



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för oktober. 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.

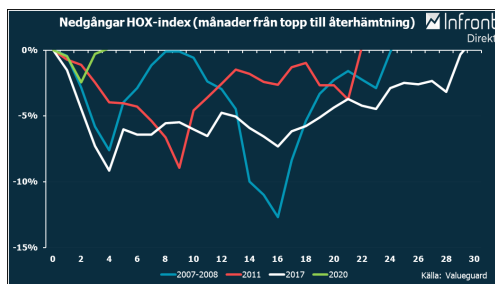
## MARKNADSRAPPORT OKTOBER 2021

### ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

#### **Analytiker: Kriser kan vara bra för bostadsmarknaden**

*Bostadspriserna har fullkomligen rusat under coronapandemin, men också under finanskrisen fick bostadsmarknaden ett lyft. Stiger bostadspriserna även nästa kris? Mycket möjligt, enligt en rundringning bland bedömare som Nyhetsbyrån Direkt har gjort.*

"Under finanskrisen sade man att det bästa för högt belånade hushåll i storstäderna är en kris, för då sjunker räntan. Så länge en kris följer samma mönster som finanskrisen och coronakrisen, där centralbankerna gör allt de kan för att trycka ned räntan, är det rimligt att tro att bostadspriserna stiger även i nästa kris", säger Nordeas chefsanalytiker Susanne Spector.



Den kraftiga boprisuppgången under coronapandemin har numer välkända förklaringar, som hemarbete med ökat fokus på bostaden och en minskad konsumtion i övrigt. Till detta kommer en expansiv ekonomisk politik liksom att den bostadsägande medelklassen gick relativt förskonad genom krisen.

En vanligt förekommande tanke är att en ekonomisk kris måste vara dåligt för bostadspriserna, och initialt spåddes även pandemin ge upphov till en nedgång på uppåt 15 procent. Mönstret med stigande priser är dock inte unikt för coronakrisen, utan syntes också under finanskrisen, även om förklaringarna delvis var annorlunda då och prisutvecklingen följde andra mönster.

Bostadspriserna vek ned redan 2007 och föll brant finanskrisen hösten 2008, men de vände upp med besked under 2009 när väl Riksbanken efter Lehman Brothers kollaps gått från att höja till att sänka reporäntan. Den rekyl upp gjorde att 2009 är det år då bostadspriserna i Valueguards statistik, som går tillbaka till 2005, stigit allra mest. Detta trots ett BNP-fall på dryga 4 procent och snabbt stigande arbetslöshet.

### Osäkra utsikter för byggbranschen

Byggrapport: Bransch präglad av osäkerhet, så lyder byggbranschens normalt återkommande utsikter för byggindustrin. Cementas drifttillstånd står förstås i fokus. En prognos utan prognos, ungefär så kan byggföretagens färskas utsikter för nästa år beskrivas. Cementkrisen omöjliggör en regelrätt konjunkturbedömning för 2022, säger Catarina Elmsäter-Svärd, vd för Byggföretagen. Det är en mängd juridiska och politiska beslut som skall tas inom kort.



### **STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN**

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

I Stockholm sjönk SEB:s Boprisindikator med 3 enheter, från 42 till 39.

### **STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Successionsmarknaden i Stockholm var efter sommaren lite mer avvaktande och visste inte riktigt vilken riktning den skulle ta. Under oktober verkar den ha stabiliserat sig och marknaden har satt fart igen. Den är dock lite spretig men de flesta bostäderna säljs snabbt och till lika höga priser som tidigare, medan andra är svårare att sälja. Försäljningarna tar ofta lite längre tid, men andelen osålda bostäder är låg. Störst efterfrågan har fortsatt de större bostäderna.

### **STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Efterfrågan är generellt fortsatt stark och alla områden säljer bra.

Den extremt starka efterfrågan på nyproduktion under andra hälften av 2020 och första hälften av 2021 berodde mycket på att priserna ökade kraftigt på successionsmarknaden under perioden. Nu när nya projekt kommer ut på marknaden med marknadsanpassade priser, samtidigt som successionsmarknaden har planat ut prismässigt, ser vi att intresset för de nya projekten är mer balanserat. Det är fortsatt stort intresse men kunderna är inte lika stressade och är lite mer selektiva. Småhusprojekt har dock extremt stort intresse.

### **GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN**

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

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna ökade med 4 enheter från 41 till 45.



### **GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Rekordhöga priser på villor och bostadsrätter i Göteborg. Bostadspriserna fortsatte att öka under september månad – och nådde nya rekordnivåer, både för villor och bostadsrätter. Det är nästan omätligt på marknaden just nu. Sett till en tolv månaders period har priserna ökat med 5,6 procent vad gäller bostadsrätter och 15,7 procent gällande villor, enligt Valueguards Hox-index. Under första halvan av oktober fortsatte uppgången med ytterligare 0,3 procent. Enligt Booli var snittpriset för 338 sålda villor under senaste tre månaderna, 6 598 200 kr och för bostadsrätter under samma period 3 253 600 kr för 1 945 sålda objekt.

Snittpriset för bostadsrätter i centrum ligger just nu på 68 460 kr/kvm, enligt Svensk mäklarstatistik.

Snittpriset för bostadsrätter i Majorna/Linné: 66 880 kr/kvm, Örgryte/Härlanda: 56 307 kr/kvm, Lundby: 49 050 kr/kvm, Askim-Frölunda-Högsbo: 46 660 kr/kvm och Västra Göteborg: 41 990 kr/kvm.

Det tar lite längre tid att sälja 1-2 rok just nu, det är stort utbud på mindre lägenheter i vissa stadsdelar.

### **GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Fortsatt intresse för små lägenheter. Förstagångsköpare är tillbaka. Med hjälp av sina föräldrar ser vi nu ett ökat intresse för de mindre ettorna. Vi ser också ett stort intresse för att kunna köpa som juridisk person, framförallt för de mindre lägenheterna. Vi märker inga tecken på avmattning. Läget på arbetsmarknaden har förbättrats radikalt, inte minst inom service- och besöksnäring som sysselsätter många unga. Dock är utbudet av nyproduktion historisk hög just nu i Göteborgs området. Men efterfrågan är enorm och erbjuder byggherren en bostad som är något lägre prissatt än övrig nyproduktion, så säljs bostaden mycket snabbt. Även de bostäder som har ett tydligt koncept efterfrågas av bostadsmarknaden. Gärna utanför Göteborg nära grönområden där det både finns småhus och lägenheter i samma område.



### 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 fortsatt sjunka och senaste månaden har den sjunkit med knappa 0,4 % medan i ytterområdena har det ökat med 0,6% i ytterområden. Villapriserna har stigit med 1,5% den senaste månaden.

SEBs boprisindikator fortsätter att sjunka och senaste månaden sjönk den för skåne till 33 från föregående månads nivå om 46.

### MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmö har utbudet minskat sista månaden på bostadsrätter efter att det ökat två månader i följd, medan det på villor fortsatt att stiga. Intresset för villor är fortfarande stort och utbudet har fortfarande ej nått efterfrågan och därmed ser vi ökade priser sista månaden för villor.

Vi har nere i Malmö inte märkt några större effekter på bostadsmarknaden efter det att restriktionerna för Covid-19 släppts.

### MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för nyproduktion är fortfarande väldigt högt och det säljs allt fler nyproducerade bostäder. Utbudet har ökat den senaste månaden vilket är ett resultat av ett par nya säljstartade projekt. En intressant faktor att ta hänsyn till är medellängden för annonstider, vilket är ca 30 dagar jämfört med tidigare månad då den var på 149. Trots ökat utbud så tar det kortare tid att sälja bostäderna vilket tyder på att intresset är väldigt stort. Enligt Booli Pro är antalet bostäder till salu 498 (Läs vecka 39) från föregående månads nivåer om 342 bostäder till salu.

### HOX INDEX – SVAGT UPPÅT PÅ BOSTADSMARKNADEN I SEPTEMBER

I september gick prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, upp 0,3 procent.

Bostadsrättsindex steg med 0,6 procent och villaindex med 0,1 procent. I Stockholm steg priserna med 1,2 procent för bostadsrätter och 0,2 procent för villor. I Göteborg steg priserna med 0,2 procent



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOXSWE Sverige	290,36	+0,3%	+1,1%	+12,4%
<b>Bostadsrätter Sverige</b>	333,67	+0,6%	+0,9%	+7,9%
Stockholm	315,71	+1,2%	+1,1%	+7,6%
Göteborg	364,15	+0,2%	+0,4%	+5,6%
Malmö	302,80	-0,2%	-0,7%	+10,4%
<b>Villor Sverige</b>	283,34	+0,1%	+1,2%	+15,1%
Stockholm	284,03	-0,2%	-2,0%	+14,9%
Göteborg	283,43	+1,2%	+0,4%	+15,7%
Malmö	271,43	+1,9%	+1,2%	+16,4%

## 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.

för bostadsrätter och 1,2 procent för villor, medan priserna i Malmö gick ner med 0,2 procent för bostadsrätter och steg med 1,5 procent för villor. Att villaindex för riket går sämre än alla tre storstäder i september förklaras av att villaindex för medelstora städer faller med 0,6 procent.

Justerat för säsongseffekter stiger HOXSWE med 0,5 procent. Det ska tolkas som att månadens siffror är i linje med hur det brukar se ut i september. Bostadsrättspriserna gick upp med 0,5 procent medan villapriserna steg med 0,4 procent efter säsongjustering.

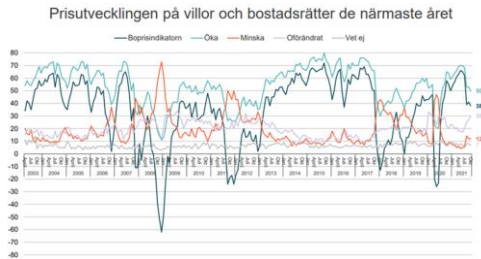
Slutligen har Valueguard även undersökt prisförändringen för bostadsrätter under första halvan av oktober i rikets två största städer. I Stockholm steg bostadsrättspriserna med 0,8 procent i första halvan av oktober jämfört med hela september, och i Göteborg gick de upp med 0,3 procent.

## SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR VÄNDER NER

SEB:s Boprisindikator minskade med 3 enheter i oktober, från 41 till 38. På regional nivå ligger indikatorn mellan 33 och 45 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå ligger kvar på samma nivå som föregående månad, 0,55 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ligger på 4 procent, en procentenhet lägre än förra månaden. Det visar oktober månads Boprisindikator.

Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året minskar med 3 enheter till 50 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser uppgår till 12 procent och ligger därmed kvar på samma nivå som föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser ökar med 3 enheter till 30 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 38, vilket är en nedgång med 3 enheter från förra månaden.

- Hushållens boprisförväntningar vänder ner men är i grunden en omsvängning från en tro på stigande bostadspriser till mer oförändrade priser om ett år. Hushållens framtidssyn i kombination med kraftigt stigande energipriser, hävda coronarestriktioner och en lugnare prisutveckling vittnar om att bostadsmarknaden tappar fart under höstens inledning, säger SEB:s Privatekonom Américo Fernández.



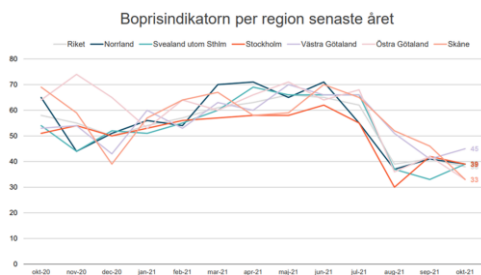
### Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,55 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att ligga på 0,55 procent. Det är samma nivå som föregående månad.

– Hushållens tro ligger kvar på en historiskt sett väldigt låg reporäntnivå. Men i ljuset av dagens lågräntemiljö så är det den högsta nivån vi sett på över sju år. Det talar för att den senaste tidens stigande inflation försiktigt börjar sätta sig i hushållens framtida räntebild, säger Américo Fernández

### Fyra procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 4 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en minskning med en procentenhet sedan förra månaden (5 procent). Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån minskar med en enhet från föregående månads 22 procent till 21 procent. Andelen som uppger att de har bunden ränta ligger kvar på samma nivå som föregående månad, vilket var 29 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån minskar med en procentenhet jämfört föregående månad, till 18 procent.



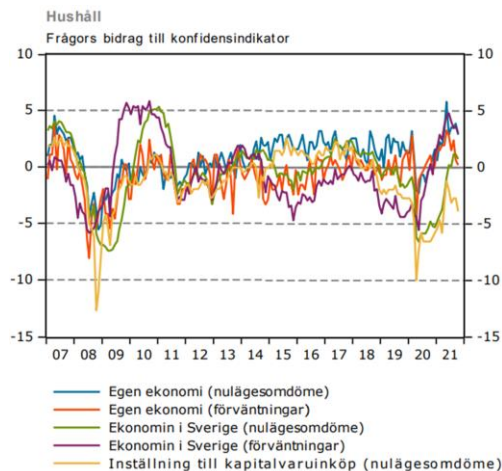
### Boprisindikatorn sjunker mest i Skåne

Som vanligt skiljer sig regionerna åt i förväntningarna om framtida bostadspriser. De ökar i två av de sex regionerna och minskar i de övriga. I Svealand utom Stockholm ökar indikatorn mest, med 6 enheter från

33 till 39, följt av Västra Götaland, där den ökar med 4 enheter från 41 till 45. Störst nedgång sker i Skåne där indikatorn minskar med 13 enheter från 46 till 33. I Östra Götaland sjunker indikatorn med 9 enheter, från 42 till 33. I Stockholm minskar den med 3 enheter från 42 till 39, och i Norrland minskar den med 2 enheter från 41 till 39.

### HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - FORTSATT STIGANDE INFLATIONSFÖRVÄNTNINGAR

Hushållens konfidensindikator föll med 3,5 enheter i oktober till 103,1. Trots nedgången pekar indikatorn fortsatt på ett starkare stämningssläge än normalt. Samtliga frågor i indikatorn försvagades men hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget är fortsatt den enda frågan i indikatorn som ligger under sitt historiska genomsnitt.

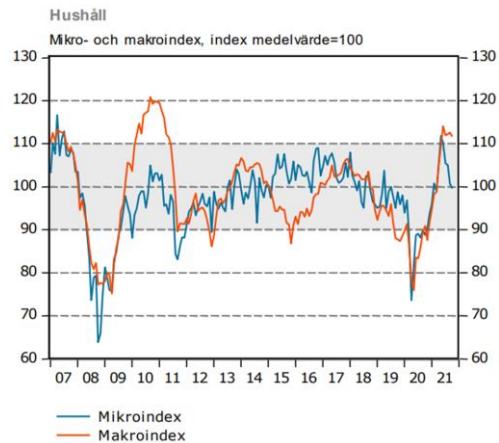


Både mikro- och makroindex föll tillbaka något i oktober. Mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, ligger nära sitt historiska genomsnitt medan makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, är betydligt starkare än normalt. Hushållens syn på utvecklingen av den svenska ekonomin, såväl de senaste som de kommande tolv månaderna, försämrades men ligger fortsatt över sina historiska genomsnitt. Ovanligt många hushåll tror fortsatt på en minskad arbetslöshet de kommande tolv månaderna och risken för att själv bli arbetslös bedöms ha minskat under det senaste året.

Hushållens syn på hur deras egen ekonomi har utvecklats de senaste tolv månaderna är något mindre positiv jämfört med i september. Förväntningarna på utvecklingen de kommande tolv månaderna är ungefär oförändrade och ligger i linje med det historiska genomsnittet.

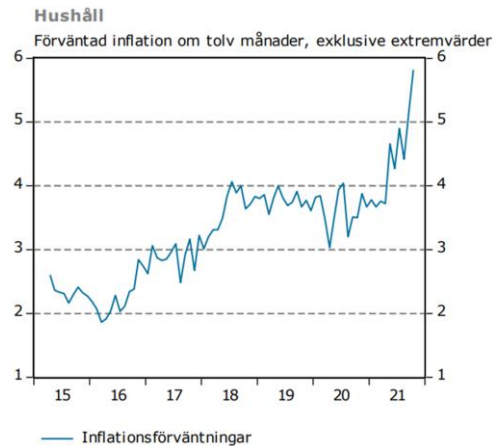
Andelen hushåll som anser det fördelaktigt att spara i nuläget minskade i oktober, men från en hög nivå. Liksom i september uppger en betydligt större andel hushåll än normalt att de sparar i nuläget och nettotalet tangerar återigen det högsta uppmätta för frågan. Även under de kommande tolv månaderna tror betydligt fler hushåll än normalt att de kommer att kunna spara något.





Andelen hushåll som anser det troligt att de kommer att köpa eller byta bil under det närmaste året ökade för tredje kvartalet i rad. Däremot minskade andelen hushåll som uppger att det är troligt att de kommer att renovera bostaden de närmaste tolv månaderna.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt steg återigen jämförelsevis mycket, från 5,1 procent i september till 5,8 procent i oktober. Detta är de högsta inflationsförväntningarna som har uppmätts sedan april 2015 då Konjunkturinstitutet ändrade metod för att beräkna hushållens inflationsförväntningar. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan har justerats upp på samtliga tidshorisonter. Den rörliga bostadsräntan förväntas uppgå till 2,53 procent på ett års sikt. På fem års sikt förväntar sig hushållen en rörlig bostadsränta på 3,41 procent.





### **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)



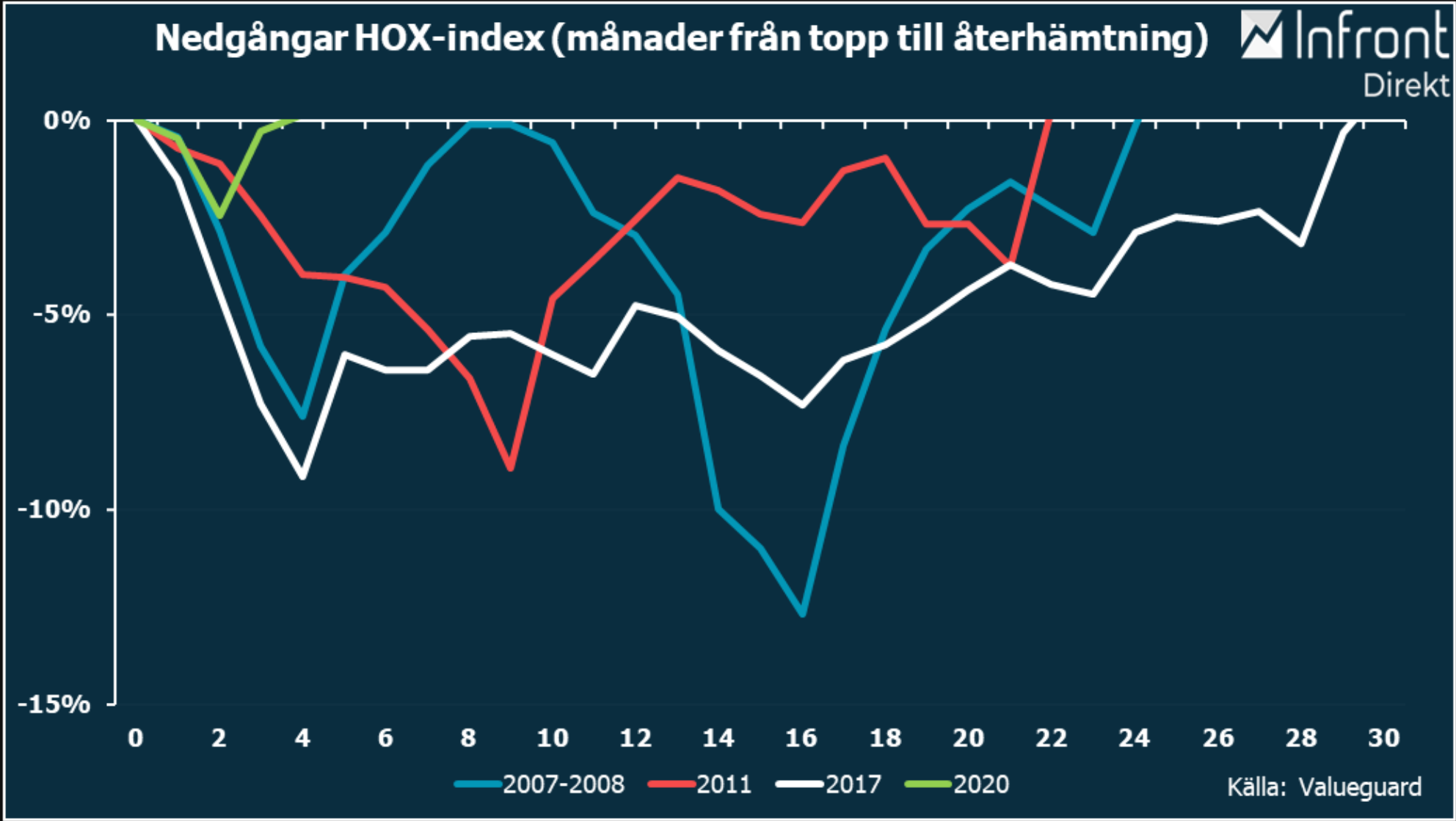
ODENGATAN 82  
113 22 STOCKHOLM  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)

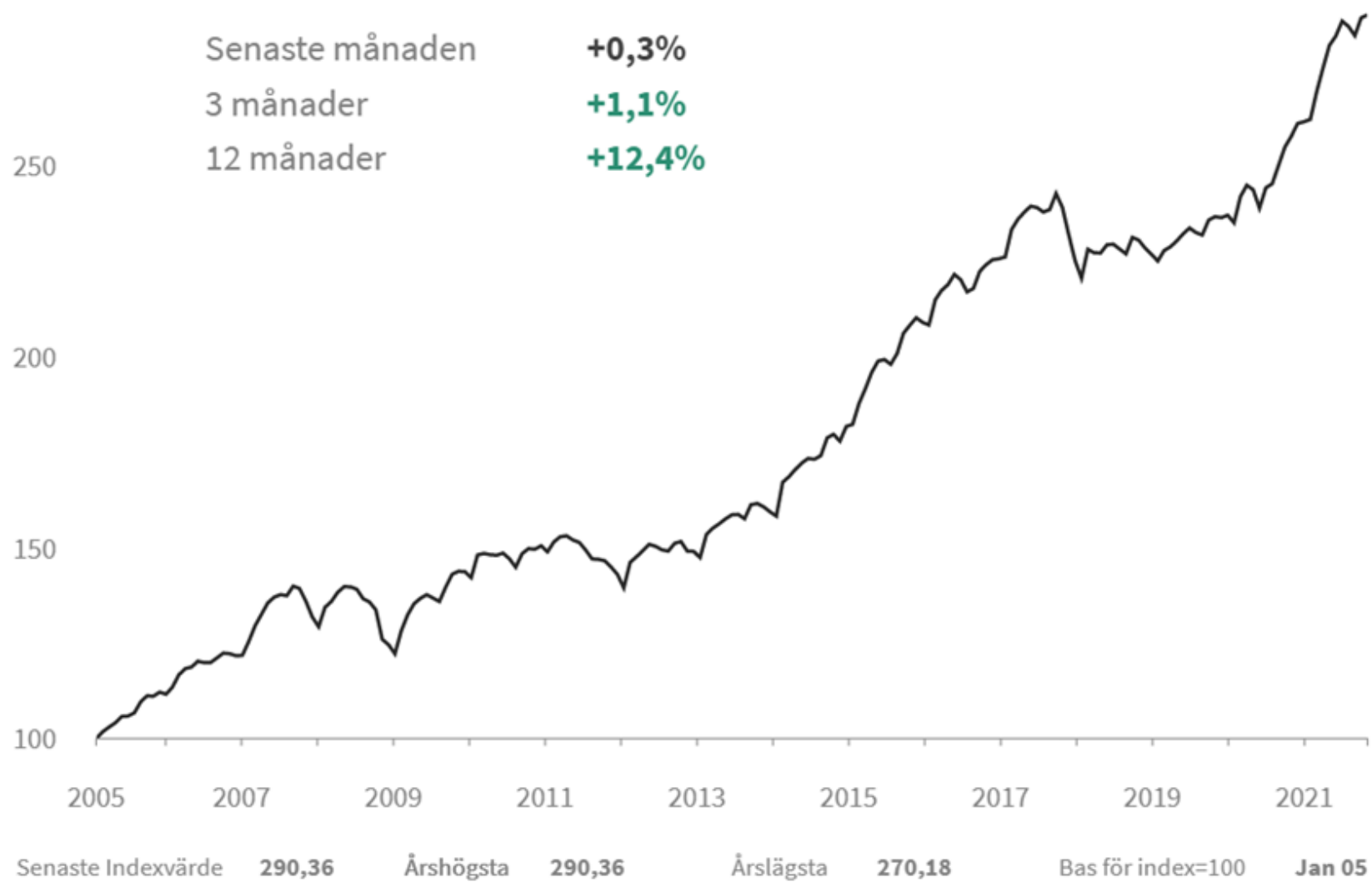


ODINGSGATAN 2  
411 03 GÖTEBORG  
072-200 75 70  
[marie.guregard@nyttthem.se](mailto:marie.guregard@nyttthem.se)



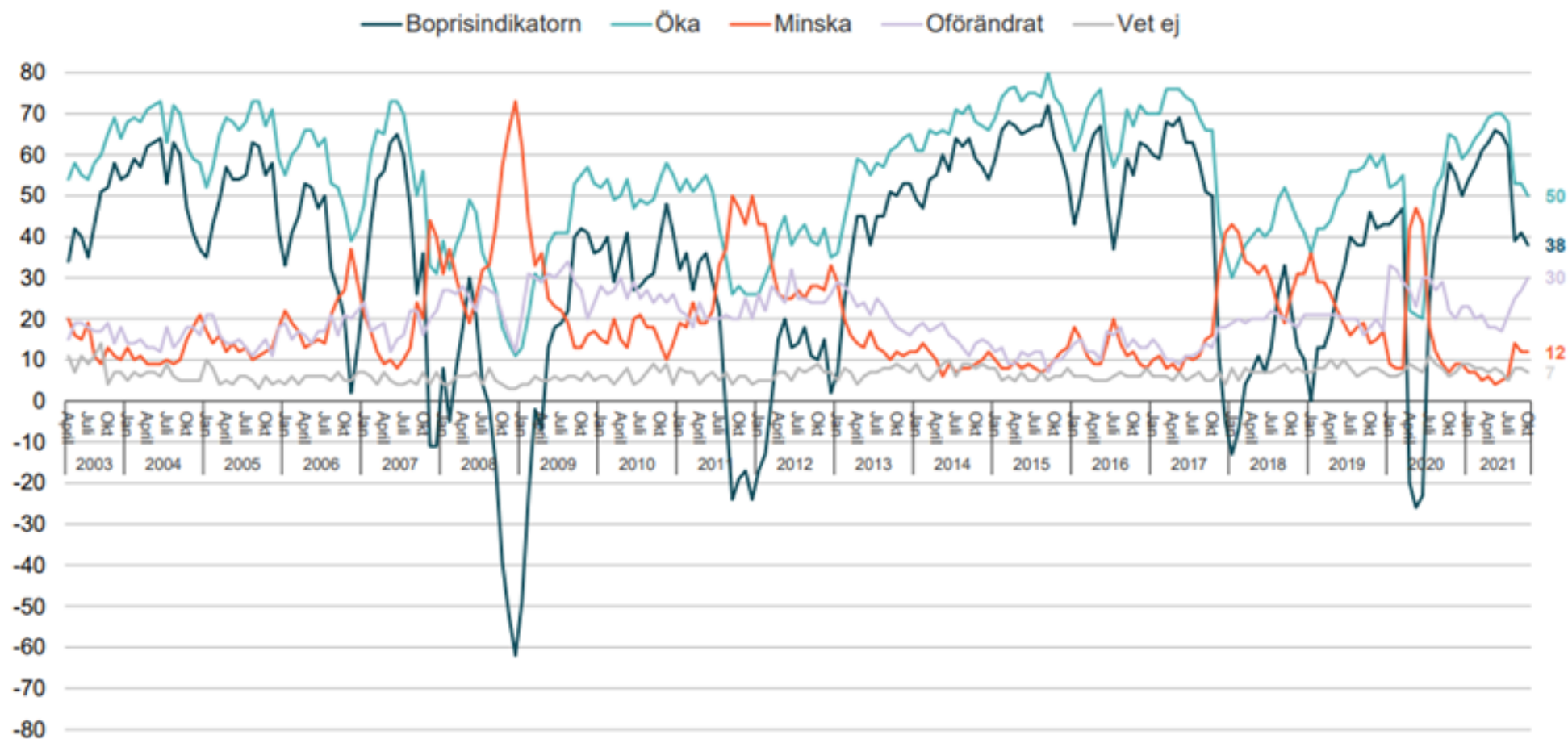
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34  
211 43 MALMÖ  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)



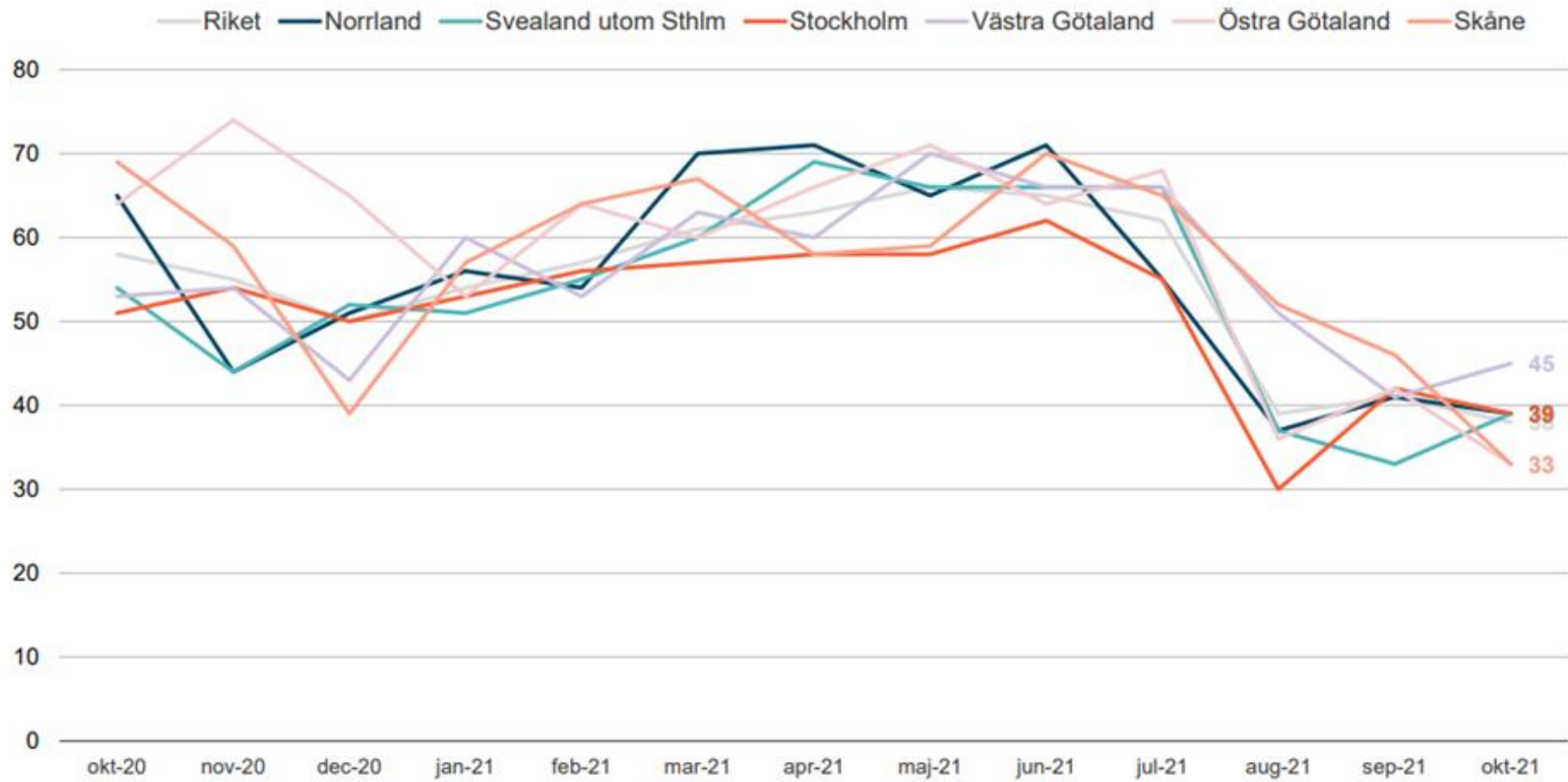


Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	290,36	+0,3%	+1,1%	+12,4%
<b>Bostadsrätter Sverige</b>	332,67	+0,6%	+0,9%	+7,9%
Stockholm	315,71	+1,2%	+1,1%	+7,6%
Göteborg	364,15	+0,2%	+0,4%	+5,6%
Malmö	302,80	-0,2%	-0,7%	+10,4%
<b>Villor Sverige</b>	283,34	+0,1%	+1,2%	+15,1%
Stockholm	284,03	+0,2%	+2,0%	+14,9%
Göteborg	283,43	+1,2%	+0,4%	+15,7%
Malmö	271,43	+1,5%	+1,2%	+16,4%

# Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året

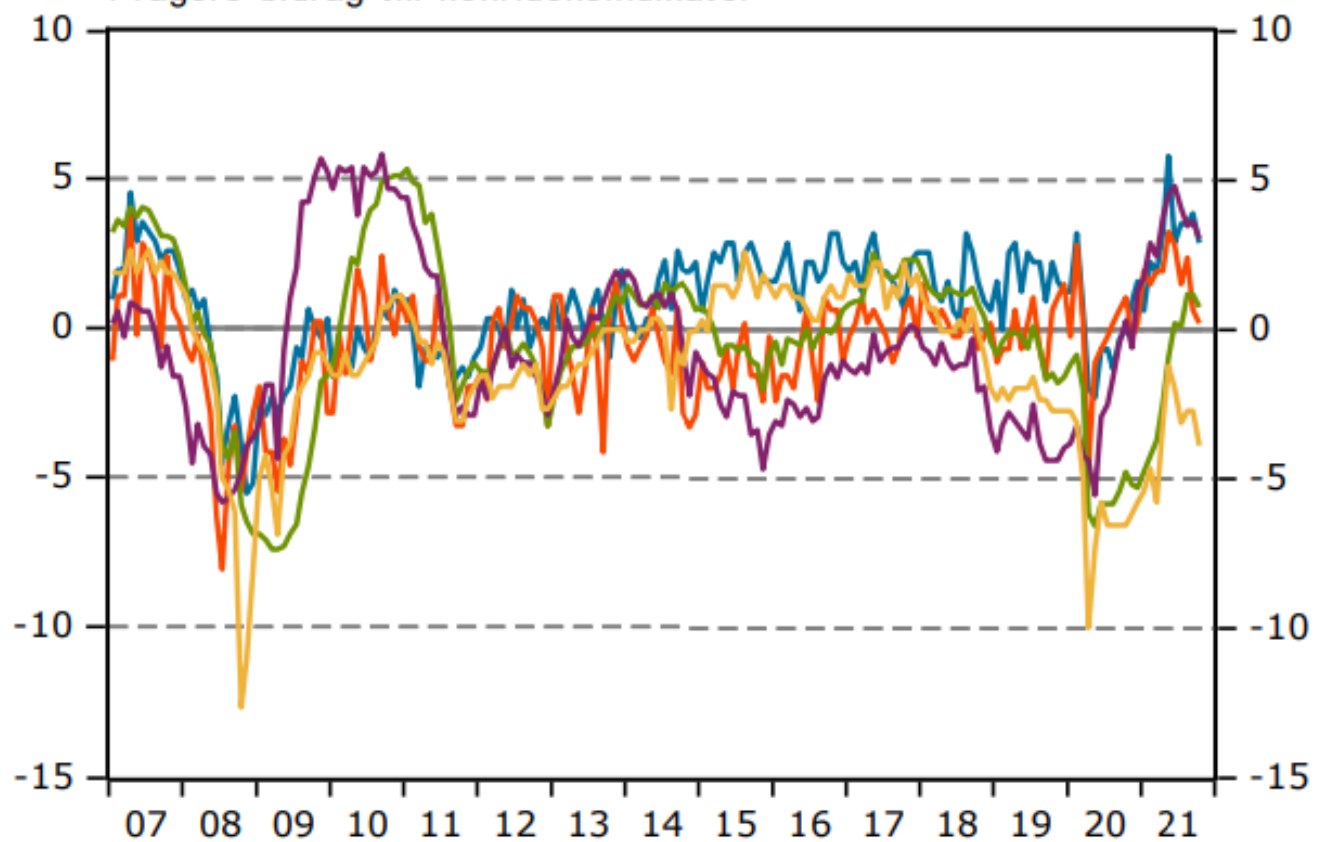


## Boprisindikatorn per region senaste året



## Hushåll

Frågors bidrag till konfidensindikator

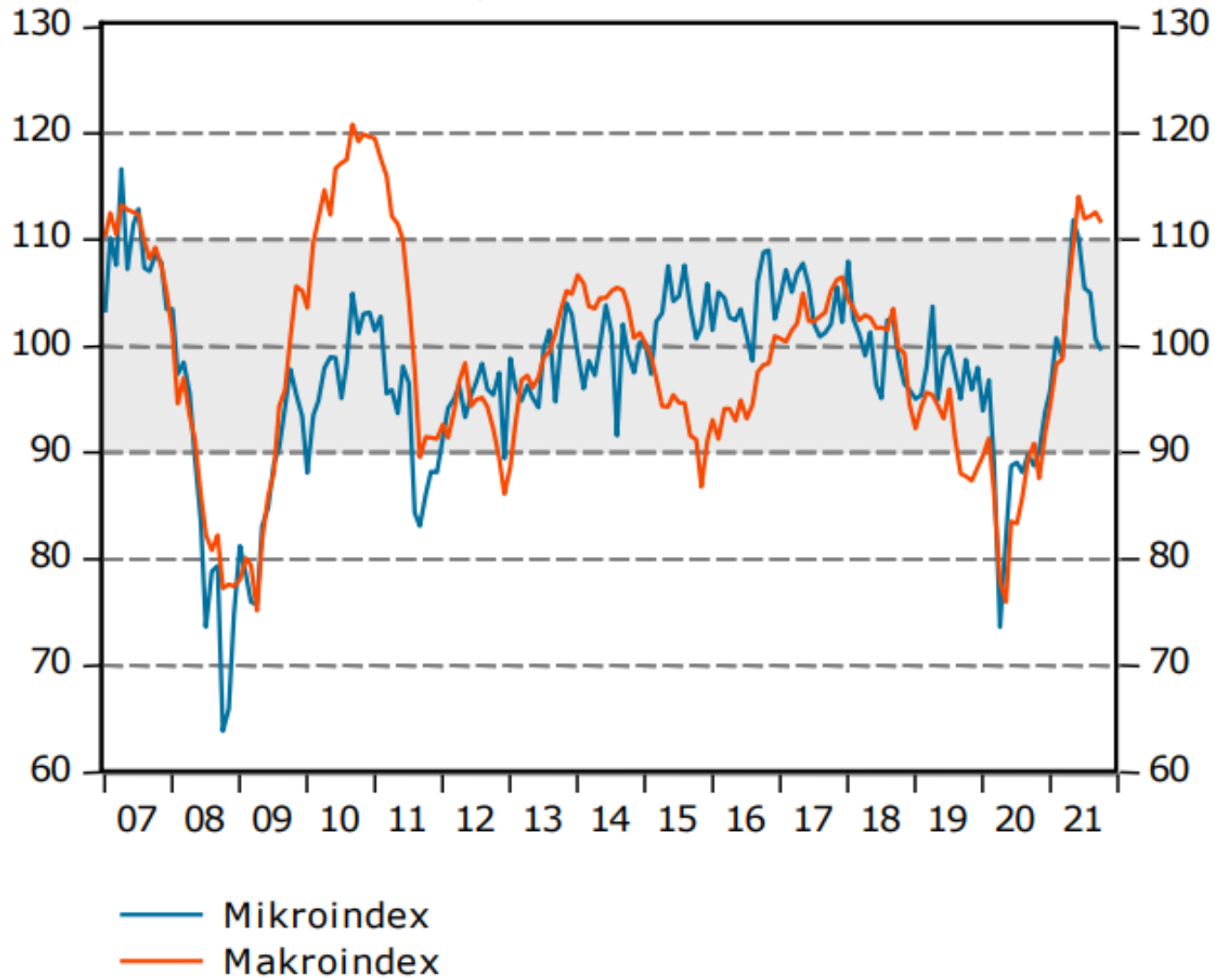


- Egen ekonomi (nulägesomdöme)
- Egen ekonomi (förväntningar)
- Ekonomi i Sverige (nulägesomdöme)
- Ekonomi i Sverige (förväntningar)
- Inställning till kapitalvaruinköp (nulägesomdöme)



## Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



## Hushåll

Förväntad inflation om tolv månader, exklusive extremvärder

