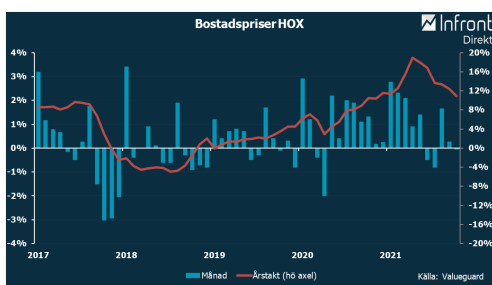




Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för november. Förmodligen är du lika intresserad av specialkunskap, fakta och trender som vi. Vårt fokus är försäljning av nyproducerade bostäder och de aspekter som påverkar denna bransch. Här analyserar vi Stockholm, Göteborg och Malmö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



MARKNADSRAPPORT NOVEMBER 2021

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Lägre men stabil prisutveckling

Bostadspriserna verkar ha stabiliserat sig på en hög nivå samtidigt som spekulanterna har stark tro på prisutvecklingen framåt. Någon drastisk effekt av att samhället har öppnat upp kan vi inte se på bostadsmarknaden. Det är fortsatt störst efterfrågan på småhus och större lägenheter. Hur det ser ut på lite längre sikt är svårare att svara på. Demografin talar för att trycket på småhus och större lägenheter fortsätter. Sker inget som underlättar bostadsköpet för förstagångsköpare lär små lägenheter fortsätta att halka efter i prisutvecklingen.

Tittar man på HOX index gällande årstakten på prisutvecklingen, visar den tydligt att ett skifte skedde under sommaren och även om priserna fortsätter uppåt sker det med betydligt mer beskedlig takt. Flera analytiker tror på en fortsatt prisuppgång under 2022 även om det är med ensiffriga procenttal. På längre sikt är utvecklingen av inflationen och därmed räntan, bostadsbyggandet samt befolkningstillväxten faktorer som påverkar bostadspriserna. Framförallt bostadsbyggandet i



kombination med befolkningstillväxten kan lokalt ha en tydlig inverkan på priserna. Vissa större utvecklingsområden kräver en rejäl inflyttning för att svälja nyproduktionen.

Svagare marknad för ettor efter återinfört amorteringskrav

Efter amorteringskravet återinfördes i september har marknaden för ettor gått sämre än för större lägenheter, visar statistik från Hemnet.

De senaste två månaderna har ettor halkat efter större lägenheter, med lägre försäljningstider samt mindre skillnad mellan utgångspris och slutpris. Något som kan beror på att amorteringskraven, som pausades under pandemin, återinfördes i september. Det menar Erik Holmberg, analytiker på Hemnet.

– Det beror troligen på att amorteringskravet återinförts. Vi vet sedan tidigare att det framförallt är ettor som påverkats av amorteringskraven, då man oftast är ensam låntagare, säger han.

Ettor har gått svagare än större lägenheter genom hela pandemin. Något som kan förklaras med ett ökat intresse av att bo större, samt att unga (som ofta köper mindre bostäder) drabbats hårdare av arbetslöshet under pandemin.

– Man kan ju tänka sig att pendeln skulle svänga tillbaka, att fler unga får jobb, att boyta blir mindre viktigt när man ska in till kontoret och att fler lägger pengar på att resa igen. Än så länge har det dock blivit tydligt tvärtom för ettor. Det finns säkert sådana andra effekter, men de kanske tas ut av amorteringskravet, säger Holmberg.

Ett tydligt mönster under 2010-talet var att ju färre rum en lägenhet hade, desto snabbare såldes den. Det har dock ändrats. Nuförtiden är det ettor som är den typ av lägenhet som tar längst tid att säljas. Samtidigt har skillnaden mellan ettor och större lägenheter ökat den senaste tiden. Bland annat har försäljningstiden blivit längre för ettor, medan de fortsatt minskar för större lägenheter (då försäljningstiden jämförs med ett 12 månaders glidande medelvärde eftersom det är stora variationer över året).



Samma sak gäller för skillnaden mellan utgångspris och slutpris, budpremien, som länge var högst för ettor. Budpremien för ettor har gått ner och är nu för första gången lika stor som för de allra största lägenheterna. Budpremien har minskat i årstakt för ettor de senaste två månaderna, men inte för större lägenheter.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i oktober med 1,2 procent för bostadsrätter och gick ner med 0,2 procent för villor jämfört med föregående månad.

SEB:s Boprisindikator steg med 6 enheter i november, från 38 till 44. På regional nivå ligger indikatorn mellan 39 och 53 enheter. I Stockholm steg indikatorn med 7 enheter från 39 till 46.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Stockholm minskar utbudet något vilket håller uppe prisbilden då efterfrågan är fortsatt god även om även den har svalnat någon grad.

När det gäller lägenheter är efterfrågan fortsatt stark på större bostäder medan mindre lägenheter om 1 rok är trögare att sälja. Köparna av de mindre lägenheterna har svårt med finansieringen då man ofta är ensam och saknar en reavinst från tidigare boende som kontantinsats.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nyproduktionsmarknaden i Stockholm känns stabil och efterfrågan är fortsatt stark. Utbudet av nyproduktion är fortsatt lågt och många projekt har idag endast ett fåtal bostäder kvar till försäljning. De kvarvarande bostäderna i projekten är de med något sämre läge i huset, högre pris eller mer udda planlösning. De bostäderna säljs när det börjar bli färdigt och man kan visa på plats.

En annan effekt vi noterat är att kunderna har mer is i magen. Om inte deras kriterier uppfylls i en etapp väntar de hellre in en framtida etapp än att ge avkall på sina krav.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

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

Göteborg är den enda region där förväntningarna på bostadspriserna sjönk i november. SEB:s Boprisindikator minskade med 6 enheter från 45 till 39.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Villapriserna i Göteborg steg till nya rekordnivåer i oktober, samtidigt som bostadsrättspriserna fortsatt ligger på höga nivåer. Det är fortfarande fler köpare än säljare och de flesta bostäderna säljs snabbt till höga priser. Villor och radhus står överst på listan, men trycket är nästan lika högt på bostadsrättsmarknaden där små billigare lägenheter, som missgynnades under pandemins inledning, har börjat ta revansch. Analytikerna har svårt att se att priserna skulle sjunka nästa år, förutsatt att inget oväntat händer med räntorna, arbetslösheten eller ekonomin i övrigt.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Aktiviteten är ovanligt hög och köparna visar fortsatt gott mod. Vi ser att både stora, mellanstora och små lägenheter är efterfrågade. Flera av våra spekulanter är intresserade av att "investera" som de kallar det. Och trots ett stort utbud just nu av nyproduktion under ungefär samma tidsram, dvs inflyttning om ca 2 år, så verkar utbudet sväljas av marknaden. Förmodligen har man sett en makalös uppgång i värdet på sin befintliga bostad och har tilltro till att den positiva bostadsmarknaden skall fortsätta visa prisuppgångar den närmaste framtiden. Men man jämför också med den befintliga bostadsmarknaden från 50- 60- och 70-talet, dessa bostäder är helt annorlunda planerade, gällande tillgänglighet,



balkonger, hissar och omoderna kök mm. Pandemin har gjort att man fått upp ögonen ännu mer för de opraktiska äldre lägenheterna, då man vistats mer hemma och har upptäckt fler fördelar med nyproduktion. Detta tillsammans med att byggherrarna numera bygger bättre boendekoncept och lyssnar mer på vad kunderna verkligen vill ha och uppskattar i nytt boende. Konkurrensen har ökat och byggherrarna överglänser varandra med unika koncept där gästlägenhet, takterrass, bastu och co-working yta har blivit en hygienfaktor, precis som svanen märkta bostäder och "trygg bostadsrätt" numera är mer vanligt, framförallt hos de etablerade byggherrarna.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

I Malmöområdet har priserna på bostadsrätter fortsatt sjunka och senaste månaden har priserna sjunkit med 0,2 % och i ytterområdena har det sjunkit med 0,3%. Villapriserna har även de sjunkit och det med 2,5%.

SEBs boprisindikator steg senaste månaden för skåne, från 33 till 46.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet har senaste månaden fortsatt minska vilket inte är någon skillnad från tidigare år. Vid denna tidpunkten tenderar utbudet att minska och det med anledning av att vi närmar oss jul.

SEBs boprisindikator visar däremot att många fler tror på ökade priser jämfört med tidigare månad då indikatorn ökat från 39 till 46

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för nyproduktion är fortfarande väldigt högt och det säljs allt fler nyproducerade bostäder.

Utbudet har minskat den senaste månaden och enligt Booli är det enbart ca 415 bostäder ute till försäljning jämfört med föregående månad då antalet bostäder till salu var 498 st.

Det stora intresset på nyproduktion visas också i nyckeltalet "andel prissänkta" som enligt Booli är 0% jämfört med tidigare år där det legat över 2% och som högst 7%.

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
HQI Sverige	290,18	-0,1%	1,8%	10,8%
Bostadsrätter Sverige	334,78	0,6%	2,3%	7,6%
Stockholm	319,51	1,2%	3,9%	9,9%
Göteborg	302,53	-0,4%	0,6%	4,3%
Malmö	300,12	-0,9%	-1,2%	5,4%
Villor Sverige	283,12	-0,4%	1,6%	12,8%
Stockholm	283,09	-0,2%	3,1%	15,6%
Göteborg	283,84	0,1%	2,9%	13,1%
Malmö	284,52	-1,0%	-0,2%	15,8%

HOX INDEX – STILLASTÅENDE BOSTADSPRISER I OKTOBER

I oktober gick prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, ner 0,1 procent. Bostadsrättsindex steg med 0,6 procent och villaindex gick ner med 0,4 procent. I Stockholm steg priserna med 1,2 procent för bostadsrätter och gick ner 0,2 procent för villor. I Göteborg sjönk priserna med 0,4 procent för bostadsrätter men steg med 0,1 procent för villor, medan priserna i Malmö föll med 0,9 procent för bostadsrätter och 2,5 procent för villor.

Justerat för säsongseffekter stiger HOXSWE med 0,5 procent. Bostadsrättspriserna går upp med 0,7 procent medan villapriserna steg med 0,3 procent efter säsongjustering. Detta förklaras av att HOXSWE har tenderat att falla i oktober medan det i år står still. Bostadsrättsindex brukar stå still i oktober men stiger i år och villaindex brukar falla mer än det gör i år. Att trenden är starkare än vad som historiskt varit fallet under hösten understryks av att bostadsrättspriserna stigit i rikets två största städer under första halvan av november. Uppgången jämfört med hela oktober är 0,4 procent i Stockholm och 0,9 procent i Göteborg. November har annars historiskt varit en svag månad på bostadsrättsmarknaden.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR TAR NY FART

SEB:s Boprisindikator ökade med 6 enheter i november, från 38 till 44. På regional nivå ligger indikatorn mellan 39 och 53 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå om ett år är näst intill oförändrade från föregående månad och ligger på 0,54 procent. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ligger på 8 procent, vilket är 4 procentenheter högre än förra månaden. Det visar november månads Boprisindikator.

Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ökar med 4 enheter till 54 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser uppgår till 10 procent, en minskning med 2 enheter från föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser minskar med 2 enheter till 28 procent.

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.



Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 44, vilket är en ökning med 6 enheter från förra månaden.

- Trots en något trevande höst med dämpad prisutveckling, stigande ränteförväntningar och rekordhöga energipriser vänder hushållens boprisförväntningar upp i november. Frågan framöver blir om de stigande prisförväntningarna får fäste på bostadsmarknaden eller om orosmolnen i form av energipriser och en dämpad ekonomisk återhämtning väger tyngre, säger SEB:s Privatekonom Américo Fernández

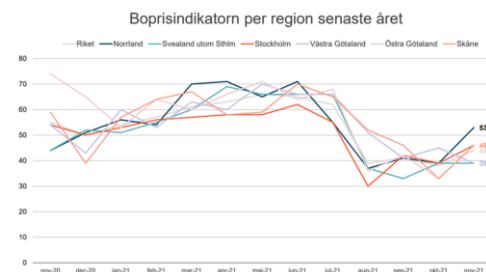
Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,54 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att ligga på 0,54 procent. Det är en marginell minskning med 0,01 enheter från föregående månad.

Åtta procent av hushållen planerar att binda räntan

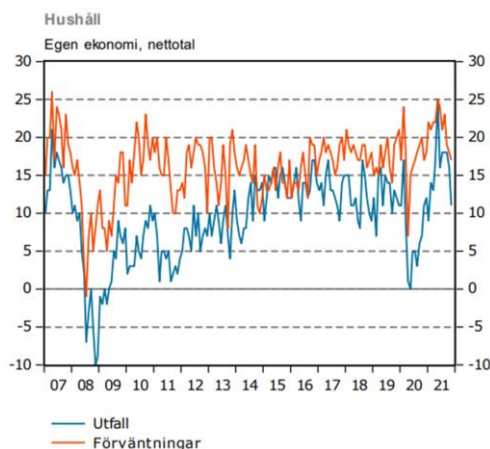
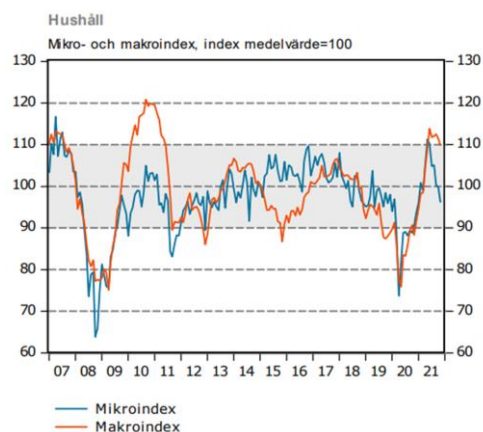
Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 8 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en ökning med 4 procentenheter sedan förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån ökar med en enhet från föregående månads 21 procent till 22 procent. Andelen som uppger att de har bunden ränta sjunker med 2 enheter från 29 till 27 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån minskar med en procentenhet jämfört med föregående månad, till 17 procent.

- En bred ekonomisk återhämtning i kombination med stigande inflation har drivit upp bolåneräntorna med längre löptider. Förmodligen är det en bidragande orsak till att dubbelt så många hushåll planerar att binda sina räntor under de kommande tre månaderna, säger Américo Fernández.



Boprisindikatorn ökar mest i Norrland

Som vanligt skiljer sig regionerna åt i förväntningarna om framtida bostadspriser. De ökar i fyra av de sex regionerna, ligger kvar på samma nivå i en och minskar i en jämfört med föregående månad. I Norrland ökar indikatorn med hela 14 enheter, från 39 till 53, följt av Östra Götaland och Skåne där den ökar med 13 enheter från 33 till 46 i båda regionerna. I Stockholm ökar indikatorn med 7 enheter från 39 till 46, medan den är oförändrad på 39 i Svealand utom Stockholm. Västra Götaland är den enda region där indikatorn minskar – med 6 enheter från 45 till 39.

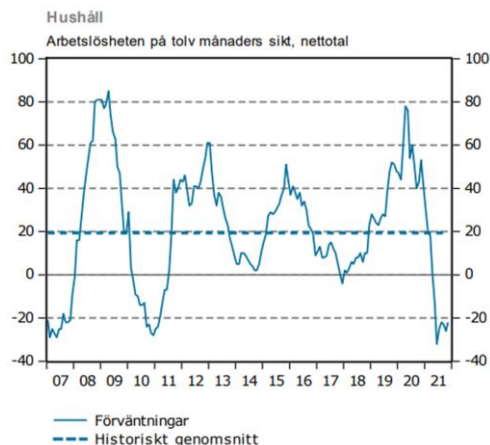


HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - HUSHÅLLENS INFLATIONSFÖRVÄNTNINGAR FORTSÄTTER ATT ÖKA

Hushållens konfidensindikator sjönk i november för tredje månaden i rad. Indikatorns nivå på 99,7 är den lägsta nivån sedan mars. Hushållens syn på hur deras egen ekonomi utvecklats de senaste tolv månaderna försämrades mest, samtliga övriga frågor i indikatorn försämrades också men inte lika mycket. Det är framför allt hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget som förklarar att indikatorn visar på ett normalt läge men även förväntningarna på deras egen ekonomi om tolv månader ligger i november under sitt historiska genomsnitt.

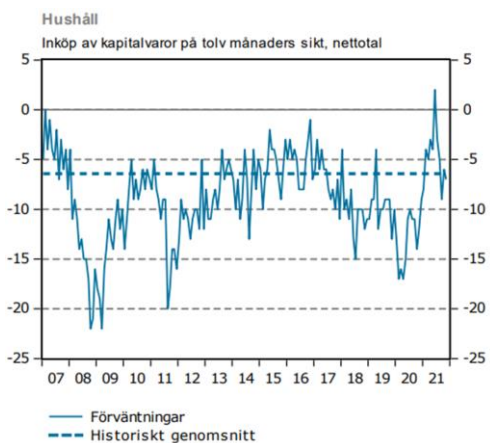
Både mikroindex, som sammanfattar frågorna om hushållens syn på sin egen ekonomi och makroindex som sammanfattar hushållens syn på Sveriges ekonomi backade i november. Makroindex backade mest men är trots det på en nivå över det historiska genomsnittet medan mikroindex ligger under det historiska genomsnittet.

Hushållens syn på hur deras egen ekonomi har utvecklats de senaste tolv månaderna dämpades i november men är fortfarande något starkare än normalt. Hushållen fortsätter att vara negativt inställda till större inköp. Andelen hushåll som planerar för ökade kapitalvaruinköp är kvar på en



historiskt låg nivå. Samtidigt är det fortfarande ovanligt många hushåll som uppger att de sparar, och många hushåll tror att de kommer att kunna spara de närmaste tolv månaderna

Hushållens förväntningar på arbetslösheten i Sverige på tolv månaders sikt försämrades något i november men det är fortfarande ovanligt många hushåll som tror på en minskad arbetslöshet. Förändringen i november förklaras av att män inte längre har fullt så positiva förväntningar om arbetslösheten som i oktober. Kvinnors förväntningar har däremot förbättrats. Vad gäller den egna arbetslöshetsrisken de senaste tolv månaderna är den i stort sett oförändrad och kvar på en ovanligt låg nivå.



Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt fortsätter att stiga. Förväntningarna ökade till 6,5 procent i november från 5,8 procent i oktober. Ökningen innebär att hushållens förväntningar på inflationen nu har stigit med nästan tre procentenheter sedan början av året. Den rörliga bostadsräntan förväntas uppgå till 2,56 procent på ett års sikt, 2,96 på två års sikt och till 3,47 procent på fem års sikt.



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



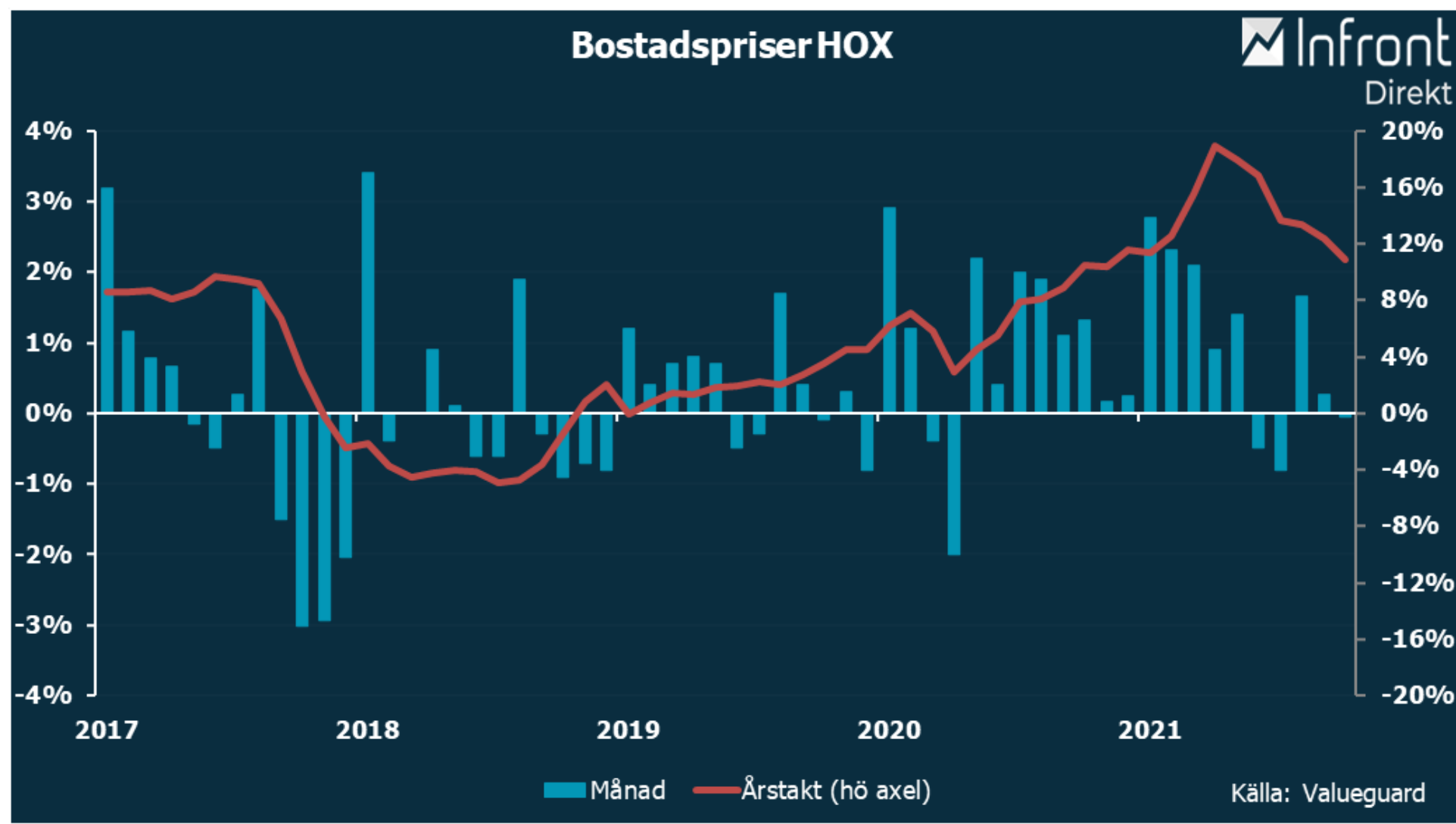
ODENGATAN 82
113 22 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



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

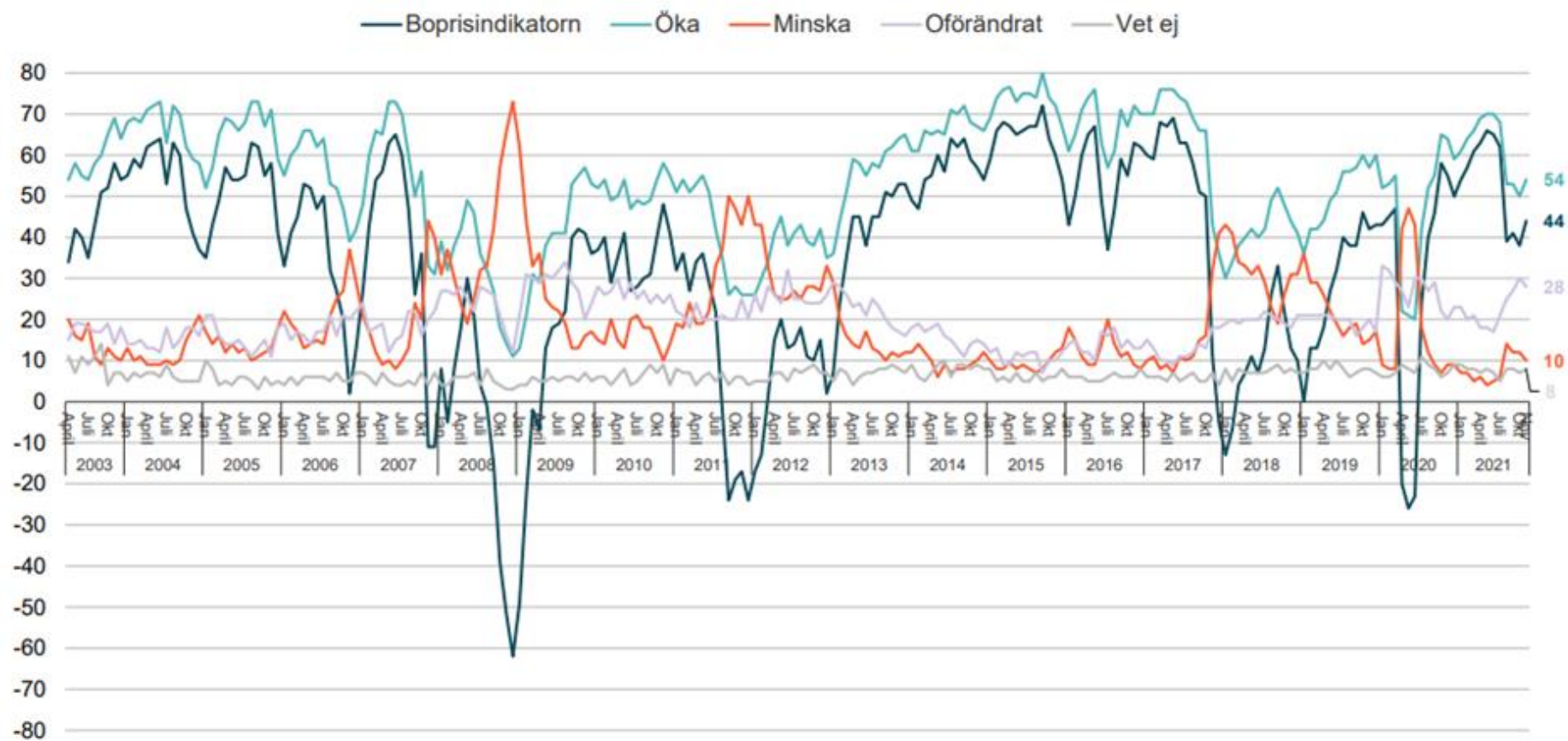


SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

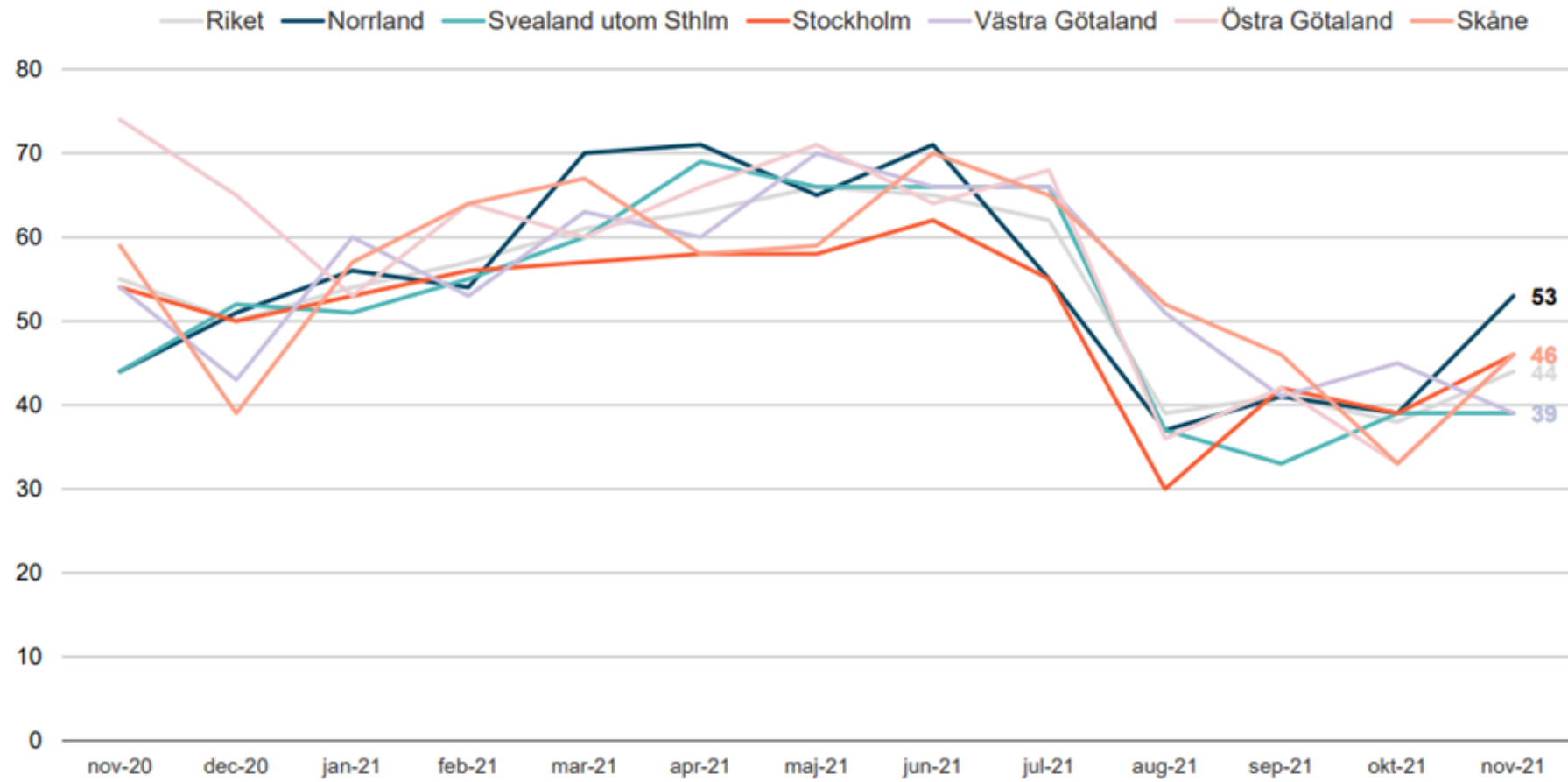




Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	290,18	-0,1%	1,8%	10,8%
Bostadsrätter Sverige	334,78	0,6%	2,3%	7,6%
Stockholm	319,51	1,2%	3,5%	8,0%
Göteborg	362,53	-0,4%	0,6%	4,3%
Malmö	300,12	-0,9%	-1,1%	8,4%
Villor Sverige	282,12	-0,4%	1,6%	12,8%
Stockholm	283,60	-0,2%	3,1%	13,0%
Göteborg	283,84	0,1%	2,5%	13,1%
Malmö	264,52	-2,5%	-0,2%	13,6%

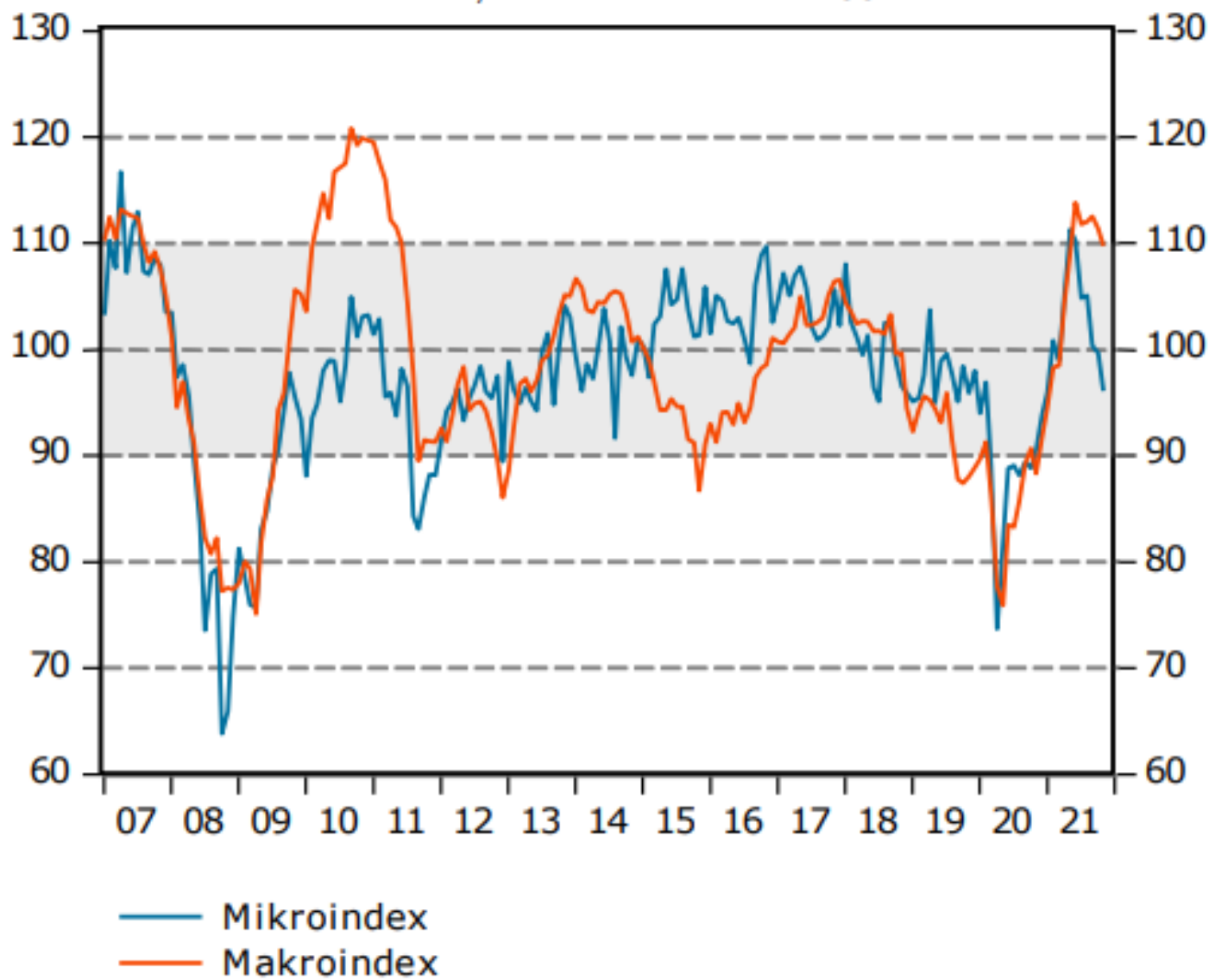


Boprisindikatorn per region senaste året



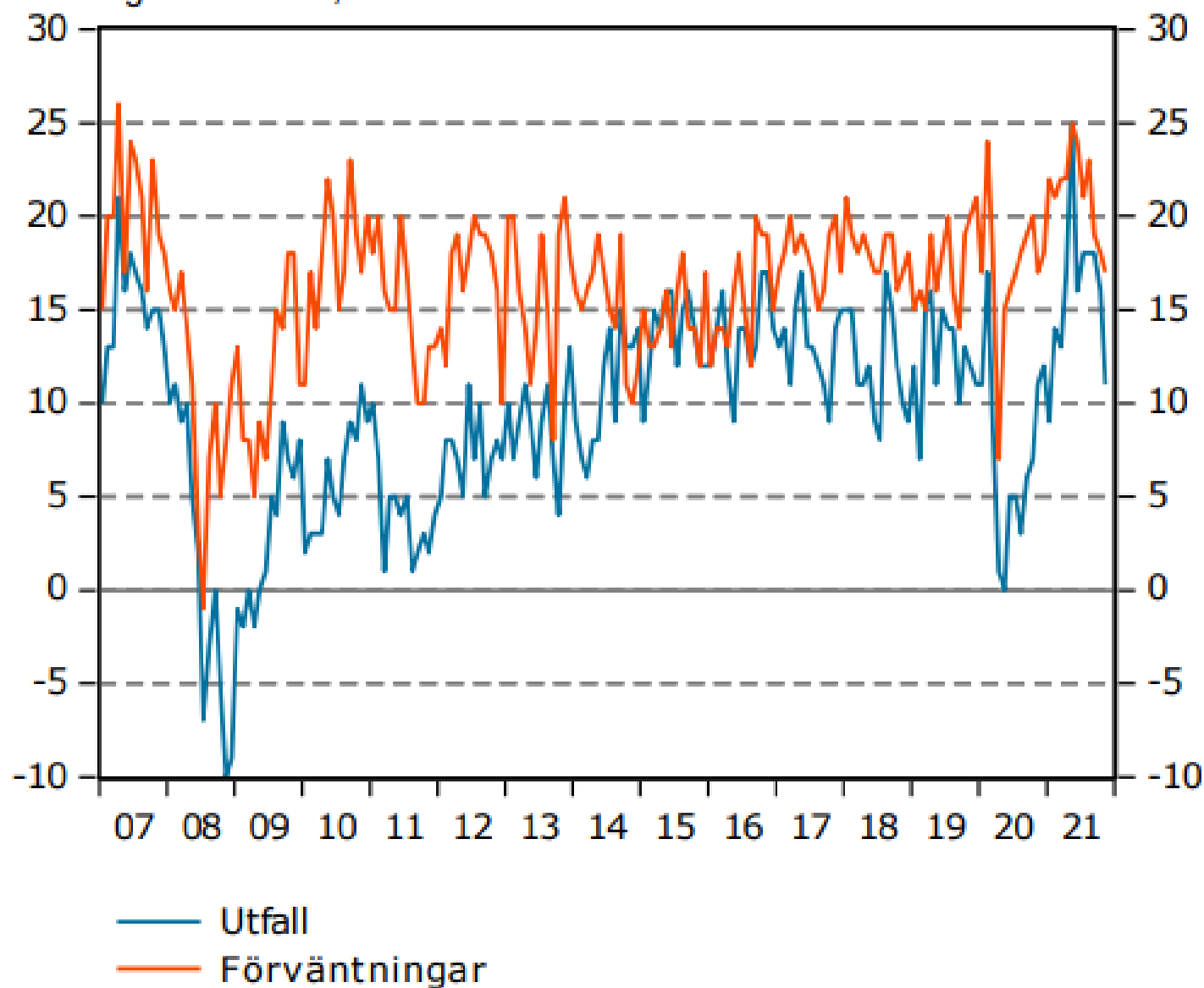
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



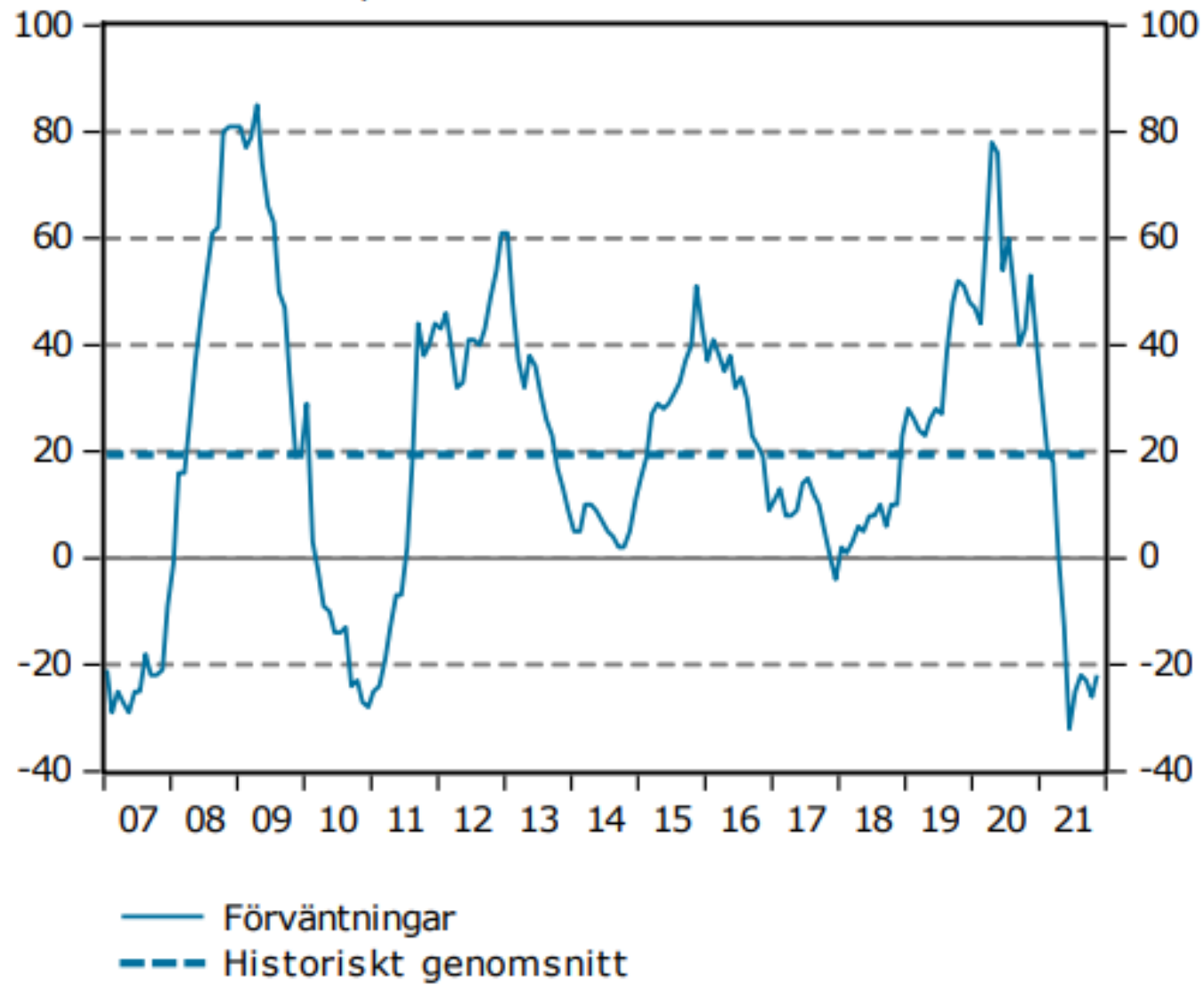
Hushåll

Egen ekonomi, netttotal



Hushåll

Arbetslösheten på tolv månaders sikt, netttotal



Hushåll

Inköp av kapitalvaror på tolv månaders sikt, netttotal

