

Swedbank Boindex kv 1 2017

- hur väl har hushållen råd med sina bostadsköp?

Ökade priser trots sämre köpkraft

- Boindex sjönk till 115,8 under det första kvartalet jämfört med 118,6 under fjärde kvartalet. Köpkraften, som Swedbank Boindex mäter, sjönk för sjätte kvartalet i rad drivet av stigande priser för både småhus (+7 %) och bostadsrätter (+5 %) samt en ränteuppgång på fyra punkter.
- Indexet för småhus sjönk från 124 i fjärde kvartalet till 121, medan indexet för bostadsrätter sjönk från 107 i fjärde kvartalet till 105 i första kvartalet. För bostadsrätter är detta den svagaste siffran sedan tredje kvartalet 2008. För bostadsrätter i Stockholms- och Göteborgsregionerna ligger nu, liksom tidigare, index nära den kritiska gränsen 100. Indexet för bostadsrätter i Stockholms och Göteborgs stad sjönk båda från 85 i fjärde kvartalet till 83 i det första. Medianpriset för en bostadsrätt i Stockholm stad, som låg helt still under 2016, ökade med 3 % i det första kvartalet i år jämfört med det fjärde kvartalet.
- Historiskt finns en stark korrelation mellan årlig prisutveckling och Boindex. Under de senaste två åren har kopplingen mellan prisutveckling och köpkraft gått isär, vilket detta kvartal visar. Även om ett utökat amorteringskrav kan fördröja utvecklingen så är den långa trenden att köpkraftsutveckling och prisutveckling 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 1 2017.....	1
Ökade priser trots sämre köpkraft.....	1
Innehållsförteckning.....	2
Sammanfattning.....	3
Boindex sjönk till 116	4
Vad är Swedbank Boindex?	8
Boindex på kommunal nivå	10

För ytterligare information

Jan Ihrfelt, Analytiker, Swedbank Research

Mail: jan.ihrfelt@swedbank.se

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 115,8

Boindex uppgick till 115,8 första kvartalet, en nedgång från 118,6 för fjärde kvartalet förra året. Hushållens inkomstmarginaler vid bostadsköp, sett till hela landet, var därmed i genomsnitt 16 %, vilket är under snittet för 10-talet. Vårt delindex för småhus sjönk från 124,4 i fjärde kvartalet förra året till 121,2 i det första. Den negativa trenden inleddes i fjärde kvartalet 2015 till följd av höjda priser, ökande amorteringar och utplaning av bolåneräntan. För bostadsrätter försämrades delindexet från 106,9 i fjärde kvartalet förra året till 104,9 i det första kvartalet. Indexet har därmed sjunkit sju kvartal i följd.

Ytterligare försvagning i centrala lägen i storstäderna...

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 svaga marginaler vi såg förra kvartalet på bostadsrättsmarknaderna Stockholms, Göteborgs och Malmö stad har försvagats ytterligare.

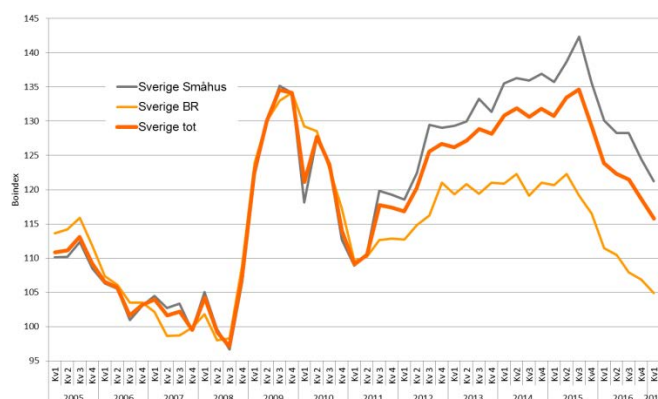
...men relativt goda marginaler i mindre städer

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 kunde vi skönja en tendens till att de började hitta tillbaka till varandra. I detta kvartal ökade dock prisökningstakten trots att vårt index indikerar en avtagande ökningstakt. Vårt index indikerar att prisökningstakten bromsar in under resten 2017. Detta kan dock omkullkastas av det föreslagna utökade amorteringskravet, som kan få effekten att många vill passa på att köpa innan finansieringen begränsas.

Boindex för Sverige med nedbrytning på småhus och bostadsrätt



Källa: Swedbank Research

Boindex sjönk till 116

Boindex sjönk i första kvartalet jämfört med det fjärde förra året. Fortsatta prisuppgångar på i storleksordningen 7-9 % kunde noteras på småhusmarknaden förutom i Malmöregionen där priserna i stället sjönk med 4 %. För bostadsrätter steg priserna med 4-6 % förutom i Stockholmsregionen där prisuppgången var mer måttliga 2 %. En ränteuppgång på fyra punkter hjälpte även det till att sänka index.

Boindex uppgick till 115,8 första kvartalet, vilket är en nedgång från 118,6 under det fjärde kvartalet förra året. Delindexet Småhus sjönk från 124,4 i fjärde kvartalet förra året till 121,2 i det första kvartalet i år. För Bostadsrätter sjönk det från 106,9 i det fjärde kvartalet till 104,9 i det första kvartalet.

Med ett Boindex på 116 är hushållens inkomstmarginaler vid bostadsköp, sett till hela landet i genomsnitt 16 %, vilket är den svagaste siffran sedan andra kvartalet 2011. Jämfört med perioden slutet av 2010 fram till början av 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 2,65 miljoner kronor i första kvartalet jämfört med 2,48 miljoner under det fjärde kvartalet förra året. Den sekventiella uppgången uppgick därmed till 6,8 %. Medianpriset på vår typlägenhet uppgick till 3,22 miljoner kronor i första kvartalet jämfört med 3,06 miljoner i det fjärde kvartalet. Den sekventiella uppgången uppgick därmed till 5,4 %.

Den sammanvägda bolåneräntan steg från 1,64 % i fjärde kvartalet förra året till 1,68 % i det första kvartalet i år. Den bundna räntan steg från 1,94 % till 1,95 %, medan den rörliga räntan steg från 1,56 % till 1,58 % i det första kvartalet. Då andelen bundet steg från 22,9 % till 27,3 % steg den sammanlagda räntan. Den årliga disponibelinkomsten för ett hushåll bestående av två vuxna där minst en arbetar bedöms ha sekventiellt ökat med 0,75 % under första kvartalet.

Boindex per region, kv 1 2017

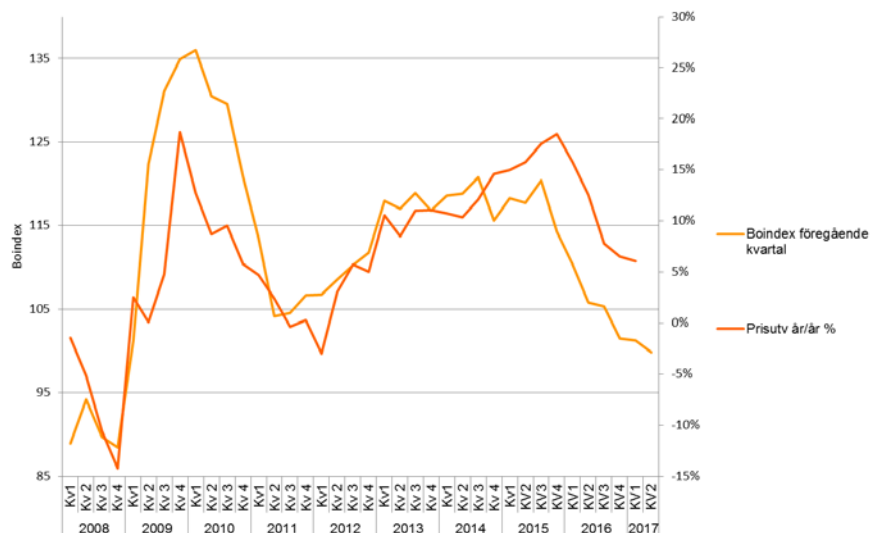
Regioner	Småhus	BR
Stockholm	110	100
<i>varav Stockholm stad</i>	95	83
Göteborg	104	95
<i>varav Göteborg stad</i>	90	83
Malmö	111	107
<i>varav Malmö stad</i>	91	95
>75000	117	111
<75000	125	114
Sverige totalt	121	105

Källa: Swedbank Research

Stockholm – kraftig inbromsning av prisökningstakten

Prisökningstakten för bostadsrätter i Storstockholmsregionen saktar nu kraftigt in och närmar nu sig den nivå på köpkraften (vårt index). Under första kvartalet låg den årliga prisökningstakten på 6 %, vilket är en kraftig försvagning jämfört med för drygt ett år sedan då den låg på nästan 19 %. Vårt index pekar på en fortsatt inbromsning av ökningstakten.

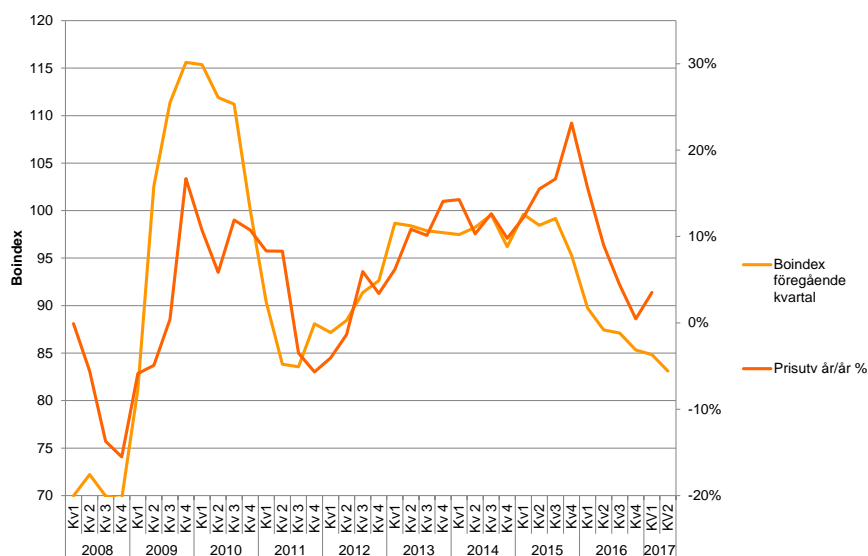
Boindex relativt årlig prisutveckling, bostadsrätter Stockholmsregionen



Källa: Swedbank 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 Stockholm stad låg stilla under hela 2016, men ökade med 3 % under första kvartalet i år.

Boindex relativt årlig prisutveckling, Bostadsrätter Stockholm stad



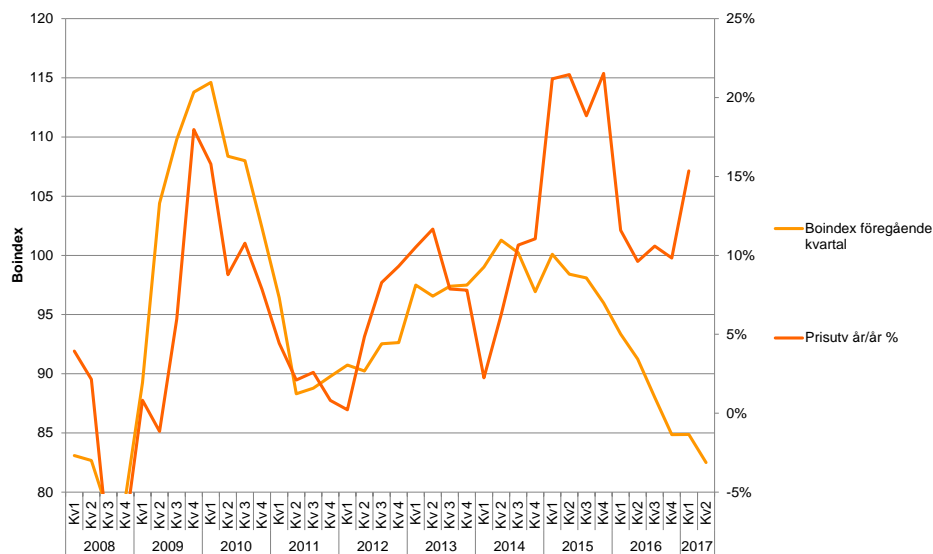
Källa: Swedbank Research och Mäklarstatistik

På småhusmarknaden ligger Stockholmsregionen på ett index på 110, vilket är en viss marginal och dessutom bättre än Göteborgsregionen på 104. Vårt index pekar här på en utplaning.

Göteborg – Ökade priser trots sämre 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 15 % i första kvartalet, vilket är en ökande ökningstakt. 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.

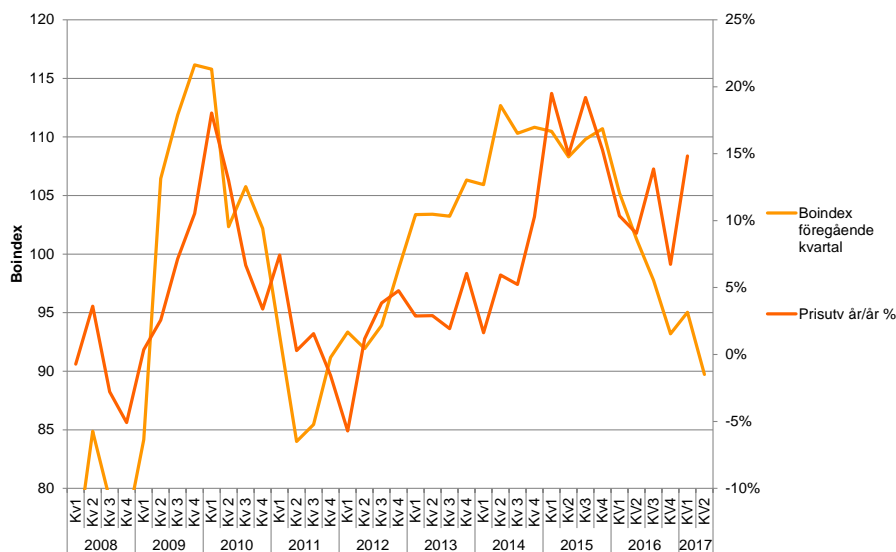
Boindex relativt årlig prisutveckling, Bostadsrätter Göteborg stad



Källa: Swedbank Research och Mäklarstatistik:

På småhusmarknaden har prisökningstakten i princip jämna steg med vårt index. Även här ökar prisökningstakten, vilket gör att gapet mellan prisökningstakten och vårt index ökar.

Boindex relativt årlig prisutveckling, småhus Göteborg stad

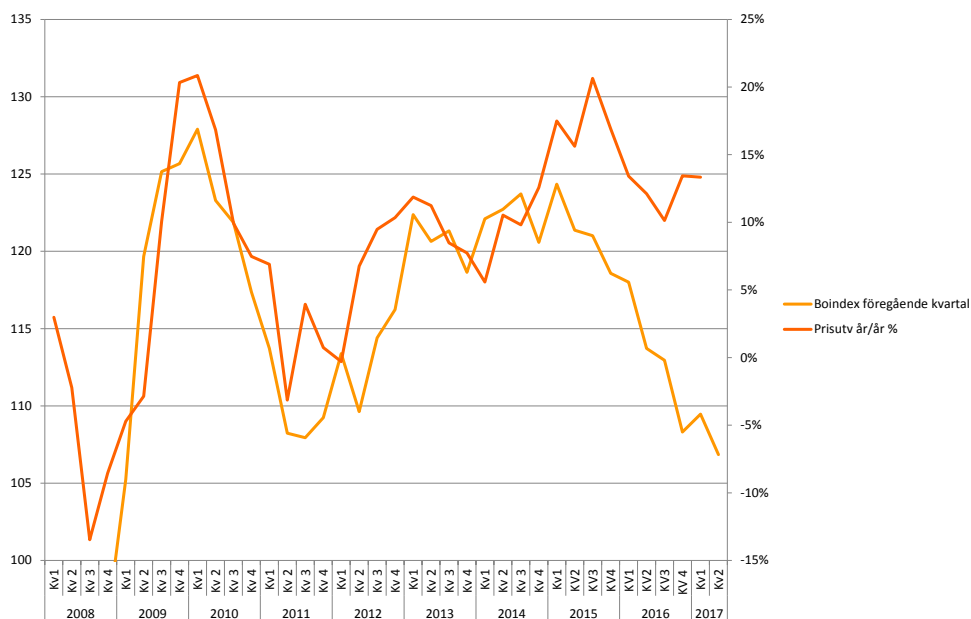


Källa: Swedbank Research och Mäklarstatistik

Malmö – För kraftig prisuppgång

Malmöregionen har en längre tid haft en svagare prisutveckling än övriga landet. Det senaste året har dock den starka prisutvecklingen kraftigt överstigit köpkraftsutvecklingen. Vi räknar med en inbromsning av prisökningstakten.

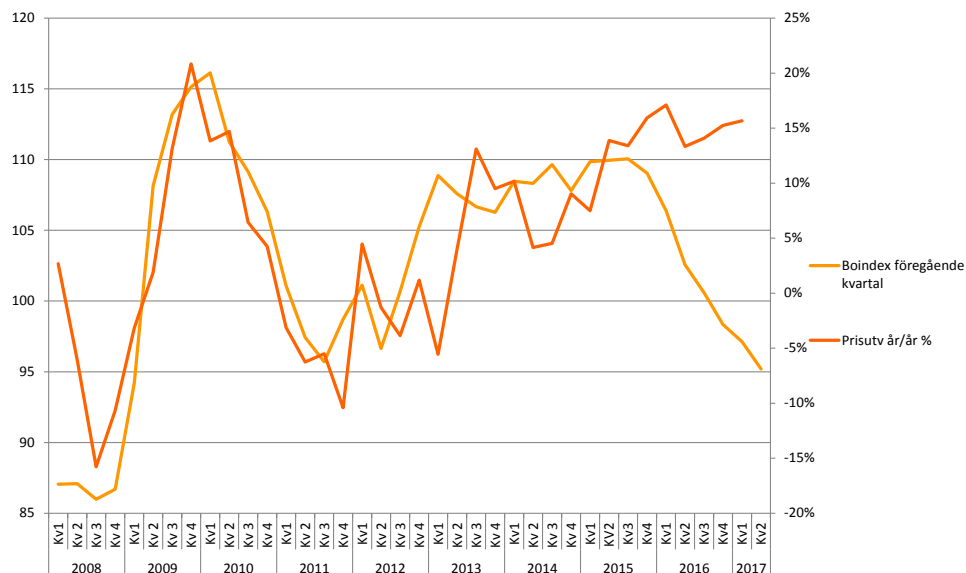
Boindex relativt årlig prisutveckling, bostadsrätter Malmöregionen



Källa: Swedbank Research och Mäklarstatistik

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Malmö stad har under en längre tid hållit jämna steg med köpkraftsutvecklingen. Sedan något år tillbaka har dock köpkraftsutvecklingen varit betydligt svagare än prisutvecklingen. Med en årlig ökningstakt på ca 15 % avviker prisutvecklingen kraftigt mot köpkraften (boindex).

Boindex relativt årlig prisutveckling, bostadsrätter Malmö stad



Källa: Swedbank 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.

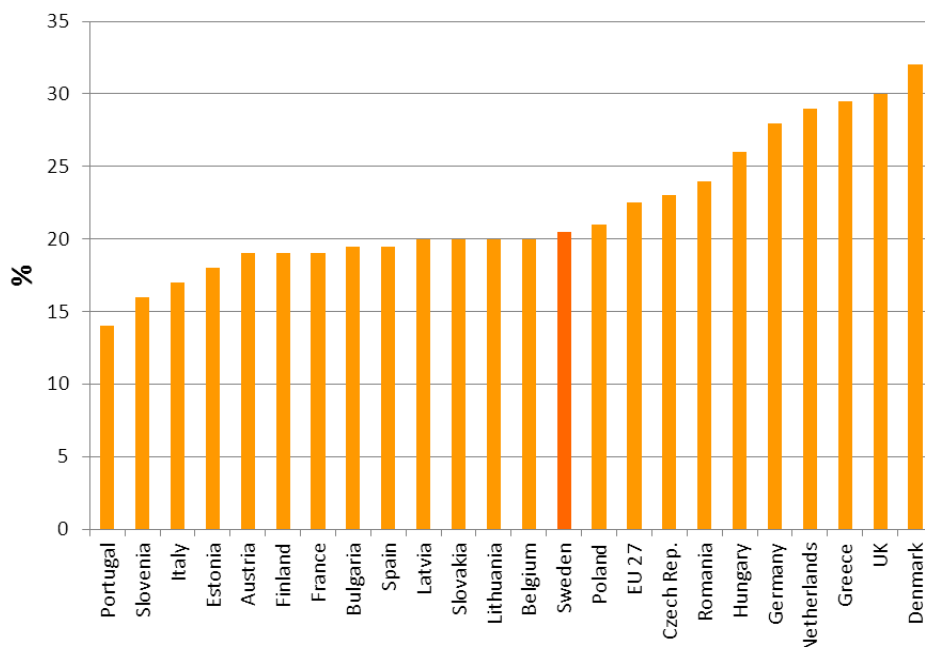
En god indikator på hållbarheten i bostadsmarknaden

Swedbanks 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 Stockholmsregionen 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, dvs 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 Stockholmsregionen 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 hårddraget. 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 Swedbank Research

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

Plac	Kommun	Småhus	Bostadsrätter	jfr kv4 småhus	jfr kv4 BR
1	Hässleholm	148.3	i.u.	3.4	i.u.
2	Örnsköldsvik	143.5	117.7	1.1	-1.4
3	Kristianstad	138.5	139.0	-1.8	-3.0
4	Västervik	133.4	130.1	-4.2	1.2
5	Piteå	133.0	i.u.	-6.7	i.u.
6	Sandviken	131.1	128.5	-14.8	-3.0
7	Sundsvall	129.5	130.3	-4.3	-0.4
8	Borlänge	127.4	114.2	11.3	-3.6
9	Skellefteå	126.3	120.4	-1.6	-2.1
10	Gävle	125.7	120.8	-1.9	-3.7
11	Vänersborg	123.3	i.u.	-17.1	i.u.
12	Karlskrona	122.4	97.0	2.1	-4.7
13	Växjö	122.0	117.2	-2.2	-2.8
14	Borås	120.4	115.8	-3.3	-8.2
15	Skövde	119.9	110.9	-8.6	-2.7
16	Västerås	119.5	119.3	-2.7	-5.8
17	Luleå	118.5	106.9	-4.3	-2.0
18	Halmstad	117.8	106.1	-5.1	3.4
19	Karlstad	116.2	110.5	-3.3	-3.1
20	Landskrona	116.2	118.5	-2.4	-6.6
21	Falkenberg	115.2	100.9	-5.3	-2.8
22	Eskilstuna	115.0	106.5	-0.1	2.6
23	Helsingborg	114.3	118.8	0.1	-0.2
24	Nyköping	114.3	107.2	3.6	0.0
25	Norrköping	114.0	109.7	-8.3	-2.4
26	Ängelholm	113.8	116.9	-7.4	4.2
27	Lidköping	113.6	123.8	-4.9	0.4
28	Uddevalla	113.1	109.6	-0.7	-2.6
29	Kalmar	112.6	104.8	-0.8	-3.4
30	Örebro	112.5	106.9	-7.6	2.7
31	Östersund	111.6	116.3	2.5	-3.5
32	Malmö	111.3	106.8	2.5	-2.6
33	Stockholm	110.4	99.8	-4.2	-1.4
34	Linköping	108.9	109.8	-5.5	-0.2
35	Jönköping	108.7	105.0	-0.8	-5.2
36	Umeå	107.4	101.0	-1.5	-3.7
37	Enköping	107.1	106.5	-1.8	2.6
38	Uppsala	106.5	103.4	-5.5	-0.5
39	Falun	104.9	103.3	-5.0	-3.7
40	Trollhättan	104.7	103.8	-15.1	-0.9
41	Göteborg	104.4	94.7	-4.9	-3.1
42	Gotland	102.1	84.7	-0.1	-3.0
43	Varberg	99.4	91.3	-3.8	3.8
	Sverige	121.2	104.9	-3.2	-2.0