



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för december. 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 DECEMBER 2022

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Nytt Hems utblick 2023

Förra året vid den här tidpunkten var vår spaning inför kommande 2022 att priserna skulle fortsätta svagt uppåt men att de ökade elpriserna skulle kunna påverka främst villamarknaden negativt. Vi trodde även på en ökad differentiering mellan attraktiva och mindre attraktiva objekt samt områden. Så här i backspegeln hade vi fel gällande prisutvecklingen men rätt gällande energikostnadens påverkan samt ökad differentiering. Den enskilt största faktorn som ändrade spelplanen var den fruktansvärda ryska invasionen av Ukraina i februari 2022. En kraftigt ökad inflation och med den betydligt högre räntor tillsammans med en osäker omvärld slog hårt på bostadsmarknaden. Sedan toppen i mars 2022 har priserna fallit med nästan 12% för bostadsrätter och 13% för villor. Troligen är nedgången större än vad som syns i statistiken då antalet affärer är klart lägre än normalt trots stort utbud. Det tyder på att många inte säljer till det pris köparna är beredda att betala.



Hur ser vi då på prisutvecklingen 2023? Tyvärr är vår bedömning att den avvaktande marknaden och därmed den negativa prisutvecklingen fortsätter en bit in i 2023. Främst gäller detta villamarknaden som förutom den kraftigt ökade räntekostnaden även påverkas mer av den extrema energikostnaden. En utplanande prisbild ser vi först när räntehöjningarna har avstannat och utsikterna för åtminstone en konstant ränta är övertygande. Den sammantagna bedömningen är att detta kommer ske under andra kvartalet 2023. Om så sker tror vi på en attitydförändring på marknaden under sommaren 2023. Viljan till att ta risk ökar då framtiden ser med överblickbar ut. Under hösten kan då priserna öka svagt igen.

Det finns dock ett stort moln som hotar att lägga ytterligare mörker över bostadsmarknaden och det är risken för ökad arbetslöshet. Skulle arbetslösheten öka kraftigt i spåren av den annalkande lågkonjunkturen finns en uppenbar risk att bostadsmarknaden fortsätter sin negativa spiral under hela 2023. Den kommande lågkonjunkturens djup blir avgörande för utvecklingen på arbetsmarknaden. En djupare lågkonjunktur skulle å andra sidan kunna tidigarelägga räntetoppen och framtida räntesänkningar.

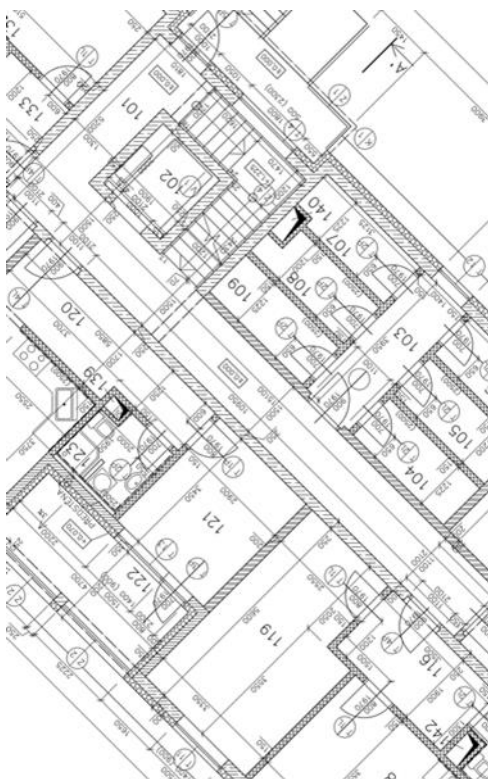


För nyproduktionen är de fallande priserna enbart en del av problematiken. På ett år har byggkostnaden ökat med 15,2% visar statistik från SCB, Den högre bygg- och räntekostnaden gör att få bostadsutvecklare planerar att säljstarta och än mindre produktionsstarta nya bostäder under 2023. Först i slutet av 2023/början av 2024 ser de en ökad volym igen.

Intresset för nyproduktion är dock fortsatt god. I projekt prissatta det senaste året har spekulanterna en förväntan på en justering av priserna i linje med den fallande bostadsmarknaden. En prisjustering bostadsutvecklarna har svårt att möta med dagens kostnadsläge. Den extremt låga planerade volymen av projektstarter under 2023 riskerar att måla in nyproduktionsmarknaden i ett hörn under 2024 då merparten av startade projekt har tillträden som ligger 2-3 år bort vilket inte alltid passar köparna. De bostadsutvecklare som vågar och har den finansiella möjligheten att starta projekt under 2023 kommer under 2024 och framåt ha en klar konkurrensfördel med projekt som tillträder inom ett år.

Så många lämnar Stockholmsregionen av bostadsskäl

Sedan 2018 är det fler människor som flyttar från Stockholmsregionen än som flyttar in. Enligt en ny studie blir det allt vanligare att unga och barnfamiljer lämnar regionen av bostadsrelaterade skäl.



Det är Stockholms universitet som har gjort studien på uppdrag av Region Stockholm. Det är den första kvalitativa studien som har gjorts på 16 år om drivkrafterna bakom besluten att flytta till och från regionen.

- För det första bekräftar studien att Stockholmsregionen fortfarande är en stark jobbmagnet och att många söker sig hit för möjligheten att göra karriär inom våra många innovativa och växande företag. Men för det andra bekräftar den också svart på vitt det som vi i många år har larmat om, nämligen att den krisartade situationen på bostadsmarknaden gör att barnfamiljer tvingas flytta härifrån. Det vanligaste skälet till att man flyttar härifrån är nämligen bostadsekonomi, säger Gustav Hemming (C), infrastrukturenregionråd i Region Stockholm.

Det är främst åldern som påverkar skälen till att man flyttar. Andra attribut såsom inkomst, kön och utbildningsnivå påverkar i mindre utsträckning. I hög grad är det människor i åldersgrupperna 18-24 och 30-49 som väljer att flytta ut från länet.

Drygt var femte flytt ut från länet förklaras av bostadsrelaterade skäl, och hälften av dessa skäl handlar specifikt om bostadsekonomi. Det är framför allt personer i familjebildande ålder (30-49 år) som uppger att de flyttar av bostadsskäl. För unga vuxna (18-24 år) är studieskäl det vanligaste flyttmotivet. Dessa motiv har också blivit betydligt vanligare om man jämför med en nationell studie om flyttmotiv från 2006.

- Att allt fler barnfamiljer lämnar länet av bostadsrelaterade skäl bekräftar allvaret i bostadskrisen. Bostadsbyggandet är kommunernas ansvar, och många kommuner kan göra mer, men här krävs också ett nationellt ledarskap. Därför är det ett stort misslyckande att ingen regering sedan början av 2000-

talet har presenterat några bostadspolitiska reformer som leder till verklig förändring, säger Gustav Hemming och fortsätter:

- Det som krävs är breda överenskommelser över blockgränsen som innehåller förslag både från vänster och höger. Vi behöver avreglera hyresmarknaden för att göra det mer lönsamt att bygga nya och billigare hyresbostäder. Samtidigt måste många människor få bättre stöd för att kunna efterfråga hyresbostäder och för att kunna köpa en egen bostad.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen i november för bostäder i Stockholm var för bostadsrätter en nedgång med 0,4% och för villor en nedgång med 1,0% jämfört med föregående månad enligt Valueguard HOX index. De två första veckorna i december indikerar en prisnedgång på 0,1% för bostadsrätter jämfört med hela november.

SEB:s Boprisindikator sjönk i Stockholm med 5 enhet från minus 27 till minus 32.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Den normalt lite lugnare decembermånaden blev i år betydligt mer lugn än tidigare år. Bostäder som läggs ut som kommande ökar i december vilket pekar på ett stort utbud under januari 2023. Antal försäljningar innan publika huvudvisningen är fortsatt mycket låg.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Även för nyproduktionen har spekulanterna tagit julleddigt. Förväntningarna på bostadsmarknaden under början av 2023 är fortsatt negativa varför köparna inte har någon brådska att slå till. Intresset finns dock där men en stabilitet gällande räntorna måste till innan de vågar agera. Idag vill de flesta sälja först och köpa sen vilket rimmar dåligt med nyproducerade bostäder där tillträdet ligger 1-2 år bort. När väl tillträdet ligger några månader bort kan nyproduktionen få en konkurrensfördel jämfört med

successionsmarknaden då tillträdestiden är mer flexibel och inte beroende av att säljaren ska flytta till ny bostad.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg sjönk med 2,2% i november jämfört med föregående månad. Villaindex sjönk med 1,7%. De två första veckorna i december indikerar en prisuppgång på 0,3% för bostadsrätter jämfört med hela november.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator minskade med 13 enheter från minus 32 till minus 45.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Den värsta oron har avtagit på många håll, men för många säljare är det fortfarande svårt att vänja sig vid tanken att värdet på sin bostad sjunkit. Försäljningarna drar ut på tiden och utbudet av bostäder till salu är historiskt högt samtidigt som spekulanterna har en mer pressad privatekonomi. Antal bostäder som annonseras på förmarknaden, "snart till salu" är nu fler till antal än "till salu". Det visar en undersökning från Booli. Många köpare vet inte om att det finns en "dold" marknad, men detta pressar upp utbudet kraftigt.

Mäklare har en utmaning i att få köpare och säljare att mötas. Det kräver tålamod och många visningar som oftast besöks av få intressenter. Nästan alla köpare behöver sälja sitt befintliga boende först innan det är aktuellt att köpa en ny bostad.

Senaste året har priserna gått ned kraftigt. Det är stor skillnad på olika stadsdelar. Tittar man på statistik för bostadsrätter i området Angered-Bergsjön handlar det om 15 procent nedgång jämfört med för ett år sedan. Majorna-Linné 11 procent, Kortedala-Nylöse 5,7 procent och i Västra Göteborg 1,2 procent.



GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Det viktigaste just nu är "trygghet" i alla bostadsaffärer. Trygghetspaketen har stor betydelse för om man vågar köpa en bostad eller inte.

Många spekulanter fokuserar på driftkostnaderna och framför allt elförbrukningen. De byggherrar som projekterar sin nyproduktion med solceller har en stor konkurrensfördel och kommer ha större möjlighet att sälja sina objekt under nästa år.

Nyare beräkningar gör det tuffare att få bostadslån. Konsumentverket har nu kraftigt höjt sina schabloner för levnadsomkostnader till följd av den rusande inflationen. Det påverkar i sin tur möjligheten att beviljas bostadslån. Konsumentverket bedömer att levnadsomkostnaderna under en månad för ett hushåll med två vuxna och ett barn stiger med 17,1 procent nästa år, jämfört med 2022. Från 17 770 kr till 20 800 kr. Detta påverkar bankens "Kvar att leva på kalkyl". Den så kallade kalkylräntan som Swedbank räknar med att man behöver klara av, har höjts från 6 procent till 6,49 procent. När banken bedömer kundens återbetalningsförmåga, så är denna kalkylränta en referens. Fler byggherrar drar tillbaka sina projekt från bostadsmarknaden och planerar att säljstarta senare under slutet på nästa år om rätt förutsättningar finns.

MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

I Malmöområdet har priserna på bostadsrätter sjunkit med 1,8% i november. Villapriserna har under samma period fallit med 4,0%.

SEBs boprisindikator sjönk med 5 enheter från föregående månads minus 37 till minus 42.

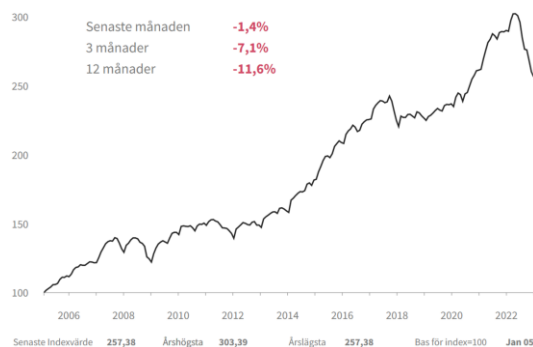
MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Fortsatt avvaktande kunder och ett högt utbud har lett till att priserna fortsatt sjunka och den senaste månaden har priserna på bostadsrätter i centrala Malmö sjunkit med 1,9% medan bostadsrätter i ytterområdena sjunkit med 3,1 %. På villor har priserna sjunkit med 4,0 %.

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.



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX Sverige	257,38	-1,4%	-7,1%	-11,6%
Bostadsrätter Sverige	204,20	-1,1%	-4,8%	-9,4%
Stockholm	202,52	-0,4%	-3,7%	-9,2%
Göteborg	218,78	-0,2%	-1,4%	-12,7%
Malmö	278,28	-1,8%	-6,2%	-9,3%
Villor Sverige	346,68	-1,8%	6,4%	-12,8%
Stockholm	248,21	-1,0%	-6,2%	-12,2%
Göteborg	345,53	-1,7%	9,8%	-13,8%
Malmö	332,94	-0,8%	9,8%	-15,2%

SEBs boprisindikator har senaste månaden sjunkit och visar -42 jämfört med föregående månad. Vi tror att anledningen till att boprisindikatorn sjunkit den senaste månaden är pga. den senaste ränteökningen samt att många tror på ytterligare ökning av räntan i februari.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Det är fortsatt oroligt på nyproduktionsmarknaden och allt färre nyproducerade bostäder säljs. Utbudet fortsätter att öka och enligt Booli var det 569 objekt ute till salu vecka 51 år 2022 jämfört med 386 bostäder vecka 1 samma år. Tydligt tecken på att det säljs mindre nyproducerade bostäder är antalet dagar objekt i snitt ligger ute på Booli. Snitttiden vecka 51 är 213 dagar jämfört med vecka 1 då bostäderna i snitt låg ute endast 80 dagar. Detta till följd av snabbt stigande räntor och oroligheten på marknaden.

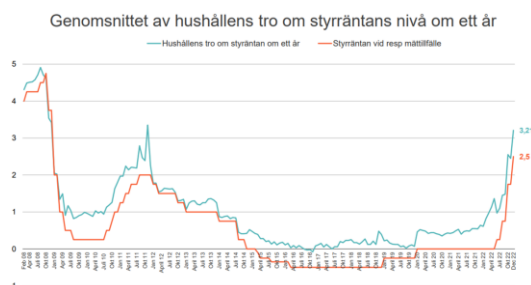
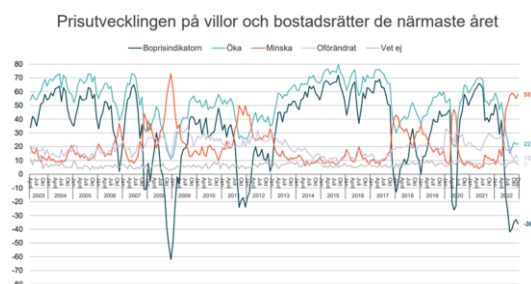
HOX INDEX – FORTSATT PRISNEDGÅNG I NOVEMBER SOM BÖRJAR PLANA UT TILL JUL

I november gick prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, ner 1,4 procent. Bostadsrättsindex gick ner med 1,1 procent och villaindex gick ner med 1,6 procent. I Stockholm gick priserna ner med 0,4 procent för bostadsrätter och med 1,0 procent för villor. I Göteborg var nedgången 2,2 procent för bostadsrätter och 1,7 procent för villor. Priserna i Malmö gick ner med 1,8 procent för bostadsrätter och föll med 4,0 procent för villor. När vi justerar för säsongseffekter går HOXSWE ner med 0,6 procent. Bostadsrättspriserna går ner med 0,8 procent och villapriserna med 1,0 procent efter säsongjustering. Detta ska tolkas som att november historiskt tenderat att vara en mindre stark månad än oktober.

Valueguard har även undersökt prisförändringen för bostadsrätter under första halvan av december i rikets två största städer. I Stockholm gick priserna ned med 0,1 procent och i Göteborg gick de upp med 0,3 procent jämfört med hela november.

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 - BOPRISFÖRVÄNTNINGARNA VÄNDER NER IGEN

SEB:s Boprisindikator minskar med 3 enheter i december, från minus 33 till minus 36. På regional nivå ligger indikatorn mellan minus 28 och minus 45 enheter. Hushållens förväntningar på styrräntans nivå om ett år ökar från föregående månad och ligger nu på 3,21 procent, vilket är en uppgång med 0,76 procentenhet. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor minskar jämfört med förra månaden och ligger nu på 7 procent.

Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ligger den här månaden på 22 procent, vilket är oförändrat jämfört med förra månaden. Andelen som tror på sjunkande priser uppgår till 58 procent, vilket är en ökning med 3 enheter. Andelen hushåll som tror på oförändrade priser minskar med 2 enheter till 12 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på minus 36, vilket är en minskning med 3 enheter från förra månaden.

- Hushållen avslutar året med att justera ner sina boprisförväntningar för 2023, vilket är ett ganska rimligt agerande när vi blickar mot en lågkonjunktur som kommer att återspeglas i åtstramad hushållsbudgetar och minskad konsumtion, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 3,21 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 3,21 procent, vilket är en ökning med 0,76 procentenhet från föregående månad.

- Riksbankens senaste höjning får ett kraftigt genomslag i hushållen syn på styrräntan. Även om hushållen nu ligger något högre än Riksbankens egen prognos är det ett välkommande besked att de rustar sig för tuffare tider. Förhoppningsvis leder det till att fler bygger upp ekonomiska krockkuddar som mycket väl kan komma till användning under nästa år, säger Américo Fernández.

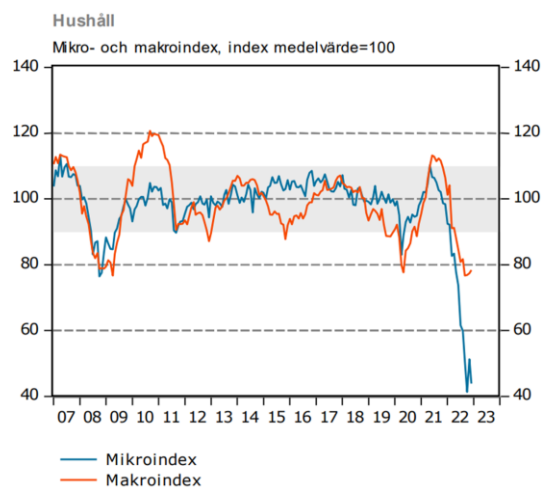
7 procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 7 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en minskning med 1 enhet jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta ligger kvar på samma nivå som föregående månad, eller 21 procent, medan andelen som uppger att de har bunden ränta minskar med 1 enhet till 28 procent. Andelen hushåll som har en kombination av bunden och rörlig ränta på sina bostadslån minskar med 1 enhet från föregående månad, till 16 procent.



Boprisindikatorn sjunker i hälften av regionerna

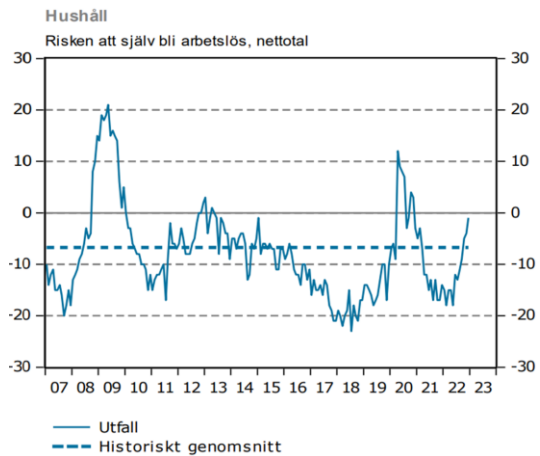
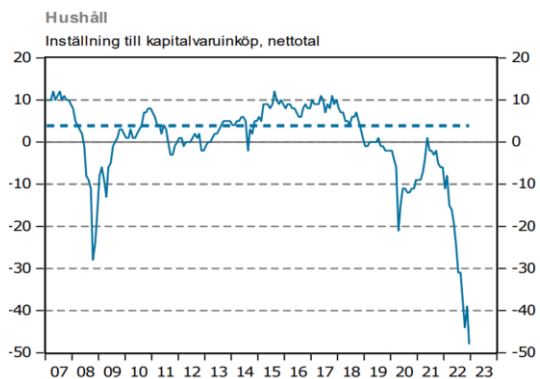
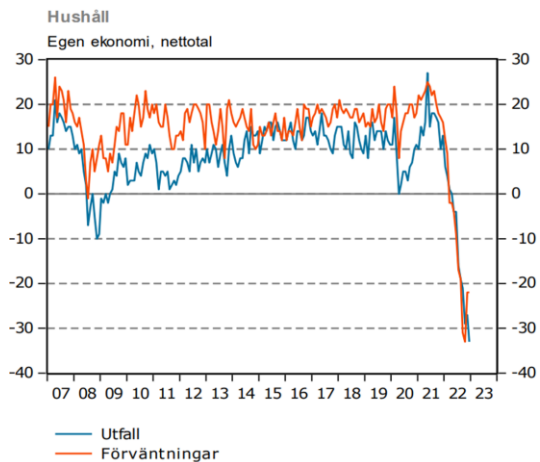
Boprisindikatorn är negativ i samtliga regioner och sjunker i hälften av dem. I Västra Götaland minskar indikatorn med 13 enheter till 45, och i Skåne och i Stockholm minskar den med 5 enheter vardera till minus 42 respektive minus 32. I Norrland stiger indikatorn med 12 enheter till minus 28, medan den i Svealand utom Stockholm ökar med 6 enheter till minus 31. I Östra Götaland stiger indikatorn med 5 enheter till minus 38.



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - DYSTER SYN PÅ UTVECKLINGEN AV DEN EGNA EKONOMIN

Hushållens konfidensindikator sjönk i december med 3,3 enheter till 54,1 och ligger nära den rekordpessimistiska nivån som uppmättes i oktober. Nedgången beror på en mer negativ inställning till kapitalvaruinköp i nuläget samt en än mer negativ syn på den egna ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan. Hushållens syn på utvecklingen av den egna ekonomin de senaste tolv månaderna har aldrig tidigare varit så negativ. I december är åldersgruppen 35–49 år mest negativ. Vanligtvis brukar personer mellan 65–84 år vara mest negativa om utvecklingen av den egna ekonomin. (se sista diagrammet i diagramkarusellen nedan).

Mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på sin egen ekonomi, föll med 7,3 enheter till 43,6. Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på Sveriges ekonomi, steg återigen marginellt till 78,0.



Förväntningarna på arbetslösheten i Sverige är oförändrade för andra undersökningen i rad och det är fortsatt jämförelsevis många hushåll som tror på en ökad arbetslöshet de kommande tolv månaderna. Jämfört med november bedöms risken att själv bli arbetslös ha ökat och det är nu ungefär lika många hushåll som uppger att risken att bli arbetslös har ökat som de som svarar att den har minskat.

Andelen hushåll som uppger att deras egen ekonomiska situation är sådan att de sparar i nuläget är fortsatt hög. Samtidigt är det färre hushåll än normalt som tror sig kunna spara något under de kommande tolv månaderna. Nettotalet för frågan föll tillbaka till samma nivå som i oktober, vilket är den lägsta nivån sedan 2005. Planerna på inköp av egna kapitalvaror på tolv månaders sikt blev ytterligare mer pessimistiska och de är betydligt mer återhållsamma än normalt.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt var i princip oförändrade och minskade med 0,1 procentenheter, från 10,3 procent i november till 10,2 procent i december. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan minskade på ett, två och 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

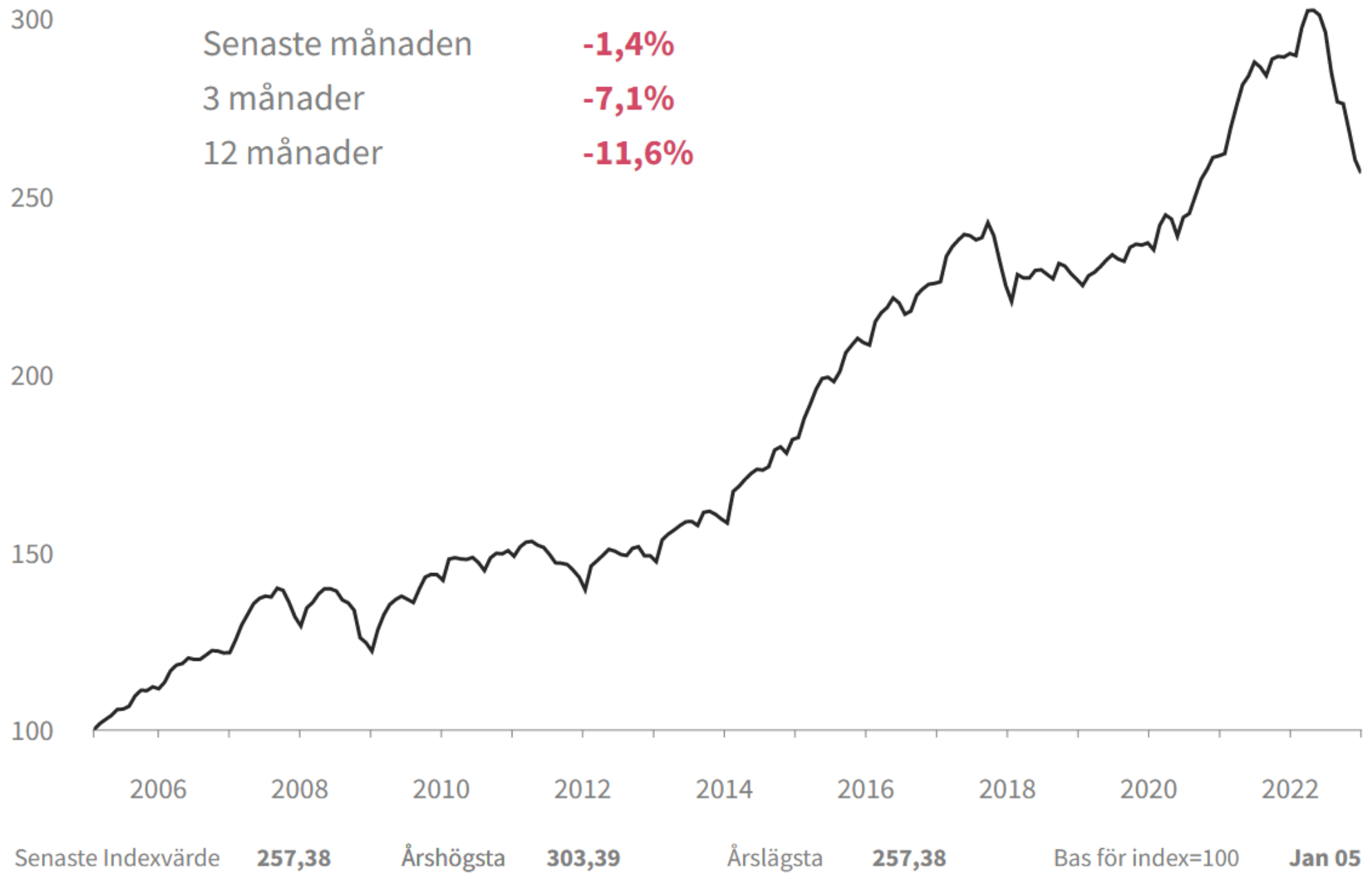


ODINGSGATAN 2
411 03 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se



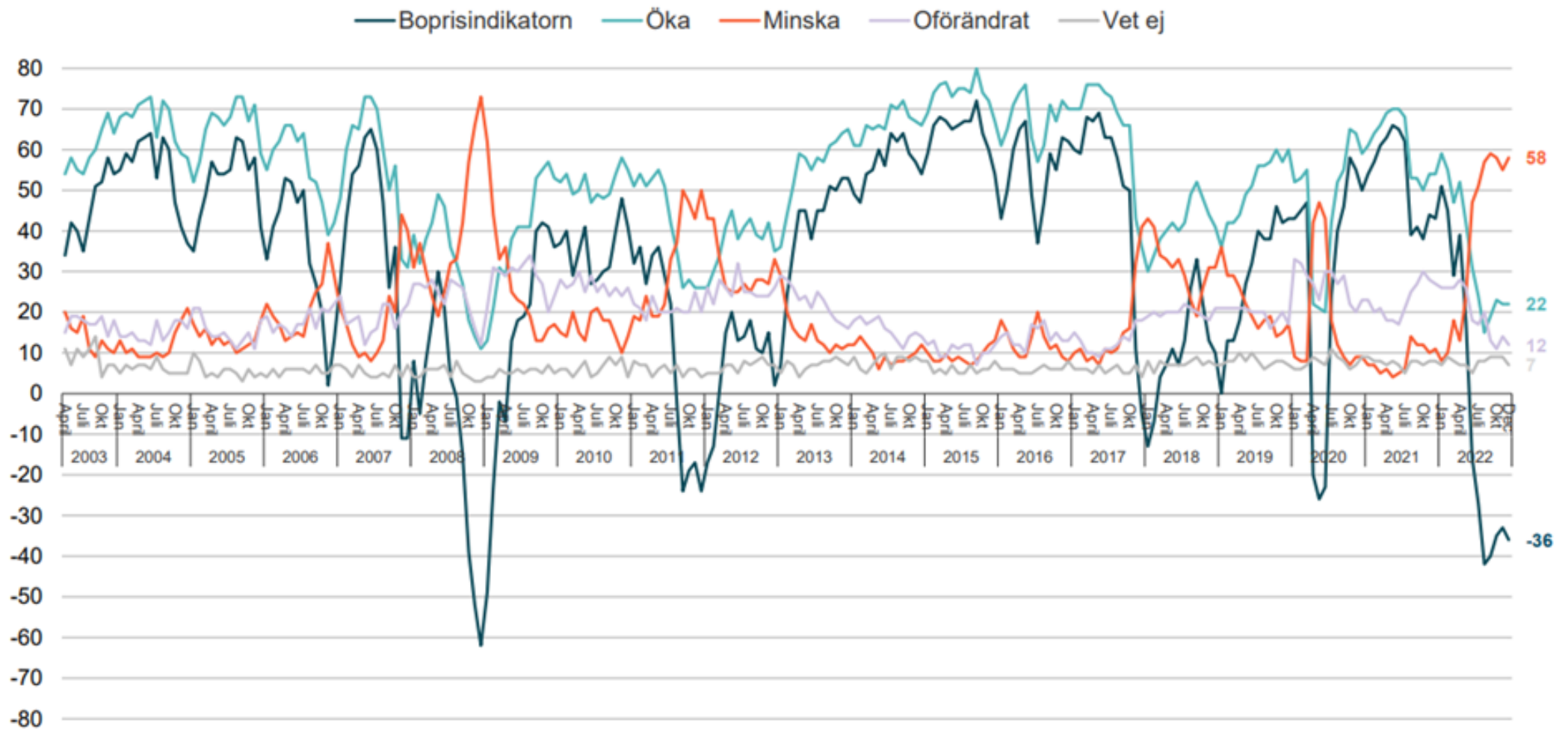
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



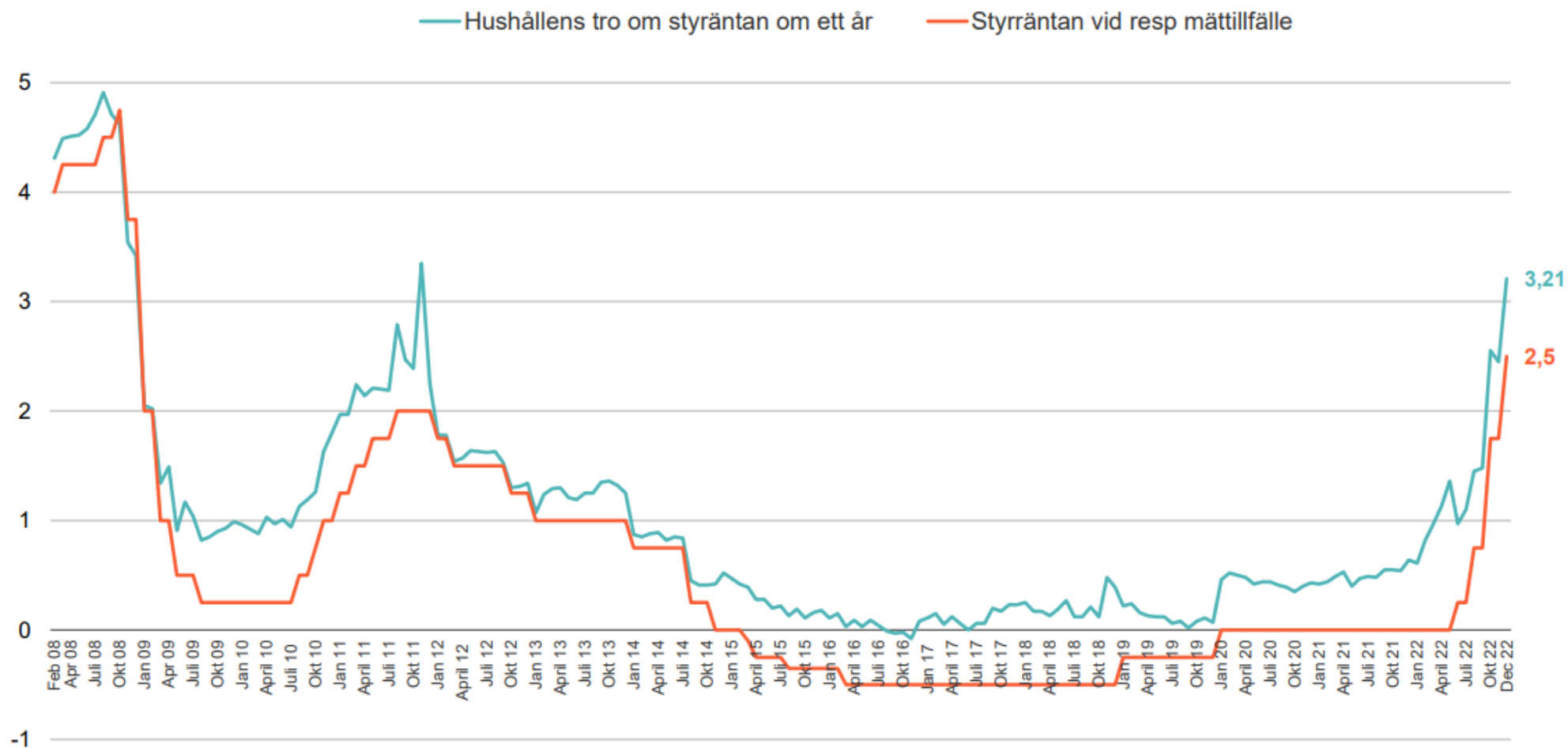


Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	257,38	-1,4%	-7,1%	-11,6%
Bostadsrätter Sverige	304,80	-1,1%	-4,6%	-9,4%
Stockholm	292,52	-0,4%	-3,7%	-9,2%
Göteborg	318,78	-2,2%	-7,4%	-12,7%
Malmö	278,98	-1,8%	-6,2%	-9,3%
Villor Sverige	246,69	-1,6%	-8,4%	-12,8%
Stockholm	248,51	-1,0%	-6,3%	-13,1%
Göteborg	243,53	-1,7%	-9,8%	-13,8%
Malmö	225,54	-4,0%	-9,8%	-15,2%

Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året

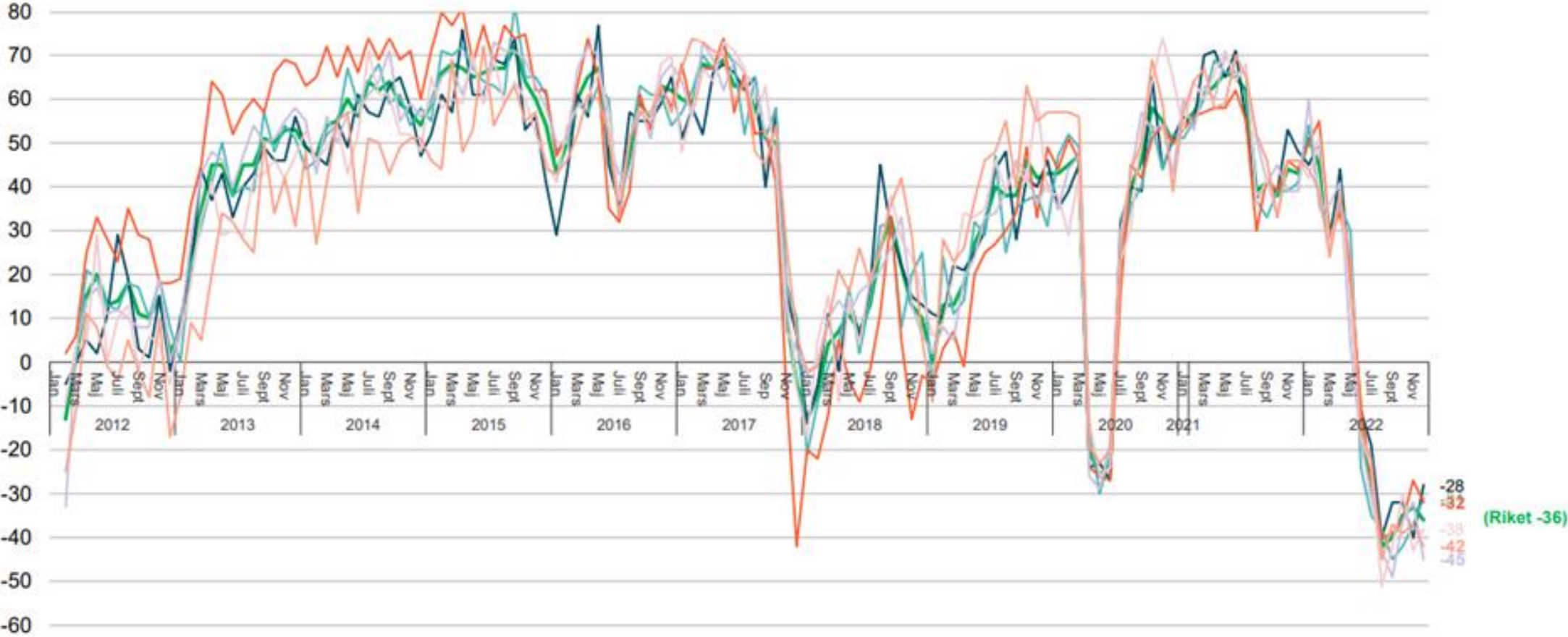


Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



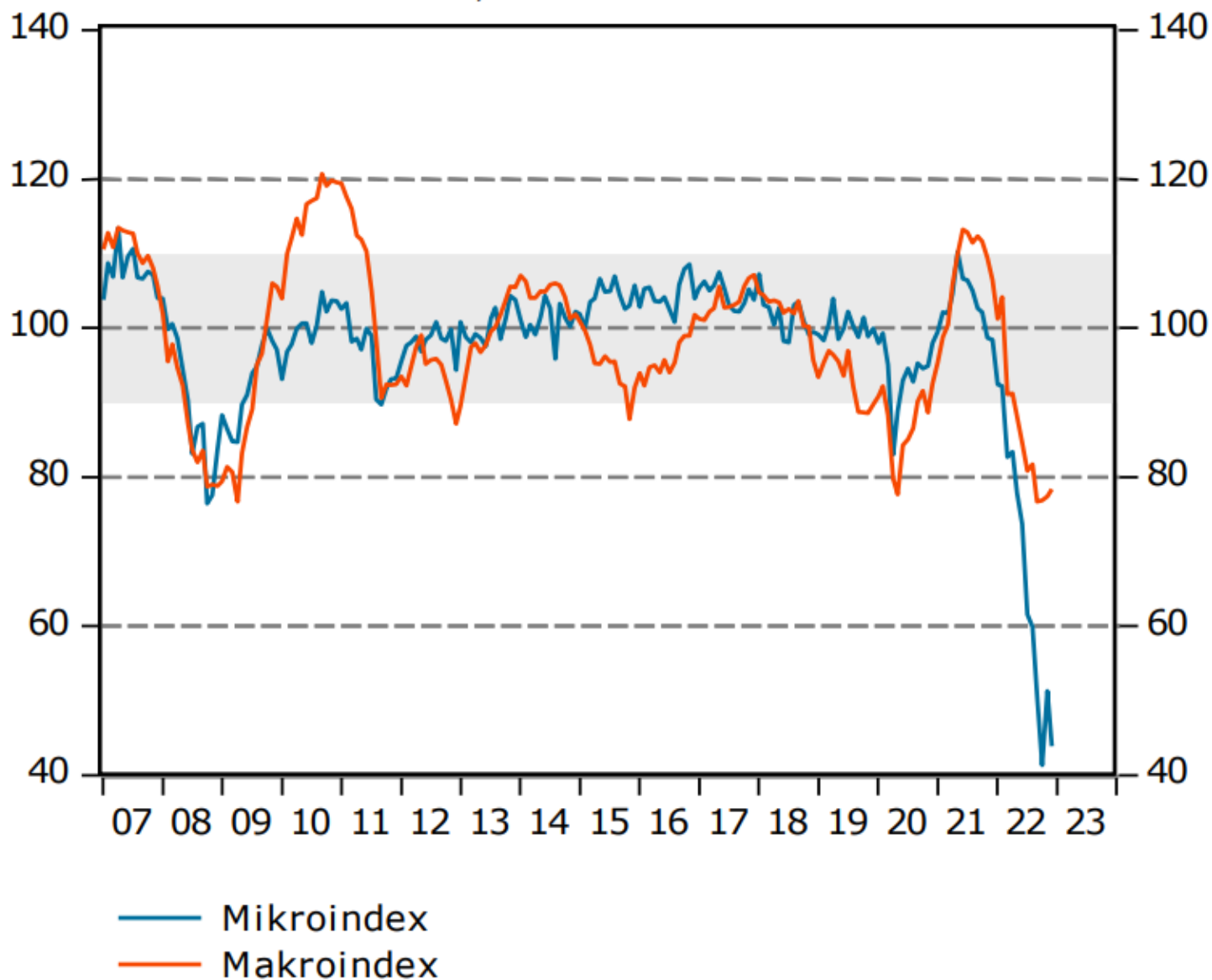
Boprisindikatorn per region

— Riket — Norrland — Svealand utom Sthlm — Stockholm — Västra Götaland — Östra Götaland — Skåne



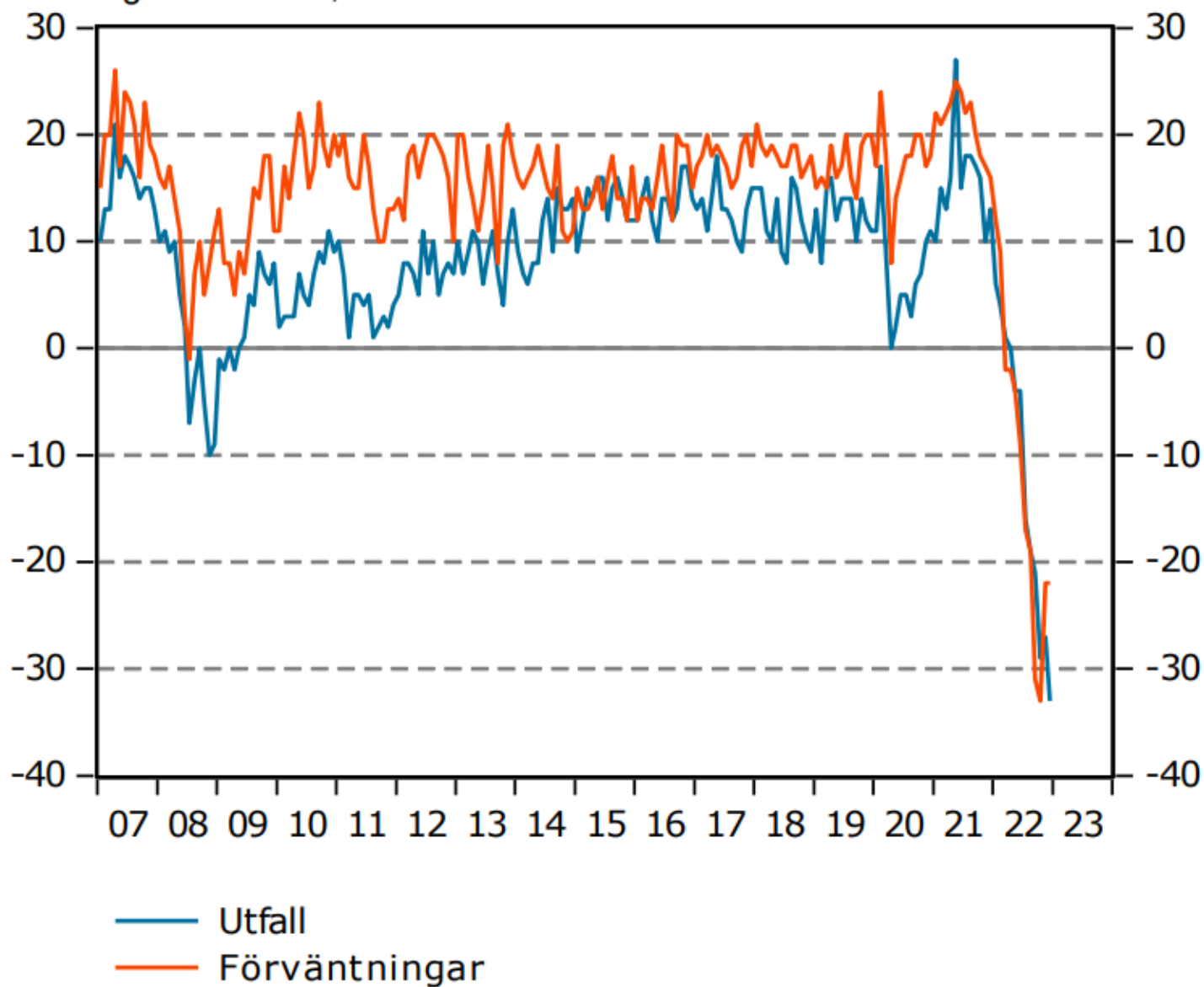
Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



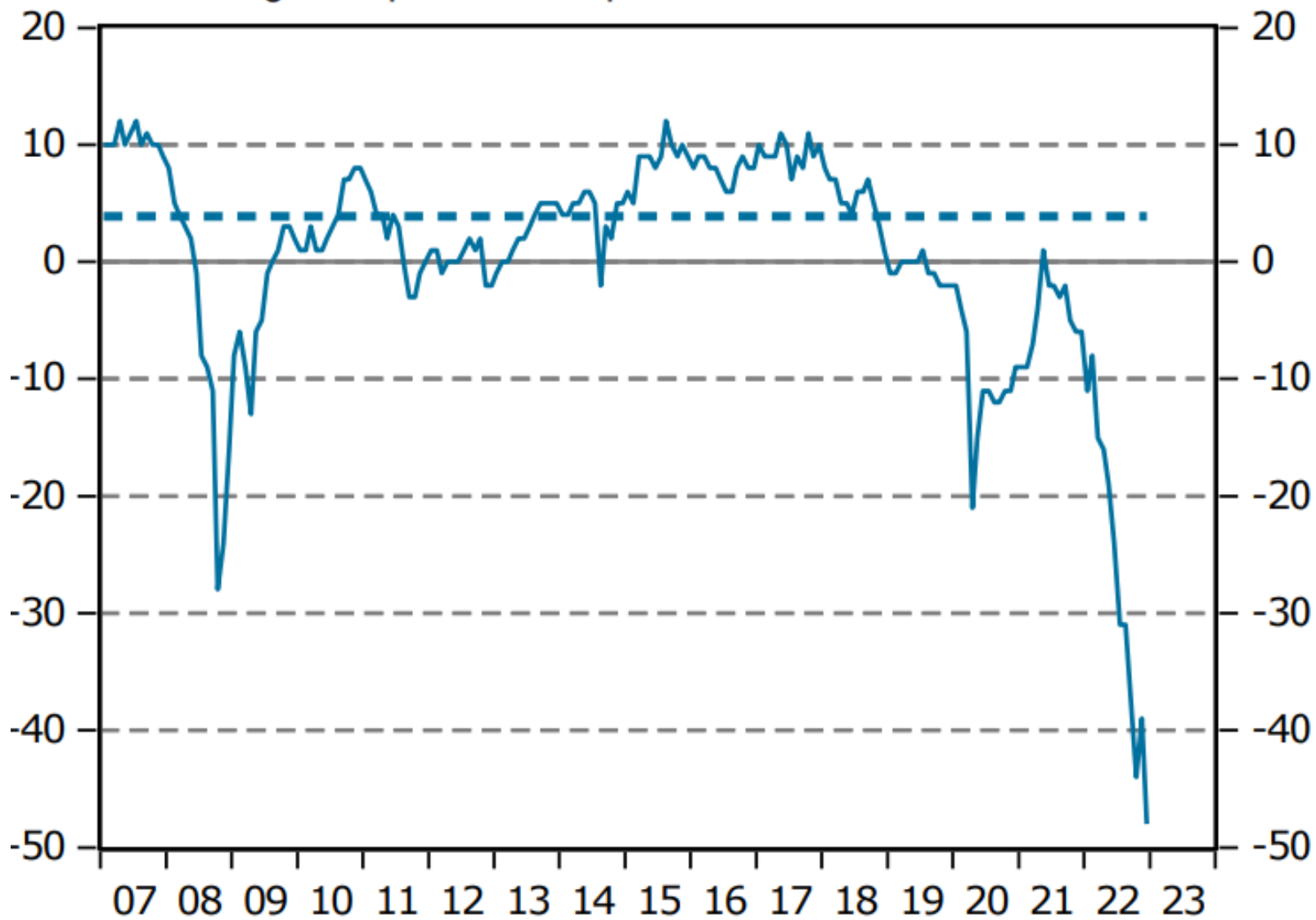
Hushåll

Egen ekonomi, netttotal



Hushåll

Inställning till kapitalvaruinköp, netttotal



Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

