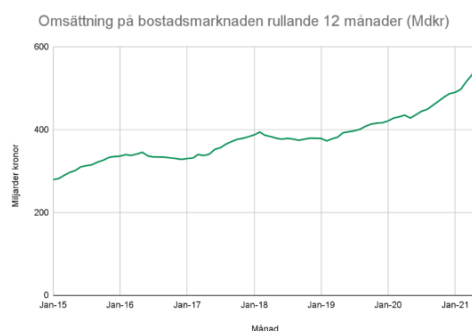




Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för juni. Förmodligen är du lika intresserad av specialkunskap, fakta och trender som vi. Vårt fokus är försäljning av nyproducerade bostäder och de aspekter som påverkar denna bransch. Här analyserar vi Stockholm, Göteborg och Malmö samt hushållens förhållning till kapital och boende.



MARKNADSRAPPORT JUNI 2021

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Kraftig omsättningsökning på bostadsmarknaden

I maj köptes bostäder för totalt 63 miljarder kronor på successionsmarknaden. Det är den högsta noterade nivån för en enskild månad så långt tillbaka som Hemnet har data. Jämfört med motsvarande månad för ett år sedan är det en ökning med 47 procent.

För ett år sedan minskade försäljningsvolymen på bostadsmarknaden när osäkerheten kring pandemins effekter präglade marknaden. Sedan dess har marknaden repat sig och istället för prisnedgångar och minskade transaktionsvolymen blev utvecklingen den motsatta.

I maj 2021 har det totala antalet försäljningar ökat med 20 procent jämfört med maj i fjol. Samtidigt har priset vid en genomsnittlig bostadsförsäljning ökat med 22 procent under samma period. Sammantaget har den totala transaktionsvolymen ökat 47 procent på årsbasis och i maj köptes det bostäder för totalt

63 miljarder kronor. Det är den högsta noterade siffran för en enskild månad så långt tillbaka som Hemnet har data.

Antalet lägenheter på Hemnet under juni 2021

LÄN	ANTAL 2019	ANTAL 2020	ANTAL 2021	FÖRÄNDRING 1 ÅR	FÖRÄNDRING 2 ÅR
Blekinge Län	43	45	75	67%	74%
Dalarnas Län	107	131	127	-3%	19%
Gotlands Län	29	37	27	-27%	-7%
Gävleborgs Län	90	130	125	-4%	39%
Hallands Län	107	95	99	4%	-7%
Jämtlands Län	68	80	100	25%	47%
Jönköpings Län	123	131	142	8%	15%
Kalmar Län	71	80	87	9%	23%
Kronobergs Län	61	67	80	19%	31%
Norrbottens Län	76	91	81	-11%	7%
Skåne Län	754	978	1062	9%	41%
Stockholms Län	2005	2695	2874	7%	43%
Södermanlands Län	129	171	171	0%	33%
Uppsala Län	233	309	322	4%	38%
Värmlands Län	99	108	122	13%	23%
Västerbottens Län	124	155	140	-10%	13%
Västernorrlands Län	135	127	150	18%	11%
Västmanlands Län	183	187	199	6%	9%
Västra Götalands Län	936	1020	1049	3%	12%
Örebro Län	130	138	157	14%	21%
Östergötlands Län	225	221	217	-2%	-4%
Riket	5730	6997	7408	6%	29%

Källa: Hemnet. Perioden gäller publicerade lägenheter v22-24 respektive år

Rekordmånga bostäder ute i juni: "Hög aktivitet"

Bostadsmarknaden har varit ovanligt het under pandemin där både prisutveckling och antalet försäljningar skjutit i höjden. Under sommarmånaderna brukar normalt marknaden gå in i ett lugnare tempo. Men, precis som förra året, är sommaren 2021 inte ett normalår och det stora intresset för att sälja eller köpa en ny bostad hålls uppe. Trenden avspeglas i siffror över antalet annonser på Hemnet under juni.

Mellan vecka 22 och 24, har 13 445 bostäder publicerats på Hemnet, vilket är 1 663 fler jämfört med ifjol och 2 880 fler jämfört med före pandemin 2019. Det innebär en ökning med 27 procent under juni jämfört med för två år sedan och en rekordnotering i antal.

Tittar man enbart på lägenhetsannonser är ökningen ännu större. I län som Blekinge, Jämtland, Skåne och Stockholm ligger ökningen på mellan 41 och 74 procent jämfört med juni 2019.

Påverkar tillvalsmöjligheten köpbeslutet?

Vi på Nytt Hem får ofta frågan hur vi ser på vikten av tillvalsmöjligheter vid köp av nyproduktion. Frågan är mer komplex än man tror. Många faktorer spelar in - var är projektet beläget, hur är konkurrenssituationen i området, till vilken målgrupp vänder sig projektet och hur är dess betalningsförmåga, hur är inredningsstandarden, ligger projektet i ett hög- eller lågprisområde etc.

Idag hanterar bostadsutvecklarna inredningsvalen på en rad olika sätt. Hela spektret finns representerat. Allt från inga tillval alls till mycket stor frihet av tillval. Vi har sålt ett stort antal projekt, både med och utan tillval och erfarenheten är att alla modellerna har sina för- och nackdelar. Det viktiga är att rätt metod används för rätt projekt och bostadsutvecklare. Generellt behöver standarden vara högre ju färre tillval som erbjuds. Även storleken på projektet spelar in på vilken modell som är bäst lämpad för inredningsvalen. Stora projekt med stor spridning på prisbilden kan behöva fler tillvalsmöjligheter,

alternativt olika nivåer av "standard" för att möta olika kundgruppers behov. En nivå som fungerar för en mindre bostad med B-läge kanske inte är optimalt för en större bostad med A-läge.

En modell som blivit mer vanligt förekommande är att ge kunden möjlighet att välja mellan två eller flera inredningskoncept utan extra kostnad. Detta förenklar i sin tur tillvalsprocessen betydligt.

Undersökningar visar att främsta skälet till köp av nyproduktion är det fasta priset följt av möjligheten att välja inredning samt att ingen tidigare bott i lägenheten.

Sammanfattningsvis kan möjligheten till inredningsval öka köpviljan i tidiga skeden. Detta ger därmed bättre förutsättningar för ökade intäkter, nöjdare kunder och en snabbare försäljningstakt.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i maj med 1,0 procent jämfört med föregående månad. Index för villor steg med 1,8 procent.

I Stockholm ökar SEB boprisindikator med 4 enheter från 58 till 62.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Marknaden i Stockholm är fortsatt het med stark efterfrågan även om den inte fortsätter att öka utan mer nått en platå. Störst efterfrågan har fortsatt de lite större lägenheter samt småhus. De mindre lägenheterna har inte samma efterfrågan.

Bankernas nedjustering av kalkylräntan har påverkat marknaden positivt. Återinförandet av amorteringskravet i slutet av augusti kan få en viss negativ påverkan framöver. Särskilt om det kommer i kombination med ökad ränteoro.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nyproduktionsmarknaden är även den fortsatt stark i Stockholmsområdet. Den senaste tiden har vi dock i vissa projekt märkt av en något dämpad efterfrågan. Det beror främst på att utbudet har minskat i

projekten i takt med att vi har sålt av men även på sommarens ankomst med varmt väder. Normalt brukar marknaden takta ner efter skolavslutningen vilket även har skett i år men inte lika tydligt som tidigare år. Aktiviteten generellt på bostadsmarknaden är fortsatt ovanligt hög vilket även återspeglas på nyproduktionen. I projekt med långa tillträden har kunderna inte lika bråttom till beslut varför köpbesluten under sommaren brukar ta lite längre tid.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

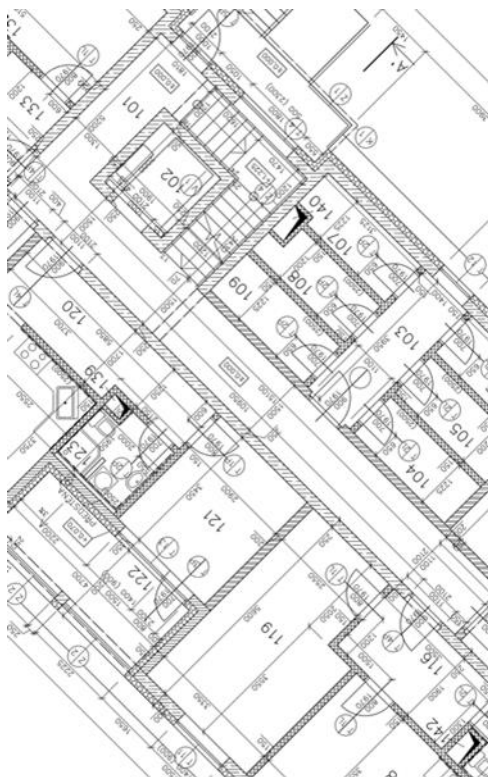
Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 0,6 procent jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 0,8 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna sjönk med 4 enheter från 70 till 66.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Lägenheter säljs som aldrig förr i Västra Götaland. I maj såldes fler lägenheter i Göteborg och Västra Götaland än under någon annan enskild månad hittills och det finns mycket lite som tyder på att marknaden är på väg att svalna. – Det har skapats en hög omsättning i och med att många köper bostäder också har något att sälja. Folk är i olika situationer i livet och efterfrågar olika storlekar på bostäder, så i ett sådant här läge öppnas hela flyttkedjan upp, säger Erik Holmberg, analytiker på Hemnet.

Efter att ha legat på max sju procent har budpremien nu nästan dubblats. I april i år fick villaköparen i Storgöteborg generellt betala 11,6 procent mer än utgångspriset. Det handlar om den så kallade Budpremien, alltså skillnaden mellan det annonserade utgångspriset och slutpriset på en bostad, som ökat markant under 2021. Många bostäder säljs också före den ordinarie visningen. Kartläggningen bygger på statistik från Svensk Mäklarstatistik.



Priserna på bostäderna i Göteborg har gått uppåt i ett helt år. Priserna har stigit ganska obrutet förut, men nu handlar det om höga siffror, säger Claudia Wörman, boendeekonom på SBAB. Över tolv månader har priserna på bostadsrätter ökat med nio procent, och villor har ökat med hela 21 procent. På bostadsrätterna har det dyraste segmentet ökat mest. De mindre lägenheterna kan stiga i höst, då samhället öppnar upp igen, arbetslösheten minskar och ekonomin fortsätter förbättras för ensamhushåll och förstagångsköpare.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Större bostäder efterfrågas främst av barnfamiljer, 90-talister eller de som är i familjebildande ålder, och de är många. Det är nog en del av förklaringen varför större bostäder har ökat mest i pris senaste året. Vi ser också att efterfrågan på bostäder som går att dela av, till en uthyrningsdel är attraktiva. Då priserna stigit så kraftigt, börjar det bli svårt att få ekonomin att gå ihop. Därför försöker man skaffa sig bostäder som går att få intäkter på i form av hyra eller möjlighet att låta sina ungdomar bo hemma lite längre, tills deras boende har löst sig. Vi tror att en flexibel planlösning är ett framgångsrikt koncept och som fler kan efterfråga. Vi ser också att fler köpare av nyproducerade bostäder är mycket medvetna och har stor kunskap om vad de vill ha för information innan de bestämmer sig för ett köp. Vi har som vi tidigare nämnt, ett stort utbud av nyproduktion just nu i både centrala Göteborg och utanför stadskärnan. Lägenheter som inte är helt optimala i planlösning, saknar gemensamma utrymmen, eller har höga driftkostnader, har svårare att hitta köpare. Då konkurrensen är stenhård bland byggherrarna just nu, gäller det att ha "alla rätt" i sitt projekt, för att få sålt sina bostäder inom rimlig tid för att kunna nå en försäljningsnivå som kan leda till byggstart av bostadsprojektet.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

I Malmöområdet fortsätter marknaden att hålla sig väldigt bra. Även fast utbudet stigit och antalet spekulanter avtagit på visningarna den senaste månaden så ser vi att priserna fortsatt uppåt.

På villor så har priserna stigit med ytterligare 1,3% senaste månaden. Priserna på bostadsrätter har även de stigit med 0,9%.

SEBs boprisindikator har den senaste månaden ökat och indikatorn är vid senaste mätningen 70 från föregående månads 59.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

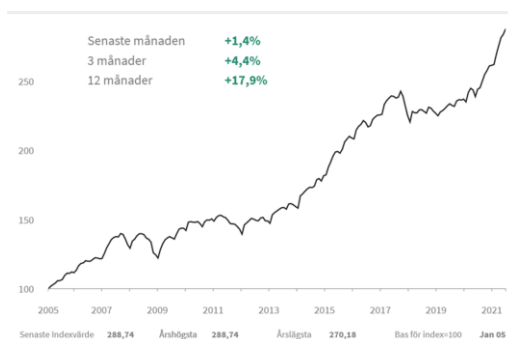
I Malmöområdet har marknaden stabiliserat sig och utbudet fortsätter att öka. På Erik Olsson fastighetsförmedling menar de att stora bostäder är mest populära. På mindre bostäder har antalet visningsspekulanter avtagit. Trots högre utbud och färre visningsbesökare ser vi att priserna har stigit på alla områden den senaste månaden.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för nyproduktion är fortfarande väldigt högt och utbudet fortsätter att minska. Under de senaste fyra veckorna har utbudet minskat med ca 150 bostäder och antalet nyproducerade bostäder som finns till salu nu (v. 25) är ca 680 bostäder. Utbudet brukar alltid minska inför sommaren för att efter semestertiden öka igen och då är det fler säljstarter som är aktuella. Antalet visningsbesökare har minskat de senaste två till tre veckorna vilket också är normalt vid denna tidpunkt på året.

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
HGX Sverige	288,74	+1,4%	+4,4%	+17,9%
Bostadsrätter Sverige	129,74	+0,8%	+2,3%	+12,1%
Stockholm	312,89	+1,0%	+2,2%	+12,2%
Göteborg	302,61	+0,8%	+1,7%	+9,0%
Malmö	305,34	+0,9%	+0,4%	+17,7%
Villor Sverige	282,25	+1,7%	+5,7%	+21,6%
Stockholm	282,00	+1,8%	+5,9%	+22,9%
Göteborg	282,50	+0,8%	+0,0%	+21,0%
Malmö	288,17	+1,3%	+0,9%	+23,8%

HOX INDEX – BOSTADSMARKNADEN FORTSÄTTER UPPÅT ÄVEN I MAJ

Prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, steg med 1,4 procent i maj. Tendensen att villapriserna stiger kraftigare än för bostadsrätter håller i sig: bostadsrättsindex steg med 0,8 procent medan villaindex steg med 1,7 procent och tolv månadersförändringen för villapriserna har nu varit över 20 procent i tre månader. Det visar tydligt hur starkt villapriserna utvecklats sedan coronapandemins start.

Priserna ökade även i alla tre storstäder, för både bostadsrätter och villor. I Stockholm ökade de med 1,0 procent för bostadsrätter och med 1,8 procent för villor. I Göteborg ökade bostadsrättsindex med 0,6 procent och villaindex med 0,8 procent. I Malmö steg index med 0,9 procent för bostadsrätter och med 1,3 procent för villor.

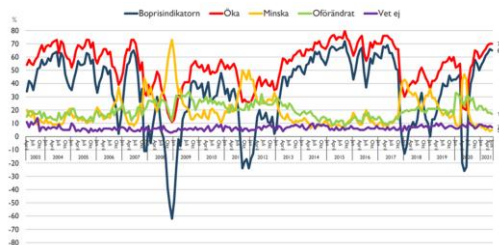
Valueguard har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrätter under första halvan av juni i Stockholm och Göteborg. Priserna går upp med 0,1 procent i Stockholm och med 0,8 procent i Göteborg jämfört med hela maj. När vi justerar för säsongeffekter ökar HOXSWE med 1,5 procent i maj. Bostadsrättsindex stiger med 1,2 procent och villaindex med 1,5 procent justerat för säsongeffekter. Att priserna stiger lika mycket efter säsongjustering ska tolkas som att säsongeffekterna är små mellan april och maj.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - LÄTTARE INBROMSNING ELLER BÖRJAN PÅ EN TVÄRTNIT?

SEB:s Boprisindikator minskar med 1 enhet i juni, från 66 till 65. På regional nivå ligger indikatorn mellan 62 och 71 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå ökar och ligger i juni på 0,47 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor stiger och ligger på 7 procent, två procentenheter högre än förra månaden. Det visar juni månads 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 ligger kvar på samma nivå som förra månaden, 70 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser det kommande året uppgår till 5 procent, en ökning med 1 enhet sedan föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser minskar en enhet till 17 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser och ligger i denna mätning på 65, vilket är en nedgång med 1 enhet från förra månaden.

- Efter fem månader av stigande förväntningar ser vi nu en lättare inbromsning bland hushållen. Den pessimistiske kanske drar slutsatsen att senaste tidens bostadsdebatt om överhettning, insiders/outsiders och stigande skulder nu får genomslag på hushållens förväntningar. Medan den optimistiske nog inte skulle dra för långtgående slutsatser av en månads nedgång. Det är trots allt fortfarande 7 av 10 svenskar som tror på stigande bostadspriser det närmaste året, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,47 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 0,47 procent. Det är en ökning med 0,07 procentenheter jämfört med föregående månad.

- Det fortsätter att finnas en tydlig "mismatcha" mellan hushållens och Riksbanken syn på reporäntans framtid. Riksbanken har varit tydliga med att nollräntan kommer att bestå under hela prognosperioden, fram till mitten av 2024. Hushållen är däremot konsekventa och ligger tydligt högre än Riksbanken. Möjligen är det en ökad inflationsoro och nu återöppnandet av Sverige som spökar i hushållens räntetankar, säger Américo Fernández.

Sju procent av hushållen planerar att binda räntan

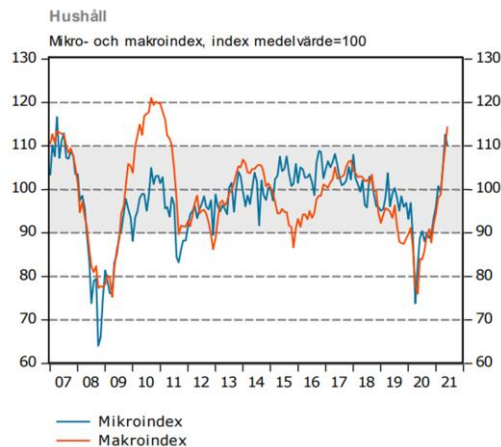
Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 7 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en ökning med 2 procentenheter

sedan förra månaden (5 procent). Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån minskar 1 enhet från föregående månad till 22 procent, och andelen som uppger att de har bunden ränta ökar med 1 procentenhet till 28 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån ligger kvar på samma nivå som föregående månad, 18 procent.



Boprisindikatorn stiger i Skåne, Norrland samt i Stockholm

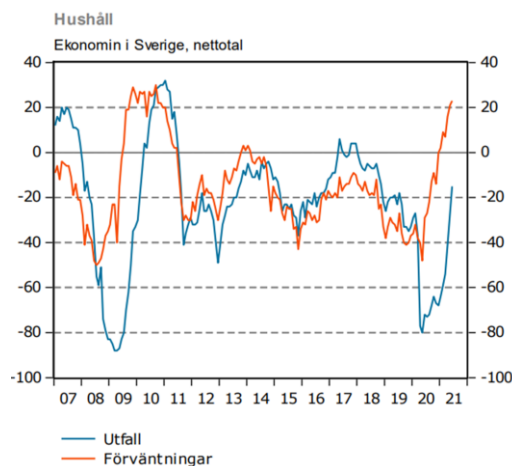
I juni ökar indikatorn i hälften av regionerna. I Skåne ökar Boprisindikatorn med 11 enheter från 59 till 70, i Norrland ökar den med 6 enheter till 71 och i Stockholm ökar den från 58 till 62. I Svealand utom Stockholm ligger indikatorn kvar på samma nivå som föregående månad, 66 enheter. Det är endast i Östra och Västra Götaland som indikatorn minskar. I Östra Götaland med 7 enheter till 64 och i Västra Götaland med 4 enheter till 66.



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - HUSHÅLLEN PLANERAR FÖR KAPITALVARUINKÖP

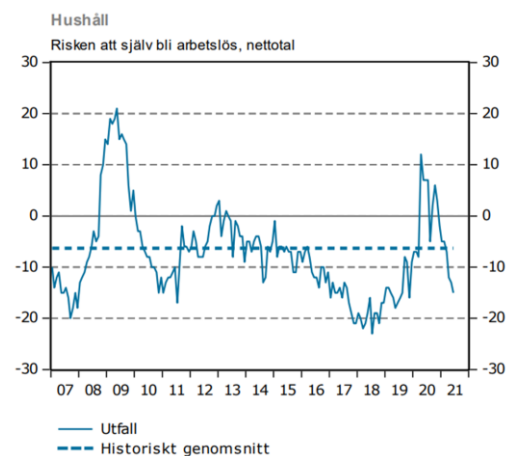
Hushållens konfidensindikator föll tillbaka något, från 112,2 i maj till 109,4 i juni. När indikatorn steg jämförelsevis mycket i föregående mätning var hushållens syn på den egna ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan den fråga som bidrog mest till ökningen i indikatorn. I juni är det samma fråga som påverkar indikatorns förändring mest, men denna gång i negativ riktning. Hushållens förväntningar på den svenska ekonomin på tolv månaders sikt förbättrades ytterligare något och är nu den starkaste frågan i indikatorn.

Liksom konfidensindikatorn föll mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, tillbaka. Däremot steg makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, med nästan 5 enheter och visar på ett mycket starkt läge. Förväntningarna på arbetslösheten förbättrades för sjunde månaden i rad och bidrog mest till uppgången i makroindex i juni. Andelen hushåll som tror att arbetslösheten ska minska är klart större än andelen som tror att den ska öka och nettotalet för



frågan är nu det lägsta uppmätta på över 20 år. Hushållens syn på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan förbättrades och ligger därmed nära det normala. Det är fortsatt ovanligt många hushåll som säger att deras egen ekonomiska situation är sådan att de sparar. Under de kommande tolv månaderna tror även betydligt fler hushåll än normalt att de kommer att kunna spara något. Samtidigt är det ungefär lika många hushåll som planerar att öka sina inköp av kapitalvaror kommande tolv månader som de som tror på en minskning. Historiskt brukar hushållen anta att deras kapitalvaruinköp kommer att minska.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt sjönk, från 4,7 procent i maj till 4,3 procent i juni. Samtidigt har förväntningarna på den rörliga bostadsräntan justerats upp på samtliga tidshorisonter.





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

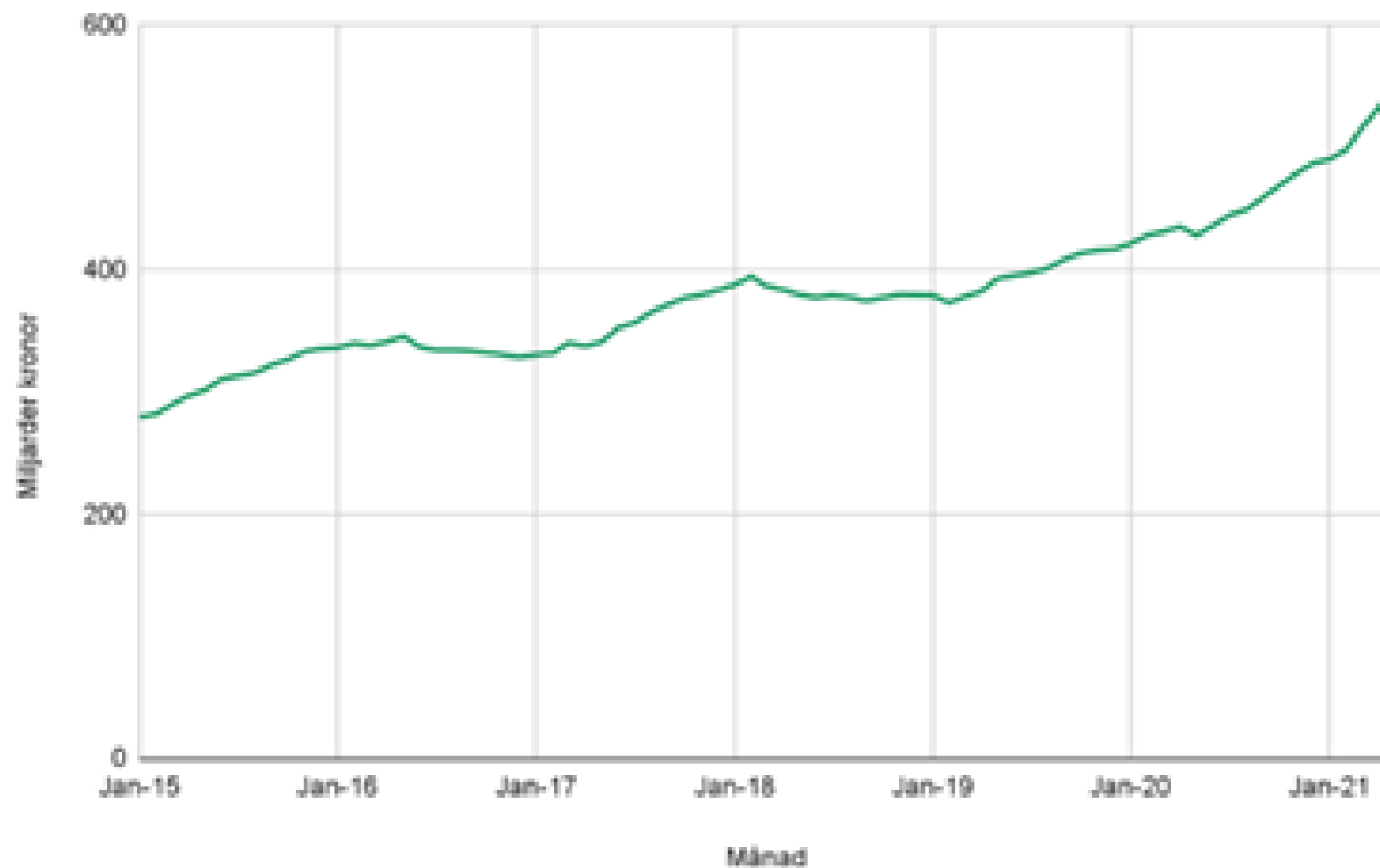


ODINGSGATAN 2
411 03 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se



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

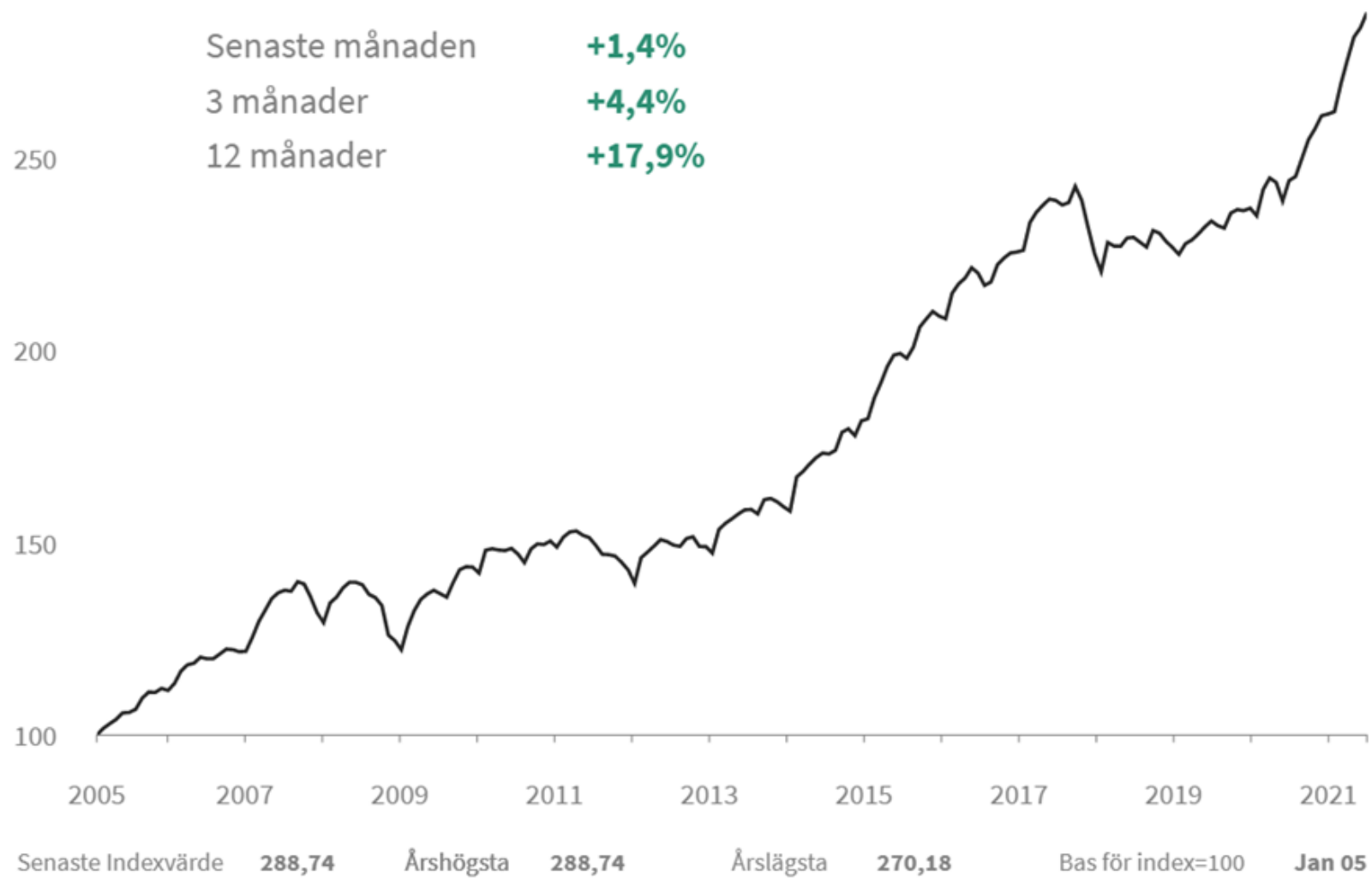
Omsättning på bostadsmarknaden rullande 12 månader (Mdkr)



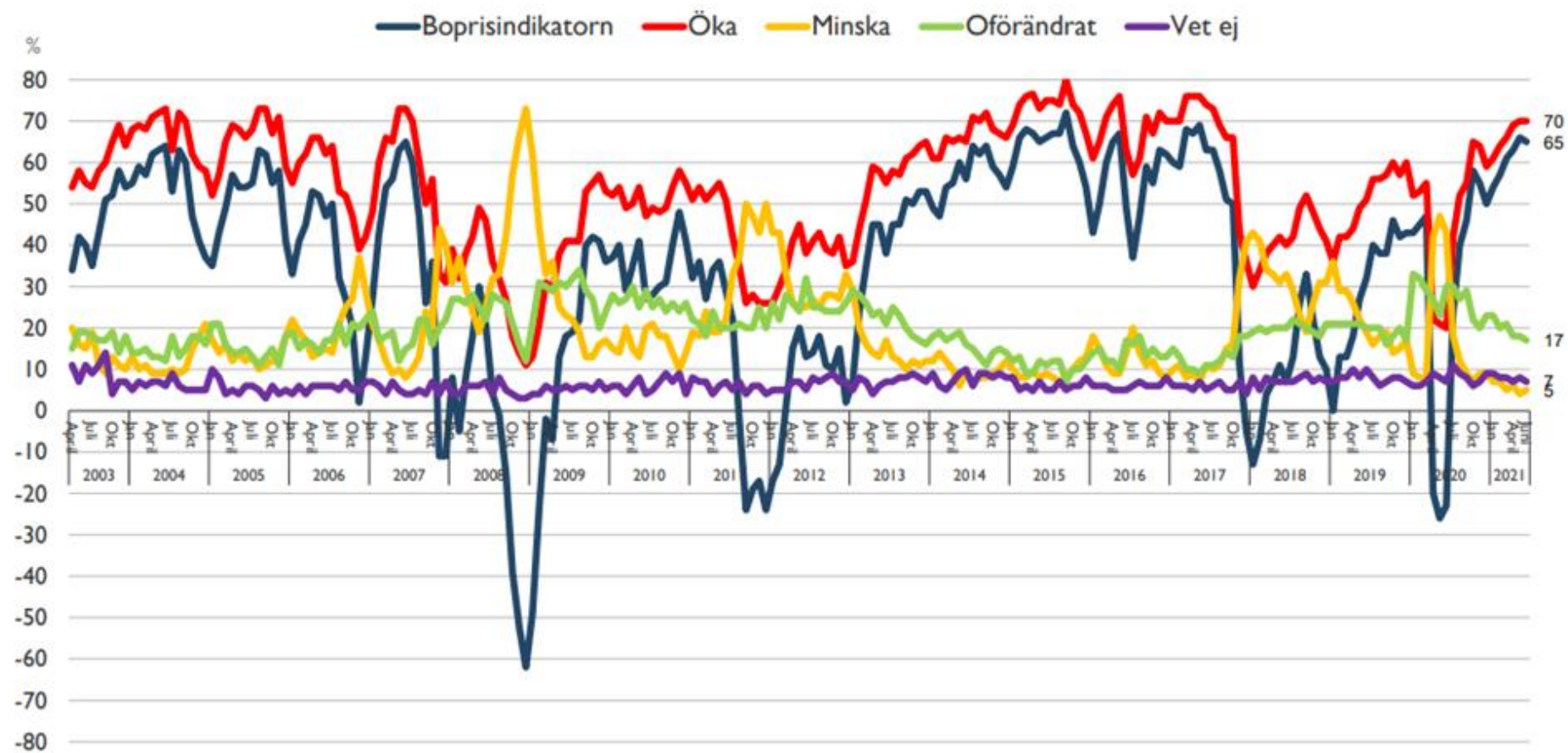
Antalet lägenheter på Hemnet under juni 2021

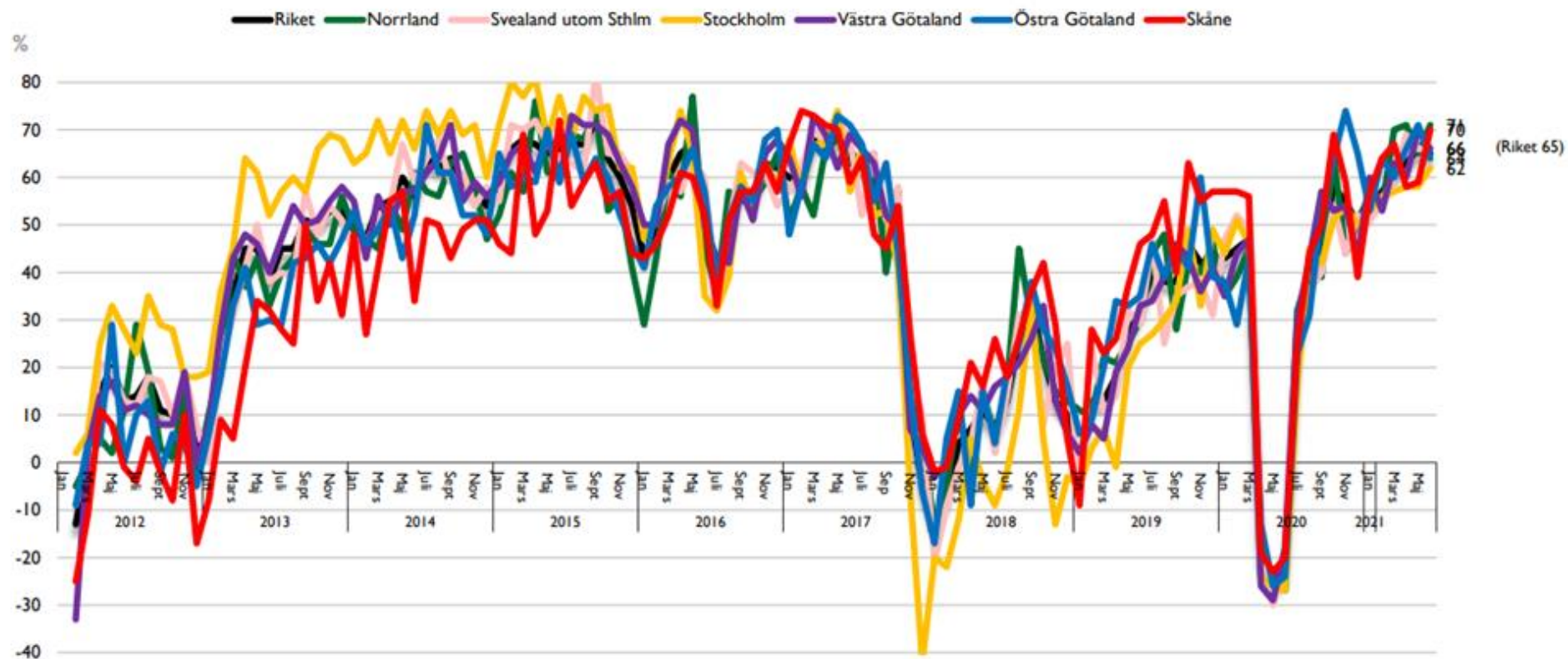
LÄN	ANTAL 2019	ANTAL 2020	ANTAL 2021	FÖRÄNDRING 1 ÅR	FÖRÄNDRING 2 ÅR
Blekinge Län	43	45	75	67%	74%
Dalarnas Län	107	131	127	-3%	19%
Gotlands Län	29	37	27	-27%	-7%
Gävleborgs Län	90	130	125	-4%	39%
Hallands Län	107	95	99	4%	-7%
Jämtlands Län	68	80	100	25%	47%
Jönköpings Län	123	131	142	8%	15%
Kalmar Län	71	80	87	9%	23%
Kronobergs Län	61	67	80	19%	31%
Norrbottens Län	76	91	81	-11%	7%
Skåne Län	754	978	1062	9%	41%
Stockholms Län	2005	2695	2874	7%	43%
Södermanlands Län	129	171	171	0%	33%
Uppsala Län	233	309	322	4%	38%
Värmlands Län	99	108	122	13%	23%
Västerbottens Län	124	155	140	-10%	13%
Västernorrlands Län	135	127	150	18%	11%
Västmanlands Län	183	187	199	6%	9%
Västra Götalands Län	936	1020	1049	3%	12%
Örebro Län	130	138	157	14%	21%
Östergötlands Län	225	221	217	-2%	-4%
Riket	5730	6997	7408	6%	29%

Källa: Hemnet. Perioden gäller publicerade lägenheter v22-24 respektive år



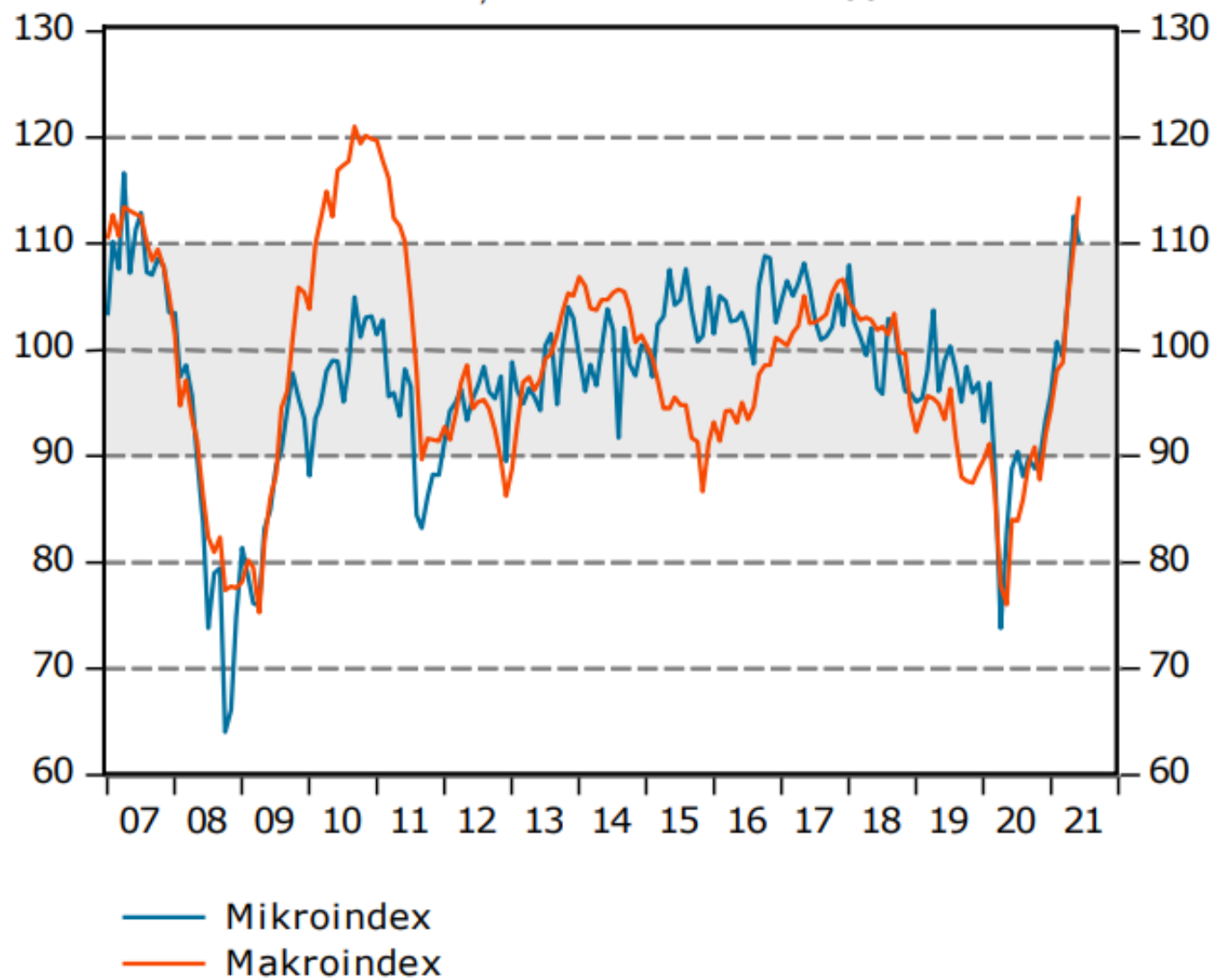
Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	288,74	+1,4%	+4,4%	+17,9%
Bostadsrätter Sverige	329,74	+0,8%	+2,3%	+12,1%
Stockholm	312,89	+1,0%	+2,2%	+12,3%
Göteborg	362,61	+0,6%	+1,7%	+9,0%
Malmö	305,34	+0,9%	+4,4%	+17,7%
Villor Sverige	282,25	+1,7%	+5,7%	+21,4%
Stockholm	282,00	+1,8%	+3,9%	+22,9%
Göteborg	282,50	+0,8%	+6,0%	+21,0%
Malmö	268,27	+1,3%	+4,9%	+23,8%





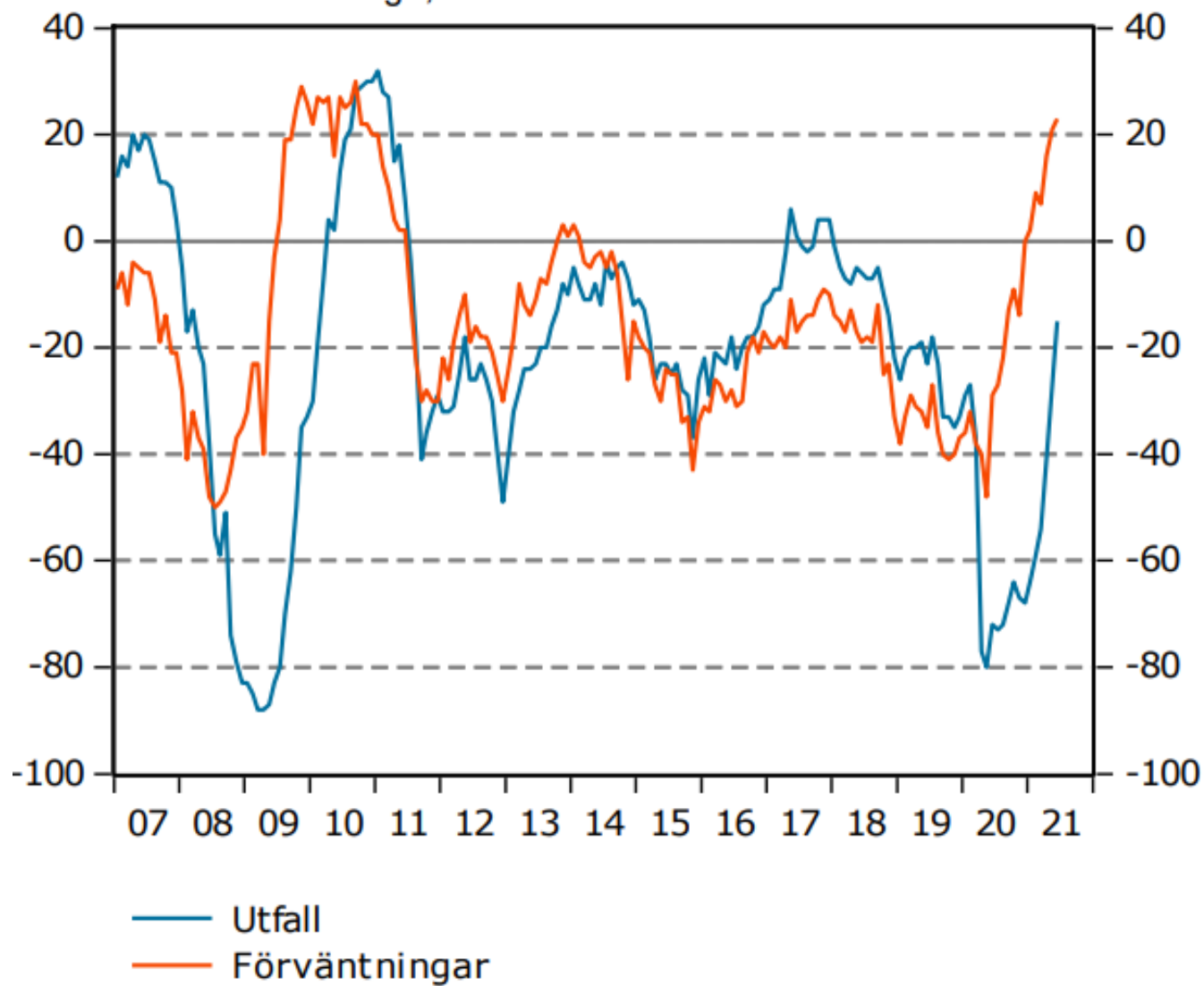
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



Hushåll

Ekonomi i Sverige, netttotal



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

