



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för augusti. 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 AUGUSTI 2021

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Nytt Hems summering av sommarens bostadsmarknad

Under sommaren har bostadsmarknaden generellt tappat lite fart. På flera orter har köparna varit mer selektiva och även lite mer avvaktande. Som en effekt av detta har priserna sjunkit något. Historiskt sett brukar marknaden få sig en sättning i juli och den stora frågan nu är om detta är en normal övergående sättning eller om vi nu ser början på en lugnare marknad. Den prisuppgång vi har sett det senaste året är inte hållbar på sikt så en viss justering nedåt skulle inte förvåna. Frågar vi mäklarbranschen finns en försiktig tro på en svalare marknad och enligt SEB boprisindikator har spekulanterna tappat mycket av sin tro på högre priser.

På nyproduktionssidan har vi inte märkt av den mer avvaktande marknaden som präglat successionsmarknaden under sommaren. Vi har fortsatt stort intresse för våra projekt och har till och med noterat en uppgång av intresset under augusti. Normalt ligger nyproduktionsmarknaden några månader efter successionsmarknaden varför utvecklingen på successionsmarknaden under september

blir avgörande för den framtida nyproduktionsmarknaden. Utbudet på successionsmarknaden ser ut att blir stort nu i september och det är en utmaning som vi får se hur marknaden hanterar.

Trögare för ettor – men fortsatt högt tempo

Enligt ny data från analysföretaget Valueguard har priserna på bostadsmarknaden kylts av något under sommaren. Enligt deras bostadsindex sjönk priserna med 0,2 procent.

Trots att priserna sjönk något i juli är det högt tempo på bostadsmarknaden. Men sedan sommaren 2020 har en förändring på marknaden synts, nämligen att det nu går långsammare att sälja enrummare.

– Ettor var länge de mest eftertraktade bostadsrätterna, även innan den kraftiga uppgången 2017, när det började bli trögt på hela marknaden. Det vi ser nu är inte ett helt omvänt mönster, men ettor tar i genomsnitt längst tid att sälja, säger Erik Holmberg, analytiker på Hemnet.

Längre säljtider

Enligt data från Hemnet var den genomsnittliga försäljningstiden för en enrummare 17 dagar i juli, och 16 dagar för större lägenheter. Samma månad 2019 såldes ettor i snitt efter 18 dagar och lägenheter med fler rum efter 21 dagar. Nyligen noterades också det högsta antalet annonser för ettor under en vecka sedan mätperiodens start 2014 på Hemnet.

– Det skärpta amorteringskravet som infördes 2018 bidrog till högre säljtider för alla bostadstyper. Under 2019 syntes en piggare marknad, men där återhämtas inte ettor i samma utsträckning som andra lägenhetstyper vilket sannolikt påverkades av amorteringskravet, säger Erik Holmberg.

Erik Holmberg tror att pandemin också spelat in i det minskande suget efter ettor.

– Det är en effekt av pandemin och intresset för större boyta eftersom vi tillbringar mer tid hemma. Att yngre som ofta köper mindre lägenheter drabbats hårdare av varsel och uppsägningar kan också spela in, säger han.



Var tredje villa har inte varit på marknaden på 30 år

Av de som köpte en villa 1990 bor 36 procent fortfarande kvar. Det visar en analys av Mäklarsamfundet. I de 64 procent som har sålts en eller flera gånger under perioden bodde ägarna i genomsnitt i tio år. Villabeståndet ägs främst av seniorer medan barnfamiljerna bor i lägenheter.

– Det finns gott om indikationer på att äldre seniorer bor kvar i sina villor under lång tid. En stor andel bor fortfarande, tre decennier senare, kvar i sina villor. Om fler gavs möjligheten att flytta till något mindre och mer bekvämt skulle villautbudet öka ordentligt. Det skulle underlätta för familjebildare att förverkliga villadrömmen i våra tillväxtregioner, säger Björn Wellhagen, vd för Mäklarsamfundet, i en kommentar.

Det är ingen nämnvärd skillnad på den genomsnittliga boendetiden mellan storstadsområdena och landsorten.

Omsättningen på villamarknaden visar sig också korrelera med både konjunktur, omvärldshändelser och kreditregleringar, och Mäklarsamfundets bedömning att inte bara prisutvecklingen påverkas av dessa utan även omsättningstakten.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm sjönk i juli både för bostadsrätter och villor med 1,2 procent jämfört med föregående månad.

I Stockholm faller SEB:s Boprisindikator kraftigt med 25 enheter i augusti, från 55 till 30.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Marknaden i Stockholm är fortsatt stark men under sommaren har köparna varit lite mer selektiva. Det är normalt för årstiden vilket även visar sig på prisutvecklingen. Juli är normalt en månad med vikande priser då både utbud och efterfrågan avviker från en normalmånad. Det är först i slutet av augusti och i början av september som man kan se vart utvecklingen är på väg.



STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har varit god under sommaren. I flera projekt har intresset varit stort även om det som brukligt under sommaren är en hel del intressenter som är tidigt i sin bostadsbytarprocess och inte riktigt är beslutsfärdiga. Under augusti har vi sett ett ökat intresse i flera projekt. Ett skäl till detta är troligen det låga utbudet på nyproduktion. Hur hösten kommer bli är till stor del beroende av utvecklingen på successionsmarknaden och spekulanternas förväntningar på framtida bostadspriser.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg sjönk med 0,6 procent jämfört med föregående månad.

Villaindex sjönk med 1,9 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna sjönk med 15 enheter till 51.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet av lägenheter som är till salu, är högt, +10% i Göteborg jämfört med samma tid förra året. Trots det höga utbudet så säljs bostäderna snabbare än tidigare. Det är tecken på att marknaden har börjat ta fart igen efter sommarens ledighet. Antalet dagar lägenheten ligger ute till försäljning minskar samtidigt. Vidare är det fler lägenheter som säljs före officiella visningen.

De senaste tre månaderna har bostadspriserna på Göteborgs marknad ökat mest i Västra Göteborg (+1,6%) och på Norra Hisingen (+1,4%). Störst nedgång noteras i Kortedala-Nylöse (-5,1%).

På tio år har priset per kvadratmeter på bostadsrätter fördubblats i Göteborg. De senaste tre månaderna har kvadratmeterpriset i Göteborg legat på 52 944 kronor, 2011 var priset 26 431 kronor. Även om större lägenheter fick de största prislyften under pandemin så är det fortfarande ettor som är överlägset dyrast sett till den yta man får. I juli 2021 kostade en etta i Göteborg i snitt 65 085 kronor per

kvadratmeter, en tvåa 51 064 kronor, en trea 50 442 kronor och en fyrrummare eller större 49 046 kronor per kvadratmeter.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Vi tycker att intresset har ökat igen, från att ha varit lite avvaktande under försommaren, så har försäljningen ökat kraftigt. Många spekulanter är pålästa och vet vilken ekonomi de behöver ha för att förverkliga sin bostadskarriär. Vi noterar att fler ser bostadsköpet som en investering. Vi ser även större intresse för små lägenheter igen. Vi märker inga tecken på avmattning, även om vi inte tror att priserna kommer att stiga lika mycket som senaste året. Höstens stora vinnare kommer vara små lägenheter på Hisingen och stadens västra och nordöstra delar. Ettor och tvåor har inte sett lika kraftiga prisökningar. Nu när studenter kommer tillbaka och läget på arbetsmarknaden förbättrats, inte minst inom service- och besöksnäring som sysselsätter många unga, spår vi en revansch.

Vi ser också ett ökat intresse för dyrare lägenheter som har "alla rätt". Här tar det lite längre tid att sälja, då dessa etablerade människor är mycket medvetna och vill ha en bättre och bekvämare bostad jämfört med den befintliga bostaden. Man flyttar inte, om det inte känns helt rätt eller är tillräckligt spännande. Den målgruppen har redan ett boende som är perfekt, men man vill ha en förändring och planerar sin framtid medan man är pigg och fortfarande orkar med en flytt.

MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

I Malmöområdet föll priserna för bostadsrätter med 0,5 procent och med 1,1 procent för villor jämfört med föregående månad.

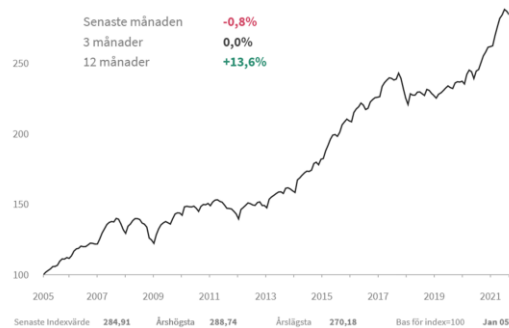
SEBs boprisindikator sjönk i Skåne med 13 enheter till 52 i augusti månad.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmöområdet har utbudet ökat markant från föregående månad. Mellan juni och juli månad var



utbudet lågt. Många har under semestern planerat och förberett försäljning inför mitten av augusti och därmed ser vi ett ökat utbud de senaste veckorna och vi tror på ett ökat utbud de kommande veckorna. Större bostäder uppskattas fortfarande och efterfrågan efter dessa bostäder är fortsatt hög.



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOXSWE Sverige	284,91	-0,8%	0,0%	+13,6%
Bostadsrätter Sverige	327,22	-0,8%	0,0%	+8,7%
Stockholm	308,63	-1,2%	-0,6%	+6,4%
Göteborg	360,48	-0,6%	0,0%	+6,2%
Malmö	303,41	-0,5%	+0,3%	+14,4%
Villor Sverige	277,41	-0,9%	0,0%	+18,6%
Stockholm	275,01	-1,2%	-0,8%	+18,0%
Göteborg	276,62	-1,9%	-1,2%	+17,3%
Malmö	285,15	-1,1%	+0,1%	+19,7%

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: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för nyproduktion är fortfarande väldigt högt trots semestertider och utbudet fortsätter att minska. Enligt booli pro finns det enbart 423 nyproducerade bostäder till salu.

I augusti månad har nya projekt säljstartats och intresset för dem har varit väldigt stort med många sålda bostäder som ett resultat av det stora intresset.

HOX INDEX – EFTER SÄSONGSENLIG NEDGÅNG PÅ BOSTADSMARKNADEN I JULI FORTSÄTTER NU TRENDEN MED ÖKANDE PRISER I FÖRSTA HALVAN AV AUGUSTI

I juli gick prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, ned 0,8 procent. Prisnedgången var jämnt fördelad mellan olika bostadstyper då priserna föll med 0,8 procent för bostadsrätter och 0,9 procent för villor. I Stockholm föll priserna lika mycket för bostadsrätter som för villor, med 1,2 procent. I både Göteborg och Malmö var nedgången större för villor än för bostadsrätter. I Göteborg föll priserna med 0,6 procent för bostadsrätter och 1,9 procent för villor, medan priserna i Malmö föll med 0,5 procent för bostadsrätter och 1,1 procent för villor.

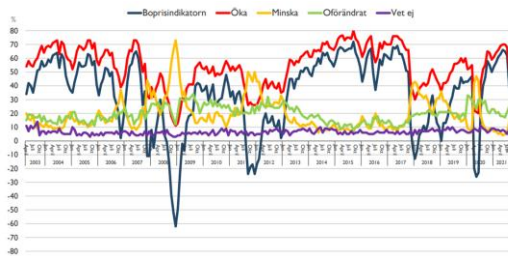
Att bostadspriserna faller i juli hör till det normala. Justerat för säsongseffekter faller HOXSWE endast med måttliga 0,2 procent. Säsongsjusterat var skillnaderna större mellan bostadstyperna. Bostadsrättspriserna föll med 1,1 procent medan villapriserna steg med 0,3 procent efter säsongjustering. Historiskt sett har bostadsrätter gått ned i juni och villor i juli. Därför blir säsongjusteringen starkare för villor än för bostadsrätter i juli.

Slutligen har Valueguard även undersökt prisförändringen för bostadsrätter under första halvan av augusti i rikets två största städer. I Stockholm steg bostadsrättspriserna med 0,7 procent i första halvan av

augusti jämfört med hela juli, och i Göteborg steg de med 0,6 procent. Detta är i linje med den starka utvecklingen på bostadsmarknaden vi sett under lång tid.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR FALLER KRAFTIGT

SEB:s Boprisindikator minskar med 23 enheter i augusti, från 62 till 39. På regional nivå ligger indikatorn mellan 30 och 52 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå minskar marginellt och ligger i augusti på 0,48 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ligger på 6 procent, två procentenheter lägre än förra månaden. Det visar augusti månads Boprisindikator.



Andelen hushåll som tror på stigande priser minskar med 15 enheter till 53 procent jämfört med förra månadens 68 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser det kommande året uppgår till 14 procent, en ökning med 8 enheter sedan föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser ökar med 4 enheter till 25 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 nedgång med 23 enheter från förra månaden.

- Efter ett par månader av lugnare prisutveckling och en växande debatt om att bostadspriserna nått någon form av smärtgräns kom till slut en kraftig nedgång i hushållens boprisförväntningar. Det är dock fortfarande drygt hälften av hushållen som tror på stigande bostadspriser så det sista ordet är fortfarande inte sagt vad gäller höstens boprisutveckling, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

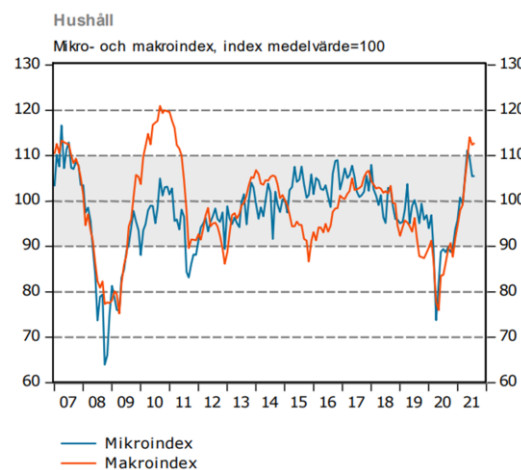
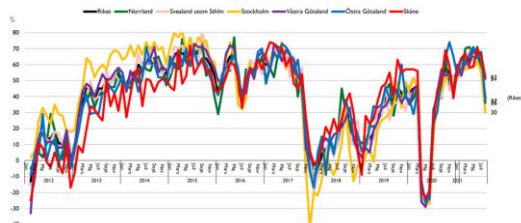
VAD ÄR SEB:S BOPRISINDIKATOR?

SEB:s Boprisindikator definieras som skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser.

Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,48 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 0,48 procent. Det är en marginell minskning med 0,01 procentenheter jämfört med föregående månad.

– Räntebeskedet och inflationsoron kommer och går men hushållens ränteförväntningar består. Hushållen verkar ha en bestämd uppfattning om att ränteläget inte kommer att förändras det kommande året och ligger kvar på ungefär samma nivå sedan början på 2020, säger Américo Fernández



Sex procent av hushållen planerar att binda räntan

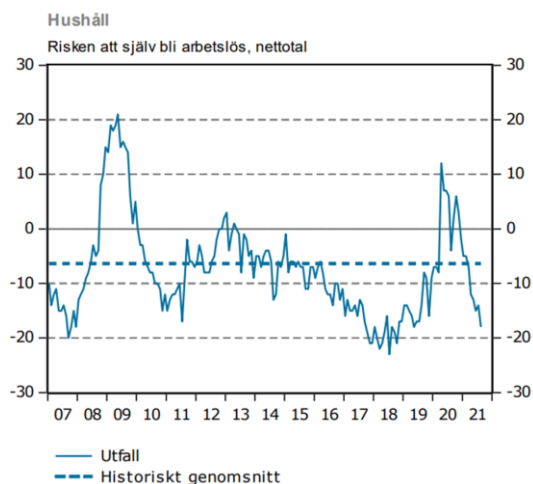
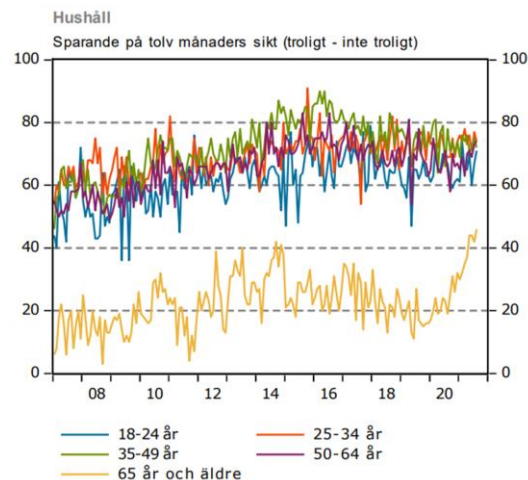
Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 6 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en minskning med 2 procentenheter sedan förra månaden (8 procent). Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån minskar med 1 enhet från föregående månad till 22 procent, och andelen som uppger att de har bunden ränta minskar med 2 procentenheter till 29 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån ökar med 2 procentenheter jämfört med föregående månad till 16 procent.

Boprisindikatorn minskar i alla regioner

I augusti minskar indikatorn i samtliga regioner. I Östra Götaland minskar Boprisindikatorn mest med hela 32 enheter från 68 till 36. I Svealand utom Stockholm minskar den med 29 enheter till 37 och i Stockholm med 25 enheter, från 55 till 30. I Norrland minskar indikatorn med 18 enheter till 37 och i Västra Götaland med 15 enheter till 51. I Skåne minskar indikatorn med 13 enheter till 52.

HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - FLER ÄLDRE SER MÖJLIGHETER ATT SPARA

Hushållens konfidensindikator steg i augusti med 2,4 enheter till 108,6 och pekar fortsatt på ett starkare stämningsläge än normalt. Uppgången förklaras främst av att hushållens syn på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan och förväntningarna på den egna ekonomin kommande tolv månader stärktes. Förväntningarna på den svenska ekonomin på tolv månaders sikt



försvagades men är trots nedgången mycket optimistiska sett till ett historiskt perspektiv. Hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget är den enda frågan som ingår i indikatorn som ligger under sitt historiska genomsnitt.

Både mikro- och makroindex var i princip oförändrade i augusti. Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, är därmed fortsatt betydligt starkare än normalt. Både förväntningarna på den svenska ekonomin på tolv månaders sikt och förväntningarna på arbetslösheten är betydligt mer optimistiska än normalt. Risken att själv bli arbetslös bedöms också ha minskat under de senaste tolv månaderna.

Rekordmånga hushåll tror sig kunna spara något under de närmsta tolv månaderna. Förklaringen till det höga nettotalet finns i åldersgruppen 65 år och äldre där allt fler personer under det senaste året har sett större möjligheter att spara. Samtidigt är dock andelen personer som tror sig kunna spara låg i denna åldersgrupp jämfört med övriga åldersgrupper.

Hushållens planer på inköp av kapitalvaror kommande tolv månader tyder på en viss minskning, vilket är i linje med hur hushållen brukar svara. Samtidigt anger en betydligt större andel hushåll än normalt att det är fördelaktigt att spara i nuläget.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt sjönk, från 4,9 procent i juli till 4,4 procent i augusti. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan har justerats ned på samtliga tidshorisonter, inte minst på fem 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.

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



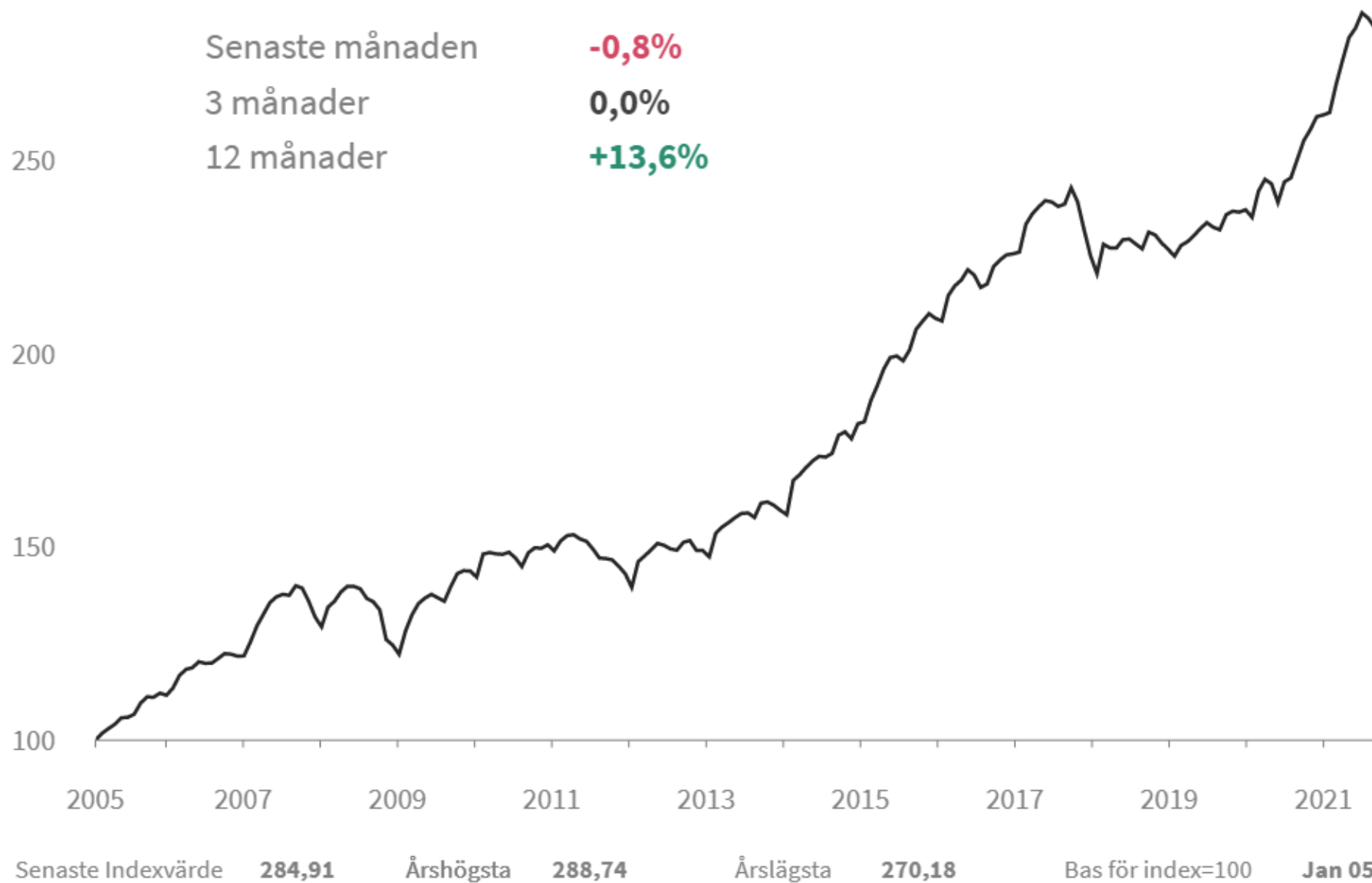
ODENGATAN 82
113 22 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



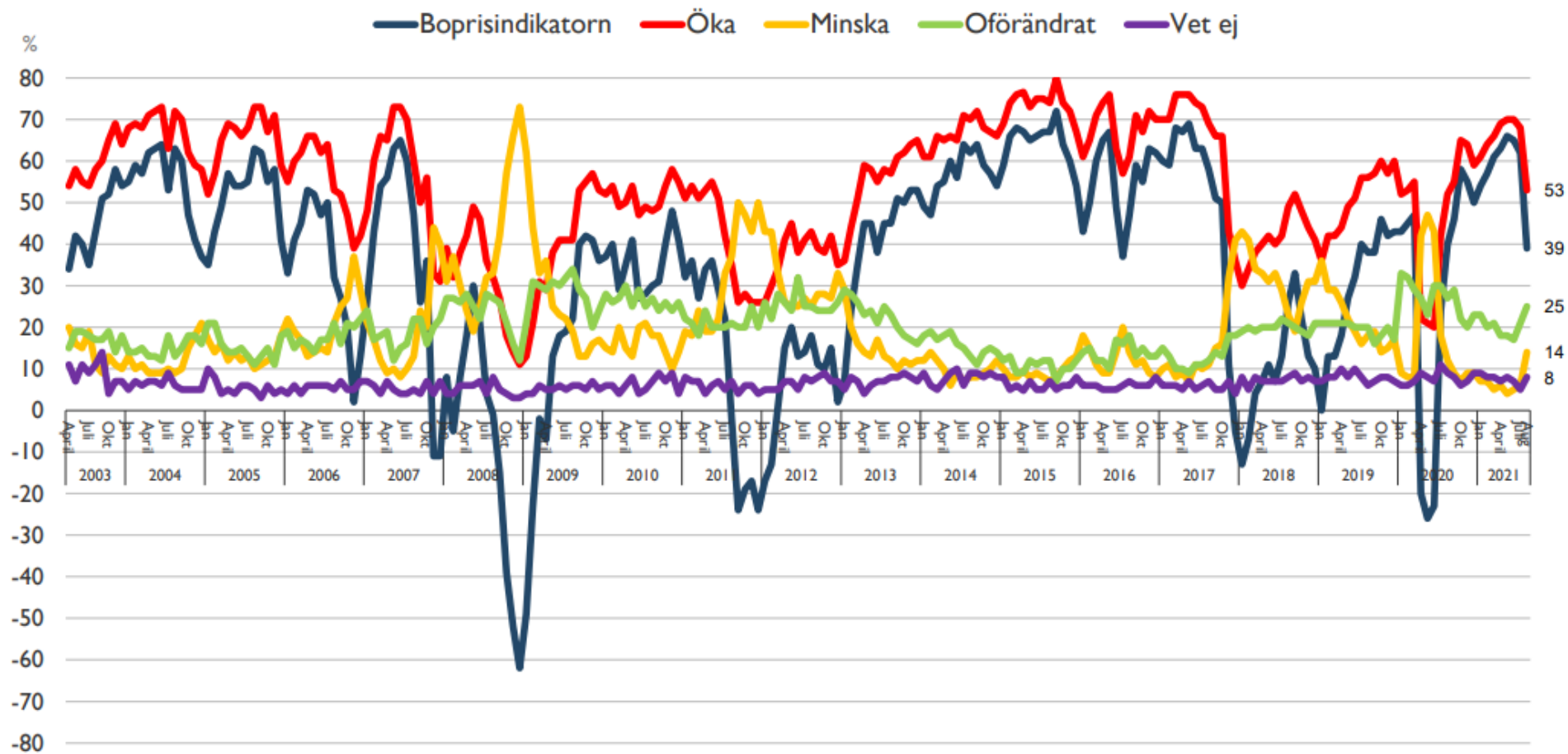
ODINGSGATAN 2
411 03 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se

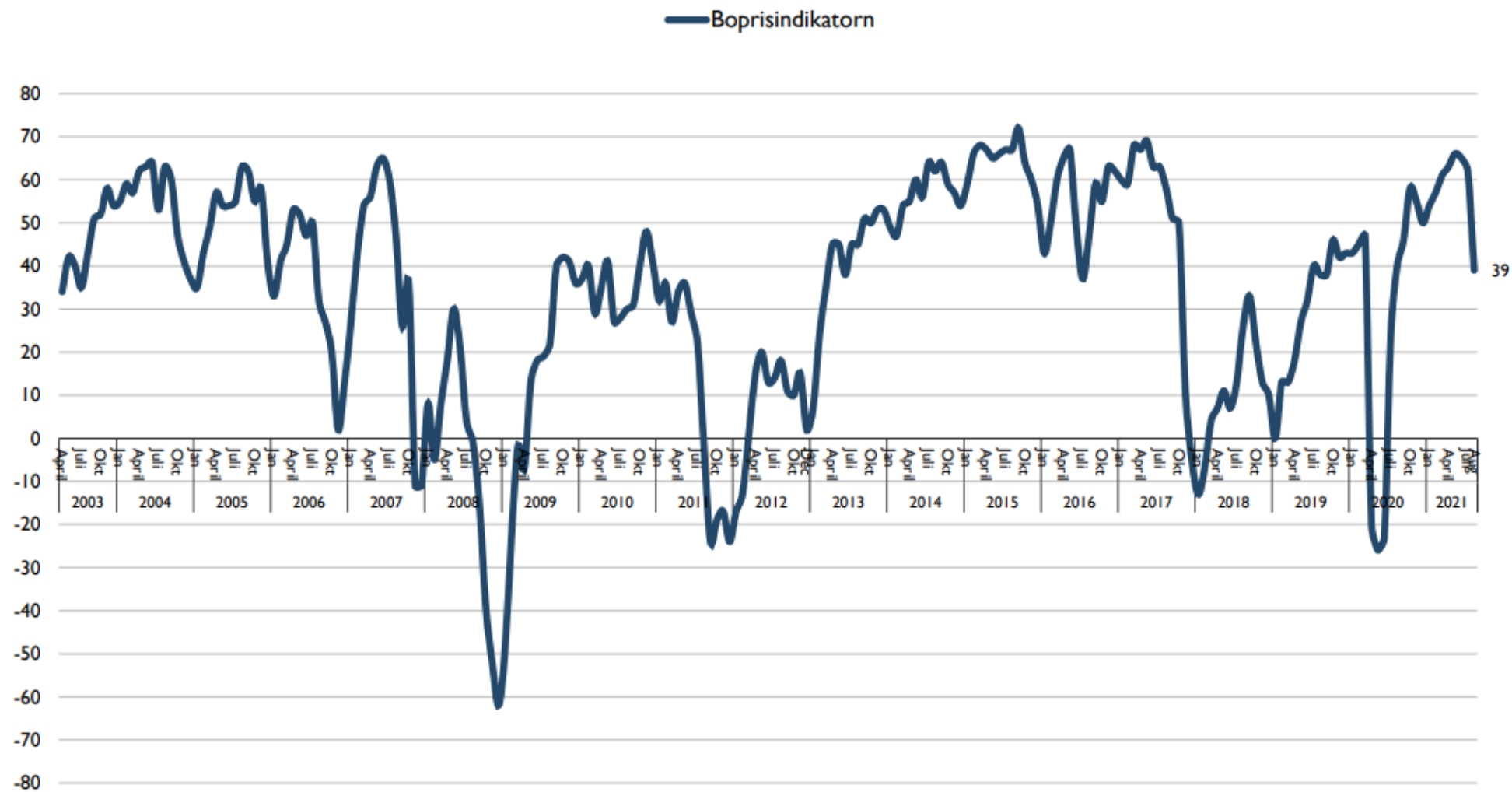


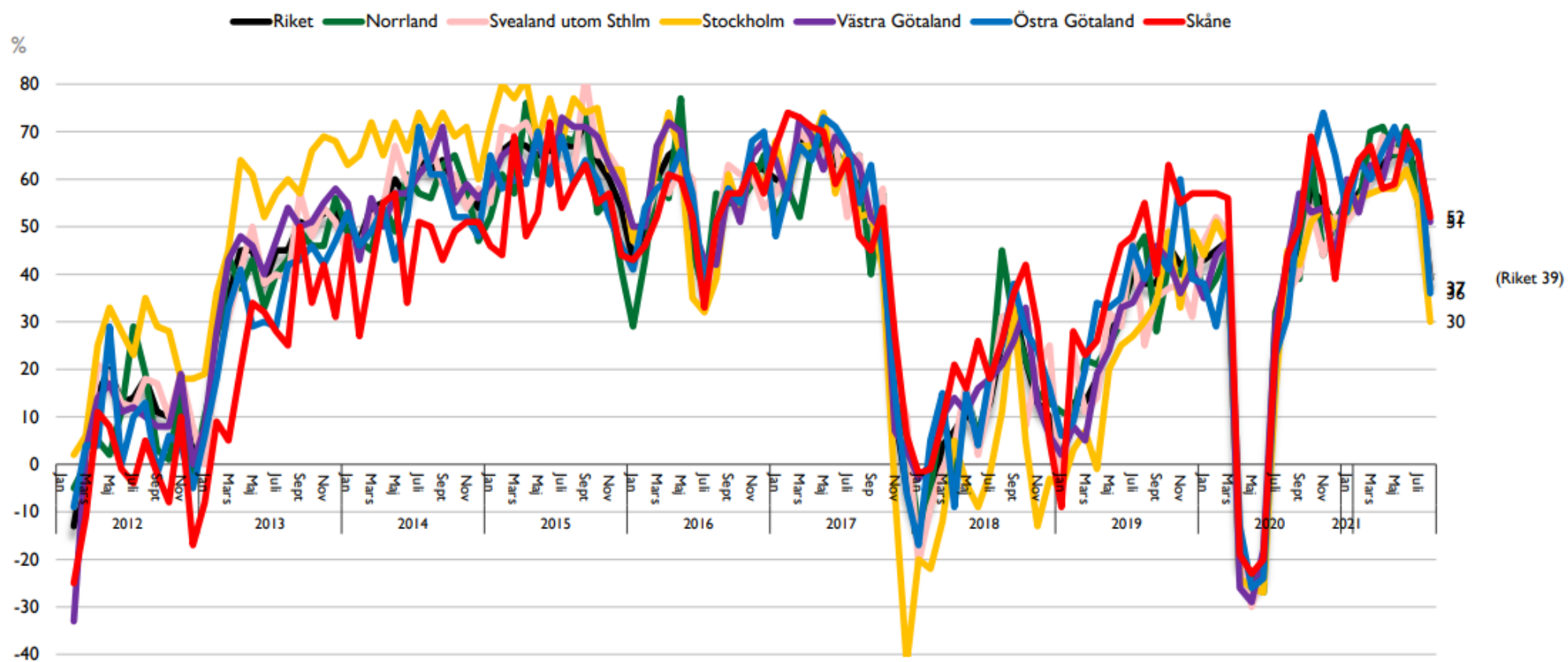
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	284,91	-0,8%	0,0%	+13,6%
Bostadsrätter Sverige	327,22	-0,8%	0,0%	+8,7%
Stockholm	308,63	-1,2%	-0,4%	+8,4%
Göteborg	360,48	-0,6%	0,0%	+6,2%
Malmö	303,41	-0,5%	+0,3%	+14,4%
Villor Sverige	277,61	-0,9%	0,0%	+16,6%
Stockholm	275,01	-1,2%	-0,8%	+16,0%
Göteborg	276,82	-1,9%	-1,2%	+17,5%
Malmö	265,15	-1,1%	+0,1%	+19,7%

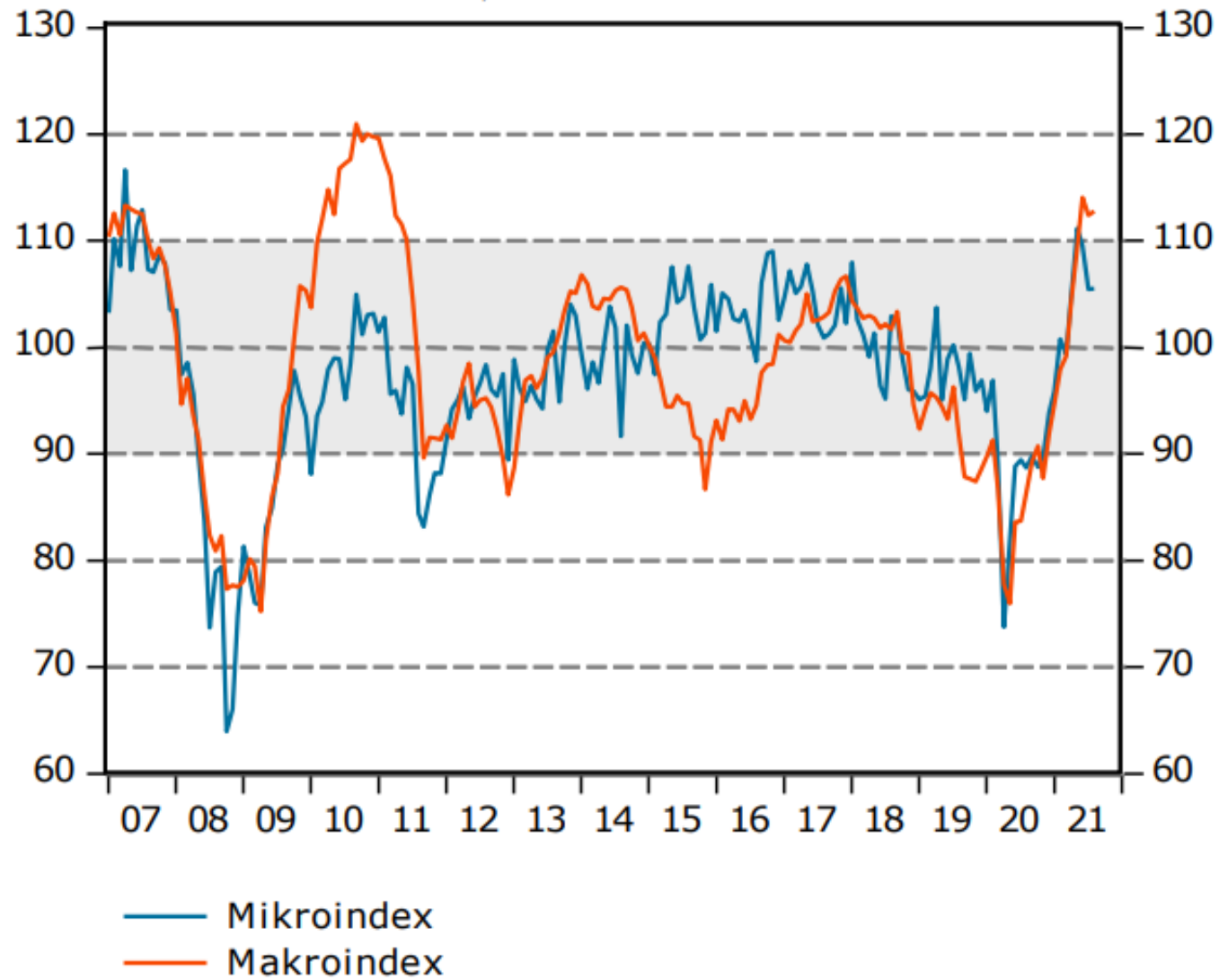






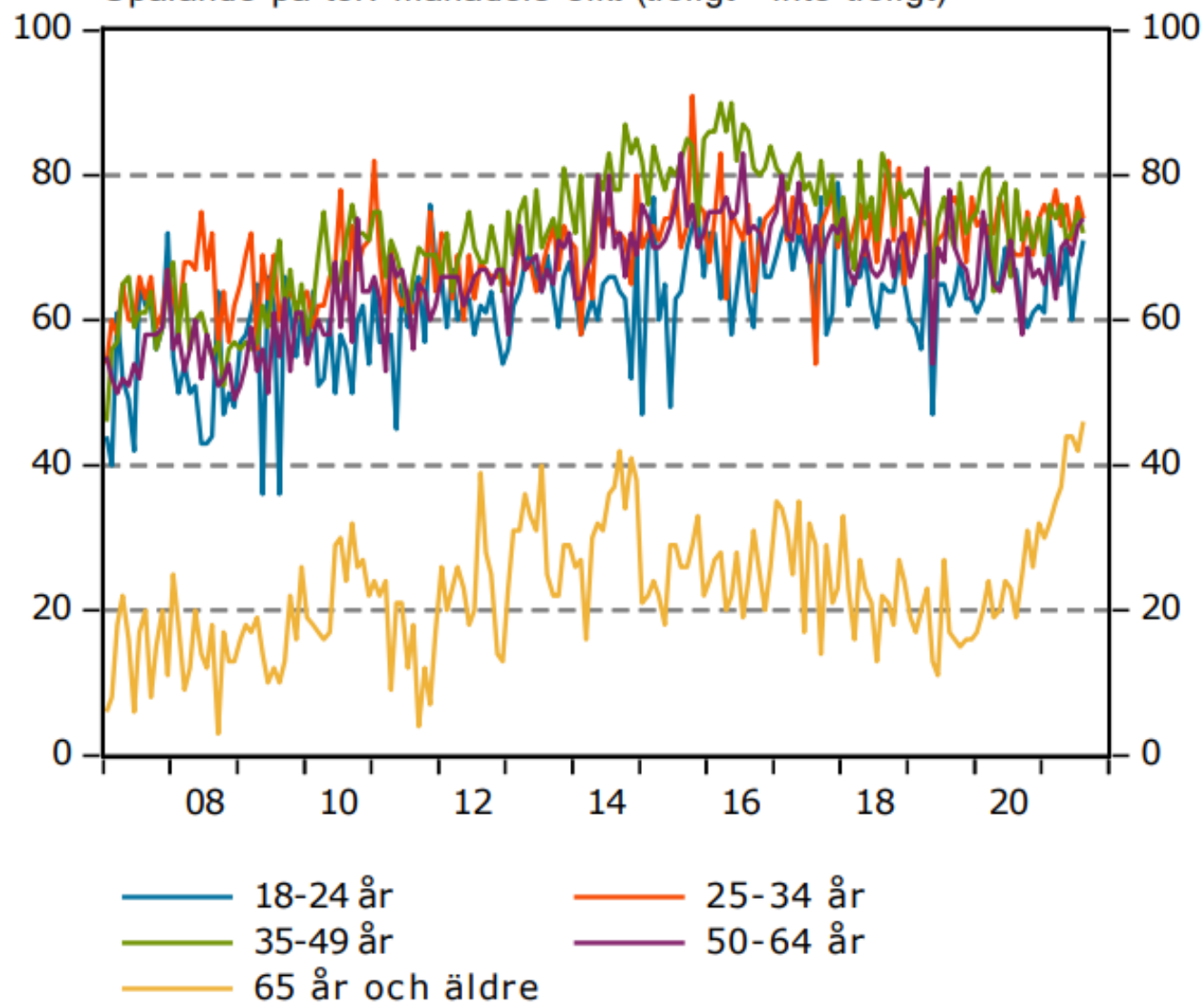
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



Hushåll

Sparande på tolv månaders sikt (troligt - inte troligt)



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

