

Swedbank Boindex kv 2 2017

- hur väl har hushållen råd med sina bostadsköp?

Ökad köpkraft för första gången på sju kvartal

- Boindex steg till 117,8 under det andra kvartalet jämfört med 115,9 under första kvartalet. Köpkraften, som Swedbank Boindex mäter, steg därmed för första gången på sju kvartal drivet av något sjunkande priser för bostadsrätter (-2 %), förbättrad disponibelinkomst samt en räntenedgång på två punkter.
- Indexet för småhus steg från 121,3 i första kvartalet till 123,4 i det andra, medan indexet för bostadsrätter steg från 105,0 i första kvartalet till 106,2 i andra kvartalet. För bostadsrätter är det ändå den näst svagaste siffran sedan tredje kvartalet 2008. I Göteborgsregionerna var indexet i princip oförändrat på 95. Indexet för bostadsrätter i Stockholms, Göteborgs och Malmö stad steg överlag, men är fortsatt under 100. Medianpriset för en bostadsrätt i Stockholms och Göteborgs stad låg helt still, medan Malmö stad visade en svag uppgång på 2 %.
- 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. Signaler om en mer försiktig marknad efter sommaren talar för 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 2 2017.....	1
Ökad köpkraft för första gången på sju kvartal.....	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: Jakob Nilsgatan, 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 steg till 118

Boindex uppgick till 117,8 andra kvartalet, en uppgång från 115,9 för första 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 121,3 i första kvartalet till 123,4 i det andra kvartalet. Den negativa trenden inleddes i fjärde kvartalet 2015 till följd av höjda priser, ökande amorteringar och utplaning av bolåneräntan, en utveckling som nu bryts. För bostadsrätter förbättrades delindexet från 105,0 i första kvartalet till 106,2 i det andra kvartalet. Efter sju kvartal i följd med sjunkande index steg det alltså något.

Viss förbättring 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 förbättrats något.

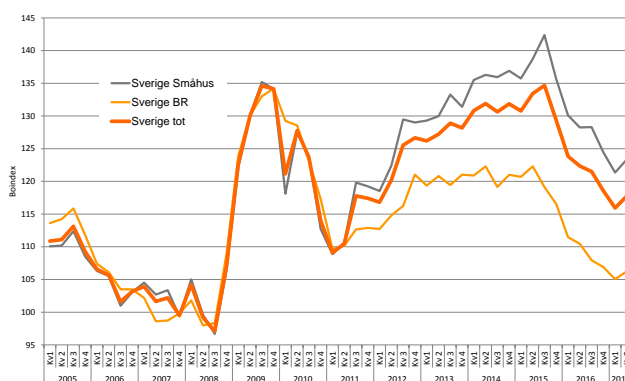
...och relativt goda marginaler i mindre städer

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, med undantag av förra kvartalet, 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. Detta kan dock rubbas något av det föreslagna utökade amorteringskravet, som kan få effekten att en del vill passa på att köpa innan finansieringen begränsas.

Boindex för Sverige med nedbrytning på småhus och bostadsrätt



Källa: Kepler Cheuvreux Research

Boindex steg till 118

Boindex steg i andra kvartalet jämfört med det första. Priserna på småhus sjönk med 2 % i Stockholms- och Göteborgsregionerna, men steg med 10 % i Malmöregionen. I mellanstora städer sjönk priserna med 3 %, medan de steg med 3 % i mindre städer. För bostadsrätter låg priserna i Stockholmsregionen stilla medan de fortsatte stiga i Göteborgs- och Malmöregionen med 2 % respektive 5 %. En räntenedgång på två punkter hjälpte även det till att stärka index.

Boindex uppgick till 117,8 i andra kvartalet, vilket är en uppgång från 115,9 under det första kvartalet i år. Delindexet Småhus steg från 121,3 i första kvartalet i år till 123,4 i det andra kvartalet. För Bostadsrätter steg det från 105,0 i det första kvartalet till 106,2 i det andra kvartalet.

Med ett Boindex på 118 är hushållens inkomstmarginaler vid bostadsköp, sett till hela landet i genomsnitt 18 %, vilket är den näst 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 2,65 miljoner kronor i andra kvartalet, vilket är oförändrat jämfört med första kvartalet i år. Årstakten uppgick dock till 9 %. Medianpriset på vår typlägenhet uppgick till 3,16 miljoner kronor i andra kvartalet jämfört med 3,21 miljoner i det första kvartalet, vilket innebar en sekventiell nedgång på 2 %. Årstakten uppgick dock till +7 %.

Den sammanvägda bolåneräntan sjönk från 1,68 % i första kvartalet i år till 1,66 % i det andra kvartalet. Den bundna räntan sjönk från 1,95 % till 1,92 % i det andra kvartalet, medan den rörliga räntan sjönk från 1,58 % till 1,56 %. 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 med 0,88 % under andra kvartalet (0,75 % i första kvartalet) drivet av ökad inflationstakt och stark underliggande lönetillväxt.

Boindex per region, kv 2 2017

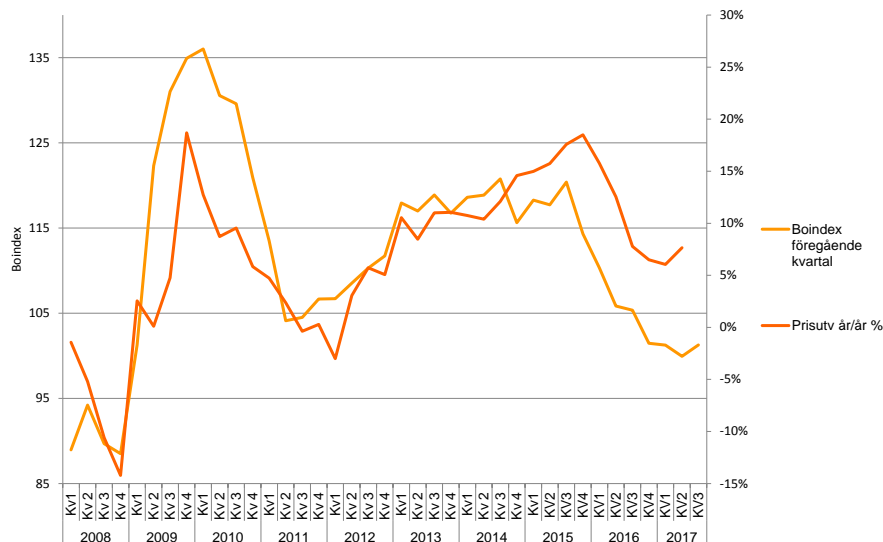
Regioner	Småhus	BR
Stockholm	114	101
<i>varav Stockholm stad</i>	97	84
Göteborg	107	95
<i>varav Göteborg stad</i>	92	84
Malmö	108	106
<i>varav Malmö stad</i>	89	96
>75000	121	113
<75000	126	114
Sverige totalt	123	106

Källa: Kepler Cheuvreux Research

Stockholm – kraftig inbromsning av prisökningstakten

Prisökningstakten för bostadsrätter i Storstockholmsregionen ökar nu marginellt liksom köpkraften (vårt index). Under andra kvartalet låg den årliga prisökningstakten på 8 %, vilket är en försvagning jämfört med för drygt ett år sedan då den låg på 18 %. Vårt index pekar dock på en inbromsning av ökningstakten.

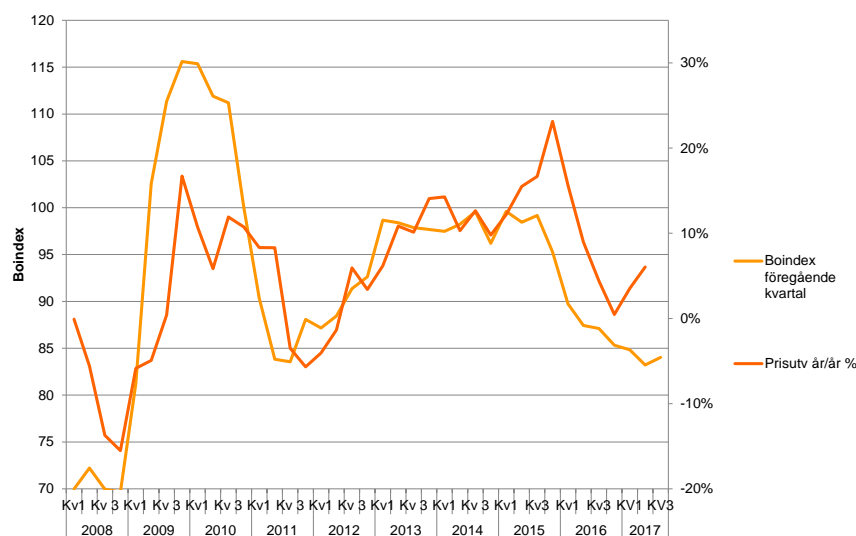
Boindex relativt årlig prisutveckling, bostadsrätter Stockholmsregionen



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 Stockholm stad låg stilla under hela 2016, men har ökat med 4 % under första halvåret i år jämfört med snittet för förra året.

Boindex relativt årlig prisutveckling, Bostadsrätter Stockholm stad



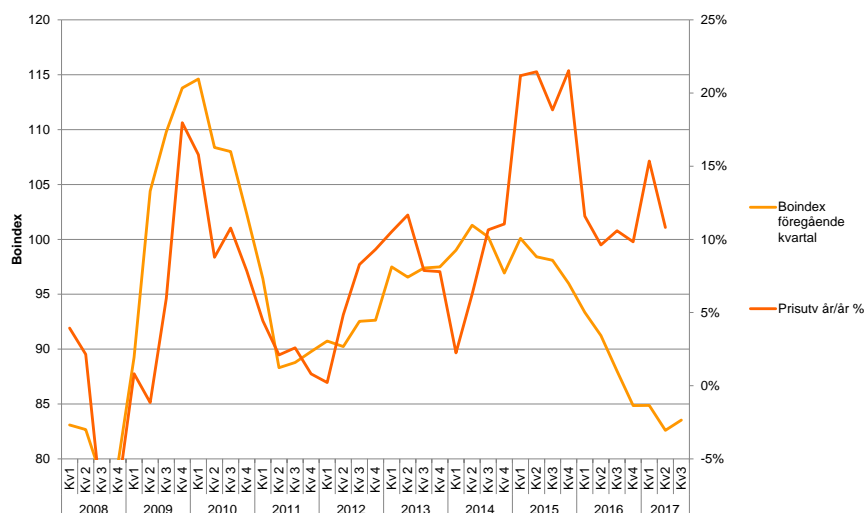
Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

På småhusmarknaden ligger Stockholmsregionen på ett index på 114, vilket innebar en viss marginal och dessutom bättre än både Göteborgs och Malmöregionen som ligger i intervallet 107-108.

Göteborg – Ökade priser trots svag 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 andra kvartalet, vilket är en minskande 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.

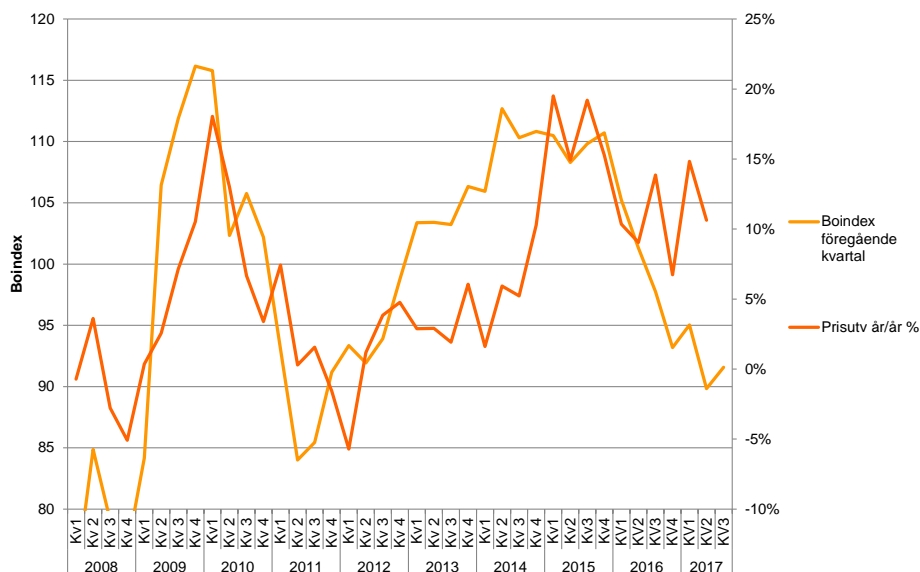
Boindex relativt årlig prisutveckling, Bostadsrätter Göteborg stad



Källa: 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 över 10 %.

Boindex relativt årlig prisutveckling, småhus Göteborg stad

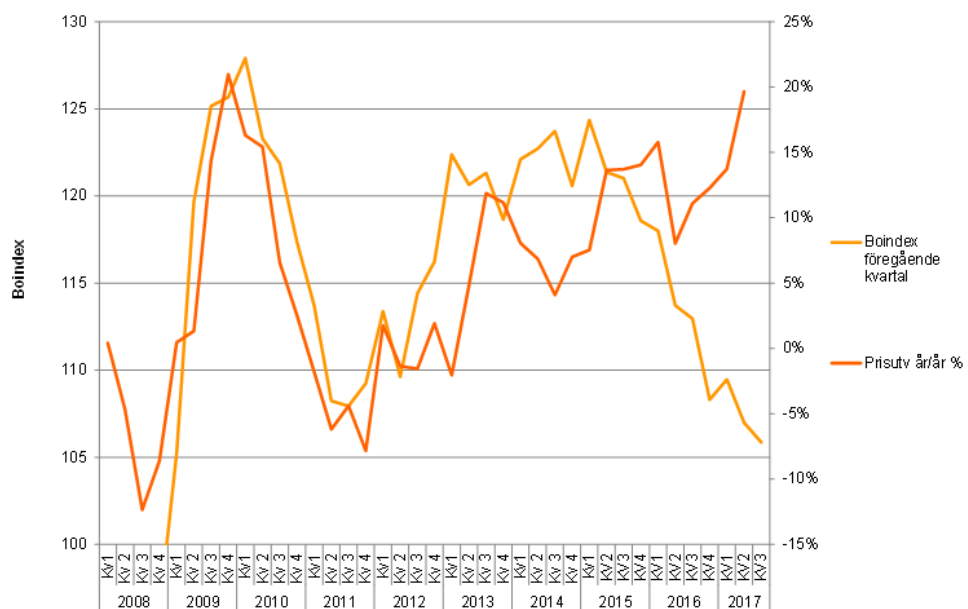


Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

Malmö – Sticker ut mest av alla

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.

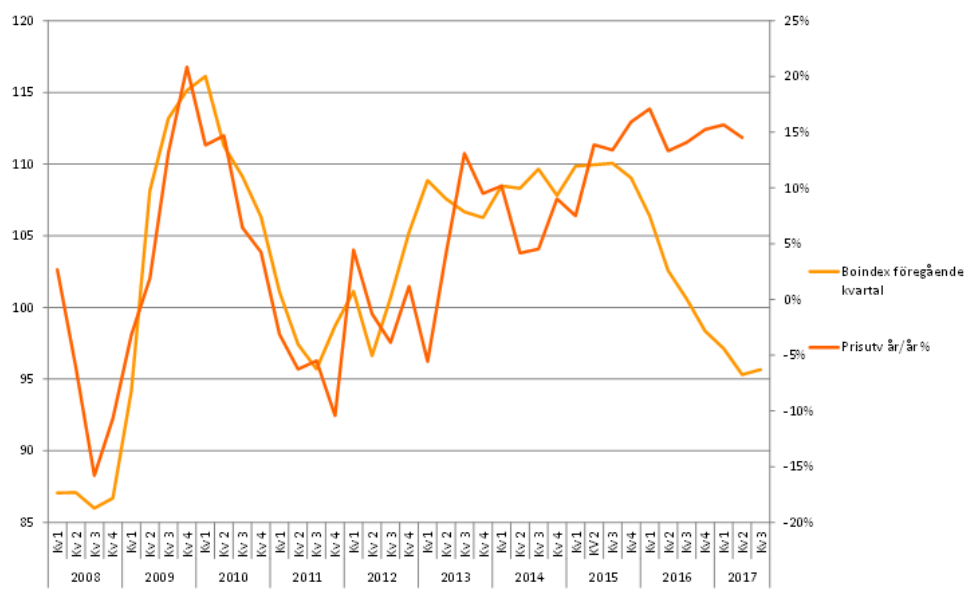
Boindex relativt årlig prisutveckling, bostadsrätter Malmöregionen



Källa: Kepler Cheuvreux Research och Mäklarstatistik

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Malmö stad har under en längre tid hållit jämna steg med köpkraftsutvecklingen. Sedan 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: 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.

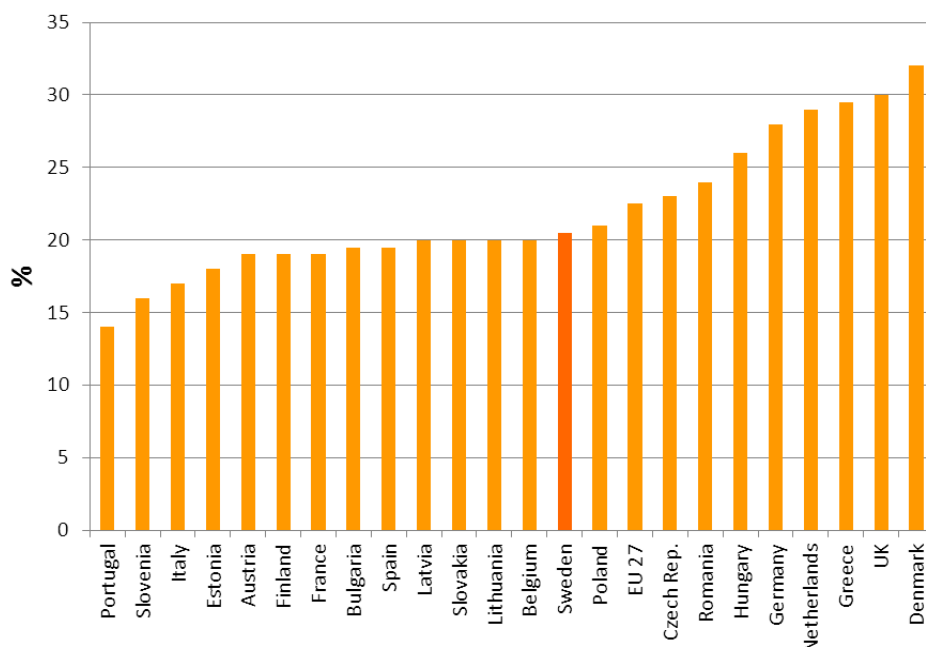
En god indikator på hållbarheten i bostadsmarknaden

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 kv1 småhus	jfr kv1 BR
1	Kristianstad	148.3	139.7	9.6	0.5
2	Örnsköldsvik	143.2	120.2	-0.4	2.4
3	Hässleholm	140.3	i.u.	-8.0	i.u.
4	Västervik	139.9	129.6	6.4	-0.7
5	Sandviken	138.1	127.7	6.9	-1.0
6	Vänersborg	137.0	i.u.	13.6	i.u.
7	Piteå	135.8	i.u.	2.7	i.u.
8	Sundsvall	134.0	125.7	4.3	-4.9
9	Skellefteå	132.0	126.1	5.5	5.6
10	Borås	130.8	121.0	10.3	5.0
11	Skövde	129.2	112.2	9.2	1.1
12	Växjö	129.1	117.8	7.0	0.4
13	Luleå	127.7	108.9	9.2	1.9
14	Gäme	127.6	122.0	1.7	1.0
15	Borlänge	124.2	118.6	-3.3	4.3
16	Landskrona	122.2	111.8	5.9	-6.9
17	Lidköping	121.6	124.8	7.9	0.8
18	Örebro	119.6	112.3	7.0	5.3
19	Halmstad	119.0	108.6	1.0	2.3
20	Nyköping	118.1	110.0	3.7	2.7
21	Västerås	117.8	124.0	-1.7	4.6
22	Falun	117.6	105.7	12.6	2.3
23	Norrköping	116.8	109.1	2.7	-0.8
24	Karlskrona	116.5	95.8	-6.1	-1.3
25	Falkenberg	116.2	105.1	0.9	4.1
26	Karlstad	116.1	111.9	-0.3	1.2
27	Eskilstuna	115.9	105.4	0.8	-1.2
28	Trollhättan	115.3	104.9	10.5	0.9
29	Linköping	115.2	111.3	6.2	1.4
30	Uddevalla	114.5	109.7	1.3	-0.1
31	Stockholm	114.1	101.3	3.5	1.3
32	Kalmar	113.7	106.4	1.0	1.4
33	Uppsala	113.0	105.3	6.4	1.7
34	Helsingborg	112.6	117.8	-1.8	-1.2
35	Ängelholm	111.5	115.9	-2.4	-1.2
36	Jönköping	110.3	107.4	1.4	2.2
37	Umeå	109.5	106.2	2.0	5.0
38	Malmö	107.6	105.9	-3.8	-1.1
39	Enköping	107.6	105.4	0.4	-1.2
40	Gotland	107.5	82.0	5.3	-2.9
41	Göteborg	107.4	95.0	2.9	0.2
42	Östersund	105.7	119.9	-6.1	3.4
43	Varberg	102.1	90.5	2.6	-0.9
	Sverige	123.4	106.2	2.1	1.2

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.