



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.

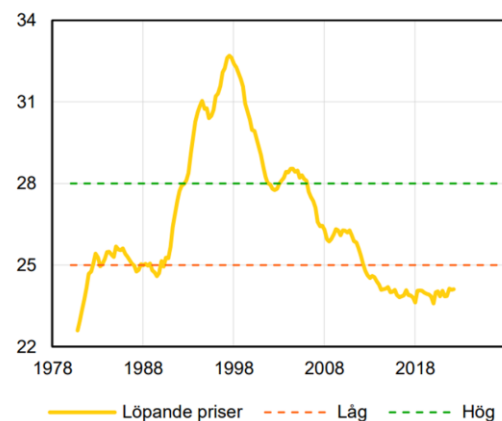
MARKNADSRAPPORT NOVEMBER 2022

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Ökat intresse för uppvärmningssystem och egenproducerad el

I takt med stigande elkostnader och inflation kan vi se att spekulanterna lägger större vikt vid driftkostnad och energiåtgång. Även frågor om egenproducerad el som t.ex. solceller har ökat. Här har nyproducerade bostäder en klar fördel jämfört med det befintliga beståndet. Energieffektiva bostäder med egen elproduktion lär få ett ökat intresse framöver. Elkostnaden ser inte ut att minska under överskådlig tid varför frågan lär vara aktuell länge. Egen miljövänlig elproduktion borde även kunna skapa ökad möjlighet för luftkonditionering på sommaren vilket skulle ge nyproduktionen en klar konkurrensfördel gentemot befintliga bostäder i takt med klimatförändringen.

Diagram 13. Hushållens boendeutgiftsandel
Procent av disponibel inkomst



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Snabbt stigande boendeutgifter och fallande bostadspriser enligt SBABs prognos

Under det andra kvartalet 2022 spenderade hushållen i genomsnitt 24,1 procent av sina disponibla inkomster på boende. På denna nivå har utgiftsandelen legat i stort sett sedan 2014. Ur ett längre historiskt perspektiv har dock hushållen valt att spendera en betydligt större andel av inkomsterna på boende. Med vägledning av data tillbaka till 1980-talets början kan hushållen uppskattas vara beredda att lägga omkring 25-28 procent av sina inkomster på sitt boende. Hushållens ränteutgifter, efter skatteavdrag, förväntas i år uppgå till omkring 3,4 procent av deras disponibla inkomster vilket är 0,9 procentenheter högre jämfört med under 2021. Räntekvoten väntas fortsätta stiga under de närmaste åren till följd av stigande bolåneräntor. Nästa år väntas räntekvoten ha stigit till 5,5 procent, 2024 till 5,8 procent. Från och med 2026 väntas räntekvoten överstiga 6 procent.

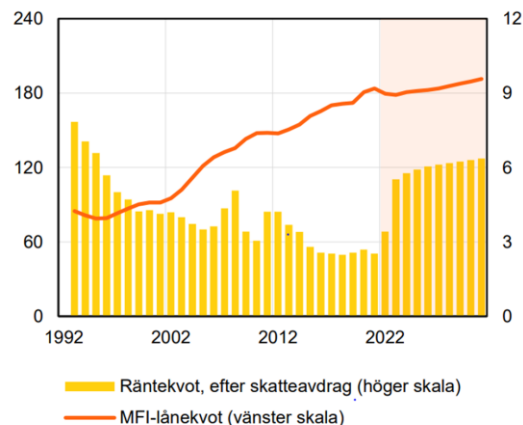
Bostadspriserna fortsätter att falla

Priserna på både lägenheter och hus har fallit brant i år med störst fall för husen. En förklaring till att huspriserna har fallit mer än lägenhetspriserna kan vara att de var tillfälligt högre under coronapandemin då boendet värderades högre av hushållen. Det kan också vara så att huspriserna har pressats ned mer under senare tid till följd av att de i högre utsträckning använder el för uppvärmning och att elpriserna stigit snabbt.

Trenden för den säsongsrensade prisutvecklingen för Sverige som helhet handlar just nu om en prisminskningstakt på omkring 1,5 procent per månad för lägenheter och 2,5 procent per månad för hus.

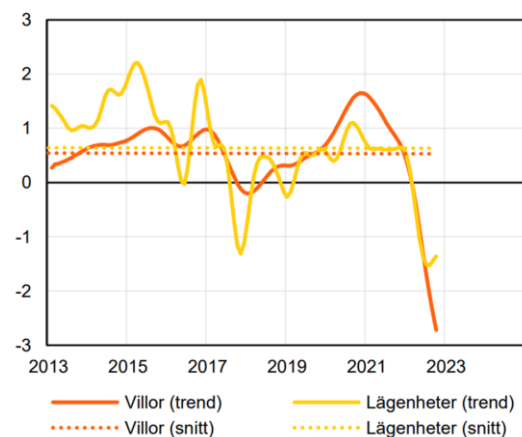
Sett över längre perioder har bolåneräntorna och hushållens disponibla inkomster störst betydelse för bostadsprisernas utveckling. Baserat på SBABs modellskattning, där de i huvudsak tar hänsyn till utvecklingen av just hushållens disponibla inkomster och boräntorna, väntas bostadspriserna i riket falla med knappt 16 procent under helåret 2022, lite mindre på lägenheter än på villor. Under åren 2023

Diagram 14. Hushållens skuldkvot och räntekvot
Procent av disponibel inkomst



Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 18. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling
Procentuell månadsvis förändring, säsongrensad



Källor: Macrobond, Booli och SBAB



förväntas bostadspriserna falla med ytterligare närmare 6 procent. Bostadspriserna väntas börja stiga igen under 2024 och under 2025 med omkring 5 procent.

Det som driver bostadspriserna nedåt i SBABs prognos är framför allt de snabbt stigande räntorna. De högre elpriserna kan också ha en effekt på priset på kort till medellång sikt eftersom det är svårt att snabbt byta uppvärmningsform.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen i oktober för bostäder i Stockholm var för bostadsrätter en nedgång med 1,7% och för villor en nedgång med 3,0% jämfört med föregående månad enligt Valueguard HOX index. De två första veckorna i november indikerar en prisnedgång på 0,8% för bostadsrätter jämfört med hela oktober.

SEB:s Boprisindikator steg i Stockholm med 9 enhet från minus 36 till minus 27.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet av bostäder till salu fortsätter att vara högt. Utgångspriset ligger i många fall högre än slutpriset. Enligt Hemnet var andelen lägenheter i Stockholm som såldes under utgångspris i oktober 28 procent, jämfört med 58 procent av villorna. Och när det gäller bostadsrätter, tycker sig Erik Holmberg på Hemnet se en utplaning av bostadspriserna. Detta kan även tolkas i Valueguards statistik där villorna sjunker mer än bostadsrätterna.

Antalet besökare på visningarna har ökat men de är fortfarande avvaktande och oroliga med fokus på ränta och framtida ekonomi. Detta beteende skapar längre försäljningstider och färre avslut.

Räntehöjningen den 24 november var, enligt vår bedömning, till viss del redan inprisad på marknaden. Mer oroande var prognosen om att höja räntan både i februari och april. En förskjutning av räntetoppen riskerar att ytterligare trycka ner bostadspriserna.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nyproduktionen har ett fortsatt intresse hos spekulanterna men de känner att det inte är någon brådska att köpa då få försäljningar sker i projekten. Vi har ett inflöde, även om det är relativt litet, av intressenter. Bostadsutvecklarnas stora visningsdagar under hösten visade tydligt att ett intresse finns men oron för marknaden håller köparna som gisslan.

Förhoppningsvis ser vi snart slutet på Riksbankens räntehöjningar vilket borde ge en ökad vilja att ta beslut då framtiden blir lite tydligare.

De kunder som vill köpa har svårare att få lån då bankerna nu räknar på högre "kvar att leva på" än tidigare.

Det traditionella lugnet som normalt infaller på bostadsmarknaden vid juletid kommer i år troligen tidigare. Vi märker redan nu en avmattning gällande intresseanmälningar och visningsbesökare.



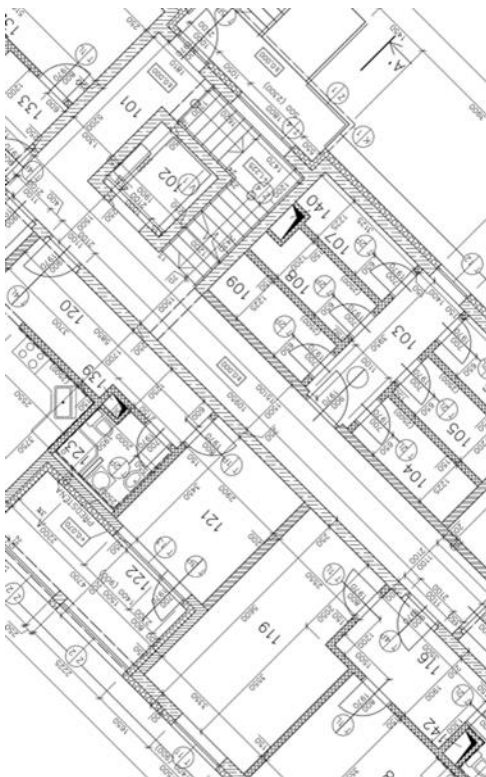
GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg sjönk med 2,4% i oktober jämfört med föregående månad. Villaindex sjönk med 4,6%. De två första veckorna i november indikerar en prisnedgång på 2,2% för bostadsrätter jämfört med hela oktober.

Göteborgarnas förväntningar på bostadpriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg med 4 enheter från minus 36 till minus 32.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Booli presenterar statistik från Hemnet gällande stor Göteborg, som visar att det tar 28 dagar att sälja bostaden från publicering till kontraktsskrivning, jämfört med för ett år sedan, då det tog 14 dagar. Det är i princip ingen budgivning längre på lägenheter, utbudet är för högt. För hus lägger man oftast underbud. Rekordmånga villor säljs just nu under utgångspriset, två tredjedelar av villorna i Göteborg säljs under utgångspriset enligt färsk mäklarstatistik och varannan lägenhet hamnar under annonserat pris.



Fenomenet "kommande försäljning eller snart till salu" används många gånger som en värdeindikator, "hur attraktiv är min bostad". Bostadsutvecklare har jobbat med vip försäljning på detta sätt många år, innan man går ut till allmänheten och erbjuder sina bostäder. Utbudet byggs upp av bostäder som ligger på hemnet som är till salu och tillsammans med kommande försäljning, blir det ett högt utbud där köparna kan välja och vraka och har samtidigt ingen press på sig att bestämma sig, utan man kan ta god tid att analysera både bostadsrättsföreningens ekonomi och sin egen förutsättning att kunna köpa.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Bomässa i helgen 20/11 var välbesökt. Boplats Göteborg presenterade "BoNytt" där de flesta av bostadsutvecklarna i Göteborg med omnejd var inbjudna att visa upp sina bostadsprojekt, både hyresrätter och bostadsrätter. Nytt Hem fanns med förstås och bemannade flera av våra uppdragsgivares (bygggherrar) montrar. Vi upplevde att det fanns stort intresse men de flesta är avvaktande och vill vänta och se hur bostadsmarknaden utvecklar sig.

Höjda räntor, ökade produktionskostnader och ett osäkert marknadsläge har gjort att många fastighets- och bostadsutvecklare tvingas dra i nödbromsen

Vi på Nytt Hem känner ändå att spekulanterna börjar komma tillbaka till möten och visningar. Från att man sagt "vi är inte intresserade" till att "vi är intresserade men vill avvaktar ett tag till".

Vi har fler besök på våra visningar och spekulanterna visar ett genuint intresse för specifika lägenheter. Man vill vara förberedd och påläst innan man tar ett beslut. Vi ser även fall där man kontaktar banken innan man vill boka en tid hos oss. Så känslan är positiv försiktig optimism.

Två tydliga parametrar som vi får frågor på hela tiden är vad finns för trygghetspaket i bostadsprojekten och hur ser driftkostnaden ut.



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 sjunkit med 3,2% i oktober. Villapriserna har under samma period sjunkit med 2,5%.

SEBs boprisindikator steg med 2 enheter från föregående månads minus 39 till minus 37.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

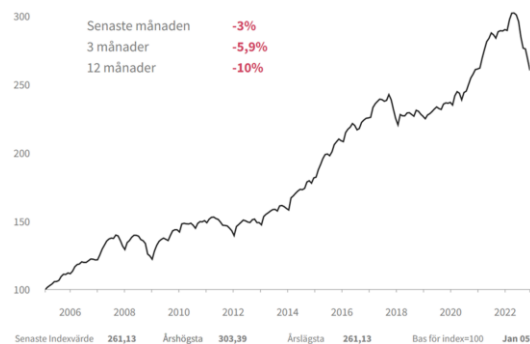
Ett fortsatt högt utbud samt avvaktande köpare har gett fortsatt sjunkande priser den senaste månaden. Det börjar lätta något på marknaden och säljarna har börjat förstå att de ej kan sälja till samma priser som i våras. Detta har lett till att köpare och säljare lättare kan mötas och därmed får vi fler bostäder sålda. Många har väntat på nya räntebeskedet efter att inflationen har sänkts något från föregående månad. Framåt tror vi att det kommer lätta något mer och att fler bostäder blir sålda.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Det är fortsatt oroligt på nyproduktionsmarknaden och den höga räntan har lett till högre avgifter. Många föreningar har fått höja avgifterna med allt från ca 20 % till 35 % vilket har lett till att avgiftsnivåerna har blivit allt för höga och därmed har intresset svalnat. Detta märker vi på statistik från Booli som visar att antal liggdagar för nyproducerade bostäder är högre än innan, antal prissänkta bostäder är fler än innan och att utbudet ökat sista tiden. Vi tror att intresset för nyproduktion kan öka efter årsskiftet då vi kommer se många äldre föreningar behöva höja avgifterna och därmed blir avgiftsnivåerna mellan gamla och nya bostäder mer jämförbara.

HOX INDEX – FALLANDE VILLAMARKNAD DRIVER FORTSATT KRAFTIG NEDGÅNG PÅ BOSTADSMARKNADEN I OKTOBER

I oktober gick prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, ner 3,0 procent. Bostadsrättsindex gick ner med 1,6 procent och villaindex gick ner med 3,8 procent. I Stockholm gick priserna ner med



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOXSWE Sverige	261,13	-3,0%	-5,9%	-10,0%
Bostadsrätter Sverige	305,31	-1,0%	-3,0%	-7,0%
Stockholm	293,83	-1,7%	-3,0%	-8,0%
Göteborg	335,88	-3,0%	-3,0%	-10,1%
Malmö	284,20	-3,0%	-3,0%	-10,0%
Villor Sverige	250,70	-3,0%	-3,0%	-11,1%
Stockholm	250,03	-3,0%	-3,0%	-11,3%
Göteborg	247,69	-4,0%	-3,0%	-12,7%
Malmö	235,01	-3,0%	-3,0%	-11,3%

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.

1,7 procent för bostadsrätter och med 3,0 procent för villor. I Göteborg var nedgången 2,4 procent för bostadsrätter och 4,6 procent för villor. Priserna i Malmö gick ner med 3,2 procent för bostadsrätter och 2,5 procent för villor. När vi justerar för säsongseffekter går HOXSWE ner med 2,1 procent. Bostadsrättspriserna går ner med 1,3 procent och villapriserna med 2,7 procent efter säsongjustering. Detta ska tolkas som att oktober historiskt tenderat att vara en mindre stark månad än september.

Valueguard har även undersökt prisförändringen för bostadsrätter under första halvan av november i rikets två största städer. I Stockholm gick priserna ned med 0,8 procent och i Göteborg med 2,2 procent jämfört med hela oktober.

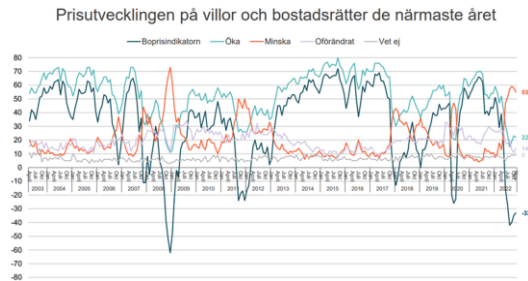
SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLEN JUSTERAR UPP BOPRISFÖRVÄNTNINGARNA NÅGOT

SEB:s Boprisindikator ökar med 2 enheter i november, från minus 35 till minus 33. På regional nivå ligger indikatorn mellan minus 27 och minus 43 enheter. Hushållens förväntningar på styrräntans nivå om ett år minskar från föregående månad och ligger nu på 2,45 procent, vilket är en nedgång med 0,10 procentenhet. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor minskar jämfört med förra månaden och ligger nu på 8 procent.

Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ligger den här månaden på 22 procent, vilket är en minskning med 1 enhet från förra månaden. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser minskar med 3 enheter till 55 procent, medan andelen som tror på oförändrade priser ökar med 3 enheter till 14 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger denna månad på minus 33, vilket är en ökning med 2 enheter från förra månaden.

- För tredje månaden i rad justerar hushållen upp sina boprisförväntningar något, vilket kan tolkas som en långsam återhämtning. Historiskt sett har liknande nedgångar i Boprisindikatorn inte varat längre än sex månader innan det vänt upp igen. I andra vågskålen finns dock både inflationen och

ränteuppgångarna som ännu inte toppat och som indikerar att förväntningarna kan vända ner igen, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.



Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 2,45 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 öka till 2,45 procent. Det är en minskning med 0,10 procentenheter från föregående månad.

– Med en inflation runt 10 procent och en dyr elvinter runt hörnet finns det gott om anledningar att förvänta sig att Riksbanken fortsätter med ganska framtunga räntehöjningar. Det kan därför vara klokt för hushållen att justera upp sina ränteförväntningar ytterligare för att inte riskera att hamna fel i boendekalkylen framöver, säger Américo Fernández.

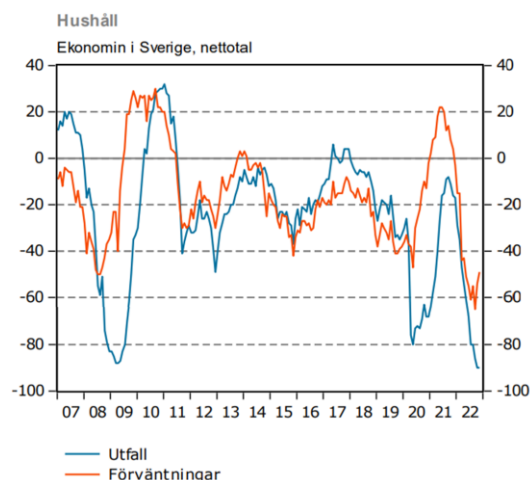
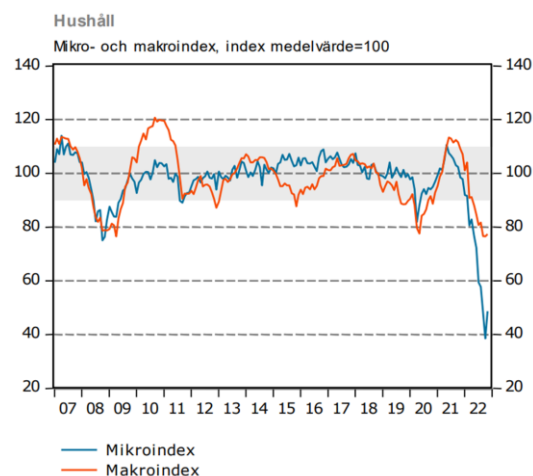
8 procent av hushållen planerar att binda räntan

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 3 enheter jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta på sina lån minskar med 2 enheter till 21 procent jämfört med föregående månad. Andelen som uppger att de har bunden ränta minskar med 3 enheter till 29 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån ökar med 4 enheter från föregående månad till 17 procent.



Boprisindikatorn stiger i alla regioner förutom Norrland och Östra Götaland

Boprisindikatorn stiger i alla regioner förutom två, dock är alla fortfarande negativa. I Stockholm stiger indikatorn med 9 enheter till minus 27 och i Svealand utom Stockholm ökar den med 5 enheter till minus 37. I Västra Götaland stiger indikatorn med 4 enheter till minus 32 och i Skåne med 2 enheter till 37. I Norrland minskar indikatorn med 8 enheter till minus 40 och i Östra Götaland minskar den med 13 enheter till minus 43.



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - RÄNTEFÖRVÄNTNINGARNA PÅ KORT SIKT STIGER

Hushållens konfidensindikator steg i november med 5,6 enheter till 55,8 men pekar fortsatt på ett mycket svagt stämningsläge. Uppgången förklaras främst av att hushållens förväntningar på den egna ekonomin om tolv månader blev mindre pessimistiska samt att inställningen till kapitalvaruinköp i nuläget inte är fullt lika negativ som i oktober. Trots att uppgången var som störst i dessa två frågor är det fortsatt dessa frågor som uppvisar det svagaste läget i indikatorn.

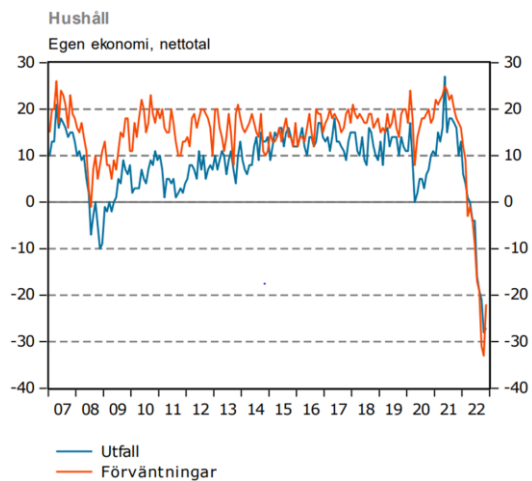
Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på Sveriges ekonomi, steg marginellt till 76,9.

Mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på sin egen ekonomi, steg kraftigt med 10,1 enheter till 48,2 men ligger fortsatt på en historiskt låg nivå.

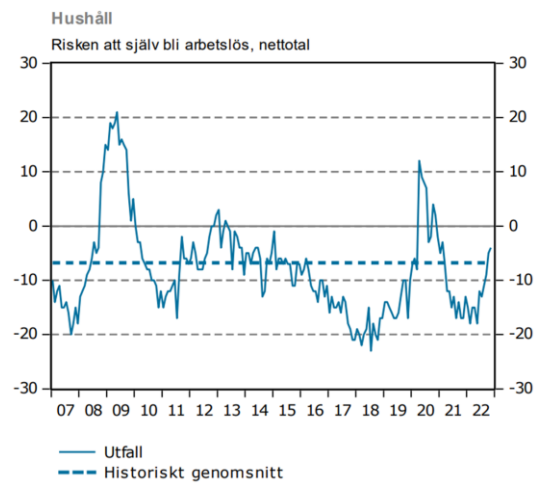
Förväntningarna på arbetslösheten i Sverige är ungefär oförändrade jämfört med i oktober och det är fortsatt jämförelsevis många hushåll som tror på en ökad arbetslöshet de kommande tolv månaderna. Risken att själv bli arbetslös bedöms, liksom i oktober, att ha minskat något de senaste tolv månaderna. Hushållen svarar oftast att den egna arbetslöshetsrisken har minskat.

Andelen hushåll som uppger att deras egen ekonomiska situation är sådan att de sparar i nuläget är fortsatt hög. Samtidigt är det ungefär lika många hushåll som normalt som tror sig kunna spara något under de kommande tolv månaderna. Planerna på inköp av egna kapitalvaror, som var rekordpessimistiska i oktober, är inte lika negativa i november men fortsatt betydligt mer återhållsamma än normalt.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt sjönk, från 11,1 procent i oktober till 10,3 procent i november. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan steg, främst på ett års sikt. Även på två års sikt steg ränteförväntningarna medan de var oförändrade på fem års sikt. Sedan början på 2022 har hushållens förväntningar på bostadsräntan på ett års sikt stigit kraftigt. Förväntningarna på



bostadsräntan på två års sikt har även den stigit mycket. Under samma tidsperiod har ränteförväntningarna på fem års sikt i princip legat stilla (se sista diagrammet i diagramkarusellen nedan).





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

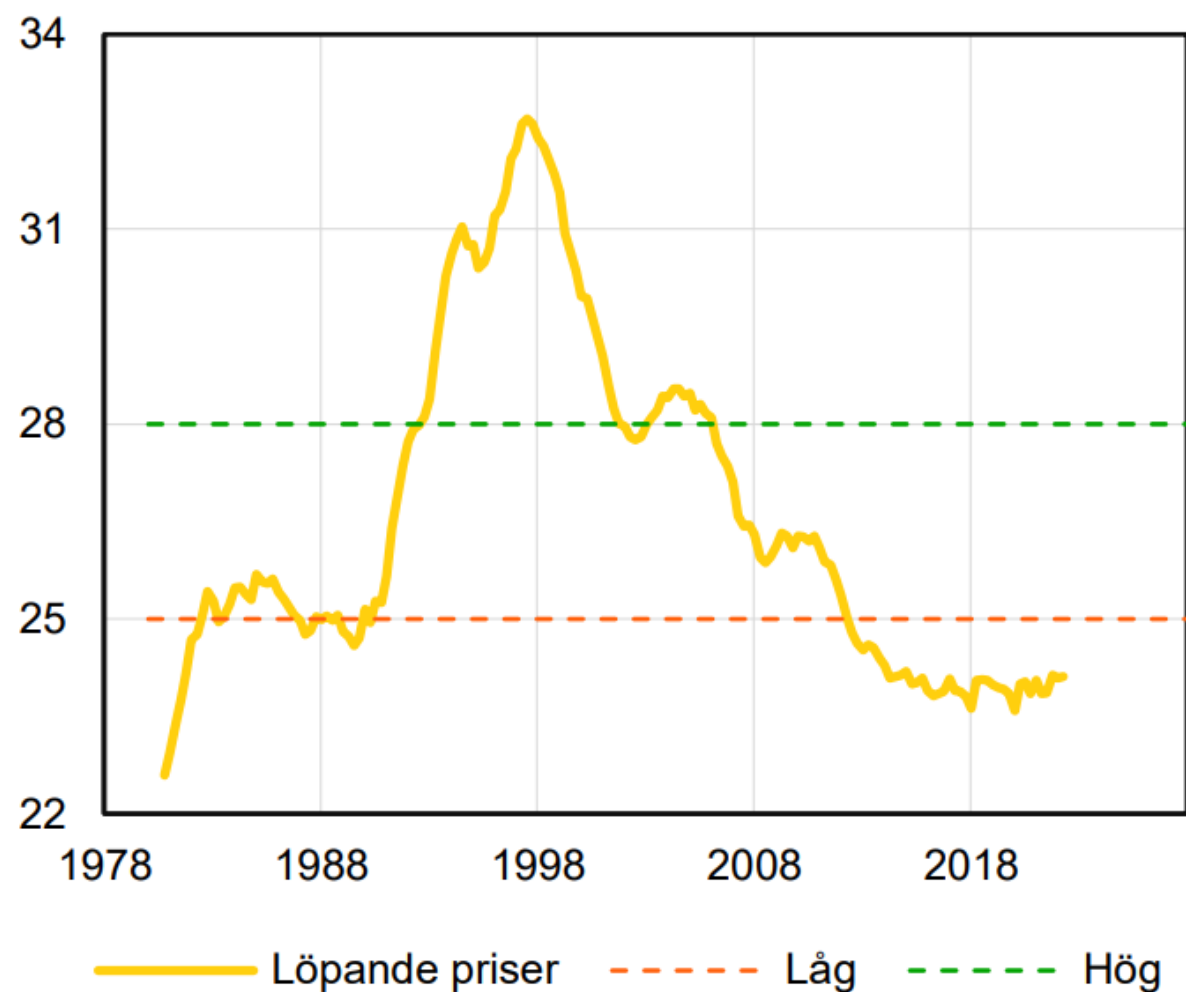


ODINGSGATAN 2
411 03 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se



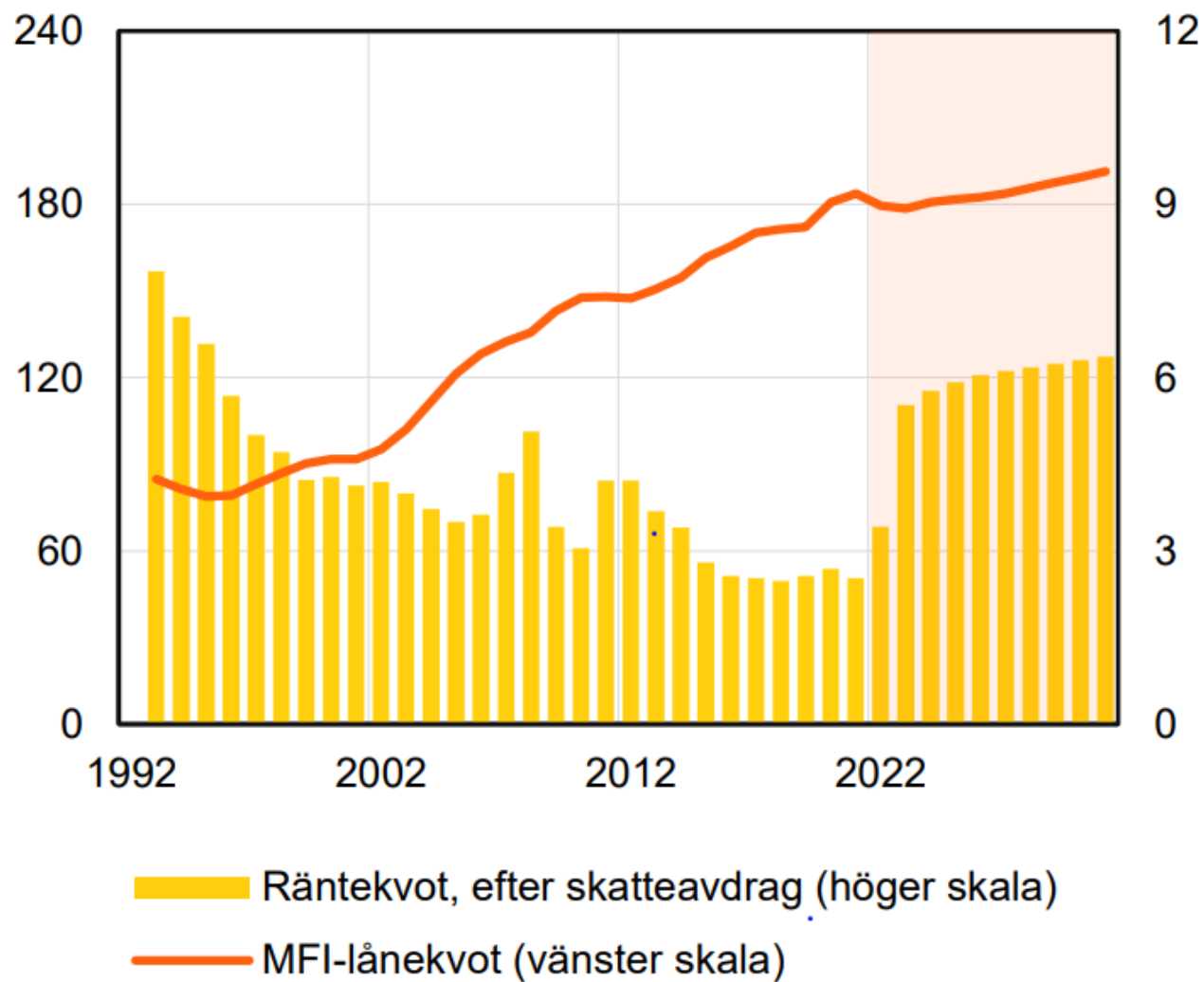
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

Diagram 13. Hushållens boendeutgiftsandel
Procent av disponibel inkomst



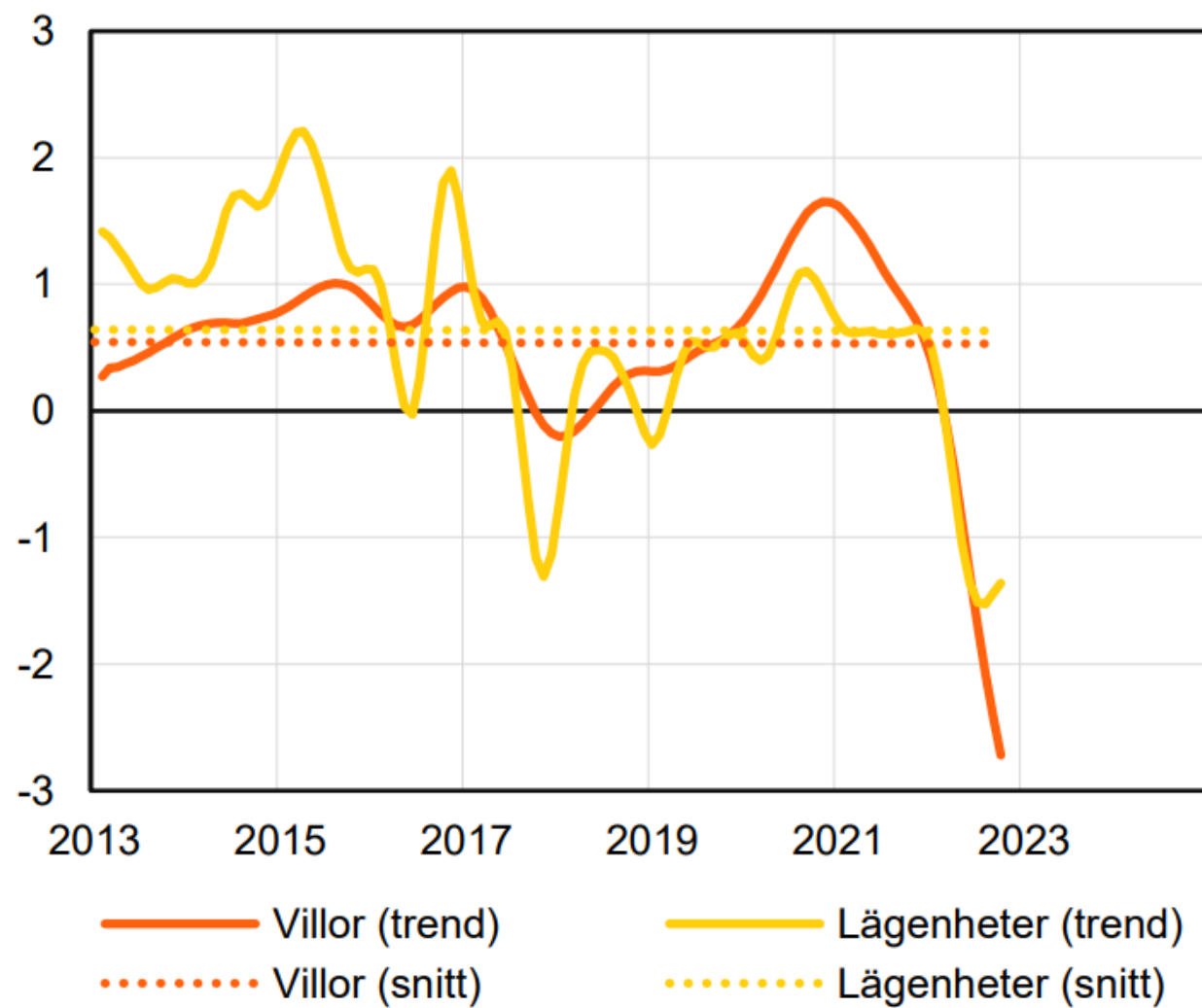
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 14. Hushållens skuldkvot och räntekvot
Procent av disponibel inkomst

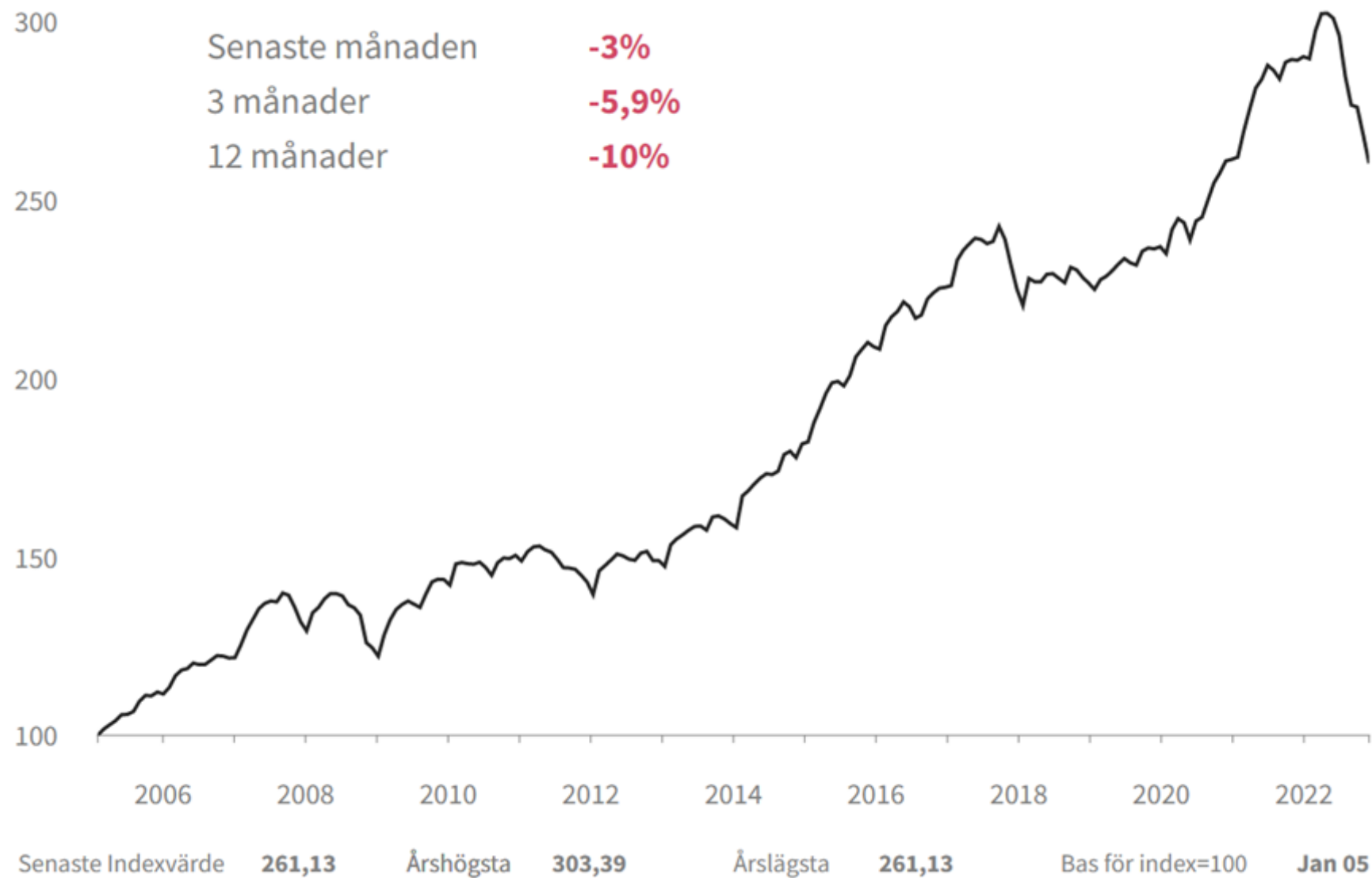


Källor: Konjunkturinstitutet och SBAB

Diagram 18. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling
Procentuell månadsvis förändring, säsongrensad

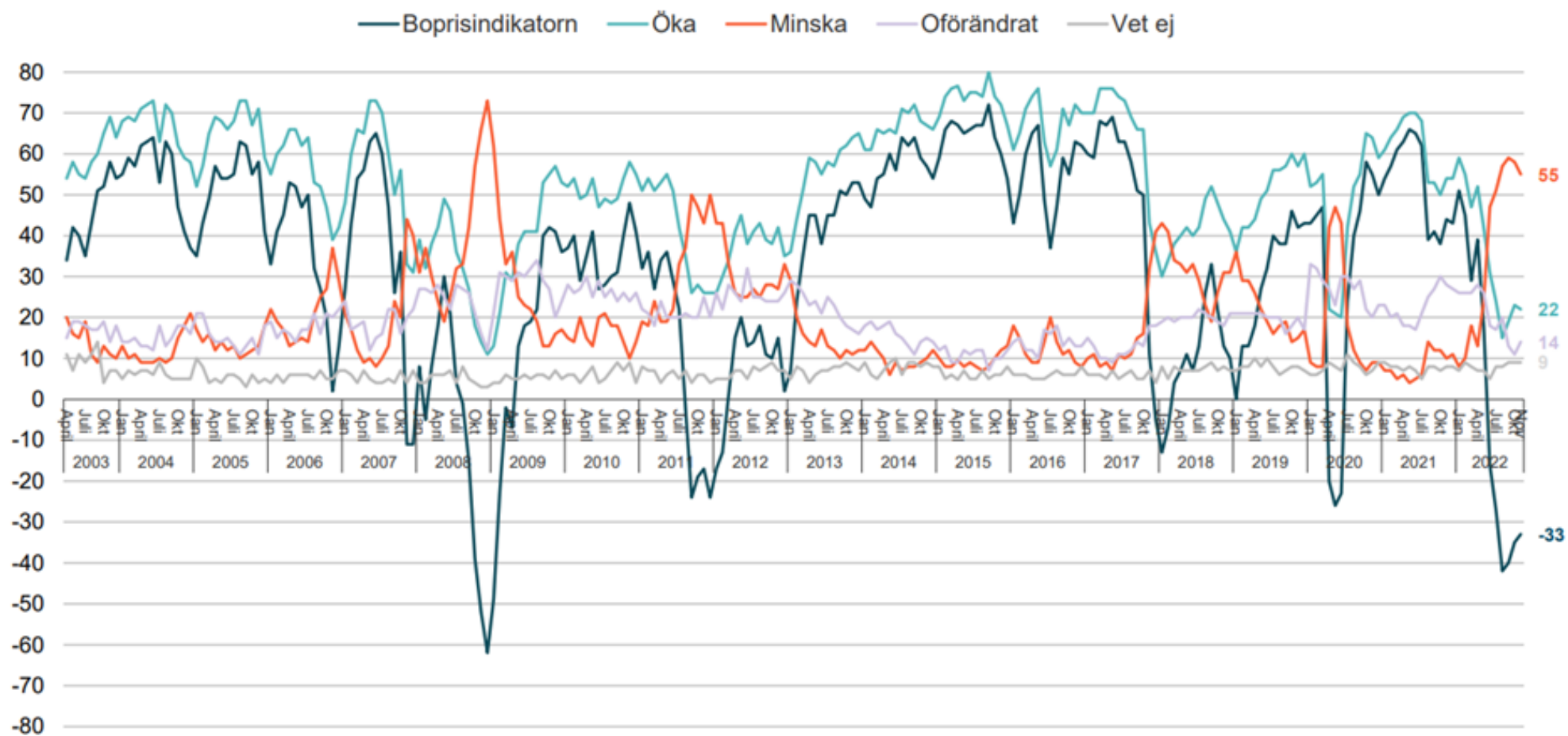


Källor: Macrobond, Booli och SBAB

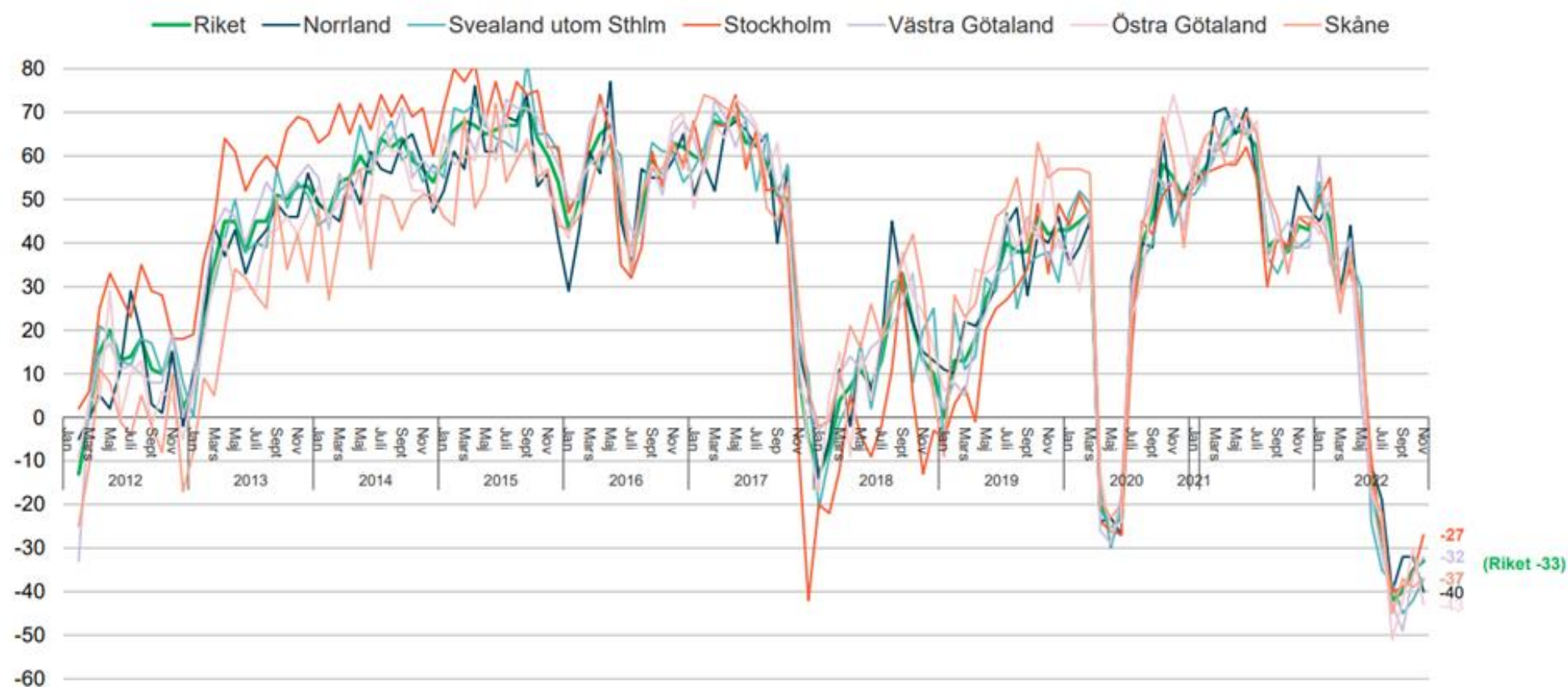


Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	261,13	-3,0%	-5,9%	-10,0%
Bostadsrätter Sverige	308,31	-1,6%	-2,9%	-7,9%
Stockholm	293,82	-1,7%	-2,0%	-8,0%
Göteborg	325,88	-2,4%	-5,2%	-10,1%
Malmö	284,20	-3,2%	-4,7%	-5,3%
Villor Sverige	250,70	-3,8%	-7,5%	-11,1%
Stockholm	250,93	-3,0%	-6,1%	-11,5%
Göteborg	247,69	-4,6%	-8,1%	-12,7%
Malmö	235,02	-2,5%	-6,7%	-11,2%

Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året

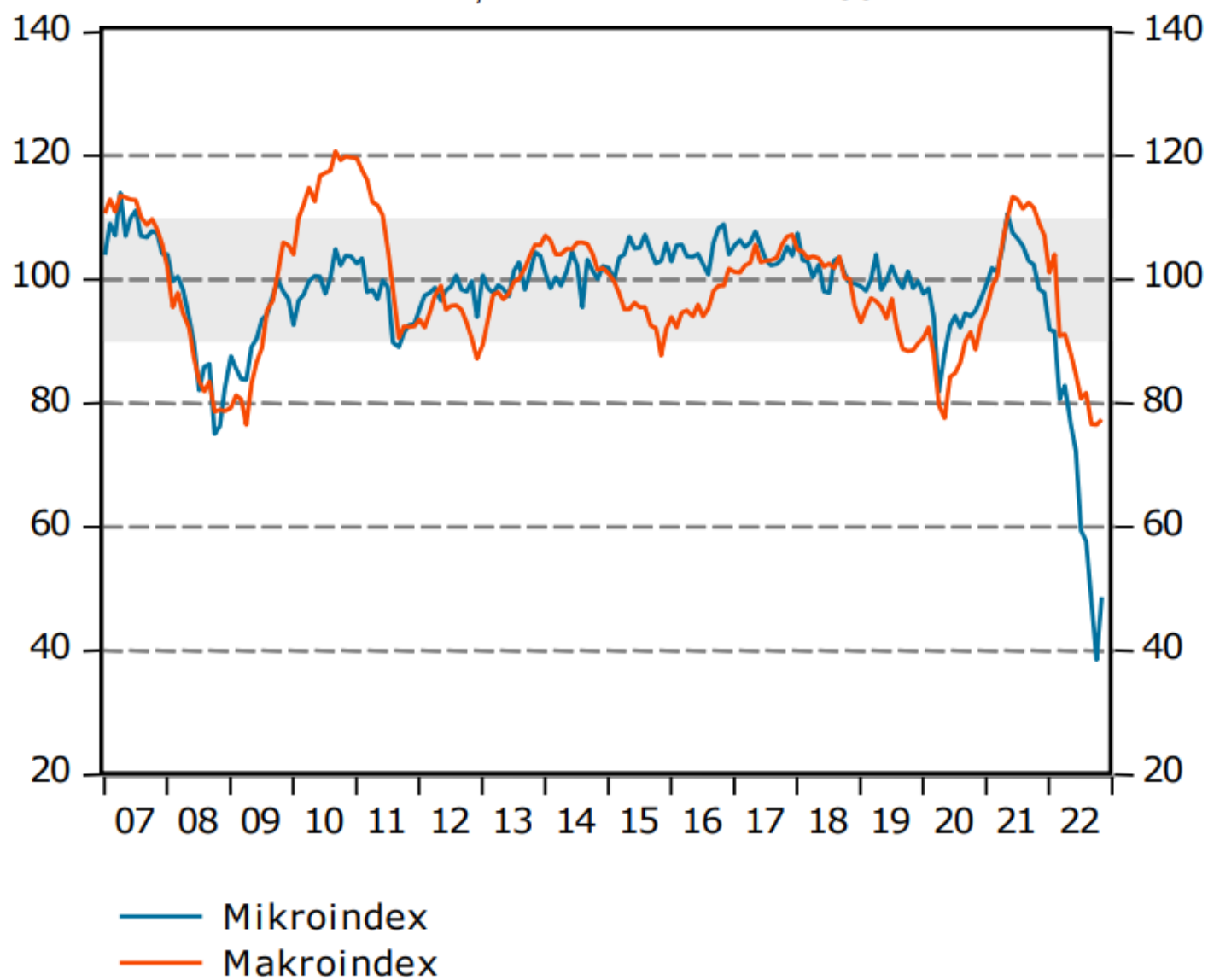


Boprisindikatorn per region



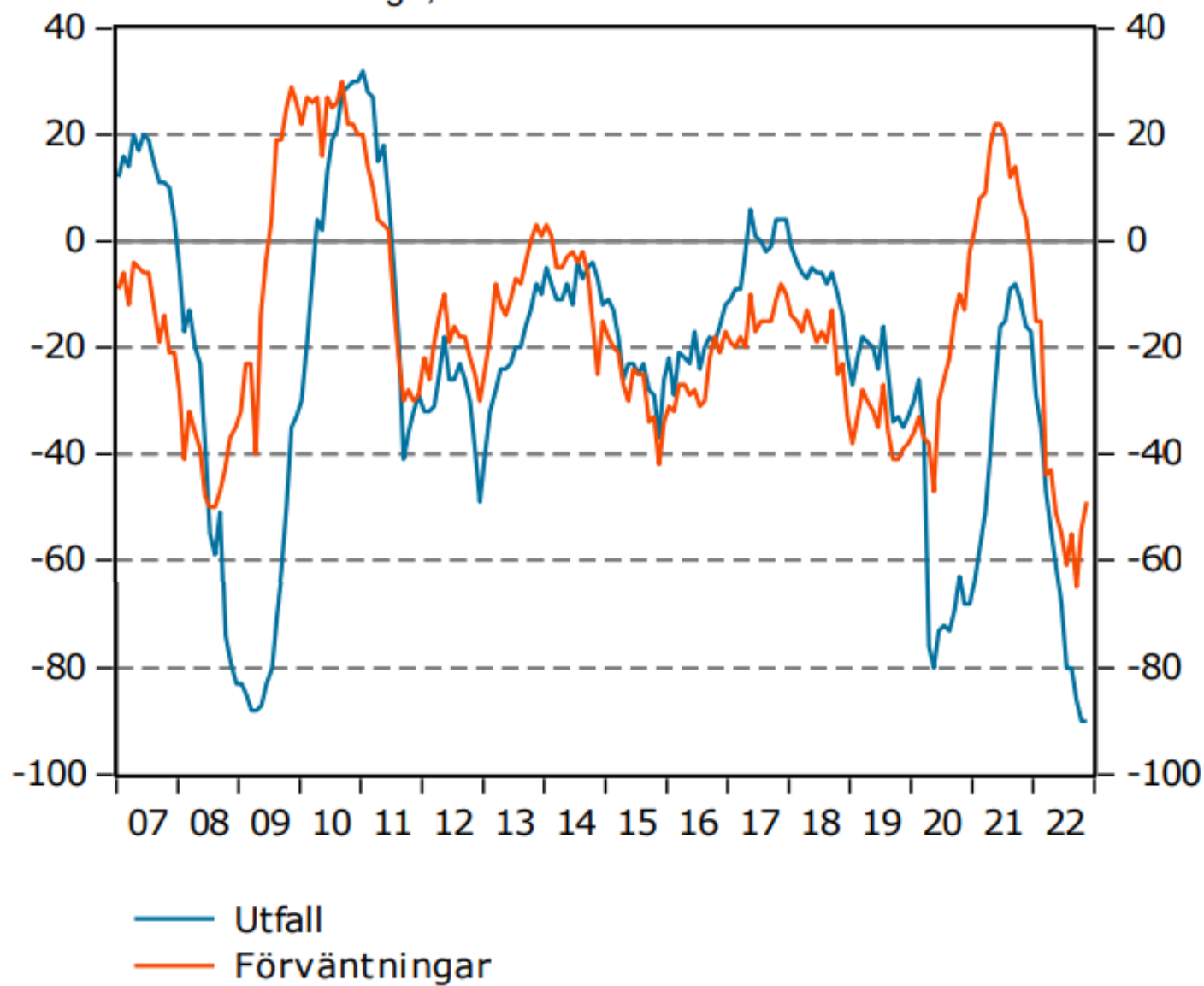
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



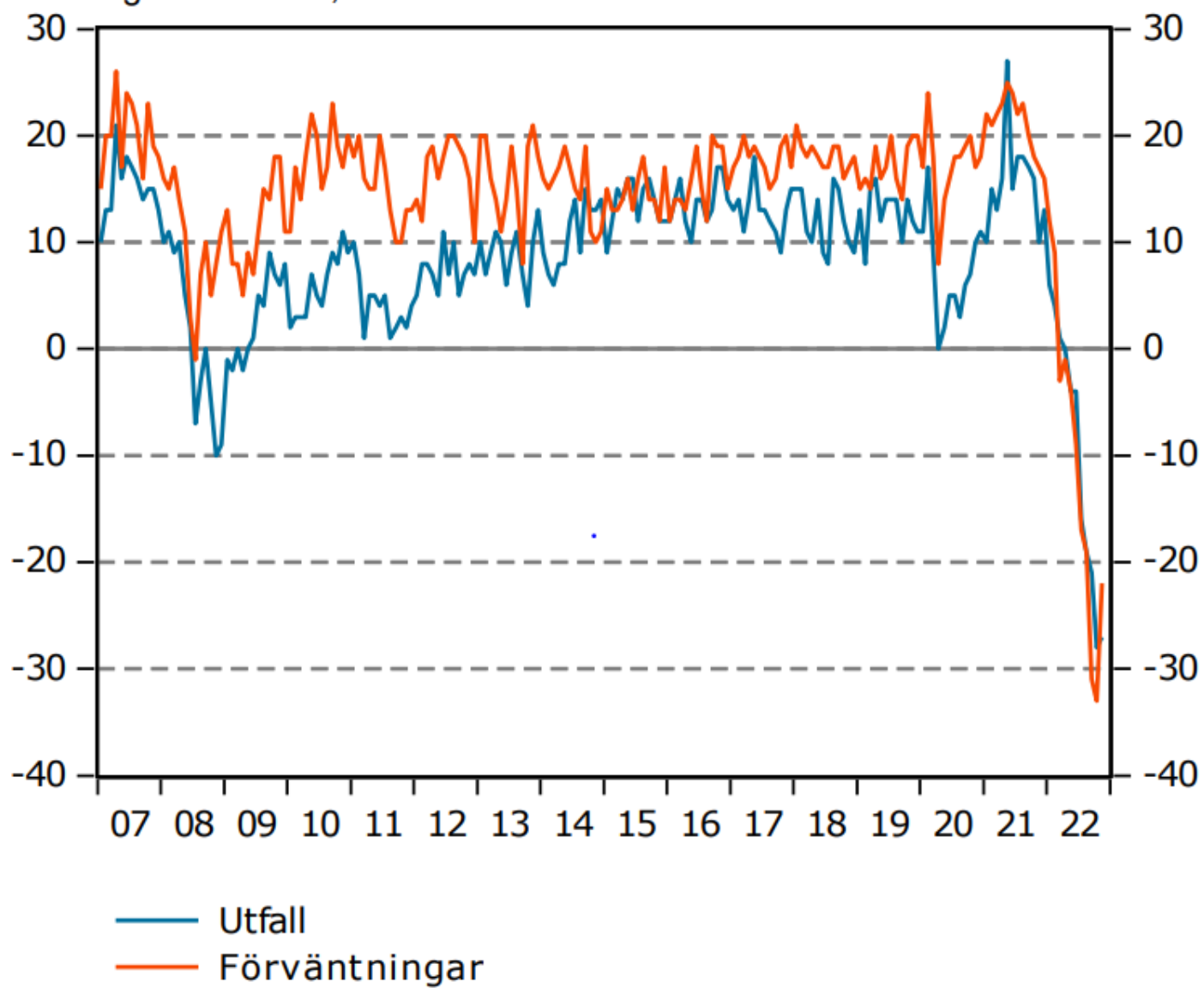
Hushåll

Ekonomi i Sverige, netttotal



Hushåll

Egen ekonomi, netttotal



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

