



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för oktober. Förmodligen är du lika intresserad av specialkunskap, fakta och trender som vi. Vårt fokus är försäljning av nyproducerade bostäder och de aspekter som påverkar denna bransch. Här analyserar vi Stockholm, Göteborg och Malmö samt hushållens förhållning till kapital och boende.

MARKNADSRAPPORT OKTOBER 2019

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Högt utbud av bostadsrätter men kortare säljtid enligt Hemnet

I september fanns det på Hemnet 23 600 bostadsrätter till salu på successionsmarknaden. Det är 4 procent högre än motsvarande månad i fjol och den näst högsta noterade månaden så långt tillbaka som det finns en sammanhängande tidsserie. Även i storstadslänen är det fortsatt höga utbudsnivåer med en positiv årstakt.

Tydliga regionala variationer för nyproduktionsutbudet

I riket har utbudet av nyproducerade bostadsrätter ökat något de senaste två månaderna. Jämfört med toppen i juni 2018 har dock utbudet minskat med 20 procent.

Det är tydliga skillnader mellan de olika regionala marknaderna för nyproduktion. Den nedgång som syns på riksnivå påverkas framför allt av den kraftiga minskningen i Stockholms län. Här var utbudet ner



35 procent sedan rekordnoteringen i februari i fjol. I de övriga storstads länen har utvecklingen varit en helt annan. För Skåne noterades en ny rekordnivå under september månad med totalt 1 740 nyproducerade bostäder till salu. Även i Västra Götaland är utbudet högt sett ur ett historiskt perspektiv. Sedan tidigare toppnivå var noteringen nu i september endast 3 procent lägre.

Det är framför allt ett minskat antal nya nyproduktionsannonser som gör att utbudet minskar. Under de första tre kvartalen i år har det totalt publicerats 9 830 nyproducerade bostadsrätter på Hemnet. Det är den lägsta siffran för de första tre kvartalen tillbaka till 2015 och en minskning med 45 procent sedan 2017. För Stockholms län var motsvarande minskning 60 procent.

I Skåne är mönstret det motsatta jämfört med riket i stort. Under de tre första kvartalen i år har det totalt publicerats knappt 2 000 nyproducerade bostadsrätter vilket är det högsta antalet sedan 2013, troligtvis längre.

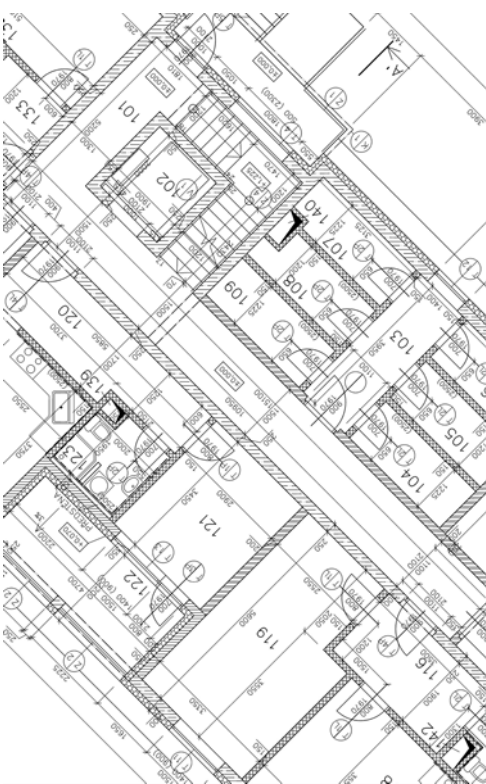
Försäljningstiden minskar

Mediantiden för hur lång tid det tar att sälja en bostadsrätt på successionsmarknaden ser nu ut att etablera sig på en lägre nivå jämfört med fjolåret. De två senaste månaderna har det i genomsnitt tagit 18 dagar att sälja en bostadsrätt i riket. Även i Västra Götaland var den genomsnittliga försäljningstiden 18 dagar i september.

I både Stockholm och Skåne minskade försäljningstiden i september även jämfört med augusti månad. Här låg en bostadsrätt i september i genomsnitt ute till salu i 16 dagar. Det är en dag kortare än genomsnittstiden i augusti och två dagar kortare än i september i fjol.

Ytterligare ökning av andelen som tror på prisuppgång

Andelen köpare som tror på stigande priser de kommande sex månaderna fortsatte att öka i oktober vilket stärker bilden av 2019 som ett år av återhämtning på den bostadsmarknaden. Av de tillfrågade köparna var det 32 procent som uppgav att de tror på stigande priser medan 18 procent uppgav att de tror att priserna kommer att minska framöver.



Minst 7 800 färre bostäder per år med kreditrestriktionerna

En ny rapport från Sveriges Byggindustrier visar kreditrestriktionernas påverkan på bostadsbyggande och tillväxt. Det är som väntat ingen munter läsning. Kreditrestriktionerna leder bland annat till 7 800 färre bostäder per år.

I Byggindustriernas rapport "Var det värt det?" konstateras något som bl.a. Mäklarsamfundet lyfte redan i deras remissvar till regeringen när det skärpta amorteringskravet planerades, nämligen att kreditrestriktioner av den här typen är i bästa fall verkningslösa sett till problemet som ska åtgärdas och i värsta fall kontraproduktiva. Rapporten skattar effekterna på BNP-tillväxten av åtgärder som amorteringskrav och bankernas orimliga kvar att leva på-kalkyler (KALP). En kreditåtstramning som i snitt motsvarar 0.5 procentenheter högre skuldbetalningar minskar efterfrågan på bostäder med 7 800 bostäder. När byggandet minskar får det konsekvenser för samhällsekonomin. I en intervju på Sveriges Byggindustriers hemsida påpekar organisationens bostadspolitiska expert Anna Broman att det fallande byggandet innebär en förlorad momsintäkt med 4.6 miljarder årligen. Ett tappat reformutrymme som kunde ha använts till välfärdens kärna; sjuksköterskor, lärare och poliser. På tio års sikt spår Byggindustrierna att BNP-tillväxten blir 2,3 procent lägre än vad den skulle varit utan kreditrestriktionerna. Betraktas kreditrestriktionerna som en slags försäkringspremie mot riskerna med hushållens skuldsättning pekar Sveriges Byggindustrier på att det är en dyr försäkring, med en premie som är större än den potentiella skadan som av Finansinspektionen tidigare uppskattats till 0.8 procent mindre fall i BNP vid en finansiell kris. Därav titeln på rapporten, "Var det värt det?", en fråga som det är lätt att instämma i.

Här är scenarierna som bostadsägarna oroar sig mest för

Trots att boendekostnaderna är rekordlåga ser de flesta hot mot sin bostadsekonomi, visar en ny undersökning. På uppdrag av SEB har Demoskop frågat cirka 1 000 hushåll om vilka plånbokshot de ser framför sig. Var femte ser inga hot alls mot bostadsekonomin, medan 70 procent av de intervjuade målar upp en orospalet.



"Boendekostnaderna i relation till disponibel inkomst ligger nu på rekordlåga nivåer. Hushållen har rätt i att det från det läget är troligare att boendekostnaderna kommer att stiga än att de kommer att sjunka ytterligare. Om det sedan blir ett hot mot hushållens boendekonomi återstår att se", säger Jens Magnusson, privatekonom på SEB.

Saftigare räkningar för energi och uppvärmning samt högre bolåneräntor är de vanligaste farhågorna. Men även andra faktorer nämns, som skatteförändringar, amorteringskrav och renoveringar. "Hushållen verkar se kombinationsrisker med amorteringskrav och andra regelverk, rädslan för en lågkonjunktur och risken för marknadsförändringar när det gäller priser och räntor", säger Jens Magnusson.

Trots att bostadsräntorna är historiskt låga ser 13 procent av de tillfrågade bekymmersamt på räntehotet.

"En lång period av extremt låga räntor har pressat ned hushållens uppfattning om vad som är ett normalt ränteläge. Framöver är det få faktorer som talar för att ränteutvecklingen drastiskt kommer att förändras i närtid, men när räntan är så nedtryckt kan även små ändringar uppfattas som dramatiska", säger Jens Magnusson.

Dubbelt så många storstadsbor oroar sig för stigande räntor som boende på landsbygden enligt undersökningen.

"Det är rimligt, storstadsbor har i snitt högre skulder än boende på landsbygden. Räntekostnader utgör både en större andel av boendekostnaderna och motsvarar en större andel inkomsterna för storstadsbor än för glesbygdsbor."

Ett annat orosmoment är energinotan.

"På kort sikt har vi höst och vinter som väntar, vilket betyder ökade energi- och uppvärmningskostnader. På längre sikt finns en bredare oro över stigande energipriser, i synnerhet då marknadspriserna kombineras med en förväntad upptrappning av energi- och miljöskatter", säger Jens Magnusson



Vi samarbetar med Erik Olsson Fastighetsförmedling för att kunna erbjuda våra kunder ett helhetskoncept. Detta gör att vi är en stor aktör även på successionsmarknaden.

SEB-ekonomen aviserar förändrade skatteregler under nästa år.

"Uppskovstaket ändras från halvårsskiftet 2020, det nya taket blir 3 miljoner kronor. Däremot vet vi fortfarande inte vad som gäller för uppskovsräntan."

"Enligt 73-punktsprogrammet ska den tas bort men höstbudgeten innehöll inga ledtrådar om när det ska ske eller vilka uppskov som ska omfattas", säger Jens Magnusson.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i september med 0,4 procent jämfört med föregående månad. Även index för villor steg med 0,4 procent.

Enligt SEBs boprisindikator steg stockholmarnas förväntningar på bostadpriserna med hela 10 enheter i oktober, från 32 till 42.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Stockholm successionsmarknad har stärkts ytterligare i takt med att tron på ett fortsatt lågt ränteläge har ökat. Även trenden med minskat utbud av nyproduktion eldar på efterfrågan på successionsmarknaden. Budgivningarna är mer livliga, andelen osålda bostäder låg och försäljningstiden kortare.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset från köparnas sida har varit bra under oktober och vår bedömning är att marknaden nu är mer "normal". Vår definition av en "normal" marknad är när tiden det tar att sälja samtliga bostäder i ett projekt är likställt med tiden från säljstart till ca 3 månader efter färdigställande. Vi har nu en nyproduktionsmarknad där ett projekts försäljningskurva liknar ett u eller w. Denna marknad påminner om situation som rådde innan finanskrisen 2008. Få köpte då nyproduktion i spekulativt syfte utan det var behovet och förmågan som styrde köparen. Antalet presumtiva köpare samt deras betalningsförmåga

styr försäljningstakten varför det kan behövas tid att fylla på med köpare om projektet är stort eller upptagningsområdet litet.

I rådande marknad är det viktigt att det är tydligt för kunden varför de ska köpa i ett tidigt skede och inte vänta. Idag är det väsentligt att i nya områden börja med de mest attraktiva lägena och etappindela med en attraktiv prisbild initialt som sedan stegras. De som är tidigt in måste känna att de har mest att vinna då de tar den största risken.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg steg i september med 0,7 procent jämfört med föregående månad. Villaindex sjönk med 0,4 procent. Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna steg med 2 enheter, från 43 till 45.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet har gått ned ytterligare senaste veckorna. Generell stabilitet och balans mellan köparens och säljarens prisförväntningar är utmärkande för bostadsmarknaden i Göteborg just nu. Bostadspriserna fortsätter uppåt – och mest ökar priserna just nu i Göteborgs kranskommuner. Vi ser generellt en svagt positiv trend, med uppåtgående priser, på bostadsmarknaden. Vi kan säga att vi gått från en avvaktande marknad med priser som varken gått upp eller ned, under 2018, till en svagt positiv trend med uppåtgående priser i år. Det betyder att bostadspriserna på många håll tagit igen det största tapp som inleddes hösten 2017. I Storgöteborg är priserna nu tillbaka på samma nivå som för två år sedan. Under årets första nio månader såldes drygt 125 000 objekt – ca 5 000 fler än under samma period förra året. De lokala mäklarna vittnar också om optimistiska tongångar på den göteborgska bostadsmarknaden. Tidigare var det framförallt bostadsrätter i de centrala delarna som gick bra, men nu ser vi också ökad rörlighet och stigande priser i ytterstadsområdena. Med fortsatt låga räntor gör det att fler spekulanter vågar ta steget att flytta och går något längre i budgivningarna jämfört med tidigare.



GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Bostadsmarknaden har efter dippen hösten 2017 fått förnyad kraft då utbudet på nyproduktion minskat efter omtag och prisjusteringar. Lägenheterna projekteras och anpassas till rådande marknad och vi ser att byggherren är mer lyhörd för vad som verkligen efterfrågas av bostadsmarknaden. Då utbudet på begagnatmarknaden också gått ned kraftigt så medför det ökad köpkraft och intresse för nyproduktion.

Det vi fortfarande ser, är att bankerna helst inte vill ge bolån till projekt som ligger flera år fram i tiden. Från att enbart granskat kundens ekonomi, gått till att granska bostadsrättsföreningens ekonomi, har man nu även fått intresse av att granska avtalen som skrivs mellan kund och bostadsrättsförening. Banken har synpunkter och delar dem gärna med kunden, som i många fall inte alls har haft något emot de olika avtalsformer som tecknats mellan enskild kund och bostadsrättsförening. I flera fall kräver också banken att en registrerad fastighetsmäklare skall förmedla affären mellan byggherren och kund, för att godkänna och erbjuda ett lånelöfte. Banken vill också se att mäklaren ansvarar för tillträdet och säkrar slutlikviden.

MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen fortsätter att stiga, senaste månaden steg bostadsrätterna med 0.4% i Malmö. Villamarknaden är det oförändrat jämfört med månaden innan.

Enligt SEBs boprisindikator är skåningarna väldigt optimistiska och indikatorn visar den senaste månaden 52 jämfört med föregående månad då den var 48. Detta är den högsta siffran i riket.

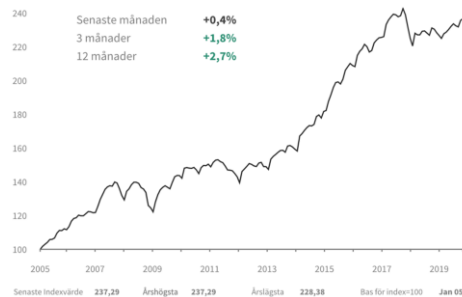
MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

På bostadsrättssidan råder det balans mellan utbud och efterfrågan. Denna balans skapar ett gynnsamt klimat på marknaden och detta leder till att säljare och köpare hittar varandra. På husmarknaden är det ett väldigt lågt utbud vilket ger mycket visningsbesökare på de få försäljningar

av radhus och villor. Styrkan i bostadsmarknaden beror enligt oss på att köparna känner sig tillräckligt trygga för att våga agera och detta får efterfrågan att möta det relativt stora utbudet. Tack vare detta så ser vi en stabilare och mer förutsägbar bostadsmarknad i Malmö.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för nyproduktion ser vi fortsätter även i oktober och försäljningen går i bra takt. I Malmö är prissänkningar av nyproduktion inte är lika vanligt som i Stockholm. En orsak kan vara att bostadspriserna är lägre än i Stockholm och därmed är lättare att finansiera för köparna. I takt med att priserna ökar på successionsmarknaden brukar även intresset för nyproduktion stiga. Kunderna väljer nyproduktion bl.a. för att de slipper budgivningar och kan köpa till fasta priser.



VAD ÄR HOX INDEX?

Det är ett kvalitetsjusterat index från Valueguard som mäter prisutvecklingen på bostadsrätter och villor i Sverige. Beräkningen görs genom en regressionsanalys, med nya värden för varje månad.

HOX INDEX - SMÅ RÖRELSER PÅ BOSTADSMARKNADEN I SEPTEMBER

I september går prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, upp med 0,4 procent. Såväl bostadsrätts- som villaindex stiger även de med 0,4 procent. Stockholm följer utvecklingen i riket med en ökning på 0,4 procent för både bostadsrätter och villor. I Göteborg stiger bostadsrättsindex med 0,7 procent medan villaindex sjunker med 0,4 procent. I Malmö stiger bostadsrätter med 0,4 procent och villaindex är stillastående. Justerat för säsongseffekter ökar HOXSWE med 0,6 procent i september. Efter säsongjustering går även villaindex för riket upp med 0,6 procent och bostadsrättsindex ökar med 0,8 procent.

Valueguard har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden under första halvan av oktober i Stockholm och Göteborg. I Stockholm är då priserna stillastående medan de ökar med 1 procent i Göteborg.

Antalet försäljningar i september låg ungefär 10 procent högre än i fjol, och 5 procent över 2017 års nivå. Volymökningen är större för bostadsrätter än för villor jämfört med 2018.

Kategori	2018	2017	2016	2015
Samtliga	10,0%	+10,0%	+10,0%	+10,0%
Bostadsrätter	10,0%	+10,0%	+10,0%	+10,0%
Villor	10,0%	+10,0%	+10,0%	+10,0%
Samtliga	10,0%	+10,0%	+10,0%	+10,0%
Bostadsrätter	10,0%	+10,0%	+10,0%	+10,0%
Villor	10,0%	+10,0%	+10,0%	+10,0%

Marknadsindikatorn från Valueguards mäklarpanel är differensen mellan dem som tror på uppgång och nedgång på bostadsmarknaden de kommande tre månaderna. Från och med andra halvan av september har indikatorn stadigt sjunkit och ligger nu på 27. Det betyder att 27 procentenheter fler mäklare i panelen tror på uppgång än på nedgång.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - FÖRVÄNTNINGAR PÅ BOSTADSPRISERNA TAR NY FART UPPÅT

SEB:s Boprisindikator stiger tydligt jämfört med föregående månad och ligger i oktober på 46. På regional nivå ligger Skåne fortsatt i topp. Samtliga regioner återfinns i ett spann mellan 35 och 52. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå om ett år ökar något och ligger nu på 0,08 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga lån är oförändrad jämfört med förra månaden och ligger kvar på 7 procent.

Boprisindikatorn - Utveckling senaste 12 månaderna:

okt-19	sep-19	aug-19	jul-19	jun-19	maj-19	apr-19	mar-19	feb-19	jan-19	dec-18	nov-18
46	38	38	40	32	27	18	13	13	0	10	13

Andelen hushåll som tror på stigande priser ökar med 3 enheter sedan förra månaden och ligger nu på 60 procent. Av de tillfrågade hushållen svarar 14 procent att de tror på minskade priser det kommande året. Det är en minskning med 5 enheter från föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser har ökat från 16 till 18. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 46.

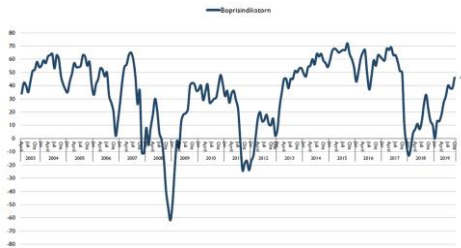
VAD ÄR SEB:S BOPRISINDIKATOR?

SEB:s Boprisindikator definieras som skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser.

- De svenska hushållens syn på bostadpriserna tar ny fart och Boprisindikatorn stiger till 46. Nu tror 60 procent på stigande priser vilket är den högsta noteringen sedan oktober 2017. En trolig drivkraft för de stigande prisförväntningarna är en allt mer etablerad uppfattning att räntan kommer att förbli låg, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson.

Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,08 procent om ett år

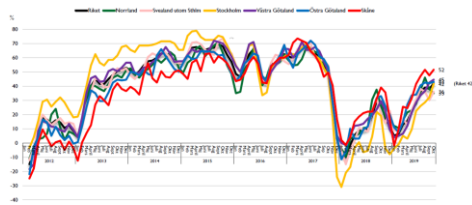
På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att ligga på 0,08 procent. Hushållens tro på reporäntan stiger något och är nu på en högre nivå jämfört med föregående månads 0,02 procent



Sju procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 7 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en oförändrad nivå jämfört med förra månaden. Även andelen som säger att de idag har en kombination av fast och rörlig ränta på sina bostadslån ligger kvar på samma nivå som förra månaden, på 20 procent. De som enbart har rörlig ränta minskar med en procentenhet och ligger på 24 procent jämfört med förra månaden medan de med fast ränta ökar med 1 procentenhet till 18 procent.

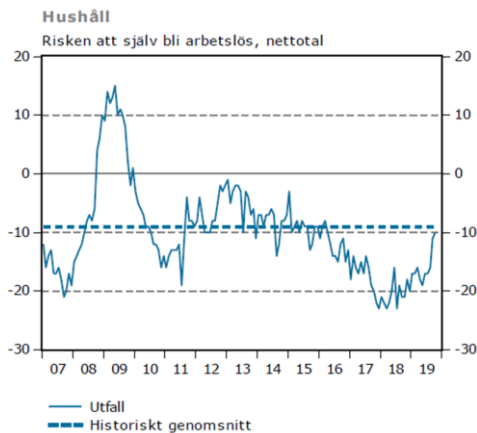
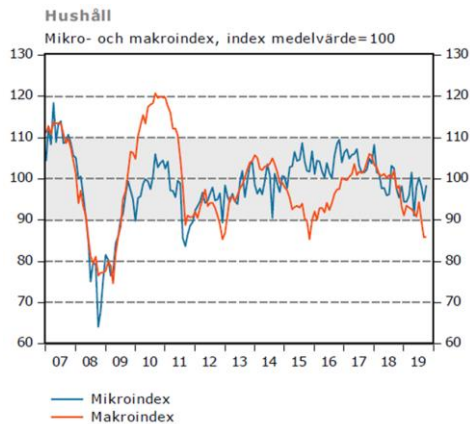
- Intresset för att binda räntan på sina lån ligger kvar på relativt hög nivå. En förklaring kan vara att de bundna räntorna i dagläget är nästan lika låga som de rörliga. Den "försäkringspremie" man betalar för att undvika räntehöjningar är därmed liten och fler passar då på att säkra sina räntekostnader på dagens låga nivå, säger Jens Magnusson.



Boprisindikatorn ökade mest i Stockholm men ligger fortsatt högst i Skåne

På regional nivå redovisas Boprisindikatorn som ett medelvärde av de två senaste månaderna. Störst ökning ser vi i Stockholm, där indikatorn ökade med 10 enheter från 32 till 42. I Svealand utom Stockholm ökade den med 6 enheter till 36. I Skåne ökade indikatorn med 4 enheter till 52, i Västra och Östra Götaland ökade indikatorn med 2 respektive 1 enhet, till 45 respektive 43 enheter. Indikatorn minskade endast i Norrland, från 38 enheter till 35.

HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR



Återhållsamma inköpsplaner

Hushållens konfidensindikator steg något i oktober men pekar, för trettonde månaden i rad, på ett dystrare stämningläge än normalt bland hushållen. Uppgången beror på en något mer positiv syn på utvecklingen av den egna ekonomin, såväl de senaste som de kommande tolv månaderna.

Hushållens syn på svensk ekonomi är oförändrat pessimistisk liksom förväntningarna på arbetslösheten. 58 procent av hushållen tror att arbetslösheten kommer att öka det närmaste året vilket är en betydligt högre andel än normalt. Samtidigt upplever endast 8 procent en ökad risk att själv bli arbetslös, vilket är i linje med det historiska genomsnittet.

Hushållen är mindre positiva än normalt till om det är fördelaktigt just nu för folk i allmänhet att göra större inköp, till exempel av möbler, vitvaror och elektronik. Även planerna på egna inköp av sådana kapitalvaror är något mer återhållsamma än normalt. Detsamma gäller hushållens planer på att köpa bil de kommande tolv månaderna medan andelen hushåll som tror att de kommer att bygga eller köpa bostad är i nivå med det historiska genomsnittet.

Inställningen till om det, mot bakgrund av det ekonomiska läget, är fördelaktigt att spara för närvarande är i nivå med det historiska genomsnittet. Samtidigt är det ovanligt många hushåll som säger att deras egen ekonomiska situation är sådan att de sparar, i motsats till skuldsätter sig, i nuläget.

Pris- och ränteförväntningar

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt uppgår till 3,3 procent, en marginell nedjustering från förra månadens 3,5 procent. Den rörliga bostadsräntan förväntas uppgå till 2,39 procent på ett års sikt jämfört med 2,42 procent förra månaden.



NYTT HEM

Vi finns representerade i Stockholm, Göteborg och Malmö. Förutom mäklare har vi även andra specialister inom nyproduktion av bostäder – allt för att vi ska fungera som samarbetspartner över ett nybyggnadsprojekts hela tid.

För närvarande hanterar vi försäljningen av ca 80 projekt bestående av totalt ca 4 700 bostäder. Det gör oss till den största aktören på förmedling av nyproduktion i våra tre största städer.

Förutom månatliga rapporter kan vi erbjuda specifika rapporter som går på djupet inom geografiska områden, utvalda målgrupper eller typ av bostadsbyggande. Kontakta oss för mer information.

nyttthem.se



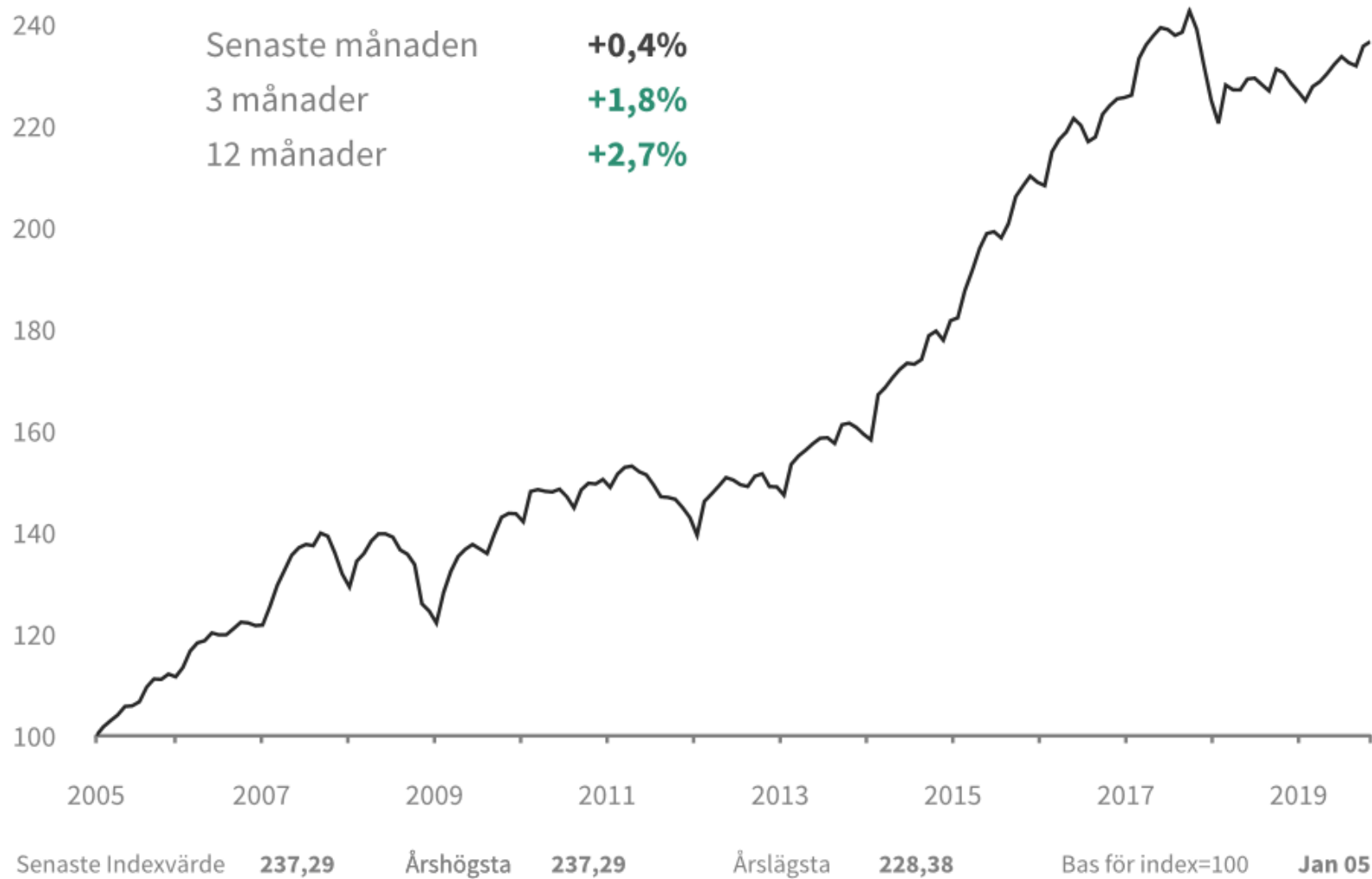
ODENGATAN 82
113 22 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



ODINGGATAN 2
411 03 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se



SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



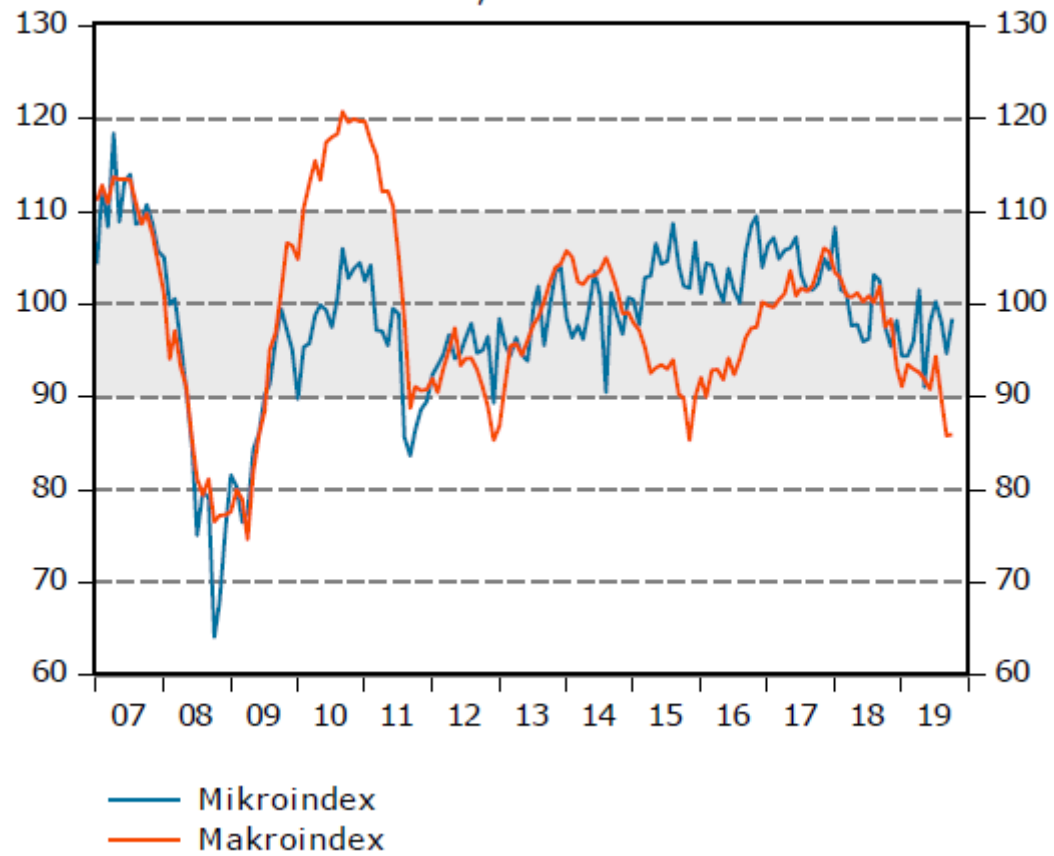
Marknad	Index	1 månader	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	237,29	+0,4%	+1,8%	+2,7%
Bostadsrätter Sverige	293,73	+0,4%	+1,8%	+2,1%
Stockholm	278,88	+0,4%	+1,7%	+1,7%
Göteborg	335,78	+0,7%	+2,3%	+1,2%
Malmö	256,93	+0,4%	+1,9%	+5,3%
Villor Sverige	221,09	+0,4%	+1,8%	+3,0%
Stockholm	218,79	+0,4%	+2,6%	+2,1%
Göteborg	226,26	-0,4%	+2,5%	+2,9%
Malmö	205,43	0,0%	+2,7%	+6,2%

Boprisindikatorn - Utveckling senaste 12 månaderna:

okt- 19	sep- 19	aug- 19	jul- 19	jun- 19	maj- 19	apr- 19	mar- 19	feb- 19	jan- 19	dec- 18	nov- 18
46	38	38	40	32	27	18	13	13	0	10	13

Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

