

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 2022

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

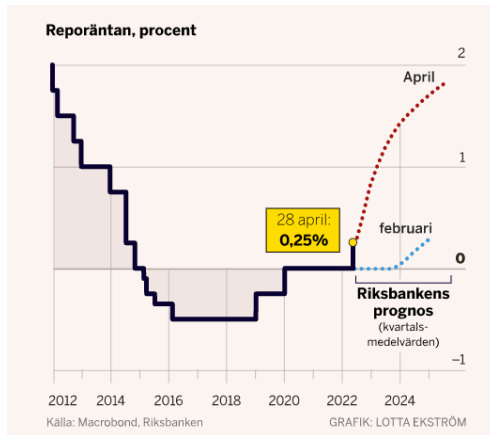
Reporäntan i fokus

Sverige får plusränta för första gången sedan 2014 efter att en enig riksbanksdirektion överraskat många experter med en räntehöjning den 28 april.

"Räntan kommer att krypa uppåt stadigt", säger riksbankschefen Stefan Ingves efter den historiska höjningen.

För bostadsmarknaden är Riksbankens höjning av styrräntan till 0,25 procent inget alarmerande då den har legat i luften ett tag och redan diskonterats av marknaden. Mer oroande är den kraftigt förändrade ränteprognosen från Riksbanken. En sådan total omvärdering från Riksbankens sida skapar en osäkerhet om framtiden som påverkar marknaden mer än själva räntehöjningen. Den pekar på att bostadsräntan kan stiga snabbare än många kalkylerat vilket ökar risken för ett prisfall. En långsam räntehöjning hade marknaden troligen klarat utan prisfall då efterfrågan är stor och utbudet relativt lågt.

Frågan nu är hur Riksbankens ränteprognos kommer att slå på bostadspriserna.



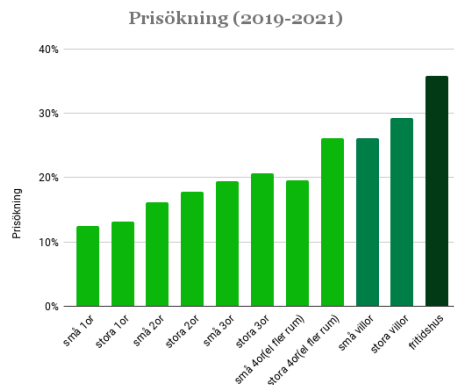
I dag spretar bankernas syn på hur räntehöjningar kommer att påverka bostadspriserna. Nordea spår att priserna kommer att falla med 7–8 procent till slutet av nästa år om Riksbanken höjer räntan tre gånger. SBAB har en liknande prognos.

SEB har haft en ljusare prognos med stigande priser både i år och nästa år. Även Handelsbanken och Swedbank har bedömt att priserna kommer att stiga i år – för att sedan plana ut nästa år. Det är alltså oklart vad som händer på bostadsmarknaden. Men Riksbankens egen bedömning var på torsdagen att bostadspriserna faller något på grund av "stigande boräntor, höga energikostnader och en svag utveckling av disponibelinkomsten under 2023 och 2024". Men enligt Riksbanken kommer bostadspriserna i slutet av 2024 fortfarande att ligga högre än före pandemin – Riksbanken tror alltså inte på något jätteras.

En effekt som risken för en prisnedgång för med sig är att fler väljer att sälja sitt nuvarande boende först innan de köper ett nytt. Historiskt har sådana beteendeförändringar ökat utbudet kortsiktigt vilket bidragit till en större initial prisnedgång.

För nyproduktionsmarknaden är ett sälj först/köp sedan beteende ytterligare en komplikation till ekvationen då mycket av nyproduktionen som nu är på marknaden har tillträde om 1-2 år.

Det lär även bli ett ökat fokus på bostadsrättsföreningarnas ekonomi, både gällande driftskostnader som kalkylerade räntor.



Undersökning visar: Ökad boyta drev pandemins prisuppgång

En undersökning som Hemnet utfört visar att drivkrafterna framförallt är att få större boyta – inte ett minskat behov av att bo centralt.

Det har spekulerats i att villapriserna ökat framför allt på grund av ett minskat behov av att bo i urbana stadsmiljöer. Det mesta tyder dock på att prisuppgången kan förklaras av en ökad efterfråga på boyta och att villor generellt är väsentligt större än lägenheter.

I en undersökning på Hemnet jämfördes prisutvecklingen mellan 2019 och 2021 baserat på bostädernas storlek i form av antal rum och boyta. Resultatet visar ett tydligt mönster där en mycket stor del av skillnaden i prisutvecklingen kan förklaras av bostadens storlek.

Sambandet mellan storleken på en bostad och den procentuella prisökningen är statistiskt sett väldigt tydligt. Den så kallade förklaringsgraden mellan bostadens antal rum, boyta och prisuppgång är 93

procent om fritidshusen exkluderas. Det ska tolkas som att 93 procent av variationen i prisuppgången kan förklaras av variationen i bostadsstorleken.

– Sannolikt är det framför allt pandemin som skapat denna förändring i efterfrågan, då boyta blivit viktigare när vi oftare är hemma. En annan möjlig påverkande faktor är den demografiska förändring i befolkningen vi nu ser, där en ovanligt stor åldersgrupp i befolkningen nu är i familjebildande ålder, säger Erik Holmberg, Hemnets marknadsanalytiker.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen i mars för bostäder i Stockholm var stillastående för bostadsrätter och steg för villor med 0,2% jämfört med föregående månad enligt Valueguard HOX index

SEB:s Boprisindikator i Stockholm stiger något i april, från 29 till 34, efter förra månadens kraftiga fall,

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Nu börjar en viss tvekan märkas på marknaden. Utbudet ökar då säljarnas prisförväntningar i vissa fall är högre än köparnas betalningsvilja. Det ökade utbudet ökar klyftan mellan köpare och säljare då köparna har mer att välja på och blir mer osäkra. Än så länge är det fortsatt säljarens marknad men oron över kommande räntehöjningar ger ett mer avvaktande beteende hos både köpare och säljare. Effekten är störst på mindre bostäder utanför innerstaden. Vi lär troligen se fler som säljer sin nuvarande bostad först innan de köper en ny framöver.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

En viss försiktighet märks även på nyproduktionsmarknaden även om antalet intressenter inte har mattats av i någon större omfattning.

Oron för kommande räntehöjningar märks inte direkt hos kunderna men en ökad försiktighet kan ändå noteras. Utvecklingen på successionsmarknaden samt om Riksbanken kommer att följa sin ränteprognos blir avgörande för framtidstron och viljan att köpa nyproduktion med tillträde en bit bort i tiden. Just nu står marknaden och väger.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 0,4% jämfört med föregående månad. Villaindex sjönk med 0,5%.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg med 5 enheter till 41.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Efter uppgångarna under början av 2022 vände priset på villor i Göteborg nedåt i mars. Samtidigt fortsatte bostadsrätterna att stiga något. Michael Grahn, chefsekonom på Danske Bank, menar att det kan vara början på en nedgång. Vi har gått från att försiktigt tro på stigande priser, till sidledes, till att bli mer oroliga för att detta kan leda till fallande priser, säger han. Under första halvan av april fortsatte bostadsrättspriserna stiga i Göteborg, 0,1 procent jämfört med mars. Utbudet har ökat på hemnet. Flera har redan sin bostad till försäljning för att undvika ett eventuellt prisfall längre fram, vilket i kombination med längre försäljningstider ökat utbudet på bostäder till salu.

Bostadsmarknaden är oerhört trögrörlig i förhållande till andra marknader. En bostad är ett hem och inte vilken handelsvara som helst. Oavsett marknadsläge kommer människor behöva flytta för jobb eller att familjen växer, men man kanske väljer att vänta med att köpa ny bil.

Men effekterna av inflationen och stigande bolåneräntor lär synas på bostadspriserna framöver.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Hittills har vi märkt av en viss oro från våra spekulanter. Några har valt att avvakta men de som verkligen har ett behov av en bostad vill gå vidare och skriva kontrakt. Det tar lite längre tid att bestämma sig och man är mer noga med budgeten än för bara några veckor sedan. Den senaste månaden har vi upplevt en ökad osäkerhet. Det oroliga världsläget och höga priser på el och drivmedel har haft viss betydelse men främst är det stigande räntor som gör att vissa tvekar inför att

köpa ny bostad. Flera har redan sin befintliga bostad till försäljning för att undvika att eventuellt stå med två bostäder vid tillträdet av den nya bostaden.

Men vi har fortfarande en sådan bostadsbrist i Sverige och för en långvarig prisnedgång krävs betydligt svagare arbetsmarknad i kombination med kraftigt stigande räntor, och det ser vi ännu inga tecken på.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

I Malmöområdet har priserna på bostadsrätter gått ner med 0,3% den senaste månaden. Villapriserna har under samma period stigit med 2,0%.

SEBs boprisindikator stiger med hela 14 enheter från föregående månads 24 till 38.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmöområdet fortsätter försäljningen att öka med högre slutpriser. Utbudet är fortfarande på låga nivåer och vi märker att köparsidan är lite mer avvaktande med hänvisning till ränteläget. På större bostäder och villor är efterfrågan fortsatt stor och därmed ser vi ökade priser. Oron för omvärlden märker vi är inte lika stor som den var tidigare.

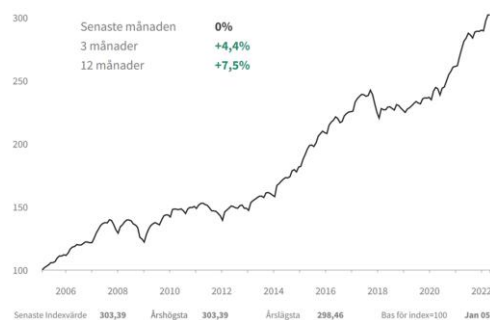
MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Det är fortsatt intresse på nyproduktion och under föregående månad var de höga försäljningsnivåer. Under april har vi märkt att oron för ränteläget har påverkat och att köparsidan är lite mer avvaktande. Större objekt samt radhus är det fortfarande väldigt hög efterfrågan på.

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
HOXSWE Sverige	303,39	0,0%	4,4%	7,5%
Bostadsrätter Sverige	303,39	0,0%	3,4%	7,7%
Stockholm	308,23	0,0%	4,3%	6,3%
Göteborg	314,14	0,4%	3,7%	4,3%
Malmö	318,83	-0,2%	4,4%	7,7%
Villor Sverige	294,06	0,1%	5,0%	7,3%
Stockholm	295,43	0,2%	3,0%	7,6%
Göteborg	295,35	-0,5%	4,0%	6,0%
Malmö	277,38	2,0%	6,2%	6,3%

HOX INDEX – STILLASTÅENDE BOSTADSPRISER I MARS OCH FALLANDE BOSTADSRÄTTSPRISER I BÖRJAN AV APRIL

I mars var prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, stillastående. Även bostadsrättsindex var stillastående medan villaindex steg med 0,1 procent. I Stockholm var priserna stillastående för bostadsrätter och steg med 0,2 procent för villor. I Göteborg steg bostadsrättsindex med 0,4 procent och villaindex gick ner med 0,5 procent. Priserna i Malmö gick ner med 0,3 procent för bostadsrätter och ökade med 2,0 procent för villor.

Justerar för säsongeffekter är HOXSWE stillastående. Bostadsrättspriserna går upp med 0,1 procent medan villapriserna är stillastående efter säsongjustering. Att prisutvecklingen är densamma efter säsongrensning ska tolkas som att mars historiskt varit en genomsnittligt stark månad på bostadsmarknaden.

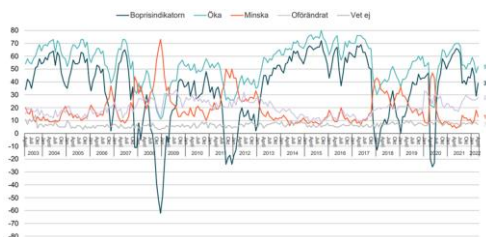
Valueguard har även undersökt prisförändringen för bostadsrätter under första halvan av april i rikets två största städer. I Stockholm gick bostadsrättspriserna ner med 0,6 procent och i Göteborg gick de upp med 0,1 procent jämfört med hela mars. Att priserna står still i mars samtidigt som bostadsrättspriserna i Stockholm, rikets största marknad, faller i första halvan av april är ett tecken på trendbrott jämfört med den mycket starka, positiva trend bostadspriserna haft sen coronapandemin bröt ut för två år sedan.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR VÄNDER UPP

SEB:s Boprisindikator ökar med 10 enheter i april, från 29 till 39. På regional nivå ligger indikatorn mellan 34 och 44. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå om ett år stiger från föregående månad och ligger nu på 1,13 procent, en ökning med 0,16 procentenheter och den högsta nivån på nästan 10 år. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor minskar jämfört med förra månaden och ligger nu på 10 procent.

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 det kommande året ligger den här månaden på 52 procent, vilket är en ökning med 5 enheter från förra månaden. Andelen som tror på sjunkande priser minskar samtidigt med 5 procentenheter till 13 procent. Andelen hushåll som tror på oförändrade priser ökar med 2 enheter till 28 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 39, vilket är en ökning med 10 enheter från förra månaden.

- Det är fortfarande tidigt på året men bostadsmarknaden ser hittills ut att stå pall för ett allt mer osäkert ekonomiskt läge. Trots ett markant högre inflationsklimat och stigande boräntor har bostadspriserna ökat under det första kvartalet och enligt hushållen kommer utvecklingen att hålla i sig det kommande året, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

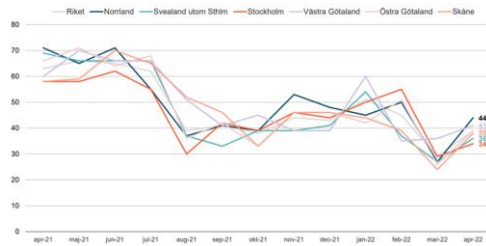
Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 1,13 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att ligga på 1,13 procent, vilket är en ökning med 0,16 procentenheter från föregående månad.

- Den höga inflationen har fått fart i den allmänna räntedebatten. Den här månaden når hushållens förväntningar på reporäntan sin högsta nivå på nästan 10 år. Oavsett hur Riksbanken väljer att agera vid nästa räntemöte står det klart att hushållen ställt in sig på ett betydligt högre ränteklimat än vad vi varit vana vid det senaste decenniet, säger Américo Fernández.

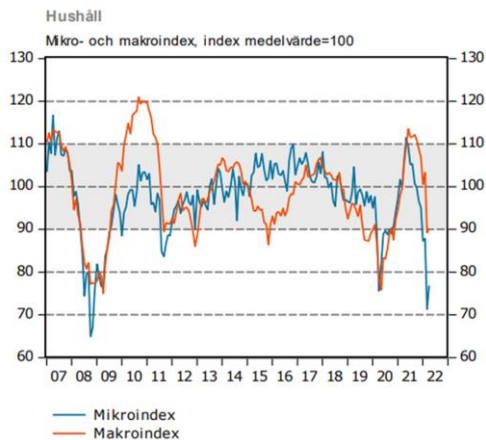
10 procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 10 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en minskning med 7 enheter jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån minskar med 1 enhet till 15 procent jämfört med föregående månad. Andelen som uppger att de har bunden ränta ökar med 1 enhet från 35 till 36 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån ökar med 2 enheter från föregående månad till 18 procent.



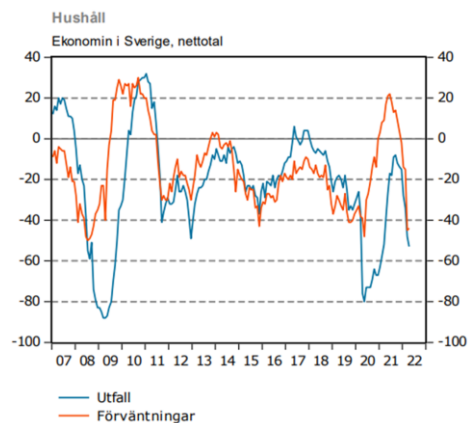
Boprisindikatorn stiger i samtliga regioner

I april stiger indikatorn i samtliga regioner. I Norrland ökar den mest, från 17 enheter till 44. I Skåne stiger den med 14 enheter till 38 och i Östra Götaland med 13 enheter till 38. I Svealand utom Stockholm ökar indikatorn från 27 till 36, i Stockholm från 29 till 34 och i Västra Götaland från 36 till 41.



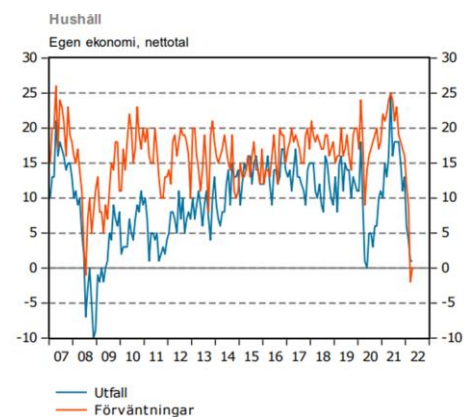
HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - FORTSATT DYSTRA HUSHÅLL

Konfidensindikatorn för hushållen steg något i april och gick upp 1,6 enheter till 74,9 från 73,3. Det är dock fortfarande drygt 14 enheter lägre än i februari. Det är förväntningarna på den egna ekonomin om tolv månader samt inställningarna till kapitalvaruinköp i nuläget som förklarar uppgången, medan synen på den svenska ekonomin de senaste tolv månaderna motverkar uppgången. Det är kvinnorna som blivit något mer positiva, medan konfidensindikatorn för män fortsätter att falla. Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, gick upp marginellt, 0,8 enheter, från 89,0 till 89,8. Mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, steg med 5,6 enheter, från 71,1 till 76,7.



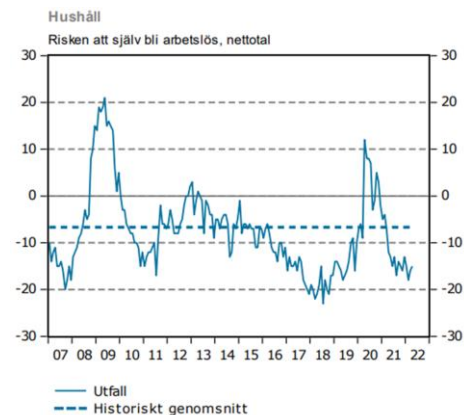
Hushållen uppger att den egna ekonomin varit i stort sett oförändrad de senaste tolv månaderna. Hushållen förväntar sig oförändrad ekonomi de närmaste tolv månaderna, vilket är marginellt mindre pessimistisk än i mars.

Synen på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan försämrades i april och är fortsatt mycket mer negativ än normalt. Synen på den svenska ekonomin de kommande tolv månaderna är fortsatt mycket pessimistisk.



Hushållen förväntar sig i mindre utsträckning än normalt att arbetslösheten kommer att öka de kommande tolv månaderna. Risken att själv bli arbetslös bedöms ha minskat i samma utsträckning som i mars.

Hushållen anser i samma utsträckning som i mars att det är fördelaktigt att spara just nu. De uppger samtidigt i mycket stor utsträckning att de sparar just nu.



Inflationsförväntningar var i stort sett oförändrade och landade på 10,1 procent i april.

Förväntningarna på 3-månaders bostadsräntan har ökat med ungefär en kvarts procentenhet både på ett och två års sikt.



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

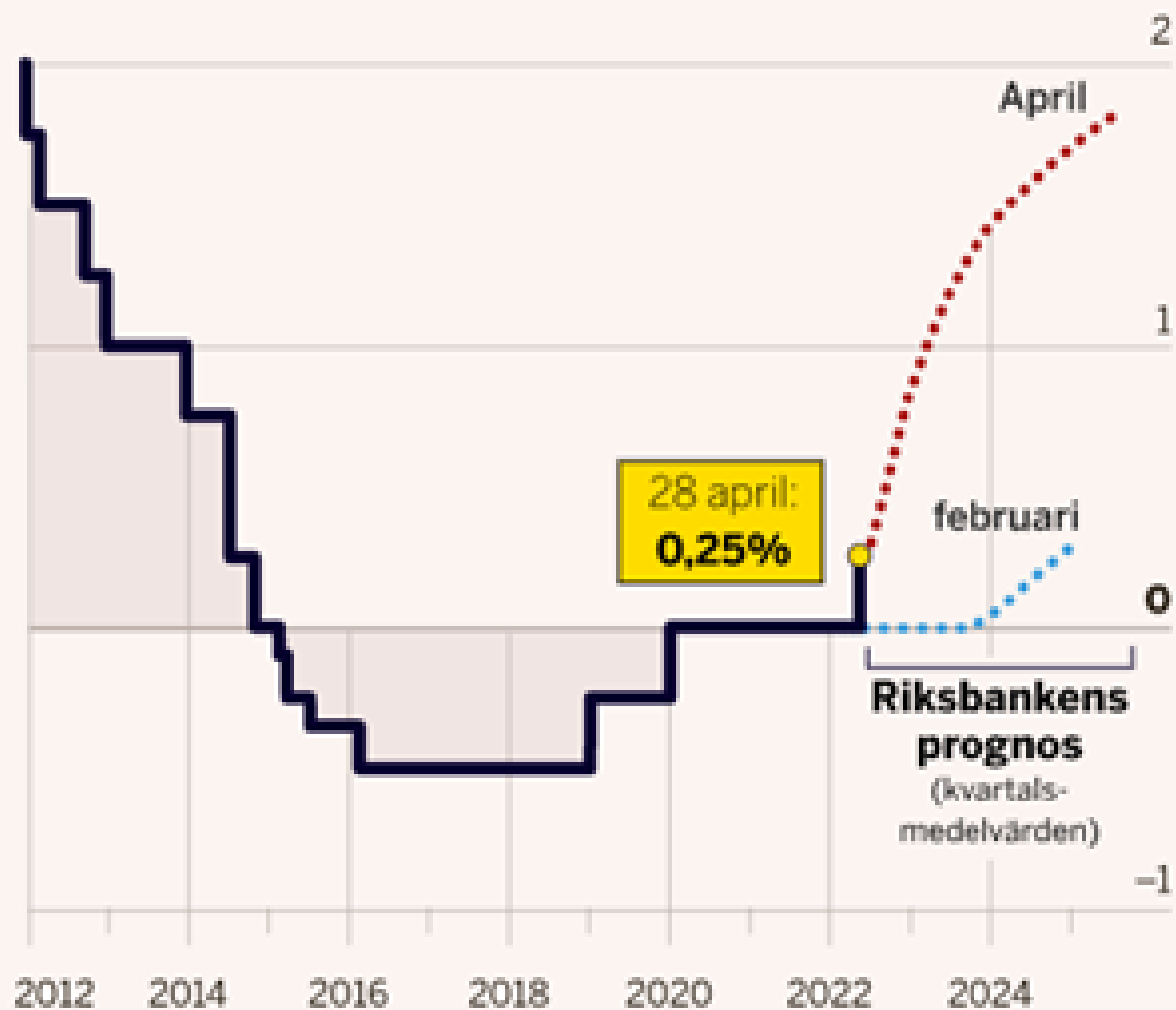


ODINGSGATAN 2
411 03 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se



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

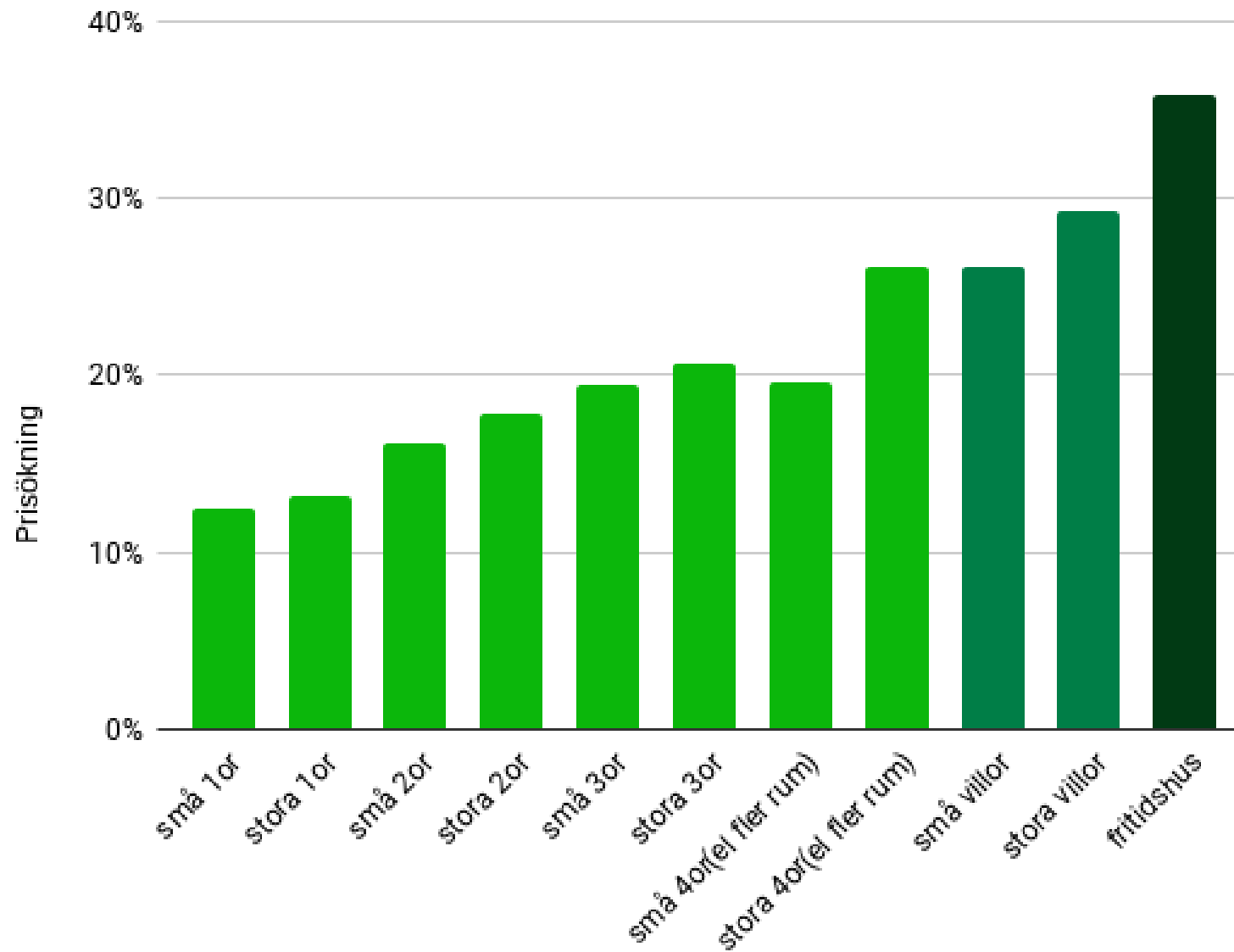
Reporäntan, procent

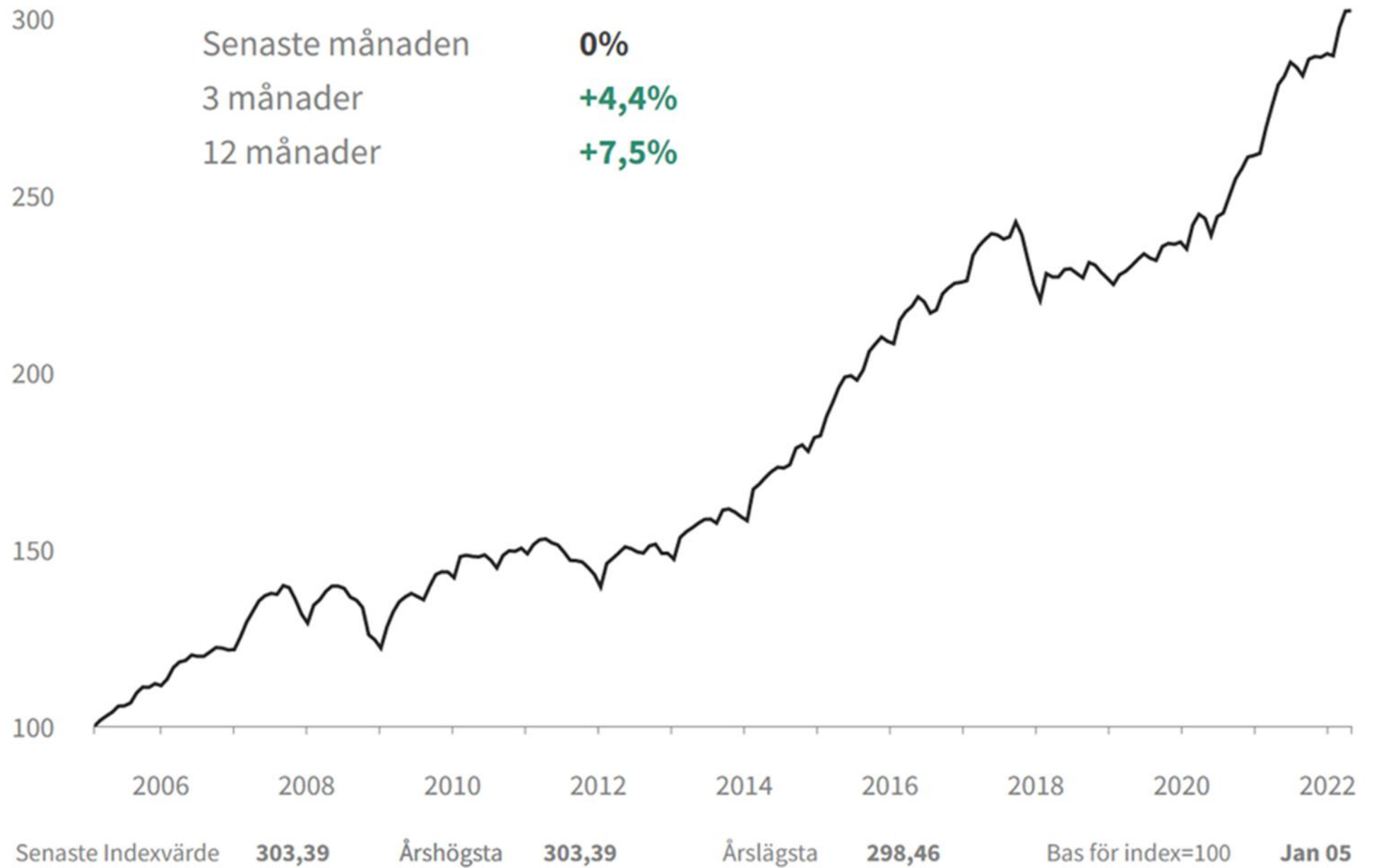


Källa: Macrobond, Riksbanken

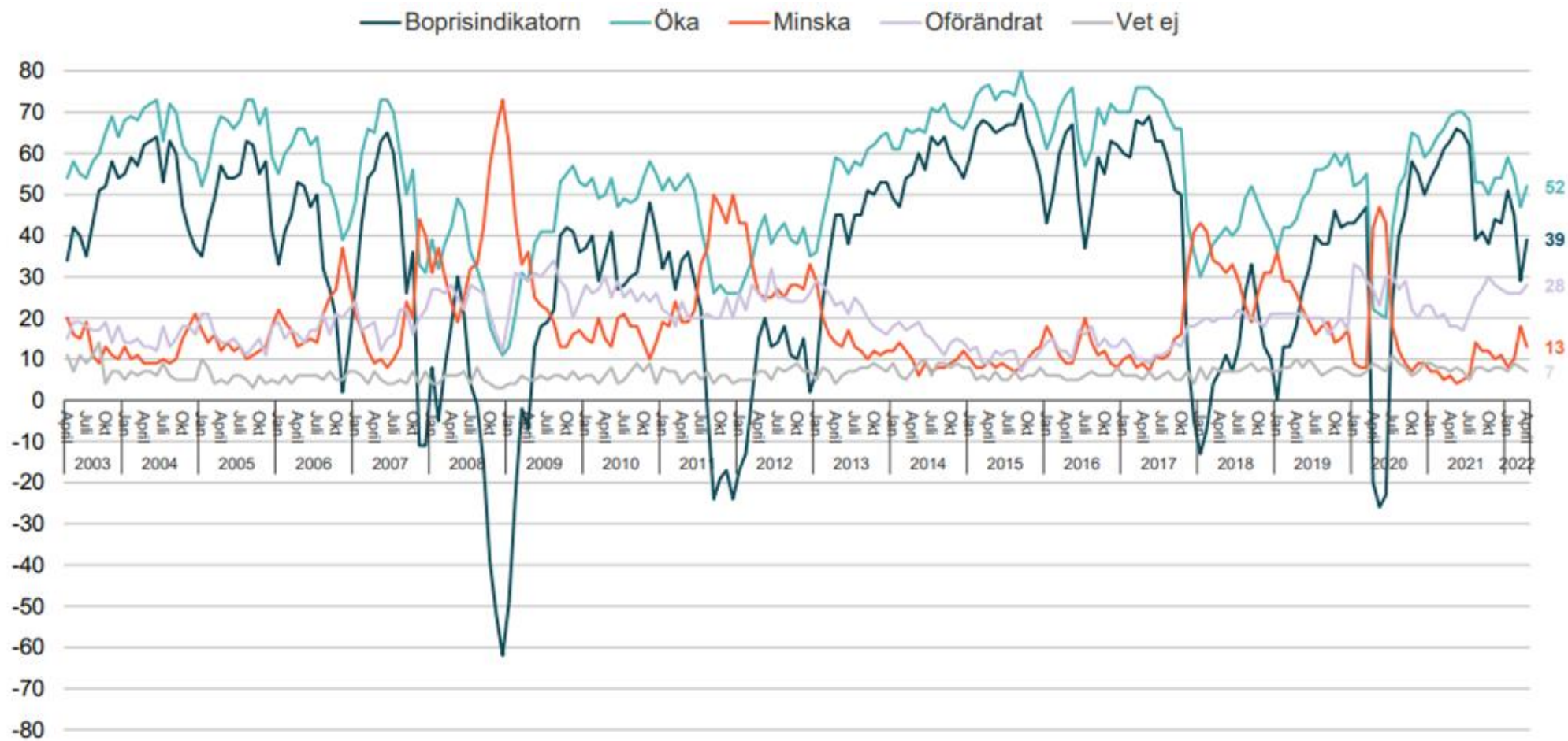
GRAFIK: LOTTA EKSTRÖM

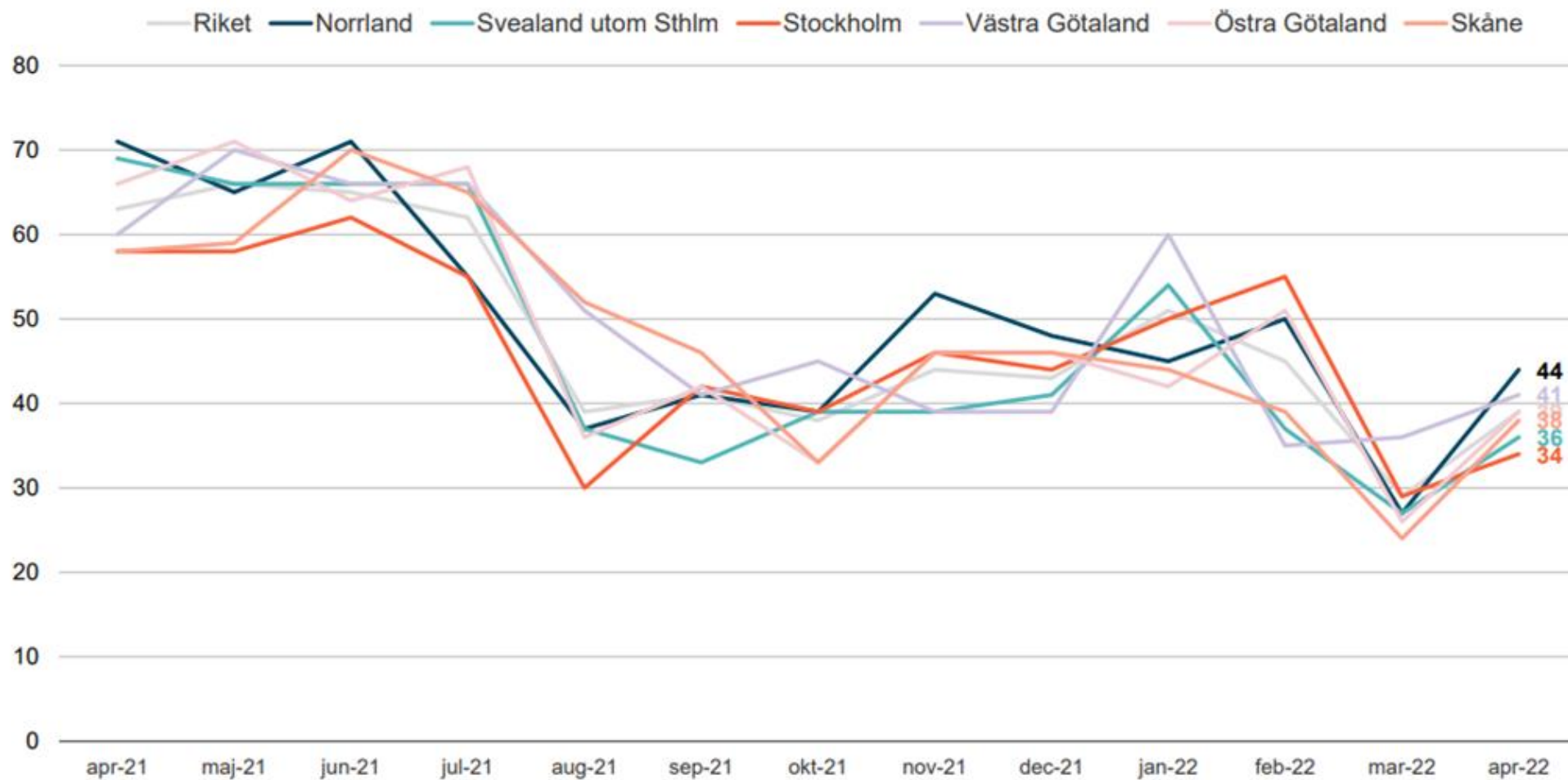
Prisökning (2019-2021)





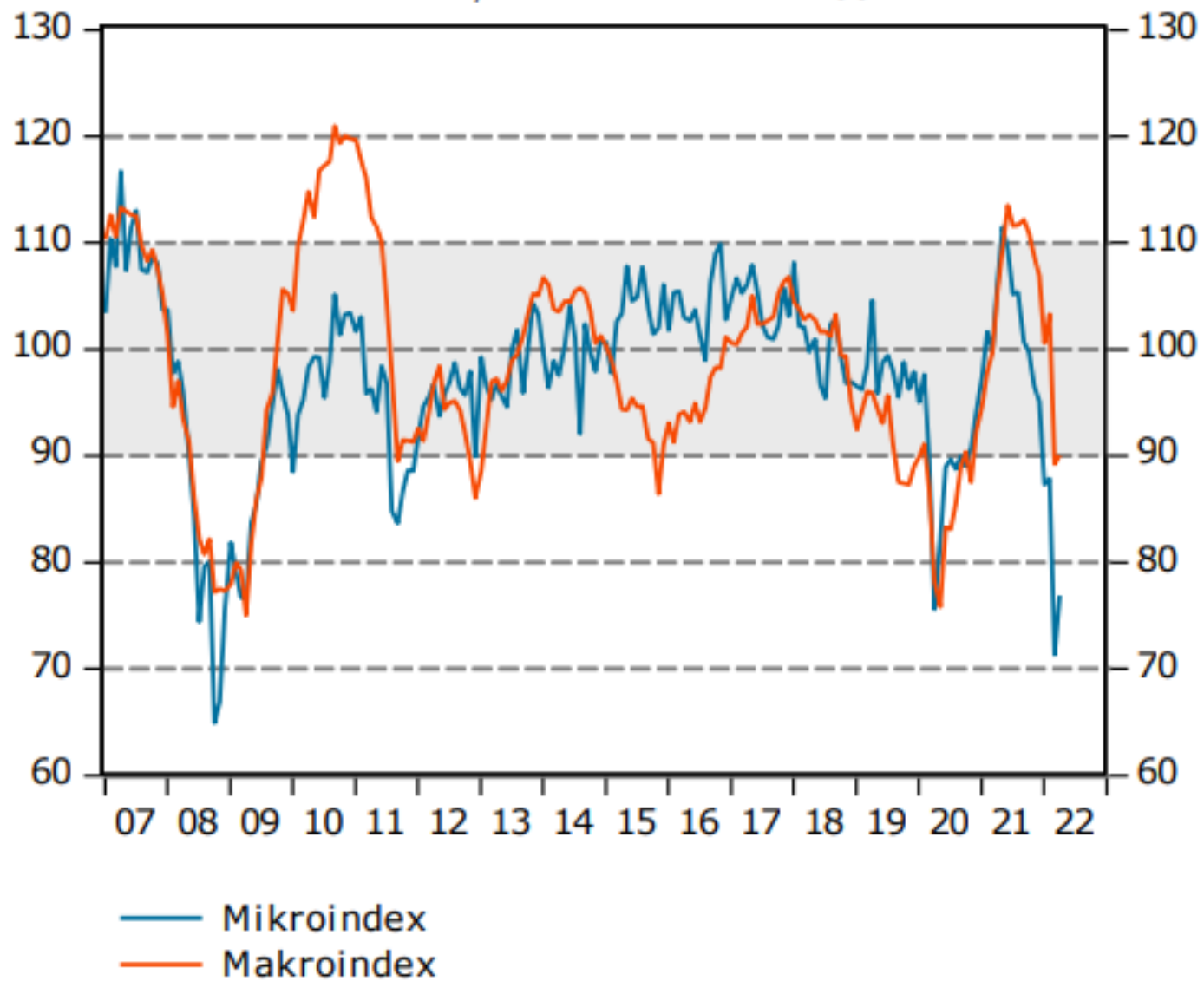
Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	303,39	0,0%	4,4%	7,5%
Bostadsrätter Sverige	350,69	0,0%	3,4%	7,7%
Stockholm	338,32	0,0%	4,1%	9,3%
Göteborg	374,14	0,4%	2,7%	4,1%
Malmö	318,93	-0,3%	4,4%	7,7%
Villor Sverige	294,66	0,1%	5,0%	7,3%
Stockholm	298,43	0,2%	3,0%	7,6%
Göteborg	292,16	-0,5%	4,9%	6,9%
Malmö	277,50	2,0%	6,2%	6,1%





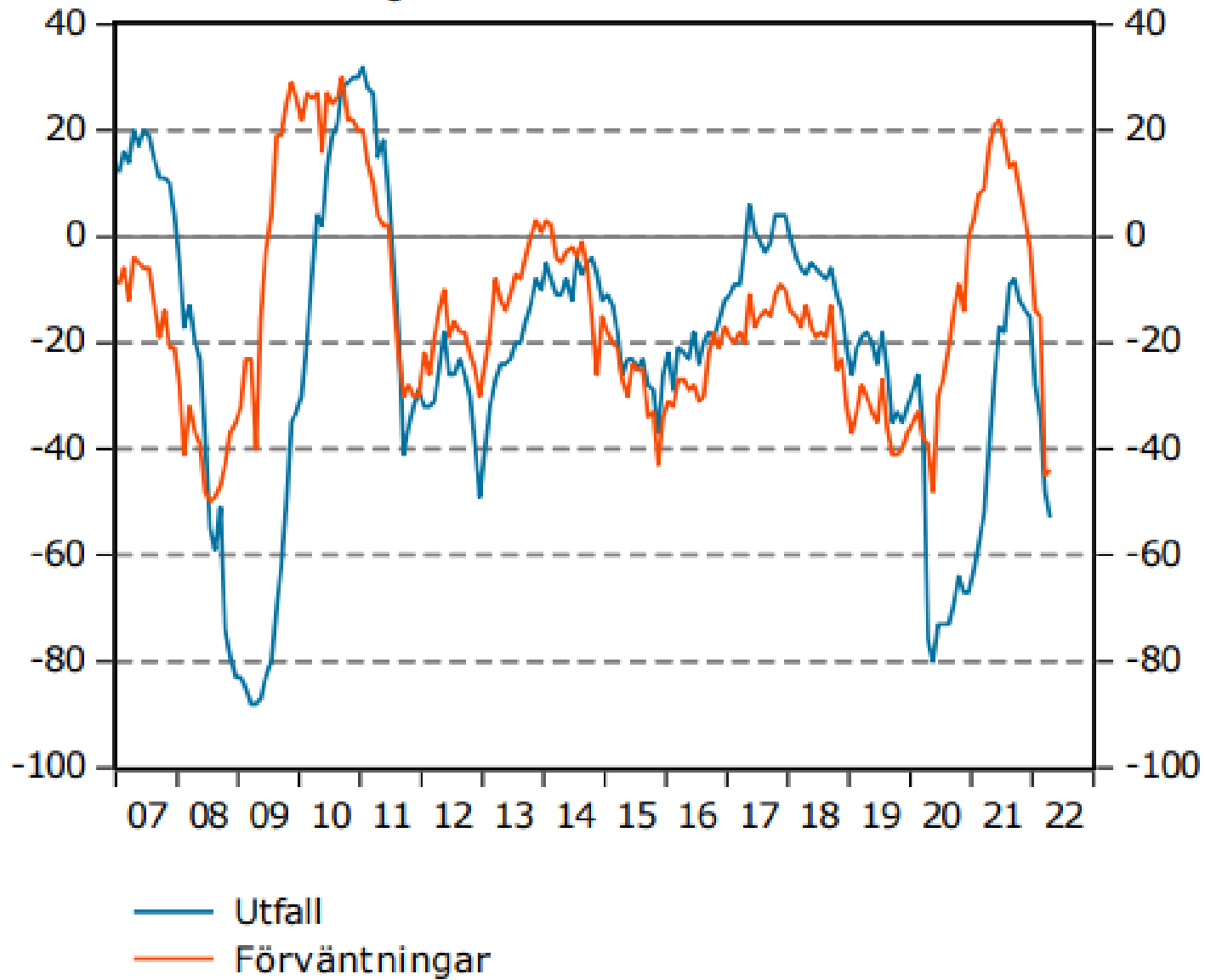
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



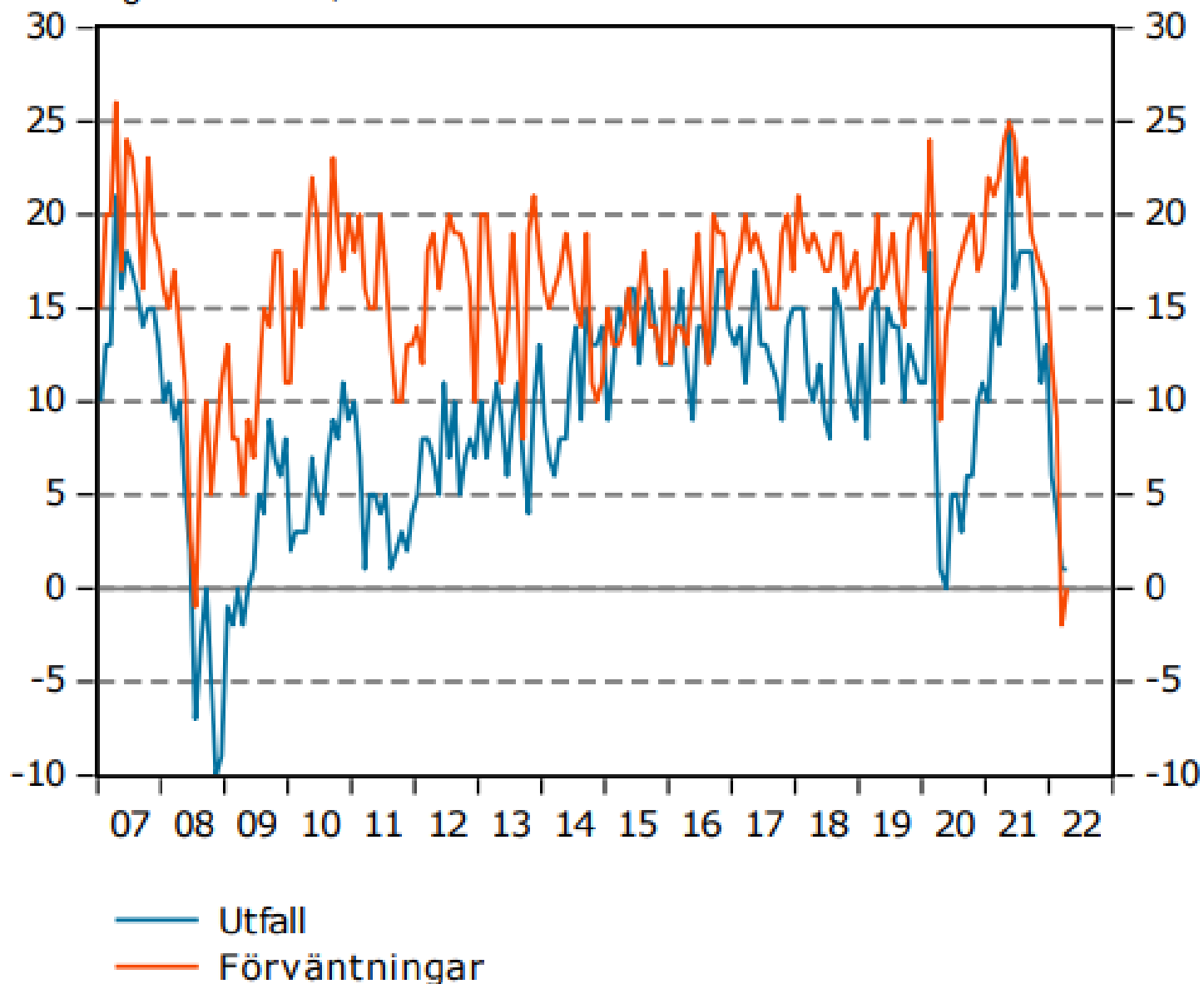
Hushåll

Ekonomi i Sverige, netttotal



Hushåll

Egen ekonomi, netttotal



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

