



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 2023

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Stigande räntor urholkar hushållens köpkraft och lågkonjunkturen fördjupas nästa år, enligt en färsk prognos från Konjunkturinstitutet (KI).

En svag vändning uppåt kan skönjas under andra halvåret 2024, men det kommer att ta längre tid än så att få fart på Sverige igen, enligt KI.

"Det dröjer till 2026 innan svensk ekonomi är i konjunkturrell balans", skriver KI i rapporten Konjunkturläget. Svensk BNP väntas i år krympa 0,6 procent för att bara återhämta sig med 1 procent 2024, enligt KI:s ekonomer.

"Hög inflation och stigande räntor har urholkat hushållens köpkraft samtidigt som svag omvärldsefterfrågan slår mot exportnäringen. Det bidrar till att lågkonjunkturen fördjupas nästa år", skriver KI.



Stämningläget i svensk ekonomi är dystert – inte minst bland hushållen. De har bortsett från pandemivåren 2020 inte varit så deppiga som de är nu på tio år.

Mot strömmen går delar av tillverkningsindustrin, där vissa sektorer ser ökad produktion framför sig.

Barometerindikator för september från Konjunkturinstitutet (KI) stiger till 85,8 från 85,3.

"Med undantag för tillverkningsindustrin minskade dock alla sektorer i ekonomin", skriver KI i ett pressmeddelande.

Hushållens konfidensindikator föll 4,1 enheter till 83,7.

"Betydligt svagare läge än normalt", skriver KI.

Det som drar uppåt är tillverkningsindustrin, vars konfidensindikator ökade med 3,2 enheter till 100,1 i september.

"Bakom uppgången ligger framför allt högre förväntningar på den framtida produktionen.

Stämningläget är dock splittrat där investeringsvaruindustrin uppvisar ett starkt läge, samtidigt som insatsvaruindustrin uppvisar ett betydligt svagare läge än normalt", skriver KI.

Bygg- och anläggningsverksamheten uppvisar en negativ trend, med en konfidensindikator som sjunker 1,6 enheter till 95,4.

"Bakom nedgången ligger husbyggarnas betydligt svagare omdömen om orderstockens storlek", skriver KI.

Det pekar även nedåt inom detaljhandeln, vars konfidensindikator sjunker 4,1 enheter till 83,7.

"Detaljhandeln är den sektor i näringslivet där stämningläget är som svagast. Missnöjet är utbrett", skriver KI.

"Även tjänstesektorns konfidensindikator minskade i september och visar fortsatt på ett betydligt svagare läge än normalt", skriver KI.

Inte lika stort sug efter bolån

Hushållen är inte lika lånebenägna som förra året och väljer främst rörlig ränta när de tecknar nya lån. I augusti hade 75 procent av de nya avtalen rörlig ränta, enligt SCB.

"Effekten av högre räntenivåer blir alltmer påtaglig för hushållen", säger Tove Åkerrén, nationalekonom vid SCB, i ett pressmeddelande.

I mars i fjol tecknades 34 procent av de nya bolånen med rörlig ränta. I augusti i år hade alltså andelen stigit till 75 procent.

I augusti var det totala beloppet för nya bolån till hushållen 62 miljarder kronor, jämfört med 165 miljarder i mars 2022.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadspriserna i augusti för bostadsrätter var oförändrade i centrala Stockholm och sjönk med 1% för hela Stor-Stockholm. Villapriserna steg med 1 % under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik. SEB:s Boprisindikator sjönk i Stockholm med 10 enheter från plus 18 till plus 8.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Prisutvecklingen i Stockholm ligger i princip stil. Det är fortsatt köparens marknad då utbudet av vissa bostadsstolekar överstiger efterfrågan. Det är inte ovanligt att spekulanterna budar på flera lägenheter samtidigt vilket leder till osäkra budgivningar med lägre priser som följd.

Spekulanterna är också betydligt mer intresserade av föreningen ekonomi och fastighetens skick. Osäkerheten gällande räntan finns där fortfarande även om fler tror att räntetoppen är nära. Det har blivit något lättare att få säljare och köpare att mötas prismässigt.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Kunderna är fortsatt avvaktande i de flesta av våra projekt. Osäkerheten vart marknaden är på väg har inte lagt sig. Detta syns i SEB:s Boprisindikator som har vänt ner nu i september. Boven i dramat är ränte-

och konjunkturutvecklingen. Även om vi nu börjar närma oss räntetoppen är signalen från Riksbanken att en sänkning av räntan dröjer länge. Vi får även fler och fler signaler om att konjunkturen viker och att nedgången blir längre än vad tidigare som tidigare har spekulerats.

Efter sommaren har antalet intresseanmälningar och visningsbesökare varierat mellan projekten. Generellt har vi dock sett ett minskat inflöde av spekulanter de sista två veckorna i september. Vissa projekt har fortsatt bra intresse men avvaktande spekulanter. Andra projekt har få intressenter men de som är intresserade är seriösa och gör affär.

Projekt som har gjort en prisjustering för att möta marknaden har fått ett ökat intresse. Försäljningen tar dock, precis som på successionsmarknaden, lång tid. Köparna har ett stort utbud att välja bland och är selektiva. Även banken tar tid på sig och ställer inte sällan som krav att kunden säljer sitt nuvarande boende först innan de beviljas nytt lån till ett köp. Det gör att tillträdet behöver vara nära för att affär ska kunna komma till stånd. I vissa fall avråder banken kunden från att köpa nyproduktion. Främsta skälet till det är dåligt pålästa handläggare hos banken. Att tolka en ekonomisk plan kräver kunskap och erfarenhet. Det är inte sällan som vi som nyproduktionsmäklare får gå igenom kalkylen med kundens bankkontakt för att få till en affär.

Att på ett pedagogiskt sätt kunna förklara en ekonomisk plan är i dagens marknad avgörande. Här krävs det erfarenhet och kunskap för att köparen ska våga ta steget till ett köp.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i augusti för bostadsrätter steg i Centrala Göteborg med 1% och sjönk med 1 % i Stor-Göteborg. Villapriserna var oförändrade.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator sjönk med 23 enheter från plus 26 till plus 3.

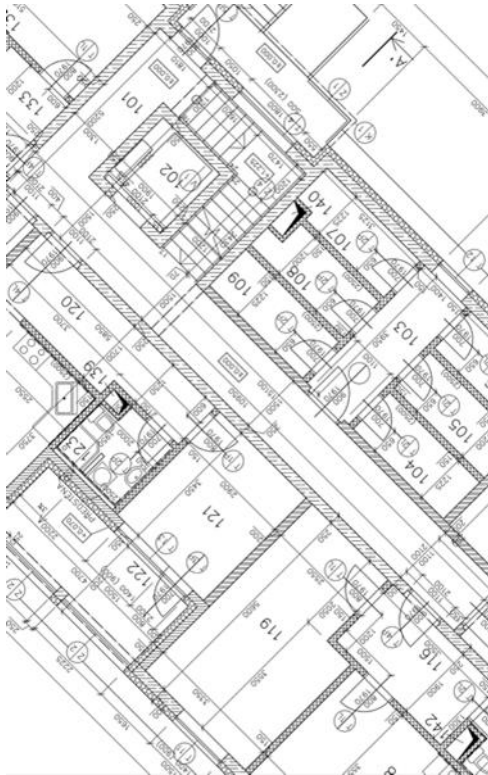


GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

En bostad till salu i Göteborgsområdet, ligger på Hemnet 22 dagar just nu, enligt statistik från Booli, om man jämför augusti 2022, då samma lägenhet låg till salu 19 dagar innan den såldes.

Budgivarna är 2,6 styck per försäljning, jämfört med 3 styck i augusti 2022.

Andel prissänkta bostäder ligger på 19 procent nu jämfört med 13,7 procent jämfört med augusti 2022.



Färsk statistik från Hemnet visar att Västra Götaland är det storstads-län där antalet bostadsförsäljningar minskat allra mest sedan förra året: minus 19 procent i augusti, jämfört med samma månad 2022. Enligt Erik Olssons fastighetsförmedling vill en tredjedel lägga mindre av konsumtionen på boendet nu än under pandemin, samtidigt som många i praktiken lägger mer än dubbelt så mycket på boendet om man jämför med förra våren om de bor kvar i samma bostad.

Spekulanterna har en fortsatt pressad betalningsförmåga. Den som köper bostadsrätt i dag får lägga 32 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader, i Göteborg är siffran 59 procent, uppger Artur Arques på Swedbank.

Bostadspriserna skiljer sig kraftigt åt beroende på vilket område bostaden ligger i. Prisstatistik för augusti 2023, gällande bostadsrätter i centrala Göteborg ligger medelpriset på 65 929 kr/kvm i Stor-Göteborg ligger medelpriset på 46 281 kr/kvm.

Gällande villor i Stor-Göteborg ligger medelpriset på 5 046 000 kr. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Bostäder med stort renoveringsbehov är mest svårsålda just nu och Villor som värms upp genom direktverkande el.

Känslan man får av människor man träffar och som går i bostadstankar är att många "väntar på att den här jobbiga tiden ska vara över".

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet av både nyproduktion som nästan är färdigställt för inflyttning är fortsatt högt i Göteborg.

De flesta säljer först och köper sedan. Vi har flera spekulanter som förbereder sig för att köpa en ny bostad, man jämför, ställer många frågor och går därefter hem och funderar. Man vill vara beredd och startklar när man fått sålt sitt befintliga boende och kan därför ta ett snabbt beslut, när väl den dagen kommer.

Vi ser två olika kundgrupper nu, dels den som förbereder sig och jämför olika objekt, dels den kundgruppen som har finansiering klar och kan ta ett snabbt beslut. Oftast är denna grupp etablerad på bostadsmarknaden och inte orolig för sin ekonomi, utan söker något som är bekvämt, spännande och roligt. Den gruppen som är ute och "spanar" och samlar på sig information och jämför olika erbjudanden från byggherrarna är svårare att greppa. Oftast får man inte tag på personen i efterhand, utan hen försvinner och går under jorden. På mötet eller visningen känns personen klockren och mycket intresserad och sänder tydliga köpsignaler.

Nu när många projekt nästan är färdigställda, så vill spekulanterna gå in och titta på lägenheten, dock är det inte alltid så positivt då lägenheten kan upplevas mörk och trång, då den inte är helt färdigställd. Byggställningar finns monterade på fasaden som gör lägenheten mörkare, inredningen är inte färdigmonterad och väggar inte målade. I detta läge kan det vara bättre att sälja på ritning och sälja på förväntningar i stället. När visningslägenheten är klar, då är det den bästa försäljningsplatsen att träffa spekulanterna på.

MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna var i augusti oförändrade i både Centrala Malmö och Stor-Malmö. Villapriserna sjönk med 1 % under samma period.

SEBs boprisindikator sjönk i Skåne från plus 18 till plus 10.



MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmöområdet är utbudet fortfarande högt och det högsta vi sett under de sex senaste åren. Allt fler personer väljer att sälja först och därmed ser vi ett högre utbud hela tiden då det publiceras fler bostäder än det säljs. Allt fler personer är mer avvaktande och väljer att jämföra allt fler bostäder jämfört med tidigare vilket leder till allt längre försäljningstider.

Riksbanken höjde styrräntan i september och flaggade även för kommande höjningar vilket kan leda till en dämpad tro om högre priser framöver.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

För nyproducerade bostäder är det fortsatt tufft. Utbudet är i stort sett oförändrat vilket tyder på att det inte säljs så många nyproducerade bostäder. Antalet dagar på Booli fortsätter att öka och vi ser även att antalet prissänkta bostäder har ökat den senaste månaden. Allt fler bostadsutvecklare väljer att varsla personal som ett resultat av den tuffa marknaden som lett till att många projekt blir framskjutna.

Prisstatistik BOSTADSRÄTTER, augusti 2023

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	- 1%	- 1%	± 0%	42 389
Centrala Stockholm	± 0%	+ 2%	+ 4%	106 296
Stor-Stockholm	- 1%	- 2%	+ 3%	64 027
Centrala Göteborg	+ 1%	+ 2%	- 2%	65 929
Stor-Göteborg	- 1%	± 0%	- 4%	46 281
Centrala Malmö	± 0%	+ 2%	- 1%	38 131
Stor-Malmö	± 0%	+ 3%	- 3%	34 858

SVENSK MÄKLARSTATISTIK – VILLAPRISERNA OFÖRÄNDRADE MEDAN BOSTADSRÄTTERNA MINSKADE I AUGUSTI

Under augusti var priserna på villor oförändrade medan bostadsrättspriserna minskade med -1%. Prisutvecklingen på årsbasis är nu 0% för bostadsrätter och -8% för villor. Detta visar de senaste mätningarna från Svensk Mäklarstatistik.

Riket
Bostadsrätter

1 mån 3 mån 12 mån
-0.6% -1.0% -0.5%



Krkvsm

Uppdaterad: 08 september 2023

Prisstatistik VILLOR, augusti 2023

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	± 0%	+ 2%	- 8%	3 431 000
Stor-Stockholm	+ 1%	+ 1%	- 5%	6 345 000
Stor-Göteborg	± 0%	+ 2%	- 8%	5 046 000
Stor-Malmö	- 1%	± 0%	- 9%	4 668 000

Riket
Villor

1 mån 3 mån 12 mån
+0.4% +1.7% -8.3%



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.

Bostadsrätter

I centrala Göteborg ökade priserna med +1% medan de var oförändrade i centrala Stockholm och i Malmö-området. Prisnedgång på -1% noterades i Storgöteborg och i Storstockholm. På årsbasis varierar prisförändringarna från +4% i centrala Stockholm till -4% i Storgöteborg. Årsutvecklingen bland länen varierar från +4% i Jämtland till -14% i Östergötland, säger Hans Flink, Affärsutvecklingschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

Under augusti ökade priserna i Storstockholm med +1%. I Storgöteborg var priserna oförändrade medan de gick ned med -1% i Stormalmö. På årsbasis har priserna minskat med mellan -5% i Storstockholm till -9% i Stormalmö. Bland länen varierar prisutveckling på årsbasis mellan -2% i Norrbotten till -14% i Södermanland, säger Hans Flink.

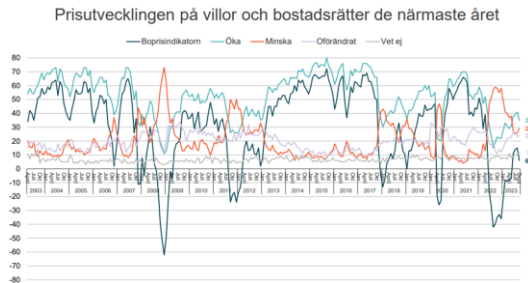
Marknaden

Priserna på både bostadsrätter och villor har ökat något sedan årsskiftet och har återhämtat en del av den stora prisnedgången 2022. Jämfört med toppnoteringarna i mars/april förra året ligger bostadsrättspriserna på riksnivå nu på -10% och villapriserna på -11%. Under sommarmånaderna juni-augusti såldes 22 100 bostadsrätter och 13 000 villor vilket är -7% färre än samma period förra året, avslutar Hans Flink.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - BOPRISFÖRVÄNTNINGARNA VÄNDER NER INFÖR HÖSTEN

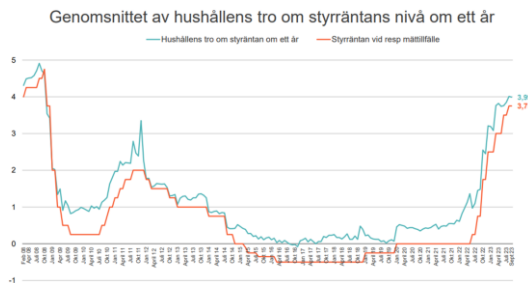
SEB:s Boprisindikator minskar med 9 enheter i september, från plus 15 till plus 6. På regional nivå ligger indikatorn mellan 0 och plus 15 enheter. Hushållens förväntningar på styrräntans nivå om ett år minskar från föregående månad och ligger nu på 3,99 procent, vilket är en nedgång med 0,02

procentenheter. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor minskar från 8 procent till 7 procent. Det visar månadens Boprisindikator.



Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ligger den här månaden på 35 procent, vilket är en minskning med 6 enheter jämfört med förra månaden. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser ökar med 3 enheter till 29 procent. Andelen som tror på oförändrade priser ökar med 1 enhet till 24 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 plus 6, vilket är en minskning med 9 enheter från förra månaden.

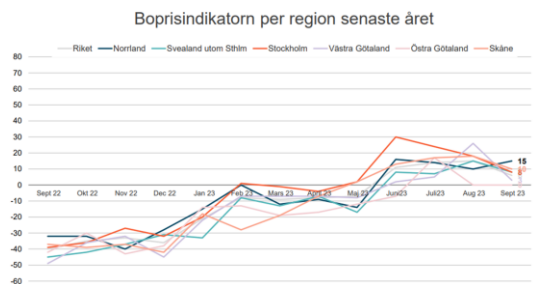
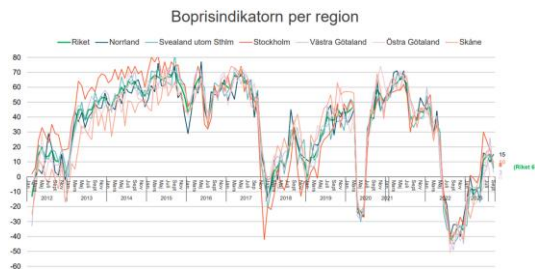
– Länge har boprisförväntningarna trotsat den ekonomiska utvecklingen men till slut kom den väntade nedgången. Den här månaden verkar den ekonomiska verkligheten och ett kyligt mottagande av den stora visningshelgen fått hushållen att dämpa sin framtidstro något. I höst väntar en räntetopp, svajiga elpriser och fortsatt urholkade plånböcker vilket samlat talar för en dämpad men också osäker boprisutveckling, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.



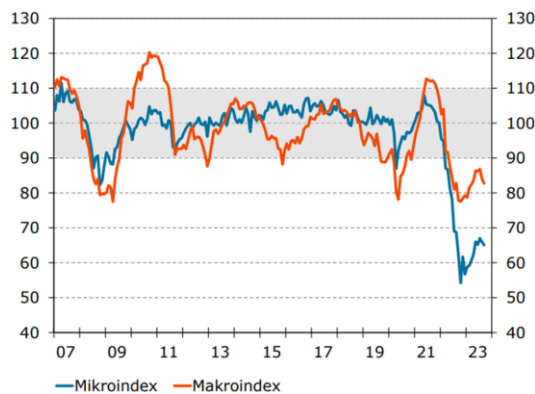
Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 3,99 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens styrränta om ett år svarar de i genomsnitt att styrräntan kommer att ligga på 3,99 procent. Det är en minskning med 0,02 procentenheter från föregående månad.

– Hushållen verkar ställa in sig på en räntetopp på 4 procent vilket innebär att den värsta ränteomställningen ligger bakom dem. Men det är för tidigt att ropa faran över. Många hushåll har aldrig tidigare upplevt dagens räntemiljö och kommer därför behöva ta höjd för det i sin privatekonomi och förbereda sig på att övervintra, säger Américo Fernández.



Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



7 procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina bolån 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 på 26 procent och andelen som har bunden ränta minskar med 1 enhet till 25 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta minskar med 2 enheter till 16 procent.

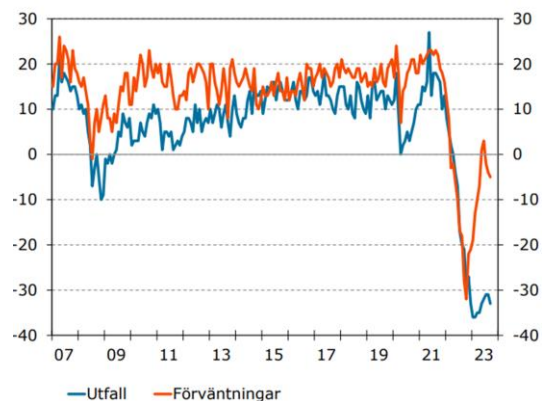
Boprisindikatorn åt olika håll i regionerna

Boprisindikatorn sjunker i fyra av regionerna, stiger i en och ligger kvar på samma nivå i en. I Västra Götaland minskar indikatorn med 23 enheter från plus 26 till plus 3 och i Stockholm minskar indikatorn med 10 enheter från plus 18 till plus 8. I Skåne och Svealand utom Stockholm minskar indikatorn med 8 respektive 7 enheter från plus 18 till plus 10 respektive plus 15 till plus 8. I Östra Götaland ligger indikatorn kvar på 0 enheter medan den stiger med 5 enheter i Norrland, från plus 10 till plus 15.

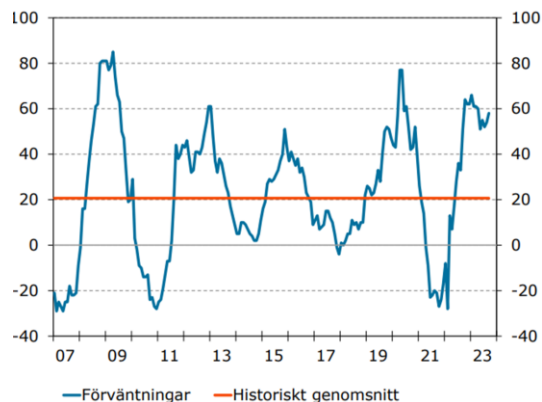
HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - DYSTRA HUSHÅLL VÄNTAR SIG ÖKAD ARBETSLÖSHET

Hushållens konfidensindikator sjönk för tredje månaden i rad. Denna gång med 1,5 enheter till 69,1. Konfidensindikatorn ligger därmed fortsatt på en mycket låg nivå i ett historiskt perspektiv. Samtliga i indikatorn ingående frågor bidrar till nedgången. De frågor som bidrar mest till indikatorns låga nivå är synen på kapitalvaruköp i nuläget samt hushållets ekonomiska utveckling de senaste tolv månaderna.

Hushålllets ekonomi, netttotal



Arbetslösheten på tolv månaders sikt, netttotal



Det är inte bara synen på hushållens ekonomiska utveckling de senaste tolv månaderna som är negativ, även hushållens förväntningarna på tolv månaders sikt sjönk ytterligare något. Mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på sin egen ekonomi, minskade med 0,9 enheter till 65,0.

Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på Sveriges ekonomi, sjönk med 1,3 enheter till 82,7. Hushållen uppger i högre utsträckning än i augusti att ekonomin i Sverige försämrats de senaste tolv månaderna. Även förväntningarna på ekonomin i Sverige de kommande tolv månaderna har blivit något mer pessimistiska. Här skiljer det sig dock något åt mellan kvinnor och män. Kvinnorna är något mindre pessimistiska jämfört med augusti medan männen har blivit mer pessimistiska.

Förväntningarna på arbetslöshetens utveckling har blivit än mer pessimistiska och det är fortsatt jämförelsevis många hushåll som tror att arbetslösheten kommer att öka under de kommande tolv månaderna. I jämförelse med de senaste tolv månaderna bedöms risken att själv bli arbetslös ha minskat något sedan augusti.

Andelen hushåll som uppger att de sparar i nuläget är betydligt högre än normalt. Knappt tre av fyra hushåll uppger att de sparar. Hushållen uppger även i mycket stor utsträckning att det mot bakgrund av det allmänna ekonomiska läget just nu är fördelaktigt att spara, vilket även inkluderar att amortera.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt sjönk, från 7,4 procent i augusti till 7,1 procent i september. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan steg på ett års sikt men sjönk något på två respektive fem års sikt.



100% Nyproduktion

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

Prisstatistik BOSTADSRÄTTER, augusti 2023

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	- 1%	- 1%	± 0%	42 389
Centrala Stockholm	± 0%	+ 2%	+ 4%	106 296
Stor-Stockholm	- 1%	- 2%	+ 3%	64 027
Centrala Göteborg	+ 1%	+ 2%	- 2%	65 929
Stor-Göteborg	- 1%	± 0%	- 4%	46 281
Centrala Malmö	± 0%	+ 2%	- 1%	38 131
Stor-Malmö	± 0%	+ 3%	- 3%	34 858

Riket

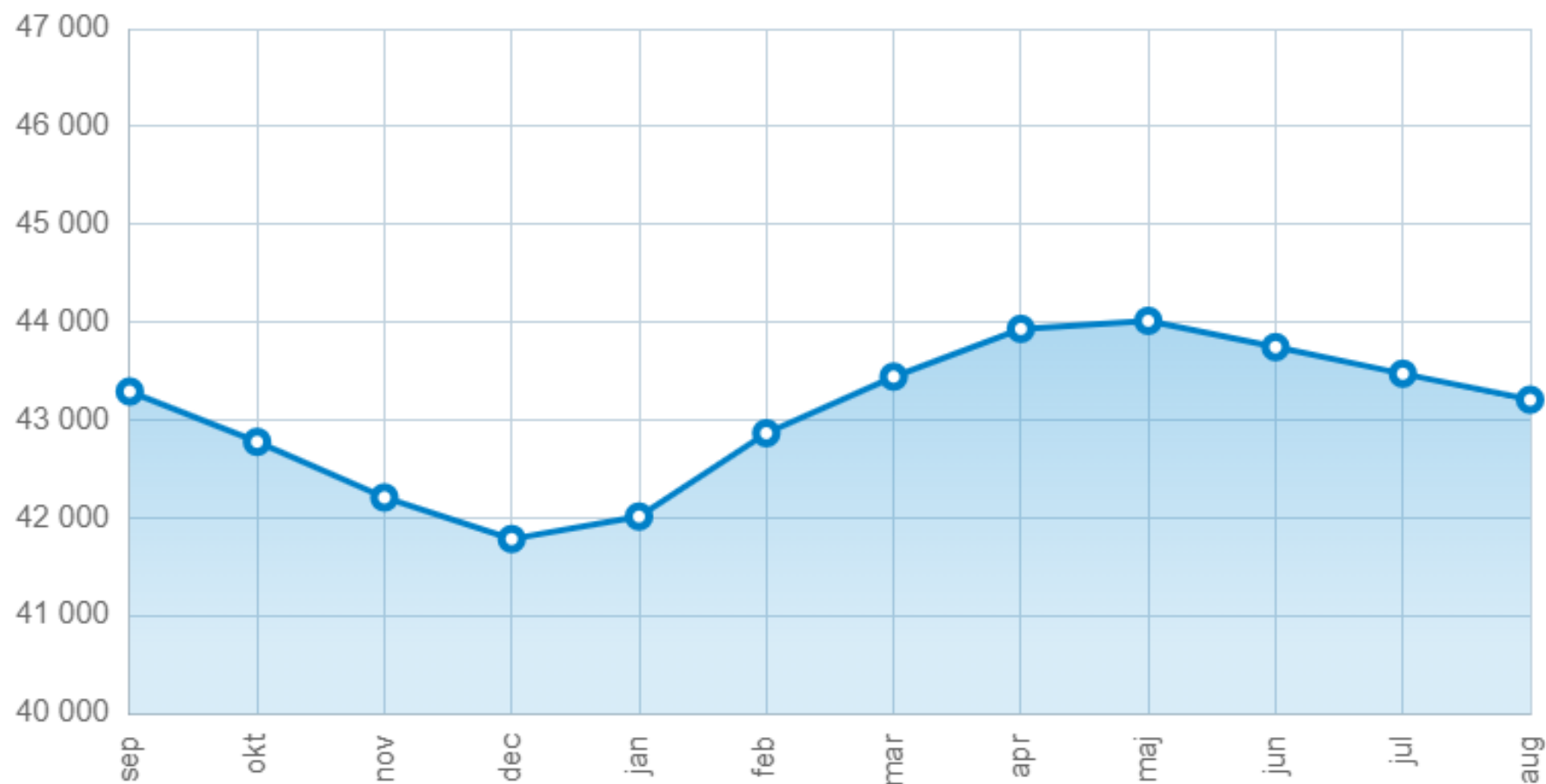
Bostadsrätter

1 mån

3 mån

12 mån

-0.6% -1.0% -0.5%



Kr/kvm

Uppdaterad: 08 september 2023

Prisstatistik VILLOR, augusti 2023

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	± 0%	+ 2%	- 8%	3 431 000
Stor-Stockholm	+ 1%	+ 1%	- 5%	6 345 000
Stor-Göteborg	± 0%	+ 2%	- 8%	5 046 000
Stor-Malmö	- 1%	± 0%	- 9%	4 868 000

Riket

 Villor

1 mån

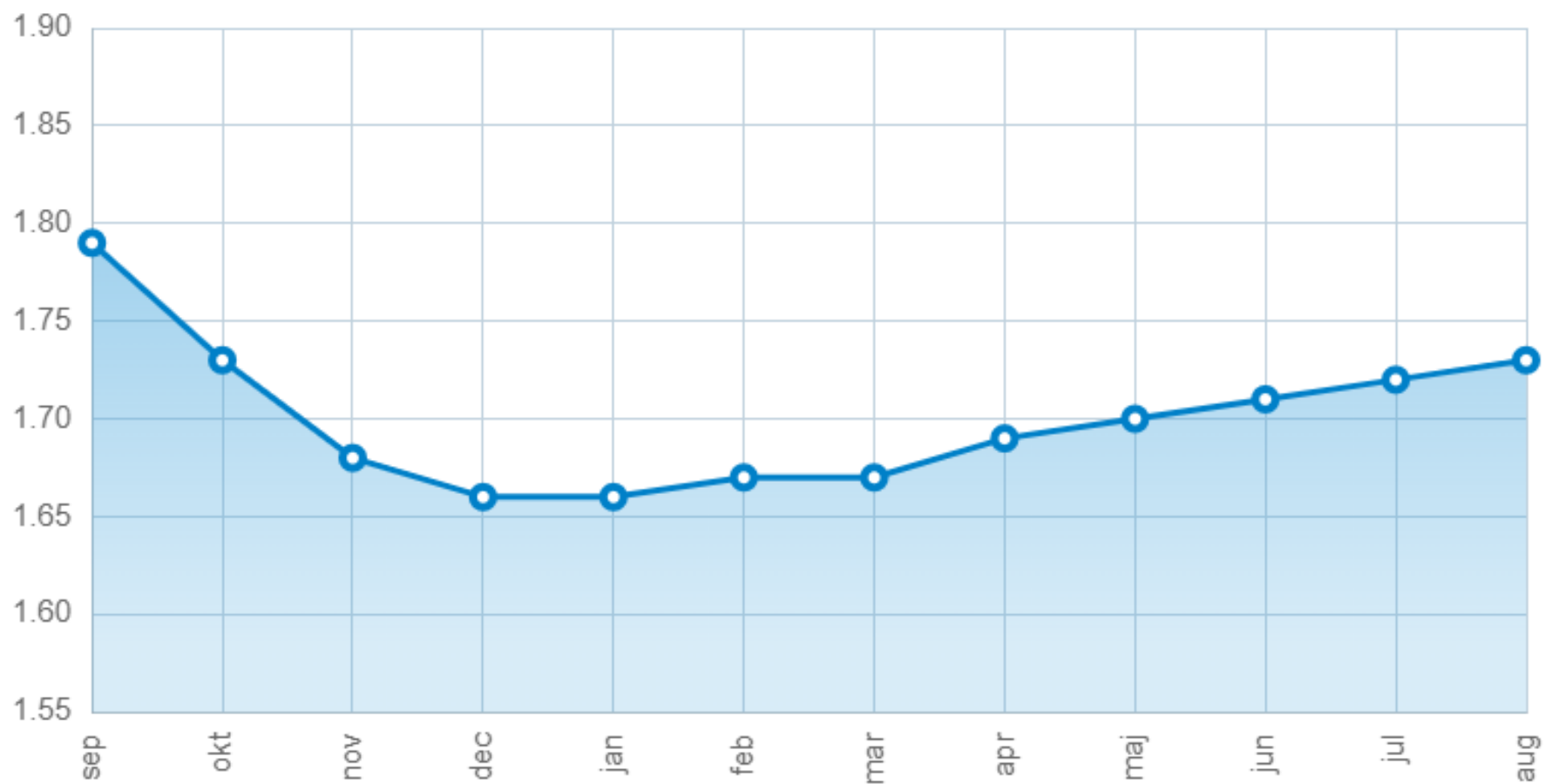
3 mån

12 mån

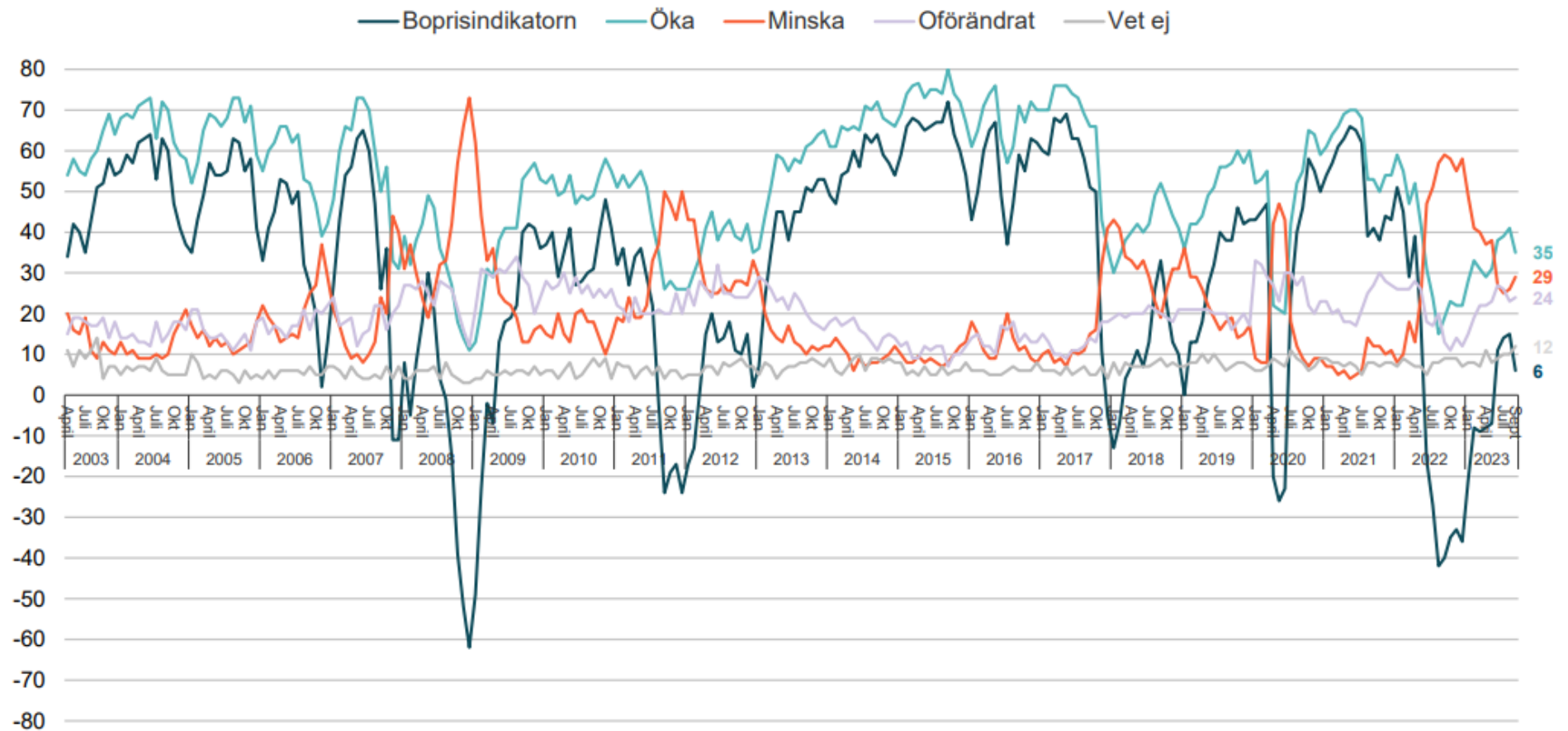
+0.4%

+1.7%

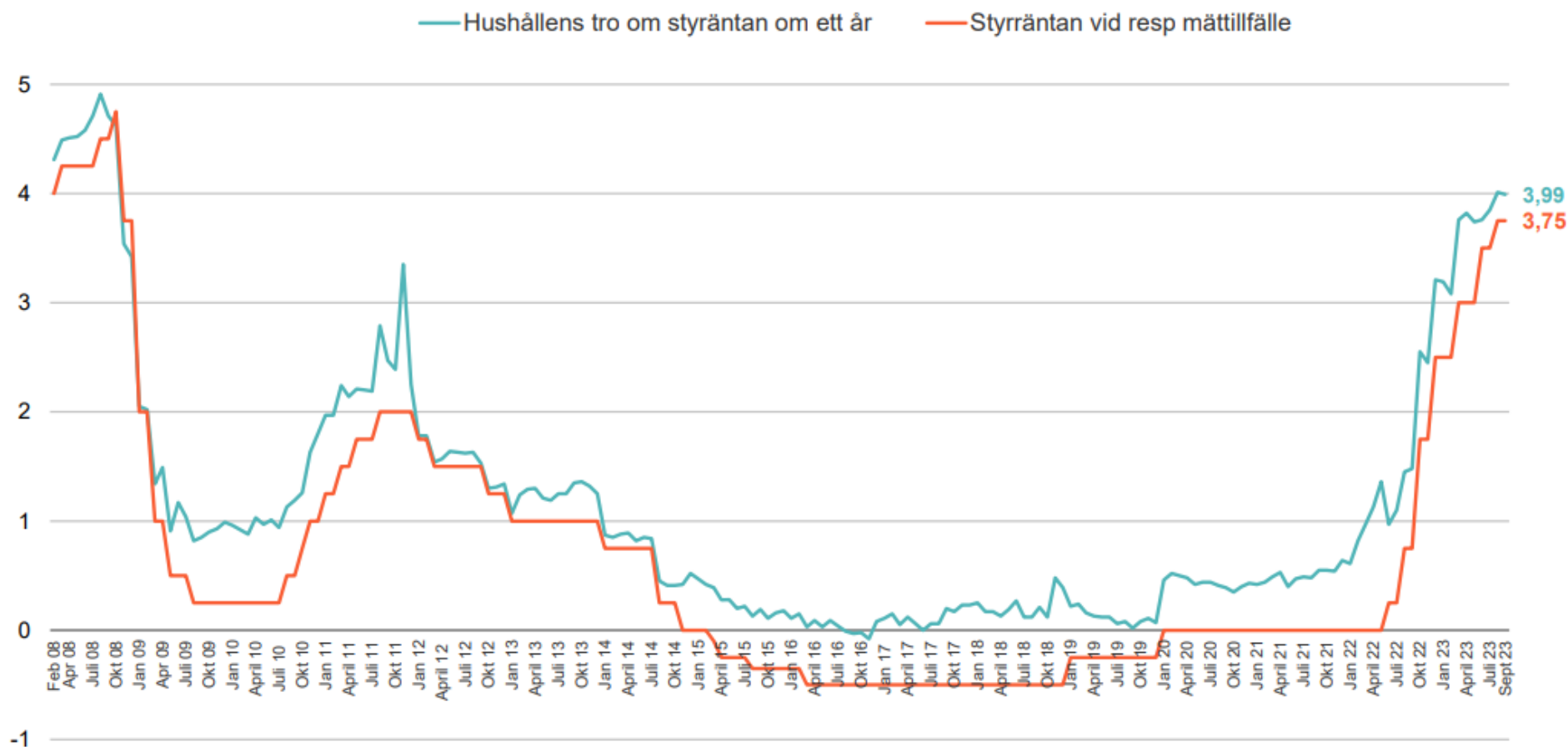
-8.3%



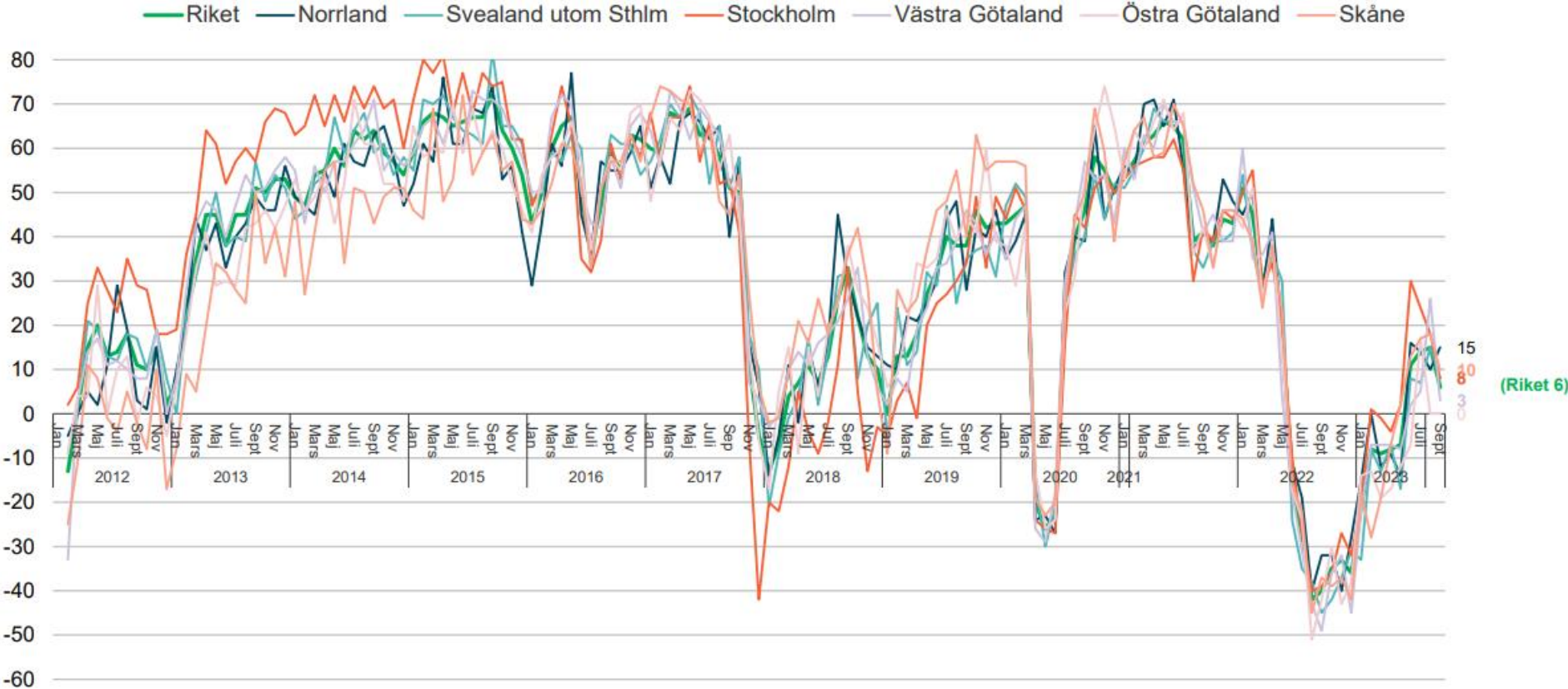
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



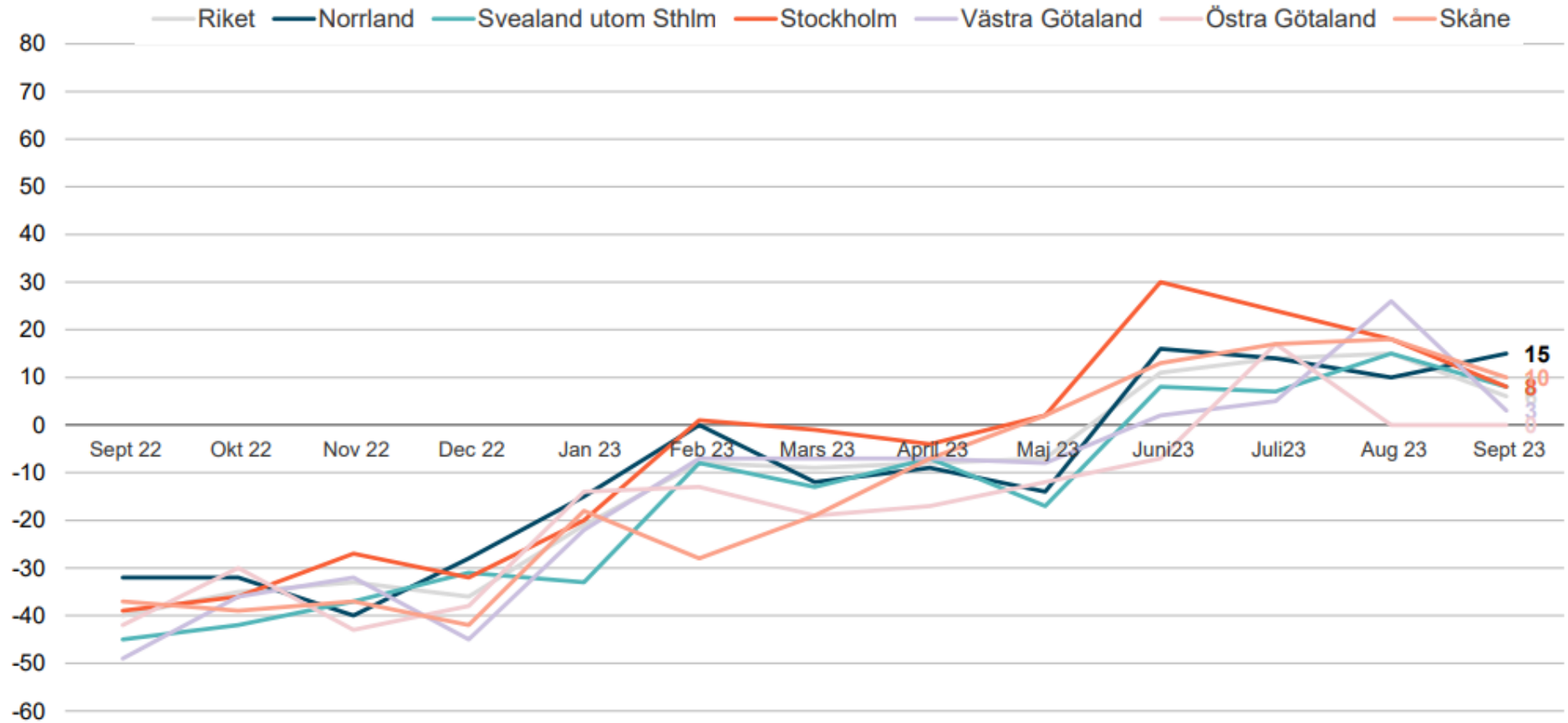
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



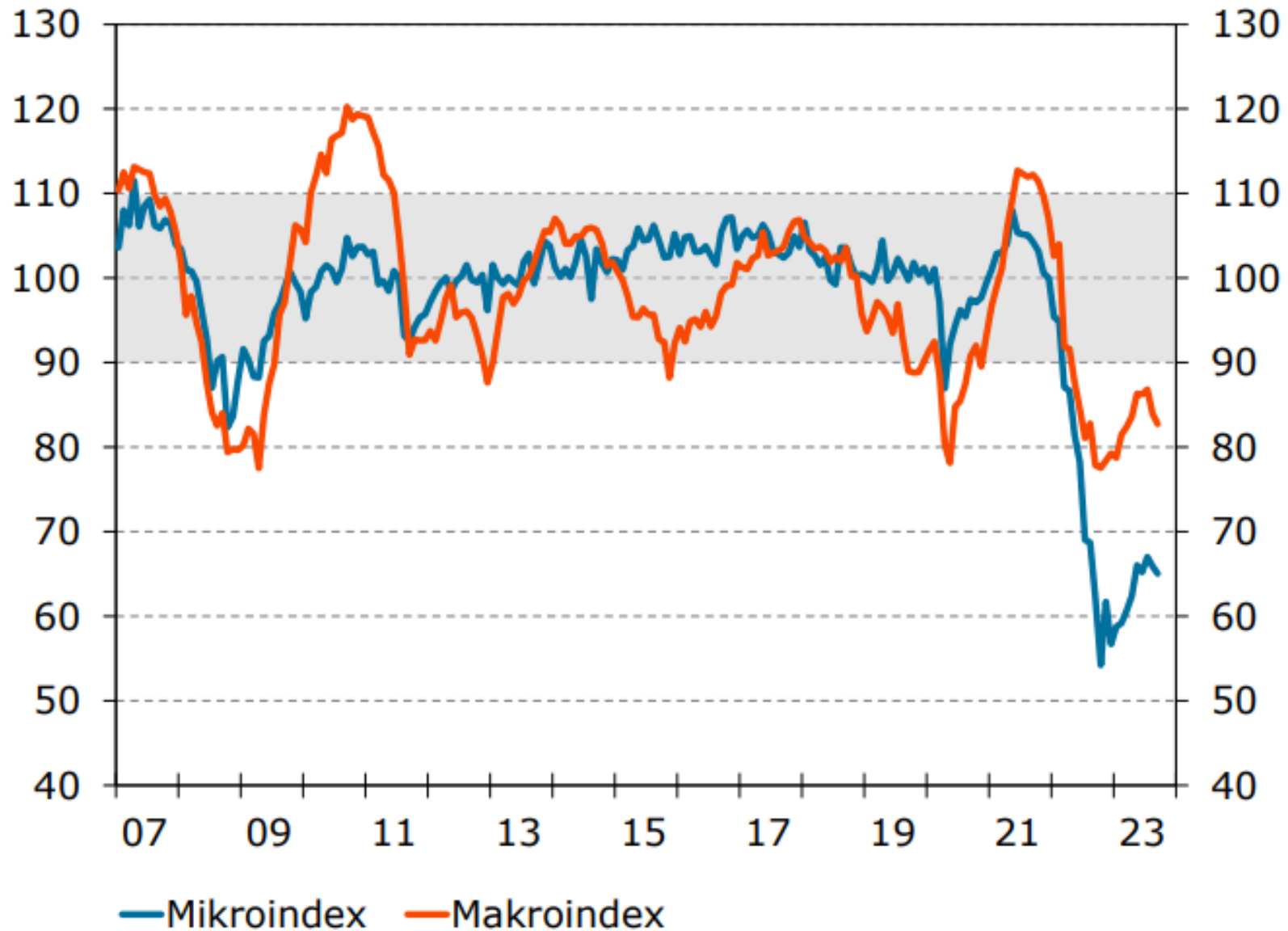
Boprisindikatorn per region



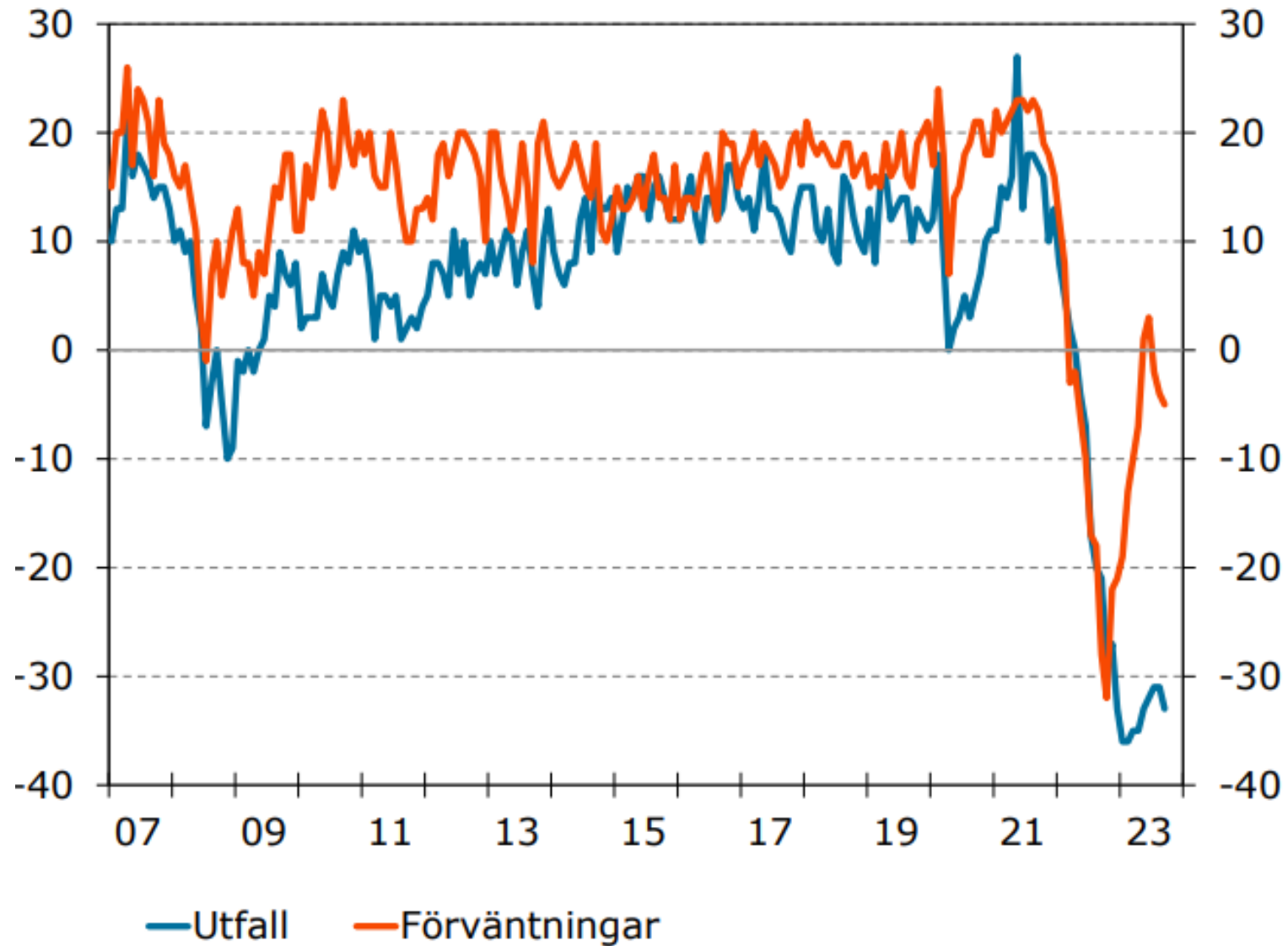
Boprisindikatorn per region senaste året



Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, netttotal



Arbetslösheten på tolv månaders sikt, netttotal

