

# Pressmeddelande

15 december 2017

## Swedbank Boindex tredje kvartalet 2017: Stabilisering, men fortsatt svaga index i innerstadslägen

**Köpkraften för bostäder låg i princip still i tredje kvartalet. Lägre medianpriser uppvägdes i stort sett av något högre räntor, högre energikostnader och lägre uppskattad ökningstakt för disponibelinkomsten. För Sverige som helhet sjönk bostadsrättspriserna med 1 procent och småhuspriserna med 3 procent jämfört med andra kvartalet, enligt data från Mäklarstatistik. Liksom tidigare indikerar Swedbank Boindex en minskad prisökningstakt för bostäder i Sverige på sikt.**

### Överlag små prisförändringar, men lyft för bostadsrätter i medelstora städer

Swedbank Boindex, som mäter köpkraften hos svenska hushåll vid köp av bostad, låg i princip still i tredje kvartalet. Medianpriserna sjönk visserligen med 3 procent för småhus och med 1 procent för bostadsrätter, men detta uppvägdes i stort sett av en ränteuppgång på 2 punkter, ökade energikostnader på ca 10 procent och något lägre ökningstakt för disponibelinkomsten. Generellt är prisförändringarna jämfört med förra kvartalet för såväl småhus som bostadsrätter måttliga med upp- och nedgångar på ungefär 2-4 procent. Noterbart är dock att medianpriserna för bostadsrätter i medelstora städer (> 75 000 invånare) steg med 7 procent jämfört med andra kvartalet.

### Lägst Boindex gäller bostadsrätter i innerstadslägen

Boindex steg till 117,7 under det tredje kvartalet, från 117,3 kvartalet innan. Det betyder att hushållens inkomstmarginaler vid bostadsköp, sett till hela landet, i genomsnitt var 18 procent. Indexet når 100 då 30 procent av disponibelinkomsten används till boendeutgifter – ju högre siffra desto bättre marginal har hushållet när en bostad ska köpas. Ett Boindex över 100 betyder därmed att hushållen kan anses ha råd med sitt bostadsköp. I delmarknaderna med lägst Boindex, bostadsrätter i Stockholms och Göteborgs stad, steg indexet från 84 till 85 för Stockholm, men sjönk från 84 till 82 för Göteborg.

– Prisutvecklingen på bostäder har totalt sett bromsat in. I Stockholmsregionen har såväl småhuspriser som bostadsrättspriser visat en nedgång på 2 procent i tredje kvartalet jämfört med det andra. Både Göteborgs- och Malmöregionen visade en uppgång på 4 procent på bostadsrätter i tredje kvartalet jämfört med andra kvartalet, vilket gör att den årliga ökningstakten nu ligger på 15 procent respektive 13 procent. I dessa två regioner försvagas nu köpkraften vilket gör att det finns anledning att tro att prisökningstakten även här kommer bromsa in framöver, säger Jan Ihrfelt, analytiker på Swedbanks samarbetspartner Kepler Cheuvreux. (Notera att datan avser medianpriser enligt Mäklarstatistik).

### Lägre prisökningstakt ger större harmoni med köpkraftsutvecklingen

Historiskt sett finns en stark korrelation mellan årlig prisutveckling och Swedbank Boindex. Under de senaste två åren med kraftigt stigande bostadspriser har kopplingen mellan köpkraft och prisutveckling på många ställen gått isär. Trenderna börjar hitta tillbaka till varandra, om än måttligt. Fortfarande är det dock en bra bit kvar innan det råder bättre samstämmighet.

Ta del av Boindex-rapporten på [www.swedbank.se/boindex](http://www.swedbank.se/boindex).

*Swedbank främjar en sund och hållbar ekonomi för de många människorna, hushållen och företagen. Vår vision är att stå för hållbar tillväxt "Beyond Financial Growth". Som en ledande bank på hemmamarknaderna Sverige, Estland, Lettland och Litauen erbjuder vi ett brett utbud av finansiella tjänster och produkter. Swedbank har drygt 7 miljoner privatkunder och ca 647 000 företags- och organisationskunder med 220 kontor i Sverige och 134 kontor i de baltiska länderna. Koncernen har även verksamhet i övriga Norden, USA och Kina. Den 24 oktober 2017 uppgick balansomslutningen till 2 460 miljarder kronor. Läs mer på [www.swedbank.se](http://www.swedbank.se)*

**För ytterligare information:**

Jan Ihrfelt, analytiker på Swedbanks samarbetspartner Kepler Cheuvreux, tfn. 070-606 18 48  
Josefine Uppling, presschef Swedbank, tfn. 076-114 54 21

**Om Swedbank Boindex**

*Swedbank Boindex speglar hushållens köpkraft och vilka marginaler som finns i samband med hus- och bostadsrättsförvärv. Köpkraften mäts i de tre storstadsregionerna, de 40 största kommunerna samt i övriga kommuner som grupp. Övriga kommuner delas i större (fler än 75 000 invånare) respektive mindre (färre än 75 000 invånare).*

*De löpande utgifter som uppkommer för hushållen i samband med köp av nytt boende summeras och sätts i relation till disponibel inkomst. Erfarenheter visar att när andelen disponibel inkomst som går till att finansiera bostadsköp överskrider 30 procent får många hushåll problem. Detta kan alltså ses som en brytpunkt, och Swedbank har därför satt som norm att Boindex då når 100. Ett Boindex över 100 talar alltså för förhållandevis god köpkraft bland hushållen, medan ett index under 100 tyder på att hushållen har sämre köpkraft än den fastlagda normen.*

*Swedbank Boindex har publicerats sedan första kvartalet år 2000 med data från 1995 och framåt. Sedan 2015 inkluderas även bostadsrätter och en mer omfattande nedbrytning på storstadsregionerna redovisas.*

**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.*

*Swedbank främjar en sund och hållbar ekonomi för de många människorna, hushållen och företagen. Vår vision är att stå för hållbar tillväxt "Beyond Financial Growth". Som en ledande bank på hemmamarknaderna Sverige, Estland, Lettland och Litauen erbjuder vi ett brett utbud av finansiella tjänster och produkter. Swedbank har drygt 7 miljoner privatkunder och ca 647 000 företags- och organisationskunder med 220 kontor i Sverige och 134 kontor i de baltiska länderna. Koncernen har även verksamhet i övriga Norden, USA och Kina. Den 24 oktober 2017 uppgick balansomslutningen till 2 460 miljarder kronor. Läs mer på [www.swedbank.se](http://www.swedbank.se)*