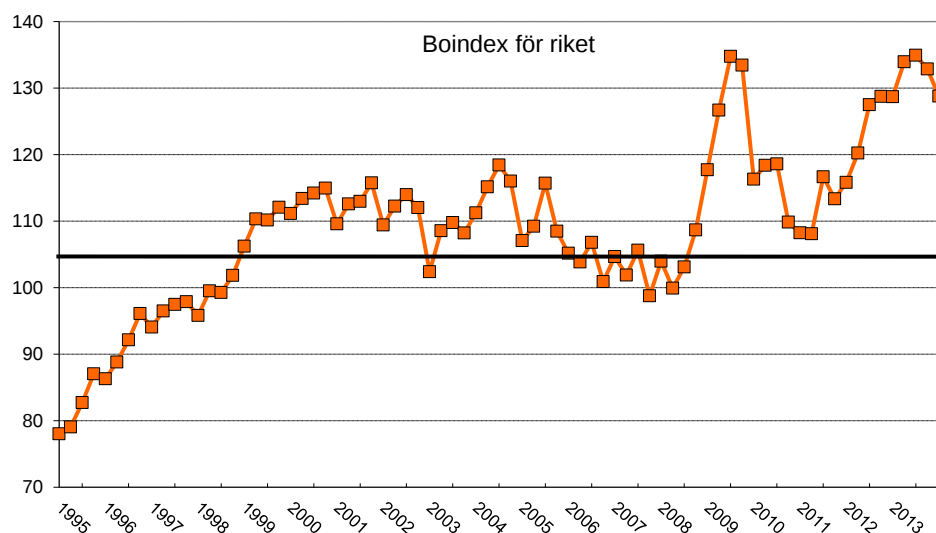


Boindex sjönk till 128,8 första kvartalet 2014 – Stigande småhuspriser förklarar nedgången

- Boindex uppgick till 128,8 första kvartalet i år, vilket är en nedgång från 132,9 i fjärde kvartalet förra året. Trots sjunkande räntor försämrades husköpkraften främst genom stigande småhuspriser. Hushållens inkomstmarginaler vid husköp, sett till hela landet, är i genomsnitt 29 %, vilket är en hög siffra sett i ett historiskt perspektiv.
- Boindex är 100 när hushållen använder 30 % av disponibelinkomsten till boendekostnader. När Boindex överstiger 100 har hushållen råd med sitt boende enligt den fastställda normen. Ju högre siffra, desto bättre.
- Medianpriset för småhus i riket steg till 2,15 miljoner kronor – en uppgång med 175 000 kronor eller 8,9 % från fjärde kvartalet förra året. Den sammanvägda bolåneräntan sjönk till 2,61 % från 2,79 % kvartalet innan. Den bundna räntan sjönk från 3,20 % till 3,03 %, och den rörliga räntan sjönk från 2,55 % till 2,39 %. Den årliga disponibelinkomsten för ett hushåll bestående av två vuxna där minst en arbetar har reviderats upp och ökade till 567 000 kronor jämfört med 552 000 kronor motsvarande kvartal förra året.
- I 27 av de 43 undersökta orter/regioner sjönk husköpkraften jämfört med kvartalet innan. Den svagaste husköpkraften har invånarna i Varberg, Uppsala och Uddevalla, medan landets starkaste husköpkraft återfinns i Hässleholm och Piteå följt av Vänersborg och Sandviken.



Boindex – hela riket

2000	113,4
2001	112,7
2002	111,9
2003	107,2
2004	115,2
2005	110,1
2006	104,2
2007	102,7
2008	103,9
2009	128,2
2010	115,8
2011	111,6
2012	123,1
2013	132,6

2013	Q1	128,7
	Q2	133,9
	Q3	134,9
	Q4	132,9

2014	Q1	128,8
------	----	-------

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

Huspriser, räntor och inkomster

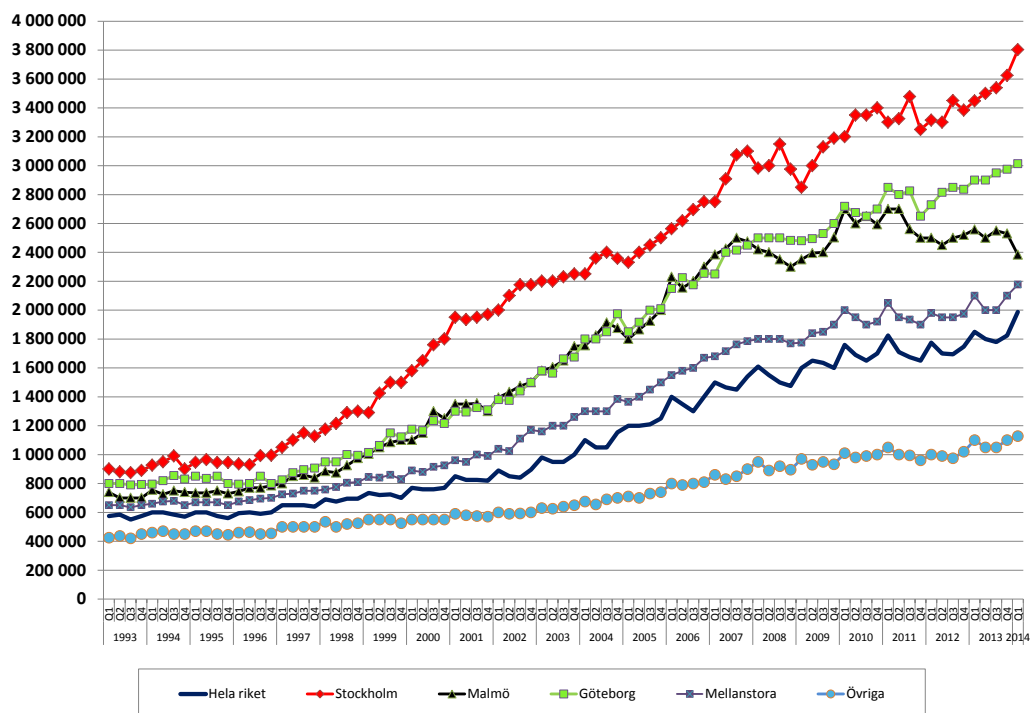
Småhuspriserna stiger kraftigt jämfört med kvartalet innan och i årstakt

Medianpriset för småhus steg med 8,9 % under första kvartalet i år till 2,15 miljoner kronor från 1,98 miljoner under fjärde kvartalet förra året. Årstakten blev 14,7 %, vilket innebär en ökning från förra kvartalets 12,9 %.

Medianpriset steg sekventiellt i Stockholm, Göteborg, medelstora städer och övriga landet, medan det sjönk i Malmö. Medianpriset i *Stockholmsregionen* var 3,78 miljoner kronor, upp från 3,60 miljoner kronor kvartalet innan. I årstakt steg priserna med 7,9 %. I *Göteborgsregionen* steg medianpriset från 3,12 miljoner fjärde kvartalet till 3,16 miljoner första kvartalet. Årstakten blev 2,8 %. I *Malmöregionen* sjönk priserna i årstakt med 1,9 % samtidigt som medianpriset sjönk till 2,45 miljoner kronor från 2,60 miljoner kronor kvartalet innan – en nedgång på 5,8 %.

I gruppen *medelstora städer* steg medianpriset från kvartalet innan och noterade 2,23 miljoner kronor. Årstakten blev 8,8 %. Gruppen *övriga kommuners* medianpris steg till 1,20 miljoner kronor från 1,17 miljoner kronor kvartalet innan. I jämförelse med för ett år sedan steg prisnivån med 7,6 %.

Prisutveckling för småhus 1993-2014 per region, medianpris (SEK)



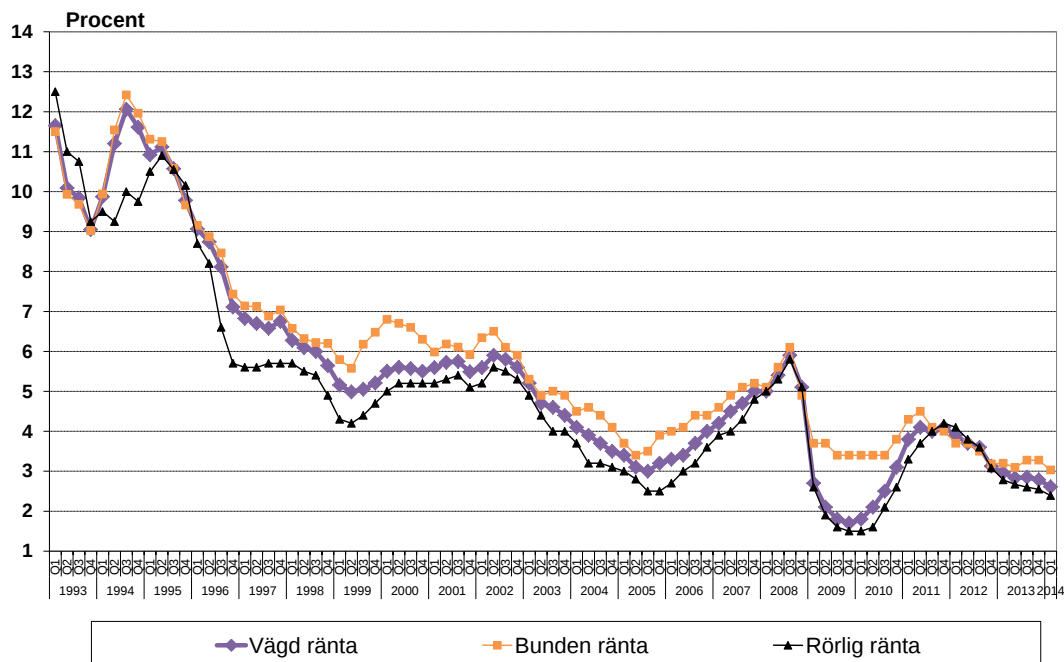
Källa: SCB och Swedbank

Bolåneräntorna sjunker

Bolåneräntan vägs samman av rörliga och bundna bolåneräntor utifrån den faktiska nyutlåningen. Nedgången av den sammanvägda bolåneräntan, som inleddes första kvartalet 2012 fortsatte, med undantag av en marginell uppgång i tredje kvartalet förra året. Sedan slutet av 2011 har den vägda bolåneräntan minskat med 1,5 procentenheter. Under det första kvartalet isolerat sjönk bolåneräntan med 0,18 procentenheter jämfört med kvartalet innan till 2,61 %.

Nedgången av de totala bolåneräntorna med 0,18 procentenheter beror på att de bundna räntorna sjönk från 3,20 % till 3,03 % medan de rörliga sjönk från 2,55 % till 2,39 % och samtidigt skedde en mixförskjutning mot något mer rörligt. Andelen av lånevolymen som tagits till bundna räntor (över ett år) sjönk från 36,4% till 34,9%. Andelen rörliga lån ökade från 63,6 % till 65,1 %.

Bolåneräntor utifrån faktisk nytvlåning 1993-2014



Källa: SCB och Swedbank

Hushållens disponibelinkomster stiger i årstakt med 15 000 kr

Hushållens *disponibelinkomst* (median) utgår från gifta och sambeskattade hushåll där minst en i hushållet förvärvsarbetar. I riket som helhet uppgick hushållens årliga disponibelinkomst till 567 000 kronor första kvartalet i år, vilket innebär en ökning med 2,8 % eller 15 000 kr sedan första kvartalet 2013.

Ett Boindex på 128,8 innebär att hushållen nu har 28,8 % högre inkomster än de som krävs för att "ha råd med" medianvillan, d v s för att uppfylla vår norm om högst 30 % boendekostnader som andel av hushållets disponibelinkomst. När Boindex är 128,8 betalar hushållen 23,3 % i boendekostnader som andel av disponibelinkomsten. För rikets hushåll behövs en genomsnittlig inkomst på 440 330 kronor för att uppfylla normen vid köpet av medianvillan. Då skulle Boindex uppgå till 100. Eftersom hushållen i median har 567 000 kronor, innebär det att marginalen nu är 126 670 kronor per år före skatt, eller 28,8 %.

I Stockholmsregionen krävs nu 504 667 kronor i årsinkomst för att nå normen och ett Boindex på 100. I verkligheten har Stockholmsregionen en medianinkomst för hushållet på 650 031 kronor. Därmed är Boindex på 128,8, vilket är en försämring jämfört med fjärde kvartalet (130,5). Stockholmsregionen betalar 27,9 % i boendekostnader som andel av disponibelinkomsten, att jämföra med rikets 23,3% och gruppen övriga kommuner på 19,7 %.

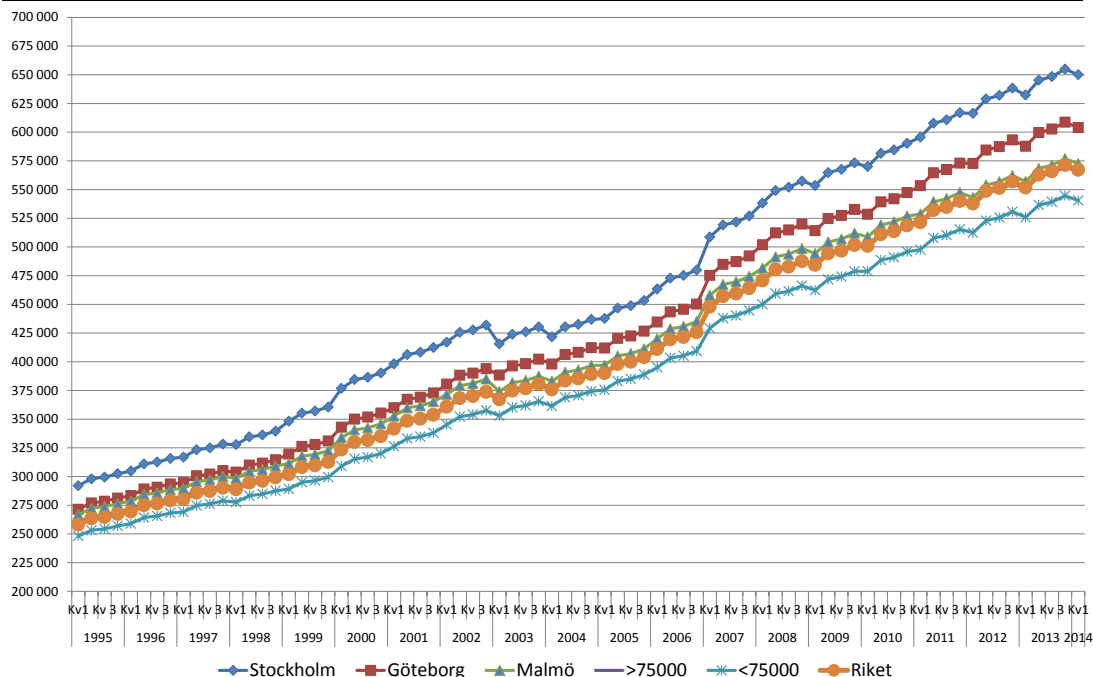
I Malmö- och Göteborgsregionerna behöver hushållsinkomsten uppgå till 456 527 kronor respektive 490 606 kronor för att nå 100-strecket. Göteborgsregionen har sämst köpkraft av de tre storstadsregionerna med ett boindex på 123,1. Invånarna

i Stockholm har 46 000 kr högre disponibelinkomst än de i Göteborg, pengar som stockholmarna kan lägga på boende.

Malmöregionen klättrar upp från 120,9 i fjärde kvartalet till 125,4 i första kvartalet. Den starka ökningen förklaras av att medianpriset på Malmövillan sjunker med 5,8% jämfört med fjärde kvartalet. Malmöregionen låg under 100-strecket under 2011, vilket förklarar den svaga prisutvecklingen i Malmö sedan dess.

I medelstora städer som grupp har hushållen en marginal på 28,7 %, medan hushåll i övriga kommuner har en marginal på 37,3 % vid husköp eftersom inkomstläget ligger nära riksnivån och huspriserna är betydligt lägre.

Utveckling av hushållens disponibelinkomster i olika regioner, löpande priser 1995-2014 (kr/år)



Källa: SCB och Swedbank

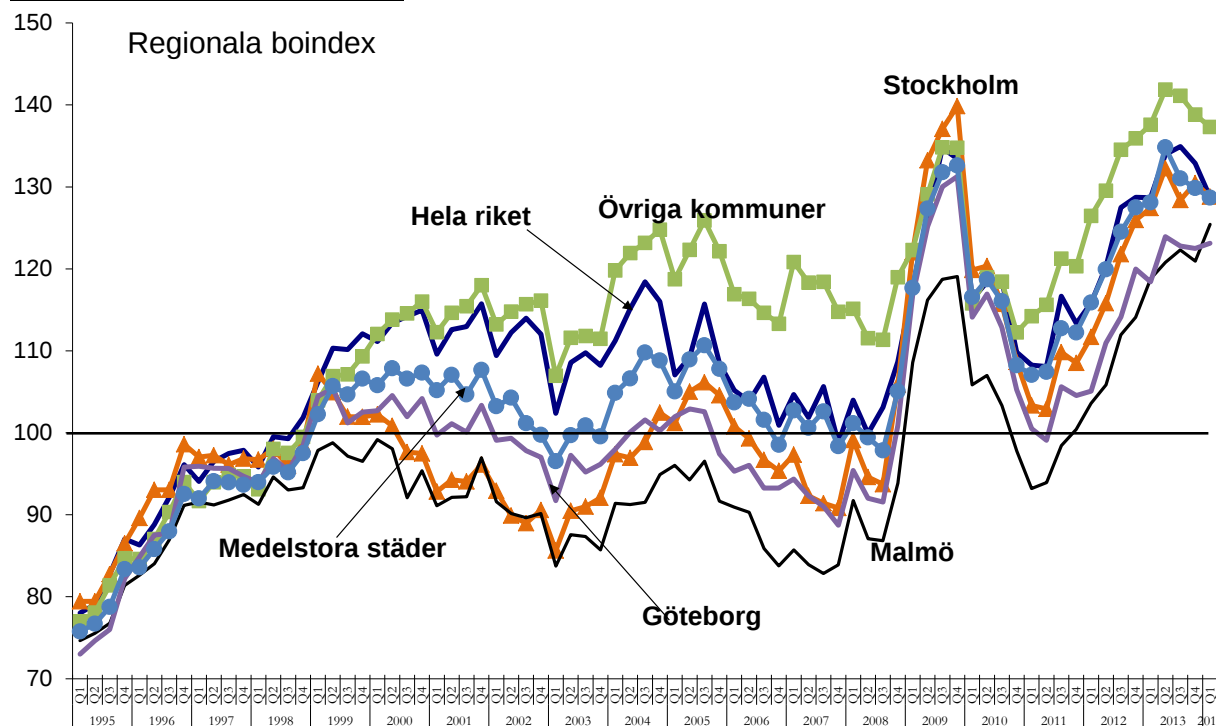
OBS! Dessa beräkningar tar inte hänsyn till andra konsumtionsbehov som hushållet har, utan visar endast att 70 % av disponibelinkomsten kvarstår för andra utgifter. Denna undersökning bör inte användas för att beräkna "kvar att leva på". Beloppet skall i första hand användas som jämförelsemått mellan regionerna/kommunerna.

Regionala Boindex

Under första kvartalet sjönk husköpkraften i riket, Stockholmsregionen, medelstora städer och övriga kommuner, medan den steg i Göteborgs- och Malmöregionen. Ökade småhuspriser för medianvillan förklara nedgången i totala boindex från 132,9 till 128,8.

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 1995-2014



Källa: Swedbank

Kommunala Boindex

Boindex har tagits fram för 40 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 invånarantalet i kommunen uppgår till minst 35 000 och minst 25 småhusköp har registrerats i kommunen under kvartalet.

Under första kvartalet i år noterades att ingen kommun/region understeg 100-strecket, vilket innebär att inga invånare måste göra avkall på annan konsumtion för att få råd med husköpet.

Varberg har landets minsta husköpkraft, följt av Uppsala, Uddevalla och Umeå. Husköpkraft sjönk mest i Växjö, Nyköping och Falkenberg utifrån stigande huspriser. Störst förbättring noterade Hässleholm, Malmöregionen och Örebro. En periods observation ska alltså tolkas med försiktighet. Hässleholm, Piteå, Vänersborg och Sandviken har landets högsta husköpkraft.

Husköpkraften försämrades i 27 av de undersökta 43 kommuner/regioner. Högre inkomster liksom sjunkande räntor underlättade för husköparna, men samtidigt bidrog klart högre småhuspriser till att göra husköpet dyrare, och därmed sjönk husköpkraften.

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, 2014	Kvartal 4, 2013	Förändring	
1	Hässleholm	162,2	150,4	ny ber	11,8
2	Piteå	154,9	156,1	ny ber	-1,2
3	Vänersborg	154,8	156,2	ny ber	-1,4
4	Sandviken	150,3	151,0	ny ber	-0,7
5	Kristianstad	149,8	148,4	ny ber	1,3
6	Sundsvall	148,6	145,1	ny ber	3,4
7	Örnsköldsvik	146,2	154,5	ny ber	-8,3
8	Västervik	143,8	144,0	ny ber	-0,3
9	Skellefteå	140,8	141,7	ny ber	-0,8
10	Skövde	140,0	136,5	ny ber	3,5
11	Växjö	137,6	154,3	ny ber	-16,7
12	Landskrona	136,3	143,4	ny ber	-7,0
13	Gävle	135,5	142,5	ny ber	-7,0
14	Borås	134,4	133,4	ny ber	1,0
15	Västerås	134,1	132,4	ny ber	1,7
16	Luleå	133,7	138,1	ny ber	-4,4
17	Falun	132,5	132,1	ny ber	0,4
18	Halmstad	131,9	131,1	ny ber	0,8
19	Borlänge	130,4	135,3	ny ber	-5,0
20	Karlskrona	129,4	122,0	ny ber	7,3
21	Falkenberg	129,1	138,3	ny ber	-9,2
22	Stockholm	128,8	130,5	ny ber	-1,7
23	Lidköping	127,8	129,1	ny ber	-1,3
24	Norrköping	127,3	129,9	ny ber	-2,6
25	Gotland	125,6	132,9	ny ber	-7,3
26	Malmö	125,4	120,9	ny ber	4,5
27	Linköping	125,0	128,7	ny ber	-3,8
28	Jönköping	124,7	121,9	ny ber	2,8
29	Ängelholm	124,3	119,8	ny ber	4,5
30	Örebro	124,1	124,7	ny ber	-0,6
31	Trollhättan	123,5	130,0	ny ber	-6,5
32	Kalmar	123,5	121,6	ny ber	1,9
33	Göteborg	123,1	122,5	ny ber	0,6
34	Helsingborg	121,6	126,2	ny ber	-4,7
35	Nyköping	120,8	134,3	ny ber	-13,5
36	Enköping	120,7	117,5	ny ber	3,2
37	Eskilstuna	120,7	117,5	ny ber	3,2
38	Östersund	118,4	118,7	ny ber	-0,4
39	Karlstad	118,3	123,1	ny ber	-4,8
40	Umeå	116,4	125,0	ny ber	-8,6
41	Uddevalla	115,8	124,6	ny ber	-8,8
42	Uppsala	114,6	113,0	ny ber	1,6
43	Varberg	111,5	120,3	ny ber	-8,8
	Riket som helhet	128,8	132,9	ny ber	-4,1

Boindex: Metod

Syfte	Mäter förändringar i hushållens köpkraft i första hand vid husköp, men kan också ge indikationer om befintligt boende.
Norm	Hushållens boendekostnader bör enligt vår definition inte överstiga 30 % av disponibelinkomsten för riket. Utifrån regionala skillnader uppgår denna siffra till 36 % för Stockholm, 32 % för Göteborg och Uppsala samt 27 % för städer med färre än 75 000 invånare.
Definition av boindex	Faktisk inkomst i förhållande till den inkomst som krävs för att uppfylla "normen" om 30 % boendekostnader av disponibelinkomsten. Vid index = 100 använder hushållen 30 % 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 Mäklarstatistik (median) • Hushållens disponibelinkomster för gifta och sambeskattade från SCB (median) • Bolåneräntor från Riksbanken (rörliga kring 3 mån, bundna 1-5 år och > 5 år, sammanvägda) • Tillförlitliga källor för beräkning av uppvärmningskostnader, kostnader för försäkring, VA-avgifter, reparation och underhållskostnader samt fastighetsavgift
Begränsningar	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, Enköping, Eskilstuna, Falkenberg, Falun, Gotland, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Hässleholm, Jönköping, Kalmar, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Landskrona, Lidköping, Linköping, Luleå, Norrköping, Nyköping, Piteå, Sandviken, Skellefteå, Skövde, Strängnäs, Sundsvall, Trollhättan, Uddevalla, Umeå, Uppsala, Varberg, Vänersborg, Västervik, Västerås, Växjö, Ängelholm, Örebro, Örnsköldsvik och Östersund