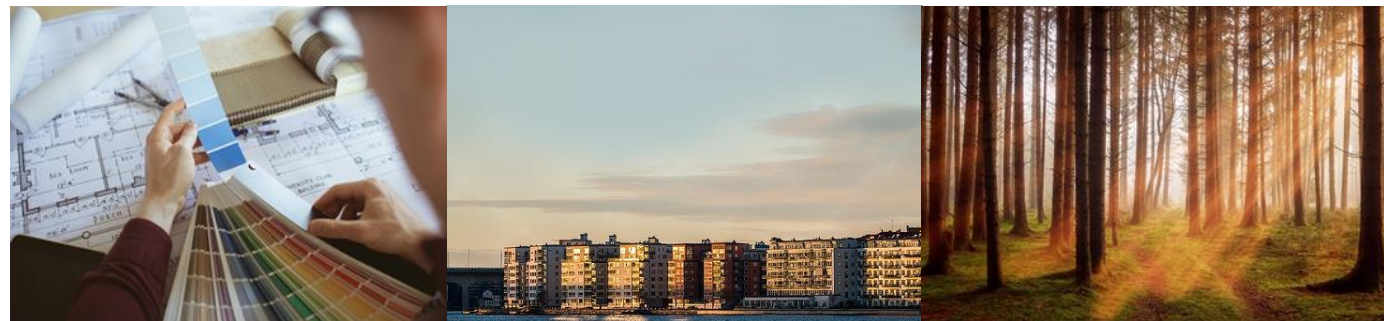




Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för augusti. Förmodligen är du lika intresserad av specialkunskap, fakta och trender som vi. Vårt fokus är försäljning av nyproducerade bostäder och de aspekter som påverkar denna bransch. Här analyserar vi Stockholm, Göteborg och Malmö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



# MARKNADSRAPPORT AUGUSTI 2020

## ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

### Bostadspriserna fortsätter uppåt även i Höst

Utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden är stark och bostadspriserna fortsätter därmed att visa en oväntad motståndskraft i relation till den kraftiga nedgången i ekonomin. En förklaring kan vara att de som förlorat jobbet till följd av krisen i stor utsträckning inte är bostadsägare. Det menar tre analytiker i kommentarer till Valueguards boprisstatistik för juli. Priserna på bostadsrätter är nästan tillbaka där de var i februari, innan nedgången under den mest akuta Coronakrisen, samtidigt som villapriserna återigen slog ett nytt prisrekord. De flesta bostadsägare har inte påverkats av jobbförluster. Sparandet stiger eftersom hushållen inte kan konsumera enligt sina normala mönster, vilket också ger bränsle åt bostadsmarknaden. Dessutom ger låga räntor ytterligare stöd, liksom ett begränsat utbud jämfört med 2017 och 2018, skriver Susanne Spector, Nordeas seniorekonom.



### **SBAB: Boräntorna förblir låga lång tid**

En utdragen ekonomisk återhämtning efter Coronakrisen talar tillsammans med en rad strukturella faktorer för låga räntor under många år framöver. Först 2024 väntas Riksbanken höja reporäntan nästa gång. Det skriver SBAB i sin rapport i Boräntenytt. Att Riksbanken återigen sänker reporäntan till minus kan inte uteslutas, men SBAB bedömer att sannolikheten för det är låg.

### **Coronan kan göra bostäder av kontor**

Allt fler börjar tänka om när det kommer till hemarbete i samband med coronakrisen.

Det har redan märkts på bostadsmarknaden, där efterfrågan på hus ökat samtidigt som utbudet minskat, men potential till ännu fler förändringar finns.

Bland annat har SEB:s chefstrateg Johan Javeus kommenterat Googles utspel om att medarbetarna ska arbeta hemifrån ända till juli 2021 med "om det fungerar bra att driva verksamheten med distansarbete i ytterligare ett år varför då inte i två år eller i fem, eller kanske för alltid?". Vilket i så fall gäller många fler verksamheter, och i sin tur leder till övergivna kontorslokaler.

Oskar Öholm och Christoffer Börjesson, vd respektive chief digital officer på Fastighetsägarna Stockholm, skriver i Fastighetsnytt att det nya sättet att arbeta kommer att ställa nya krav på fastigheternas användande.

De menar att det är förknippat med en hög tröskel att ställa om kontor direkt till bostäder på grund av styrande regelverk. "Här kan vi behöva se över allt från plan- och bygglagen till städernas detaljplaner för att tänka in flexibilitet i planeringen redan från början. Utgångspunkten måste vara att en fastighet kan förändras över tid."

Det skrevs som ett svar till bostadsminister Per Bolund (MP) efter att han under sommaren uttryckt att tomma kontor kan ge tiotusentals bostäder.



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.

– Vi har sett att fler jobbar hemma och det kan betyda att vi behöver mindre kontorsytor framöver, sa han till TV4.

Mäklarsamfundet menar i ett uttalande att det är ett intressant resonemang, men att framtiden får utvisa hur mycket coronaerfarenheterna kommer att påverka våra liv.

### **STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN**

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

I Stockholm steg SEB boprisindikator med hela 37 enheter i augusti och har på två månader gått från minus 27 till plus 31.

### **STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Stockholm hade en mycket stark bostadsmarknad i juli/augusti och antalet sålda lägenheter var över 50% högre i juli i år jämfört med förra året.

Utbudet av villor är dock fortsatt lågt vilket har varit en trend en längre tid och som nu förstärkts i samband med coronapandemin. Större ytor och egen tomt är något som är eftertraktat när många arbetar hemifrån och inte kan resa utomlands. Det gör att många bor kvar i sina villor.

### **STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Även nyproduktionen har haft en sommar med stort intresse och ovanligt många försäljningar. Som tidigare var det främst bostäder i projekt med inflyttning inom sex månader som lockade flest kunder. Det ökade intresset fanns dock, i stort sett, i alla projekt oberoende av tillträdestid.

De försäljningsstarter vi har haft under sommaren har varit mycket lyckade. Marknaden är dock fortsatt priskänslig och det lönar sig att vara noggrann vid lägenhetsutformning och prisdifferentiering. I de projekt vi prismässigt ligger lite över det marknaden accepterar har vi fortsatt lågt intresse.

Ägarlägenheter, som har blivit något av Nytt Hems spetskompetens, fortsätter att vinna mark på nyproduktionsmarknaden. Vår senaste säljstart lockade många köpare, främst gällande de mindre lägenheterna om 1–2 rum och kök men även de lite större lägenheterna. Ägarlägenheter attraherar en köpstark målgrupp som ser många fördelar med upplåtelseformens flexibilitet.

### **GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN**

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg steg med 1,1 procent jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 0,5 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna som ett medelvärde av de två senaste månaderna steg med 31 enheter från 6 till 37. Vilket innebär att indikatorn för Göteborg har ökat med 61 enheter på två månader, från minus 24 till plus 37

### **GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Försäljningen av befintliga hem skjuter i höjden. Mäklarna har hög omsättning och får in fler försäljningsuppdrag än någonsin. Det är mycket folk på visningarna. Utbudet ökar framförallt i innerstaden. Kan det vara så att Corona pandemin gjort att fler jobbar hemifrån och behöver då större ytor och uppskattar trädgård mer. En undersökning Hemnet gjort under sommaren visar att nästan var tredje svensk har ändrat preferenser på grund av Corona pandemin. Trädgård och större bostadsyta är bland sakerna folk helst vill ha, medan det inte längre är lika viktigt att bo centralt. Av 2500 tillfrågade värdesätter 14 procent trädgård mer än tidigare. Åtta procent vill ha större bostadsyta, vilket möjligen hänger ihop med de sju procent som värdesätter möjligheten till ett hemmakontor högre nu än tidigare.

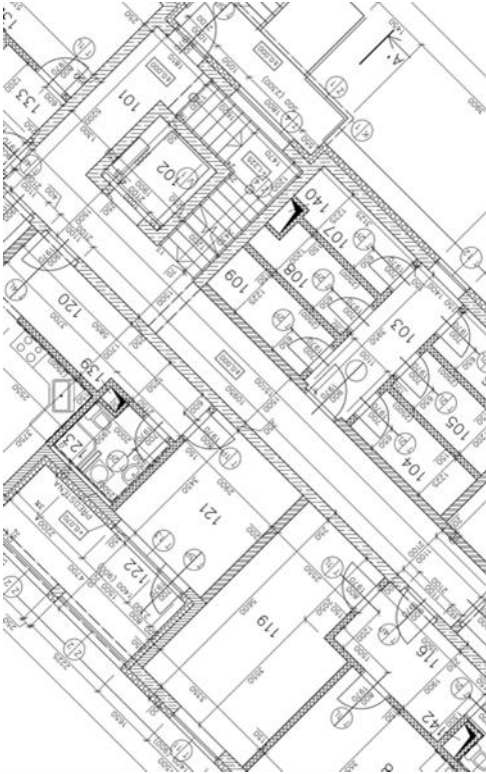
Upp nästan 14 procent- eller en värdeökning på mer än 430 000 kr för den genomsnittliga lägenheten, så ser utvecklingen ut i den stadsdel där marknaden har gått starkast, det senaste året, nämligen på Västra Hisingen (Torslanda/Björlanda). Men det skiljer sig mellan stadsdelarna, Norra Hisingen har gått





ned under samma period 1,2 procent. Lundby hade en uppgång med 5,3 procent, centrum +3,7 procent samt östra centrum + 9,2 procent (Kortedala/Nylöse).

I centrum ligger det högsta genomsnittliga priset på 62 148 kr/kvm i Angered-Bergsjön på det lägsta på 22 444 kronor/kvm.



### **GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Småhus går som tåget, det är otroligt stor efterfrågan på denna produkt just nu. Många besökare på våra visningar och fler än vanligt bestämmer sig på plats att de vill gå vidare med avtalsskrivning.

Det som är viktigast just nu är ett högt förtroende för byggherren, tillit till tidplan, tydliga avtal och låga trösklar. Det är stort intresse och försäljningen löper på, för projekt som innehåller dessa parametrar.

En Tydlig trend i nyproduktion visar ett mönster i Brf Viva i Göteborg som Riksbyggen byggt, är att gemensamma kontorsplatser är mycket populära som de boende kan utnyttja. Det kan vara en lösning som kan bli vanlig om hemarbete fortsätter under pandemin och i framtiden, spår bostadsutvecklaren och vd på Riksbyggen, Johanna Flerin. Men det ställer höga krav på teknik, ändrade planlösningar som att öppna ytor får stryka på foten, då man hellre vill ha fler rum som går att stänga till om man vill jobba hemifrån och har familj.

### **MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN**

Priserna i centrala Malmö har stigit med 1,2% och i ytterområden har priserna stigit med 1,0% senaste månaden. Priserna för villor har även dem stigit med 1,4% den sista månaden. SEBs boprisindikator har stigit till 33 i augusti vilket är betydligt högre än juni månad då den var på minus 23.



### **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: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Det som brukar vara en lugnare marknad under semestertiderna har i år visat sig vara tvärtom. Covid-19 har lett till att de flesta ej kunnat resa utomlands och semestrarna har spenderats hemma. Utbudet har fortsatt vara högt jämfört med tidigare år samma period och detta har lett till att försäljningen fortsatt i bra takt. Enligt Erik Olsson fastighetsförmedling så har de aldrig sålt så många bostäder i juli månad som i år. Även augusti månad ser bra ut med en stabil efterfråga på marknaden. Utbudet på villorna har fortsatt vara lågt och därmed ser man många visningsbesökare på de få objekten. Slutpriserna har som en konsekvens blivit höga.

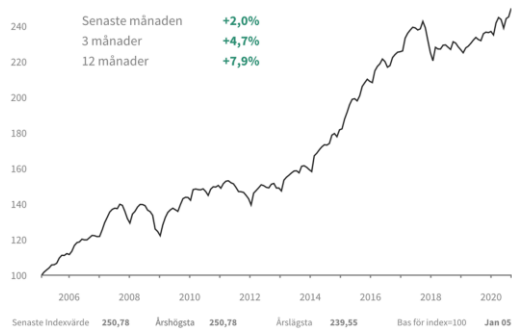
### **MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Intresset för nyproduktion fortsätter öka i Malmö. Under juli månad var det såsom på successionsmarknaden mer intresse samt fler visningsbesökare jämfört med tidigare år. Enligt Booli har utbudet 2020 under de senaste två månaderna minskat jämfört med tidigare år. Det märks att oron för Corona är låg och man tar ej hänsyn till det i beslutsfattandet jämfört med tidigare månader och därmed ser vi fler sålda bostäder.

### **HOX INDEX – TYDLIG OCH BRED UPPGÅNG PÅ BOSTADSMARKNADEN I JULI**

I juli går prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, upp med 2,0 procent. Bostadsrättsindex ökar med 1,8 procent och villaindex med 2,1 procent. Såväl bostadsrättsindex som villaindex stiger i samtliga tre storstäder. I Stockholm är uppgången 1,3 respektive 3,1 procent, i Göteborg är ökningen 1,1 respektive 0,5 procent och i Malmö är ökningen 2,0 respektive 1,4 procent.

Justerat för säsongeffekter ökar HOXSWE med 2,0 procent. Bostadsrättsindex för riket stiger med 0,8 och villaindex med 2,9 procent. Historiskt sett har juli ofta varit en stark månad på bostadsrättsmarknaden, medan det har varit en svag månad på villamarknaden. Därför går det icke-säsongjusterade



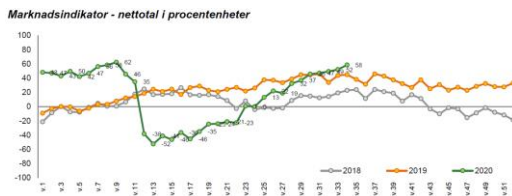
bostadsrättsindexet upp mer än det säsongsjusterade indexet medan effekten blir omvänd för villaindex. Under våren och sommaren har prisutvecklingen inte följt normalt säsongsmönster, sannolikt på grund av coronapandemin, vilket gör att de säsongsjusterade siffrorna bör tolkas med försiktighet.

Valueguard har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrätter under första halvan av augusti i Stockholm och Göteborg. De stiger med 0,7 procent i huvudstaden och 0,3 procent i Göteborg, jämfört med hela juli. Om vi istället jämför första halvan av augusti med endast andra halvan av juli faller halvmånadsindex i både Stockholm och Göteborg en aning, med 0,1 respektive 0,3 procent.

Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
<b>Hjälmsjö</b>	193,75	+1,0%	+1,0%	+1,0%
<b>Bostadsrätter Sverige</b>	191,14	+1,0%	+1,0%	+1,0%
Stockholm	194,10	+1,0%	+1,0%	+1,0%
Göteborg	189,68	+1,0%	+1,0%	+1,0%
Malmö	193,11	+1,0%	+1,0%	+1,0%
<b>Västra Sverige</b>	198,05	+1,0%	+1,0%	+1,0%
Stockholm	191,10	+1,0%	+1,0%	+1,0%
Göteborg	192,09	+1,0%	+1,0%	+1,0%
Malmö	191,40	+1,0%	+1,0%	+1,0%

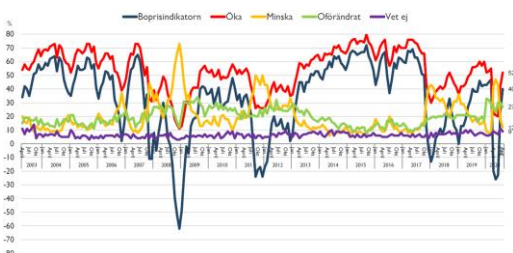
Antalet transaktioner på bostadsmarknaden var i juli betydligt högre än samma månad tidigare år. Totalt sett i riket var antalet försäljningar ungefär 25 procent högre än i fjol och uppemot 40 procent högre än 2018. I huvudstaden är ökningen ännu större, med uppemot 60 procent fler försäljningar än både 2018 och 2019 i Stockholms kommun. De ovanligt höga försäljningsvolymerna hänger ihop med de rubbade säsongsmönster vi sett i övrigt, till följd av coronapandemin.

Marknadsindikatorn från Valueguards mäklarpanel har under den senaste månaden åter nått 50, där den låg innan coronapandemins utbrott. Indikatorn visar på differensen mellan de som tror på uppgång och nedgång på bostadsmarknaden de kommande tre månaderna. Det innebär att 50 procentenheter fler mäklare i panelen tror på uppgång än 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 - FORTSATT KRAFTIG ÅTERHÄMTNING I BOPRISFÖRVÄNTNINGARNA

SEB:s Boprisindikator fortsätter att återhämta sig och ökar med 16 enheter i augusti, från 24 till 40. På regional nivå är det små skillnader och indikatorn ligger i de sex regionerna mellan 27 och 37. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå minskar något och ligger i augusti på 0,41 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga lån ligger på 3 procent, vilket är en nedgång med 2 procentenheter jämfört med föregående månad.

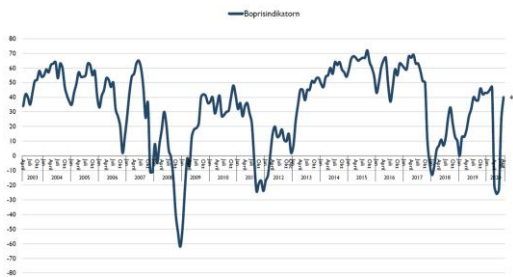
Andelen hushåll som tror på stigande priser ökar med 10 procentenheter jämfört med förra månaden och ligger nu på 52 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser det kommande året uppgår nu till 12 procent, att jämföra med 18 procent föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser minskar från 30 till 27 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 40 vilket är en uppgång med 16 enheter från förra månaden.

- För andra månaden i rad stiger hushållens förväntningar på bostadspriserna kraftigt. Boprisindikatorn har nu nästan återhämtat sig till nivån före vårens stora nedgång. Den sjunkande smittspridningen tillsammans med hopp om ekonomisk återhämtning och en långvarig lågräntemiljö påverkar antagligen i en positiv riktning. Dessutom stärks ju bilden av data som trots coronakrisen visar på både hög omsättning och stabila priser på bostadsmarknaden, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson.

## Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,41 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 0,41 procent. Det är en minskning med 0,03 procentenheter jämfört med förra månaden.

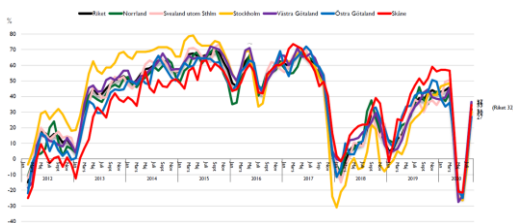




- Hushållen ligger fortfarande högre i sina ränteförväntningar än både Riksbanken och analytikerna, men den här månaden sker ändå en liten nedjustering. De låga räntorna är sannolikt en förutsättning för att både priser och prisförväntningar ska hållas uppe. Vi behöver dock påminnas om att reporänta inte är detsamma som bolåneränta. Mycket är osäkert inför hösten och det går inte att utesluta åtminstone något högre bolåneräntor, även i ett läge där reporäntan fortsätter att ligga på noll, säger Jens Magnusson.

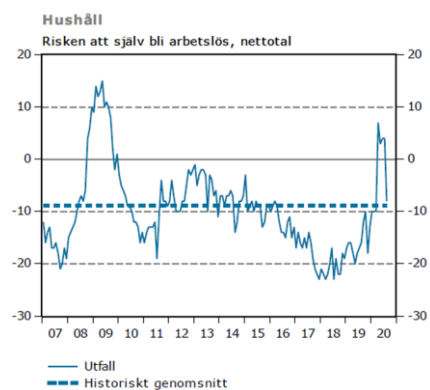
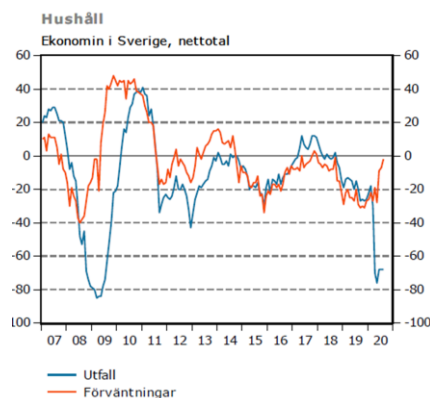
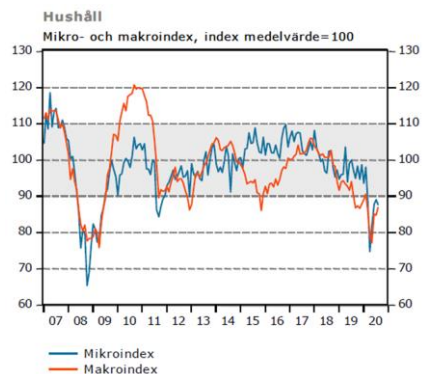
### Tre procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 3 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en nedgång med 2 procentenheter jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag har endast rörlig ränta på sina lån ökar den här månaden med fem procentenheter till 27 procent medan andelen som endast har bunden ränta minskar med tre procentenheter till 23 procent. Andelen som uppger att de har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån ökar något till 19 procent.



### Boprisindikatorn ökar i samtliga delar av landet

På regional nivå redovisas Boprisindikatorn som ett medelvärde av de två senaste månaderna. Det bidrar till statistisk stabilitet men vid särskilt stora och snabba förändringar, som de vi upplever för närvarande, innebär det också en eftersläpning i de regionala siffrorna vilket försvårar jämförelser med siffrorna för riket. Under augusti ökar indikatorn i alla delar av landet. Störst ökning ser vi i Stockholm, där Boprisindikatorn stiger med 37 enheter från minus 6 till plus 31. Den minsta ökningen var i Sveland utom Stockholm och Östra Götaland där indikatorn steg med 28 enheter vardera till 30 respektive 27. Resterande regioner ligger i ett spann mellan 35 och 37. Skåne går från 3 till 35. I Norrland steg indikatorn från 3 till 36 och i Västra Götaland steg den från 6 till 37.



## HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR

### Förväntningarna på den svenska ekonomin stiger

Hushållens konfidensindikator steg marginellt med 0,6 enheter i augusti till 84,4. För andra månaden i rad var det små rörelser i indikatorn som fortsatt pekar på ett betydligt svagare stämningsläge än normalt. Det är fortsatt hushållens negativa syn på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan samt inställningen till kapitalvaruinköp i nuläget som är förklaringen indikatorns låga nivå.

Hushållens syn på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan är oförändrat mycket negativ. Endast två procent av de svarande anser att den svenska ekonomin är bättre nu än för tolv månader sedan. Däremot har förväntningarna på den svenska ekonomins utveckling blivit mindre negativa för tredje månaden i rad. Ungefär lika många hushåll tror att den svenska ekonomin kommer att förbättras som de som tror att den kommer att försämrans det närmaste året. Hushållens syn på hur deras egen ekonomi har utvecklats de senaste tolv månaderna är något svagare än normalt. Förväntningarna på utvecklingen de kommande tolv månaderna är att den förbättras i linje med det historiska genomsnittet.

Andelen hushåll som tror på en ökad arbetslöshet under det närmaste året minskade i augusti men den andelen är fortsatt hög i jämförelse med det historiska genomsnittet. Den egna arbetslöshetsrisken bedöms ha minskat och nettotalet för frågan ligger nu nära det normala.

En betydligt större andel hushåll än normalt uppger att de sparar i nuläget och under de kommande tolv månaderna tror fler hushåll än normalt att de kommer att kunna spara. Samtidigt planerar hushållen att minska sina inköp av kapitalvaror det närmaste året. Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt sjönk jämförelsevis mycket, från 3,6 procent i juli till 2,8 procent i augusti. 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](http://nyttthem.se)



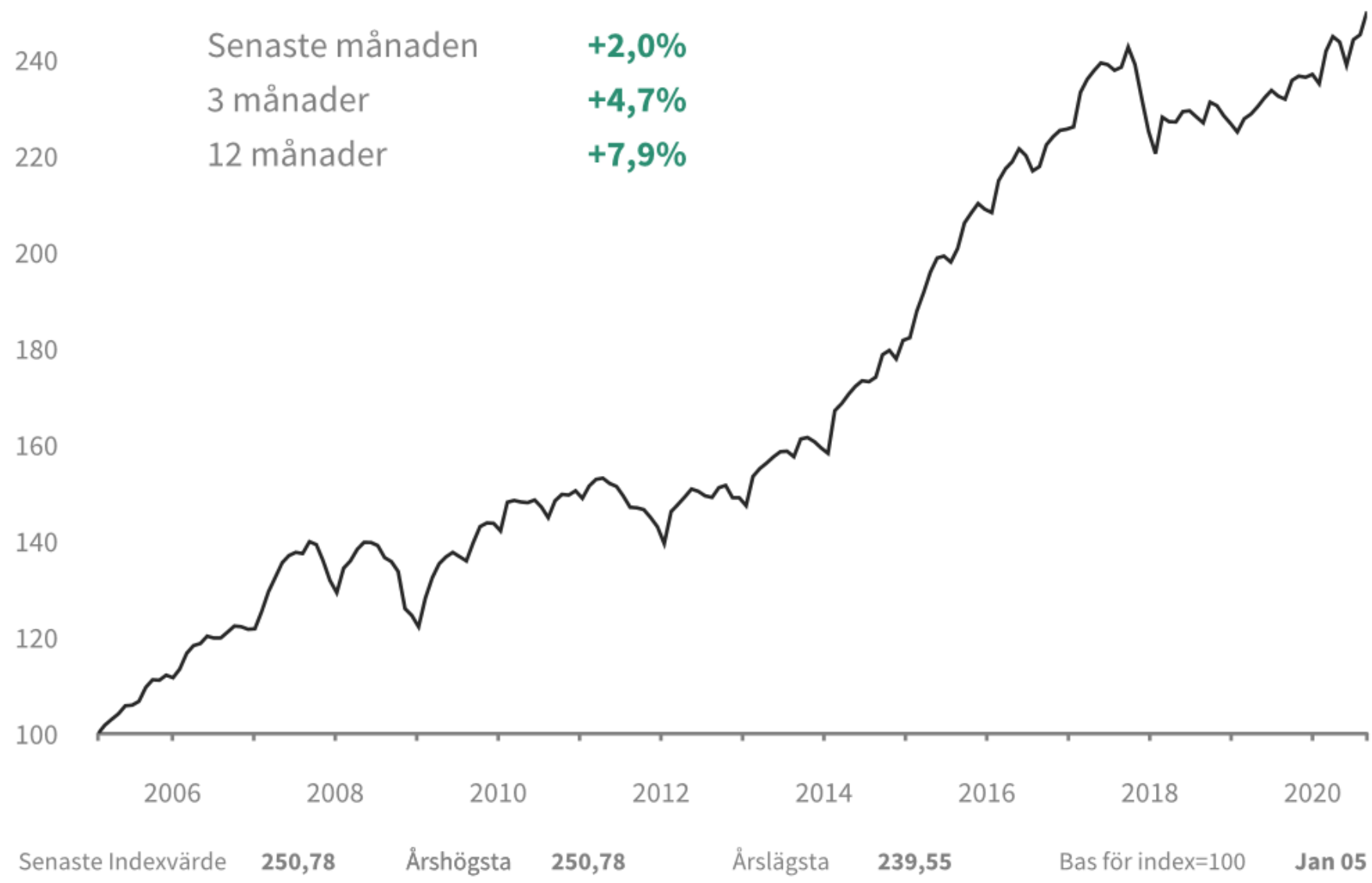
ODENGATAN 82  
113 22 STOCKHOLM  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)



ODINGSGATAN 2  
411 03 GÖTEBORG  
072-200 75 70  
[marie.guregard@nyttthem.se](mailto:marie.guregard@nyttthem.se)



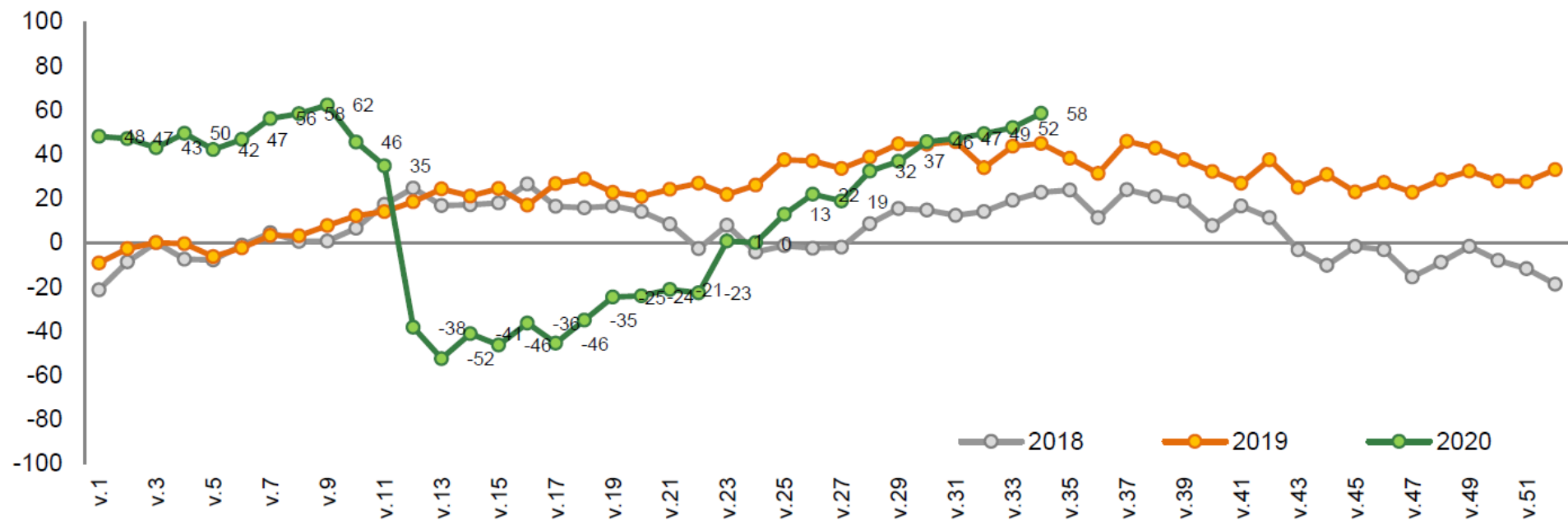
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34  
211 43 MALMÖ  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)

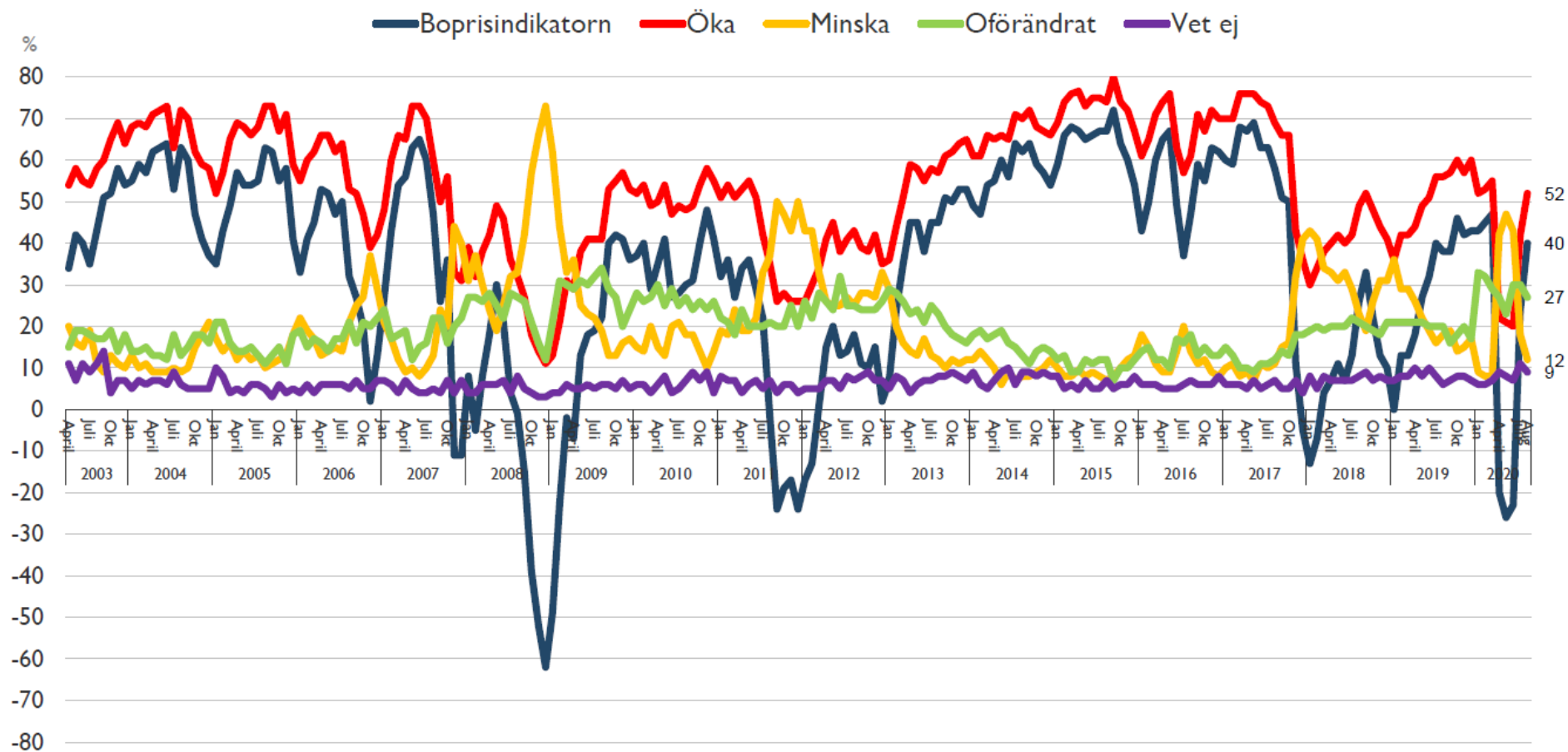


Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	250,78	+2,0%	+4,7%	+7,9%
<b>Bostadsrätter Sverige</b>	301,14	+1,8%	+3,4%	+3,6%
Stockholm	284,59	+1,3%	+3,1%	+2,9%
Göteborg	339,41	+1,1%	+2,7%	+2,9%
Malmö	265,11	+2,0%	+4,0%	+4,3%
<b>Villor Sverige</b>	238,05	+2,1%	+5,5%	+10,6%
Stockholm	237,16	+3,1%	+5,6%	+10,4%
Göteborg	235,59	+0,5%	+3,0%	+5,1%
Malmö	221,42	+1,4%	+5,8%	+9,9%

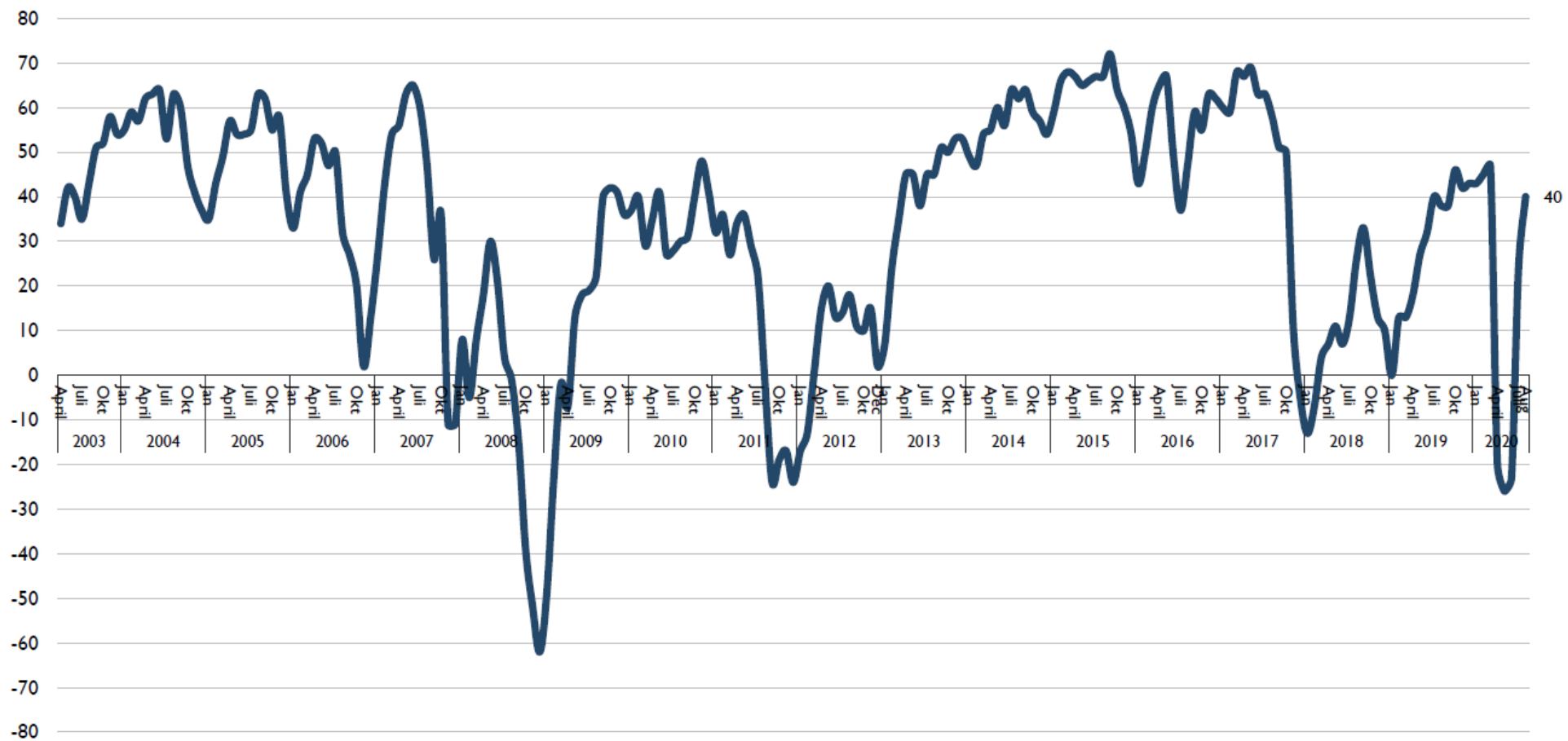


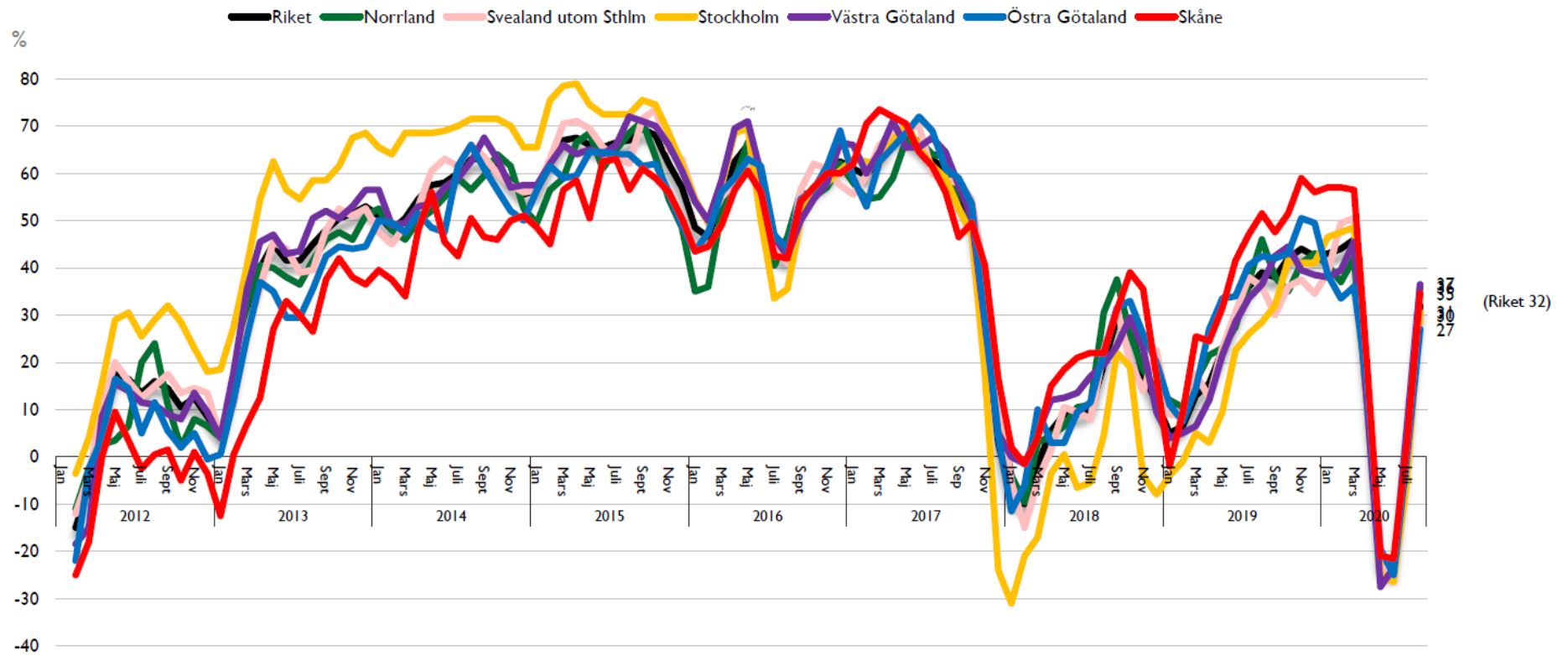
## Marknadsindikator - netttotal i procentenheter





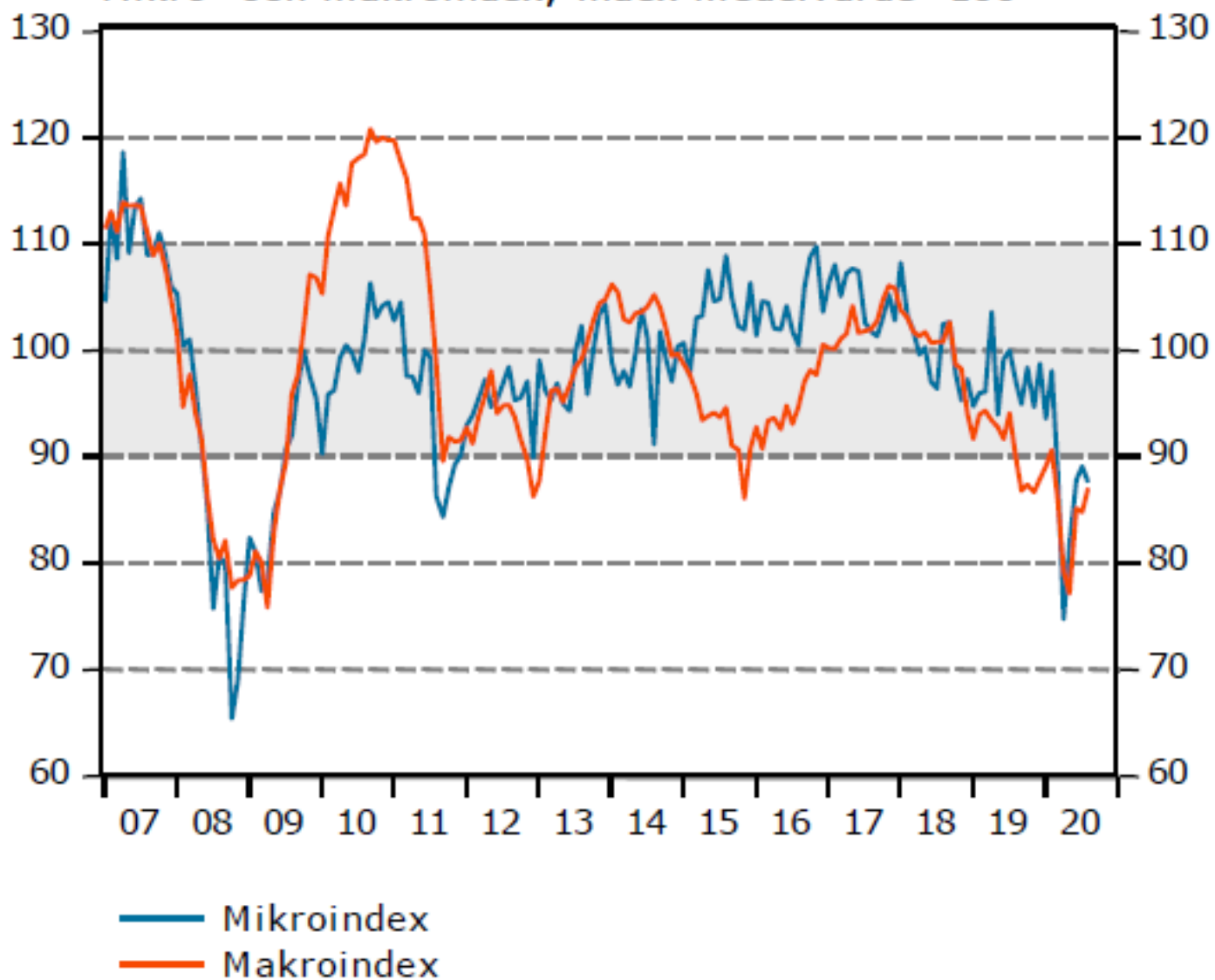
— Boprisindikatorn





## Hushåll

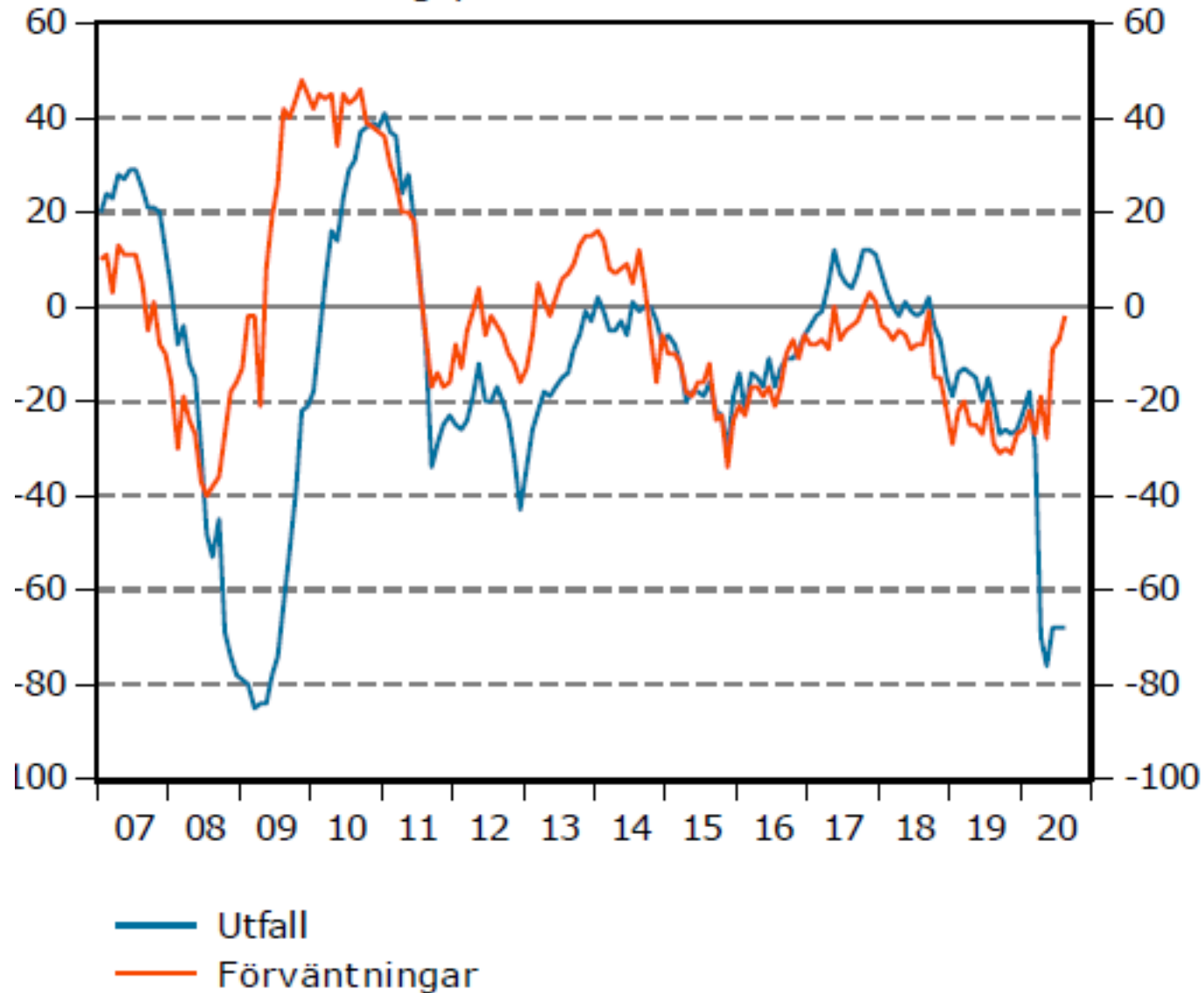
Mikro- och makroindex, index medelvärde=100





# Hushåll

## Ekonomi i Sverige, netttotal



# Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, nettotal

