



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för april. 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 APRIL 2024

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Så mycket sjunker boräntan

Hoppet stiger om sänkt ränta snart. Men den stora frågan är hur mycket och hur långt Riksbanken sänker. Och vilken ränta bolåntagare ska räkna med på sikt. Dagens Industri har tittat närmare på frågan.

Räntetoppen 4 procents styrränta och nära 5 procents rörliga boräntor är snart historia. Det spår en i stort sett enig kår av ekonomer och marknadsaktörer, liksom Riksbankens direktion.

Men den som hoppats på ett da capo för nollräntan och boräntor under 1,5 procent, blir högst sannolikt besviken.

STYRRÄNTEPROGNOSER

Riksbankens styrränta, procent



GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: Riksbanken, SEB, Konjunkturinstitutet
*Prissättning av Riksbanksterminer per 27 mars.

Bortom pandemi- och inflationskriserna framstår även lågräntedecenniet fram till 2022 som en exceptionell period. Mycket lite talar i dag för att den tid då ett villalån på 5 miljoner kronor kostade mindre än 6.000 kronor per månad kommer tillbaka inom en överskådlig framtid.

Vart är då räntan på väg? Det beror lite på vem man frågar.

Mellan tummen och pekfingeret väntas Riksbankens styrränta på två års sikt nå ned mot omkring 2,5 procent. Det kan översättas till omkring 3,5 procents rörlig boränta.

En kvalificerad gissning landar i att en normal ränta ligger någonstans där.

Kostnaden för ovan nämnda villalån förblir då omkring 8.000 kronor högre per månad än under åren fram till 2022 – men sjunker å andra sidan med nära 5.500 kronor jämfört med i dag, före ränteavdrag.

När Konjunkturinstitutet (KI) frågade hushållen själva i mars, räknade de i snitt med en rörlig boränta på knappt 4 procent om två år och till 3,34 procent om fem år.

MARKNADSFÖRVÄNTNINGAR, 5–10 ÅRS SIKT

Räntan om 5 år, enligt marknadsprissättningen, procent



GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: Riksbanken
*Förväntningar styrräntan, 5 års sikt. **Marknadsprissättning 5 år om 5 år (ränteswap). ***Förväntningar på real styrränta, 5 års sikt.

Marknadens prissättning pekar mot att en normal styrränta på fem till tio års sikt förväntas till ganska precis 2,5 procent, visar Riksbankens senaste penningpolitiska rapport.

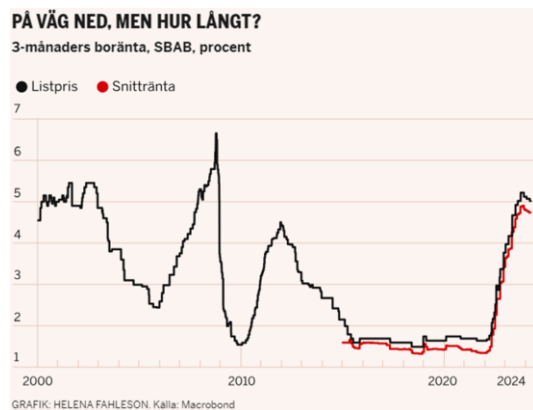
Riksbankschefen Erik Thedéus uttryckte sin syn för Di i samband med förra veckans räntebesked. Han ser en styrränta "omkring 2,5 till 3 procent", långsiktigt i en "balanserad ekonomi utan störningar, där vi i realiteten sällan befinner oss".

Hur snabbt når då räntan ned till det tänkta normalläget?

Ska man tro prognosmakarna är det inom räckhåll under nästa år, förutsatt en fullständig seger i inflationskampen.

2,5 procents styrränta till slutet av 2025 är medianvärdet för finansanalytikernas bedömningar, enligt Bloomberg. KI räknar med 2,25 procents styrränta vid samma tidpunkt i sin färskaste prognos.

Riksbankens räntebana pekar å sin sida i stället mot att styrräntan närmar sig 2,5 procent först kring årsskiftet 2026-2027.



För att komplicera bilden lyfter Riksbanken i sin penningpolitiska rapport samtidigt att den riktigt långa globala trenden av allt lägre räntor förväntas fortsätta, med hänvisning till befintlig forskning. Den flera decennier långa nedåtrörelsen för det globala reala ränteläget, driven inte minst av en åldrande befolkning och sparöverskott i såväl Västvärlden som i Kina, anses inte ha sparat ur av varken finans-, pandemi-, eller inflationskrisen.

Inte heller förväntas AI-teknik, klimathot eller en mer konfliktfylld global ekonomi entydigt rubba nedåttrenden, enligt Riksbanken.

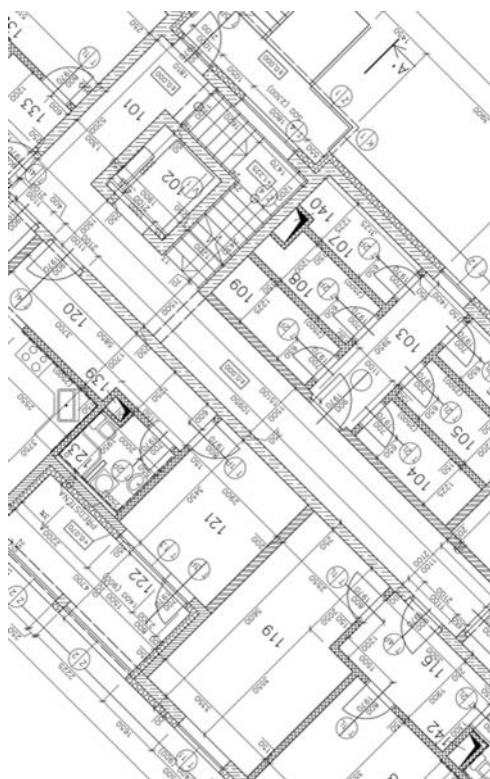
Vän av ordning kan å andra sidan hävda att de senaste årens globala seriechocker om något borde ha gjort såväl låntagare som räntehandlare och forskare ödmjuka inför framtiden.

Från världens centralbanker hörs en lättnadens suck över att ekonomin nu ÄNTLIGEN är på väg att normaliseras. Men om det nya normala inkluderar en mer osäker global miljö – med extremväder, geopolitiska stormar, finansiella chocker eller virus – finns helt klart ett frö där till att högre eller i vart fall mer skakiga räntor är här för att stanna.

Hälften av alla hus säljs under utgångspris

Under de senaste månaderna har husmarknaden på allvar piggnat till med stigande priser och en tydlig ökning i antal försäljningar. Samtidigt har över hälften av alla husförsäljningar under 2024 sålts under utgångspriset, visar ny statistik från Hemnet.

I år har det hittills sålts 7 640 hus (radhus och villor). Av dessa har drygt 3 900 hus haft ett slutpris som är lägre än utgångspriset. Det är det högsta antalet husförsäljningar under utgångspriset som noterats under motsvarande månader sedan till 2013, eller så långt tillbaka Hemnet har en sammanhängande



tidsserie. Andelen under utgångspris har dock minskat jämfört med i fjol. Då handlade det om 55 procent, hittills i år ligger det på 51 procent.

Att det överlag säljs fler hus nu är en del av förklaringen till det höga antalet försäljningar under utgångspriset. Den andra är att utgångspriserna inte fallit lika mycket som slutpriserna på husmarknaden. I februari låg genomsnittspriset på ett hus 14 procent lägre än under motsvarande månad 2022. Samtidigt har de genomsnittliga utgångspriserna bara backat med 4 procent under samma period.

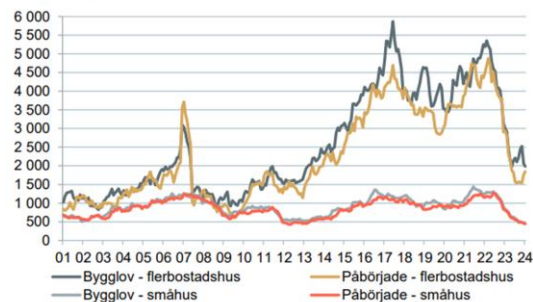
Det är i Södermanland, Kalmar och Skåne där flest hus säljs under utgångspriset. I dessa län har drygt 6 av 10 hus sålts för ett pris under utgångspriset hittills i år. Lägst andel sålda under utgångspriset var det i Västerbottens län där drygt en tredjedel (37 procent) sålts under utgångspriset hittills i år.

– Detta är inte ett tecken på att det är köparens marknad eller att det är rea på bostäder. Det pris som betalas är inte nödvändigtvis lågt för att det sker under det satta utgångspriset, vilket är extra viktigt att tänka på som köpare på dagens marknad. Tendensen att hålla utgångspriset högt sker ofta i en marknad då säljaren inte förväntar sig lika många spekulanter eller lika hög aktivitet i budgivningen. Generellt sätts då ett relativt högt utgångspris samtidigt som säljaren ofta kan tänka sig acceptera en prisnivå lägre än utgångspriset. Detta är bra att ha med sig som köpare på dagens marknad och inte välja bort bostäder som har något högre utgångspris än vad man är villig att betala, säger Erik Holmberg, Hemnets marknadsanalytiker.

Byggkonjunkturen #1 2024 – Analys från Byggföretagen

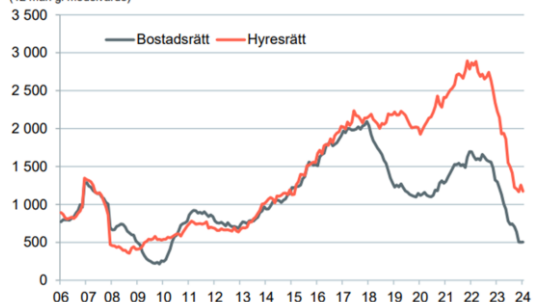
Under 2023 föll investeringarna i nya bostäder med hela 37 procent till följd av en period med snabbt stigande byggkostnader i kombination med ett kraftigt fall i den köpkraftiga efterfrågan. Det är den största nedgången ett enskilt år sedan 2009 – då i efterdyningarna av finanskrisen. Såväl nybyggnads- som ombyggnadsinvesteringarna minskade under fjolåret. Antalet påbörjade bostäder, som började sjunka dramatiskt redan under andra halvåret 2022, fortsatte brant nedåt till 27.600. I år väntas

Antal påbörjade lägenheter och beviljade bygglov — flerbostadshus resp. småhus
6 månaders glidande medelvärde



Källa: SCB, Byggföretagen

Antal påbörjade lägenheter flerbostadshus — bostads- resp. hyresrätt
(12 mån gl medelvärde)



Källa: SCB, Byggföretagen

bostadsinvesteringarna minska med 15 procent. Under året inleds en försiktig återhämtning, varefter investeringarna vänder upp och ökar med 5 procent 2025.

Bostadsbyggandet vände brant nedåt under andra halvan av 2022 och fallet fortsatte under fjolåret. Den dramatiska utvecklingen förklaras av att inflationsuppgången, och de snabbt stigande räntorna, slagit undan stor del av den köpkraftiga efterfrågan på bostäder samtidigt som byggföretagens kostnader för att producera nya bostäder ökat kraftigt. Det senaste året har de ökade byggkostnaderna utgjort den svåraste motståndaren i kampen för att vända utvecklingen gällande produktionen av nya bostäder.

Under 2023 påbörjades 27.600 nya bostäder, varav 21.300 i flerbostadshus och 6.300 småhus (enligt Byggföretagens uppräknings av den preliminära statistiken). Detta kan jämföras med 2021 då det totala antalet påbörjade bostäder uppgick till 68.400, således har nivån minskat med nära två tredjedelar på två år. Det är det mest omfattande fallet på bostadsmarknaden sedan den ekonomiska krisen i början av 1990-talet då Sveriges ekonomi krympte tre år i följd. Nu som då kan den svaga utvecklingen för svensk BNP förklaras av utvecklingen på bostadsmarknaden. I ett skakigt ekonomiskt läge är det avgörande att bitarna faller på plats för en snar återhämtning för bostadsbyggandet. Den viktigaste faktorn här är att penningpolitiken så snart som möjligt läggs om i en mer expansiv riktning. En sådan omläggning bedöms vara inom räckhåll och ligger till grund för prognosen avseende bostadsbyggandet de närmaste två åren

Bostadsbyggarnas möjlighet att möta efterfrågeraset med sänkta priser på sina produkter har omöjliggjorts av att byggkostnaderna ökat i den högsta takten på 50 år. Nu är den breda inflationen tydligt på väg ned mot Riksbankens mål om 2 procent, vilket är grunden för en bättre reallöneutveckling för hushållen framöver samtidigt som stigande finansieringskostnader bör kunna slå om till sjunkande så snart Riksbanken beslutar sig för att lägga om penningpolitiken. Det finns därmed förutsättningar för att det djupfrysta läget på bostadsmarknaden ska kunna börja tina upp framöver. Det är samtidigt värt att

påpeka att det kommer dröja bortom prognoshorizonten tills hushållens reallöneinkomster är tillbaka på samma nivå som före krigsutbrottet i Ukraina och räntorna på bolånen kommer inte komma ner till de låga nivåer som många hushåll var vana vid före centralbankernas åtstramning sattes i verket.

Sammantaget bedömer Byggföretagen att det påbörjas 20.400 lägenheter i flerbostadshus i år. Antalet bostadsrätter stiger något medan antalet hyresrätter fortsätter nedåt. Jämfört med i fjol innebär detta totalt sett att påbörjandevolymer sjunker med 4 procent jämfört med 2023. Efter tre års nedgång ökar påbörjandet något till 23.500 nästa år. Småhusbyggandet, som halverades i fjol, bedöms minska med ytterligare 1.100 enheter i år (-17%), ner till en nivå om 5.200 lägenheter. Under 2025 kommer även småhusproduktionen att återhämta sig något och nå en påbörjandevolymer om 6.500 småhus. Totalt sett kommer nybyggnadsinvesteringarna att minska med 34 procent i år för att därefter vända upp med 12 procent 2025.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadspriserna i mars för bostadsrätter steg i centrala Stockholm med 1,0% och med 2,5% i Storstockholm. Villapriserna steg under samma period med 1,3% enligt Svensk Mäklarstatistik. SEB:s Boprisindikator steg i april i Stockholm med 5 enheter från plus 38 till plus 43.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Marknaden har börjat få upp farten och försäljningsvolymerna ökar. Den senaste statistiken visar tydligt att marknaden nu ser priserna som bottnade och förväntan framåt är en stigande prisnivå. Den utveckling vi nu ser är baserad på framtida räntesänkningar. Precis som aktiemarknaden bygger förändringar på bostadsmarknaden på framtida förväntningar. Detta är särskilt tydligt i Stockholmsområdet där ett bostadsköp har en mycket stor effekt på privatekonomin under en lång tid. Kraftigt ökade bostadspriser verkar varken mäklare och analytiker tro på. Konkensus är mer ökad aktivitet med en svagt stigande prisbild. Den fortsatt höga boendekostnaden i kombination med de

högre levnadskostnaderna som inflationen medfört fungerar som en broms för prisökningen. Däremot fungerar de ljusare framtidsutsikterna som bränsle för att öka aktiviteten på bostadsmarknaden. En ökad aktivitet som på sikt även ökar priserna i takt med reella räntesänkningar och inte bara förhoppningar om sådana.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nyproduktionen följer som vanligt successionsmarknaden med några månaders förskjutning. Undantaget är färdigställd nyproduktion som kan likställas med successionsmarknaden. Att så är fallet är inte så underligt då köp av en bostad som kommer vara klar om två år ställer helt andra krav på framtidstron än om du kan köpa och sälja i samma marknad. Köparen vill helt enkelt se att det är en varaktig förändring på marknaden som sker och inte bara ett hack i kurvan. Det gör att vi ser positivt på nya säljstarter under andra halvåret i år. Utmaningen framöver kommer vara att nå säljvolymen för produktionsstart. Här blir strategin och prissättningen viktig. Även projektens/etappernas storlek behöver anpassas för att nå produktionsstart. Att nå mer än 50% försäljning innan produktionsstart kommer vara utmanande och mindre projekt/etapper underlättar betydligt.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i mars för bostadsrätter steg med 2,3% i Centrala Göteborg och med 0,5% i Stor-Göteborg. Villapriserna steg med 1,6%.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg i april med 5 enheter från plus 36 till plus 41.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet på bostäder till salu på marknaden ligger länge ute till försäljning innan ett avslut kommer till skott. Det tar tid för spekulanter att hitta alla bostäder som nu marknadsförs spritt på olika sajter, mäklarnas hemsidor, Byggherrarnas hemsidor, LinkedIn, sociala medier, hemnet, Boneo, BoNytt , Boplats



Gbg, lokala tidningar m.fl. Budgivningarna kan pågå flera veckor innan säljaren till slut inser att det inte blir bättre än så här.

GP (skriver 7 april) har tillsammans med Mäklarsamfundet tagit fram siffror över hur hög lön du behöver för att kunna köpa en bostad i Göteborg. Uträkningen är schablonmässig och bygger på bostadspriser fram till februari 2024. Den förutsätter också att köparen sparat ihop till 15 procent och lånar 85 procent av priset på bostadsrätten. Skillnaden är stor mellan olika stadsdelar. För att ha råd med en genomsnittlig etta i centrum krävs en månadslön på 38 000 kr/mån för att boendekalkylen skall gå ihop. När man börjar närma sig 30 procent av inkomsten (disponibla inkomsten), då upplevs det för dyrt, oavsett hur hög eller låg lön man har, då de flesta anpassar sig efter det, säger Oskar Öholm vd på Mäklarsamfundet.

Lönen som krävs för att köpa en 1:a i Lundby som kostar 50 400 kr/kvm är 31 000 kr/mån

Lönen som krävs för att köpa en 3:a i Lundby som kostar 42 500 kr/kvm är 62 000 kr/mån

Lönen som krävs för att köpa en 1:a i centrum som kostar 65 200 kr/kvm är 38 000 kr/mån

Lönen som krävs för att köpa en 3:a i centrum som kostar 59 500 kr/kvm är 78 000 kr/mån

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Känns något mer positivt just nu efter Riksbankens senaste besked att räntesänkningen är nära. Vi har några försäljningsstarter som kommer under våren och där vi har många intresserade spekulanter. Bostadsprojekten är mycket attraktiva och väl genomtänka in i den minsta detaljen. Spekulanterna i denna målgrupp man riktar sig till är etablerade på bostadsmarknaden och vi tror att bostadsprojekten kommer matcha deras förväntningar. Resultatet av försäljningen blir en indikator på hur mogen bostadsmarknaden är just nu. Nya fräscha kostnadskalkyler som förhåller sig till nuvarande marknad är en förutsättning för att lägenheterna kommer att säljas. Belåningsgrad, kalkylränta och årsavgifter är viktiga nyckeltal som både banker och medvetna spekulanter har stenkoll på.

Vissa lokala marknader (Lindholmen och västra centrum) har ett större utbud av färdiga lägenheter och där är det fortfarande minst sagt utmanande att förmedla nya bostäder, då konkurrensen är stenhård mellan nyproduktion & succession.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna steg i mars med 1,7% i Centrala Malmö och med 1,6% i Stor-Malmö. Villapriserna steg med 1,3% under samma period.

SEBs boprisindikator steg i Skåne med 9 enheter från plus 35 till plus 44.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet fortsätter att vara på liknande nivåer och har ej gått upp i samma takt som tidigare vilket tyder på att antalet sålda bostäder ökar i mycket snabbare takt än tidigare.

Allt fler visningsbesökare är positiva inför framtiden och tror framöver vilket lett till att fler vågar gå vidare med köp av bostäder vilket också visas i den senaste Boprisindikatorn från SEB. Senaste månaden har den fortsatt stiga och är på 44 jämfört med föregående månads nivå (35).

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Såsom det har lättat på successionsmarknaden ser vi samma tendenser på nyproduktionsmarknaden.

Antalet dagar på t.ex. Booli har minskat med ca 40 dagar senaste 3 veckorna vilket visar att intresset för nyproduktion är mycket större än det var tidigare. Oron för förhöjda avgifter i nya föreningen är betydligt mindre jämfört med tidigare då Riksbanken tydligt gått ut med att man nått ett räntetak.

Kampanjer såsom avgiftsfritt under en viss period fortsätter att erbjudas av fastighetsutvecklarna vilket också är en faktor till att det säljs fler bostäder.

Prisstatistik BOSTADSRÄTTER, mars 2024

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 1,8%	+ 1,5%	+ 1,4%	44 512
Centrala Stockholm	+ 1,0%	+ 2,4%	+ 1,8%	105 990
Stor-Stockholm	+ 2,5%	+ 2,2%	+ 2,0%	66 643
Centrala Göteborg	+ 2,3%	+ 1,4%	- 0,9%	63 845
Stor-Göteborg	+ 0,5%	- 1,3%	+ 0,5%	45 202
Centrala Malmö	+ 1,7%	+ 2,4%	+ 4,4%	38 737
Stor-Malmö	+ 1,6%	+ 0,9%	+ 3,0%	34 580

Riket
Bostadsrätter1 mån 3 mån 12 mån
+1.8% +1.5% +1.4%

Krk/kvm

Uppdaterad: 09 april 2024

Prisstatistik VILLOR, mars 2024

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	+ 1,1%	+ 1,1%	+ 0,0%	3 928 000
Stor-Stockholm	+ 1,3%	+ 2,4%	+ 0,6%	6 900 000
Stor-Göteborg	+ 1,6%	+ 2,4%	+ 1,3%	5 492 000
Stor-Malmö	+ 1,3%	+ 1,1%	+ 1,6%	4 921 000

Riket
Villor1 mån 3 mån 12 mån
+1.1% +1.1% ±0.0%

Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 09 april 2024

SVENSK MÄKLARSTATISTIK – STIGANDE BOSTADSPRISER I MARS

Under mars steg priserna på bostadsrätter med +1,8% och villor med +1,1%. På årsbasis har priserna på bostadsrätter ökat med +1,4% medan villapriserna är oförändrade. Detta enligt de senaste mätningarna från Svensk Mäklarstatistik.

Bostadsrätter

Störst prisökning under mars var det i Storstockholm och centrala Göteborg med över +2%. I Malmöområdet ökade priserna med strax under +2%. I centrala Stockholm noterar vi +1% och i Storgöteborg +0,5%. Prisutvecklingen på årsbasis varierar med som lägst närmare -1% i centrala Göteborg upp till över +4% i centrala Malmö, säger Per-Arne Sandegren, analytiskchef på Svensk Mäklarstatistik

Villor

Även villapriserna steg under mars i storstadsområdena. I Storgöteborg ökade de med närmare +2% medan Storstockholm och Stormalmö ökade med drygt +1%. På årsbasis har villapriserna ökat runt +1%, minst i Storstockholm och mest i Stormalmö där de närmast sig +2%, säger Per-Arne Sandegren.

Marknaden

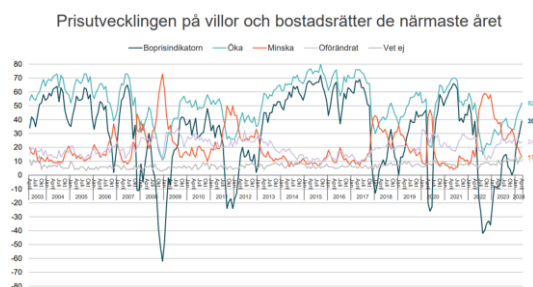
Årets första tre månader såldes 37.100 bostäder varav 26.000 bostadsrätter och 11.100 villor. Det är en ökning med +8% mot samma period förra året. Störst är ökningen på villor, +12%, medan antalet sålda bostadsrätter ökade med +7% avslutar Per-Arne Sandegren.

Mäklarsamfundets kommentar

Det verkar som att våren är på väg, även på bostadsmarknaden. Visst kan det ske bakslag, men mars siffror visar en islossning med fler affärer och ökade priser. Vi ser även att budeffekten ökar, det vill säga att slutpriserna i snitt ligger strax över utgångspriset, säger Oskar Öholm vd 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 TILLBAKA PÅ SAMMA NIVÅ SOM INNAN FÖRSTA RÄNTEHÖJNINGEN

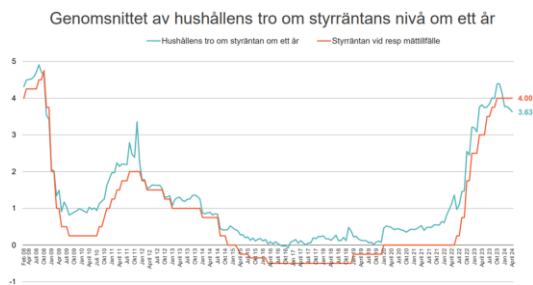
SEB:s Boprisindikator ökar med 7 enheter i april, från plus 32 till plus 39. På regional nivå ligger indikatorn mellan plus 33 och plus 44 enheter. Hushållens förväntningar på styrräntan om ett år sjunker med 0,08 procentenheter till 3,63 procent. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor sjunker med 2 enheter från föregående månad till 4 procent. Det visar april månads Boprisindikator.

Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ligger den här månaden på 52 procent, en ökning med 4 enheter från förra månaden. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser minskar med 3 enheter till 13 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 39, vilket är en ökning med 7 enheter från förra månaden.

– Den här månaden ser vi ytterligare ett glädjeskutt i hushållens boprisförväntningar. Indikatorn har stigit fem månader i rad och ligger nu på samma nivå som den gjorde innan Riksbankens första räntehöjning i april 2022. Den växande optimismen återspeglar bostadsmarknadens motståndskraft och kan lägga grunden för en något mer bestående vändning i bostadspriserna, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Hushållen tror att styrräntan kommer ligga på 3,63 procent om ett år

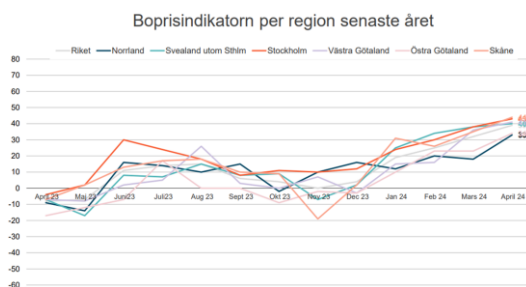
På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens styrränta om ett år svarar de i genomsnitt att styrräntan kommer att ligga på 3,63 procent. Det är en minskning med 0,08 procentenheter från föregående månad.



– Under mätperioden beslutade Riksbanken att hålla styrräntan oförändrad men skickade en tydlig signal om att en första räntesänkning kan komma till sommaren följt av ytterligare två sänkningar till hösten. Trots det väntar sig hushållen knappt två sänkningar under det kommande året vilket kan vara en sund inställning då plånbokseffekten riskerar att bli ganska begränsad i det korta perspektivet, säger Américo Fernández.

4 procent av hushållen planerar att binda räntan

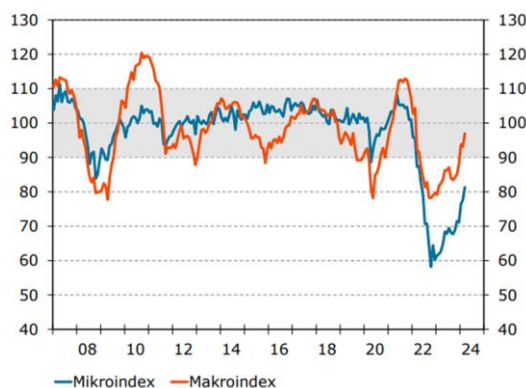
Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina bolån svarar 4 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en minskning med 2 enheter från förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta ligger kvar på samma nivå som föregående månad på 33 procent. Andelen som har bunden ränta ökar med 5 enheter från föregående månad till 23 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta ligger kvar på samma nivå som föregående månad på 16 procent.



Boprisindikatorn fortsätter stiga i samtliga regioner

Boprisindikatorn stiger i samtliga regioner och ligger i den här mätningen på mellan 33 och 44 enheter. I Norrland ökar indikatorn med 15 enheter från plus 18 till plus 33. I Östra Götaland stiger indikatorn med 11 enheter från plus 23 till plus 34 och i Skåne ökar den med 9 enheter från plus 35 till plus 44. I både Stockholm och Västra Götaland ökar indikatorn med 5 enheter från plus 38 till plus 43 respektive plus 36 till plus 41. I Svealand utom Stockholm ökar indikatorn med 2 enheter från plus 38 till plus 40.

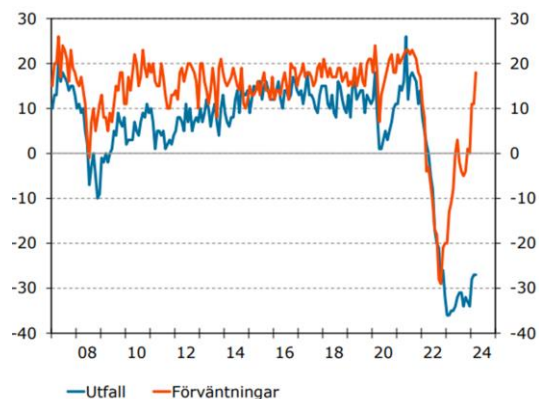
Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - ÖKAD OPTIMISM OM FRAMTIDEN HOS HUSHÅLLEN

Hushållens konfidensindikator steg med 4,5 enheter i mars till 87,5. Samtliga frågor i indikatorn steg förutom hushållens syn på utvecklingen av den egna ekonomin de senaste tolv månaderna, som är oförändrad jämfört med föregående månad. Trots att indikatorn har stigit sex månader i rad så ligger

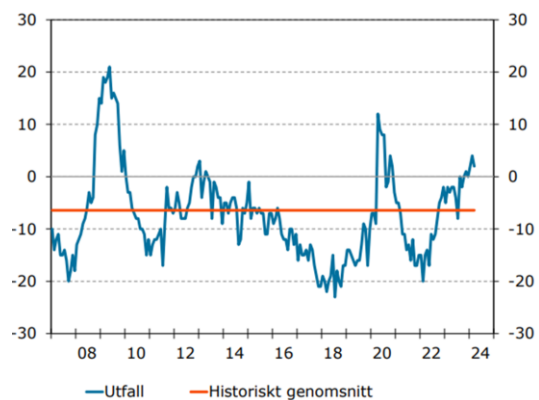
Hushållets ekonomi, netttotal



den fortsatt kvar på en låg nivå och pekar på ett mycket svagt stämningläge. Det är en ovanligt stor skillnad mellan de bakåtblickande respektive framåtblickande frågorna i indikatorn just nu. Störst är skillnaden i synen på Sveriges ekonomi. Hushållen är betydligt dystrare än normalt vad gäller utvecklingen av Sveriges ekonomi de senaste tolv månaderna samtidigt som de är betydligt mer optimistiska än normalt i sina förväntningar på tolv månaders sikt.

Konfidensindikatorerna steg för både kvinnor och män, indikatorn för kvinnor steg till 86,0 medan indikatorn för män steg till 84,8. Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, steg och ligger nu på 97,0. Mikroindex, som i stället sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, steg också men är fortsatt betydligt svagare än makroindex och ligger efter uppgången i mars på 81,3.

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

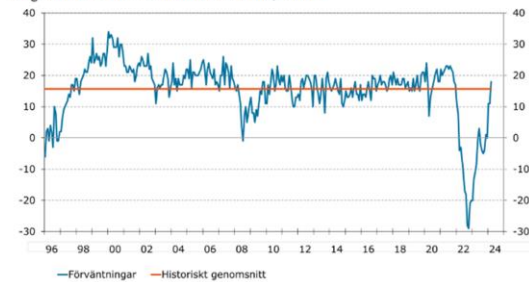


Andelen hushåll som tror att arbetslösheten kommer att öka i Sverige de kommande tolv månaderna minskade något, men är högre än normalt. Jämförelsevis många hushåll svarar fortsatt att den egna arbetslöshetsrisken har ökat de senaste tolv månaderna.

Hushållens planer på inköp av kapitalvaror på tolv månaders sikt har blivit något mindre pessimistiska men är fortsatt betydligt mer återhållsamma än normalt. Andelen hushåll som uppger att deras egen ekonomiska situation är sådan att de sparar i nuläget är fortsatt högre än normalt. Samtidigt är det lika många hushåll som normalt som tror sig kunna spara under de kommande tolv månaderna. Många hushåll anser det fördelaktigt att spara i nuläget och nettotalet för frågan har aldrig varit så högt som nu.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt minskade från 6,8 procent i februari till 6,4 procent i mars. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan minskade på samtliga tidshorisonter. På ett års sikt förväntas den rörliga bostadsräntan vara 4,65 procent och på fem års sikt förväntas den ligga på 3,34 procent.

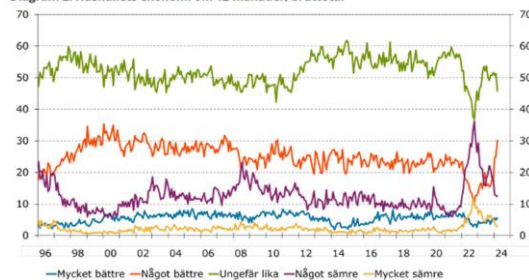
Diagram 1. Hushållets ekonomi om 12 månad, nettotal



Förväntningarna på hushållets egen ekonomi återigen normala

Svenska hushåll har de senaste åren varit rekordpessimistiska. En av frågorna som har utmärkt sig negativt är frågan om hushållens förväntningar på utvecklingen av den egna ekonomin på tolv månaders sikt. Nettotalet för frågan nådde sin bottennivå i oktober 2022 då det föll till -30. Förväntningarna har därefter förbättrats och låg i mars 2024 över det historiska genomsnittet för första gången sedan december 2021, se diagram 1.

Diagram 2. Hushållets ekonomi om 12 månader, bruttototal



Frågan om hushållens förväntningar på den egna ekonomin om tolv månader består av fem olika svarsalternativ. Förklaringen till de rekordpessimistiska förväntningarna i oktober 2022 var framför allt att en betydligt större andel hushåll än normalt svarade att deras ekonomi förväntades bli "något sämre" snarare än alternativet "mycket sämre" samtidigt som färre hushåll svarade att hushållets ekonomi förväntades bli något bättre, se diagram 2. Andelen hushåll som uppgav "något sämre" var hela 36 procent. Vanligtvis brukar det vara runt 10–15 procent av hushållen som anger detta alternativ, se diagram 2. Det mer negativa svarsalternativet, att hushållsekonomin förväntas bli "mycket sämre" var det samtidigt 10 procent av hushållen som uppgav. Vanligtvis är det runt 2 procent som svarar detta alternativ. De två positiva svarsalternativen, att hushållsekonomin förväntas bli bättre, eller att hushållsekonomin förväntas bli ungefär lika var det förhållandevis få hushåll som svarade. Liksom nettotalet för frågan om hushållens förväntningar på den egna ekonomin om tolv månader har svarsandelarna succesivt återgått till mer normala nivåer. Alternativet att hushållets ekonomi kommer att bli "något sämre" var det 12 procent som svarade i mars 2024.



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



ODINGATAN 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

STYRRÄNTEPROGNOSER

Riksbankens styrränta, procent

● Riksbanken ● Marknadsprissättning* ● Konjunkturinstitutet

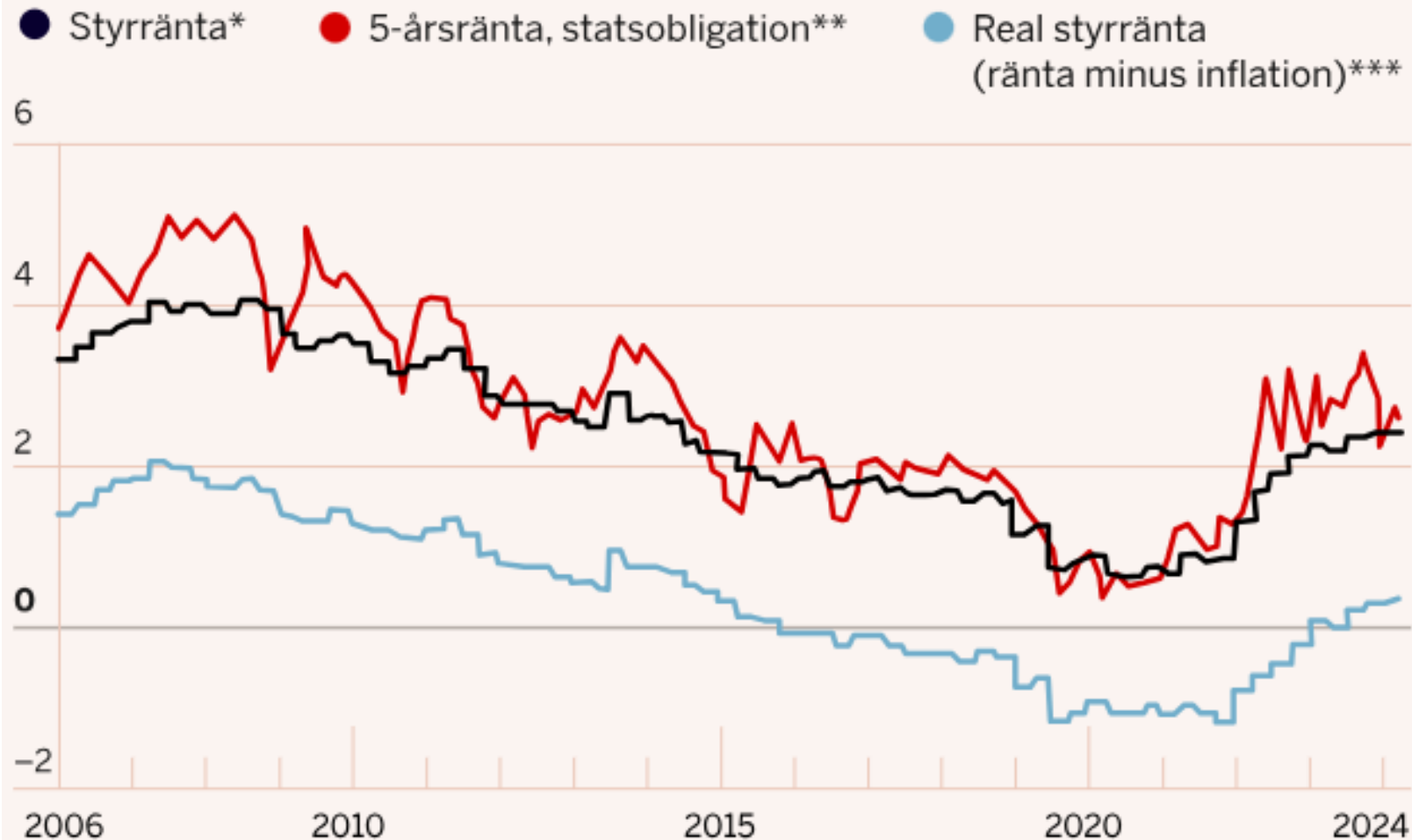


GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: Riksbanken, SEB, Konjunkturinstitutet

*Prissättning av Riksbanksterminer per 27 mars.

MARKNADSFÖRVÄNTNINGAR, 5–10 ÅRS SIKT

Räntan om 5 år, enligt marknadsprissättningen, procent



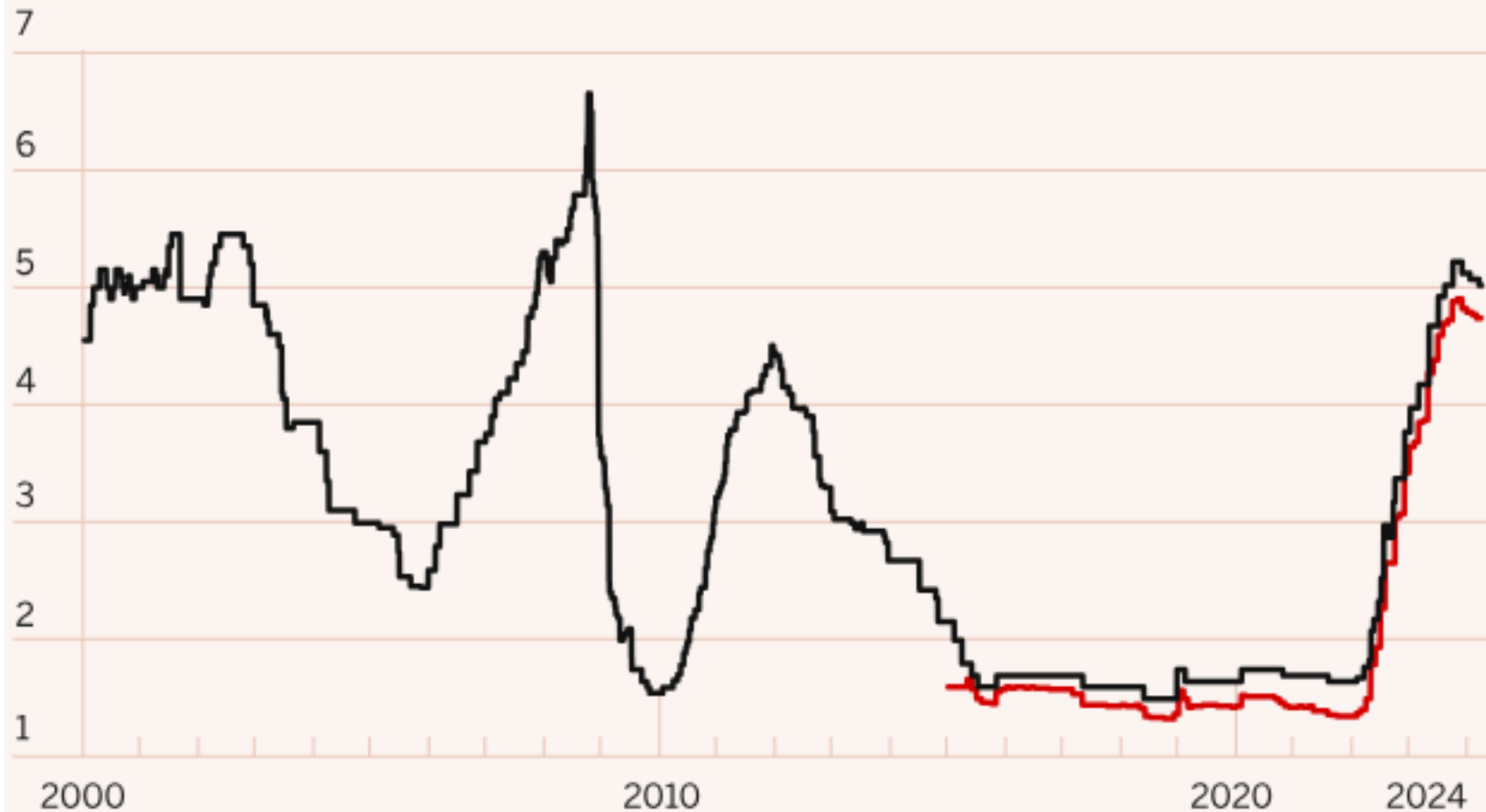
GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: Riksbanken

*Förväntningar styrräntan, 5 års sikt. **Marknadsprissättning 5 år om 5 år (ränteswap). ***Förväntningar på real styrränta, 5 års sikt.

PÅ VÄG NED, MEN HUR LÅNGT?

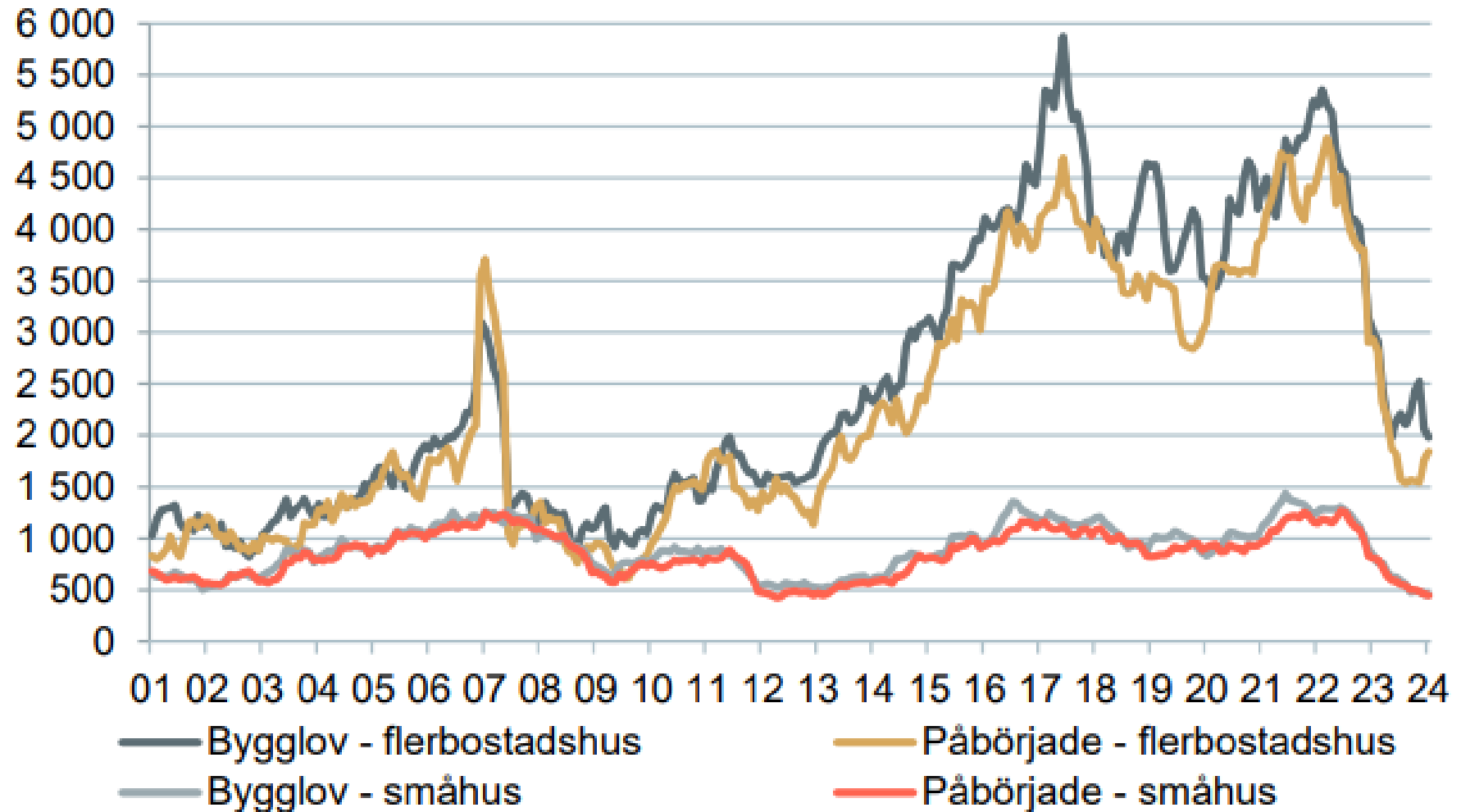
3-månaders boränta, SBAB, procent

● Listpris ● Snittränta



GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: Macrobond

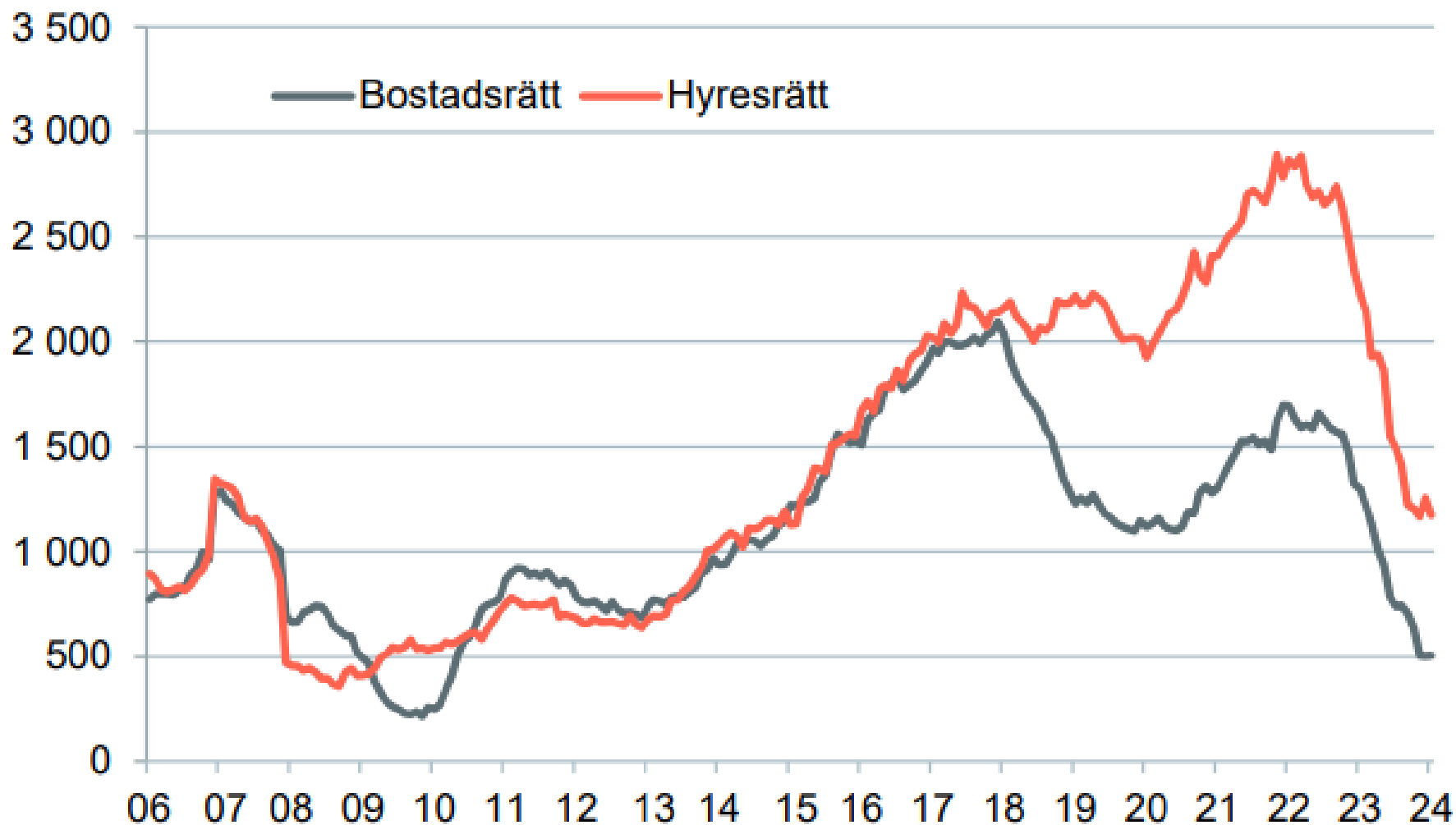
Antal påbörjade lägenheter och beviljade bygglov — flerbostadshus resp. småhus 6 månaders glidande medelvärde



Källa: SCB, Byggföretagen

Antal påbörjade lägenheter flerbostadshus — bostads- resp. hyresrätt

(12 mån gl medelvärde)



Källa: SCB, Byggföretagen

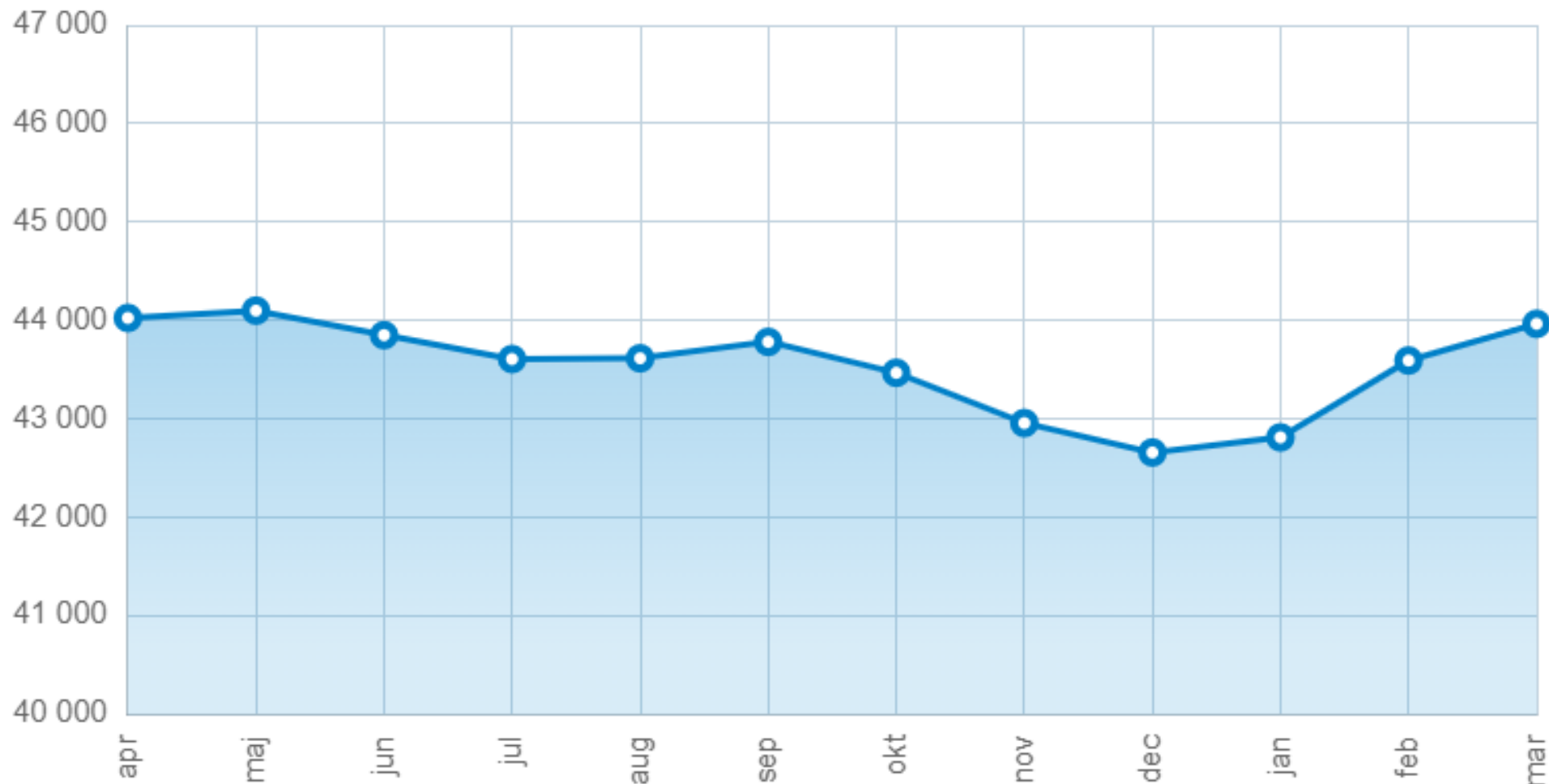
Prisstatistik BOSTADSRÄTTER, mars 2024

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 1,8%	+ 1,5%	+ 1,4%	44 512
Centrala Stockholm	+ 1,0%	+ 2,4%	+ 1,8%	105 990
Stor-Stockholm	+ 2,5%	+ 2,2%	+ 2,0%	66 643
Centrala Göteborg	+ 2,3%	+ 1,4%	- 0,9%	63 845
Stor-Göteborg	+ 0,5%	- 1,3%	+ 0,5%	45 202
Centrala Malmö	+ 1,7%	+ 2,4%	+ 4,4%	38 737
Stor-Malmö	+ 1,6%	+ 0,9%	+ 3,0%	34 580

+1.8%

+1.5%

+1.4%



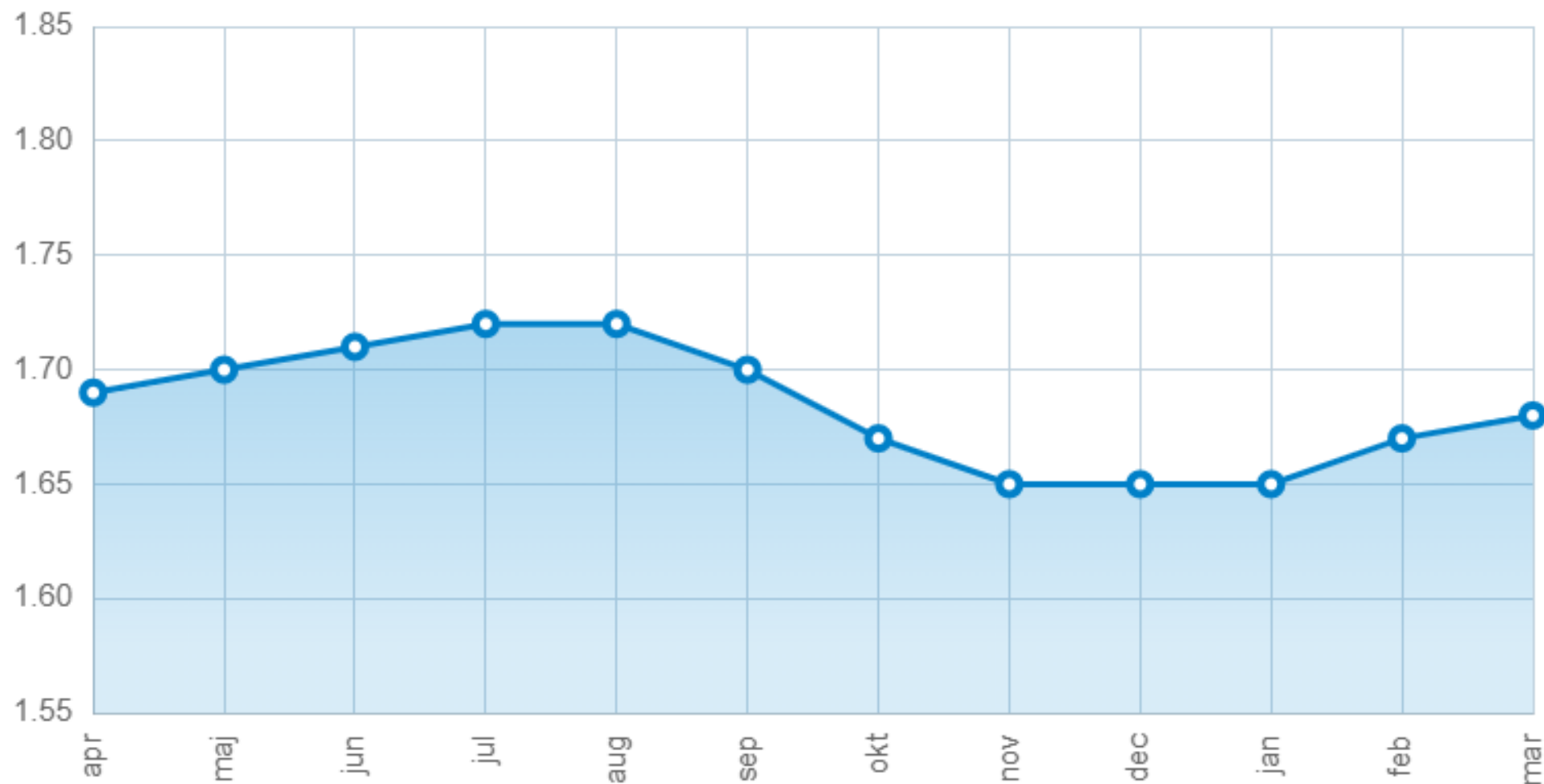
Prisstatistik VILLOR, mars 2024

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	+ 1,1%	+ 1,1%	± 0,0%	3 928 000
Stor-Stockholm	+ 1,3%	+ 2,4%	+ 0,6%	6 900 000
Stor-Göteborg	+ 1,6%	+ 2,4%	+ 1,3%	5 492 000
Stor-Malmö	+ 1,3%	+ 1,1%	+ 1,6%	4 921 000

+1.1%

+1.1%

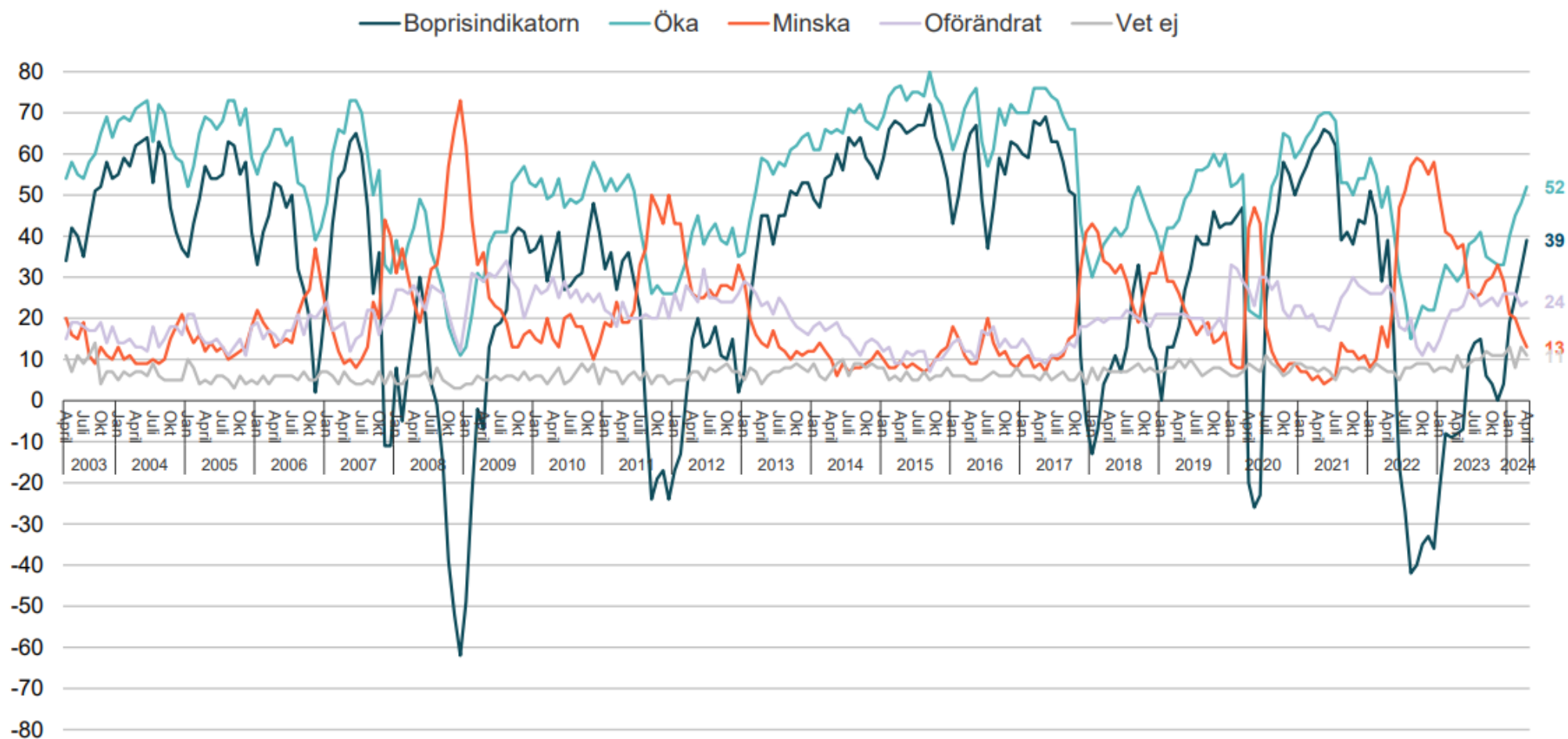
±0.0%



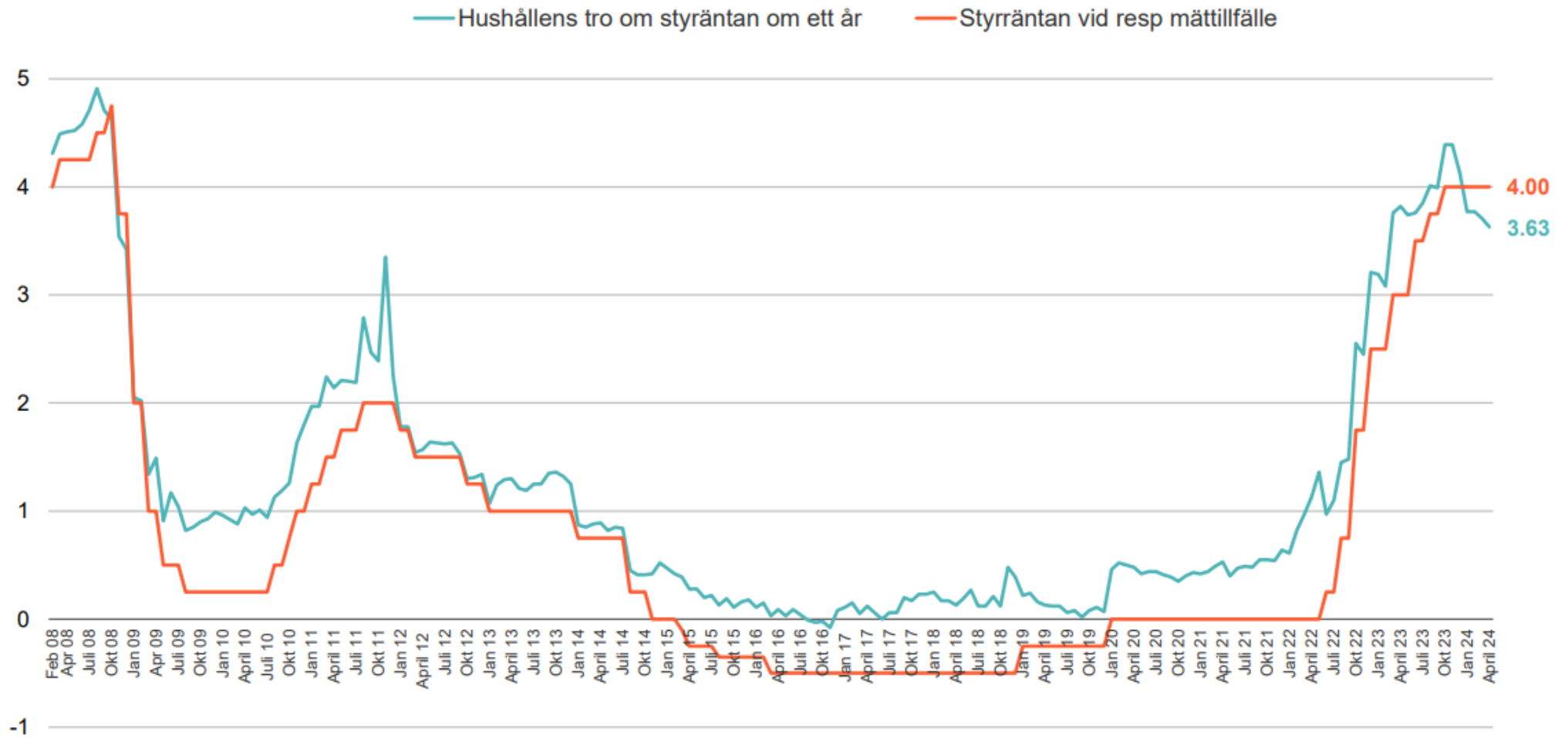
Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 09 april 2024

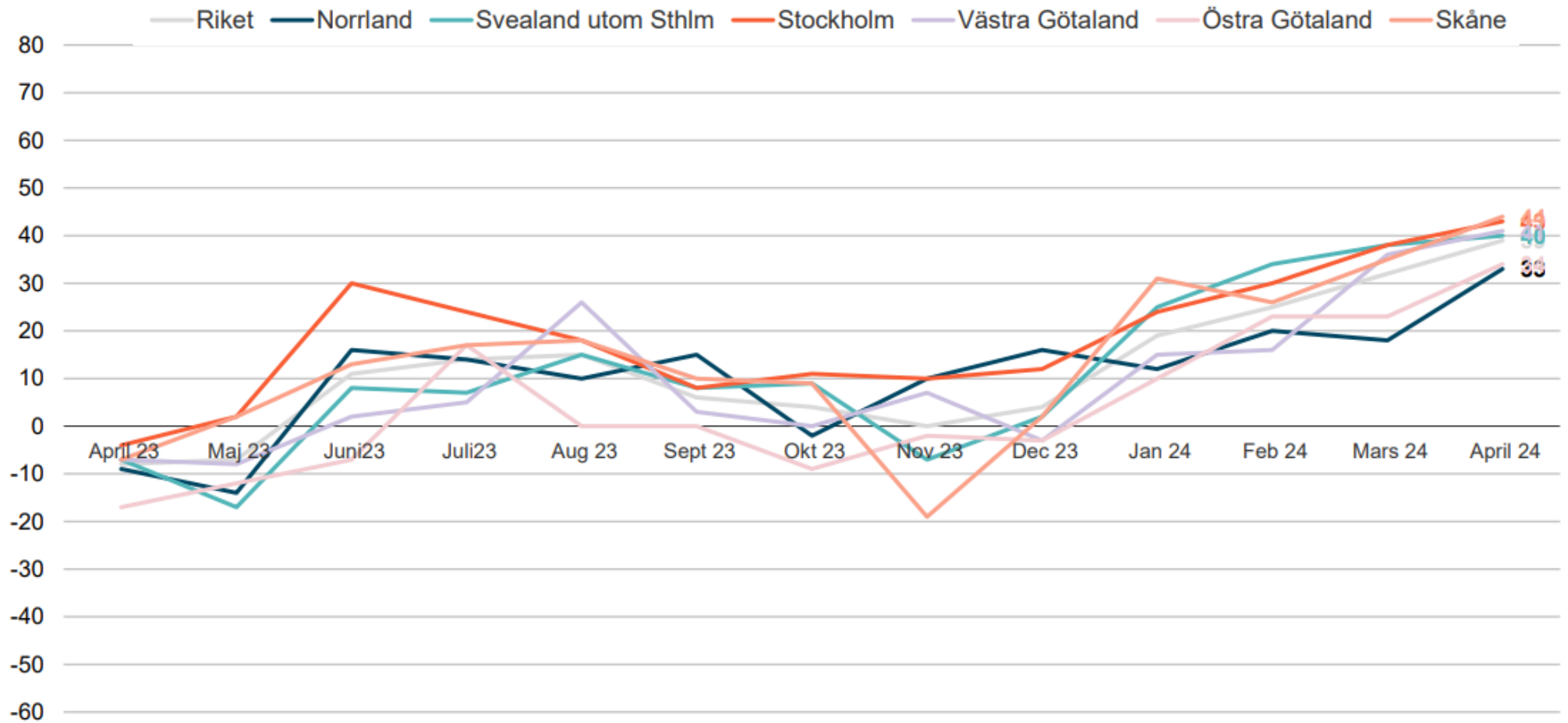
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



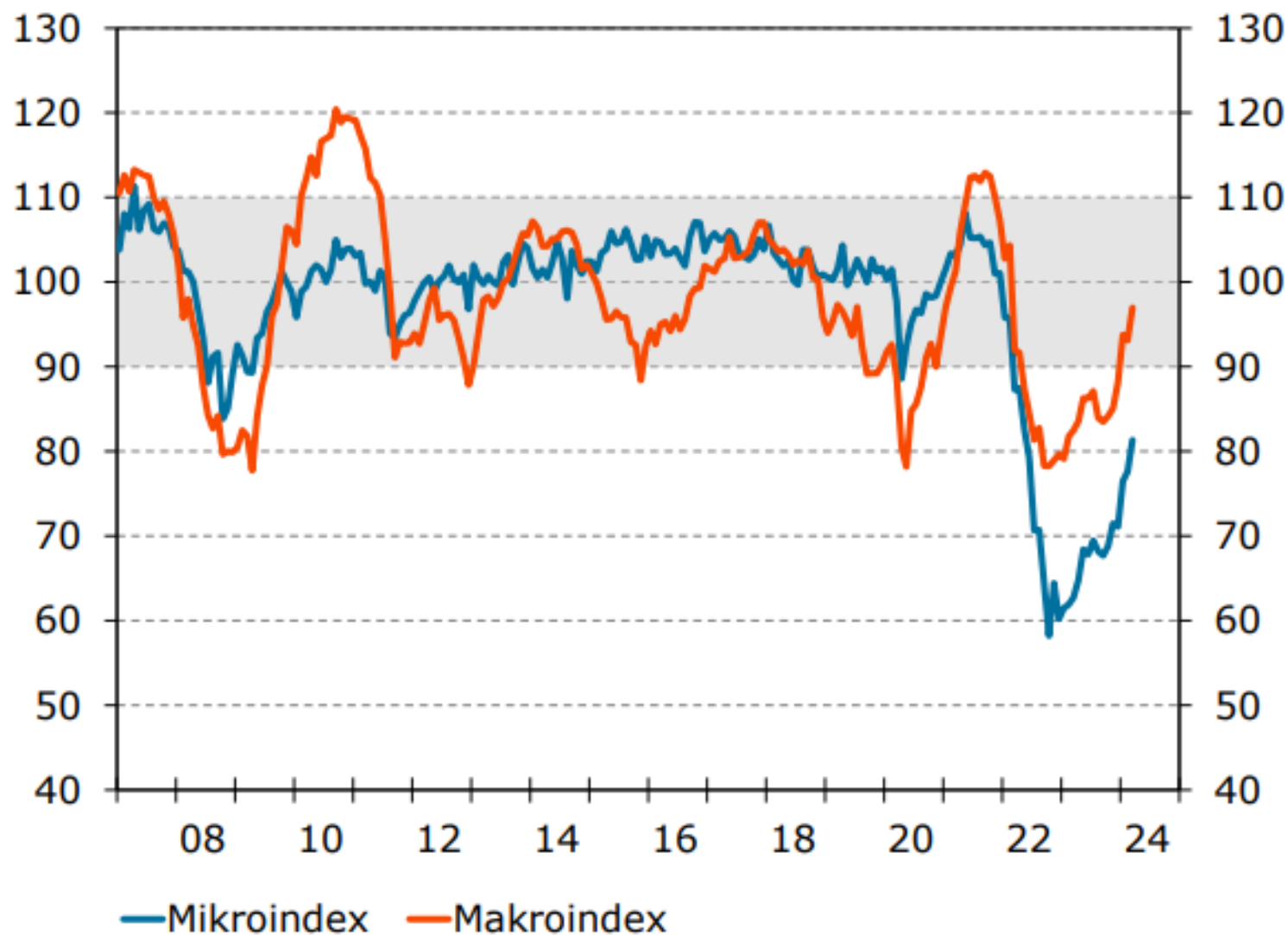
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



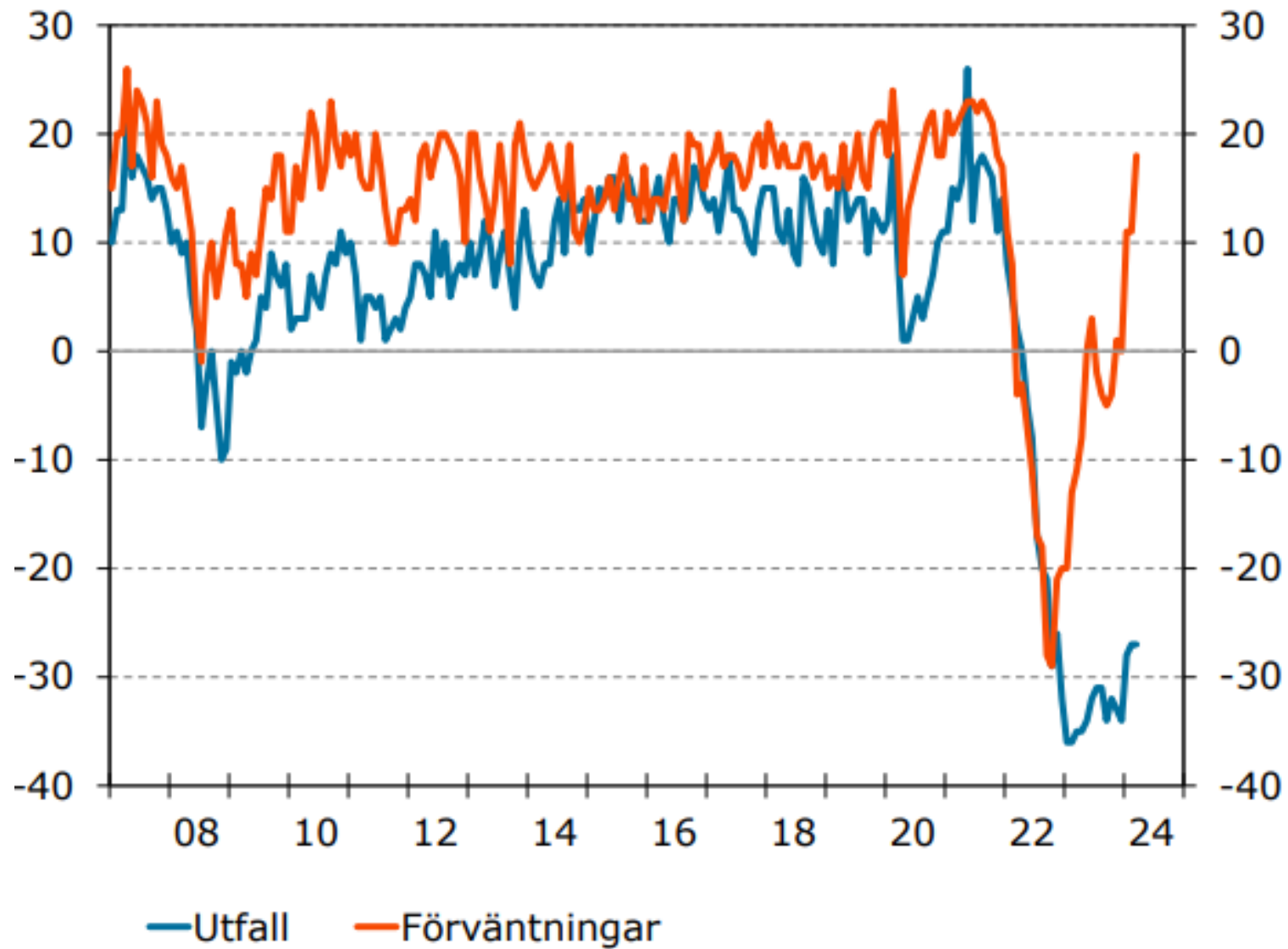
Boprisindikatorn per region senaste året



Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, netttotal



Risken att själv bli arbetslös, netttotal

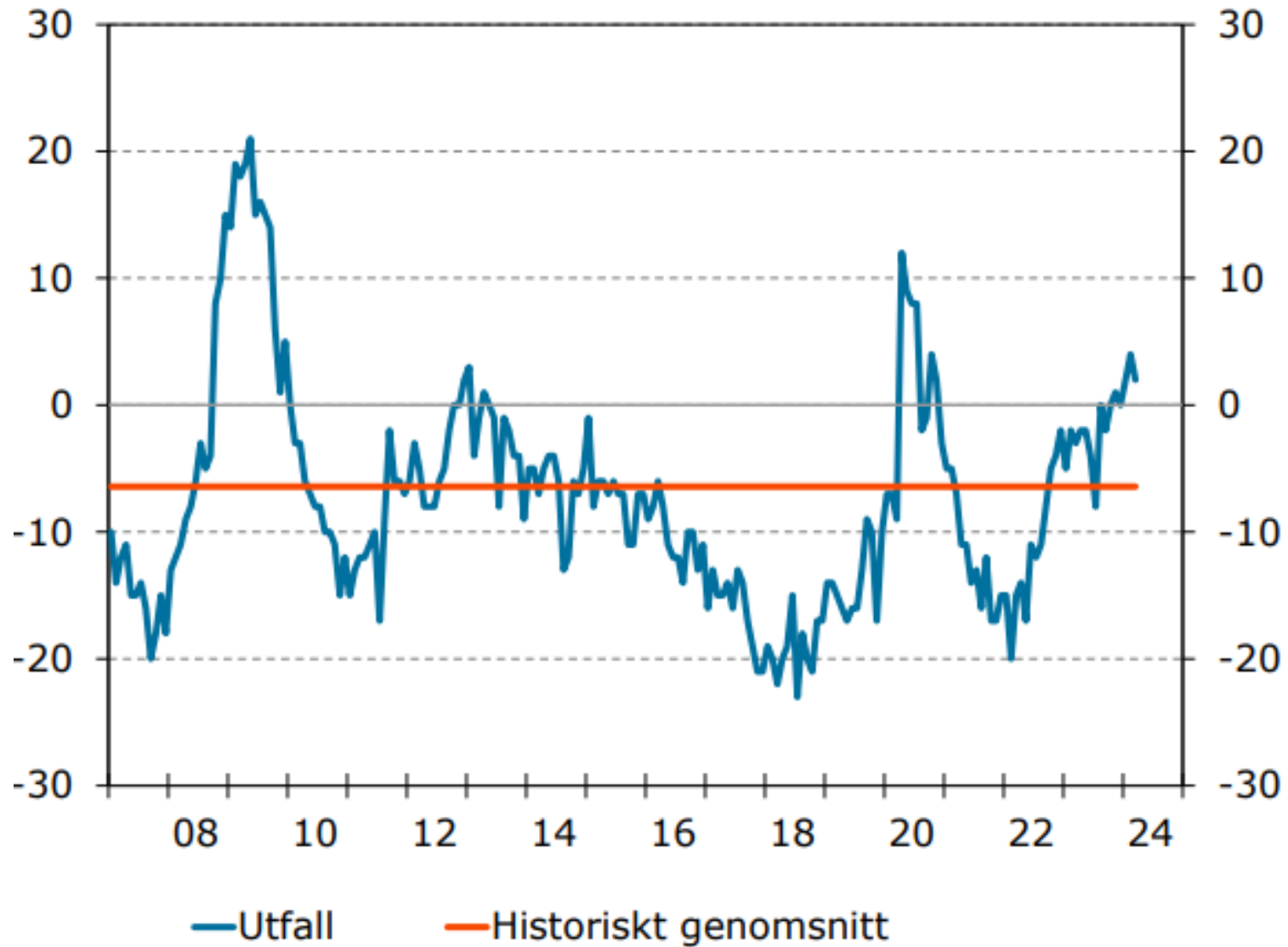


Diagram 1. Hushållets ekonomi om 12 månad, netttotal

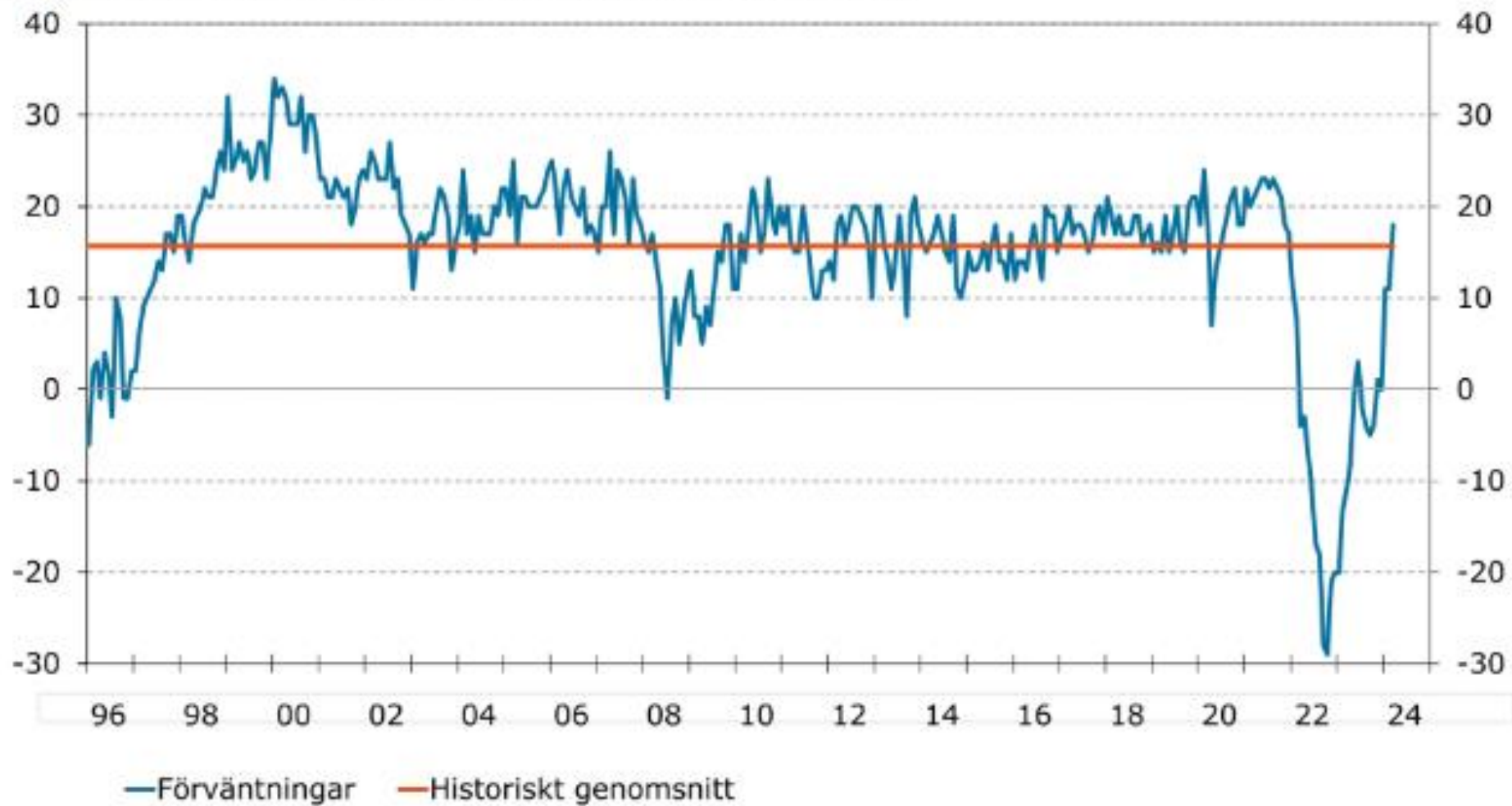


Diagram 2. Hushållets ekonomi om 12 månader, bruttotal

