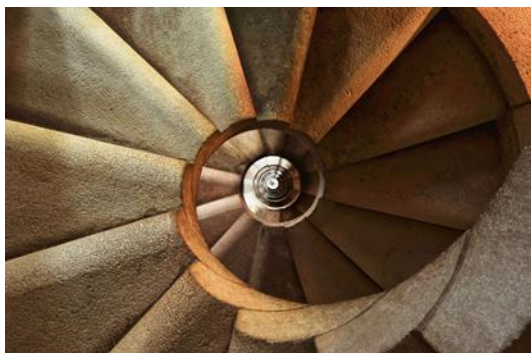




Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för december. Förmodligen är du lika intresserad av specialkunskap, fakta och trender som vi. Vårt fokus är försäljning av nyproducerade bostäder och de aspekter som påverkar denna bransch. Här analyserar vi Stockholm, Göteborg och Malmö samt hushållens förhållning till kapital och boende.



# MARKNADSRAPPORT DECEMBER 2023

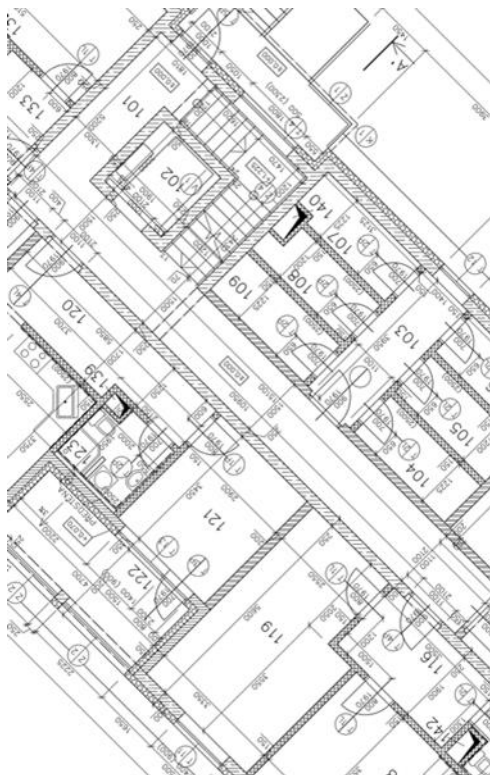
## ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

### **2023: Avvaktan, rekordutbud och stärkta prisförväntningar präglade bostadsmarknaden**

Under 2023 gjorde fortsatt osäkerhet kring ränteutvecklingen att många köpare och säljare avvaktade med att agera på bostadsmarknaden. Antalet publicerade bostadsobjekt och försäljningar minskade samtidigt som försäljningstiden ökade. Det är bara några av insikterna från Hemnets årskrönika.

Trots avvaktande köpare och säljare samt fortsatt osäkerhet kring ränteutvecklingen har boprisförväntningarna under året tydligt stärkts och prisutvecklingen har varit stabil.

I november lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad för första gången sedan maj 2022 då man började höja i snabb takt. Flera experter har pekat på att vi kan få räntesänkningar under 2024 och detta kan få betydelse för rörligheten på bostadsmarknaden.



– Bostadsåret 2023 har präglats av försiktighet och låg aktivitet. Både köpare och säljare har stött på nya utmaningar såsom upplevda svårigheter att få bostadslån och svårare att komma överens prismässigt. Detta har medfört väsentligt längre försäljningstider som byggt upp utbudet trots att antalet publicerade bostäder varit förhållandevis lågt, säger Erik Holmberg, marknadsanalytiker på Hemnet.

### **Ökad tro på stigande bostadspriser under året**

I januari trodde 53 procent av bostadsköparna i Hemnets undersökning Köparbarometern att priserna skulle sjunka under de kommande sex månaderna. Endast 14 procent trodde då på stigande priser.

I årets sista Köparbarometer har prisförväntningarna stärkts tydligt. Nu tror 31 procent på sjunkande priser och 23 procent på stigande priser.

– Under 2023 har spekulation om den framtida ränteutvecklingen haft stor påverkan på bostadsmarknaden. De stora prisfallen har uteblivit men köpare och säljare verkar ha svårt att komma överens vilket bidrar till en tröghet i marknaden. Om ränteläget blir tydligare framöver kan vi förvänta oss att det kommer att öka rörligheten på bostadsmarknaden, säger Staffan Tell, pr-chef på Hemnet.

### **Rekordhøgt utbud**

Trots att det under perioden januari till november kom ut 13 procent färre bostäder till försäljning jämfört med året innan noterades ett nytt utbudsrekord under året. I september fanns det 64 102 bostäder till salu i Sverige. Det var 19 procent fler än motsvarande månad året innan och den högsta nivån som noterats så långt tillbaka i tiden som Hemnet har statistik.

Det höga utbudet beror främst på att bostäder ligger längre tid till salu. Eftersom det publicerats färre bostäder under året kan dock utbudet paradoxalt nog uppfattas som lågt på sina håll.

Hemnet 2023 i siffror\*:

- 176 643 totalt antal objekt publicerade (-13%)

- 536 miljarder kronor totalt i utropspris (-15%)
- 48 731 villor har lagts ut till försäljning (-11%)
- 99 853 lägenheter har lagts ut till försäljning (-14%)

\* Siffrorna avser perioden januari till november och inkluderar nyproduktion. Jämförelsen är för samma period 2022.

### **Något ökad optimism – men många håller igen**

Optimismen om den egna ekonomin har ökat, men ligger fortfarande lågt – 23 procent av svenskarna tror att den kommer att förbättras nästa år, jämfört med 17 procent i fjol.

Det visar en ny rapport från Swedbank.



Samtidigt väljer många att hålla igen över jul, och planerar att skära ned sina utgifter nästa år.

– Trots en ökad optimism är det många som håller hårt i plånboken. Vi är på väg in i en lågkonjunktur och många väljer att ta det säkra före det osäkra och håller igen på konsumtionen, säger Arturo Arques, privatekonom på Swedbank, i ett uttalande.

Han menar att det inte är någon tvekan om att hushållen tvingas dra åt svångremmen.

– Många försöker begränsa effekten av den försämrade köpkraften genom att dra ner på såväl jul- och nyårsfirandet som småköp, kläder, skor och restaurangbesök.

Var femte har tvingats ta av sitt sparande för att köpa mat det senaste halvåret, och för en av tio har de höga matpriserna gjort att de minskat, eller helt slutat, spara. Lika många har lånat pengar för att köpa mat någon gång det senaste halvåret.

– Undersökningen visar tydligt att hushåll med små marginaler drabbas hårt av hög inflation.

Inflationsbekämpning i kombination med riktat stöd till de mest utsatta bör vara högsta prioritet, säger Arturo Arques.



### **STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN**

Bostadspriserna i november för bostadsrätter var oförändrade i Storstockholm och sjönk med -1% för Centrala Stockholm. Villapriserna sjönk med -1% under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik. SEB:s Boprisindikator steg i Stockholm med 2 enhet från plus 10 till plus 12.

### **STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Successionsmarknaden i december fortsatte som tidigare i höstas, dvs med avvaktande köpare och säljare som inte vill justera priserna till köparnas nivå.

Många bostäder som inte såldes under hösten har nu tagits bort från marknaden för att troligen återkomma i januari.

### **STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Projektförsäljningen är fortsatt extremt svår. Få spekulanter och de som visar intresse undrar när priserna ska sänkas. I projekt där successionsförsäljning pågår samtidigt som projektförsäljning har försäljningen i projektform i stort sett helt stannat.

Successionsförsäljning av nyproduktion har dock haft ett något ökat intresse under slutet av november och i december. Troligt skäl till detta är att prisnivån på dessa objekt är nära köparnas betalningsvilja. Det har dessutom funnits ett antal köpare som sålt sitt nuvarande boende men ännu inte hittat en ny bostad. För dessa köpare passar succession av nyproduktion utmärkt med sin flexibla tillträdestid.

Under 2024 tror vi på en ökad aktivitet på marknaden men ingen särskild prisuppgång. Därför är det viktigt att prismässigt ligga nära marknadspriset och därmed få kontakt med köparna. Detta gäller särskilt projektförsäljning med fasta priser.



### **GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN**

Priserna i november för bostadsrätter sjönk med -2% i Centrala Göteborg och med -1% i Stor-Göteborg. Villapriserna sjönk med -2%.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator sjönk med 10 enheter från plus 7 till minus 3.

### **GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Aktiviteten på successionsmarknaden är låg och få transaktioner sker just nu. Många lämnar underbud och köpare och säljare har mycket svårt att mötas. Bara det bästa bostäder med "alla rätt" säljs just nu. Bostäder som ligger i "mellanmjölk segmentet" har mycket svårt att finna en köpare. Nu kommer även många bostadsrättsföreningar att behöva höja sina månadsavgifter då föreningens lån löper ut och räntorna stiger kraftigt för många bostadsrättsföreningar, då räntorna på lånen kommer att omförhandlas.

En bostad till salu i Göteborgsområdet, ligger på Hemnet 41 dagar i genomsnitt just nu, enligt statistik från Booli, om man jämför med november 2022, då samma lägenhet låg till salu 40 dagar innan den såldes.

Budgivarna är 2,7 styck per försäljning, jämfört med 3,5 styck i november 2022.

Andel prissänkta bostäder ligger på 26,7 procent nu jämfört med 28,1 procent i november 2022.

### **GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Utbudet av nyproduktion är fortsatt extremt högt. Många projekt är färdigställda eller blir inflyttningsklara inom kort. Spekulanterna går på visningar och verkar mycket intresserade och ger tydliga köpsignaler, men går sedan inte att nå. De enstaka vi ändå får återkoppling från, vill avvakta och först sälja sitt befintliga boende. De har även synpunkter på att förrådsytorna är för små och att planlösningarna inte alltid är optimala. De är kräsna och vill att alla ytor skall vara perfekta och praktiska.

Några tycker att priserna på nyproduktionen ligger för högt och är inte marknadsanpassade. De tror att byggherrarna kommer att prisjustera sina objekt och avvaktar därför att ta ett beslut. Spekulanter som trots detta vill gå vidare, vill försäkra sig om en s.k. kampanjgaranti, dvs om byggherren framöver går ned i pris på lägenheterna eller beslutar sig för ett erbjudande, så vill spekulanterna försäkra sig om att de kommer att få ta del av erbjudandet.

Känslan av en avvaktande bostadsmarknad består sedan en lång tid tillbaka samt att julleigheten nu är här. Man har andra åtagande som tar uppmärksamheten från bostadvisningar och möten.



### **MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN**

Bostadsrättspriserna sjönk i november med -1% såväl i Centrala Malmö som i Stor-Malmö. Även villapriserna sjönk med -1% under samma period.

SEBs boprisindikator steg i Skåne med hela 21 enheter från minus 19 till plus 2.

### **MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Utbudet har minskat den senaste månaden och många fokuserar på annat än bostäder denna period av året. Vi tror många uppskjutna bostadsaffärer kommer att äga rum inom kort. Många kan enklare kalkylera med räntan då vi med största sannolikhet har sett räntetoppen.

### **MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

För nyproducerade bostäder är det fortsatt tufft men ser ett ökat antal visningsbesökare på visningar för nyproducerade bostäder. Samma osäkerhet kring ränteläget finns ej idag och därmed tror vi att det kan släppa lite på nyproduktionsmarknaden. Utbudet är fortsatt 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..

Prisstatistik BOSTADSRÄTTER, november 2023

| BOSTADSRÄTTER      | 1 MÅN | 3 MÅN | 12 MÅN | MEDELPRIS (KR/KVM) |
|--------------------|-------|-------|--------|--------------------|
| Riket              | - 1%  | ± 0%  | + 1%   | 43 015             |
| Centrala Stockholm | - 1%  | - 3%  | + 3%   | 101 564            |
| Stor-Stockholm     | ± 0%  | + 1%  | + 3%   | 63 765             |
| Centrala Göteborg  | - 2%  | - 5%  | + 2%   | 61 639             |
| Stor-Göteborg      | - 1%  | - 1%  | + 3%   | 44 795             |
| Centrala Malmö     | - 1%  | - 3%  | ± 0%   | 36 728             |
| Stor-Malmö         | - 1%  | - 4%  | - 1%   | 33 902             |

Riket  
Bostadsrätter1 mån 3 mån 12 mån  
-0.7% -0.3% +1.4%

Kr/kvm Uppdaterad: 08 december 2023

Prisstatistik VILLOR, november 2023

| VILLOR         | 1 MÅN | 3 MÅN | 12 MÅN | MEDELPRIS |
|----------------|-------|-------|--------|-----------|
| Riket          | - 1%  | - 3%  | - 3%   | 3 613 000 |
| Stor-Stockholm | - 1%  | - 3%  | - 3%   | 6 500 000 |
| Stor-Göteborg  | - 2%  | - 3%  | - 3%   | 5 184 000 |
| Stor-Malmö     | - 1%  | - 1%  | ± 0%   | 4 655 000 |

Riket  
Villor1 mån 3 mån 12 mån  
-1.4% -2.7% -3.4%

Köpeskillingkoefficient (K/T) Uppdaterad: 08 december 2023

## SVENSK MÄKLARSTATISTIK – FORTSATT NEDGÅNG PÅ BOSTADSMARKNADEN I NOVEMBER

Under november sjönk priserna på både bostadsrätter och villor med -1%. De senaste 12 månader har priserna på bostadsrätter ökat något med +1% medan villorna minskat med -3%. Detta visar de senaste mätningarna från Svensk Mäklarstatistik.

### Bostadsrätter

I Storstockholm var priserna oförändrade under november medan de minskade med -1% i övriga storstadsområden. I de centrala områdena i storstäderna sjönk priserna med -1% i Stockholm och Malmö, och med -2% i Göteborg. Årstakterna varierar mellan -1% och +3% där Malmöområdet har de lägsta siffrorna och Stockholmsområdet de högsta, säger Per-Arne Sandegren, analyschef på Svensk Mäklarstatistik.

### Villor

Storstockholm och Stormalmö sjönk priserna med -1% medan de sjönk med -2% i Storgöteborg. På årsbasis har villapriserna minskat med -3% i Storstockholm och Storgöteborg medan de är oförändrade i Stormalmö, säger Per-Arne Sandegren.

### Marknaden

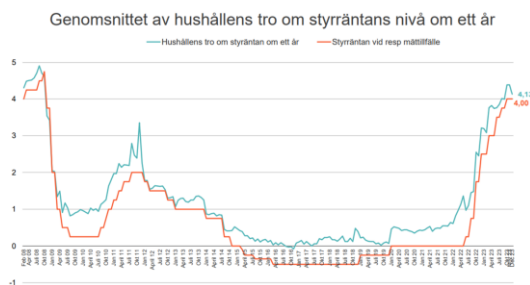
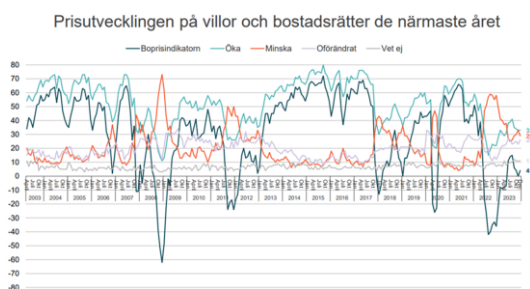
Antalet sålda bostadsrätter är lägre än förra året medan antalet sålda villor har börjat öka mot förra året. Sett till november såldes -8% färre bostadsrätter medan antalet sålda villor var +3% fler. Jämfört med de senaste tre månaderna var antalet sålda bostadsrätter -5% medan antalet sålda villor var +8% fler, avslutar Per-Arne Sandegren.

### Mäklarsamfundets kommentar

Att villaförsäljningarna ökar igen är intressant. Det kan betyda att säljarna börjar justera sina förväntningar. Nu är räntetoppen med stor sannolikhet nådd, vilket också kommer göra att fler köpare vågar agera, säger Joakim Lusensky, 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 - BOPRISFÖRVÄNTNINGARNA VÄNDER UPP I TRON OM RÄNTETOPP

SEB:s Boprisindikator ökar med 4 enheter i december, från 0 till plus 4. På regional nivå ligger indikatorn mellan plus 16 och minus 3 enheter. Hushållens förväntningar på styrräntan om ett år sjunker med 0,26 procentenheter jämfört med föregående månad till 4,13 procent. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor ökar från 6 procent till 7 procent. Det visar årets sista Boprisindikator.

Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ligger den här månaden på 33 procent, vilket är samma nivå som förra månaden. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser minskar med 4 enheter till 29 procent. Andelen som tror på oförändrade priser ökar med 3 enheter till 26 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 4, vilket är en ökning med 4 enheter från förra månaden.

– Räntetoppen ger hushållens boprisförväntningar lite andrum den här månaden. Närmaste halvåret talar dock det mesta fortfarande för en nedåtpress för bostadspriserna vilket innebär att uppgången i förväntningar kan bli kortvarig, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

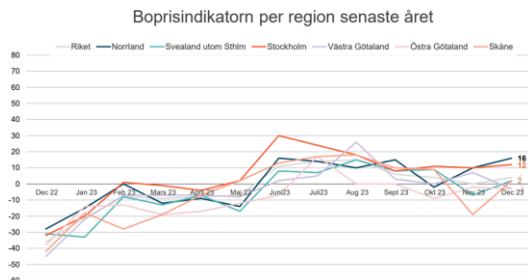
## Hushållen tror att styrräntan kommer ligga på 4,13 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens styrränta om ett år svarar de i genomsnitt att styrräntan kommer att ligga på 4,13 procent. Det är en minskning med 0,26 procentenheter från föregående månad.

– Efter drygt 18 månader sätter Riksbanken med största sannolikhet punkt för sitt ränteeperiment vilket får hushållen att justera ner sina ränteförväntningar. Blickar vi mot 2024 bör dock hushållen vara



försiktiga med att räkna hem räntesänkningar för snabbt då en första sänkning väntas tidigast i september. Det kan dock dröja mer än så innan det syns i plånboken, säger Américo Fernández.



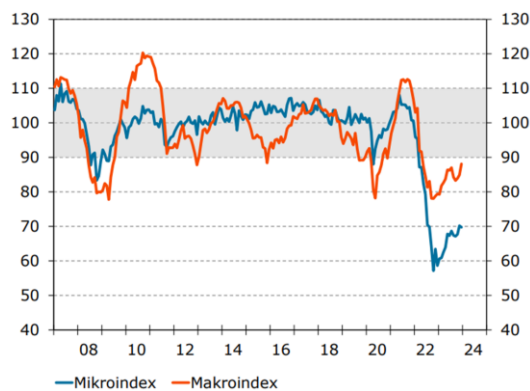
### 7 procent av hushållen planerar att binda räntan

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 ökning med 1 enhet jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta minskar med 5 enheter från föregående månad till 25 procent. Andelen som har bunden ränta ökar med 4 enheter från föregående månad till 26 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta minskar med 2 enheter till 17 procent.

### Boprisindikatorn stiger i majoriteten av regionerna

Boprisindikatorn stiger i fyra regioner och sjunker i två. I Skåne ökar indikatorn med 21 enheter från minus 19 till plus 2. I Svealand utom Stockholm ökar indikatorn med 9 enheter från minus 7 till plus 2. I Norrland och Stockholm ökar indikatorn från 10 enheter med 6 respektive 2 enheter till plus 16 respektive plus 12. I Västra och Östra Götaland minskar indikatorn med 10 respektive 1 enhet från plus 7 till minus 3 respektive minus 2 till minus 3.

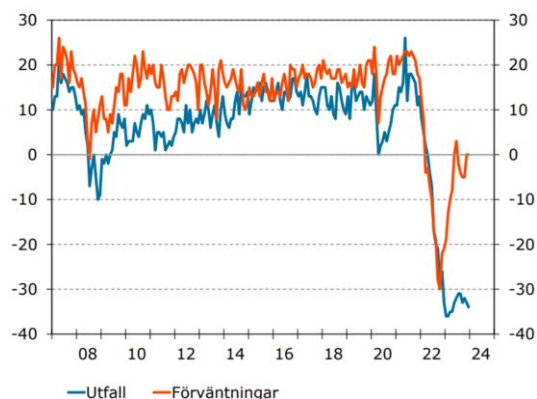
Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



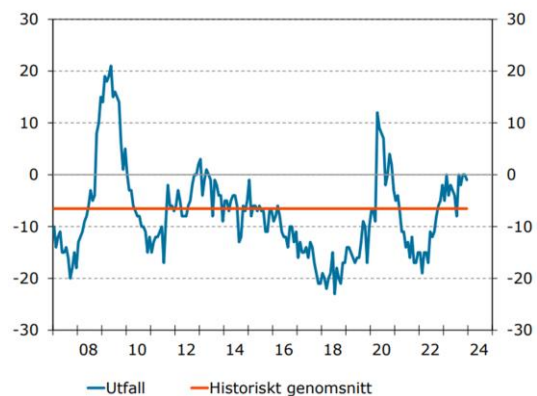
### HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - HUSHÅLLEN TROR PÅ LÄGRE BOSTADSRÄNTA

Hushållens konfidensindikator steg med 1,3 enheter i december till 74,5. Indikatorn har stigit tre månader i rad men ligger fortsatt kvar på en mycket låg nivå och pekar på ett mycket svagt stämningssläge. Det är stor skillnad på läget i de olika frågorna i indikatorn. Hushållens förväntningar på utvecklingen av den svenska ekonomin under de kommande tolv månaderna förbättrades för tredje undersökningen i rad och ligger nu nära sitt historiska genomsnitt. Hushållens syn på utvecklingen av den egna ekonomin de senaste tolv månaderna och deras inställning till

Hushållets ekonomi, netttotal



Risken att själv bli arbetslös, netttotal



Förväntad inflation om tolv månader, exkl. extremvärden



kapitalvaruinköp i nuläget är fortsatt mycket negativ och är det som främst förklarar indikatorns låga nivå.

Konfidensindikatorn för män steg endast marginellt från 71,1 till 71,2 medan indikatorn för kvinnor ökade med 2,3 enheter till 75,9. Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på Sveriges ekonomi, ökade med 3,2 enheter till 88,1 i december. Samtidigt minskade mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på sin egen ekonomi, något med 0,4 enheter till 69,8. Skillnaden mellan indexen ökade därmed och är ovanligt stor.

Andelen hushåll som tror att arbetslösheten kommer att öka i Sverige de kommande tolv månaderna minskade, men är fortsatt betydligt högre än normalt. Samtidigt svarar ungefär 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. Samtidigt är det ungefär lika många hushåll som det historiska genomsnittet som tror sig kunna spara något under de kommande tolv månaderna. Hushållens planer på inköp av kapitalvaror på tolv månaders sikt är oförändrade från november och är betydligt mer återhållsamma än normalt.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt minskade, från 7,1 procent i november till 6,5 procent i december. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan minskade på samtliga tidshorisonter. På ett års sikt förväntas den rörliga bostadsräntan vara 5,21 procent och på fem års sikt förväntas den ligga på 3,70 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](http://nyttthem.se)



ODENGATAN 82  
113 22 STOCKHOLM  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)



ODINGGATAN 2  
411 03 GÖTEBORG  
072-200 75 70  
[marie.guregard@nyttthem.se](mailto:marie.guregard@nyttthem.se)



SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34  
211 43 MALMÖ  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)

## Prisstatistik BOSTADSRÄTTER, november 2023

| BOSTADSRÄTTER      | 1 MÅN | 3 MÅN | 12 MÅN | MEDELPRIS (KR/KVM) |
|--------------------|-------|-------|--------|--------------------|
| Riket              | - 1%  | ± 0%  | + 1%   | 43 015             |
| Centrala Stockholm | - 1%  | - 3%  | + 3%   | 101 564            |
| Stor-Stockholm     | ± 0%  | + 1%  | + 3%   | 63 765             |
| Centrala Göteborg  | - 2%  | - 5%  | + 2%   | 61 639             |
| Stor-Göteborg      | - 1%  | - 1%  | + 3%   | 44 795             |
| Centrala Malmö     | - 1%  | - 3%  | ± 0%   | 36 728             |
| Stor-Malmö         | - 1%  | - 4%  | - 1%   | 33 902             |

Riket

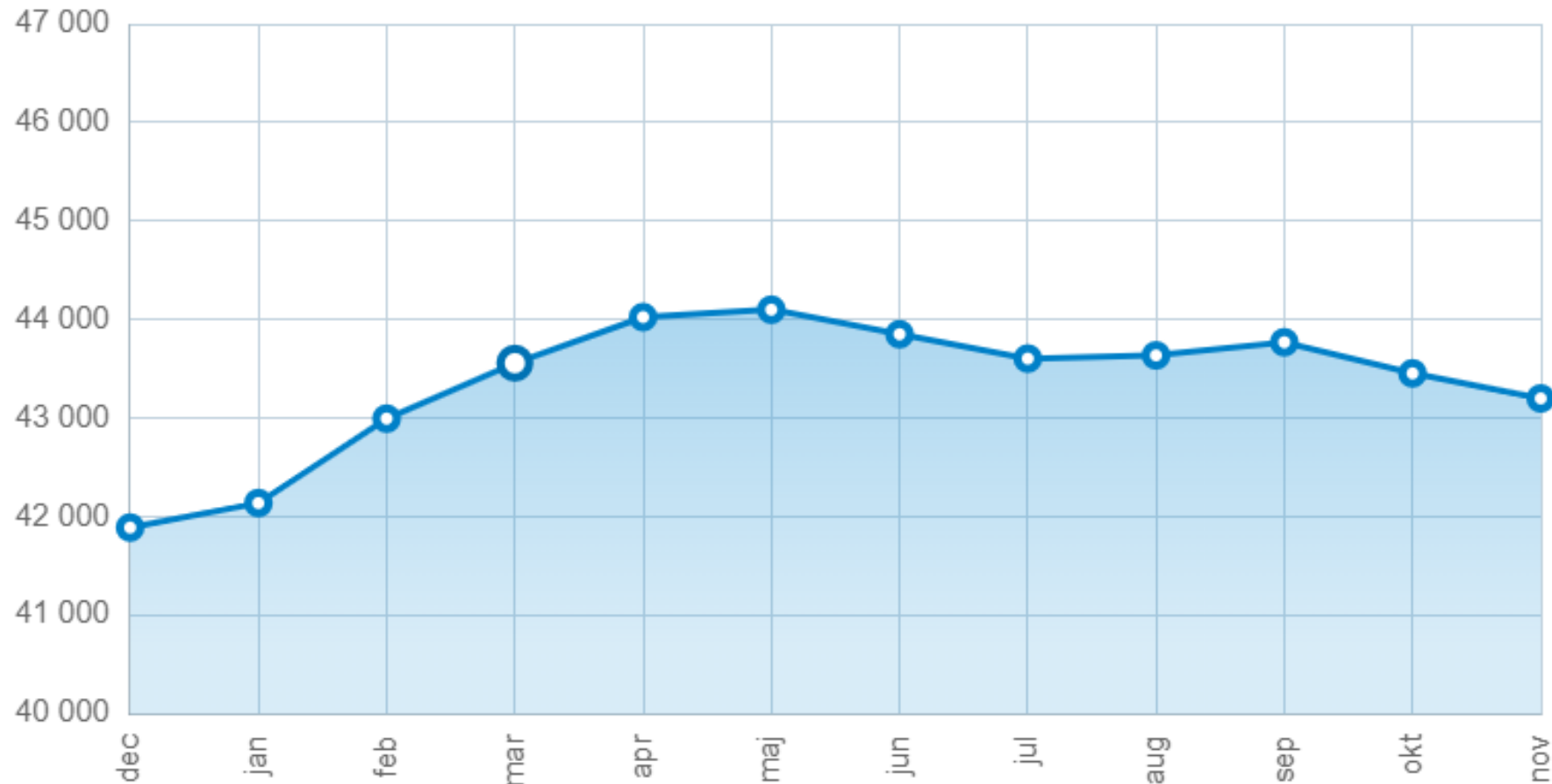
# Bostadsrätter

1 mån

3 mån

12 mån

-0.7% -0.3% +1.4%



Kr/kvm

Uppdaterad: 08 december 2023

## Prisstatistik VILLOR, november 2023

| VILLOR         | 1 MÅN | 3 MÅN | 12 MÅN | MEDELPRIS |
|----------------|-------|-------|--------|-----------|
| Riket          | - 1%  | - 3%  | - 3%   | 3 613 000 |
| Stor-Stockholm | - 1%  | - 3%  | - 3%   | 6 500 000 |
| Stor-Göteborg  | - 2%  | - 3%  | - 3%   | 5 184 000 |
| Stor-Malmö     | - 1%  | - 1%  | ± 0%   | 4 655 000 |

Riket

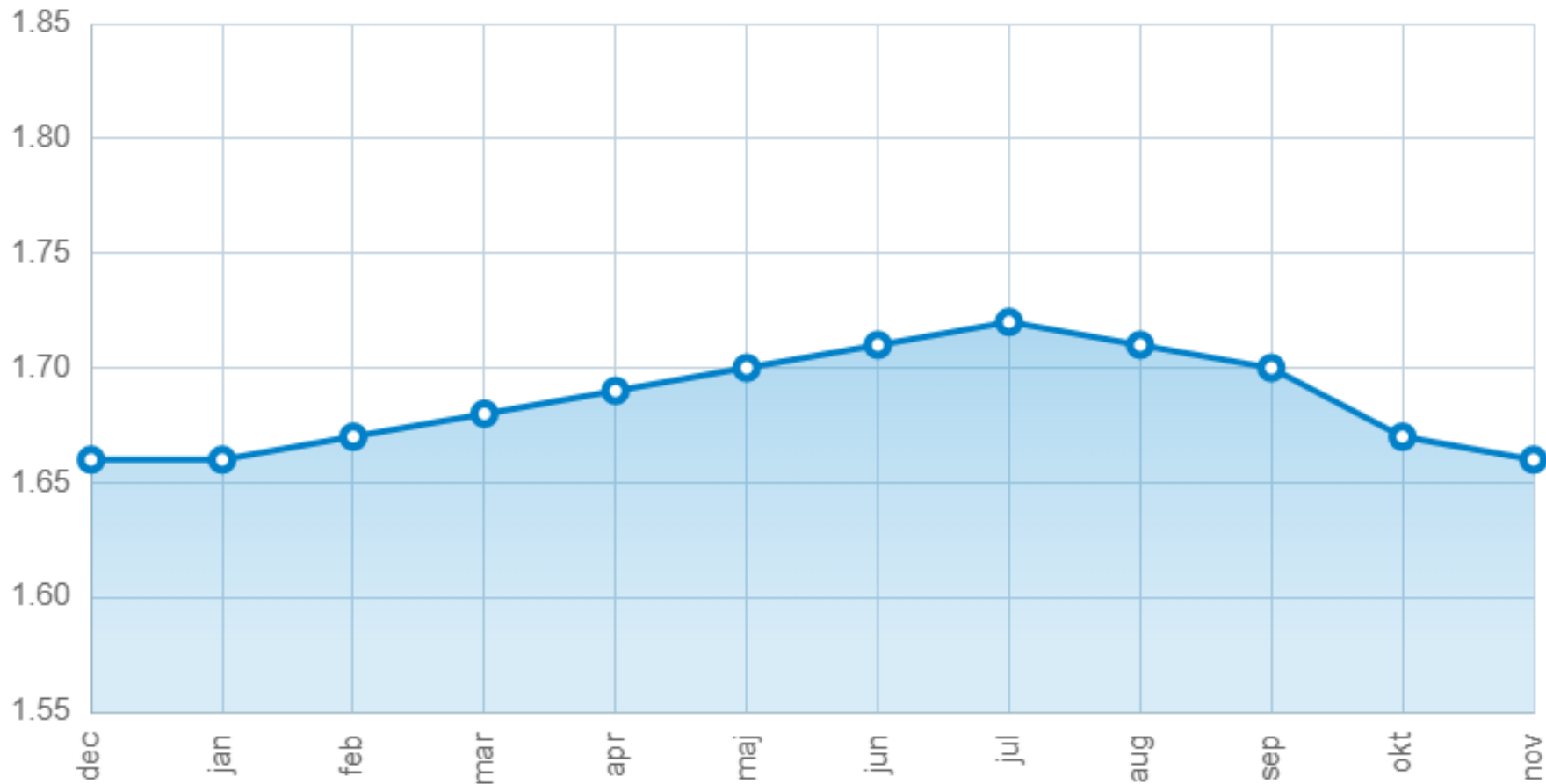
 Villor

1 mån

3 mån

12 mån

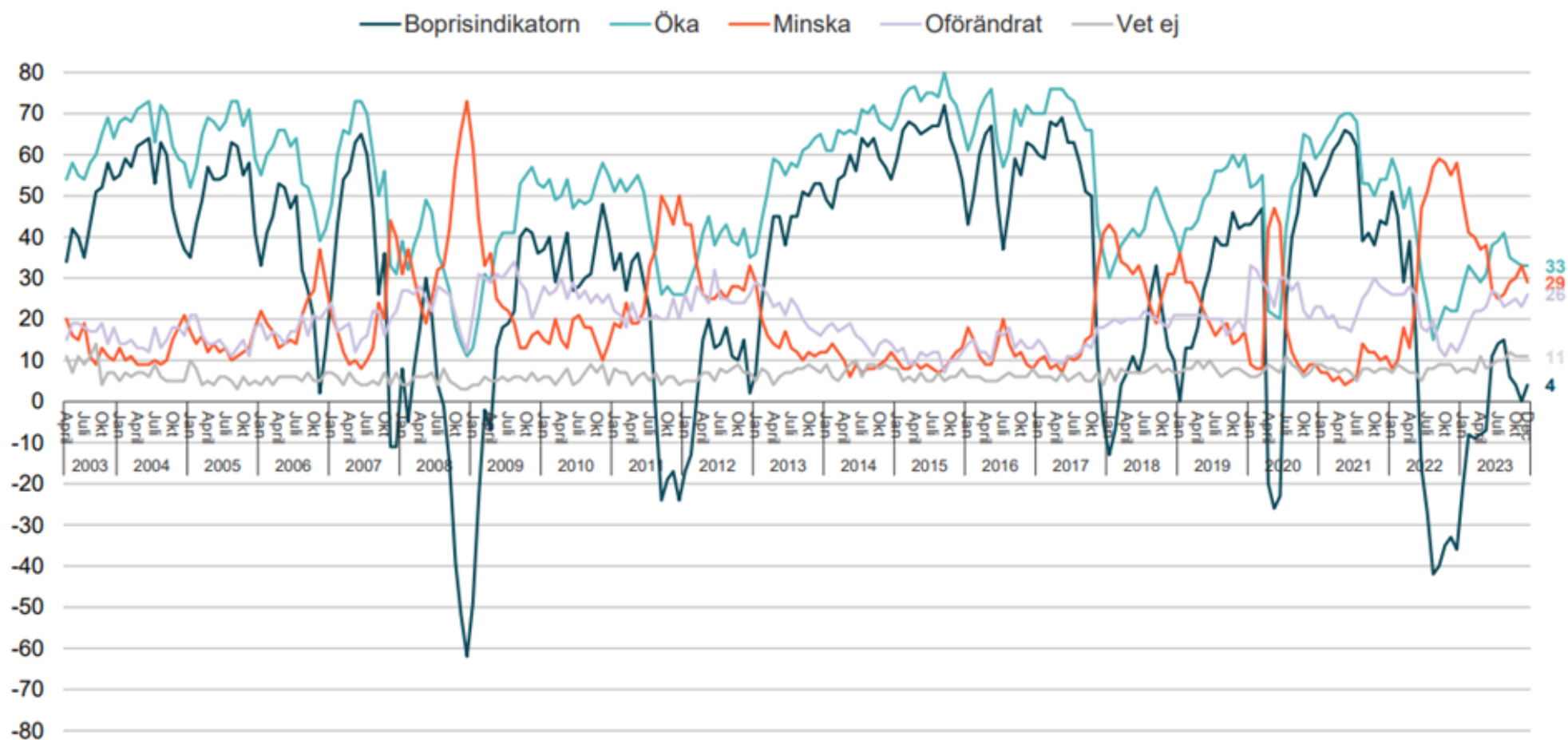
-1.4% -2.7% -3.4%



Köpeskillingskoefficient (K/T)

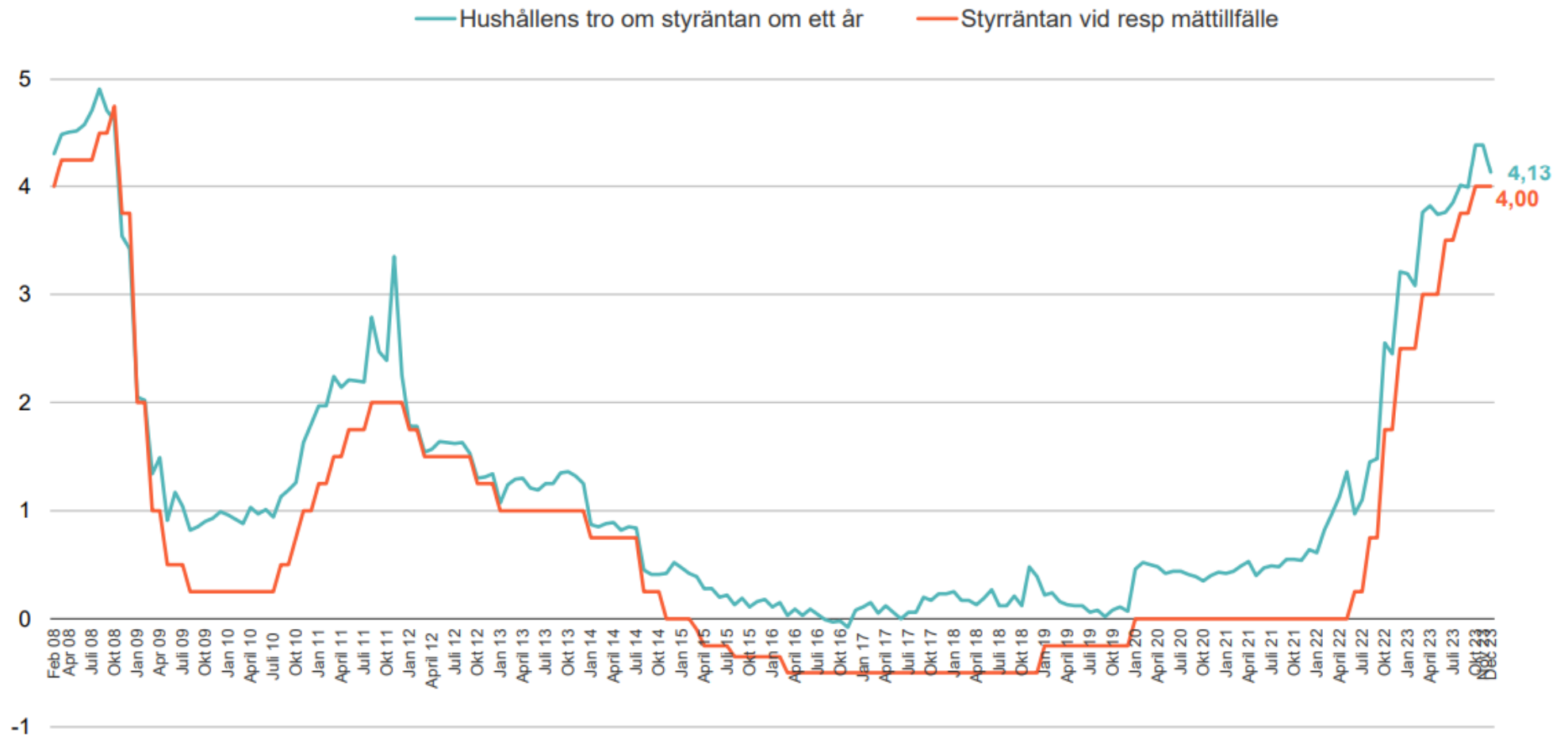
Uppdaterad: 08 december 2023

# Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året

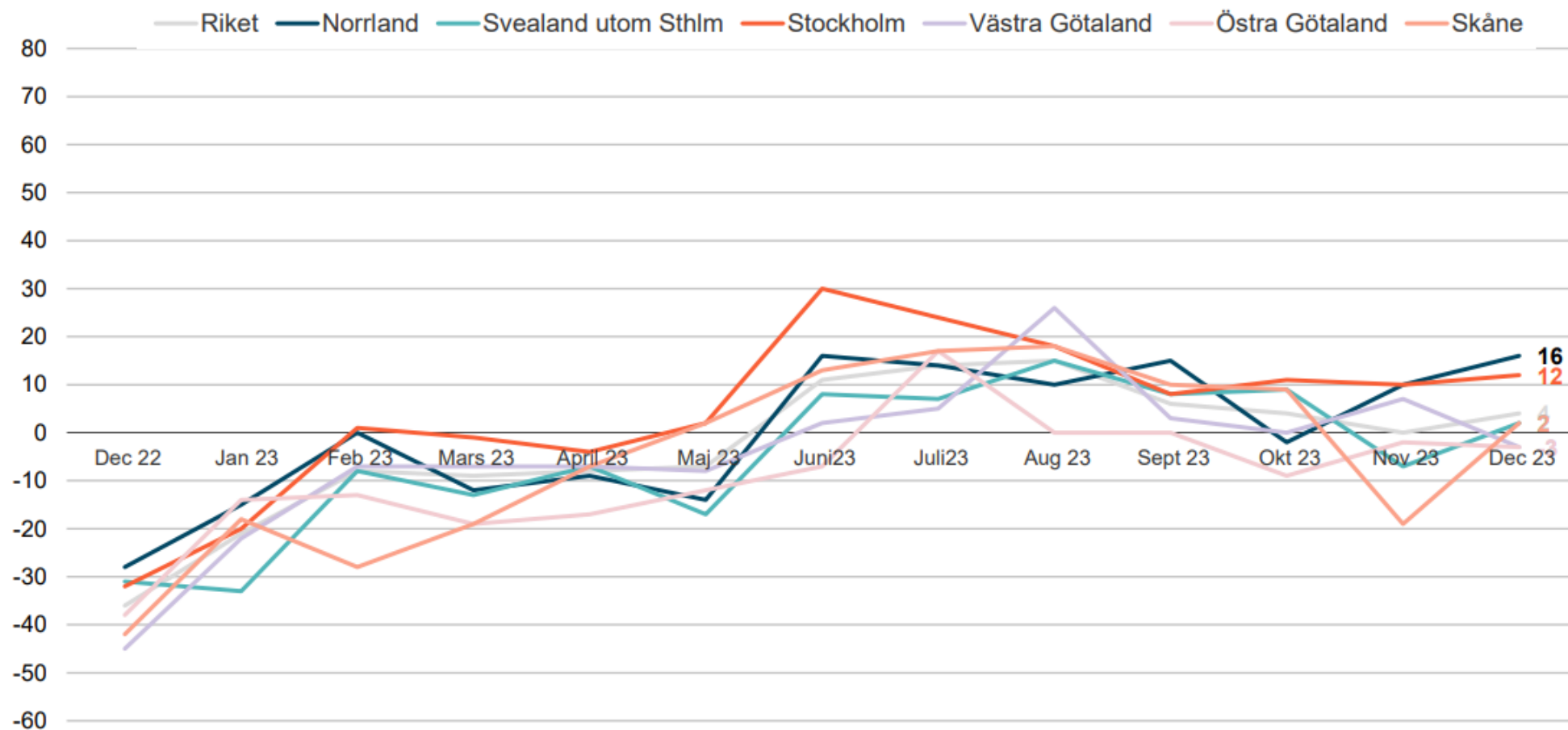




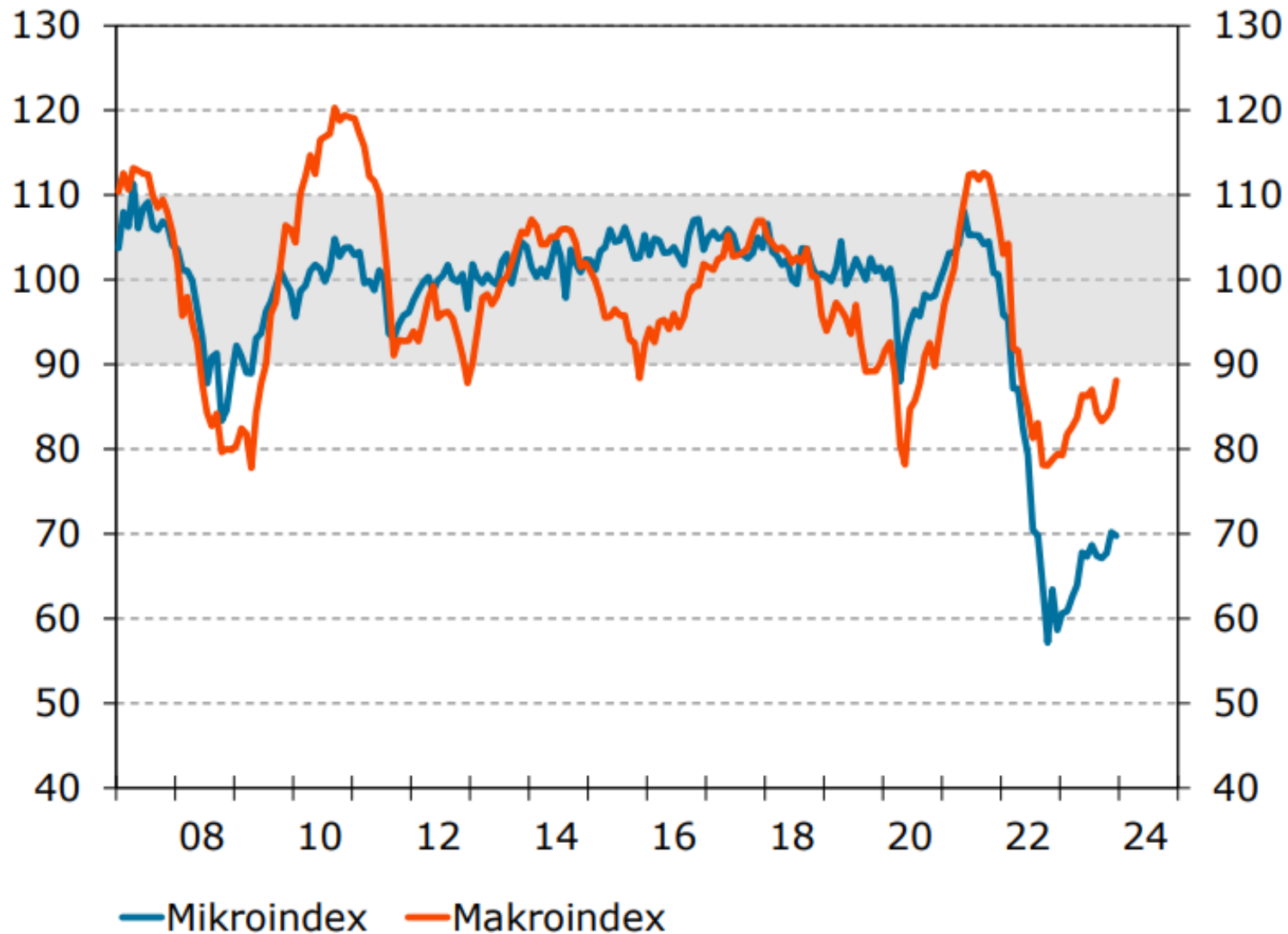
# Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



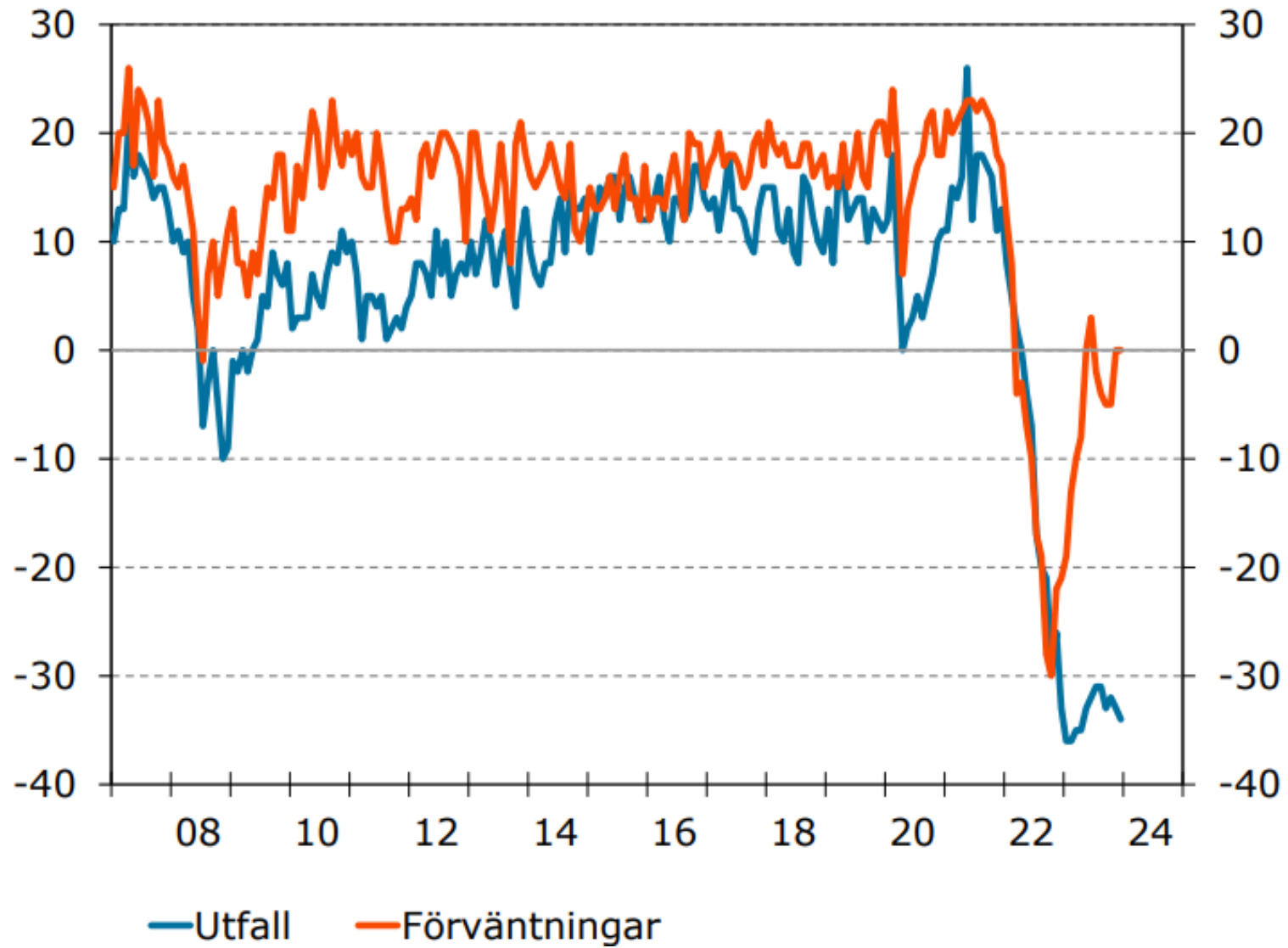
# Boprisindikatorn per region senaste året



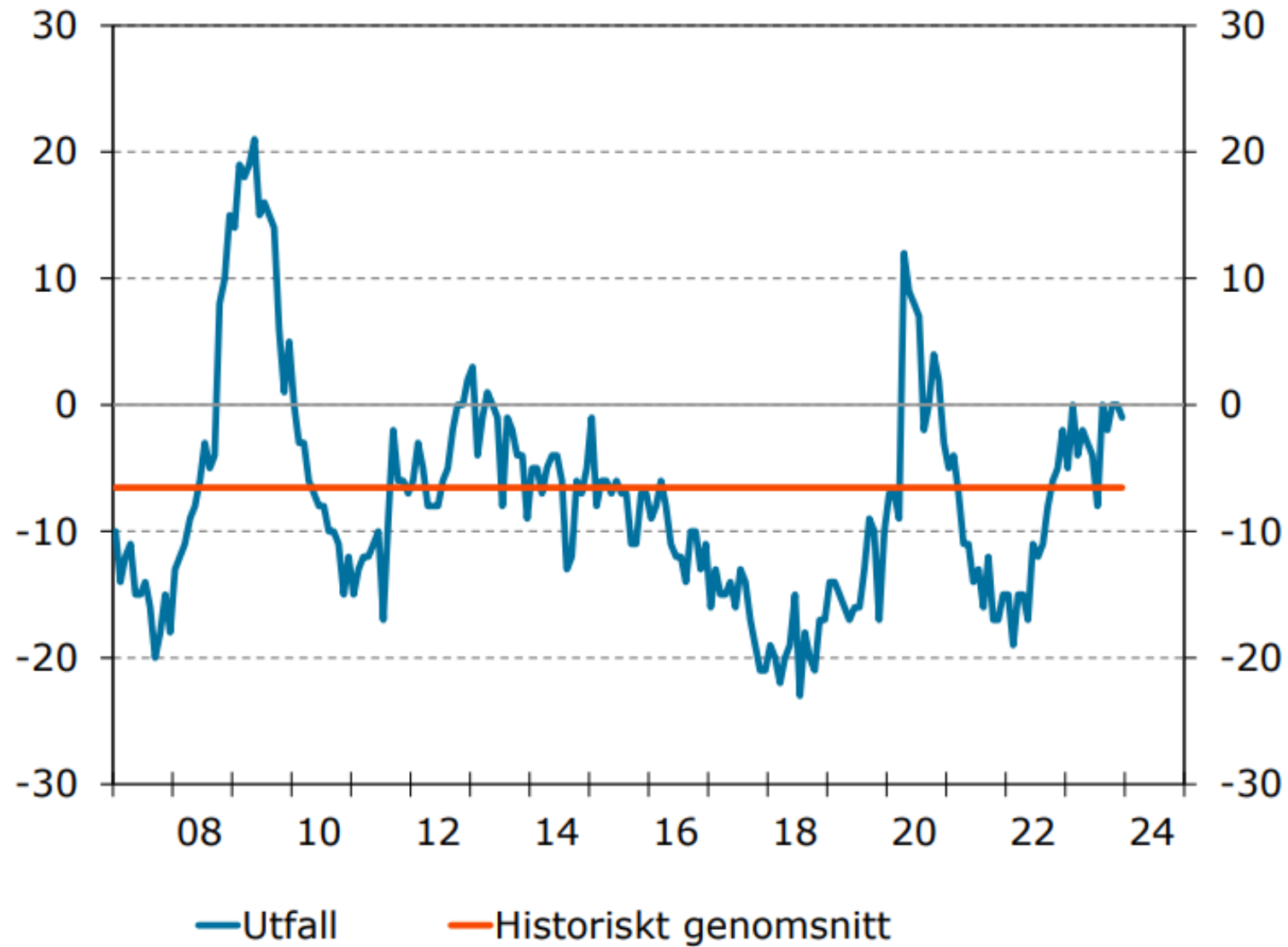
## Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



## Hushållets ekonomi, nettotal



## Risken att själv bli arbetslös, netttotal



## Förväntad inflation om tolv månader, exkl. extremvärden

