



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för mars. 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 MARS 2020

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Snabb förändring på bostadsmarknaden

Idag är det extremt svårt att försöka sammanfatta läget på bostadsmarknaden under en månad. Vi på Nytt Hem har sett en radikal förändring bara den senaste veckan. I takt med att covid-19 utbreder sig och restriktionerna blir fler påverkas aktörernas agerande på bostadsmarknaden. Oron för de ekonomiska effekterna skapar en avvaktande marknad där de som inte behöver förändra sitt boende lägger flyttplanerna på hyllan tills situationen klarnar.

Rapporterna nedan är utfall från en marknad som gällde under februari och en bit in i mars. Sedan dess har en hel del hänt vilket kommer synas först vid nästa rapportering.

Experter: Coronakrisen kommer att påverka bostadsmarknaden

Börsen rasar i effekterna av coronasmittan. Att bostadsrättsmarknaden också kommer påverkas av krisen är troligt, enligt experter. Men osäkerheten är stor kring exakt vad som kommer hända



Finansinspektionen rekommenderar bankerna att låta bostadsägare minska eller pausa amorteringarna under en period om de drabbas av inkomstbortfall i följderna av coronaepidemin.

Att bostadsmarknaden kommer att påverkas av det nattsvarta läget på börsen är högst sannolikt. Men vad som kommer hända blir till stor del bara gissningar i nuläget.

– Nya bostadsägare som sitter med stora bolån kan få det bekymmersamt om de blir arbetslösa eller om bostadpriserna skulle gå ned markant. För andra ser det annorlunda ut. I genomsnitt är belåningen 60 procent och bostadpriserna kan falla väldigt mycket innan värdet understiger skulden, säger statliga bolåneföretaget SBAB:s chefsekonom Robert Boije.

Om arbetslösheten ökar rejält kommer det att få effekter på bostadsmarknaden.

– Går vi in i en recession med kraftigt ökande arbetslöshet så kommer det att synas på bostadsmarknaden också, säger Robert Boije. Han påpekar också att den lättnad i amorteringarna som Finansinspektionen nu förespråkar skulle minska problemet för nya högt skuldsatta bostadsköpare.

"Värre för de som just flyttat in i dyra nya hyresrätter"

Hans Lind, professor i fastighetsekonomi på KTH, tror att coronasmittan i första läget kommer att minska omsättningen på bostadsrättsmarknaden.

– De som har tänkt sälja väntar hellre än att gå ner i pris, särskilt när omfattningen av nedgången är svår att bedöma.

Kommer vi att få se en priskrasch på bostadsrätter?

– Så länge som de nuvarande ägarna kan vänta med att sälja kommer det inte att bli någon priskrasch och min bedömning att de allra flesta kan vänta. Detta såg vi tydligt 2008-2009 där det just var omsättningen som dök och inte priserna, säger Hans Lind och fortsätter:



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.

– Om hushållen kan skjuta på amorteringarna gör de låga räntorna att det är billigt att äga sin bostad. Det blir värre för de som just flyttat in i dyra nya hyresrätter som dessutom kan ha ganska begränsade alternativ.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i februari med 2,2 procent jämfört med föregående månad. Index för villor steg med 1,2 procent.

Enligt SEBs boprisindikator steg stockholmarnas förväntningar på bostadspriserna i februari med 1 enhet till 49.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Det vi har sett på bostadsmarknaden i Stockholm efter Coronavirusets intåg är en ökad stress. De köpare som har behöver byta boende är stressade över att hitta något nytt och de säljare som behöver sälja nu är stressade över att marknaden riskerar att stanna upp eller sjunka. Det har fått till följd att utbudet ökat på Hemnet senaste veckorna. Dock är vår bedömning att antalet försäljningar kommer minska i takt med att de som måste köpa blir färre. De som kan avvakta med ett köp gör så. På sikt tror vi även att utbudet kommer sjunka tills de ekonomiska konsekvenserna är mer överblickbara. Detta då även säljarna troligen väljer att avvakta om de kan. Skulle en tro på ett kraftigt prisfall få grepp om marknaden kan dock utbudet öka betydligt.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nyproduktionsmarknaden hade bra fart i början av mars men sedan kom Coronakrisen ifatt även bostadsmarknaden. Antalet besökare på allmänna visningar har minskat till nästan noll och kunderna vill istället ha enskilda visningar. Så här långt är det mest en avvaktande stämning. Intresse finns för projekten men man avvaktar för att se hur Coronakrisen slår på ekonomin och samhället. En effekt av

rådande osäkerhet kan vara att projekt som är i bokningsskedet och har långt till tillträdet kan vara de som lättast hittar kunder. Att sälja sitt nuvarande boende nu bedöms av många som osäkert men tron på bostadsmarknaden på lång sikt är god.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 0,8 procent jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 1,4 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna steg med 6 enheter från 40 till 46.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet ökar kraftigt i Göteborgsområdet. Coronaeffekten visar sig nu i utbudet av bostadsrätter till salu i Göteborg och Västra Götaland. Kurvan går spikrakt upp, med 29% nya bostäder som lagts ut på Hemnet, mot samma period förra året, visar Hemnets statistik. Det finns säkert en oro för sjunkande priser som börjar tillta, säger analytikern Erik Holmberg. Säljarna passar på att försöka tidigarelägga redan planerade försäljningar eftersom man inte vet om det kommer ytterligare restriktioner och om visningar kommer att vara möjliga. Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden under första halvan av mars visar att priserna är stillastående.

Många mäklare försöker hitta digitala lösningar för visningar och presentation av lägenheterna. Man sållar ut de som bara är nyfikna och sedan får de som är verkligt intresserade komma på privata visningar. Det är viktigt att man inte förlitar sig på enbart digitala visningar då du som spekulant har en omfattande undersökningsplikt.

Prisutvecklingen på bostadsrätter i stor Göteborg under senaste 12 månaderna är 5,8%.

Prisutvecklingen på villor i stor Göteborg har varit under samma period 6,7%.





GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Vi på NYTT HEM ser att spekulanterna är intresserade och går gärna på privata visningar istället för "Öppet Hus". Det blir en situation som leder mot fler och fler privata möten och besök. Detta behöver inte leda till att intresset i stort minskar. Många är mer oroad för att andra skall drabbas av Coronavirus än att själv drabbas. Givetvis är många rädda för att arbetslösheten skall öka kraftigt men det är alldeles för tidigt att säga om bostadsbranschen kommer att drabbas lika hårt som resebolagen, hotell och restaurang. Vi ser att de projekt som precis startat och gått ut med försäljningen till sina vip-kunder, har fallit väl ut, dvs bokningsgraden har varit ganska hög. Så vi konstaterar att de köpare som redan bestämt sig och fått lånelöfte fullföljer sin affär. Däremot de som bor bra och inte har något brådskan, sitter "stilla i båten" just nu. Viktigt att man som mäklare granskar lånelöften mer just nu, då flera banker villkorar lånelöftet nu med olika begränsningar. Däremot finns skäl till undantag från amortering pga Coronaviruset som är ett extraordinärt tillstånd, under en begränsad period. Banken kan gå med på att pausa eller minska amorteringarna.

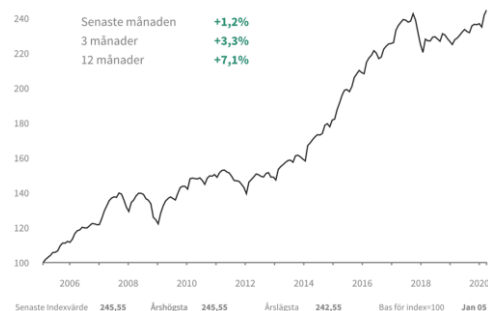
MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätten i Malmö har ökat med 3% medan priserna för villor i Malmö har stigit med 0,9%.

SEBs Boprisindikator för Skåne är fortsatt högst i landet och är oförändrad på 57 från föregående månad.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet har under februari månad fortfarande hållit sig på låga nivåer och priserna har fortsatt att öka. Budgivning var vanligt förekommande och det har resulterat i ökningen av priserna. I februari månad var det ej oroligt kring viruset Covid-19 utan det var precis som vanligt på bostadsmarknaden. Däremot märkte vi mer oro bland spekulanter på visningarna i mitten av mars i takt med att fler fall rapporterades i Sverige. Detta har senare resulterat i färre visningsbesökare. Många spekulanter är oroliga för vad detta kommer leda till och därmed börjar många vara avvaktande med både försäljning och köp.



Region	Index	Villor	Villor	Villor
HOX Sverige	100,00	+0,2%	+0,2%	+0,2%
Bostadsrätts Sverige	100,00	+0,2%	+0,2%	+0,2%
Stockholm	100,00	+0,2%	+0,2%	+0,2%
Göteborg	100,00	+0,2%	+0,2%	+0,2%
Malmö	100,00	+0,2%	+0,2%	+0,2%
Väster Sverige	100,00	+0,2%	+0,2%	+0,2%
Stockholm	100,00	+0,2%	+0,2%	+0,2%
Göteborg	100,00	+0,2%	+0,2%	+0,2%
Malmö	100,00	+0,2%	+0,2%	+0,2%

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: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för nyproducerade bostäder har i februari månad fortsatt öka. Enligt Booli så fortsatte utbudet att minska och antalet bostäder till salu i slutet av februari var 977 bostäder från 1 072 bostäder till salu i början av månaden. I mars månad började sedan oron för Covid-19 och det rapporterades om smittspridning i landet vilket bl.a. ledde, till att större byggbolag ställde in öppna visningar för inte att utsätta människor för risk vid större folksamlingar. Privata visningar erbjuds nu istället för öppna visningar.

HOX INDEX – BRED UPPGÅNG PÅ BOSTADSMARKNADEN I FEBRUARI

I februari går prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, upp med 1,2 procent. Bostadsrättsindex stiger med 1,4 procent och villaindex ökar med 1,1 procent. I alla tre storstäderna stiger såväl bostadsrätts- som villaindex. I Stockholm är ökningen 2,2 procent för bostadsrätter och 1,2 procent för villor. I Göteborg stiger bostadsrättsindex med 0,8 procent medan villaindex stiger med 1,4 procent. I Malmö ökar bostadsrätterna med 3,0 procent och villorna med 0,9 procent.

Det är vanligt att index stiger i februari, justerat för säsongseffekter ökar HOXSWE med 0,7 procent. Efter säsongjustering går bostadsrättsindex för riket upp med 1,1 procent medan villaindex ökar med 0,6 procent.

Valueguard har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden under första halvan av mars i Stockholm och Göteborg. I både Stockholm och Göteborg är då priserna stillastående, men med en tendens till uppgång i Stockholm.

Antalet försäljningar i riket under februari låg ungefär 10 procent högre än 2019 och på samma nivå som 2018.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR FORTSÄTTER ATT STIGA

SEB:s Boprisindikator ökar i mars med två punkter till 47. På regional nivå ligger Skåne fortsatt i topp. Samtliga regioner återfinns i ett spann mellan 36 och 57. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå om ett år ligger kvar runt en halv procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga lån minskar från förra månadens 6 procent till 4 procent.



Andelen hushåll som tror på stigande priser ökar med två enheter jämfört med förra månaden och ligger nu på 55 procent. Av de tillfrågade hushållen svarar 8 procent att de tror på sjunkande priser det kommande året. Det är samma nivå som föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser har minskat med tre enheter och ligger denna månad på 29 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 47 vilket är en uppgång med två enheter från förra månaden.

VAD ÄR SEB:S BOPRISINDIKATOR?

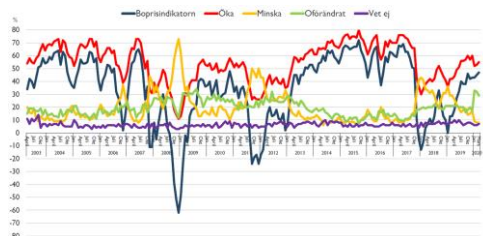
SEB:s Boprisindikator definieras som skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser.

- Hushållens tro på bostadsmarknaden är fortsatt stark och till och med stigande. Det är lite överraskande med tanke på att vi både ser en avmattning i samhällsekonomin och att hushållen är mer avvaktande kring den egna privatekonomin i år jämfört med förra året. Dessutom har vi Coronaepidemin som ökar oron och har en dämpande effekt på de flesta ekonomiska indikatorer. Å andra sidan är bostadsefterfrågan fortfarande stor och räntorna låga. Hushållens bild är uppenbarligen att det räcker för fortsatta prisuppgångar, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson.

Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,50 procent om ett år

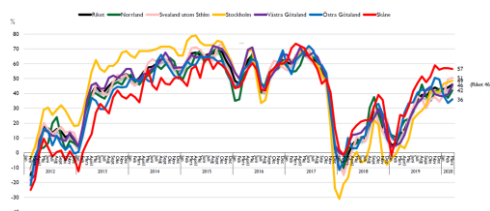
På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att ligga på 0,50 procent. Det är en marginell minskning från förra månaden då hushållen i genomsnitt trodde på 0,52 procent.

- Svenska folket fortsätter att ligga över både Riksbankens och marknadens förväntningar på ränteutvecklingen. Visserligen sker en liten nedjustering den här månaden men en halv procents reporänta om ett år är ändå klart högre än Riksbankens egen prognos som säger att den ska ligga runt nollan under ett par år framöver. Coronavirusets framfart skapar dessutom ett tryck nedåt på reporäntan så möjligen ligger hushållens förväntningar för högt, säger Jens Magnusson.



Fyra procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 4 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en minskning på två procentenheter jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag har en kombination av fast och rörlig ränta på sina bostadslån minskar med en enhet jämfört med förra månaden och ligger nu på 18 procent. De som enbart har rörlig ränta ökar med en procentenhet och ligger nu på 24 procent medan de med fast ränta minskar med 3 procentenheter till 23 procent.



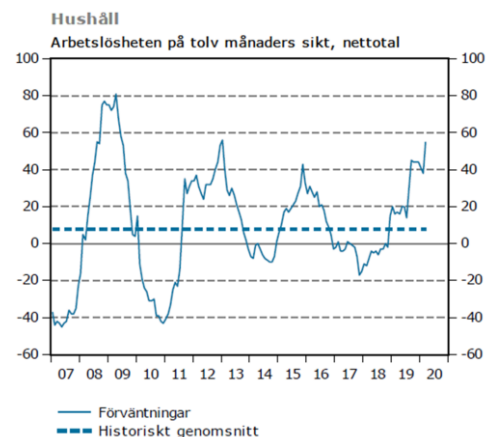
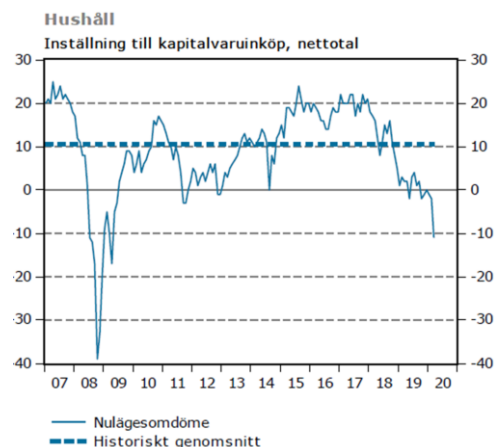
Boprisindikatorn ökade mest i Västra Götaland men ligger fortsatt högst i Skåne

På regional nivå redovisas Boprisindikatorn som ett medelvärde av de två senaste månaderna. Störst ökning ser vi i Västra Götaland med 6 enheter, från 40 till 46. I Norrland ökade den från 37 till 42 och i Östra Götaland ökade den med 2 enheter från 34 till 36. I Stockholm och Svealand utom Stockholm ökar indikatorn med vardera en enhet till 49 respektive 51. Skåne ligger fortsatt i topp på samma nivå tredje månaden i rad, 57 enheter.

HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR

Hushållen avvaktande till stora inköp

Hushållens konfidensindikator föll i mars tillbaka rejält med 8,9 enheter till 89,6 och pekar på ett betydligt svagare stämningsläge än normalt. Förändringen i indikatorn är den största sedan oktober 2008. Samtliga ingående frågor bidrog till nedgången men olika mycket. Hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget dämpades ytterligare i mars och är den fråga som bidrar mest negativt till indikatorns nivå.



Hushållens syn på hur deras egen ekonomi har utvecklats de senaste tolv månaderna är, trots att den har dämpats, något starkare än normalt. Även förväntningarna på utvecklingen av den egna ekonomin de kommande tolv månaderna försämrades och ligger nära det historiska genomsnittet. Planerna för hushållens kommande kapitalvaruinköp är fortsatt betydligt mer återhållsamma än normalt medan en hög andel hushåll uppger att det är troligt att de kommer att kunna spara något det närmaste året.

Hushållens syn på utvecklingen av den svenska ekonomin de senaste tolv månaderna försämrades jämförelsevis mycket. Samtidigt är både förväntningarna på den svenska ekonomin på tolv månaders sikt och förväntningarna på arbetslösheten i Sverige betydligt mer pessimistiska än normalt. *Pris- och ränteförväntningar:* Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt sjönk, från 3,4 procent i februari till 3,1 procent i mars. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan har 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



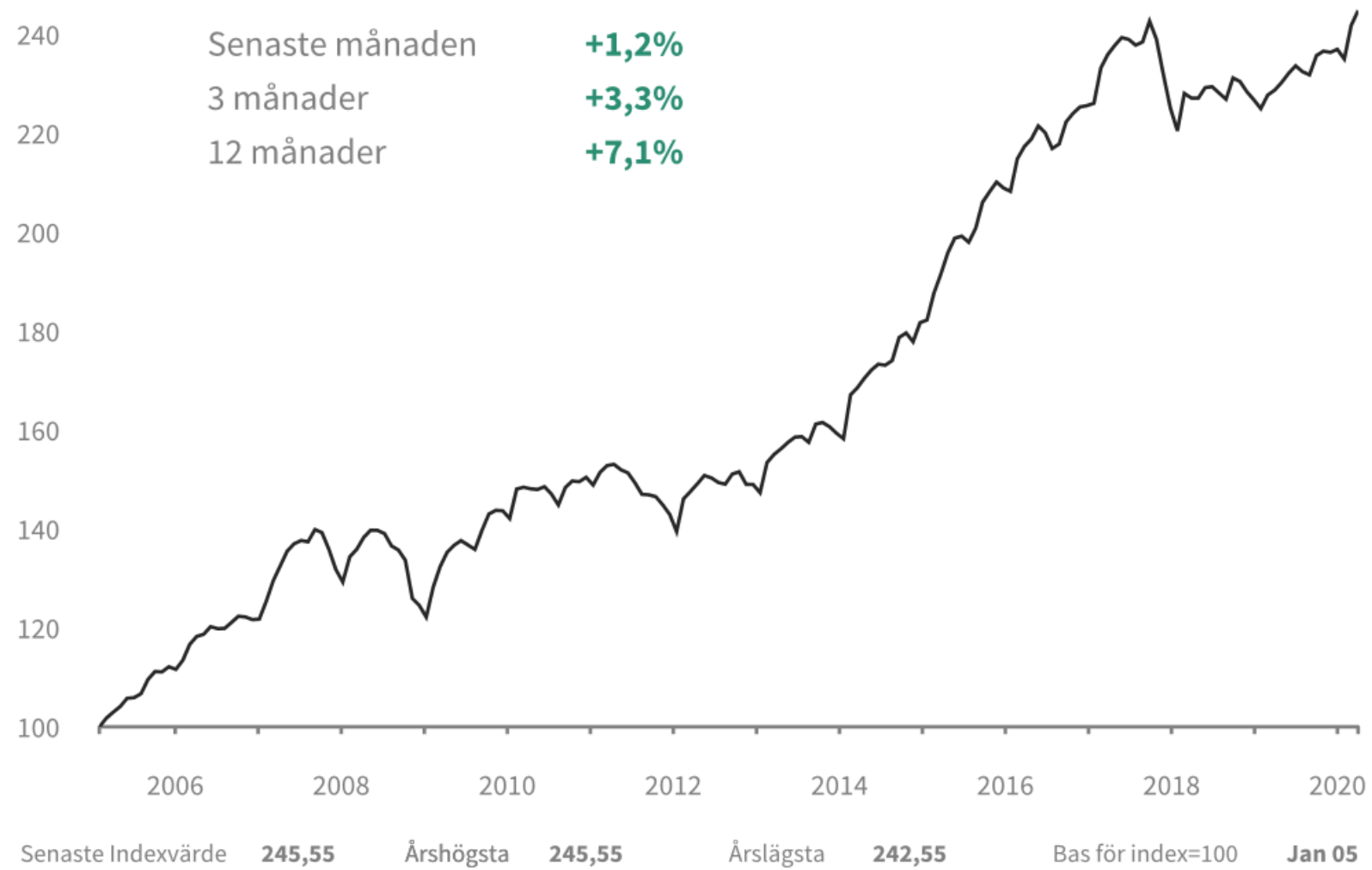
ODENGATAN 82
113 22 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



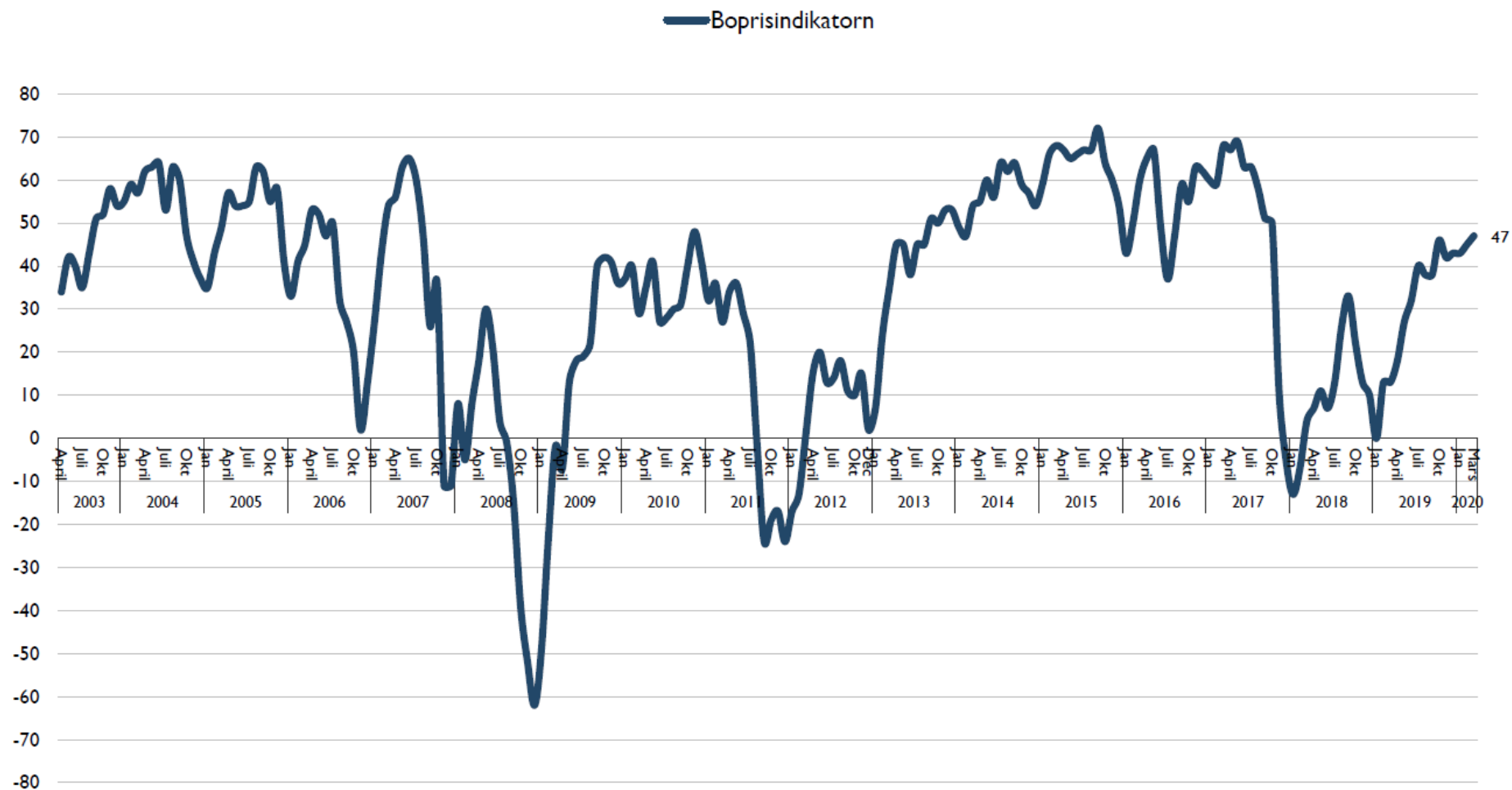
ODINGGATAN 2
411 03 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se

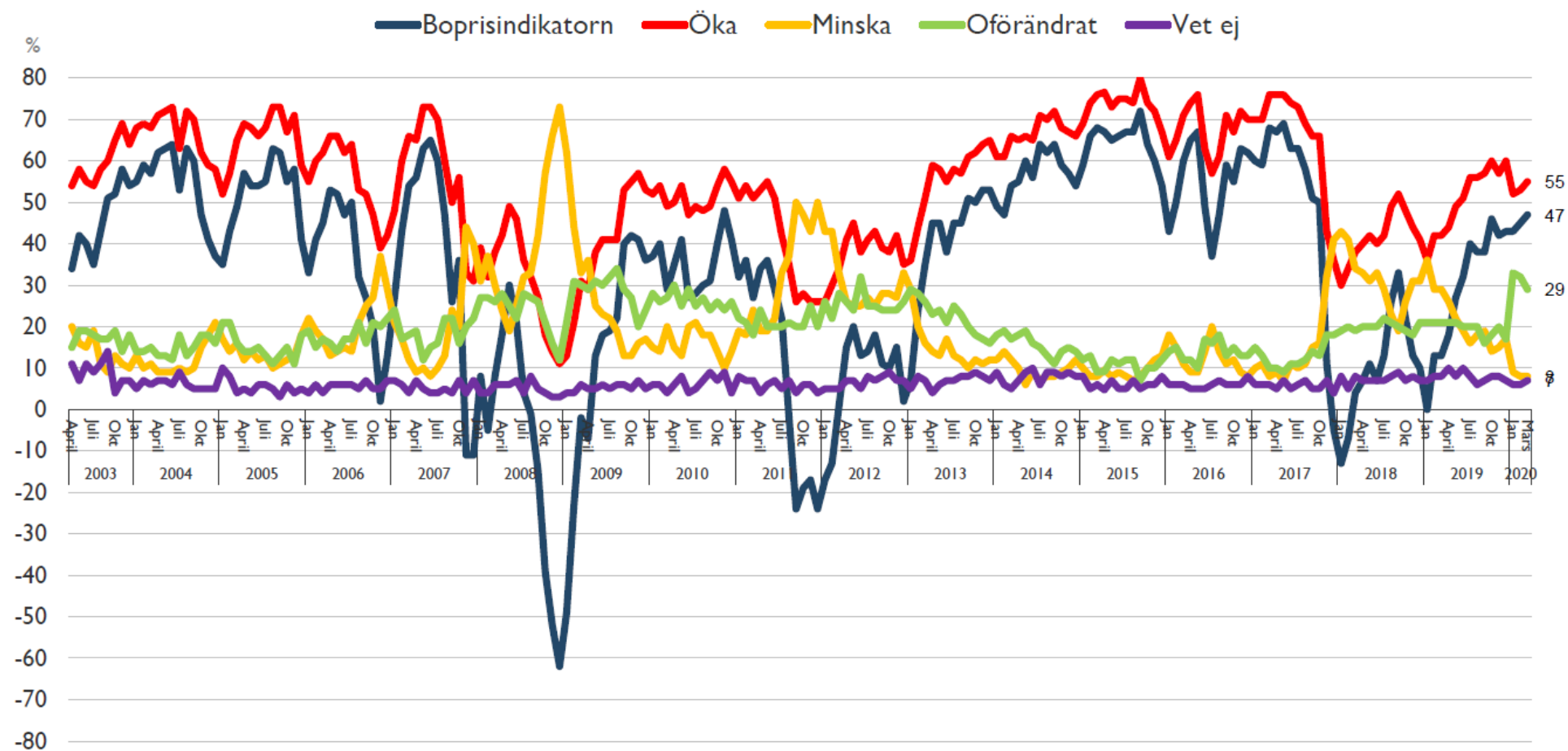


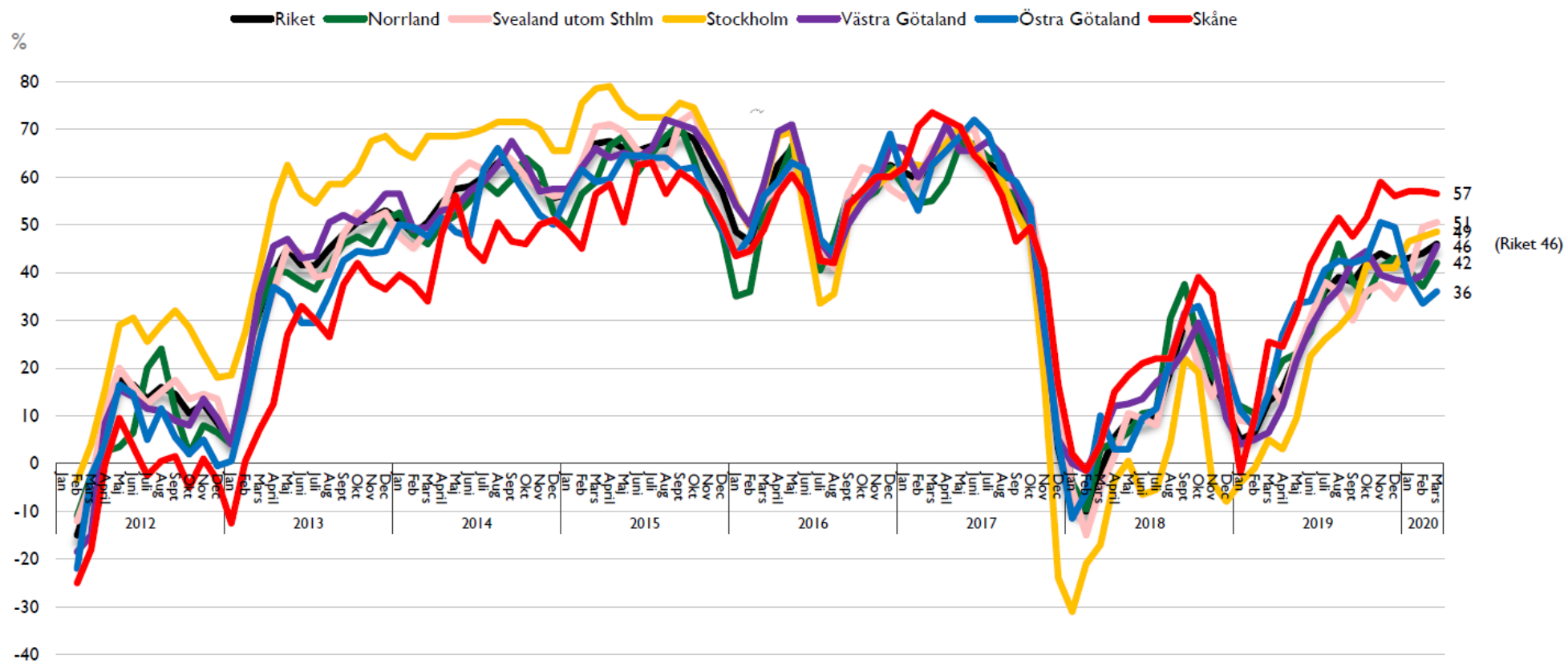
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	245,55	+1,2%	+3,3%	+7,1%
Bostadsrätter Sverige	304,53	+1,4%	+3,3%	+7,2%
Stockholm	292,07	+2,2%	+3,6%	+8,7%
Göteborg	343,38	+0,8%	+2,6%	+5,8%
Malmö	267,56	+3,0%	+3,8%	+8,1%
Villor Sverige	228,52	+1,1%	+3,4%	+6,9%
Stockholm	229,33	+1,2%	+4,8%	+7,7%
Göteborg	233,49	+1,4%	+1,6%	+6,7%
Malmö	211,69	+0,9%	+3,3%	+7,6%

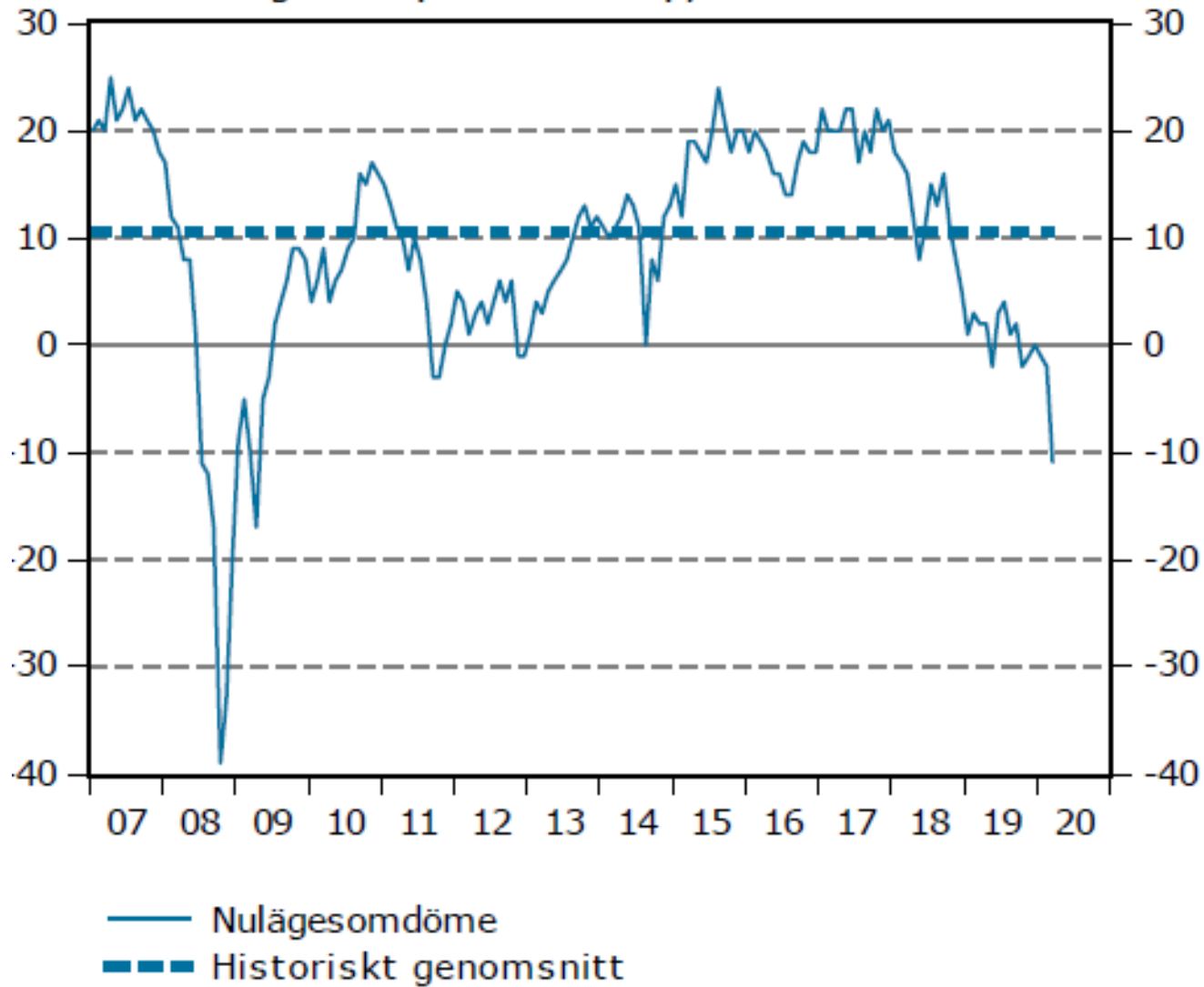






Hushåll

Inställning till kapitalvaruinköp, netttotal



Hushåll

Arbetslösheten på tolv månaders sikt, netttotal

