



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för mars. 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 MARS 2022

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

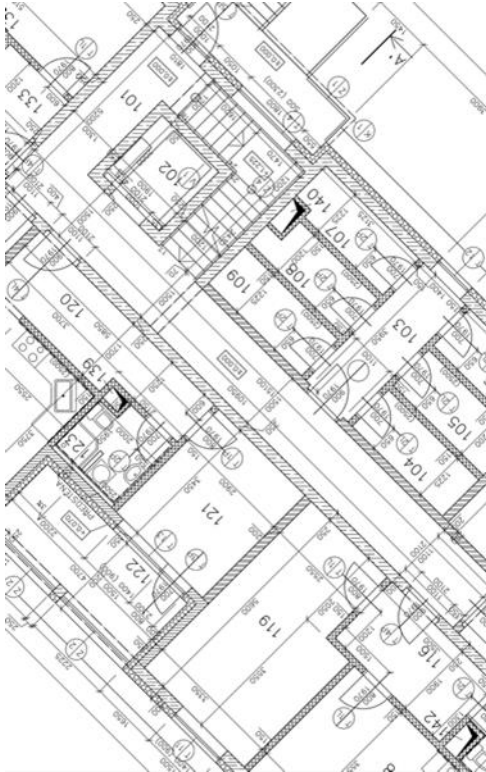
Ukrainakrigets påverkan på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden har stigit med 9,7 procent det senaste året, enligt Valueguards HOX-index.

Bostadsrätter är upp cirka 9 procent, och priserna för villor har stigit med 10 procent under samma period. Samtidigt visar statistiken att det finns tecken på en vändning, där bostadspriserna i Stockholm vände nedåt under första halvan av mars, en nedgång som dock var marginell. Tydligare trendsifte kunde vi se i SEB-bostadsindikator. Den minskade med 16 enheter i mars, från 45 till 29. I Stockholm minskade den ännu kraftigare, från 55 till 29.

Hur bostadsmarknaden utvecklats under mars månad vet vi först en bit in i april då statistiken börjar komma in men redan nu kan vi se att marknaden reagerar på oron i omvärlden samt spekulationerna om att bostadsräntorna är på väg upp i ganska snabb takt. Det i kombination med generellt ökande levnadskostnader har dämpat tron på framtida bostadsprisökningar.

För tillfället verkar de flesta experter överens om att bostadspriserna inte står inför någon större nedgång så länge som arbetslösheten inte ökar eller att Ukrainakriget eskalerar.



"Bostadsräntorna är på väg upp ganska snabbt nu, och det är en faktor som definitivt kommer att påverka prisutvecklingen", säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Stigande räntor, högre energipriser och ett större utbud av bostäder är faktorer som kan komma att dämpa prisutvecklingen på bostadsmarknaden under den närmaste tiden.

Men för att vi ska få se ett kraftigt fall på bostadsmarknaden krävs det mer än högre räntor, säger Robert Boije.

"Jag tror på ganska stillastående priser när vi har summerat det här året. Räntorna kommer att ha en dämpande effekt, men för ett riktigt ras behöver vi en kraftigt ökande arbetslöshet. Säg att Ukraina-Ryssland konflikten eskalerar och orsakar högre inflation, urholkade realinkomster, leveransproblem och så vidare – att det blir en snöbollseffekt, då kanske man skulle kunna spå ett ras – men annars tror jag inte det."

Att bostadsmarknaden ska fortsätta uppåt i samma takt som vi sett de senaste åren är tveksamt, säger Robert Boije men poängterar samtidigt att det var få som förutspådde prisrallyt till följd av pandemin.

"Kombinationen av högre elpriser och högre räntor borde verka rejält dämpande för bostadspriserna. Men under pandemin steg priserna jättemycket – trots att räntan inte sjönk något samtidigt som arbetslösheten ökade. Det berodde ju på att hushållen värderade upp sitt boende. Det man kan fundera lite på i den här situationen är om Ukrainakriget kan ge en liknande effekt, att man värderar boendet högt igen."



Nyproduktionsmarknaden

Nyproduktionsmarknaden följer generellt successionmarknaden, även om det kan vara några månaders förskjutning. Undantaget är när osäkerheten om framtiden är stor. Köp av nyproduktion där tillträdet ligger upp till två år bort bygger på att marknadutsikterna är positiva eller åtminstone neutrala. Osäkerhet är därmed nyproduktionsmarknadens evige antagonist.

Nu börjar osäkerheten öka efter en period av stark framtidstro. Följden av det blir att vissa spekulanter väljer att avvakta. Det gäller främst de som kanske inte har kommit så långt i sina tankar kring ett bostadsköp. Det låga utbudet på successionmarknaden håller så här långt uppe priserna och fortsatta budgivningar gynnar nyproduktionen.

Hur nyproduktionsmarknaden och bostadspriserna kommer att utvecklas beror mycket på hur centralbankerna och Riksbanken agerar på inflationen samt vilka signaler om framtiden de ger. Andra faktorer som påverkar är vart den allmänna kostnadsökningen med ökade energipriser, drivmedelspriser och matpriser tar vägen samt hur bostadsbyggarna hanterar logistikhinder och ökade kostnader. Den underliggande efterfrågan är dock fortsatt stark.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen i februari för bostäder i Stockholm steg för bostadsrätter med 2,5% och för villor med 2,0% jämfört med föregående månad enligt Valueguard HOX index. SEB:s Boprisindikator nästan halverades i Stockholm, från 55 till 29.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Kriget i Ukraina och sanktionerna mot Ryssland har ännu inte direkt påverkat bostadsmarknaden i Stockholm. Priserna hålls uppe av fortsatt lågt utbud och låga räntor. Samtidigt har oron hos spekulanterna ökat och tron på fortsatt prisuppgång kraftigt minskat. Den höga inflationen skapar tryck



på Riksbanken att tidigarelägga räntehöjningar vilket i kombination med generellt ökande levnadskostnader riskerar att trycka ner bostadspriserna.

Vissa köpare är mer försiktiga och tar längre tid på sig för beslut. Över lag är dock marknaden fortsatt god även om det är stor skillnad mellan olika områden och objekt.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nyproduktionsförsäljningen har precis som successionsmarknaden fortsatt utan någon direkt mätbar påverkan av Ukrainakrisen. Visserligen har oron ökat hos spekulanterna men de fortsätter att köpa. Antalet spekulanter har minskat något men de som visar intresse är mer seriöst intresserade. Oroande är dock framtidstron. Tidig försäljning av nyproduktionen vilar på att köparna har en tro på ökande priser. Bedömer de att priserna kommer falla vill de köpa och sälja i samma marknad. Köpet sker då först när det är ca 6 månader kvar till tillträdet. Där är vi inte ännu men räntans utveckling kommer bli avgörande för vilken riktning bostadspriserna kommer ta framöver. Ett lågt utbud ger stöd för prisnivån. Lokalt kan dock ett stort utbud av nyproduktion pressa priserna.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 0,7% jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 2,5%.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg med 1 enhet till 36.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Bostadspriserna går upp trots ekonomisk oro. I Göteborg steg priserna med 2 procent på bostadsrätter i centrala delarna och med 0,7 procent för hela Göteborg. För första halvan av mars ser vi en ökning med 0,3 procent. För villorna har priserna stigit med 2,5 procent senaste månaden.



Temperaturen på Göteborgs bostadsmarknad är mycket hög. Vi kan inte se någon effekt av kriget i Ukraina, högre inflation eller börsnedgång. Dock lär inflationen ge avtryck snart på bostadspriserna. Fortsatt lågt utbud pressar priserna uppåt.

Fortfarande säljs många bostäder innan publik visning, ca 22 säljs innan huvudvisningen. Många mäklare noterar att flera bostäder säljs utan att läggas ut på Hemnet och köparna finns i mäklarens intresseregister.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Då utbudet är lågt på andrahandsmarknaden blir det fler spekulanter på nyproduktion vilket leder till fler intressenter för kommande projekt. Byggherrarna ser detta som mycket positivt, då man kan bygga upp ett stort intresse inför lanseringen längre fram. De kan även ställa frågor till spekulanterna för att få en bättre bostadsmix och komma ut med rätt produkt till respektive målgrupp.

Fler frågar efter ägarlägenheter men få förstår vad det innebär. En vanlig missuppfattning är att priset på en ägarlägenhet är likställt med bostadsrättens. De är inte medvetna om att för att kunna jämföra bostadsrätter och ägarlägenheter behöver bostadsrättens del av föreningens lån läggas på priset.

En bredare marknadsföring, rutiner samt en trygg handledning och genom hela försäljningsprocessen behövs innan denna upplåtelseform kommer bli mer känd och accepterad.

MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

I Malmöområdet har priserna på bostadsrätter fortsatt stigit med 1,5% den senaste månaden på bostadsrätter i centrala Malmö och i yttreområden har de stigit med 2,0%. Villapriserna har under samma period stigit med 1,6%.

SEBs boprisindikator har sjunkit till 24 från föregående månads 39. 24 är den lägsta siffran i riket där snittet är 29.

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
HÖR Sverige	303,27	1,6%	4,2%	9,7%
Bostadsrätter Sverige	303,27	1,6%	4,2%	9,7%
Stockholm	318,41	2,0%	5,2%	10,0%
Göteborg	372,74	0,7%	3,2%	4,3%
Malmö	315,36	1,6%	4,2%	9,4%
Villor Sverige	294,41	1,0%	4,2%	10,2%
Stockholm	297,80	2,0%	4,2%	9,7%
Göteborg	293,52	2,0%	3,0%	10,1%
Malmö	272,11	1,6%	3,3%	6,4%

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmöområdet fortsätter försäljningen med högre slutpriser. Utbudet är fortfarande på låga nivåer medan efterfrågan är fortsatt hög vilket vi också ser på prisökningarna senaste månaden. Enligt mäklarna är en del spekulanter avvaktande på grund av allt som händer i omvärlden.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Det är fortsatt intresse på nyproduktion men oron i världen har lett till att många spekulanter är avvaktande och projekt med långa tillträden har påverkats.

Enligt Booli så har snittannonserstiden för objekten stigit sen i början av året och utbudet har ej sjunkit i samma takt som innan. Vissa unika typer av boenden som t.ex. radhus i nyproduktionsform är fortsatt väldigt intressant och de tenderar att sälja snabbt.

HOX INDEX – FORTSATT UPPÅT PÅ BOSTADSMARKNADEN I FEBRUARI

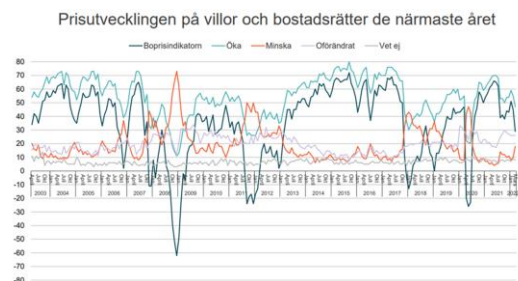
I februari gick prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, upp 1,6 procent. Bostadsrättsindex steg med 1,8 procent och villaindex med 1,5 procent. I Stockholm steg priserna med 2,5 procent för bostadsrätter och 2,0 procent för villor. I Göteborg steg bostadsrättsindex med 0,7 procent och villaindex med 2,5 procent. Priserna i Malmö gick upp med 1,6 procent för både bostadsrätter och villor.

Det är vanligt att index stiger i februari. Justerat för säsongseffekter stiger HOXSWE med 0,8 procent. Bostadsrättspriserna går upp med 1,1 procent medan villapriserna steg med 0,8 procent efter säsongjustering.

Valueguard har även undersökt prisförändringen för bostadsrätter under första halvan av mars i rikets två största städer. I Stockholm gick bostadsrättspriserna ner med 0,2 procent och i Göteborg gick de upp med 0,3 procent jämfört med hela februari.

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.



SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR SJUNKER

SEB:s Boprisindikator minskar med 16 enheter i mars, från 45 till 29. På regional nivå ligger indikatorn mellan 24 och 36 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå om ett år ökar med 0,15 procentenheter från föregående månad och ligger nu på 0,97 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ökar jämfört med förra månaden och ligger på 17 procent.

Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ligger den här månaden på 47 procent, en minskning med 8 enheter från förra månaden. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser uppgår till 18 procent, en ökning med 8 enheter från föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser ligger kvar på samma nivå som förra månaden, 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 29, vilket är en minskning med 16 enheter från förra månaden.

- Det pågående kriget i Ukraina och dess ekonomiska konsekvenser når hushållens syn på den svenska bostadsmarknaden. Boprisförväntningarna sjunker till den lägsta nivån sedan juli 2020, då indikatorn återhämtade sig efter den initiala pandemichocken. Det råder dock en stor osäkerhet ifall förväntningarna snabbt kommer vända upp igen eller om det är början på en växande pessimism, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

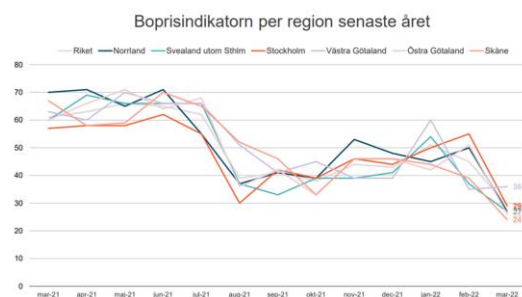
Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,97 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att stiga till 0,97 procent. Det är en ökning med 0,15 procentenheter från föregående månad.

17 procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 17 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 2 enheter till 16 procent jämfört med föregående månad. Andelen som uppger att de har bunden ränta ökar med 4 enheter från 31 till 35 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån ligger kvar på 16 procent, samma nivå som föregående månad.

- Ett nytt ränteklimat står för dörren och hushållen förbereder sig för en tid av både stigande räntor och hög inflation. I månadens mätning förväntar sig hushållen att reporäntan om ett år kommer ligga nästan en procentenhet högre än idag. Samtidigt uppger drygt var tredje hushåll att de har bunden bolåneränta medan 17 procent planerar att binda bolånen. Det är den högsta noteringen för andelen hushåll som endast har bunden ränta och den näst högsta noteringen för hushåll som planerar att binda sedan Boprisindikatorn startades för nästan 20 år sedan, säger Américo Fernández.



Boprisindikatorn sjunker i samtliga regioner utom Västra Götaland

Nästan alla regioner har en samsyn i sina förväntningar om framtida bostadspriser. I mars minskar indikatorn i samtliga regioner utom i Västra Götaland jämfört med föregående månad. I Stockholm mer än halveras indikatorn från 55 till 29. I Östra Götaland och Norrland minskar indikatorn från 51 till 26 respektive från 50 till 27. I Skåne minskar indikatorn med 15 enheter från 39 till 24 medan den i Svealand utom Stockholm minskar från 37 till 27. I Västra Götaland, som är den enda regionen där indikatorn ökar, stiger den från 35 till 36.

HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - HUSHÅLLEN LIKA NEDSTÄMDA SOM VID FINANSKRISEN

Konfidensindikatorn för hushållen föll kraftigt i mars, med 15,5 enheter, från 89,0 till 73,5. Det är den lägsta nivån på indikatorn sedan 2009. Alla frågor förklarade nedgången, men förväntningarna på egen ekonomi om tolv månader respektive förväntningarna på svensk ekonomi bidrar mest.

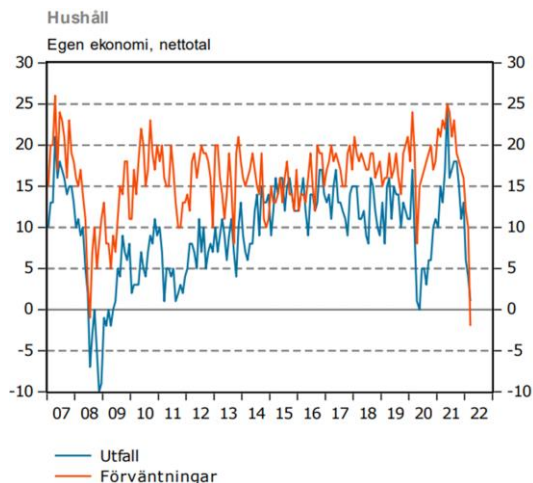
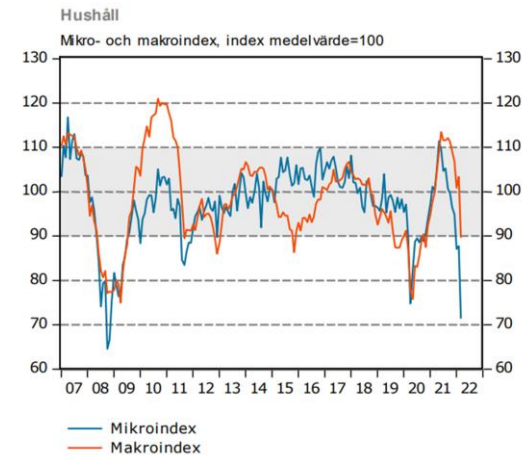
Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, föll tillbaka med nästan 14 enheter från 103,1 till 89,4. Mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, gick ner drygt 16 enheter, från 87,5 till 71,2.

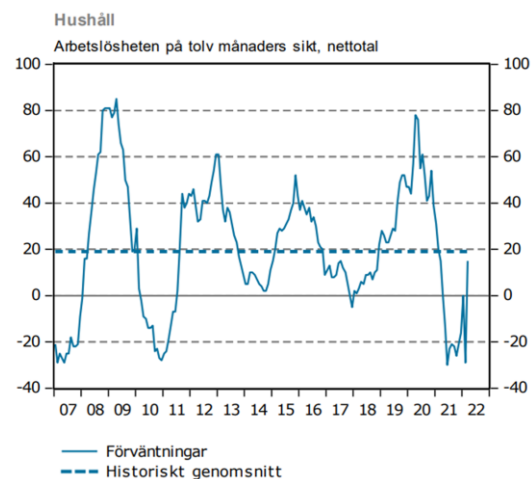
Hushållen uppger att den egna ekonomin varit i stort sett oförändrad de senaste tolv månaderna. Förväntningarna på den egna ekonomin de kommande månaderna försämrades och har inte varit så här pessimistiska sedan 1996. Hushållen anser i större utsträckning att det är svårt att förutsäga den egna ekonomiska situationen. Endast bland 18-24-åringar är osäkerheten ungefär densamma som i februari.

Hushållens syn på den svenska ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan försämrades i mars och är mycket mer negativ än normalt. Även förväntningarna på svensk ekonomi de kommande tolv månaderna försämrades och är även de mycket mer pessimistiska än normalt.

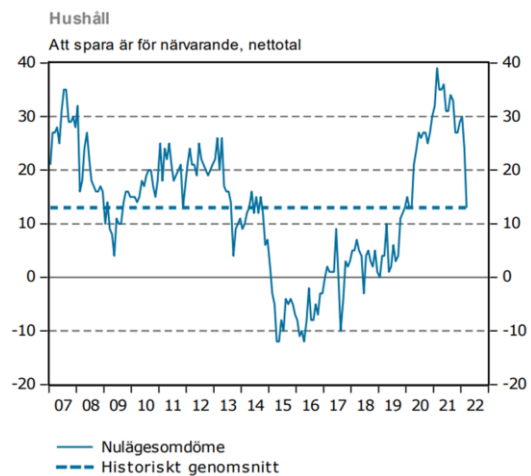
Hushållen förväntar sig i ganska stor utsträckning att arbetslösheten kommer att öka de kommande månaderna, vilket är betydligt dystrare än i februari, då hushållen förväntade sig minskad arbetslöshet. Den egna arbetslöshetsrisken bedöms dock ha minskat i ungefär samma utsträckning som i februari.

Hushållen anser att det är fördelaktigt att spara just nu, dock inte i lika stor utsträckning som i februari. De uppger samtidigt att de sparar i mycket stor utsträckning för närvarande.





Hushållens inflationsförväntningar steg kraftigt i mars, från 6,6 till 10,2 procent. För mer information, se denna månads fördjupning om hushållens inflationsförväntningar. Förväntningarna på 3-månaders bostadsräntan har ökat med ungefär två tiondels procentenheter på alla tidshorisonter i mars.





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

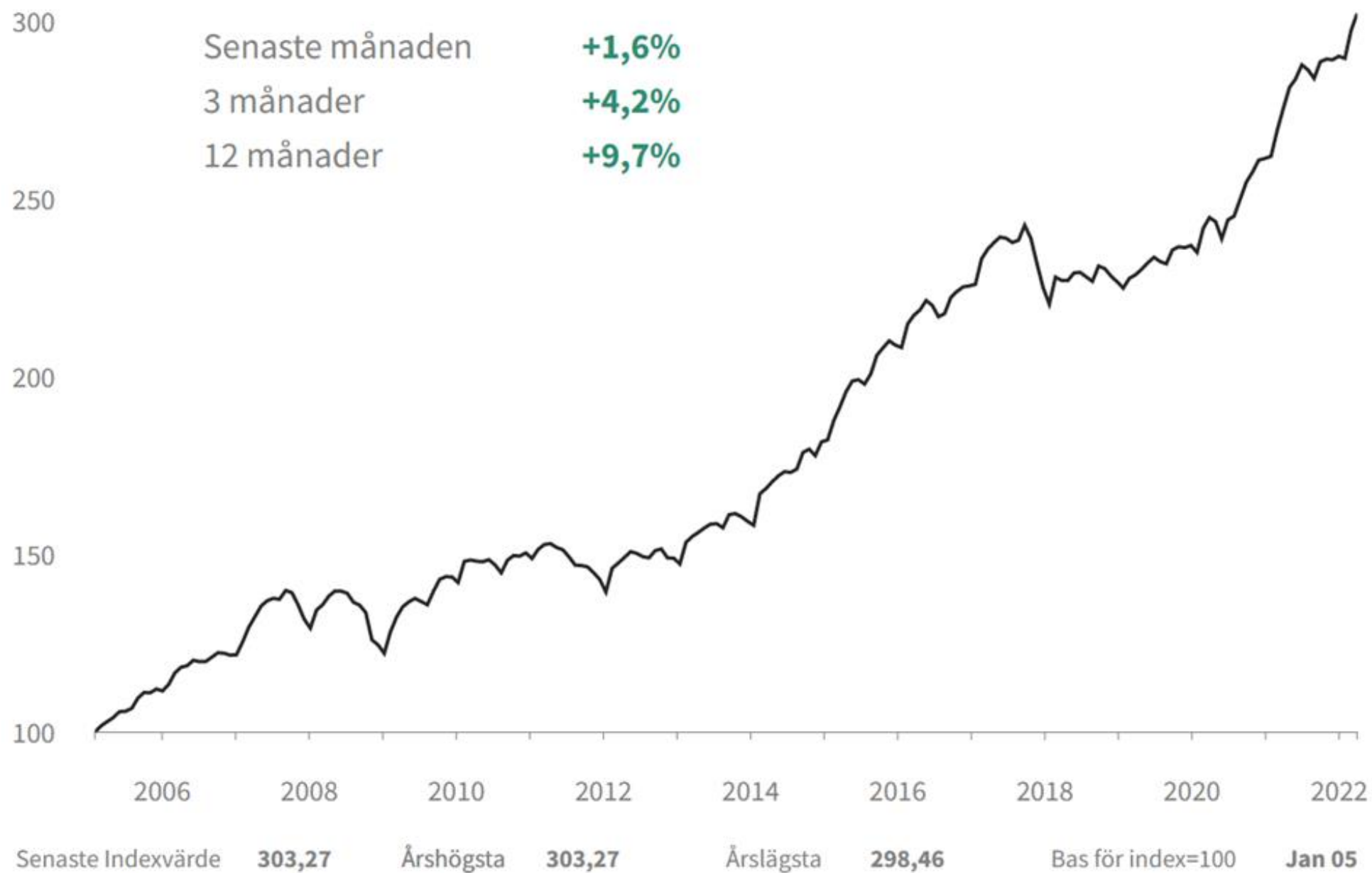


SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34

211 43 MALMÖ

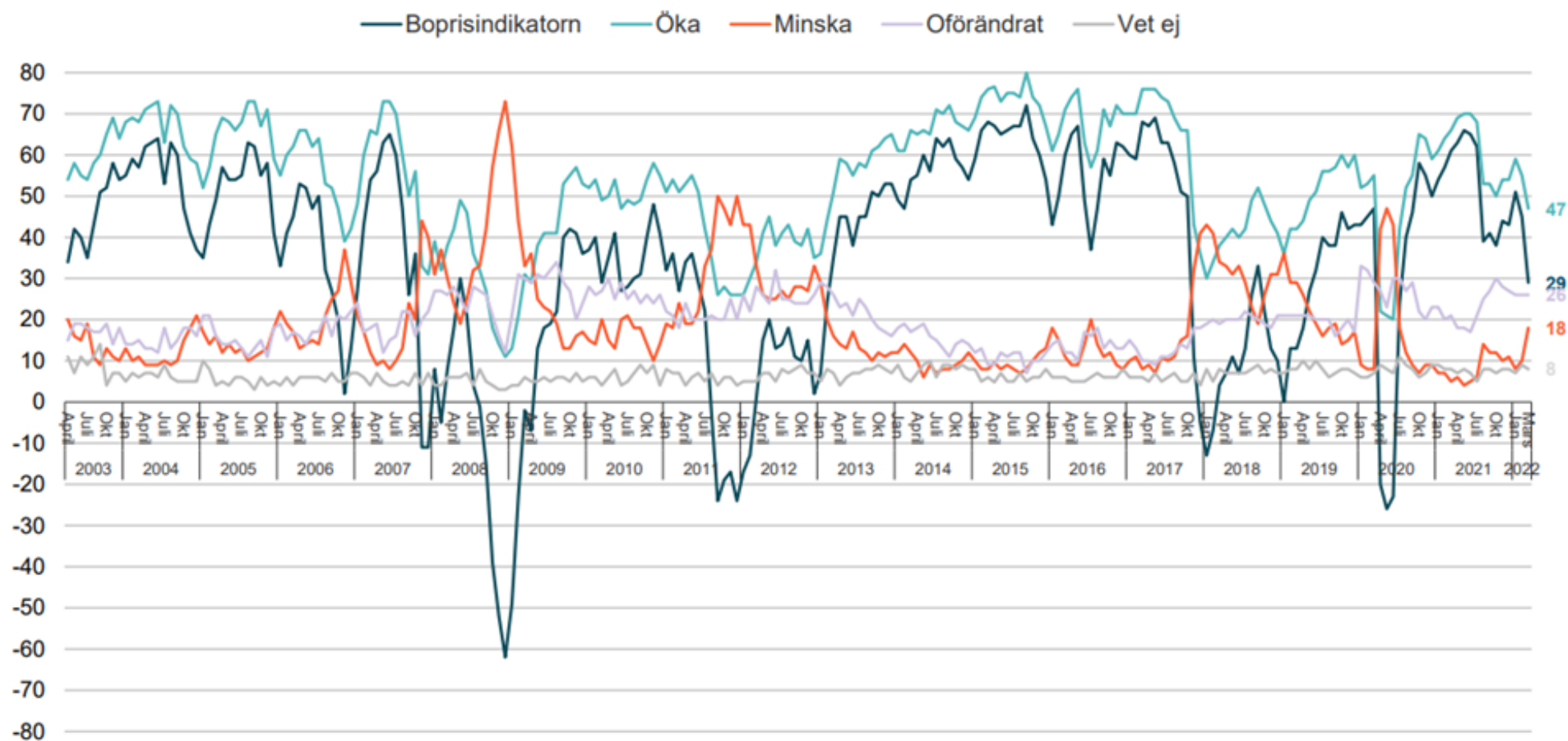
0709-230 240

stefan.strahle@nyttthem.se

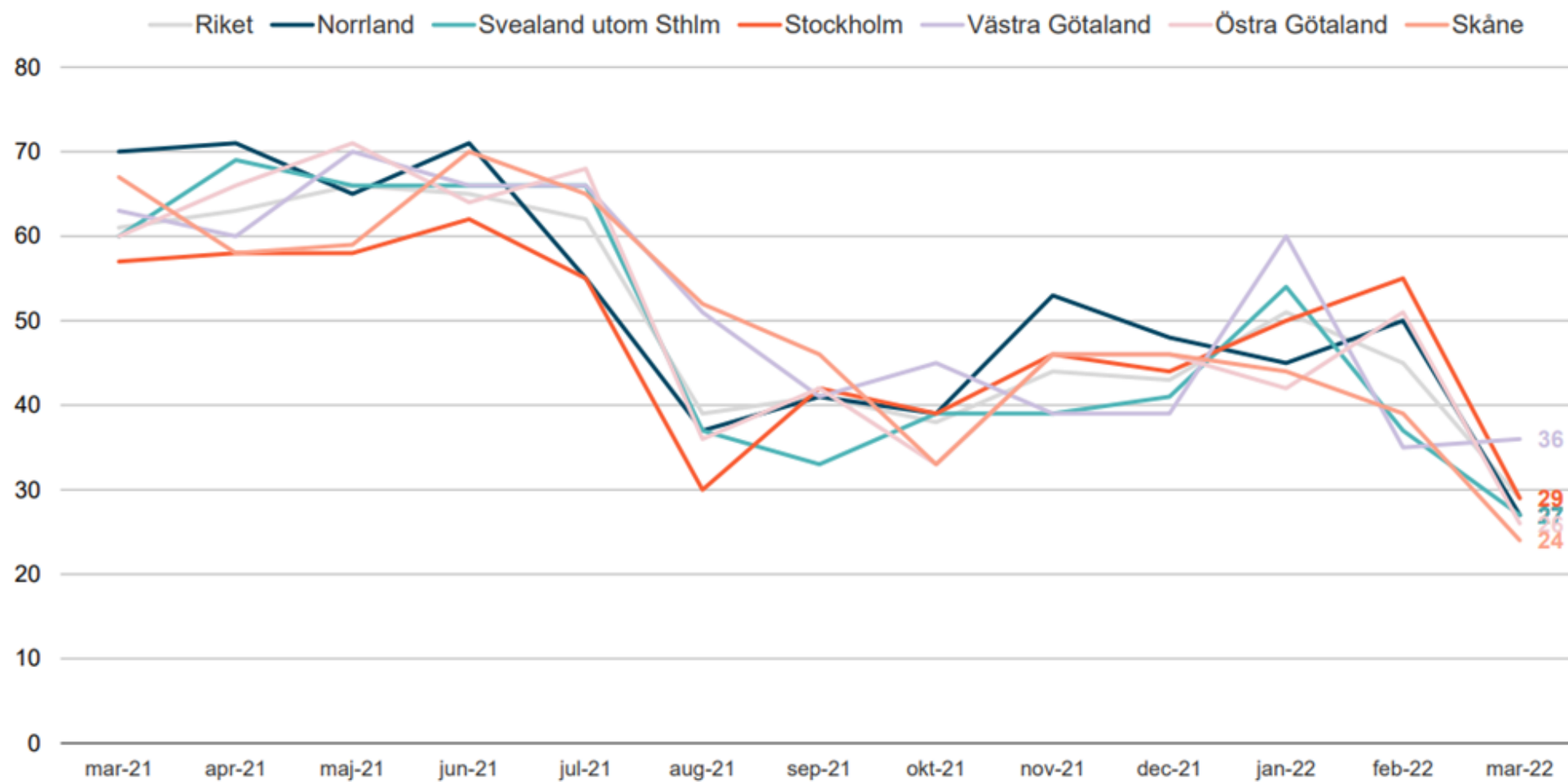


Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	303,27	1,6%	4,2%	9,7%
Bostadsrätter Sverige	350,86	1,8%	4,3%	8,9%
Stockholm	338,46	2,5%	5,1%	10,5%
Göteborg	372,74	0,7%	2,1%	4,5%
Malmö	319,96	1,6%	4,1%	9,4%
Villor Sverige	294,40	1,5%	4,1%	10,2%
Stockholm	297,80	2,0%	4,1%	9,7%
Göteborg	293,52	2,5%	3,9%	10,1%
Malmö	272,11	1,6%	2,3%	6,4%

Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året

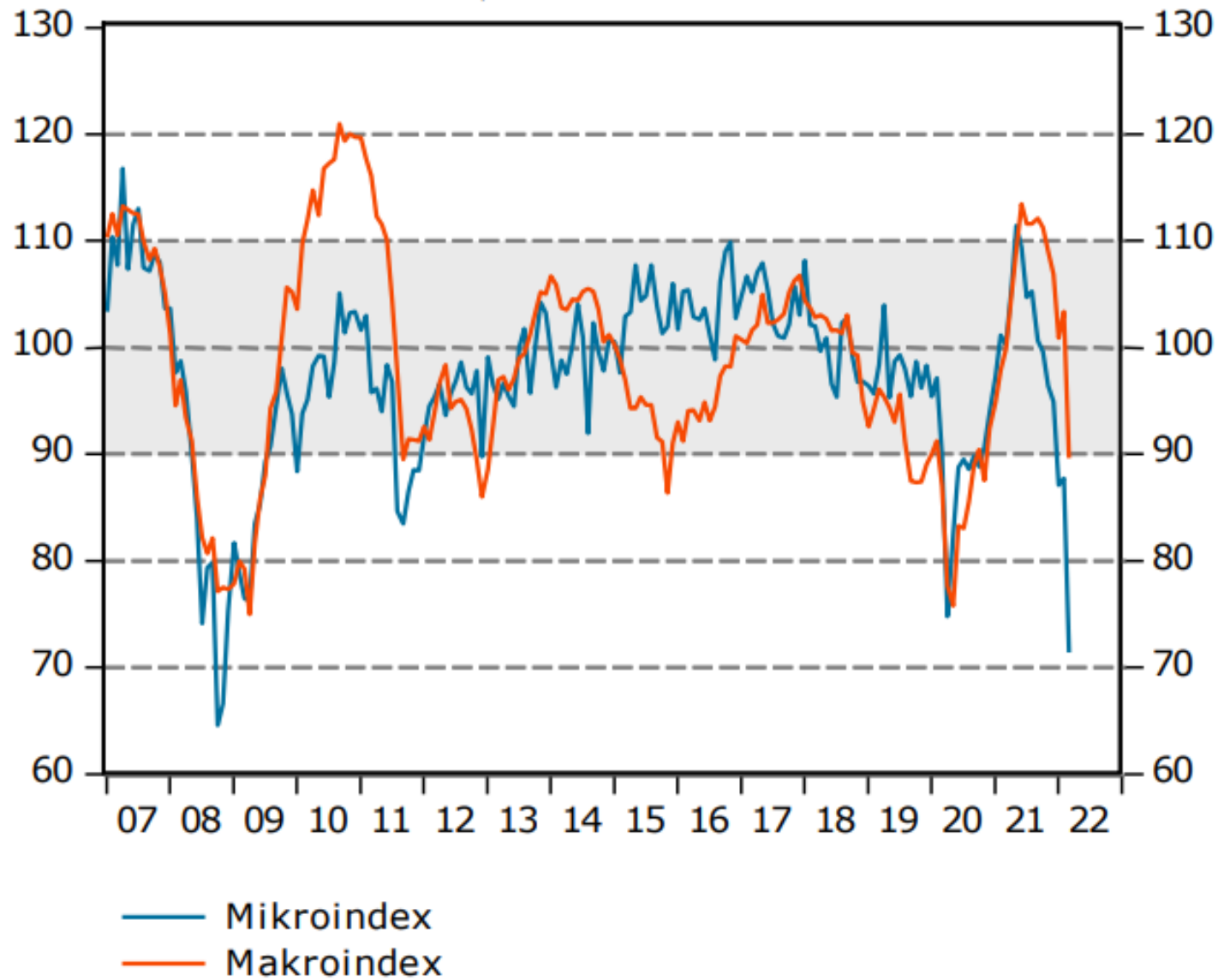


Boprisindikatorn per region senaste året



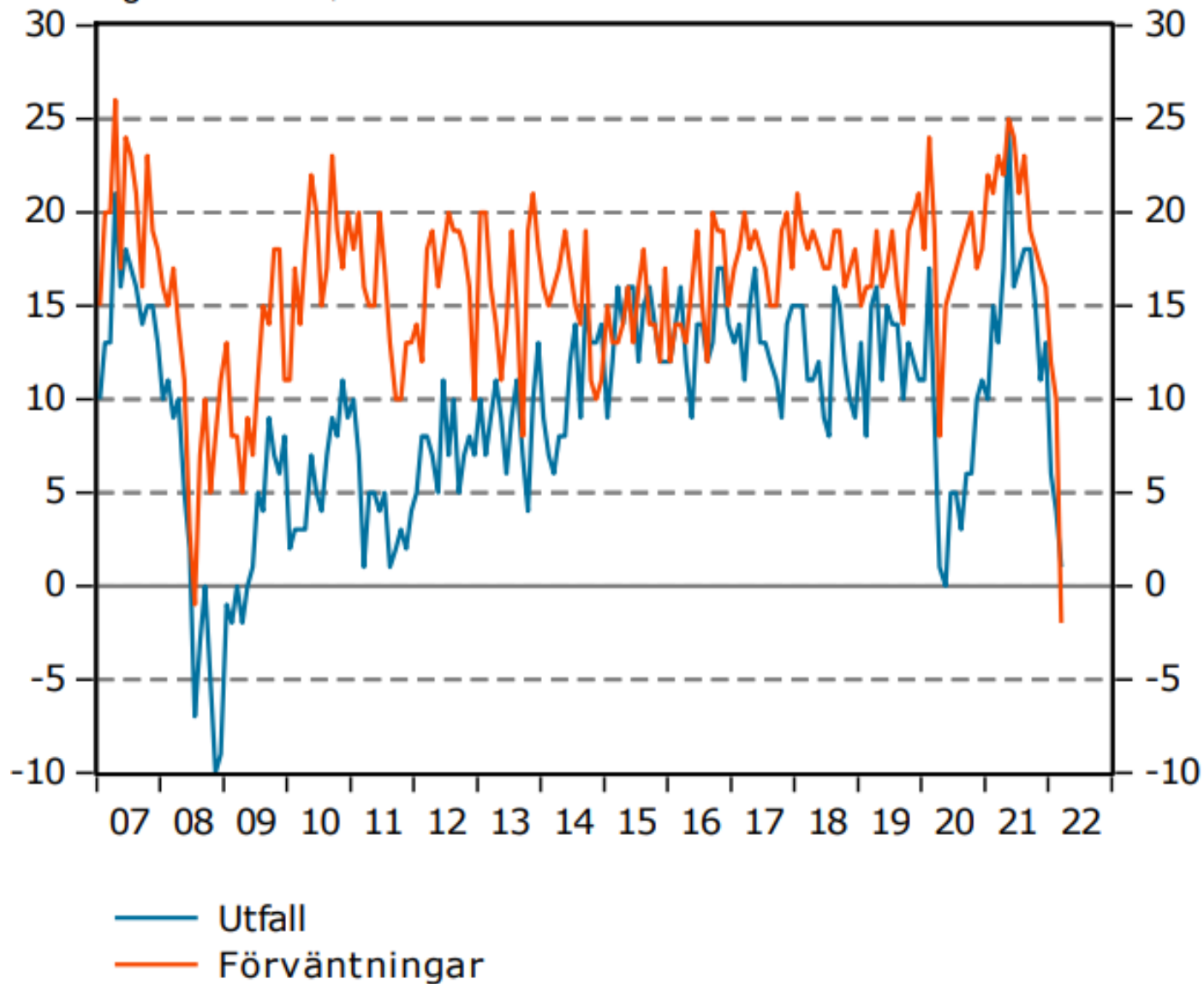
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



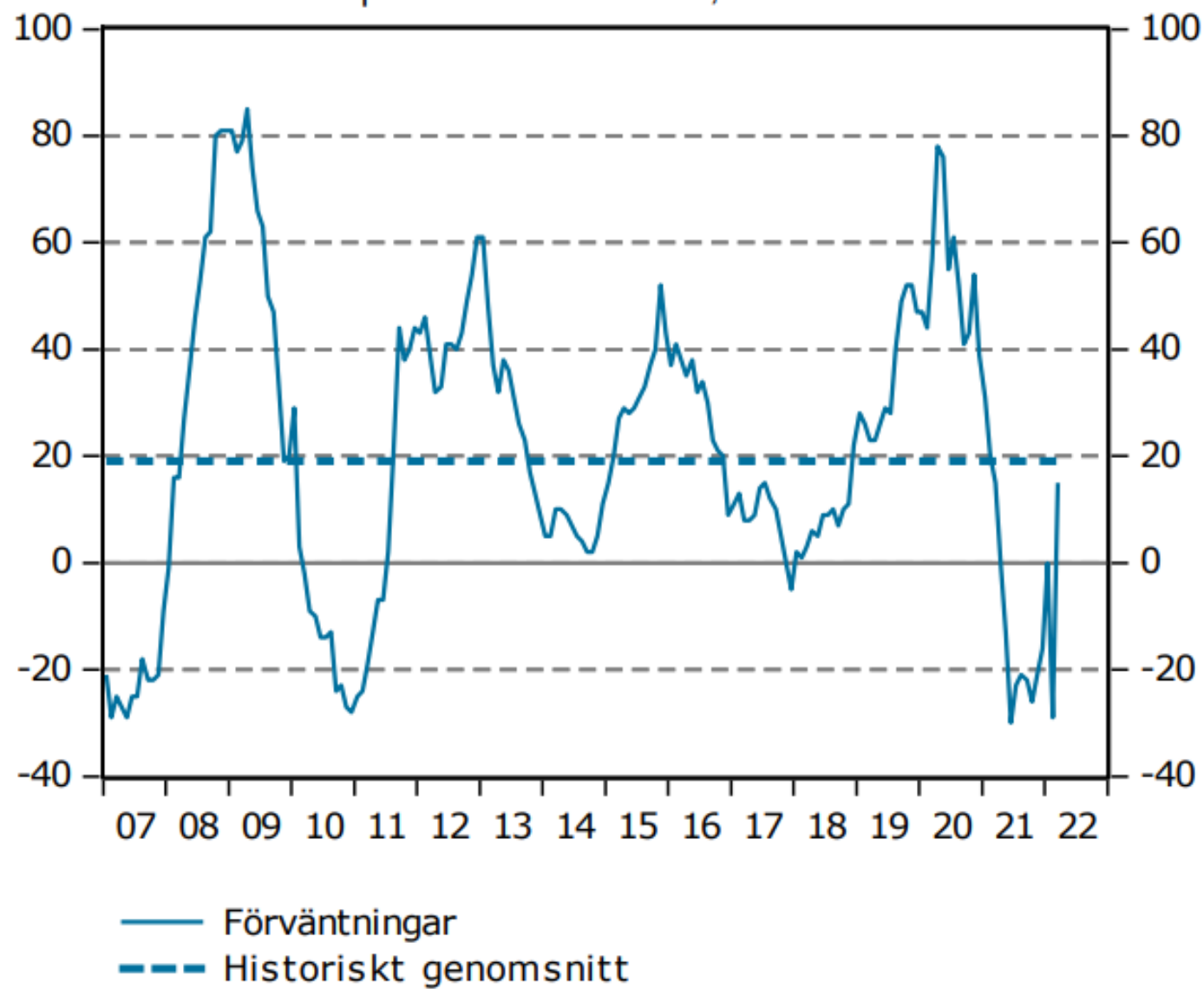
Hushåll

Egen ekonomi, netttotal



Hushåll

Arbetslösheten på tolv månaders sikt, netttotal



Hushåll

Att spara är för närvarande, netttotal

