



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för oktober. 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.

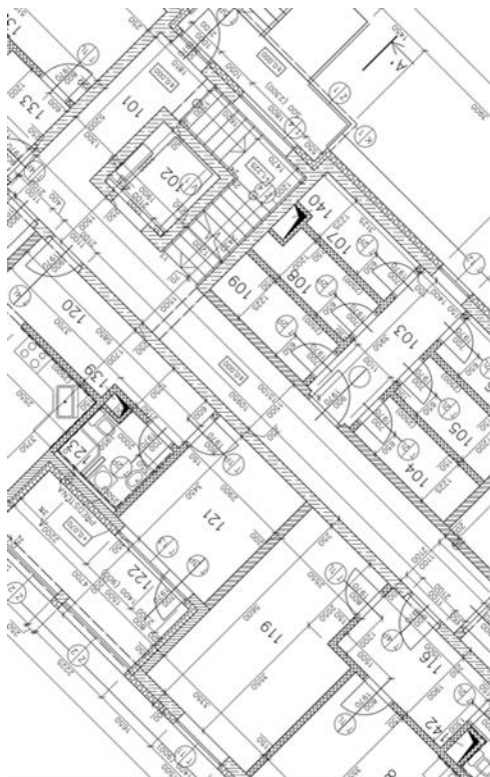
MARKNADSRAPPORT OKTOBER 2023

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

SEB bedömer att Riksbanken har höjt färdigt

Inflationstakten i Sverige uppgick till 4,0 procent i september medan den så kallade kärninflationstakten kom in på 6,9 procent. Siffrorna var över både marknadens och Riksbankens förväntningar, men i ett marknadsbrev håller SEB fast vid sin prognos att Riksbanken höjt färdigt och att styrräntan lämnas oförändrad på 4,00 procent.

"KPIF exklusive energi var visserligen hela 0,3 procentenheter högre än vår prognos, men drygt två tredjedelar av avvikelsen relativt vår prognos förklaras av högre grönsakspriser och volatila utrikesresor. Även om stora delar av dessa prishöjningar inte reverseras i närtid återspeglar de inte en starkare underliggande trend", skriver SEB i marknadsbrevet som går under namnet Ögat.



Ytterligare en faktor som talar för att Riksbanken sitter still i räntebåten i november är enligt SEB att flera andra centralbanker signalerar att man antingen är klar med höjningarna eller i alla fall kommer ta en paus.

"Risken för en höjning är förstås ändå inte obetydlig och de 16 punkter som marknaden "prisar in" just nu är inte särskilt många punkter högre än vad som är rimligt", skriver banken.

Riksbanken har dock inte enbart höjt räntan i rask takt. Under 2023 har den svenska centralbanken även ägnat sig så kallade kvantitativa åtstramningar genom att sälja obligationer. Takten i dessa ökade enligt SEB vid mötet i juni och ligger nu på 5 miljarder kronor per månad.

"Vi ser liksom tidigare en möjlighet för Riksbanken att strama åt ytterligare via kvantitativa åtgärder, bland annat eftersom dessa har större effekt på längre löptider medan hushållen på grund av stor andel rörliga lån är mer känsliga för förändringar i korta räntor. Prognosen är att Riksbanken vid sitt nästa möte 23 november utökar obligationsförsäljningarna ytterligare", skriver SEB i marknadsbrevet.

Hoppet om en kortvarig räntetopp har börjat svalna

Riksbankschefen Erik Thedéens budskap till hushållen är att räntebanan kommer mer se ut som Taffelberget och inte Matterhorn, dvs en mer utdragen räntetopp istället för en snabb uppgång som följs av en snabb nedgång.

Trots en höjd ränta från 0 till 4 procent vilket har gett en dramatisk ökning av bostadskostnaderna har vi inte sett något radikalt tapp i konsumtionen. Enligt Thedéén finns det två förklaringar till att hushållen ändå vågar att konsumera så pass mycket under sådana här omständigheter:

– Det ena är att det fanns och byggdes upp ett stort sparande. Det andra är att jobbmaknaden varit mycket starkare än vi kunnat tro, vilket gör att hushållen vågat ta av sitt sparande för man är säker på att behålla jobbet.

– Möjligtvis har hushållen varit för optimistiska om hur snabbt räntan ska komma ned, och det är ett viktigt budskap att räntorna kan ligga kvar på ganska hög nivå under relativt lång tid. Men det är osäkert.

Fler bostäder säljs under utgångspris

Trots ett rekordhøgt utbud av bostäder till salu är antalet försäljningar få. Ny statistik från Hemnet visar på stigande utgångspriser – samtidigt som allt fler bostäder säljs under utgångspriset.

I september fortsatte bomarknaden visa på stabilitet, med stigande slutpriser för både villor och lägenheter sammantaget i landet. Lägenheter som publicerades i september hade i genomsnitt ett utgångspris på motsvarande 44 700 kronor per kvadratmeter. Det är den högsta nivån sedan maj 2022, och den tredje högsta noterade månadssiffran någonsin. Jämfört med augusti är det en ökning med 2 procent, och en ökning med 4 procent jämfört med september i fjol.

Genomsnittligt utgångspris och andel sålda bostäder under utgångspris, september			
Kommun och bostadstyp	Genomsnittligt utgångspris	Årstakt (förändring jämför med motsvarande månad förra året)	Andel sålda under utgångspris
Lägenheter Göteborg	49 909 kr/kvm	+1%	40%
Lägenheter Malmö	36 002 kr/kvm	+1%	60%
Lägenheter Stockholm	79 545 kr/kvm	+2%	18%
Lägenheter Riket	44 668 kr/kvm	+4%	39%
Villor Riket	3,9 MSEK	+2%	49%

För villor ökade utgångspriserna med 2,7 procent jämfört med augusti, och 1,5 procent i årstakt. Det genomsnittliga utgångspriset för villor publicerade i september var 3,9 miljoner kronor. September blir därmed den första månaden på ett år där det genomsnittliga utgångspriset överstiger samma månad föregående år.

Samtidigt som utgångspriserna stigit, har det också blivit väsentligt vanligare att bostäder säljs under utgångspriset. I september såldes 39 procent av lägenheterna, och 49 procent av villorna under utgångspris. Det kan jämföras med siffrorna under pandemin, när bostadsmaknaden var som hetast. Då såldes endast 10 procent av lägenheterna, och 15 procent av villorna under utgångspris.



Av storstäderna sticker Malmö ut sett till andel som säljs under utgångspris. I september såldes där 60 procent av lägenheterna under det satta utgångspriset.

– Det är tydligt vilken förändrad marknad vi är i nu, med stigande utgångspriser samtidigt som allt fler bostäder säljs under utgångspris. Som köpare på dagens marknad är detta något som är viktigt att ha med sig, säger Hemnets marknadsanalytiker Erik Holmberg.

– Vi har inte längre en situation med intensiva budgivningar. Snarare är vi i ett läge där utgångspriset generellt är högt och köparna ofta har möjlighet att få till ett avslut med ett bud under säljarnas förväntan.

Samtidigt ger de höga utgångspriserna och de fortsatt låga säljvolymerna en tydlig bild av hur svårt det är för köpare och säljare att komma överens prismässigt på dagens marknad, menar Holmberg.

Säljare har för höga förväntningar

Bostadssäljare i Stockholm har lika höga förväntningar nu som de hade när priserna var som högst. Det visar SBAB:s Mäklarbarometer.

Säljare i landets tre storstadsregioner förväntar sig mer pengar än köparna är villiga att ge.

Konsekvensen blir rekordlåg omsättning med ett utbud ingen vill köpa, visar Mäklarbarometern från SBAB. Säljarna vill nu sälja först och köpa sedan, enligt undersökningen.

Det har fått till följd att dubbelt så många mäklare i dag tror att bostadspriserna sjunker jämfört med förra kvartalet.

Tabell 1. Säljarna och köparnas förväntningar på priset

Upplever du att säljarna vill sälja till det pris som köparna är beredda att betala?	Totalt	Stockholm	Göteborg	Malmö
Ja, säljare och köpare kommer överens	32%	29%	60%	15%
Nej, säljarna förväntar sig mer	65%	67%	36%	82%
Vet ej	4%	4%	3%	3%

Källa: Mäklarbarometern SBAB. Not: Frågan avser både lägenheter och småhus. Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

KÄLLA: SBAB

Omsättningen av bostäder i Sverige är 30 procent lägre än för två år sedan, samtidigt som utbudet är närmare 50 procent högre. Mäklarna väntar sig också att utbudet växer, noterar SBAB i sin barometer.



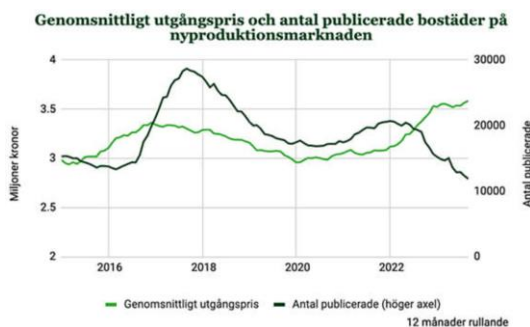
Nästan två tredjedelar av mäklarna i storstadsregionerna uppger att säljarna inte vill sälja till det pris köparna är beredda att betala.

– Att säljarna inte vill göra affär på den prinsnivå som spekulanterna är beredda att betala förklarar den rekordlåga omsättningen på bostadsmarknaden och det stora utbudet av bostäder, säger Linda Hasselvik, privat- och boendekononom på SBAB, i en kommentar.

– Mäklarna tror också att utbudet kommer att öka ytterligare vilket kan vara ett tecken på att de inte tror att säljarna kommer sänka sina förväntningar i närtid. Om så blir fallet kommer antalet bostadsaffärer även framgent att vara få jämfört med före prisnedgången.

Göteborg går dock mot strömmen. En majoritet av mäklarna uppger att köpare och säljare möts där.

– Det syns inte i antalet affärer ännu men kan tyda på att ett skifte är att vänta under årets sista kvartal, och det ska bli intressant att följa, säger Linda Hasselvik.



Stora utmaningar för nyproduktion

Marknadsläget gör att aktiviteten för nyproduktion är fortsatt låg. Under det tredje kvartalet i år publicerades drygt 2 016 nyproduktionsbostäder på Hemnet, vilket är den lägsta nivån för ett enskilt kvartal sedan 2013. Det visar nya siffror från Hemnet.

Byggandet av nya bostäder minskar och syns tydligt i antalet nyproducerade bostäder som publicerats på Hemnet. Jämfört med motsvarande kvartal förra året publicerades det 33 procent färre nyproducerade bostäder under det senaste kvartalet. Jämfört med 2016, den period då det

publicerades som flest nyproducerade bostäder, har antalet nu minskat med 74 procent. Detta sett till de kvartal som hade flest publicerade annonser under den perioden.

Även antalet försäljningar av nyproducerade bostäder är historiskt låg. Under den senaste 12-månadersperioden har totalt 2 593 bostäder registrerats som mäklarsålda. Siffran kan jämföras med över 9 184 under motsvarande kvartal för två år sedan, och är en minskning på över 70 procent.

Dock har utgångspriserna fortfarande inte justerats på nyproduktionsmarknaden, utan ligger fortsatt på rekordhög nivåer. Genomsnittspriset för en nyproducerad bostad publicerad i september i år var 3,9 mkr, en siffra som kan jämföras med 3,6 mkr för samma månad förra året. Det är en ökning på 6 procent. Motsvarande ökning i kvadratmeterpris för nyproducerade lägenheter var 7 procent.

– Det är uppenbart att de stora utmaningarna på nyproduktionsmarknaden fortsätter. Vi märker av att allt fler projekt pausas samtidigt som prisnivåerna på det som publiceras fortsätter ligga på historiskt höga nivåer, säger Hemnets marknadsanalytiker Erik Holmberg.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

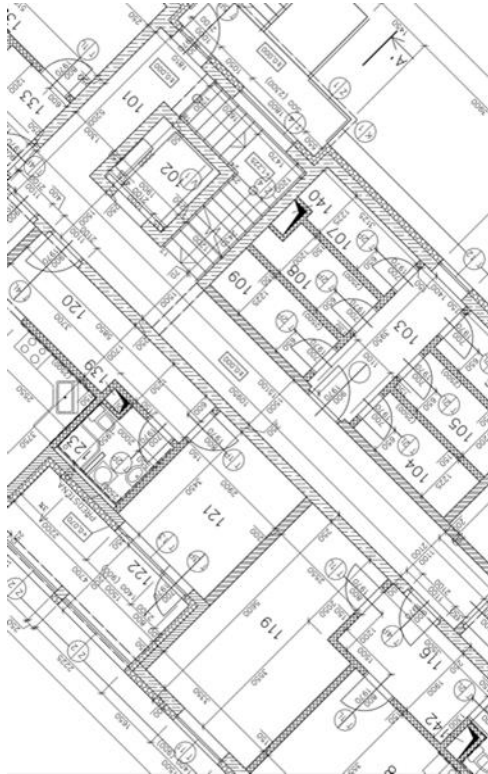
Bostadspriserna i september för bostadsrätter var oförändrade i hela Storstockholm och sjönk med -1% för Centrala Stockholm. Villapriserna sjönk med -1% under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik. SEB:s Boprisindikator sjönk i Stockholm med 10 enheter från plus 18 till plus 8.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Bostadsmarknaden i Stockholm har blivit än mer avvaktande under oktober. Just nu pågår något av ett chickenrace på bostadsmarknaden i Stockholm. Köparna förväntar sig lägre priser och säljarna vill inte sänka priserna till köparnas förväntningsnivå.

De flesta behöver sälja sin bostad först för att sedan köpa nytt. När de har sålt hoppas de på att kunna köpa till ett attraktivt pris. Säljarna är dock inte villiga att gå ner i pris och effekten blir att köparna tvingas





betala ett högre pris än de räknat med då tiden rinner ut för dem. Att sälja först och köpa sedan skapar en utbudsvåg som växer i takt med att många bostäder förblir osålda då säljarna inte måste sälja. De som har den ekonomiska förutsättningarna att köpa, antingen att de har sålt eller inte har något att sälja, har mycket att välja på. Det gör dem selektiva och de bostäder som säljs är de mest attraktiva. Det håller uppe prisstatistiken. Frågan är nu vilka som har mest is i magen och kan vänta längst, köparen eller säljaren? Svaret på den frågan kommer avgöra prisbilden framöver. Om räntan toppar och kanske till och med sjunker något inom en snar framtid har nog säljarna en fördel men om så inte sker lär köparna få övertaget och priserna faller.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Under den senaste månaden har det hänt något på marknaden. Antalet intresseanmälningar och visningsbesökare har varit extremt lågt. Under augusti och en bit in i september såg vi en ökad aktivitet men efter senaste räntehöjningen från Riksbanken har intresset från spekulanterna svalnat rejält. Detta gäller i stort sett i samtliga projekt vi säljer.

Glädjande är att när marknadsanpassningar av priset görs i projekten svara marknaden positivt. Det visar på att nyproducerade bostäder är fortsatt attraktiva på marknaden.

För nya projekt som säljstartar krävs det att prisbilden är i paritet med rådande successionsmarknadspris för att köparna ska vilja slå till.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i september för bostadsrätter sjönk med -1% såväl i Centrala Göteborg som i Stor-Göteborg. Villapriserna var sjönk med -1%.

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 28 dagar i genomsnitt just nu, enligt statistik från Booli, om man jämför med september 2022, då samma lägenhet låg till salu 24 dagar innan den såldes.

Budgivarna är 2,4 styck per försäljning, jämfört med 2,6 styck i september 2022.

Andel prissänkta bostäder ligger på 20,9 procent nu jämfört med 21,0 procent jämfört med september 2022.

Att priserna på villor sjunkit snabbare än bostadsrätter beror på att villor drabbas snabbare i en tid med hög inflation och stigande räntor, skriver Anders Stenkrona privatekonom på Nordea, i en artikel i GP. Det tar en stund innan bostadsrättsföreningarna väljer att ta ut en högre avgift, men villaägare märker av de högre kostnaderna direkt. I Göteborg är utbudet rekordhøgt med längre försäljningstider och 20 procent färre avslut än i september 2022, skriver Erik Olssons fastighetsförmedling i en skriftlig kommentar. 40 procent av bostadsrätterna i Göteborg som sålts i september 2023, har sålts under utgångspriset. Genomsnittligt utgångspris ligger på 49 909 kr/kvm. Enligt Hemnets statistik, publicerat i GP i oktober 2023.

Radhusområden brukar i vanliga fall stå sig ganska bra i en nedåtgående marknad, barnfamiljerna är den övervägande målgruppen för radhus. I vissa lokala områden i väster har radhusen byggda på 70-talet haft en bra värdestegring under den senaste 14 åren. Ett radhus på 160 kvm byggt 1970 med tomträtt och en liten trädgård och förråd, hyfsad standard, såldes för runt knappt fyra miljoner september 2009. I maj 2022 såldes samma hus för 7,4 miljoner och i september 2023 hamnar priset runt 6 miljoner. Och senaste försäljningen låg priset på 5,2 miljoner. Radhusen är uppvärmda med direktverkande el. Det har skett en oerhörd prisjustering även för radhus som historiskt har varit en ganska säker investering. Vi ser att många mäklare berättar om att spekulanterna går på visningar men ingen vågar ens lägga bud förrän man sålt sitt befintliga boende. De som köper nytt boende nu är personer som redan sålt sitt boende och är trygga med sin finansiering och de personer som ligger i skilsmässa och som tvingas skaffa nytt boende.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nyproduktionen har konkurrens både från annan nyproduktion och succession. Utbudet är enormt just nu. SBAB spår att 20 000 nya bostäder skall påbörjas 2024, men SBAB har nu insett att den siffran troligen behöver revideras nedåt.

Vi ser en mycket avvaktande bostadsmarknad i Göteborg, de som är spekulanter är de personer som verkligen behöver en ny bostad och har ett behov, kanske skilsmässa eller liknande. De letar efter erbjudande och jämför all nyproduktion och även succession. Man vill ha balkong, utsikt, låg månadshyra, förråd och lugn och ro. Man vill inte bo på en arbetsplats under längre period. Övriga spekulanter” sitter still i båten”. De resonerar som så att varför skall man agera på en bostadsmarknad just nu om man inte behöver?

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. Här behöver man vara strategisk och tänka hur man skall visa upp bostaden på bästa och attraktivaste sätt. I många projekt som är färdigställda, finns ingen naturlig deadline att stressa fram ett köpbeslut. Tidigare har man haft stopptider för tillval eller att bostaden varit reserverad av annan spekulant. Nu får tidsbegränsade erbjudande locka till köp i stället. Nu är det förhandlingsläge i varje projekt och det tar tid för spekulanten att bilda sig en uppfattning och skaffa information om jämförbara alternativ.

Vi på Nytt Hem anservatt man skall vara tydlig med sitt erbjudande och marknadsföra det öppet. I annat fall får man vänta och vänta tills ett beslut kommer och då kanske spekulanten redan har köpt något annat.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna sjönk i september med -1% i Centrala Malmö och -2% i Stor-Malmö. Villapriserna var oförändrade under samma period.

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

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmöområdet är det många avvaktande visningsbesökare som gör försäljningsprocessen längre och därmed är utbudet fortfarande högt. Bankernas krav om att man måste ha sin befintliga bostad såld innan man ingår ett bindande avtal på ny bostad leder till att fler bud villkoras med försäljningsklausul. Detta i sin tur gör marknaden instabil med risk för kedjееffekter.

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 antalet prissänkta bostäder har också 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 framskjuta samt även att befintliga projekt tas bort från marknaden och pausas.

Prisstatistik BOSTADSRÄTTER, september 2023

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	± 0%	- 1%	+ 1%	43 953
Centrala Stockholm	- 1%	± 0%	+ 4%	103 383
Stor-Stockholm	± 0%	- 2%	+ 4%	64 421
Centrala Göteborg	- 1%	+ 1%	± 0%	63 295
Stor-Göteborg	- 1%	- 2%	- 2%	46 058
Centrala Malmö	- 1%	- 1%	- 1%	36 619
Stor-Malmö	- 2%	- 2%	- 3%	33 201

SVENSK MÄKLARSTATISTIK – OFÖRÄNDRADE BOSTADSPRISER I RIKET MEN NEDÅT I STORSTADSOMRÅDEN

Under september var priserna på riksnivå oförändrade för både bostadsrätter och villor men i flertalet storstadsområden sjönk priserna. På årsbasis har priserna i riket ökat med +1% för bostadsrätter och minskat med -6% för villor. Detta visar de senaste mätningarna från Svensk Mäklarstatistik.

Riket
Bostadsrätter

1 mån 3 mån 12 mån
-0.1% -1.3% +0.7%



Kr/kvm Uppdaterad: 06 oktober 2023

Prisstatistik VILLOR, september 2023

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	± 0%	+ 1%	- 6%	3 698 000
Stor-Stockholm	- 1%	- 1%	- 4%	6 625 000
Stor-Göteborg	- 1%	± 0%	- 5%	5 171 000
Stor-Malmö	± 0%	- 1%	- 5%	5 018 000

Riket
Villor

1 mån 3 mån 12 mån
-0.2% +0.9% -6.3%



Köpekillingskoefficient (K/T) Uppdaterad: 06 oktober 2023

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 Storstockholm var priserna oförändrade medan de minskade med -1% i Storgöteborg och -2% i Stormalmö. Priserna sjönk med -1% i samtliga centrala delar av storstadsområdena. Årstakten varierar mellan -3% och +4% där Malmöområdet har de lägsta siffrorna och Stockholmsområdet de högsta, säger Per-Arne Sandegren, analyschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

I Storstockholm och Storgöteborg sjönk priserna med -1% medan de var oförändrade i Stormalmö. På årsbasis har villapriserna minskat med -4% till -5%, säger Per-Arne Sandegren.

Marknaden

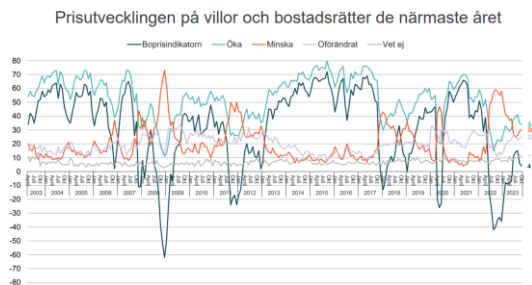
Antalet sålda bostäder fortsätter att vara lågt. Sett till de senaste tre månaderna såldes 22.900 bostadsrätter och 13.100 villor, vilket motsvarar -5% färre bostadsrätter men +1% fler villor jämfört med samma period förra året. På riksnivå var medelpriset för en villa i september 3,7 miljoner kronor och kvadratmeterpriset för bostadsrätter var 44.000 kronor.

Mäklarsamfundets kommentar

Sett över tre månader är priserna så gott som oförändrade, vilket är i linje med medlemmarnas prognos inför det tredje kvartalet. Det som avgör riktningen framåt är räntebeskedet i november och hur utbudet utvecklas, säger Joakim Lusensky, kommunikationschef Mäklarsamfundet.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - BOPRISFÖRVÄNTNINGARNA FORTSÄTTER ATT SJUNKA

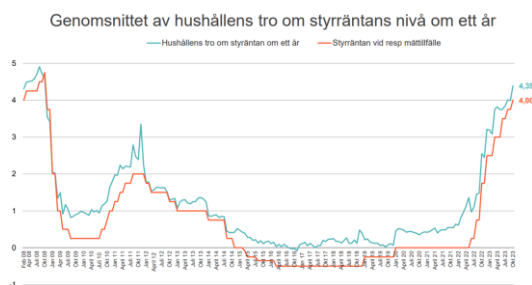
SEB:s Boprisindikator minskar med 2 enheter i oktober, från plus 6 till plus 4. På regional nivå ligger indikatorn mellan minus 9 och plus 11 enheter. Hushållens förväntningar på styrräntans nivå om ett år ökar från föregående månad och ligger nu på 4,39 procent, vilket är en uppgång med 0,40



procentenheter. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ökar från 7 procent till 10 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.



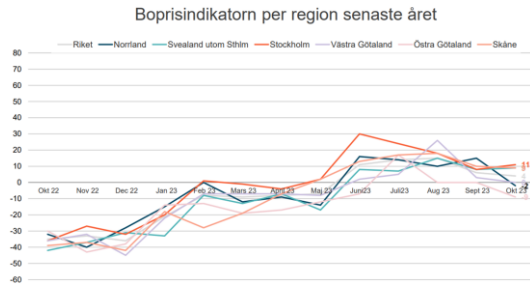
Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 4,39 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens styrränta om ett år svarar de i genomsnitt att styrräntan kommer att ligga på 4,39 procent. Det är en ökning med 0,40 procentenheter från föregående månad.

– Hushållen tror inte räntetoppen är nådd och ställer nu in sig på kärvare tider vilket ändå får ses som ett betryggande besked inför en oviss vinter. Skulle de få rätt i sin prognos innebär det att räntekostnaderna för en genomsnittlig bolåntagare kan stiga med 1 000 kronor mer i månaden. I kombination med senaste tidens stigande långräntor bör utgångspunkten för de flesta vara att det tuffa ränteläget kommer hålla i sig längre än väntat, säger Américo Fernández.

10 procent av hushållen planerar att binda räntan

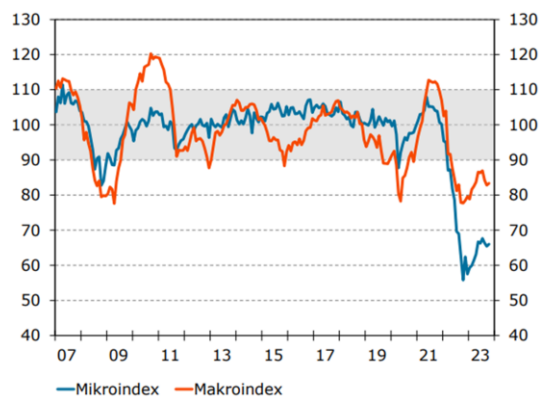
Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina bolån svarar 10 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en ökning med 3 enheter jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta ökar med 4 enheter från föregående månad till 30 procent och andelen som har bunden ränta minskar med 3 enheter till 22 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta ökar med 2 enheter till 18 procent.



Boprisindikatorn sjunker i majoriteten av regionerna

Boprisindikatorn sjunker i fyra av regionerna och stiger i två regioner. I Norrland minskar indikatorn med 17 enheter från plus 15 till minus 2. I Östra Götaland och Västra Götaland minskar indikatorn med 9 respektive 3 enheter från 0 till minus 9 respektive plus 3 till 0. I Skåne minskar indikatorn med 1 enhet från plus 10 till plus 9. I Stockholm stiger indikatorn med 3 enheter från plus 8 till plus 11 och i Svealand utom Stockholm stiger indikatorn med 1 enhet från plus 8 till plus 9.

Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100

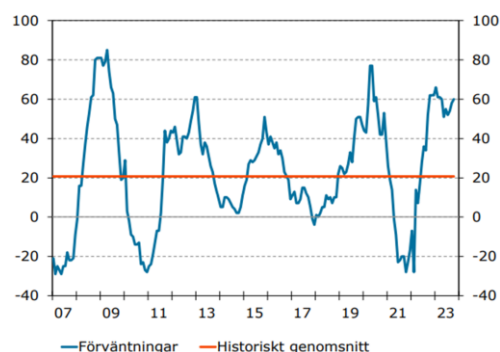


HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - REKORDLÅGA RENOVERINGSPLANER

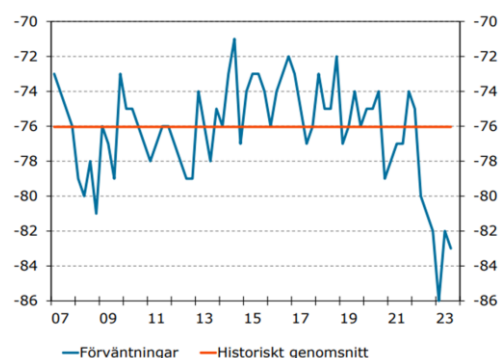
Hushållens konfidensindikator steg i oktober med 0,7 enheter till 70,1 och visar fortsatt på ett mycket svagt stämningssläge. Hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget och hushållens förväntningar på den egna ekonomin är oförändrade från september medan de resterande tre frågorna i indikatorn steg marginellt.

Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på Sveriges ekonomi, ökade med 0,5 enheter till 83,3 i oktober medan mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egen ekonomin, ökade med 0,6 enheter, från 65,4 till 66,0.

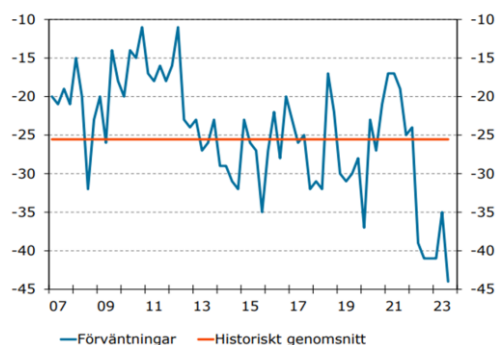
Arbetslösheten på tolv månaders sikt, netttotal



Köp av bostad inom tolv månader, netttotal (kvartalsfråga)



Renovering av bostaden inom tolv månader, netttotal (kvartalsfråga)



Hushållens syn på den egna ekonomin, såväl de senaste som de kommande tolv månaderna, är oförändrad från september och fortsatt ovanligt dystert. Vad gäller synen på svensk ekonomi nu jämfört med för tolv månader sedan blev den i oktober något mindre negativ. Även förväntningarna på den svenska ekonomin har förbättrats något men är fortfarande mer pessimistiska än normalt.

Förväntningarna på arbetslöshetens utveckling har blivit än mer pessimistiska och det är fortsatt en betydande andel hushåll som tror att arbetslösheten kommer att öka under de kommande tolv månaderna. Risken för att själv bli arbetslös uppges ha ökat något de senaste tolv månaderna och är tillbaka på samma nivåer som i augusti, vilket är något högre än normalt.

Hushållen fortsätter i mycket stor utsträckning att uppge att det är fördelaktigt att spara just nu. Planerna på inköp av egna kapitalvaror på tolv månaders sikt är närmast oförändrade från föregående månad och betydligt mer återhållsamma än normalt. Det är även betydligt färre hushåll än normalt som planerar att köpa bil eller bostad inom de närmaste tolv månaderna. En rekordhög andel hushåll bedömer att det inte är troligt att de kommer att renovera bostaden inom tolv månader, vilket är motsatsen till under pandemin, våren och sommaren 2021, då andelen hushåll närmade sig rekordet åt andra hållet.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt sjönk ytterligare något, från 7,1 procent i september till 7,0 procent i oktober. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan sjönk på samtliga tidshorisonter. På ett års sikt sjönk den med 0,11 procentenheter och på två respektive fem års sikt sjönk den med 0,09 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



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

Genomsnittligt utgångspris och andel sålda bostäder under utgångspris, september			
Kommun och bostadstyp	Genomsnittligt utgångspris	Årstakt (förändring jämför med motsvarande månad förra året)	Andel sålda under utgångspris
Lägenheter Göteborg	49 909 kr/kvm	+1%	40%
Lägenheter Malmö	36 002 kr/kvm	+1%	60%
Lägenheter Stockholm	79 545 kr/kvm	+2%	18%
Lägenheter Riket	44 668 kr/kvm	+4%	39%
Villor Riket	3,9 MSEK	+2%	49%

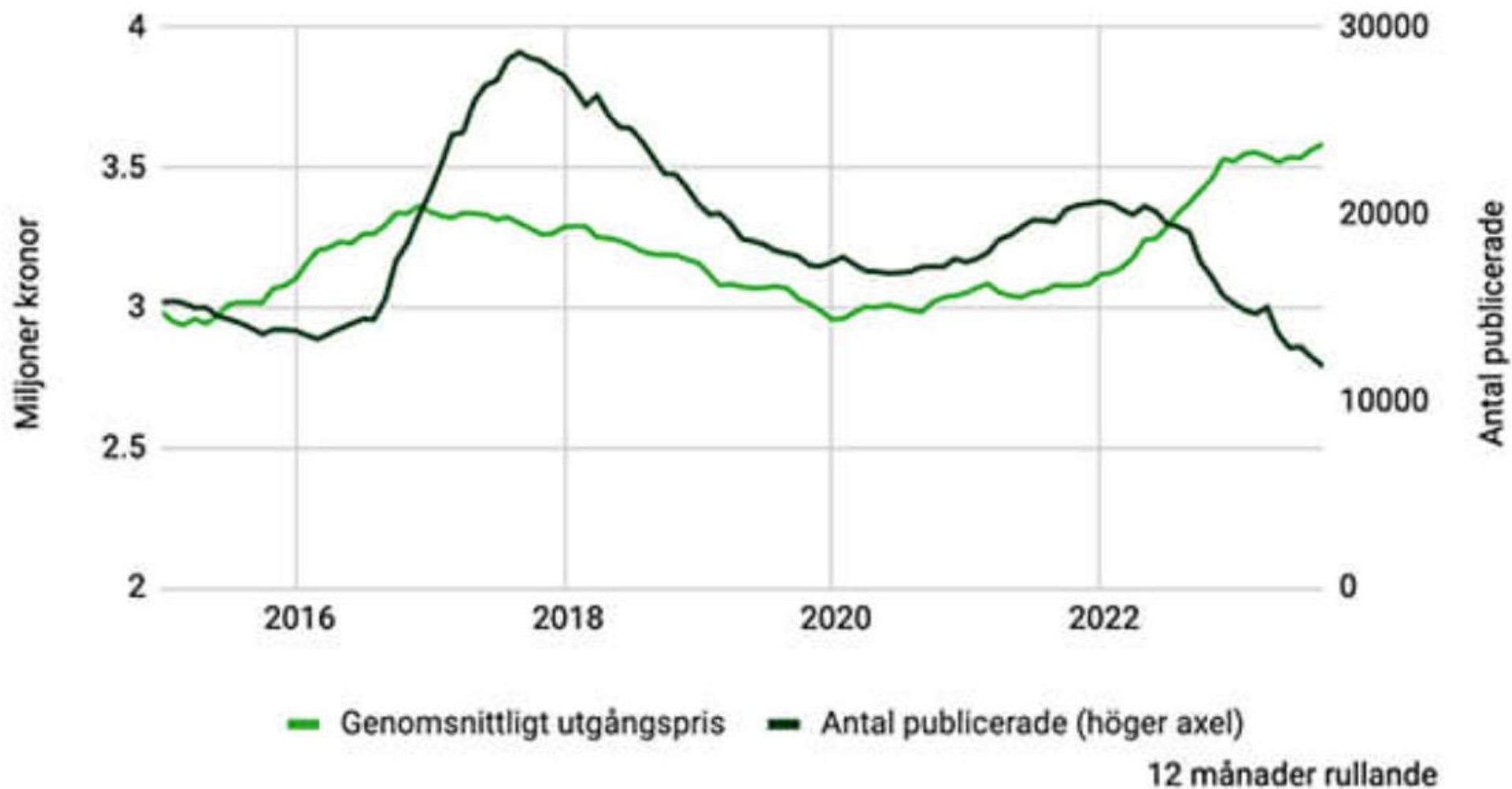
Tabell 1. Säljarna och köparnas förväntningar på priset

Upplever du att säljarna vill sälja till det pris som köparna är beredda att betala?				
	Totalt	Stockholm	Göteborg	Malmö
Ja, säljare och köpare kommer överens	32%	29%	60%	15%
Nej, säljarna förväntar sig mer	65%	67%	36%	82%
Vet ej	4%	4%	3%	3%

Källa: Mäklarbarometern SBAB. Not: Frågan avser både lägenheter och småhus. Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

KÄLLA: SBAB

Genomsnittligt utgångspris och antal publicerade bostäder på nyproduktionsmarknaden



Prisstatistik BOSTADSRÄTTER, september 2023

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	± 0%	- 1%	+ 1%	43 953
Centrala Stockholm	- 1%	± 0%	+ 4%	103 363
Stor-Stockholm	± 0%	- 2%	+ 4%	64 421
Centrala Göteborg	- 1%	+ 1%	± 0%	63 295
Stor-Göteborg	- 1%	- 2%	- 2%	46 058
Centrala Malmö	- 1%	- 1%	- 1%	36 619
Stor-Malmö	- 2%	- 2%	- 3%	33 201

Riket

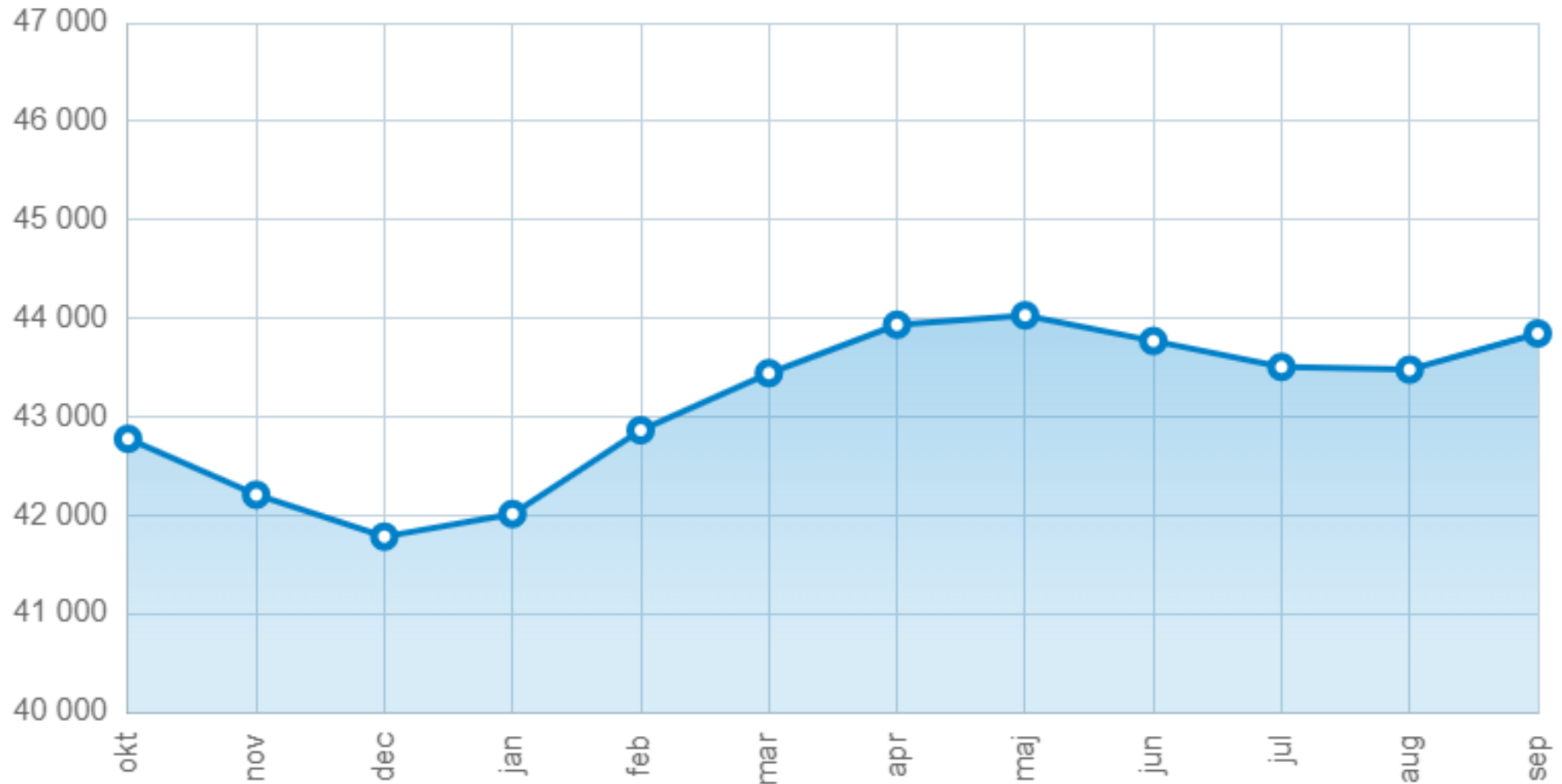
Bostadsrätter

1 mån

3 mån

12 mån

-0.1% -1.3% +0.7%



Kr/kvm

Uppdaterad: 06 oktober 2023

Prisstatistik VILLOR, september 2023

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	± 0%	+ 1%	- 6%	3 698 000
Stor-Stockholm	- 1%	- 1%	- 4%	6 625 000
Stor-Göteborg	- 1%	± 0%	- 5%	5 171 000
Stor-Malmö	± 0%	- 1%	- 5%	5 018 000

Riket

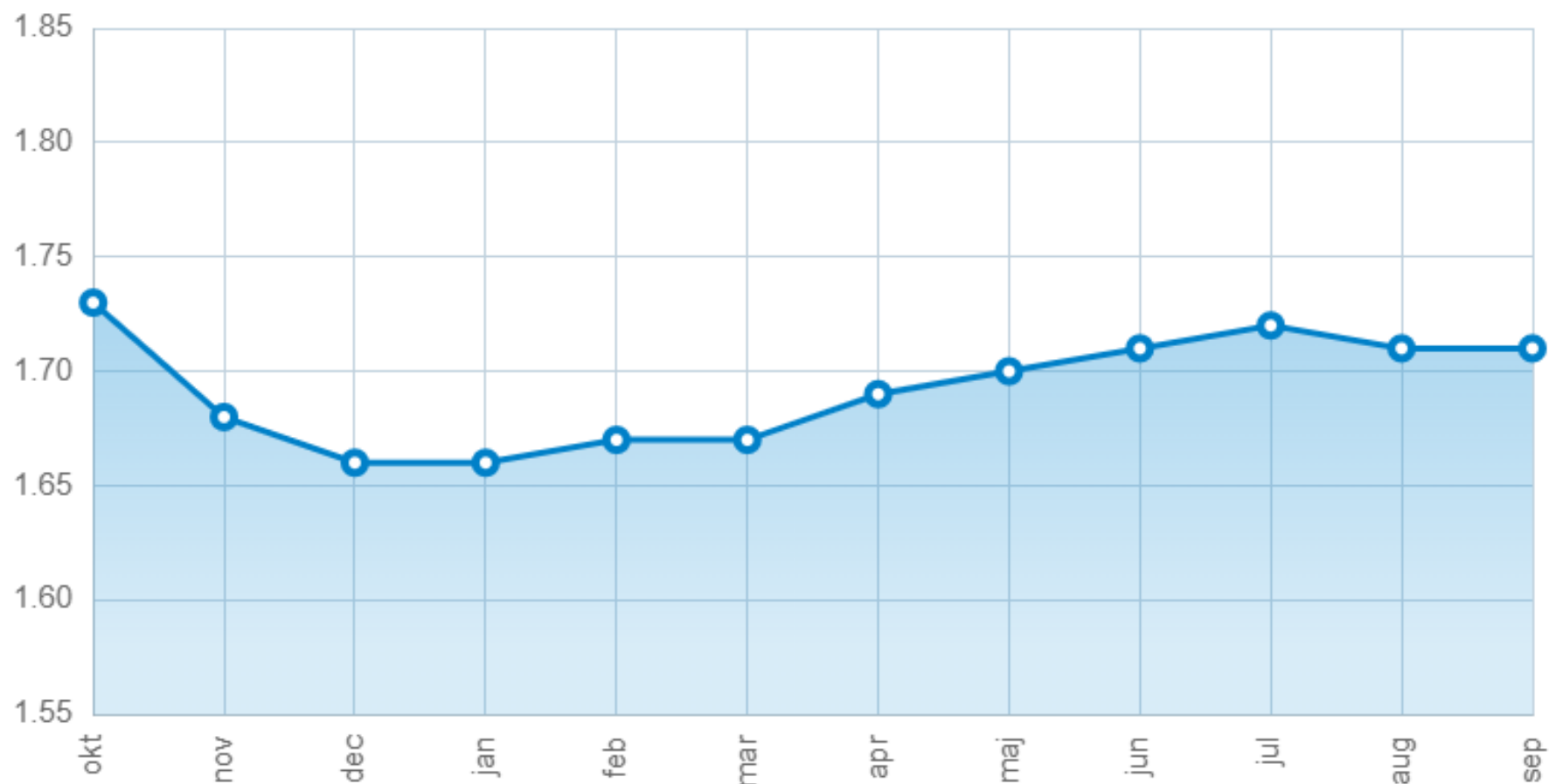
 Villor

1 mån

3 mån

12 mån

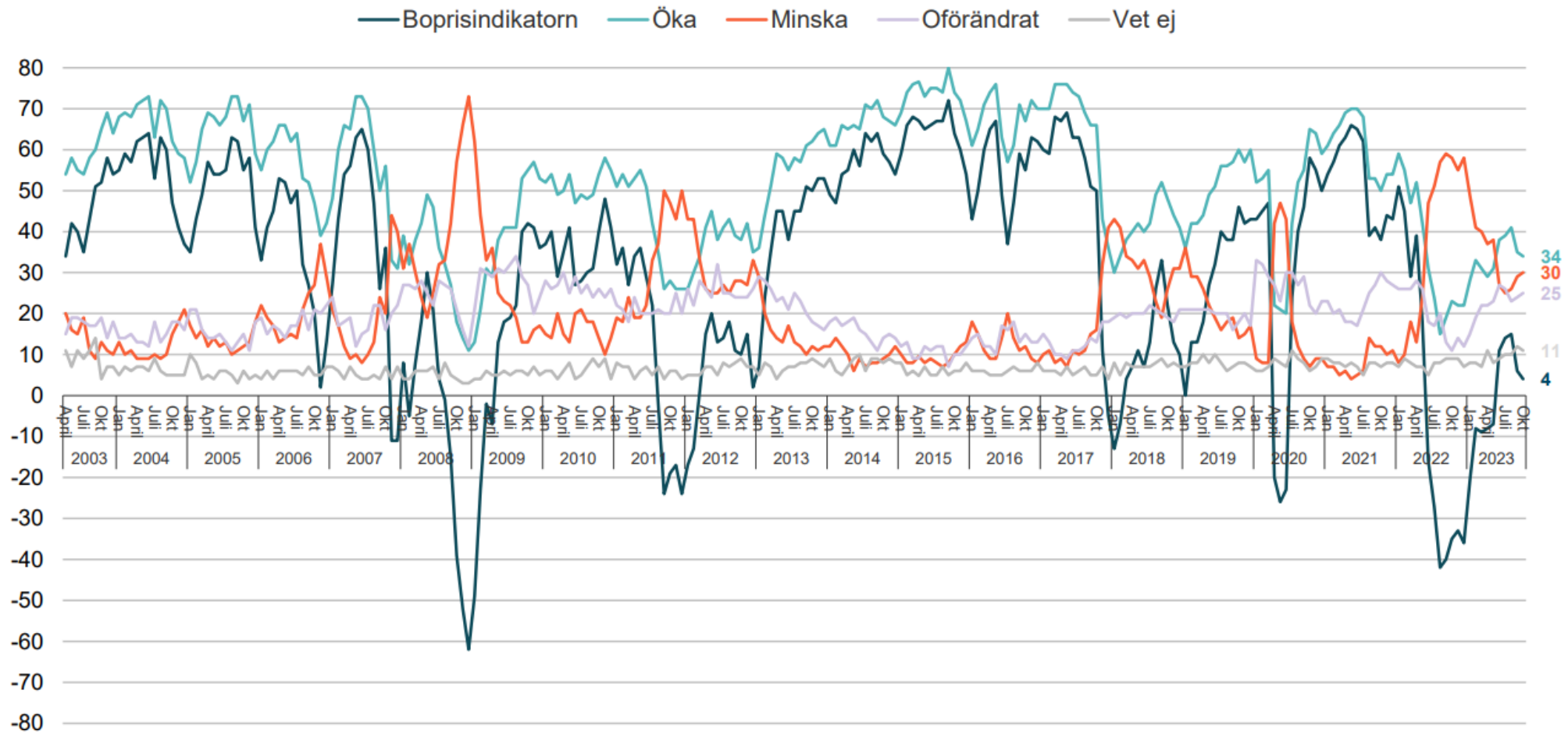
-0.2% +0.9% -6.3%



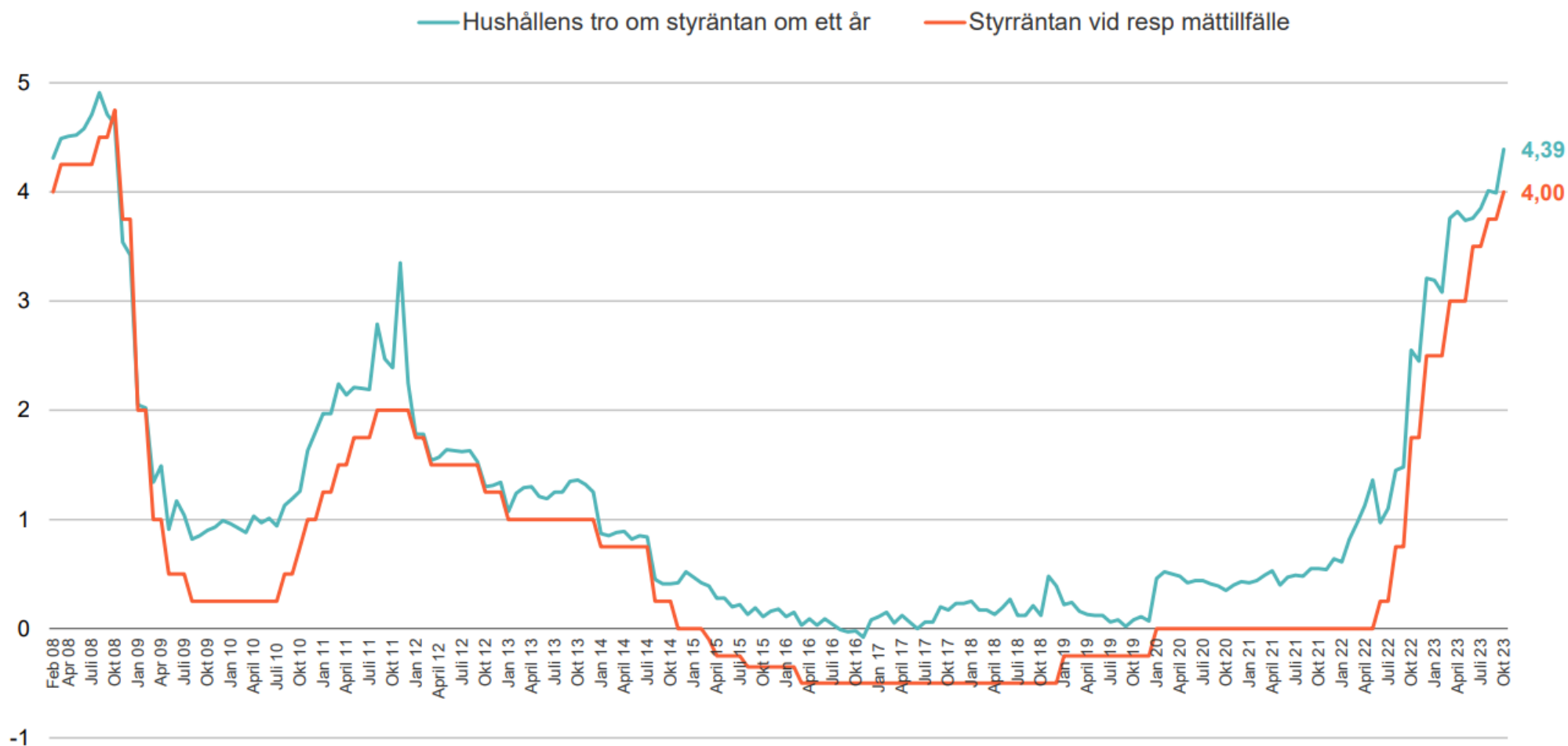
Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 06 oktober 2023

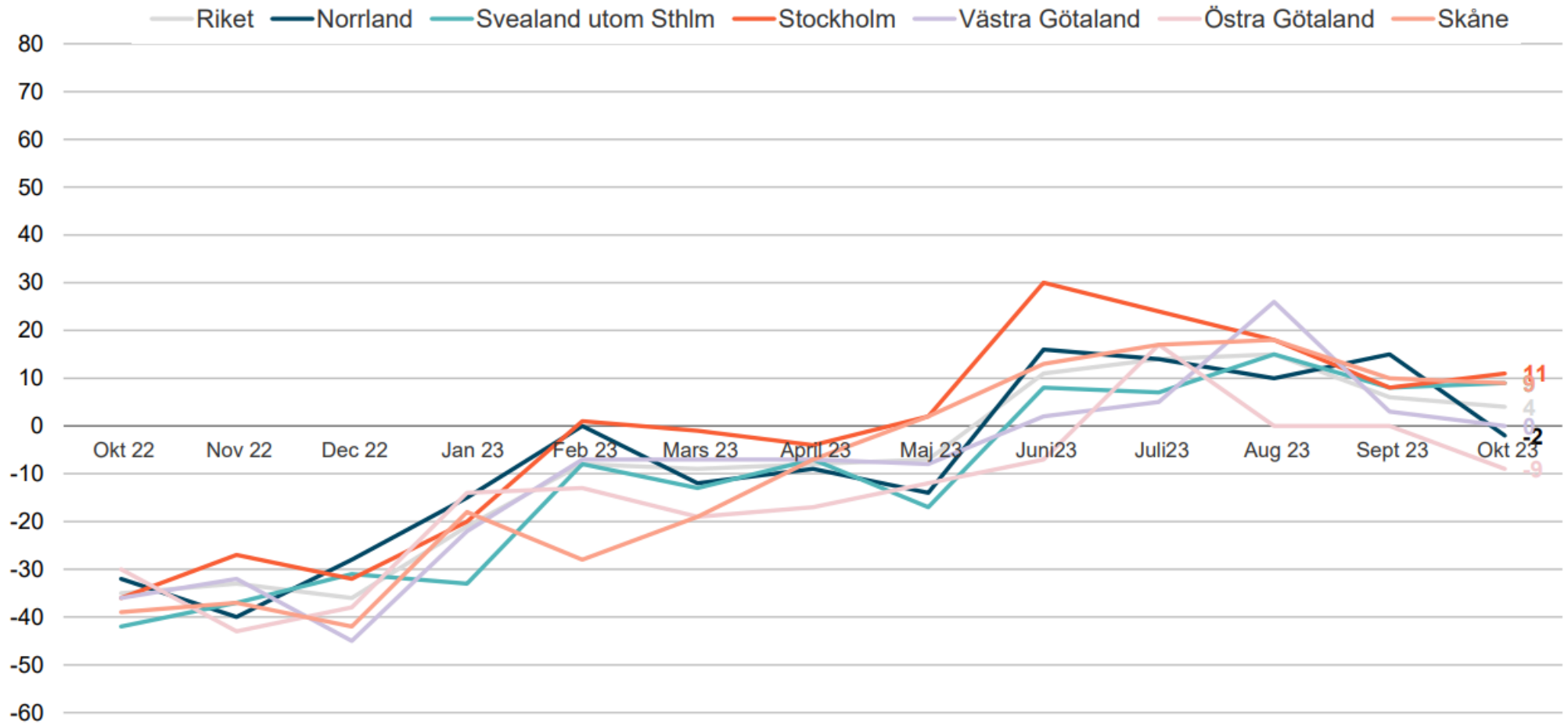
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



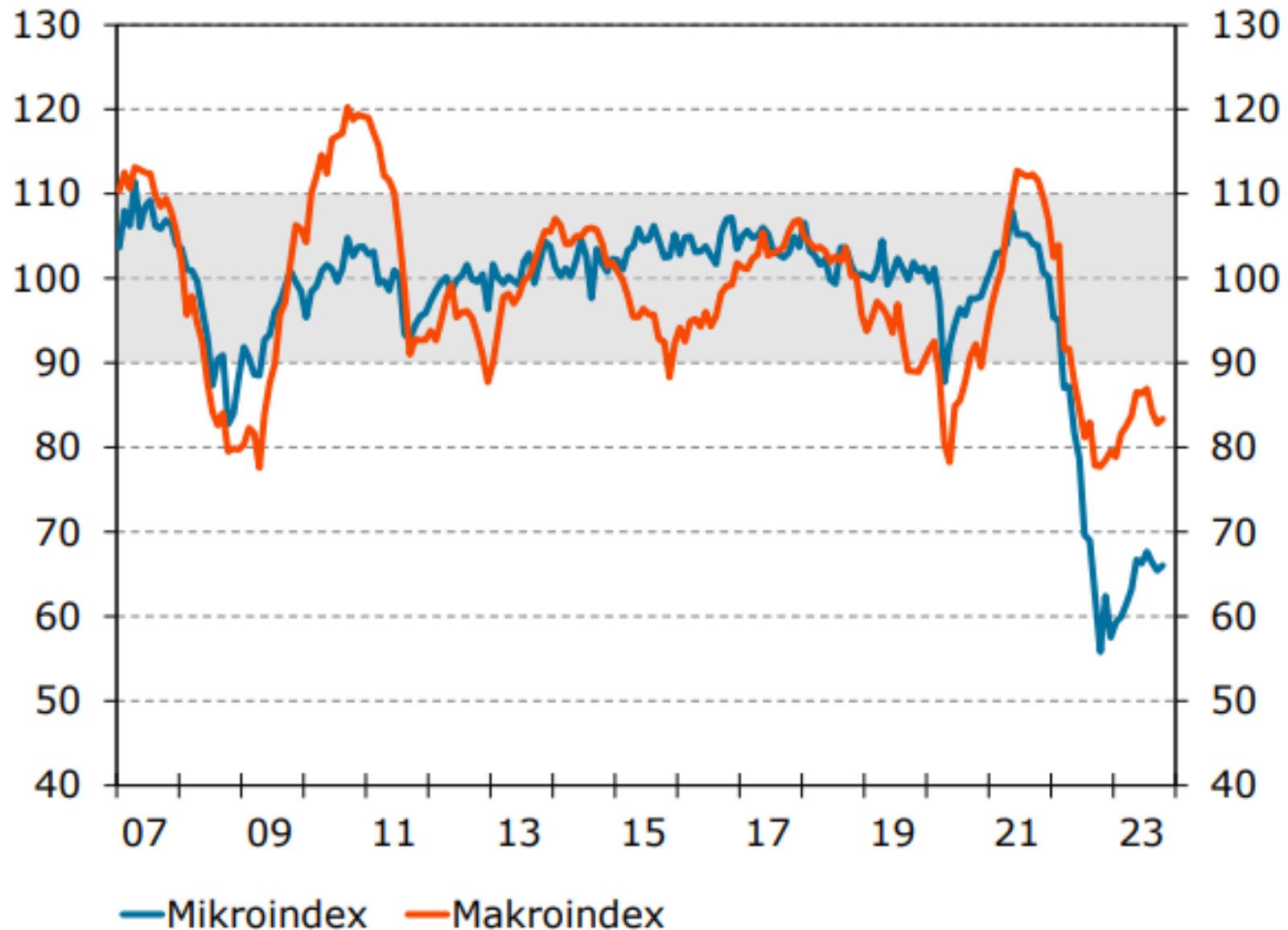
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



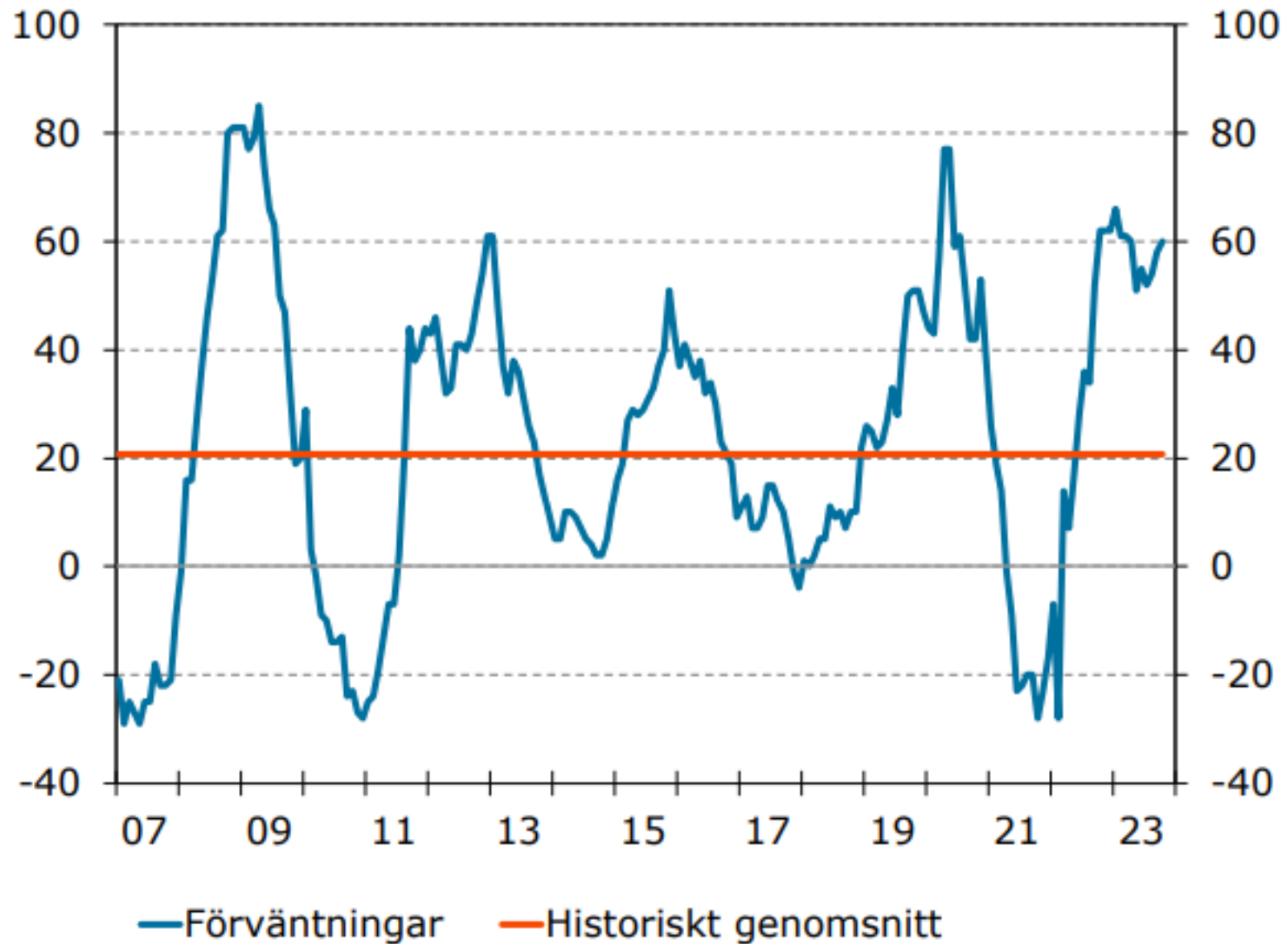
Boprisindikatorn per region senaste året



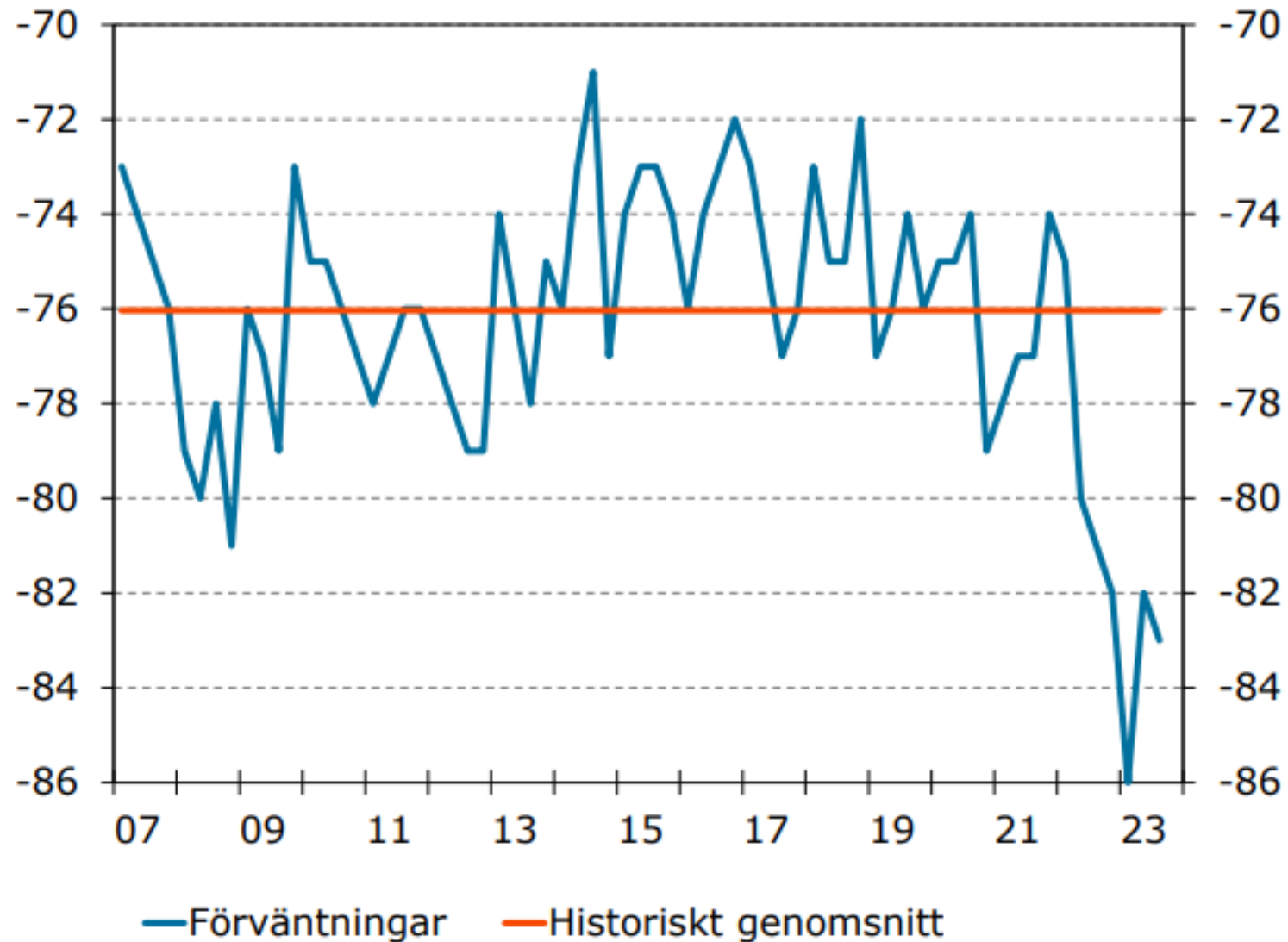
Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Arbetslösheten på tolv månaders sikt, netttotal



Köp av bostad inom tolv månader, nettotal (kvartalsfråga)



Renovering av bostaden inom tolv månader, netttotal (kvartalsfråga)

