



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för december. 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 DECEMBER 2021

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Nytt Hems utblick 2022

Så här i slutet på året brukar vi på Nytt Hem ta tempen på bostadsmarknaden och ge vår syn på vart bostadsmarknaden är på väg nästa år. Kommer priserna falla när pandemin är över och alla återgår till det "gamla normala" eller är det "nya normala" här för att stanna och bostadspriserna fortsätter uppåt? Att utbudet, räntenivån, börsutvecklingen samt arbetslösheten fortsätter att vara stöttepelarna för bostadsmarknaden är ingen högoddsare. Dock har en femte faktor nu gjort entré. Enligt Hemnet har 41 procent av deras besökare som planerar att köpa en bostad inom ett år sagt att elpriserna påverkar deras beslut. Elpriserna och därmed driftskostnaderna har under senhösten börjat påverka valet av bostad. Uppvärmningssystem och elförbrukning blir alltmer intressant för spekulanterna och kan i förlängningen påverka betalningsviljan. En högre driftskostnad kommer även att gynna nyproduktionen där fokus sedan länge legat på energieffektivitet. Sedan får vi se om dessa höga elpriser är här för att stanna eller om det enbart är en tillfällig topp,



Tittar vi på de ursprungliga stöttepelarna för bostadsmarknaden lär utbudet troligen ligga relativt konstant under 2022. Permanentas de höga elpriserna kan det dock påverka utbudet av villor då många äldre bor kvar i stora hus där de fram till idag haft låga driftskostnader. Stiger driftskostnaderna kraftigt ökar deras vilja att minska sin boendeyta och utbudet av villor ökar.

Räntenivån ska enligt de flesta prognoser inte heller förändras nämnvärt under 2022 vilket borgar för stabila priser. Dock kan oron för snabba framtida räntehöjningar påverka framtidsstron på bostadsmarknaden och därmed trycka ner priserna. Biter sig inflationen fast behövs det inga stora räntehöjningar för att påverka bostadspriserna negativt. Många av de som köpt bostad de senaste åren har enbart upplevt en reporänta nära noll och den positiva prisutvecklingen har gett utrymme till lån avseende köp av bilar, båtar och fritidshus.

Vart aktiebörsen tar vägen 2022 vågar vi inte spekulera i men framförallt för Stockholm finns det en korrelation mellan börsutvecklingen och bostadspriserna. Kraftiga svängningar på börsen återspeglas med viss fördröjning på bostadsmarknaden.

Den sista stöttepelaren, arbetslösheten, verkar ligga på en stabil nivå och få är rädda för att bli arbetslösa vilket skapar förutsättningar för att våga byta bostad eller behålla den befintliga även vid en ränteuppgång.

Sammantaget är Nytt Hems bedömning att bostadspriserna under 2022 kommer vara stabila och svagt ökande. Vi ser dock framför oss en ökad differentiering mellan bra och mindre bra objekt samt områden. Lokalt kan utbudet vara stort vilket pressar ner priserna. Främst gäller detta stora nyproduktionsområden. Vi bedömer även att lägenheter kommer ha en bättre prisutveckling än villor om elpriserna fortsätter att vara höga. Små lägenheter kommer dock fortsatt ha det lite tuffare så länge som ingen förändring sker avseende förstagångsköparnas finansieringsmöjligheter.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i oktober med 0,8 procent för både bostadsrätter och villor jämfört med föregående månad.

SEB:s Boprisindikator sjönk för Stockholm med 2 enheter i december, från 46 till 44.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet i Stockholm fortsätter att minska vilket ger stöd till prisutvecklingen. Priserna fortsätter uppåt även om det sker i lugnare takt. Som vi tagit upp flera gånger tidigare i våra analyser tappar små lägenheter fart vad gäller prisutvecklingen jämfört med större bostäder. Främsta skälet till det är att köparen av en mindre lägenhet ofta är ung och köper bostaden ensam. Med rådande belåningsregler har de svårt att finansiera ett köp.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Efterfrågan på nyproduktion håller i sig i Stockholm även om aktiviteten på marknaden lugnade ner sig i takt med att julen närmade sig. Så sker även på successionsmarknaden men är tydligt vid nyproduktionsprojekt där tillträdena ligger 2 år bort.

Den extremt goda försäljningen under 2021 har medfört att bostäder med tillträde inom 1 år är sällsynta på marknaden. Nyproduktionen blir därmed inte ett alternativ för de som behöver byta bostad inom 6-12 månader. I nya projekt där prisbilden är anpassad till marknaden har vi idag en positiv balanserad försäljningstakt. En försäljningstakt som oftast följer eller är bättre än uppsatta mål.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

I Göteborg steg priserna med 0,7 procent för bostadsrätter men sjönk med 0,4 procent för villor. SEB:s Boprisindikator ligger still på 39 för Göteborg i december.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Efterfrågan är större än utbudet på de flesta lokala marknader. De senaste tre månaderna har priserna i Göteborg ökat mest på bostadsrättsmarknaden i Angered-Bergsjön (+3,2%) och Askim-Frölunda-Högsbo (+2,8%). Störst nedgång noteras i Västra Göteborg (-5,5%). Marknaden har lugnat ner sig, men bara tillfälligt. Blir det nya restriktioner kommer hemarbete tillbaka och ruschen efter större bostadsrätter och villor tillbaka igen.

Skenande elpriser påverkar hushållens köpkraft starkt, samtidigt som det kan bidra till att bostäder med ineffektiva värmesystem blir mindre attraktiva. Detta gäller framförallt villor.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Det är fortsatt stort intresse för nyproduktion, senaste sex månaderna har vi haft en makalös försäljning av små lägenheter. Även stort intresse för större lägenheter i centrala delarna av Göteborg. Riksbankens besked om att en räntehöjning dröjer till slutet av 2024 har haft en lugnande effekt på många efter inflationsoron.

Det är inte helt säkert att Coronaeffekten har klingat av helt. Får vi en ökad smittspridning med omikron eller någon annan virusvariant är det troligt att människor åter drar in på resor och stannar hemma samt jobbar hemifrån, då blir det viktigt med större yta och större lägenheter blir åter igen mest efterfrågade på bekostnad av små lägenheter som ev tappar sin målgrupp som jobbar i servicebranschen, där det ev blir tufft att behålla sin anställning.

Efterfrågan på elbilsladdning har ökat kraftigt senaste tiden. Och hur bostadsrättsföreningen ser på uthyrning i andra hand. Man ser en framtid för sina barn och då vill man kunna köpa en lägenhet och

kunna hyra ut i andra hand, fram tills barnen kan flytta hemifrån. Hyresmarknaden "finns inte" menar många vi pratar med.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

I Malmöområdet steg priserna på bostadsrätter i november med 2,4 % och villapriserna ökade med 0,5%.

SEBs boprisindikator ligger oförändrat på 46 för skåne i december.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmöområdet är utbudet av bostäder historiskt lågt, enligt Hemnet så är det enbart 200 objekt ute till salu i Malmö Kommun (23/12). Inför årsskiftet är det dock en stark orderingång med många nya försäljningsuppdrag. Efterfrågan är fortsatt stark och mycket talar för att bostadsmarknaden fortsätter vara gynnsam för de som ska sälja sin bostad. I Skåne ligger andelen bostäder som Erik Olsson förmedlar redan innan den långa publika visningen kvar runt 20%.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

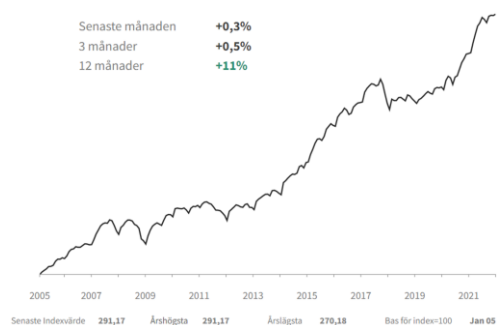
Under december har intresset avtagit något på nyproduktionsmarknaden. Många väljer att avvakta med bostadsaffärer under denna månad då mycket av fokuset går till annat.

Ser vi till utbudskurvan tidigare år har det varit stabilt under denna månad medan i januari månad ser vi att utbudet normalt går ner i takt då försäljningen drar igång mer. Utbudet är liknande som föregående månads 415 bostäder.

Intresset under året har däremot lett till att medelutropspris i Malmö enligt Booli har stigit från ca 3,2 milj (v.32) till 3,8 milj (v.50).

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
HOP Sverige	291,17	0,3%	0,5%	11,0%
Bostadsrätter Sverige	316,25	0,4%	1,7%	7,0%
Stockholm	322,12	0,8%	3,2%	8,3%
Göteborg	265,21	0,7%	0,9%	5,2%
Malmö	397,44	2,4%	1,3%	9,9%
Villor Sverige	282,04	0,3%	-0,1%	10,0%
Stockholm	286,00	0,8%	0,9%	10,7%
Göteborg	282,63	-0,4%	0,9%	10,3%
Malmö	265,95	0,9%	-0,9%	10,6%

HOX INDEX – SVAGT STIGANDE BOSTADSPRISER I NOVEMBER

I november gick prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, upp 0,3 procent. Bostadsrättsindex steg med 0,4 procent och villaindex med 0,3 procent. I Stockholm steg priserna med 0,8 procent för både bostadsrätter och villor. I Göteborg steg priserna med 0,7 procent för bostadsrätter men sjönk med 0,4 procent för villor. Priserna i Malmö gick upp med 2,4 procent för bostadsrätter och 0,5 procent för villor. Att bostadsrättsindex för riket går sämre än alla tre storstäder i november förklaras av att bostadsrättsindex för medelstora städer faller med 0,4 procent.

Justerat för säsongeffekter stiger HOXSWE med 1,0 procent. Bostadsrättspriserna går upp med 0,9 procent medan villapriserna steg med 1,1 procent efter säsongjustering. Detta ska tolkas som att novembersiffrorna historiskt sett varit ganska svaga.

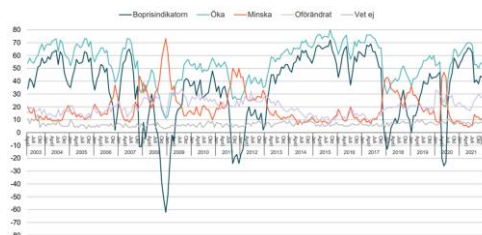
Valueguard har även undersökt prisförändringen för bostadsrätter under första halvan av december i rikets två största städer. I Stockholm steg bostadsrättspriserna med 1,1 procent jämfört med hela november, medan de stod still i Göteborg. Vanan trogen har Valueguard nu i december även följt pepparkakshusmarknaden noga. Snittpriset i år var 3 339 kronor, en nedgång med hela 64 procent mot i fjol.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR DÄMPAS I DECEMBER

SEB:s Boprisindikator minskar med 1 enhet i december, från 44 till 43. På regional nivå ligger indikatorn mellan 39 och 48 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå om ett år stiger från föregående månad och ligger på 0,64 procent, en ökning med 0,10 enheter. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ligger på 7 procent, vilket är 1 procentenhet lägre än förra månaden. Det visar årets sista 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 det kommande året ligger kvar på samma nivå som förra månaden, 54 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser uppgår till 11 procent, vilket är en ökning med 1 enhet från föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser minskar med 1 enhet till 27 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 43, vilket är en minskning med 1 enhet från förra månaden.

- Ytterligare ett starkt bostadsår går mot sitt slut och den rådande energikrisen verkar inte påverka hushållens boprisförväntningar för det kommande året. Bokslutet för 2021 visar att hushållens syn på bostadspriserna ligger på ungefär samma nivå som före pandemins utbrott i början på 2020, säger SEB:s Privatekonom Américo Fernández

Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,64 procent om ett år

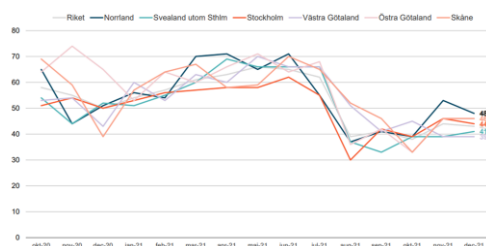
På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att stiga till 0,64 procent. Det är en kraftig ökning med 0,10 enheter från föregående månad.

– Skillnaden mellan hushållens och Riksbankens syn på reporäntan tar fart i december. Enligt hushållen verkar räntebotten vara förbi och den senaste tidens inflationsoro och Riksbankens egna besked om att en räntehöjning kan komma tidigare än aviserat verkar ha fått genomslag hos hushållen, säger Américo Fernández.

Sju procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 7 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en minskning med 1 procentenhet sedan förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån minskar med 1 enhet, från föregående månads 22 procent till 21 procent. Andelen som uppger att de har bunden

ränta ökar med 2 enheter från 27 till 29 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån minskar med 1 procentenhet jämfört med föregående månad, till 16 procent.



Boprisindikatorn ökar enbart i Svealand utom Stockholm

Som vanligt skiljer sig regionerna åt i förväntningarna om framtida bostadspriser. I december ökar förväntningarna i endast en av de sex regionerna, medan de är oförändrade i tre och minskar i två jämfört med föregående månad. I Svealand utom Stockholm ökar indikatorn från 39 till 41. I Norrland minskar indikatorn med 5 enheter från 53 till 48 och i Stockholm minskar den med 2 enheter från 46 till 44. I Östra Götaland och Skåne ligger den kvar på samma nivå som föregående månad, 46 i båda regionerna, och i Västra Götaland ligger den kvar på 39.

Tabell 12 Hushållsfrågor
Säsongrensade nettotal

	Medel	okt 2021	nov 2021	dec 2021	Läget
Utveckling de senaste tolv månaderna					
Egen ekonomi (bättre - sämre)	7	16	11	14	+
Svensk ekonomi (bättre - sämre)	-18	-11	-14	-16	+
Risken att bli arbetslös (ökat - minskat)	-7	-15	-15	-13	+
Nulägesomdömen					
Kapitalvaruinköp (rätt - fel tidpunkt)	5	-5	-6	-7	---
Att spara (fördelaktigt - ofördelaktigt)	13	28	27	30	++
Ekonomisk situation (sparar - skuldsätter sig)	47	75	69	71	++
Förväntningar på tolv månaders sikt					
Egen ekonomi (bättre - sämre)	17	18	17	16	-
Svensk ekonomi (bättre - sämre)	-10	10	5	0	+
Arbetslösheten (öka - minska)	19	-26	-21	-15	++
Egna inköp av kapitalvaror (mer - mindre)	-6	-6	-7	-9	-
Eget sparande (troligt - inte troligt)	47	63	61	57	+

Tabell 13 Inflation och boräntor
Medelvärden i procent exklusive extremvärden

	sep 2021	okt 2021	nov 2021	dec 2021
Uppfattad inflation nu	6,4	7,1	7,5	7,6
Förväntad inflation om 12 mån	5,1	5,8	6,5	6,2
Förväntad rörlig bostadsränta om 1 år	2,44	2,53	2,56	2,63
Förväntad rörlig bostadsränta om 2 år	2,74	2,89	2,96	3,01
Förväntad rörlig bostadsränta om 5 år	3,34	3,41	3,47	3,50
Genomsnittlig listränta ¹	2,23	2,23	2,23	2,23

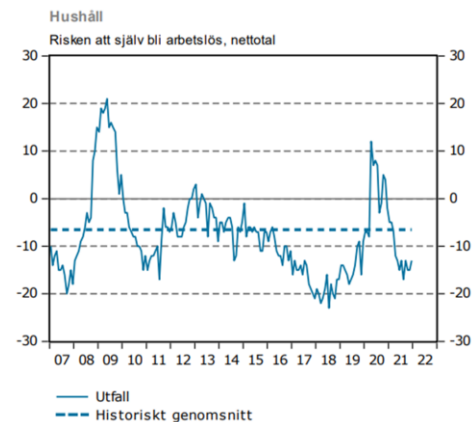
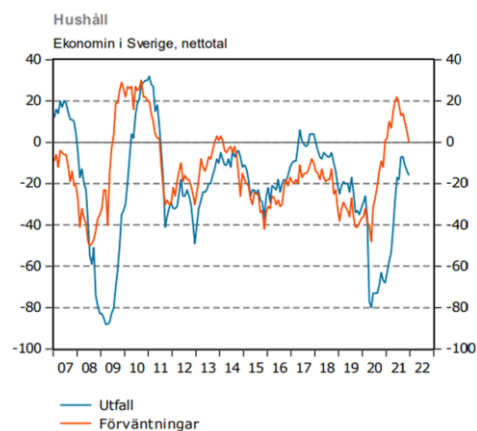
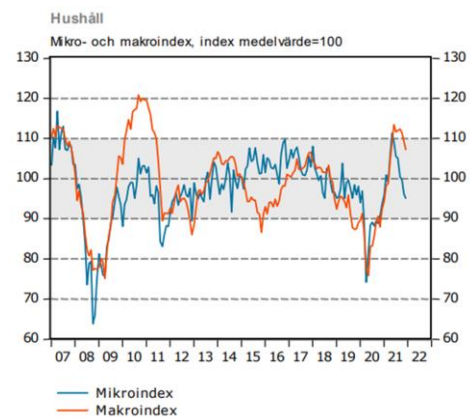
¹ Genomsnittlig listränta beräknas som ett medelvärde för fem av de största bankernas 3-månaders listräntor, i nära anslutning till undersökningsperiodens början.

HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - HUSHÅLLENS INFLATIONSFÖRVÄNTNINGAR SJÖNK NÅGOT

Hushållens konfidensindikator föll för fjärde månaden i rad och pekar på ett något svagare stämningsläge än normalt bland hushållen. Nedgången beror främst på en mindre positiv syn på hur den svenska ekonomin utvecklats de senaste tolv månaderna.

Övriga frågor i indikatorn bidrog också till nedgången. Undantaget är frågan som gäller den egna ekonomin nu jämfört med tolv månader sedan, som ökade något. Hushållens inställning till kapitalvaruinköp är fortsatt mycket negativ vilket håller nere indikatorn.

Hushållens syn på hur deras egen ekonomi har utvecklats de senaste tolv månaderna förbättrades något i december och är fortsatt starkare än normalt. Hushållen fortsätter att vara negativt inställda större inköp. Andelen hushåll som anser att det är fel tidpunkt för kapitalvaruinköp har varit jämförelsevis hög de senaste tre åren. Samtidigt är hushållens egna planer på tolv månaders sikt för sådana inköp något mer återhållsamma än normalt. Hushållen anser också att det är ovanligt fördelaktigt att spara i dagsläget. Även om andelen hushåll har minskat något är det också fler



hushåll än normalt som tror att de kommer att kunna spara de närmaste tolv månaderna. I linje med dessa resultat är det också en betydligt större andel hushåll än normalt som sparar än som skuldsätter sig.

Den egna arbetslöshetsrisken de senaste tolv månaderna är i stort sett oförändrad jämfört med förra månaden och kvar på en låg nivå. Vad gäller hushållens förväntningar på arbetslösheten i Sverige på tolv månaders sikt bedöms den fortsatt minska, men i mindre utsträckning än i november.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt sjönk något, från 6,5 procent i november till 6,2 procent i december. Den rörliga bostadsräntan förväntas uppgå till 2,63 procent på ett års sikt, en uppjustering från förra månaden då motsvarande siffra var 2,56 procent.



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

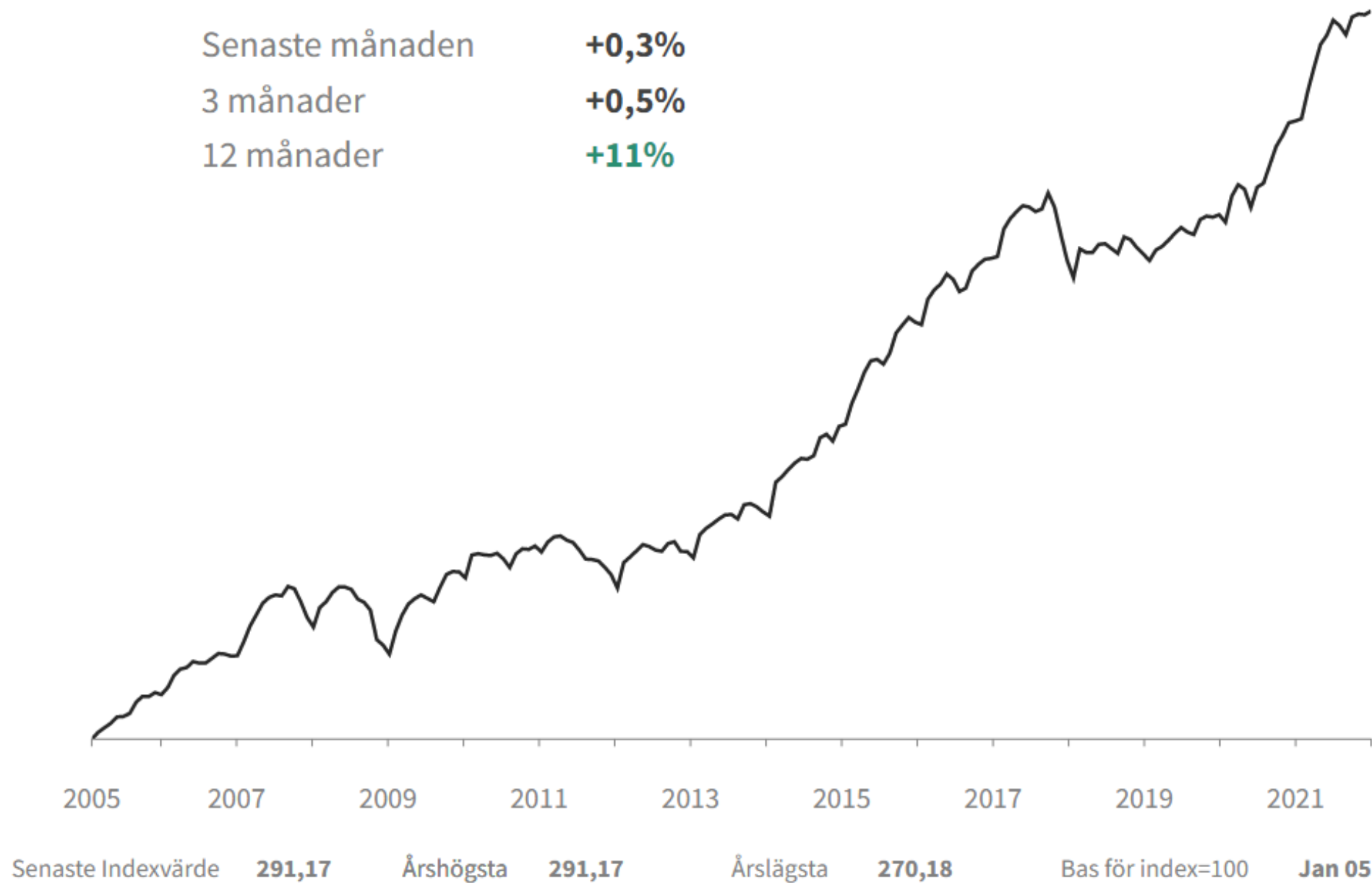


ODINGSGATAN 2
411 03 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se

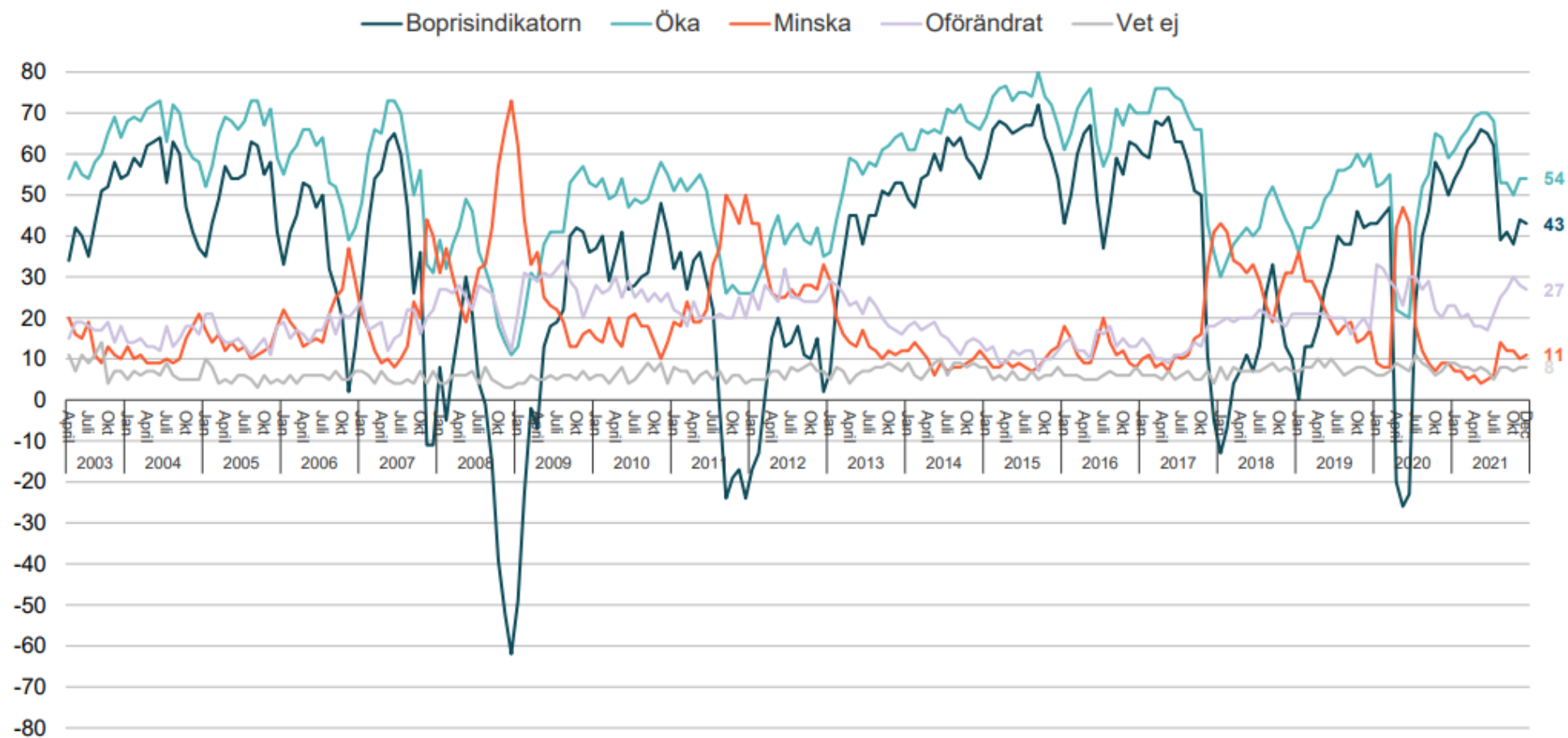


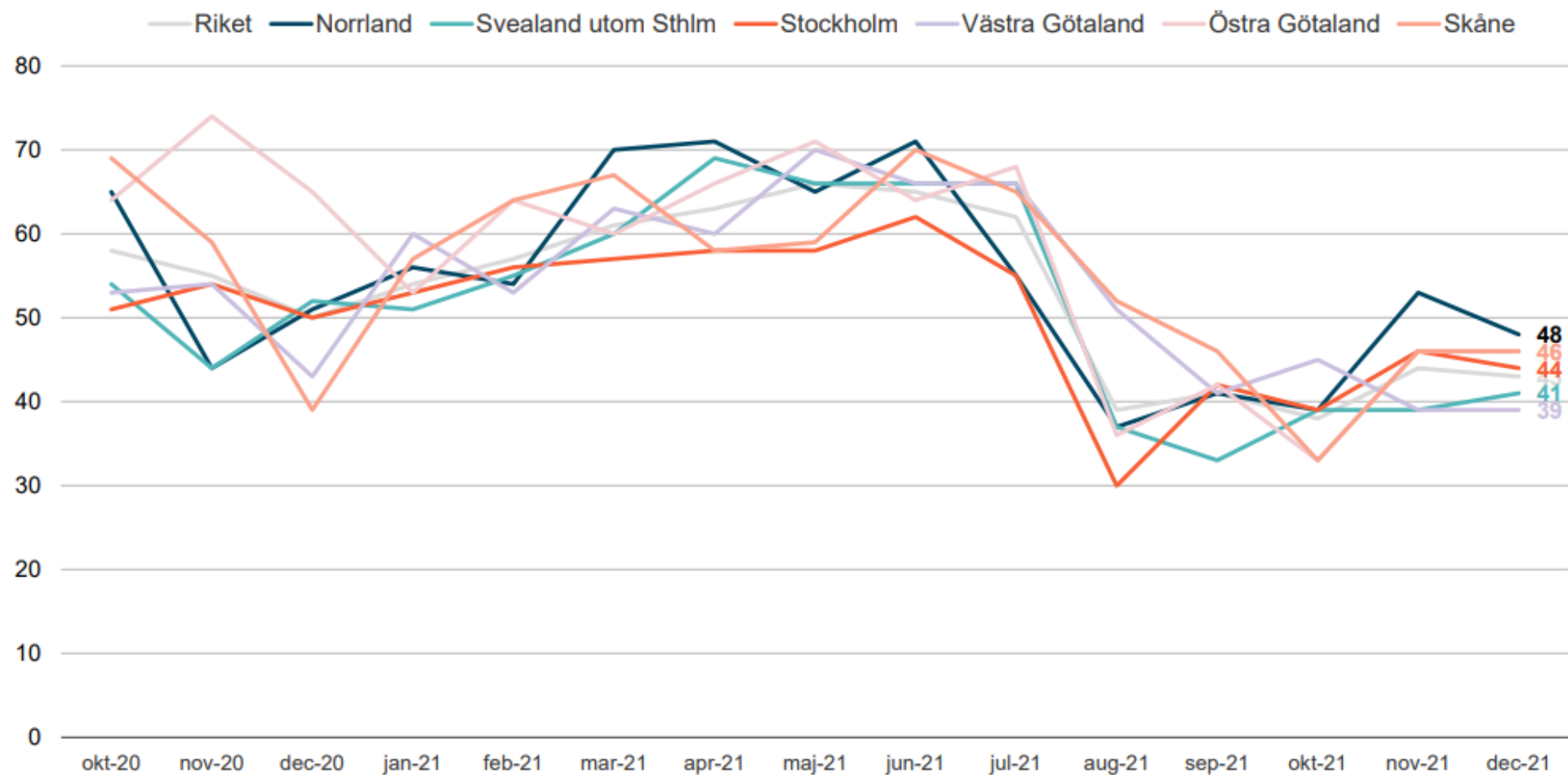
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

Senaste månaden **+0,3%**
3 månader **+0,5%**
12 månader **+11%**



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	291,17	0,3%	0,5%	11,0%
Bostadsrätter Sverige	336,25	0,4%	1,7%	7,9%
Stockholm	322,12	0,8%	3,2%	8,3%
Göteborg	365,21	0,7%	0,5%	5,2%
Malmö	307,44	2,4%	1,3%	9,5%
Villor Sverige	282,94	0,3%	-0,1%	13,0%
Stockholm	286,00	0,8%	0,9%	13,7%
Göteborg	282,63	-0,4%	0,9%	12,2%
Malmö	265,95	0,5%	-0,5%	12,6%





Tabell 12 Hushållsfrågor

Säsongrensade netttotal

	Medel	okt 2021	nov 2021	dec 2021	Läget
Utveckling de senaste tolv månaderna					
Egen ekonomi (bättre - sämre)	7	16	11	14	+
Svensk ekonomi (bättre - sämre)	-18	-11	-14	-16	+
Risken att bli arbetslös (ökat - minskat)	-7	-15	-15	-13	+
Nulägesomdömen					
Kapitalvaruinköp (rätt - fel tidpunkt)	5	-5	-6	-7	--
Att spara (fördelaktigt - ofördelaktigt)	13	28	27	30	++
Ekonomisk situation (sparar - skuldsätter sig)	47	75	69	71	++
Förväntningar på tolv månaders sikt					
Egen ekonomi (bättre - sämre)	17	18	17	16	-
Svensk ekonomi (bättre - sämre)	-10	10	5	0	+
Arbetslösheten (öka - minska)	19	-26	-21	-15	++
Egna inköp av kapitalvaror (mer - mindre)	-6	-6	-7	-9	-
Eget sparande (troligt - inte troligt)	47	63	61	57	+

Tabell 13 Inflation och boräntor

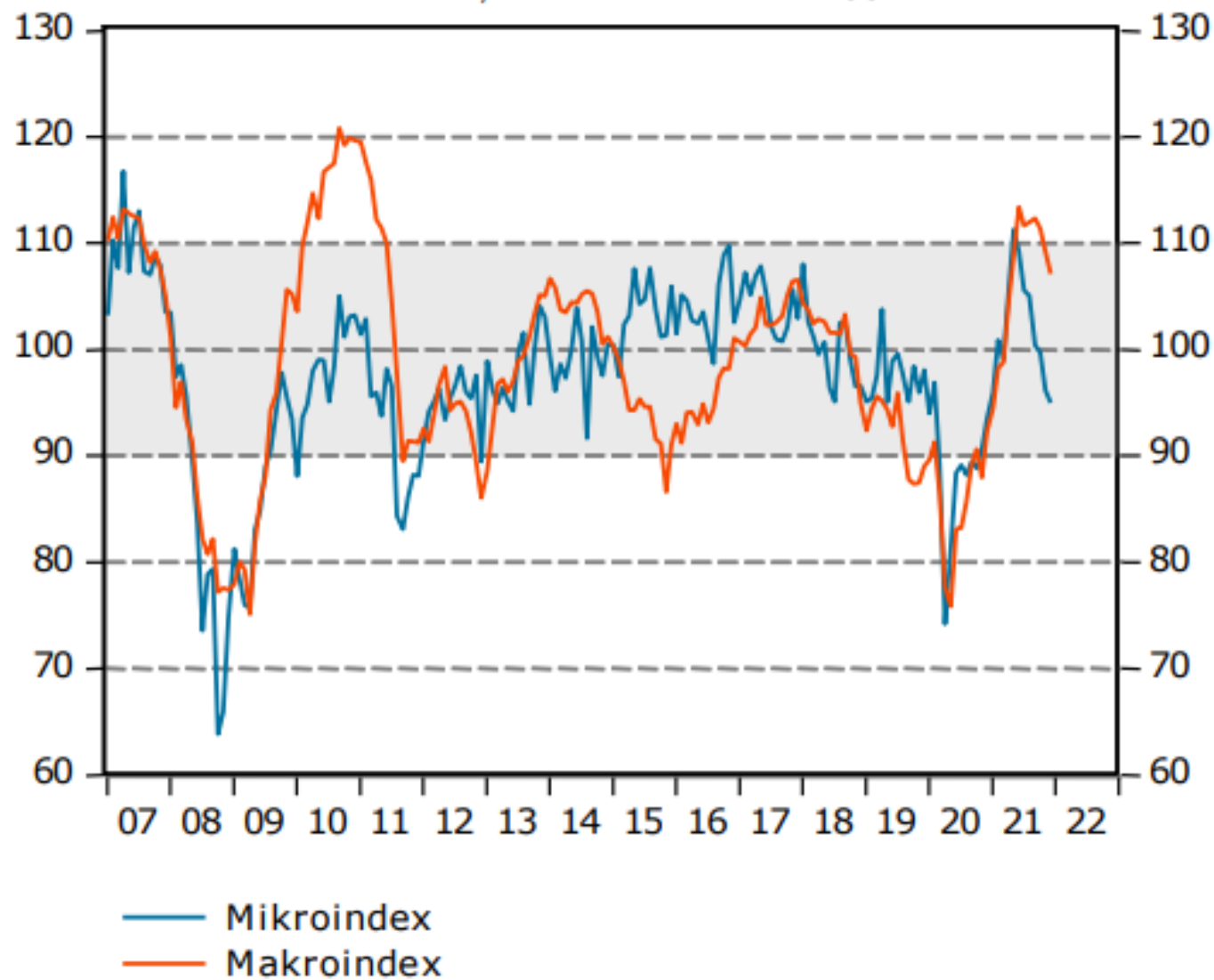
Medelvärden i procent exklusive extremvärden

	sep 2021	okt 2021	nov 2021	dec 2021
Uppfattad inflation nu	6,4	7,1	7,5	7,6
Förväntad inflation om 12 mån	5,1	5,8	6,5	6,2
Förväntad rörlig bostadsränta om 1 år	2,44	2,53	2,56	2,63
Förväntad rörlig bostadsränta om 2 år	2,74	2,89	2,96	3,01
Förväntad rörlig bostadsränta om 5 år	3,34	3,41	3,47	3,50
Genomsnittlig listränta ¹	2,23	2,23	2,23	2,23

¹ Genomsnittlig listränta beräknas som ett medelvärde för fem av de största bankernas 3-månaders listräntor, i nära anslutning till undersökningsperiodens början.

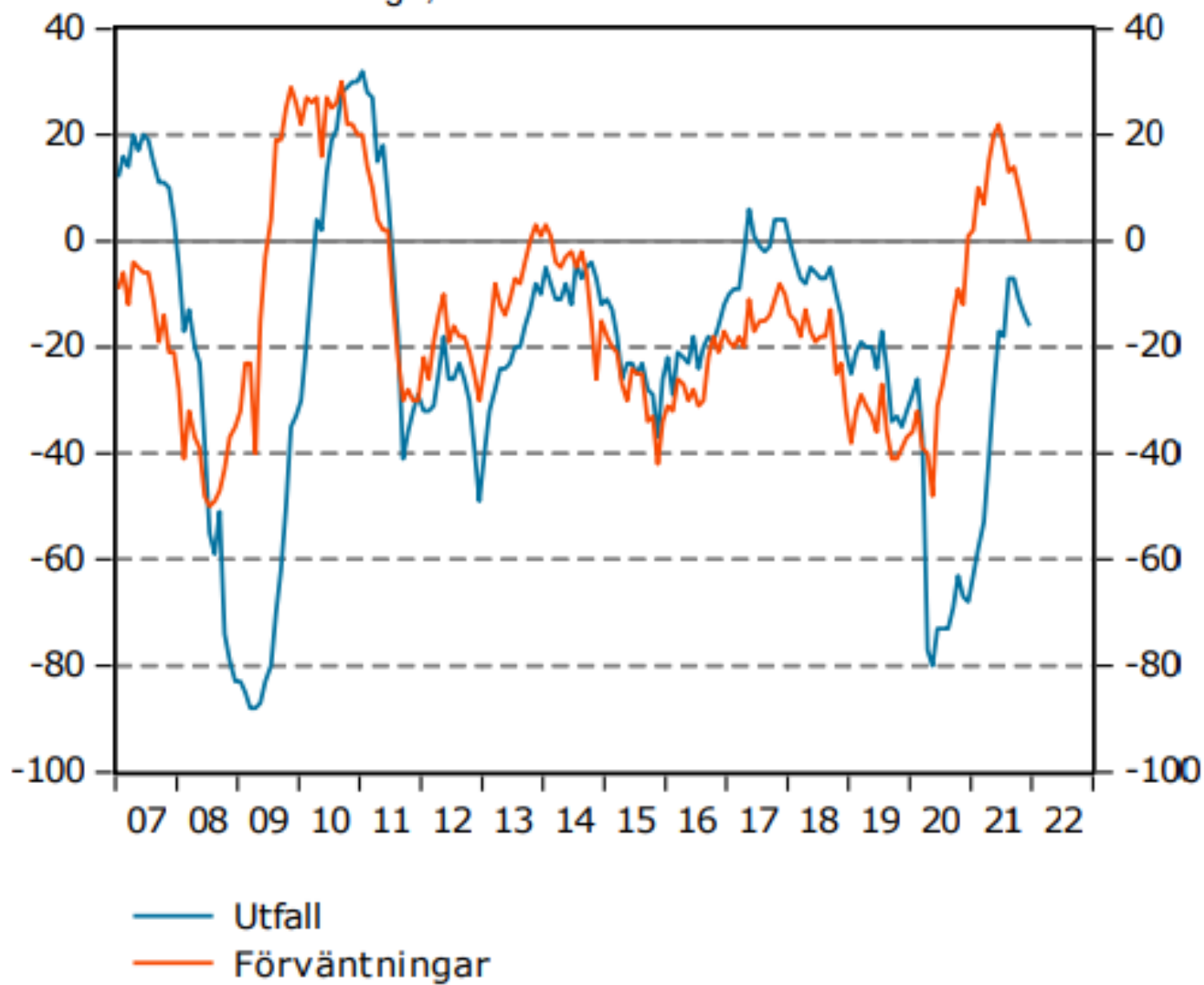
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



Hushåll

Ekonomi i Sverige, netttotal



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

