små marginaler vid husköp (4 %). Däremot har

gruppen övriga kommuner stora marginaler på drygt 88 % högre inkomster än de som krävs eftersom inkomstläget ligger nära riksnivån och huspriserna är betydligt lägre.

Utveckling av hushållens förvärsinkomster 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.

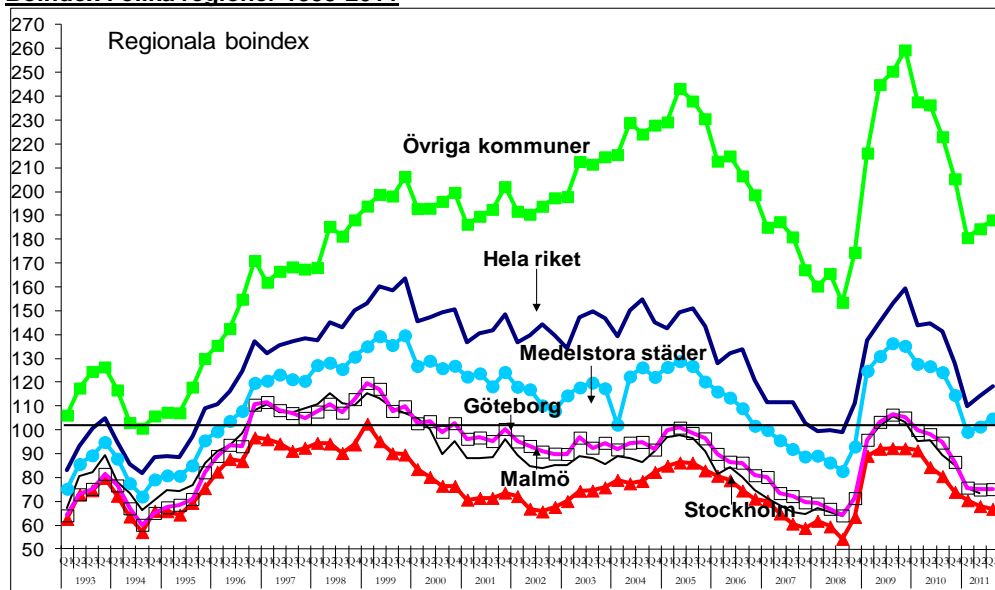
Regionala Boindex

Under tredje kvartalet minskade husköpkraften i Stockholmsregionen, medan den ökade i riket, Malmö- och Göteborgsregionerna, medelstora städer samt i gruppen övriga kommuner.

Lägre småhuspriser och bolåneräntor samt högre inkomster påverkade husköpkraften positivt. I Stockholmsregionen kunde lägre räntor och högre inkomster inte kompensera för uppgången i småhuspriserna, medan så var fallet i Göteborgsregionen där husköpkraften i princip stabiliserades.

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.

Stockholmarna har landets minsta husköpkraft, följt av Helsingborg, Göteborgsregionen, Båstad och Uppsala. Malmöregionen har till följd av lägre huspriser höjt sig från plats 49 till plats 46.

Under tredje kvartalet noterades 16 (av 51) kommuner/regioner understiga 100-strecket. Dessa invånare måste göra avkall på annan konsumtion för att få råd med husköpet. Kvartalet innan var det 18 kommuner. Utvecklingen är i linje med den förbättrade husköpkraften på nationell och regional nivå.

Örnsköldsvik med ett Boindex på 253,5 uppvisade även det tredje kvartalet landets största husköpkraft. På andra plats kom Karlskoga, följt av Skellefteå, Piteå, Gislaved, Hudiksvall och Hässleholm. Inga stora skiften märks i toppen, men förbättringar kan noteras i Gislaved, Sundsvall, Västervik, Vänersborg, Borlänge, Karlskrona och Falkenberg, medan försämringar syns i Mariestad, Värnamo och Kristianstad. Husköpkraften förbättrades i 28 av de undersökta 51 kommunerna. En kombination av lägre bolåneräntor och småhuspriser, samt högre förvärsinkomster, underlättade för husköparna under det tredje 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 3, 2011	Kvartal 2, 2011	Förändring	
1	Örnsköldsvik (1)	253,5	277,8	275,8	-24,3
2	Karlskoga (2)	244,5	244,4	242,8	0,1
3	Skellefteå (5)	242,5	220,9	217,6	21,6
4	Piteå (3)	225,5	229,5	226,5	-4,0
5	Gislaved (9)	219,9	166,7	174,6	53,3
6	Hudiksvall (4)	198,8	207,1	219,7	-8,2
7	Hässleholm (6)	183,4	207,9	209,9	-24,5
8	Ljungby (8)	170,5	183,9	183,9	-13,3
9	Sundsvall (11)	157,9	153,3	153,3	4,7
10	Västervik (12)	152,0	153,2	153,2	-1,3
11	Vänersborg (14)	144,3	142,6	141,4	1,6
12	Borlänge (16)	144,0	138,1	138,4	5,9
13	Karlskrona (17)	142,0	137,9	136,8	4,1
14	Mariestad (7)	137,3	194,0	194,0	-56,6
15	Falkenberg (21)	137,0	121,4	121,4	15,5
16	Värnamo (13)	131,8	148,3	148,3	-16,5
17	Kristianstad (10)	131,6	164,2	161,8	-32,5
18	Skövde (15)	128,3	139,2	139,2	-10,9
19	Trollhättan (18)	126,4	128,9	129,1	-2,5
20	Luleå (23)	124,2	118,1	119,9	6,1
21	Kalmar (19)	121,8	128,0	128,0	-6,2
22	Borås (24)	120,9	118,9	119,0	2,0
23	Eskilstuna (27)	118,8	112,9	112,9	5,9
24	Nyköping (22)	118,6	120,4	120,4	-1,7
25	Uddevalla (31)	118,5	105,7	105,7	12,8
26	Karlstad (26)	116,8	115,5	115,3	1,3
27	Gävle (30)	116,6	111,9	108,5	4,7
28	Gotland (28)	115,9	110,7	110,7	5,2
29	Växjö (41)	111,6	94,0	94,0	17,6
30	Strängnäs (25)	111,1	114,7	116,3	-3,6
31	Falun (20)	109,3	128,4	126,1	-19,1
32	Enköping (29)	107,9	109,4	109,3	-1,5
33	Östersund (40)	105,9	94,4	94,4	11,5
34	Västerås (39)	102,1	94,5	94,5	7,6
35	Jönköping (34)	101,1	97,3	97,3	3,8
36	Höganäs (37)	99,9	93,3	96,6	6,7
37	Örebro (35)	99,8	97,0	97,1	2,8
38	Norrköping (38)	99,5	95,0	95,0	4,5
39	Norrköping (33)	97,1	101,7	101,7	-4,6
40	Umeå (42)	96,8	94,1	93,4	2,7
41	Halmstad (43)	96,5	91,8	91,8	4,7
42	Linköping (45)	95,7	85,1	85,1	10,6
43	Landskrona (36)	91,3	96,7	96,7	-5,4
44	Ängelholm (32)	90,2	103,6	103,6	-13,5
45	Varberg (44)	81,1	88,4	88,4	-7,3
46	Malmöregionen (49)	79,5	73,6	73,5	5,9
47	Uppsala (46)	78,9	80,9	81,6	-2,0
48	Båstad (51)	77,0	61,3	63,1	15,7
49	Göteborgsregionen (48)	75,1	75,0	75,0	0,2
50	Helsingborg (47)	71,3	76,2	75,7	-4,8
51	Stockholmsregionen (50)	66,8	68,0	67,9	-1,2
	Riket som helhet	118,3	114,1	114,1	4,2

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