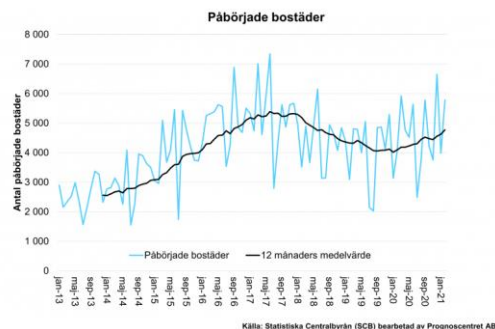


Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för april. Förmodligen är du lika intresserad av specialkunskap, fakta och trender som vi. Vårt fokus är försäljning av nyproducerade bostäder och de aspekter som påverkar denna bransch. Här analyserar vi Stockholm, Göteborg och Malmö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



## MARKNADSRAPPORT APRIL 2021

### ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

#### **Bostadsbyggandet ökade med 12 procent under 2020 och fortsatte att växla upp i början av 2021.**

Det visar SCB-statistik som analysföretaget Prognoscentret bearbetat.

Bostadsbyggandet ökade med 12 procent under 2020, en siffra ingen kunnat tänka sig för ett år sedan. Det var flerbostadshusen som stod för hela ökningen, där antalet påbörjade bostäder ökade med 15 procent under 2020. Småhusbyggandet minskade däremot med 2 procent, men bör öka detta år.

Prognoscentret har nu fått in statistiken för början av 2021 och kan se att bostadsbyggandet fortsätter att växla upp. Byggstarterna har hittills (t.o.m. februari) ökat med 36 procent jämfört med samma period förra året. Det är främst antalet påbörjade flerbostadshus som ökat (43%), men även byggstarterna av småhus är fler i år jämfört med samma period i fjol (11%). Det bör tilläggas att den ökning vi ser i byggstarter inte är ett resultat av låga nivåer i början av 2020 – vilket skulle kunna ge en missvisande bild av utvecklingen. Antalet påbörjade bostäder hittills i år är även högre än de nivåer vi såg under samma period 2019.



### **Ettor halkar efter på marknaden**

Enrumslägenheter som traditionellt haft de högsta kvadratmeterpriserna halkar nu efter på bostadsmarknaden. Det har enligt Hemnets analytiker Erik Holmberg flera anledningar.

Dels har pandemin gett rusning på villor och större lägenheter i takt med att människor arbetat mer hemma och sett över sina behov av boyta.

– Dels beror det på kreditrestriktioner som håller ned köpkraften då man oftare är ensam låntagare när man köper en etta, samtidigt som de som normalt köper ettor, yngre människor, är hårdast drabbade av krisen, säger han i ett uttalande från bostadssajtens.

Ettorna har därmed plötsligt mindre av säljarnas marknad eftersom utbudet är högt men efterfrågan mindre. Numera tar de längst tid att sälja via Hemnet efter att tidigare gått åt först.

– När kreditrestriktioner och amorteringskrav bidrog till att stöka till det på marknaden 2017 gick försäljningstiderna upp för alla rumstyper, men sedan har de bara återhämtat sig för större lägenheter, säger Erik Holmberg till Nyhetsbyrån Direkt

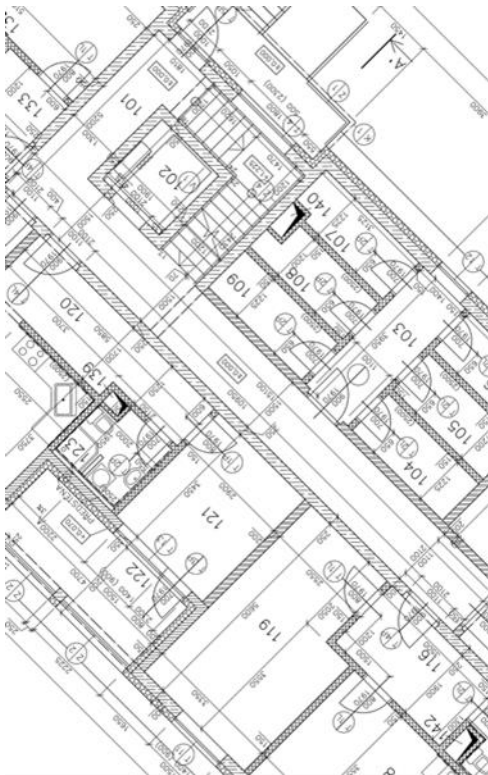
### **STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN**

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

SEB:s Boprisindikator ökar i Stockholm med 1 enhet, från 57 till 58.

### **STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN**

På Stockholmsmarknaden fortsätter trenden att villor och de större lägenheterna har störst efterfrågan. Marknaden är stark men ettorna börjar halka efter i prisutveckling. Troligen beror det på kreditrestriktioner som håller ned köpkraften då man oftare är ensam låntagare när man köper en etta samtidigt som de som normalt köper ettor, yngre människor, är hårdast drabbade ekonomiskt av pandemin.



I alla de tre storstadslänen fortsatte skillnaden mellan utgångspris och slutpris på bostadsrätter att öka i mars månad. I Stockholm var den genomsnittliga ökningen 10,3 procent för bostadsrätter, vilket är den högsta noteringen sedan augusti 2017.

### **STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Projekten har fortsatt mycket god efterfrågan och även på nyproduktionen märks det förändrade behovet av större bostadsytor. Den positiva prisutvecklingen på bostadsmarknaden har gjort pågående projekt prisvärda och i takt med ökad budgivning på successionsmarknaden söker sig kunderna till nyproduktionen med fasta priser.

Bostäder med flexibla planlösningar och fler kvadratmeter efterfrågas. Riktigt små yteffektiva lägenheter har det lite motigare i dagens marknad. I vissa område är kvadratmeterpriset lika oavsett storlek på bostaden. Tidigare hade nästan alltid en yteffektiv 1:a eller 2:a ett högre kvadratmeterpris än en 4:a. Den sanningen gäller inte överallt längre.

Även om marknaden är het finns det tydliga skillnader på vilka bostäder som är mest eftertraktade. Solläge, våningsplan och balkong/uteplats är faktorer som påverkar efterfrågan. Detta gäller framförallt i högprisområden.

### **GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN**

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 0,8 procent jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 2,5 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna sjönk med 3 enheter till 60.



### **GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stort. Utbudet ökar något igen men absorberas av den starka efterfrågan. Villapriserna har gått upp med nästan 19 procent senaste året. 43 procent av bostäderna säljs innan huvudvisningen.

Villor säljs i rasande takt. I mars låg det genomsnittliga huset i Göteborg ute på Hemnet i 15 dagar innan det såldes. Kortare än så har säljtiden inte varit sedan Hemnet började sina mätningar. I Västra Götaland och i hela Sverige var den genomsnittliga säljtiden 18 dagar. Nästan 19 procent har priserna på villor gått upp senaste 12 månaderna, varav senaste månaden hela 2,5 procent. Gällande bostadsrätter så har priserna gått upp ca 5,5 procent senaste 12 månaderna och 0,8 procent senaste månaden. Under första halvan av april fortsatte bostadsrätterna svagt uppåt, med en ökning på 0,2 procent jämfört med mars månad. Mindre lägenheter är det inte samma tryck på, här har köparna fördel framför säljarna.

Medelpriset för en villa ligger nu på 5 827 000 kr i Stor-Göteborg. För bostadsrätter är medelpriset 49 177 kr/kvm och i centrala Göteborg ligger bostadsrättspriserna på 67 263 kr/kvm.

### **GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Vi känner fortfarande en stark efterfrågan på nyproduktion. Speciellt på bostäder som är lite större. Gärna 4-5 rum och kök. De som förut ville köpa en 2:a vill nu har en 3:a. De som ville köpa en 3:a förut vill nu köpa en 4:a osv. Man planerar mer tid hemma framöver, både att man jobbar hemifrån mer och att man spenderar sin lediga tid hemma. Vi känner att det är svårare att sälja 1-2 rok. Dels är man ensam låntagare när man köper en 1:a, dels pandemin som ökat efterfrågan på mer boyta och hårdare kreditrestriktioner. Det finns också ett relativt stort utbud av mindre lägenheter, vilket gör att man kan välja och vraka. Detta gäller såväl lägenheter som har inflyttning inom kort som lägenheter med tillträde längre fram i tiden. Byggherrarna har svårt att på kort sikt ändra till större lägenheter, vilket gör att många projekt som nu kommer ut på marknaden fortfarande har många små lägenheter istället för fler större lägenheter.



Priserna ökar kraftigt i projekt som försäljningsstartats under senaste tiden. Priserna börjar komma upp i Stockholmspriser. Detta gör att de projekt som säljstartats för 1-2 år sedan har fördel att få avsättning för sina lägenheter. Spekulanterna jämför projekten och frågar när priserna har publicerats. Då det hänt mycket med marknadspriserna på kort tid, är spekulanterna mycket medvetna.



### **MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN**

Det låga utbudet på villor har lett till att priserna även denna månad stigit och detta med 2,2 %. På bostadsrätter har det också stigit, 1,7% i centrala Malmö och 1,3% i ytterområdena. SEBs boprisindikator har däremot sjunkit. Indikatorn har i april månad sjunkit till 58 från föregående månads 67.

### **MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN**

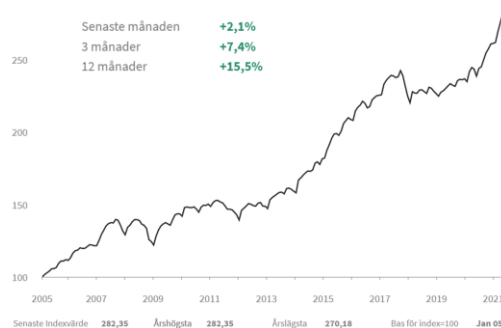
I Malmöområdet håller sig marknaden fortsatt stark trots att utbudet ökat den sista månaden. Enligt Erik Olsson Fastighetsförmedling är bostadsmarknaden i Malmö fortsatt lika stark som tidigare och priserna har stigit för både bostadsrätter och villor. De menar att många vill köpa bostäder innan de når den öppna marknaden vilket tyder på en rädsla för långa budgivningar.

### **MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Intresset för nyproduktion är fortfarande väldigt högt och det märks på visningarna där vi ser allt fler visningsbesökare. Utbudet fortsätter att minska då antalet försäljningar sker i en högre takt än antalet nya säljstarter. Antal nyproducerade bostäder till salu är för närvarande under 600 vilket är den lägsta nivån på tre år. Intresset är väldigt stort i projekten och det säljs bostäder kontinuerligt i snabbare takt än det gjort tidigare. I två av de större projekten som finns till salu är det nästan slutsålt ca 12-18 månader innan de första flyttar in i bostäderna.

## 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	282,35	+2,1%	+7,4%	+15,5%
Bostadsrätter Sverige	325,50	+1,0%	+4,8%	+8,0%
Stockholm	309,53	+1,1%	+5,2%	+7,8%
Göteborg	319,30	+0,8%	+3,8%	+5,3%
Malmö	296,13	+1,2%	+5,3%	+12,3%
Villor Sverige	274,53	+2,8%	+9,0%	+26,3%
Stockholm	277,20	+2,2%	+6,4%	+20,3%
Göteborg	273,30	+2,5%	+6,7%	+18,7%
Malmö	281,50	+2,3%	+11,3%	+23,2%

## HOX INDEX – VILLORNA DRIVER FORTSATT PRISERNA UPPÅT I MARS MEN BOSTADSRÄTTERNA SAKTAR IN I APRIL

Prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, steg med 2,1 procent i mars. Bostadsrättsindex steg med 1,0 procent och villaindex steg med 2,8 procent. Såväl bostadsrätts- som villaindex ökade i alla tre storstäderna. I Stockholm var ökningen 1,1 procent för bostadsrätter och 2,2 procent för villor. I Göteborg ökade bostadsrättsindex med 0,8 procent och villaindex med 2,5 procent. I Malmö steg index med 1,2 procent för bostadsrätter och 2,2 procent för villor.

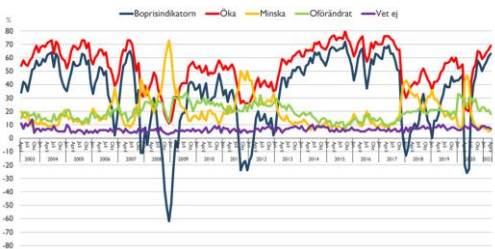
Justerat för säsongeffekter ökar HOXSWE med 2,0 procent i mars. Bostadsrättsindex för riket stiger med 0,9 och villaindex med 2,5 procent justerat för säsongeffekter. Att de säsongjusterade siffrorna liknar de vanliga ska tolkas som att skillnaderna i säsongeffekt mellan februari och mars är små.

Valueguard har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrätter under första halvan av april i Stockholm och Göteborg. Det går ner med 0,1 procent i Stockholm och upp med 0,2 procent i Göteborg jämfört med hela mars.

Under det år som gått sedan coronapandemin nådde Sverige har villapriserna stigit mer än 20 procent, mer än någonsin under en tolv månadersperiod sedan Valueguard började mäta. Samtidigt har antalet transaktioner per månad legat kring det normala. På bostadsrättssidan har priserna stigit med 8,0 procent, vilket är nästan exakt på snittet för tolv månadersförändringar i bostadsrättsindex för riket sedan Valueguard började mäta, vilket är 7,4 procent. Å andra sidan har antalet transaktioner på bostadsrättssidan skjutit i höjden på aldrig förr skådat vis. Denna skillnad, att villapriserna skjuter i höjden och transaktionsvolymerna är som vanligt medan bostadsrättspriserna går som vanligt men volymerna drar iväg, är anmärkningsvärd.

## 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 - SVENSKA HUSHÅLL: BOSTADSPRISERNA FORTSÄTTER UPPÅT

SEB:s Boprisindikator ökar med ytterligare 2 enheter i april, från 61 till 63. På regional nivå ökar skillnaderna och indikatorn ligger nu mellan 58 och 71 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå ökar ytterligare och ligger i april på 0,53 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor sjunker kraftigt och ligger på 3 procent, åtta enheter lägre än förra månaden. Det visar april månads Boprisindikator.

Andelen hushåll som tror på stigande priser ökar med 3 procentenheter från förra månaden till 69 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser det kommande året uppgår till 6 procent, en ökning med 1 enhet sedan föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser är 18 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 63, vilket är en uppgång med 2 enheter från förra månaden.

– Svenskarna blir allt säkrare på att bostadsmarknaden kommer att vara fortsatt het. Statistiken pekar på stor efterfrågan, litet utbud, snabbt stigande priser och allt kortare försäljningsprocesser. Boprisindikatorn utgör nu i sig också ett stöd för fortsatta uppgångar, åtminstone till dess att befolkningen är vaccinerad och hushållen återupptar intressen som ligger vid sidan av bostadsletande och flyttar, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson.

## Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,53 procent om ett år

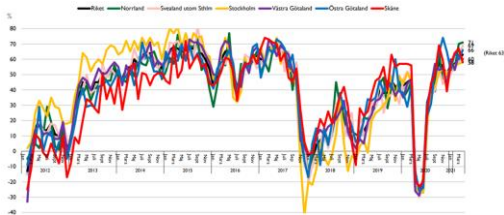
På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att ligga på 0,53 procent. Det är en ökning med 0,04 procentenheter jämfört med förra månaden.

– Hushållens syn på reporäntan om ett år fortsätter att ligga klart högre än både Riksbankens och analytikernas prognoser. Den här månaden stiger den ytterligare, möjligen som en konsekvens av den mediala diskussionen om inflationens återkomst och potentiellt stigande räntor. Det kan dock noteras att hushållens tro på stigande reporänta

inte verkar påverka deras vilja att göra bostadsaffärer eller ta nya lån, säger Jens Magnusson.

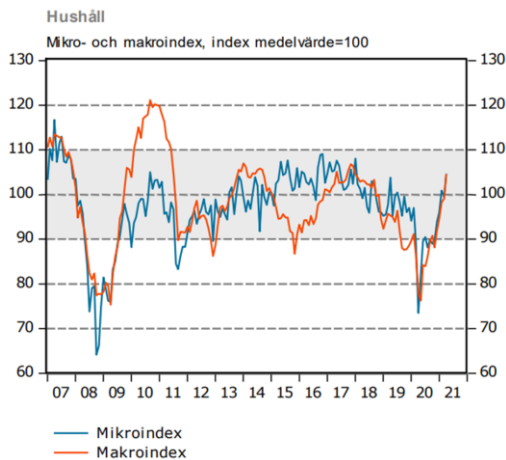
### Tre procent av hushållen planerar att binda räntan

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 minskning med hela 8 enheter jämfört med förra månaden (11 procent). Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån ökar med 3 procentenheter till 23 procent och andelen som har bunden ränta minskar med 1 procentenhet till 28 procent. Andelen som uppger att de har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån minskar med 3 enheter till 15 procent.



### Boprisindikatorn stiger i alla regioner utom i Skåne och Västra Götaland

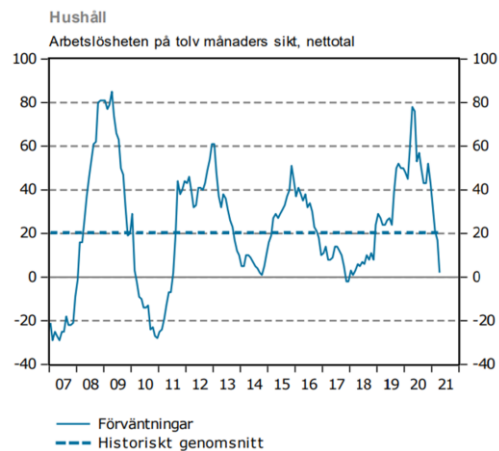
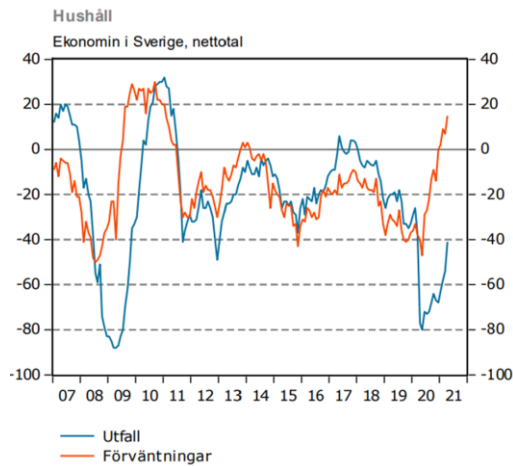
I april ökar indikatorn i alla regioner utom i Skåne och Västra Götaland. I Norrland ökar Boprisindikatorn med 1 enhet från 70 till 71 och i Östra Götaland ökar den med 6 enheter till 66. I Svealand utom Stockholm ökar den med hela 9 enheter till 69 och i Stockholm med 1 enhet till 58. Det är endast i Skåne och i Västra Götaland som indikatorn minskar. I Skåne med 9 enheter till 58 och i Västra Götaland med 3 enheter till 60.



### HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - HUSHÅLLEN FÖRVÄNTAR SIG SJUNKANDE ARBETSLÖSHET

Hushållens konfidensindikator ökade i april med 5,8 enheter, från 97,4 till 103,2. Därmed pekar indikatorn på att stämningläget är starkare än normalt och indikatorns läge har inte varit så starkt sedan september 2018. För de ingående frågorna i indikatorn steg samtliga i april förutom egen ekonomi om tolv månader som förblev oförändrad. Den fråga som bidrog mest till indikatorns ökning i april var inställningen till kapitalvaruinköp i nuläget som steg med drygt två enheter. Det som förklarar





indikatorns nivå är framför allt hushållens syn på den svenska ekonomin om tolv månader samt den egna ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan.

Både mikro- och makroindex steg kraftigt och ligger i april båda på 104,4, därmed pekar indexen på att hushållen nu har en mer positiv syn än normalt på både sin egen och på Sveriges ekonomi. Hushållens syn på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader steg i april och har efter ökningen förbättrats fyra månader i rad. Trots ökningen är dock synen fortsatt mer negativ än normalt. Förväntningarna på den svenska ekonomin på tolv månaders sikt ökade också i april och det råder en stor optimism i förväntningarna om hur den svenska ekonomin kommer att utvecklas det närmaste året. Nivån på förväntningarna har inte varit så här hög sedan i samband med finanskrisen 2008–2009.

Andelen hushåll som tror på en ökad arbetslöshet under det närmaste året minskade kraftigt i april och andelen är väldigt låg i jämförelse med det historiska genomsnittet. Det är nästan en lika stor andel hushåll i april som tror på en sjunkande arbetslöshet som tror på en ökande, något som inte varit fallet sedan 2018. Den egna arbetslöshetsrisken bedöms också ha minskat och nettotalet för frågan ligger nu under det historiska genomsnittet.

Hushållen fortsätter att uppge att det är ovanligt fördelaktigt att spara just nu. Andelen hushåll, som svarar att det är troligt att de kommer att fortsätta att spara tolv månader framåt, har aldrig tidigare varit så hög som nu.

Det är ungefär lika många hushåll som normalt som planerar att köpa bil eller bostad inom tolv månader. Däremot är det fler hushåll än normalt som bedömer det som troligt att de kommer att renovera bostaden inom tolv månader.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt sjönk marginellt, från 3,8 procent i mars till 3,7 procent i april. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan steg på alla tidshorisonter.



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](http://nyttthem.se)



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

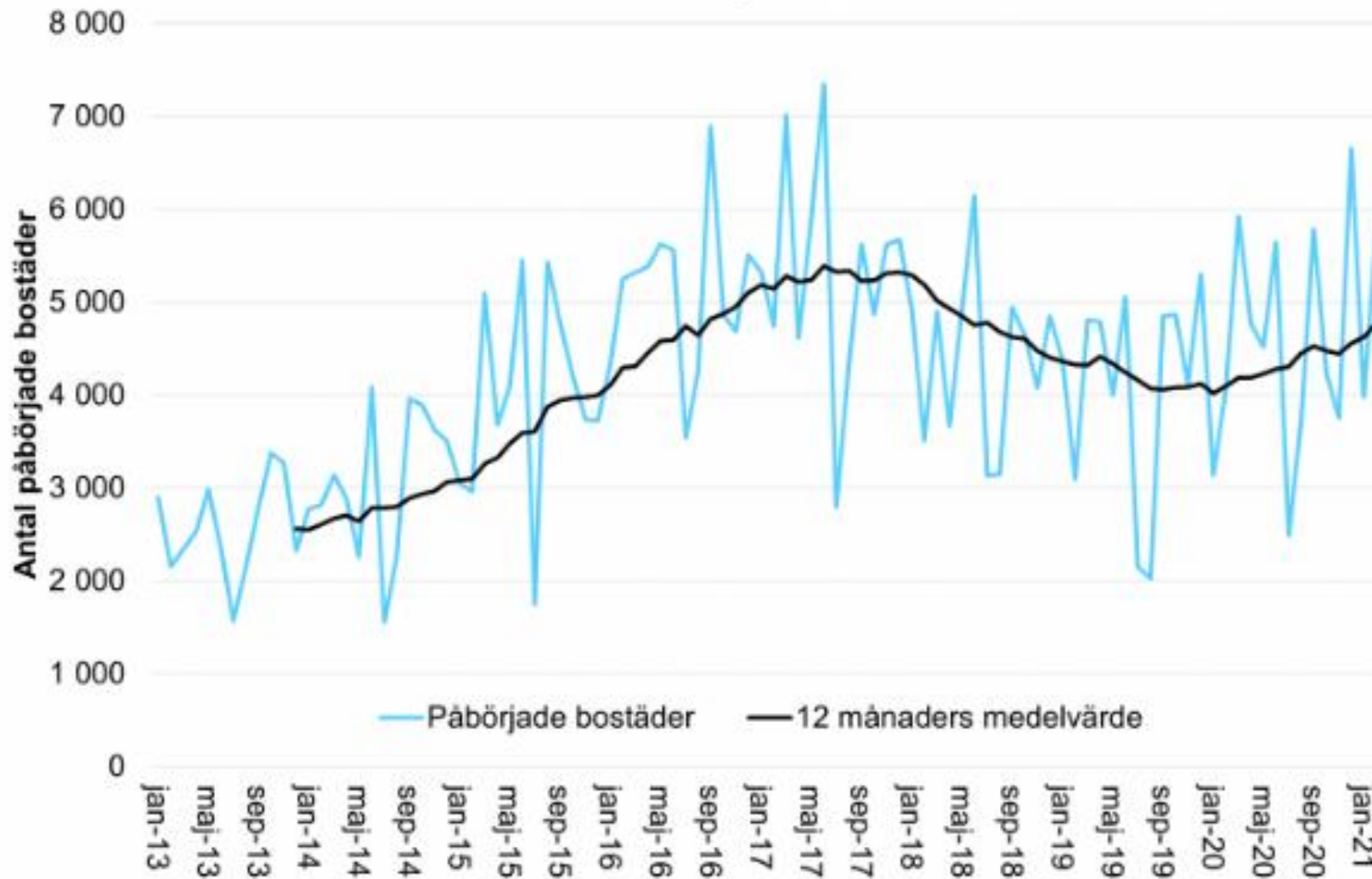


ODINGSGATAN 2  
411 03 GÖTEBORG  
072-200 75 70  
[marie.guregard@nyttthem.se](mailto:marie.guregard@nyttthem.se)



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

## Påbörjade bostäder



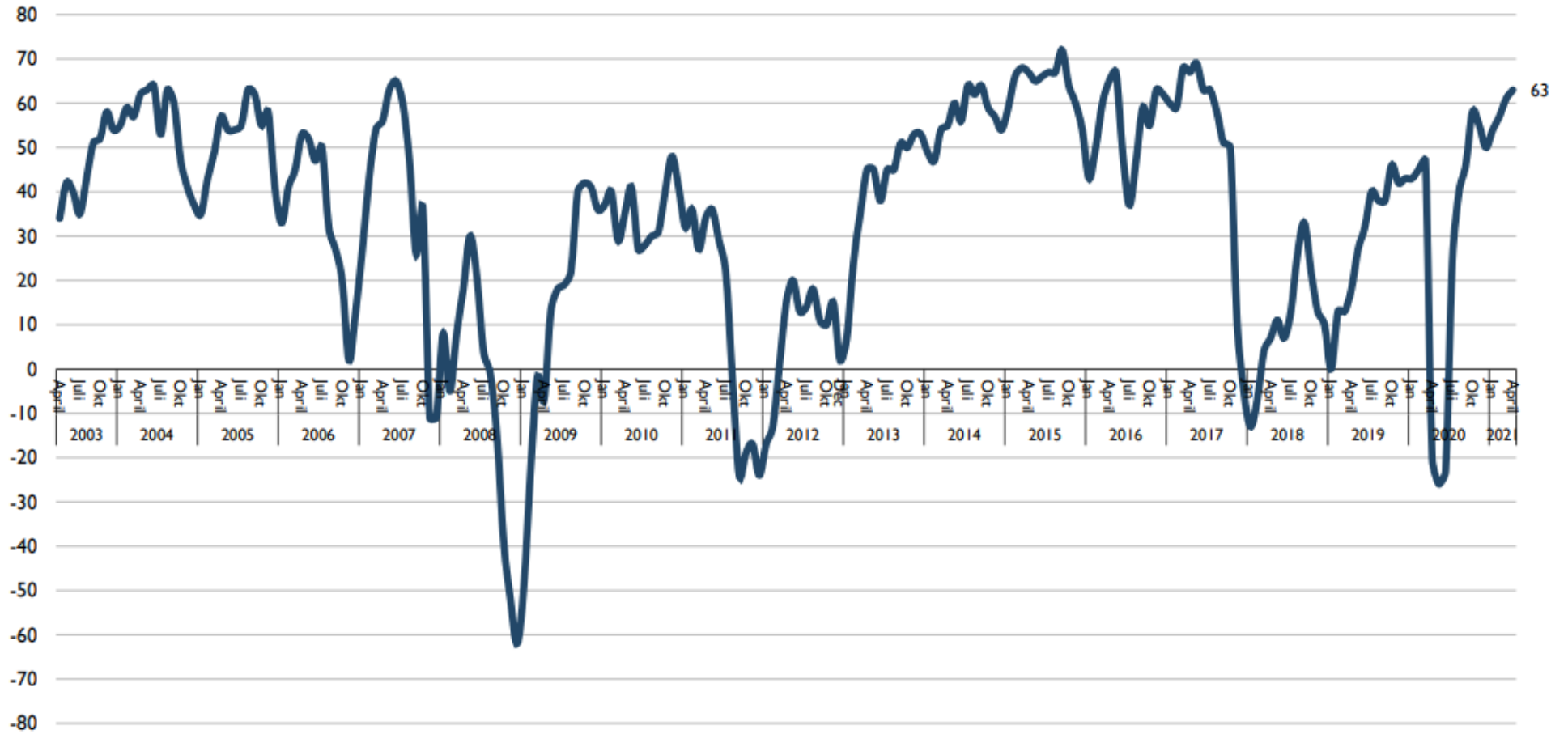
Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB) bearbetad av Prognoscentret AB.

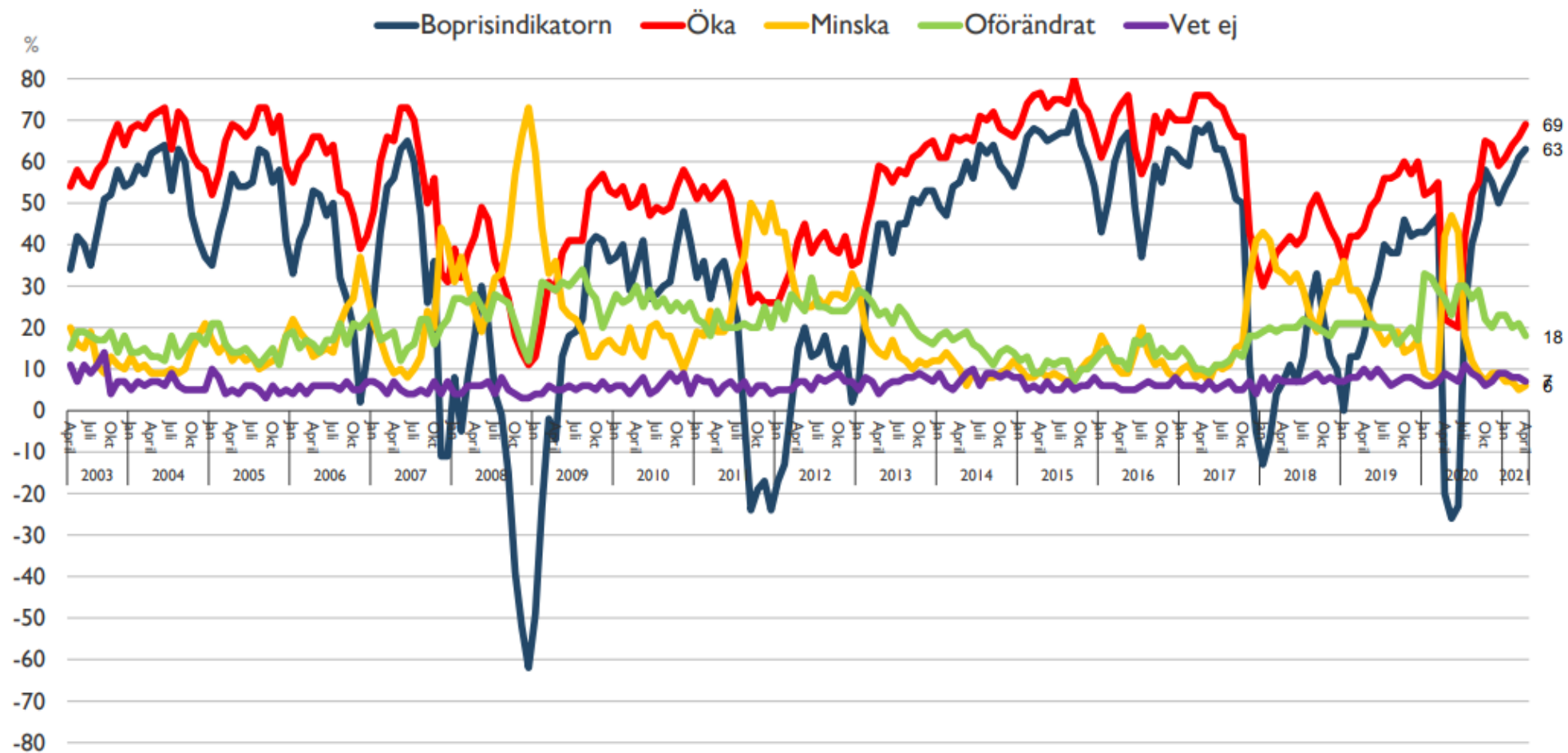


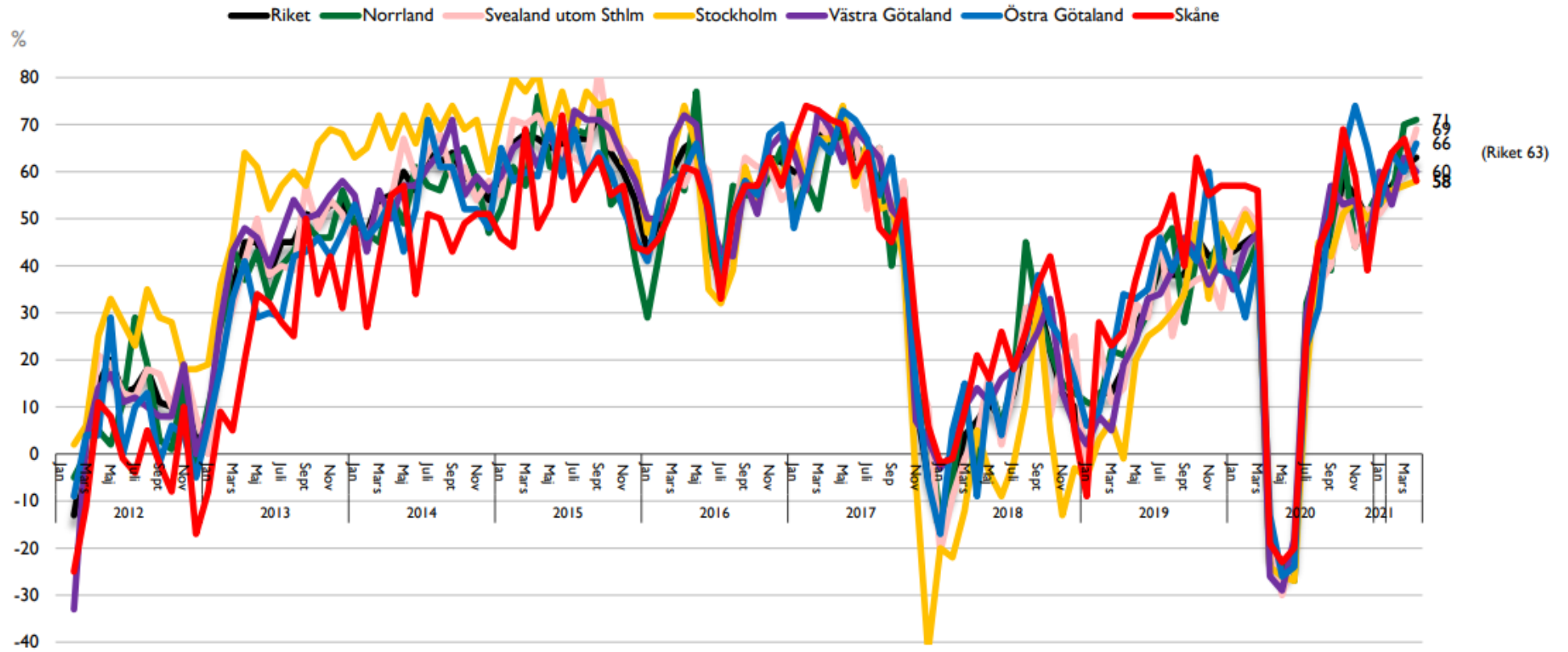
Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	282,35	+2,1%	+7,4%	+15,5%
<b>Bostadsrätter Sverige</b>	325,50	+1,0%	+4,8%	+8,0%
Stockholm	309,53	+1,1%	+5,2%	+7,8%
Göteborg	359,38	+0,8%	+2,8%	+5,5%
Malmö	296,13	+1,2%	+5,3%	+12,3%
<b>Villor Sverige</b>	274,53	+2,8%	+9,0%	+20,3%
Stockholm	277,39	+2,2%	+8,4%	+20,9%
Göteborg	273,30	+2,5%	+6,7%	+18,7%
Malmö	261,56	+2,2%	+11,5%	+23,2%



— Boprisindikatorn

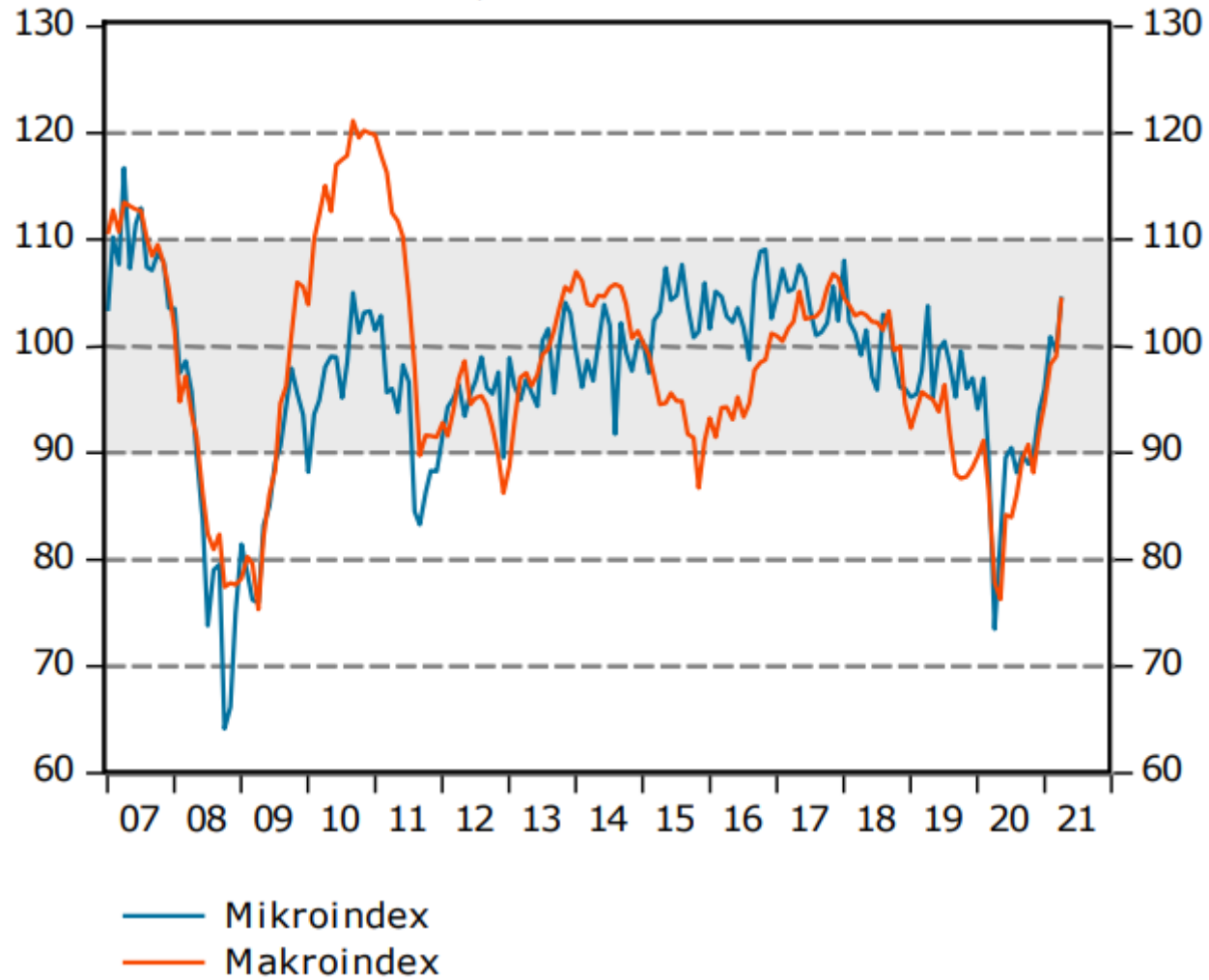






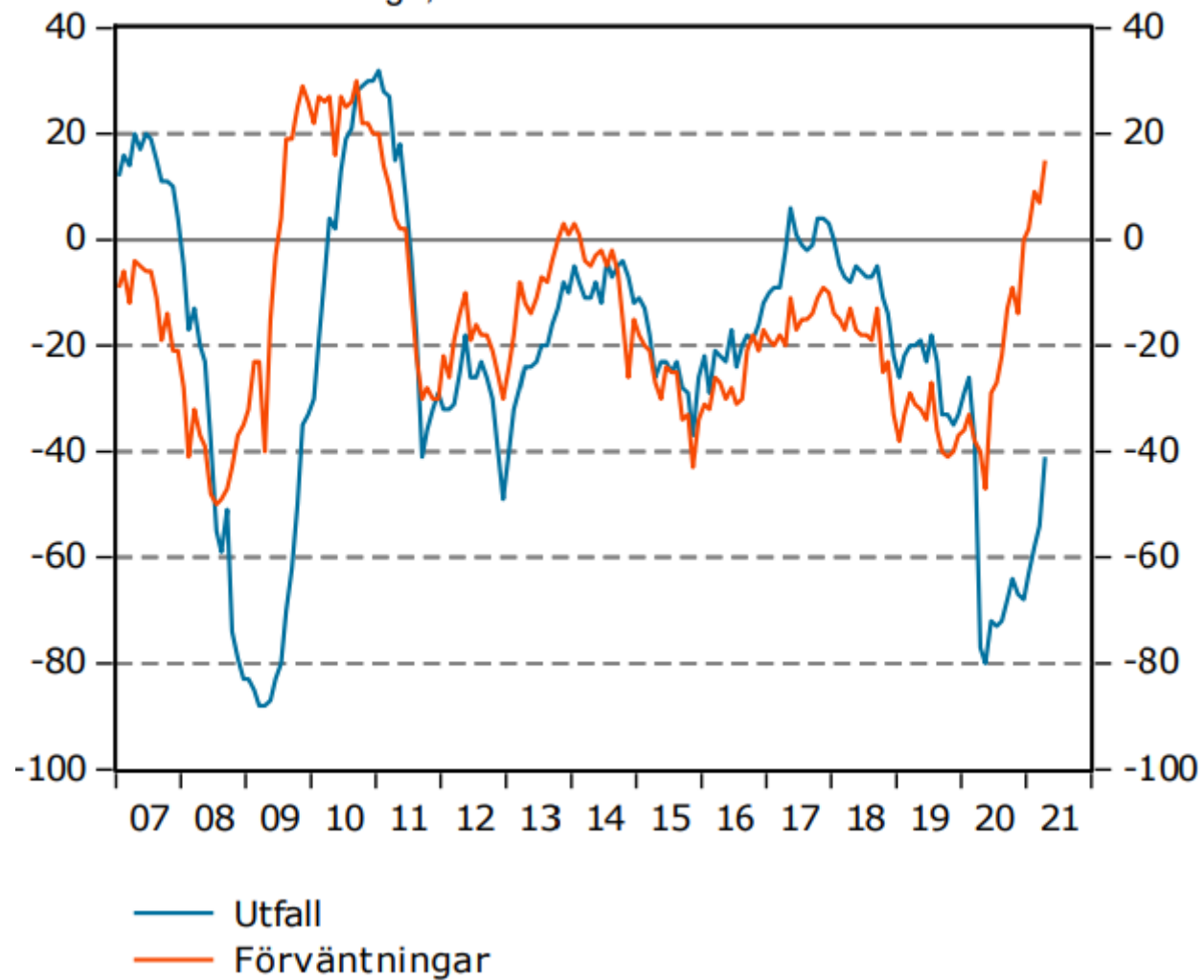
## Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



## Hushåll

Ekonomi i Sverige, netttotal





## Hushåll

Arbetslösheten på tolv månaders sikt, netttotal

