

Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för maj. 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 MAJ 2021

### ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

#### FI: Ohållbar prisuppgång på bomarknaden

Nuvarande prisuppgång på bostadsmarknaden är "ohållbar" i längden. Det sade FI:s chefsekonom Henrik Braconier vid en pressträff på tisdagen där han presenterade FI:s nya stabilitetsrapport.

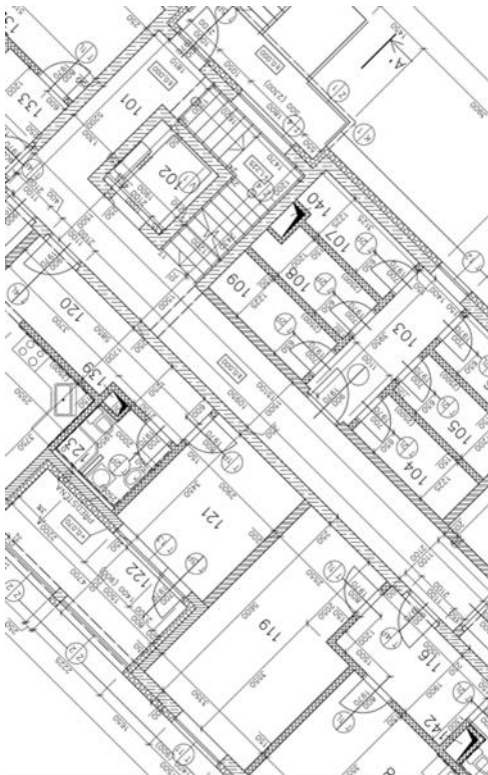
Han konstaterade att bostadspriserna nu stiger snabbt, tack vare ökad efterfrågan på större boende till följd av hemarbete, låga räntor och minskad annan konsumtion.

"Det finns nog också ett visst inslag av att det här drivs av förväntningar, men det är svårt att sätta fingret på. I längden är den här utvecklingen ohållbar och det finns en risk för att priserna kan falla" sade han.

Han sade att avgörande för den framtida prisutvecklingen blir hur permanent den ökade efterfrågan på större bostäder kommer att visa sig vara efter pandemin.

#### Handelsbanken sänker också kalkylräntan på bolån

Även Handelsbanken (SHB) sänker nu kalkylräntan som används vid beviljning av bolån till 6 procent. Det framgår av ett pressmeddelande.



Skandia meddelade i förra veckan om en sänkning till 6 procent. Redan inför förra sommaren sänkte SEB och SBAB kalkylräntan till 6 procent. Enligt DI har även Swedbank och Länsförsäkringar 6 procent i sina kalkyler.

Niklas Magnusson, pressansvarig på SEB, angav för DI att sänkningen i april i fjol gjordes till följd av bankens "långsiktiga bedömningar av räntemiljön och bolåneräntorna".

### **SHB: Prisuppgången på bomarknaden bromsar in i höst**

Pandemin och hemarbete har ökat efterfrågan på större bostäder samtidigt som de som redan bor stort avvaktar med att sälja. Detta har gjort bostadsmarknaden glödhet, särskilt villamarknaden.

Prisuppgången bromsar nu in något i höst, men priserna fortsätter upp och villor kan utvecklas starkast även framöver. Det bedömer Handelsbanken i sin nya fastighetsrapport

"Vi tror att prisuppgången bromsar in något under hösten, drivet av att objekt till salu återgår till en mer normal nivå samtidigt som efterfrågan hålls tillbaka av de allt mer uppdrivna priserna och att hushållen återgår till mer normala konsumtionsmönster", säger Handelsbankens chefekonom Christina Nyman.

Bankens prognos är att bostadspriserna stiger 12 procent i år (januari – december) och 5 procent under 2022.

Även på lite längre sikt räknar de med att villor kommer att gå starkare än lägenheter.

Befolkningstillväxten ser ut att mattas av tydligt, men andelen äldre ökar och de bor i allt högre grad kvar i sina villor. Samtidigt ökar också andelen i barnafödande ålder.

"Samtidigt som den totala bostadsbristen kan komma att gradvis mattas ser vi framför oss ett fortsatt begränsat byggande av småhus, då bristen på byggbar mark i attraktiva lägen är stor. Det kan bidra till att priset på villor även kommande år, bortanför mer tillfälliga effekter av pandemin, kan komma att öka snabbare än lägenheter", skriver Handelsbanken.



### **STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN**

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg svagt i april med 0,1 procent jämfört med föregående månad. Index för villor sjönk med -0,1 procent.

I Stockholm ligger SEB:s Boprisindikator kvar på samma nivå som föregående månad, 58.

### **STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Stockholmsmarknaden verkar prismässigt ha planat ut på en hög nivå. Det är relativt normalt för årstiden då vårens ankomst brukar ha en lugnande effekt på marknaden. Det är dock fortsatt mycket högt tryck på villor och större lägenheter från tre rum och uppåt. Andelen bostäder som säljs innan den allmänna visningen är nu över 25% i vissa områden. Det ställer krav på att köparna är pålästa och beslutsmässiga i mycket tidigt skede.

### **STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Svårigheten för spekulanterna att hinna med successionsmarknaden gör att fler söker sig till nyproduktionen med fasta priser. Framtidstron är så stark att allt fler spekulanterna nu vågar köpa bostäder med tillträde om 2-3 år.

I de projekt vi konverterar från bokning till bindande avtal har vi få avhopp och i de fall bokningen inte kan fullföljas hittar vi snabbt nya köpare.

Spekulanterna i det högre prisspannet har tydliga krav på sin nästa bostad men är också beredda att betala när bostaden har det de eftersöker.

### **GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN**

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 0,3 procent jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 2,5 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna steg rejält med 10 enheter från 60 till 70.



### **GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stort. Utbudet ökar något, men absorberas av den starka efterfrågan. Försäljningsvolymen är hög och många bostäder säljs innan huvudvisningen. Den genomsnittliga villaaffären tar bara 18 dagar. Villapriserna har gått upp med nästan 23 procent senaste året. Och bostadsrätterna har stigit 9,1 procent under samma period.

Villor säljs i rasande takt. Bostadsmarknaden är glödhet i Göteborg och verkar inte vara på väg att svalna. I april ökade priserna ytterligare – bostadsrätterna i Göteborg steg med 0,3 procent och villor med 2,5 procent, enligt Valueguards prisindex Hox. Under första halvan av maj fortsatte prisökningen på bostadsrätter i Göteborg med 1,2 procent.

Den genomsnittliga villan i Storgöteborg har ökat 220 procent bara sedan 2005, enligt Svensk Mäklarstatistik.

Medelpriset för en villa ligger nu på 5 827 000 kr i Stor-Göteborg. För bostadsrätter är medelpriset 49 177 kr/kvm och i centrala Göteborg ligger bostadsrättspriserna på 67 263 kr/kvm.

Ett stickprov På Hisingen/Lindholmen, ligger priserna i snitt på 64.315 kr/kvm, snittyta: 58 kvm, månadsavgift: 3.613 kr/mån, baserat på 63 försäljningar under de 16 senaste månaderna.

### **GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Nyproduktionen ökar kraftigt i Göteborg, speciellt i de centrala delarna. Vi har aldrig haft en sådan stor nyproduktionsvolym samtidigt någon gång i Göteborg, åtminstone inte de senaste 50 åren.

Hela sju bostadsprojekt försäljningsstartas nu eller under sommaren, samtidigt, i snitt 120 lgh/projekt i centrum. Då har vi inte räknat med höstens säljstarter och säljstarterna utanför centrum. På Hisingen, Eriksberg och Lindholmen startades tre stora projekt samtidigt, nu i maj, om 125 lgh/projekt.

Detta gör att många spekulanter har mycket att välja mellan och det tar längre tid att besluta sig för att köpa bostad. Vi får förmodligen ett överutbud av nyproduktion under en tid framöver. Det gäller att varje byggherre erbjuder något speciellt, då priserna är i det övre spannet i varje projekt. Frågan är om

marknaden kan absorbera så mycket nyproduktion samtidigt? Spännande att se hur flyttströmmarna kommer att bli, när så stora projekt startas samtidigt.

Vi har fortfarande större efterfrågan på stora lägenheter än för mindre. Och efterfrågan på småhus är oändlig.



### **MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN**

Det låga utbudet på villor har lett till att priserna även denna månad stigit och detta med 2,2 %. På bostadsrätter har det också stigit, 1,7% i centrala Malmö och 1,3% i ytterområdena. SEBs boprisindikator har däremot sjunkit. Indikatorn har i april månad sjunkit till 58 från föregående månads 67.

### **MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN**

I Malmöområdet fortsätter marknaden att hålla sig lika stark som tidigare. Även fast utbudet stigit den senaste månaden ser vi att intresset på visningarna är fortsatt stort och att tempot ej avtagit. Även fast utbudet på villor har ökat har priserna stigit med 1,3% senaste månaden. Priserna på bostadsrätter har även de stigit, i centrala Malmö med 1,7 % och i ytterområdena med 1,9 %.

Enligt Erik Olsson Fastighetsförmedling säljs det fler bostäder än någonsin och tempot ser ej ut att avta. Trots att utbudet på bostadsrätter och villor har ökat har det varit många visningsbesökare samt snabba försäljningar.

### **MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

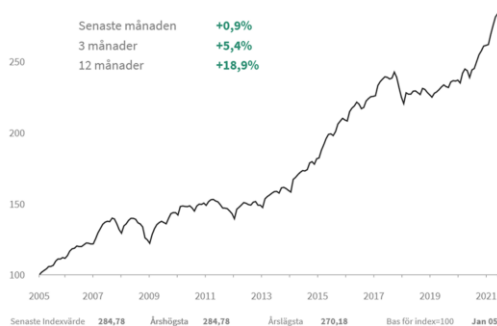
Intresset för nyproduktion är fortfarande väldigt högt och det märks på visningarna där vi ser allt fler visningsbesökare än tidigare.

Utbudet fortsätter att minska och allt fler söker sig till nyproducerade bostäder som ett resultat av allt fler budgivning på successionsbostäder.

Intresset är väldigt stort för projekten och det säljs bostäder kontinuerligt i snabbare takt än det gjort tidigare.

## 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
HOX Sverige	284,78	+0,9%	+5,4%	+18,9%
Bostadsrätter Sverige	327,07	+0,5%	+3,1%	+12,3%
Stockholm	309,83	+0,5%	+2,0%	+12,2%
Göteborg	340,61	+0,3%	+2,0%	+9,1%
Malmö	302,67	+2,3%	+6,0%	+18,7%
Villor Sverige	277,48	+1,3%	+6,8%	+23,0%
Stockholm	277,09	-0,1%	+6,0%	+23,4%
Göteborg	280,22	+2,0%	+5,7%	+22,0%
Malmö	264,93	+1,3%	+10,0%	+26,0%

## HOX INDEX – POSITIV MEN AVMATTANDE TREND PÅ BOSTADSMARKNADEN I APRIL

Prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, steg med 0,9 procent i april. Bostadsrättsindex steg med 0,5 procent och villaindex steg med 1,1 procent. I Stockholm stod priserna i stort sett stilla, med en ökning på 0,1 procent för bostadsrätter och en nedgång med 0,1 procent för villor. I Göteborg ökade bostadsrättsindex med 0,3 procent och villaindex med 2,5 procent. I Malmö steg index med 2,1 procent för bostadsrätter och med 1,3 procent för villor.

Valueguard har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrätter under första halvan av maj i Stockholm och Göteborg. Priserna går upp med 1,6 procent i Stockholm och med 1,2 procent i Göteborg jämfört med hela april

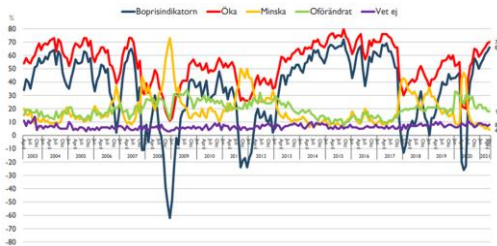
Justerat för säsongeffekter ökar HOXSWE med 0,9 procent i april. Bostadsrättsindex och villaindex stiger ungefär lika mycket justerat för säsongeffekter. Att priserna stiger lika mycket efter säsongjustering ska tolkas som att säsongeffekterna är små mellan mars och april. Första kvartalet steg priserna kraftigt på bostadsmarknaden i Sverige, med en uppgång på 7,4 procent mellan december och mars. Detta drevs av villapriserna som steg med 9,0 procent under perioden, nästan det dubbla mot bostadsrätterna. Jämfört med första kvartalet är prisökningen i april måttlig. Denna avmattning är emellertid i linje med hur det brukar se ut under våren, att det stiger kraftigt under första kvartalet och sedan saktar in.

## SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLEN TROR PÅ ÄNNU HÖGRE BOSTADSPRISER

SEB:s Boprisindikator fortsätter att öka och stiger ytterligare 3 enheter i maj, från 63 till 66. På regional nivå ligger indikatorn mellan 58 och 71 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå minskar markant och ligger i maj på 0,40 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor stiger och ligger på 5 procent, två procentenheter högre än förra månaden. Det visar maj 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 ökar med 1 procentenhet från förra månaden till 70 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser det kommande året uppgår till 4 procent, en minskning med 2 enheter sedan föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser ligger kvar på 18 procent, samma nivå som förra månaden. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 66, vilket är en uppgång med 3 enheter från förra månaden.

– Bostadspriserna rusar för närvarande och 7 av 10 svenskar tror att de fortsätter stiga det närmaste året. Bara 4 procent tror på fallande priser vilket är den lägsta nivån som uppmäts i Boprisindikatorns 18-åriga historia. Dagens Boprisindikator på 66 ger stöd för fortsatta prisuppgångar och är bara 6 enheter lägre än rekordnoteringen 72 från september 2015, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson.

## Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,40 procent om ett år

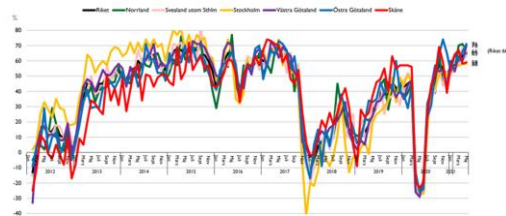
På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att ligga på 0,40 procent. Det är en markant minskning med 0,13 procentenheter jämfört med föregående månad.

– Det är intressant att hushållens reporänteförväntningar vänder nedåt i maj. Det finns en diskussion om risken för högre inflation och högre räntor och tidigare i år såg det ut som att hushållens ränteförväntningar var på väg uppåt. Nu vänder förväntningarna alltså nedåt även om det fortfarande är långt ner till analytikernas och Riksbankens egen prognos för ränteutvecklingen, säger Jens Magnusson.

## Fem procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 5 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en ökning med 2 procentenheter sedan förra månaden (3 procent). Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån

ligger kvar på samma nivå som föregående månad, 23 procent, och andelen som uppger att de har bunden ränta minskar med 1 procentenhet till 27 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån ökar med 3 enheter till 18 procent.

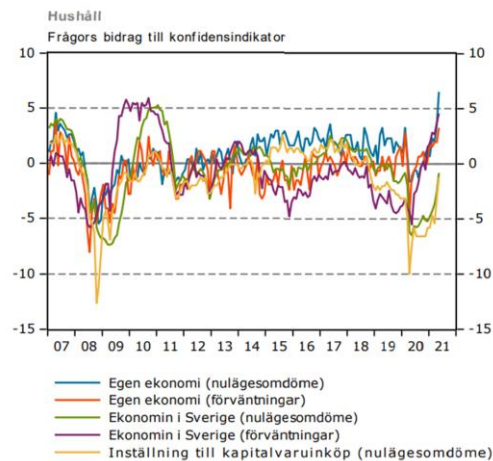


### Boprisindikatorn stiger i Västra och Östra Götaland samt i Skåne

I maj ökar indikatorn i hälften av regionerna. I Västra Götaland ökar Boprisindikatorn med 10 enheter från 60 till 70, i Östra Götaland ökar den med 5 enheter till 71 och i Skåne ökar den från 58 till 59. I Stockholm ligger indikatorn kvar på samma nivå som föregående månad, 58. Det är endast i Norrland och Svealand utom Stockholm som indikatorn minskar. I Norrland med 6 enheter till 65 och i Svealand utom Stockholm med 3 enheter till 66.

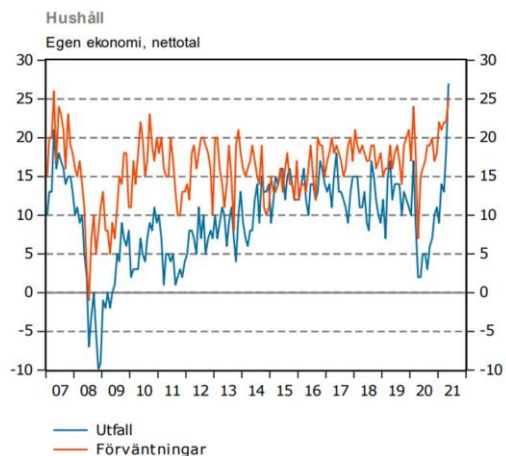
### HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - HÖGA INFLATIONSFÖRVÄNTNINGAR

Hushållens konfidensindikator steg mycket kraftigt med 8,7 enheter till 112,3 och pekar därmed på ett mycket starkare stämningläge än normalt. Sedan 1996 har konfidensindikatorn stigit med som mest med 8,8 enheter under en enskild månad, vilket var direkt efter indikatorns bottennotering vid finanskrisen 2009. Samtliga ingående frågor i indikatorn stärktes och bidrog till uppgången i maj. Mest stärktes synen på den egna ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan, som även är den fråga som bidrar mest till indikatorns höga nivå.



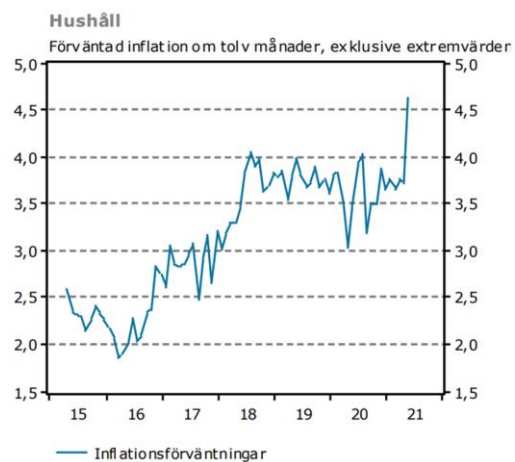
Både mikro- och makroindex fortsatte uppåt i maj och mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, är nu betydligt starkare än normalt. Både förväntningarna på den svenska ekonomin på tolv månaders sikt och förväntningarna på arbetslösheten i Sverige är betydligt mer optimistiska än normalt. Det är första gången sedan 2017 som fler hushåll tror att arbetslösheten kommer att minska jämfört med de som tror på en ökning. Fler hushåll än normalt uppger även att den egna arbetslöshetsrisken har minskat.





Hushållens planer på egna inköp av kapitalvaror kommande tolv månader är fortsatt något negativa och ligger nära det historiska genomsnittet. Alla tre frågor om hushållets sparande är däremot mycket starka. Andelen hushåll som tror sig kunna spara något under de närmaste tolv månaderna är lika stor som i april och tangerar därmed det högsta uppmätta i frågan någonsin.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt steg rejält, från 3,7 procent i april till 4,7 procent i maj. Detta är de klart högsta inflationsförväntningarna som har uppmätts sedan april 2015 då Konjunkturinstitutet ändrade metod för att beräkna hushållens inflationsförväntningar. Den rörliga bostadsräntan förväntas uppgå till 2,45 procent på ett års sikt, en viss nedjustering från föregående månad då motsvarande siffra var 2,50 procent.





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.

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)



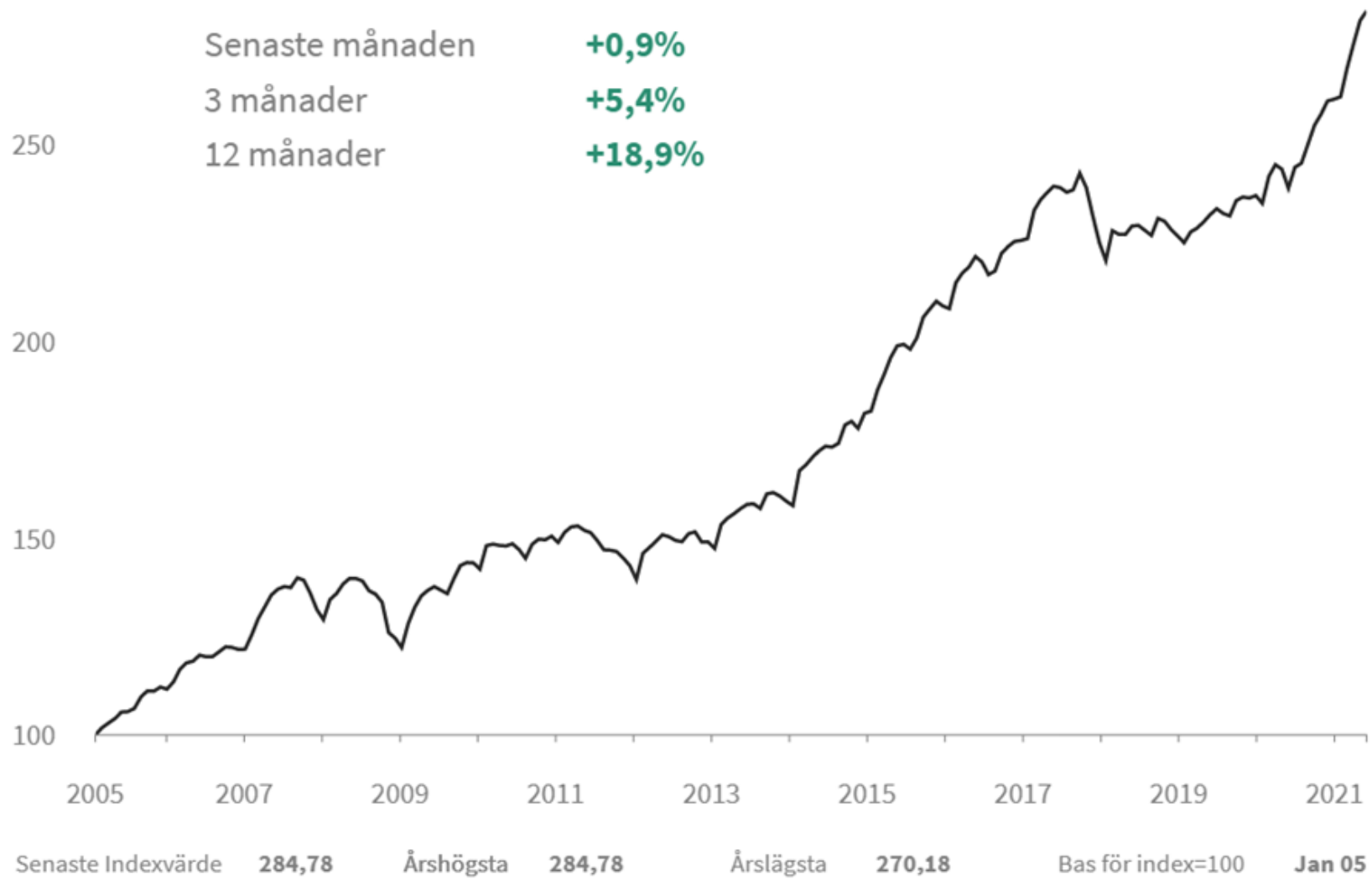
ODENGATAN 82  
113 22 STOCKHOLM  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)



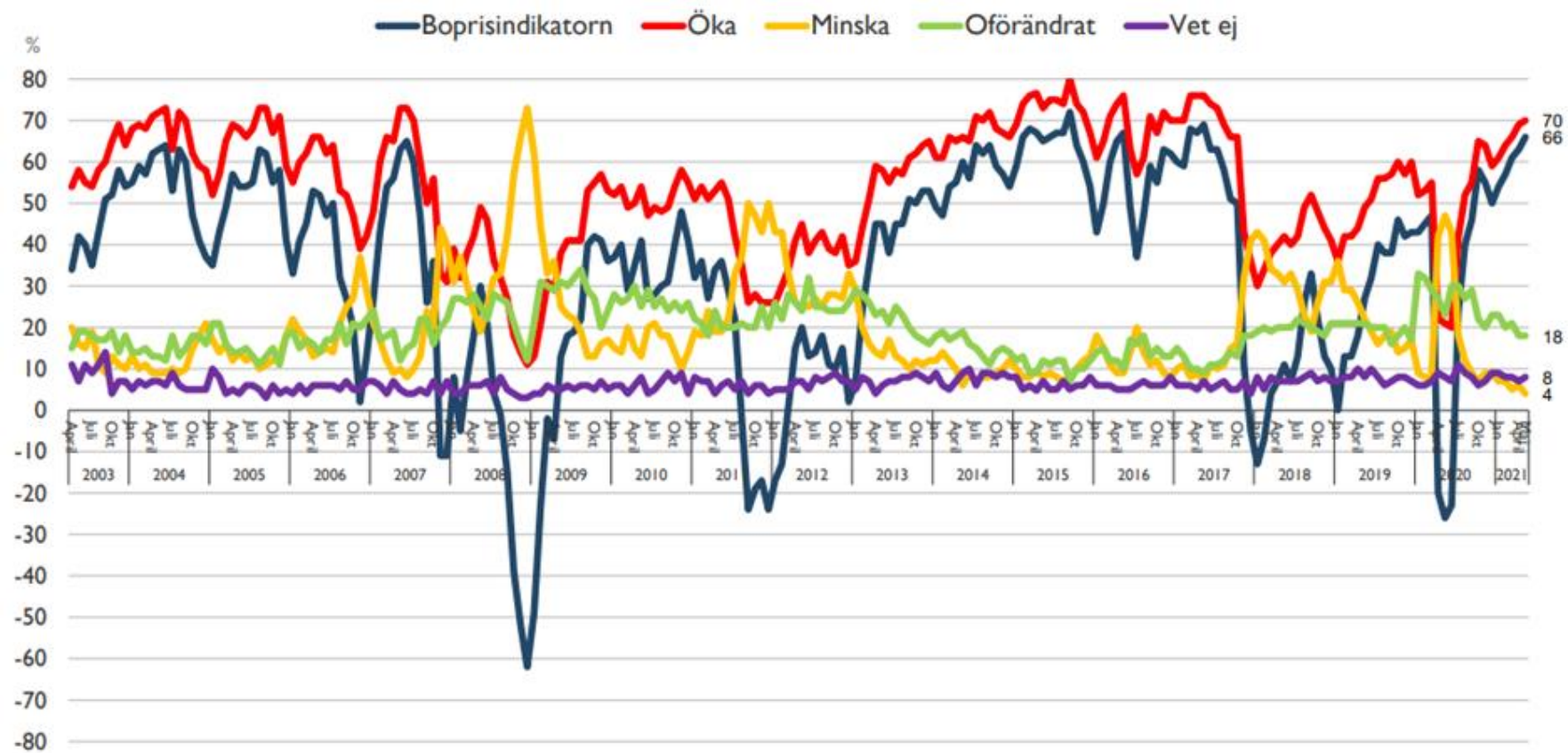
ODINGSGATAN 2  
411 03 GÖTEBORG  
072-200 75 70  
[marie.guregard@nyttthem.se](mailto:marie.guregard@nyttthem.se)

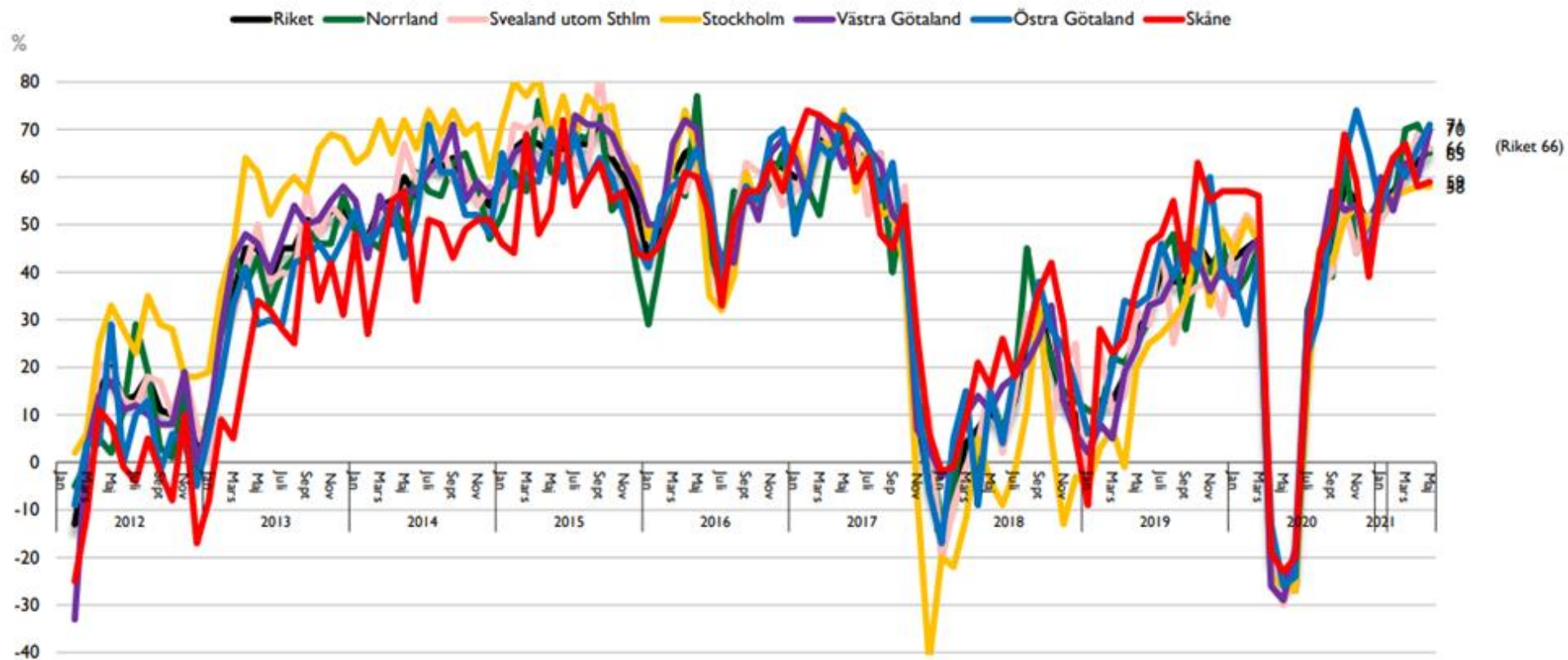


SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34  
211 43 MALMÖ  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)



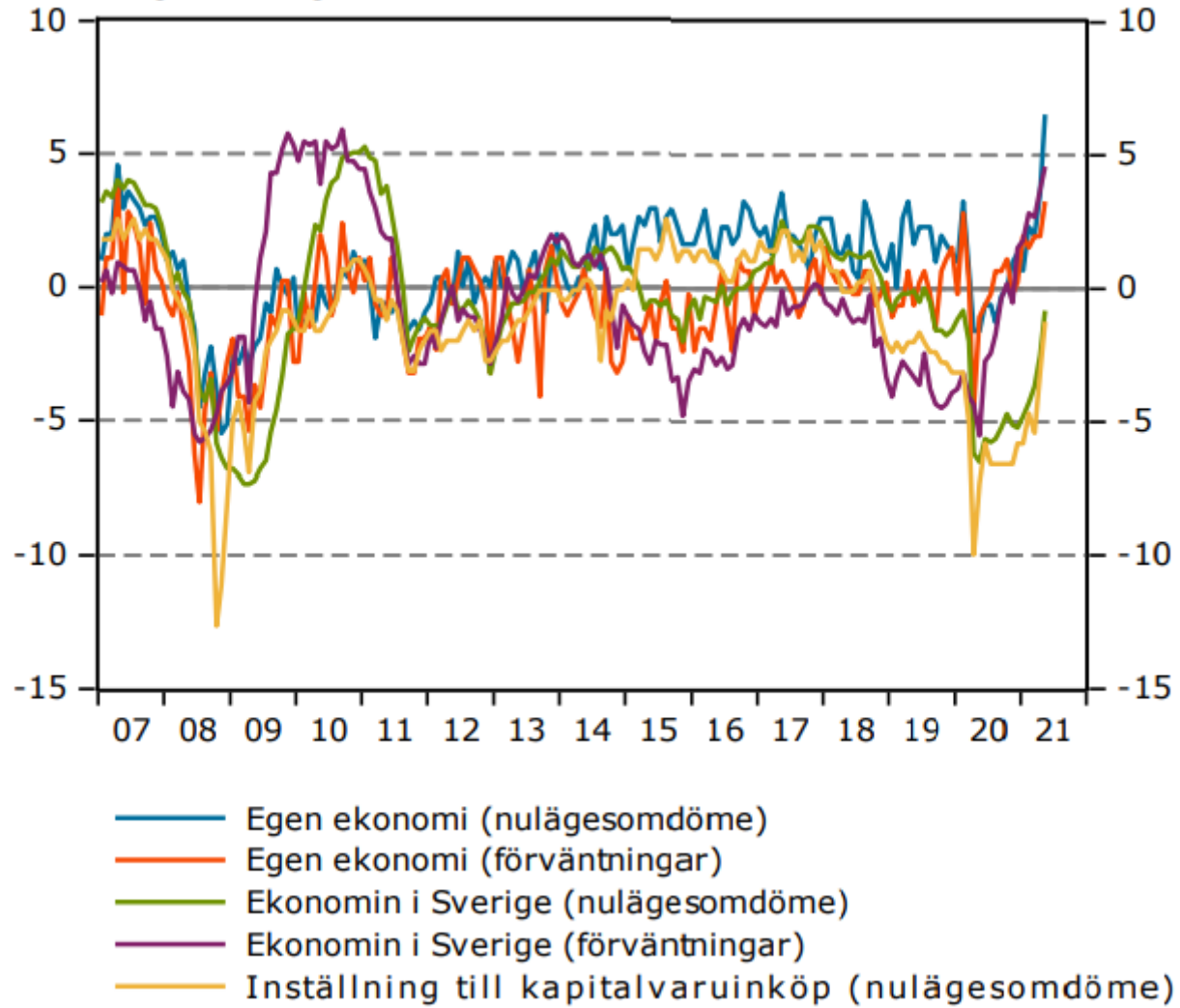
Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	284,78	+0,9%	+5,4%	+18,9%
<b>Bostadsrätter Sverige</b>	327,07	+0,5%	+3,1%	+12,3%
Stockholm	309,83	+0,1%	+2,6%	+12,2%
Göteborg	360,61	+0,3%	+2,6%	+9,1%
Malmö	302,47	+2,1%	+6,0%	+18,7%
<b>Villor Sverige</b>	277,48	+1,1%	+6,8%	+23,0%
Stockholm	277,09	-0,1%	+6,6%	+23,4%
Göteborg	280,22	+2,5%	+5,7%	+22,6%
Malmö	264,93	+1,3%	+10,0%	+26,6%





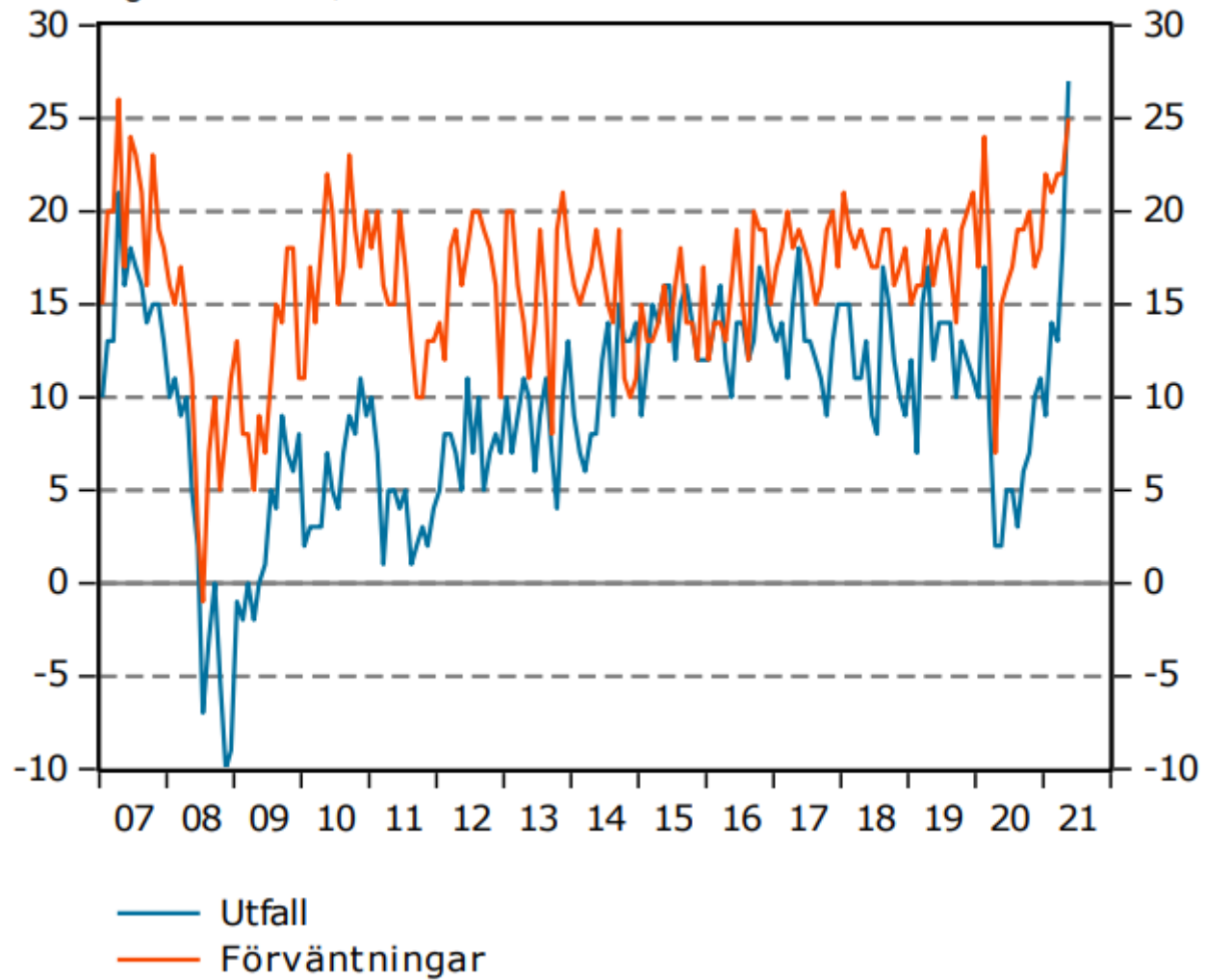
## Hushåll

Frågors bidrag till konfidensindikator



## Hushåll

Egen ekonomi, netttotal





## Hushåll

Förväntad inflation om tolv månader, exklusive extremvärden

