



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



MARKNADSRAPPORT OKTOBER 2024

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Marknaden för nyproducerade bostäder är fortsatt trög trots den senaste tidens räntesänkningar konstaterar Hemnet.

Byggkostnaderna har ökat mycket de senaste åren vilket gör det svårt att producera till ett pris som konsumenten är beredd att betala. Prisskillnaderna mellan nyproducerade lägenheter och lägenheter på andrahandsmarknaden har aldrig varit större.

Priserna på andrahandsmarknaden började sjunka våren 2022 när styrräntan började höjas. För nyproduktionen fortsatte priserna däremot att öka vilket skapade ett stort prisgap.

De stora prisskillnaderna blev en relativ nackdel för nyproduktionen som bidrog till ett rekordlågt antal försäljningar av nyproducerade bostäder.

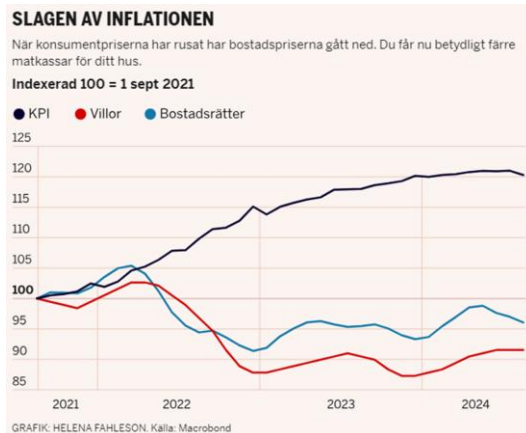
Med ett visst eftersläp korrigerades priserna även på nyproduktionsmarknaden men i slutet av 2023 när signaler om att styrräntan toppat började priserna på nyproducerade bostäder återigen stiga. Det har

fortsatt och idag är prisskillnaderna mellan lägenheter i nyproduktionen och på andrahandsmarknaden återigen rekordstort.

Genomsnittspriset för en nyproducerad lägenhet som publicerats de senaste sex månaderna är 55.000 kronor per kvadratmeter, jämfört med 42.000 kronor per kvadratmeter på andrahandsmarknaden.

Hemnets marknadsanalytiker Erik Holmberg noterar att priserna på andrahandsmarknaden justeras till rådande köpkraft relativt snabbt, men att det för nyproduktionen är svårt att få ihop kalkylerna med priser som matchar köpkraften när byggkostnaderna stigit så kraftigt de senaste åren.

"De historiskt stora prisskillnaderna skapar en relativ nackdel för nyproduktionen vilket återspeglas i det låga antalet försäljningar på produktionsmarknaden. En konsekvens av detta är ett kraftigt minskat byggande, och vi ser i dagsläget inte några tecken på att det är på väg att förbättras", säger han.



Den tysta kraschen på bomarknaden

Bostadspriserna föll inte så mycket som många befarade i den här krisen – nominellt.

Men reallt, justerat för inflationen, har fallet varit brutalt enligt Dagens Industris analys.

Nedgången har varit i linje med 1990-talskrisen när inflationen i det tysta urgröpt köpkraften.

En svensk fastighetskrasch på lägenheter, villor och kommersiella fastigheter är något många har varnat för. Men när den nu har skett är det få som pratar om den i och med att priserna mäts i nominella termer.

Den som till exempel skulle sälja sin lägenhet nu och leva för pengarna med konsumtion av varor och tjänster skulle dock definitivt märka av raset. Köpkraften för bostadspengarna har blivit mycket sämre när inflationen varit så hög de senaste åren. Man får helt enkelt mycket färre matkassar för samma lägenhetspeng.

ETT VERKLIGT PRISRAS

Nominellt har inte bostadspriserna gått ned så mycket men realt befinner de sig på 2015-2016 års nivå.

Indexerad 100 = 1 jan 2005



GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: Macrobond

Även i nominella termer var det en rejäl nedgång i bostadspriserna i den här krisen, och konstigt vore väl annars med tanke på hur kraftigt och snabbt som räntorna sköt i höjden. Från toppen i början av 2021 till botten i augusti förra året föll bostadsrättspriserna med drygt 9 procent, enligt data från Mäklarstatistik.

Villapriserna föll 15 procent från topp till botten, men gick å andra sidan upp mycket mer i samband med covid-krisen åren före. Både bostadsrätts- och villapriserna har nu börjat en försiktig återhämtning, men har ungefär 10 procent kvar för att nå den gamla toppen.

Nedgången för bostadspriserna är ungefär lika stor som den i samband med finanskrisen 2008-2009. Då var fallet från topp till botten 12 procent för bostadsrätter och nära 8 procent för villor. Men nedgången då var väldigt snabb – botten nåddes efter bara sju månader och ett och ett halvt år senare var den gamla toppen redan passerad.

I bostadsutvecklarkrisen 2018 och Greklands krisen 2011 föll priserna med 4-5 procent men återhämtade sig snabbt. Skillnaden mot den senaste nedgången var att inflationen vid de tidigare nedgångarna var betydligt lägre, så den reala nedgången var betydligt närmare den nominella. Köpkraften blev så att säga inte urgröpt, som den här gången.

Krisen som sticker ut är den i början på 1990-talet, som var brutal för Sveriges bostadsägare. Priserna föll kraftigt nominellt, men vi hade också hög inflation, vilket innebar att priserna realt föll med totalt cirka 30 procent 1991-1993.

För hyreshus var utvecklingen ännu värre – här var nedgången över 40 procent realt vilket ledde till en massiv utslagning av fastighetsbolag.

NEDGÅNG SOM PÅ 1990-TALET

Under de flesta år har det varit fin prisutveckling på småhus även i reala termer. De senaste åren och i början på 1990-talet har det dock varit rejäla nedgångar.

Småhus för permanentboende, årlig real prisutveckling



GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: SCB

Den som hade pengar då och kunde köpa en fastighet blev rikligt belönad tack vare en kraftig återhämtning med flerdubbling av priserna de kommande åren, vilket skapade stora förmögenheter i efterdyningarna.

Även i början av 1980-talet fick vi en kraftig real nedgång på cirka 25 procent, men det berodde på att inflationen var så hög den åt upp den lilla uppgång i priserna som skedde.

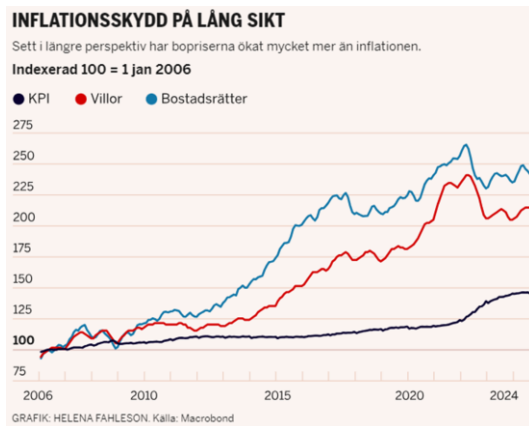


Mellan 1981 och 1991 ökade konsumentpriserna i Sverige med totalt 106 procent. Priserna på både småhus, fritidshus och hyreshus ökade dock ännu mer under 80-talet så det blev en bra affär ändå för ägarna. För de som hade lån blev det ännu bättre då höga nominella löneökningar inflaterade bort lånen, och ränteavdragen var dessutom väldigt generösa.

Från inledningen av 2022, när bostadspriserna toppade, fram till i dag har konsumentpriserna mätt med KPI ökat med totalt 18 procent. Till dags dato har bostadsrätter fallit realt med 27 procent och hus realt med 29 procent, och då har de ändå återhämtat sig något det senaste året. Realt sett är alltså nedgången för bostadspriserna ungefär i linje med 90-talskrisen.

Även priserna på kommersiella fastigheter har fallit ungefär 10 procent sedan toppen baserat på nedskrivna fastighetsvärden för noterade fastighetsbolag. Här är dataunderlaget sämre, men kontorsfastigheter har i genomsnitt fallit mer än snittet medan lager/logistik och lätt industri har gått ned betydligt mindre.

Konsumenterna har knappast fått kompensation för inflationen i sina lönekuvert men för kommersiella fastigheter har hyrorna indexerats upp med inflationen – vilket har räddat många fastighetsbolag de senaste åren. När fastighetsvärdena har gått ned har kvoten mellan hyror och fastighetsvärden förbättrats rejält – vilket är en faktor som talar för högre fastighetsvärden de kommande åren.



Även i nyproducerade bostäder kan vi se inflationens effekter. SBAB:s chefsekonom Robert Boijje påminde i en intervju i Di nyligen om att villapriserna gått ned ungefär 10 procent medan en nyproducerad villa blivit cirka 30 procent dyrare på grund de ökade produktionskostnaderna.

Att både bostadspriserna, priserna på hyreshus och på kommersiella fastigheter utvecklats så mycket sämre än inflationen de senaste tre åren talar för att det finns bra potential de kommande åren. Skulle bostads- och fastighetspriserna bara springa ifatt konsumentpriserna skulle det alltså bli ett riktigt rally. Men då krävs att räntorna kommer ned och att reallönerna förbättras rejält.

Samtidigt gick bostadspriserna upp mycket mer än inflationen åren före inflationsrusningen så de kanske bara normaliseras. Mellan 2008 och 2021 ökade bostadspriserna till exempel 100 procent mer än konsumentpriserna.

När Riksbanken började chockhöja räntorna 2022 var det flera experter som varnade för boprisfall på 20 procent eller mer. Det blev sant, och mer därtill – fast i reala termer. Bostadsrättspriserna i Sverige är nu på samma nivå som 2016 realt sett och villapriserna på 2015 års nivå.

Realt har det varit en dramatisk nedgång i priser de senaste åren, men det har inte märkts så mycket. Denna gång har det varit den tysta kraschen.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadspriserna i september för bostadsrätter var i centrala Stockholm i stort sett oförändrade, -0,1% medan de steg med 1,3% i Storstockholm. Villapriserna var närapå oförändrade, -0,2% under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.

SEB:s Boprisindikator steg i oktober med 2 enheter från plus 51 till plus 53.



STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Stockholmsmarknaden har bra fart även om det stora utbudet gör att varje enskild affär tar tid. Tron på att priserna kommer ligga stabilt eller till och med öka något finns hos både köpare och säljare. Att den finns hos säljaren gör att det är fortsatt en diskrepans mellan vad säljaren vill ha betalt och vad köparen vill betala. Trenden att sälja först och köpa sedan gör säljaren mer uthållig och köparen mer tidspressad. Det stora utbudet gör den kapitalstarka köparen betydligt mer selektiv, vilket framför allt märks i innerstaden.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset ökar sakteliga för nyproduktion men det är fortsatt svårt att få kunden till bindande avtal. I många områden konkurrerar de nya bostäderna med lätt begagnad nyproduktion till betydligt lägre pris. Prisskillnaden mellan bostäderna i nya projekt och successionsmarknaden har ökat under senaste tiden. Detta då produktionskostnaden styr prissättningen och inte marknadspriset. Det lär vi få leva med ett bra tag till.

Utmaningarna för nyproduktion är fortsatt stora men i takt med att räntan sänks ökar intresset och även riskaptiten hos spekulanterna. I takt med att det stora successionsutbudet betas av och budgivningarna blir mer generella kommer betalningsviljan för nyproducerade bostäder att öka. Fasta priser lockar alltid i en värld där budgivningarna har en tendens att skena.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i augusti för bostadsrätter steg svagt med 0,4% i Centrala Göteborg och sjönk med -0,6% i Stor-Göteborg. Villapriserna steg med 0,9%.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg i oktober med 12 enheter från plus 42 till plus 54.



GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Fler försäljningar sker och omsättningen har ökat kraftigt på successionsmarknaden. Vi ser att spekulanterna tittar mycket på månadsavgiften och föreningens belåningsgrad, när de överväger att köpa en bostad. Premium lägenheter går lättare att sälja än bostäder som är mer traditionella. I Göteborg har utbudet slutat öka, även om det är kvar på rekordnivå. Våra mäklare får in många nya uppdrag vilket tyder på att utbudet förblir stort. Samtidigt har vi fler visningsbesökare, men det stora utbudet gör spekulanter lite passiva.

En bostad till salu i Göteborgsområdet, ligger på Hemnet 21 dagar i genomsnitt just nu, enligt statistik från Booli, om man jämför med augusti 2023, då samma lägenhet låg till salu 22 dagar innan den såldes.

Budgivarna är 2,9 styck per försäljning, jämfört med 2,6 styck i augusti 2023.

Andel prissänkta bostäder ligger på 13,7 procent jämfört med 18,7 procent i augusti 2023.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nyproducerat har fortfarande motvind. Lägre räntor biter inte. Fortfarande är prisskillnaden för stor jämfört med successionsmarknaden, säger SBAB:s chefs ekonomi Robert Boije till Dagens Industri 27 september. "Tittar man på två villor, en nyproducerad och en begagnad villa, har den nya blivit 30 procent dyrare (30% ökade byggkostnader mm) samtidigt som den andra har sjunkit med cirka 10 procent. Det blir en skillnad på 40 procent, vem köper nyproduktion i det läget?"

Men...

Fler börjar prata om att "nu har det börjat röra på sig". Arkitekterna och projektutvecklare börjar höra av sig inför planerade projekt. Det brukar ju vara arkitekterna som startar kedjan av nyproduktionsplanerna i tidigt skede. Vi har även några projektutvecklare som vill ha möte och stämma av hur vi på Nytt Hem upplever bostadsmarknaden och vilka områden som är värda att satsa på. Känns som vi närmar oss en ljusning på marknaden och fler spekulanter har framtidstro. Några villaprojekt har fått positiv marknadskontakt som säljstartat i dagarna.

De projekt som är mest attraktiva just nu är de som har något unikt att erbjuda. Det kan vara en enklare och bekvämare säljprocess, där byggherren tar ett större ansvar/risk genom att erbjuda bokningsavtal och en lägre handpenning. Man startar projekten på egen risk och låter inte köparen ta hela risken som tidigare. Om byggherren sätter spaden i jorden och visar att man själv tror på sin egen produkt, kommer försäljningen i gång snabbare. Lägre belåningsgrad är också en nyckelfaktor. Undvika starta Projekt som ligger i kluster, där nyproduktion har varit i gång länge. Hitta områden där det inte byggts nyproduktion på länge och som kompletterar successionsmarknaden.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna steg i september med 0,8% i Centrala Malmö och med 0,3% i Stor-Malmö. Villapriserna sjönk med -0,4% under samma period. SEBs boprisindikator sjönk i Skåne med med 17 enheter från plus 59 till plus 42.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet är på fortsatt höga nivåer i Malmö kommun. Enligt Booli så är det över 1900 bostäder ute till salu. Trots det högre utbudet så ser man att det säljs fler bostäder jämfört med tidigare. Allt fler spekulanter är mer benägna att köpa nu. Senaste inflationsrapporten visar fortfarande att vi är en bit under målet om 2% vilket leder till att många tror på fler sänkningar framöver men framförallt tror många på en dubbelsänkning redan i november månad.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Vi ser fler allt fler nyproducerade bostäder som säljs samtidigt som även snittet på antalet liggdagar på Booli minskar rejält jämfört med början av året. Enligt Booli så har antalet liggdagar nästan halverats jämfört med vecka 1 år 2024. Vi ser på visningar att spekulanter är alltmer benägna att köpare nyproducerade bostäder och oron kring räntor etc. finns ej jämfört med tidigare. Även

Prisstatistik BOSTADSRÄTTER, september 2024

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 0,8%	- 1,0%	+ 2,6%	46 095
Centrala Stockholm	+ 0,1%	- 0,2%	+ 2,9%	108 592
Stor-Stockholm	+ 1,3%	- 2,1%	+ 2,8%	67 872
Centrala Göteborg	+ 0,4%	+ 1,0%	+ 0,2%	65 210
Stor-Göteborg	- 0,6%	- 1,3%	+ 1,2%	47 122
Centrala Malmö	+ 0,8%	+ 1,8%	+ 4,0%	38 999
Stor-Malmö	+ 0,3%	+ 2,6%	+ 4,4%	35 633



Prisstatistik VILLOR, september 2024

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	- 0,4%	+ 0,6%	+ 3,9%	4 111 000
Stor-Stockholm	- 0,2%	+ 0,0%	+ 2,9%	7 411 000
Stor-Göteborg	+ 0,9%	+ 0,7%	+ 3,0%	5 612 000
Stor-Malmö	- 0,4%	- 0,8%	+ 4,8%	5 064 000



bostädernas ,åmadsavgifter har blivit något lägre då föreningarna kan räkna med lägre räntor på föreningens lån.

SVENSK MÄKLARSTATISTIK – BLANDAD BILD PÅ BOSTADSMARKNADEN UNDER SEPTEMBER

Under september steg priserna på bostadsrätter med +0,8% medan villorna sjönk med -0,4%. På årsbasis har priserna på bostadsrätter ökat med +2,6% medan villapriserna ökat med +3,9%. Det visar den senaste månadens mätning från Svensk Mäklarstatistik.

Bostadsrätter

I Storstockholm ökade priserna med drygt +1% medan de minskade med -0,6% i Storgöteborg och var närapå oförändrade i Stormalmö. Även i centrala Stockholm och centrala Göteborg var priserna i princip oförändrade medan de ökade men knappt +1% i centrala Malmö. Årstakterna i storstadsområdena varierar från nära oförändrat i centrala Göteborg till drygt +4% i Malmöområdet, säger Per-Arne Sandegren, analyschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

I Storstockholm och i Stormalmö var priserna närapå förändrade medan de ökade med nära +1% i Storgöteborg. På årsbasis varierar prisförändringen från knappt +3% i Storstockholm till strax under +5% i Stormalmö, säger Per-Arne Sandegren.

Marknaden

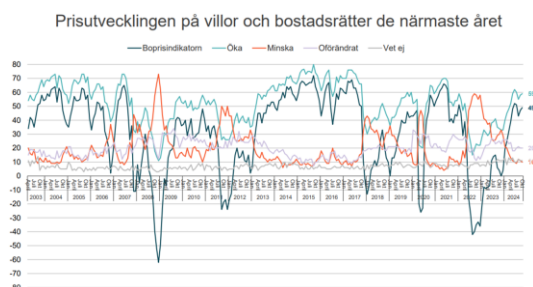
Antalet genomförda affärer fortsätter att öka jämfört med förra året. Hitills i år har det sålts 121.900 bostäder mot 109.600 samma period förra året, en ökning med +11%. Av dessa var 80.000 bostadsrätter (+10%) och 41.900 villor (+13%), avslutar Per-Arne Sandegren.

Mäklarsamfundets kommentar

Vänta-och-se-läget är förbi på bostadsmarknaden. Trots ett stort utbud gjordes det fler affärer än samma tid förra året. Septembersiffrorna brukar sätta tonen för årets sista kvartal och sannolikt blir 2024 året när marknaden normaliserades efter några turbulenta år, säger Oskar Öholm vd Mäklarsamfundet.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLENS FÖRVÄNTNINGAR ALLTMER POSITIVA

SEB:s Boprisindikator ökar med 2 enheter i oktober, från plus 47 till plus 49. På regional nivå ligger indikatorn mellan plus 41 och plus 55 enheter. Hushållens förväntningar på styrräntan om ett år sjunker med 0,16 procentenheter till 2,94 procent. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor stiger med 2 enheter från föregående månad till 11 procent. Det visar oktober månads Boprisindikator.



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.

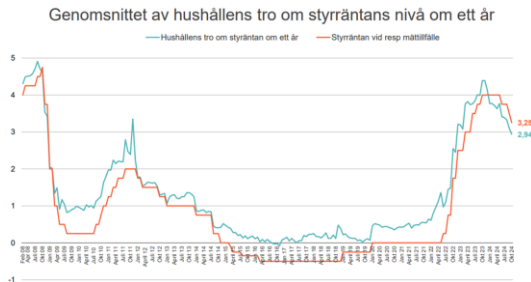
Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året ligger den här månaden på 59 procent, en ökning med 1 enhet från förra månaden. Andelen hushåll som tror på sjunkande priser minskar med 1 enhet till 10 procent. Andelen som tror på oförändrade priser ligger på 20 procent vilket är samma nivå som förra månaden. 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 49, vilket är en ökning med 2 enheter från förra månaden.

– Optimismen tilltar något den här månaden och nästan 60 procent av hushållen tror på stigande bostadspriser det kommande året. Med Riksbankens senaste räntebesked och tydliga signaler om att fler sänkningar väntar i höst finns det anledning och tro att både boprisförväntningar och faktiska bostadspriser kommer fortsätta stiga, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Hushållen tror att styrräntan kommer ligga på 2,94 procent om ett år

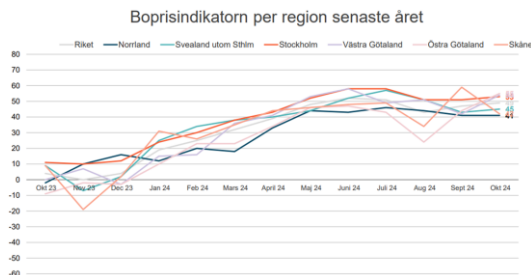
På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens styrränta om ett år svarar de i genomsnitt att styrräntan kommer att ligga på 2,94 procent. Det är en minskning med 0,16 procentenheter från föregående månad.

– Med Riksbankens senaste räntebesked bekräftas den större räntenedgång som väntar hushållen under det närmaste halvåret. Hushållen ligger dock fortfarande något högt i sin förväntansbild då styrräntan snarare väntas hamna runt 2 procent när sänkningarna är färdiga. Det skulle motsvara en bolåneränta runt 3 procent vilket sänker den månatliga räntekostnaden med drygt 1 000 kronor per miljon i bolån för den med rörliga bolåneränta, säger Américo Fernández.



11 procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina bolån svarar 11 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en ökning med 2 enheter från förra månaden. Andelen som säger att de idag endast har rörlig ränta ökar med 1 enhet till 34 procent. Andelen som har bunden ränta minskar med 1 enhet från föregående månad till 15 procent. Andelen som har en kombination av bunden och rörlig ränta ökar med 3 enheter från föregående månad till 18 procent.

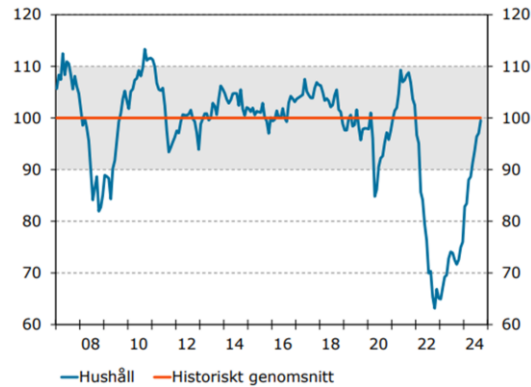


Boprisindikatorn sjunker endast i en region och stiger kraftigt i två

Boprisindikatorn sjunker i en av sex regioner, stiger i fyra och är oförändrad i en. I Skåne sjunker indikatorn med 17 enheter från plus 59 till plus 42 och i Norrland ligger indikatorn oförändrad på 41. I Västra Götaland stiger den med 12 enheter från plus 42 till 54 och i Östra Götaland stiger den med 11 enheter från 44 till 55. I Stockholm och i Svealand utom Stockholm stiger indikatorn med 2 enheter vardera till 53 respektive 45.

HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - NORMALSTARKT STÄMNINGSLÄGE, MEN STARK FRAMTIDSTRO

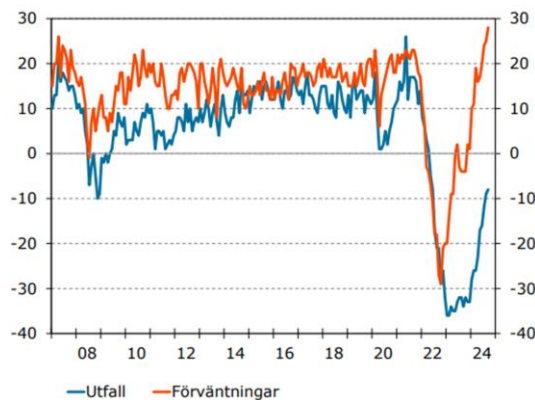
Konfidensindikator. Index medelvärde=100



Hushållens konfidensindikator ökade i september med 2,5 enheter till 99,5. Indikatorn har stigit tolv månader i rad och visar nu på ett normalt stämningläge. Samtliga frågor i indikatorn stärktes men det är fortsatt stor skillnad på läget i de olika frågorna. Hushållens förväntningar på utvecklingen av såväl den egna som den svenska ekonomin om tolv månader är betydligt starkare än de historiska genomsnitten. Samtidigt är hushållens syn på den egna ekonomin och Sveriges ekonomi jämfört med för tolv månader sedan mer negativ än normalt. Hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget är fortsatt mycket negativ och den svagaste frågan i indikatorn.

Konfidensindikatorn för män steg med 3,5 enheter till 97,1 medan indikatorn för kvinnor ökade med 2,3 enheter till 97,6. Både mikro- och makroindex, som sammanfattar hushållens syn på sin egen respektive Sveriges ekonomi, steg i september. Makroindex ligger över det historiska genomsnittet medan mikroindex ligger under det normala.

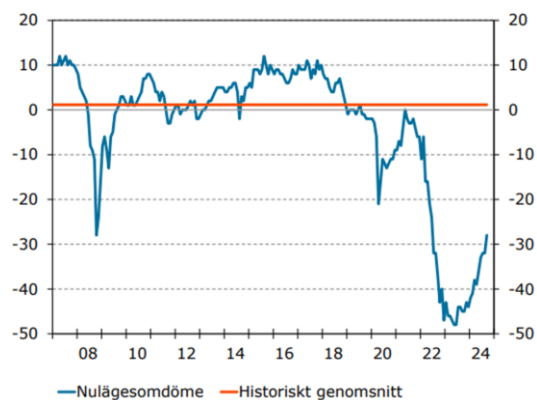
Hushållens ekonomi, netttotal



Hushållens förväntningar på utvecklingen av arbetslösheten i Sverige på tolv månaders sikt blev i september mindre dystra. Risken att själv bli arbetslös bedöms ha minskat något och ligger nära det historiska genomsnittet.

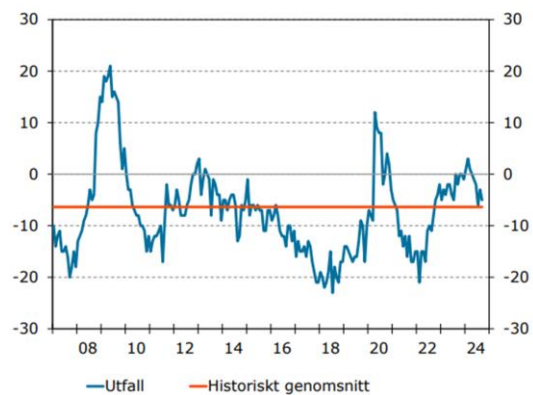
Andelen hushåll som anser att det är fördelaktigt att spara i nuläget minskade jämfört med i augusti, men är fortsatt mycket hög sett ur ett historiskt perspektiv. En betydligt större andel hushåll än normalt uppger även att de själva sparar i nuläget och under de kommande tolv månaderna tror fler hushåll än normalt att de kommer att kunna spara något. Hushållens planer för kapitalvaruinköp blev mindre återhållsamma för andra månaden i rad. Planerna pekar fortsatt på en minskning av kapitalvaruinköp under det kommande året men nettotalet för frågan ligger nu endast något lägre än det historiska genomsnittet.

Inställning till kapitalvaruinköp, netttotal



Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt minskade, från 6,0 procent i augusti till 5,6 procent i september. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan minskade på samtliga tidshorisonter. På ett års sikt förväntas den rörliga bostadsräntan vara 4,21 procent och på fem års sikt förväntas den ligga på 3,42 procent.

Risken att själv bli arbetslös, netttotal





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



Engelbrektsgratan 71
412 52 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se



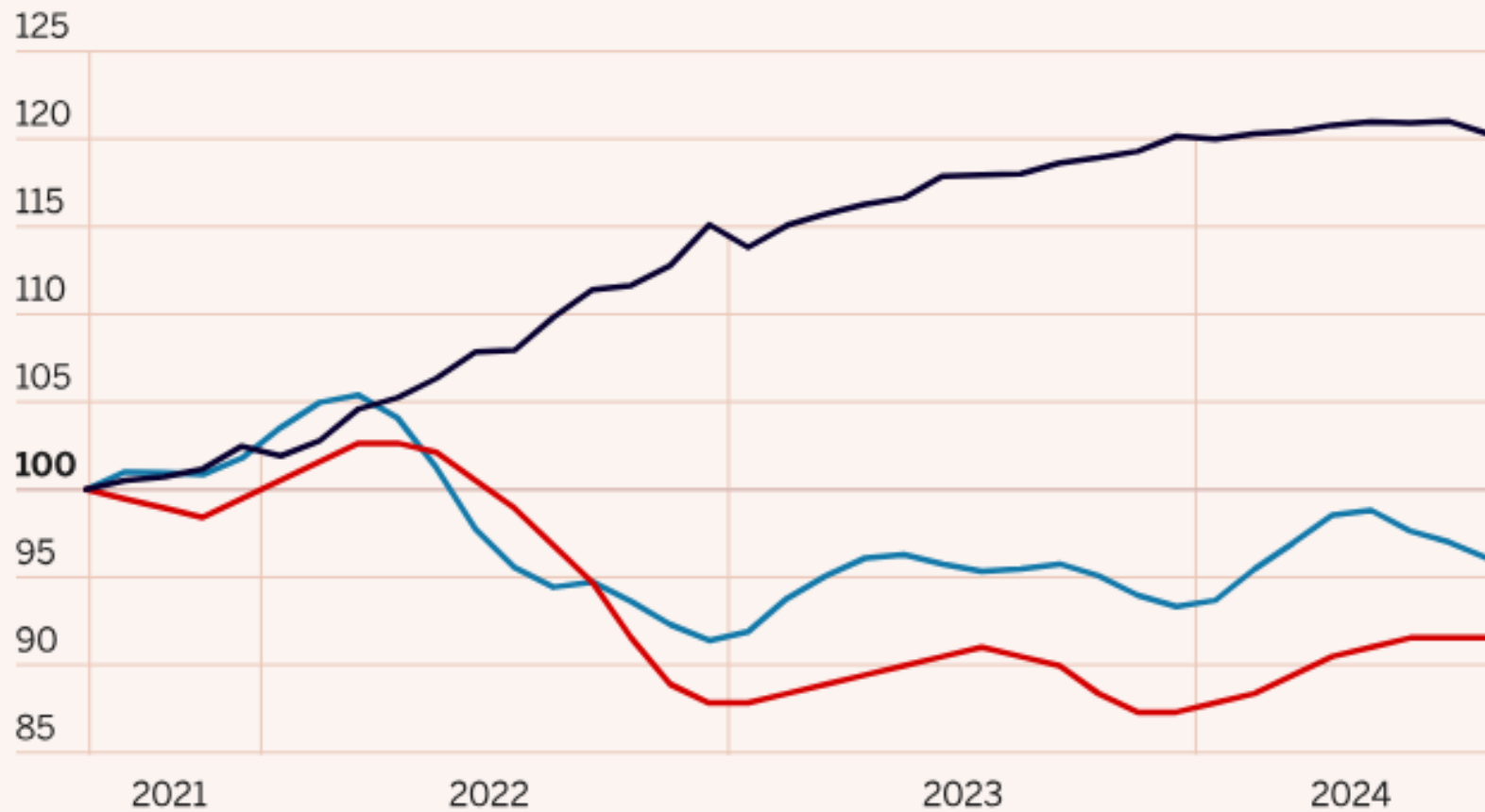
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

SLAGEN AV INFLATIONEN

När konsumentpriserna har rusat har bostadspriserna gått ned. Du får nu betydligt färre matkassar för ditt hus.

Indexerad 100 = 1 sept 2021

● KPI ● Villor ● Bostadsrätter

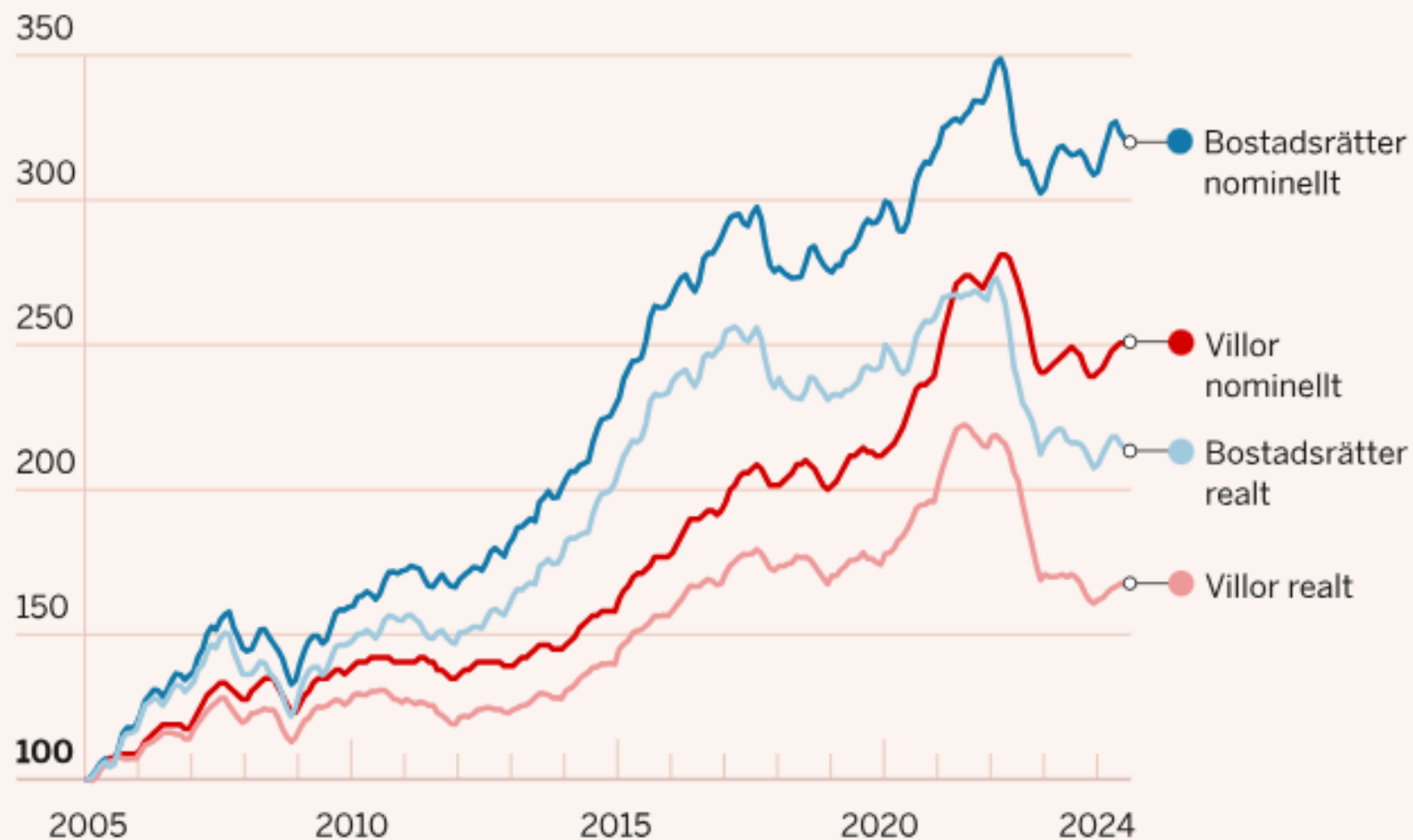


GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: Macrobond

ETT VERKLIGT PRISRAS

Nominellt har inte bostadspriserna gått ned så mycket men realt befinner de sig på 2015–2016 års nivå.

Indexerad 100 = 1 jan 2005

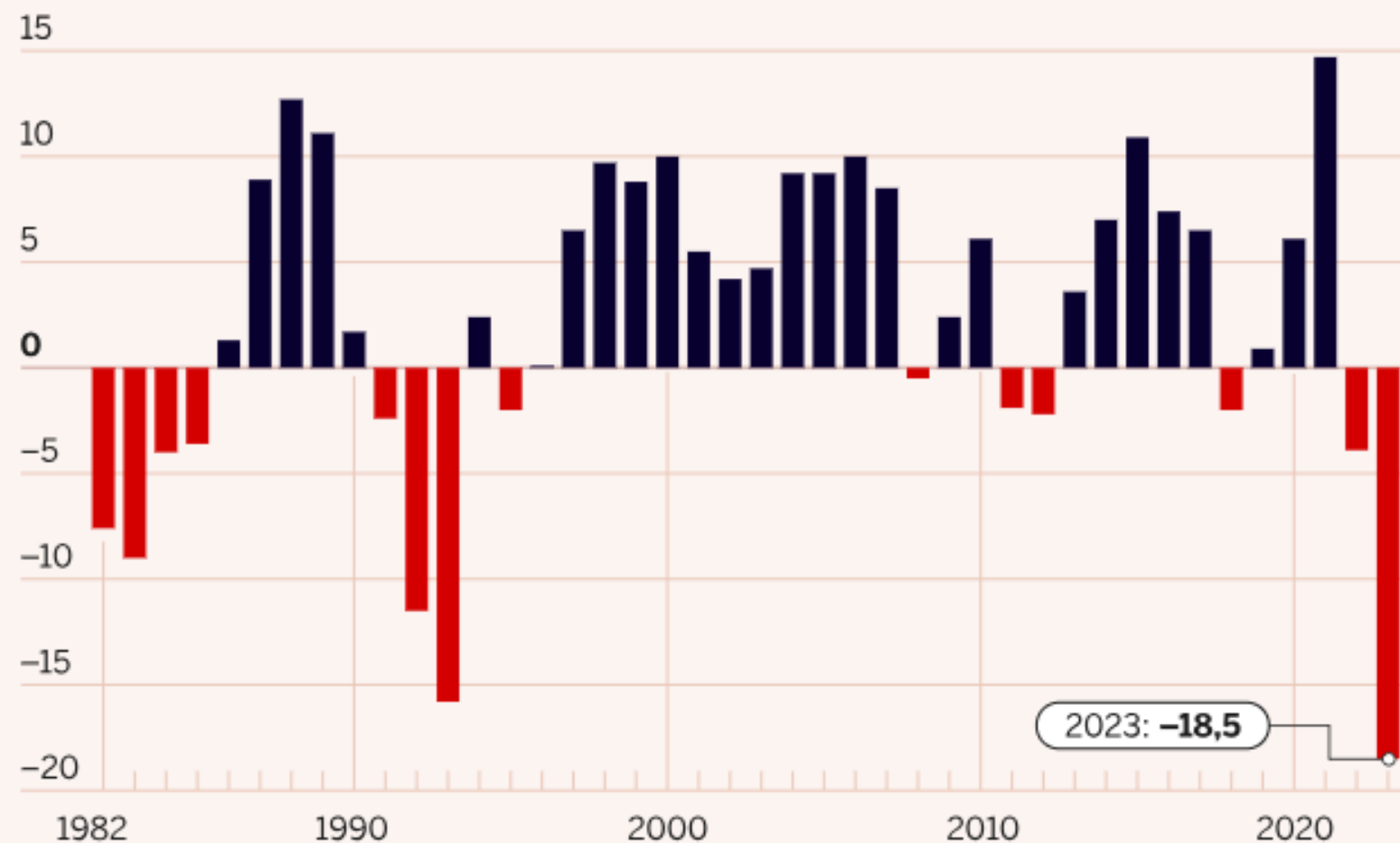


GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: Macrobond

NEDGÅNG SOM PÅ 1990-TALET

Under de flesta år har det varit fin prisutveckling på småhus även i reala termer. De senaste åren och i början på 1990-talet har det dock varit rejäla nedgångar.

Småhus för permanentboende, årlig real prisutveckling



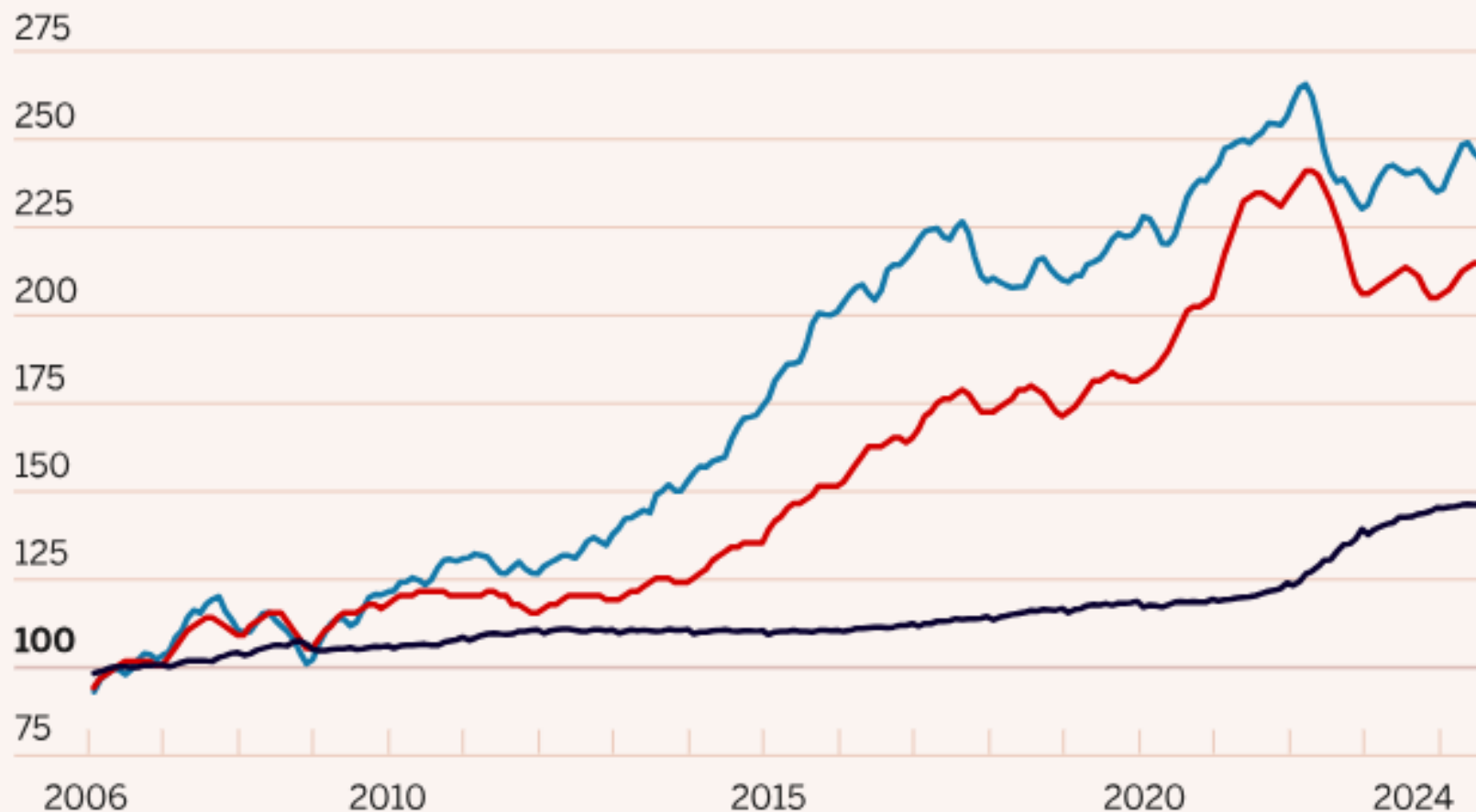
GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: SCB

INFLATIONSSKYDD PÅ LÅNG SIKT

Sett i längre perspektiv har bopriserna ökat mycket mer än inflationen.

Indexerad 100 = 1 jan 2006

● KPI ● Villor ● Bostadsrätter



GRAFIK: HELENA FAHLESON. Källa: Macrobond

Prisstatistik BOSTADSRÄTTER, september 2024

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 0,8%	- 1,0%	+ 2,6%	46 095
Centrala Stockholm	+ 0,1%	- 0,2%	+ 2,9%	108 592
Stor-Stockholm	+ 1,3%	- 2,1%	+ 2,8%	67 872
Centrala Göteborg	+ 0,4%	+ 1,0%	+ 0,2%	65 210
Stor-Göteborg	- 0,6%	- 1,3%	+ 1,2%	47 122
Centrala Malmö	+ 0,8%	+ 1,8%	+ 4,0%	38 999
Stor-Malmö	+ 0,3%	+ 2,6%	+ 4,4%	35 633

Riket

Bostadsrätter

1 mån

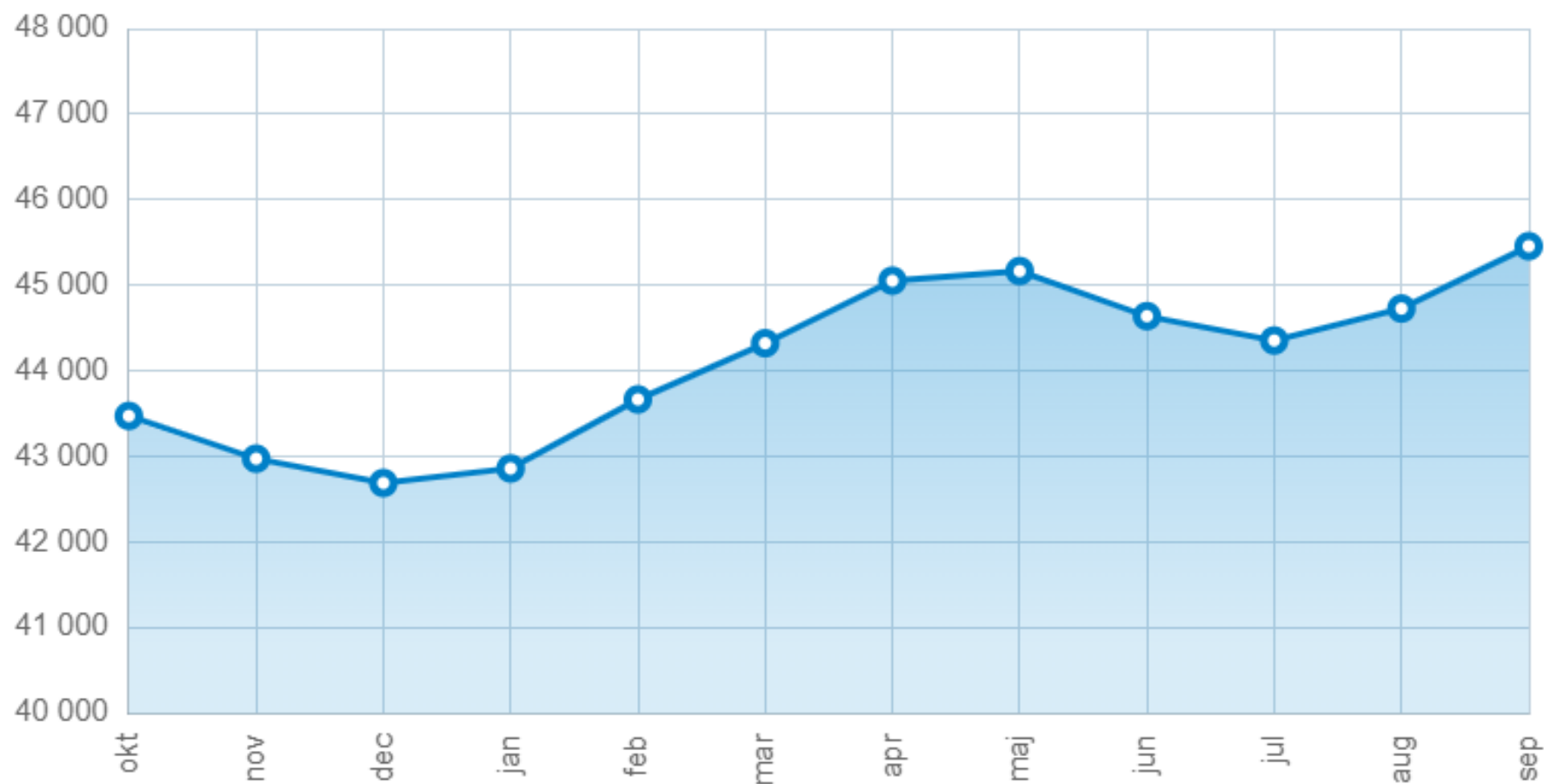
3 mån

12 mån

+0.8%

-1.0%

+2.6%



Kr/kvm

Uppdaterad: 08 oktober 2024

Prisstatistik VILLOR, september 2024

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	- 0,4%	+ 0,6%	+ 3,9%	4 111 000
Stor-Stockholm	- 0,2%	± 0,0%	+ 2,9%	7 411 000
Stor-Göteborg	+ 0,9%	+ 0,7%	+ 3,0%	5 612 000
Stor-Malmö	- 0,4%	- 0,8%	+ 4,8%	5 064 000

Riket

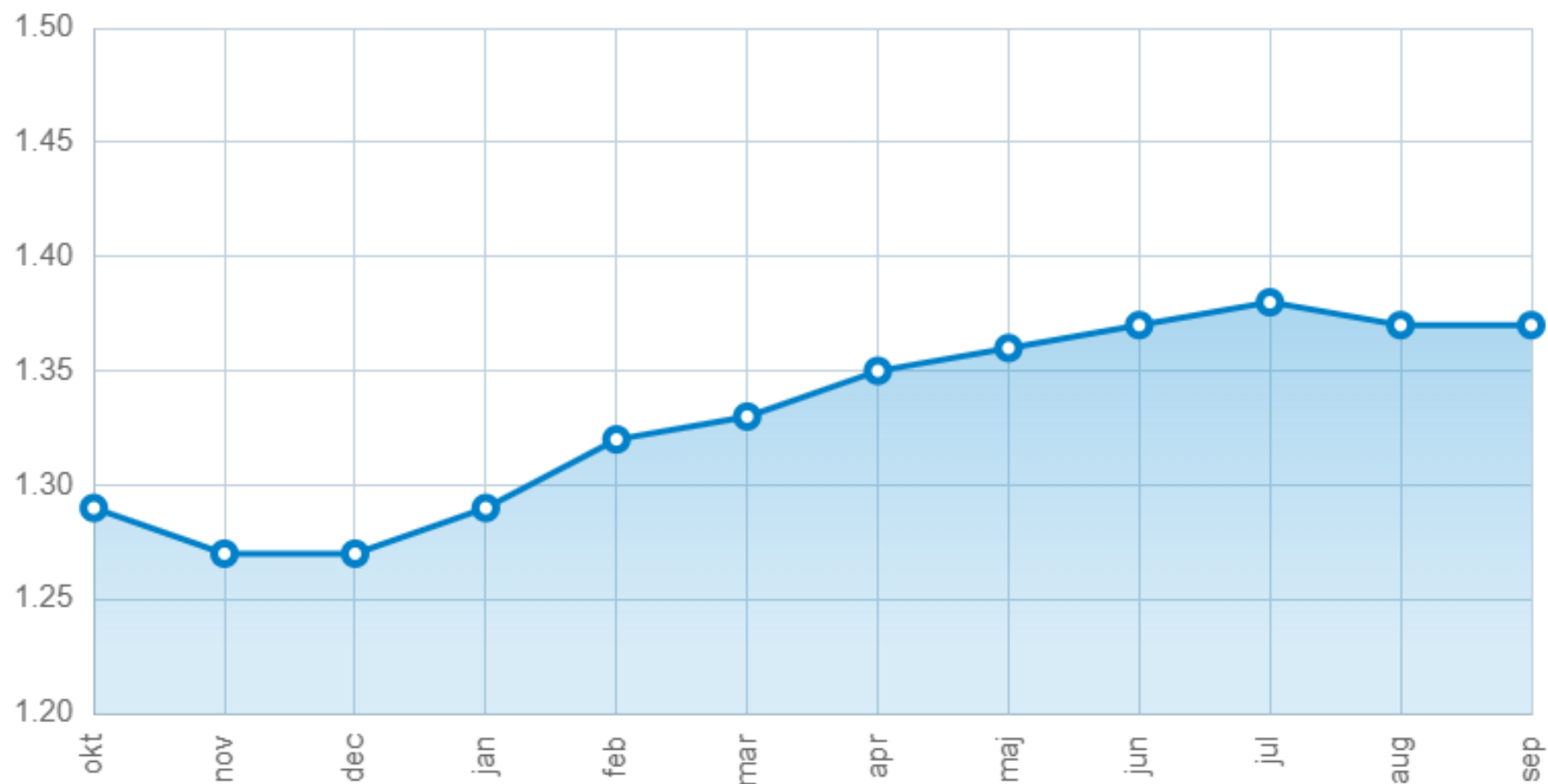
 Villor

1 mån

3 mån

12 mån

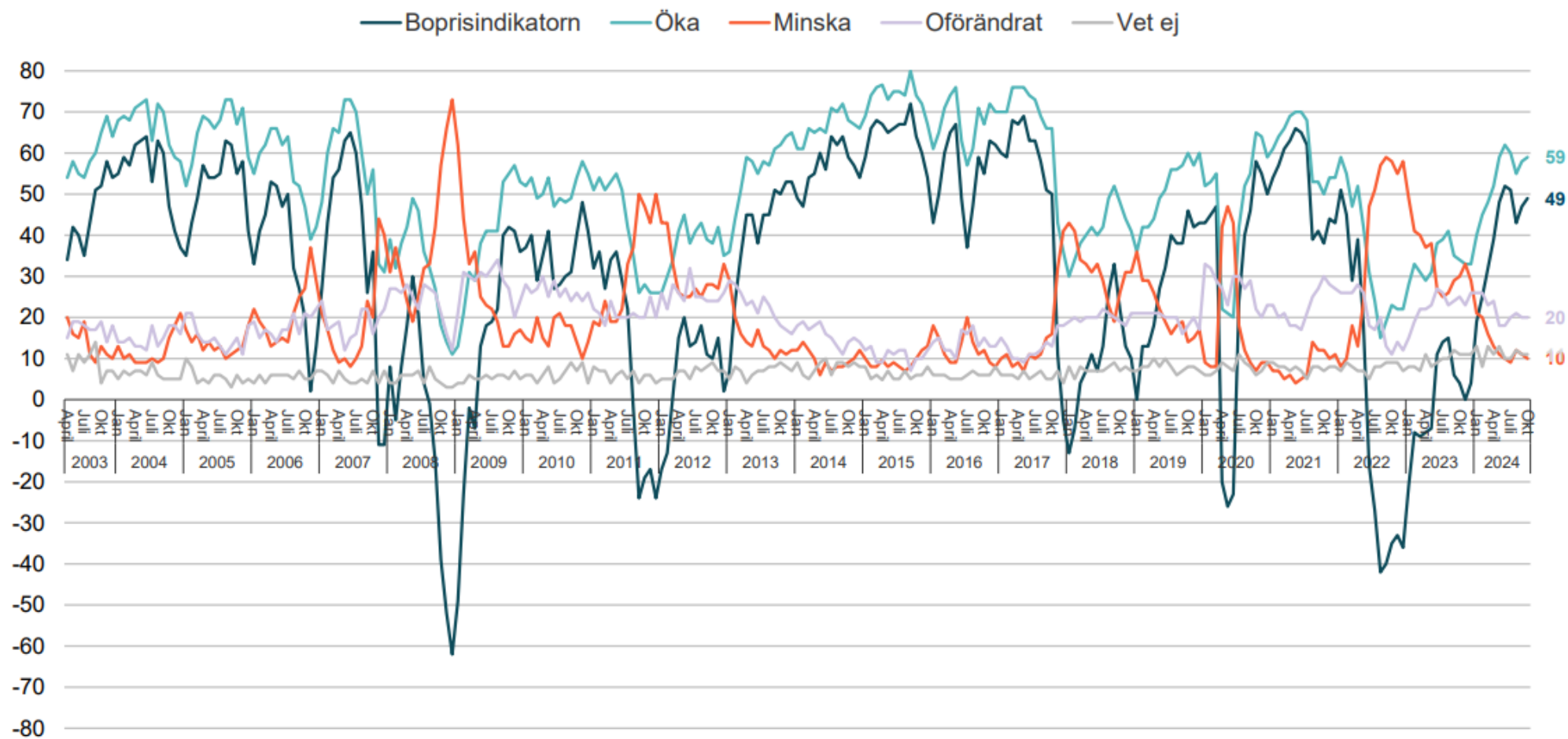
-0.4% +0.6% +3.9%



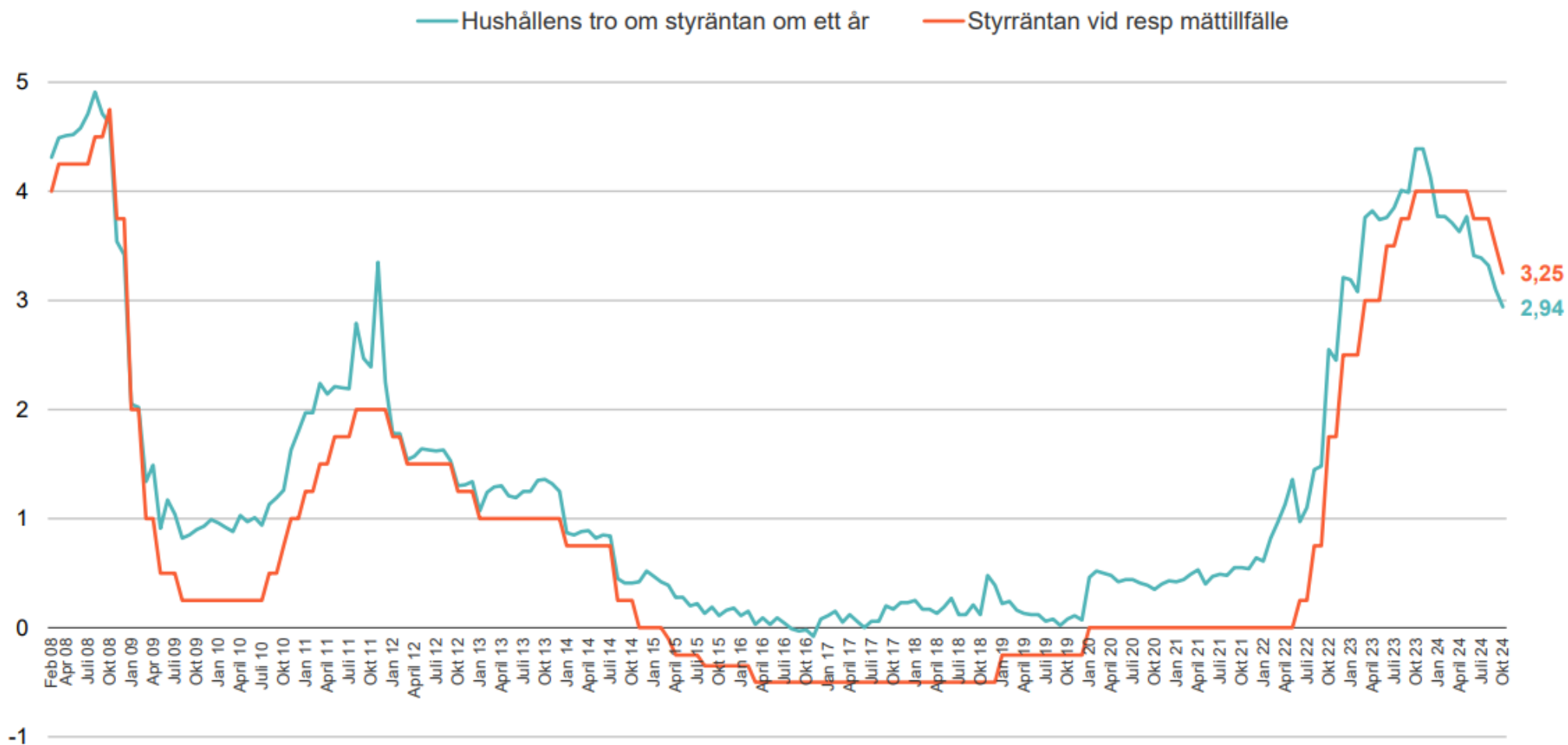
Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 08 oktober 2024

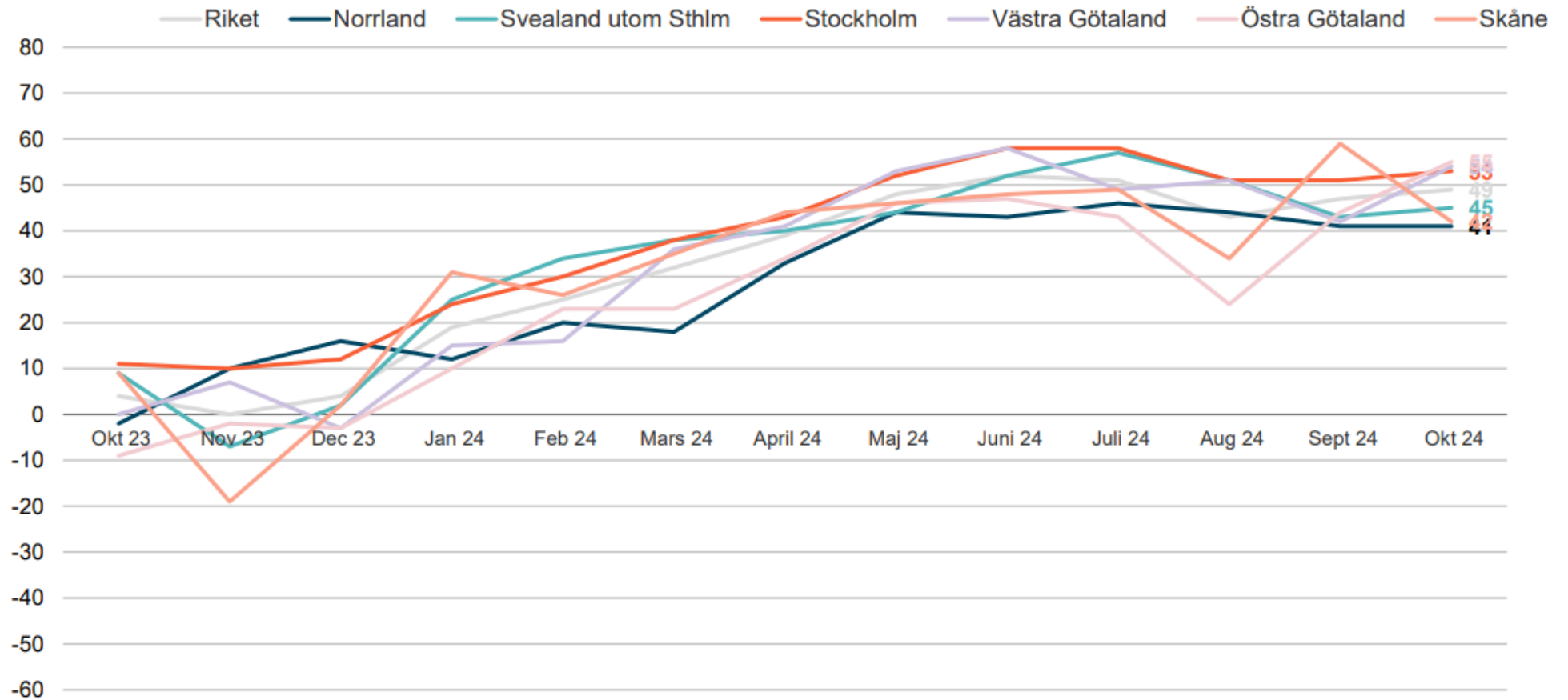
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



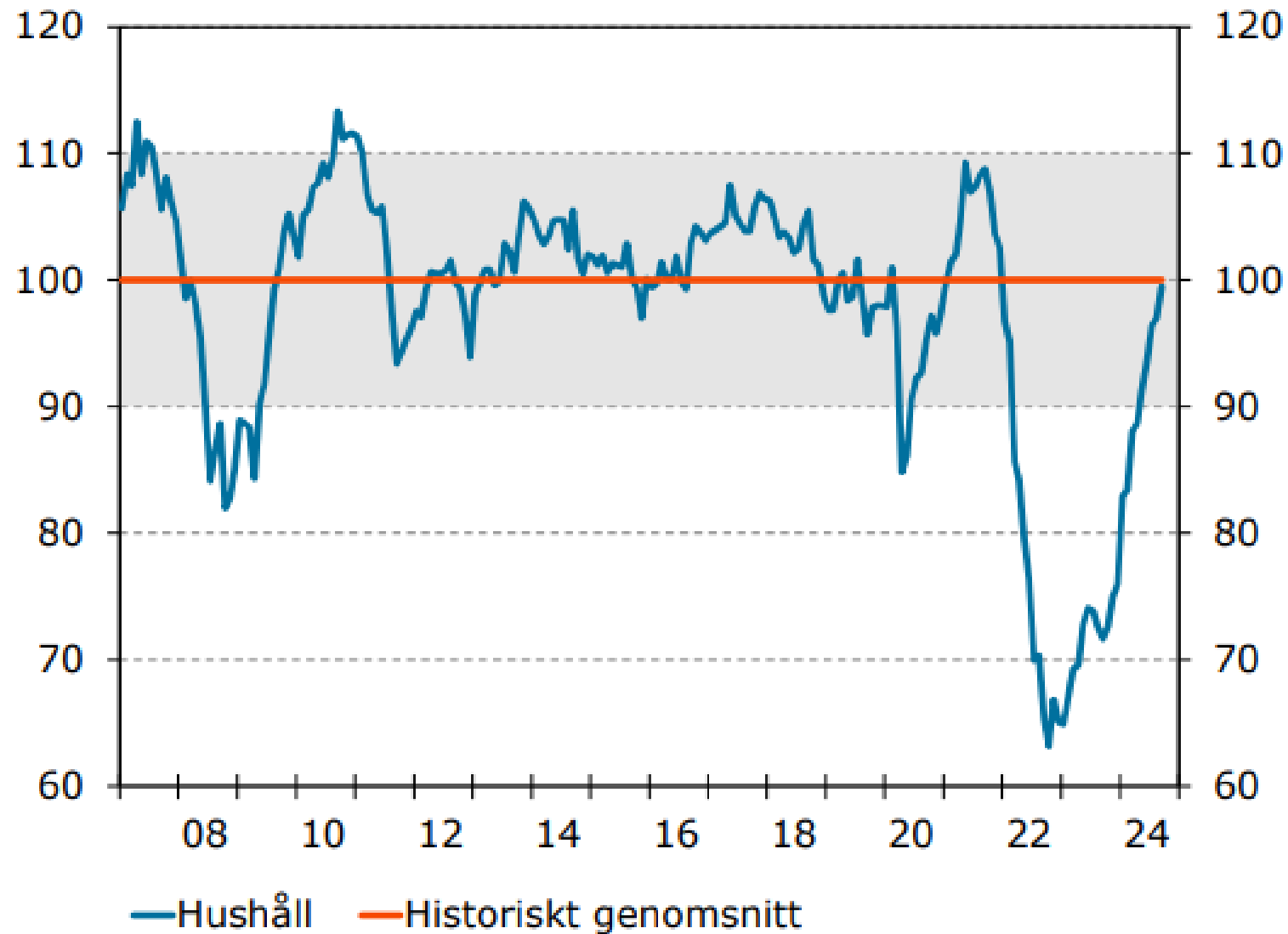
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



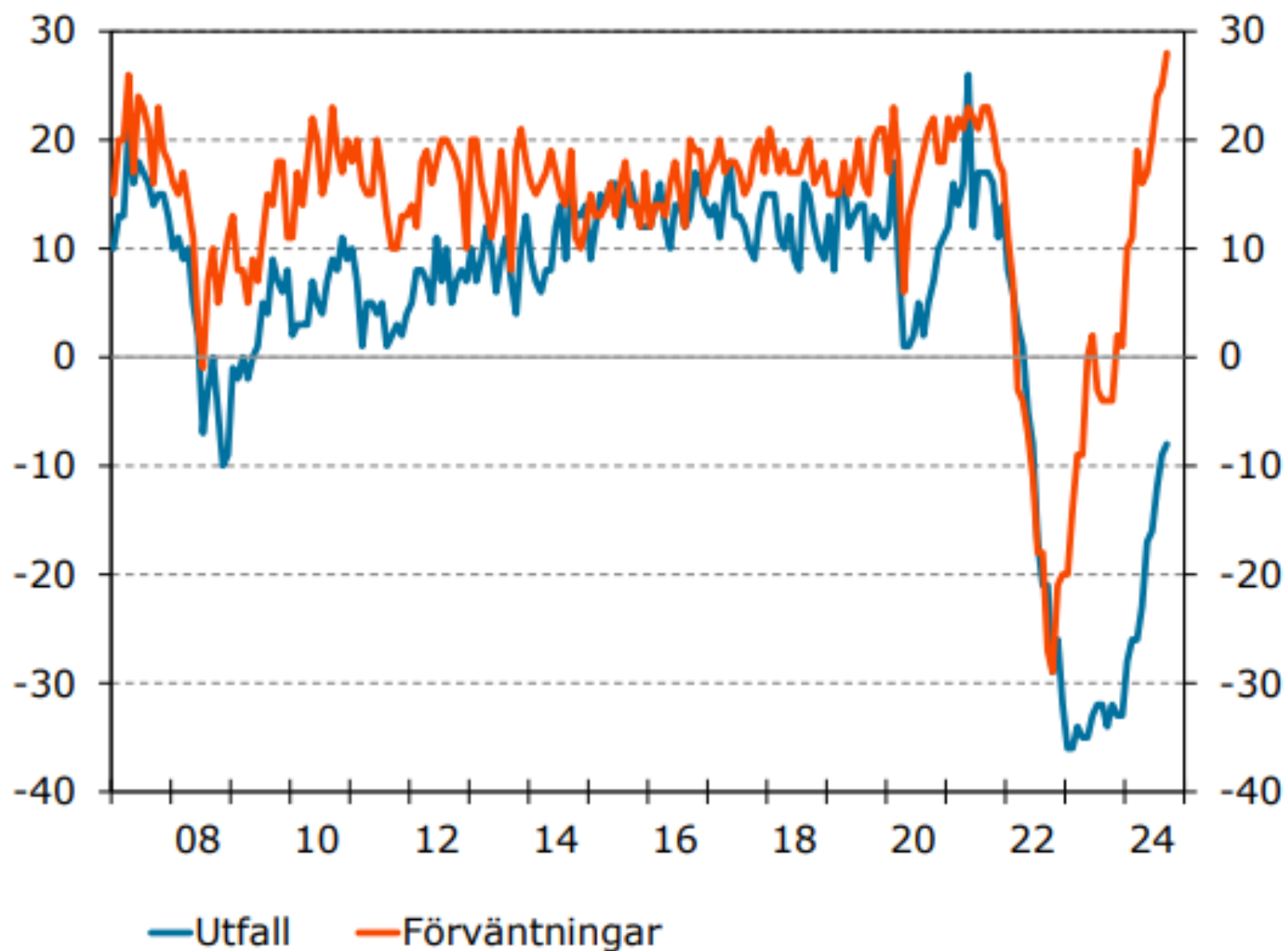
Boprisindikatorn per region senaste året



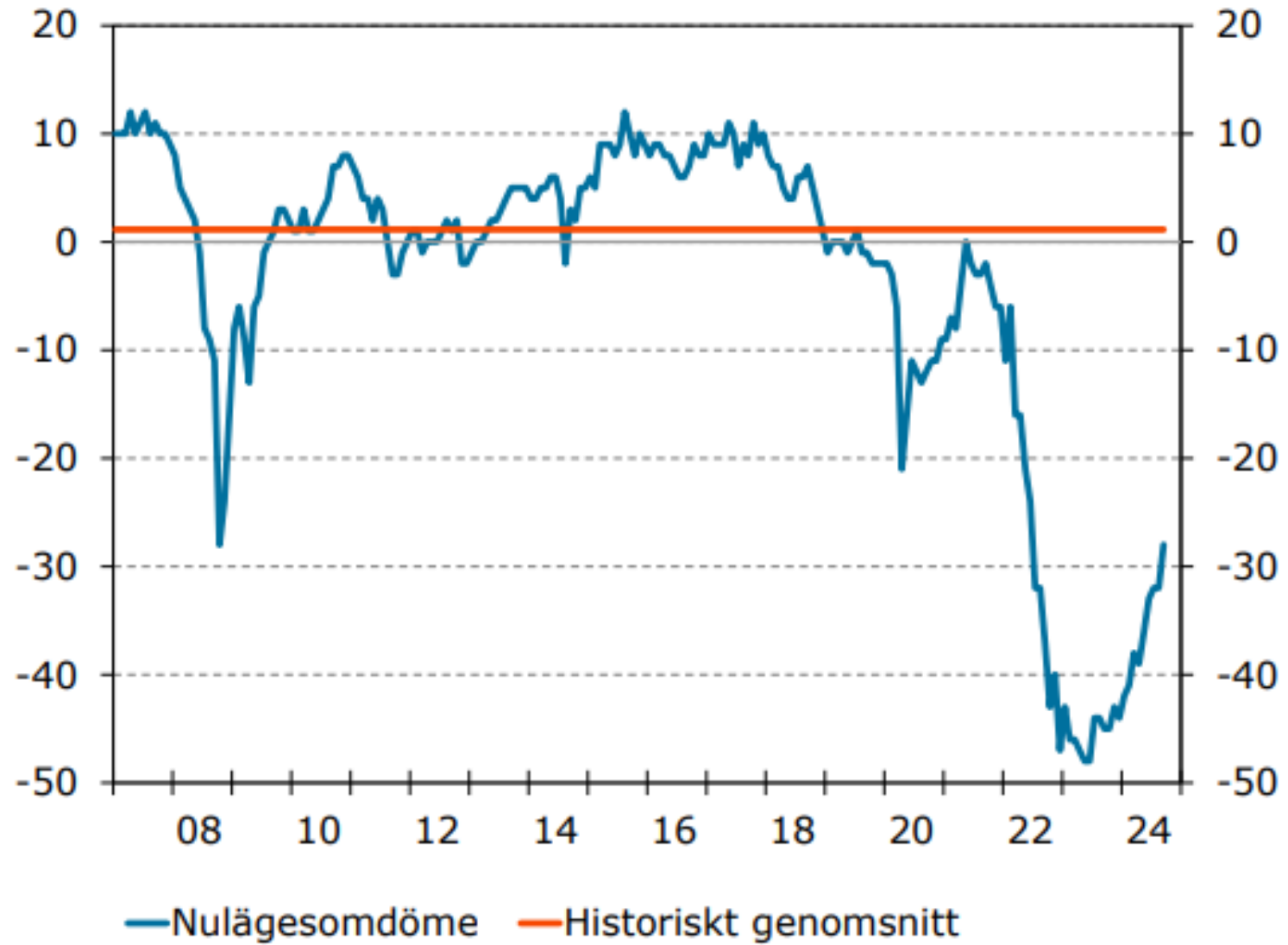
Konfidensindikator. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, netttotal



Inställning till kapitalvaruinköp, nettotal



Risken att själv bli arbetslös, netttotal

