



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för februari. 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 FEBRUARI 2020

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Mäklarsamfundet välkomnar att Riksrevisionen belyser bristerna i konsumentskyddet för privatpersoner som köper nyproducerade bostadsrätter

– Det är på tiden att regeringen vidtar åtgärder, anser Björn Wellhagen, VD Mäklarsamfundet.

Han anser att det är mycket förvånande att regeringen inte har tagit tag i det här tidigare.

Mäklarsamfundet med flera har i olika sammanhang belyst det faktum att köp av nyproducerade bostadsrätter innebär risker som kan få allvariga konsekvenser för den enskilda köparen.

Riksrevisionen framför i en ny granskningsrapport kritik mot regeringen och menar bland annat att regeringen inte "gjort tillräckligt för att säkerställa att köparnas intressen tillvaratas vid köp av nyproducerade bostadsrätter". Bland annat pekar Riksrevisionen på att konsumenter inte får tillräcklig information vid köp av nya bostadsrätter.

– Detta är välkända problem som togs upp i en statlig utredning så sent som för tre år sedan, menar Björn Wellhagen.



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.

– Regeringen måste utan dröjsmål ta sitt ansvar och agera nu. Vi vill att förslagen i utredningen från 2017 om informationsskyldighet ska genomföras. Det handlar bland annat om något så grundläggande som att bostadsrättsföreningen bör vara skyldig att informera förhandstecknare om väsentliga förändringar av förhandsavtalet.

Förhandstecknare bör också ha rätt att frånträda förhandsavtal vid väsentliga förändringar. Även detta framfördes som ett förslag i utredningen "Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden" (SOU 2017:31), som Mäklarsamfundet medverkade i som expert.

– Det är inte okomplicerat att skapa ett regelverk som ger konsumenter skydd vid snabba kast på marknaden, men det är inte ett skäl att skjuta problemet framför sig, som regeringen har gjort, säger Björn Wellhagen.

Mäklarsamfundet instämmer i Riksrevisionens åsikt att det behövs en översyn av bostadsrättslagen. De ser också ett behov av att anpassa fastighetsmäklarlagen till nyproducerade bostadsrätter.

Revansch för bostadsbyggandet under sista kvartalet 2019

Årstakten för byggstartar av bostäder var under fjorårets sista kvartal positivt för första gången sedan 2017. Det ger hopp om ett visst BNP stöd under 2020. Under det sista kvartalet i fjol påbörjades bygget av 14 445 bostäder i Sverige. Det meddelade SBC i en artikel för Dagens Industri. Antalet för hela 2019 blev knappt 49 000, vilket var en nedgång med 7 procent från 2018. Antalet starter under fjolårets sista kvartal var dock högre än under motsvarande kvartal 2018. Ökningstakten var visserligen bara 4 procent, men det var första gången sedan det fjärde kvartalet 2017 som årstakten var positiv. Det är framförallt två faktorer som talar för att bostadsbyggandet åter ska få upp farten. För det första har bostadspriserna klättrat uppåt i snart två år efter raset hösten 2017. I januari steg priserna med över 6 procent i årstakt. För det andra har Riksbanken mer eller mindre slagit fast att räntan inte höjs förrän tidigast om nästan tre år och då bara mycket långsamt. Efter det oväntat låga inflationsutfallet i januari indikerar marknadspriserna till och med en sannolikhet på 20 procent för en sänkning senare i år.

Med andra ord: efterfrågan finns och räntorna sätter inte käppar i hjulet. Orosmolnet är arbetsmarknaden. Fortsätter den att försämrats är risken uppenbar att det sätter spår också på bostadsmarknaden. Men då krävs en större uppgång i arbetslösheten än den som nu ligger i korten.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i januari med 1,4 procent jämfört med föregående månad. Index för villor steg med hela 3,4 procent.

Enligt SEBs boprisindikator steg stockholmarnas förväntningar på bostadpriserna i februari med 1 enhet till 48.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Stockholm präglas marknaden fortsatt av ett lågt utbud. Antalet visningsbesökare ökar stadigt och intresset är stort. Det ger flera budgivare och snabbare försäljningar vilket märks inte minst i det ökade antalet bostäder som säljs innan den allmänna visningen.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

I takt med att successionsmarknadens budgivningar har börjat öka igen märks en tydlig förbättring på nyproduktionsmarknaden. Skiftet började vi se redan i oktober/november förra året men nu är det tydligt. Främst gäller det de bostäder som har kort tillträdestid men även i säljstartade projekt med tillträde om två år finns ett bra intresse. Förutsättningen är dock att prisbilden ligger i paritet med utbudet på successionsmarknaden. Kunderna köper för att bo och inte som en investering. Det gör att de är selektiva i sitt val varför prisbilden kan skilja relativt mycket mellan olika lägenheter i ett projekt. Projektets prissättning har därmed blivit än mer viktig för ett lyckat försäljningsresultat.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 1,6 procent jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 1,9 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna steg med 2 enheter från 38 till 40.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

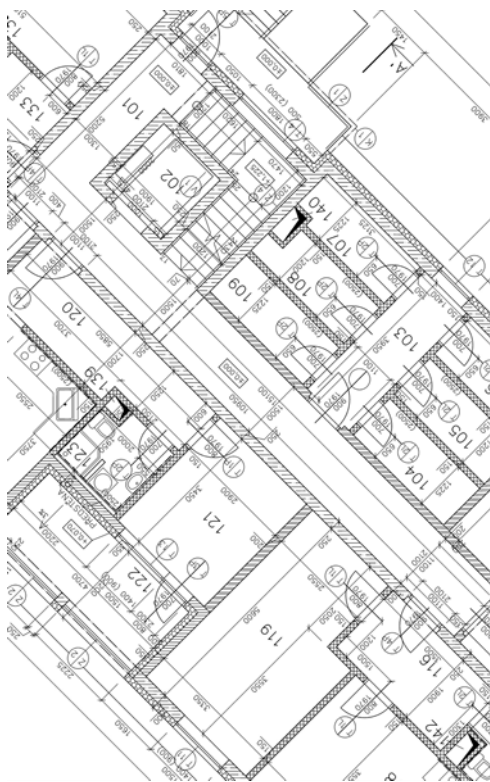
Utbudet är fortsatt lågt i Göteborgsområdet, 20 procent lägre än samma period förra året. Lågt utbud driver upp priserna på bostäder, framförallt på villorna. Det kommer många personer på visningarna men de är mycket kräsna och till slut är det ändå ett fåtal som är med i budgivning.

De bostäder som har alla rätt, hittar köpare snabbt. Även för objekt i den lägre prisnivån finns köpare och budgivningarna har fortsatt att öka. Budpremien, dvs skillnaden mellan utgångspris och slutpris har ökat. Bostäder utan balkong och dålig planlösning är svårare att sälja och återpubliceras både en och två gånger, detta kallar vi för "mellanskiktet".

Efter en rekordlång högkonjunktur och det bästa börsåret på ett decennium är ekonomin hos hushållen god. Räntan bedöms vara låg under överskådlig tid och efterfrågan på bostäder överstiger med råge utbudet. Det enda som kan sätta käppar i hjulet vore en ökad arbetslöshet. Om Coronaviruset sprids och det blir en pandemi, så kommer det sätta sina spår på arbetsmarknaden och därmed på bostadsmarknaden.

Prisutvecklingen på bostadsrätter i stor Göteborg under senaste 12 månaderna är 5,4%.

Prisutvecklingen på villor i stor Göteborg har varit under samma period 4,9%.



GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Vi på NYTT HEM ser att spekulanterna, precis som på successionsmarknaden, framförallt är intresserade av antingen dyrare och exklusivare projekt "med alla rätt" eller billigare och prisvärda projekt. Det som finns mellan dessa produkter har svårare att hitta en köpare. Det som framförallt bidrar till denna utvecklingen är att de som redan är etablerade på marknaden och vill "downsiza" eller hitta en bekvämare bostad med en annan och nyare livsstil, letar efter det allra bästa på marknaden och då finns ingen begränsning i prisnivå. De som letar billigt boende är de som innan kunde köpa "mellanskiktet" men som nu blivit för dyrt, dels att bankens hårda amorteringskrav spelar in. Därför tvingas denna gruppen att välja billigare boende fast de hellre vill ha större lägenhet och har råd med detta, men banken kräver en mycket högre marginal. Vi har många spekulanter som har fasta inkomster och permanentbostad samt fritidsboende men som ändå inte får möjlighet till lånelöfte för en lägenhet med pris i mellanskiktet ca 5-6 miljoner. Det hänger också ihop med att banken inte vill lämna lånelöfte till projekt som har tillträde om 2 år eller längre fram.

Vi tror att försäljning med bokningsavtal i tidigt skede, där projektets utformning inte är helt klart, kan vara ett sätt för både byggherren och konsumenten att få en tryggare försäljningsprocess. När projektet har projekterats färdigt och alla tillstånd finns är spekulanterna och bankerna mer redo för ett bindande avtal. Vi tror att det är det bästa sättet att komma vidare med en stark försäljning i tidigt skede och att skapa stort intresse.

Det är också viktigt att bygga det som marknaden efterfrågar, det faktiska behovet och efterfrågan sett till hushållens betalningsförmåga, där faktorer som hushållens inkomster, bostadspriser, amorteringskrav och bankernas kreditprövningar beaktas, så att inte ett nytt överutbud produceras och som inte går att sälja.



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.

MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen i centrala Malmö har stigit med 0,8% medan i ytterområden har priserna stigit med 1,1% senaste månaden. Priserna för villor i Malmö stad har stigit med 3%.

SEBs Boprisindikator för Skåne är oförändrad på 57 från föregående månad.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmö fortsätter utbudet att vara väldigt lågt föregående månad. Det har sedan slutet av december gått upp en del men inte till de nivåerna som vi tidigare haft. Jämfört med förra året var även utbudet väldigt lågt i januari månad. Framförallt är utbudet mycket lågt på villor och det märks på prisökningen om 3,0 %. Detta genom att det varit vanligt förekommande med budgivning där utbudet varit lågt. Vi ser att försäljningspriserna ökat och det är ett tecken på det låga utbudet då efterfrågan fortfarande är hög på bostäder i Malmö.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för nyproduktion har varit väldigt högt sista månaden. Det har varit flertalet sålda bostäder i flera olika projekt och visningsbesökarna har ökat avsevärt. Försäljningstakten märks även på utbudet då det sjunkit. I februari månad har intresset fortsatt varit mycket högt vilket lett till många sålda nyproducerade bostäder. Utbudet har under januari enligt Booli sjunkit från 1107 vecka 1 till 1072 vecka 4. Vi ser att utbudet sjunker i snabbare takt under februari månad.

HOX INDEX – UPPGÅNG PÅ BOSTADSMARKNADEN I JANUARI

I januari går prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, upp med 2,9 procent.

Bostadsrättsindex stiger med 1,8 procent och villaindex ökar med 3,6 procent. I alla tre storstäderna stiger såväl bostadsrätts- som villaindex. I Stockholm är ökningen 1,4 procent för bostadsrätter och 3,4 procent för villor. I Göteborg stiger bostadsrättsindex med 1,6 procent medan villaindex stiger med 1,9 procent. I Malmö ökar bostadsrätterna med 0,7 procent och villorna med 3,0 procent.



Region	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HÖST Sverige	242,05	+2,9%	+2,3%	+6,2%
Bostadsrätt Sverige	242,17	+2,9%	+2,3%	+6,2%
Stockholm	242,29	+2,9%	+2,3%	+6,2%
Östergötland	242,05	+2,9%	+2,3%	+6,2%
Skåne	242,04	+2,9%	+2,3%	+6,2%
Västra Sverige	242,24	+2,9%	+2,3%	+6,2%
Stockholm	242,17	+2,9%	+2,3%	+6,2%
Östergötland	242,23	+2,9%	+2,3%	+6,2%
Skåne	242,21	+2,9%	+2,3%	+6,2%

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.

Januari är normalt sett en stark månad på bostadsmarknaden, justerat för säsongseffekter ökar HOXSWE med 0,5 procent. Efter säsongjustering går bostadsrättsindex för riket upp med 0,6 procent medan villaindex ökar med 0,5 procent.

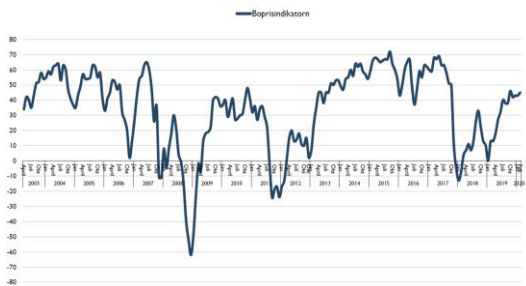
Valueguard har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden under första halvan av februari i Stockholm och Göteborg. I Stockholm går då priserna upp med 2 procent och i Göteborg med 1 procent.

Antalet försäljningar i riket under januari låg ungefär 10 procent högre än 2018 och 5 procent över 2017 års nivå. Jämfört med 2018 är det bostadsrätterna som står för största delen av ökningen.

Marknadsindikatorn från Valueguards mäklarpanel har under 2020 hittills legat på en hög nivå runt 50. Indikatorn visar på differensen mellan de som tror på uppgång och nedgång på bostadsmarknaden de kommande tre månaderna och det innebär att 50 procentenheter fler mäklare i panelen tror på en uppgång än en nedgång.

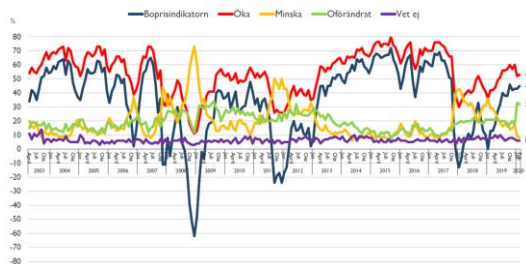
SEB:S BOPRISINDIKATOR - FLER HUSHÅLL TROR PÅ STIGANDE BOSTADSPRISER

SEB:s Boprisindikator vänder upp i februari och ökar med två punkter till 45. På regional nivå ligger Skåne fortsatt i topp. Samtliga regioner återfinns i ett spann mellan 34 och 57. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå om ett år fortsätter att stiga och ligger nu på 0,52 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga lån ligger kvar på samma nivå (6 procent) som förra månaden, skriver Jens Magnusson i boprisindikatorn för februari.



Andelen hushåll som tror på stigande priser ökar med en enhet jämfört med förra månaden och ligger nu på 53 procent. Av de tillfrågade hushållen svarar 8 procent att de tror på sjunkande priser det kommande året. Det är en minskning med en enhet från föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser har också minskat med en enhet och ligger denna månad på 32 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 45 vilket är en uppgång med två enheter från förra månaden.

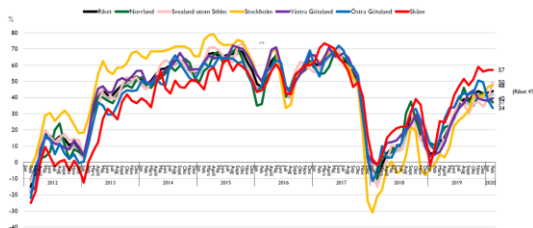
- Efter en trevande utveckling runt årsskiftet ser vi nu åter en försiktig uppgång i hushållens boprisförväntningar. Bara 8 procent tror på sjunkande priser och vi får backa nästan 3 år för att hitta en lägre notering. Däremot är det ovanligt många som tror på stillastående priser vilket sannolikt är en återspeglning av en svagare konjunktur, högre ränteförväntningar och nyheter om att den faktiska prisutvecklingen just nu är ganska måttlig, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson.



Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,52 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 0,52 procent. Det är en fortsatt uppgång från förra månaden då hushållen i genomsnitt trodde på 0,46 procent.

- Hushållen fortsätter att skruva upp sina ränteförväntningar och månadens notering på 0,52 procent är den högsta sedan sommaren 2014. Hushållen ligger därmed högt över både marknadens och Riksbankens bedömningar av den kommande utvecklingen. Förväntningarna om en stigande reporänta påverkar sannolikt både hushållens syn på prisutvecklingen och bidrar till att allt fler nu uppger att de har fast ränta på sina bostadslån, säger Jens Magnusson.

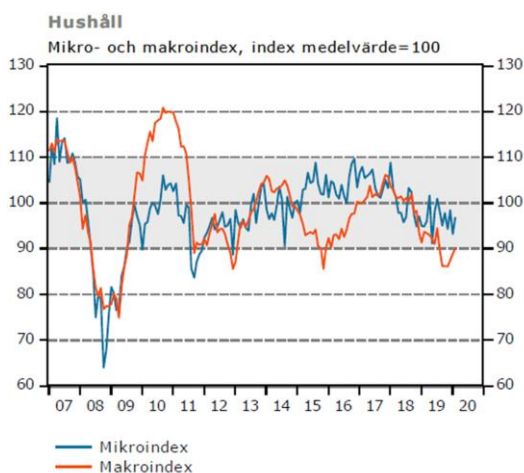


Sex procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 6 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en oförändrad nivå jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag har en kombination av fast och rörlig ränta på sina bostadslån ökar med 2 enheter jämfört med förra månaden och ligger nu på 19 procent. De som enbart har rörlig ränta minskar med 6 procentenheter och ligger på 23 procent medan de med fast ränta ökar med 3 procentenheter till 26 procent. Det innebär att andelen som uppger att de enbart har fast ränta har ökat med 10 procentenheter sedan november 2019.

Boprisindikatorn ökade mest i Svealand utom Stockholm men ligger fortsatt högst i Skåne

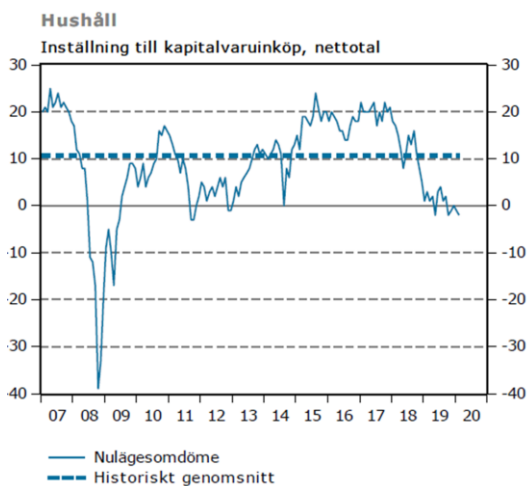
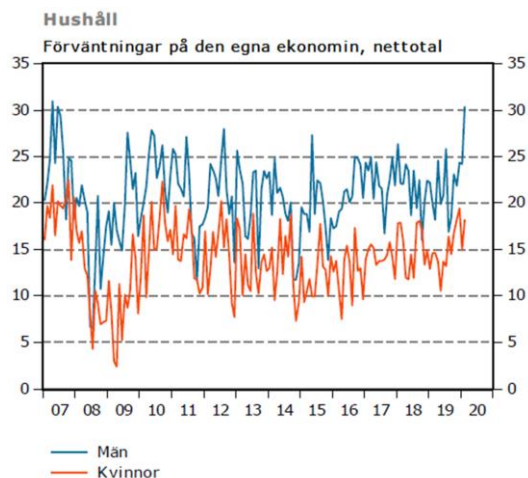
På regional nivå redovisas Boprisindikatorn som ett medelvärde av de två senaste månaderna. I Östra Götaland minskade indikatorn med 5 enheter, från 39 till 34. I Norrland minskade den från 41 till 37. Störst ökning ser vi i Svealand utom Stockholm med 11 enheter till 50. I Västra Götaland ökar den med 2 enheter till 40 och i Stockholm ökar indikatorn med 1 enhet till 48. Skåne ligger fortsatt i topp på samma nivå som förra månaden, 57 enheter.



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR

Ljus syn på den egna ekonomin

Hushållens konfidensindikator steg jämförelsevis mycket i februari, från 92,7 till 98,5. Indikatorns nivå är den högsta uppmätta sedan september 2018, men pekar trots detta på ett något svagare stämningläge än normalt. Den starka uppgången beror på en mer positiv syn på utvecklingen av den egna ekonomin, såväl de senaste som de kommande tolv månaderna. De fortsatt pessimistiska förväntningarna på utvecklingen av den svenska ekonomin tolv månader framåt och inställningen till kapitalvaruinköp i nuläget håller nere konfidensindikatorn under sitt historiska genomsnitt.



Svaren på frågorna om hushållens egen ekonomiska situation var mycket starka i februari.

Förväntningarna på utvecklingen av den egna ekonomin på tolv månaders sikt är de mest optimistiska sedan 2007. Det var främst männens optimism som drog upp nettotalet för frågan. Män har generellt mer optimistiska förväntningar om sin egen ekonomi än kvinnor men, i februari var skillnaden mellan könen större än vanligt.

Det är ovanligt många hushåll som säger att deras egen ekonomiska situation är sådan att de sparar. Under de kommande tolv månaderna tror även fler hushåll än normalt att de kommer att kunna spara något. Trots hushållens ljusa bild av den egna ekonomin är det jämförelsevis många hushåll som planerar att minska sina kapitalvaruinköp det kommande året.

Hushållens dystra svar på frågorna om den svenska ekonomin håller i sig. Både förväntningarna på den svenska ekonomin på tolv månaders sikt och förväntningarna på arbetslösheten i Sverige är betydligt mer pessimistiska än normalt.

Pris- och ränteförväntningar: Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt är oförändrade och uppgår till 3,4 procent. Samtidigt har förväntningarna på den rörliga bostadsräntan justerats ner på samtliga tidshorisonter.



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



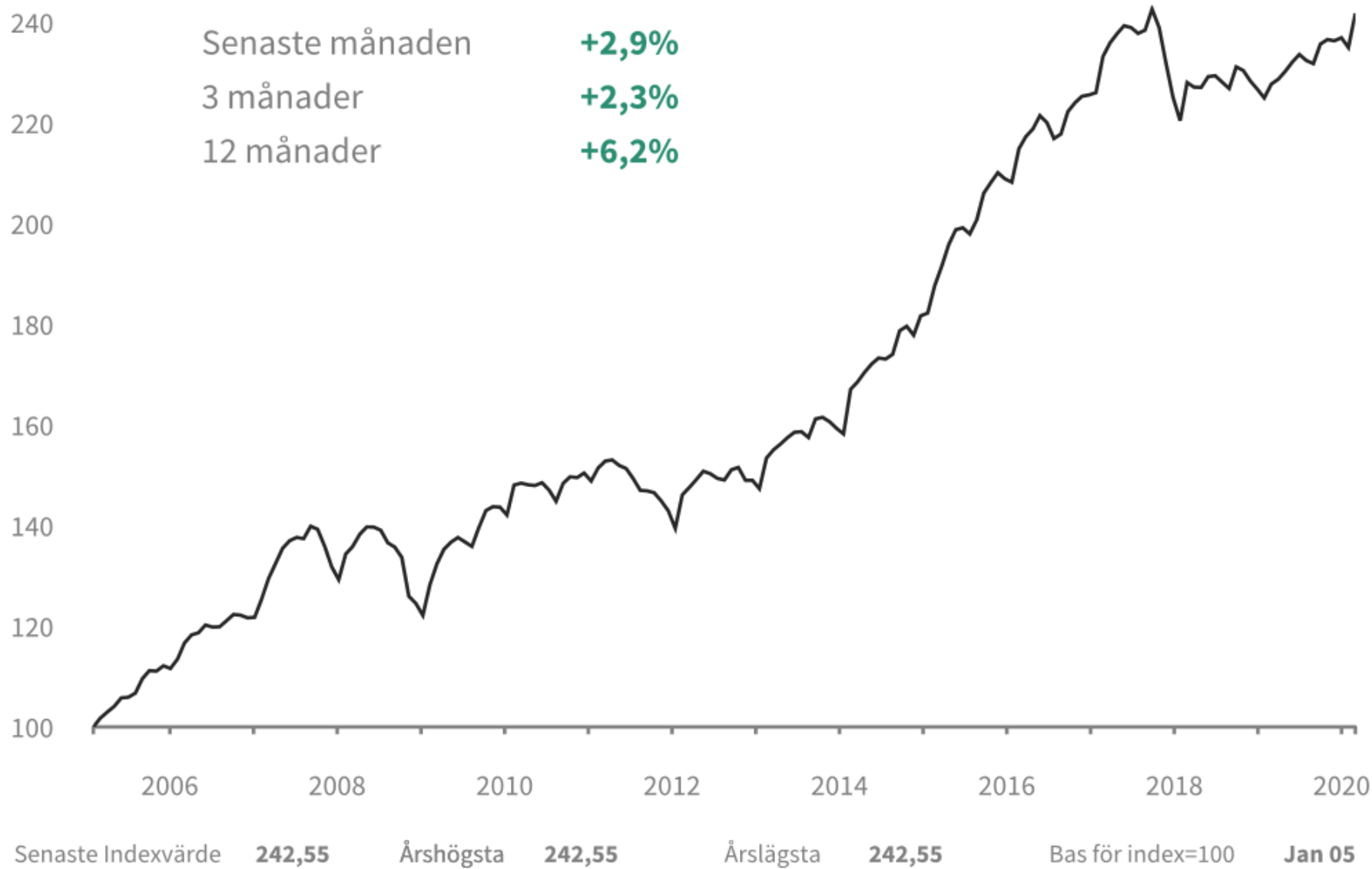
ODENGATAN 82
113 22 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



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

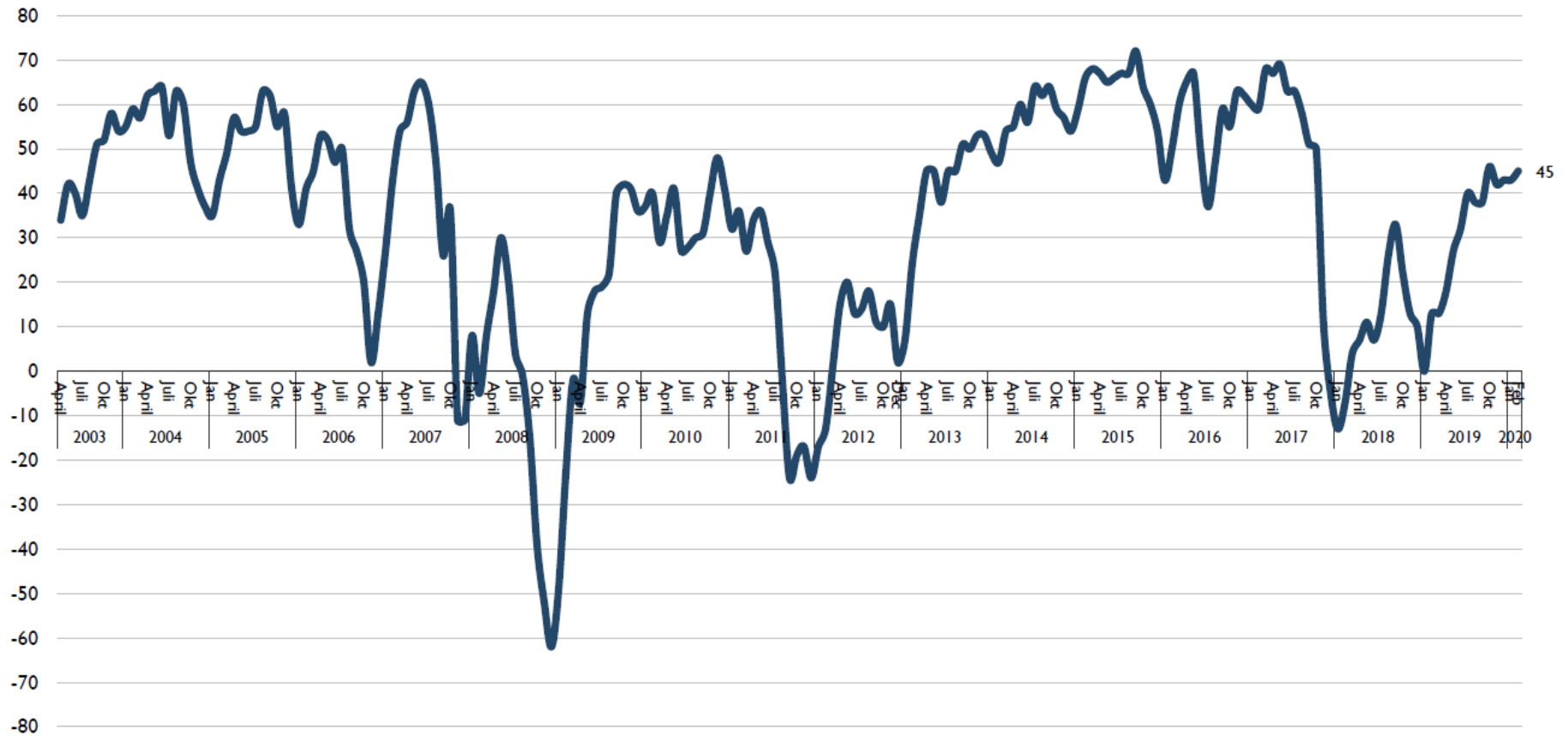


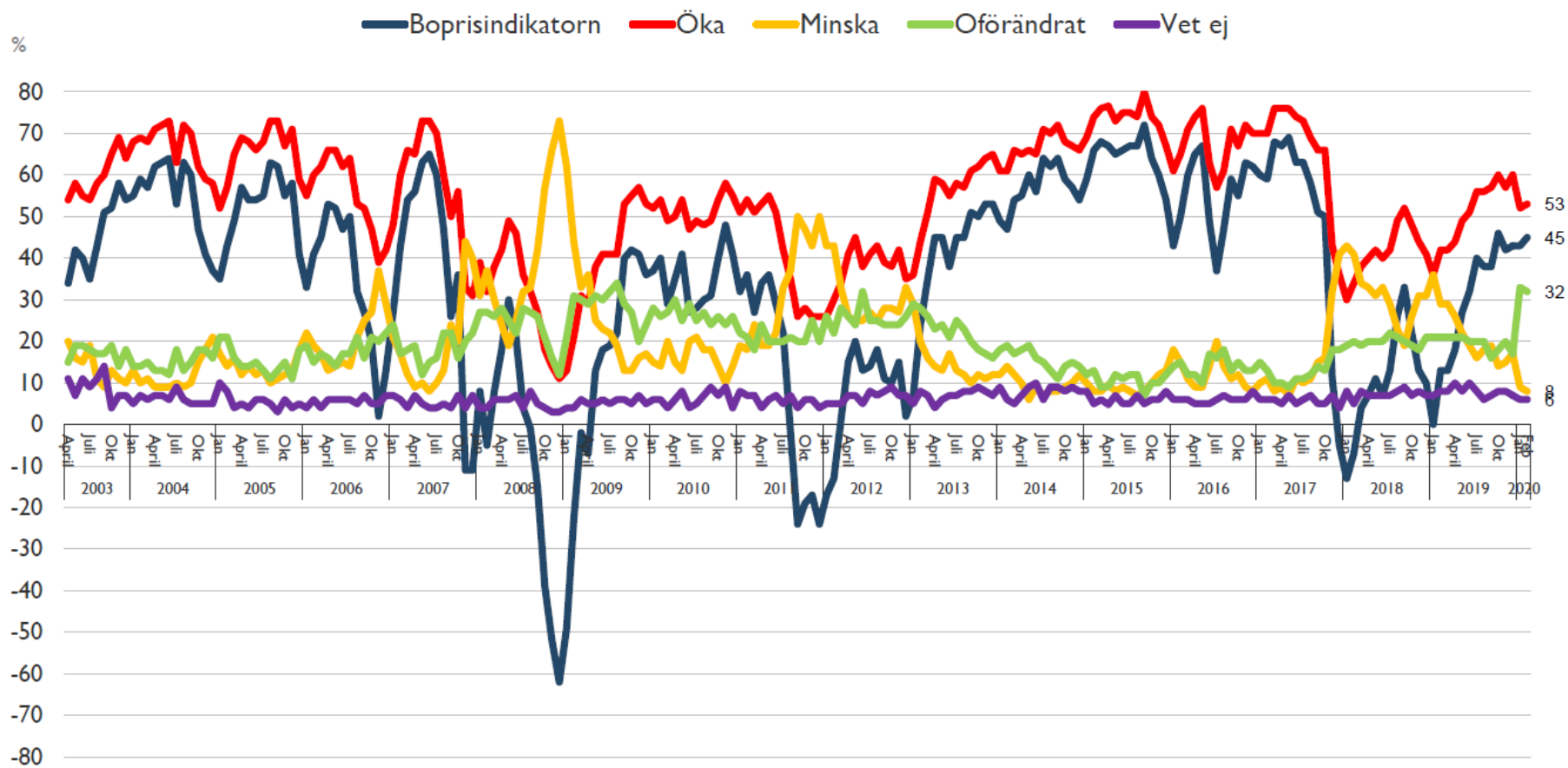
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

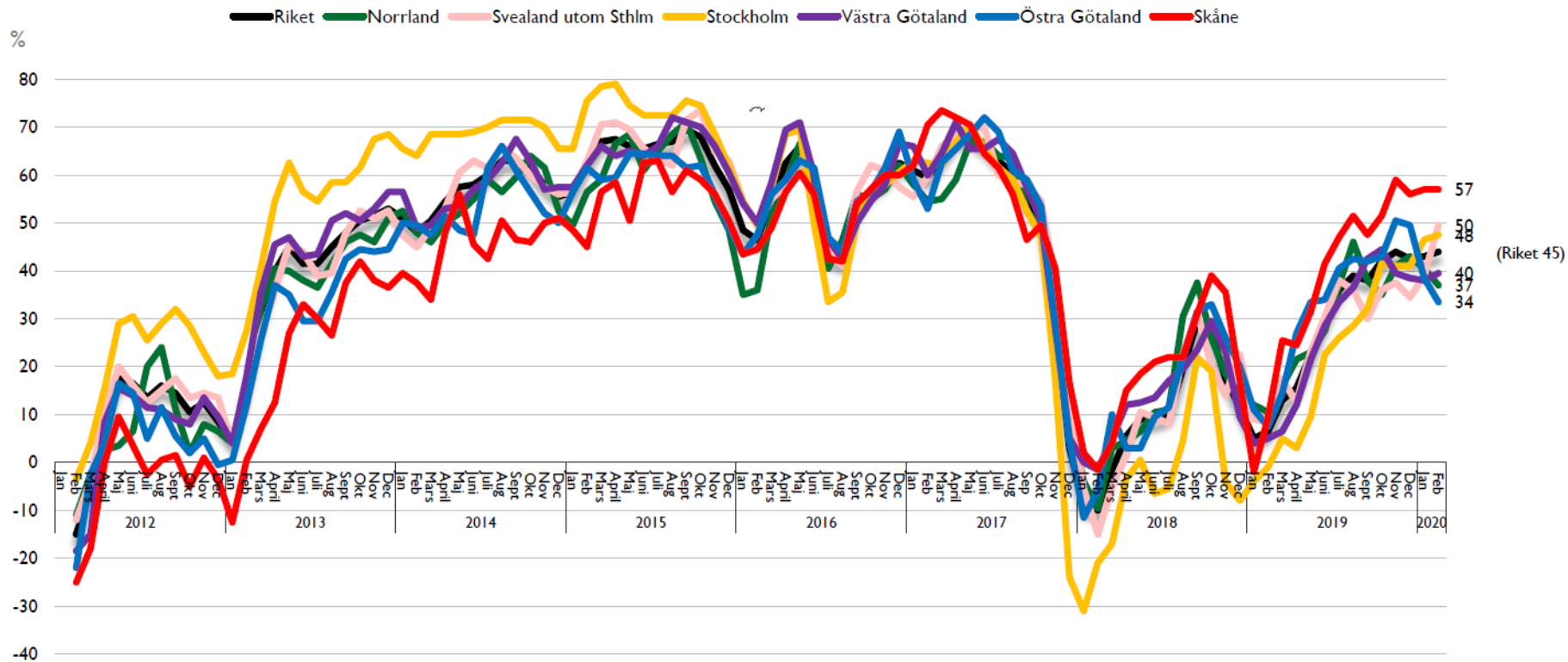


Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	242,55	+2,9%	+2,3%	+6,2%
Bostadsrätter Sverige	300,27	+1,8%	+2,2%	+6,1%
Stockholm	285,70	+1,4%	+2,1%	+7,0%
Göteborg	340,55	+1,6%	+1,1%	+5,4%
Malmö	259,84	+0,7%	+1,5%	+5,5%
Villor Sverige	225,98	+3,6%	+2,4%	+6,3%
Stockholm	226,71	+3,4%	+3,0%	+6,1%
Göteborg	230,23	+1,9%	+0,5%	+4,9%
Malmö	209,75	+3,0%	+3,1%	+7,9%

— Boprisindikatorn

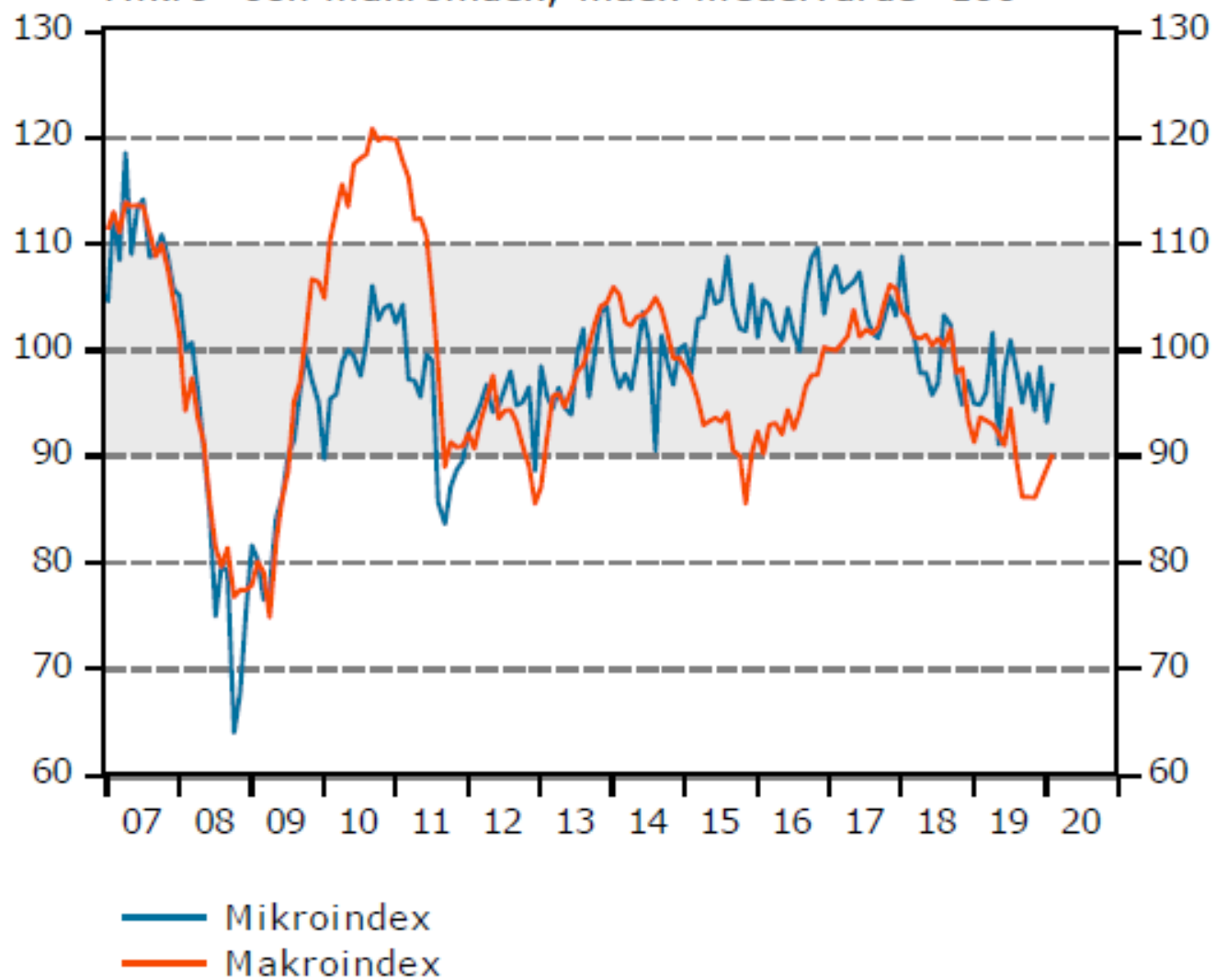






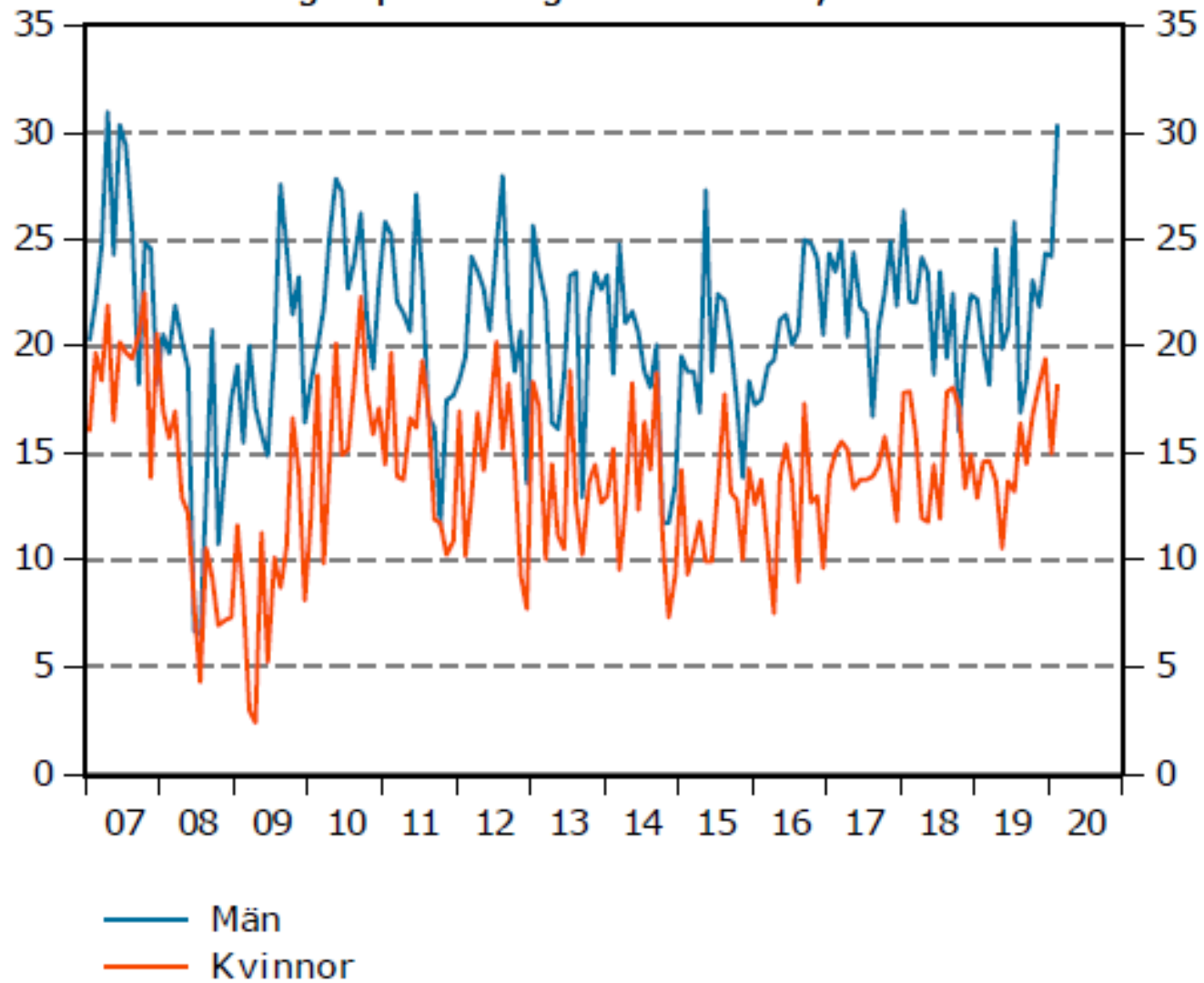
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



Hushåll

Förväntningar på den egna ekonomin, netttotal



Hushåll

Inställning till kapitalvaruinköp, netttotal

