

Swedbank Boindex kv 1 2018

- hur väl har hushållen råd med sina bostadsköp?

Försvagat index för småhus kopplat till kraftigt höjda energipriser

- Boindex sjönk till 117,1 under det första kvartalet jämfört med 119,4 under fjärde kvartalet. Köpkraften, som Swedbank Boindex mäter, försvagades därmed. Försvagningen är helt hänförlig till småhusmarknaden, då indexet för bostadsrätter var oförändrat. Två tredjedelar av försvagningen förklaras av kraftigt höjda energipriser. Resten är en effekt av ökade amorteringar då medianpriserna för småhus steg med 2.8 % i första kvartalet jämfört med det fjärde drivet av prisökningar på 3-6 % utanför storstadsregionerna. Ränteutgiften var oförändrad då genomsnittsräntan sjönk något.
- Indexet för småhus sjönk från 123,8 i fjärde kvartalet till 120,4 i det första kvartalet i år, medan indexet för bostadsrätter var oförändrat på 109,7. Genom att priserna för bostadsrätter i både Stockholmsregionen och Stockholm stad låg stilla var dessa index i princip oförändrade. I Göteborgsregionen förbättrades indexet för bostadsrätter från 97 till 98 genom 2 % lägre medianpriser.
- Historiskt finns en stark korrelation mellan årlig prisutveckling och Boindex. De sista nio månadernas prissänkningar på bostäder har varit kraftigare än köpkraftsförsvagningen. En förklaring till det kan vara att vi inte medräknat de negativa effekterna av det utökade amorteringskravet som ju infördes först i slutet på kvartalet.



Boindex är 100 när 30 % av hushållens disponibelinkomst går till boendekostnader. Historiska erfarenheter visar att när mer än 30 % av hushållens disponibelinkomst går till boendet uppstår problem på bostadsmarknaden.

Innehållsförteckning

Swedbank Boindex kv 1 2018.....	1
Försvagat index för småhus kopplat till kraftigt höjda energipriser	1
Innehållsförteckning.....	2
Sammanfattning.....	3
Boindex sjönk till 117	4
Vad är Swedbank Boindex?	8
Boindex på kommunal nivå	10
Viktig information	11

För ytterligare information

Jan Ihrfelt, Analytiker på Swedbanks samarbetspartner Kepler Cheuvreux

Mail: jihrfelt@keplercheuvreux.com

Tfn: 070-606 18 48

Bild sid 1: Västra hamnen, Malmö

Sammanfattning

Swedbank Boindex visar återigen på en tudelad marknad med relativt stark köpkraft i mindre kommuner och svag köpkraft för bostadsrätter i storstäderna.

Boindex sjönk till 117

Boindex uppgick till 117,1 i första kvartalet, en nedgång från 119,4 för fjärde kvartalet förra året. Hushållens inkomstmarginaler vid bostadsköp, sett till hela landet, var därmed i genomsnitt 17 %, vilket är under snittet de senaste 10 åren på 122. Vårt delindex för småhus sjönk från 123,8 i fjärde kvartalet till 120,4 i det första kvartalet i år. Detta är lägre än de senaste 10 årens snitt på 125. För bostadsrätter var delindexet oförändrat på 109 i första kvartalet, vilket kan jämföras med 10-årsnittet på 125.

Svaga marginaler i Stockholm och Göteborg förbättras

Liksom tidigare är marginaler fortfarande goda vid bostadsköp sett till landet som helhet (17 %). Trots prissänkningar de senaste kvartalen är marginalerna klart sämre i de tre storstadsregionerna och fortfarande mycket låga i städerna Stockholm, Göteborg och Malmö, speciellt gäller det bostadsrätter. De svagaste marginalerna ser vi på bostadsrättsmarknaderna Stockholms och Göteborgs stad. Indexet ligger kvar på 89 i Stockholm stad, men förbättras från 85 till 87 i Göteborgs stad genom prissänkningar på ca 4 %.

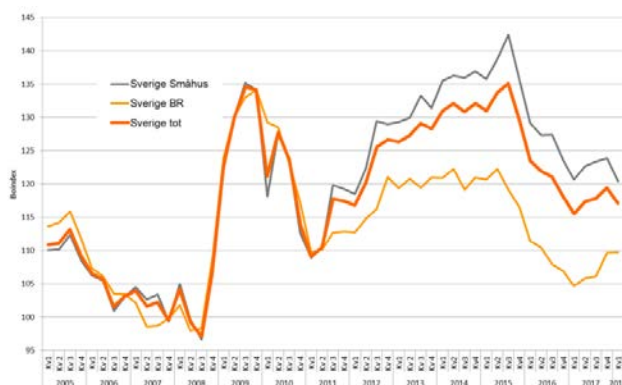
Fortsatt relativt goda marginaler i mindre städer

Köpkraften för både småhus och bostadsrätter är högre för städer med fler än 75 000 invånare än i storstadsregionerna, speciellt gäller det bostadsrätter. För kommuner med färre än 75 000 invånare är köpkraften vid bostadsköp större än i storstadsregionerna och mellanstora städer. Noterbart är att medianpriserna för småhus i kommuner med färre än 75 000 invånare stiger sekventiellt med 6 % i första kvartalet och med 3 % för mellanstora kommuner (> 75 000 invånare). Trots att storstadsregionerna ligger still, lyfter landets medianpris därmed med 3 %.

Priserna försvagas mer än köpkraften indikerar

Historiskt finns en stark korrelation mellan årlig prisutveckling och Swedbank Boindex. Under de senaste två åren har kopplingen mellan köpkraft och prisutveckling släppt. De sista nio månadernas prissänkningar på bostäder har dock varit kraftigare än köpkraftsförsvagningen. En förklaring till det kan vara att vi inte medräknat de negativa effekterna av det utökade amorteringskravet som ju infördes först i slutet på kvartalet.

Boindex för Sverige med nedbrytning på småhus och bostadsrätt



Källa: Kepler Cheuvreux Research

Boindex sjönk till 117

Boindex sjönk i första kvartalet jämfört med det fjärde kvartalet förra året. Priserna på småhus låg stilla i de tre storstadsregionerna. I mellanstora städer steg priserna med 3 %, medan de steg med hela 6 % i mindre städer. För bostadsrätter låg priserna i princip stilla, men de sjönk med 3 % i mellanstora städer (> 75 000 invånare).

Boindex uppgick till 117,1 i första kvartalet, vilket är en nedgång från 119,4 under det fjärde kvartalet förra året. Delindexet Småhus sjönk från 123,8 i fjärde kvartalet till 120,4 i det första kvartalet. För Bostadsrätter låg det still på 109,7.

Med ett Boindex på 117 är hushållens inkomstmarginaler vid bostadsköp, sett till hela landet i genomsnitt 17 %, vilket kan jämföras med snittet den senaste 10-årsperioden på 122. Jämfört med perioden 2010- 2011 är dock köpkraften något högre. Då pendlade indexet mellan 109 och 114. Dock är det kraftigt lägre än de nivåer som rådde efter de kraftiga räntesänkningar som skedde efter Lehmankraschen då indexet under ett par kvartal låg på 135 eller i mitten av 2015.

Medianpriset för småhus i Sverige låg på 2,66 miljoner kronor i första kvartalet, vilket är en uppgång på 3 % jämfört med fjärde kvartalet förra året. Årstakten sjönk från +4 % i fjärde kvartalet till 0 % i det första. Medianpriset på vår typlägenhet uppgick till 3,03 miljoner kronor i första kvartalet jämfört med 2,99 miljoner i det fjärde kvartalet, vilket innebar en uppgång på 1.4 %. Årstakten sjönk till -6 % jämfört med -2 % i fjärde kvartalet.

Den sammanvägda bolåneräntan sjönk från 1,69 % i fjärde kvartalet till 1,67 % i det första kvartalet genom sjunkande rörliga räntor. Den bundna räntan sjönk från 2,03 % i fjärde kvartalet till 2,02 % i det första kvartalet, medan den rörliga räntan sjönk från 1,54 % till 1,52 %. Andelen bundet sjönk till 30 % jämfört med 31 % i fjärde kvartalet. Den årliga disponibelinkomsten för ett hushåll bestående av två vuxna där minst en arbetar bedöms ha sekventiellt ökat till 0,83 % under första kvartalet (0,66 % i fjärde kvartalet) drivet av förbättrad real disponibelinkomst samt lägre befolkningsökning än tidigare prognosticerat.

Boindex per region, kv 1 2018

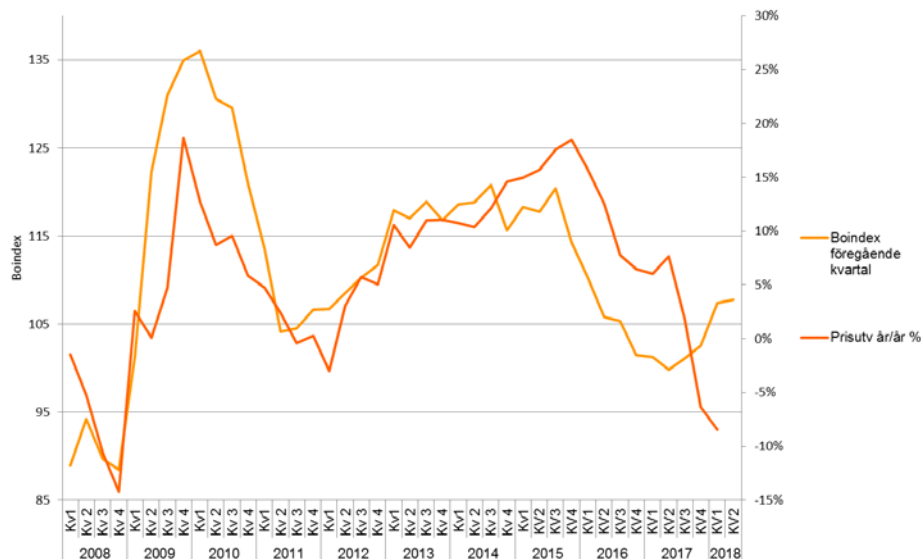
Regioner	Småhus	BR
Stockholm	117	108
<i>varav Stockholm stad</i>	101	90
Göteborg	107	98
<i>varav Göteborg stad</i>	94	87
Malmö	108	107
<i>varav Malmö stad</i>	91	97
>75000 invånare	115	114
<75000 invånare	121	117
Sverige totalt	120	110

Källa: Kepler Cheuvreux Research

Stockholm – Stillastående priser... och index

Prisökningstakten för bostadsrätter i Storstockholmsregionen sjunker från -6 % i fjärde kvartalet till -8 % i det första kvartalet, samtidigt som köpkraften (vårt index) förbättras från 107 till 108. För drygt två år sedan låg prisökningstakten på 18 %. Vårt index pekar på en marginell uppgång.

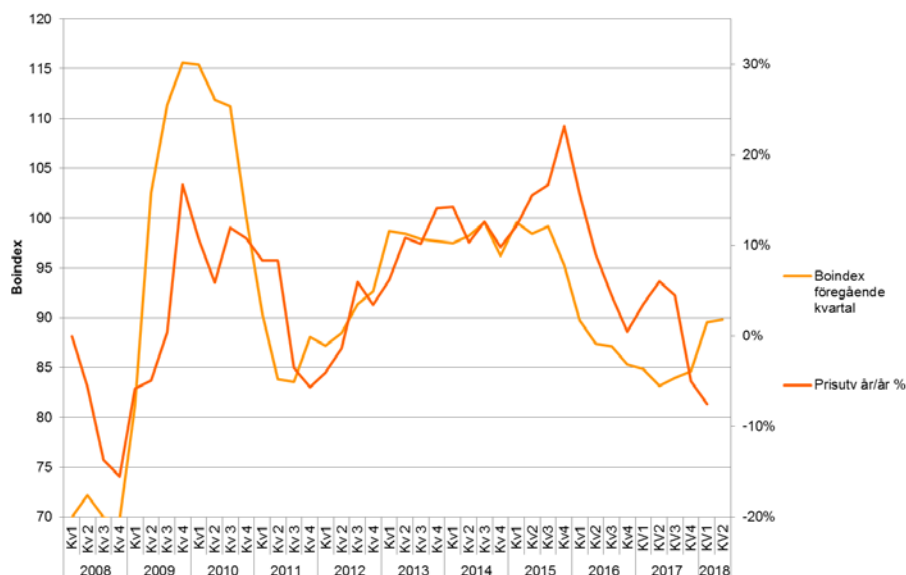
Boindex relativt årlig prisutveckling, bostadsrätter Stockholmsregionen



Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

Samma mönster fast ännu tydligare ser vi för bostadsrätter i Stockholms stad där marginalerna vid bostadsköp har varit i princip obefintliga de senaste 7 åren (Boindex under 100 sedan 2010). Priserna i Stockholm stad var oförändrade i första kvartalet jämfört med det fjärde kvartalet förra året, vilket ledde till ett oförändrat index på 89. Vårt index indikerar oförändrade priser.

Boindex relativt årlig prisutveckling, Bostadsrätter Stockholm stad



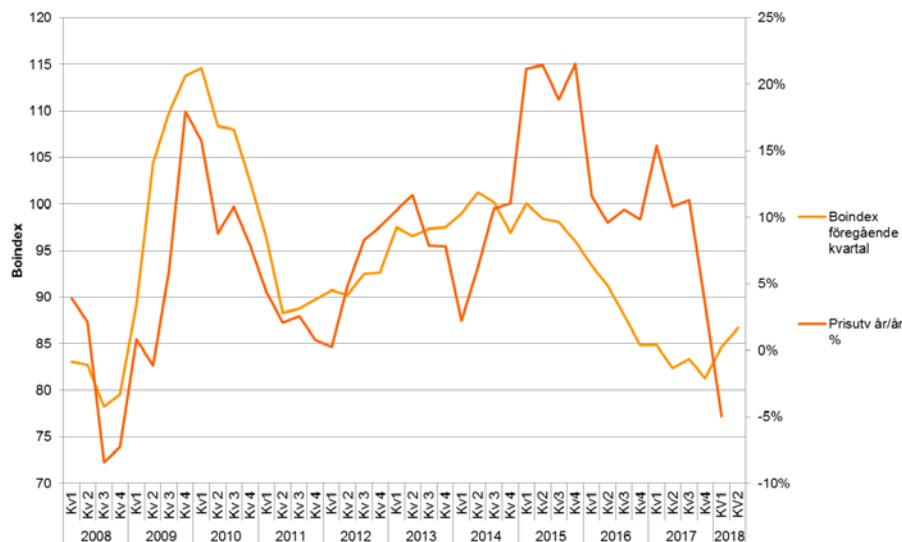
Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

På småhusmarknaden i Stockholmsregionen sjunker index från 118 till 117, vilket dock innebär en klar marginal och är dessutom bättre än både Göteborgs- och Malmöregionen som ligger i intervallet 107-108.

Göteborg – Prisökningstakten faller mer än köpkraften

De senaste åren har den årliga prisökningstakten för bostadsrätter i regionen överstigit köpkraftsutvecklingen (vårt index). Visserligen har ökningstakten som ett tag översteg 20 % kommit ner till -3 %, men vi ser framför oss en utplanande prisökningstakt framöver. Den överhettade situationen för centrala Göteborg (Göteborg stad) börjar sakta förbättras, men fortfarande är det en bit kvar. Den årliga prisökningstakten uppgick till -5 % i första kvartalet, vilket är klart lägre än fjärde kvartalets +4 %. Vårt index indikerar stillastående priser. Man kan säga att inbromsningen i Stockholm stad ligger före inbromsningen i Göteborg stad. Med en klart högre andel hyresrätter än i Stockholm är trycket på bostadsrätterna i Göteborg hårt.

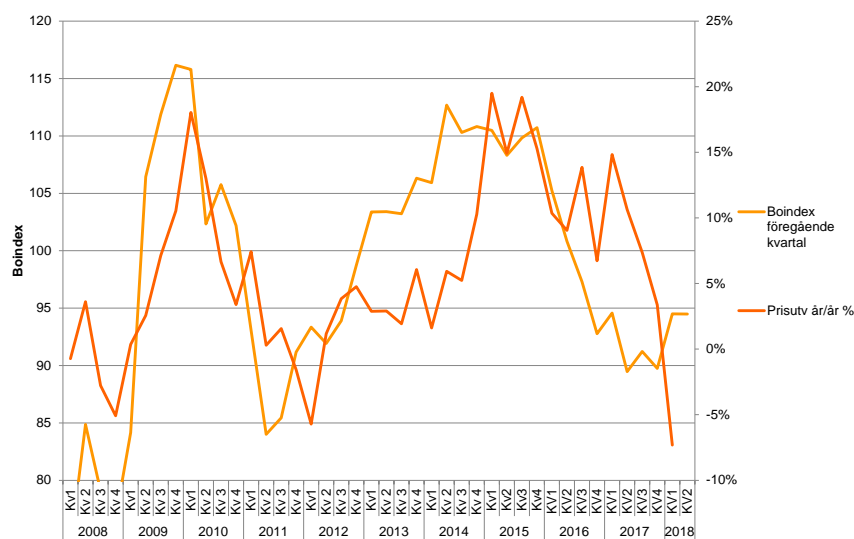
Boindex relativt årlig prisutveckling, Bostadsrätter Göteborg stad



Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

På småhusmarknaden i regionen har prisökningstakten länge i princip hållit jämna steg med vårt index. För Göteborgs stad rådde paritet mellan prisutveckling och köpkraft i fjärde kvartalet, medan priserna försvagas betydligt mer än vårt index i första kvartalet. Vårt index indikerar här en svag uppgång av priserna.

Boindex relativt årlig prisutveckling, småhus Göteborg stad

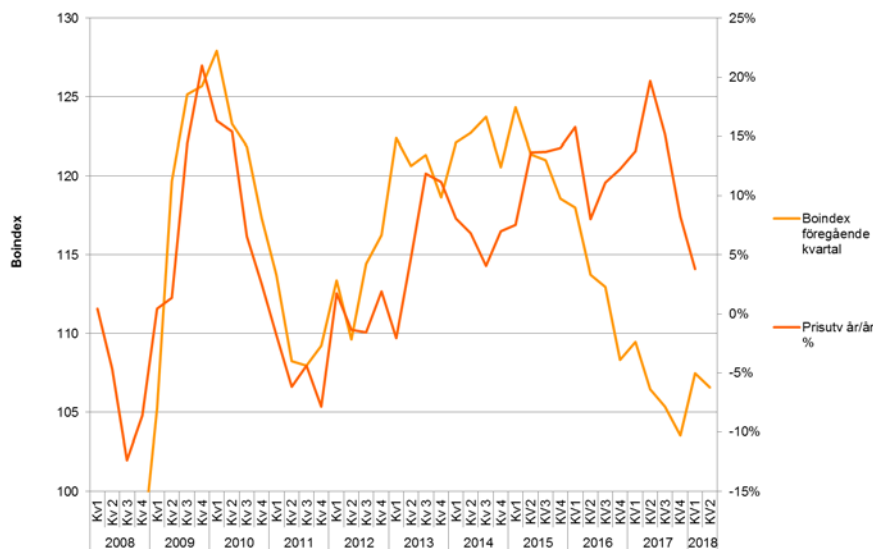


Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

Malmö – Fortsatt stort glapp

Malmöregionen hade länge en svagare prisutveckling än övriga landet. De senaste åren har dock den starka prisutvecklingen kraftigt överstigit köpkraftsutvecklingen. Till skillnad från Stockholms- och Göteborgsregionen är det fortfarande ett stort glapp i Malmöregionen mellan årliga prisökningstakten för bostadsrätter och köpkraften (vårt index), även om situationen förbättras i första kvartalet i och med att årstakten för priserna sjönk från +8 % i fjärde kvartalet till +4% i det första.

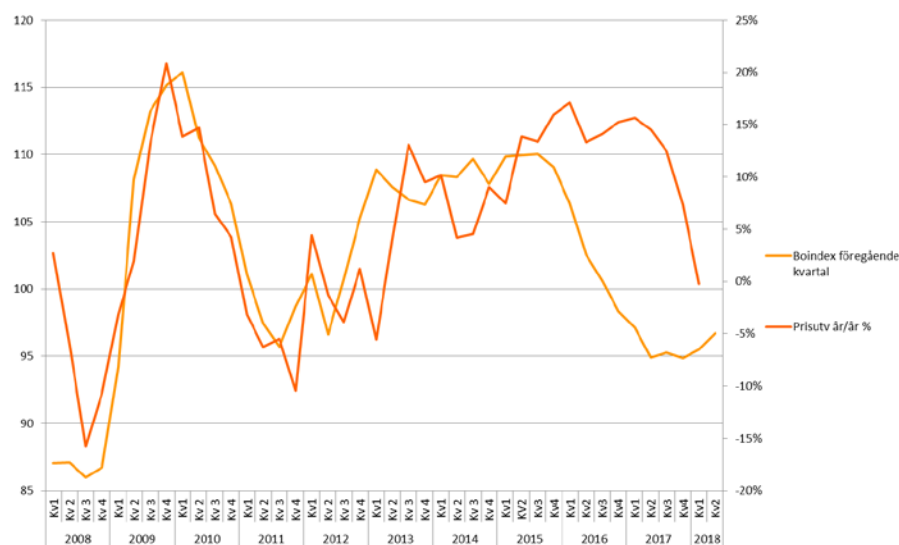
Boindex relativt årlig prisutveckling, bostadsrätter Malmöregionen



Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Malmö stad har under en längre tid hållit jämna steg med köpkraftsutvecklingen. Sedan ett par år tillbaka har dock köpkraftsutvecklingen varit betydligt svagare än prisutvecklingen. Prisernas årstakt sjönk från +7 % i fjärde kvartalet ner till 0 % i första kvartalet. Vårt index indikerar en nedgång i priserna mätt i årstakt på ca 5 %.

Boindex relativt årlig prisutveckling, bostadsrätter Malmö stad



Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

Vad är Swedbank Boindex?

Swedbank Boindex syftar till att mäta köpkraften vid förvärv av småhus och bostadsrätter. Vårt index når 100 då 30 % av disponibelinkomsten används till boendeutgifter. Ju högre siffra desto bättre marginal har hushållet vid köpet.

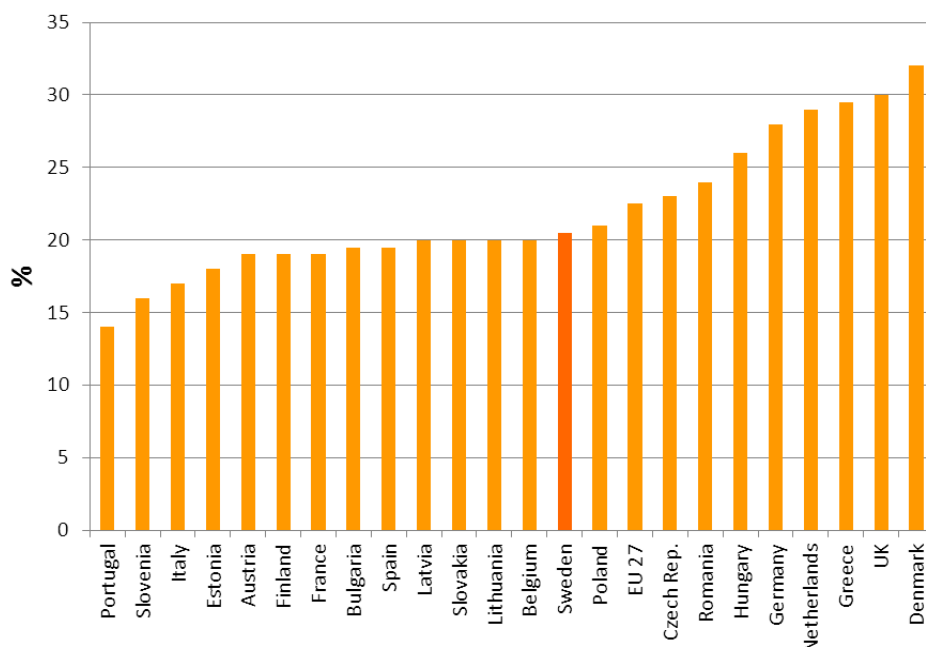
En god indikator på hållbarheten i bostadsmarknaden

Swedbank Boindex speglar hushållens köpkraft i samband med hus- och bostadsrättsförvärv. Har hushållen goda marginaler vid sina hus- och bostadsrättsköp, kan man vänta sig prisökningar på bostadsmarknaden. Vid negativa marginaler får många hushåll problem, och riskerna vid räntehöjningar ökar markant. Köpkraften mäts i de tre storstadsregionerna, kommuner med fler än 75 000 invånare som grupp samt övriga kommuner som grupp. Dessutom mäts de 40 största kommunerna i landet separat.

Swedbank Boindex har getts ut löpande sedan första kvartalet 2000 med data från och med 1995. 2015 tillkom ett separat index för bostadsrätter med data från och med 2005 (tidigare avsåg undersökningen endast småhus). Samtidigt införde vi en bättre nedbrytning på storstadsregionerna i och med att vi även inkluderade själva storstäderna, d v s Stockholm stad, Göteborg stad och Malmö stad. På så sätt får vi en bättre uppfattning av köpkraften i innerstadslägen, som kan skilja betydligt från regionerna.

Samtliga löpande utgifterna för boendet summeras kvartalsvis och sätts i relation till disponibel inkomst. Erfarenhet visar att när andelen av disponibelinkomsten som går till att finansiera bostadsköp överskrider 30 procent (d v s Boindex underskrider 100), får många hushåll problem.

Utgifter för boendet i förhållande till disponibel inkomst, ex hyresrätter, 2011



Källa: CECODHAS European Social Housing Observatory 2011

De länder vars snitthushåll år 2011 låg på gränsen till 30 % av disponibel inkomst lagd på boendeutgifter har samtliga fått problem på bostadsmarknaden, inklusive Nederländerna, Grekland, England och Danmark. Andelen på 30 % ses generellt som en brytpunkt, och Swedbank Boindex når då 100. Ju högre Boindex desto högre köpkraft. Är t ex andelen 25 % blir index 120 (30 %/25 %). Marginalen vid bostadsköpet blir då 20 %.

Stockholmsregionen klarar en högre andel

Normen är satt för landet som helhet, men med regional spridning. För Stockholmsregionen har vi t ex satt 36 % och för städer med färre än 75 000 invånare 27 %. Då nödvändiga övriga utgifter är betalda har Stockholmare mer att röra sig med; pengar som kan läggas på boendet.

Om gränsen för boendet ligger på 30 %, så borde alltså de resterande utgifterna på 70 % av disponibelinkomsten utgöras av övriga utgifter som hushållen har svårt att göra avkall på. Den genomsnittliga disponibelinkomsten för vårt typhushåll uppgick mellan åren 2009-2013 till 529 000 kr. Ca 70 % av detta borde alltså utgöras av övriga utgifter som är svåra att göra avkall på, d v s 370 000 kr och resterande del som kan läggas på boendet blir därmed 159 000 kr.

Om vi drar övriga utgifter på ca 370 000 kr ifrån t ex medianinkomsten i Stockholmsregionen så återstår i stället 235 000 kr och inte 159 000 kr. Andelen av disponibelinkomsten blir då istället 39 %. Teoretiskt borde alltså Stockholmare kunna lägga nästan 50 % (235 000/159 000) mer på boende och ändå uppnå samma konsumtion som snittet för landet.

Exemplet är naturligtvis lite grand hårdraget. Den totala kostnadsbilden i storstäderna är högre genom att lönekostnaderna är högre, butikshyrorna är högre etc. Med detta i åtanke så har vi satt Stockholmsregionens gräns vid 36 % (se tabell nedan).

Det motsatta förhållandet gäller för kommuner med färre än 75 000 invånare. Här återstår endast 134 000 kr då 370 000 kr lagts på utgifter som är högt prioriterade. Andelen av disponibelinkomsten som kan läggas på boende är då endast 27 %. Ställer vi denna summa gentemot den summa hushållet i Stockholm kan lägga på boende, så ser vi att Stockholmshushållet kan lägga 75 % mer på boendet än invånare i kommuner med färre än 75 000 invånare. Här i ligger mycket av förklaringen till de mycket stora skillnaderna i pris mellan storstäder och mindre kommuner.

Hur mycket kan läggas på boendet givet 370 000 kr på övriga utgifter?

kr	Kvar till boendet	Andel avd disp ink	Andel enligt Boindex
Stockholm	235,000	39%	36%
Göteborg	191,000	34%	32%
Malmö	166,000	31%	30%
>75000	158,000	30%	30%
<75000	134,000	27%	27%
Sverige	159,000	30%	30%

Källa: SCB samt beräkningar Kepler Cheuvreux Research

Boindex på kommunal nivå

Plac	Kommun	Småhus	Bostadsrätter	jfr kv4 småhus	jfr kv4 BR
1	Örnsköldsvik	142.8	119.1	-4.4	20.3
2	Piteå	136.4	i.u.	-6.7	i.u.
3	Hässleholm	134.8	i.u.	-5.9	i.u.
4	Kristianstad	134.5	131.4	-6.5	-1.8
5	Västervik	131.0	127.2	-12.1	1.1
6	Sandviken	127.5	127.6	-10.3	-0.6
7	Växjö	125.9	116.7	-2.4	1.7
8	Luleå	125.7	114.7	0.8	7.9
9	Gävle	125.3	125.5	2.9	-0.2
10	Vänersborg	124.7	i.u.	-8.6	i.u.
11	Skellefteå	124.3	125.0	-8.6	-1.2
12	Borås	122.4	120.9	2.7	-0.6
13	Sundsvall	119.2	135.5	-13.7	-1.0
14	Landskrona	119.2	114.4	3.5	-4.3
15	Lidköping	118.7	124.7	-4.3	2.0
16	Falkenberg	118.0	105.0	-2.0	-0.3
17	Skövde	118.0	117.4	-3.0	1.1
18	Västerås	117.8	125.5	-2.8	-1.7
19	Borlänge	117.4	117.2	-1.5	-1.3
20	Ängelholm	117.4	117.5	2.9	-0.6
21	Karlstad	117.3	117.8	3.5	1.3
22	Stockholmsregionen	116.7	107.7	-1.2	0.3
23	Örebro	115.3	113.4	-1.1	0.9
24	Helsingborg	115.2	117.6	1.1	1.6
25	Karlskrona	113.1	99.2	-1.6	1.6
26	Linköping	112.8	115.2	-0.8	10.6
27	Halmstad	112.3	109.3	-5.0	0.7
28	Eskilstuna	112.3	106.3	-4.0	-3.2
29	Norrköping	111.4	110.5	-2.7	0.8
30	Uppsala	111.1	110.5	3.4	3.6
31	Uddevalla	110.4	111.7	-1.2	-0.4
32	Jönköping	110.0	110.1	0.3	0.8
33	Falun	108.7	108.5	-4.1	2.7
34	Trollhättan	108.5	105.9	-3.7	0.8
35	Malmöregionen	108.3	106.6	-2.0	-0.9
36	Nyköping	108.1	112.0	-0.6	-0.1
37	Kalmar	107.0	106.4	-4.9	2.7
38	Göteborgsregionen	107.0	98.2	-1.0	1.4
39	Enköping	104.1	106.3	-0.8	-3.2
40	Varberg	103.5	94.0	-1.0	2.2
41	Umeå	103.0	106.5	-6.2	-0.2
42	Gotland	102.9	87.2	-7.2	0.6
43	Östersund	102.0	117.7	-8.1	-1.6
	Sverige	120.4	109.7	-3.4	0.0

Viktig information

Indexet värderar den totala ägarkostnaden i förhållande till bostad och bostadsförvärv. Historiska erfarenheter visar att när mer än 30 % av hushållens disponibla inkomst går till boendet uppstår det problem på bostadsmarknaden. Ett index tal över 100 betyder därmed relativt bra köpkraft bland hushållen, medan ett index under 100 indikerar att hushållen har mindre köpkraft än den fastställda normen.

Detta material är framställt av Kepler Cheuvreux, eller ett av dess koncernbolag. Materialet är framställt i informationssyfte och ska inte anses utgöra en investeringsrekommendation enligt artikel 3(1)(35) Marknadsmissbruksförordningen nr 596/2014 ("MAR"). Materialet utgör inte heller ett erbjudande om att köpa eller sälja finansiella instrument, ingå en transaktion som involverar något finansiellt instrument eller någon handelsstrategi eller ses som någon officiell bekräftelse eller officiell värdering av någon transaktion som nämns häri.

Kommentarer i materialet innehåller inte några personliga rekommendationer och tar inte hänsyn till mottagarens enskilda ekonomiska omständigheter, behov eller mål. Informationen i detta material baseras inte på den enskildes omständigheter varpå mottagaren inte ska förlita sig på informationen som en bedömning av lämpligheten för en viss produkt eller transaktion.

Materialet är enbart framställt i informationssyfte och investerare bör inte teckna sig i eller köpa några finansiella instrument eller värdepapper enbart på grundval av informationen som nämns häri. Vidare är materialet inte avsett att utgöra någon ekonomisk och/eller juridisk rådgivning eller ett erbjudande om att köpa eller sälja finansiella instrument. Kepler Cheuvreux påtar sig inte något ansvar för innehållets, siffrornas, kommentarernas och övrig informations fullständighet eller riktighet, vilka kan ändras utan förvarning. Informationen är aktuell från och med det datum som anges i detta material och Kepler Cheuvreux åtar sig inte någon skyldighet att uppdatera sådan information.

Detta material avser inte att innehålla all tillgänglig information om det berörda ämnet. Ytterligare information kan vara tillgängligt på begäran.

I den utsträckning som tillåts enligt gällande lag kommer Kepler Cheuvreux inte påta sig något ansvar för direkt eller indirekt förlust eller skada av vad slag det än må vara, som grundar sig på användandet av detta material. Mottagaren är ensam ansvarig för vad den än väljer att göra med informationen i detta material.

Effektiva interna organisatoriska samt administrativa regelverk har inrättats i syfte att förebygga samt undvika intressekonflikter med hänsyn till de åsikter som uttrycks häri. För mer information, vänligen se allmänna viktiga upplysningar på: www.keplercheuvreux.com

Inget av materialet, varken i dess helhet eller delar av innehållet, får överföras, kopieras eller distribueras till någon annan part om inte annat avtalats med Kepler Cheuvreux skriftligt.

© Kepler Cheuvreux. All rights reserved

Om Kepler Cheuvreux

Swedbanks samarbetspartner Kepler Cheuvreux är en ledande europeisk leverantör av finansiella tjänster som specialiserar sig på rådgivningstjänster och aktiehandel. Kepler Cheuvreux har sitt säte i Paris och koncernen har idag cirka 550 anställda. Kepler Cheuvreux är ett multinationellt bolag med verksamhet i Amsterdam, Boston, Frankfurt, Geneve, London, Madrid, Milan, New York, Oslo, Stockholm, Wien och Zürich. Bolagsledningen och de anställda är de största aktieägarna, där finns bland annat stora europeiska finansiella koncerner såsom Crédit Agricole CIB, UniCredit, Rabobank och Swedbank. Kepler Cheuvreux har drygt 100 aktieanalytiker som täcker mer än 750 europeiska bolag. Kepler Cheuvreux erbjuder en av marknadens bredaste analyser i Europa.

Swedbank har sedan sommaren 2017 ett strategiskt samarbete med Kepler Cheuvreux avseende bolagsanalys, rådgivning och aktiehandel varför Boindex från och med nu kommer att produceras i samarbete med dem och deras fastighetsteam.