



# Boindex

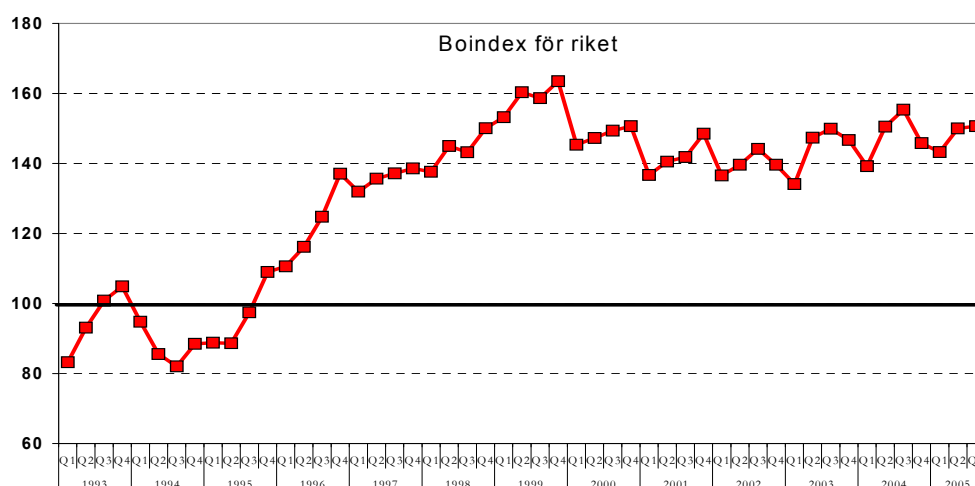
Speglar hur väl hushållen har råd med sina husköp

2005-12-07

## Boindex blev 150,7 tredje kvartalet i år – husköpkraften stabiliserades på tillfredsställande nivå

- Lägre räntor och stigande inkomster samt endast något högre huspriser fick Boindex att stiga marginellt från 150,0 andra kvartalet till 150,7 tredje kvartalet. Detta innebär att hushållen fortfarande har 50 % högre inkomster än vad som krävs för att ha råd med husköpet enligt vår uppsatta norm.
- *Boindex är 100 när hushållen använder 15 % av förvärsinkomsten före skatt till bolånekostnader. När Boindex överstiger 100 har hushållen råd med sitt boende enligt den fastställda normen. Ju högre siffra, desto bättre.*
- Priset på medianvillan steg till 1,22 miljoner kronor. Den sammanvägda räntan sjönk med 0,1 procentenheter till 3,0 % och noterade ny lägsta nivå. Den årliga medianinkomsten för ett hushåll där minst en arbetar steg till 496 000 kronor.
- Husköpkraften stärktes i Stockholm, medan den försämrades i Malmö och Göteborg. Detta innebär att gapet mellan storstadsregionerna fortsätter att krympa. Jämfört med för ett år sedan har husköpkraften stigit mest i de kommuner där den redan är hög. Örnsköldsvik fortsätter att toppa listan.
- Landskrona och Höganäs är nya kommuner i undersökningen. De placerar sig på 29:e respektive 38:e plats av totalt 48 kommuner/regioner.

### Boindex för riket som helhet



#### Boindex – hela riket

1995		96,0
1996		122,2
1997		135,9
1998		144,0
1999		158,9
2000		147,9
2001		141,9
2002		140,0
2003		144,5
2004		147,7
-----		
2005	Q1	143,3
2005	Q2	150,0
2005	Q3	150,7

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

Cecilia Hermansson, FöreningsSparbanken, Ekonomiska sekretariatet,  
tfn 08-5859 1588, fax 08-5859 1026, e-mail: [cecilia.hermansson@fsb.se](mailto:cecilia.hermansson@fsb.se)  
Administration: Ekonomiska sekretariatet, 08-5859 1028, e-mail: [ek.sekr@fsb.se](mailto:ek.sekr@fsb.se)

# Boindex delkomponenter: Huspriser, räntor och inkomster

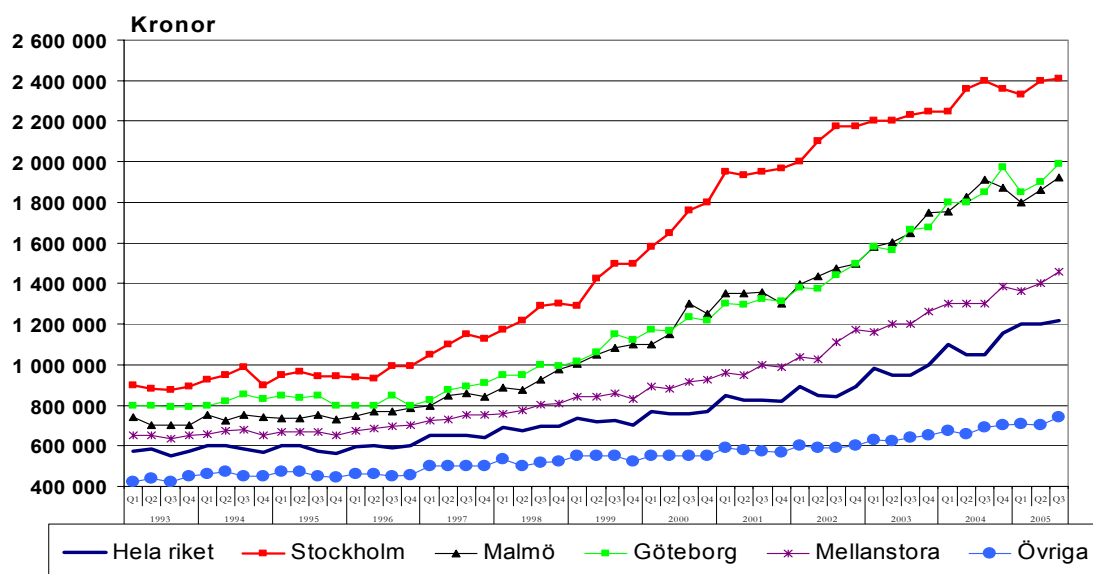
## Småhuspriser

*Medianpriset för småhus* – Boindex första delkomponent – steg med 20 000 kronor till 1,22 miljoner kronor tredje kvartalet i år för riket som helhet.

I Stockholmsregionen steg medianpriset jämfört med andra kvartalet med 10 000 kronor och noterade 2,41 miljoner (andra kvartalet reviderades upp från 2,35 till 2,4 miljoner). I Malmöregionen steg huspriserna något mer, eller med 60 000 kronor, och noterade 1,92 miljoner. I Göteborgsregionen steg medianpriset med hela 90 000 kronor till 1,99 miljoner kronor. Gapet mellan Stockholm å ena sidan och Malmö samt Göteborg å den andra fortsätter att krympa. I gruppen medelstora städer med över 75 000 invånare steg medianpriset med 60 000 kronor till 1,46 miljoner. I gruppen ”övriga kommuner” steg medianvillans pris med 40 000 kronor till 740 000 kronor.

Jämfört med tredje kvartalet ifjol steg huspriserna i riket som helhet med drygt 16 %. Det är en något snabbare årstakt än kvartalet innan. Skillnaderna är dock stora mellan regionerna. I Stockholm och Malmö är priserna i princip oförändrade jämfört med för ett år sedan. Göteborgsregionens huspriser steg däremot med 7,6 %. Allra mest steg medianpriset i medelstora städer (12,3 %). I landets övriga kommuner fortsatte priserna uppåt och årstakten noterades till 7,2 %.

### Prisutveckling för småhus 1993-2005 per region, medianpris (SEK)



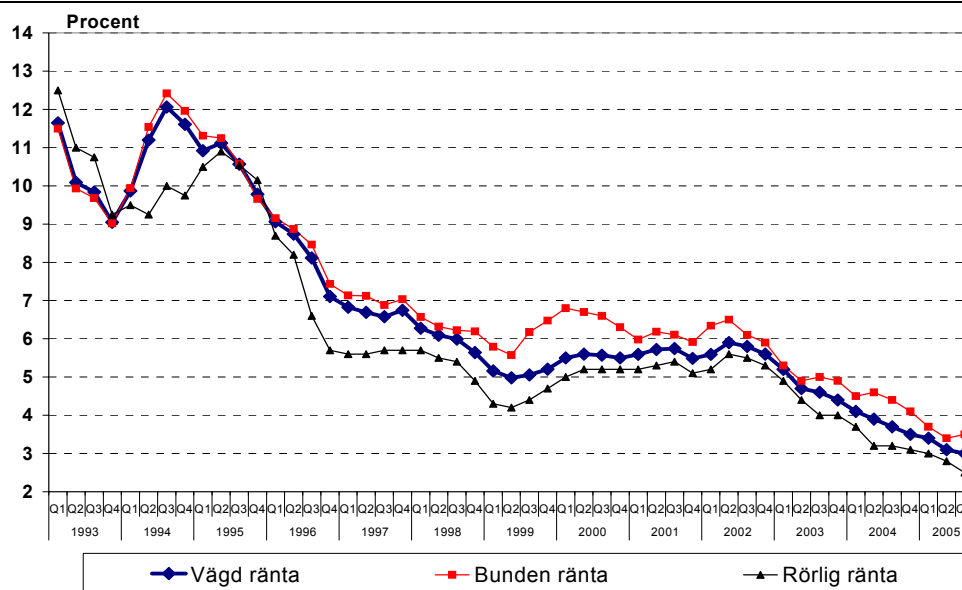
Källa: SCB och FöreningsSparbanken

## Bolåneräntor utifrån faktisk nyupplåning

*Bolåneräntan*, som vägs samman av rörliga och bundna räntor utifrån den faktiska nytulåningen, utgör den andra delkomponenten. Bolåneräntan har fortsatt att sjunka och noterade tredje kvartalet en ny lägsta nivå (i ett

Boindex-perspektiv) på 3,0 %, jämfört med 3,1 % kvartalet före. De sammanvägda bundna räntorna steg med 0,1 procentenheter och noterade 3,5 %. Den rörliga räntan sjönk ytterligare, från 2,8 % till 2,5 %. Under det tredje kvartalet har andelen rörliga lån minskat något (med drygt 4 procentenheter) till 48 %. Istället har andelen bundna lån ökat, och detta gäller framför allt de med längre bindningstider än fem år (utgör nu närmare 14 % av lånestocken). Andelen bundna lån med kortare bindningstid har ökat i mindre omfattning och uppgår numera till knappt 38 %.

**Bolåneräntor utifrån faktisk nyupplåning 1993-2005 (procent)**



Källa: SCB och FöreningsSparbanken

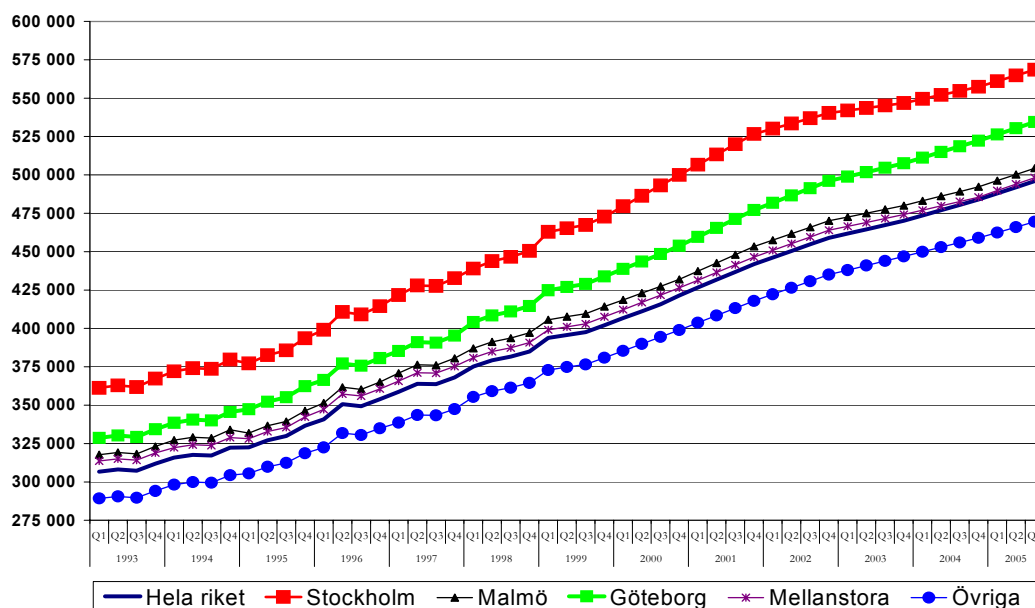
### Hushållens arbetsinkomster

Boindex tredje delkomponent är *hushållens förvärvsinkomster* före skatt (median) för gifta och sambeskattade hushåll (minst en i hushållet förvärvsarbetar). I riket som helhet uppgick hushållsinkomsten till 496 000 kronor.

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 en bruttoinkomst på knappt 329 200 kronor. Motsvarande inkomst som behövs i Stockholmsregionen uppgår till 650 000 kronor, medan det räcker med 520 000 – 540 000 kronor i Malmö- och Göteborgsregionerna.

*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 200 000 kronor före skatt sannolikt inte är tillräckligt för att klara ett hushålls alla utgiftsbehov i gruppen av "övriga kommuner". Beloppet skall i första hand användas som jämförelsemått mellan regionerna/kommunerna.*

**Utveckling av hushållens förvärvsinkomster före skatt i olika regioner, löpande priser 1993-2005 (kr/år)**

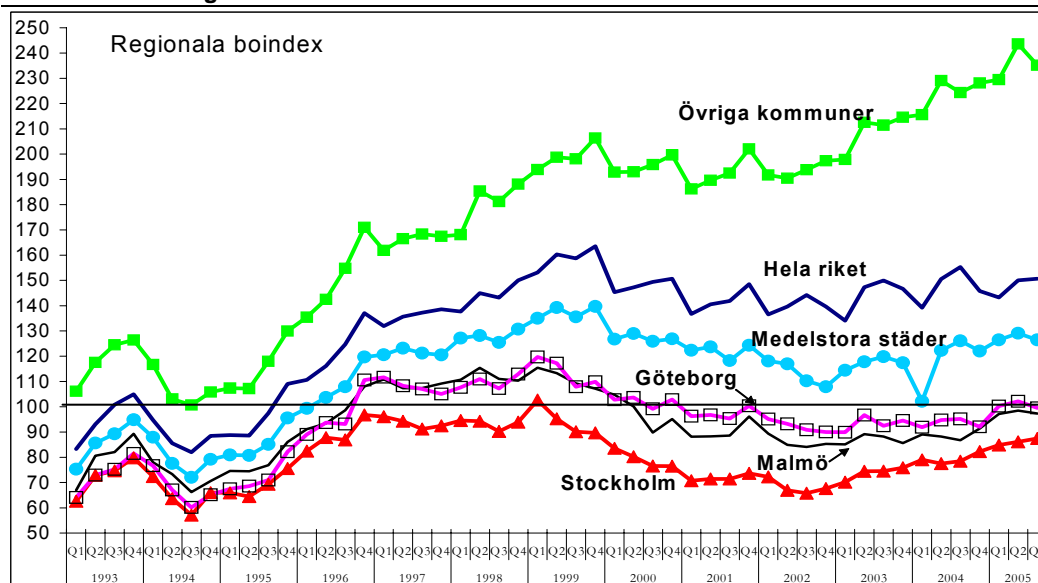


Källa: SCB och FöreningsSparbanken

## Regionala Boindex

Skillnaderna mellan olika regioner hur väl hushållen har råd med sina småhusköp har ökat sedan mitten av 1990-talet. Småhuspriserna har stigit kraftigt i storstadsregionerna och mer måttligt i övriga landet, medan ränte- och inkomstutveckling varit likartad. Stockholmsregionens husköpkraft förbättrades under tredje kvartalet, medan övriga regioners försämrades. Sett över ett år har samtliga regioners husköpkraft förbättrats – mest i gruppen ”övriga kommuner”.

### Boindex i olika regioner 1993-2005



Källa: FöreningsSparbanken samt data från SCB.

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 att konjunkturutvecklingen i landet som helhet kan vara god.

## Kommunala Boindex

För att åstadkomma en så god geografisk täckning som möjligt har Boindex tagits fram för 45 enskilda kommuner över hela landet.<sup>1</sup> Främst ingår medelstora kommuner, men urvalet har även styrts av efterfrågan. För att Boindex skall kunna utarbetas krävs att fler än 25 småhusköp har registrerats i kommunen under kvartalet.

Sedan tidigare ingår 51 kommuner i storstadsregionerna, vilket innebär att totalt 96 kommuner finns representerade. Dessutom ingår knappt 200 kommuner i gruppen ”övriga kommuner”.

Den största husköpkraften noteras för tredje kvartalet 2005 i Örnsköldsvik, Piteå och Karlskoga. De två sistnämnda kommunerna har flyttat upp från sjätte respektive femte plats, medan Örnsköldsvik toppade listan även förra kvartalet.

Den lägsta husköpkraften har under en längre tid återfunnits i de tre största storstadsregionerna Stockholm, Malmö och Göteborg samt i Helsingborg. Under det tredje kvartalet i år får dessa sällskap av Båstad – en kommun där husköpkraften fluktuerar kraftigt mellan kvartalen. I dessa regioner/kommuner har hushållen inte råd med sina husköp enligt vår definition om högst 15 % bolånekostnader som andel av förvärvsinkomsten före skatt.

Övriga kommuner som uppvisar en stark prisutveckling och åtföljande låg husköpkraft är Uppsala, Linköping, Varberg, Halmstad och Västerås. De har dock något högre inkomster än vad som krävs för att uppfylla normen och ligger över det så kallade 100-strecket. I allmänhet ligger kommunerna i Mälardalen och Skåne/Halland i den nedre delen av listan. Nya kommuner detta kvartal är Höganäs (38) och Landskrona (29).

Under det tredje kvartalet i år försämrades husköpkraften i drygt 70 % av de kommuner/regioner som ingår i Boindex, vilket var betydligt fler än under andra kvartalet (30 %). Trots att räntenivån sjunkit ytterligare och inkomsterna stigit, har husköpkraften i många kommuner påverkats negativt av prisökningarna på småhus.

---

<sup>1</sup> 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. Båstad, Norrtälje och Gotland är exempel på kommuner där fastigheter i viss utsträckning köps av personer boende i andra kommuner ofta med högre inkomster.

**Boindex på kommunal nivå, inkl. storstadsregioner**

	<i>Kommun</i>	<i>Kvartal 3, 2005</i>	<i>Kvartal 2, 2005</i>		<i>Förändring</i>
1	Örnsköldsvik (1)	310,6	299,0	(305,3)	11,6
2	Piteå (6)	271,9	272,7	(272,7)	-0,8
3	Karlskoga (5)	265,3	273,2	(276,6)	-7,9
4	Skellefteå (3)	263,4	313,5	(289,7)	-50,1
5	Västervik (4)	256,5	275,6	(278,5)	-19,1
6	Hudiksvall (2)	255,6	286,3	(295,7)	-30,7
7	Ljungby (7)	251,2	237,0	(235,4)	14,2
8	Mariestad (8)	219,3	221,8	(221,8)	-2,5
9	Sundsvall (9)	216,1	230,7	(216,8)	-14,6
10	Gislaved (13)	207,8	203,7	(203,7)	4,1
11	Kristianstad (15)	204,5	174,2	(174,2)	30,3
12	Skövde (10)	200,0	213,2	(213,2)	-13,2
13	Borlänge (11)	193,0	211,5	(211,5)	-18,5
14	Falun (12)	180,1	208,6	(205,7)	-28,5
15	Kalmar (23)	163,0	158,3	(154,2)	4,7
16	Värnamo (14)	162,8	185,5	(199,9)	-22,7
17	Karlskrona (16)	158,4	172,8	(172,8)	-14,4
18	Trollhättan (17)	156,9	172,1	(161,6)	-15,2
19	Borås (20)	151,4	157,8	(157,1)	-6,4
20	Uddevalla (21)	150,5	153,7	(155,4)	-3,2
21	Östersund (24)	148,1	146,3	(146,3)	1,8
22	Gävle (19)	146,3	161,7	(158,2)	-15,4
23	Luleå (18)	145,2	157,1	(160,6)	-11,9
24	Gotland (27)	144,2	147,5	(141,7)	-3,3
25	Karlstad (22)	142,6	158,0	(154,6)	-15,4
26	Eskilstuna (25)	141,2	143,7	(144,3)	-2,5
27	Växjö (29)	136,8	134,4	(134,4)	2,4
28	Strängnäs (28)	135,7	135,9	(137,1)	-0,2
29	Landskrona (ny)	131,0	129,8		1,2
30	Nyköping (26)	130,5	142,1	(142,1)	-11,6
31	Enköping (30)	129,6	131,2	(130,9)	-1,6
32	Norrtälje (33)	129,3	126,6	(126,6)	2,7
33	Ängelholm (38)	128,6	117,5	(117,5)	11,1
34	Jönköping (31)	127,9	130,0	(130,0)	-2,1
35	Norrköping (32)	121,3	127,6	(128,3)	-6,3
36	Örebro (34)	120,8	127,3	(125,0)	-6,5
37	Umeå (36)	118,3	121,6	(120,9)	-3,3
38	Höganäs (ny)	116,6	132,8		-16,2
39	Västerås (37)	113,6	120,4	(120,8)	-6,8
40	Halmstad (39)	113,0	115,2	(111,5)	-2,2
41	Varberg (43)	108,5	100,6	(102,1)	7,9
42	Linköping (40)	108,4	109,7	(110,3)	-1,3
43	Uppsala (42)	107,1	101,6	(102,1)	5,5
44	Göteborgsregionen (41)	99,5	102,2	(102,2)	-2,7
45	Malmöregionen (44)	97,4	98,4	(98,2)	-1,0
46	Helsingborg (45)	96,2	92,7	(92,7)	3,5
47	Båstad (35)	88,7	123,6	(123,6)	-34,9
48	Stockholmsregionen (46)	87,4	86,1	(88,0)	1,3
	<i>Riket som helhet</i>	<i>150,7</i>	<i>150,0</i>	<i>(150,0)</i>	<i>0,7</i>

Siffror inom parentes efter ortsnamnet anger placering förra kvartalet. Förra kvartalets siffror kan ha reviderats, framför allt till följd av revidering småhuspriser (vilket görs löpande). Eventuella revideringar av inkomster görs i juni varje år. De ursprungliga siffrorna redovisas inom parentes.

# Boindex: Metod

<b>Syfte</b>	Mäter förändringar i hushållens köpkraft i första hand vid husköp, men kan också ge indikationer om befintligt boende.
<b>Norm</b>	Hushållens bolånekostnader bör enligt vår definition inte överstiga 15 % av förvärvsinkomsten (före skatt), vilket motsvarar ca 25 % av disponibelinkomsten.
<b>Definition av boindex</b>	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.
<b>Variabler</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Småhuspriser från SCB (median)</li><li>• Hushållens förvärvsinkomster för gifta och sambeskattade från SCB (median) samt egna beräkningar</li><li>• Bolåneräntor från Riksbanken (rörliga &lt; 1 år, bundna 1-5 år och &gt; 5 år, sammanvägda) ger den månatliga bolånekostnaden vid antagandet om 20 % insats och 30 års återbetalningstid</li></ul>
<b>Begränsningar</b>	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.
<b>Periodicitet</b>	Utkommer kvartalsvis
<b>Regioner</b>	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
<b>Separat redovisade kommuner</b>	Borlänge, Borås, Båstad, Enköping, Eskilstuna, Falun, Gislaved, Gotland, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Hudiksvall, 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, 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.