



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.

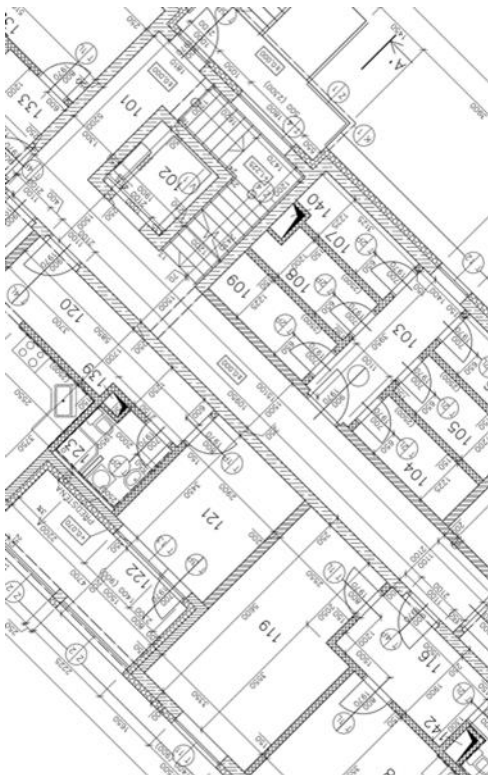


MARKNADSRAPPORT OKTOBER 2020

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Rekyl uppåt för nyproduktion

Positiv trend för nyproduktion. Antalet sålda nyproducerade bostadsrätter på Hemnet ökade igen under det tredje kvartalet. Trenden har varit positiv för såld nyproduktion sedan början av 2019, men med ett hack i kurvan under den andra kvartalet i år. I jämförelse med andra kvartalet 2020 så såldes det 14 procent fler nyproducerade bostäder i tredje kvartalet. Den nedgång vi såg hängde samman med de kraftigt fallande prisförväntningarna under våren. Eftersom många som köper nyproduktion redan sitter på en bostad som ska säljas blir prisförväntningarna viktiga. Nu har prisförväntningarna återhämtat sig och så även försäljningen av nyproduktion, säger Staffan Tel, Hemnets talesperson.



Yngre vill ändra sitt boende på grund av corona

Coronapandemin har påverkat svenskarnas liv så att färre åker till jobbet och fler arbetar hemma. Det fått fler att omvärdera sin bostadssituation. Bolånejätten SBAB har tagit hjälp av Kantar Sifo för att få reda på hur svenskarna vill förändra sitt boende.

SBAB har velat ta reda på om svenskarna ändrat sitt beteende och sina önskemål när det gäller bostadsförhållandena. Det visar sig att ungefär var tredje tillfrågad har omvärderat sitt boende.

– Vi var intresserade av att ta reda på om man kan se långtgående förändringar på grund av coronapandemin, säger Claudia Wörmann, boendeekonom på SBAB.

Var tredje tillfrågad har alltså funderat på att förändra sitt boende men det betyder också att två av tre inte låtit coronapandemin påverka tankarna kring boendet.

Förändringsviljan är störst bland de yngre, 18–30 år, och väsentligt lägre bland de äldsta i åldrarna 56–79 år. Bland de yngsta är det 45 procent som vill ha en förändring jämfört med 18 procent bland de äldsta. De drygt 1 100 som svarat bor spridda över hela landet. Claudia Wörmann tror att svaren delvis hade blivit annorlunda om de som tillfrågades hade varit mindre spridda. Tanken är att de som bor i stora städer kan ha blivit mer förändringsbenägna.

– Resultatet hade nog blivit annorlunda om vi enbart frågat dem som bor i storstadsregionerna, säger Claudia Wörmann.

Att fler än tidigare arbetar hemifrån har gjort avtryck i undersökningen. Det visar sig bland annat genom att intresset för att bosätta sig på landet har förstärkts och genom att många vill ha ett särskilt arbetsrum i hemmet.

– Många arbetar nog vid köksbordet, använder barnens skrivbord eller sitter till och med i vardagsrummet. Det är klart att det då finns en dröm om att ha ett eget arbetsrum, säger Claudia Wörmann.

Ungdomsbostadsbrist i 67 kommuner

Byggföretagen spår att det kommer att påbörjas totalt 45 500 bostäder i olika upplåtelseformer under 2021. Samma siffra var 64 000 bostäder under 2017. Den grupp som riskerar att drabbas hårdast när bostadsbyggandet faller är unga vuxna.

– Ungdomsbostadsbristen är ett utbrett samhällsproblem som kräver politiska lösningar. Det största hindret för en ung vuxen att köpa sin första bostad är kravet på kontantinsats om 15 procent av bostadens marknadsvärde. Därför har Riksbyggen utarbetat ett konkret förslag om hur ett statligt Ungbolån kan utformas, säger Johanna Ode, bostadspolitisk expert och verksamhetsutvecklare på Riksbyggen.

I var femte kommun har hälften eller fler av ensamboende 20-30 åringar inte möjlighet att köpa en etta i den egna kommunen, enligt en ny rapport som Riksbyggen tagit fram. Värst drabbade är storstadsregionerna och studentstäder som Lund och Uppsala. Men även många mindre och medelstora kommuner finns med på listan där det är ungdomsbostadsbrist.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i maj med 1,3 procent jämfört med föregående månad. Index för villor steg med hela 3,5 procent.

I Stockholm steg SEB boprisindikator i september med 3 enheter, från 44 till 47.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Stockholm fortsätter marknaden att vara stark. Utbudet av bostadsrätter ligger ungefär på samma nivå som förra året. Villamarknaden har dock fortsatt ett lågt utbud. I september var antalet villor till salu 22 procent lägre än i september 2019.

Priserna är nu på rekordnivåer men marknaden är fortsatt till viss del selektiv. För bostäder med "alla rätt" är prisbilden hög. En bostad som till exempel saknar balkong eller ligger i en förening med sämre

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.



ekonomi har inte haft riktigt samma positiva utveckling. Snittpriset har ökat men differensen mellan olika objekt är värd att notera.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Den positiva utvecklingen på successionsmarknaden märks även tydligt på nyproduktionsmarknaden. När budgivningarna tar fart på successionsmarknaden söker sig fler till de fasta priserna på nyproduktion.

Det stora utbudet av nyproduktion har minskat betydligt vilket ger en brist på bostäder med inflyttning inom ett år. På så sätt börjar dagens marknad likna den marknad som var innan det skärpta amorteringskravet. Då var det svårt att hitta en nyproducerad lägenhet med tillträde inom ett år. Fortsatt känner vi att köparens möjligheter till belåning sätter ett pristak i vissa projekt. Främst märks detta i ytterområdena där marknaden, till större omfattning, styrs av disponibel inkomst jämfört med mer centrala områden där borsutvecklingen är mer påverkande.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg steg med 1,1 procent jämfört med föregående månad. Villaindex är stillastående.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna som ett medelvärde av de två senaste månaderna steg med 5 enheter från 50 till 55.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Het marknad – Bostadspriserna i Göteborg fortsatte att klättra uppåt i september – och slår nya rekord nästan varje vecka. I september såldes rekordmånga bostäder i Göteborg – nästan 10 procent fler än under förra rekordnoteringen 2016. I september såldes 865 bostadsrätter i Göteborg och en ökning



med 15% jämfört med samma period förra året. Visningarna är fulla av besökare och får delas upp i 15 minuters pass.

Under september månad ökade priserna för lägenheter med 1,1 procent och på 12 månader 2,7 procent. Störst ökning är det på större lägenheter, i centrala Göteborg där har 4 rok gått upp 1,9 procent och 1 rok 0,0 procent, från maj-september i år. Det visar att större lägenheter har haft högre prisutveckling på bekostnad av små lägenheter.

Villapriserna stod stilla i september. Dock har villapriserna gått upp hela 8,3 procent på 12 månader. Detta gör att den genomsnittliga villan har gått upp 500 000 kr och motsvarande siffra för bostadsrätter 100 000 kr i snitt, senaste året. Under den första halvan av oktober steg bostadsrättspriserna med ytterligare 0,8 procent.

De bostäder som går bäst att sälja är de som är i bra skick och redo att flytta in i. Det har med lånereglerna att göra, då du behöver en större kontantinsats för att inte åka på för höga amorteringar. Då vill du inte behöva både köpa dyrt och sedan finansiera renoveringar också.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Det är stort utbud på nyproduktion just nu i Göteborg med omnejd. Dels finns det många bostadsprojekt som börjar bli klara för inflyttning och dels många nya projekt som försäljningsstartas. Det finns både inflyttningsklara lägenheter och lägenheter som är inflyttningsklara om 2-3 år. Tilltron och förväntningar på stigande priser gör att efterfrågan är stark. Låga räntor och en hyfsad god inkomstutveckling trots ökad arbetslöshet. Men psykologin är viktig. Ju fler som tror på en fortsatt stabil marknad framöver, desto fler törs agera och investera i nyproduktion. Men man är mycket selektiv, det skall vara "rätt bostad". Det är stor efterfrågan på stora lägenheter och villor då man spenderar mycket mer tid hemma då resor och utflykter har minskat kraftigt. Du jobbar hemifrån en hel del och denna trend kommer förmodligen hålla i sig lång tid framöver. Efterfrågan på terrasser, balkonger, uteplats samt extra rummet. Mindre efterfrågan på kök/v-rum som är i anslutning till varandra. Du vill kunna dela upp hemmet i olika zoner. Du vill kunna jobba hemifrån, barnen skall ha sitt utrymme,

gäster som kommer på besök osv. Hemmet behöver ha fler funktioner och vara flexibelt när fler i familjen är hemma samtidigt. Kanske är Bokaler, där du har en avskild bostadsdel och din arbetsplats i en annan del, i samma bostad, en trend som blir starkare framöver..

MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen fortsätter att stiga och under senaste månaden har priserna på villa ökat med hela 3,1%. På bostadsrätter i centrala delarna fortsatte priserna att öka och senaste månaden steg priserna med 2,1%. I även ytterområdena har priserna stigit och det med 1,7%.

Även SEBs boprisindikator har stigit den senaste månaden. Den ligger nu på 60 vilket är en ökning med 13 enheter från föregående månad.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Marknaden är väldigt stark och vi ser därmed höga priser och snabba försäljningar. Utbudet har gått ner och vi är på låga nivåer och efterfrågan är väldigt hög vilket vi märker på antalet visningsbesökare. Detta har lett till stigande priser, framförallt på villor som ökat med 3,1% senaste månaden pga. det låga villautbudet. Detta har resulterat i att vissa hushåll väljer att köpa större lägenhet då priset på villor stigit väldigt mycket. Vi har märkt i takt med att det lugnat sig kring Covid-19 har även spekulanterna känt sig mindre oroliga. Detta kan dock komma att ändras framöver då vi ser allt fler smittade i slutet av oktober och nya direktiv kring hantering av Covid-19 kommit.

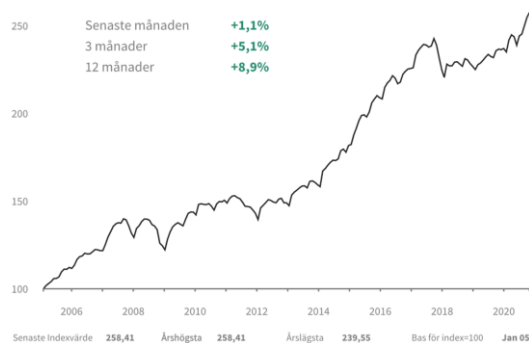
MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Senaste månaden ser vi ett högre tryck på nyproduktionsmarknaden. Visningsbesökarna är fler och antalet sålda bostäder har ökat. Senaste fyra veckorna ser vi att utbudet ökat jämfört med tidigare veckor. Detta då fler projekt säljstartat senaste månaden. Försäljning av småhus går väldigt bra och efterfrågan på det är mycket högt. Priserna på villor har ökat såpass mycket att det har blivit allt mer attraktivt med fasta priser som nyproduktion erbjuder än att gå in i budgivningar.

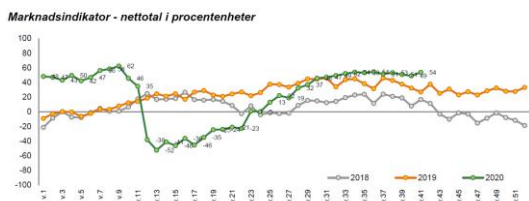


VAD ÄR HOX INDEX?

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
HÖR Sverige	215,41	+1,1%	+5,1%	+8,9%
Bostadsrätter Sverige	188,30	+1,1%	+5,1%	+8,9%
Villor Sverige	239,55	+1,1%	+5,1%	+8,9%
Stockholm	244,76	+1,1%	+5,1%	+8,9%
Göteborg	219,06	+1,1%	+5,1%	+8,9%
Malmö	244,76	+1,1%	+5,1%	+8,9%
Väster Sverige	244,76	+1,1%	+5,1%	+8,9%
Skåne	244,76	+1,1%	+5,1%	+8,9%
Östergötland	244,76	+1,1%	+5,1%	+8,9%
Småland	244,76	+1,1%	+5,1%	+8,9%



HOX INDEX – UPPÅT PÅ BOSTADSMARKNADEN I SEPTEMBER

Priserna på bostadsmarknaden i Sverige fortsätter att öka. Även i september går prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, upp, denna gång med 1,1 procent. Bostadsrättsindex ökar med 1,2 procent och villaindex med 1,0 procent. I Stockholm är uppgången 1,3 procent för bostadsrätter och 3,5 procent för villor. I Göteborg stiger bostadsrättsindex med 1,1 procent medan villaindex är stillastående. I Malmö är ökningen 2,0 procent för bostadsrätter och 3,1 procent för villor.

Justerat för säsongseffekter ökar HOXSWE med 1,2 procent. Bostadsrättsindex för riket stiger med 1,2 och villaindex med 1,1 procent efter säsongjustering. Historiskt har september och augusti varit ungefär lika starka på bostadsmarknaden och därför är skillnaden marginell mellan säsongjusterade värden och de icke säsongrensade.

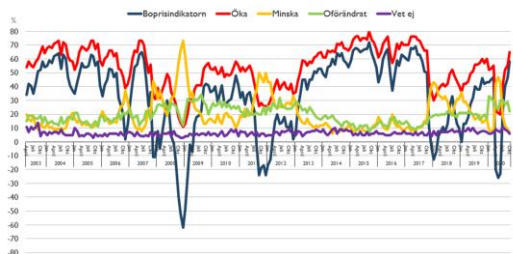
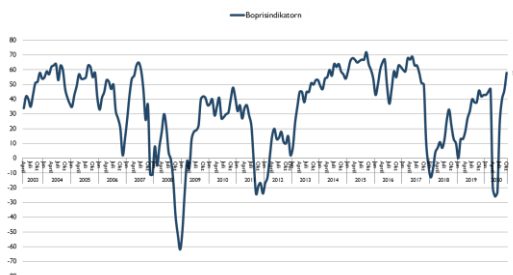
Valueguard har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrätter under första halvan av oktober i Stockholm och Göteborg. Det stiger med 0,9 procent i Stockholm och 0,8 procent i Göteborg.

Det totala antalet transaktioner på bostadsmarknaden låg i september ungefär 10 procent över 2019 års nivå och 20 procent högre än 2018. Jämfört med förra året ökar antalet transaktioner för bostadsrätterna medan villorna minskar något.

Marknadsindikatorn från Valueguards mäklarpanel har under den senaste månaden fortsatt legat kring 50. 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 - BOPRISFÖRVÄNTNINGARNA FORTSÄTTER ATT RUSA

SEB:s Boprisindikator ökar med ytterligare 12 enheter i oktober, från 46 till 58 och är nu på en betydligt högre nivå än innan coronapandemin slog till. På regional nivå är det fortsatt små skillnader och indikatorn ligger i de sex regionerna mellan 47 och 60. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå fortsätter att sjunka och ligger i oktober på 0,35 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga lån ligger kvar på 2 procent, samma låga nivå som förra månaden.

Andelen hushåll som tror på stigande priser ökar med 10 procentenheter från förra månaden till 65 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser det kommande året uppgår nu till 7 procent, att jämföra med 9 procent föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser minskar från 29 till 22 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 58 vilket är en uppgång med 12 enheter från förra månaden.

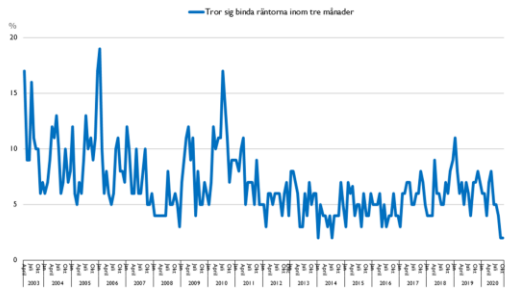
– Bostadsmarknaden går för närvarande väldigt starkt med stigande priser för småhus, bostadsrätter och fritidshus. Den osäkerhet hushållen kände i början av pandemin är försvunnen. Boprisindikatorn har på fem månader stigit med hela 84 enheter och förväntningarna är nu på en nivå vi inte sett sedan augusti 2017. Låga räntor, stor efterfrågan och den faktiska prisutvecklingen driver hushållens snabbt stigande boprisförväntningar, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson.

Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,35 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 0,35 procent. Det är en minskning med 0,04 procentenheter jämfört med förra månaden.

Två procent av hushållen planerar att binda räntan

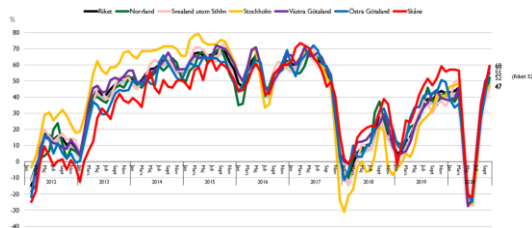
Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 2 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är på samma låga nivå som förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån ökar med 1 procentenhet till 23 procent medan andelen som har bunden ränta minskar med 1 procentenhet till 24 procent. Andelen som uppger att de har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån minskar också med 1 enhet till 21 procent.

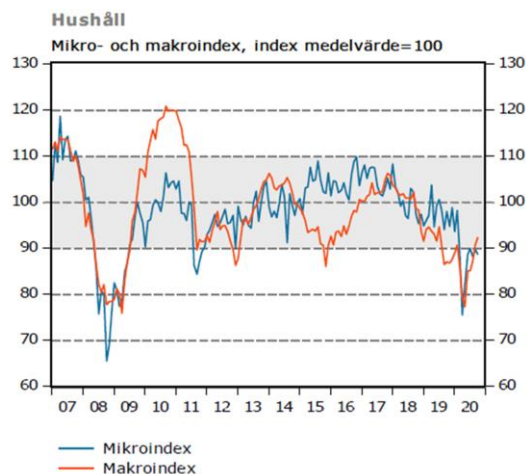


– Att bara 2 procent planerar att binda räntan är lågt i ett historiskt perspektiv. Det kan förstås förklaras av att ränteförväntningarna är låga och sjunkande och den trenden har stärkts under pandemin. Samtidigt är en hel del av de bundna räntorna för närvarande lägre än de rörliga vilket talar för att det ändå borde vara attraktivt för ganska många, säger Jens Magnusson.

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 oktober ökar indikatorn i alla delar av landet. Störst ökning ser vi i Östra Götaland, där Boprisindikatorn stiger med 17 enheter från 42 till 59. Resterande regioner ligger i ett spann mellan 47 och 60. Svealand utom Stockholm steg från 38 till 47, Norrland från 40 till 52 och i Skåne steg indikatorn från 47 till 60. Den minsta ökningen står Stockholm och Västra Götaland för där indikatorn steg med 3 respektive 5 enheter till 47 respektive 55.



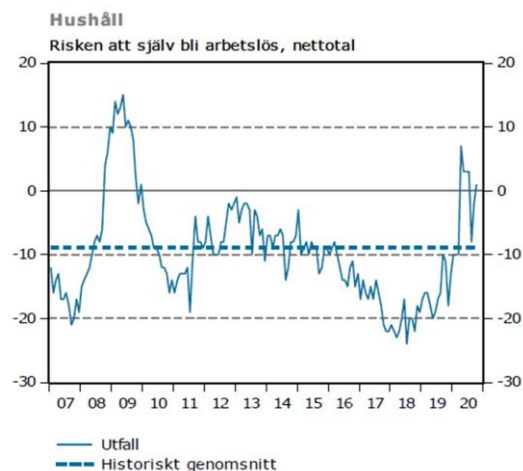


HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - OPTIMISTISKA FÖRVÄNTNINGAR PÅ SVENSK EKONOMI

Hushållens konfidensindikator steg med 1,6 enheter i oktober, från 88,4 till 90,0. Det innebär att stämningssläget gått från mycket svagt till svagt. Förklaringen till uppgången är hushållens optimistiska förväntningar på den egna ekonomin på tolv månaders sikt samt en något ljusare syn på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan. Den bistra synen på den svenska ekonomin i nuläget är tillsammans med hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget det som håller nere indikatorn.

Makroindex, som speglar hushållens syn på Sveriges ekonomi, steg till 92,2 i oktober medan mikroindex, som speglar hushållens syn på sin egen ekonomi, sjönk till 88,4.

Andelen hushåll som tror på en ökad arbetslöshet under det närmaste året sjönk för sjätte månaden i rad. Vad gäller risken att själv bli arbetslös bedömer hushållen att den är i stort sett oförändrad jämfört med för tolv månader sedan.



En större andel hushåll än normalt uppger att det är fördelaktigt att spara i nuläget och fler hushåll än normalt tror även att de kommer att kunna spara något det kommande året. Betydligt fler hushållen än normalt anser att det i dagsläget inte är läge att köpa kapitalvaror. Inte heller för egen del tror hushållen att kapitalvaruinköpen kommer att öka de kommande tolv månaderna jämfört med de föregående. Sett till andra större investeringar planerar lika många hushåll som normalt att köpa bil eller bostad under det kommande året. Samtidigt är det något färre hushåll än normalt som planerar för större renoveringar på den befintliga bostaden eller på fritidshuset.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt är oförändrat 3,1 procent i oktober.

Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan har justerats ned något 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

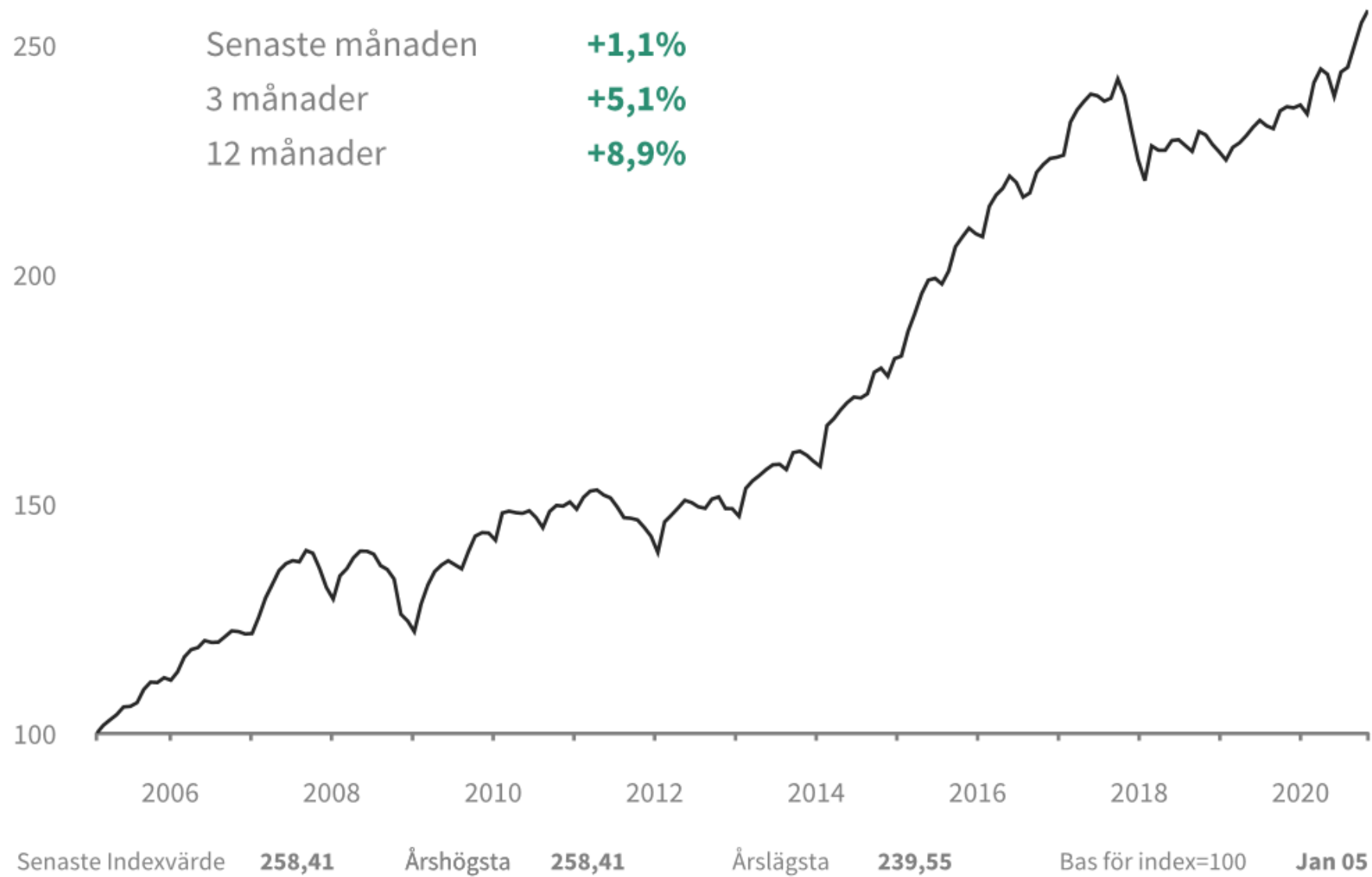


SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34

211 43 MALMÖ

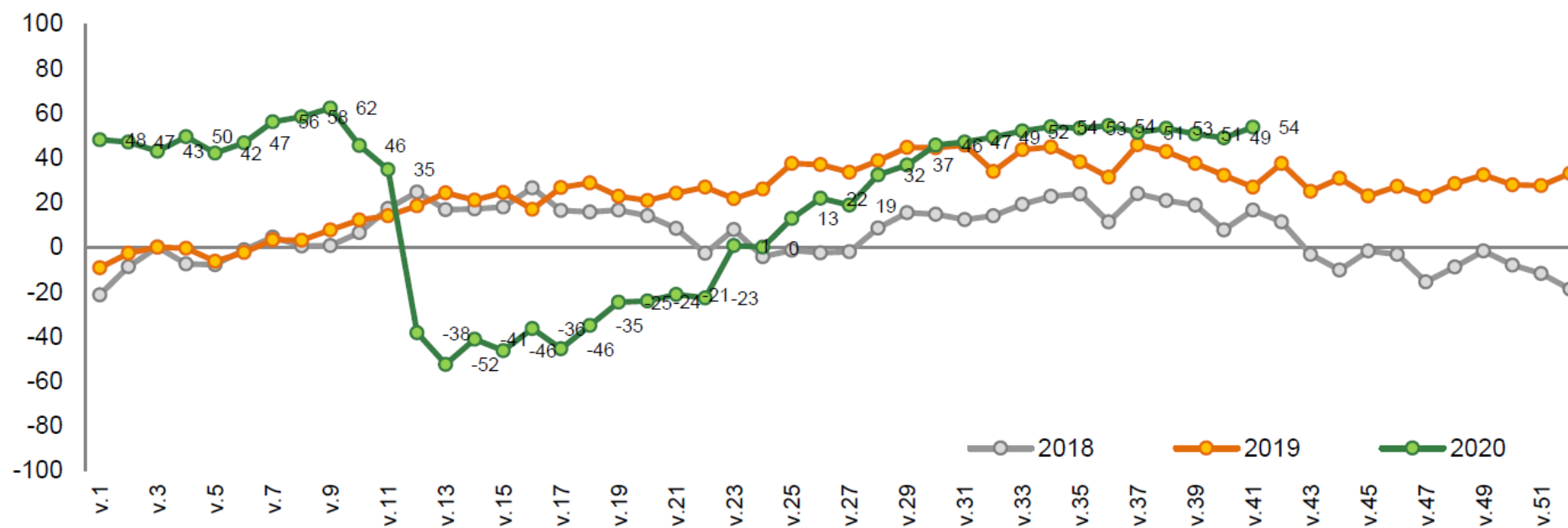
0709-230 240

stefan.strahle@nyttthem.se

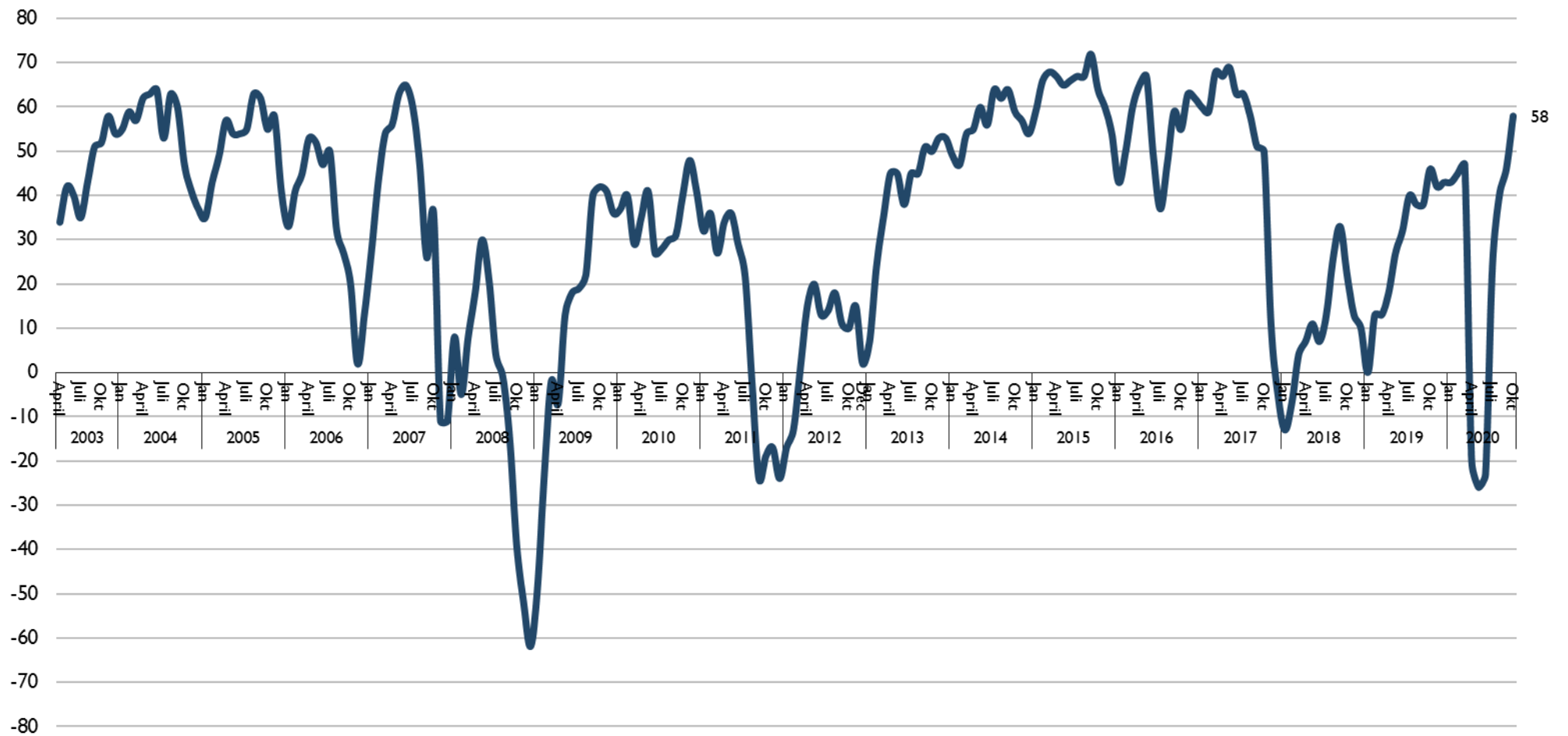


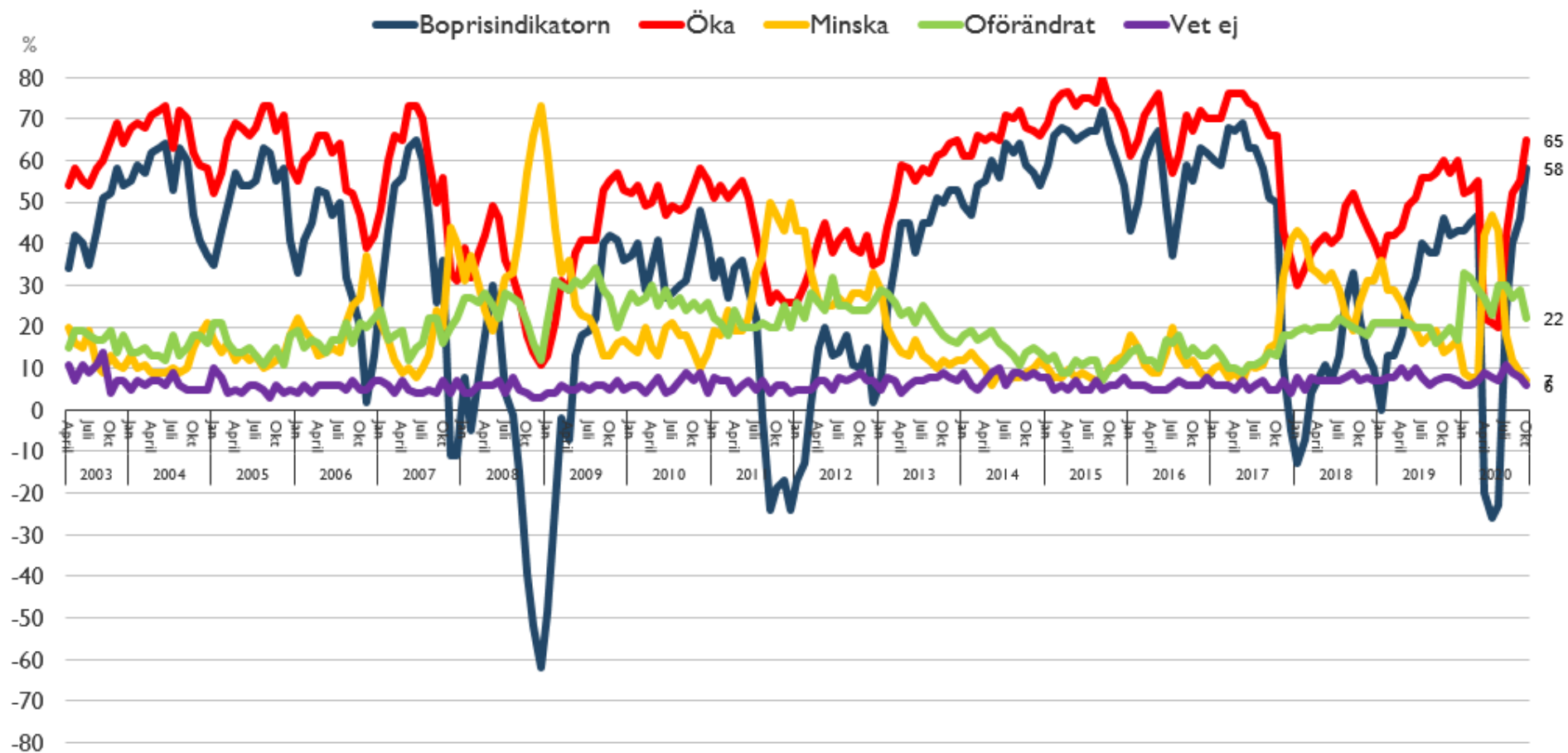
Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	258,41	+1,1%	+5,1%	+8,9%
Bostadsrätter Sverige	308,35	+1,2%	+4,2%	+5,0%
Stockholm	293,29	+1,3%	+4,4%	+5,2%
Göteborg	344,76	+1,1%	+2,7%	+2,7%
Malmö	274,26	+2,0%	+5,5%	+6,7%
Villor Sverige	246,22	+1,0%	+5,6%	+11,4%
Stockholm	247,14	+3,5%	+7,5%	+13,0%
Göteborg	245,06	0,0%	+4,5%	+8,3%
Malmö	233,10	+3,1%	+6,8%	+13,5%

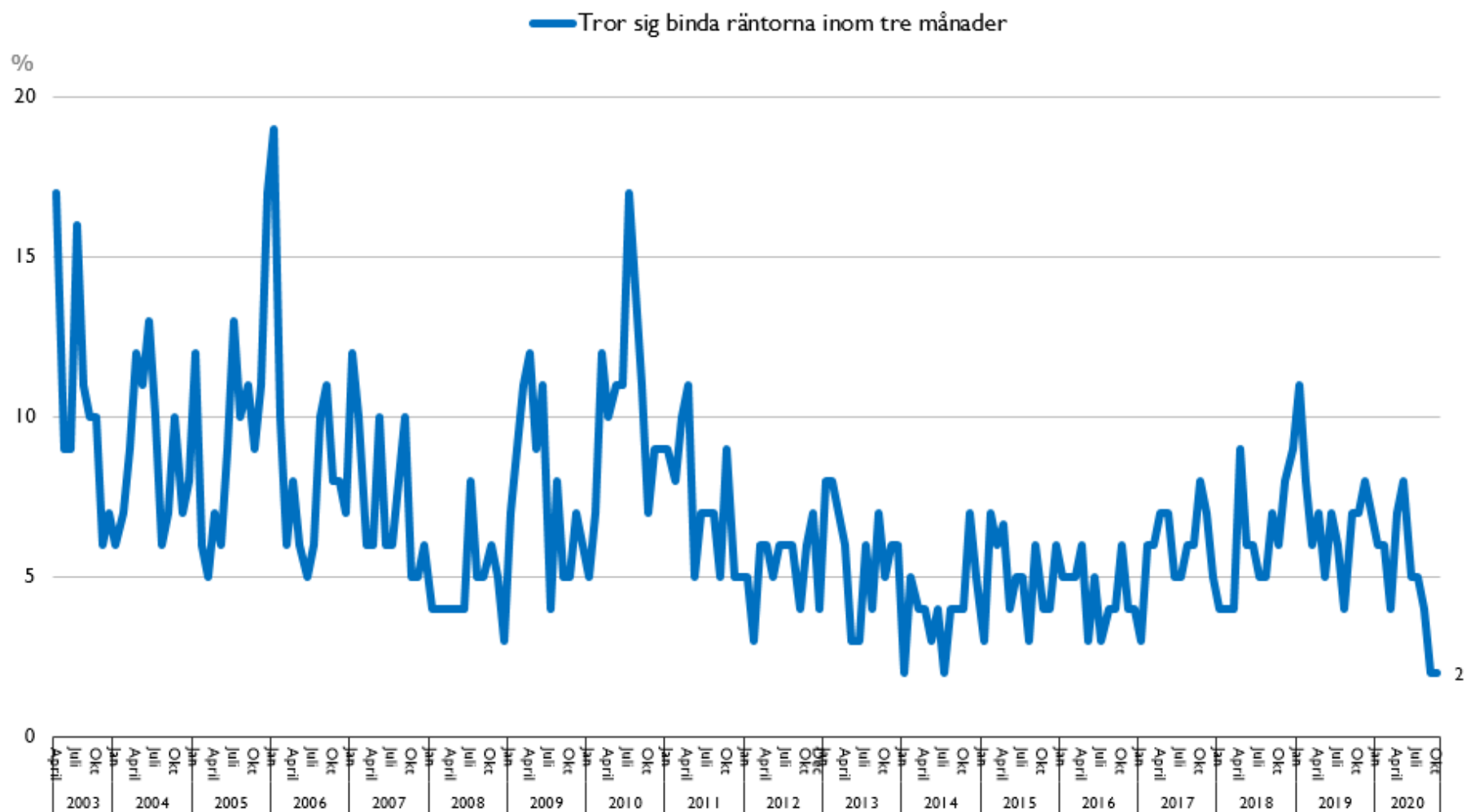
Marknadsindikator - netttotal i procentenheter

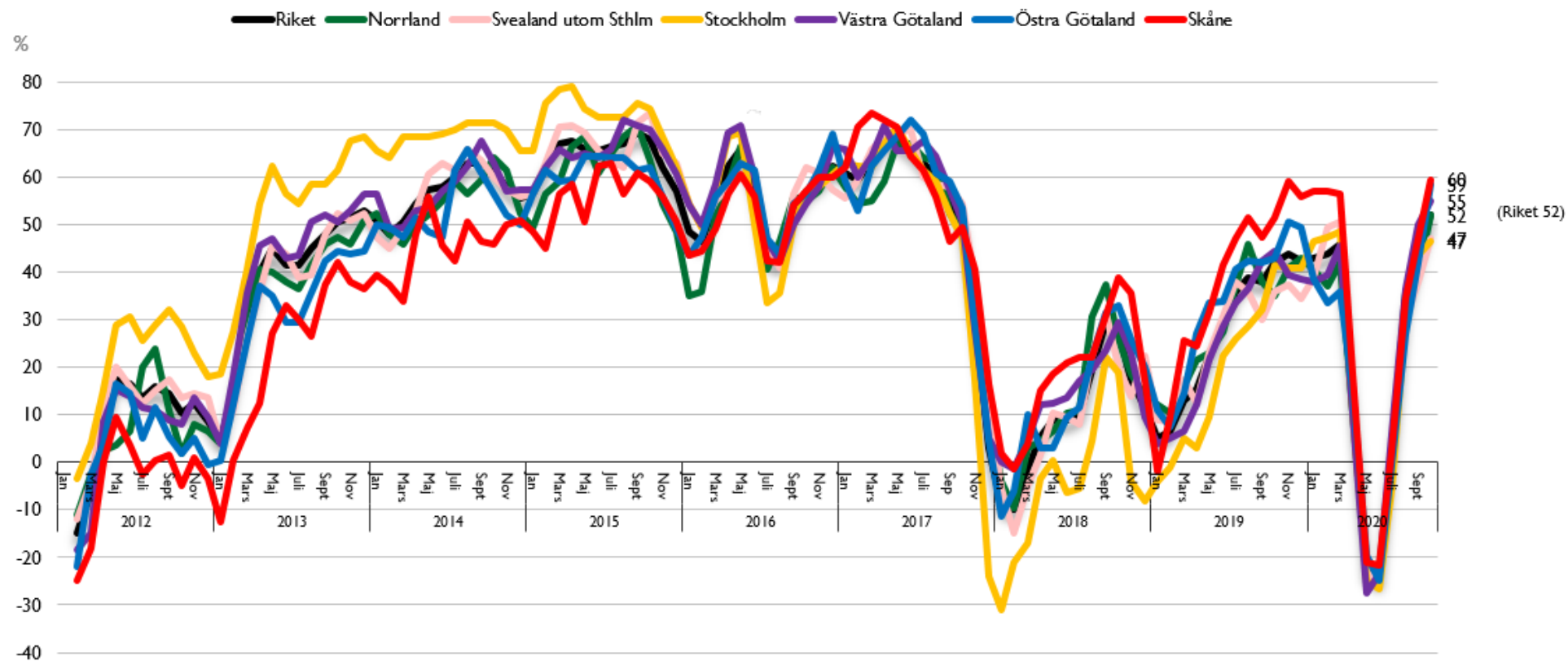


— Boprisindikatorn



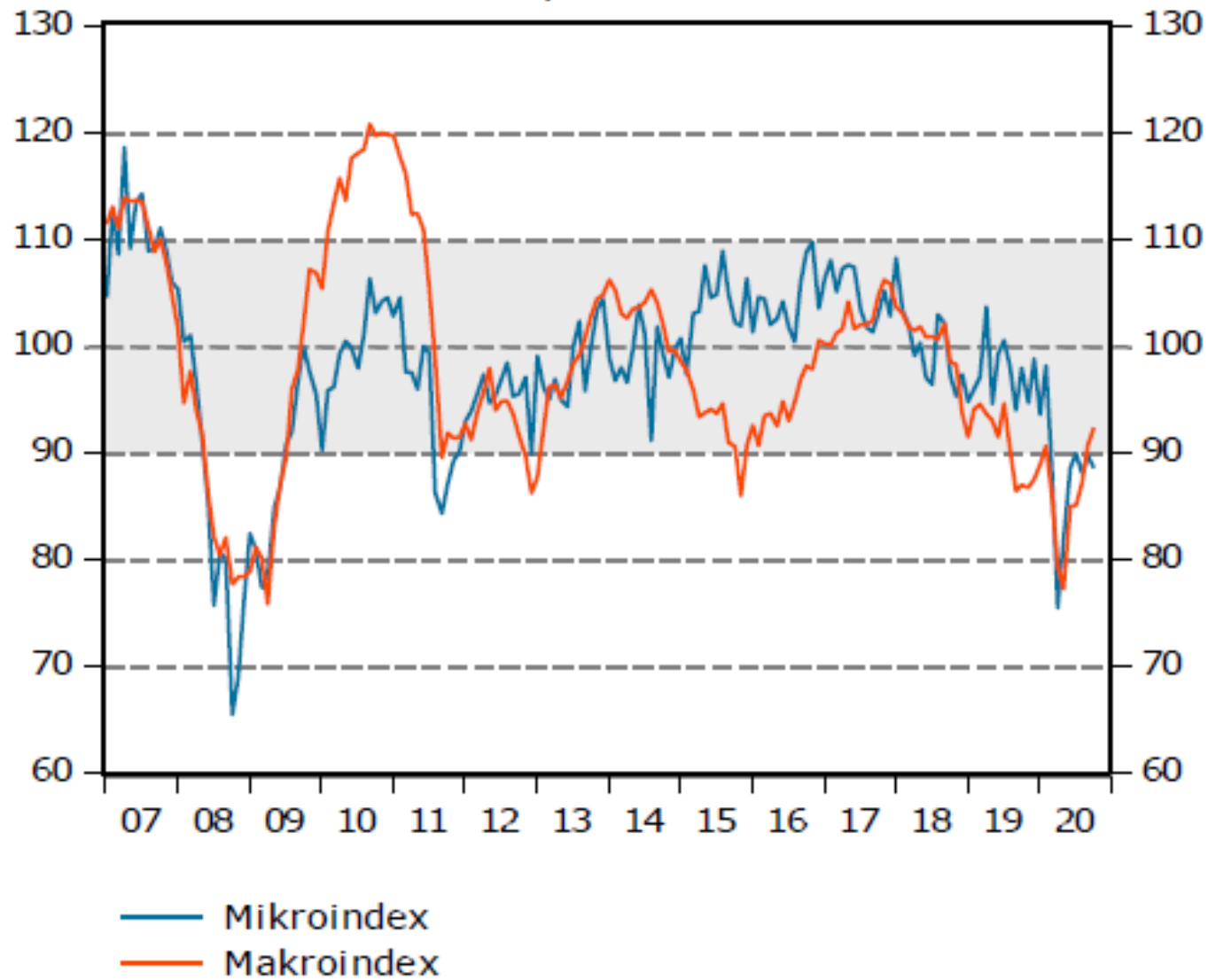






Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, nettotal

