



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för februari. 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.



1 Nytt Hem Marknadsrapport februari



# MARKNADSRAPPORT FEBRUARI 2022

## ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

### Rekordsnabba försäljningar på bostadsmarknaden i januari

Fjolåret på bostadsmarknaden präglades av en hög efterfrågan och ett högt tempo. Detta är något som också fortsatt nu under början av 2022. För både lägenheter och villor noterades i januari den lägsta säljtiden för en januarimånad så lång tillbaka som Hemnet har data. För en lägenhet tog en försäljning i genomsnitt 14 dagar medan motsvarande för villor var 18 dagar.

I januari drar bostadsmarknaden igång på allvar efter en lugnare period under jul- och nyårshelgerna. Ofta brukar marknaden i januari ge en bra indikation hur resten av våren kommer att se ut och 2022 har hittills präglats av ett fortsatt hög efterfrågan och korta försäljningstider.

Den marknad som går starkast under inledningen av året är lägenhetsmarknaden i Stockholms innerstad. I januari noterades där en ny rekordnotering för säljtiden. Den genomsnittliga lägenheten som såldes där i januari hade legat till salu i 11 dagar. En så kort försäljningstiden under en månad har aldrig tidigare noterats i området.

– Det höga trycket på bostadsmarknaden från 2021 ser ut att fortsätta även under inledningen av 2022. En viss förflyttning i efterfrågan har dock varit tydlig de senaste månaderna. Från att det under våren framför allt var på villamarknaden som stack ut är det nu en mer normaliserad marknad och en hög efterfrågan på lägenheter i centrala lägen. Vilket också varit det mer normala historisk, säger Hemnets marknadsanalytiker, Erik Holmberg.

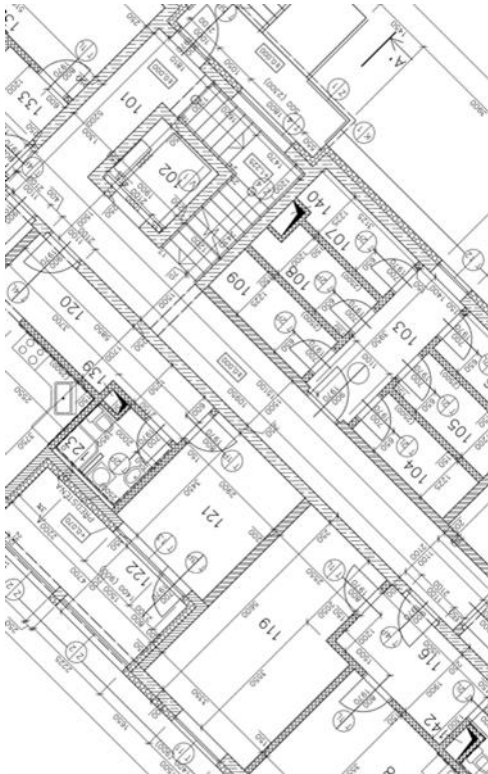
### **Ny analys från SBAB: Fler förstagångsköpare behöver ekonomisk hjälp vid bostadsköp**

Bland fastighetsmäklarna i Stockholm upplever 44 procent att det blivit vanligare att förstagångsköpare behöver hjälp jämfört med för tre år sedan. Uppfattningen delas av 43 procent av Göteborgsmäklarna och 29 procent av mäklarna i Malmö. En analys av SBAB visar dessutom att det bland storstadskommunerna bara är i Malmö som kalkylen går ihop för en ung man som i åldern 25 till 29 år med medianinkomst vill köpa sin första etta.

Stigande bostadspriser, krav på kontantinsats och amortering har sammantaget bidragit till att det blivit svårt för förstagångsköpare på bostadsmarknaden i Sveriges tre storstadskommuner.

Det är svårt att få tag i ett förstahandskontrakt och kötiderna är långa. En problematisk bostadsmarknad i tillväxtregioner riskerar att påverka rekryteringen negativt för både arbetsgivare och lärosäten. Problemen för förstagångsköpare angår och påverkar hela familjen. Förstagångsköpare med föräldrar som har ekonomisk möjlighet och kontaktnät har det lättare på bostadsmarknaden.

– Malmö sticker ut. Där är det färre mäklare som upplever att den ekonomiska hjälpen behövs, och det är också den enda kommunen där SBAB:s beräkningar visar att kalkylen går ihop för en förstagångsköpare som vill köpa en etta på 30 kvadratmeter. Orsaken till detta är att priserna där är betydligt lägre än i Stockholm och Göteborg och även sett i relation till ungas inkomster, säger Claudia Wörmann, Boendeekonom på SBAB.



– Finansinspektionen brukar framföra att andelen unga bland bolånetagarna inte har minskat över tid. Men då bör man vara medveten om att det bakom varje lycklig förstagångsköpare kan stå en än mer skuldsatt förälder. Den dagen då fler mäklare svarar att det blivit mindre vanligt med ekonomisk hjälp till förstagångsköpare måste något revolutionerande ha hänt på bostadsmarknaden för förstagångsköpare. Kanske kan den statliga utredning som ska presenteras nu i mars komma med konkreta och snabbt genomförbara lösningar som underlättar för de unga, så att inte fler av dem lämnas i sticket. Sedan är det välkommet att det på senare tid kommit nya produkter på marknaden som delvis också kan bidra till detta, till exempel hybriden mellan att köpa respektive hyra en del av sin bostad, avslutar Claudia Wörmann, boendeeconom på SBAB.



### **Var går kalkylen ihop – läget jämfört med för 3 år sedan**

SBAB har med hjälp av statistik från Booli räknat på hur mycket mer en ung person som köper en etta idag ska betala i kontantinsats jämfört med 2018. Medelpriset är baserat på helårssiffror 2018 respektive 2021. Vi har räknat på en etta på 30 kvadratmeter som har en månadsavgift på 2000 kronor. Vidare har vi tagit 2020 års medianinkomstuppgifter från SCB och räknat upp dem med 2 % för att motsvara 2021 års inkomster för åldersgruppen 25 till 29 år vid mitten av året. Vi har räknat på en tillsvidareanställning, att man har kapital till hela kontantinsatsen och att man inte har några andra lån.

I Stockholm har kravet på kontantinsats ökat med 37 800 kronor sedan 2018, i Göteborg med 19 800 kronor och i Malmö med 29 700 kronor.

Under antagandet att man klarar av kontantinsatsen, går kalkylen ändå inte ihop för vare sig en ung man eller kvinna i Stockholm och Göteborg med hänsyn tagen till ränta, amorteringar och kvar att leva på efter att boendet är betalt. I Malmö kommun går kalkylen ihop för en man men inte kvinna.



### **STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN**

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i februari med 1,6 procent jämfört med föregående månad. Index för villor steg med 3,3 procent.

I Stockholm ökade SEB boprisindikator med 5 enheter, från 50 till 55.

### **STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Inga stora förändringar på Stockholmsmarknaden. Fortsatt lågt utbud vilket gör att priserna pressas uppåt. Villamarknaden är fortsatt het. Små lägenheter fortsätter att halka efter i prisutvecklingen då köparna har svårt med finansieringen. Ca var fjärde bostad säljs innan den publika huvudvisningen.

### **STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Fortsatt mycket hög efterfrågan. Mycket beroende på lågt utbud både av nyproduktion och på successionsmarknaden. Då flera av projekten på marknaden endast har ett fåtal lägenheter kvar till försäljning märks efterfrågan inte direkt i antalet försäljningar.

En intressant iakttagelse är att områden strax utanför tull lockar både innerstadsbor och de som söker sig till innerstaden. Det är en trend som ökat i takt med prisutvecklingen och det låga utbudet.

### **GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN**

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 0,6 procent jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 3,5 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna minskade med 6 enhet till 53.



## **GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Bostadsmarknaden går för högtryck. Utbudet är lågt, så det som kommer ut säljs snabbt och till höga slutpriser. Priser och budgivningar är på rekordnivåer. Enligt Hemnet var snittpriset i januari i Göteborgs innerstad 70 000 kronor per kvadratmeter. Även skillnaden mellan annonserat pris och slutpris är den största på fem år.

Utbudet bedöms öka och priserna stiga framför allt för småhus. Dyraste bostäderna såldes i väster. Att bostäderna är dyrare än någonsin är ingen nyhet. Och att de dyraste villorna finns i sydvästra Göteborg är inte heller förvånande. Den dyraste villan enligt försäljningsstatistik från 2021, såldes för 45 miljoner med utsikt över Hovås Golfbana, tätt efter kommer en villa som såldes för 40 miljoner i Långedrag. Vissa ställen är mer attraktiva att bo på än andra, närheten till kommunikationer, nyproduktion och att man har nära till vatten. Det klassiska parametrarna helt enkelt.

Var tredje bostad säljs innan de når den publika marknaden, visningar förlängs och det hålls många extra visningar. Det höga tempot gör att köparna behöver vara på tårna och att det finns med i mäklarnas spekulantregister, har nästan blivit ett måste. 80% av alla bostäder som annonseras ut ligger i dag ute på förhand, skriver Göteborgsposten i en artikel 2022-02-13.

## **GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Trenden att köpa bostad som vip kund ökar allt mer. Fler och fler byggherrar ändrar sin marknadsföring och lägger mer tid på tidig marknadsföring för att få upp intresset, därefter säljer man till vip kunderna och det gör att nästan alla bostäder har sålts innan man når ut till allmänheten.

Fler bostadsprojekt säljs i etapper och ibland drar man tillbaka lägenheterna för att optimera försäljningspriset. Det är svårt att få en överblick över det totala utbudet i projekten, då man inte visar hela utbudet på en gång. Detta stressar spekulanterna och många tvingas ta snabba beslut om att köpa en bostad.

Detta fungerar i en uppåtgående bostadsmarknad, när fler tror att bostadspriserna skall stiga än sjunka.



### 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 på bostadsrätter i Malmö har, enligt HOX-index, stigit med 3,4% den senaste månaden. Villapriserna har under samma period stigit med 2,4%. SEBs boprisindikator har sjunkit med 5 enheter till 39 från föregående månads 44.

### **MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN**

I Malmöområdet har marknaden kommit i gång från den lugna starten vi hade i början av året. Utbudet är däremot fortfarande lågt och efterfrågan hög. Detta har lett till högre slutpriser och snabba försäljningsprocesser.

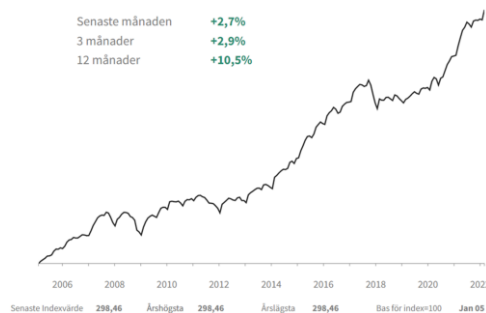
### **MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Det är fortsatt stort intresse på nyproduktion. Extra hett är det när det kommer till småhusprodukter. I Malmö regionen har det varit goda resultat på de säljstarter som skett i början på året med försäljningar om ca 40% på säljstarterna vilket tyder på fortsatt stort intresse på nyproduktion.

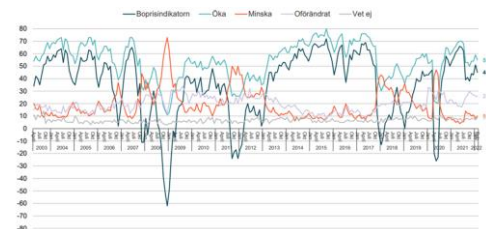
Utbudet fortsätter att sjunka i Malmö kommun på nyproducerade bostäder och det är ett resultat av det goda intresset. Högre slutpriser på successionsmarknaden brukar leda till ett större intresse på nyproduktion då allt fler spekulanter ogillar att gå in i budgivning som kan hålla på länge.

### **HOX INDEX – SEDVANLIG UPPGÅNG PÅ BOSTADSMARKNADEN I JANUARI**

I januari gick prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, upp 2,7 procent. Bostadsrättsindex steg med 1,6 procent och villaindex med 3,3 procent. I Stockholm steg priserna med 1,6 procent för bostadsrätter och 0,8 procent för villor. I Göteborg steg bostadsrättsindex med 1,6 procent och



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOXSWE Sverige	298,46	2,7%	2,9%	10,5%
<b>Bostadsrätter Sverige</b>	248,50	1,6%	2,3%	8,6%
Stockholm	335,32	1,6%	3,4%	9,4%
Göteborg	376,24	1,6%	2,8%	5,3%
Malmö	314,79	3,1%	4,9%	16,3%
<b>Villor Sverige</b>	390,69	3,3%	2,8%	11,6%
Stockholm	292,06	0,8%	3,0%	12,3%
Göteborg	286,28	2,8%	6,9%	8,0%
Malmö	267,73	2,4%	1,2%	11,1%



villaindex med 2,8 procent. Priserna i Malmö gick upp med 3,1 procent för bostadsrätter och 2,4 procent för villor.

Det är vanligt att index stiger i januari. När vi justerar för säsongseffekter stiger HOXSWE med mer måttliga 0,6 procent. Bostadsrättspriserna går upp med 0,3 procent medan villapriserna steg med 0,7 procent efter säsongjustering.

Valueguard har även undersökt prisförändringen för bostadsrätter under första halvan av februari i rikets två största städer. I Stockholm steg bostadsrättspriserna med 1,9 procent och i Göteborg med 1,2 procent jämfört med hela januari.

### SEB:S BOPRISINDIKATOR - TEMPERATUREN FORTSÄTTER STIGA PÅ BOSTADSMARKNADEN

SEB:s Boprisindikator minskar med 6 enheter i februari, från 51 till 45. På regional nivå ligger indikatorn mellan 35 och 55 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå om ett år ökar från föregående månad och ligger på 0,82 procent, vilket är en ökning med hela 0,21 procentenheter. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ökar jämfört med förra månaden och ligger på 12 procent.

Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ligger den här månaden på 55 procent, vilket är en minskning med 4 enheter från förra månaden. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser uppgår till 10 procent, vilket är en ökning med 2 enheter. Andelen som tror på oförändrade priser ligger kvar på samma nivå som förra månaden, 26 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 45, vilket är en minskning med 6 enheter från förra månaden.

## 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.

– En kraftig börsnedgång i januari, signaler om slutet på pandemin samt en växande och märkbar inflations- och ränteoro verkar ge avtryck i hushållens förväntningar på bostadspriserna det kommande året. Det vi nu ser kan vara början på en normalisering av prisförväntningarna, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

### **Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,82 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 öka till 0,82 procent. Det är en markant ökning med 0,21 procentenheter från föregående månad.

– Hushållen börjar se slutet på det extremt låga ränteläget. Inte sedan 2014 har hushållen förväntat sig en lika hög reporänta om ett år, vilket också är i linje med den växande andel hushåll som planerar att binda sina rörliga lån, säger Américo Fernández.

### **12 procent av hushållen planerar att binda räntan**

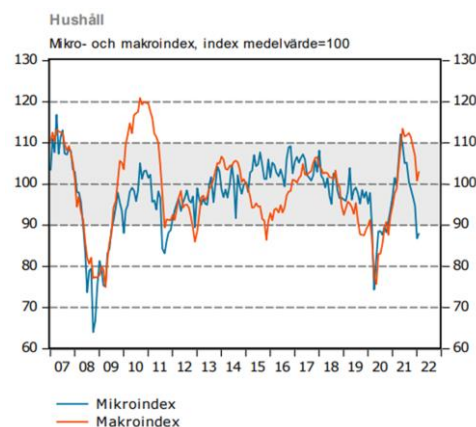
Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 12 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en ökning med 5 enheter jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån minskar med 3 enheter till 18 procent jämfört med föregående månad. Andelen som uppger att de har bunden ränta minskar med 3 enheter från 34 till 31 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån ökar med 1 procentenhet jämfört med föregående månad, från 15 till 16 procent.





### Boprisindikatorn drar åt olika håll i regionerna

Som vanligt skiljer sig regionerna åt i förväntningarna om framtida bostadspriser. I februari ökar indikatorn i tre regioner och minskar i tre jämfört med föregående månad. I Östra Götaland ökar indikatorn med 9 enheter, från 42 till 51. I både Stockholm och Norrland ökar indikatorn med 5 enheter, från 50 till 55 respektive 45 till 50. I Västra Götaland minskar indikatorn med hela 25 enheter, från 60 till 35, medan den minskar med 17 enheter i Svealand utom Stockholm, från 54 till 37. I Skåne minskar indikatorn med 5 enheter till 39.



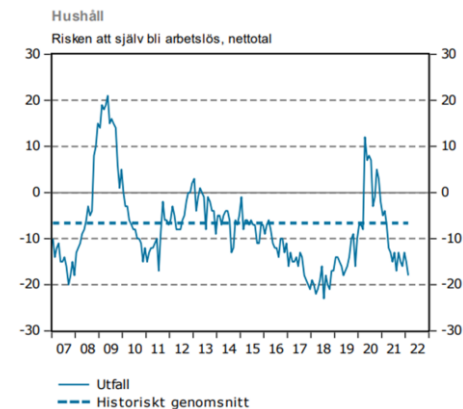
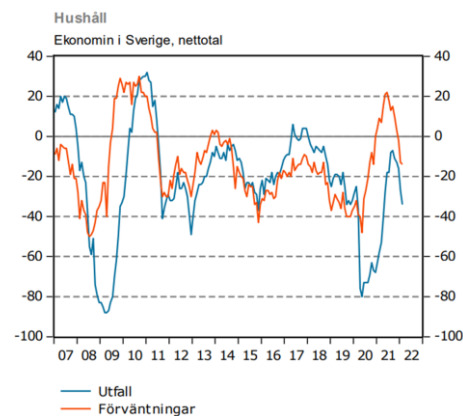
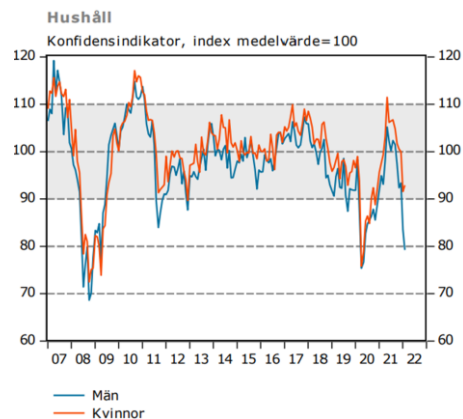
### HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - HUSHÅLLEN MER PESSIMISTISKA TILL SVENSK EKONOMI

Konfidensindikatorn för hushållen föll något, från 89,8 till 88,9. Frågan om hur fördelaktigt det är med köp av kapitalvaror i dagsläget går upp lika mycket som den gick ner i januari. Övriga frågor bidrar till tillbakagången i februari. Konfidensindikatorn för kvinnor gick upp något i februari, medan den för män gick ner kraftigt och nu är på sin lägsta nivå sedan maj 2020.

Både mikroindex och makroindex steg i februari. Mikroindex pekar mot ett mycket svagare läge än normalt, medan makroindex pekar på ett läge som är något starkare än normalt.

Hushållen uppger att den egna ekonomin förbättrats något de senaste tolv månaderna. De uppger också att de förväntar sig att den egna ekonomin kommer att förbättras de kommande tolv månaderna, dock i något mindre utsträckning än i januari och betydligt mindre utsträckning än normalt.

Hushållens syn på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan försämrades i februari och är mer negativ än normalt. Förväntningarna på de kommande tolv månaderna föll marginellt och är fortfarande mer pessimistiska än normalt.



Hushållens förväntningar på arbetslösheten i Sverige har blivit mycket mer optimistisk än i januari och är mycket mer optimistisk än normalt. Den egna arbetslöshetsrisken bedöms ha minskat ytterligare i februari.

Hushållen uppger att det fortsatt är fördelaktigt att spara just nu, dock inte i samma utsträckning som i januari. Vidare uppger hushållen även att de för närvarande sparar i mycket hög utsträckning.

Hushållens inflationsförväntningar ligger i det närmaste oförändrat på 6,6 procent. Förväntningarna på bostadsräntan steg på alla tidshorisonter, med ungefär två till tre tiondels procentenheter.



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)

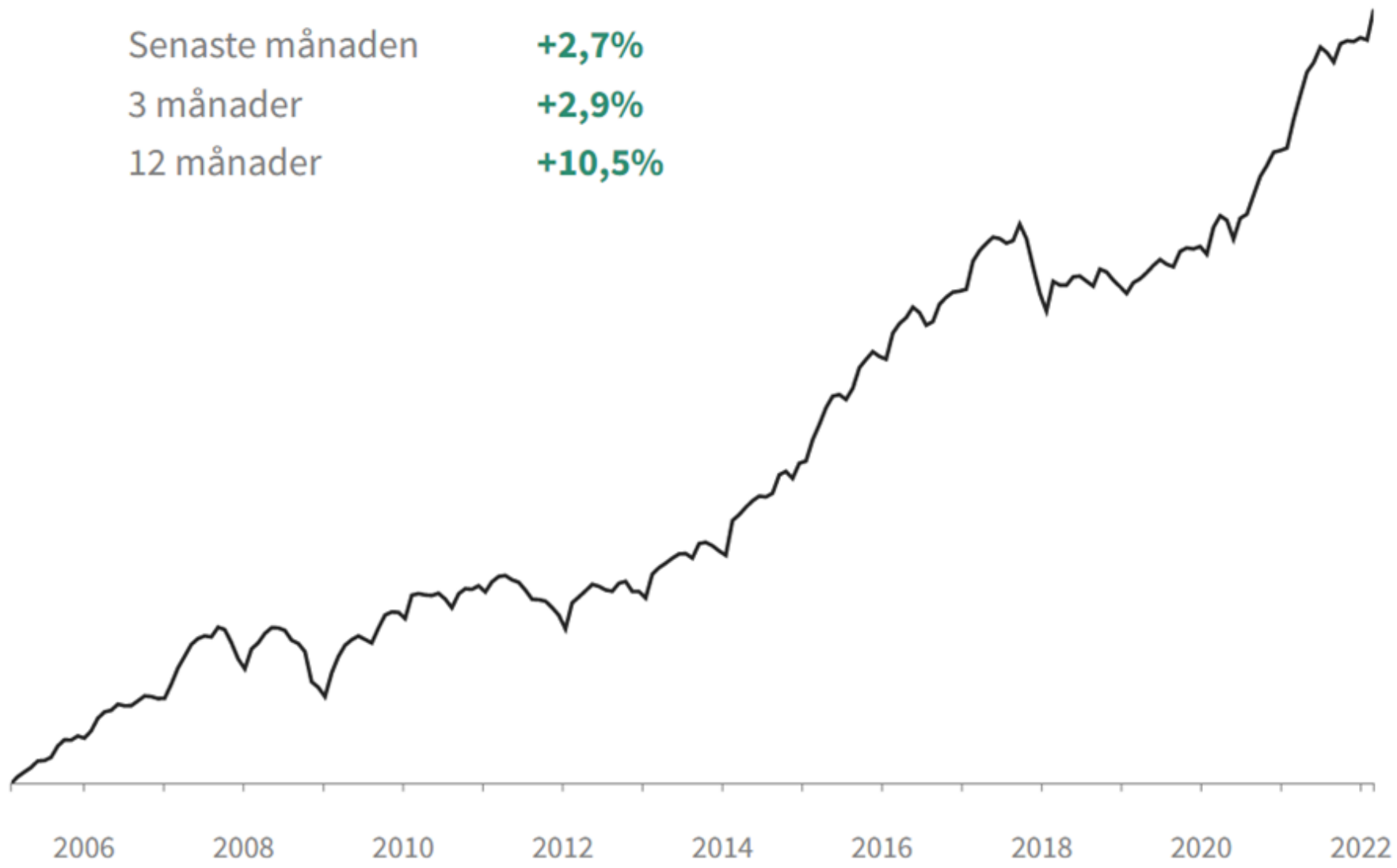


ODINGGATAN 2  
411 03 GÖTEBORG  
072-200 75 70  
[marie.guregard@nyttthem.se](mailto:marie.guregard@nyttthem.se)



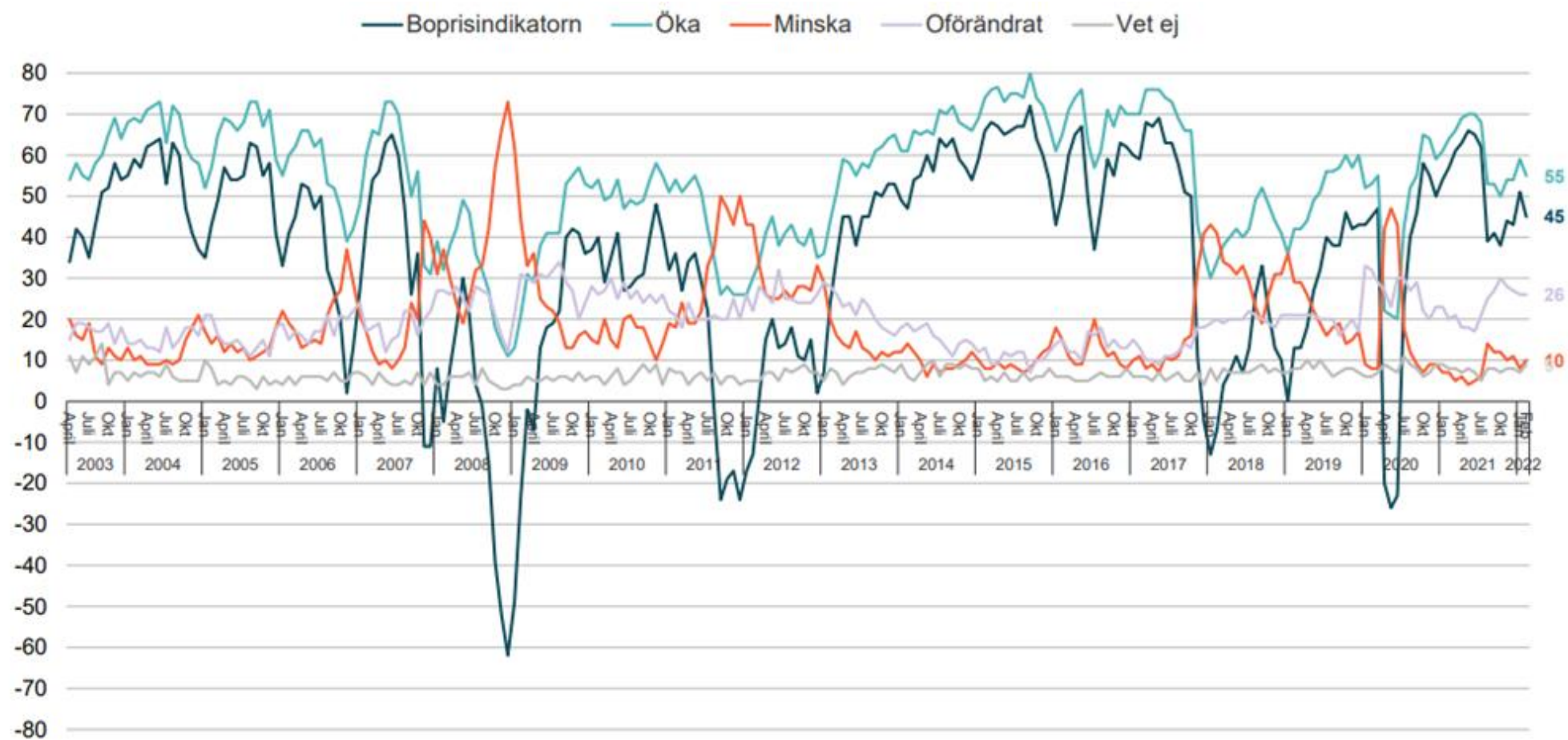
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34  
211 43 MALMÖ  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)

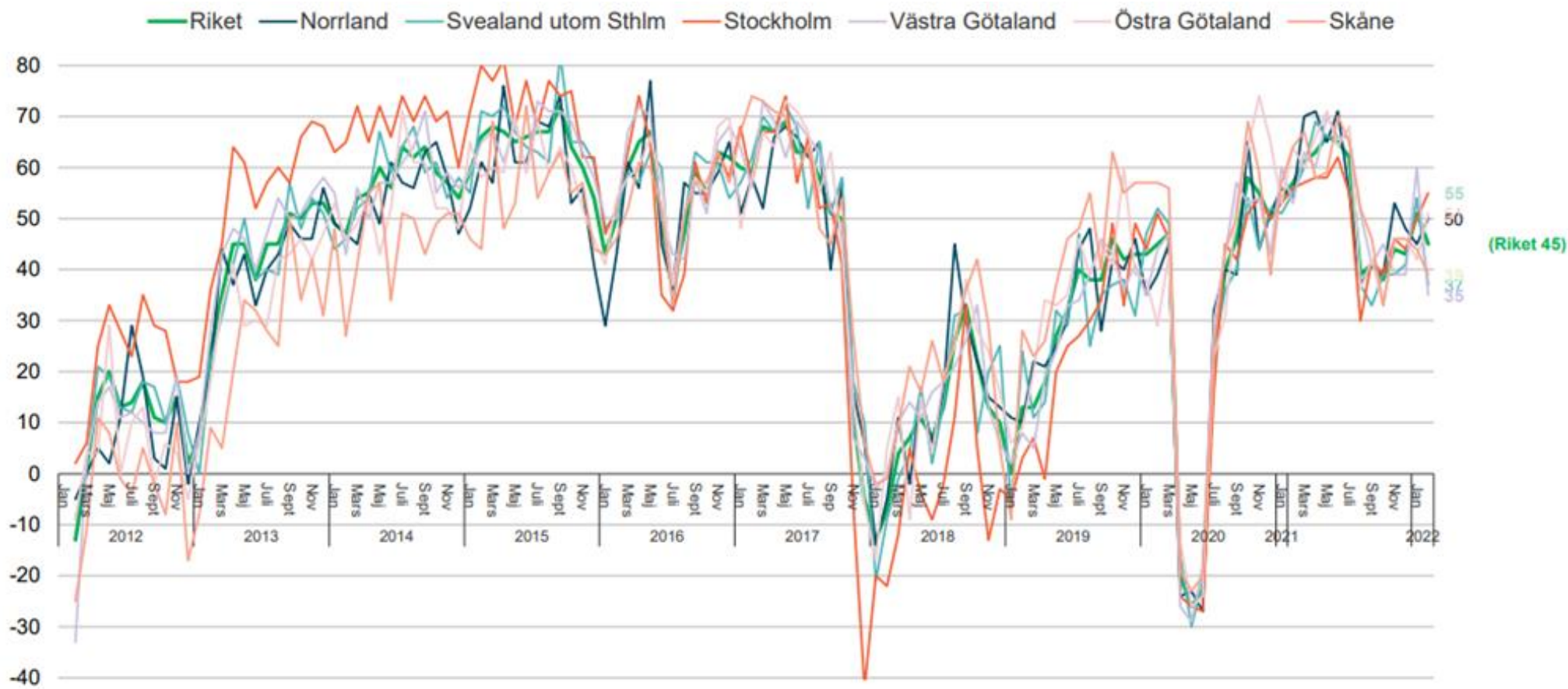
Senaste månaden **+2,7%**  
3 månader **+2,9%**  
12 månader **+10,5%**



Senaste Indexvärde **298,46**    Årshögsta **298,46**    Årslägst **298,46**    Bas för index=100    **Jan 05**

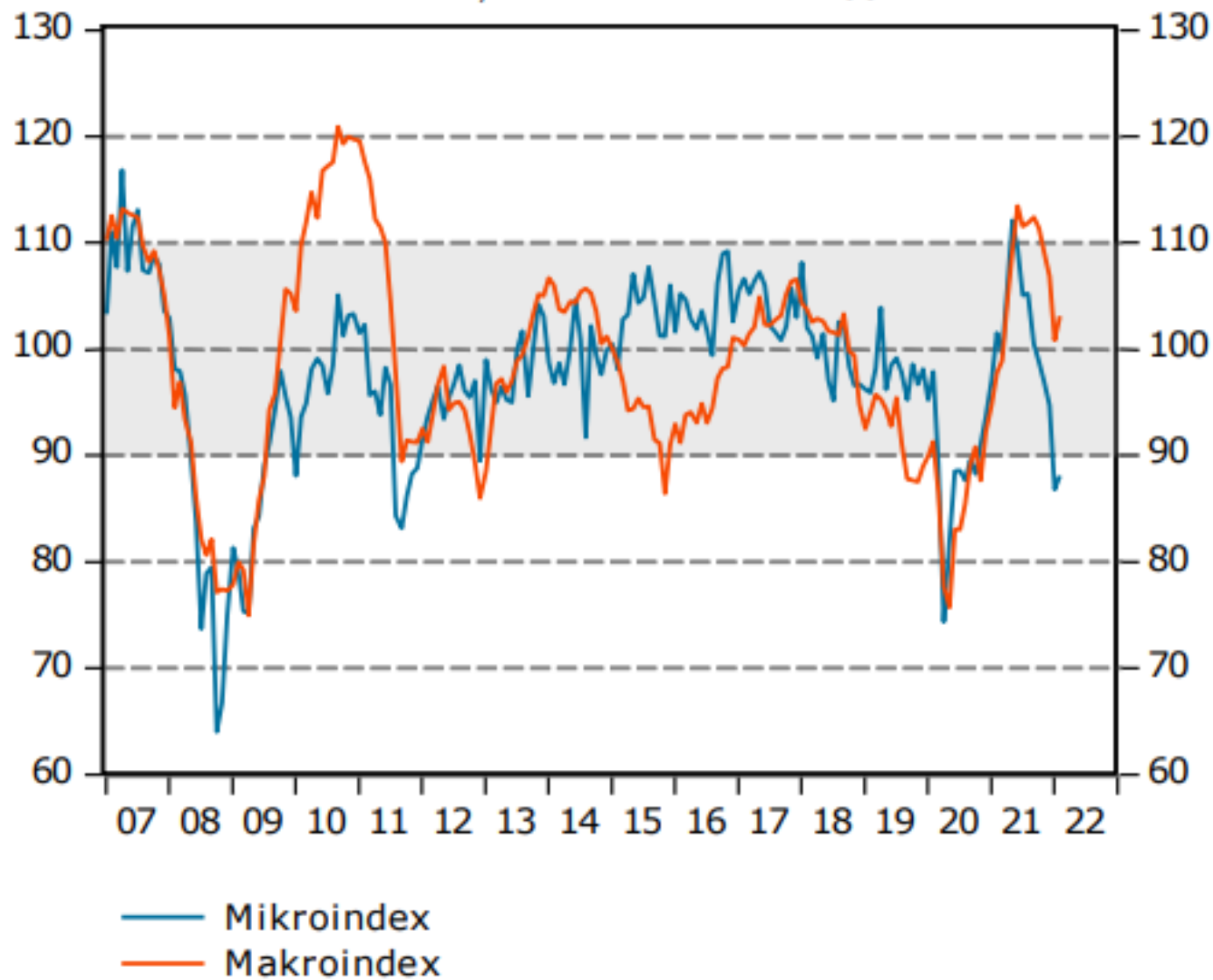
Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	298,46	2,7%	2,9%	10,5%
<b>Bostadsrätter Sverige</b>	344,50	1,6%	2,9%	8,6%
Stockholm	330,32	1,6%	3,4%	9,4%
Göteborg	370,14	1,6%	2,1%	5,3%
Malmö	314,79	3,1%	4,9%	10,3%
<b>Villor Sverige</b>	290,09	3,3%	2,8%	11,6%
Stockholm	292,06	0,8%	3,0%	12,3%
Göteborg	286,38	2,8%	0,9%	8,0%
Malmö	267,73	2,4%	1,2%	11,1%





## Hushåll

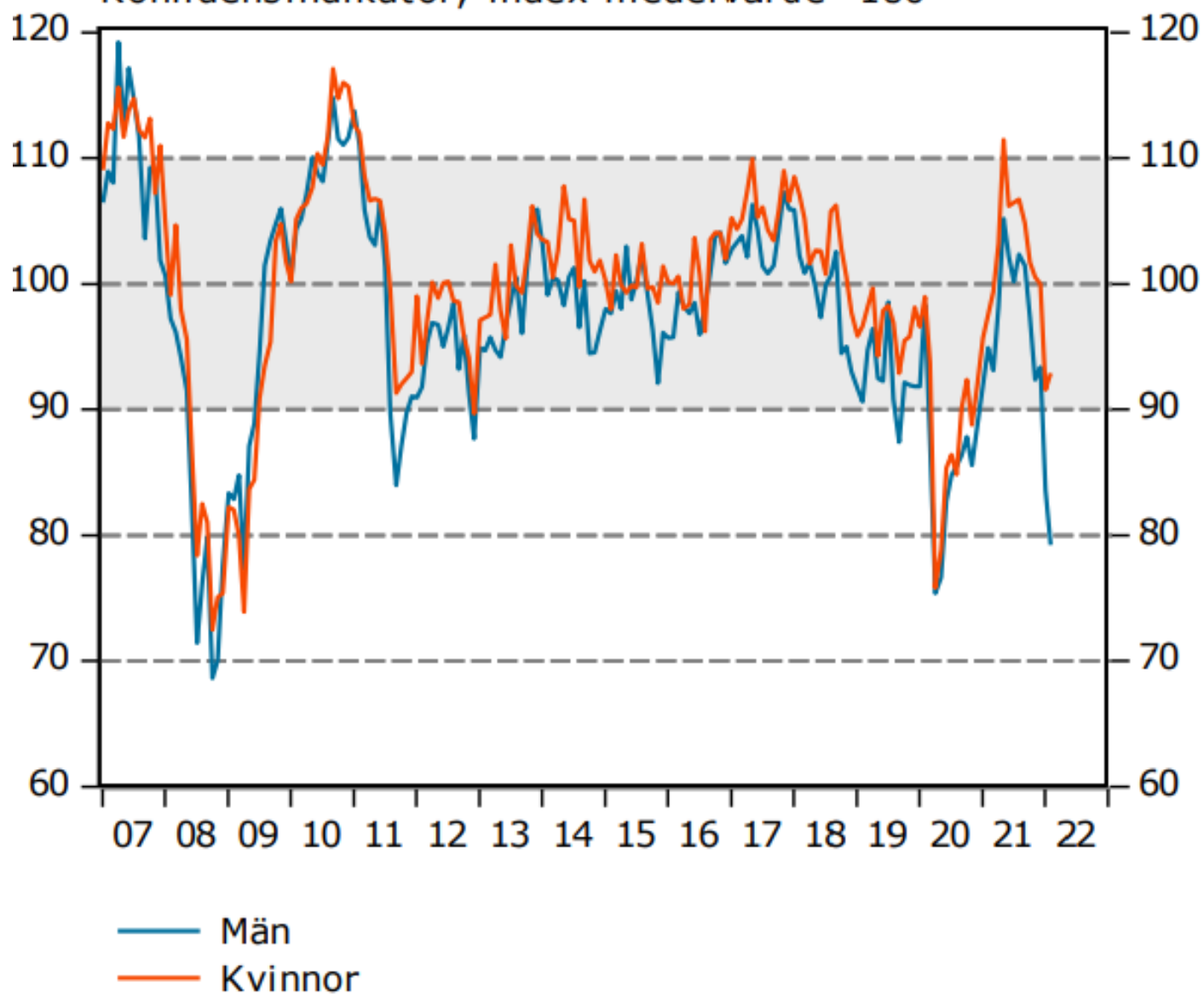
Mikro- och makroindex, index medelvärde=100





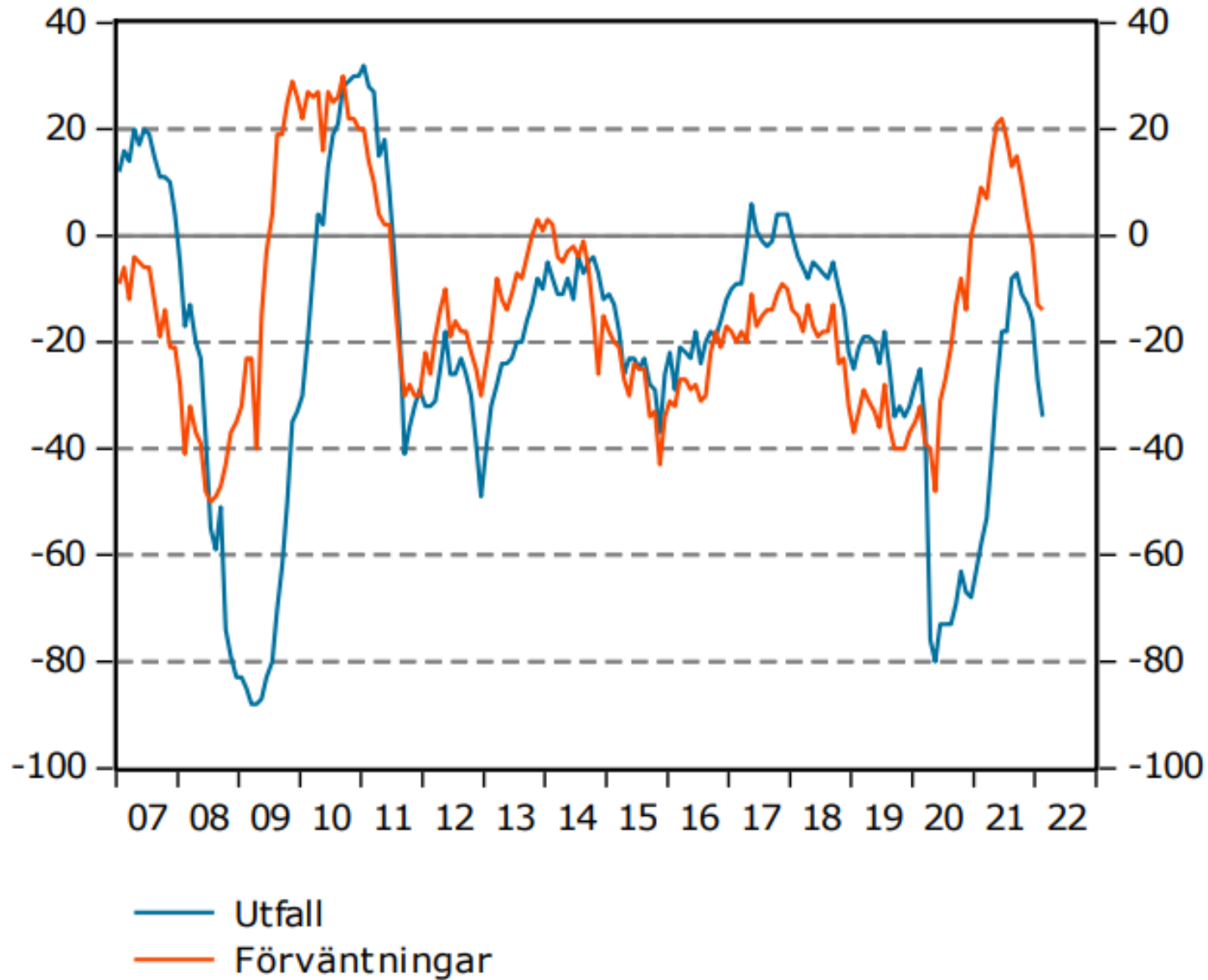
# Hushåll

Konfidensindikator, index medelvärde=100



# Hushåll

## Ekonomi i Sverige, netttotal



## Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

