



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för januari. 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 JANUARI 2022

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Stark efterfrågan på nyproduktion

En klar majoritet av hushållen tror på högre bostadspriser. Det i kombination med lågt utbud på begagnatmarknaden fungerar som bränsle till nyproduktionsmarknaden. Allt fler ser nyproduktion som ett attraktivt alternativ vid bostadsbyte. En stor orsak till det är de fasta priserna samt den yteffektivitet nyproduktionen erbjuder. Jämfört med begagnatmarknaden erbjuder ofta nyproduktionen ett rum till på samma kvadratmeteryta. Det tilltalar den växande familjen.

Allt detta sammantaget gör att vi nu ser att köparna har en ökad vilja att betala lite mer för attraktiv och genomtänkt nyproduktion.

Att nyproduktionen lockar allt fler märks även hos Hemnets besökare. I januari svarade 44 procent ja på frågan om de kan tänka sig att köpa en nyproducerade bostad, medan 31 procent svarade nej. Det

är den högsta andelen ja-svar och den lägsta andelen nej-svar sedan Hemnet började ställa frågan halvårsvis i januari 2019.

Detta är några av fördelarna med nyproduktion, enligt de Hemnet-besökare som deltog i undersökningen (flera alternativ är möjliga varför svaren summerar till över 100 procent):

- Litet underhållsbehov (59 procent)
- Känslan av att bo först i en bostad (47 procent)
- Nyproduktion är mer prisvärd än begagnade bostäder (26 procent)

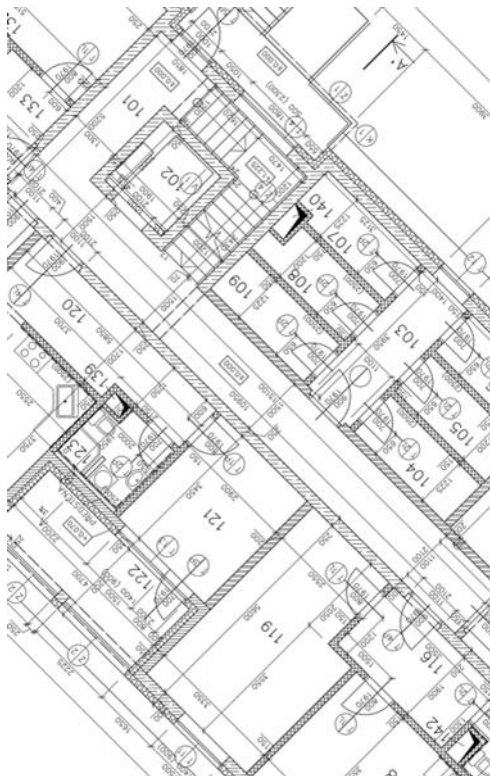


Klarar marknaden en stigande ränta?

Delar av marknaden, främst i storstadsområdena, är känslig för ökande boendekostnader. Under pandemin har många valt att lägga en allt större andel av disponibel inkomst på bostaden. Om vi i större utsträckning snart återgår till det liv vi hade innan pandemin finns det en risk att hushållskassan inte räcker till både boendet och ökat antal resor och restaurangbesök. Särskilt om denna återgång sammanfaller med en ökad räntekostnad. Det behövs inga stora räntehöjningar för att de med rörlig ränta ska få en kännbar ökad kostnad,

Enligt Nordeas chefsekonom Annika Winsth finns det även en annan faktor som kan spå på en nedgång i bostadspriserna framöver- Det är befolkningsutvecklingen vars tillväxt väntas trappas av de kommande åren. "Det kommer finnas ett stort utbud av nya bostäder, samtidigt som efterfrågan dämpas. Detta i kombination med en stigande ränta gör att prisuppgången bedöms mattas av. Det kommer inte vara någon dramatik, men vi förväntar oss en stabilisering och kanske en viss nedgång med start under andra halvan av innevarande år", säger Annika Winsth.

Men alla delar inte bilden av utvecklingen på bostadsmarknaden. I Swedbanks senaste veckobrev skriver analytikern Maria Wallin Fredholm att hon tror på en prisuppgång med 5 procent i år, jämfört med 15 procent under 2021.



"De främsta förklaringarna är att bostadsägare och potentiella bostadsköpare har en god ekonomisk situation med ett högt sparande samtidigt som bolåneräntorna är historiskt låga", skriver Maria Wallin Fredholm.

Pandemin kan vara början på en ny utflyttning av medelklassen till mindre orter och glesbygd

Distansarbete betraktades tidigare som något suspekt, en sorts halvtillåtet fusk, arbetsgivare misstänkte att det nog att det inte riktigt funkade och riskerade att sänka arbetsmoralen. Det var ovanligt att jobba hemifrån. 2017 jobbade mindre än fem procent av alla svenskar hemifrån någon gång i veckan. För ett år sedan var samma siffra 41,9 procent, skriver GP i en ledarartikel 19 januari.

Revolutionen i distansarbete kommer att påverka bostadsmarknaden, stadsplaneringen, kraven på infrastruktur och vart företag etablerar sig. Många arbetstagare kommer att börja inse att de inte till varje pris måste bo i den dyra, trånga och barn ovänliga staden där företaget har sin adress. Det finns tecken på att folk redan har börjat se sig om efter alternativ. Tittar man på villor och lägenheter i Västra Götaland, så har det skett prisökningar sedan 2020, inget konstigt med det, prisökningen har skett varje år sedan 2008. Det intressanta är nu hur mycket prisökningen skiljer sig åt mellan olika delar av Västsverige.

För villor har priserna i Göteborg ökat med 11 procent på ett år. I Kungälv är ökningen på 19,2 procent på ett år. Lägenhetspriserna har förändrats ännu mer. Göteborg hade en blygsam ökning 4,5 procent under 2021. För Alingsås är ökningen 26,1 procent under samma tid. Många av dessa uppgångar sker från låga nivåer. Men trenden går inte att ta miste på.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i december med 0,9 procent jämfört med föregående månad. Index för villor steg med 1,3 procent.

I Stockholm ökade SEB boprisindikator med 6 enheter, från 44 till 50.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet är fortsatt lågt i Stockholm men har successivt ökat i januari vilket är normalt. Det är svårt att se trender ännu då marknaden kom igång först i mitten av månaden. Det låga utbudet gör att slutpriserna varierar relativt mycket avseende olika bostäder. Vissa budgivningar är kraftiga medan andra bostäder har svårare att nå toppriser. Villorna har prismässigt stabiliserat sig på en hög nivå.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Året har startat bra med god efterfrågan i projekten. Då flera av projekten på marknaden endast har ett fåtal lägenheter kvar till försäljning märks efterfrågan inte direkt i antalet försäljningar. Intresset finns dock hos spekulanterna men antingen finns inte storleken de söker kvar till salu i projektet eller så är prisbilden ett snäpp för hög för deras ekonomi. Nya projekt med större utbud har ett starkt intresse. Det låga utbudet och kraftiga budgivningarna på successionsmarknaden bidrar till det starka intresset för nyproduktion med sina fasta priser.

Prisbilden i vissa områden börjar nu nå taket för vad köparna klarar av. Det märks i områden med "normala" inkomster som till exempel Barkarbystaden. Där räcker inte alltid inkomsterna riktigt till trots bra kontantinsatser. En höjning av räntekostnaden skulle i dessa områden direkt påverka köparnas betalningsförmåga.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg sjönk med 0,2 procent jämfört med föregående månad. Villaindex sjönk med 1,4 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna ökade med hela 21 enheter från 39 till 60.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Bostadsmarknaden är ganska selektiv just nu, det är svårare att sälja mindre lägenheter igen. De större över 100 kvm är lättare och går nästa att få avslut på med en gång. Marknaden har lugnat ner sig tt snäpp och är inte lika hetsigt längre.

På hyresmarknaden ser vi samma trend, att man hellre vill bo lite större men också att man kan tänka sig att bo lite utanför stan, berättar Boplats vd Maria Meyer-Martins.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Det är fortsatt stort intresse för nyproduktion. Och en omätlig efterfrågan på småhus, gärna i bostadsrättsform, då fler har råd att köpa, då kontantinsatsen inte blir lika stor.

Nya restriktioner på grund av Pandemin, gör att många stannar hemma och jobbar hemifrån, då blir det viktigt med större yta och bra planerade hem där man kan sitta ostört och jobba och ha digitala möten som kan pågå under hela dagarna.

Efterfrågan och frågor på gröna "lån" är stor. Många vill veta om bostadsbyggaren har Svanenmärkta lägenheter eller liknande. Då kan man få rabatt på räntan gällande bostadslånen man behöver ta, för att köpa en bostad. Även frågor på elbilsladdning har ökat kraftigt senaste tiden.



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

I Malmöområdet har priserna på bostadsrätter sjunkit med 0,6 % den senaste månaden och villapriserna har sjunkit med 1,7%.

SEBs boprisindikator är något längre och har sjunkit med två enheter till 44 från föregående månads nivå om 46.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet har senaste månaden minskat rejält och vi är på historiskt låga nivåer. Enligt hemnet så är det ca 450 objekt ute till salu i Malmö Kommun (Läs 28/1) vilket är en fortsatt låg nivå.

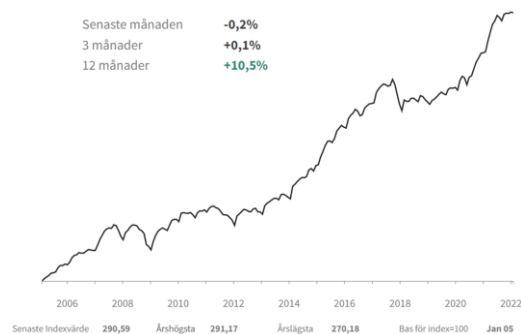
Det nya året har börjat något lugnare än tidigare, men ett fortsatt lågt utbud får bostäderna till att säljas snabbt. Det är något avvaktande på marknaden till följd av osäkerheten om vad som händer efter pandemin. Oron för att räntorna ska stiga är också en bidragande faktor.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Starten på det nya året har varit bra med fortsatt intresse för nyproduktion. Försäljningen hållit i sig bra men det märks att utbudet på nyproducerade är mycket lågt. Jämfört med de tre senaste åren har utbudet aldrig varit så lågt som nu. Det pekar på att försäljningen gått väldigt bra under föregående år och att nya projekt inte har hunnit starta i samma takt som bostäderna sålts. En effekt av detta är att många bostadsutvecklare tyvärr har få bostäder till salu.

HOX INDEX – FÖRVÄNTAD MÅTTLIG NEDGÅNG I DECEMBER

I december gick prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, ner 0,2 procent. Bostadsrättsindex steg med 0,9 procent och villaindex gick ner med 0,8 procent. I Stockholm steg priserna med 0,9 procent för bostadsrätter och 1,3 procent för villor. I Göteborg sjönk priserna med 0,2 procent för bostadsrätter och 1,4 procent för villor. Priserna i Malmö gick ner med 0,6 procent för bostadsrätter och 1,7 procent för villor. Sedan första kvartalet 2020, då covidpandemin slog till, har prisutvecklingen varit



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOB Sverige	290,59	-0,2%	0,1%	10,5%
Bostadsrätter Sverige	335,19	0,9%	2,0%	9,2%
Stockholm	335,14	0,9%	2,0%	10,5%
Göteborg	304,42	-0,2%	0,2%	4,3%
Malmö	305,47	-0,6%	0,9%	5,6%
Villor Sverige	285,74	-0,8%	-0,9%	11,4%
Stockholm	285,72	1,3%	2,0%	13,2%
Göteborg	278,55	-1,4%	-1,7%	6,7%
Malmö	281,41	-1,7%	-1,7%	11,9%

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.

starkare för villor än för bostadsrätter. Detta har dock svängt under sista delen av 2021, då bostadsrättsindex har haft en något starkare utveckling på både tre och sex månaders sikt. På tolv månaders sikt är villaindex fortfarande starkare men gapet har minskat till endast två procentenheter, från över tolv våren 2021.

Justerat för för säsongseffekter stiger HOXSWE med 0,9 procent. Bostadsrättspriserna går upp med 1,3 procent medan villapriserna steg med 0,7 procent efter säsongjustering. Detta betyder att vi är brukar se en prisnedgång på bostadsmarknaden i december, särskilt för villor, och att månadens siffror ska tolkas i ljuset av det.

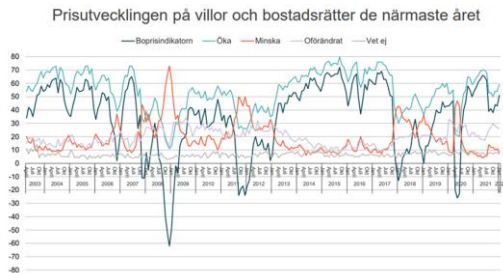
Valueguard har även undersökt prisförändringen för bostadsrätter under första halvan av januari i rikets två största städer. I Stockholm steg bostadsrättspriserna med 0,8 procent och i Göteborg med 0,4 procent jämfört med hela december.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - 2022 INLEDS MED STIGANDE BOPRISFÖRVÄNTNINGAR

SEB:s Boprisindikator ökar med 8 enhet i januari, från 43 till 51. På regional nivå ligger indikatorn mellan 42 och 60 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå om ett år sjunker från föregående månad och ligger på 0,61 procent. En minskning med 0,03 enheter. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ligger kvar på samma nivå som förra månaden på 7 procent. Det visar årets första Boprisindikator.

Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ligger den här månaden på 59 procent, en ökning med 5 enheter från förra månaden. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser uppgår till 8 procent, en minskning med 3 enheter från föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser minskar med 1 enhet till 26 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande

priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 51 vilket är en ökning med 8 enheter från förra månaden.



– Efter ytterligare ett starkt bostadsår i ryggen inleder hushållen det nya året med stigande boprisförväntningar. Så länge ränteläget är lågt och pandemin håller hemester och hemarbete vid liv kan hushållen få rätt i sin prognos, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

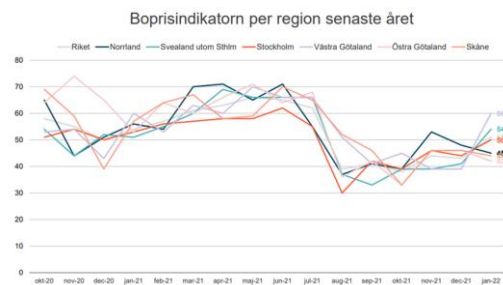
Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,61 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att öka till 0,61 procent. Det är en minskning med 0,03 enheter från föregående månad.

Sju procent av hushållen planerar att binda räntan

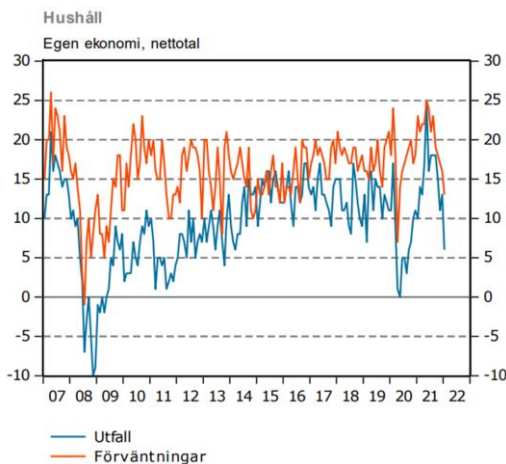
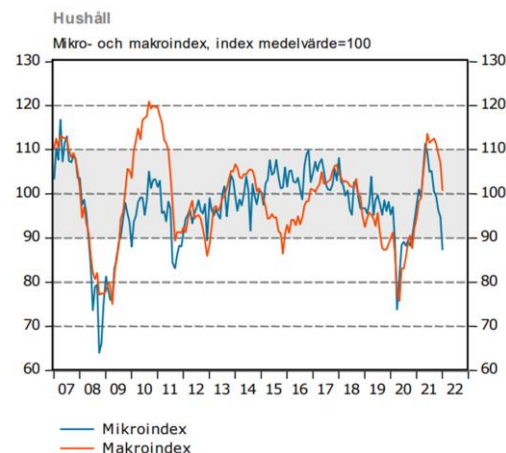
Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 7 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en lika stor andel som förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån ligger kvar på samma nivå som föregående månad, 21 procent. Andelen som uppger att de har bunden ränta ökar med 5 enheter från 29 till 34 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån minskar med 1 procentenhet jämfört med föregående månad till 15 procent.

– Drygt var tredje hushåll uppger att de endast har bunden ränta på sina bolån. Det är den högsta nivån sedan mätningen startades 2003. Den senaste tidens inflationsuppgångar och Riksbankens signaler om en mer åtstramande räntepolitik verkar få hushållen att ta höjd för stigande räntor, säger Américo Fernández.



Boprisindikatorn ökar mest i Västra Götaland

Som vanligt skiljer sig regionerna åt i förväntningarna om framtida bostadspriser. I januari ökar indikatorn i tre regioner och minskar i tre jämfört med föregående månad. I Västra Götaland ökar indikatorn med hela 21 enheter, från 39 till 61. I Svealand utom Stockholm ökar indikatorn från 41 till 54 medan den i Stockholm ökar från 44 till 50. I Östra Götaland minskar indikatorn med 4 enheter från 46 till 42, i Norrland från 48 till 45 medan den i Skåne minskar med 2 enheter från 46 till 44.



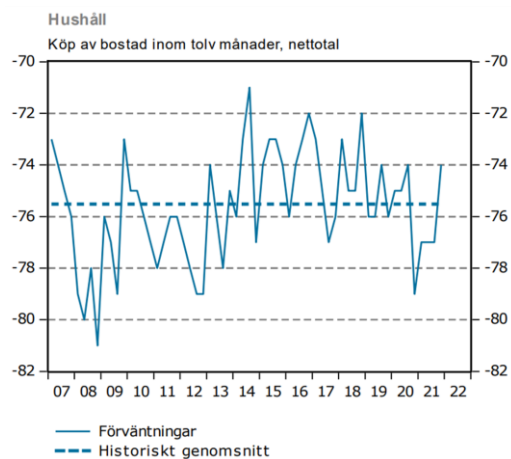
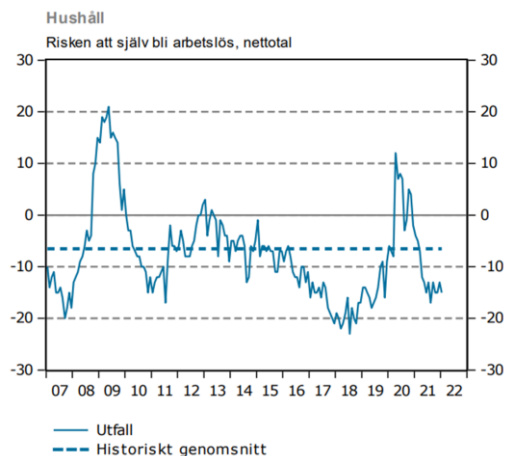
HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - HUSHÅLLEN ALLTMER PESSIMISTISKA OM SVERIGES EKONOMI

Hushållens konfidensindikator backade ovanligt kraftigt i januari och föll med hela 8,2 enheter, från 98,3 till 90,1. Indikatorn har inte varit på en så låg nivå sedan november 2020. Samtliga av de ingående frågorna i indikatorn bidrog till fallet i januari. Den fråga som bidrog mest var hushållens syn på deras egen ekonomi nu jämfört med tolv månader sedan. Det är fortsatt frågan om hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget som i huvudsak ligger bakom indikatorns låga nivå.

Både mikro- och makroindex sjönk kraftigt. Mikroindex pekar mot ett betydligt svagare läge än normalt medan makroindex pekar mot ett normalt läge.

Hushållens syn på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan sjönk och har inte varit så låg sedan maj förra året. Detsamma gäller förväntningarna på den svenska ekonomin på tolv månaders sikt som också de föll. Senast förväntningarna på den svenska ekonomin var så låga som de är nu var i september 2020.

Hushållens förväntningar på arbetslösheten i Sverige på tolv månaders sikt steg i januari och det är nu lika många hushåll som tror att arbetslösheten kommer att öka som tror att den kommer att minska. Den egna arbetslöshetsrisken de senaste tolv månaderna är i stort sett oförändrad jämfört med förra månaden och ligger kvar på en låg nivå.



Hushållen fortsätter att uppge att det är ovanligt fördelaktigt att spara just nu. Det är något fler hushåll än normalt som planerar att köpa bil eller bostad inom de närmaste tolv månaderna. Det är däremot lika många hushåll som normalt som bedömer det som troligt att de kommer att renovera bostaden inom tolv månader.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt steg återigen efter att ha minskat något förra månaden. Förväntningarna steg från 6,2 procent i förra undersökningen till 6,8 procent.

Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan steg på både ett och två års sikt, däremot minskade förväntningarna marginellt på fem års sikt.



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



ODENGATAN 82

113 22 STOCKHOLM

0709-230 240

stefan.strahle@nyttthem.se



ODINGGATAN 2

411 03 GÖTEBORG

072-200 75 70

marie.guregard@nyttthem.se



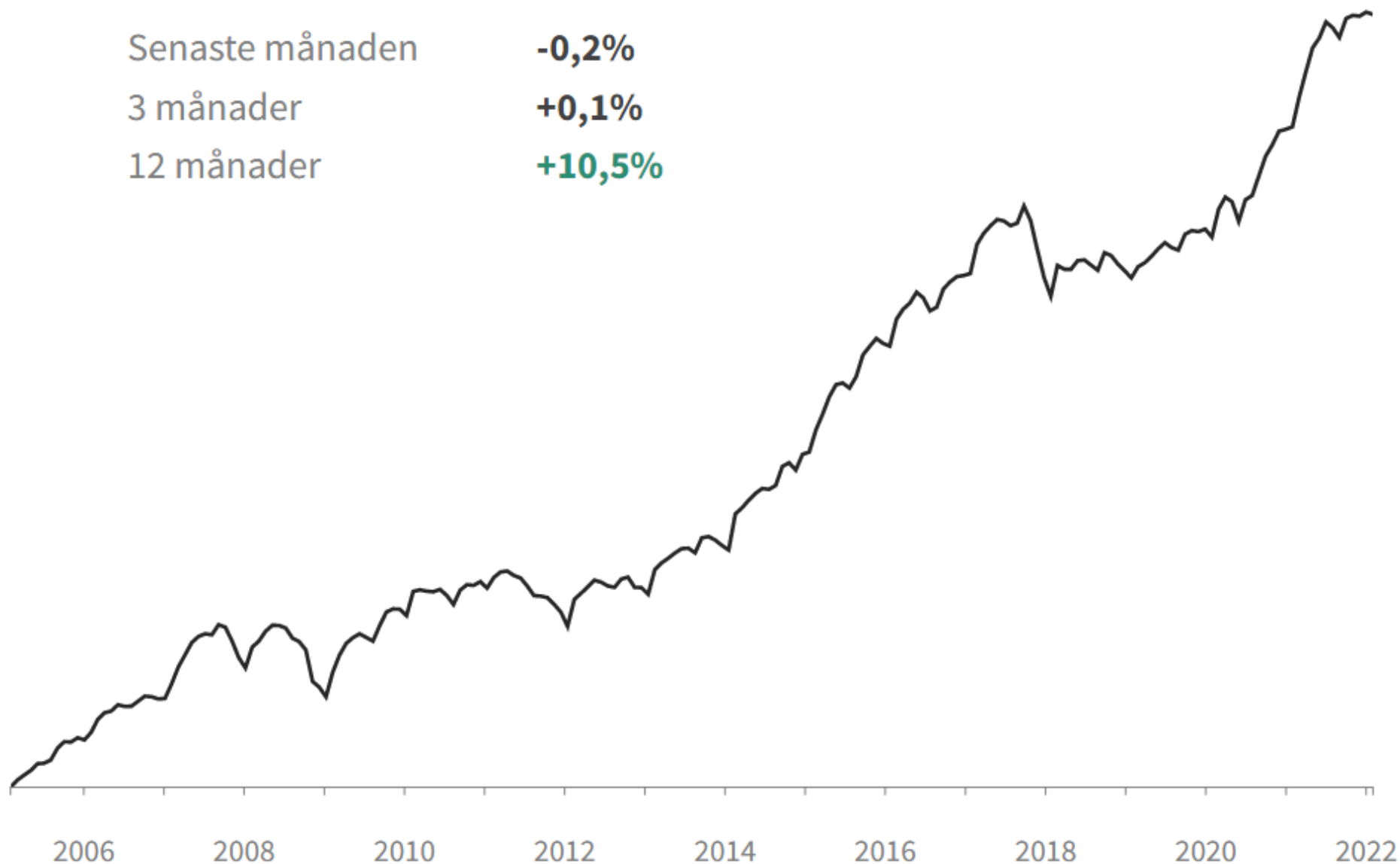
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34

211 43 MALMÖ

0709-230 240

stefan.strahle@nyttthem.se

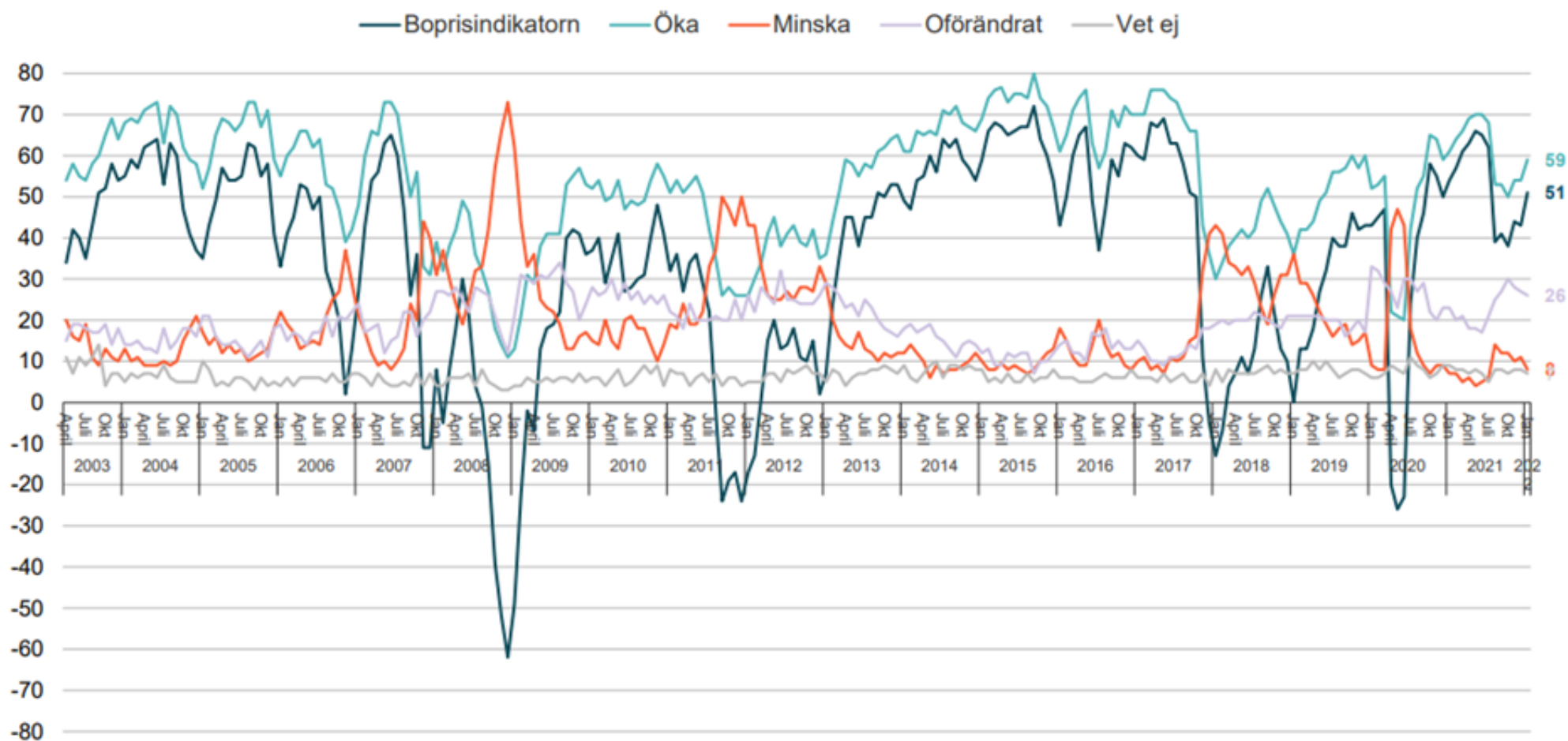
Senaste månaden **-0,2%**
3 månader **+0,1%**
12 månader **+10,5%**



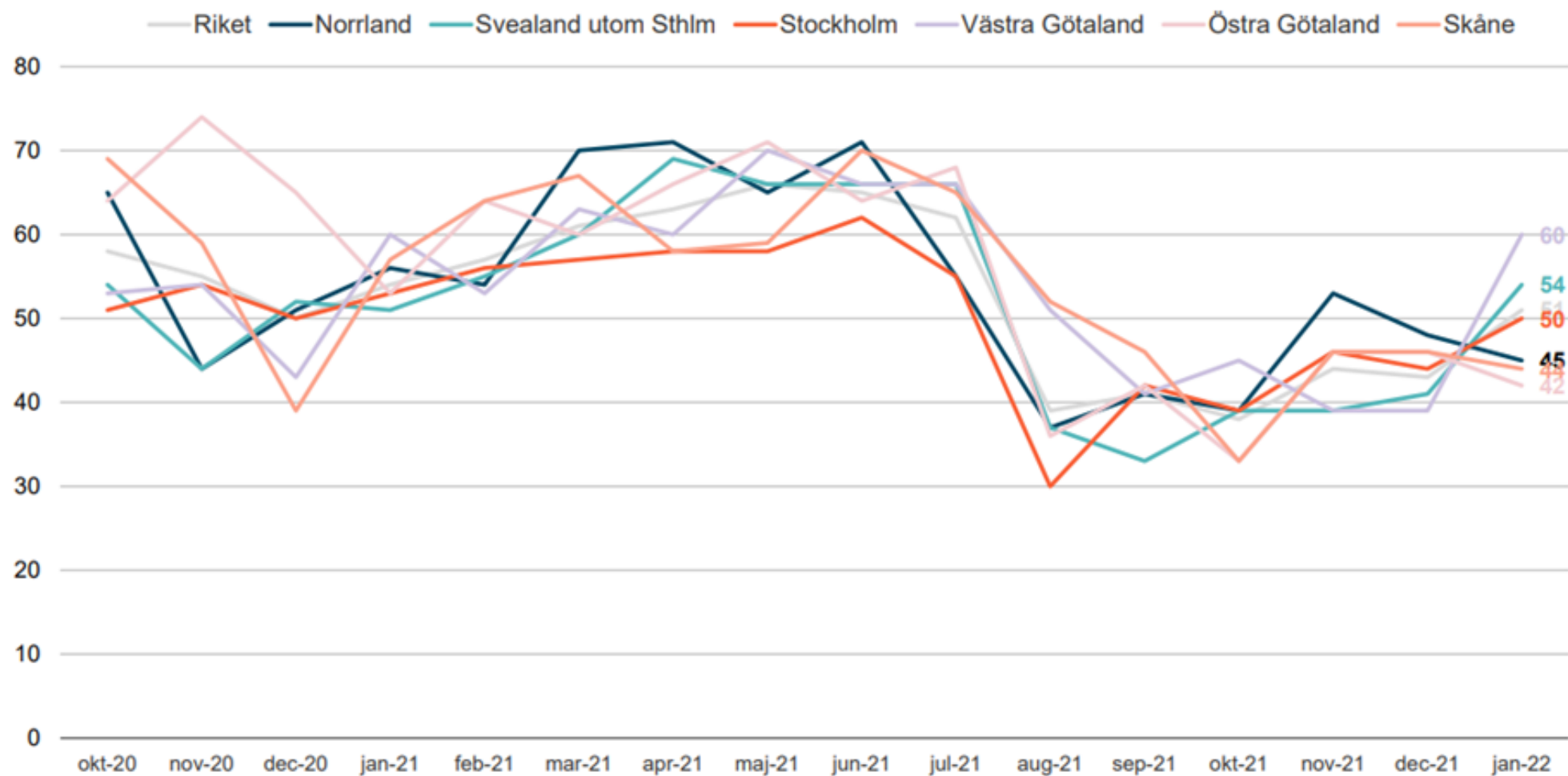
Senaste Indexvärde **290,59** Årshögsta **291,17** Årslägst **270,18** Bas för index=100 Jan 05

Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	290,59	-0,2%	0,1%	10,5%
Bostadsrätter Sverige	339,19	0,9%	2,0%	9,2%
Stockholm	325,14	0,9%	3,0%	10,5%
Göteborg	364,42	-0,2%	0,1%	4,3%
Malmö	305,47	-0,6%	0,9%	8,6%
Villor Sverige	280,74	-0,8%	-0,9%	11,4%
Stockholm	289,72	1,3%	2,0%	13,2%
Göteborg	278,55	-1,4%	-1,7%	8,7%
Malmö	261,41	-1,7%	-3,7%	11,5%

Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året

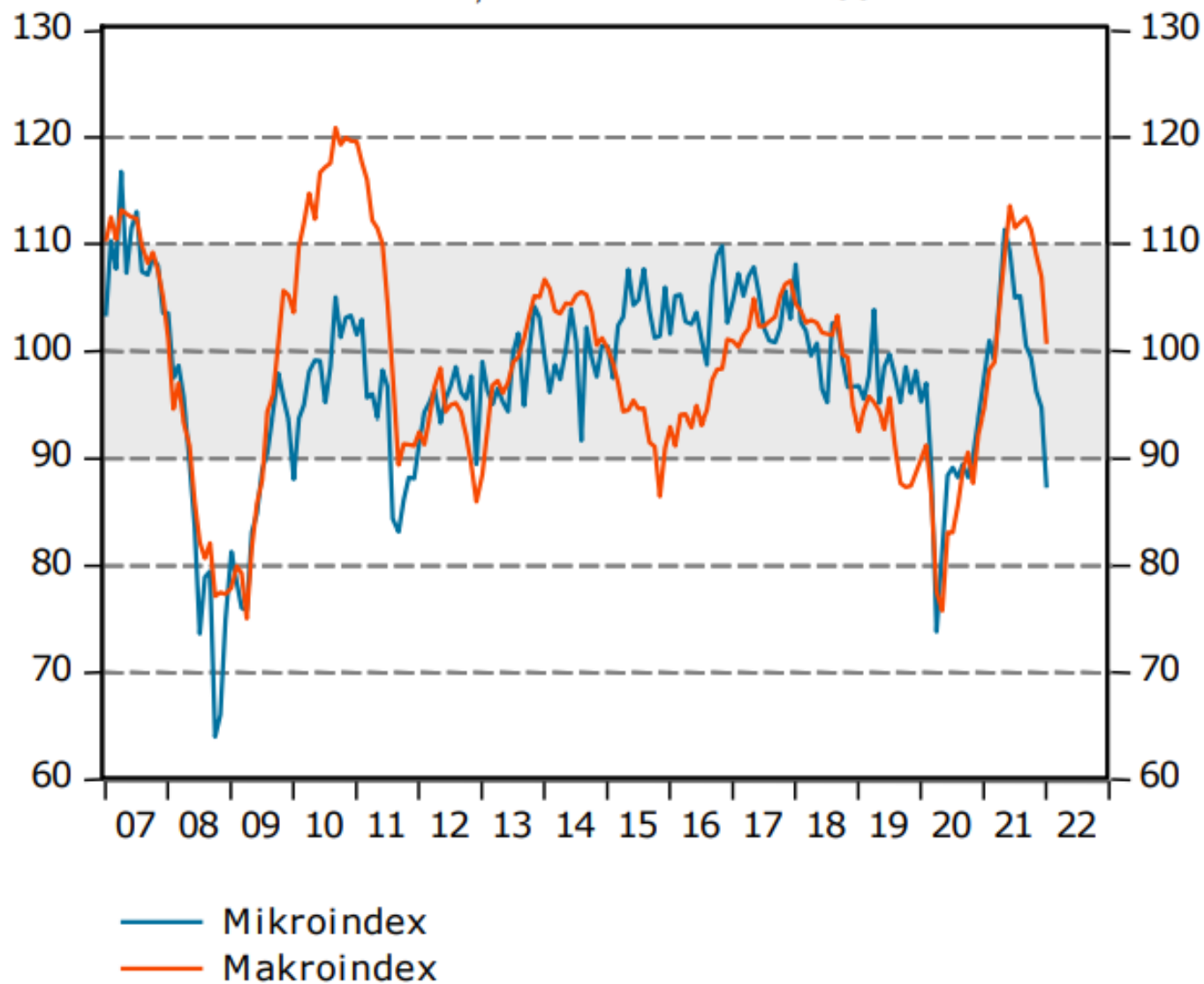


Boprisindikatorn per region senaste året



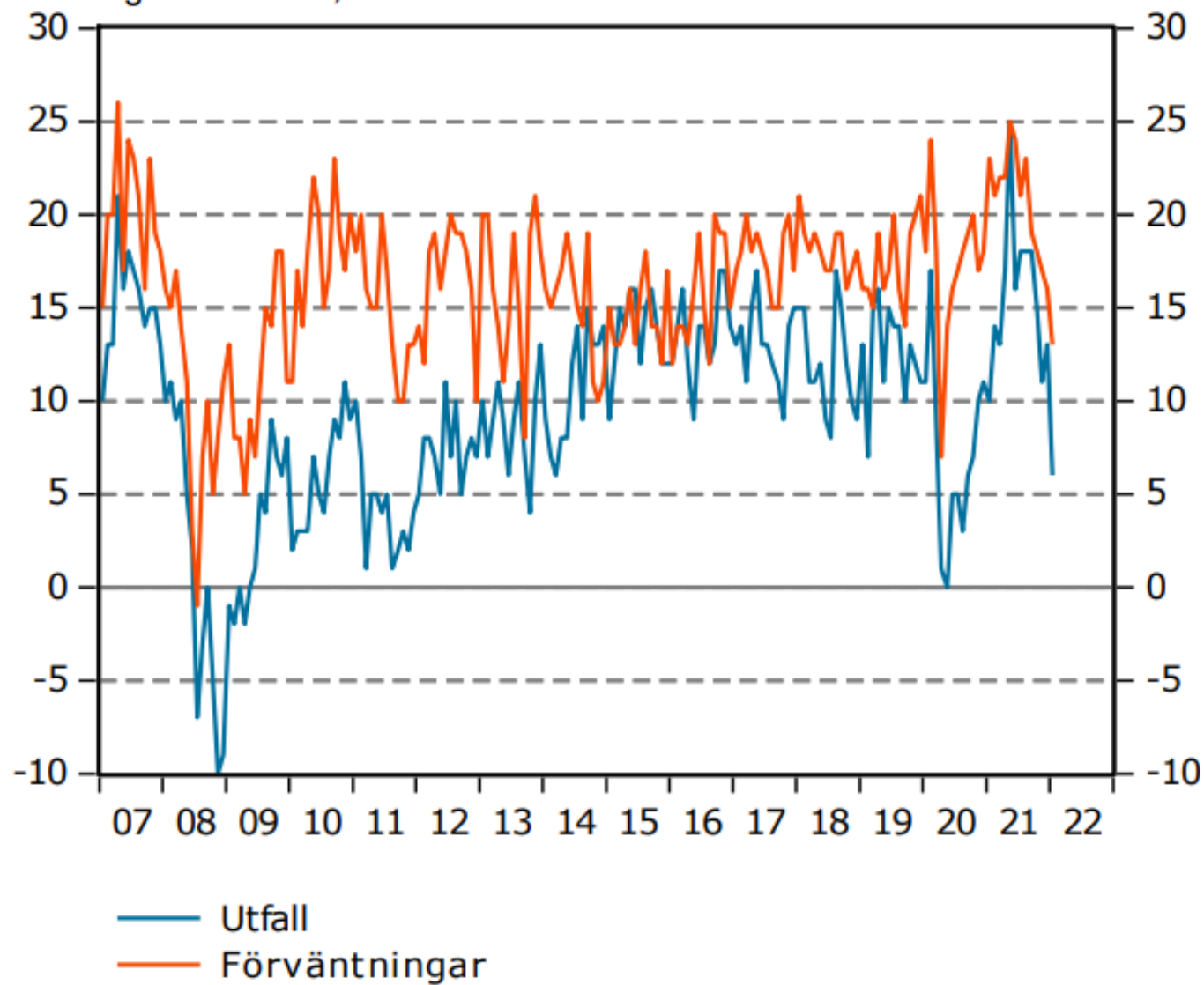
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



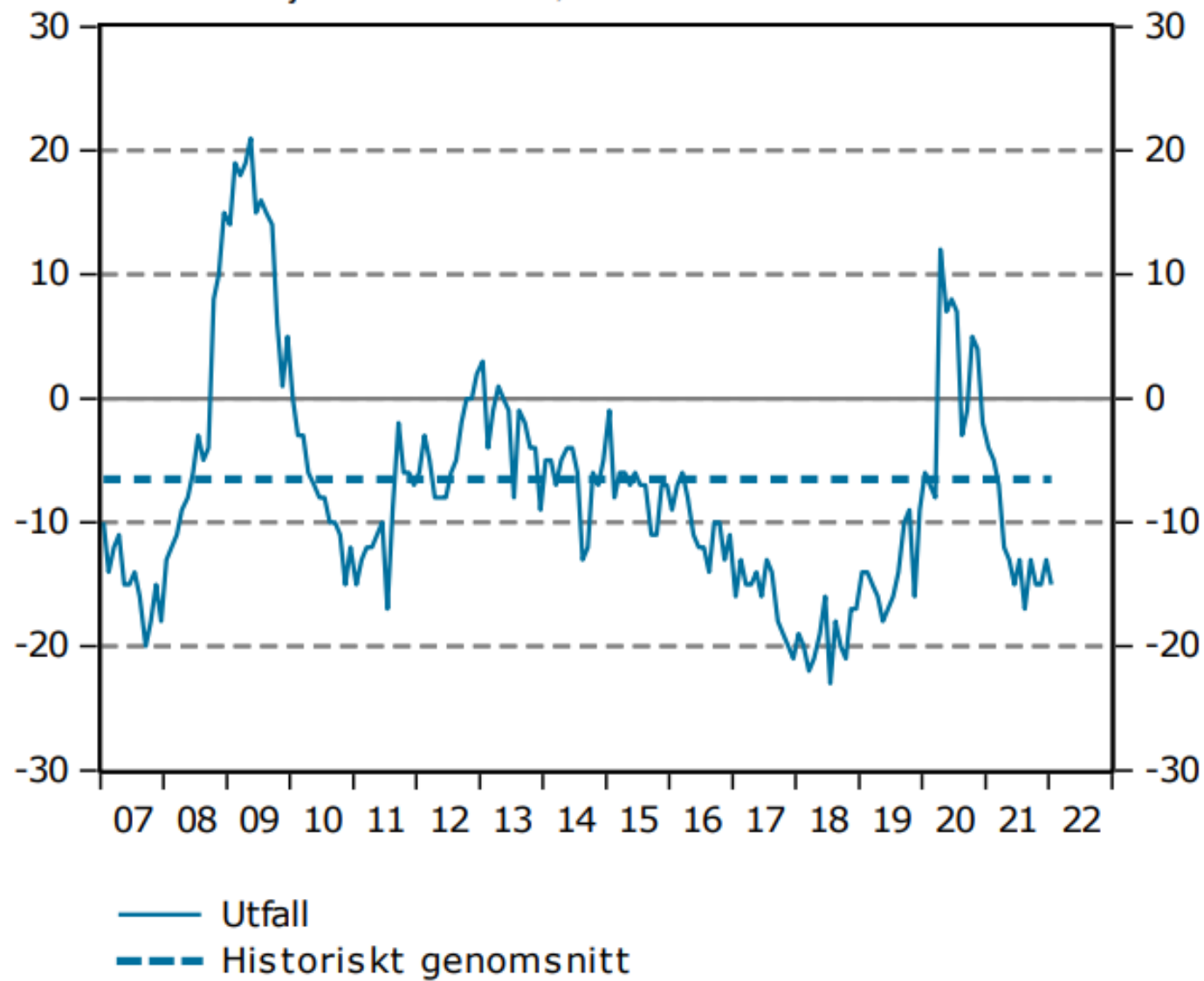
Hushåll

Egen ekonomi, netttotal



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal



Hushåll

Köp av bostad inom tolv månader, netttotal

