

14 February, 2017

Snabbkommentar

Bostadsmarknaden stark i januari, som vanligt

- Stark prisutveckling i speciellt Malmö, men även i Göteborg
- Stockholms villapriser kan ha påverkats av amorteringskravet
- Fundamenta talar för fortsatt stigande bostadspriser

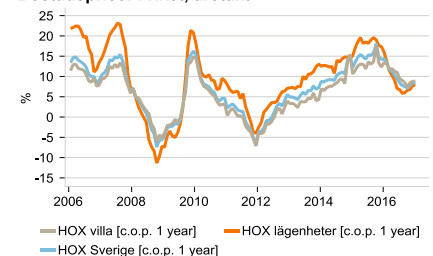
I linje med data från Mäklarstatistik, som publicerades nu på morgonen, visar Valueguard på stigande bostadspriser. Januari månad har historiskt sett varit en stark månad och 2017 är inget undantag. Säsongsrensad data visar att bostadspriserna för landet som helhet steg med 0,4 procent mellan december och januari. Den största uppgången i riket återfinns bland villorna som steg med 0,6 procent säsongsrensat och månad-till-månad. Motsvarande siffra för bostadsrätterna är 0,2 procent.

Sett till ökningen jämfört med januari 2016 visar Malmö starkast prisutveckling för bostadsrätterna. Bostadsrätterna steg med 20,4 procent vilket nästan är en fyra gånger så hög ökningstakt som Stockholms bostadsrätter (5,3 procent). Detta är andra månaden i rad som Malmö uppvisar en årlig ökningstakt kring 20 procent. Det bör dock tilläggas att Malmö kommer från en lägre prisnivå än Stockholm. Göteborgs bostadsrätter steg med alltjämt höga 13,6 procent på årsbasis, vilket också är en sidledes utveckling av årstakten sedan december (13,3 procent). Göteborgsvillorna steg samtidigt med 13,3 procent jämfört med januari 2016. Även om villapriserna fortsatt steg i Stockholm så saktade ökningstakten in till 4,2 procent på årsbasis, vilket är den långsammaste ökningstakten sedan juli 2013. Än mer anmärkningsvärt är att årstakten för Stockholmsvillorna så sent som i januari 2016 var 18,5 procent, d.v.s. drygt fyra gånger så hög. Därmed tycks det som att amorteringskravet har haft viss effekt på de nominella villaprisernas ökningstakt i Stockholm.

I pressmeddelandet från Mäklarstatistik pekar Hemnet på att det kom ut färre bostadsrätter på marknaden i januari men antalet villor till salu ökade. Detta är sannolikt en förklaringsfaktor till att prisökningarna var högre för lägenheter än villor under månaden.

Jämfört med december så förväntar sig hushållen stigande rörlig bostadsränta på samtliga löptider (1/2/5 år), enligt KI:s konjunkturbarometer. Samtidigt förväntar sig hushållen fortsatt stigande bostadspriser under de kommande tolv månaderna. Hushållen bedömer att bostadspriserna i allmänhet kommer att stiga med 5,1 procent vilket är en uppgång från december. Även SEB:s boprisindikator signalerar att hushållen ser stigande räntor framför sig och att fler planerar att binda räntan på lånen. En övervägande majoritet förväntar sig också fortsatt stigande bostadspriser. Underliggande makrodata pekar i samma riktning. Även om byggandet tagit fart tar det tid att ta ikapp eftersatt behov. En kraftig befolkningsökning, urbanisering, relativt lågt utbud av bostäder och en god arbetsmarknad talar för fortsatt stigande bostadspriser på kort sikt. Införda makrotillsynsåtgärder samt en nedväxling av disponibelinkomstens och hushållskonsumtionens ökningstakter talar dock för att bostadsprisutvecklingen blir mer stabil än tidigare.

Bostadspriser i riket, årstakt



Source: Swedbank Research & Macrobond

Cathrine Danin
+46 8 700 92 97
cathrine.danin@swedbank.se

General disclaimer

This research report has been prepared by analysts of Swedbank Macro Research, a unit within Swedbank Large Corporates & Institutions. The Macro Research department consists of research units in Estonia, Latvia, Lithuania, Norway and Sweden, and is responsible for preparing reports on global and home market economic developments.

Analyst's certification

The analyst(s) responsible for the content of this report hereby confirm that notwithstanding the existence of any such potential conflicts of interest referred to herein, the views expressed in this report accurately reflect their personal and professional views.

Research reports are independent and based solely on publicly available information.

Issuer, distribution & recipients

This report by Swedbank Macro Research, a unit within Swedbank Research that belongs to Large Corporates & Institutions, is issued by the Swedbank Large Corporates & Institutions business area within Swedbank AB (publ) ("Swedbank"). Swedbank is under the supervision of the Swedish Financial Supervisory Authority (Finansinspektionen).

In no instance is this report altered by the distributor before distribution.

In Finland this report is distributed by Swedbank's branch in Helsinki, which is under the supervision of the Finnish Financial Supervisory Authority (Finanssivalvonta).

In Norway this report is distributed by Swedbank's branch in Oslo, which is under the supervision of the Financial Supervisory Authority of Norway (Finanstilsynet).

In Estonia this report is distributed by Swedbank AS, which is under the supervision of the Estonian Financial Supervisory Authority (Finantsinspeksioon).

In Lithuania this report is distributed by "Swedbank" AB, which is under the supervision of the Central Bank of the Republic of Lithuania (Lietuvos bankas).

In Latvia this report is distributed by Swedbank AS, which is under the supervision of The Financial and Capital Market Commission (Finanšu un kapitāla tirgus komisija).

In the United States this report is distributed by Swedbank First Securities LLC ("Swedbank First"), which accepts responsibility for its contents. This report is for distribution only to institutional investors. Any United States institutional investor receiving the report, who wishes to effect a transaction in any security based on the view in this document, should do so only through Swedbank First. Swedbank First is a U.S. broker-dealer, registered with the Securities and Exchange Commission, and is a member of the Financial Industry Regulatory Authority. Swedbank First is part of Swedbank Group.

For important U.S. disclosures, please reference:
<http://www.swedbanksecuritiesus.com/disclaimer/index.htm>

In the United Kingdom this communication is for distribution only to and directed only at "relevant persons". This communication must not be acted on – or relied on – by persons who are not "relevant persons". Any investment or investment activity to which this document relates is available only to "relevant persons" and will be engaged in only with "relevant persons". By "relevant persons" we mean persons who:

- Have professional experience in matters relating to investments falling within Article 19(5) of the Financial Promotions Order.
- Are persons falling within Article 49(2)(a) to (d) of the Financial Promotion Order ("high net worth companies, unincorporated associations etc").
- Are persons to whom an invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of section 21 of the Financial Services and Markets Act 2000) – in connection with the issue or sale of any securities – may otherwise lawfully be communicated or caused to be communicated.

Limitation of liability

All information, including statements of fact, contained in this research report has been obtained and compiled in good faith from sources believed to be reliable. However, no representation or warranty, express or implied, is made by Swedbank with respect to the completeness or accuracy of its contents, and it is not to be relied upon as authoritative and should not be taken in substitution for the exercise of reasoned, independent judgment by you.

Opinions contained in the report represent the analyst's present opinion only and may be subject to change. In the event that the analyst's opinion should change or a new analyst with a different opinion becomes responsible for our coverage, we shall endeavour (but do not undertake) to disseminate any such change, within the constraints of any regulations, applicable laws, internal procedures within Swedbank, or other circumstances.

Swedbank is not advising nor soliciting any action based upon this report. This report is not, and should not be construed as, an offer to sell or as a solicitation of an offer to buy any securities.

To the extent permitted by applicable law, no liability whatsoever is accepted by Swedbank for any direct or consequential loss arising from the use of this report.

Reproduction & dissemination

This material may not be reproduced without permission from Swedbank Research, a unit within Large Corporates & Institutions. This report is not intended for physical or legal persons who are citizens of, or have domicile in, a country in which dissemination is not permitted according to applicable legislation or other decisions.

Produced by Swedbank Research, a unit within Large Corporates & Institutions.

Address

Swedbank LC&I, Swedbank AB (publ), SE-105 34 Stockholm.
Visiting address: Landsvägen 40, 172 63 Sundbyberg