



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för september. 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 SEPTEMBER 2021

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Stabila bostadspriser mest troligt enligt Prognoscentret

Bostad Efter rusningen under pandemin lär bostadspriserna i Sverige nu plana ut och hålla sig ganska stabila. Det säger Johan Grip, chefekonom vid analysföretaget Prognoscentret.

"Det finns ingen tydlig anledning varför de skulle gå ned, men de borde inte heller kunna fortsätta upp som i samma takt som de har gjort, det blir svårare och svårare att upprätthålla ökningstakten när priserna kommit upp på så här höga nivåer. Resultatet blir då att priserna står ungefär stilla", säger han. Han konstaterar att bostadspriserna gått upp väldigt kraftigt under coronapandemin, tvärt emot prognoser i pandemins inledning om en nedgång med upp till 15 procent. Förklaringarna till den prognosmissen är välkända vid det här laget:

"Många kontorsarbetare kom på ungefär samtidigt att de inte skulle bli arbetslösa utan kunna jobba hemifrån och då ville de bo större, gärna med en trädgård, samtidigt som räntorna hölls låga och hushållen drog ned på konsumtionen. Detta gjorde att man både ville och kunde betala mer för boendet. Då gick priserna upp, särskilt för småhus, där samma faktorer har gjort att få velat sälja", säger Johan Grip.



Nu när livet alltmer börjar återgå till hur det var före pandemin tänker han sig att en del av förändringarna blir mer bestående, medan annat vänds, vilket ungefär tar ut varandra och bidrar till stabila bostadspriser.

"Man kan tänka sig att preferenserna ändrats mer permanent, många kan ha möjlighet till fortsatt hemarbete någon dag i veckan och kan därmed tänka sig att bo större och längre bort från jobbet. Samtidigt går nog konsumtionen tillbaka till lite mer normala mönster, med mer uteluncher och resor, vilket gör att de extra pengarna som kunnat läggas på boendet försvinner", säger Johan Grip.

Han säger vidare att om det är något segment på bostadsmarknaden där det skulle kunna komma ett mer tydligt bakslag efter pandemin är det för fritidshus.

"Många ville köpa fritidshus när det inte gick att resa, men ett extra hus är ett åtagande som nog inte passar alla, vilket en del kanske kommer att inse om några år. För fritidshus kan det därför möjligen bli en tydligare priskorriger", säger han.

Annars har han som sagt svårt att se något som talar för sjunkande bostadspriser.

"Jag gissar att det i så fall skulle kräva kraftigt höjda skatter, stigande bolåneräntor om till exempel utländska investerare tappar förtroendet för svenska bostadsobligationer eller att inkomsterna faller. Inget av detta ser jag framför mig", säger Johan Grip.

Bostadsbyggandet har följt lite samma utveckling som bostadspriserna under pandemin. Den först väntade nedgången blev i stället ett uppsving, där bostadsbyggandet nu inte är så långt under toppnivåerna 2017.

"De kraftigt stigande bostadspriserna har ökat byggandet, både av bostadsrätter och hyresrätter, där det finns ett högt tryck från investerare att köpa hyresfastigheter. Samtidigt tuffar byggandet av småhus på, men det håller inte jämna steg med efterfrågan. En anledning till det är att det inte är lika lönsamt att bygga småhus när kommunerna vill få så mycket betalt som möjligt för marken, då är det bättre ekonomi i att bygga flerbostadshus", säger Johan Grip.

Prognoscentret räknar med att det påbörjas 62 500 nya bostäder i Sverige i år, men att detta också blir toppen och att byggandet mattas av de kommande åren när coronaeffekterna klingar av och konjunkturuppgången svalnar. Men det handlar om en normalisering och ingen ny brant nedgång som under åren efter 2017.

"Sedan finns det förstås osäkerheter, som risken för cementbrist", säger Johan Grip.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i augusti med 1,1 procent för bostadsrätter och 3,1 procent för villor jämfört med föregående månad.

I Stockholm stiger SEB:s Boprisindikator med 12 enheter i september, från 30 till 42.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Det verkar som om sommarens oro kring bostadsprisernas utveckling har lugnat sig och framtidstron återvänt på Stockholmsmarknaden. Att vi nu har nått en platå gällande priserna kan vi se på att allt inte säljs direkt utan marknaden är mer differentierad. Bra objekt säljs för rekorkordnivåer medan andra som



har en eller flera negativa aspekter har svårare att hitta köpare. Ettor har fortsatt sämre köptryck än större bostäder.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nyproduktionsförsäljningen märkte inte av sommarens hack som noterades på successionsmarknaden och har under september fortsatt med stark efterfrågan. Visserligen ser vi även här att vissa enskilda objekt har det lite tuffare att hitta köpare men generellt är det fortsatt stor efterfrågan.

Återinförandet av amorteringskravet den 1 september har så här långt inte märkts av i försäljningen. Utbudet av nyproduktion har varit relativt lågt då många projekt sålt slut. Ett antal projekt ligger nu i startgroparna för att starta. Risk finns att det i vissa lokala områden blir ett överutbud vilket påverkar prisbild och försäljningstakt. I dessa områden blir det extra viktigt att bostäderna i projekten erbjuder det köparna eftersöker.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg ökade med 0,9 procent jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 1,2 procent.

Göteborgarnas förväntningar på bostadpriserna fortsatte nedåt med 10 enheter från 51 till 41.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet av lägenheter som är till salu, ökar igen, +18 procent jämfört med samma tid förra året. Vidare är det fler visningar och färre lägenheter säljs innan huvudvisningen eller på förhand.

Bostadpriserna ökar – smått och billigt nya trenden.

Efter en kort nedgång vänder bostadpriserna uppåt i Göteborg. Och det är inte bara villor som stiger i värde, mindre bostäder kommer starkt. Många förstagångsköpare börjar leta sig ut till



ytterstadsområdena. Både tjänstemän som behöver komma tillbaka till sina arbeten och söker en övernattningslägenhet, och studenter som planerar att köpa en bostad, nu när restriktionerna släpper.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Vi ser större intresse för små lägenheter igen. Förstagångsköpare är tillbaka. Med hjälp av sina föräldrar ser vi nu ett ökat intresse för de mindre ettorna. Banken är fortsatt restriktiv och det tar längre tid för våra köpare att få ett lånelöfte, men tillsammans med någon av sina föräldrar löser de flesta handpenningen. Vi märker inga tecken på avmattning, även om vi inte tror att priserna kommer att stiga lika mycket som senaste året. Läget på arbetsmarknaden har förbättrats, inte minst inom service- och besöksnäring som sysselsätter många unga. Riksbanken har lämnat en prognos som säger att räntorna kommer att ligga stilla en lång tid framöver, åtminstone 3 år framåt. Vi följer med spänning hur intresset för större lägenheter kommer att se ut under hösten, än så länge ser det bra ut.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

I Malmöområdet var priserna för bostadsrätter stillastående medan villorna ökade med 0,8 procent jämfört med föregående månad.

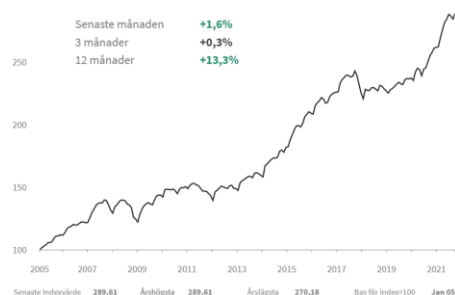
SEBs boprisindikator sjönk i Skåne med 6 enheter till 46 i september månad.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmöområdet har priserna på bostadsrätter sjunkit med 0,1% i centrala Malmö och 0,6% i yttre områden medan villapriserna har stigit med 0,8%. De sänkta prisnivåerna på bostadsrätter ser vi är en effekt av det ökade utbudet. Att villapriserna stigit sista månaden tyder på att många fortfarande är intresserade av att köpa villor och att utbudet inte riktigt mött efterfrågan vilket mäklarna på Erik Olsson fastighetsförmedling inte ser att det kommer göra på lång tid.

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	289,61	+1,6%	+0,3%	+13,3%
Bostadsrätter Sverige	339,61	+1,8%	+0,3%	+8,3%
Stockholm	333,03	+1,3%	-0,3%	+7,8%
Göteborg	363,56	+0,9%	+0,3%	+6,8%
Malmö	303,43	0,0%	-0,8%	+2,9%
Villor Sverige	285,15	+1,0%	+0,3%	+18,3%
Stockholm	283,31	+1,3%	+0,3%	+18,7%
Göteborg	285,14	+1,3%	-0,8%	+14,3%
Malmö	287,13	+0,8%	-0,3%	+18,2%

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för nyproduktion är fortfarande väldigt högt och det säljs allt fler nyproducerade bostäder. Utbudskurvan för hela året har sjunkit för varje månad och senaste månaden är inget undantag. Intresset för framförallt radhus är otroligt stort, ett exempel på det är att ett projekt om 15 radhus såldes slut på mindre än tre dagar. Enligt Booli Pro är antalet bostäder till salu endast 342 (Läs vecka 39) från föregående månads nivåer om 423 bostäder till salu.

HOX INDEX – UPPGÅNG PÅ BOSTADSMARKNADEN I AUGUSTI I LINJE MED SÄSONGSMÖNSTRET

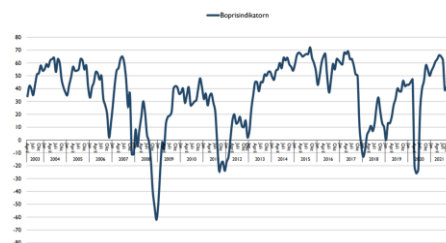
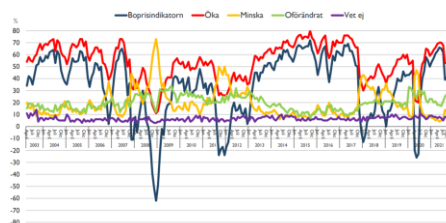
I augusti gick prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, upp 1,6 procent. Villapriserna steg kraftigare än bostadspriserna. Bostadsrättsindex steg med 1,0 procent och villaindex med 2,0 procent. I Stockholm steg priserna med 1,1 procent för bostadsrätter och 3,1 procent för villor. I Göteborg steg priserna med 0,9 procent för bostadsrätter och 1,2 procent för villor, medan priserna i Malmö var stillastående för bostadsrätter och steg med 0,8 procent för villor.

Det är vanligt att index stiger i augusti. Justerat för säsongseffekter stiger HOXSWE med mer måttliga 0,2 procent. Bostadsrättspriserna gick upp med 0,8 procent medan villapriserna steg med 0,2 procent efter säsongjustering.

Slutligen har Valueguard även undersökt prisförändringen för bostadsrätter under första halvan av september i rikets två största städer. I Stockholm steg bostadsrättspriserna med 0,8 procent i första halvan av september jämfört med hela augusti, och i Göteborg gick de ner med 0,1 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.



SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR VÄNDER UPP IGEN

SEB:s Boprisindikator ökar med 2 enheter i september, från 39 till 41. På regional nivå ligger indikatorn mellan 33 och 46 enheter. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå ökar och ligger i september på 0,55 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ligger på 5 procent, en procentenhet lägre än förra månaden. Det visar september månads Boprisindikator.

Andelen hushåll som tror på stigande priser ligger kvar på samma nivå som förra månaden, 53 procent. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser det kommande året uppgår till 12 procent, en minskning med 2 enheter sedan föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser ökar med 2 enheter till 27 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 41, vilket är en uppgång med 2 enheter från förra månaden.

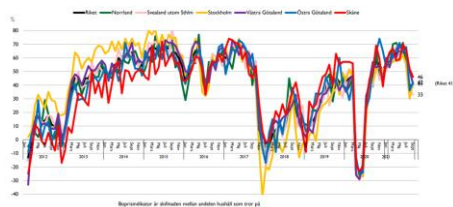
- Hushållens boprisförväntningar står stadiga i september, med drygt hälften som fortfarande tror på stigande priser. Det är en tydlig återspeglning av en i grunden stark bostadsmarknad. Regeringens senaste besked om att lätta på restriktionerna har ännu inte hunnit få genomslag på hushållens syn och blir något att följa noga under hösten, säger SEB:s Privatekonom Américo Fernández.

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

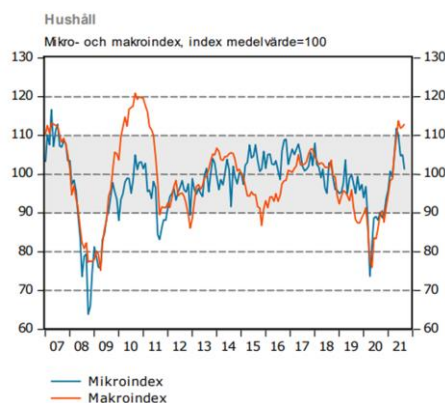
På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att ligga på 0,55 procent. Det är en ökning med 0,07 procentenheter jämfört med föregående månad.

- Hushållen höjer sina ränteförväntningar något. Svensk ekonomi går starkt och för varje månad som går närmar vi oss slutet av pandemitunneln. Möjligen ett tecken på att hushållen ser en viss åtstramning i sikte efter en lång period av kraftiga stimulanser, säger Américo Fernández

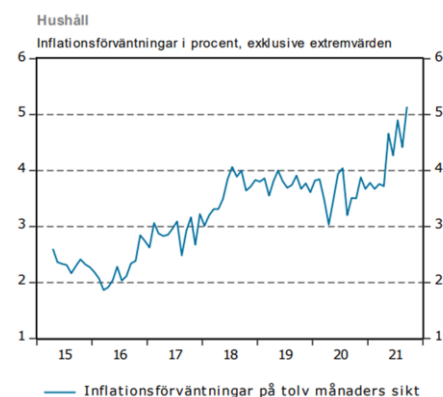
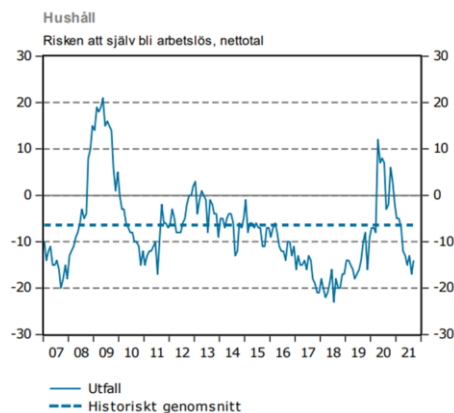
Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 5 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en minskning med 1 procentenhet sedan förra månaden (6 procent). Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån ligger kvar på samma nivå som föregående månad, 22 procent. Även 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 ökar med 3 procentenheter jämfört med föregående månad, till 19 procent.



I september skiljer sig regionerna åt i förväntningarna om framtida bopriser. De ökar i tre av de sex regionerna och minskar i de övriga. I Stockholm ökar indikatorn mest, med 12 enheter från 30 till 42, medan den i Östra Götaland ökar med 6 enheter till 42. I Norrland ökar den med 4 enheter, från 37 till 41. Störst nedgång sker i Västra Götaland, där indikatorn minskar med 10 enheter från 51 till 41. I Skåne minskar den med 6 enheter till 46, och i Svealand utom Stockholm minskar den med 4 enheter från 37 till 33.



Hushållens konfidensindikator minskade något med 0,6 enheter i september men pekar, liksom i augusti, på ett starkare stämningssläge än normalt. Den enda frågan i indikatorn som föll tillbaka var hushållens förväntningar på den egna ekonomin på tolv månaders sikt, där hushållen blev något mindre optimistiska jämfört med augusti. I övrigt var det jämförelsevis små förändringar i indikatorns frågor. Hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget är fortsatt den enda frågan i indikatorn som ligger under sitt historiska genomsnitt.



Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på Sveriges ekonomi, steg marginellt till 112,7 i september medan mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på sin egen ekonomi, föll tillbaka till 101,0, från 104,7.

Både förväntningarna på den svenska ekonomin på tolv månaders sikt och förväntningarna på arbetslösheten är fortsatt betydligt mer optimistiska än normalt. Risken att själv bli arbetslös bedöms ha minskat de senaste tolv månaderna.

Hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget är oförändrad från augusti och betydligt mer negativ än normalt. Planerna på egna inköp av kapitalvaror under det kommande året justerades ner för tredje månaden i rad och ligger nu under det historiska genomsnittet. Samtidigt ligger samtliga tre frågor om sparande betydligt över sina historiska genomsnitt. Ovanligt många hushåll uppger att deras egen ekonomiska situation är sådan att de sparar i nuläget och jämförelsevis många hushåll tror sig också kunna spara något det kommande året.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt steg jämförelsevis mycket, från 4,4 procent i augusti till 5,1 procent i september. Detta är de högsta inflationsförväntningarna som har uppmätts sedan april 2015 då Konjunkturinstitutet ändrade metod för att beräkna hushållens inflationsförväntningar. Den rörliga bostadsräntan förväntas uppgå till 2,44 procent på ett års sikt. På fem års sikt förväntar sig hushållen en rörlig bostadsränta på 3,34 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



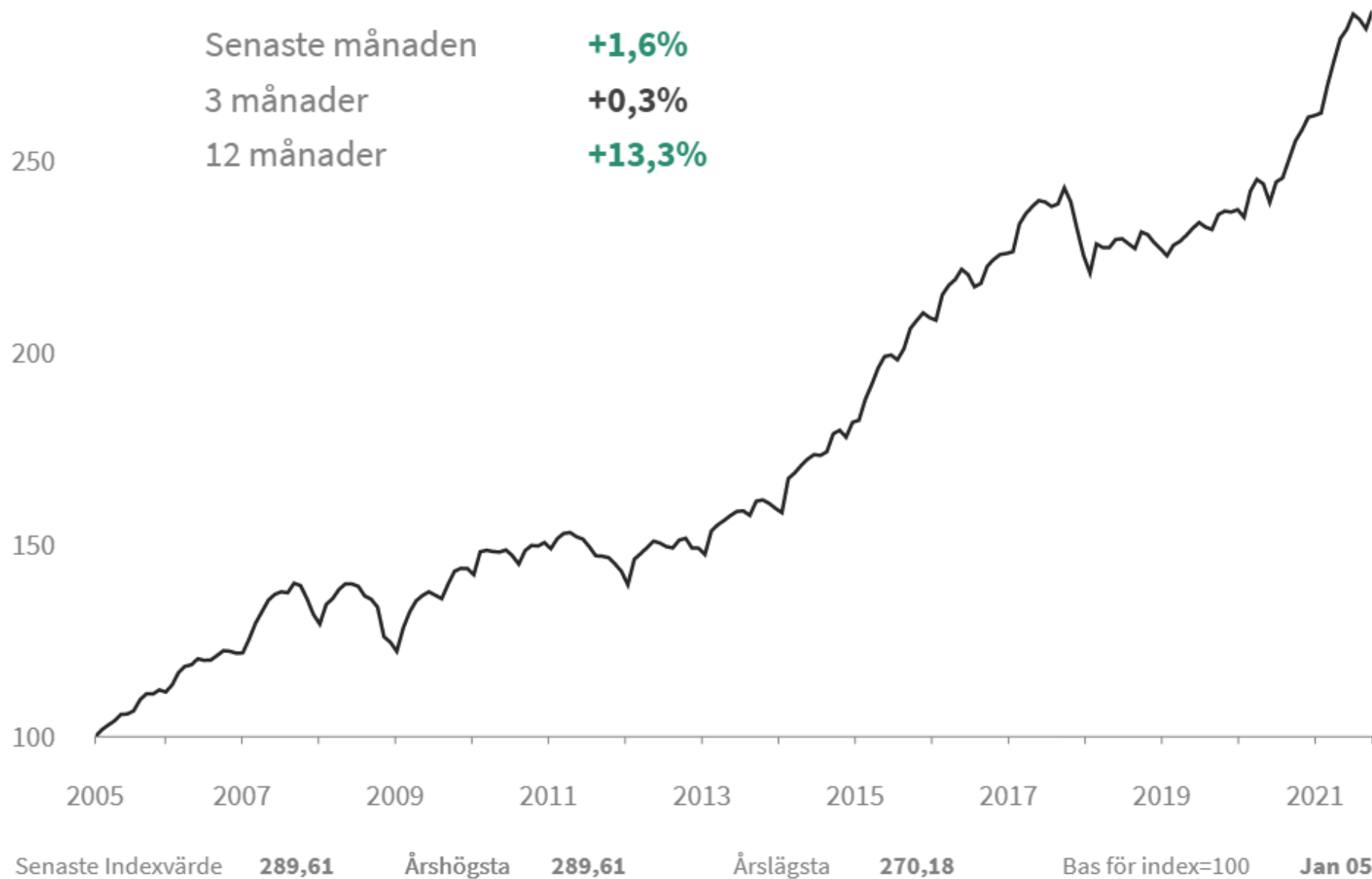
ODENGATAN 82
113 22 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



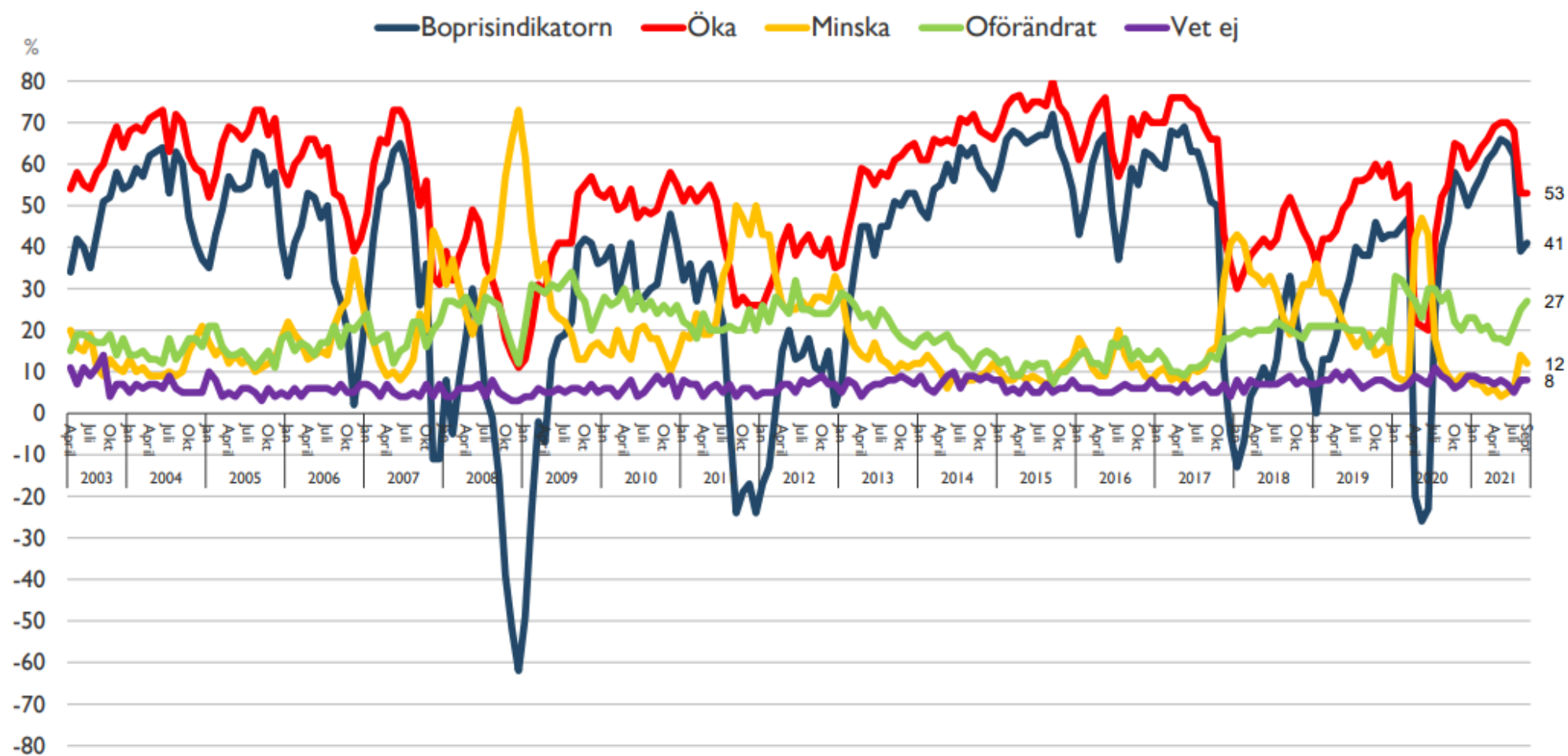
ODINGSGATAN 2
411 03 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se

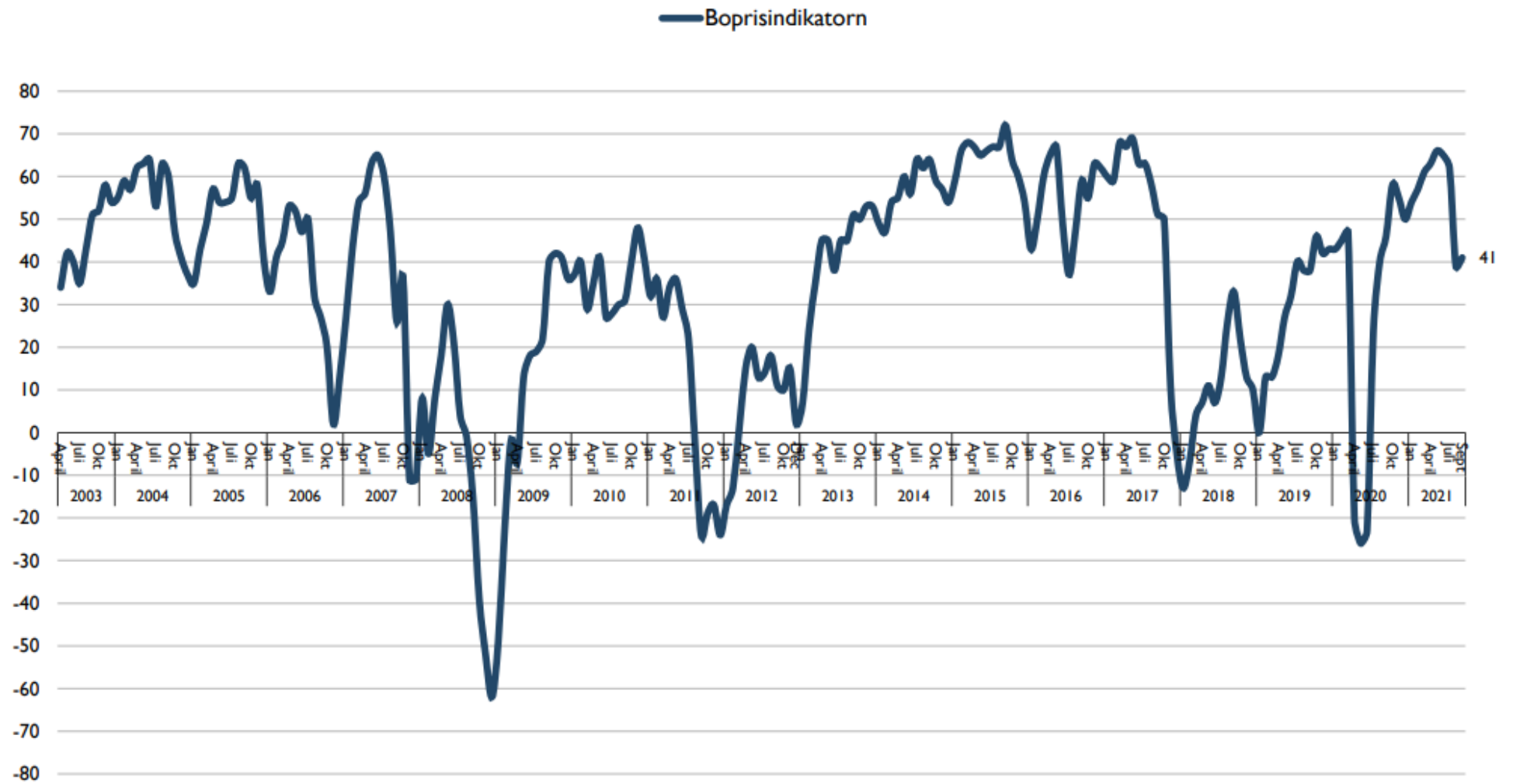


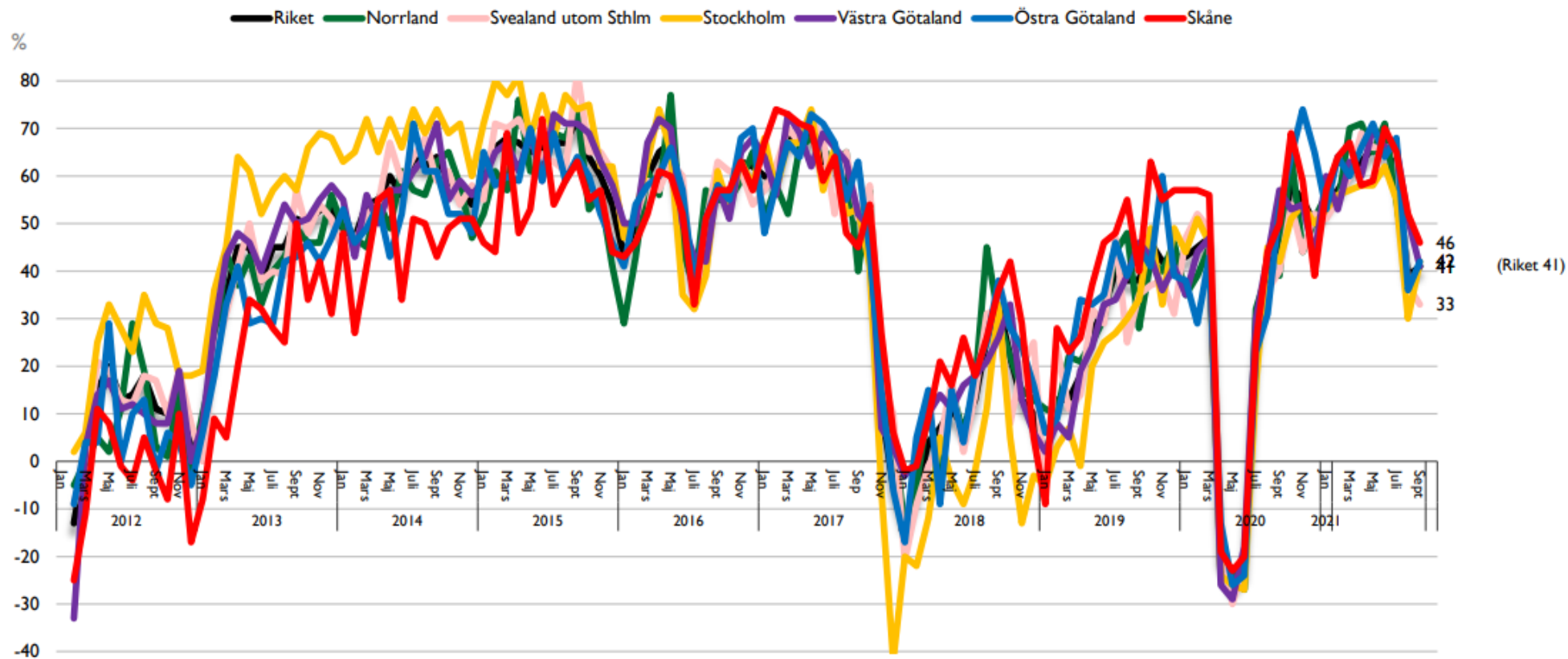
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	289,61	+1,6%	+0,3%	+13,3%
Bostadsrätter Sverige	330,61	+1,0%	+0,3%	+8,5%
Stockholm	312,03	+1,1%	-0,3%	+7,8%
Göteborg	363,56	+0,9%	+0,3%	+6,6%
Malmö	303,43	0,0%	-0,6%	+12,9%
Villor Sverige	283,15	+2,0%	+0,3%	+16,2%
Stockholm	283,51	+3,1%	+0,5%	+18,7%
Göteborg	280,14	+1,2%	-0,8%	+14,3%
Malmö	267,35	+0,8%	-0,3%	+18,2%



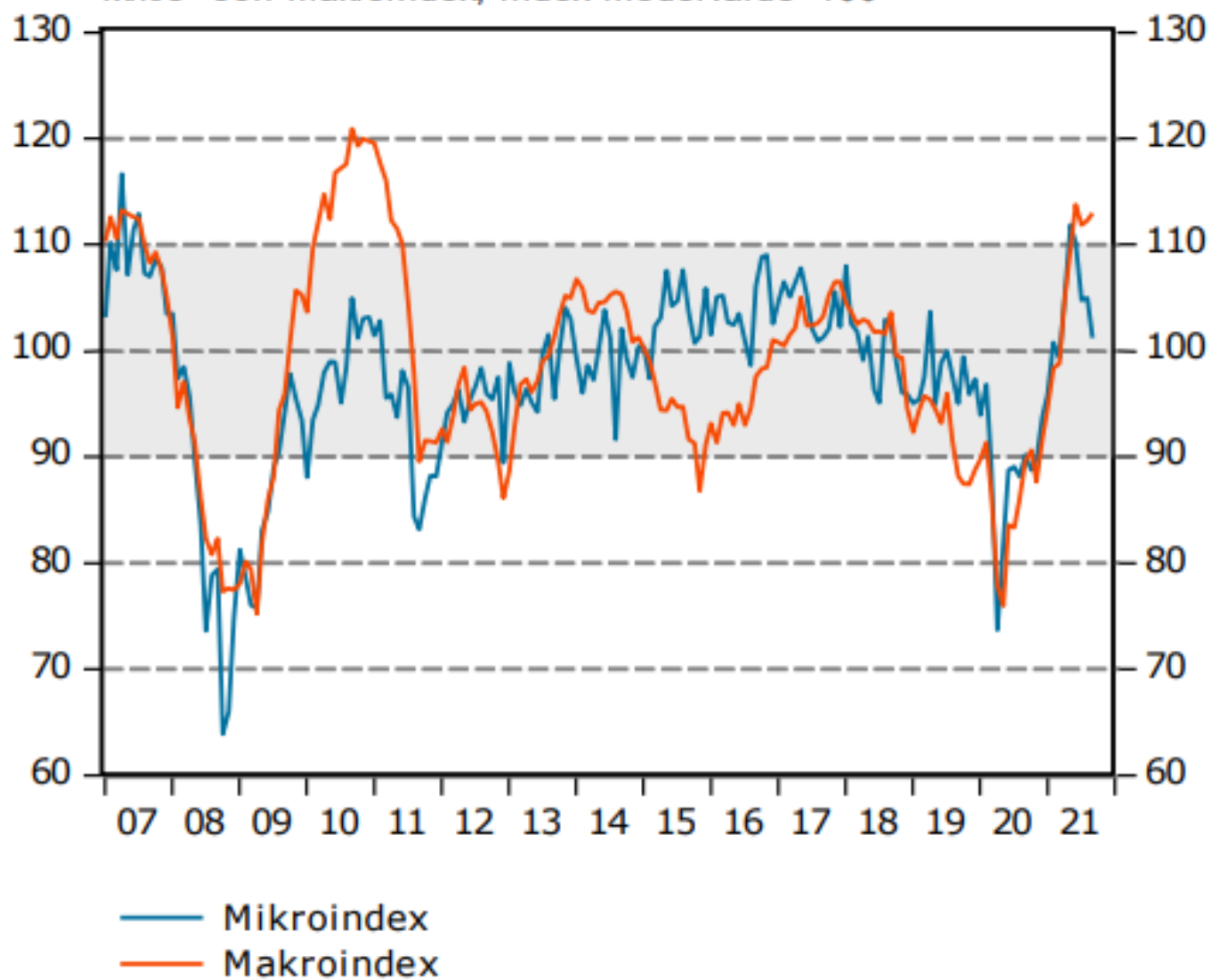




Boprisindikator är skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande bostadspriser och andelen som tror på fallande priser.

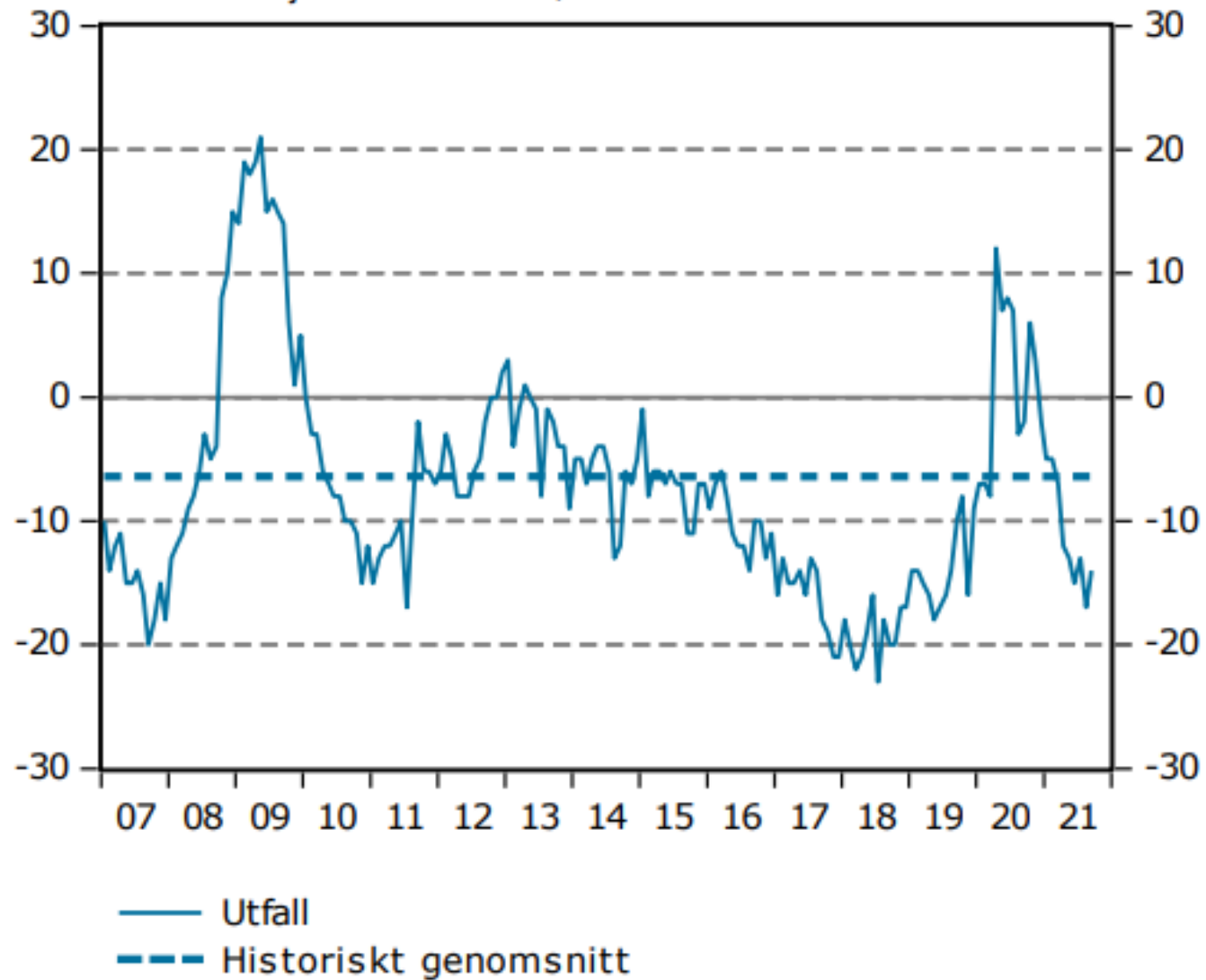
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal



Hushåll

Inflationsförväntningar i procent, exklusive extremvärden

