

Swedbank Boindex kv 3 2017

- hur väl har hushållen råd med sina bostadsköp?

Stabilisering, men fortsatt svaga index i innerstadslägen

- Boindex steg till 117,7 under det tredje kvartalet jämfört med 117,3 under andra kvartalet. Köpkraften, som Swedbank Boindex mäter, var därmed i princip oförändrad. Något stigande räntor (2 punkter), ökade energikostnader och en något lägre ökningstakt för disponibelinkomsten uppvägdes av 2,5 % lägre medianpriser.
- Indexet för småhus steg från 122,4 i andra kvartalet till 123,1 i det tredje, medan indexet för bostadsrätter steg från 106,2 i andra kvartalet till 106,6 i det tredje, vilket ändock är den tredje svagaste siffran sedan tredje kvartalet 2008. För bostadsrätter i Stockholmsregionen klättrade indexet från 101,3 i andra kvartalet till 102,7 i det tredje kvartalet drivet av 2 % lägre priser. I Göteborgsregionerna försämrades indexet för bostadsrätter från 95,0 till 92,9 på grund av 4 % högre priser. Indexet för bostadsrätter i Stockholms stad steg från 84,0 till 84,8, medan både Göteborgs stad och Malmö stad uppvisade försvagningar.
- Historiskt finns en stark korrelation mellan årlig prisutveckling och Boindex. Under de senaste två åren har kopplingen mellan prisutveckling och köpkraft gått isär, men krymper i detta kvartal ihop något. Den prisförsvagning vi sett under hösten talar för att köpkraftsutveckling och prisutveckling åter hittar tillbaka till varandra.



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 3 2017.....	1
Stabilisering, men fortsatt svaga index i innerstadslägen.....	1
Innehållsförteckning.....	2
Sammanfattning.....	3
Boindex steg till 118.....	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: Södra Strandgatan, Örebro

Sammanfattning

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

Boindex steg till 118

Boindex uppgick till 117,7 tredje kvartalet, en uppgång från 117,3 för andra kvartalet i år. Hushållens inkomstmarginaler vid bostadsköp, sett till hela landet, var därmed i genomsnitt 18 %, vilket är under snittet för 10-talet. Vårt delindex för småhus steg från 122,4 i andra kvartalet till 123,1 i det tredje kvartalet. Den negativa trenden som inleddes i fjärde kvartalet 2015 till följd av höjda priser, ökande amorteringar och utplaning av bolåneräntan, bröts i andra kvartalet. I tredje kvartalet fortsatte den positiva trenden om än i begränsad omfattning. För bostadsrätter förbättrades delindexet från 106,2 i andra kvartalet till 106,6 i det tredje kvartalet.

Redan svaga marginaler i Göteborg/Malmö försvagas ytterligare

Liksom tidigare är marginaler fortfarande goda vid bostadsköp sett till landet som helhet även om det skett en kraftig försvagning de senaste kvartalen. Marginalerna är dock sämre i de tre storstadsregionerna och mycket låga i städerna Stockholm, Göteborg och Malmö, speciellt gäller det bostadsrätter. De redan svaga marginaler på bostadsrättsmarknaderna Stockholms, Göteborgs och Malmö stad har förbättrats något i Stockholm men försvagats ytterligare i Göteborg och Malmö.

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, även om de genom kraftiga prishöjningar börjar närma sig dessa.

Prisökningarna högre än motiverat i storstadsregionerna

Historiskt finns en stark korrelation mellan årlig prisutveckling och Swedbank Boindex. Under de senaste två åren har kopplingen mellan köpkraft och prisutveckling på många ställen släppt. De senaste kvartalen har vi kunnat skönja en tendens till att de långsamt började hitta tillbaka till varandra. Vårt index indikerar att prisökningstakten bromsar in under resten av 2017, vilket även den månatliga pristatistiken tyder på.

Boindex för Sverige med nedbrytning på småhus och bostadsrätt



Källa: Kepler Cheuvreux Research

Boindex steg till 118

Boindex steg i tredje kvartalet jämfört med det andra. Priserna på småhus sjönk med 2 % i Stockholmsregionen, med 3 % i Malmöregionen, men var oförändrade i Göteborgsregionen. I mellanstora städer steg priserna med 2 %, medan de sjönk med 8 % i mindre städer. Genomsnittspriserna i mindre städer sjunker säsongsmässigt i tredje kvartalet. För bostadsrätter sjönk priserna med 2 % i Stockholmsregionen, medan de steg med 4% i både Göteborgs- och Malmöregionen.

Boindex uppgick till 117,7 i tredje kvartalet, vilket är en uppgång från 117,3 under det andra kvartalet i år. Delindexet Småhus steg från 122,4 i andra kvartalet till 123,1 i det tredje kvartalet. För Bostadsrätter steg det från 106,2 i det andra kvartalet till 106,6 i det tredje kvartalet.

Med ett Boindex på 118 är hushållens inkomstmarginaler vid bostadsköp, sett till hela landet i genomsnitt 18 %, vilket är den tredje svagaste siffran på 5 år. 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 2,56 miljoner kronor i tredje kvartalet, vilket är en nedgång på 3 % jämfört med andra kvartalet. Årstakten uppgick dock oförändrat till 9 %. Medianpriset på vår typlägenhet uppgick till 3,14 miljoner kronor i tredje kvartalet jämfört med 3,16 miljoner i det andra kvartalet, vilket innebar en sekventiell nedgång på 1 %. Årstakten uppgick dock även här till 9 %.

Den sammanvägda bolåneräntan steg från 1,66 % i andra kvartalet i år till 1,68 % i det tredje kvartalet. Den bundna räntan steg från 1,92 % till 1,99 % i det tredje kvartalet, medan den rörliga räntan steg från 1,56 % till 1,57 %. Andelen bundet låg still på ca 27%. Den årliga disponibelinkomsten för ett hushåll bestående av två vuxna där minst en arbetar bedöms ha sekventiellt ökat till 0,64 % under tredje kvartalet (0,88 % i andra kvartalet) drivet av sämre real disponibelinkomstökning och något högre befolkningsökning än tidigare prognosticerat.

Boindex per region, kv 3 2017

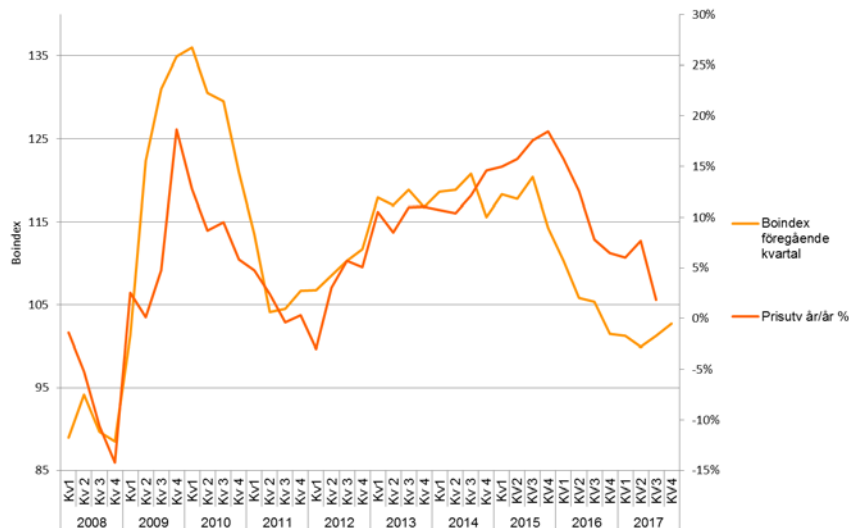
Regioner	Småhus	BR
Stockholm	114	103
<i>varav Stockholm stad</i>	99	85
Göteborg	106	93
<i>varav Göteborg stad</i>	90	82
Malmö	108	104
<i>varav Malmö stad</i>	88	95
>75000	118	110
<75000	127	116
Sverige totalt	123	107

Källa: Kepler Cheuvreux Research

Stockholm – kraftig inbromsning av prisökningstakten

Prisökningstakten för bostadsrätter i Storstockholmsregionen sjunker från 8 % i andra kvartalet till endast 2 % i det tredje kvartalet, samtidigt som köpkraften (vårt index) förbättras från 101 till 103. För drygt ett år sedan låg prisökningstakten på 18 %. Vårt index pekar dock på en fortsatt inbromsning av ökningstakten framgent.

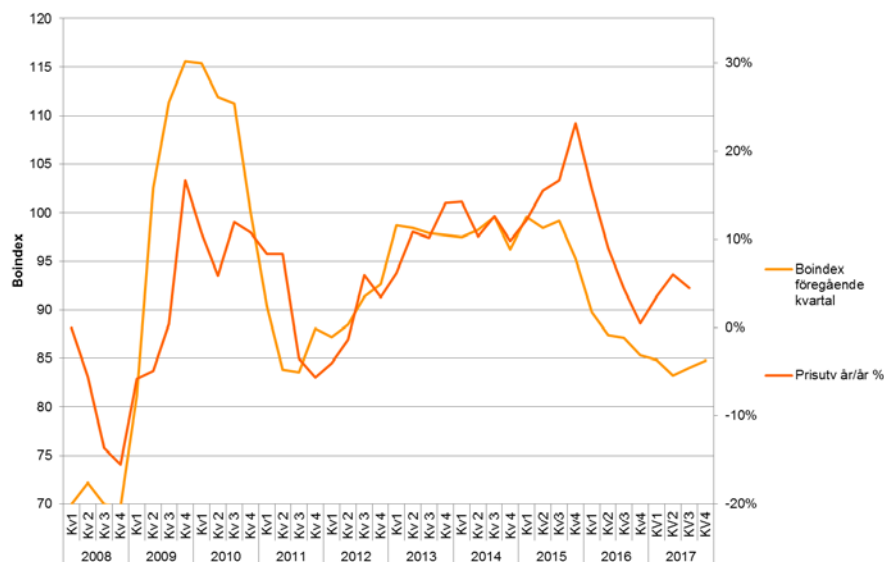
Boindex relativt årlig prisutveckling, bostadsrätter Stockholmsregionen



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 6 åren (Boindex under 100 sedan 2010). Priserna i Stockholms stad låg stilla under hela 2016, men har ökat med 4 % under årets första nio månader. Mellan andra och tredje kvartalet sjönk priserna med 1 %.

Boindex relativt årlig prisutveckling, Bostadsrätter Stockholm stad



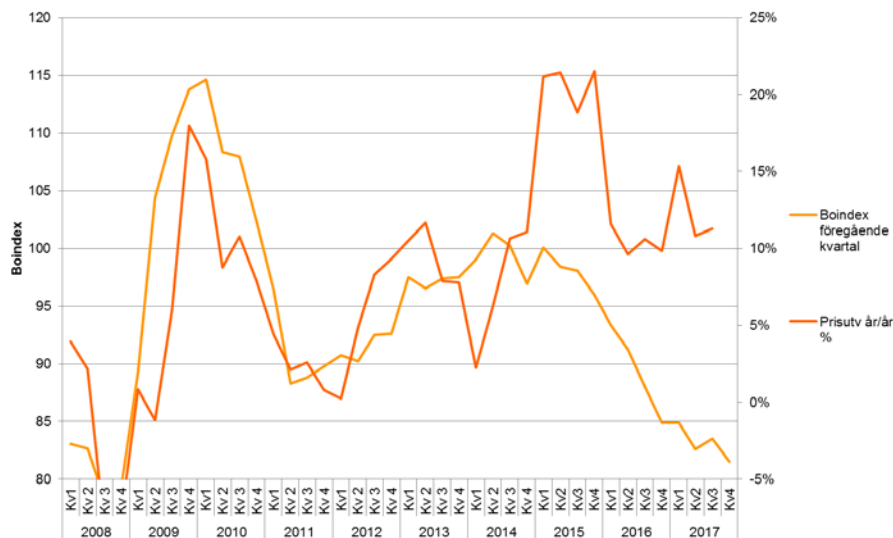
Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

På småhusmarknaden ligger Stockholmsregionen kvar på ett index på 114, vilket innebar en viss marginal och dessutom bättre än både Göteborgs och Malmöregionen som ligger i intervallet 106-108.

Göteborg – Hög prisökningstakt trots svagare köpkraft

De senaste åren har den årliga prisökningstakten för bostadsrätter i regionen överstigit köpkraftsutvecklingen (vårt index). Visserligen har ökningstakten som ett tag översteg 20 % i princip kommit ner betydligt, men vi ser en fortsatt minskning av ökningstakten framöver. Liksom tidigare kvartal visar också situationen för centrala Göteborg (Göteborg stad) tecken på överhettning. Den årliga prisökningstakten uppgick till 11 % i tredje kvartalet, vilket är samma som i andra kvartalet. Vårt index indikerar även här en försvagning. 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.

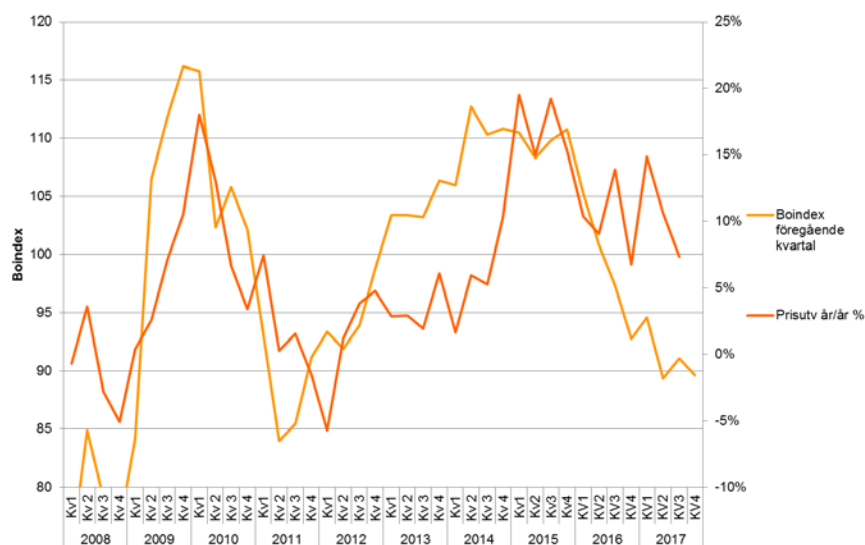
Boindex relativt årlig prisutveckling, Bostadsrätter Göteborg stad



Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

På småhusmarknaden i regionen har prisökningstakten i princip jämna steg med vårt index. För Göteborgs stad är det dock stort glapp mellan prisökningstakten och köpkraft (vårt index). Vårt index indikerar stillastående priser medan den årliga ökningstakten nu är 7 %.

Boindex relativt årlig prisutveckling, småhus Göteborg stad

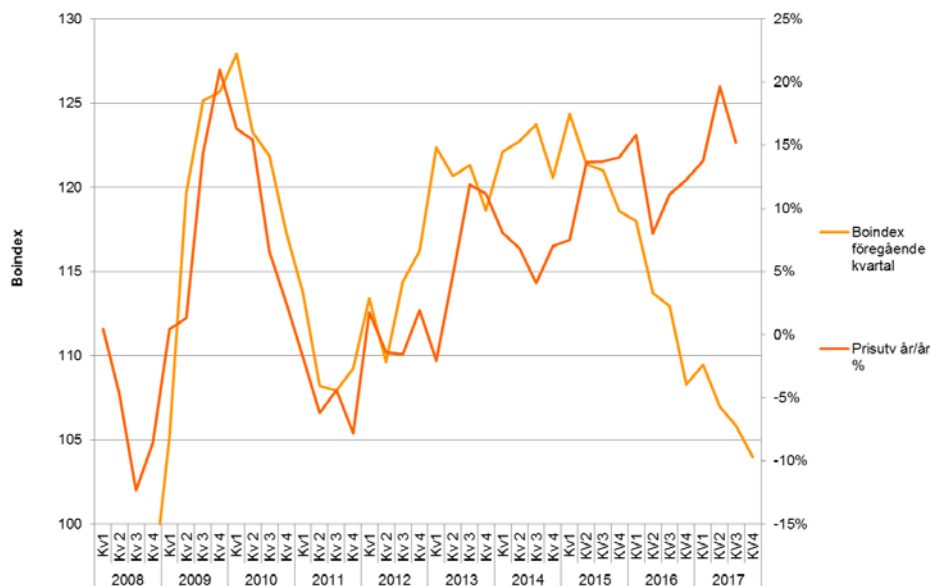


Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

Malmö – Kraftig försvagning av köpkraften

Malmöregionen hade längre en svagare prisutveckling än övriga landet. Det senaste året har dock den starka prisutvecklingen kraftigt överstigit köpkraftsutvecklingen. Vi räknar därför med en inbromsning av prisökningstakten. Malmö är den region som sticker ut mest av alla.

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. Med en årlig ökningstakt på ca 12 % avviker prisutvecklingen kraftigt mot köpkraften (Boindex).

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.

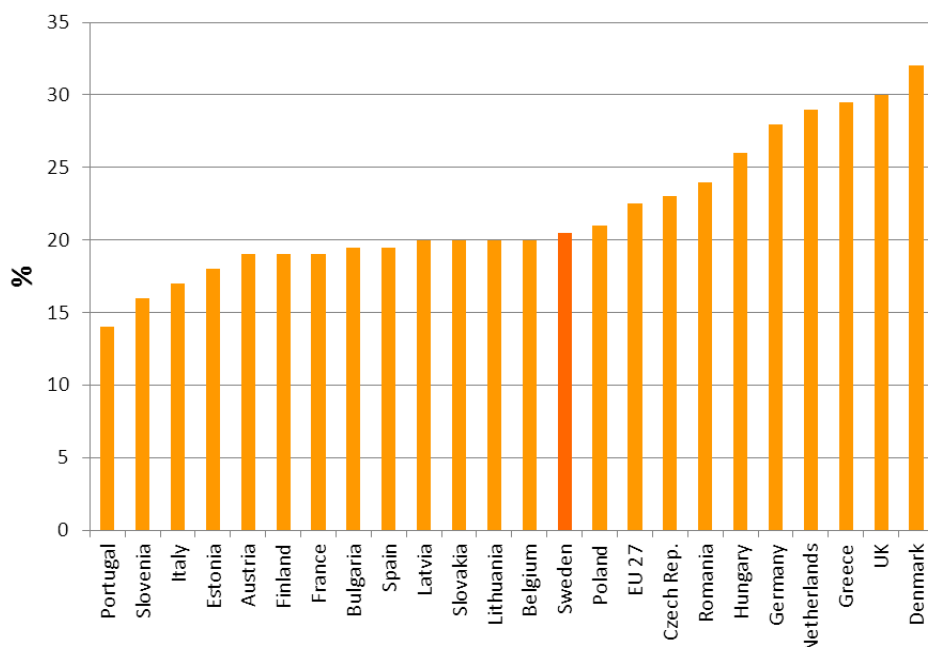
En god indikator på hållbarheten i bostadsmarknaden

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 hårdtaget. 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 innevånare i kommuner med färre än 75 000 innevånare. 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 kv2 småhus	jfr kv2 BR
1	Kristianstad	143.4	131.8	-3.3	-7.9
2	Sandviken	141.0	126.0	4.0	-1.8
3	Piteå	140.5	i.u.	6.0	i.u.
4	Västervik	140.1	127.3	1.2	-2.2
5	Örnsköldsvik	139.8	118.6	-2.0	-1.6
6	Hässleholm	136.5	i.u.	-2.4	i.u.
7	Skellefteå	133.3	125.2	2.5	-0.8
8	Sundsvall	132.0	130.6	-1.0	4.9
9	Gävle	125.4	121.3	-1.3	-0.7
10	Lidköping	124.1	122.1	3.8	-2.7
11	Skövde	123.8	112.6	-4.4	0.4
12	Borås	123.8	114.3	-5.7	-6.7
13	Växjö	123.5	108.4	-4.8	-9.4
14	Luleå	123.1	106.7	-3.5	-2.2
15	Borlänge	120.3	117.5	-3.0	-1.1
16	Landskrona	119.9	113.5	-1.6	1.7
17	Västerås	119.5	123.8	2.7	-0.2
18	Vänersborg	118.4	i.u.	-17.5	i.u.
19	Karlstad	117.9	110.4	2.7	-1.5
20	Norrköping	117.1	109.8	1.1	0.7
21	Karlskrona	117.0	93.7	1.3	-2.1
22	Halmstad	116.0	107.9	-2.0	-0.7
23	Örebro	115.4	112.6	-3.2	0.2
24	Falkenberg	115.2	104.1	-0.2	-1.0
25	Stockholmsregionen	114.2	102.7	0.7	1.4
26	Falun	113.8	106.2	-3.0	0.5
27	Helsingborg	112.8	117.6	0.7	-0.2
28	Trollhättan	112.3	104.1	-1.9	-0.8
29	Linköping	112.0	101.1	-2.5	-10.2
30	Ängelholm	111.8	114.3	1.0	-1.6
31	Uppsala	111.3	101.9	-1.0	-3.3
32	Umeå	111.0	97.6	2.4	-8.7
33	Eskilstuna	110.0	106.6	-4.9	1.2
34	Uddevalla	109.3	113.2	-4.9	3.5
35	Gotland	109.2	84.1	2.5	2.1
36	Nyköping	108.8	107.2	-7.8	-2.8
37	Jönköping	108.6	104.8	-1.1	-2.6
38	Östersund	108.0	117.9	3.2	-1.9
39	Malmöregionen	107.7	104.0	0.7	-1.9
40	Enköping	107.5	106.6	1.2	1.2
41	Varberg	107.2	89.7	5.8	-0.7
42	Kalmar	106.5	106.7	-6.3	0.4
43	Göteborgsregionen	106.3	92.9	-0.5	-2.1
	Sverige	123.1	106.6	0.7	0.4

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, och Boindex produceras i samarbete med Kepler Cheuvreux och deras fastighetsteam.