



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för januari. 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 JANUARI 2020

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Storbanken: Mild lågkonjunktur och högre arbetslöshet väntar

Efter förra årets inbromsning i global tillväxt syns nu tecken på ökad optimism. Men trots den ökade optimismen spår Handelsbanken att svensk ekonomi går in i en mild lågkonjunktur med stigande arbetslöshet. Det skriver Handelsbanken i en konjunkturprognos på onsdagen.

Sveriges BNP väntas öka 0,9 procent i år, 1,5 procent nästa år.

Framåtblickande indikatorer i Sverige tyder än så länge inte på någon vändning och banken räknar med att BNP-tillväxten blir svag även i år. Med svag tillväxt fortsätter arbetslösheten att stiga.

Arbetslösheten väntas uppgå till 7,2 procent i år och stiga till 7,4 procent nästa år.

"Sverige är det enda land i EU där arbetslösheten tydligt har ökat det senaste året", säger Handelsbankens chefekonom Christina Nyman i en kommentar.

Inför löneavtalsförhandlingarna finns det faktorer som talar för att det blir en något högre nivå än förra gången. Men om parterna ser en skarpt vikande konjunktur framför sig kan det driva lönemärket nedåt.



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.

"Hur parterna tolkar arbetsmarknadsläget vet vi ännu inte och samtidigt är varje avtalsrörelse unik och involverar långt fler frågor än lönerna. Oavsett nivån på nästa avtal kan vi dock se att de faktiska lönerna i ekonomin fortfarande är på väg upp", skriver Handelsbanken.

En måttlig löneökningstakt väntas dock bidra till att inflationen blir lägre än 2 procent under de kommande åren. Det kommer tvinga Riksbanken att successivt revidera ned sina inflationsprognoser under 2020. Vilket gör att trycket på Riksbanken att sänka räntan till minus igen kommer att öka.

"Vi bedömer att konjunkturindikatorer börjar vända upp under året och att Riksbanken därför ändå lämnar räntan oförändrad på noll procent både i år och nästa år", säger Christina Nyman.

Intresset för nyproduktion håller i sig

Marknaden för nyproduktionen har piggnat till ordentligt. Större intresse på visningarna och kortare process till avslut. Försäljningen av nyproduktion visar en uppgång på 30 procent under det fjärde kvartalet 2019 jämfört med samma period 2018, visar statistik från Hemnet. I Stockholms län såldes hela 32 procent fler nyproducerade lägenheter under samma period.

Vi på NYTT HEM bekräftar att återhämtningen för nyproduktion fortsätter. Samtidigt som det säljs mer, sjunker utbudet. Den högre försäljningen beror inte på ett högt utbud. Byggbolagen har anpassat sina priser samtidigt som prisnivån generellt sett kommit upp lite. Dessutom är en hel del av det som ligger ute till försäljning, närmare inflyttning, vilket är betydligt lättare att sälja. Samtidigt finns stigande prisförväntningar bland bostadsköpare, vilket gör att fler kommer våga teckna sig för nyproduktion. Just vad det gäller nyproduktion är prisförväntningar ännu viktigare eftersom man köper något som kan vara inflyttningsklart först om några år. Då många som köper nyproduktion, redan har en bostad och därmed står med två bostäder under den tiden, drar man sig mer för att köpa nyproduktion om man tror på nedåtgående priser. Men vi upplever nu att förtroendet för marknaden och för den delen byggbolagen är starkare från spekulanterna. Frågor och kommentarer, som tidigare var vanliga, om oro på bostadsmarknaden hörs inte lika ofta längre. Marknaden glömmer fort och behovet av en bostadsförändring tar till slut över för många.

Generellt sätt är nyproduktionsläget också bättre för småhus än för bostadsrätter, på det flesta orter i Sverige, vilket sannolikt hänger ihop med lägre markpriser i de något mer perifera områden där småhus byggs tillsammans med relativt liten nyproduktion av småhus de senaste åren.

Den vanligaste anledningen varför man väljer nyproduktion, är ett litet underhållsbehov, följt av känslan av att bo först.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm sjönk i december med 0,1 procent jämfört med föregående månad. Index för villor steg däremot med 0,2 procent.

Enligt SEBs boprisindikator steg stockholmarnas förväntningar på bostadspriserna i januari med 6 enheter till 47.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Efterfrågan ökar mer än utbudet i Stockholm i januari. Visningarna är välbesökta och köpviljan är stor. Trots detta ökar inte priserna nämnvärt i generella termer. De lånerestriktioner som finns begränsar köparnas möjligheter till att lägga högre bud. Detta gäller främst de mindre bostäderna som har unga köpare. Restriktionerna skapar även en inlåsnings effekt som hämmar utbudet av större bostäder. Idag blir boendekostnadsförändringen och vinstskatten för stor för många vid ett byte varför de hellre väljer att bo kvar. Det lägre utbudet av större bostäder ger en större prisökning jämfört med de mindre bostäderna.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Året har börjat starkt och intresset är fortsatt stort i de flesta av projekten. Det visade inte minst årets första stora visningshelg den 12 januari som var välbesökt i alla projekt. Fortfarande är tiden från första kontakten till bindande avtal lång även om den har kortats. Finansieringsfrågan är den klart största

orsaken till detta men även en viss beslutsvårda hos köparna. Det krävs ofta flera visningar och diskussioner innan beslut tas.

Intresset är fortfarande störst i de projekt som har tillträde inom 6-12 månader. Främsta skälet till det är bankernas krav på att kunden ska ha sålt sitt befintliga boende innan lån beviljas. En positiv förändring märker vi dock i projekt med längre tillträdestid. Efter årsskiftet har de fått ett något ökat intresse från spekulanterna. Här är det främst spekulanter med god ekonomi som är intresserade. De uppskattar att det är lite längre till inflyttning och har goda ekonomiska marginaler.

De säljstarter vi har haft i januari har rönt stort intresse och försäljningen har gått bättre än planerat. Det är ett tydligt tecken på att marknaden inte är lika orolig för framtiden längre.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 0,1 procent jämfört med föregående månad. Villaindex sjönk med 1,8 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna minskade med 1 enhet från 39 till 38.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet är fortsatt lågt i Göteborgsområdet, 16% lägre än samma period förra året.

2019 var året då säljarna återfick övertaget. Januari har startat mycket bra, det har varit högtryck på visningarna och försäljningarna har skett i en allt snabbare takt. I flera fall har man inte hunnit annonsera eller sålt på förhand (innan ordinarie visning). Köparna har bokstavligt stått i kö. Överlag har villamarknaden gått bättre än bostadsrättsmarknaden under 2019, vilket skiljer sig från hur det sett ut tidigare år. De senaste åren har det varit bostadsrättsmarknaden som stått starkast – men nu ser vi ett trendbrott, säger Mathilda Adelborg på Booli.

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. Fundamenta är stark för fortsatta uppgångar.

Prisutvecklingen på bostadsrätter i stor Göteborg under senaste 12 månaderna är 4,4%, och i de centrala delarna 3%. Prisutvecklingen på villor i stor Göteborg har varit under samma period 6,3%. Priserna börjar närma sig toppnivån under sommaren 2017.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

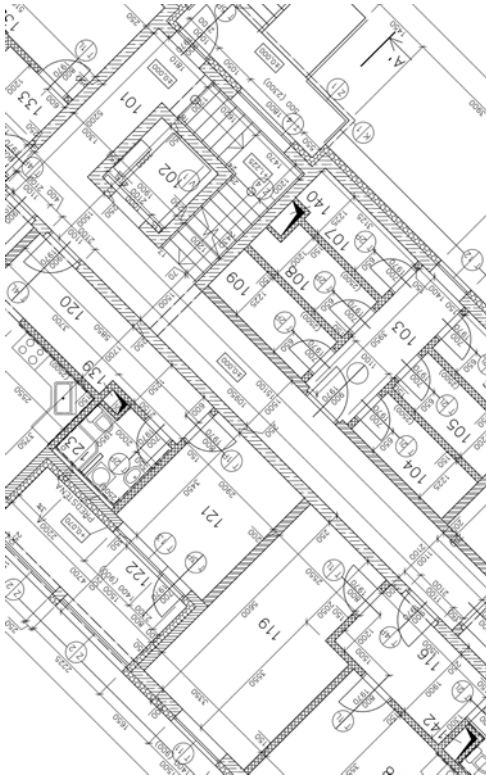
I Göteborg finns ett visst överutbud av nyproducerade bostäder, dock har dessa projekt kommit fram till ett optimalt försäljningsläge, dvs 6-12 månaders kvar till inflyttning.

Vi ser i flera projekt där inflyttningen börjar närma sig, blir det möjligt att ha visningslägenheter i projektet och man kan öppna upp samtliga lediga lägenheter och ha s.k. "öppet hus"

Tillsammans med ev erbjudande så blir det ett ganska enkelt beslut att bestämma sig för att köpa nyproduktion. Man säljer även sin nuvarande bostad i samma marknad. Banken är också nöjd.

Risken vi ser, när nyproduktionsmarknaden börjar att fungera igen, är att byggherrarna säljstartar flera av sina projekt samtidigt och det blir ett nytt överutbud och tillträde som ligger flera år fram i tiden. Då börjar det om igen, trögheten och oron kommer tillbaka på marknaden.

Vi ser just nu i alla fall att spekulanter börjar bli aktiva igen och de kan även tänka sig projekt som ligger längre fram i tiden. Det är dock viktigt att försäljningen börjar med att teckna bokningsavtal, för att få igång ett stort intresse redan från början. Försäljning leder försäljning, när fler ser att det bokas upp, så vågar flera göra likadant.





MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen i centrala Malmö har sjunkit med 0,2% medan i ytterområden har priserna stigit med 0,3% senaste månaden. Priserna för villor i Malmö stad har sjunkit med 0,6%.

Skåningarnas förväntningar på bostadspriserna ökade med 1 enhet från 56 till 57 enligt SEB:s Boprisindikator och ligger därmed fortsatt i topp.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmö var utbudet på successionsmarknaden väldigt lågt under december månad. Det var under 200 objekt ute till salu vilket är den lägsta siffran på 10 år. I december månad brukar det generellt vara färre bostäder till salu men i år var det långt under normalt. Många av kunderna väntade med att publicera bostaden till efter ledigheterna.

Flertalet spekulanterna avvaktade därmed också till efter ledigheterna med att köpa bostad vilket vi tror ledde till sjunkande priser i Malmö. Starten på året har varit bra, utbudet har ökat men inte riktigt nått de nivåer de var på innan december månad. Försäljningen har däremot varit väldigt bra jämfört med januari föregående år. Enligt Erik Olsson fastighetsförmedling har det varit +18% i försäljningar fram till samma tidpunkt föregående år (2020-01-26).

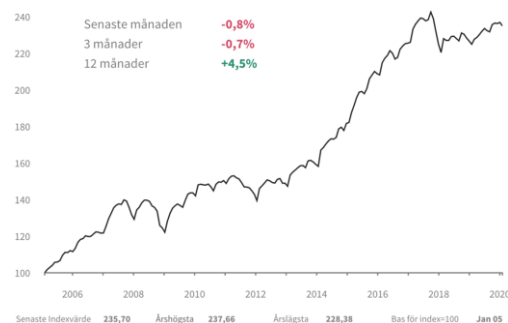
MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Även utbudet på nyproduktion sjönk under december månad men inte i samma utsträckning som på successionsmarknaden. Enligt Booli var det 1 117 bostäder ute till salu vecka 52 jämfört med 1 257 bostäder vecka 48. Dessa siffror tyder på att intresset var högt för nyproduktion under december månad. Det låga utbudet på successionsmarknaden kan vara anledning till detta.

Januari har även på nyproduktionsmarknaden börjat med mycket visningsbesökare och även flertalet sålda bostäder

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.



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX Sverige	235,70	-0,8%	-0,7%	+4,5%
Bostadsrätter Sverige	235,68	-0,8%	-0,7%	+4,5%
Stockholm	235,68	-0,8%	-0,7%	+4,5%
Göteborg	235,70	-0,8%	-0,7%	+4,5%
Malmö	235,68	-0,8%	-0,7%	+4,5%
Villor Sverige	235,72	-0,8%	-0,7%	+4,5%
Stockholm	235,72	-0,8%	-0,7%	+4,5%
Göteborg	235,68	-0,8%	-0,7%	+4,5%
Malmö	235,72	-0,8%	-0,7%	+4,5%

HOX INDEX – FORTSATT NEDÅT PÅ BOSTADSMARKNADEN I DECEMBER

I december går prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, ner med 0,8 procent. Bostadsrättsindex är stillastående medan villaindex sjunker med 1,4 procent. I Stockholm går bostadsrätterna ner med 0,1 procent medan villorna stiger med 0,2 procent. I Göteborg ökar bostadsrättsindex med 0,1 procent medan villaindex går ner med 1,8 procent. I Malmö ökar bostadsrätterna med 0,1 procent medan villorna går ner med 0,6 procent.

December är ofta en svag månad på bostadsmarknaden. Justerat för säsongeffekter ökar HOXSWE med 0,6 procent. Efter säsongjustering går bostadsrättsindex för riket upp med 0,7 procent medan villaindex ökar med 0,5 procent.

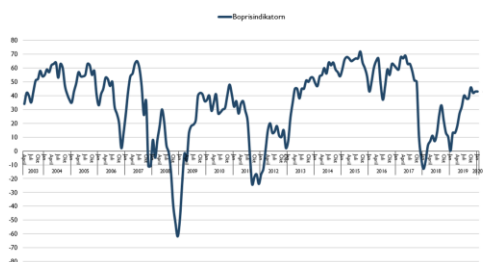
Vi har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden under första halvan av januari i Stockholm och Göteborg. I Stockholm går då priserna upp med 1 procent och i Göteborg med 2 procent.

Antalet försäljningar i riket under december låg ungefär på samma nivå som 2018 och 5 procent över 2017 års nivå.

Marknadsindikatorn från Valueguards mäklarpanel har de två första veckorna 2020 tagit ett stort steg uppåt till strax under 50 från den nivå runt 30 den legat på under sista kvartalet 2019. 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.

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.



SEB:S BOPRISINDIKATOR - FÖRVÄNTNINGARNA PÅ BOSTADSPRISERNA FORTSÄTTER STIGA

SEB:s Boprisindikator ligger i januari kvar på samma nivå som föregående månad (43). På regional nivå ligger Skåne fortsatt i topp. Samtliga regioner återfinns i ett spann mellan 38 och 57. En tydlig nedgång har dock skett bland både de som tror på stigande och på sjunkande priser, medan andelen som tror på stillastående priser i det närmaste har fördubblats. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå om ett år stiger och ligger nu på 0,46 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga lån minskar något jämfört med förra månaden och ligger på 6 procent.

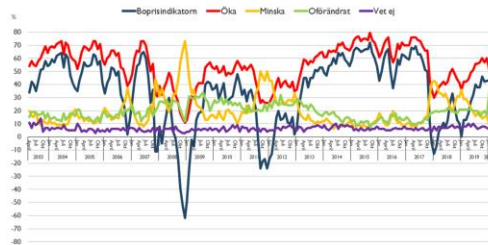
Andelen hushåll som tror på stigande priser minskar med 8 enheter sedan förra månaden och ligger nu på 52 procent. Av de tillfrågade hushållen svarar 9 procent att de tror på sjunkande priser det kommande året. Det är en minskning med 8 enheter från föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser har däremot ökat kraftigt från 17 till 33 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 43.

- Efter ett starkt 2019, där Boprisindikatorn gick från 0 till 43, ser vi en mer avvaktande inledning på det nya året. Boprisindikatorn ligger visserligen kvar på samma relativt höga nivå som i december 2019 men de underliggande siffrorna visar att färre tror på stigande eller sjunkande priser. I stället ser vi nästan en fördubbling, från 17 till 33 procent, av andelen som tror på stillastående priser. Troligen bidrar både Riksbankens räntehöjning och de sämre allmänekonomiska utsikterna till hushållens mer neutrala inställning, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson.

Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,46 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att

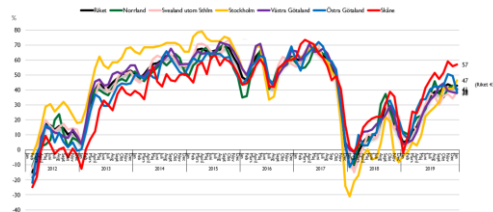
reporäntan kommer att ligga på 0,46 procent. Det är en kraftig uppgång från förra månaden då hushållen i genomsnitt trodde på 0,07 procent.



- I december beslutade Riksbanken att höja reporäntan till noll efter fem år med minusränta. Det har påverkat hushållen som tydligt skruvar upp sina ränteförväntningar. En reporänta på nästan en halv procent är betydligt högre än Riksbankens egen prognos som ligger kvar på noll procent i ett par år. Om hushållen inte tagit till sig Riksbankens prognos, eller om de helt enkelt inte tror på den, är svårt att säga. Men i vilket fall som helst är ränteförväntningarna viktiga för bostadspriserna och det här blir en central fråga att följa i kommande redovisningar av Boprisindikatorn, 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 marginellt lägre nivå jämfört med förra månaden (7 procent). Andelen som säger att de idag har en kombination av fast och rörlig ränta på sina bostadslån minskar med 6 enheter jämfört med förra månaden och ligger nu på 17 procent. De som enbart har rörlig ränta ökar med 7 procentenheter och ligger på 29 procent medan de med fast ränta ökar med 3 procentenheter till 23 procent.



Boprisindikatorn minskade mest i Östra Götaland 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 11 enheter, från 50 till 39. I Norrland minskade den från 43 till 41 och i Västra Götaland minskade den med 1 enhet från 39 till 38. Störst ökning ser vi i Stockholm med 6 enheter till 47 och i Svealand utom Stockholm där indikatorn ökade med 4 enheter till 39. Skåne ligger fortsatt i topp och ökade med en enhet, från 56 till 57.

HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR

Återhållsamma hushåll

Hushållens konfidensindikator föll i januari tillbaka med 2,1 en-heter till 92,6 och pekar på ett mer dämpat stämningssläge än normalt. Nedgången beror främst på att hushållen har blivit mindre optimistiska om utvecklingen av den egna ekonomin de kommande tolv månaderna. Det är dock inte denna fråga som förklarar den låga nivån på konfidensindikatorn, utan förväntningarna på utvecklingen av den svenska ekonomin tolv månader framåt tillsammans med inställningen till kapitalvaruinköp i nuläget.

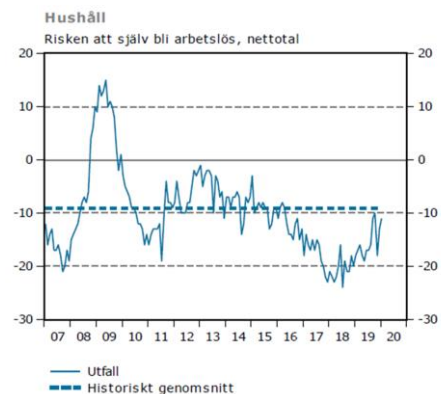
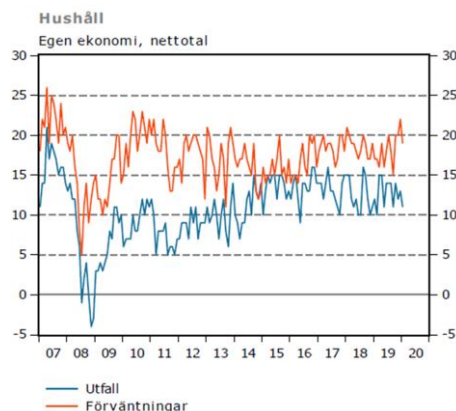
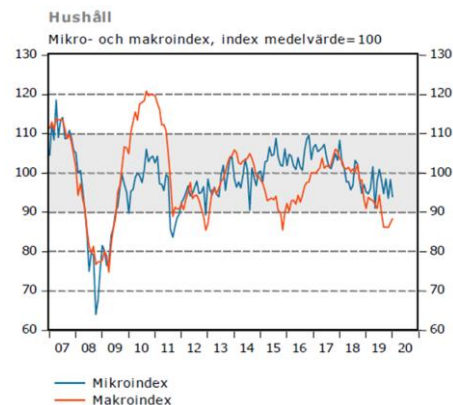
Förväntningar och planer: Hushållens förväntningar på arbetslösheten i Sverige blev i januari något mindre dystra men är fortsatt betydligt mer pessimistiska än normalt. Samtidigt bedöms risken att själv bli arbetslös ha minskat.

För fjärde månaden i rad blev hushållens inställning till om det för närvarande är fördelaktigt att spara mer positiv. Det är även ovanligt många hushåll som säger att deras egen ekonomiska situation är sådan att de sparar i nuläget.

Hushållens inställning till om det är rätt tidpunkt att göra stora inköp är negativ. Andelen hushåll som anser att man bör avvakta med att göra stora inköp är den högsta sedan 2014. Även planerna på egna inköp av kapitalvaror är betydligt mer återhållsamma än normal.

Andelen hushåll som bedömer det som troligt att de kommer att renovera bostaden inom tolv månader ligger fortsatt strax under det historiska genomsnittet. Däremot är det ungefär lika många hushåll som normalt som planerar att köpa bil.

Pris- och ränteförväntningar: Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt steg, från 3,2 procent i december till 3,4 procent i januari. Samtidigt har förväntningarna på den rörliga bostadsräntan justerats upp 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



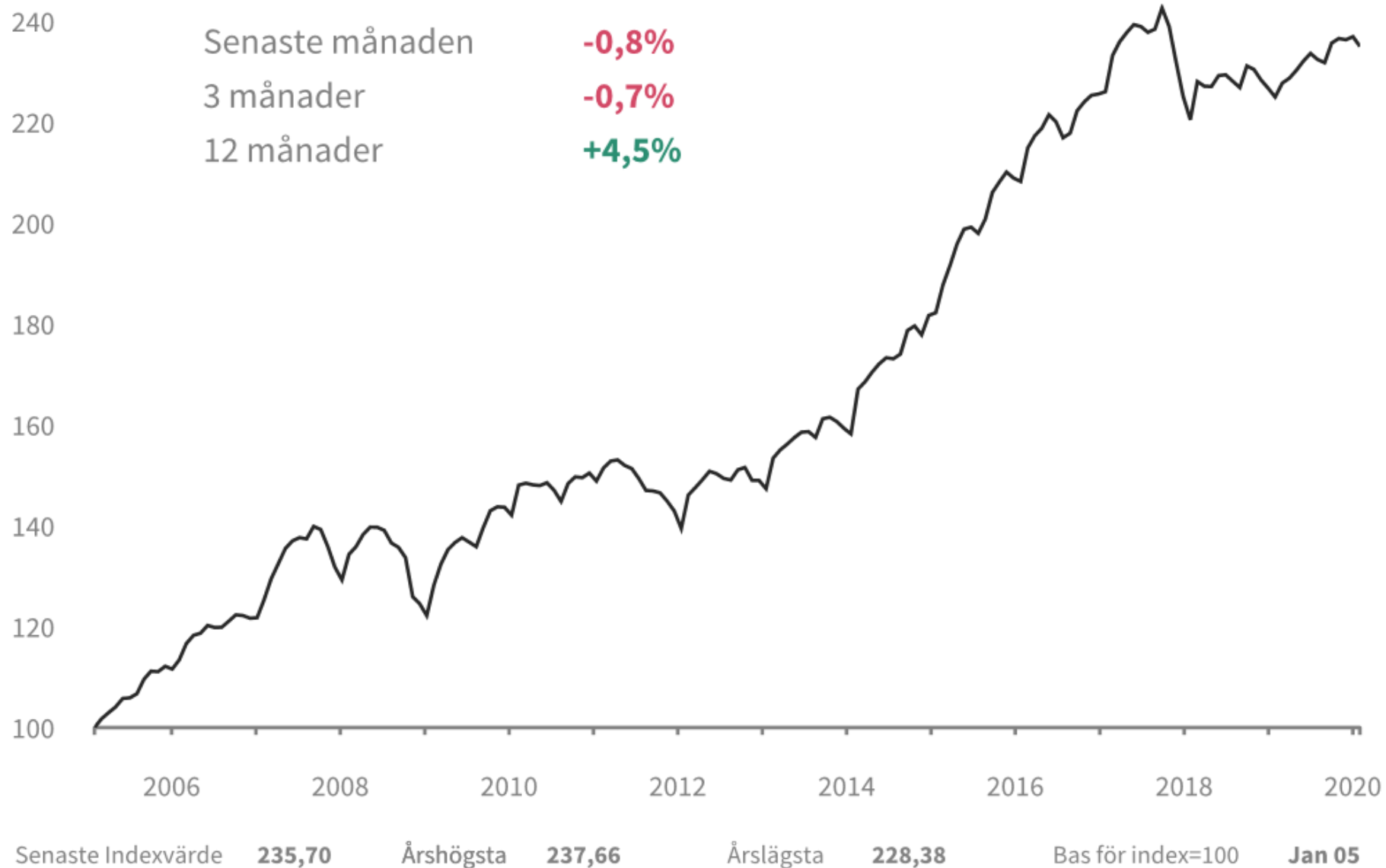
ODENGATAN 82
113 22 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



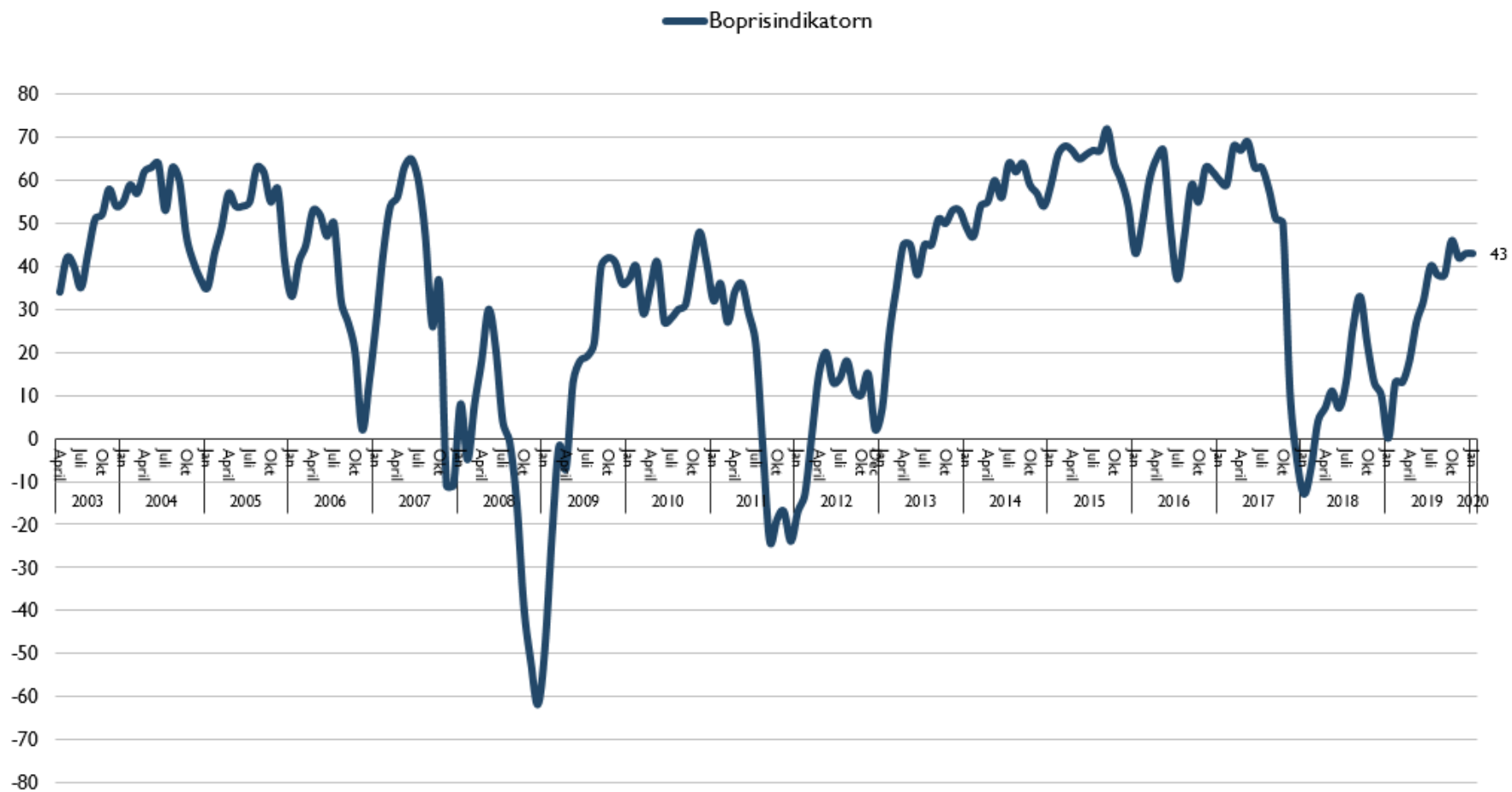
ODINGSGATAN 2
411 03 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se

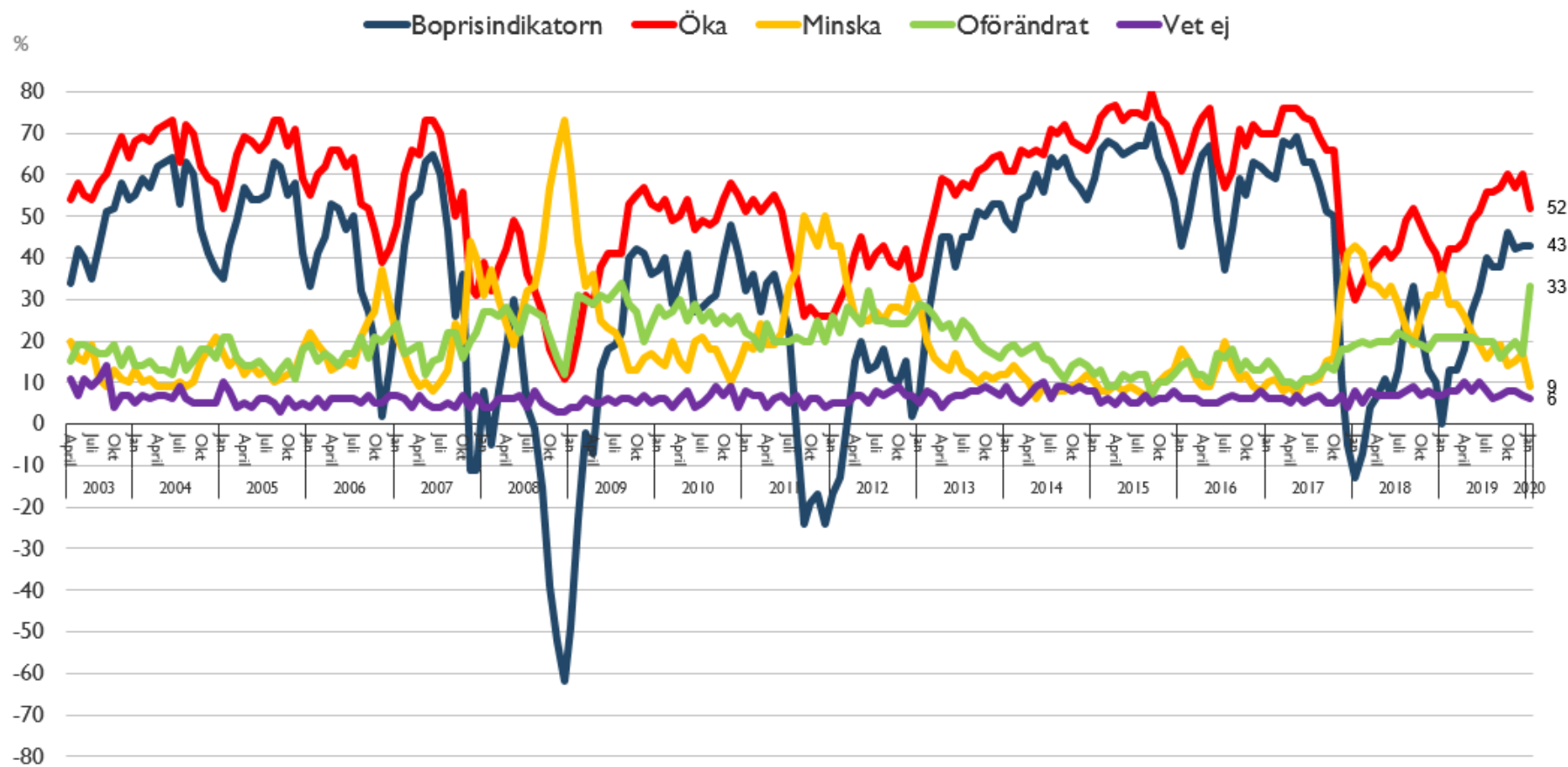


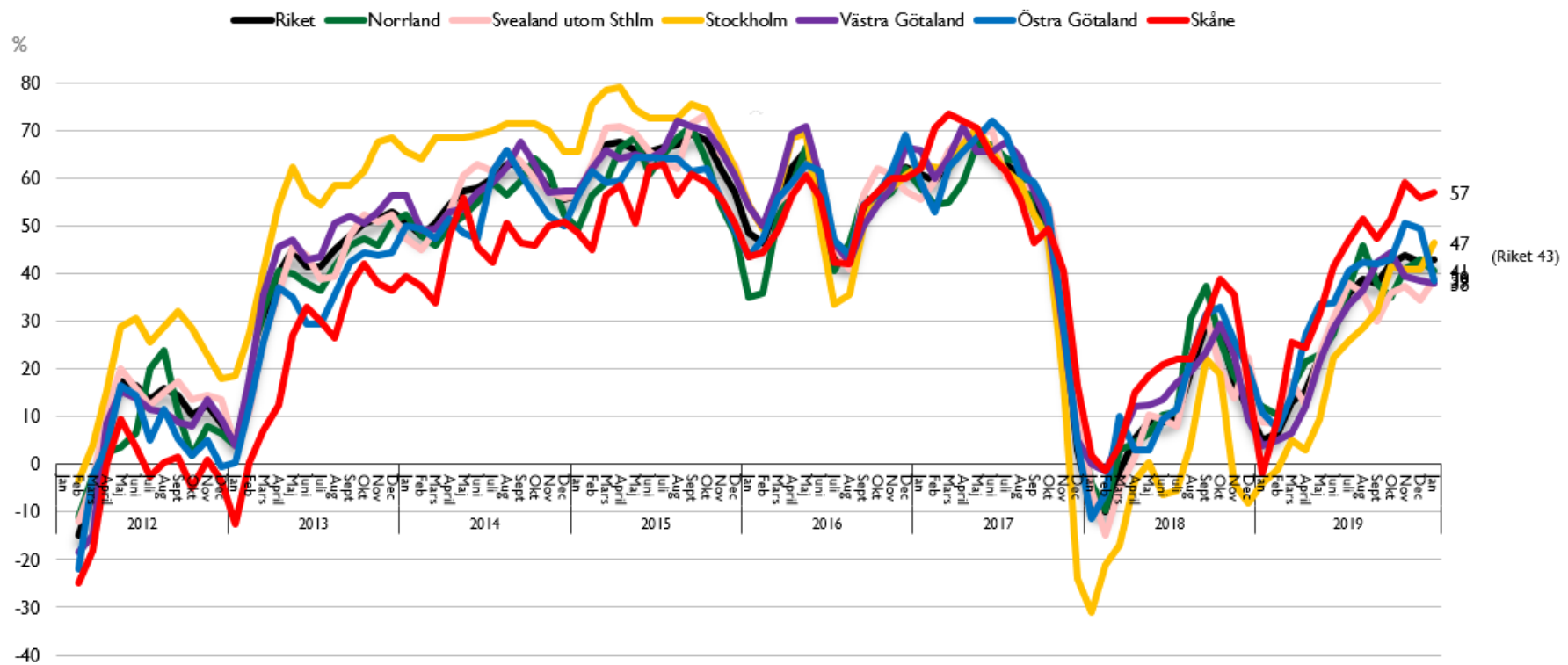
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



Marknad	Index	1 månader	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	235,70	-0,8%	-0,7%	+4,5%
Bostadsrätter Sverige	295,01	0,0%	+0,4%	+4,6%
Stockholm	281,89	-0,1%	+1,1%	+5,2%
Göteborg	335,12	+0,1%	-0,2%	+4,4%
Malmö	258,09	+0,1%	+0,5%	+6,4%
Villor Sverige	218,07	-1,4%	-1,4%	+4,4%
Stockholm	219,27	+0,2%	+0,2%	+4,2%
Göteborg	225,83	-1,8%	-0,2%	+6,3%
Malmö	203,72	-0,6%	-0,8%	+5,4%

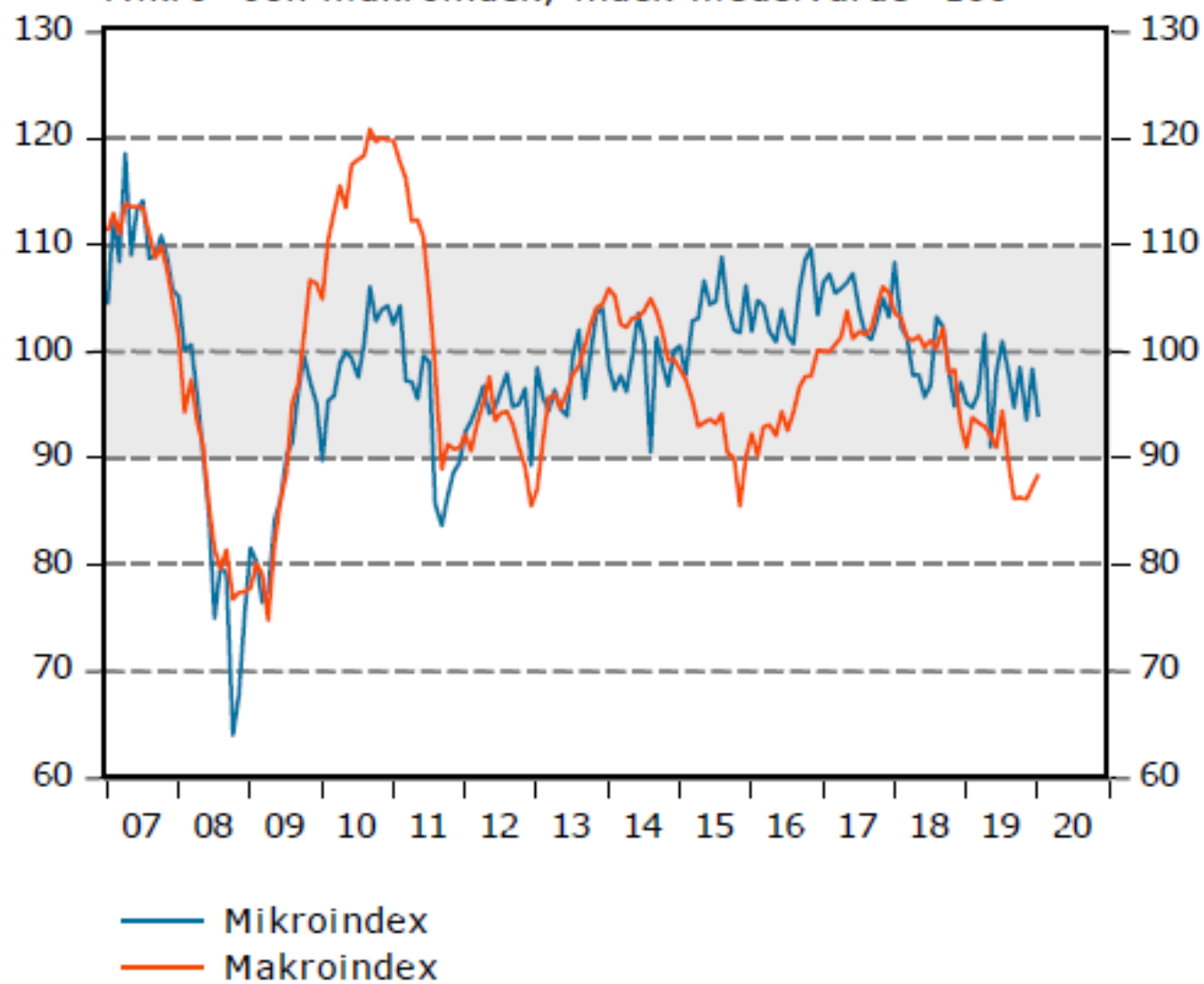






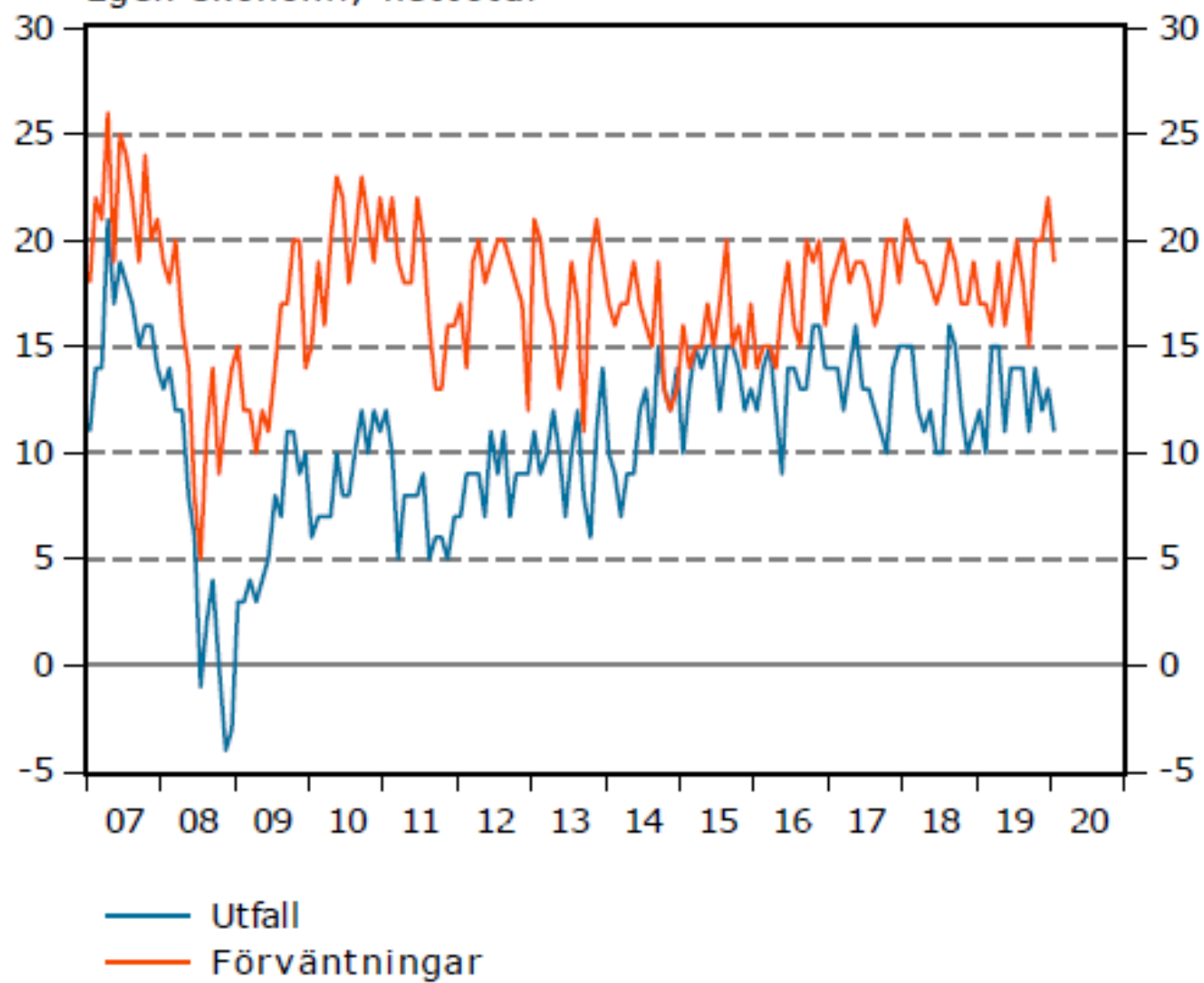
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde= 100



Hushåll

Egen ekonomi, netttotal



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

