



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för februari. 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.



1 Nytt Hem Marknadsrapport februari



MARKNADSRAPPORT FEBRUARI 2021

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

SBAB: Stockholmskommuner går mot underskott på bostadsrätter

Det minskande byggandet av bostadsrätter i Stockholmsområdet har lett till en balans mellan efterfrågan och utbud i kommuner med ett tidigare överskott, men samtidigt skapat begynnande underskott på annat håll. Den omfattande bristen på nya villor fortsätter samtidigt att öka ytterligare.

Det visar SBAB Booli Housing Market Index, som mäter balansen mellan utbud och efterfrågan på nyproduktion av bostäder.

"Det råder en monumental brist på nya småhus i Stockholms län och ingen vändning är i sikte. Det är nu hög tid att kommunerna i länet tar till sig detta. I synnerhet när preferensstudier visar att en stor majoritet föredrar att bo i ett småhus. Med god planering bör det gå att skapa nya bostadsområden med ett större inslag av småhus som också kan anpassas för olika inkomstgrupper", säger SBAB:s chefekonom Robert Boije i en kommentar.

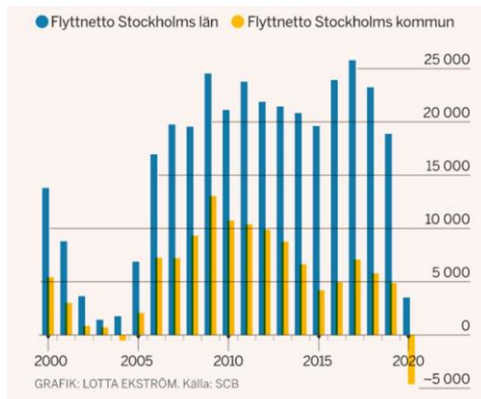
Ett index på 0,5-1,5 betyder att marknaden för nyproduktion är i balans. Ett index över 1,5 innebär att utbudet är tydligt större än efterfrågan, medan ett index under 0,5 innebär att det byggs mindre än vad hushållen efterfrågar.

För bostadsrätter är indexet 0,9 för hela riket under det fjärde kvartalet, med en vikande trend sedan mitten av 2019. SBAB noterar att Stockholmskommuner som för några år sedan hade ett stort överskott av nya bostadsrätter – som Järfälla och Upplands Väsby – går mot balans till följd av det sjunkande byggandet på senare år. Samtidigt har det minskade byggandet lett till underskott i andra kommuner, som Solna, Huddinge och Lidingö.

För villor är indexet för hela Sverige 0,5 – alltså just på gränsen för underskott. Tydliga underskott finns på många håll, allra tydligast runt Stockholm, och trenden går alltså mot ännu större underskott.

För hyresrätter är indexet 1,1, men en liten stigande tendens på sistone. I Västra Götaland är det en snabb trend mot ett tydligt överskott

”Det har producerats oerhört många hyresrätter i Göteborgsområdet de senaste åren. Problemet är inte att det inte behövs nya bostäder utan att det tillverkats för många och även för dyra hyresrätter i förhållande till hushållens preferenser och betalningsförmåga”, säger Robert Boije

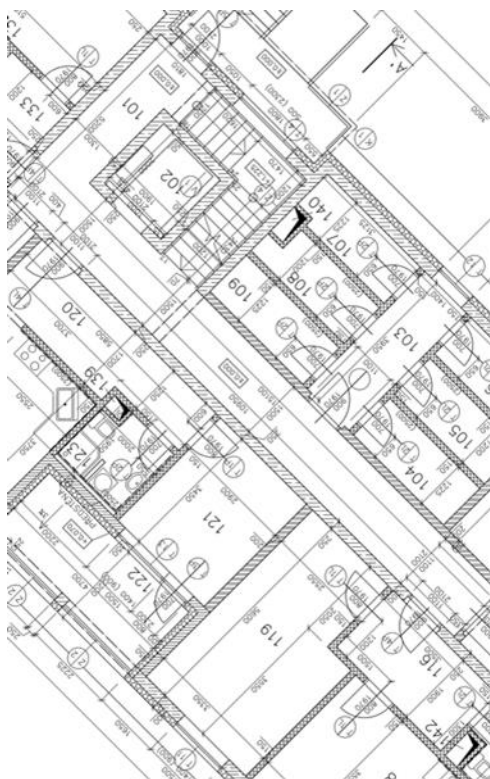


Trendskiftet: Nu flyttar svenskarna från Stockholm

Svenskarna flyttar från Stockholm, visar färsk statistik. Frågan är om pandemin har accelererat trender som påverkar bostads- och kontorsmarknaden negativt.

SCB meddelade att Stockholms stad under 2020 uppmätte ett negativt flyttnetto för första gången sedan 2004 då 4.618 personer lämnade kommunen förra året. Flyttnettot för Stockholms län förblev positivt med 3.522 nya invånare, men ökningen var klart lägre än föregående år.

Att 2020 var ett exceptionellt år med en pandemi påverkar givetvis siffrorna. Men det är helt klart så att befolkningsökningen i Stockholm inte längre drivs av busslaster av lycksökande människor från den svenska landsorten.



De människorna flyttar i stället till sin regionala storstad där ett universitet eller högskola i regel finns. Är man uppvuxen i en mindre ort i Värmland tenderar man alltså att flytta till Karlstad, inte till Stockholm. I stället är det ett invandringsöverskott och fler födselar som har drivit befolkningsökningen i Stockholm. Enligt SCB förklaras det lägre flyttnettot i Stockholms län i år av att invandringsöverskottet i länet mer än halverades till strax över 9.000. Drar man bort invandringsöverskottet har alltså även Stockholms län, i likhet med Stockholms stad, ett negativt flyttnetto detta år.

Än så länge har flyttrenderna inte dämpat Stockholms bostadsmarknad. Bostadsrättspriserna i Stockholm steg med 4,4 procent under 2020, förvisso 0,9 procentenheter lägre än genomsnittet för Sverige men det ger knappast upphov till några krissignaler. Villapriserna i Stockholm steg dessutom med hela 16,7 procent under 2020, enligt Valueguard.

Sannolikt är just bostadspriserna, i kombination med den hopplösa situationen på hyresmarknaden, en av sakerna som driver inrikesflyttningen från Stockholm. Om man vill starta familj och bo i villa finns det till exempel inte särskilt många villor att köpa i Stockholms län eller stad – i alla fall inte till en någorlunda rimlig peng.

Frågan är om pandemin och hemjobbbanden som har följt i sjukdomens spår kommer att accelerera denna trend. Att bo i till exempel Västerås och pendla till Stockholms innerstad varje veckodag är för tungt för många – men att pendla en gång i veckan är betydligt mer görbart. I så fall kommer hemjobbstrenden sannolikt också få en avsevärd påverkan på stadens kontorsmarknad, skriver Johan Wendel på DI

Flytta från stan – och spara tusenlappar varje månad

En flytt några mil från Göteborg kan betyda både större boende – och närmare 50 000 kronor extra att leva för varje år. Det visar siffror från Swedbank tagit fram för GP. Göteborgarnas favoritkommun att flytta till har under många år varit Mölndal, visar Göteborgs stads flyttstatistik. Men kommunen hamnar långt ned på Swedbanks lista över de kranskommuner som är mest lönsamma att flytta till om man är ett par utan barn, som vill sälja bostadsrätten i Göteborg och köpa ett större boende utanför stan. Den



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.

kommun som seglar upp som vinnarkommun sett till bostadspriser, inkomstskatt och där man har mest pengar kvar till sparande och konsumtion är Partille. Ett ungt par flyttade från Mölndal från 44 kvm lägenhet till Partille i ett radhus på 88 kvm för 3,8 miljoner. De bor nära pendeln som snabbt tar dem in till Nordstan där de jobbar. Priserna i Göteborg på motsvarande boende har blivit för dyrt och det är svårt för många att få ihop kalkylerna.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i januari med 2,6 procent jämfört med föregående månad. Index för villor steg med 1,6 procent.

I Stockholm ökade SEB boprisindikator med 3 enheter, från 53 till 56.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Priserna fortsätter att slå rekord och snittpriset i Stockholms innerstad är nu över 100 000 kr per kvm. Störst prisökning har skett på lägenheter om 4 rok eller större.

Det är många visningsbesökare och intensiva budgivningar. Även antalet avslut innan allmän visning har ökat vilket pekar på att köparna är beslutsmässiga.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

I takt med att budgivningarna på successionsmarknaden ökar så ökar även intresset för nyproduktion. De fasta priserna lockar och även om det är en viss stress att det är först till kvarn som gäller så uppskattar kunderna de tydliga spelreglerna.

Efterfrågan är stor i alla projekt. I de projekt vi märker en avmattning på antalet intressenter beror det främst på minskat utbud som en konsekvens av god försäljning. Även projekt med tillträde om 2 år har gott inflöde av spekulanter även om störst tryck ligger på projekten med färdiga bostäder.

Efterfrågan på större bostäder om minst 4 rok märks tydligt i de flesta projekten och nyproducerade småhus finns klart på köparnas önskelista men utbudet är precis som på successionsmarknaden mycket lågt.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 0,6 procent jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 3,5 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna minskade med 6 enhet till 53.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stort. Utbudet ökar för Göteborgsområdet, +19 procent högre jämfört med samma tid förra året. 40-50 procent av beståndet säljs innan den offentliga visningen. Det är också extraordinärt. Villautbudet är fortsatt lågt och de villor som finns ute till försäljning stiger kraftigt i pris. Köparna är snabba och beredda att snabbt slå till för rätt objekt.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Vi känner en stark efterfrågan på nyproduktion. Speciellt på bostäder som ligger nära marknadsmässiga priser. Projekt som börjar närma sig inflyttning samt de bostäder som har ca 1-1,5 år kvar till tillträdet har en bra försäljningstakt. Här får man god tid på sig att sälja sitt eget boende och har fortfarande möjlighet att välja tillval eller få till ändringar i planlösningen innan det är försent i byggprocessen. Då priserna på successionsmarknaden är så höga kan man lika väl köpa en nybyggd lägenhet och få lite mer tid på sig att planera sin flytt och slippa budgivning. Och man flyttar gärna utanför stan med närhet till natur och service samt kommunikationer.

De projekt som ligger lite för högt i förhållande till marknadspriserna och har ett tillträde som ligger 2-3 år fram i tiden har svårare att hitta köpare. Dessa projekt krattar manegen för konkurrerande projekt i

närheten. Då väljer spekulanterna att köpa i de projekt som ligger lägre i pris men kanske längre från centrum. Då spekulanterna till dyrare projekt är mycket medvetna och bor bra redan i dag. De väntar istället på det optimala boendet och har ingen brådska. Man söker soliga stora balkonger, garage och gärna utsikt.

Många byggherrar trycker på startknappen nu och vi får förmodligen se ett stort utbud av nyproduktion under sommaren/hösten 2021.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i centrala Malmö fortsätter att stiga och den senaste månaden har priserna gått upp med 1,4 % i centrala Malmö och i ytterområden har priserna stigit med 0,9 % senaste månaden. Priserna för villor har priserna stigit med 2,7 % den sista månaden. I början av året var det ett lugnare tempo än innan men senaste två-tre veckorna har tempot ökat och det säljs fler bostäder och till högre priser, framförallt på villor då utbudet fortfarande är väldigt lågt. SEBs boprisindikator fortsätter att stiga och senaste månaden låg indikatorn på 64 från föregående månads 57.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

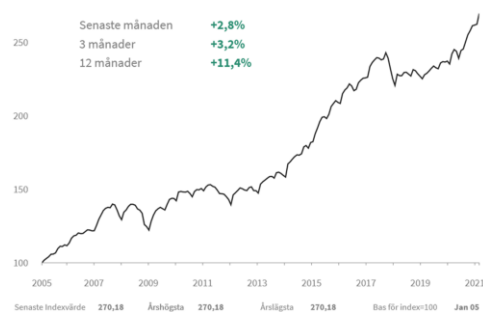
Bostadsmarknaden har startat i ett lugnare tempo såsom vi avslutade föregående år men de senaste veckorna har tempot ökat och det säljs allt fler bostäder. Utbudet är det lägsta på tio år medan efterfrågan är hög och det resulterar i högre priser. SEBs Boprisindikator visar att fler personer tror på att priserna kommer fortsätta öka än antalet som tror att priserna kommer minska.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för nyproduktion är fortfarande högt och det märks på visningarna där vi ser allt fler visningsbesökare än tidigare. Även utbudet går neråt till följd av fler försäljningar av nyproducerade bostäder. Utbudet ligger för närvarande på ca 716 bostäder enligt Booli Pro. Intresset är väldigt stort i projekten och det säljs bostäder kontinuerligt.

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
HGX Sverige	270,18	+2,8%	+3,2%	+11,4%
Bostadsrätter Sverige	317,34	+2,1%	+2,0%	+5,7%
Stockholm	392,06	+2,6%	+2,1%	+6,7%
Göteborg	351,38	+0,6%	+1,1%	+3,2%
Malmö	285,44	+1,5%	+3,1%	+9,9%
Villor Sverige	255,87	+3,2%	+3,9%	+10,0%
Stockholm	260,05	+1,6%	+3,6%	+14,7%
Göteborg	265,19	+3,5%	+5,6%	+15,2%
Malmö	240,91	+2,7%	+3,5%	+14,9%

HOX INDEX – FORTSATT UPPÅT PÅ BOSTADSMARKNADEN I JANUARI

Prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, steg med 2,8 procent i januari. Det är den största ökningen sedan januari 2020. Det är dock enligt förväntan, då ökningen mellan december och januari har varit årets största 12 av de senaste 15 åren. Bostadsrättsindex steg med 2,1 procent och villaindex steg med 3,2 procent. Såväl bostadsrätts- som villaindex ökade i alla tre storstäderna. I Stockholm var ökningen 2,6 procent för bostadsrätter och 1,6 procent för villor. I Göteborg ökade bostadsrättsindex med 0,6 procent och villaindex med 3,5 procent. I Malmö steg index med 1,5 procent för bostadsrätter och 2,7 procent för villor

Januari är normalt sett en starkare månad än december på bostadsmarknaden, när vi justerar för säsongseffekter ökar HOXSWE med 0,6 procent i januari. Bostadsrättsindex för riket stiger med 0,9 och villaindex med 0,4 procent justerat för säsongseffekter. Sedan förra 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 februari i Stockholm och Göteborg. Det stiger med 1,1 procent i Stockholm och 1,2 procent i Göteborg jämfört med hela januari.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - TEMPERATUREN FORTSÄTTER STIGA PÅ BOSTADSMARKNADEN

SEB:s Boprisindikator ökar med 3 enheter i februari, från 54 till 57. På regional nivå ökar skillnaderna och indikatorn ligger nu mellan 53 och 64 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå ökar något och ligger i februari på 0,44 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ligger på 4 procent, vilket är två enheter lägre än förra månaden. Det visar årets andra Boprisindikator.

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.



Andelen hushåll som tror på stigande priser ökar med 3 procentenheter från förra månaden till 64 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser det kommande året uppgår till 7 procent, samma nivå som föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser är 20 procent, vilket är en nedgång med 3 enheter jämfört med förra månaden. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 57, vilket är en uppgång med 3 enheter från förra månaden.

– Tron på stigande bostadspriser 2021 fortsätter att stärkas. Ny försäljningsstatistik ger också hushållen rätt – priserna fortsätter för närvarande uppåt och störst är efterfrågan på villor och större lägenheter. Låga räntor och ekonomisk återhämtning talar för fortsatta uppgångar även om det senare i år kan ske en avmattning om och när regeringens stödåtgärder successivt rullas tillbaka, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson.

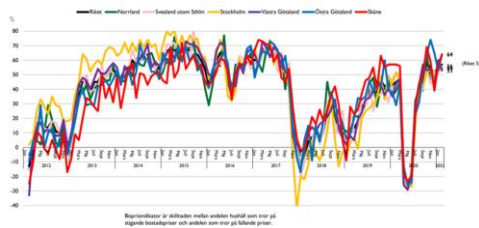
Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,44 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att ligga på 0,44 procent. Det är en ökning med 0,02 procentenheter jämfört med förra månaden.

– Hushållens förväntningar på reporäntan fortsätter att ligga klart högre än både dagens reporänta och analytikernas prognoser. Det är troligt att hushållen ligger för högt i sina förväntningar och att reporäntan och rörliga bolåneräntor fortsätter att vara låga ett tag till. Däremot finns det en begynnande diskussion om de långa amerikanska räntorna är på väg upp vilket i förlängningen kan innebära högre bundna räntor i Sverige, 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 med två enheter jämfört med förra månaden (6 procent). Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån minskar med 3 procentenheter till 23 procent och andelen som har bunden ränta ökar med 1 procentenhet till 27 procent. Andelen som uppger att de har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån ökar med 2 enheter till 20 procent.



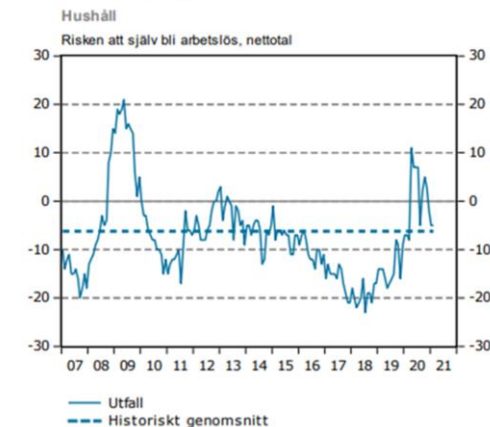
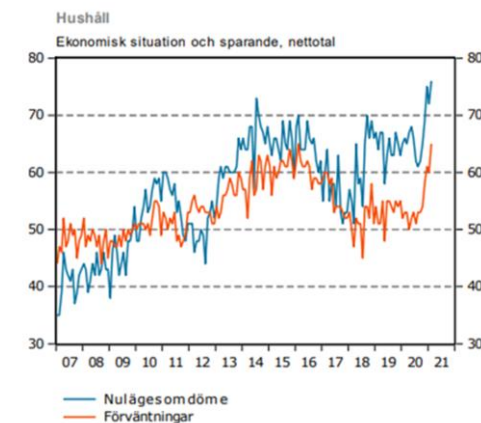
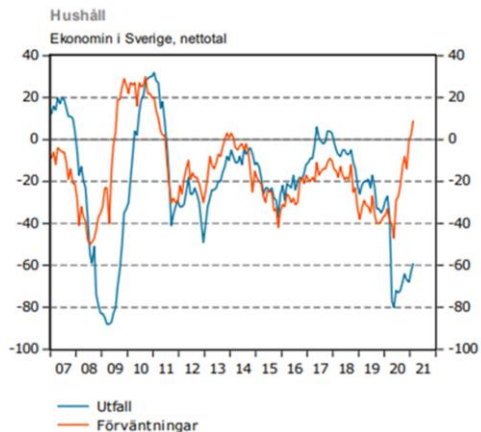
Boprisindikatorn stiger i alla regioner utom Norrland och Västra Götaland

I februari ökar indikatorn i fyra av sex regioner och minskar i två regioner. I Östra Götaland ökar Boprisindikatorn med 11 enheter från 53 till 64 och i Skåne ökar den med 7 enheter till 64. I Svealand utom Stockholm ökar den med 4 enheter till 55 och i Stockholm med 3 enheter till 56. Den största nedgången står Västra Götaland för där indikatorn minskar med 7 enheter från 60 till 53 och i Norrland minskar den med 2 enheter från 56 till 54.



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - MÅNGA HUSHÅLL UPPGER ATT DE SPARAR

Hushållens konfidensindikator steg för tredje månaden i rad, från 94,4 i januari till 97,5 i februari. Samtliga ingående frågor bidrog till uppgången förutom förväntningarna på den egna ekonomin tolv månader framåt. Det är fortsatt stor skillnad på det sammanfattande läget i de frågor som ingår i indikatorn. Frågorna om synen på utvecklingen av den svenska ekonomin de senaste tolv månaderna och inställningen till kapitalvaruinköp i nuläget är klart mer negativa än sina historiska genomsnitt. Detta samtidigt som de övriga tre frågorna i indikatorn ligger en bit över sina medelvärden.



Liksom konfidensindikatorn så steg både mikro- och makroindex i februari. Mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, steg med 4,6 enheter till 100,3. Det är första gången sedan juli 2019 som indexet är på en nivå över 100.

Hushållens syn på utvecklingen av den svenska ekonomin, såväl de senaste som de kommande tolv månaderna, förbättrades. Det är dock mycket stor skillnad på det sammanfattande läget i frågorna. Synen på den svenska ekonomin är, trots förbättringen i februari, betydligt mer negativ än normalt medan det är en jämförelsevis stor optimism i förväntningarna om hur den svenska ekonomin kommer att utvecklas det närmaste året. Historiskt brukar fler hushåll tro att den svenska ekonomin kommer att försämrans jämfört med de som tror att ekonomin kommer att förbättras, men i februarimätningen är resultatet det motsatta.

Aldrig tidigare har andelen hushåll som uppger att det i nuläget är fördelaktigt att spara varit så hög som nu. Ovanligt många hushåll uppger även att deras egen ekonomiska situation är sådan att de sparar i nuläget och jämförelsevis många hushåll tror sig också kunna spara något det kommande året. Nettotalen för alla dessa tre frågor som rör sparande når i februarimätningen sina högsta uppmätta värden någonsin.

Andelen hushåll som tror på en ökad arbetslöshet under det närmaste året fortsatte att sjunka. Liksom i januari, är det något fler hushåll som svarar att den egna arbetslöshetsrisken har minskat det senaste året jämfört med de som svarar att den har ökat.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt sjönk marginellt, från 3,8 procent i januari till 3,7 procent i februari. Samtidigt har förväntningarna på den rörliga bostadsräntan justerats upp på samtliga tidshorisonter. Framför allt steg ränteförväntningarna på fem års sikt.



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



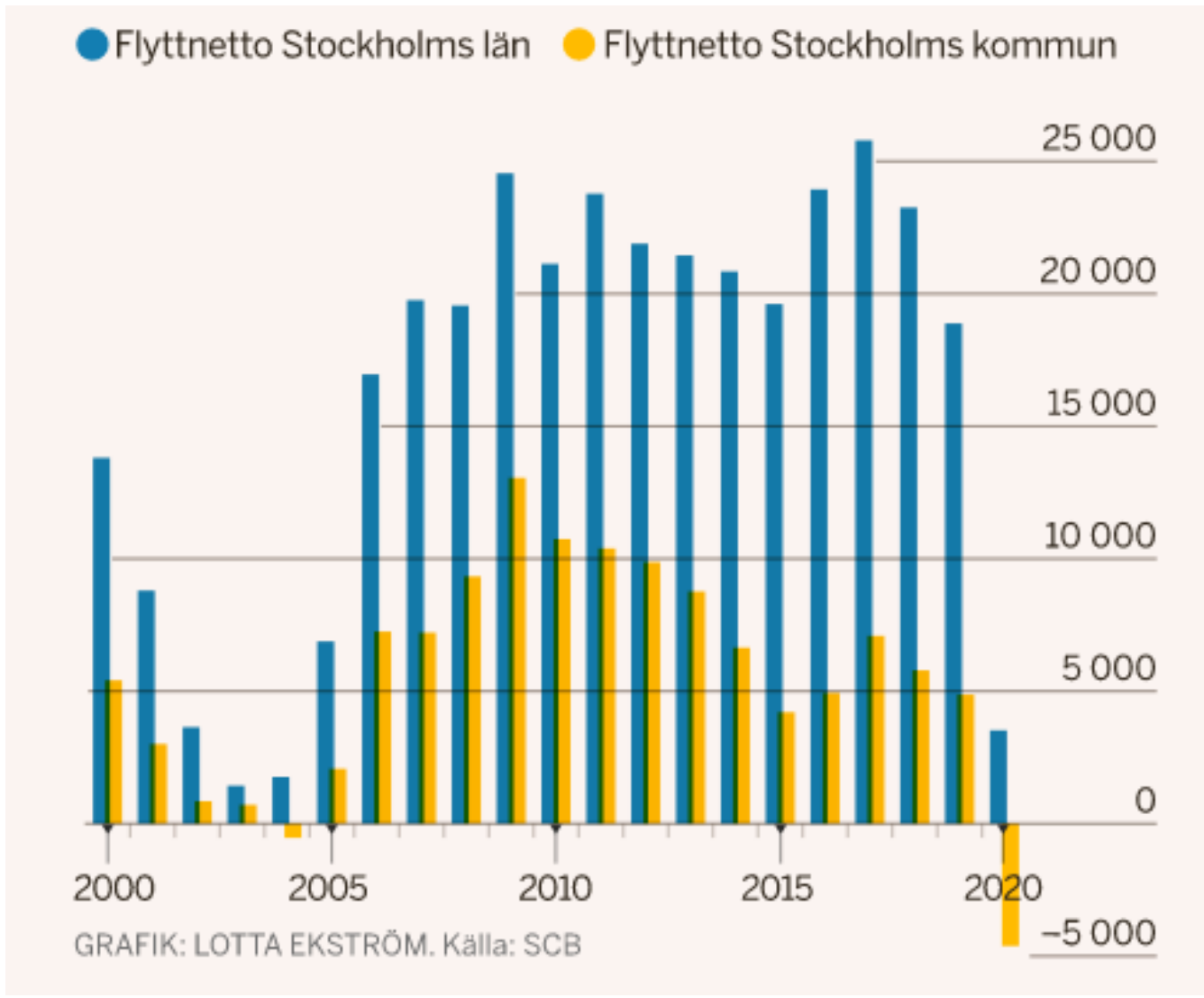
ODENGATAN 82
113 22 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

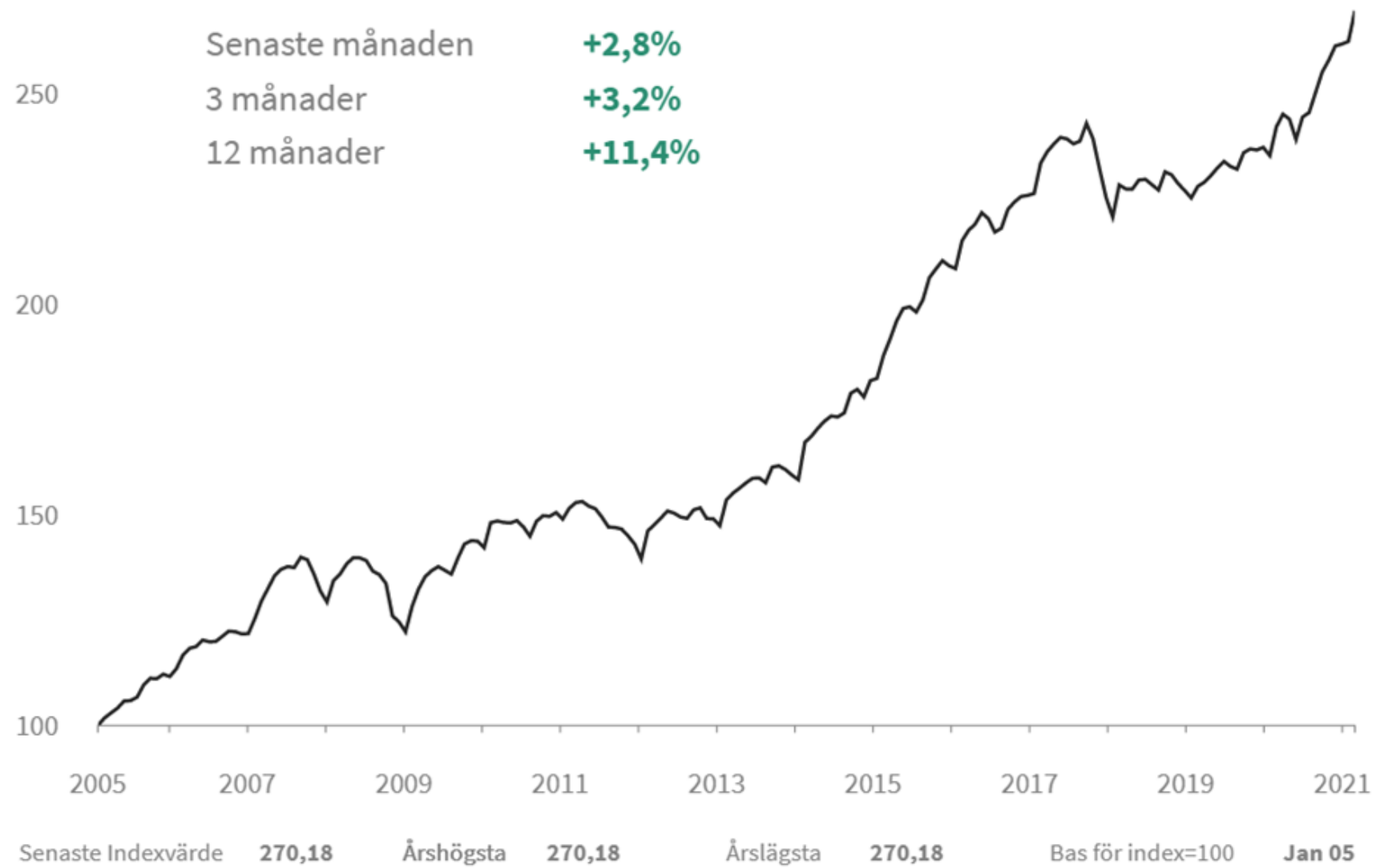


ODINGSGATAN 2
411 03 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se

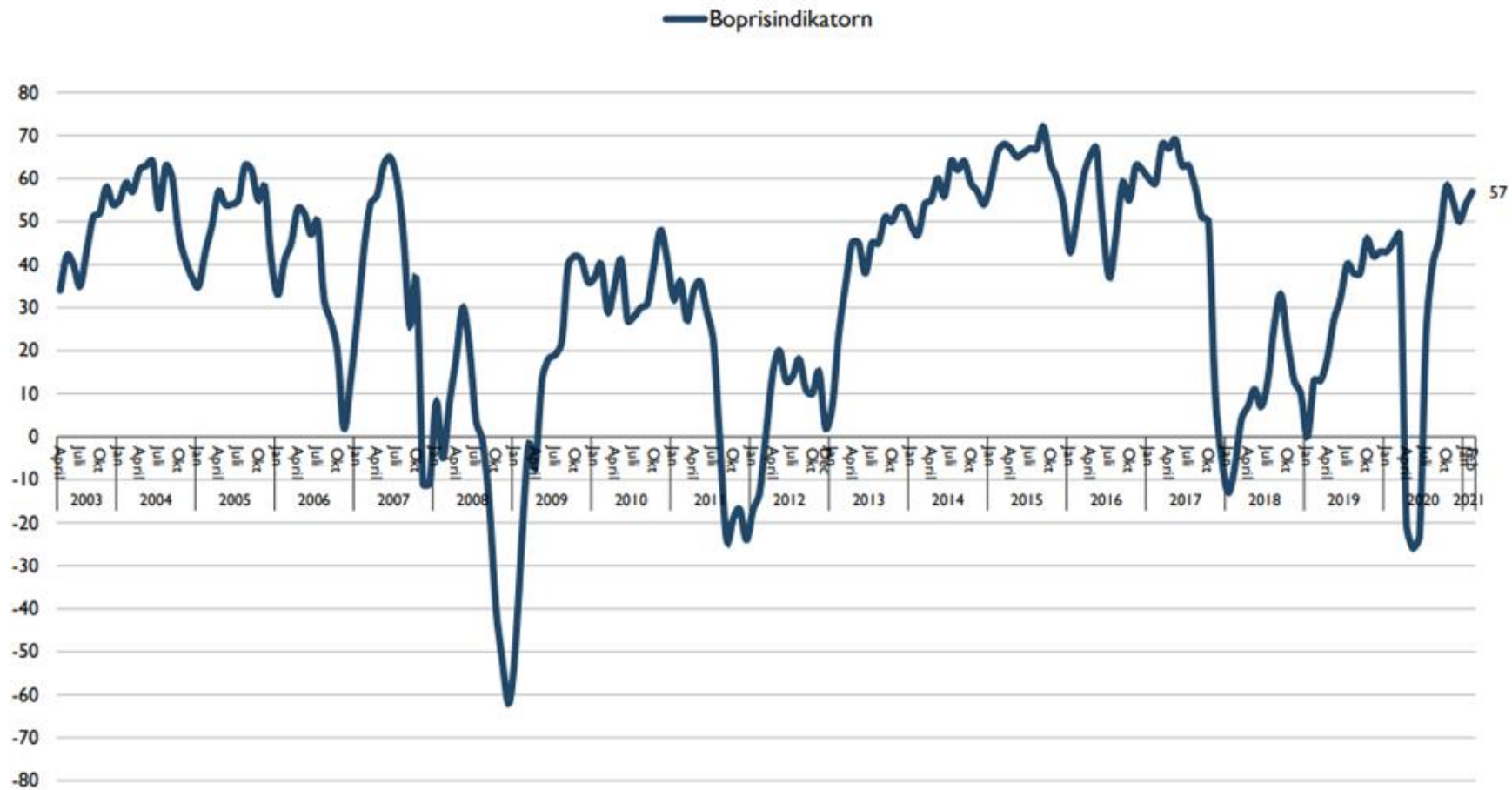


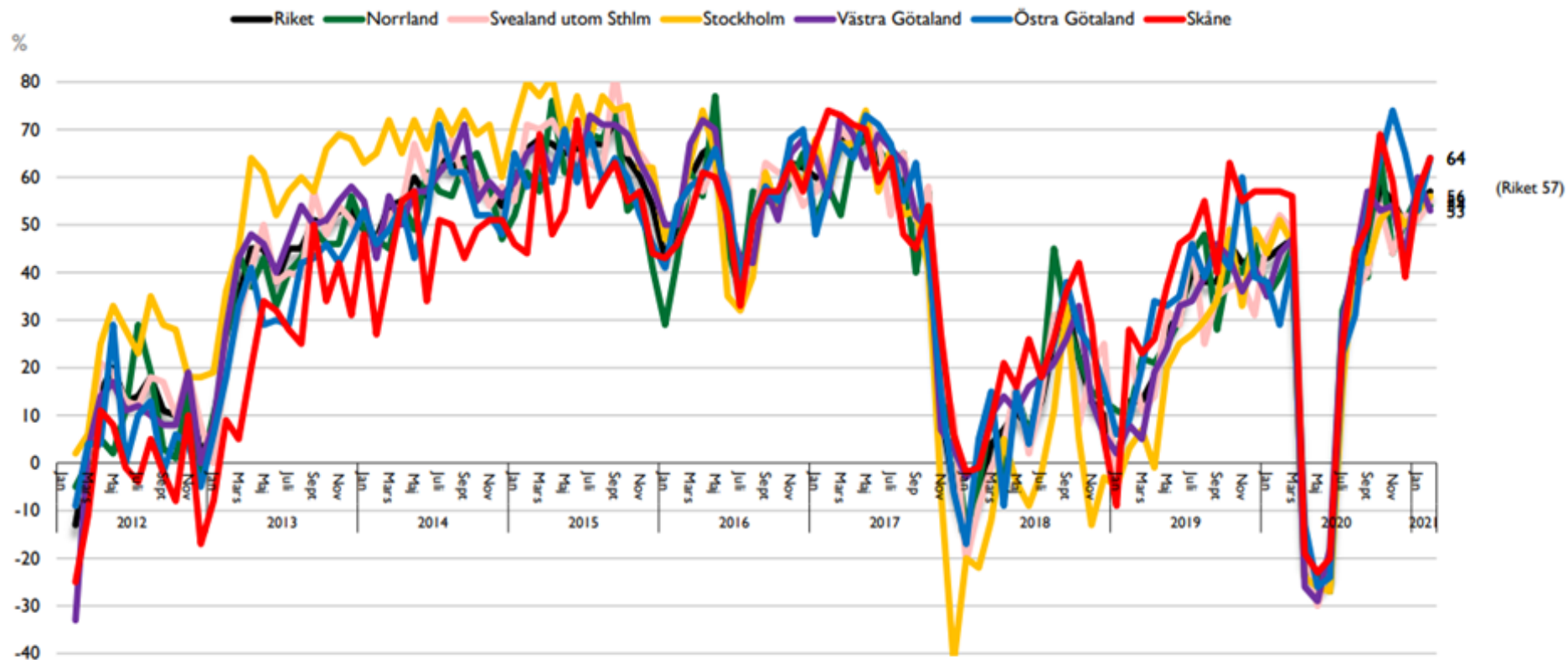
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se





Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	270,18	+2,8%	+3,2%	+11,4%
Bostadsrätter Sverige	317,34	+2,1%	+2,0%	+5,7%
Stockholm	302,00	+2,6%	+2,1%	+5,7%
Göteborg	351,38	+0,6%	+1,1%	+3,2%
Malmö	285,44	+1,5%	+3,1%	+9,9%
Villor Sverige	259,87	+3,2%	+3,9%	+15,0%
Stockholm	260,05	+1,6%	+3,6%	+14,7%
Göteborg	265,19	+3,5%	+5,6%	+15,2%
Malmö	240,91	+2,7%	+3,5%	+14,9%

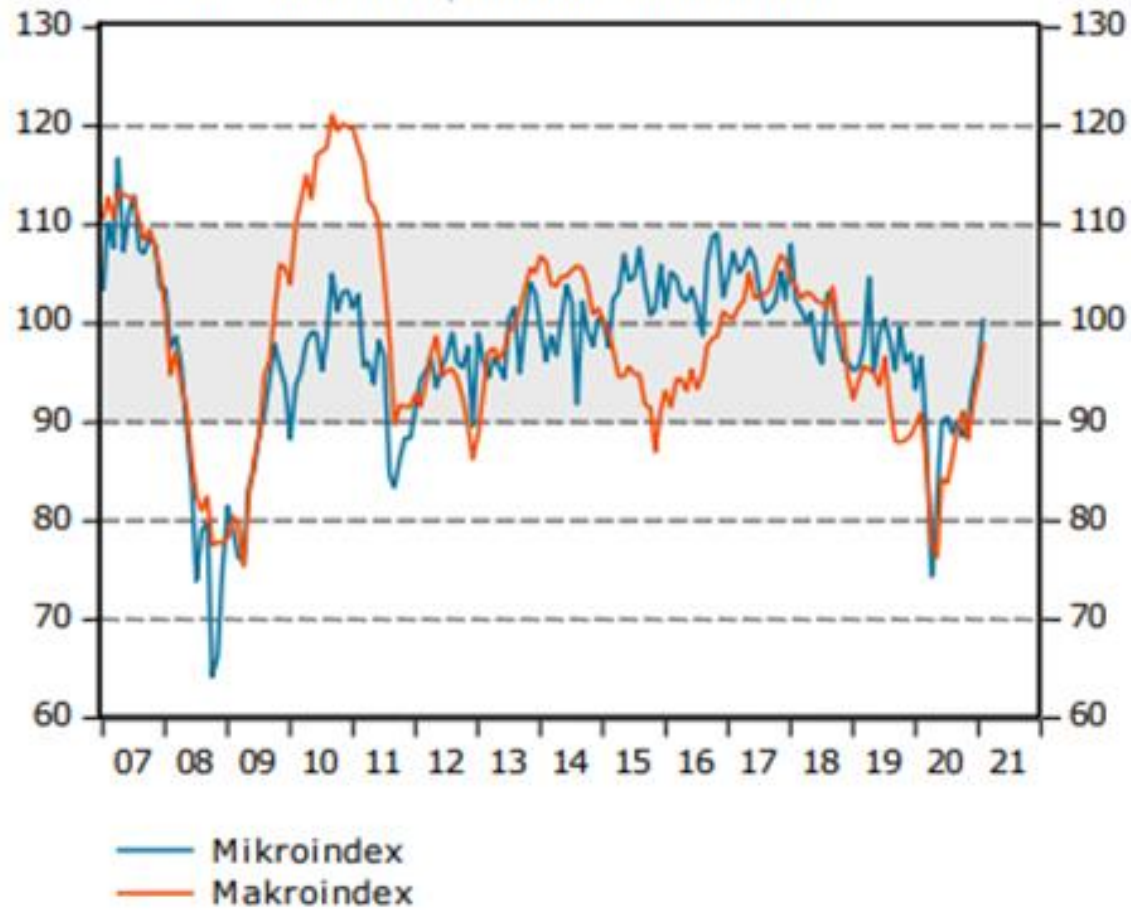




Boprisindikator är skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande bostadspriser och andelen som tror på fallande priser.

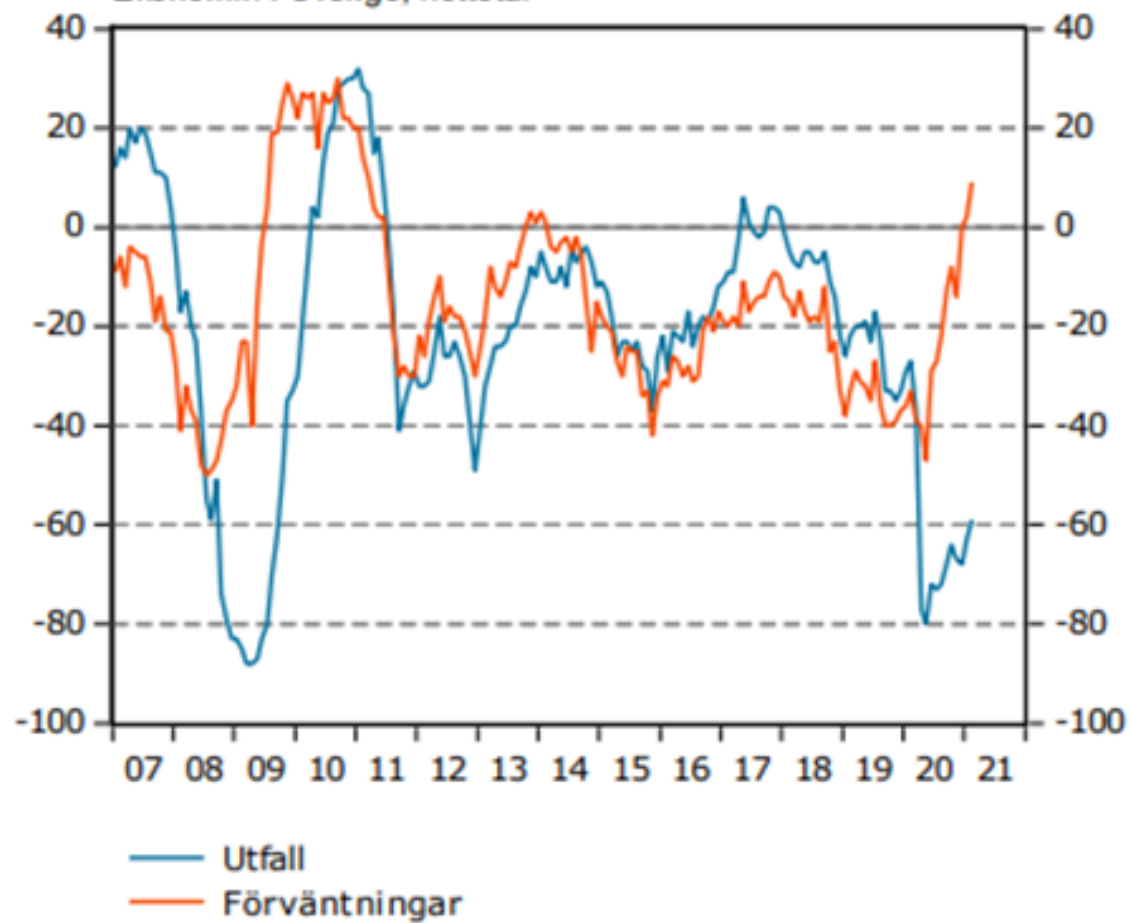
Hushåll

Mkro- och makroindex, index medelvärde=100



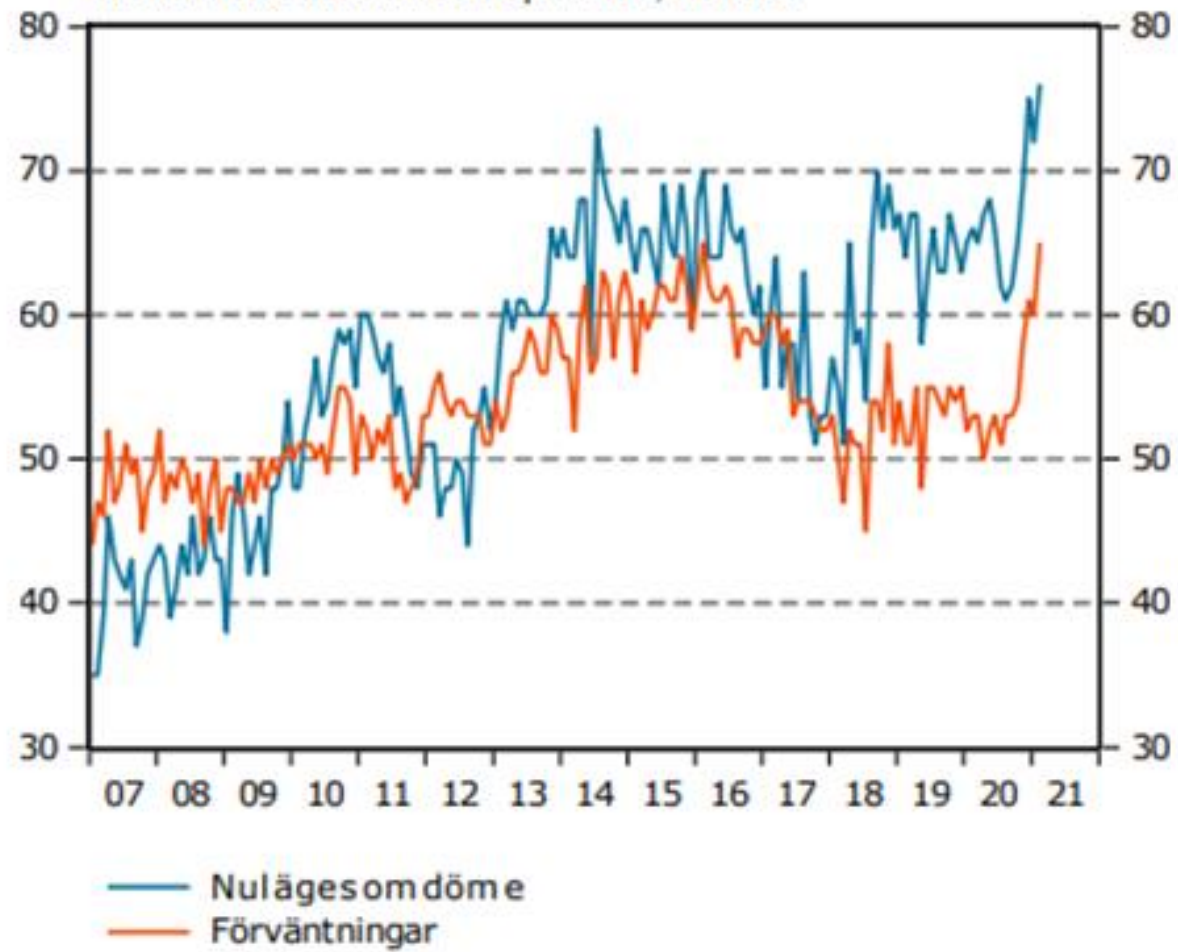
Hushåll

Ekonomi i Sverige, netttotal



Hushåll

Ekonomisk situation och sparande, netttotal



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

