

Heta bostadsmarknader

Splittrad regional tillväxt

■ Mälardalen står för halva Sveriges BNP-tillväxt och ligger fortsatt i toppen i tillväxtligan. Den snabba nettoinflyttningen till stockholmsregionen väntas fortsätta, vilket ökar det redan starka trycket på bostadsmarknaden.

Heta bostadsmarknader - även utanför storstäderna

■ Den starka urbaniseringstrenden i Sverige, inte minst på lokal nivå, bidrar till att pressa upp bostadspriserna även utanför storstäderna. Snabbast är ökningen i Uppsala, Linköping och Jönköping, där småhuspriserna har ökat cirka 70 procent mer än inkomsterna de senaste 15 åren. Uppgången av bostadsrättspriserna har varit ännu högre.

Redaktör

Lena Sellgren
Senioranalytiker

lena.sellgren@nordea.com
Tel +46 8 614 88 62

Gått till tryck

2 oktober 2014

Besök oss på:

nexus.nordea.com

Källor:

Macrobond och officiell nationell statistik om inget annat anges.

■ **ÖVERSIKT**

Splittrad regional utveckling	4
Svensk ekonomi och prognosrevideringar	6

Regioner

■ MÄLARDALEN	
Mälardalen toppar tillväxtligan	7
■ SYDSVERIGE	
Arbetsmarknaden tynger	8
■ VÄSTSVERIGE	
Ljusglimtar	9
■ ÖVRIGA RIKET	
Svag export dämpar tillväxten	10

Tema

■ Heta bostadsmarknader	
Heta bostadsmarknader - även utanför storstäderna	11

Appendix

■ TABELLSAMLING SNABBVÄXARNA OCH SNIGLARNA	14
■ DEFINITIONER	
Definitioner, regionindelning och förklaring	16

Splittrad regional utveckling

- Mälardalen fortsatt i topp i tillväxtligan
- Stora utmaningar på arbetsmarknaden i Sydsverige
- Ljusglimtar i Västsverige
- Svag export tynger tillväxten i Övriga riket
- Heta bostadsmarknader även utanför storstäderna

Mälardalen toppar tillväxtligan

Den svenska ekonomin har varit tudelad de senaste åren med en hemmamarknad som har utvecklats starkt medan exporten har stagnerat. Efterfrågan på hemmaplan fortsätter att öka medan exporten endast återhämtar sig måttligt under prognosperioden, vilket dämpar tillväxten i de mer industriintensiva regionerna i Sverige.

Tjänsteintensiva Mälardalen gynnas i större utsträckning än övriga regioner av den starka efterfrågan på hemmamarknaden. Det betyder att Mälardalen drar ifrån ytterligare och behåller sin topposition i tillväxtligan. Både den syd- och västsvenska ekonomin väntas växa i ungefär samma takt som riket, medan ekonomin i Övriga riket växer långsammare. I år bedöms emellertid den sydsvenska ekonomin uppvisa den lägsta tillväxttakten.

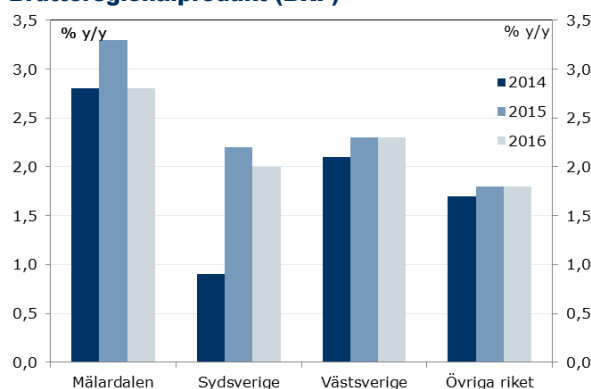
Arbetsmarknaden visar på en stadig förbättring i flertalet regioner. Undantaget är Sydsverige där arbetskraftsutbudet växer snabbare än sysselsättningen och den redan höga arbetslösheten har ökat ytterligare. Försvagningen av arbetsmarknaden bedöms vara tillfällig och sysselsättningen väntas öka framöver. I Västsverige har arbetsmarknaden överraskat positivt det första halvåret i år.

Högtryck på bostadsmarknaderna på många håll

Den snabba urbaniseringsprocessen i storstäderna och i universitets- och högskoleorterna trissar upp bostadspri-

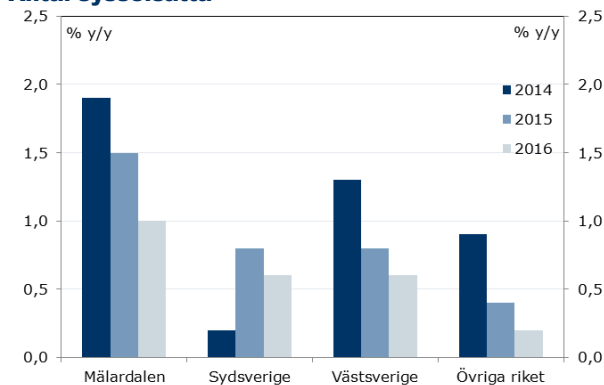
serna. Den snabbaste prisuppgången utanför storstäderna är i Uppsala, Linköping och Jönköping där småhuspriserna har ökat med drygt 8 procent per år de senaste 15 åren. I dessa kommuner har småhuspriserna ökat cirka 70 procent mer än inkomsterna under denna period. När det gäller bostadsräntpriserna är uppgången ännu högre.

Bruttoregionalprodukt (BRP)



Källor: Statistiska centralbyrån och Nordea.

Antal sysselsatta



Källor: Statistiska centralbyrån och Nordea.

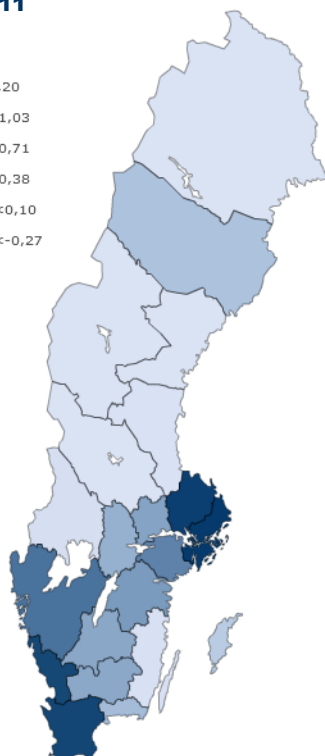
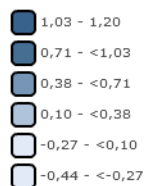
Regional utveckling, bruttoregionalprodukt och sysselsättning

Bruttoregionprodukt (BRP)										
	BRP, mdkr	Real procentuell förändring per år								
	2011	1993-2008	2009	2010	2011	2012P	2013P	2014P	2015P	2016P
Mälardalen	1322	3,6	-1,5	4,8	5,3	0,3	2,3	2,8	3,3	2,8
Stockholms län	1062	3,9	0,6	3,7	5,5	0,5	---	---	---	---
Sydsverige	396	2,9	-4,7	6,5	1,6	-0,6	1,9	0,9	2,2	2,0
Västsverige	575	3,8	-7,1	8,5	2,0	-0,2	1,1	2,1	2,3	2,3
Stor-Göteborg	419	4,1	-7,3	8,8	1,5	0,3	---	---	---	---
Övriga riket	1187	2,4	-7,9	7,8	1,3	-1,0	0,7	1,7	1,8	1,8
Totalt (BNP)	3481	3,1	-5,0	6,6	2,9	-0,3	1,5	2,1	2,5	2,3

Antal sysselsatta										
	Tusental	Procentuell förändring per år								
	2011	1993-2008	2009	2010	2011	2012P	2013P	2014P	2015P	2016P
Mälardalen	1532	1,1	-1,1	1,3	2,5	1,3	1,8	1,9	1,5	1,0
Stockholms län	1166	1,2	-0,7	1,4	2,4	1,3	---	---	---	---
Sydsverige	573	1,0	-2,1	1,4	2,2	0,2	1,6	0,2	0,8	0,6
Västsverige	807	1,1	-2,9	0,5	2,6	1,1	0,7	1,3	0,8	0,7
Stor-Göteborg	566	1,5	-2,7	0,3	3,1	1,1	---	---	---	---
Övriga riket	1682	0,2	-3,5	0,8	1,6	0,1	0,3	0,9	0,4	0,2
Totalt	4594	0,7	-2,4	1,0	2,1	0,7	1,0	1,2	0,9	0,6

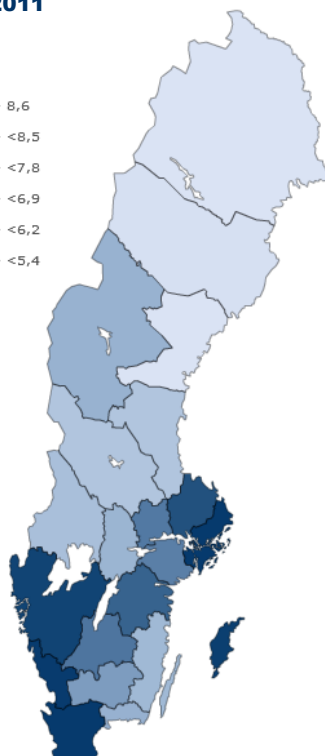
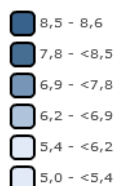
Källor: SCB:s nationalräkenskaper, Arbetskraftsundersökning (AKU) samt Nordea.

**Befolkningstillväxt, utv.*
1996-2011**



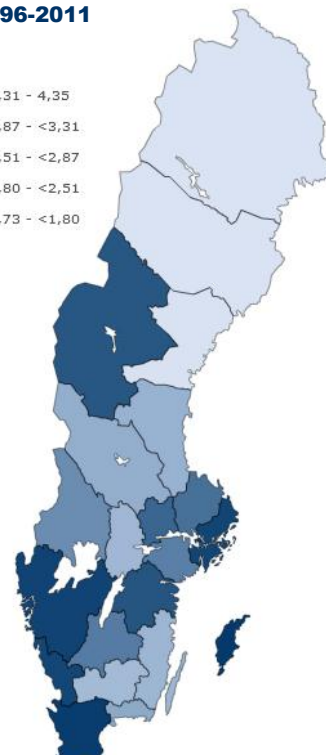
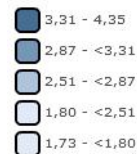
*Genomsnittlig befolkningstillväxt per år, 1996-2011.

Prisutveckling småhus, utv.
1996-2011**



**Genomsnittlig prisutveckling småhus per år, 1996-2011.

**Småhuspriser/disponibel
inkomst, utv.***
1996-2011**



***Genomsnittlig utveckling av småhuspriser/disponibel inkomst, per år, 1996-2011.

Befolkningstillväxt, 1996-2011	län %
Stockholm	1,2
Uppsala	0,9
Skåne	0,8
Halland	0,7
V Götaland	0,4
Södermanland	0,3
Östergötland	0,2
Västmanland	0,2
Jönköping	0,2
Kronoberg	0,2
Örebro	0,1
Blekinge	0,0
Västerbotten	0,0
Gotland	-0,1
Värmland	-0,2
Kalmar	-0,3
Gävleborg	-0,3
Dalarna	-0,3
V Norrland	-0,4
Norrbottn	-0,4
Jämtland	-0,4
Riket	0,4

Småhusprisutveckling, 1996-2011	län %
Stockholm	8,6
Skåne	8,5
Halland	8,4
Gotland	8,3
V Götaland	8,0
Uppsala	7,6
Östergötland	7,3
Västmanland	7,0
Jönköping	7,0
Södermanland	6,9
Kronoberg	6,5
Blekinge	6,2
Örebro	6,2
Jämtland	6,2
Kalmar	6,1
Värmland	6,0
Dalarna	5,9
Gävleborg	5,9
Västerbotten	5,5
Norrbottn	5,1
V Norrland	5,0
Riket	7,7

Småhuspriser/disponibel inkomst, 1996-2011	län %
Gotland	4,3
Skåne	4,1
V Götaland	3,7
Stockholm	3,5
Halland	3,5
Östergötland	3,2
Jämtland	3,2
Västmanland	3,1
Uppsala	3,0
Jönköping	2,9
Södermanland	2,8
Värmland	2,8
Blekinge	2,6
Dalarna	2,5
Gävleborg	2,5
Kalmar	2,5
Örebro	2,4
Kronoberg	2,4
V Norrland	1,8
Västerbotten	1,7
Norrbottn	1,7
Riket	3,4

Källor: SCB, Mäklarstatistik samt Nordea.

Svensk ekonomi och prognosrevideringar

De regionala prognoserna i denna rapport baseras på prognosen för den svenska ekonomin som publicerades i *Ekonomiska utsikter* den 3 september 2014. Se tabell och läs mer på nexus.nordea.com. Nedan redovisas en sammanfattning av prognosen för den svenska ekonomin.

Nyckeltal för den svenska ekonomin

	2012	2013P	2014P	2015P	2016P
BNP	-0,3	1,5	2,1	2,5	2,3
BNP, kalenderkorrigerat	0,1	1,5	2,3	2,3	2,1
Sysselsättning	0,6	1,1	1,2	0,9	0,6
Arbetslöshet*	8,0	8,0	7,9	7,6	7,4

* I procent av arbetskraften.

Källor: Statistiska centralbyrån och Nordea.

Fortsatt tudelad ekonomi

Efterfrågan på hemmamarknaden är stark medan exportmarknaden går trögt. En god tillväxt hos viktiga handelspartners såsom USA, Storbritannien och Norge är trots allt ljuspunkter. Svensk ekonomi väntas växa med drygt 2 procent per år under prognosperioden. Vissa mindre revideringar har gjorts sedan prognosen i september. BNP-tillväxten i riket i år har höjts till 2,1 procent, från 1,9 procent, till följd av att BNP för andra kvartalet har reviderats upp. Det var framför allt den inhemska efterfrågan som justerades upp andra kvartalet.

Hushållens redan gynnsamma finansiella förhållanden har stärkts ytterligare i och med nedgången av boräntorna. De expansiva förhållandena återspeglas i snabbt ökande konsumtion, stigande bostadspriser och ökat bostadsbyggande. Den höga aktiviteten på bostadsmarknaden får effekter på hushållens skuldsättning. Vi bedömer att ytterligare åtgärder, sannolikt amorteringskrav, kan komma att införas efter årsskiftet. Trots det räknar vi med att kredittillväxten kommer att vara fortsatt påtaglig och att bostadspriserna stiger ytterligare under prognosperioden.

Den tudelade ekonomin syns även i investeringarna. Bygginvesteringarna, som i huvudsak påverkas av inhemska förhållanden, ökar medan maskininvesteringarna, som är beroende av exportindustrin, utvecklas svagt.

Arbetsmarknaden visar på en stadig förbättring. Sysselsättningen och arbetsutbudet ökar i ungefär samma takt. Arbetslösheten har bitit sig fast på strax under 8 procent i riket och sjunker långsamt.

Inflationen väntas stiga framöver men bedöms inte nå 2-procentsmålet under prognosperioden. Riksbanken kämpar för att upprätthålla trovärdigheten för inflationsmålet, vilket förklarar räntesänkningen till 0,25 procent i juli i år. Givet vår inflationsprognos och en expansiv penningpolitik från ECB bedömer vi att Riksbanken höjer räntan först en bit in på 2016 och då i långsam takt. Förutsättningarna för en starkare krona är på plats då den relativt goda svenska ekonomin talar för en mindre expansiv penningpolitik än i många andra länder.

Prognosrevideringar – Regional utveckling

Jämfört med den regionala prognosen ”*Ljusning i alla regioner*” som publicerades i februari 2014 har sysselsättningen och BRP-tillväxten reviderats ner för Sydsverige i år. Vi har reviderat upp sysselsättningen för 2015 för samtliga regioner. BRP-tillväxten är dock endast uppreviderad för Mälardalen. Det bör påpekas att SCB:s Arbetskraftsundersökningar som används för framskrivningar av BRP är mycket volatila, framför allt för mindre regioner som Skåne, vilket ökar osäkerheten i prognosen. Se även fördjupningen i appendix ”*Regional sysselsättning enligt olika statistiska källor*” i regionalrapporten från februari.

Lena Sellgren

lena.sellgren@nordea.com

+46 8 614 88 62

Mälardalen toppar tillväxtligan

Mälardalen har den i särklass högsta tillväxten i riket. Den starka arbetsmarknaden bidrar till en snabb inflyttning till regionen. Tillsammans med låga boräntor talar det för att bostadspriserna fortsätter att stiga.

Mälardalen är en av de regioner i Europa som har klarat sig allra bäst under finanskrisen. Med 86 procent sysselsatta i privat eller offentlig tjänstesektor påverkas regionen i mindre utsträckning av utvecklingen i omvärlden. Mälardalen står för cirka hälften av Sveriges totala BNP-tillväxt och fungerar därmed som tillväxtmotor. BRP ökar med cirka 3 procent per år under prognosperioden, vilket är den högsta tillväxttakten i riket.

Arbetsmarknaden visar en stadig förbättring där både sysselsättningen och arbetskraften ökar snabbt. Arbetslösheten har emellertid bitit sig fast på en hög nivå, om än nästan 1 procentenhet lägre än i riket. Flertalet framtidsblickande arbetsmarknadsindikatorer som exempelvis anställningsplaner, nyanmällda platser och varsel har förbättrats påtagligt och ligger på normala nivåer. Det talar för att antalet sysselsatta fortsätter att öka i god takt.

Hushållens redan gynnsamma finansiella förutsättningar har stärkts ytterligare i och med den fortsatta nedgången av boräntorna. Det återspeglas i ökad konsumtion, stigande bostadspriser och ökat bostadsbyggande. Tjänsteintensiva Mälardalen gynnas när hushållen växlar upp sin konsumtion ytterligare. Konjunkturinstitutets konfidsensindikator för detaljhandeln fortsätter att stiga i rask takt medan uppgången av indikatorn för privata tjänster har fallit tillbaka mot sitt historiska snitt. Stämningläget bland byggföretagen har förbättrats och ligger nu runt det normala. Bygginvesteringarna ökar starkt i år och av rikets påbörjade nybyggnationer av lägenheter sker 40 procent i Stockholms län.

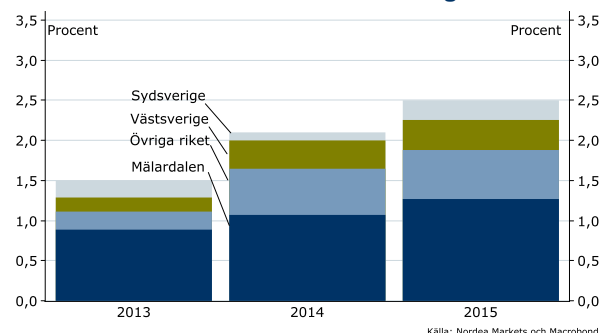
Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Europa. Nettoinflyttningen till stockholmsregionen har varit drygt 20 000 invånare per år de senaste sju åren. Det mesta talar för att nettoinflyttningen fortsätter. Tillsammans med otillräckligt bostadsbyggande och låga boräntor tyder det på att bostadspriserna fortsätter att stiga under prognosperioden. Det finns dock en risk att de kraftigt ökande bostadspriserna hämmar inflyttningen till regionen och därmed tillväxten.

Lena Sellgren

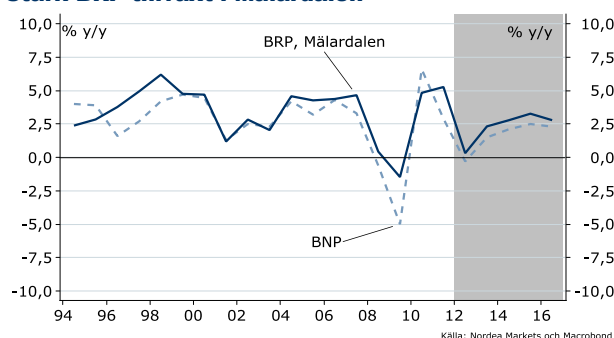
lena.sellgren@nordea.com

+46 8 614 88 62

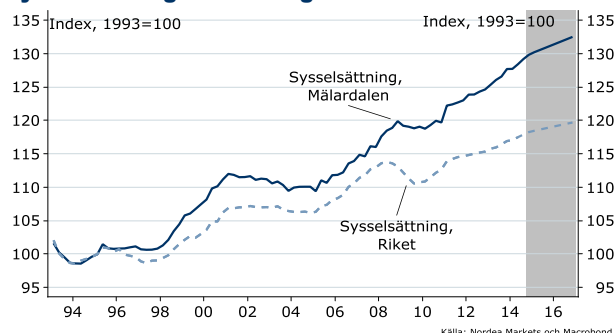
Mälardalen bidrar med hälften av Sveriges BNP



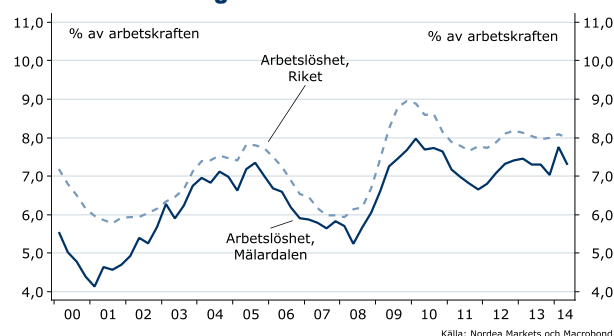
Stark BRP-tillväxt i Mälardalen



Sysselsättningen växer i god takt



Arbetslöshet är lägre än i riket



Arbetsmarknaden tynger

Sydsverige tyngs av en överraskande svag utveckling på arbetsmarknaden. Arbetskraftsutbudet ökar snabbare än sysselsättningen och den redan höga arbetslösheten har stigit ytterligare. Arbetsmarknadsindikatorer är splittade men sysselsättningen väntas trots allt öka i god takt framöver. Vi räknar med att BRP ökar med knappt 1 procent i år men runt 2 procent per år 2015-2016.

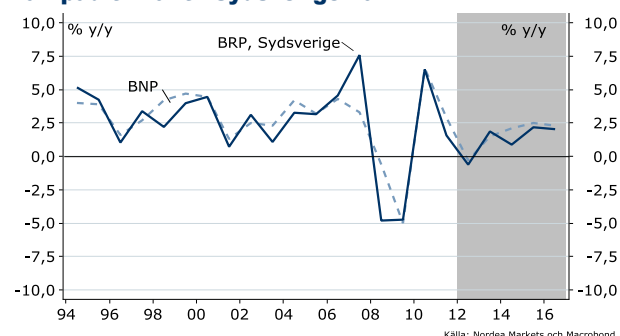
I fjol ökade BRP-tillväxten i Sydsverige nästan lika snabbt som i Mälardalen, men i år väntas den öka betydligt långsammare. En förklaring till den svaga tillväxten i år kan vara den fortsatta kräftgången i Danmark. Under resten av prognosperioden väntas den sydsvenska ekonomin växa i ungefär samma takt som riket i genomsnitt.

Sysselsättningen har ökat kraftigt de senaste åren, men föll överraskande andra halvåret i fjol och har fortsatt att utvecklas svagt första halvåret i år. Sydsverige är en relativt liten region, med drygt 10 procent av Sveriges totala befolkning. Det innebär att sysselsättningssiffrorna, som kommer från SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU), är volatila och bör tolkas med försiktighet. Den svaga utvecklingen på arbetsmarknaden återspeglas dock även i andra framåtblickande indikatorer såsom fallande anställningsplaner och minskat antal nya lediga platser. Däremot visar barometerdata att fler företag nu ser positivt på utvecklingen framöver. Sammantaget bedöms avmattningen på arbetsmarknaden vara tillfällig och sysselsättningen väntas öka i god takt framöver.

Det som är huvudkaraktäristiskt för Sydsverige är den snabba ökningen av arbetskraftsutbudet. Sysselsättningen har också ökat men inte lika mycket, vilket innebär att arbetslösheten har ökat. Cirka 60 procent av de som är inskrivna vid arbetsförmedlingen i Skåne är lågutbildade, utomeuropeiskt födda, äldre eller personer med nedsatt arbetsförmåga, dvs. grupper med en utsatt ställning på arbetsmarknaden. De senaste fem åren har antalet arbetslösa som är födda utanför Europa mer än fördubblats. Arbetslösheten för lågutbildade är nästan 23 procent, medan den är 10 procent för personer med gymnasieutbildning och knappt 7 procent för personer med en eftergymnasial utbildning. Det finns få tecken på att den strukturella arbetslösheten är på väg att sjunka.

Antalet arbetspendlare från Sverige till Danmark ökade kraftigt mellan åren 2000-2008. Därefter har antalet minskat med 20 procent, till cirka 15 300 personer per dag. Det dröjer sannolikt tills antalet arbetspendlare ökar mer påtagligt eftersom återhämtningen i den danska ekonomin går trögt. Den danska bostadsmarknaden här vänt upp med snabba prisökningar i de större städerna men även bostadspriserna i Skåne har börjat ta fart.

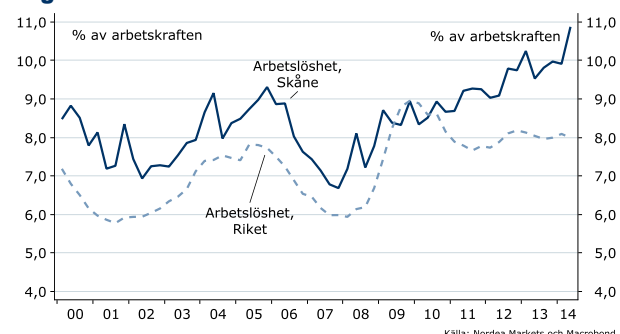
Dämpad tillväxt i Sydsverige i år



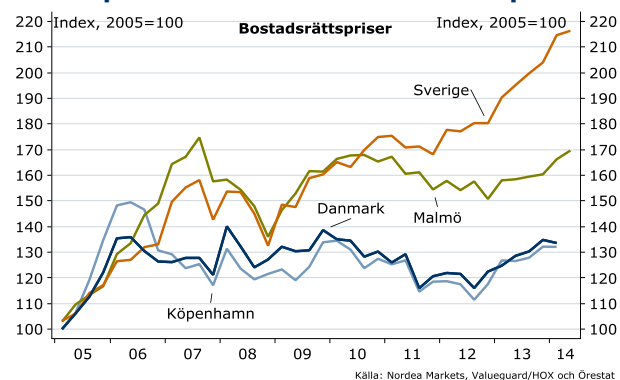
Stora utmaningar på arbetsmarknaden



Hög arbetslöshet



Bostadspriserna ökar i både Malmö och Köpenhamn



Lena Sellgren
lana.sellgren@nordea.com

+46 8 614 88 62

Ljusglimtar

Den västsvenska arbetsmarknaden har överraskat positivt med en starkare sysselsättning och lägre arbetslöshet än i riket under det första halvåret i år. BRP-tillväxten ökar i ungefär samma takt som i riket.

Den dämpade efterfrågan från omvärlden slår hårdare mot Västsverige som har en större andel sysselsatta i industrin än Mälardalen och Sydsverige. Fortsatt dämpad export hämmar därför BRP-tillväxten i Västsverige. Framför allt är euroområdet den främsta hämskon medan USA, Storbritannien och Norge som är viktiga exportmarknader för regionen utgör ljuspunkter. Kronans försvagning den senaste tiden är visserligen en välkommen lättnad då den förbättrar lönsamheten, men lär inte bidra till högre exportvolym i någon större omfattning. I takt med att den globala ekonomin återhämtar sig bidrar ökad export till att höja BRP-tillväxten. Vi räknar med att den västsvenska ekonomin växer med drygt 2 procent i år och 2,3 procent 2015-2016, vilket är i linje med tillväxttakten i riket.

Den västsvenska arbetsmarknaden har utvecklats bättre än väntat. Sysselsättning och arbetskraft växer i mycket god takt. Arbetslösheten ökade överraskande det första kvartalet i år men föll det andra kvartalet och ligger nu under nivån i riket. Antalet nya platser fortsätter att öka i god takt och varsel ligger på normala nivåer medan anställningsplanerna har fallit tillbaka. Den västsvenska arbetsmarknaden är relativt konjunkturkänslig och därför mer volatil. Utvecklingen på arbetsmarknaden väntas följa riket framöver.

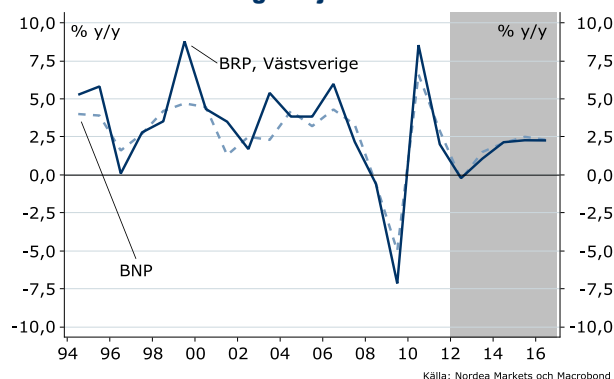
Konjunkturinstitutets konfidensindikator för tillverkningsindustrin i Västsverige föll tillbaka något det första halvåret i år, sannolikt till följd av den geopolitiska oron. Att kronan har försvagats bidrar sannolikt till att indikatorn trots allt ligger på en hygglig nivå. Byggsektorn har vänt upp och fler företag ser nu positivt på utvecklingen framöver.

Tillväxtutsikterna i Norge, som tillsammans med Tyskland är Sveriges viktigaste handelspartner, försämrades i slutet av förra året till följd av lägre reallöneökningar och sjunkande bostadspriser. Tillväxten i den norska ekonomin har emellertid skjutit fart igen med stark privat konsumtion och ökande bostadspriser. Tillsammans med en starkare norsk krona bidrar det positivt till gränshandeln.

Lena Sellgren
lena.sellgren@nordea.com

+46 8 614 88 62

Tillväxten i Västsverige följer riket



Tecken på fallande arbetslöshet



Antalet nya platser på ökar i god takt



Fler positiva företag i västsvenska byggindustrin



Svag export dämpar tillväxten

Sysselsättningen har överraskat positivt och väntas öka betydligt mer än tidigare både i år och nästa år. Trots det räknar vi med att BRP ökar med cirka 2 procent per år 2014-2016.

Övriga riket påverkas mest av den svaga efterfrågan från omvärlden. Den långsamma återhämtningen i euroområdet, som utgör 40 procent av den svenska exportmarknaden, tynger stora delar av Övriga riket. Däremot ökar tillväxten i god takt i USA, Storbritannien och Norge som tillsammans tar emot knappt 30 procent av svensk export. Marknadstillväxten för svensk export väntas bli betydligt lägre än det historiska genomsnittet under prognosperioden. Vi räknar med att BRP-tillväxten blir cirka 2 procent per år 2014-2016, vilket är något lägre än den genomsnittliga tillväxttakten före finanskrisen.

Liksom i de övriga regionerna har sysselsättning och arbetskraftsutbud ökat mer än väntat det första halvåret i år. Flertalet arbetsmarknadsindikatorer, såsom minskande anställningsplaner och färre lediga nya platser, tyder på att sysselsättningen ökar långsammare under resten av året. Sysselsättningen väntas ändå öka i god takt framöver. Arbetslösheten steg kraftigt under finanskrisen men har därefter fallit tillbaka och följer utvecklingen i riket.

Konfidensindikatorn¹ för tillverkningsindustrin i Övriga riket visar att ungefär lika många företag är positiva som negativa. Kronförsvagningen den senaste tiden ger utrymme för höjda exportpriser och förbättrad lönsamhet. Det är däremot tveksamt om det i någon större utsträckning bidrar till högre exportvolym.

Näringslivsstrukturen i Övriga riket är den mest industriintensiva i riket. Samtidigt är det en stor och splittrad region och utvecklingen kan skilja sig mycket mellan de olika länen. Exempelvis ökar BRP i relativt god takt i de fyra norrlandsläna trots att befolkningen minskar och sysselsättningen stagnerar. Det innebär att sysselsättningsgraden ökar relativt snabbt, vilket tyder på att Norrland är på väg att hinna ikapp resten av Sverige när det gäller hur stor andel av befolkningen som är sysselsatta. Två av norrlandsläna, Norrbotten och Västernorrland, har bland den högsta BRP per capita i riket. Att gruvindustrin globalt befinner sig i en svacka tycks inte påverka optimismen och framtidstron i norrlandsläna. Det får stöd i den senaste Norrlandsbarometern där konfidensindikatorn fortsatt låg över sitt historiska snitt i samtliga norrlandslän.

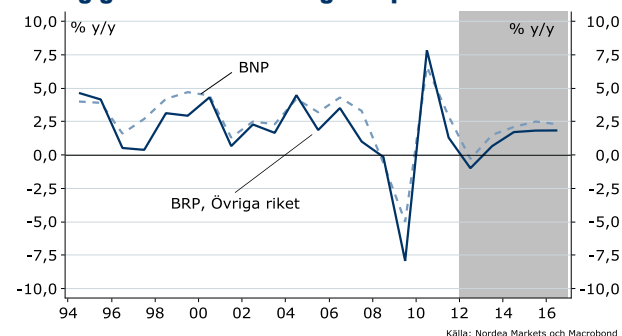
Lena Sellgren

lena.sellgren@nordea.com

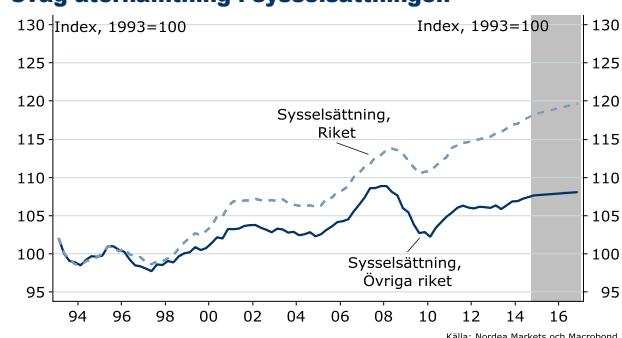
+46 8 614 88 62

¹ Konfidensindikatorn för Övriga riket har beräknats genom att vikta Konjunkturinstitutets konfidensindikatorer för de regioner som ligger utanför storstadsregionerna.

Måttlig global återhämtning dämpar BNP-tillväxten



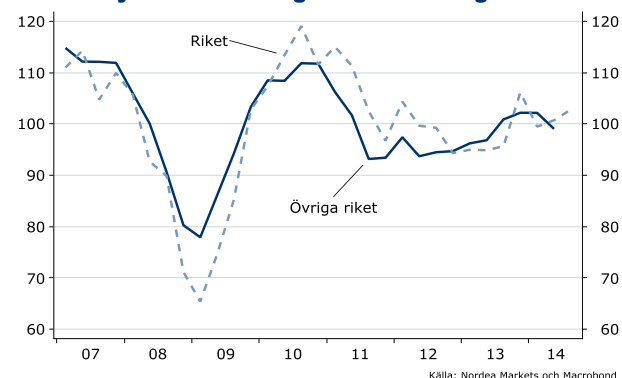
Svag återhämtning i sysselsättningen



Arbetslösheten följer riket



Neutral syn bland företagen i tillverkningsindustrin



Heta bostadsmarknader - även utanför storstäderna

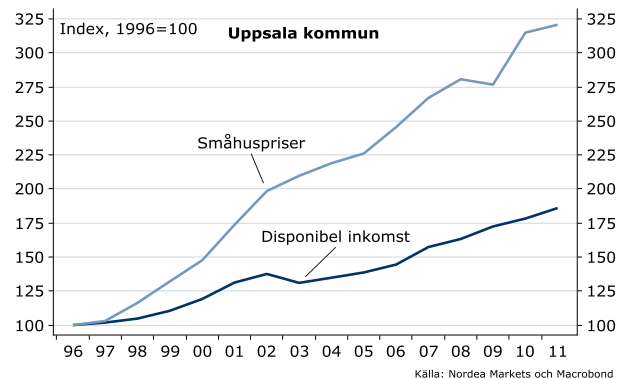
I Sverige pågår en mycket snabb urbaniseringsprocess, främst i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Stockholms län växer med drygt 20 000 innevånare per år och är en av de snabbast växande regionerna i Europa. Detta är dock inte bara ett storstadsfenomen. Många orter runt om i landet upplever en liknande urbaniseringsprocess om än i mindre skala. Framför allt är det orter med universitet eller högskolor som har haft en omfattande inflyttning. Orsaken är att dessa orter fungerar som lokala tillväxtmotorer med en stark utveckling av arbetsmarknaden. Det har bidragit till att ökad köpkraft hos hushållen som bland annat utnyttjats till att skaffa bostad.

Inflyttningen till universitets- och högskoleorterna har medfört ett stort tryck på bostadsmarknaden. Utbudet av bostäder har inte på långt när kunnat hålla jämna steg med ökningen av efterfrågan, vilket bidragit till kraftigt stigande priser på småhus och framför allt på bostadsrätter. Denna uppgång har accelererat de senaste åren och medfört större risker på bostadsmarknaden.

I genomsnitt har priserna på småhus i Sverige stigit med 7,7 procent per år under perioden 1996-2011. Förutom storstadsregionerna är det framför allt Halland med 8,4 procent och Gotland med 8,3 procent som haft den största uppgången. Prisuppgången i Värmland, Dalarna och Kalmar län liksom i norrlandslänen är mer modest och riskerna på bostadsmarknaden får bedömas som mycket liten. Priserna ökar mycket snabbt även på orter utanför storstäderna. De största prisuppgångarna har noterats i Uppsala, Linköping och Jönköping, där småhuspriserna stigit cirka 8 procent per år de senaste 15 åren.

Priserna på bostadsrätter har stigit ännu snabbare. I riket var uppgången 11,1 procent per år under åren 1996-2011. Priserna har ökat kraftigt i storstadslänen, men i många andra län har priserna stigit ännu mer. Som exempel kan nämnas Värmland, Uppsala län och Östergötland med ökning på över 15 procent per år. Även många universitetsorter har noterat kraftiga prisökningar på bostadsrätter. I Örebro, Linköping, Kalmar och Karlstad har priserna stigit med 16 procent per år eller mer, tätt följda av Östersund, Luleå och Umeå där prisökningarna varit högre än i riket som helhet. Det förtjänar att påpekas att utvecklingen efter 2011 varit ännu snabbare. Till exempel har bostadsrättspriserna i riket stigit med 35 procent.

För att se var riskerna på bostadsmarknaden är störst kan man se var uppgången av bostadspriserna varit störst i förhållande till inkomsterna. Räknat på detta sätt är prisuppgången på småhus störst i Uppsala, Östersund och Jönköping. Där har småhuspriserna ökat drygt 70 procent mer än inkomsterna.



Även i Linköping har småhuspriserna stigit närmare 70 procent mer än inkomsterna. Den största uppgången av priserna på bostadsrätter i förhållande till disponibelinkomsterna kan noteras i Örebro, Linköping och Karlstad, tätt följd av Östersund, Kalmar och Göteborg.

Stora regionala skillnader i befolkningsutvecklingen

Befolkningen i Sverige har i genomsnitt ökat med 0,5 procent per år under perioden 1996-2011. Befolkningsökningen har dock inte varit jämt fördelad över riket. Det är främst i storstadslänen som befolkningen har vuxit snabbare än riksgenomsnittet. Stockholms län står här i en klass för sig med en genomsnittlig ökningstakt på 1,2 procent per år. Uppsala län ligger inte långt efter med en årlig befolkningsökning på 1,2 procent. Även Halland och Skåne ligger klart över riksgenomsnittet med en ökningstakt på 0,8 procent. Däremot har befolkningen i Värmland, Dalarna och Kalmar län minskat under den här perioden, liksom även i de flesta norrlandslänen. Undantaget är Västerbotten som kunnat notera en liten ökning av befolkningen under den här perioden.

När det gäller sysselsättningen framträder en liknande bild som för befolkningen. Sysselsättningen i Sverige ökade i genomsnitt med 0,6 procent per år under perioden 1996-2011. Sysselsättningsökningen följer i stort sett befolkningsutvecklingen. Förutom storstadslänen där sysselsättningen har ökat kraftigt är det Uppsala tillsammans med Halland som toppar sysselsättningsligan. Sysselsättningen i Kalmar län och i Värmland har minskat i linje med befolkningsutvecklingen, liksom i de flesta norrlandslänen. Ett lysande undantag är dock Västerbotten där sysselsättningen i genomsnitt har ökat med 0,6 % per år under perioden 1996-2011.

Starka arbetsmarknader ger goda inkomstökningar

Disponibelinkomsterna i Sverige ökade med 4,2 procent per år under 1996-2011. Inkomsterna har ökat snabbast i de län där befolkning och sysselsättning vuxit mest.

Även när det gäller inkomsterna kan noteras att Stockholms län har haft den snabbaste ökningen. Under den här perioden steg inkomsterna med 4,9 procent per år i

genomsnitt, dvs. klart snabbare än i riket som helhet. Hallands län uppvisade nästan samma ökningstakt som Stockholms län. I Uppsala län steg inkomsterna med 4,6 procent per år. I storstadslänen Skåne och Västra Götaland växte de i genomsnitt med 4,3 procent resp. 4,2 procent.

I Värmland och Dalarna ökade inkomsterna klart långsammare än genomsnittet och, liksom när det gällde befolkning och sysselsättning, befinner sig norrlandslänen långt under genomsnittet. Även här mäter dock Västerbotten ut sig med en betydligt bättre utveckling av disponibelinkomsterna än övriga norrlandslän, framför allt på grund av att disponibelinkomsterna ökat kraftigt i Umeå.

Snabbast prisuppgång där inkomsterna ökat mest

Småhuspriserna i Sverige steg med 7,7 procent i genomsnitt under perioden 1996-2011, dvs. nästan dubbelt så snabbt som inkomsterna. Den regionala utvecklingen av småhuspriserna speglar inkomstutvecklingen.

Största prisuppgången på småhus har varit i storstadslänen. Stockholms län har haft den högsta årliga ökningen, 8,6 procent, under perioden 1996-2011, tätt följd av Skåne med 8,5 procent. På en god tredjeplats kommer Hallands län där småhuspriserna har stigit med 8,4 procent. Det är dock inte bara storstadslänen som haft en snabb prisuppgång, även Gotland ligger långt framme. Där har småhuspriserna i genomsnitt ökat med 8,3 procent per år, trots att inkomsterna där ökat betydligt långsammare än i riket. Förklaringen är att många fastlandsbor har köpt hus på Gotland och bidragit till att trissa upp priserna.

En betydligt långsammare utveckling av priserna på småhus har man haft i Värmland, Dalarna och Kalmar län tillsammans med norrlandslänen, där den årliga prisökningstakten har legat i intervallet 5,5 procent till 6,0 procent. När det gäller risken för överhettning kan konstateras att den är minst i dessa län.

Riskerna störst där småhuspriserna ökar mest

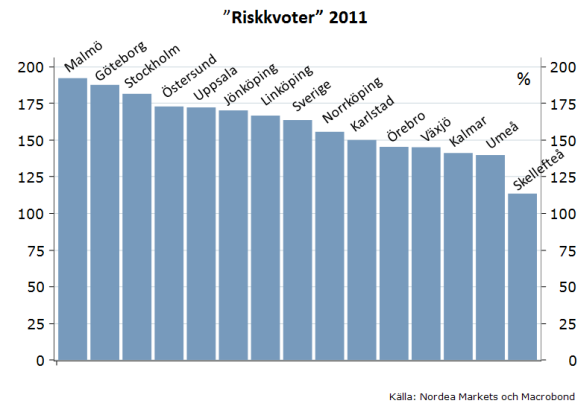
Även om uppgången av småhuspriserna varit störst i storstadslänen är det inte bara där som skillnaden mellan småhuspriser och disponibelinkomster har vidgats snabbt. Det är i län där uppgången av småhuspriserna inte balanserats av en motsvarande uppgång av inkomsterna. För att bedöma var riskerna på bostadsmarknaden är störst har kvoten mellan utvecklingen av småhuspriserna och disponibelinkomsterna räknats fram. Den kan ses som en "riskkvot" som indikerar var riskerna på bostadsmarknaden är störst. För riket låg riskkvoten år 2011 på 163, vilket betyder att priserna på småhus stigit 63 procent mer än inkomsterna under åren 1996-2011.

Räknat på detta sätt har Gotland den högsta riskkvoten med 185, dvs. småhuspriserna har stigit 85 procent mer än inkomsterna under de senaste 15 åren. Det beror dock på att småhuspriserna trissas upp av fastlandsbor, medan

inkomsterna hos lokalbefolkningen har utvecklats betydligt långsammare.

Två län med hög riskkvot är Skåne som står med 180 och Västra Götaland med 170. Det betyder att småhuspriserna har stigit 80 procent resp. 70 procent mer än disponibelinkomsterna under de senaste 15 åren.

När det gäller enskilda kommuner utanför storstäderna är det främst Östersund, Uppsala, Jönköping och Linköping som utmärker sig. Där har småhuspriserna stigit cirka 70 procent mer än inkomsterna.



Höga bostadsrättspriser trots lägre inkomstökningar

Priserna på bostadsrätter har stigit mer än småhuspriser och framför allt betydligt snabbare än disponibelinkomsterna.² I de tre storstäderna och på de flesta universitetsorter har priserna ökat mycket kraftigt under 1996-2011 och i de flesta fall med tvåsiffriga tal. De län som haft störst uppgång av priserna på bostadsrätter behöver dock inte vara samma län som där skillnaden mellan bostadsrättspriserna och disponibelinkomsterna ökat mest.

De län där risken för en överhettning är störst, torde vara där skillnaden mellan bostadsrättspriser och inkomster ökat mest. Genom att dividera en indexserie för kvadratmeterpriset för bostadsrätter med motsvarande indexserie för disponibelinkomster, där 1996 är 100, erhålls en kvot som uttrycker skillnaden. Värdet på denna kvot år 2011 visar hur mycket mer priserna på bostadsrätter har ökat jämfört med disponibelinkomsterna. Det bör ge en uppfattning om hur stor risken är för överhettning.

Bostadsrättspriserna har ökat mest i förhållande till disponibelinkomsterna i Värmland som har en riskkvot på över 600. Gotland har haft en mycket snabb uppgång av bostadsrättspriserna samtidigt som disponibelinkomsterna inte hängt med i samma takt, varför riskkvoten ligger närmare 500. Även Östergötland, Örebro och Hallands län har en kvot över 400. Det visar att bostadsrättspriserna har ökat fyra gånger snabbare än disponibelinkoms-

² När det gäller priserna för bostadsrätter har vi utgått från de regionala uppgifterna om utvecklingen av kvadratmeterpriset för bostadsrätter som Mäklarstatistik publicerar.

terna, vilket kan indikera en ökad risk för överhettning på bostadsmarknaden på dessa orter.

Trots snabbt stigande bostadsrättspriser förefaller däremot risken vara betydligt lägre i Stockholm och Skåne. Västmanland, Dalarna och norrlandslänen är län som har en mycket låg riskkvot och där bör således risken för en överhettning på bostadsmarknad vara mycket liten.

Ökad risk i universitetsorterna

De högsta kvadratmeterpriserna återfinns i Stockholm, som var i särklass dyrast år 2011 med kvadratmeterpriser på drygt 45 000 kronor. Även i Göteborg låg kvadratmeterpriserna på närmare 30 000 kronor, klart högre än på andra orter i Sverige, medan kvadratmeterpriserna i Malmö bara var hälften av dem i Göteborg. Av universitetsorterna kan nämnas Uppsala, där priserna ligger på samma nivå som i Göteborg. Även i Linköping och Umeå har man kvadratmeterpriser väl i nivå med priserna i Malmö. Priserna har dock stigit kraftigt efter år 2011.

Ser man till var gapet mellan kvadratmeterpriset och disponibelinkomsterna har vidgats mest är det framför allt i Örebro, Linköping och Karlstad där inkomsterna inte på långa vägar utvecklats i samma takt som bostadsrättspriserna. Riskkvoten ligger där på mellan 450 och 475, vilket betyder att bostadsrättspriserna stigit drygt än fyra gånger mer än disponibelinkomsterna under perioden 1996-2011. Ytterligare orter där skillnaden ökat mer än fyra gånger är Östersund, Kalmar och Göteborg. Även om skillnaden mellan bostadsrättspriser ökat mest på dessa orter har prisökningarna varit oerhört kraftiga under perioden 1996-2011. Utvecklingen av bostadspriser har accelererat efter år 2011. Så till exempel har priserna på bostadsrätter ökat med 35 procent, vilket ytterligare ökar risken för överhettning.

Bengt Roström

bengt.rostrom@nordea.com

+46 8 614 83 78

Befolkning, disponibel inkomst och huspriser

	Befolkning	Disponibel inkomst	Småhuspriser	Bostadsrättspriser	Småhuspriser/disp. ink	Bostadsrättspriser/disp. ink
	Årlig procentuell förändring	Årlig procentuell förändring	Årlig procentuell förändring	Årlig procentuell förändring	Årlig procentuell förändring	Årlig procentuell förändring
	1996-2011	1996-2011	1996-2011	1996-2011	1996-2011	1996-2011
Storadsregioner						
Stockholm	1,2	5,0	9,4	10,2	4,3	5,0
Stockholms län	1,2	4,9	8,6	10,8	3,5	5,7
Göteborg	0,9	4,5	9,1	15,2	4,4	10,3
Västra Götalands län	0,4	4,2	8,0	14,1	3,7	9,6
Malmö	1,3	4,3	9,1	13,7	4,7	9,2
Skåne län	0,8	4,3	8,5	11,7	4,1	7,2
Norrland						
Umeå	0,9	4,6	7,1	11,3	2,4	6,5
Västerbottens län	0,0	3,7	5,5	10,0	1,7	6,1
Skellefteå	-0,3	3,5	4,5	--	1,0	--
Västerbottens län	0,0	3,7	5,5	10,0	1,7	6,1
Luleå	0,3	3,9	7,2	12,1	3,2	7,9
Norrbottnens län	-0,4	3,4	5,1	10,2	1,7	6,7
Östersund	0,0	3,4	7,3	15,2	3,9	11,3
Jämtlands län	-0,4	3,0	6,2	9,9	3,2	6,7
Sundsvall	0,1	3,6	6,0	9,8	2,3	6,1
Västernorrlands län	-0,4	3,2	5,0	11,0	1,8	7,7
Mellansverige						
Uppsala*	1,2	4,3	8,2	13,3	3,8	8,7
Uppsala län*	0,9	4,6	7,6	13,1	3,0	8,2
Karlstad	0,5	4,1	7,0	16,0	2,8	11,5
Värmlands län	-0,2	3,2	6,0	18,5	2,8	14,8
Örebro	0,8	4,4	7,1	17,7	2,6	12,8
Örebro län	0,1	3,7	6,2	14,2	2,4	10,2
Linköping	0,7	4,5	8,2	16,0	3,6	11,1
Östergötlands län	0,2	4,0	7,3	15,5	3,2	11,1
Norrköping	0,4	4,1	7,3	13,4	3,1	8,9
Östergötlands län	0,2	4,0	7,3	15,5	3,2	11,1
Småland						
Jönköping	0,7	4,5	8,3	15,1	3,7	10,2
Jönköpings län	0,2	4,1	7,0	14,5	2,9	10,0
Växjö	0,9	4,7	7,4	14,5	2,6	9,4
Kronobergs län	0,2	4,0	6,5	14,1	2,4	9,7
Kalmar	0,5	4,4	6,9	16,4	2,5	11,5
Kalmar län	-0,3	3,6	6,1	11,5	2,5	7,6
Sverige	0,4	4,2	7,7	11,1	3,4	6,7

*År 2003 bildades Knivsta kommun genom en utbrytning ur Uppsala kommun. Därför redovisas genomsnittlig utveckling av befolkningen för perioden 2004-2011

Källa: SCB, Mäklarstatistik och Nordea.

Snabbväxarna

	Befolkning	Befolkning	Antal Sysselsatta	Nominell BRP-tillväxt	Lönesumma
	Tusental	Genomsnittlig, årlig	Genomsnittlig, årlig	Genomsnittlig, årlig	Löpande pris,
	personer	procentuell förändring	procentuell förändring	procentuell förändring	procentuell förändring
	2013	1993-2011	1993-2011	1993-2011	2012
Kiruna	23,2	-0,7	0,0	12,2	7,2
Gällivare	18,3	-1,1	-0,7	11,4	4,8
Kumla	20,9	0,5	0,4	8,9	4,9
Båstad	14,3	0,1	0,9	8,9	0,3
Knivsta	15,6	0,9	3,2	7,3	9,3
Nykvarn	9,5	1,0	4,8	7,2	1,1
Östhammar	21,4	-0,3	0,2	7,2	6,2
Möln dal	62,0	0,8	1,7	7,1	3,1
Strömstad	12,5	0,5	1,6	7,1	6,8
Strängnäs	33,4	0,8	0,3	7,0	3,6
Arvika	25,8	-0,2	0,1	6,9	2,7
Lekeberg	7,3	0,1	2,3	6,8	5,6
Nacka	94,4	1,7	2,4	6,5	5,1
Grums	8,9	-0,7	-1,3	6,5	0,8
Lund	114,3	1,0	1,9	6,4	2,4
Värmdö	39,8	2,5	3,1	6,1	4,3
Fagersta	12,9	-0,5	0,0	6,1	3,7
Jokkmokk	5,1	-1,4	-1,0	6,1	4,3
Öckerö	12,6	0,5	1,0	6,1	5,7
Huddinge	102,6	1,5	1,8	6,0	3,8
Älvkarleby	9,1	-0,2	-0,6	6,0	3,4
Ekerö	26,4	1,3	2,2	5,9	4,9
Solna	72,7	1,5	1,5	5,9	9,3
Sundbyberg	42,6	1,3	0,8	5,8	1,0
Vallentuna	31,6	1,6	2,0	5,8	7,2
Oskarshamn	26,2	-0,2	0,3	5,8	1,0
Hallsberg	15,3	-0,5	-0,2	5,7	3,2
Södertälje	91,1	0,4	1,0	5,7	5,4
Skövde	52,9	0,3	0,7	5,7	2,6
Timrå	18,1	-0,2	-0,2	5,6	3,0
Oxelösund	11,4	-0,5	-0,5	5,5	-1,4
Uppsala	205,2	0,7	1,5	5,5	4,9
Härryda	35,7	1,2	2,0	5,5	0,8
Stenungsund	24,9	1,3	1,8	5,5	1,1
Skinnskatteberg	4,4	-1,1	1,9	5,5	4,8
Trosa	11,7	0,8	0,6	5,5	0,5
Vellinge	33,8	0,8	1,4	5,5	3,0
Finspång	20,9	-0,6	0,3	5,5	4,5
Kungälv	42,1	0,9	1,4	5,4	4,7
Ulricehamn	23,2	0,0	-0,2	5,4	4,5
Stockholm	897,7	1,2	1,2	5,4	4,3
Askersund	11,1	-0,5	1,2	5,4	1,1
Snabbväxarna	2686,5	0,9	1,2	5,5	4,4

*Avser 2000-2011 för sysselsättning och BRP

**Avser 1996-2011 för sysselsättning och BRP

Källor: Statistiska centralbyrån och Nordea

Sniglarna

	Befolkning	Befolkning	Antal Sysselsatta	Nominell BRP-tillväxt	Lönesumma
	Tusental	Genomsnittlig, årlig	Genomsnittlig, årlig	Genomsnittlig, årlig	Löpande pris,
	personer	procentuell förändring	procentuell förändring	procentuell förändring	procentuell förändring
	2013	1993-2011	1993-2011	1993-2011	2012
Åsele	2,9	-1,7	-1,1	2,7	0,3
Arvidsjaur	6,5	-1,1	-0,2	2,7	0,6
Vänersborg	37,4	0,1	-0,3	2,7	2,9
Hagfors	12,1	-1,4	-0,8	2,7	3,5
Vingåker	8,8	-0,6	-0,2	2,7	0,1
Ljusnarsberg	4,9	-1,5	-0,3	2,7	3,6
Övertorneå	4,7	-1,4	0,5	2,6	1,4
Filipstad	10,6	-1,2	-1,4	2,6	3,1
Tidaholm	12,6	-0,3	-1,8	2,5	5,4
Klippan	16,7	0,1	-0,2	2,5	0,1
Söderhamn	25,4	-0,8	-1,0	2,5	3,0
Mellerud	8,9	-0,8	-0,8	2,5	4,2
Nybro	19,5	-0,3	-1,1	2,5	0,3
Norsjö	4,2	-1,2	0,4	2,4	8,5
Munkedal	10,2	-0,5	-1,1	2,4	4,3
Hallstahammar	15,5	-0,4	-0,6	2,4	1,2
Munkfors	3,7	-1,3	-1,6	2,4	5,8
Norberg	5,6	-0,9	-1,6	2,3	0,2
Åtvidaberg	11,5	-0,5	-1,7	2,3	1,2
Arboga	13,5	-0,5	-1,2	2,3	3,2
Sorsele	2,6	-1,3	0,3	2,3	3,7
Härjedalen	10,3	-0,9	-0,3	2,2	0,3
Säffle	15,3	-0,8	-1,2	2,2	3,5
Hultsfred	13,6	-1,2	-2,1	2,1	0,2
Vilhelmina	6,9	-1,0	0,9	2,1	2,0
Motala	42,2	-0,1	-0,9	2,1	0,7
Laholm	23,5	0,1	0,4	2,1	4,2
Bengtstors	9,6	-1,0	-1,9	1,9	1,0
Smedjebacken	10,7	-1,1	-1,7	1,8	3,8
Gullspång	5,2	-1,1	-1,3	1,8	2,9
Lessebo	8,1	-0,6	-1,5	1,7	-1,6
Bräcke	6,6	-1,3	-1,2	1,7	4,4
Surahammar	9,8	-0,8	-0,5	1,6	2,0
Storfors	4,1	-1,2	0,7	1,6	1,3
Östra Göinge	13,7	-0,6	-1,2	1,5	1,1
Ånge	9,5	-1,2	-1,3	1,5	1,7
Högsby	5,7	-1,1	-1,5	1,5	-2,0
Olofström	12,9	-0,8	-1,2	1,3	7,2
Bjurholm	2,4	-0,9	-2,5	1,0	4,8
Sniglarna	447,7	-0,6	1,0	1,9	2,6

Källor: Statistiska centralbyrån och Nordea

Definitioner, regionindelning och förklaring

Den regionala indelning som vi huvudsakligen använder grupperar landets kommuner i fyra större områden; storstadsregionerna Mälardalen, Sydsverige, Västsverige samt resten, benämnt Övriga riket. Storstadsregionerna har avgränsats till områden med stor pendling och är en aggregering av så kallade lokala arbetsmarknader. För Stockholm och Göteborg har vi även tittat på de mer avgränsade områdena Stockholms län och Stor-Göteborg, där Stor-Göteborg definieras som Göteborgs lokala arbetsmarknad.

- Mälardalen ska ses som ett utvidgat Storstockholm som omfattar Stockholms län, Uppsala län utom Älvkarleby, Södermanlands län samt Västmanlands län utom Skinnskatteberg, Fagersta och Norberg.
- Sydsverige omfattar Skåne län utom Osby men inkluderar däremot Sölvesborg i Blekinge län.
- Västsverige är ett utvidgat Stor-Göteborg och består av de västliga delarna av storlandet Västra Götalands län samt Kungsbacka, Varberg och Falkenberg. De kommuner som inte ingår vår i definition av Västsverige är Tibro, Töreboda, Karlsborg, Gullspång, Mariestad, Götene, Åmål, Bengtsfors, Dals-Ed, Lysekil, Sotenäs, Tanum och Strömstad.
- Stor-Göteborg är Göteborgs lokala arbetsmarknad enligt SCB:s definition. De kommuner som ingår är Göteborg, Mölndal, Kungsbacka, Partille, Härryda, Mark, Bollebygd, Lerum, Alingsås, Vårgårda, Öckerö, Kungälv, Ale, Lilla Edet, Stenungsund, Tjörn, Orust, Tanum, Varberg och Falkenberg.
- Övriga riket är således en heterogen "region" med allt från universitetsorter som t ex Umeå, Linköping och Örebro till Gnosjöbältet i Småland och skogslänen i Svealand och Norrland.

Den regionala statistik som presenteras är baserade på olika källor. För åren 1993–2011 har vi utgått från Statistiska centralbyråns (SCB:s) nationalräkenskapsuppgifter över bruttoregionprodukten (BRP) i löpande priser och sysselsättning i landets samtliga kommuner. BRP för regionerna har räknats om till fasta priser med SCB:s deflatorer sammanvägda utifrån län. För år 2012 har vi gjort egna framskrivningar av BRP baserat på uppgifter om lönesummor per kommun. Länsvis sysselsättningsdata enligt SCB:s Arbetskraftsundersökning (AKU) och Konjunkturinstitutets regionala barometrar finns i skrivande stund fram till och med andra kvartalet 2014.

De regionala bedömningarna för 2013-2016 baseras på en uppdaterad konjunkturprognos från den 3 september 2014. Metodiken är "top-down" och den regionala fördelningen måste betraktas som ett scenario snarare än en prognos. De historiska mönstren för sysselsättningen, lönesumman och produktivitet har bildat underlag för bedömningarna av utvecklingen av BRP i de olika regionerna.

Nordea Economic Research Sverige

Annika Winsth, Chief Economist Sweden

annika.winsth@nordea.com, tel. +46 8 614 86 08

Torbjörn Isaksson, Chief Analyst

torbjorn.isaksson@nordea.com, tel. +46 8 614 88 59

Andreas Wallström, Chief Analyst

andreas.wallstrom@nordea.com, +46 8 534 910 88

Lena Sellgren, Senior Analyst

lena.sellgren@nordea.com, tel. +46 8 614 88 62

Bengt Roström, Senior Analyst

bengt.rostrom@nordea.com, tel. +46 8 614 83 78

Sofie Andersson, Assistant Analyst

sofie.b.andersson@nordea.com, tel. +46 8 614 80 03

Jesper Lundström, Assistant Analyst

jesper.lundstrom@nordea.com, tel. +46 8 614 80 03

Nordea Markets is the name of the Markets departments of Nordea Bank Norge ASA, Nordea Bank AB (publ), Nordea Bank Finland Plc and Nordea Bank Danmark A/S.

The information provided herein is intended for background information only and for the sole use of the intended recipient. The views and other information provided herein are the current views of Nordea Markets as of the date of this document and are subject to change without notice. This notice is not an exhaustive description of the described product or the risks related to it, and it should not be relied on as such, nor is it a substitute for the judgement of the recipient.

The information provided herein is not intended to constitute and does not constitute investment advice nor is the information intended as an offer or solicitation for the purchase or sale of any financial instrument. The information contained herein has no regard to the specific investment objectives, the financial situation or particular needs of any particular recipient. Relevant and specific professional advice should always be obtained before making any investment or credit decision. It is important to note that past performance is not indicative of future results.

Nordea Markets is not and does not purport to be an adviser as to legal, taxation, accounting or regulatory matters in any jurisdiction.

This document may not be reproduced, distributed or published for any purpose without the prior written consent from Nordea Markets.

Nordea, Markets Division
Nordea Bank Norge ASA
17 Middelthuns gt.
PO Box 1166 Sentrum
N-0107 Oslo
+47 2248 5000

Nordea AB (publ)
10 Hamngatan
SE-105 71 Stockholm
+46 8 614 7000

Nordea Bank Finland Plc
Aleksis Kiven katu 9, Helsinki
FIN-00020 Nordea
+358 9 1651

Nordea Bank Danmark A/S
3 Strandgade
PO Box 850
DK-0900 Copenhagen C
+45 3333 3333