



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 2021

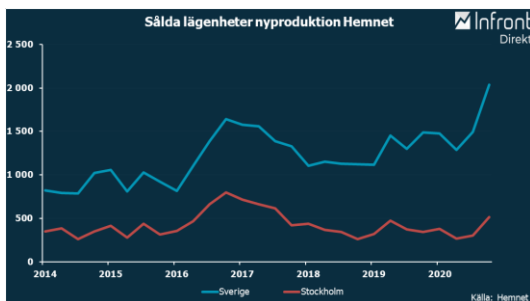
ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Hemnet: Rekordstark marknad för nyproduktion

Antalet sålda nyproducerade bostadsrätter på bostadssajten Hemnet ökade kraftigt under det fjärde kvartalet och är nu på den högsta nivån så långt tillbaka som det finns statistik. Det visar statistik från Hemnet.

”Det är en stark marknad för nyproduktion, som sannolikt gynnats av stigande prisförväntningar. Att ha en tilltro till framtiden är särskilt viktigt för nyproduktion, eftersom det är längre ledtider från att man skriver på kontrakt till man flyttar in. Bostadsmarknaden har också gått starkt generellt, vilket avspeglar sig även på marknaden för nyproduktion”, säger Hemnets talesperson Staffan Tell till Nyhetsbyrån Direkt.

Under det fjärde kvartalet såldes det 2.034 nyproducerade bostadsrätter som annonserats via Hemnet, en ökning med hela 37 procent från det fjärde kvartalet 2019 och en uppgång med 36 procent från



kvartalet före. Det är också det i särklass högsta antalet under ett enskilt kvartal sedan 2014, vilket är så långt tillbaka som Hemnet har statistik. Totalt under 2020 såldes det också rekordmånga nya bostadsrätter via Hemnet – 17 procent fler än 2019.

I Stockholms län har uppgångarna varit ännu kraftigare. Försäljningen ökade med 68 procent från föregående kvartal och med 49 procent från det fjärde kvartalet 2019. Det kan noteras att det i Stockholm inte var något rekordkvartal vad gäller sålda nyproducerade bostadsrätter via Hemnet och att försäljningen dessutom minskade något under helåret, jämfört med 2019.

"Fasta priser lockar"

Staffan Tell konstaterar att pandemin inneburit ett ökat intresse för boendet, där fler valt att se över sin boendesituation. Ett exempel på det är att det totala antalet timmar som tillbringats på Hemnet ökade med närmare 20 procent under 2020, jämfört med 2019.

Hemnets halvårsvisa undersökning av hur många som kan tänka sig att köpa nyproduktion ligger också på en hög nivå – 43 procent – jämfört med 41 procent i januari 2020 och 38 procent i januari 2018.

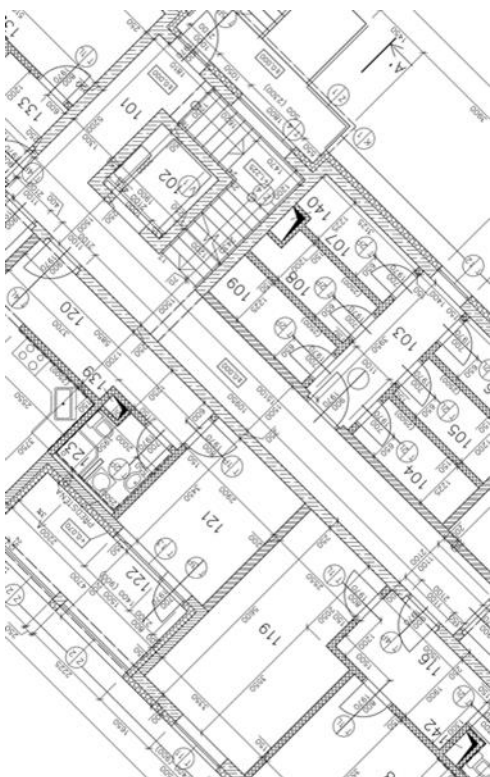
Stark avslutning på året för bostadsmarknaden

I Stockholms län såldes nästan 50 procent fler villor under december i fjol än motsvarande månad 2019. Även antalet sålda bostadsrätter var fler.

Coronapandemin har förändrat invanda mönster på bostadsmarknaden.

– Vi värdesätter boendet mer än vad man kunde ana när pandemin började, säger Hans Flink, affärsutvecklingschef på Svensk Mäklarstatistik.

December är normalt en svag månad för bostadsmarknaden. Omsättningen går ner från Lucia och ökar igen efter Trettonhelgen.





Så var fallet även 2020 – men jämfört med december 2019 är förändringen slående. Antalet sålda villor i Sverige var 14 procent fler. I Storstockholm (Stockholms län) var ökningen hela 47 procent och i Storgöteborg 34 procent.

Antalet sålda bostadsrätter ökade med 18 procent för riket. Här är det tydligt att det i första hand rör sig om ett stockholmsfenomen. Fyra av tio bostadsrättsaffärer görs i Stockholm län och ökningen för december 2020 var 31 procent.

– Det är framför allt i Stockholm som marknaden har varit extra pigg, bekräftar Hans Flink. Bakom ligger med all sannolikhet coronapandemin. Den har minskat möjligheterna till utlandsresor under helgerna, vilket gjort att spekulanterna har stannat hemma och gått på visningar,

Prisnivån jämfört med november är däremot oförändrad, för bostadsrätter utom för Storstockholm och Stormalmö där priserna föll med en procent.

Även för villorna är priserna oförändrade, utom för Storstockholm där de steg i snitt med en procent. Villorna var "vinnare" år 2020, i den meningen att snittpriserna på årsbasis steg dubbelt så mycket som priserna på bostadsrätter. För riket steg de med 13 procent, jämfört med sju procent för bostadsrätterna.

I Storgöteborg steg snittpriset på villor med 10 procent och i Storstockholm och Storgöteborg med 15 procent.

– Vi får gå tillbaka till 2015 för att hitta liknande prisökningstakt på villor, säger Hans Flink.

Även det är sannolikt en effekt av coronapandemin. Köparna söker större bostad för att även i framtiden kunna arbeta mer hemifrån, något flera mäklare vittnar om.

För bostadsrätter steg priset i Storgöteborg och centrala Göteborg med tre respektive fyra procent på årsbasis. I både centrala Stockholm och Storstockholm steg de med sju procent och i centrala Malmö och Stormalmö med åtta, respektive nio procent på årsbasis



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.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm föll i december med 1,0 procent jämfört med föregående månad. Index för villor steg med 1,7 procent.

I Stockholm ökade SEB boprisindikator med 3 enheter, från 50 till 53.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Marknaden i Stockholm har kommit igång ordentligt. Jämfört med tidigare år var intresset hos spekulanterna ovanligt högt även under jul och nyårshelgerna. Villor och större lägenheter lockar fortsatt störst intresse vilket även återspeglas i prisutvecklingen.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

2021 börjar lika starkt som 2020 slutade. Intresset är fortsatt högt i de flesta projekten. Även vi märkte av ett ökat intresse från spekulanterna under helgerna vilket gav en kortare startsträcka i januari.

I takt med att det stora utbudet av färdigställd nyproduktion har sålts av under 2020 börjar nyproduktionsmarknaden i Stockholm nu återgå till ett utbud där tillträdet ligger ett till två år bort. Det är i sig inget problem då kundernas förväntningar på framtiden är stark. Det innebär dock att det som idag i högre grad styr efterfrågan på nyproduktion är just tron om en positiv prisutveckling. I vissa områden riskerar utbudet att återigen bli stort då många projekt startar samtidigt med likartad utformning och inflyttningstid.

Bankerna tar fortsatt relativt lång tid på sig att ge besked och det är inte ovanligt att kunden vill köpa men banken säger nej. Ägarlägenheter, som nu börjar komma på allvar, är hos vissa banktjänstemän fortfarande en nyhet vilket ytterligare förlänger processen.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 0,6 procent jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 1,7 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna ökade med 17 enhet till 60.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stort. Utbudet minskar för Göteborgsområdet. Jämfört med samma tid förra året är utbudet +15 procent högre men förra månaden var utbudet +78 procent, vilket visar att det som kommer ut på marknaden säljs. 40 procent av beståndet säljs innan den offentliga visningen. Det är också extraordinärt. Villautbudet är fortsatt lågt och de villor som finns ute till försäljning har många spekulanter.

Bostadspriserna ökar i alla Göteborgs stadsdelar. Trots Corona pandemins andra våg har bostadspriserna i Göteborg fortsatt att öka. Både priset på bostadsrätter och villor har stigit och köpsuget på bostadsmarknaden tycks följa med in i 2021. Den höga efterfrågan gäller generellt, men särskilt för större bostäder. Många göteborgare upplever trångboddhet och det byggs för lite för att motsvara stadens behov av bostäder. Räntor, arbetsmarknaden och ekonomiska prognoser pekar åt rätt håll.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Lite förenklat kan man tänka sig att intresset för nyproduktion ökar när man har en stark prisutveckling på successionsmarknaden, som vi har haft nu. Det kan då finnas spekulanter som tittar lite extra på nyproduktionsmarknaden, som har fasta priser.

Vi känner att bostadsmarknaden är mycket bra just nu och småhus och större lägenheter går extra bra att sälja. Många byggherrar planerar att sätta igång sina projekt och det är positiva signaler från alla håll.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i centrala Malmö fortsätter att stiga och den senaste månaden har priserna gått upp med 0,8 % i centrala Malmö och i ytterområden har priserna stigit med 0,9 % senaste månaden. Priserna för villor har sjunkit med 0,8 % den sista månaden. Det har varit ganska oförändrade prisnivåer senaste månad. Detta då det i december månad inte var så många försäljningar men vi ser att i januari har antalet försäljningar ökat. SEBs boprisindikator har ökat från 39 till 57 den senaste månaden i Skåne. Utbudet fortsätter att vara lågt och fler tror på stigande priser det nya året jämfört med vad SEBs boprisindikator visade i december -20.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Bostadsmarknaden har startat i ett lugnt tempo såsom vi avslutade föregående år. Utbudet fortsätter att vara väldigt lågt och detta kan om utbudet sjunker mer leda till att personer ej hittar sitt nya boende och kan leda till inlåsnings och lägre aktivitet på marknaden enligt Erik Olsson Fastighetsförmedling. Tron som fanns i slutet av förra året om en lugn start på marknaden visat sig stämma överens med verkligheten.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för nyproduktion är högt vilket vi ser på utbudet som sjunkit till ca 778 bostäder (2021-01-28) enligt Booli Pro. Det har sålts många bostäder i början av året och visningsbesökarna är fler än tidigare. Utbudet har inte varit så här lågt på nyproduktionsmarknaden på fyra år. Vi måste tillbaka till 2017 för att se utbudsnivåer som vi har just nu. Det låga utbudet på successionsmarknaden tror vi kan leda till att kunderna söker sig till nyproducerade bostäder för att hitta det rätta boendet.

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	262,88	+0,2%	+1,7%	+11,5%
Bostadsrätter Sverige	310,73	-0,3%	+0,8%	+5,3%
Stockholm	294,35	-1,0%	+0,4%	+4,4%
Göteborg	349,43	+0,6%	+1,4%	+6,3%
Malmö	281,16	+0,2%	+2,0%	+8,9%
Villor Sverige	251,90	+0,6%	+2,3%	+15,0%
Stockholm	255,90	+1,7%	+3,0%	+16,7%
Göteborg	296,21	+1,7%	+4,3%	+13,0%
Malmö	234,48	-0,8%	+0,8%	+15,1%

HOX INDEX – KRAFTIG PRISUPPGÅNG PÅ BOSTADSRÄTTSMARKNADEN I STOCKHOLM FÖRSTA HALVAN AV JANUARI

Prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, steg med 0,2 procent i december.

Bostadsrättsindex sjönk med 0,3 procent och villaindex steg med 0,6 procent. I Stockholm föll index för bostadsrätter med 1,0 procent och för villor gick det upp med 1,7 procent. I Göteborg ökade bostadsrättsindex med 0,6 procent och villaindex med 1,7 procent. I Malmö ökade bostadsrätterna med 0,2 procent medan villorna gick ner med 0,8 procent.

Justerat för säsongeffekter ökar HOXSWE med 1,3 procent i december. Bostadsrättsindex för riket stiger med 0,3 och villaindex med 2,0 procent justerat för säsongeffekter. December är vanligtvis en svag månad på bostadsmarknaden, i synnerhet för villor. Sedan våren har prisutvecklingen inte följt normalt säsongsmönster, sannolikt på grund av Coronapandemin, vilket gör att de säsongjusterade siffrorna bör tolkas med försiktighet.

Valueguard har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrätter under första halvan av januari i Stockholm och Göteborg. Det stiger med 2,3 procent i Stockholm och 0,6 procent i Göteborg jämfört med hela december. Om man istället jämför första halvan av januari med sista halvan av december är ökningen 2,7 procent i Stockholm respektive 1,5 procent i Göteborg. Andra halvan av december jämfört med första halvan av december ger istället en nedgång med 0,7 procent i Stockholm och 1,2 procent i Göteborg.

Det totala antalet transaktioner på bostadsmarknaden i riket låg i december ungefär 15 procent över 2019 års nivå. Det är villorna som ökat mest med ungefär 30 procent medan bostadsrätterna har ökat med 5 procent. Jämfört med 2018 är antalet transaktioner 25 procent högre, men då är det istället bostadsrätterna som står för majoriteten av ökningen.

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 - 2021 INLEDS MED STIGANDE BOPRISFÖRVÄNTNINGAR

SEB:s Boprisindikator ökar med 4 enheter i januari, från 50 till 54. På regional nivå minskar skillnaderna och indikatorn ligger mellan 51 och 60 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå minskar något och ligger i januari på 0,42 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ligger på 6 procent, vilket är en enhet högre än förra månaden. Det visar årets första Boprisindikator.

Andelen hushåll som tror på stigande priser ökar med 2 procentenheter från förra månaden till 61 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser det kommande året uppgår nu till 7 procent, 2 procentenheter mindre än föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser är 23 procent, vilket är samma nivå som föregående månad. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 54, vilket är en uppgång med 4 enheter från förra månaden.

– Under 2020 utvecklades bostadspriserna starkt, trots pandemins negativa effekter på arbetslöshet och samhällsekonomi. Hushållen förväntar sig att uppgångarna ska fortsätta under 2021. Med stöd av fortsatt låga räntor och i takt med att ekonomin fortsätter att återhämta sig under året finns det en hel del som tyder på att hushållen får rätt, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson.

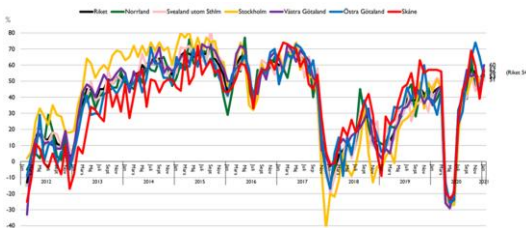
Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,42 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att ligga på 0,42 procent. Det är en minskning med 0,01 procentenheter jämfört med förra månaden.

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 ökning med en enhet jämfört med förra månaden (5 procent). Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån ökar med 3 procentenheter till 26 procent och andelen som har bunden ränta ligger kvar på 26 procent, samma nivå som föregående månad. Andelen som uppger att de har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån ökar med 3 enheter till 18 procent.

– Det råder en speciell situation på boräntemarknaden där de bundna räntorna nu är lika låga, eller i vissa fall till och med lägre, än de rörliga räntorna. Det gör det förstås mer attraktivt att binda räntan på sina lån och det är inte överraskande att andelen som vill binda ökar något. Det är också fler som har en blandning av bunden och rörlig ränta, vilket för väldigt många är ett bra alternativ, säger Jens Magnusson.

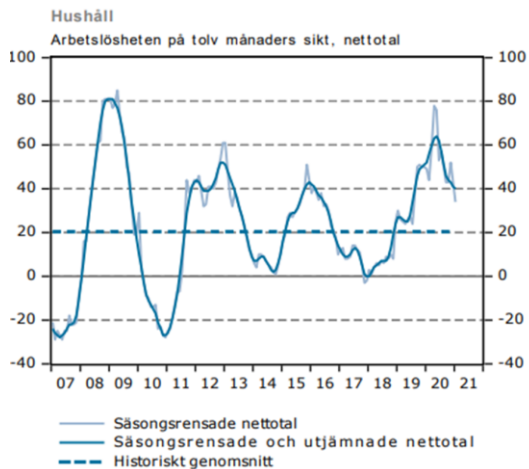
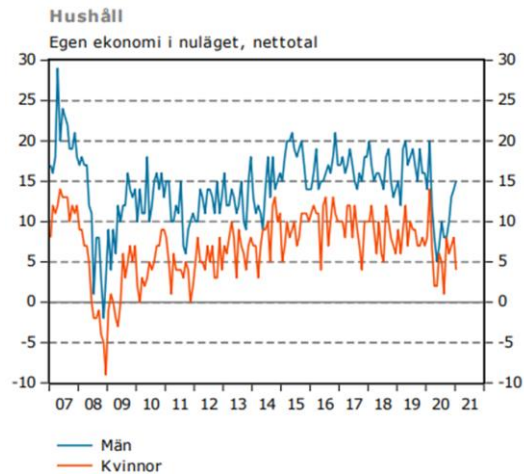


Boprisindikatorn stiger i alla regioner utom Östra Götaland och Svealand utom Stockholm

I slutet av 2020 gick vi över till att redovisa den regionala Boprisindikatorn månadsvis. Tidigare redovisades den som ett medelvärde av de två senaste månaderna. Det innebär att statistiken kan visa större variation mellan månaderna, särskilt vid stora och snabba förändringar, men underlättar jämförelser med siffrorna för riket. I januari ökar indikatorn i fyra av sex regioner och minskar i två regioner. I Västra Götaland ökar Boprisindikatorn från 43 till 60 och i Skåne ökar den med 18 enheter till 57. I Norrland ökar den med 5 enheter till 56 och i Stockholm med 3 enheter till 53. Den största nedgången står Östra Götaland för, där indikatorn minskar med 12 enheter från 65 till 53, och i Svealand utom Stockholm minskar den med en enhet till 51.

HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - ALLT FÄRRE HUSHÅLL TROR PÅ ÖKAD ARBETSLÖSHET

Hushållens konfidensindikator steg i januari för andra månaden i rad. Indikatorns nivå på 93,1 är den högsta uppmätta sedan februari 2020, men pekar trots detta på ett svagare stämningläge än normalt. Hushållens syn på hur deras egen ekonomi utvecklats de senaste tolv månaderna försämrades medan förväntningarna på densamma förbättrades. Det är fortsatt synen på utvecklingen av den svenska ekonomin de senaste tolv månaderna tillsammans med inställningen till kapitalvaruinköp i nuläget som förklarar att indikatorn visar på ett svagare läge än normalt.



Liksom konfidensindikatorn så steg både mikro- och makroindex i januari. Mindre pessimistiska förväntningar på arbetslösheten var den främsta förklaringen till uppgången i makroindex. Den utjämnade tidsserien för frågan visar att förväntningarna på arbetslösheten har blivit mindre pessimistiska sedan toppen i maj 2020. Risken att själv bli arbetslös bedöms i januari ha minskat något de senaste tolv månaderna. Män har över tid haft en mer positiv syn på utvecklingen av sin egen ekonomi de senaste tolv månaderna jämfört med kvinnor. I september hade män och kvinnor lika positiv syn på utvecklingen av sin egen ekonomi, sedan dess har männens syn förbättrats medan kvinnornas syn har försämrats. Hittills under covid-19-pandemin har det i alla mätningar varit fler hushåll som har uppgett att den egna ekonomin har förbättrats jämfört med de som har svarat att den har försämrats. Så var inte fallet under finanskrisen då nettotalet för frågan sjönk under noll i ett antal mätningar. En betydligt större andel hushåll än normalt uppger att de sparar i nuläget och även under de kommande tolv månaderna tror jämförelsevis många att de kommer att kunna spara något. Samtidigt planerar hushållen att minska sina inköp av kapitalvaror de kommande tolv månaderna.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt steg marginellt, från 3,7 procent i december till 3,8 procent i januari. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan på ett års sikt är oförändrad. Samtidigt steg ränteförväntningarna på två års sikt marginellt medan förväntningarna på bostadsräntan på fem års sikt justerades ned något.



100% Nyproduktion

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



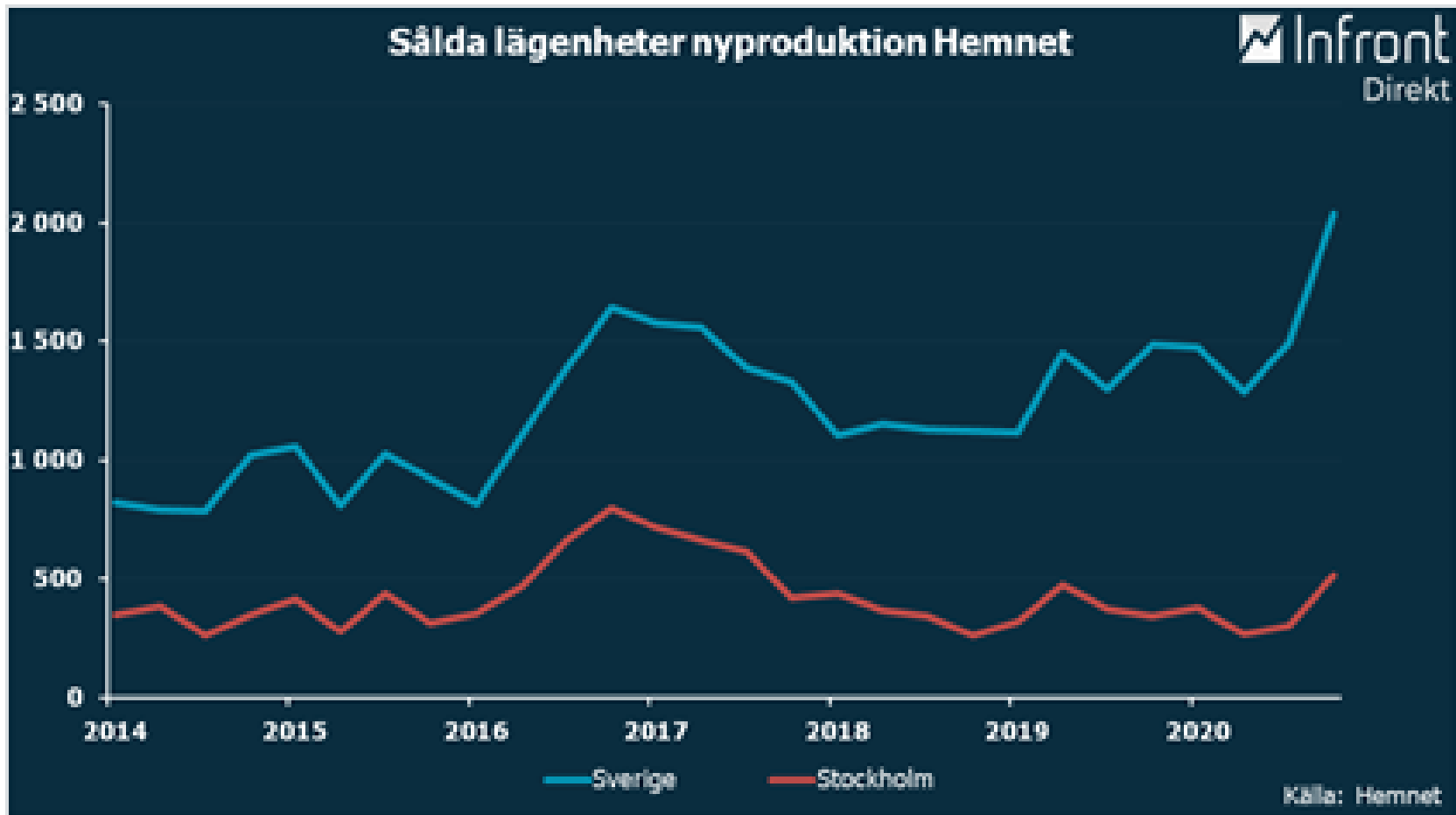
ODENGATAN 82
113 22 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



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

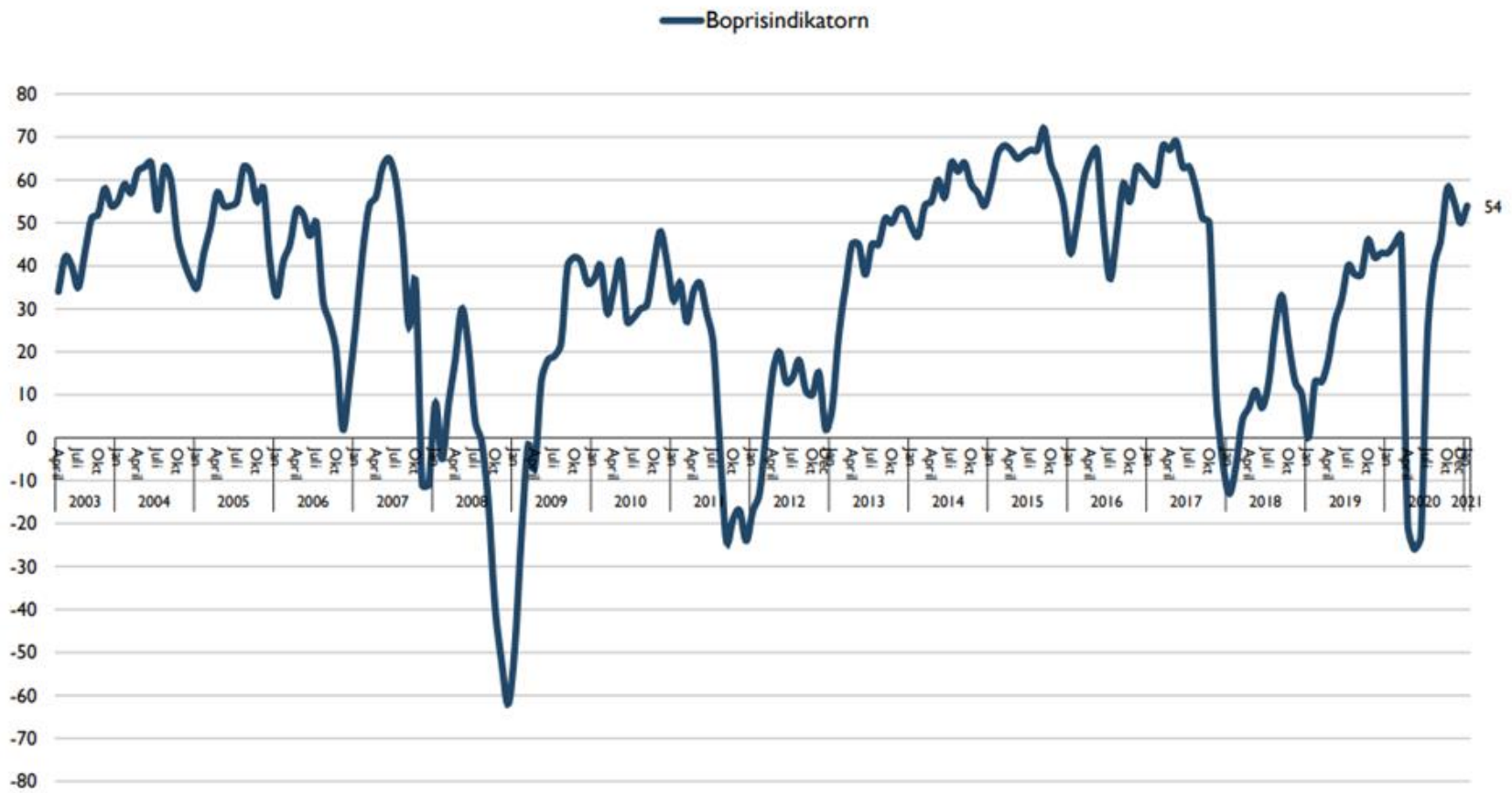


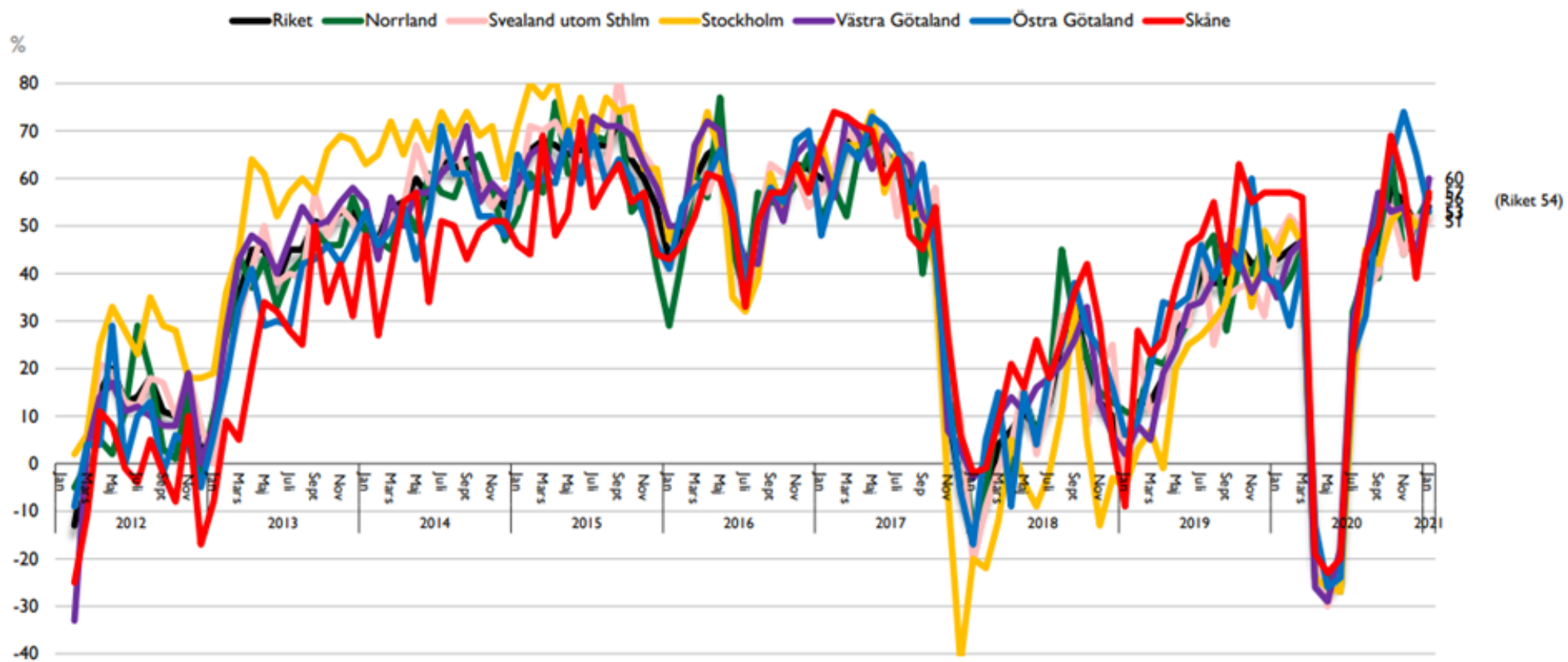
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se





Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	262,88	+0,2%	+1,7%	+11,5%
Bostadsrätter Sverige	310,73	-0,3%	+0,8%	+5,3%
Stockholm	294,35	-1,0%	+0,4%	+4,4%
Göteborg	349,43	+0,6%	+1,4%	+4,3%
Malmö	281,16	+0,2%	+2,5%	+8,9%
Villor Sverige	251,90	+0,6%	+2,3%	+15,5%
Stockholm	255,90	+1,7%	+3,5%	+16,7%
Göteborg	256,21	+1,7%	+4,5%	+13,5%
Malmö	234,48	-0,8%	+0,6%	+15,1%





Hushåll

Egen ekonomi i nuläget, netttotal

