



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 2021

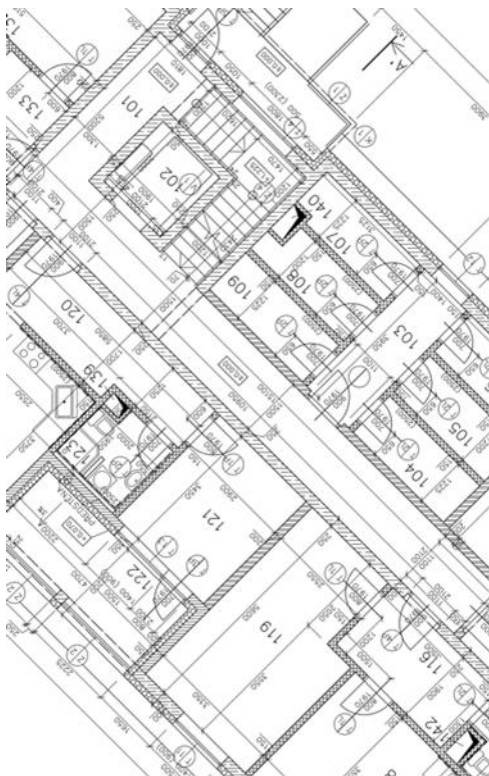
ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Nytt Hems tankar om bostadsmarknaden

För ett år sedan såg vi en kraftig inbromsning på bostadsmarknaden och alla kurvor pekade brant nedåt. Inträdet av Covid-19 i Sverige gav drastiska förändringar på bostadsmarknaden och frågorna var många hur detta skulle slå på lite längre sikt.

Nu kan vi ett år senare konstatera att bostadsmarknaden aldrig har mått bättre. Priserna är betydligt högre idag jämfört med för 12 månader sedan, dvs före Covid-19. Försäljningstakten är rekordsnabb och i stort sett allt som kommer ut på marknaden säljs. Tendensen vi såg redan under 2019 att villor och större lägenheter hade en något större efterfrågan förstärktes tydligt under 2020. Utbudet av villor har varit lågt och efterfrågan extremt stor vilket har gjort att priserna ökat med tvåsiffrigt procenttal under året.

Att det är en effekt av ökat hemarbete i spåren av Covid-19 är nog alla överens om. Viljan att lägga mer pengar på sitt boende har ökat under pandemin då mycket av den vakna tiden har tillbringats i hemmet. Frågan är om trenden fortsätter när pandemin är över. Vad händer när hushållens utgifter för



resor, restaurangbesök m.m. ökar igen? Får vi då en återgång till hur det var innan pandemin eller är denna ökade vilja att prioritera sitt boende något som är bestående?

Den positiva prisutvecklingen har möjliggjorts av extremt låga räntor och att den ökade arbetslösheten främst drabbat dem som står utanför bostadsmarknaden.

Nytt Hems huvudscenari är att bostadspriserna fortsätter att öka under 2021 och att småhus leder utvecklingen ett tag till. Pandemieffekten gällande trycket på större bostäder håller i sig under större delen av 2021 och eventuell nedgång på efterfrågan sker först 2022.

Fler än varannan kan tänka sig köpa nyproduktion

54 procent kan tänka sig att köpa en nyproducerad bostad. Det visar siffror från Boneo, som frågade samtliga besökare på hemsidan under februari månad. Den största fördelen är att det är ett fast pris, menade 45 procent av de tillfrågade, följt av att man får bestämma interiör själv, 26 procent, och att vara första ägaren, 25 procent. Den största nackdelen med nyproduktion var enligt besökarna att det är opersonligt, känns osäkert att köpa och att det är lång väntan på att flytta in. Samt att det är för dyrt.

Växande skulder skrämmer FI

Priserna på bostäder har stigit kraftigt senaste året, och i spåren av det ökar återigen hushållens skuldsättning. Utvecklingen oroar Finansinspektionen som inte förlänger undantaget från amorteringskravet, som var satt att upphöra i slutet av augusti. När undantaget infördes för ett år sedan var osäkerheten stor, många pekade på risk för både brant BNP-fall och ras i bostadspriserna. Men tillväxten backade inte lika mycket som befärad och bopriserna har i stället stigit. På årsbasis är uppgången 12,6 procent och det är villor som drar upp snittet, enligt de senaste siffrorna från Valueguard.

Ökade priser har fört med sig en ökad tillväxttakt i hushållens skulder.

"Hushållen tar större lån, större i förhållande till huset de köper och i relation till sin inkomst. Vi ser också att tillägglånen har ökat under pandemin", säger FI-chefen Erik Thedéen.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i februari med 1,4 procent jämfört med föregående månad. Index för villor steg med 4,4 procent.

SEB:s Boprisindikator ökar med 4 enheter i mars, från 57 till 61.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Mars månad visar på en fortsatt stark marknad i Stockholm och priserna fortsätter uppåt. Särskilt gäller detta villor där utbudet är lågt men alla typer av bostäder har en stark efterfrågan.

Nästan allt som kommer ut på marknaden säljs och bostadspriserna slår rekord efter kraftiga budgivningar. Även andelen bostäder som säljs innan allmän visning ligger på en jämförelsevis hög nivå. Framtidstron är stark även om räntekänsligheten är stor.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Den starka successionsmarknaden återspeglas givetvis på nyproduktionsmarknaden och i stort sett samtliga projekt har god försäljningstakt.

Att vi har en marknad med framtidstro märks även vid konvertering till bindande avtal där avhoppsfrekvensen är mycket låg.

Än så länge lyser de som köper enbart för spekulation med sin frånvaro. Kunderna köper för att bo och behovet styr val av bostad. Antalet spekulationsköpare lär nog öka i takt med den starka marknaden.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

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

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna ökade med 10 enhet till 63.



GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stort. Utbudet minskar för Göteborgsområdet, -7 procent lägre jämfört med samma tid förra året. Enligt Valueguard har priserna i innerstaden gått upp med 1,2 procent senaste månaden och 1,3 procent i ytterområdena för bostadsrätter. Villapriserna har gått upp med hela 14,2 procent senaste året. 40 procent av bostäderna säljs innan huvudvisningen. Slutpriset har gått upp med +8,5 procent från utgångspriset under mars månad.

Priset på både villor och lägenheter i Göteborg fortsätter att stiga. Och det är de dyrare bostadsrätterna som ökar mest. – Många letar efter större bostad.

De billigare bostäderna har gått upp med 2,8 procent senaste året och de dyrare bostadsrätterna i den högre prisklassen har gått upp med 4,2 procent senaste året. Den största ökningen har skett i nordöstra Göteborg, Bergsjön. Detta beror delvis på att nyproduktionen har höjt priserna och en stor inflyttning till den delen av staden. I Tynnered, Nylöse och Backa har priserna däremot sjunkit senaste året. Även i Kviberg/Gamlestan, Centrala Hisingen och delar av västra Göteborg har priserna gått ned, mycket på grund av att det finns ett stort utbud av nyproduktion på ett och samma ställe.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Vi känner en stark efterfrågan på nyproduktion. Speciellt på bostäder som är lite större. Gärna 4-5 rum och kök. Det är lite dyrare och större bostadsrätter som är mer attraktiva nu än det varit tidigare. Det gör inget att det är en bit framåt i tiden gällande tillträdet, då hinner man sälja den befintliga bostaden. Fler har nu en stark framtidstro gällande bostadsmarknaden. De som redan är etablerade på marknaden får lätt igenom kravet på finansiering av den nya bostaden, men upp till en viss ålder. När man börjar närma sig pensionsåldern blir det svårare att få med sig banken. De yngre har också svårt att få lånelöfte. De som har allra bäst förutsättning är människor mitt i livet och som har lång tid fram till pensionen.



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: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i Malmö fortsätter att stiga och i februari har priserna gått upp med 2,5 % för bostadsrätter. Priserna för villor har stigit med hela 6,2 % under samma period.

SEBs boprisindikator fortsätter att stiga och senaste månaden låg indikatorn på 67 från föregående månads 64.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Successionsmarknaden håller sig fortsatt stark och utbudet håller sig på låga nivåer såsom tidigare vilket lett till intensiva budgivningar. Senaste månadens prisutveckling på villor är ett resultat av det låga utbudet. Budgivningar om en halv miljon och uppåt är väldigt vanligt nu jämfört med tidigare. Det låga utbudet har gjort att fler tenderar att avvakta med försäljningen av sin befintliga bostad och först köpa nytt boende.

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 i följd av fler försäljningar av nyproducerade bostäder. Utbudet ligger för närvarande på ca 600 bostäder enligt Booli Pro. Intresset är väldigt stort i pågående projekt och det säljs bostäder kontinuerligt i snabbare takt än det gjort tidigare.

HOX INDEX – KRAFTIG UPPGÅNG PÅ BOSTADSMARKNADEN, I SYNNERHET FÖR VILLOR

Prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, steg med 2,3 procent i februari. Bostadsrättsindex steg med 1,6 procent och villaindex steg med 2,8 procent. Såväl bostadsrätts- som villaindex ökade i alla tre storstäderna. I Stockholm var ökningen 1,4 procent för bostadsrätter och 4,4 procent för villor. I Göteborg ökade bostadsrättsindex med 1,5 procent och villaindex med 0,5 procent. I Malmö steg index med 2,5 procent för bostadsrätter och 6,2 procent för villor. När vi justerar för säsongseffekter ökar

HOXSWE med 1,4 procent i februari. Bostadsrättsindex för riket stiger med 1,1 och villaindex med 1,9 procent justerat för säsongseffekter.



Februari är normalt sett en starkare månad på bostadsmarknaden än januari och därför är den säsongjusterade uppgången mindre än den ojusterade uppgången.

Valueguard har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrätter under första halvan av mars i Stockholm och Göteborg. Det går upp med 0,4 procent i Stockholm och ner med 0,3 procent i Göteborg jämfört med hela februari.

Marknad	index	1 månad	3 månader	12 månader
HOXSWE Sverige	276,44	+2,3%	+5,4%	+12,6%
Bostadsrätter Sverige	322,25	+1,0%	+3,4%	+5,8%
Stockholm	306,29	+1,4%	+3,0%	+4,9%
Göteborg	356,65	+1,5%	+2,7%	+3,5%
Malmö	392,50	+2,5%	+4,2%	+9,3%
Villor Sverige	287,85	+2,8%	+6,6%	+15,5%
Stockholm	271,52	+4,4%	+8,0%	+18,4%
Göteborg	346,63	+0,5%	+5,5%	+14,2%
Malmö	355,81	+6,2%	+8,3%	+20,8%

För tredje månaden i rad är tolv månadersförändringen på villamarknaden, nationellt, över 15 procent. Det har aldrig förut hänt, sedan Valueguard 2005 började följa prisutvecklingen på Sveriges bostadsmarknad. Utvecklingen är relativt jämn då alla fyra delindex gått mycket starkt senaste året. Extra anmärkningsvärt är att detta mäter tillbaka till februari i fjol, månaden innan corona slog till. Denna uppgång är alltså tillbaka till innan corona, och innefattar alla eventuella coroneffekter. Slutligen, att bostadsrättsindex samtidigt stigit relativt måttligt, med tolv månadersförändringar mellan fem och sex procent senaste tiden, visar tydligt att senaste årets prisutveckling på bostadsmarknaden drivits av villamarknaden.

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 - HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR STIGER TILL 3-ÅRSHÖGSTA

SEB:s Boprisindikator ökar med ytterligare 4 enheter i mars, från 57 till 61. På regional nivå ökar skillnaderna och indikatorn ligger nu mellan 57 och 70 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå ökar något och ligger i mars på 0,49 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor stiger kraftigt och ligger på 11 procent, sju enheter högre än förra månaden. Det visar årets tredje Boprisindikator.

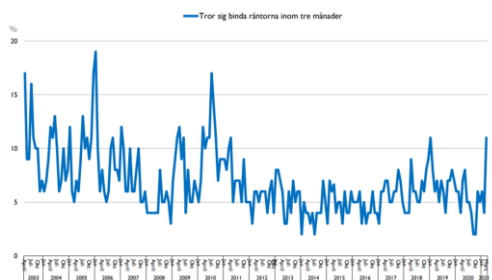


Andelen hushåll som tror på stigande priser ökar med 2 procentenheter från förra månaden till 66 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser det kommande året uppgår till 5 procent, en minskning med 2 enheter sedan föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser är 21 procent, vilket är en uppgång med 1 enhet jämfört med förra månaden. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser och ligger i denna mätning på 61, vilket är en uppgång med 4 enheter från förra månaden.

– Den starka trenden i Boprisindikatorn håller i sig och två av tre hushåll tror nu på fortsatt stigande priser. Med en indikator på 61 är vi uppe på den högsta nivån sedan juli 2017. Kombinationen av låga räntor, ekonomisk återhämtning och kanske även möjligheten till fortsatt hemarbete när coronakrisen klingat av, påverkar antagligen bilden. Dessutom tar hushållen säkert intryck av den faktiska prisstatistiken som pekar på tydliga uppgångar i början av året, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson.

Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,49 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 0,49 procent. Det är en ökning med 0,05 procentenheter jämfört med förra månaden.



Elva procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 11 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en ökning med hela sju enheter jämfört med förra månaden (4 procent). Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån minskar med 3 procentenheter till 20 procent och andelen som har bunden ränta ökar med 2

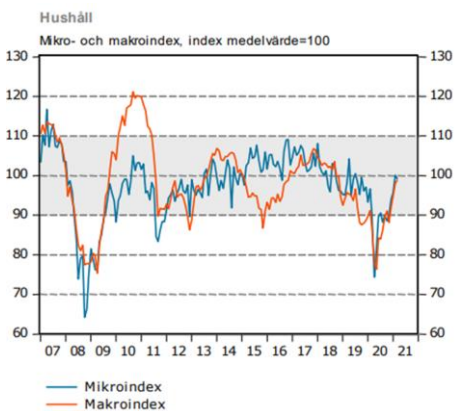
procentenheter till 29 procent. Andelen som uppger att de har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån minskar med 2 enheter till 18 procent.

- Andelen som planerar att binda sin bolåneränta ökar dramatiskt och 11 procent är historiskt sett en hög nivå. Det senaste decenniet har vi bara sett den nivån vid ett tillfälle (januari 2019). Det är tydligt att hushållen tagit intryck av den senaste tidens begynnande inflations- och ränteoro och de ser antagligen att tiden då bundna räntor är lika låga som rörliga är på väg att ta slut. I det läget är det inte överraskande att många överväger att binda i närtid, säger Jens Magnusson.



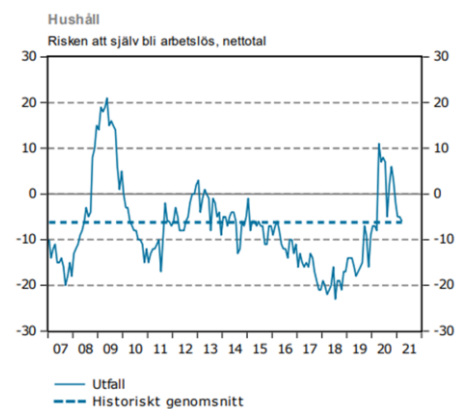
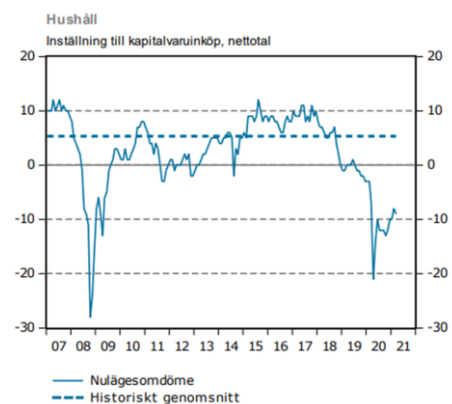
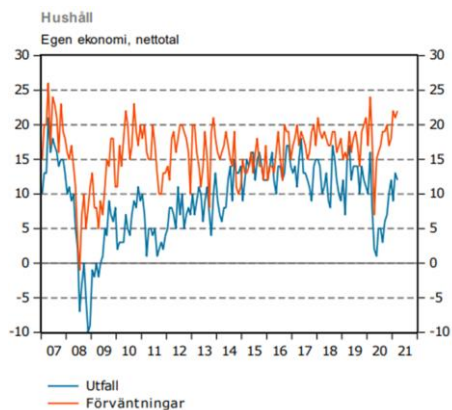
Boprisindikatorn stiger i alla regioner utom i Östra Götaland

I mars ökar indikatorn i alla regioner utom i Östra Götaland. I Norrland ökar Boprisindikatorn med 16 enheter från 54 till 70 och i Västra Götaland ökar den med 10 enheter till 63. I Svealand utom Stockholm ökar den med 5 enheter till 60, i Skåne med 3 enheter till 67 och i Stockholm med 1 enhet till 57. Det är endast i Östra Götaland som indikatorn minskar, från 64 till 60.



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - ANDELEN HUSHÅLL SOM TROR PÅ EN ÖKAD ARBETSLÖSHET FORTSÄTTER ATT SJUNKA

Hushållens konfidensindikator är i mars oförändrad på 97,1 och pekar därmed på ett något mer dämpat stämningläge än normalt. För de ingående frågorna i indikatorn var det små förändringar i mars. Den fortsatt negativa synen på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan och inställningen till kapitalvaruinköp i nuläget håller nere konfidensindikatorn under sitt historiska genomsnitt.



Även om rörelserna är små så rör sig makro- respektive mikroindex åt olika håll. Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, steg med nästan en enhet medan mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, sjönk med en enhet. Hushållens syn på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan förbättrades i mars. Däremot så försämrades förväntningarna på den svenska ekonomin på tolv månaders sikt. Det är dock fortsatt mycket stor skillnad på det sammanfattande läget i dessa frågor. Synen på den svenska ekonomin de senaste tolv månaderna är betydligt mer negativ än normalt medan det är en förhållandevis stor optimism i förväntningarna om hur den svenska ekonomin kommer att utvecklas det närmaste året. Även om andelen hushåll som uppger att det är fördelaktigt att spara har minskat något efter förra månadens rekordnotering är det fortsatt fler hushåll än normalt som uppger att de sparar i nuläget. Det är även fler hushåll än normalt som uppger att deras egen ekonomiska situation är sådan att de även fortsättningsvis tror sig kunna spara något det kommande året.

För fjärde månaden i rad har andelen hushåll som tror på en ökad arbetslöshet under det närmaste året sjunkit. Nettotalet är nu strax under det historiska genomsnittet och har inte varit så här lågt sedan 2018. Hushållen bedömer liksom i februari att den egna arbetslöshetsrisken minskat de senaste tolv månaderna. Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt steg marginellt, från 3,7 procent i februari till 3,8 procent i mars. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan var oförändrad på ett års sikt men steg något på två respektive 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



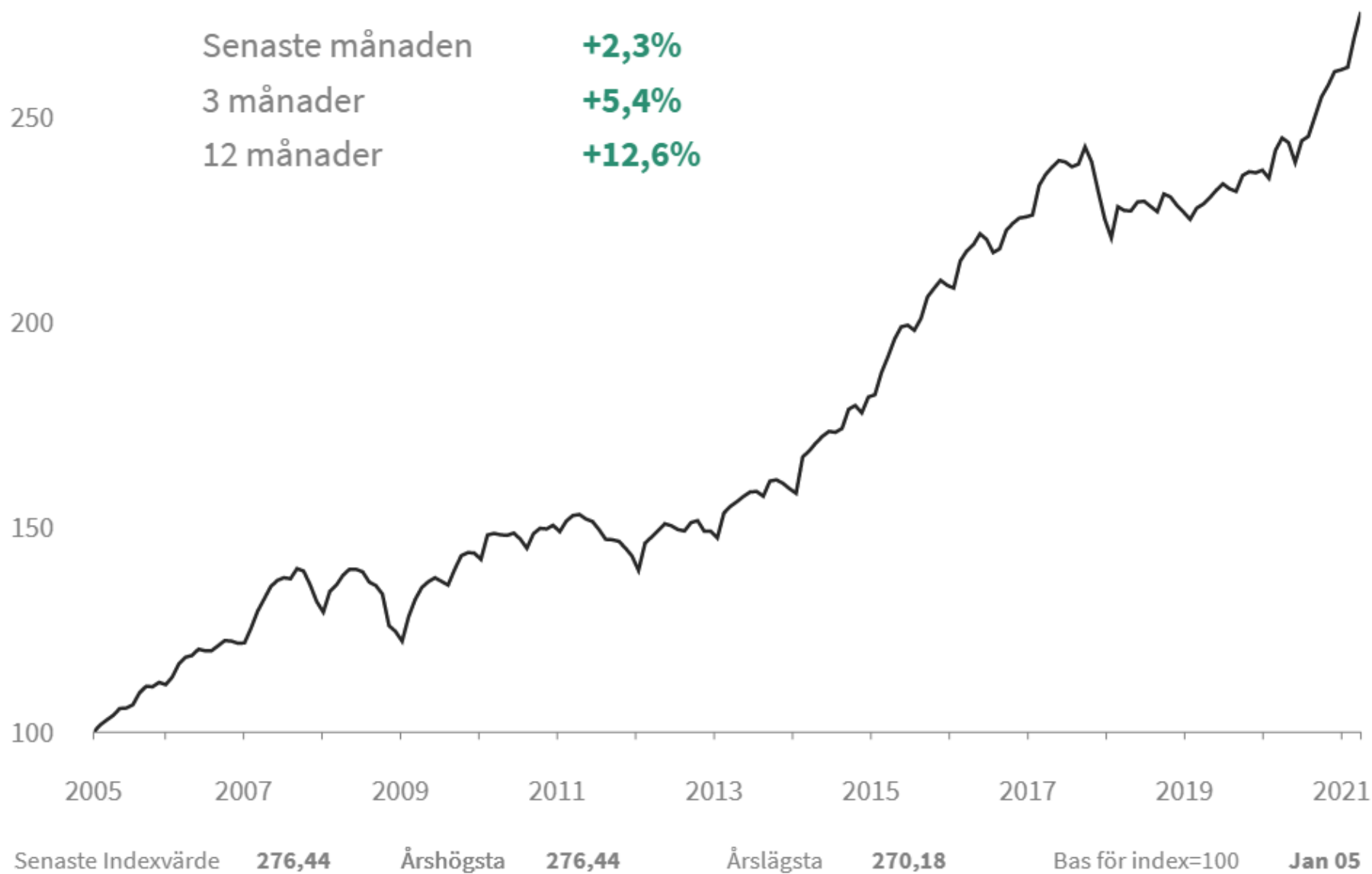
ODENGATAN 82
113 22 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



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

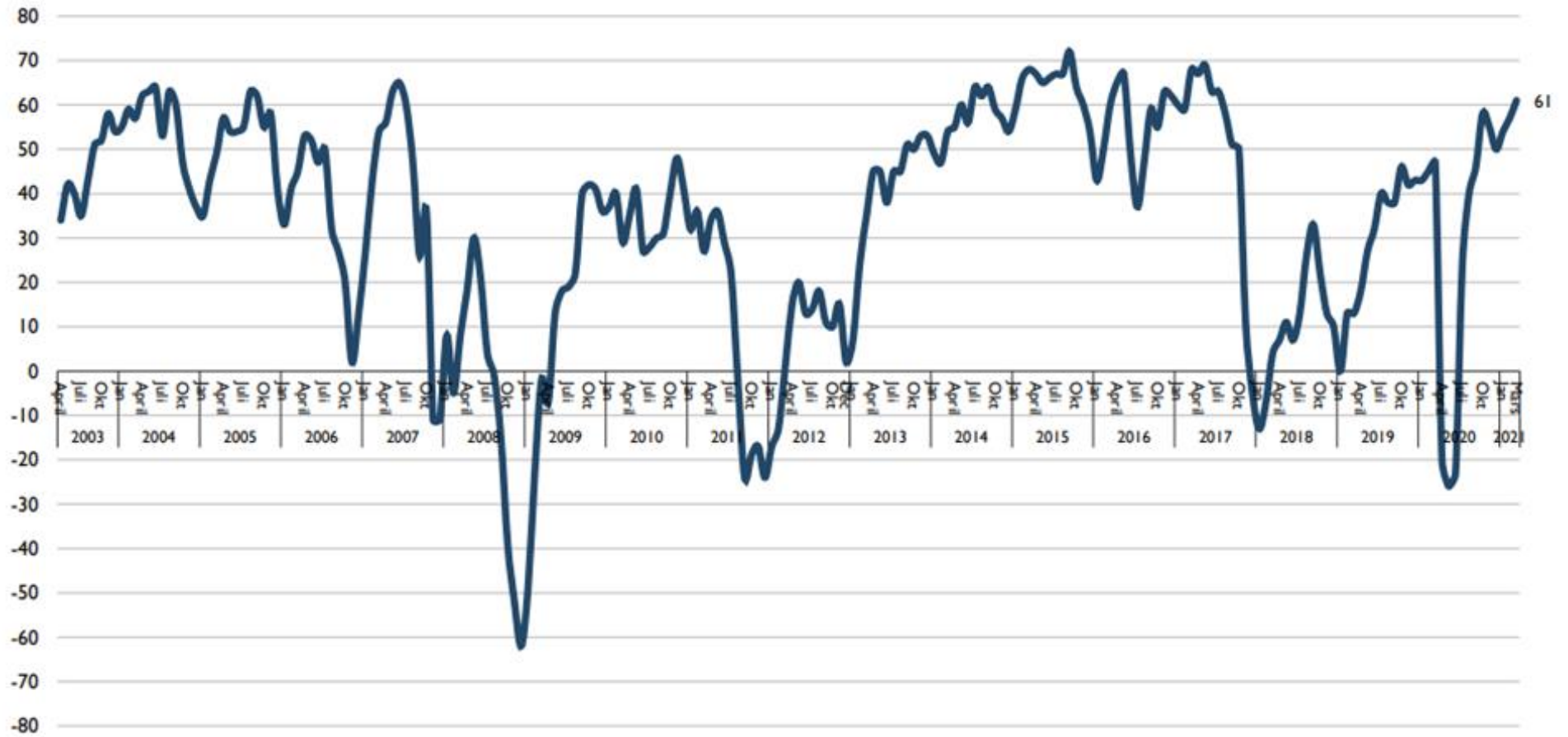


SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

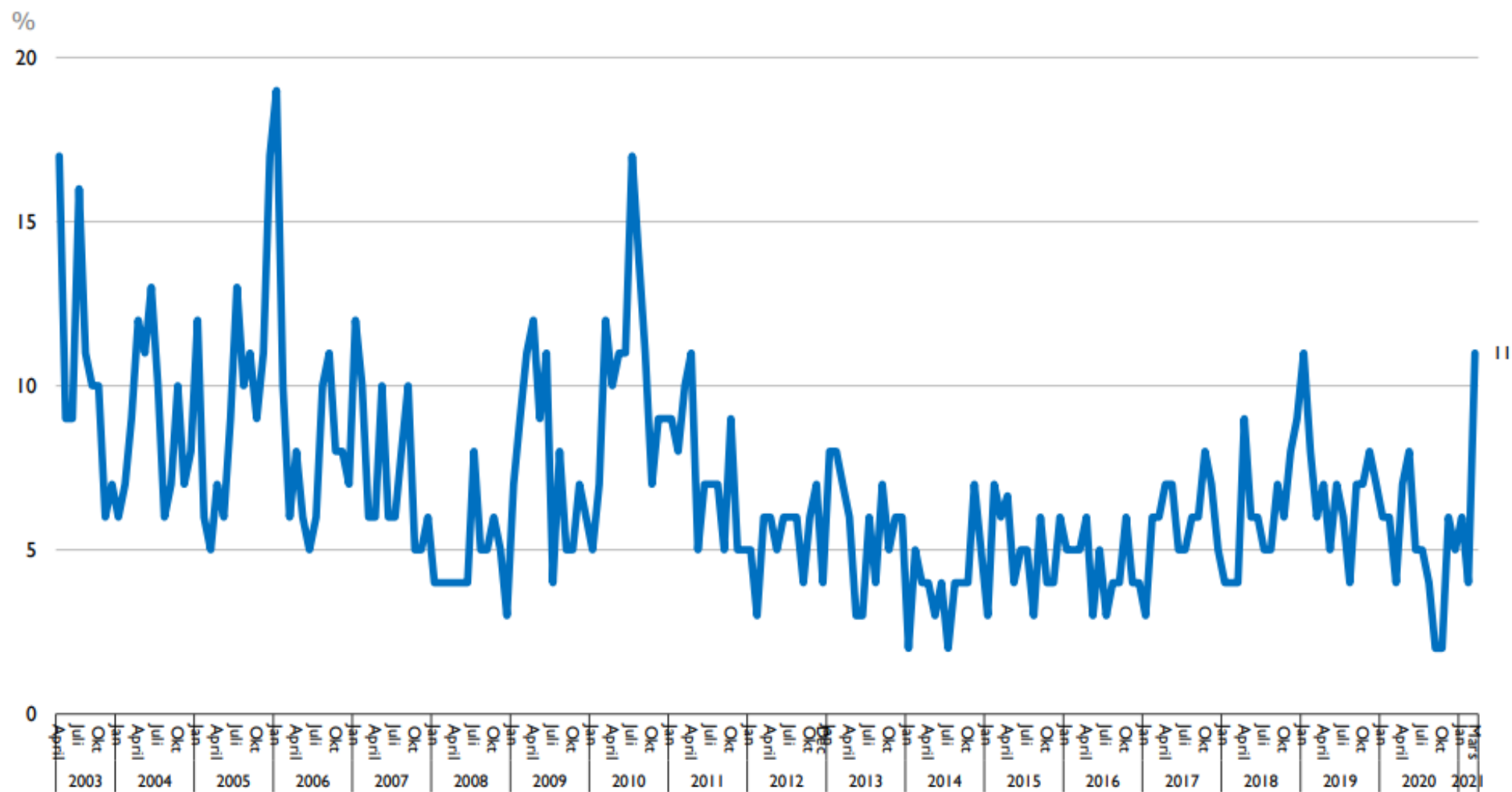


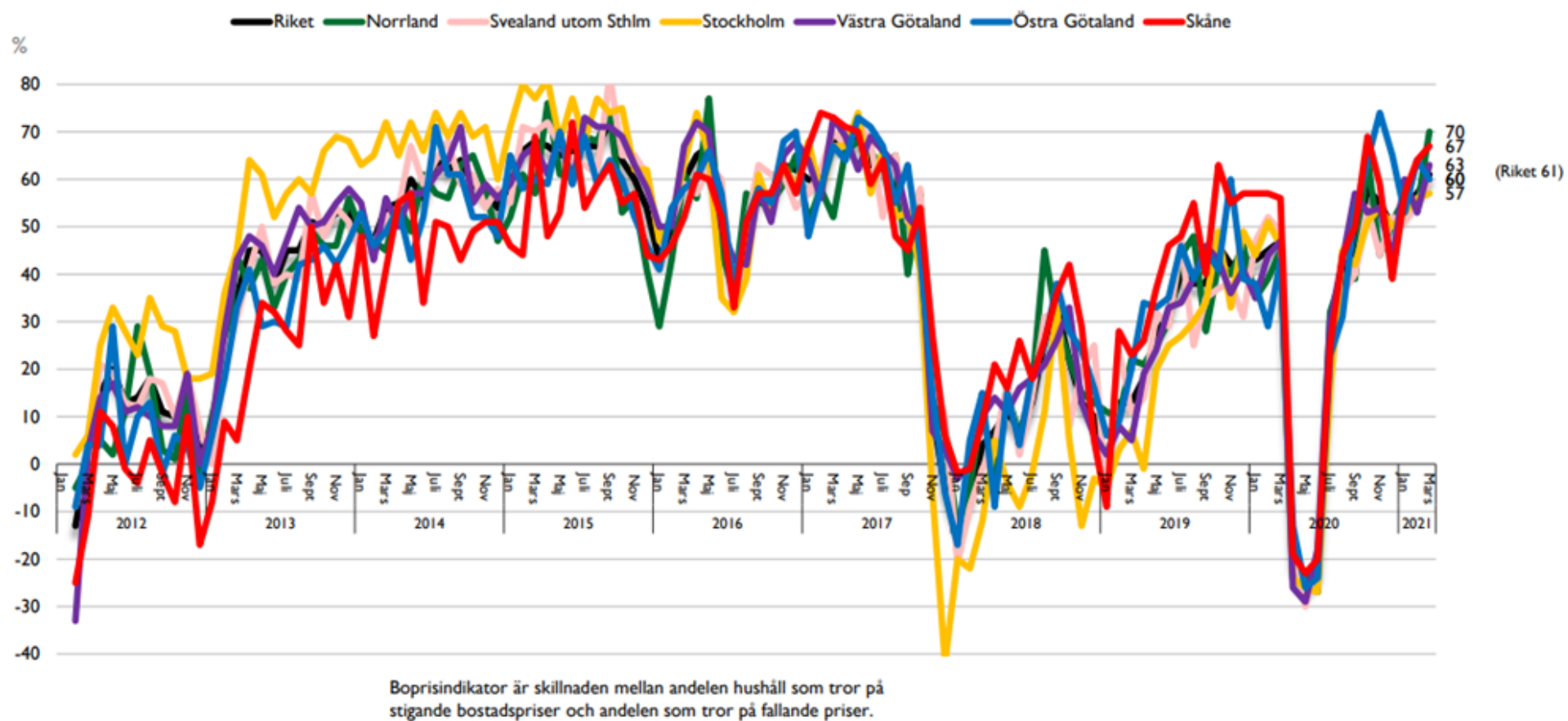
Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	276,44	+2,3%	+5,4%	+12,6%
Bostadsrätter Sverige	322,26	+1,6%	+3,4%	+5,8%
Stockholm	306,29	+1,4%	+3,0%	+4,9%
Göteborg	356,66	+1,5%	+2,7%	+3,9%
Malmö	292,50	+2,5%	+4,2%	+9,3%
Villor Sverige	267,06	+2,8%	+6,6%	+16,9%
Stockholm	271,52	+4,4%	+8,0%	+18,4%
Göteborg	266,63	+0,5%	+5,9%	+14,2%
Malmö	255,81	+6,2%	+8,3%	+20,8%

— Boprisindikatorn



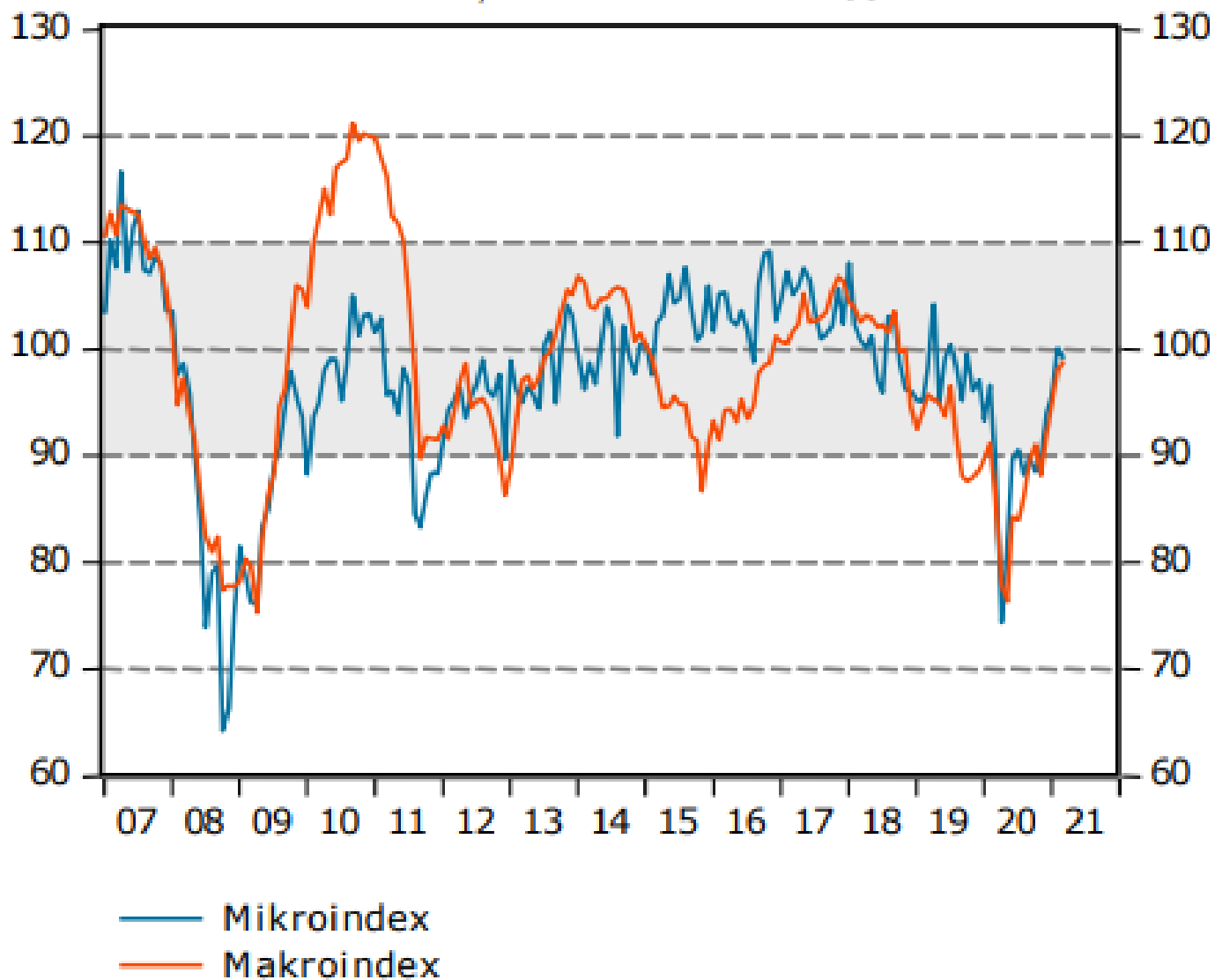
— Tror sig binda räntorna inom tre månader





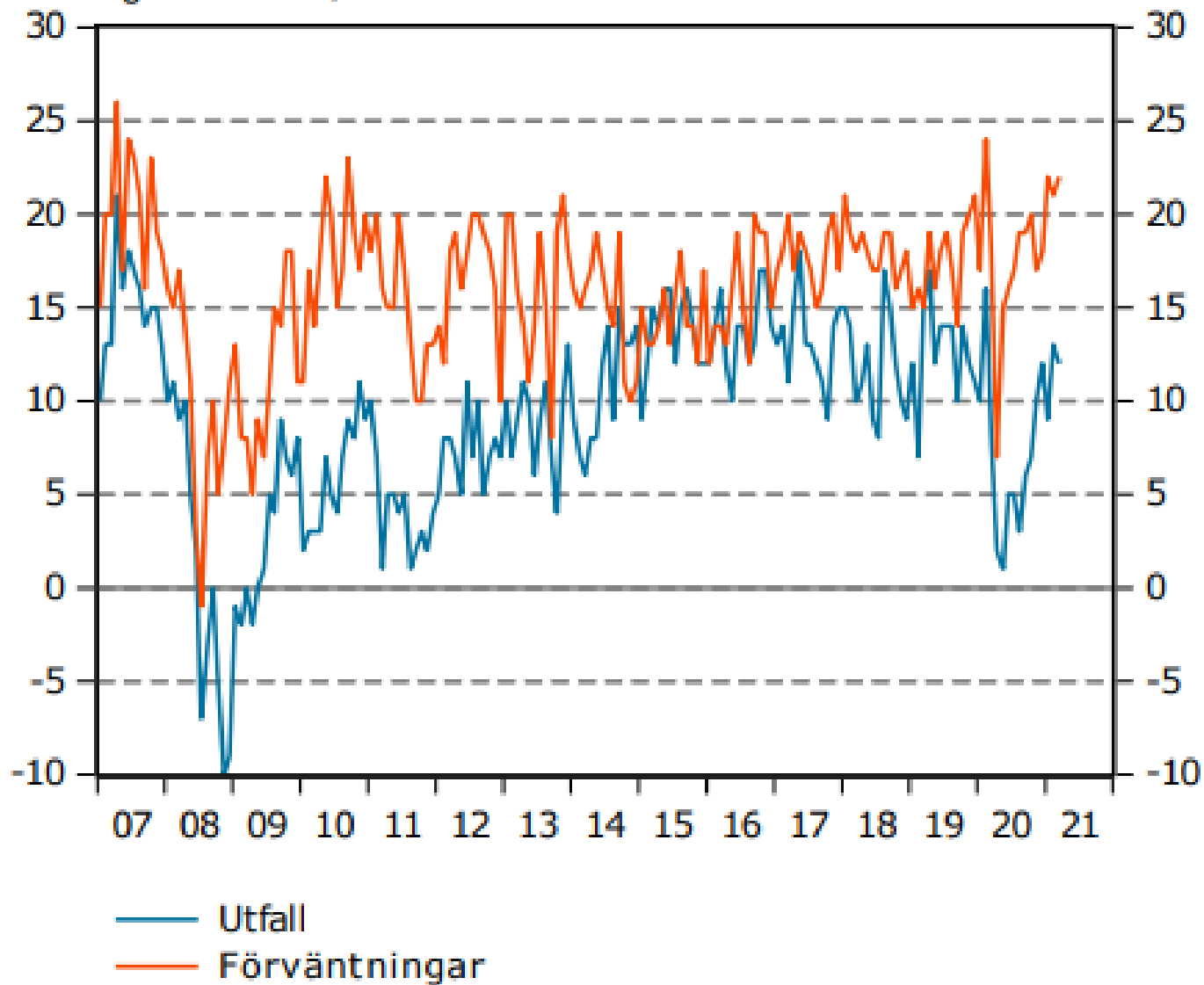
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



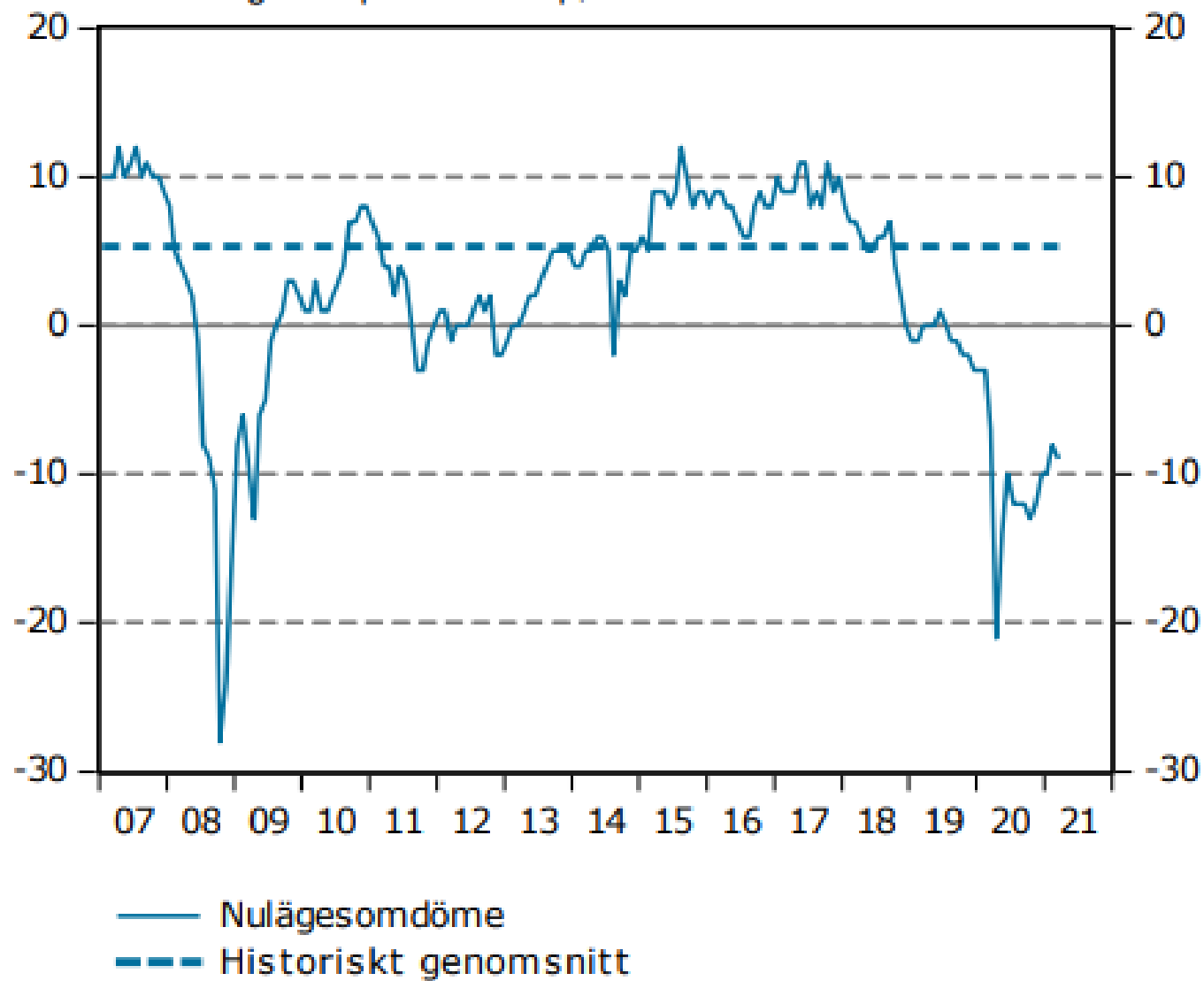
Hushåll

Egen ekonomi, netttotal



Hushåll

Inställning till kapitalvaruinköp, netttotal



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

