



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 2023

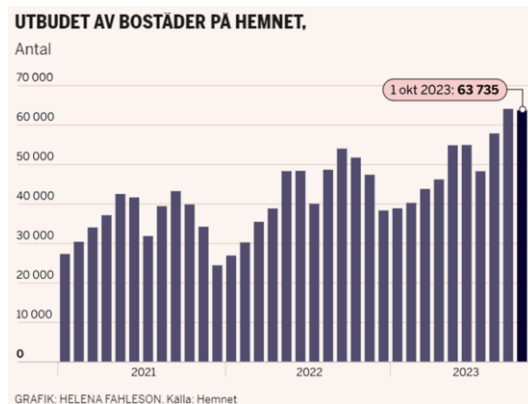
ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Svårt för bostadssäljare i Stockholm

Det är ett besvärligt läge för säljare av både lägenheter och hus i Sverige sett ur ett historiskt perspektiv. Störst försämring är det för lägenheter i Stockholms län. Det visar SBAB:s indikator Bomarknadstempen för oktober månad.

SBAB:s "Bomarknadstempen" väger ihop flera saker på bostadstjänsten Booli som banken äger. Här vägs olika faktorer in för att bedöma hur bostadsmarknaden mår. Det sex variabler som undersöks är utbudet av befintliga bostäder, antal dagar på Booli, antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare samt medelbudpremien.

Sedan mäter man hur dessa faktorer avviker från sina historiska genomsnitt. Tillsammans anger dessa mått hur lätt eller svårt det är att sälja en bostad månad för månad.



Bomarknadstempen uppvisar nu ett försämrat läge för säljare av lägenheter i oktober. Det finns inte heller någonting som pekar mot en förbättring – tvärtom. Såväl utbudet som antalet återpublicerade annonser ökade tydligt. Antalet budgivare minskade, samtidigt som annonstiderna ökade. Störst försämring är det för lägenheter i Stockholms län. Efter att under årets första månader ha uppvisat tydligare förbättring i försäljningsläget för lägenheter jämfört med övriga två storstadsområden ser man nu ett sämre läge än övriga två storstadsområden.

“Det är tydligt att den förbättring vi såg i försäljningsförutsättningarna för lägenheter i Sverige under årets första månader har brutits. Trenden pekar nu i stället nedåt igen”, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB i en kommentar.

“Troligtvis spelar räntehöjningarna in här med viss fördröjning. Många bostadsrättsföreningar har förvisso redan börjat höja sina månadsavgifter, men kan komma att behöva justera upp dem rätt mycket ytterligare framöver. Det talar för ett fortsatt mycket kallt försäljningsläge för lägenheter under resten av hösten och början av nästa år”, fortsätter han.

Bomarknadstempen för villor var i stort sett oförändrad i oktober i förhållande till september.

“En trolig förklaring till de ombytta rollerna är att räntehöjningarna har slagit igenom med fördröjning på lägenhetsidan i förhållande till villasidan, vilket kan förklaras av att de boende inte lika lätt tar till sig räntekostnaden för föreningens lån”, säger Robert Boije.

Så många klarar inte en oförutsedd utgift

Enligt SBAB:s undersökning Spartempen sparar var fjärde person mindre nu jämfört med i fjol och många klarar inte en oförutsedd utgift.

I SBAB:s undersökning Spartempen har 1 000 personer tillfrågats om sitt sparande. Av undersökningen framgår att 25 procent sparar mindre nu jämfört med för 12 månader sedan. 8 procent uppger att de inte sparade något alls förra månaden. Mer än var femte person, 22 procent, uppger att de inte har en tillräckligt stor buffert för oförutsedda utgifter. Ytterligare 7 procent vet inte om de har en tillräckligt stor buffert.

– Det är oroväckande att sparandet minskar i vissa hushållsgrupper. Särskilt oroväckande är det att mer än var femte person i vår undersökning anger att de inte har tillräckligt med pengar för att kunna hantera en oförutsedd utgift. Det är samtidigt inte helt förvånande. Mångas hushållsekonomi pressas sedan ett par år tillbaka av hög inflation, stigande räntor, högre matpriser och stundtals betydligt högre energipriser än vi har varit vana vid, säger Linda Hasselvik, SBAB:s privat- och boendekonom.



Hyresgästerna är dubbelt så optimistiska som bostadsägarna

Det finns en försiktig optimism om framtiden. Det är fler som tror att de kommer att spara mer om 12 månader än som tror att de kommer att spara mindre. Här sticker de som bor i hyresrätt dock ut. Av dem tror 37 procent att de kommer att spara mer om 12 månader. Det är nästan dubbelt så många jämfört med de som äger sitt boende där endast 21 procent av de senare anger att de kommer att spara mer om ett år.

– Att hyresgästerna är mer optimistiska om sitt sparande framgent än de som äger sitt boende kan troligen följa av att inflationen nu faller tillbaka och att de därmed tror sig få en bättre ekonomi på sikt. De som äger sitt boende påverkas i betydligt högre grad av hur räntan utvecklas. Där har Riksbanken varit tydlig. Räntan bedöms inte att falla tillbaka till de nivåer som rådde innan höjningarna inleddes, även när inflationen väl är nere på Riksbankens mål, säger Linda Hasselvik.

Trots räntebeskedet – fortsatt tuff bomarknad

Det var en lättnadens suck för många efter torsdagens besked att Riksbanken inte höjer styrräntan. Men bostadsmarknaden kommer att fortsätta ha det tufft ett tag till, tror Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

– Man ska inte övertolka den positiva effekten på bostadsmarknaden för att Riksbanken valde att sitta still i båten nu, säger Robert Boije.

Räntorna ligger fortfarande på en hög nivå, liksom inflationen, vilket har urholkat köpkraften för många, säger han.

– Vi ligger kvar i vår prognos att priserna ska ned lite till innan det vänder igen. Vi har inte sett den fulla effekten än av de höjningar som redan är gjorda.



För att se en ljusning på bostadsmarknaden måste räntorna ned, tror Boije.

– Det är nog nyckeln, att räntan måste börja sänkas lite grann för att man få någon större effekt på bostadsmarknaden.

Men räntorna kommer förmodligen ligga kvar på en hög nivå hela våren, säger han. Enligt Riksbanken räntebana kommer styrräntan att ligga på en hög nivå de kommande två åren.

– Även om vi stuckit ut hakan och sagt att vi tror att Riksbanken kommer att börja sänka räntan redan i maj.

Färska siffror från SCB visar att bostadsbyggandet hittills i år har minskat kraftigt. Knappt 21 000 nya lägenheter påbörjades, 55 procent färre jämfört med samma period förra året, och långt under de 70 000 som enligt Boverket behöver byggas varje år för att undvika bostadsbrist.

Men man ska inte förvänta sig att det trycker upp priserna nämnvärt, säger Boije.

– Bostadsbyggandet utgör en ganska liten andel av den totala stocken. I det korta perspektivet behöver det inte ha någon avgörande betydelse. Men många i branschen tror att vi får flera förlorade

år. Om det byggs väldigt lite i förhållande till vad som behövs, då kommer det definitivt trycka upp priserna på andrahandsmarknaden.

| Pris- och volymförändring lägenheter sedan pristoppen (april 2022) uppdelat på rum och antal kvadratmeter | | | |
|--|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| Lägenhetstyp samt antal kvadratmeter | Genomsnittlig kvadratmeterpris | Prisförändring | Förändring antal försäljningar |
| Mindre ettor (mindre än 37 kvm) | 62 335 | -7,6% | -28% |
| Större ettor (37 kvm eller större) | 37 701 | -10,3% | -33% |
| Mindre tvåor (mindre än 57 kvm) | 50 010 | -8,1% | -27% |
| Större tvåor (57 kvm eller större) | 34 583 | -9,8% | -25% |
| Mindre treor (mindre än 78 kvm) | 38 639 | -7,7% | -23% |
| Större treor (78 kvm eller större) | 37 849 | -9,0% | -24% |
| Mindre lägenheter med 4 rum eller fler (mindre än 101 kvm) | 39 971 | -6,3% | -21% |
| Större lägenheter med 4 rum eller fler (101 kvadratmeter eller större) | 42 581 | -8,0% | -26% |

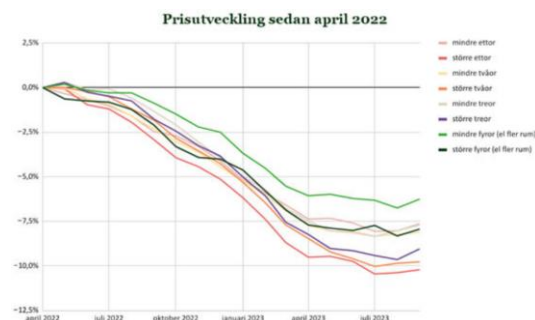
Prisförändringen är räknat på den senaste tolv månadersperioden jämfört med tolv månadersperioden innan räntan började höjas från noll. Det vill säga perioden 1 oktober 2022 – 30 september 2023, jämfört med 1 maj 2021 – 30 april 2022. Varje rumstyp är indelat i små och stora utifrån medianantalet kvadratmeter. Det innebär att hälften av lägenheterna i varje rumstyp räknas som mindre och hälften som större.

Bostadsköpare efterfrågar yteffektiva lägenheter

Under pandemin präglades bostadsmarknaden av en kraftigt ökad efterfrågan på större bostäder. Nu har pendeln svängt tillbaka. Ny statistik från Hemnet visar att det är yteffektiva lägenheter som klarat det senaste boprisfallet bäst.

I sammanställningen av statistiken har de olika lägenhetstyperna, baserat på antal rum, delats upp i 'större' och 'mindre' utifrån hur många kvadratmeter lägenheten har. Uppdelningen har skett utifrån medianantalet kvadratmeter i respektive lägenhetsgrupp, så att hälften av lägenheterna i varje grupp räknas som 'mindre' och hälften som 'större'.

För alla lägenhetstyper har lägenheter som räknas till 'större' tappat mer i pris, än de som räknas som 'mindre'. Stora tvårumslägenheter har exempelvis tappat mer i pris än små tvårumslägenheter. Det kan ses som ett resultat av att viljan att betala extra för fler kvadratmeter tydligt sjunkit.



Störst prisnedgång kan ses för större enrumslägenheter som har tappat drygt 10 procent sedan toppen. Detta räknat på den föregående tolv månadersperioden, jämfört med tolv månadersperioden innan första räntehöjningen under våren 2022. Det är också den grupp där antalet försäljningar minskat mest. Det såldes under den gångna tolv månadersperioden en tredjedel färre lägenheter än vad som gjordes under de tolv månaderna innan räntan började höjas.

Den grupp som stått emot boprisfallet bäst är lägenheter med fyra rum eller fler, men där boytan är 100 kvadratmeter eller mindre.

Hemnets marknadsanalytiker Erik Holmberg ger sin förklaring på varför yteffektiva lägenheter klarat sig bäst:

– Orsakerna till att yteffektiva lägenheter klarat prisfallet bäst är framför allt för att styrräntan stigit kraftigt. Mer boyta blir idag inte bara dyrare vid själva köpet, det ger också en tydligt ökad månadskostnad i och med att bolåneräntorna nu är mer än tre gånger så höga som för ett par år sedan.

Han fortsätter:

– Det är uppenbart att räntehöjningarna, och de ökade räntekostnaderna som detta inneburit, påverkar vad som efterfrågas på bostadsmarknaden idag. Bostadsköparna efterfrågar utifrån funktion sett till antal rum, men letar samtidigt yteffektiva bostäder. Under pandemin då fler spenderade mer tid i hemmet och räntan var väsentligt lägre var utvecklingen den motsatta. Då var extra kvadratmeter något köparna generellt var benägna att betala extra för.

Nya siffror: Så dramatiskt är boprisaset – på riktigt

Ett boprisfall på omkring 10 procent sedan hösten 2021 kanske inte känns blytungt.

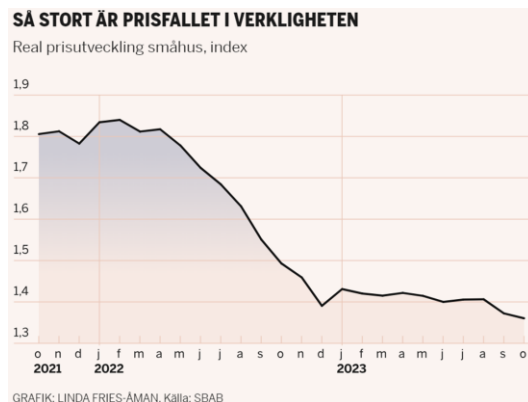
Men i verkligheten har de reala bostadspriserna backat med 25 procent på två år. Priserna är tillbaka på nivåerna som gällde 2016.

Den snabbt stigande inflationen märks direkt i butikerna och på familjens matkostnader. Mindre tydligt blir det när värdet på de egna tillgångarna minskar i värde. Det gäller inte minst våra bostäder.

”Realt sett får man gå tillbaka till mitten av 2015 för att hitta en lika låg nivå på bostadsrättspriserna som nu”, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

För villapriser gäller att priserna, med hänsyn till inflationen, inte varit lika låga som nu sedan slutet av 2018.

På Di:s uppdrag har SBAB granskat den reala prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Jämfört med oktober 2021 har både bostadsrätter och villor i genomsnitt fallit Realt med 25 procent. Det kan jämföras med att de nominella bostadspriserna ligger cirka 10 procent lägre under samma period.



Glappet mellan priserna som bostadsspekulanter möter i dag jämfört med den reala prisutvecklingen förklaras av den oväntat höga inflationen. Konsumentpriserna, KPI, har stigit med 18 procent sedan oktober 2021.

Anders Stenkrona, privatekonom på Nordea och expert inom beteendekonometri, pekar på inflationsjusterade priser inte finns i fokus i vardagen.

"Reala priser känns mer abstrakta än nominella priser. Att priser på prislapparna ändras är lättare att förstå än hur prisförändringen kan relateras till den egna inkomsten."

Att vår köpkraft minskar blir tydligt när löneutvecklingen inte hinner med inflationen. Enligt Riksbankens prognos kommer reallöneutvecklingen var svag även under nästa år och tidigast 2026 är den reala inkomstnivån på samma nivå som under 2021.

För bostadsjägare finns det ett tillfälle när inflationen och svag löneutveckling gör sig gällande.

"Många tittar på bostadspriserna när de letar boende. Men när lånelöfte söks får man klart för sig vad boendekostnaderna utöver räntor och amorteringar innebär", säger Anders Stenkrona.

Mäklarsamfundet konstaterade tidigare i år i en rapport att trots fallande priser har det blivit svårare för hushåll att ta sig in på bostadsmarknaden. Det handlar främst om att boräntorna på kort tid rusat upp till nivåer på närmare 5 procent, men också om att bostadskostnader som energi, vatten/avlopp och bostadsrättsavgifter stigit brant.

Ökade bostadsutgifter tillsammans med dyrare mat, kläder och annat nödvändigt blir en tung börda att bära, och lämnar mindre utrymme för lån. Ett exempel från rapporten visar att en tvåbarnsfamilj som köper ett genomsnittligt småhus har sett levnads- och bostadskostnader stiga med närmare 12 000 kronor per månad sedan 2021.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadspriserna i oktober för bostadsrätter steg med 1% 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 1 enhet från plus 11 till plus 10.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Stort utbud och säljare som inte möter köparna präglar fortsatt successionsmarknaden. Säljarna är inte tvungna att sälja vilket gör att de hellre tar tillbaka bostaden från marknaden än accepterar de bud köparna är villiga att ge.

Köparna å sin sida är selektiva och det är främst attraktiva objekt i "mellanskiktet" 3-7 miljoner kronor som har störst omsättning. Många av spekulanterna har hoppat ner ett pinnhål gällande prisnivå. Har de tidigare tittat på objekt runt 4 miljoner kronor siktar de nu in sig på prisnivån 3-3,5 miljoner kronor. Behovet av funktion övertrumpar bostadens ytstorlek. Man har helt enkelt inte råd att betala för överytor. Detta gör att objekt i den övre prisnivån har svårt att hitta köpare som kan finansiera köpet.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Att Riksbanken inte höjde styrräntan nu i november var glädjande för bostadsmarknaden. På kort sikt lär dock ingen direkt förändring ske på marknaden. Förhoppningsvis kommer vi se en ökad aktivitet om diskussionerna mer handlar om när en räntesänkning ska ske än om Riksbanken ska höja ytterligare. Främst är det köparna framtidsutsikter som kan förbättras om de får en tro på en dalande räntekurva. Troligt behövs ett eller två räntebesked till från Riksbanken innan köparna vågar tro på att räntan har toppat

I takt med att nyproduktionsprojekten färdigställs säljs allt fler nyproducerade bostäder som successionsobjekt. Sker successionsförsäljningen i projekt där projektförsäljning fortsatt sker ger det en större risk för att projektförsäljningen stannar upp. Det är svårt att försvara fasta priser när bostäder med

lägre priser säljs i porten bredvid. Till detta kommer de köpare i projekten som försöker sälja om den nyproducerade bostaden innan tillträdet. Detta då köparens ekonomiska förutsättningar har förändrats som en följd av rådande marknad. Det skapar ett ökat microutbud med stora prisvariation på samma typ av bostad. Detta kan förvirra köparen och göra säljarbetet svårare för mäklarna. En samordning i projektet med projektmäklaren och successionsmäklaren är viktigt för att optimera utbudet och prisbilden. I vissa projekt kan ett omtag av hela projektet vara ett bättre alternativ än successionsförsäljning.

En fördel som de färdiga bostäderna i projekten har jämfört med successionsmarknaden är den flexibla tillträdestiden. Då många säljer först och köper sen är en svårighet för köparna att få ihop tillträdena. Här har nyproduktionen större möjligheter att underlätta för köparen.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

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

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg med 7 enheter från 0 till plus 7.

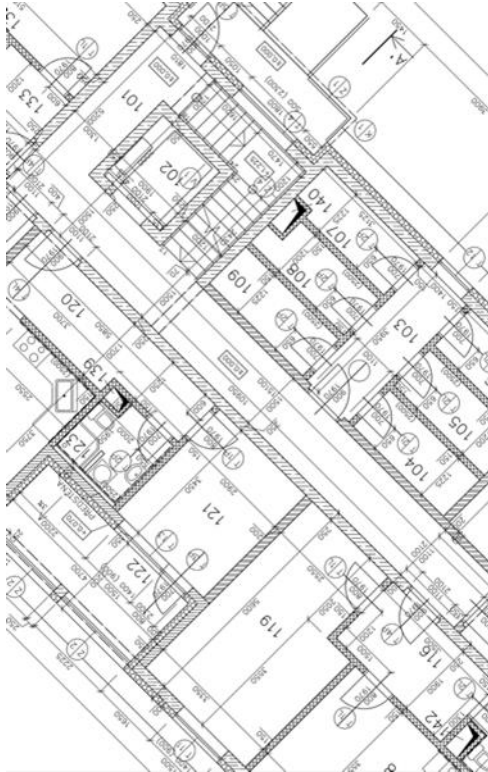
GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

En bostad till salu i Göteborgsområdet, ligger på Hemnet 34 dagar i genomsnitt just nu, enligt statistik från Booli, om man jämför med oktober 2022, då samma lägenhet låg till salu 28 dagar innan den såldes.

Budgivarna är 2,5 styck per försäljning, jämfört med 2,9 styck i oktober 2022.

Andel prissänkta bostäder ligger på 25,2 procent nu jämfört med 22,4 procent jämfört med oktober 2022.

Statistik från Booli visar också att radhus byggda på 70-talet i Önnared Västra Göteborg nu har ett prisspann mellan 5 610 000 – 6 440 000 kr, där snittpriserna ligger på ca 6 030 000 kr. Sex månader tidigare i april 2023 låg samma värdering på 6 270 000 kr i snitt.



GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet av nyproduktion är enormt just nu. Men om byggandet minskar nu så kommer utbudet och behovet att matcha bättre. Preliminärt påbörjades byggande av 20 950 lägenheter under de tre första kvartalen 2023. Det innebär en minskning med 55 procent jämfört med samma period 2022, då 46 433 lägenheter påbörjades enligt statistik från SCB.

Vi ser en mycket avvaktande bostadsmarknad i Göteborg just nu och den har pågått länge. Boendekostnaderna har ökat markant. Om du lånar 3 miljoner och har en bostadsränta på 5 procent får du en räntekostnad på 12 500 kr/mån före ränteavdrag. Bankerna menar på att belåningsgraden i många föreningarna tillsammans med den privata belåningen blir mycket hög och det totala priset för lägenheten (inkl bostadens indirekta nettoskuld) blir högre än vad fastigheten är värd. Detta bidrar till att många nekas lånelöfte.

Nu när många projekt nästan är färdigställda, så vill spekulanterna gå in och titta på lägenheten, dock har vi besökare som verkar mycket intresserade på visningen och ger tydliga köpsignaler men efter visningen så försvinner de och går inte att få tag på. Vi tror att många går runt och jämför olika inflyttningsklara lägenheter och lägger bud och förhandlar med flera byggherrar samtidigt.

Yngre personer som tidigare ville investera i en bostadsrätt väljer många gånger nu att hyra lägenhet i stället. Bostadsmarknaden för andrahandsuthyrning har ökat kraftigt i Göteborg senaste året.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna sjönk i oktober med -1% såväl i Centrala Malmö som i Stor-Malmö. Villapriserna var oförändrade under samma period.

SEBs boprisindikator sjönk i Skåne med 28 enheter från plus 9 till minus 19.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet är fortsatt högt och senast vi såg dessa nivåer var 2013.

I Malmöområdet är det många avvaktande visningsbesökare som gör försäljningsprocessen längre. Beskedet om oförändrad ränta i november var något som många tog positivt och att man hoppas att vi nått en högsta nivå.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

För nyproducerade bostäder är det fortsatt tufft. Utbudet är oförändrat på en hög nivå 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, oktober 2023

| BOSTADSRÄTTER | 1 MÅN | 3 MÅN | 12 MÅN | MEDELPRIS (KR/KVM) |
|--------------------|-------|-------|--------|--------------------|
| Riket | ± 0% | ± 0% | + 1% | 43 276 |
| Centrala Stockholm | - 1% | - 2% | + 4% | 101 478 |
| Stor-Stockholm | + 1% | ± 0% | + 3% | 63 398 |
| Centrala Göteborg | - 1% | - 1% | + 2% | 62 218 |
| Stor-Göteborg | + 1% | - 1% | + 1% | 46 507 |
| Centrala Malmö | - 1% | - 2% | - 2% | 36 539 |
| Stor-Malmö | - 1% | - 4% | - 4% | 33 339 |

SVENSK MÄKLARSTATISTIK – OFÖRÄNDRADE PRISER PÅ BOSTADSRÄTTER OCH NEDÅT FÖR VILLOR

Under oktober var priserna på bostadsrätter oförändrade medan villapriserna minskade med -1%.

Prisutvecklingen på årsbasis är nu +1% för bostadsrätter och -5% för villor. Detta visar de senaste mätningarna från Svensk Mäklarstatistik.

Riket
Bostadsrätter

1 mån 3 mån 12 mån
+0.3% -0.3% +0.8%



Kr/kvm

Uppdaterad: 08 november 2023

Prisstatistik VILLOR, oktober 2023

| VILLOR | 1 MÅN | 3 MÅN | 12 MÅN | MEDELPRIS |
|----------------|-------|-------|--------|-----------|
| Riket | - 1% | - 1% | - 5% | 3 836 000 |
| Stor-Stockholm | - 1% | - 2% | - 3% | 6 963 000 |
| Stor-Göteborg | ± 0% | - 1% | - 4% | 5 404 000 |
| Stor-Malmö | ± 0% | ± 0% | - 3% | 5 167 000 |

Riket
Villor

1 mån 3 mån 12 mån
-1.1% -0.8% -5.1%



Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 08 november 2023

Bostadsrätter

I Storstockholm och Storgöteborg ökade priserna med +1% i oktober medan de minskade med -1% i Stormalmö. Samma nedgång på -1% var det i storstädernas centrala områden. På årsbasis varierar prisförändringarna från +4% i centrala Stockholm till -4% i Stormalmö. Prisutvecklingen på årsbasis bland länen uppvisar en stor variation. Från +12% i Värmland till -19% i Jämtland, säger Hans Flink, Affärsutvecklingschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

Under oktober var priserna oförändrade i Storgöteborg och Stormalmö. I Storstockholm och i riket utanför storstadsområdena, där närmare 70% av villaförsäljningarna sker, minskade priserna med -1%. På årsbasis har priserna minskat med mellan -3% och -4% i storstadsområdena. Samtliga län har en negativ prisutveckling på årsbasis. Från -1% i Norrbotten till -10% i Blekinge, säger Hans Flink.

Marknaden

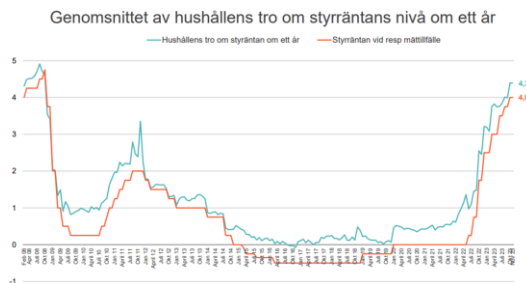
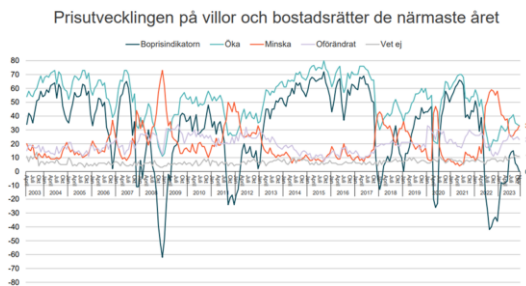
Prisnedgången sedan toppnoteringen i mars/april förra året är -10% för bostadsrätter och -13% för villor. Antalet sålda villor har börjat öka något. De senaste tre månaderna har det sålts +6% fler villor jämfört med samma månader förra året medan antalet sålda bostadsrätter under samma tidsperiod är -4% lägre, avslutar Hans Flink.

Mäklarsamfundets kommentar

Vi börjar sannolikt närma oss räntetoppen, och trots ett högt utbud rapporterar många medlemmar att marknaden känns piggare än jämfört med förra hösten. Samtidigt är det fortfarande många säljare, framför allt där priserna är högre, som avvaktar om de inte får bud som motsvarar förväntningarna. För fastighetsmäklarna handlar nu mycket om själva kärnan i mäklarier, att få säljare och köpare att mötas, säger Joakim Lusensky, Analys- och Kommunikationschef, Mäklarsamfundet.

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 - SPLITTRADE BOPRISFÖRVÄNTNINGAR HOS HUSHÅLLEN

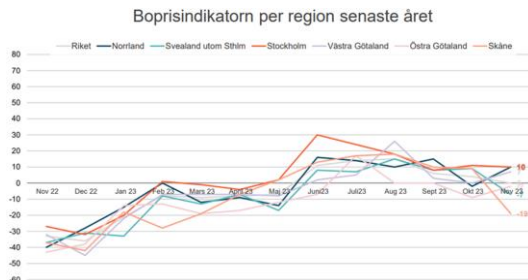
SEB:s Boprisindikator minskar med 4 enheter i november, från plus 4 till 0. På regional nivå ligger indikatorn mellan plus 10 och minus 19 enheter. Hushållens förväntningar på styrräntan om ett år ligger kvar på samma nivå som föregående månad, 4,39 procent. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor minskar från 10 procent till 6 procent. Det visar månadens Boprisindikator.

Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ligger den här månaden på 33 procent, vilket är en minskning med 1 enhet jämfört med förra månaden. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser ökar med 3 enheter till 33 procent. Andelen som tror på oförändrade priser minskar med 2 enheter till 23 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 0, vilket är en minskning med 4 enheter från förra månaden.

– Det ett dött lopp mellan de hushåll som tror på stigande och sjunkande bostadspriser vilket återspeglar hur tudelad bostadsmarknaden är för tillfället. Villapriserna fortsätter att pressas medan utsikterna för bostadsrätter ser något ljusare ut samtidigt som det råder stora regionala skillnader. Riksbankens nästa räntebesked kommer sannolikt avgöra vilken riktning hushållens boprisförväntningar tar närmaste tiden, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Hushållen tror att styrräntan kommer öka till 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 samma nivå som föregående månad.



– Hushållen står fast vid att räntetoppen ännu inte är nådd vilket också förklarar varför allt färre planerar att binda sina rörliga bolåneräntor. Oavsett om de får rätt eller inte i sin prognos kan det vara klokt att invänta med beslutet att binda sina bolåneräntor tills Riksbanken börjar signalera räntesänkningar, säger Américo Fernández.

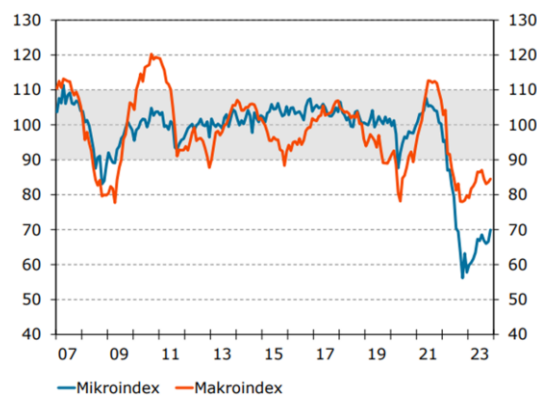
6 procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina bolån svarar 6 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en minskning med 4 enheter jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta ligger kvar på samma nivå som föregående månad på 30 procent. Andelen som har bunden ränta ligger också kvar på samma nivå som föregående månad på 22 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta ökar med 1 enhet till 19 procent.

Boprisindikatorn sjunker i hälften av regionerna och mest i Skåne

Boprisindikatorn sjunker i hälften och stiger i hälften av regionerna. I Norrland ökar indikatorn med 12 enheter från minus 2 till plus 10. I Östra Götaland och Västra Götaland ökar indikatorn med 7 enheter vardera från minus 9 till minus 2 respektive 0 till plus 7. I Skåne minskar indikatorn med 28 enheter från plus 9 till minus 19. I Stockholm minskar indikatorn med 1 enhet från plus 11 till plus 10 och i Svealand utom Stockholm sjunker indikatorn med 16 enheter från plus 9 till minus 7.

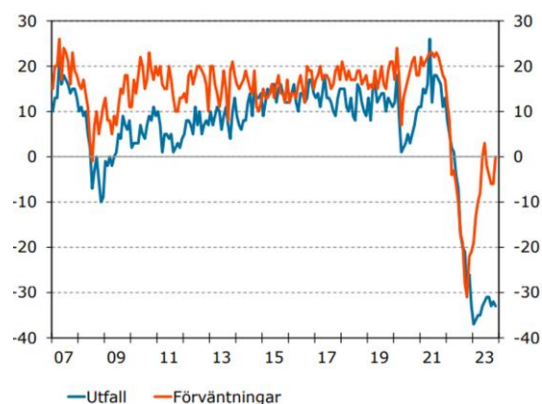
Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - FORTSATT HÖGA INFLATIONSFÖRVÄNTNINGAR

Hushållens konfidensindikator steg med 2,2 enheter i november till 72,8. Indikatorn har stigit två månader i rad men ligger fortsatt kvar på en mycket låg nivå och pekar på ett mycket svagt

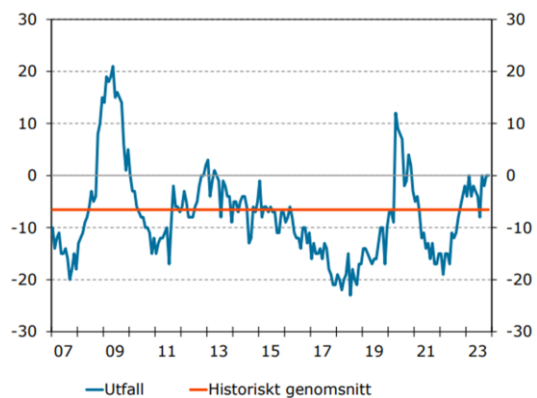
Hushålllets ekonomi, netttotal



stämningssläge. Uppgången i november förklaras främst av att hushållens förväntningar på den egna ekonomin om tolv månader stärktes. Det är lika många hushåll som tror att den egna ekonomin kommer att förbättras som tror att den kommer att försämrans. Historiskt har det oftast varit fler hushåll som trott på en förbättring av den egna ekonomin och män har i regel varit mer optimistiska än kvinnor. I de senaste två undersökningarna har dock kvinnor varit mer optimistiska än män om utvecklingen av den egna ekonomin på ett års sikt.

Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på Sveriges ekonomi, ökade något med 0,9 enheter till 84,5 i november medan mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på sin egen ekonomi, steg med 3,3 enheter till 69,9. Skillnaden mellan indexen minskade därmed något men är fortsatt ovanligt stor.

Risken att själv bli arbetslös, netttotal



Andelen hushåll som tror att arbetslösheten kommer att öka i Sverige de kommande tolv månaderna är ungefär oförändrad jämfört med oktober och fortsatt hög. Samtidigt svarar lika många hushåll att risken att själv bli arbetslös har ökat som svarar att den har minskat. Vanligtvis uppger hushållen att risken för att själv bli arbetslös har minskat under de senaste tolv månaderna.

Andelen hushåll som uppger att deras egen ekonomiska situation är sådan att de sparar i nuläget är fortsatt högre än normalt. Nettotalet för frågan är dock på den lägsta nivån sedan 2018. Samtidigt är det något färre hushåll än normalt som tror sig kunna spara något under de kommande tolv månaderna. Hushållens planer på inköp av egna kapitalvaror på tolv månaders sikt är betydligt mer återhållsamma än normalt.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt ökade marginellt, från 7,0 procent i oktober till 7,1 procent i november. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan på ett års sikt uppgår till 5,66 procent. På två och fem års sikt är förväntningarna på bostadsräntan lägre, 4,84 respektive 3,97 procent.



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

UTBUDET AV BOSTÄDER PÅ HEMNET,

Antal

70 000

60 000

50 000

40 000

30 000

20 000

10 000

0

1 okt 2023: **63 735**

2021

2022

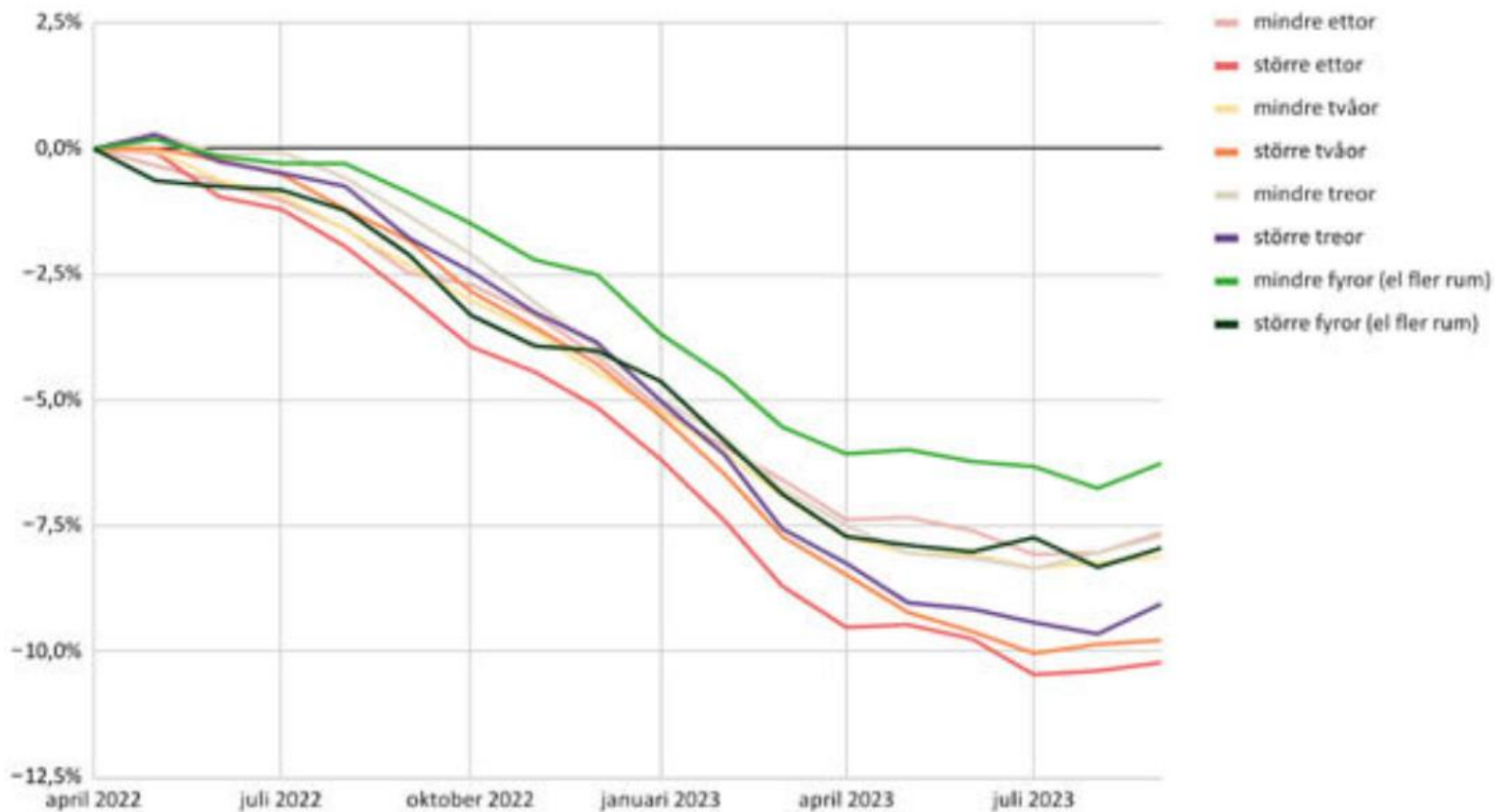
2023

GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: Hemnet

| Pris- och volymförändring lägenheter sedan pristoppen (april 2022) uppdelat på rum och antal kvadratmeter | | | |
|--|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Lägenhetstyp samt antal kvadratmeter | Genomsnittlig kvadratmeterpris | Prisförändring | Förändring antal försäljningar |
| Mindre ettor (mindre än 37 kvm) | 62 335 | -7,6% | -28% |
| Större ettor (37 kvm eller större) | 37 701 | -10,3% | -33% |
| Mindre tvåor (mindre än 57 kvm) | 50 010 | -8,1% | -27% |
| Större tvåor (57 kvm eller större) | 34 583 | -9,8% | -25% |
| Mindre treor (mindre än 78 kvm) | 38 639 | -7,7% | -23% |
| Större treor (78 kvm eller större) | 37 849 | -9,0% | -24% |
| Mindre lägenheter med 4 rum eller fler (mindre än 101 kvm) | 39 971 | -6,3% | -21% |
| Större lägenheter med 4 rum eller fler (101 kvadratmeter eller större) | 42 581 | -8,0% | -26% |

Prisförändringen är räknat på den senaste tolv månaders perioden jämfört med tolv månaders perioden innan räntan började höjas från noll. Det vill säga perioden 1 oktober 2022 – 30 september 2023, jämfört med 1 maj 2021 – 30 april 2022. Varje rumstyp är indelad i små och stora utifrån medianantalet kvadratmeter. Det innebär att hälften av lägenheterna i varje rumstyp räknas som mindre och hälften som större.

Prisutveckling sedan april 2022



SÅ STORT ÄR PRISFALLET I VERKLIGHETEN

Real prisutveckling småhus, index



GRAFIK: LINDA FRIES-ÅMAN. Källa: SBAB

Prisstatistik BOSTADSRÄTTER, oktober 2023

| BOSTADSRÄTTER | 1 MÅN | 3 MÅN | 12 MÅN | MEDELPRIS (KR/KVM) |
|--------------------|-------|-------|--------|--------------------|
| Riket | ± 0% | ± 0% | + 1% | 43 276 |
| Centrala Stockholm | - 1% | - 2% | + 4% | 101 478 |
| Stor-Stockholm | + 1% | ± 0% | + 3% | 63 398 |
| Centrala Göteborg | - 1% | - 1% | + 2% | 62 218 |
| Stor-Göteborg | + 1% | - 1% | + 1% | 46 507 |
| Centrala Malmö | - 1% | - 2% | - 2% | 36 539 |
| Stor-Malmö | - 1% | - 4% | - 4% | 33 339 |

Riket

Bostadsrätter

1 mån

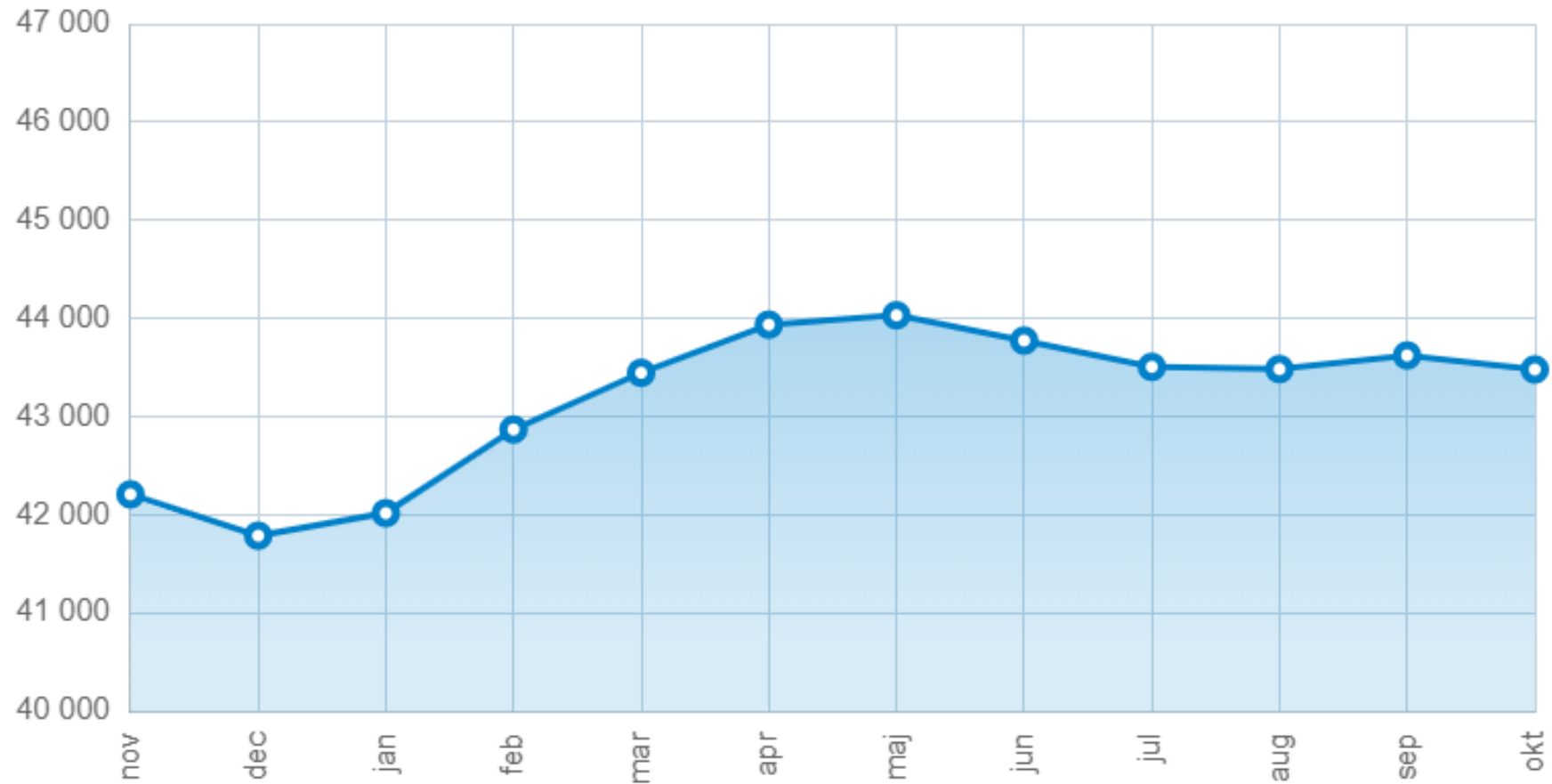
3 mån

12 mån

+0.3%

-0.3%

+0.8%



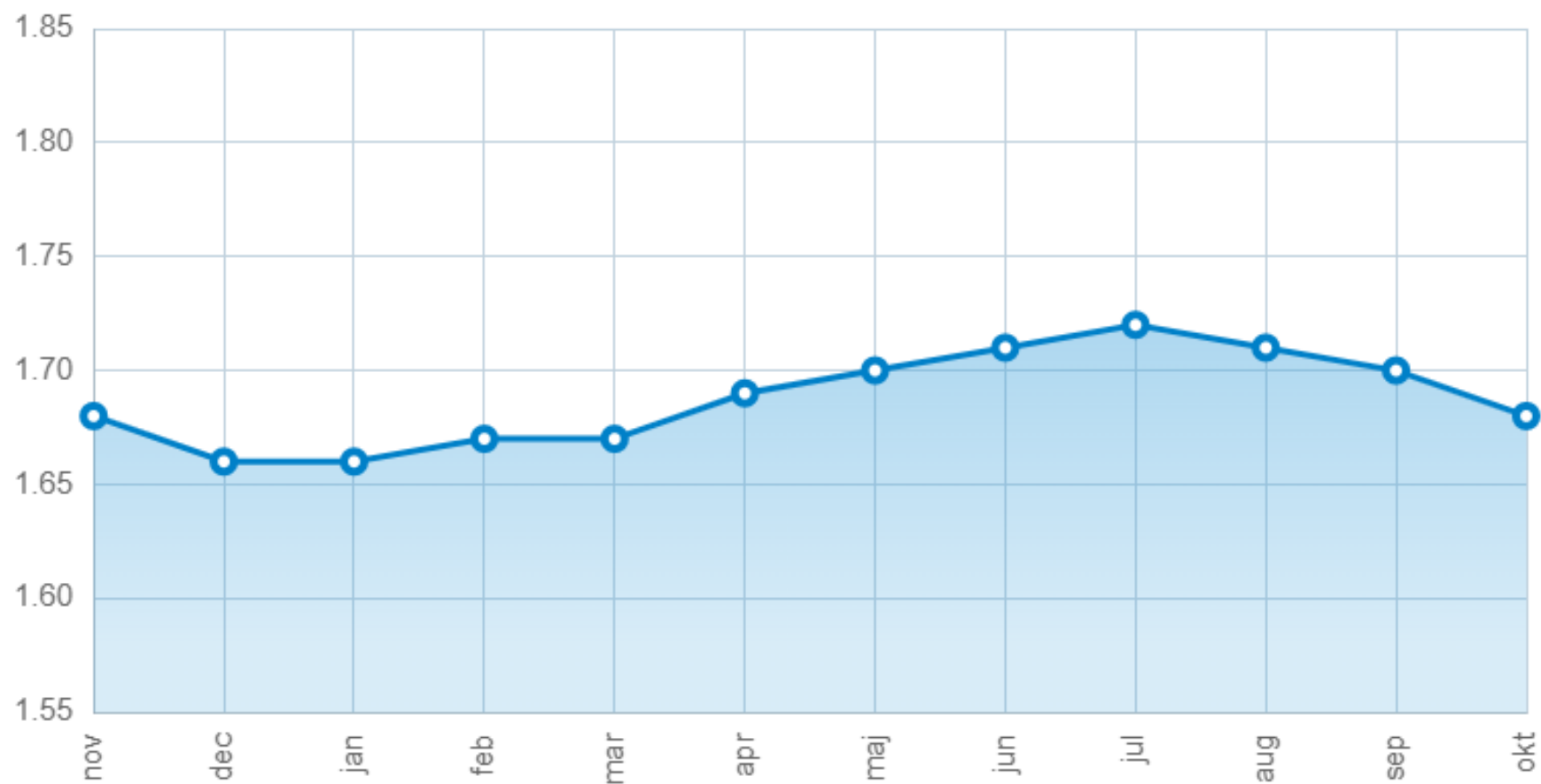
Kr/kvm

Uppdaterad: 08 november 2023

Prisstatistik VILLOR, oktober 2023

| VILLOR | 1 MÅN | 3 MÅN | 12 MÅN | MEDELPRIS |
|----------------|-------|-------|--------|-----------|
| Riket | - 1% | - 1% | - 5% | 3 836 000 |
| Stor-Stockholm | - 1% | - 2% | - 3% | 6 953 000 |
| Stor-Göteborg | ± 0% | - 1% | - 4% | 5 404 000 |
| Stor-Malmö | ± 0% | ± 0% | - 3% | 5 167 000 |

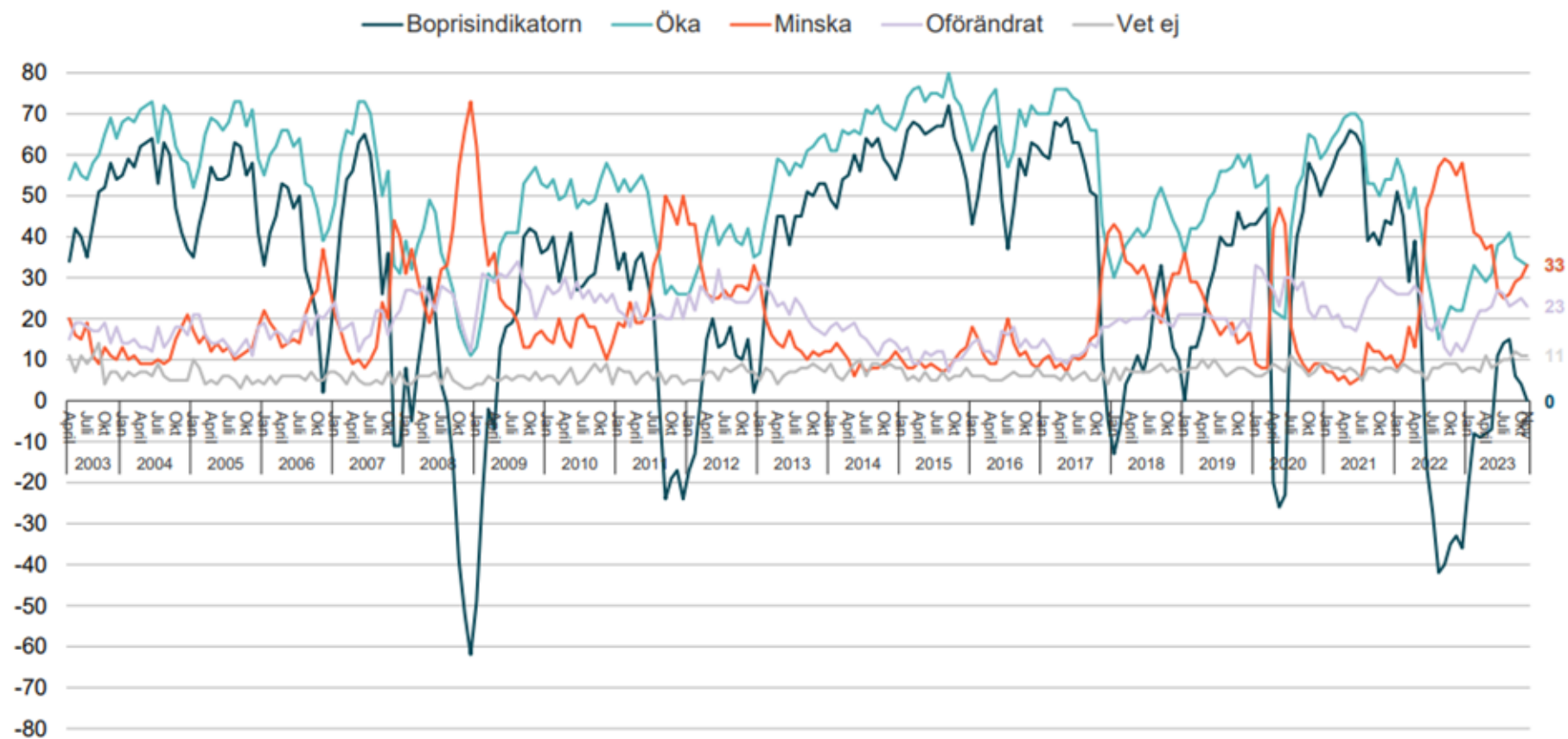
-1.1% -0.8% -5.1%



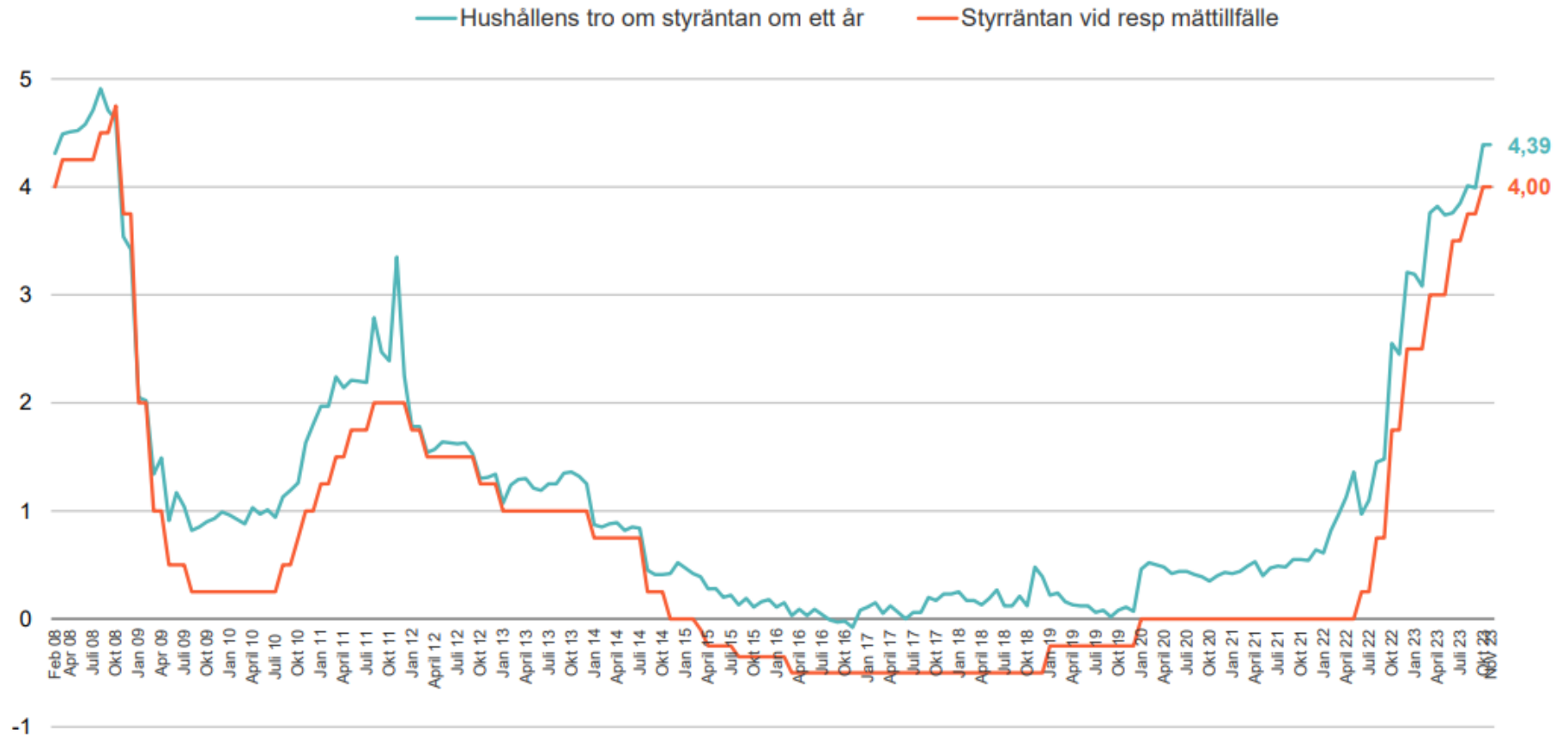
Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 08 november 2023

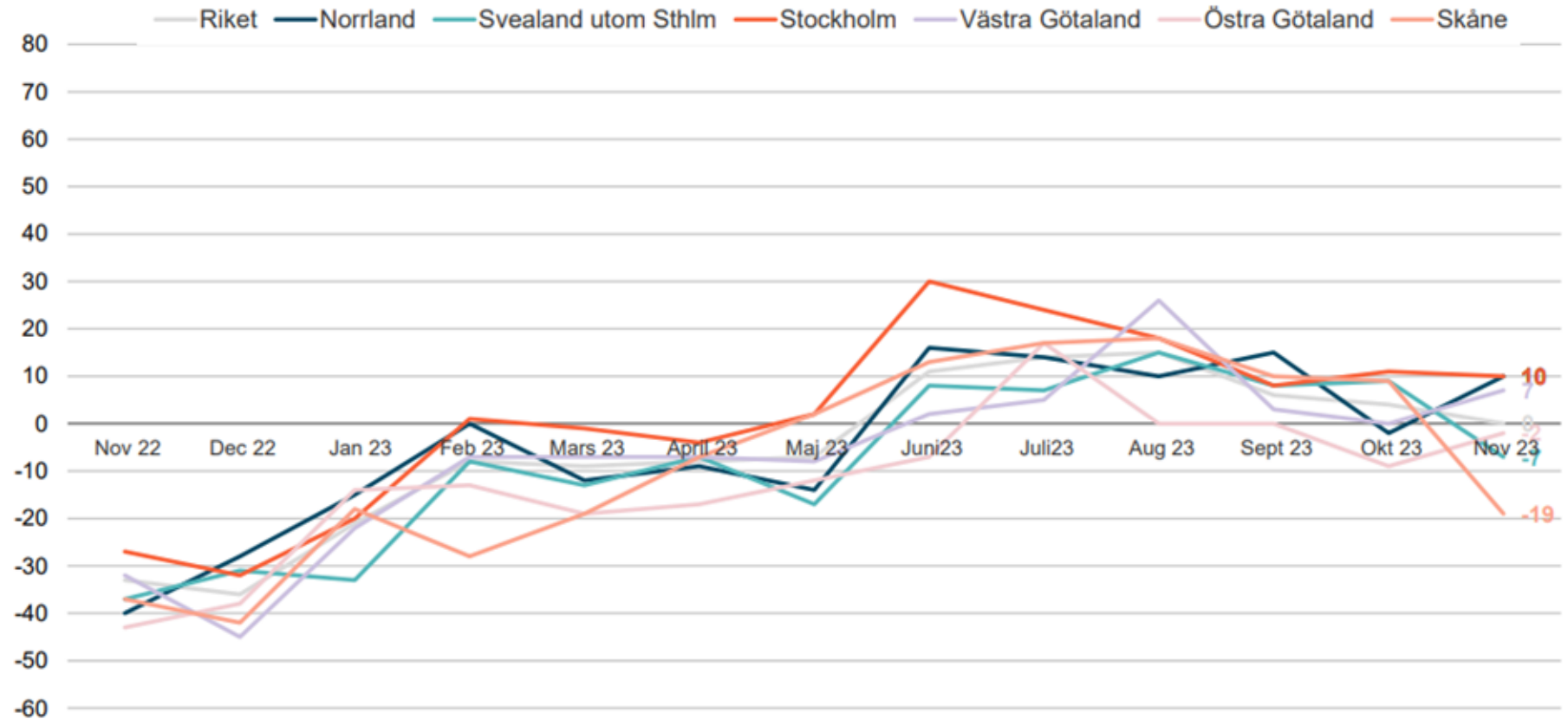
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



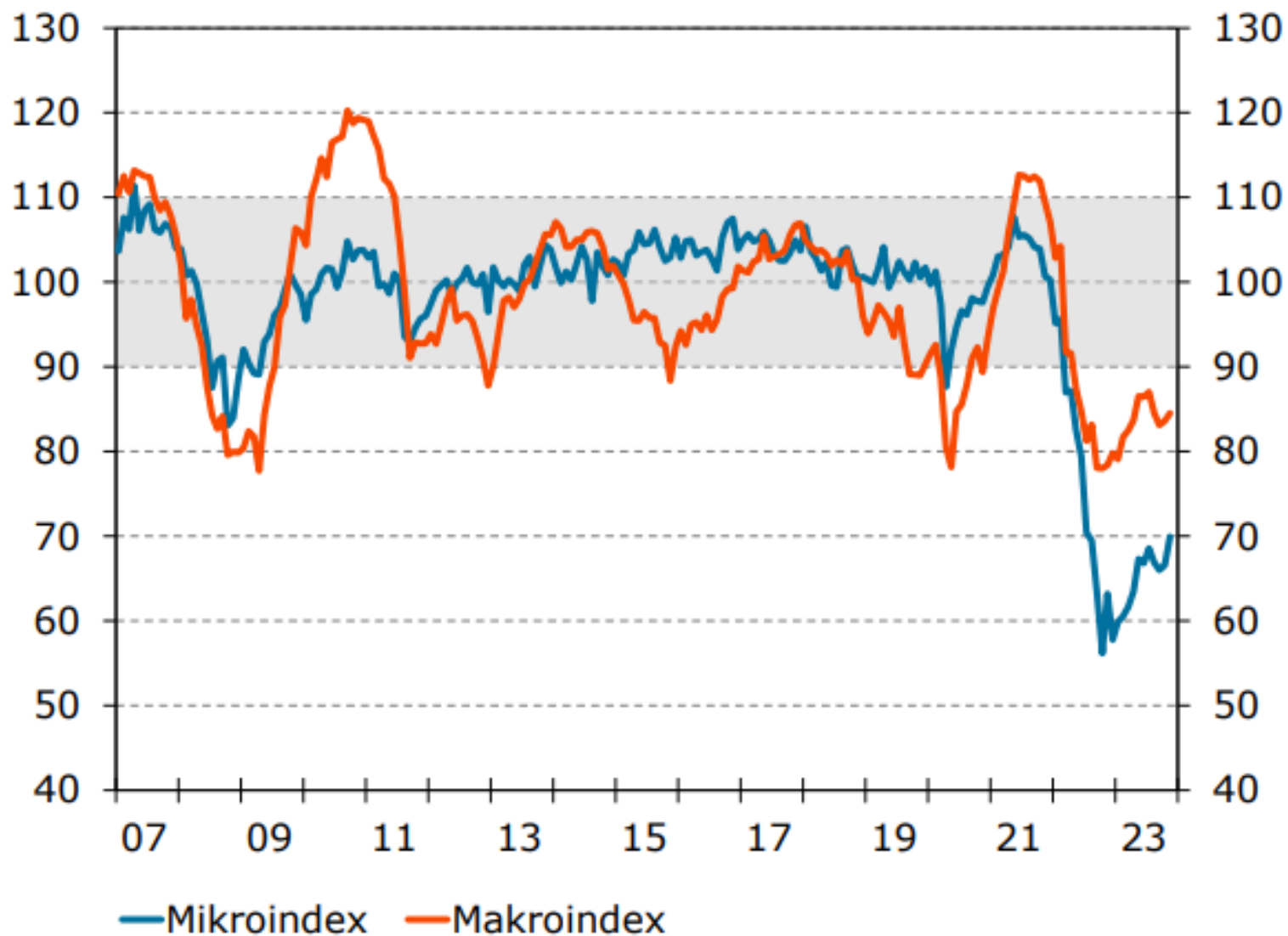
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



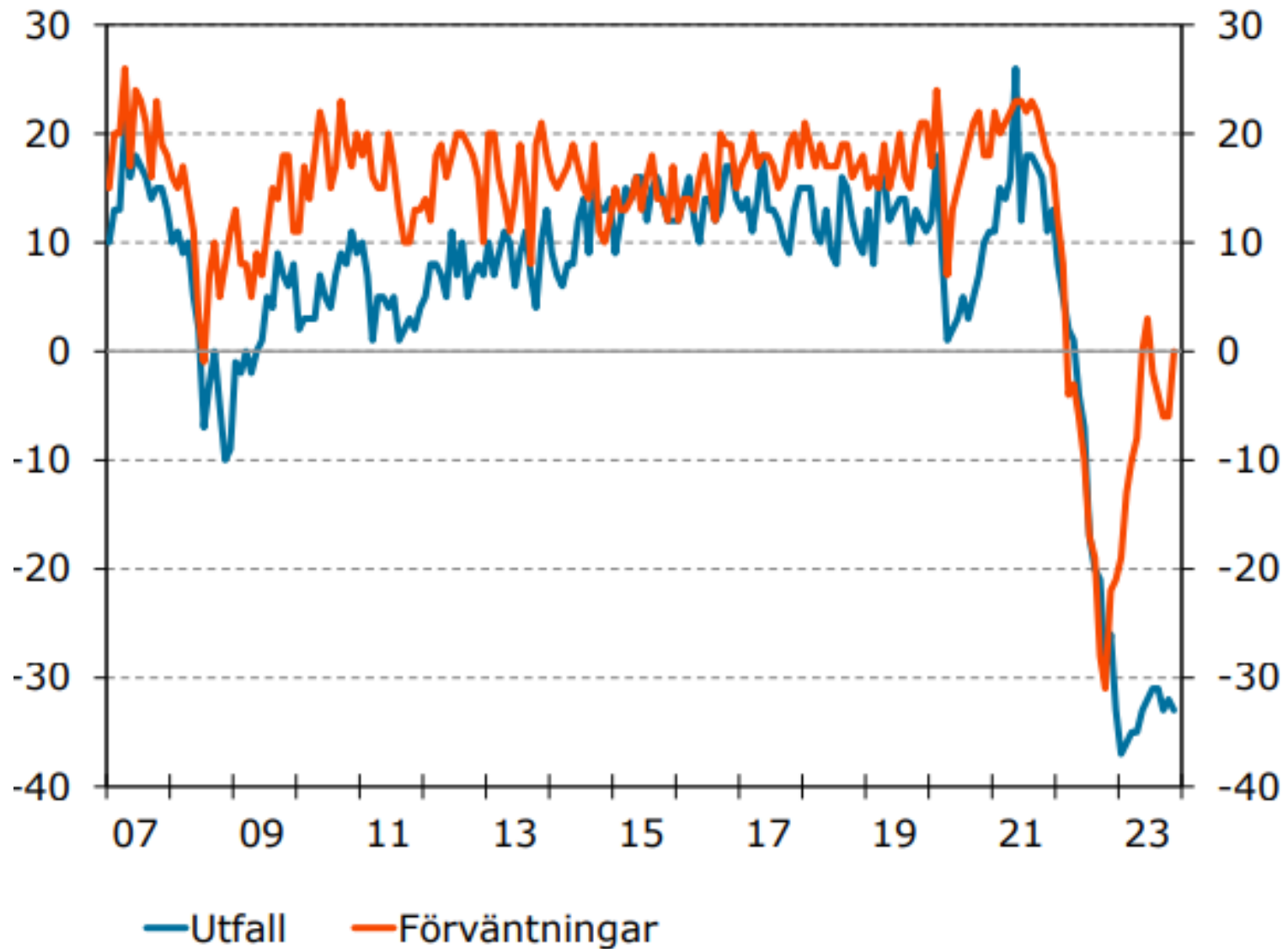
Boprisindikatorn per region senaste året



Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, netttotal



Risken att själv bli arbetslös, netttotal

