

Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för augusti. 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 AUGUSTI 2022

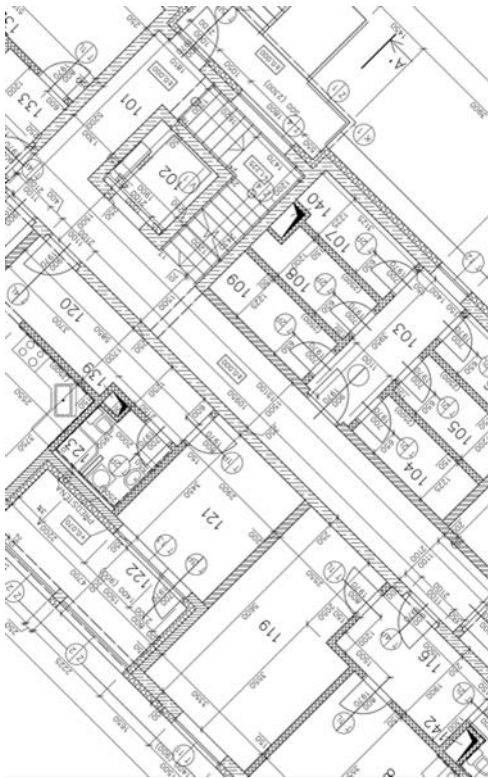
ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Räntehöjningarna skapar en orolig marknad

Bostadsmarknaden präglas idag av en stor osäkerhet. De skenande energipriserna och Riksbankens planerade räntehöjningar skapar en framtidsoro på marknaden. Det gör att många sitter still och agerar inte alls medan andra vill sälja nu för att köpa längre fram till förmodade lägre priser. Risker är ett utbud som överstiger efterfrågan med sjunkande priser som följd.

Denna osäkra marknad lär fortsätta tills en tydlig räntetopp kan skönjas och utsikterna för en stabil ränta eller till och med en räntesänkning syns i horisonten.

För nyproduktionsmarknaden märks det förändrade beteendet främst på antalet intressenter som går vidare till ett köp. När det är svårt att få en klar bild av framtidsutsikterna väljer många att avvakta med sitt köpbeslut. Det finns fortsatt ett stort intresse för nyproduktion men den avvaktande marknaden kommer vi få leva med tills priserna på bostadsmarknaden har stabiliserats.



Frågan alla ställer sig är hur mycket mer bostadspriserna kan falla. SEB spår i en färsk prognos att bostadspriserna kommer falla med 15-20 procent från toppen, men att de realekonomiska spridningseffekterna blir begränsade.

SEB poängterar att även om det finns vissa likheter med 90-talskrisen är det därmed inte sannolikt att vi står inför en liknande krasch.

"Finans- och makrotillsynspolitik skulle kunna begränsa nedgången jämfört med vårt huvudscenario men det är sannolikt att man går försiktigt fram för att undvika en policykonflikt med Riksbanken", skriver SEB.

Vad gäller BNP spår SEB att tillväxten kommer ligga på 0 procent under 2023 medan styrräntan väntas toppa på 2,25 procent för att sedan sänkas till 1,75 procent under 2024.

"I Europa tar energikrisen sig alltmer dramatiska former och något slut på kriget i Ukraina är inte i sikte. Därmed är en konsumtionsdriven nedgång under hösten oundviklig. BNP i USA fortsätter ned i höst när Feds höjningar biter alltmer på ekonomin", säger Jens Magnusson, chefsekonom på SEB, i ett pressmeddelande.

Inflationen, mätt som KPIF, väntas toppa runt 10 procent under 2022. Svag efterfrågan och stabila alternativt fallande priset väntas i kombination med normaliserade energipriser göra att inflationen sjunker ned under 2 procent under 2024.

"Hushållens respons avgör djupet på nedgången i ekonomin. Trots finanspolitiska stödåtgärder på nästan 40 miljarder kronor per år faller hushållens realinkomster. Fördubblade ränteutgifter och ett boprisfall på 15-20 procent från toppen bidrar också till att konsumtionen sjunker mot slutet av året och under större delen av nästa år", säger Jens Magnusson.

Ökade svårigheter för unga att flytta hemifrån

I en ny Sifo/Kantar-undersökning har Fastighetsbyrån undersökt möjligheten för unga att flytta hemifrån idag – och över tid. Bland 18-29-åringar som bor kvar hemma uppger 39 % att de fått bo kvar hemma längre än de velat på grund av svårigheter att skaffa en bostad.

Bland alla 18-29-åringar uppger 19 % att de fick/får stanna kvar hemma längre än de velat.

Motsvarande för 30-49-åringar är 14 %, som fick bo kvar hemma längre än önskat, och 6 % för de som idag är mellan 50 och 64 år. 23 % av 18-29-åringarna får hyra sitt första boende i andra eller tredje hand vilket är en kraftig ökning jämfört med äldre åldersgrupper (12-14 %).

Bostadsbrist och stigande priser i kombination med bolånetak och amorteringskrav har höjt trösklarna till bostadsmarknaden rejält de 10-15 senaste åren. Det är därför mycket positivt att finansmarknadsminister Max Elger (S) till TT meddelar att regeringen nu har gett Finansinspektionen (FI) i uppdrag att utvärdera konsekvenserna av amorteringskravet och bolånetaket för hushållen när den svenska ekonomin har tagit sig en vändning och går mot en lågkonjunktur.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen i juli för bostäder i Stockholm var kraftigt nedåtgående för både bostadsrätter, -3,5% och villor, -2,8% jämfört med föregående månad enligt Valueguard HOX index. De två första veckorna i augusti indikerar dock en prisuppgång på 1,4% jämfört med hela juli.

SEB:s Boprisindikator har under juli och augusti fallit med 26 enheter, från minus 16 till minus 42. På regional nivå ligger indikatorn mellan minus 38 och minus 51 enheter. I Stockholm sjönk indikatorn i juli och augusti ned till minus 40





STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet av lägenheter till salu på bostadssajten Hemnet är nu rekordhøgt.

Normalt ökar utbudet i augusti kraftigt när marknaden kommer i gång igen efter sommaren och fler lägenheter läggs ut till försäljning. Det som skiljer mot ett normalår är att det nu också kommer tillbaka många bostäder som inte såldes före sommaren.

Intressant blir att se om efterfrågan matchar utbudet. Under våren/försommaren lades det ut många bostäder till försäljning men antalet sålda objekt minskade. Om den trenden fortsätter kommer utbudet fortsätta stiga ett tag till med sjunkande priser som följd. Signalerna från marknaden nu i augusti är att köparna har kommit tillbaka efter sommaren men att de är mer försiktiga och har fler frågor kring föreningens ekonomi.

Prisuppgången under de två första veckorna i augusti är enligt vår bedömning till viss del en effekt av lågt utbud av attraktiva objekt under juli som är jämförelsemånad.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Marknaden för nyproduktion har under sommaren varit avvaktande. Normalt minskar antalet intressenter under semesterperioden men i år har det varit ovanligt tyst. Nu i augusti har antalet intresseanmälningar ökat. På de allmänna visningarna är det fortsatt relativt få besökare och det känns som om många inväntar Riksbankens besked i september gällande styrräntan. Vi har däremot haft en del privatvisningar vilket visar på att intresset för bostäderna finns, men att kunderna är avvaktande med att gå vidare i en köpprocess just nu. Vi har även en hel del samtal med kunder som är intresserade av nyproduktion. Däremot upplever de allra flesta kunderna att det är svårt att ta ställning till ett köp när de inte vet hur deras löpande kostnader kommer att se ut och inte heller värdeutvecklingen på deras nuvarande boende.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg sjönk med 3,0% i juli jämfört med föregående månad. Villaindex sjönk med 2,3%.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator fortsatte ned med 12 enheter från minus 31 till minus 43.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet är extremt högt just nu på Hemnet. Utbudet av bostäder är hela 25 procent högre än samma tid förra året i Göteborgs kommun. Lägenheter till salu exklusive nyproduktion är 1 321 st. En av tio lägenheter säljs för under utgångspriset. Andelen säljare i Göteborg som tvingas sänka priset för att lyckas sälja sin bostad är ovanligt hög. I början på juli låg den på 14 procent, och i mitten av augusti på 10,6 procent. Motsvarande tid förra året låg siffran på 4,6 procent, visar statistik från Booli.

Efter Riksbankens höjning har vi nu en ny bostadsmarknad, där det inte säljs lika fort och utbudet byggs på hela tiden. Det kommer även objekt ut som inte såldes före sommaren. Även utbudet av villor ökar men inte lika mycket. 2010 var utbudet av villor högre än i dag, i Göteborgs kommun.

I grund och botten är arbetsmarknaden god i Göteborg, låg arbetslöshet och företagen söker personal. Så för det etablerade hushållen har man en tryggare situation men avvaktar ändå att agera på bostadsmarknaden. Dock är fortfarande de yngre ute och söker bostad, då de har ett skriande behov av en bostad, men de har krav på att lägenheten ligger i nära anslutning till service, gym och kommunikationer, då de inte har råd med bil. De kan tänka sig att bo lite mindre än tidigare, två yngre personer köper nu tillsammans en 1:a eller helst 1,5:a för att få ned kostnaden för boendet. Vi får inte glömma att bostadspriserna på villor har ökat 249 procent mellan 1998-2018. Och bostadsrätter har ökat 579 procent under samma period i Sverige. En makalös uppgång!

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Vi ser att byggherrarna skjuter fram byggstarter och vill ta omtag på sina projekt. Kostnadskalkyler och ekonomiska planer har i många fall en för låg ränta på föreningens lån. Även driftkostnaderna får revideras då uppvärmningen och elkostnaderna har ökat kraftigt.

De projekt som är i gång har många gånger haft en bra försäljning och där tar det bara lite längre tid att sälja men det löper på i god takt. De projekt som ligger lägre i pris har fortfarande en bra försäljning. Vi ser en målgrupp i några av våra projekt som dominerar just nu, indier och kineser, som precis fått jobb i teknikbolagen och vill bo nära sin arbetsplats. De vill boka långa möten och gå igenom hela köpprocessen. De är engelsktalande och vi ser ett behov av att försäljningsmaterialet behöver översättas till engelska för att få denna målgrupp att förstå hur det går till att köpa en nyproducerad bostad i Sverige.

Boendekostnaderna har blivit högre på kort tid. Ett lån på 1,6 miljoner kostar plötsligt 1 000 kr mer i månaden före ränteavdrag.

Byggherrarna funderar på olika erbjudande för att komma i gång och vi får se hur de agerar, de brukar vara en som börjar med erbjudanden och sedan följer fler efter.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

I Malmöområdet har priserna på bostadsrätter sjunkit med 2,5% i juli. Villapriserna har under samma period sjunkit med 3,8%.

SEBs boprisindikator sjönk med 23 enheter från föregående månads minus 22 till minus 45.

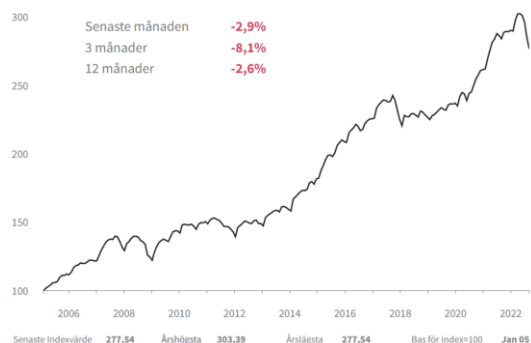
MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmö är det fortsatt en utmanande marknad och det finns fortfarande en oro bland spekulanterna. Utbudet har ökat rejält och det var många år sedan utbudet var på dessa nivåer. Köparna är avvaktande och har många objekt att välja mellan. Det har även blivit färre visningsbesökare och

avståndet mellan köpare och säljare är oftast stort. Detta har lett till att i många fall har det blivit köpeskillingar under utgångspriserna.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Det är fortsatt oroligt på nyproduktionsmarknaden och allt fler kunder är avvaktande. Då det är längre processer med nyproduktionsmarknaden blir kunderna mer oroliga pga. rådande ränteläge. Vi ser allt fler projekt där man flyttar fram säljstarterna pga. rådande materialbrist och att produktionskostnaderna ökat.



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX Sverige	277,54	-2,9%	-8,1%	-2,6%
Bostadsrätter Sverige	317,62	-3,3%	-9,0%	-2,9%
Stockholm	299,75	-3,5%	-10,6%	-2,9%
Göteborg	343,84	-3,0%	-8,2%	-4,6%
Malmö	298,08	-2,5%	-7,9%	-3,8%
Villor Sverige	271,09	-2,7%	-7,6%	-2,4%
Stockholm	267,32	-2,8%	-10,3%	-2,9%
Göteborg	289,53	-2,3%	-6,8%	-2,6%
Malmö	351,83	-3,8%	-8,5%	-5,0%

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.

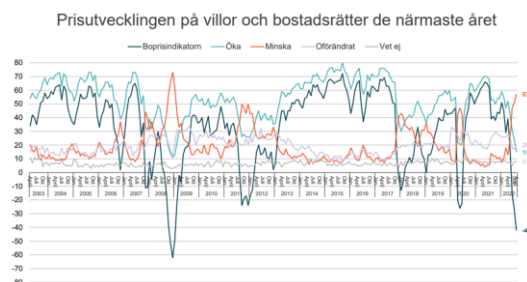
HOX INDEX – FORTSATT BREDA NEDGÅNGAR PÅ BOSTADSMARKNADEN I JULI MEN BOSTADSRÄTTER I STOCKHOLM VÄNDER UPP I BÖRJAN AV AUGUSTI

I juli gick prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, ner 2,9 procent. Bostadsrättsindex gick ner med 3,3 procent och villaindex med 2,7 procent. I Stockholm var nedgången 3,5 procent för bostadsrätter och 2,8 procent för villor. I Göteborg gick priserna ner med 3,0 procent för bostadsrätter och 2,3 procent för villor. Priserna i Malmö gick ner med 2,5 procent för bostadsrätter och 3,8 procent för villor. När vi justerar för säsongeffekter går HOXSWE ner med 1,7 procent. Bostadsrättspriserna går ner med 3,2 procent medan villapriserna går ner med 1,2 procent efter säsongjustering. Juli har ofta varit en svag månad på bostadsmarknaden, i synnerhet för småhus, vilket gör att nedgången är mindre efter säsongjustering.

Under första halvan av augusti steg priserna för bostadsrätter i Stockholm. Uppgången var 1,4 procent jämfört med hela juli. I Göteborg sjönk däremot bostadsrättspriserna med 0,6 procent under samma tidsperiod. Bostadsrättsmarknaden i Stockholms kommun är den del av bostadsmarknaden vi följer med kortast intervall, ned på enskilda dagar. Där kan vi se att priserna slutade gå ned kring midsommar och att de började stiga i månadskiftet juli-augusti. Att priserna ändå gick ned i juli skall tolkas som att de genomsnittliga priserna var lägre i juli än i juni. Under lejonparten av juni, före midsommar, hade priserna ännu ej nått den låga nivå som rådde mellan midsommar och sista juli.

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.



Om uppgången i början av augusti är ett trendbrott eller sedvanlig rekyl efter sommaren är för tidigt att säga.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR FORTSÄTTER FALLA

SEB:s Boprisindikator minskar med 15 enheter i augusti, från minus 27 till minus 42. På regional nivå ligger indikatorn mellan minus 38 och minus 51 enheter. Hushållens förväntningar på styrräntans nivå om ett år stiger från föregående månad och ligger på 1,45 procent, vilket är en ökning med 0,35 procentenheter. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor sjunker jämfört med förra månaden och ligger på 8 procent.

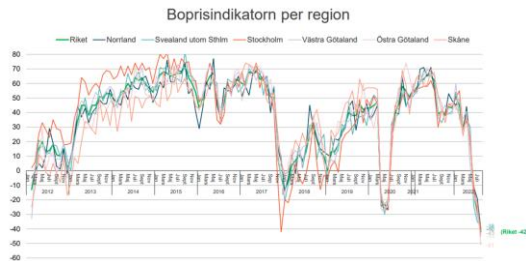
Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ligger den här månaden på 15 procent, vilket är en minskning med 9 enheter från förra månaden. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser uppgår till 57 procent, vilket är en ökning med 6 enheter från föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser ökar med 3 enheter till 20 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på minus 42, vilket är en minskning med 15 enheter från förra månaden.

- Pessimismen kring bostadsmarknaden tilltar och drygt hälften av svenskarna tror på fallande priser det kommande året. Det är tydligt att ett allt kärvare privatekonomiskt klimat satt sina spår i hushållens boprisförväntningar, som ligger på den lägsta nivån sedan finanskrisen 2008. Det mesta talar för att vi ännu inte sett toppen av inflationen eller räntehöjningarna, vilket kan vara en signal om att ytterligare boprisfall är att vänta under hösten, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 1,47 procent om ett år

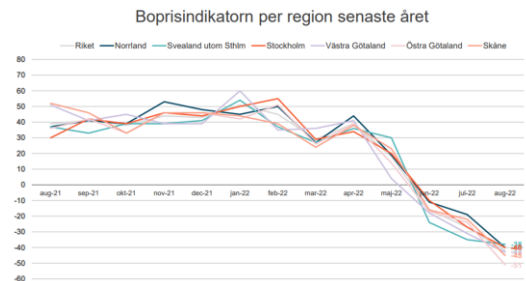
På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens styrränta om ett år svarar de i genomsnitt att styrräntan kommer att stiga till 1,45 procent. Det är en ökning med 0,35 procentenheter från föregående månad.

- Hushållen gör helt rätt i att justera upp sina ränteförväntningar för det kommande året. I augusti når hushållens förväntningar på styrräntan den högsta nivån på 10 år men den kan komma att behöva omprövas inom kort ifall Riksbanken går ett steg längre och trippelhöjer styrräntan till 1,5 procent i september, säger Américo Fernández.



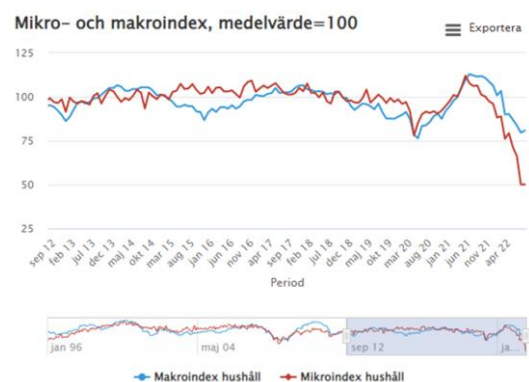
8 procent av hushållen planerar att binda räntan

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 minskning med 4 enhet jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån ökar med 2 enheter till 18 procent jämfört med föregående månad. Andelen som uppger att de har bunden ränta minskar med 6 enheter till 31 procent jämfört med föregående månad, medan andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån ökar med 1 enhet från föregående månad till 18 procent.



Boprisindikatorn sjunker i samtliga regioner

Precis som i juli sjunker Boprisindikatorn i samtliga regioner och är fortsättningsvis också negativ i alla regioner. I Östra Götaland sjunker indikatorn med 27 enheter från minus 24 till minus 51 och i Skåne faller den med 23 enheter från minus 22 till minus 45. I Västra Götaland sjunker indikatorn med 12 enheter från minus 31 till minus 43. I Norrland och Stockholm ligger indikatorn nu på minus 40, vilket är en nedgång med 21 respektive 13 enheter. I Svealand utom Stockholm faller indikatorn från minus 35 till minus 38, en nedgång med 3 enheter.



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - HUSHÅLLEN FORTSATT MYCKET NEDSTÄMDA

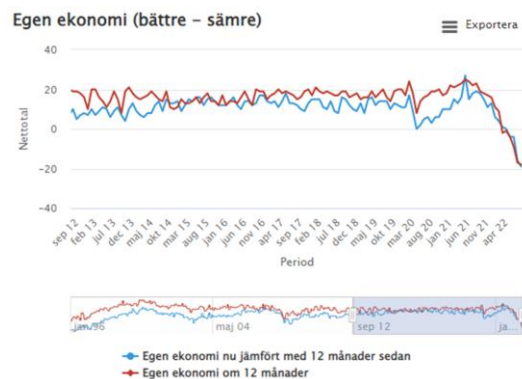
Efter de senaste månadernas fall ökade hushållens konfidensindikator marginellt i augusti, från 56,1 till 56,3 och ligger kvar på en historiskt låg nivå. Frågorna om hushållens egen ekonomi föll tillbaka ytterligare något medan övriga frågor steg något.

Mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, sjönk med endast 0,1 enheter till 50,1. Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, steg med 1,2 enheter till 80,8. Det är en historiskt stor avvikelse mellan mikro- och makroindex.

Hushållen fortsätter att uppge att den egna ekonomin de senaste tolv månaderna utvecklats sämre jämfört med föregående månad. Hushållens förväntningar om hur den egna ekonomin kommer att utvecklas under de kommande tolv månaderna är återigen rekordpessimistiska. Hushållen är även ovanligt negativa till den svenska ekonomin, både vad gäller de föregående tolv månaderna och utvecklingen de nästkommande tolv månaderna.

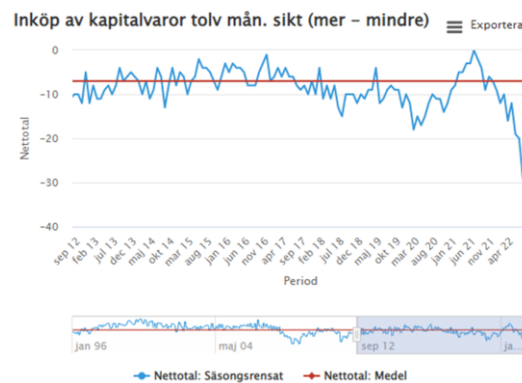
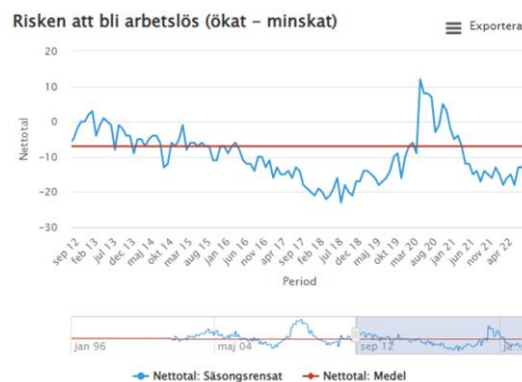
Hushållen tror fortsatt i större utsträckning än normalt att arbetslösheten i Sverige ska öka de kommande tolv månaderna. Samtidigt bedömer hushållen fortsatt att den egna arbetslöshetsrisken har minskat.

Under pandemin var det ovanligt många hushåll som ansåg att det var fördelaktigt att spara just nu, de senaste månaderna har dock nettotalet för frågan fallit tillbaka till en historiskt mer normal nivå. Hushållens bedömning om de kommer att kunna spara något de kommande tolv månaderna har fallit tillbaka i augusti och är nu även den i det närmaste normal.



Över lag har det under våren blivit svårare för hushållen att förutse sin ekonomiska situation. Sedan frågan började ställas i maj 2021 har osäkerheten bland hushållen ökat betydligt. Osäkerheten har under perioden ökat ungefär lika mycket oavsett kön.

Hushållens inflationsförväntningar sjönk något, från 10,6 till 10,3 procent. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan har ökat oavsett tidshorisont. Störst är ökningen för bostadsräntan på ett års sikt som ökade med drygt 0,6 procentenheter.





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



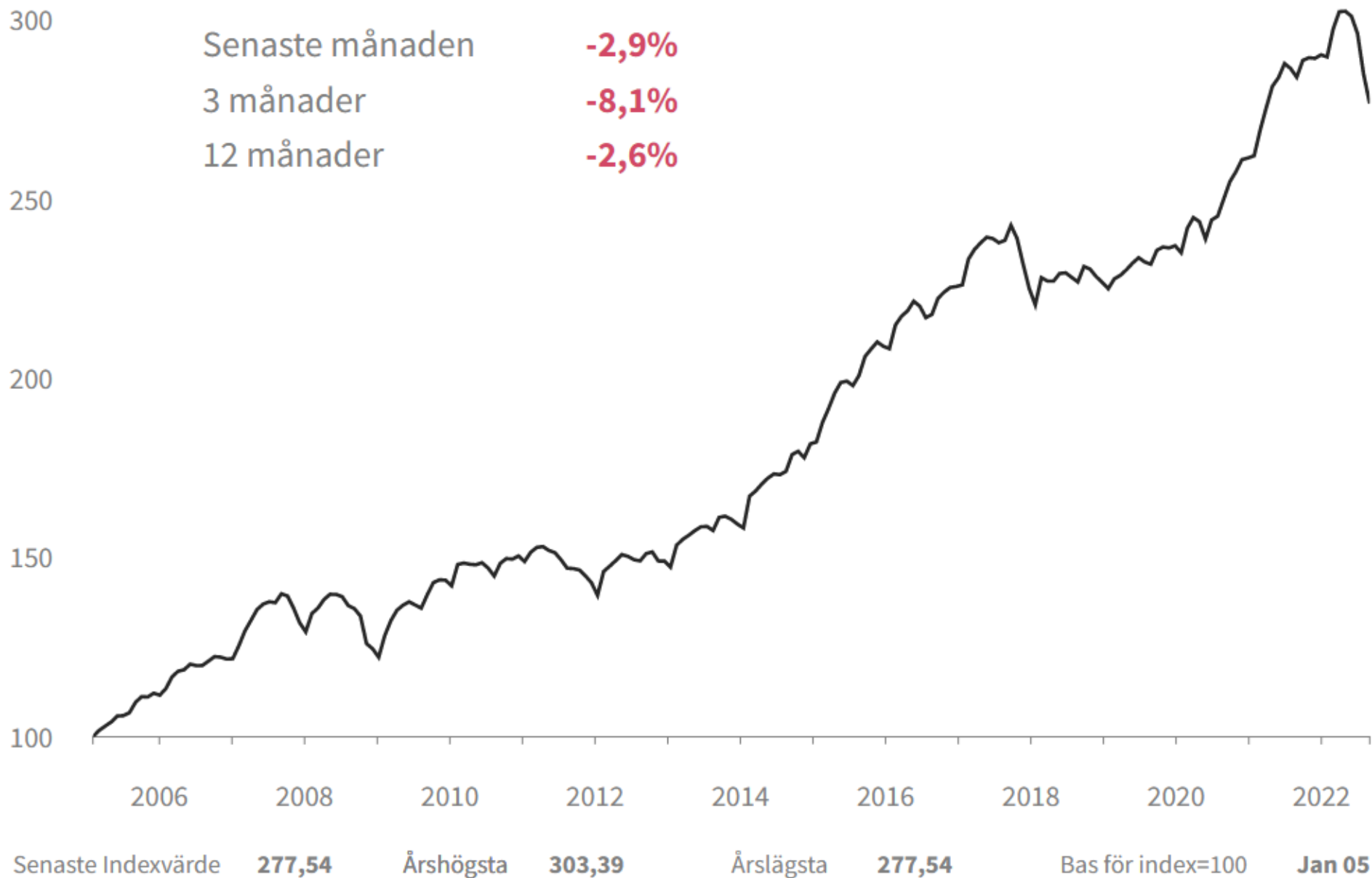
ODENGATAN 82
113 22 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



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

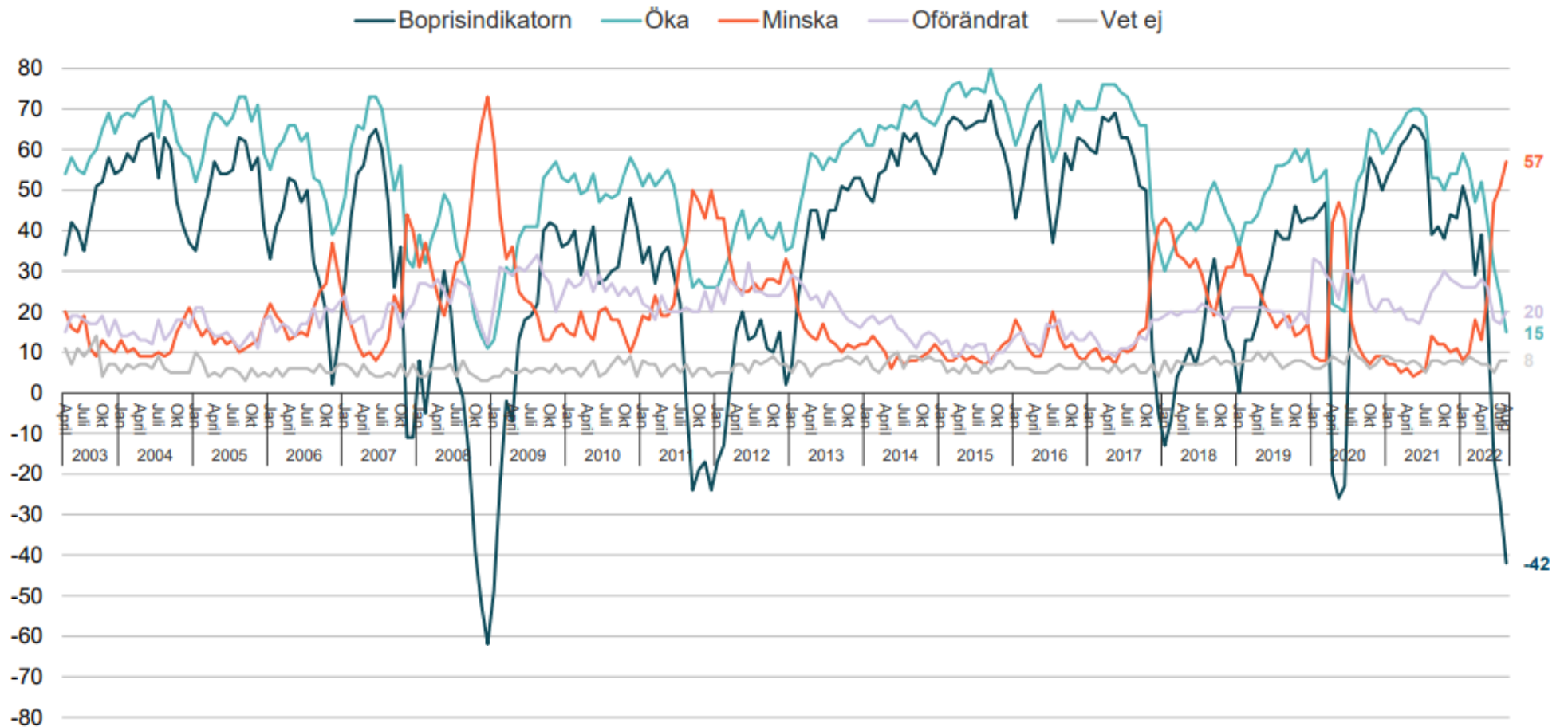


SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

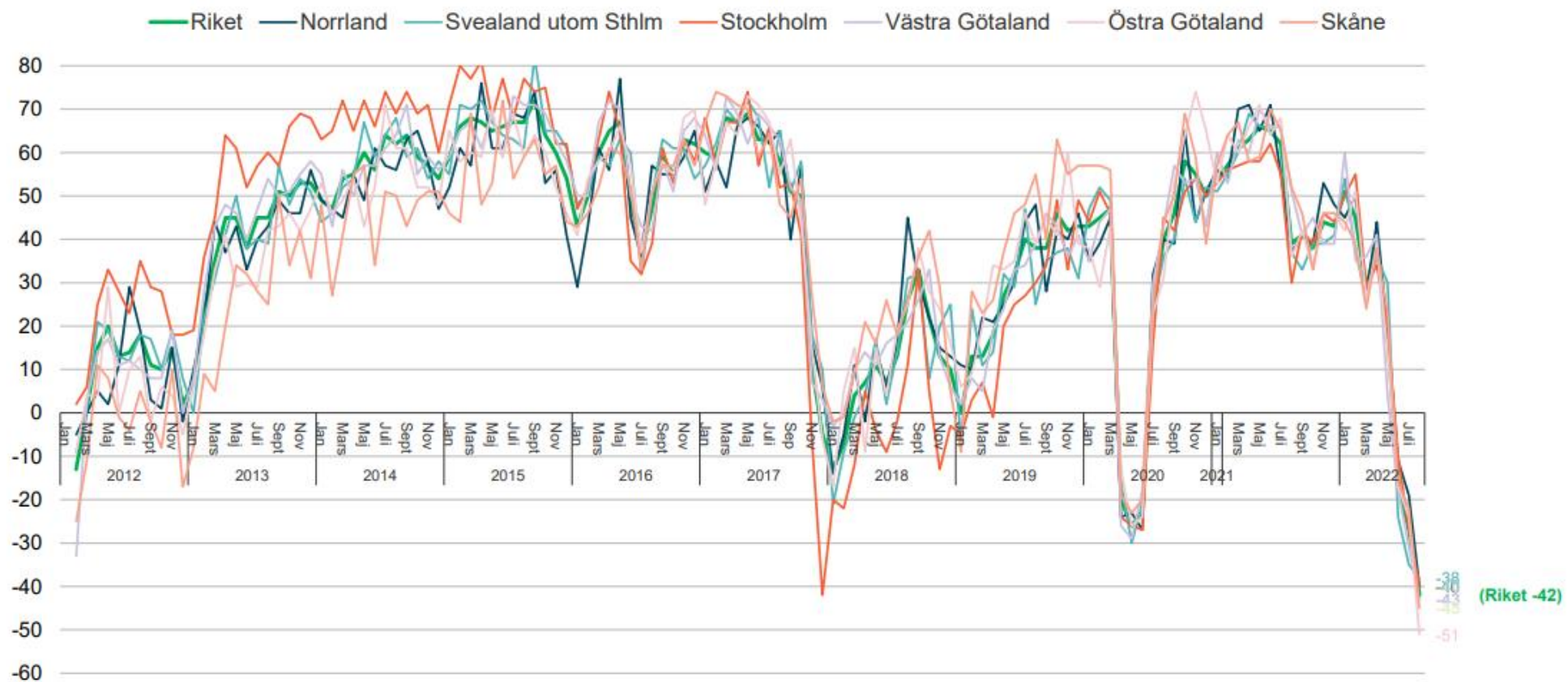


Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	277,54	-2,9%	-8,1%	-2,6%
Bostadsrätter Sverige	317,62	-3,3%	-9,0%	-2,9%
Stockholm	299,73	-3,5%	-10,6%	-2,9%
Göteborg	343,84	-3,0%	-8,2%	-4,6%
Malmö	298,08	-2,5%	-7,9%	-1,8%
Villor Sverige	271,00	-2,7%	-7,6%	-2,4%
Stockholm	267,12	-2,8%	-10,3%	-2,9%
Göteborg	269,53	-2,3%	-6,6%	-2,6%
Malmö	251,83	-3,8%	-8,5%	-5,0%

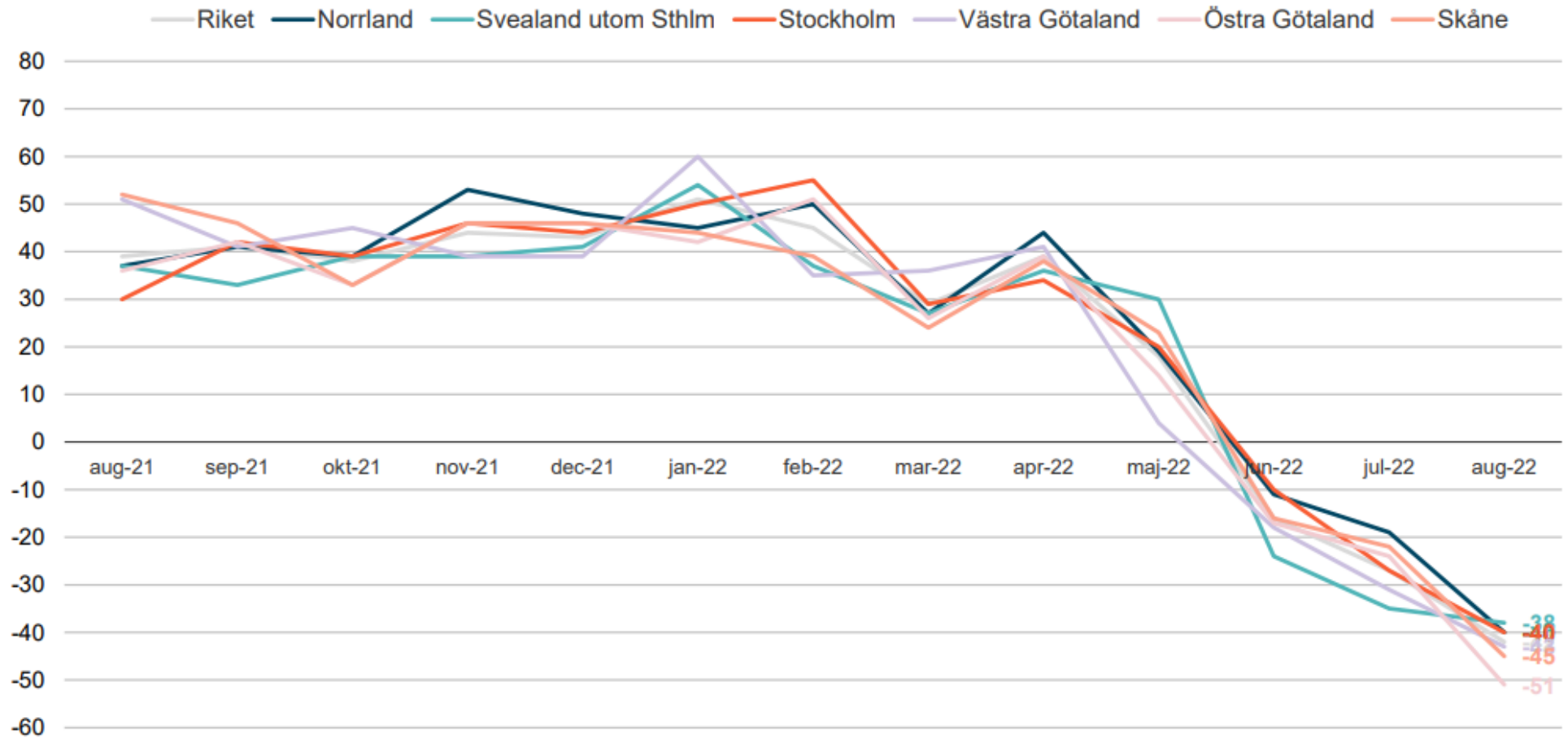
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



Boprisindikatorn per region

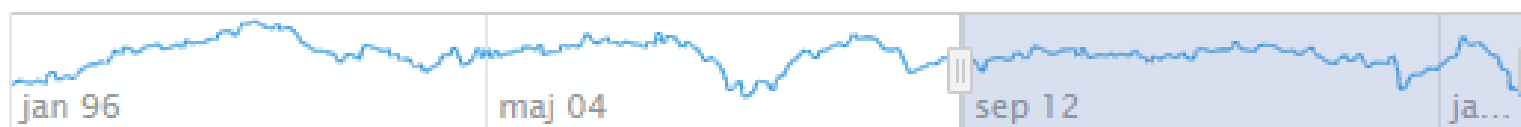
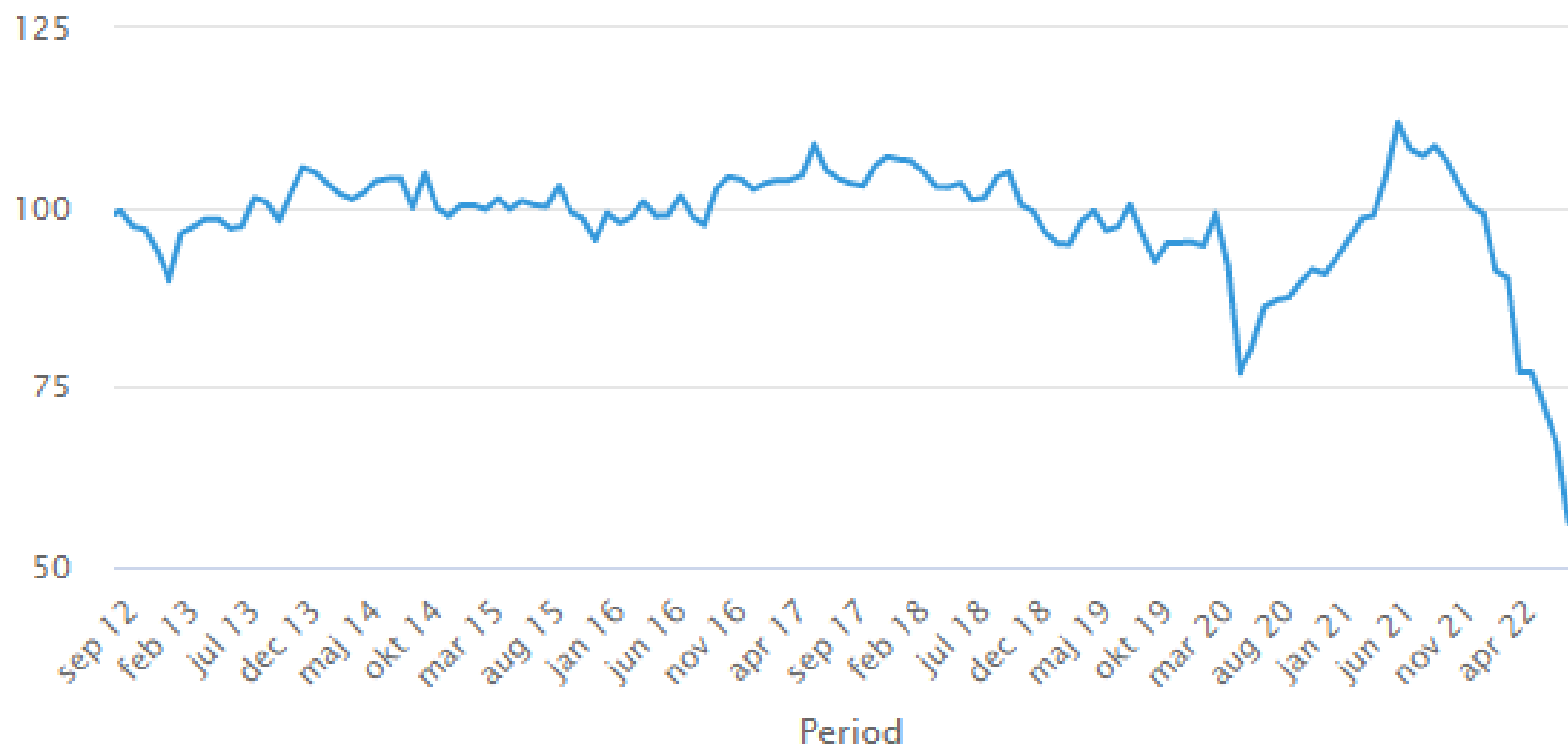


Boprisindikatorn per region senaste året



Konfidensindikator, medelvärde=100

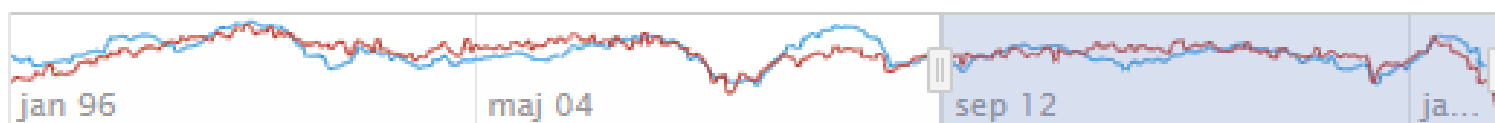
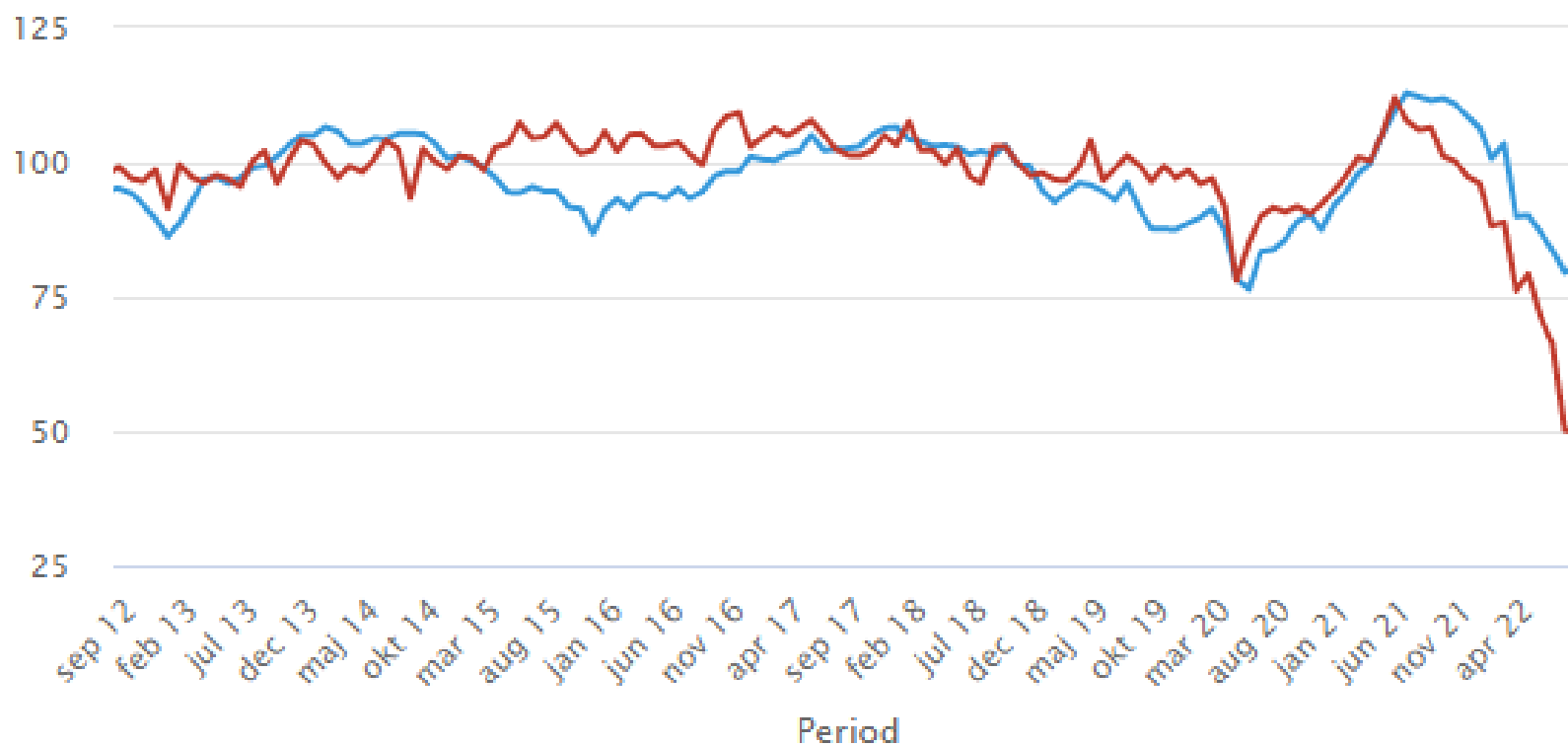
☰ Exportera



● Konfidensindikator hushåll, Alla

Mikro- och makroindex, medelvärde=100

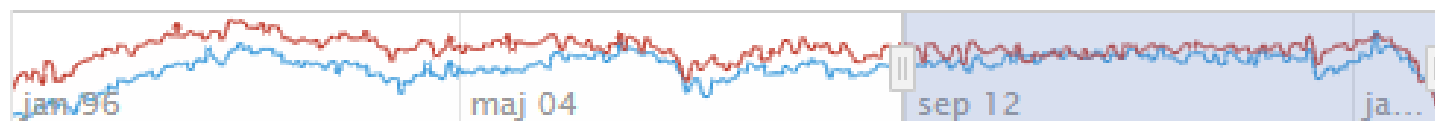
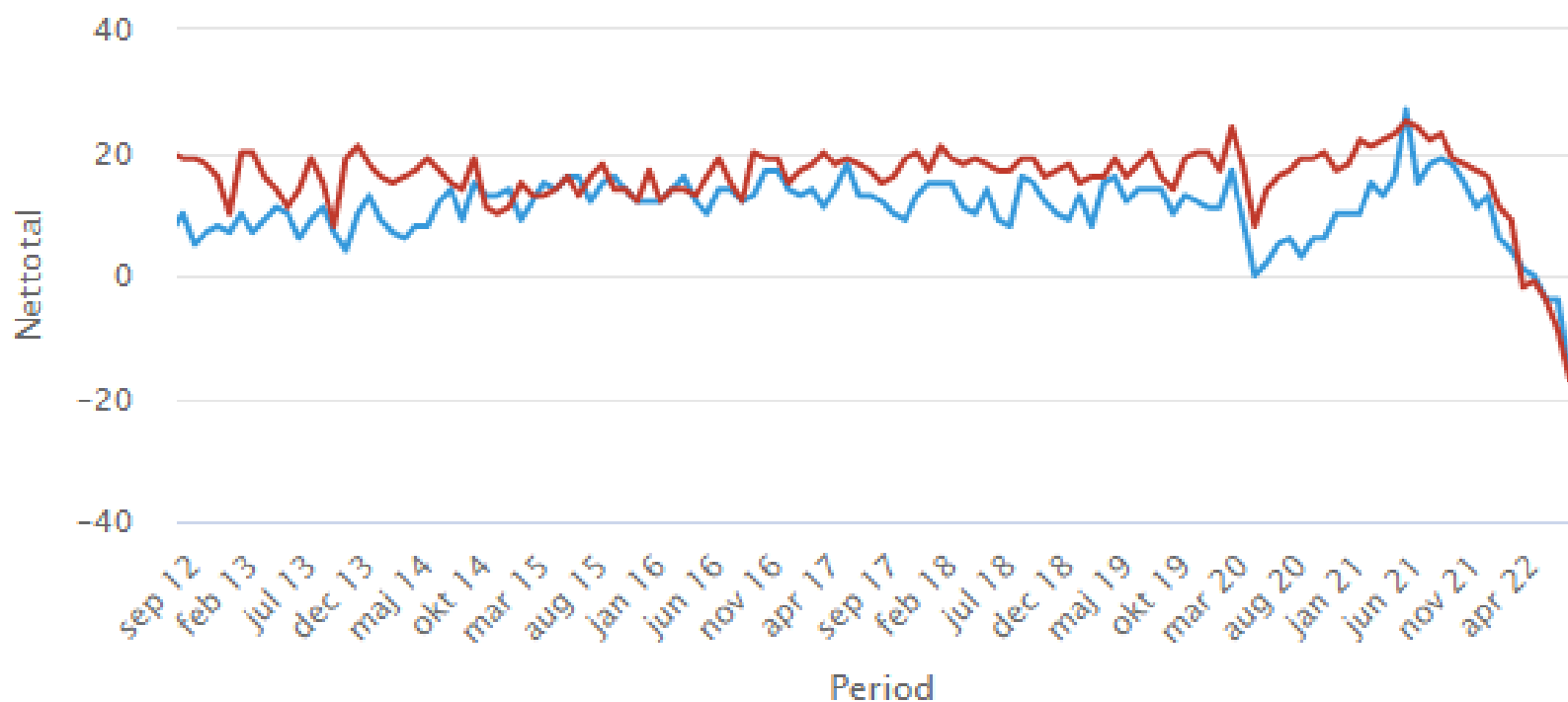
☰ Exportera



● Makroindex hushåll ● Mikroindex hushåll

Egen ekonomi (bättre – sämre)

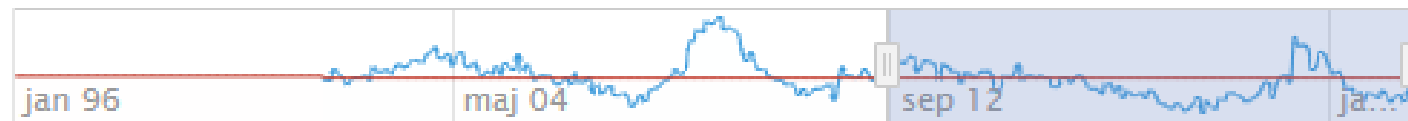
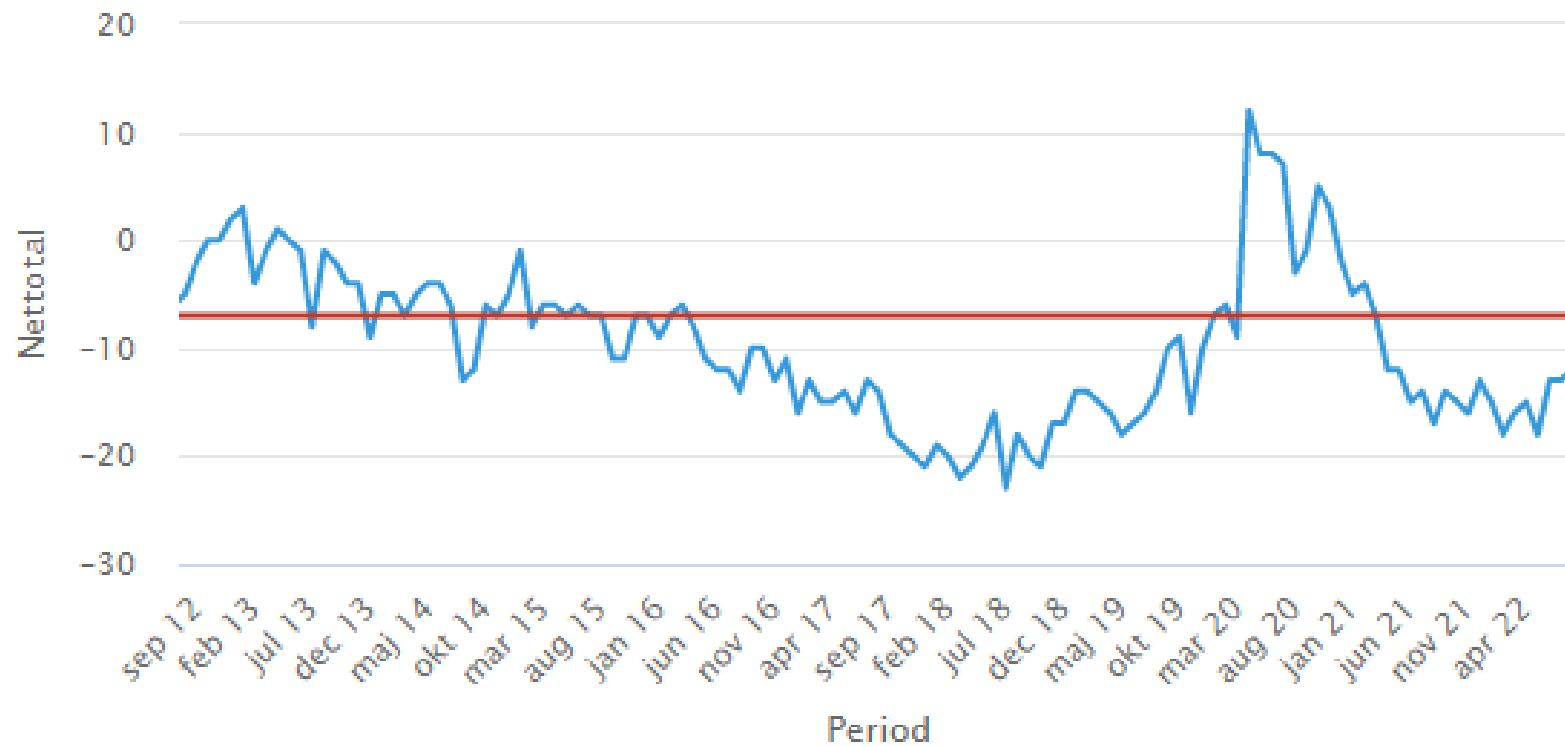
☰ Exportera



- Egen ekonomi nu jämfört med 12 månader sedan
- ◆ Egen ekonomi om 12 månader

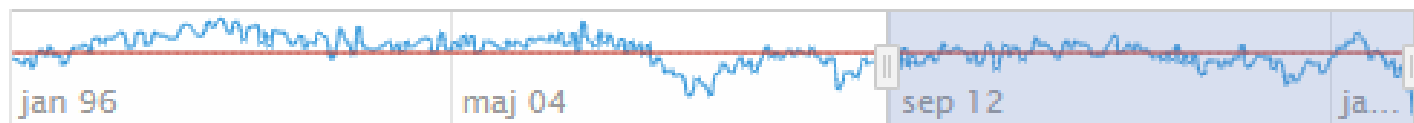
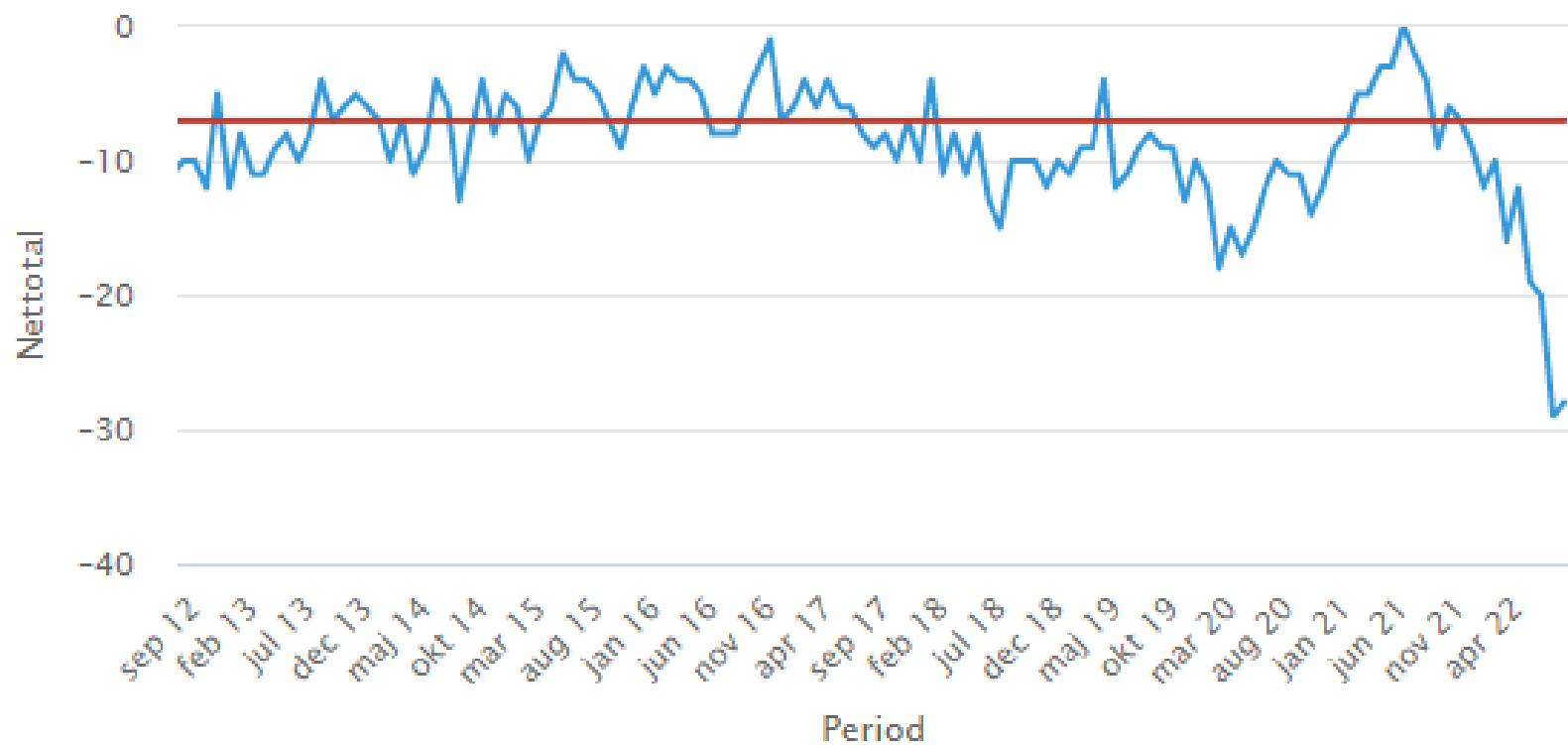
Risken att bli arbetslös (ökat – minskat)

☰ Exportera



● Nettotal: Säsongsrensats ◆ Nettotal: Medel

Inköp av kapitalvaror tolv mån. sikt (mer - mindre) ☰ Exportera



—●— **Nettotal: Säsongrensat**
 —◆— **Nettotal: Medel**