

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 2019

## ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

### "Hushållens oro är över" – så går bopriserna nu

Bostadspriserna stiger med upp till fem procent per år framöver, bedömer Swedbank i en ny prognos. "Vi ser att priserna har börjat röra sig, hushållens förväntningar på priserna har ökat och vi har fortsatt bostadsbrist", säger chefsekonom Anna Breman.

Men övriga banker håller inte riktigt med.

Riksbanken väntas höja styrräntan till 0 procent i december. Men sedan kommer det låga ränteläget bestå under flera år, och det tar hushållen in i sina beräkningar. Det är ett av huvudargumenten för Swedbank, när man i en ny konjunkturprognos slår fast att bopriserna kommer att stiga med upp emot 5 procent per år framöver.

"Vi ser också att arbetsmarknaden fortfarande är god för den breda medelklassen. Det har varit viss tröghet på arbetsmarknaden men tyvärr drabbar det mest dem som redan har svårt att få bolån", säger Anna Breman, Swedbanks chefsekonom.

Hon pekar också på den fortsatt stora bostadsbristen. Trenden de senaste månaderna visar att priserna har tagit viss fart.

"Men det är viktigt att betona de regionala skillnaderna. Vi förväntar oss att Hox Valueguard i snitt stiger med upp till 5 procent i årstakt, vilket är lite mer högre än disponibelinkomsterna. Det drivs av en viss återhämtning i storstäderna. Det kan finnas andra marknader som går lite trögare", säger Anna Breman.

Men Nordeas chefsanalytiker Torbjörn Isaksson tycker att Swedbanks prognos ligger "lite i överkant". Nordea ser priser som rör sig i sidled eller möjligtvis upp ett par procent.

"Efter nedgången 2017 har priserna stabiliserats och vi tror på en fortsatt relativt stabil marknad med svagt stigande priser, kanske i linje med inkomstökningarna", säger han.

Isaksson pekar på att två faktorer talar emot varandra. Dels försvagningen av arbetsmarknaden som Nordea ser som påtaglig, dels det låga ränteläget.

"I det här tror jag att ränteutsikterna väger tyngre, och det ger ett stöd till bostadsmarknaden."

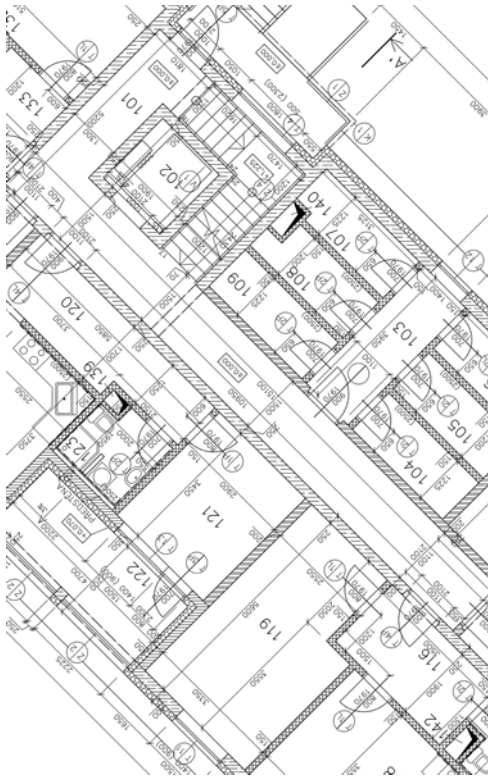
Även övriga storbanker är lite mer återhållsamma i sina prognoser än Swedbank.

"Vi har inte siffersatta prognoser för bostadspriserna, men vi har en bild av att priserna stabiliseras och rör sig ganska så sidledes de närmaste åren", säger Handelsbankens chefsekonom Christina Nyman.

Argumenten är låga räntor och starka inkomster hos hushållen som håller uppe priserna å ena sidan, å andra sidan svagare konjunktursignaler som håller tillbaka.

Danske Bank ligger förhållandevis nära Swedbank i sin prognos.

"Vår prognos ligger på ungefär 3-4 procent, givet ränteläget och signalerna från Riksbanken. Hushållens tidigare oro för att räntorna är på väg upp är över, det ger en stabil grund. Men samtidigt kommer räntorna inte sjunka så mycket framöver", säger Michael Grahn, chefsekonom på Danske.





Enligt SEB bankens chefsekonom Robert Bergqvist håller man fast vid att priserna kommer att röra sig sidledes till något upp. Han tycker att bostadsprisernas utveckling hamnat lite i skymundan den senaste tiden, och att det är positiva nyheter. "Det talar för att vi har en stabilisering på bostadspriserna."

Bergqvist räknar upp tre hot mot utvecklingen. Det första är vad som händer internationellt.

"Det är framför allt kopplat till vad som händer på börserna. Skulle vi få en sättning kommer det att bli mer skakigt på bostadsmarknaden också", säger han.

Det övriga två hoten är arbetsmarknaden och räntan. Skulle någon av dem stiga mer än väntat kommer det att sätta press nedåt på priserna.

Men oavsett om man tror på 1 eller 5 procents prisökning är det en utveckling som svensk ekonomi klarar, slår han fast.

"Det viktiga för svensk ekonomi är att priserna inte faller, eller sticker iväg för mycket heller. Ligger man i intervallet 0-5 procent är det en hållbar utveckling", säger han.

### **Utbudet var negativt för första gången**

I oktober var årstakten för utbudet negativt för första gången sedan februari månad. Totalt fanns det under månaden 22 229 bostadsrätter på successionsmarknaden till salu på Hemnet, vilket är 3 procent lägre än motsvarande månad i fjol. Utbudet i oktober minskade också i förhållande till september månad vilket skiljer sig från utvecklingen de senaste två åren. Framför allt kan detta ses som ett resultat av en hög aktivitet med ett stort antal försäljningar. I Stockholm och Västra Götalands län minskade utbudet på årsbasis med 6 procent respektive 2 procent med utbudet i Skåne var oförändrat. Samtliga storstads-län hade i oktober ett lägre utbud än i september. Utifrån denna utveckling är det sannolikt att vi kommer gå in i 2020 med ett utbud som är en bra bit under de föregående två årens nivåer.

I Skåne län noterades också en ny rekordnivå av antalet sålda bostadsrätter för en enskild månad. Även i Stockholm och Västra Götaland var det höga försäljningsvolymerna. Jämfört med oktober månad i fjol ökade antalet försäljningar i Stockholm med hela 13 procent. Motsvarande ökning i Västra Götaland var 5 procent.



Vi samarbetar med Erik Olsson Fastighetsförmedling för att kunna erbjuda våra kunder ett helhetskoncept. Detta gör att vi är en stor aktör även på successionsmarknaden.

Noterbart är att antalet försäljningar alltså ökar samtidigt som utbudet minskar. Det skiljer denna rekordnoteringen från den rekordnotering vi hade i maj månad, då vi samtidigt kunde notera en rekordnivå av utbudet. Denna utveckling innebär också en tydlig minskning i omsättningshastighet, vilket är den tid det skulle ta att sälja av det befintliga utbudet.

I oktober låg omsättningshastigheten i riket på 2,21 månader vilket innebär att det skulle ta 2,21 månader att sälja av det aktuella utbudet. Under 2015 och 2016 låg denna kvot i genomsnitt på två månader, vilket är en nivå vi nu alltså närmar oss. Den minskade omsättningshastigheten är ett tydligt tecken på att marknaden återhämtar sig och att det mer och mer ser ut att svänga över till säljarens marknad.

Trenden med en minskad omsättningshastighet är tydlig också i storstadslänen. Snabbast omsättningshastighet i oktober hade Västra Götaland med 2,06 månader. Motsvarande siffra för Skåne och Stockholm var 2,13 respektive 2,09. I alla områden noterades i oktober den snabbaste omsättningshastigheten sedan sommaren 2017.

### **STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN**

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholm steg i oktober med 0,4 procent jämfört med föregående månad. Även index för villor steg med 0,6 procent.

Enligt SEBs boprisindikator sjönk stockholmarnas förväntningar på bostadspriserna något i november, från 42 till 41 enheter.

### **STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Enligt Hemnet minskade utbudet i Stockholm på årsbasis med 6%. Samtidigt ökade antalet försäljningar i Stockholm med hela 13 procent jämfört med oktober i fjol. Effekten av detta är högre bostadspriser och priserna är nästan tillbaka på toppen. Marknaden är dock selektiv och mindre hetsig. Det är stor skillnad mellan attraktiva och mindre attraktiva bostäder. Utbudet av villor är fortsatt lågt vilket indirekt påverkar

utbudet av bostadsrätter då villaköparen har svårt att hitta objekt och därmed avvaktar försäljning av sitt nuvarande boende.

### **STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Intresset för våra projekt har varit fortsatt bra i november även om vi i vissa projekt börjar se en viss tendens till svagare efterfrågan jämfört med oktober månad. Det kan bero på att vi har sålt av de mest attraktiva bostäderna i projektet eller att den årliga säsongsrelaterade avmattningen har startat. Det känns dock lite för tidigt för det sistnämnda då den effekten brukar komma en bit in i december.

Fortsatt är det i de projekt som har tillträde inom 1-9 månader som intresset är störst. Men undantag finns: Ägarlägenheter och projekt med attraktivt pris eller unikt läge har bra fart trots att tillträdet är minst 18 månader bort.

Överlag känns marknaden mer alert och fortsätter prisbilden sakta uppåt och successionsmarknaden återigen blir säljarens marknad kommer köparnas framtidstro stärkas. Då kommer de även våga teckna sig för bostäder med tillträde om två år. En förutsättning är dock att de anser bostadens prisutveckling vara stabil. Precis som successionsmarknaden idag känner av en selektiv marknad kommer nyproduktionsmarknaden vara mer differentierad mellan projekten samt mellan bostäderna i projekten,



### **GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN**

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborg steg i september med 0,3 procent jämfört med föregående månad. Villaindex steg med 1,2 procent. Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna sjönk med 5 enheter, från 45 till 40.

### **GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Utbudet minskar igen samtidigt som försäljningen ökar kraftigt. Priserna stiger i ytterområdena. Det beror bl a på att det blivit för dyrt i centrala delarna av staden. Det finns också mer plats att bygga



nytt på utanför staden samt kommunikationen blir bättre och bättre mellan centrum och kranskommunerna. Utbudet är 17 procent lägre nu jämfört med för ett år sedan. Siffrorna visar att det är större skillnad mellan ett lättsålt och ett svårsålt objekt idag jämfört med 2017 och 2018. De tio procent av lägenheterna som har de mest hetsiga budgivningarna går ännu snabbare att sälja än tidigare. De tio procent av lägenhetsaffärerna som tar längst tid tar ännu längre tid än vad de gjort både 2017 och 2018, visar statistik från Booli.

### **GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Den årliga bomässan som Boplats Göteborg anordnar gick av stapeln i söndags 17/11, Post Hotellet. I stort sett alla byggherrar i Göteborgsområdet var representerade med sina befintliga och kommande bostadsprojekt. Det var besöksrekord av många nyfikna och intresserade spekulanter. Intresset för nyproduktion ökar igen och framförallt de projekten som har ett tillträde inom en snar framtid. Senaste halvåret men framförallt under hösten har det sålts ganska mycket och flera byggherrar har känt av en positiv försäljning.

Information från Booli visar ett trendbrott i Göteborg när det kommer till utbudet av nyproduktion. I Göteborg var utbudet 11% högre under oktober jämfört med samma period förra året. I Stockholm och Malmö och Sverige överlag är utbudet väsentligt lägre jämfört med samma period förra året.

### **MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN**

Prisutvecklingen vände nedåt både för bostadsrätterna och villor, med 0.4% i Malmö. Villamarknaden är det oförändrat jämfört med månaden innan.

Enligt SEBs boprisindikator är skåningarna fortsatt väldigt optimistiska och indikatorn visar den senaste månaden 59 jämfört med föregående månad då den var 52. Detta är den högsta siffran i riket.





### **VAD ÄR HOX INDEX?**

Det är ett kvalitetsjusterat index från Valueguard som mäter prisutvecklingen på bostadsrätter och villor i Sverige. Beräkningen görs genom en regressionsanalys, med nya värden för varje månad.

### **MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN**

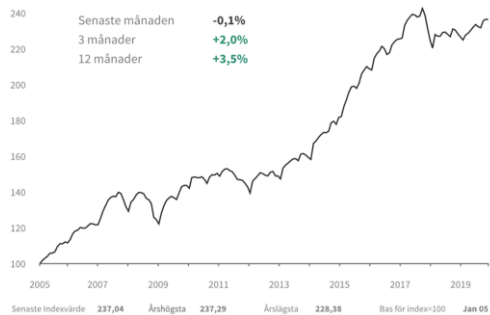
I Malmöområdet har utbudet fortsatt att minska och det tenderar att minska ännu mer ju närmare december vi kommer. Just december brukar generellt vara en lugnare månad med ett lågt utbud. Detta kan i sin tur leda till att intresset, för de få bostäderna som läggs ut just denna månad, ökar. De som är intresserade av att köpa lägenheter tenderar att vara mer avvaktande jämfört med köparna av villor. Skälet till det är att utbudet på villor är väldigt lågt och det leder till att man måste agera snabbare.

### **MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

I Malmö är efterfrågan fortsatt stark på nyproduktion och visningsbesökarna har ökat i antal senaste månaden. I befintliga områden med färdigutvecklad närservice och kommunikationer ser vi ett högre intresse för nyproduktion och desto trögare i områden med mycket konkurrens. Detta märks t.ex. i Elinegård där Hemköp öppnat upp och skolor och förskolor öppnat. Det har lett till att allt fler människor söker sig till området och det märks på försäljningen. I Västra Hamnen där utbudet är högt ser vi att kunderna är mer försiktiga och jämför mellan bostäderna i större utsträckning innan beslut tas.

### **HOX INDEX - STILLASTÅENDE BOSTADSPRISER I OKTOBER**

I oktober går prisindex för privatägda bostäder i Sverige, HOXSWE, ner med 0,1 procent. Bostadsrättsindex är stillastående och villaindex sjunker med 0,2 procent. I Stockholm ökar såväl bostadsrätts- som villaindex med 0,4 respektive 0,6 procent. I Göteborg stiger bostadsrättsindex med 0,3 procent medan villaindex ökar med 1,2 procent. I Malmö sjunker bostadsrätter med 0,3 procent och villaindex med 1,0 procent. Det är vanligt att index sjunker i oktober. Justerat för säsongseffekter ökar HOXSWE med 1,1 procent. Efter säsongjustering går bostadsrättsindex för riket upp med 0,8 procent medan villaindex ökar med 1,1 procent.



Marknad	Index	1 månad	3 månader	12 månader
<b>Skåne</b>	57,46	+0,7%	+0,7%	+0,7%
<b>Bostadsrätter Sverige</b>	39,31	0,0%	+0,0%	+0,0%
Stockholm	37,09	+0,0%	+0,0%	+0,0%
Göteborg	38,81	+0,0%	+0,0%	+0,0%
Malmö	39,08	+0,0%	+0,0%	+0,0%
<b>Övriga Sverige</b>	39,31	+0,0%	+0,0%	+0,0%
Stockholm	39,09	+0,0%	+0,0%	+0,0%
Göteborg	37,09	+0,0%	+0,0%	+0,0%
Malmö	39,08	+0,0%	+0,0%	+0,0%

## 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.

Valueguard har även undersökt prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden under första halvan av november i Stockholm och Göteborg. I Stockholm ökar då priserna med 1 procent medan de minskar med 1 procent i Göteborg.

Antalet försäljningar i oktober låg ungefär 10 procent högre än både 2018 och 2017 års nivå. Volymökningen är betydligt större för bostadsrätter än för villor jämfört med 2018.

Marknadsindikatorn från Valueguards mäklarpanel är differensen mellan dem som tror på uppgång och nedgång på bostadsmarknaden de kommande tre månaderna. Från och med andra halvan av september har indikatorn sjunkit och ligger nu runt 30. Det betyder att 30 procentenheter fler mäklare i panelen tror på uppgång än på nedgång.

## SEB:S BOPRISINDIKATOR - HUSHÅLLENS FÖRVÄNTNINGAR PÅ BOSTADSPRISERNA BACKAR

SEB:s Boprisindikator sjunker jämfört med föregående månad och ligger i november på 42. På regional nivå ligger Skåne fortsatt i topp. Samtliga regioner återfinns i ett spann mellan 38 och 59. Hushållens förväntningar på reporäntans nivå om ett år ökar och ligger nu på 0,11 procent. Andelen som planerar att binda sina rörliga lån ökar också något jämfört med förra månaden och ligger nu på 8 procent.

Andelen hushåll som tror på stigande priser minskar med 3 enheter sedan förra månaden och ligger nu på 57 procent. Av de tillfrågade hushållen svarar 15 procent att de tror på sjunkande priser det kommande året. Det är en ökning med 1 enhet från föregående månad. Andelen som tror på oförändrade priser har ökat från 18 till 20 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på 42 vilket är 4 enheter lägre än förra månaden.



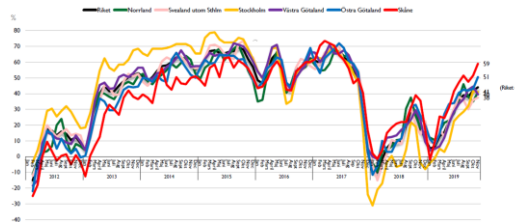
- Efter en stark trend sedan årsskiftet ser vi den här månaden en nedgång i hushållens syn på bostadsmarknaden. Troliga orsaker är allt tydligare signaler om en ekonomisk inbromsning samt beskedet från Riksbanken att en räntehöjning är nära förestående. Samtidigt är det inget ras vi talar om och indikatorn ligger fortfarande över sitt historiska genomsnitt, vilket indikerar en stabil bostadsmarknad, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson



### Hushållen tror att reporäntan kommer att ligga på 0,11 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens reporänta om ett år svarar de i genomsnitt att reporäntan kommer att ligga på 0,11 procent. Hushållens tro på reporäntan stiger något och är nu på en högre nivå jämfört med föregående månads 0,08 procent.

- Riksbanken överraskade både experter och hushåll när den meddelade att planen att höja reporäntan redan i december, ligger fast. De flesta trodde att höjningen skulle skjutas på framtiden eller till och med ändras till en sänkning. Beskedet verkar ha påverkat hushållen som höjer sin prognos för reporäntan, sänker förväntningarna på boprisutvecklingen och justerar upp sin vilja att binda räntan, säger Jens Magnusson.



### Åtta procent av hushållen planerar att binda räntan

Av de hushåll som helt eller delvis har rörlig ränta på sina lån svarar 8 procent att de har för avsikt att binda räntan inom den kommande tremånadersperioden. Det är en marginellt högre nivå jämfört med förra månaden. Andelen som säger att de idag har en kombination av fast och rörlig ränta på sina bostadslån ökar med 2 enheter jämfört med förra månaden och ligger nu på 22 procent. De som enbart har rörlig ränta ökar med 3 procentenheter och ligger på 27 procent medan de med fast ränta minskar med 2 procentenheter till 16 procent.

### **Boprisindikatorn ökade mest i Östra Götaland men ligger fortsatt högst i Skåne**

På regional nivå redovisas Boprisindikatorn som ett medelvärde av de två senaste månaderna. Störst ökning ser vi i Östra Götaland, där indikatorn ökade med 8 enheter från 43 till 51. I Skåne ökade den med 7 enheter till 59. I Norrland och Svealand utom Stockholm ökade indikatorn med 6 respektive 2 enheter, till 41 respektive 38 enheter. Indikatorn minskade endast i Västra Götaland och Stockholm med 5 respektive 1 enhet, till 40 respektive 41 enheter.

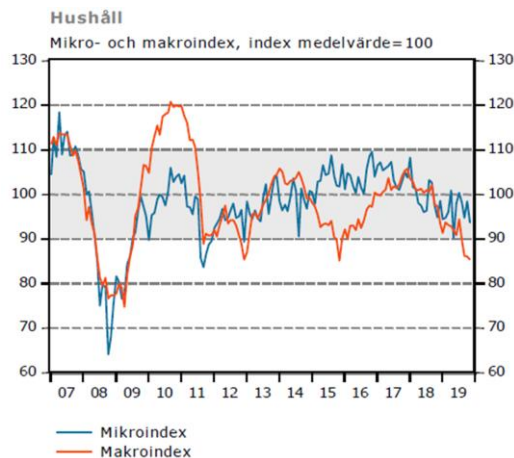
### **HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR**

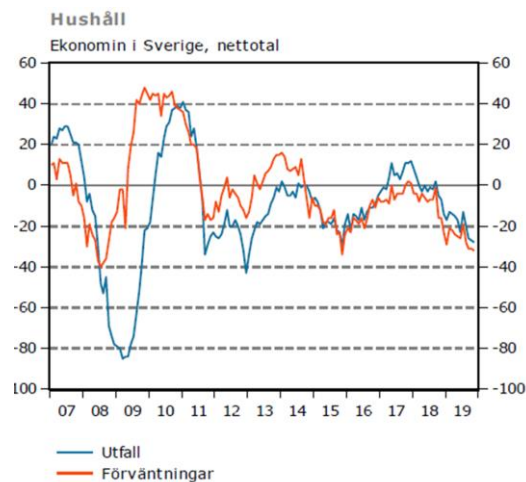
#### **Risken att själv bli arbetslös bedöms ha minskat**

Hushållens konfidensindikator föll något i november och pekar fortsatt på ett sammantaget svagare stämningläge än normalt bland hushållen. Nedgången i november beror främst på en något mindre positiv syn på hur den egna ekonomin utvecklats de senaste tolv månaderna. Den jämförelsevis låga nivån på konfidensindikatorn förklaras dock av ovanligt pessimistiska förväntningar på hur den svenska ekonomin kommer att utvecklas.

Hushållens syn på hur deras egen ekonomi utvecklats de senaste tolv månaderna är, trots att den dämpats något, starkare än normalt. Detsamma gäller förväntningarna på utvecklingen de kommande tolv månaderna. Planerna för hushållens kommande kapitalvaruinköp är dock de mest återhållsamma på närmare åtta år medan en fortsatt hög andel hushåll anger att det är troligt att de kommer att kunna spara något det närmaste året.

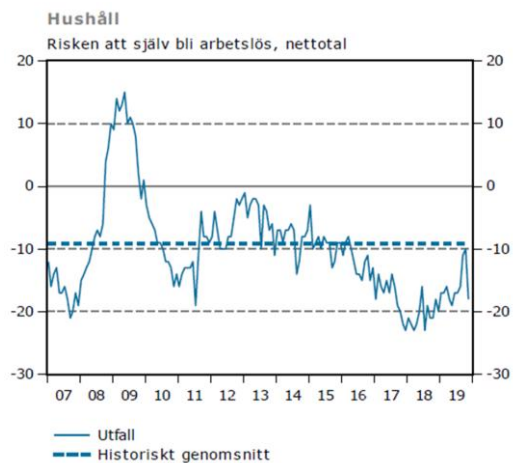
Pessimismen om den svenska ekonomin avspeglas även i förväntningarna på arbetslösheten framöver och arbetslösheten väntas öka i betydligt större utsträckning än normalt de kommande tolv månaderna. Dock bedömer hushållen att risken för att själva bli arbetslösa har minskat.





### Pris- och ränteförväntningar

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt uppgår till 3,4 procent i november, jämfört med 3,3 procent i oktober. Den rörliga boräntan väntas uppgå till 2,42 procent på ett års sikt, en viss uppjustering från förra månaden då motsvarande siffra var 2,39 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.

För närvarande hanterar vi försäljningen av ca 80 projekt bestående av totalt ca 4 700 bostäder. Det gör oss till den största aktören på förmedling av nyproduktion i våra tre största städer.

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)



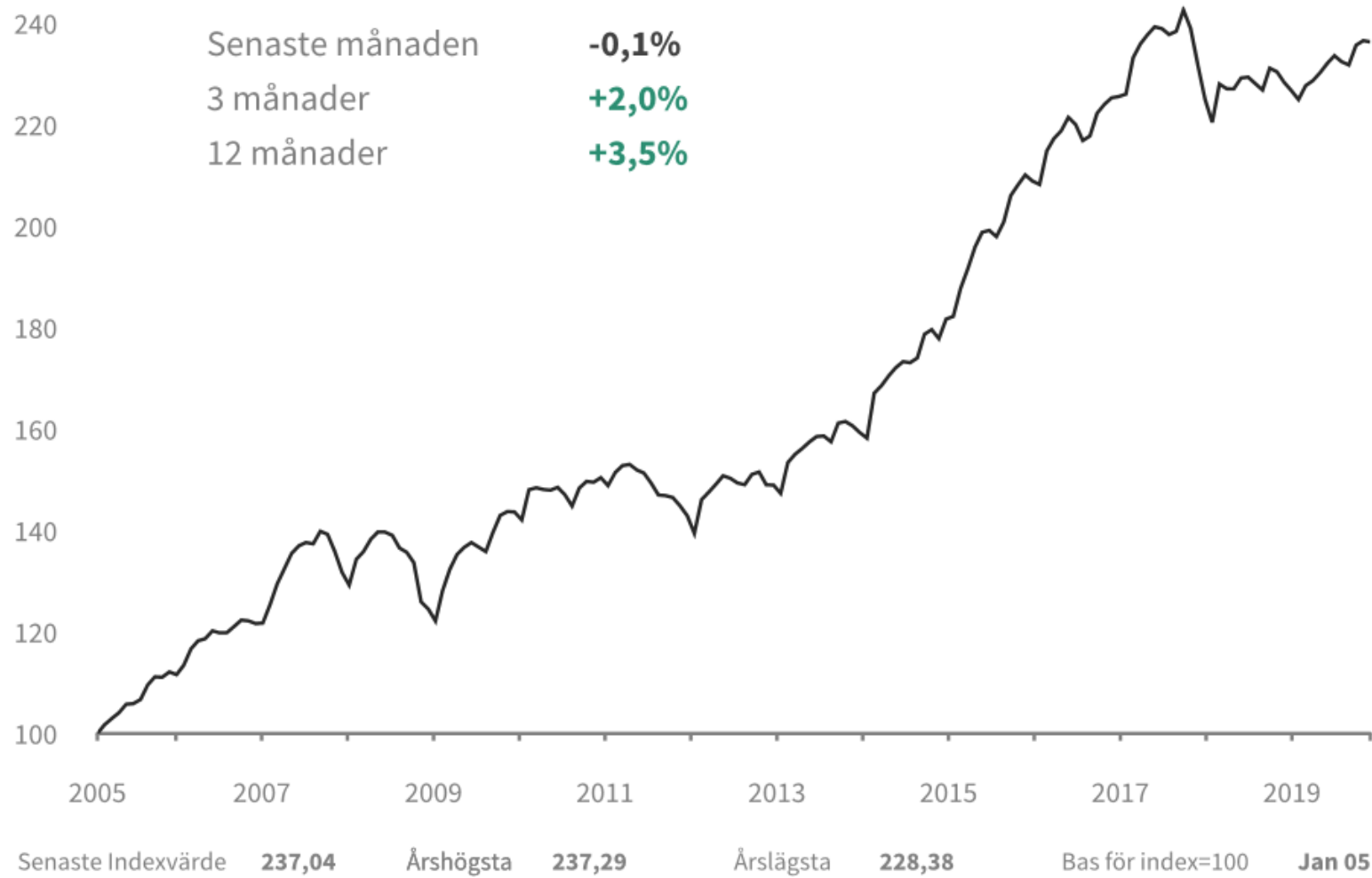
ODENGATAN 82  
113 22 STOCKHOLM  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)



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



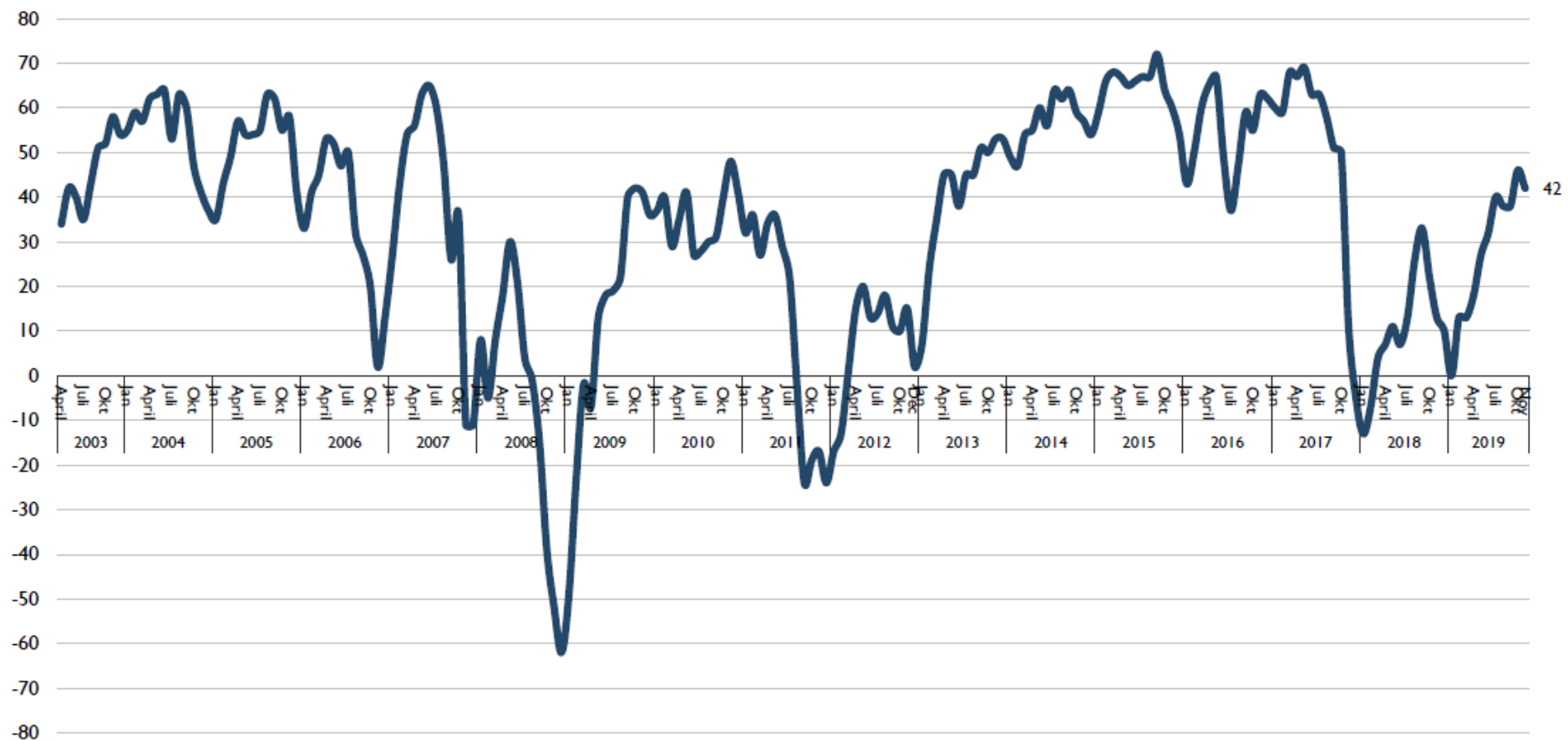
SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34  
211 43 MALMÖ  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)

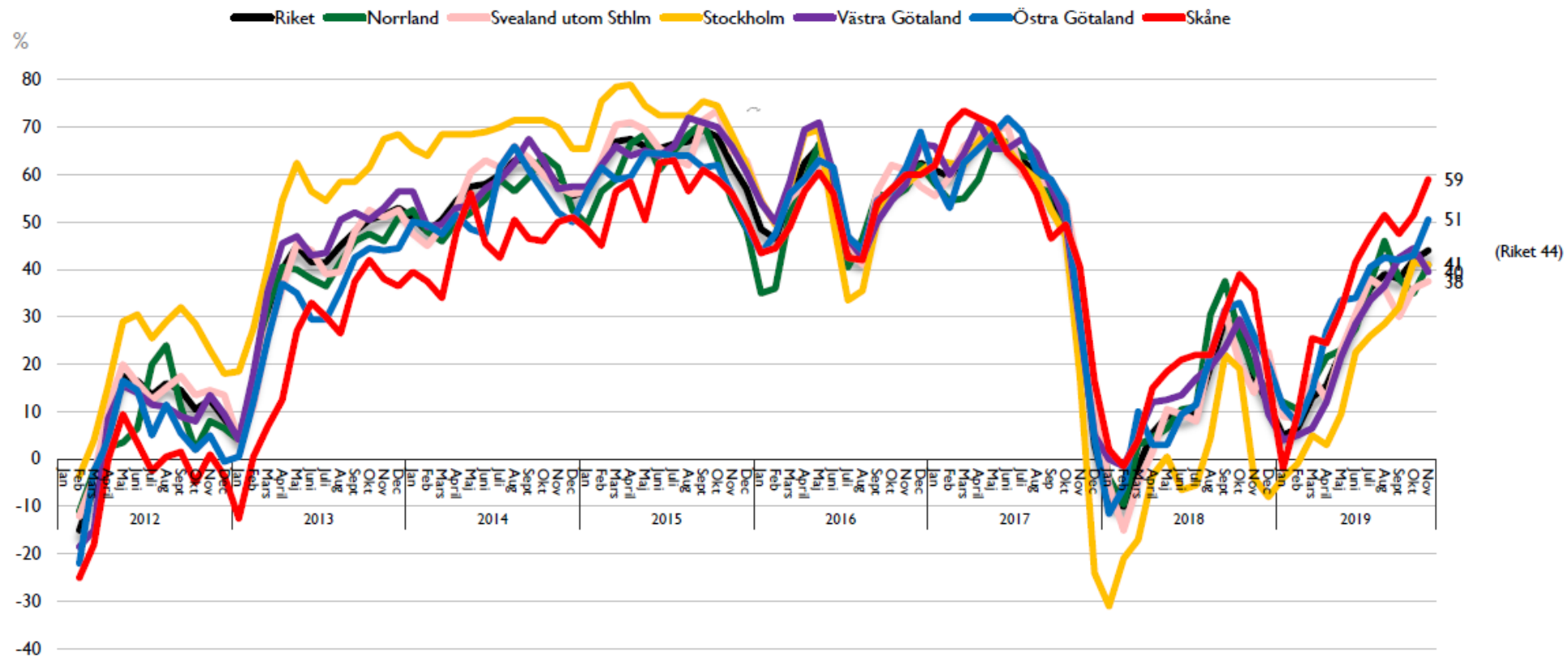




Marknad	Index	1 månader	3 månader	12 månader
HOX® Sverige	237,04	-0,1%	+2,0%	+3,5%
<b>Bostadsrätter Sverige</b>	293,75	0,0%	+1,1%	+2,5%
Stockholm	279,90	+0,4%	+1,2%	+2,6%
Göteborg	336,85	+0,3%	+2,1%	+2,0%
Malmö	256,06	-0,3%	+0,7%	+3,6%
<b>Villor Sverige</b>	220,71	-0,2%	+2,5%	+4,1%
Stockholm	220,09	+0,6%	+2,5%	+3,4%
Göteborg	229,06	+1,2%	+2,1%	+4,5%
Malmö	203,44	-1,0%	+1,0%	+4,0%

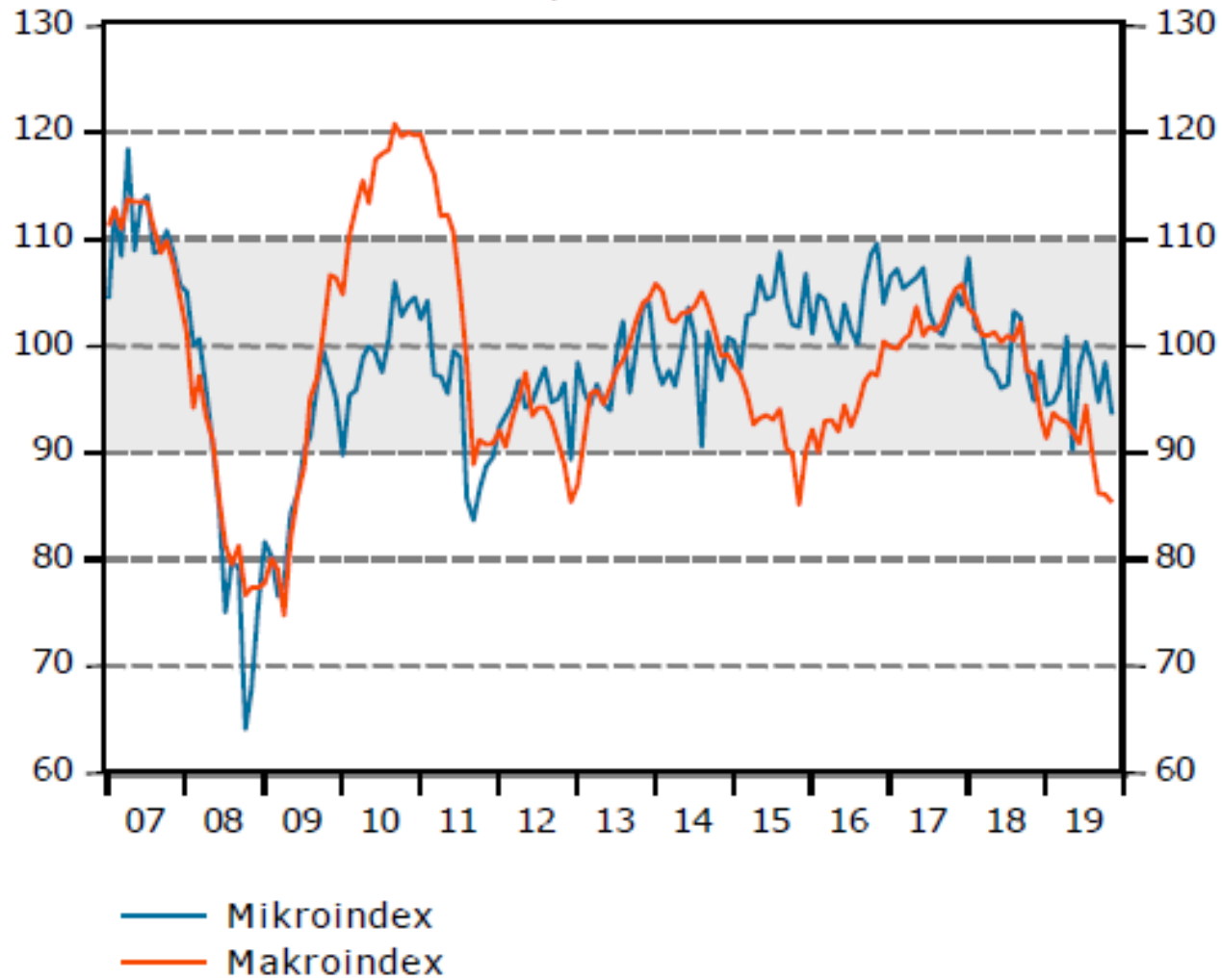
— Boprisindikatorn





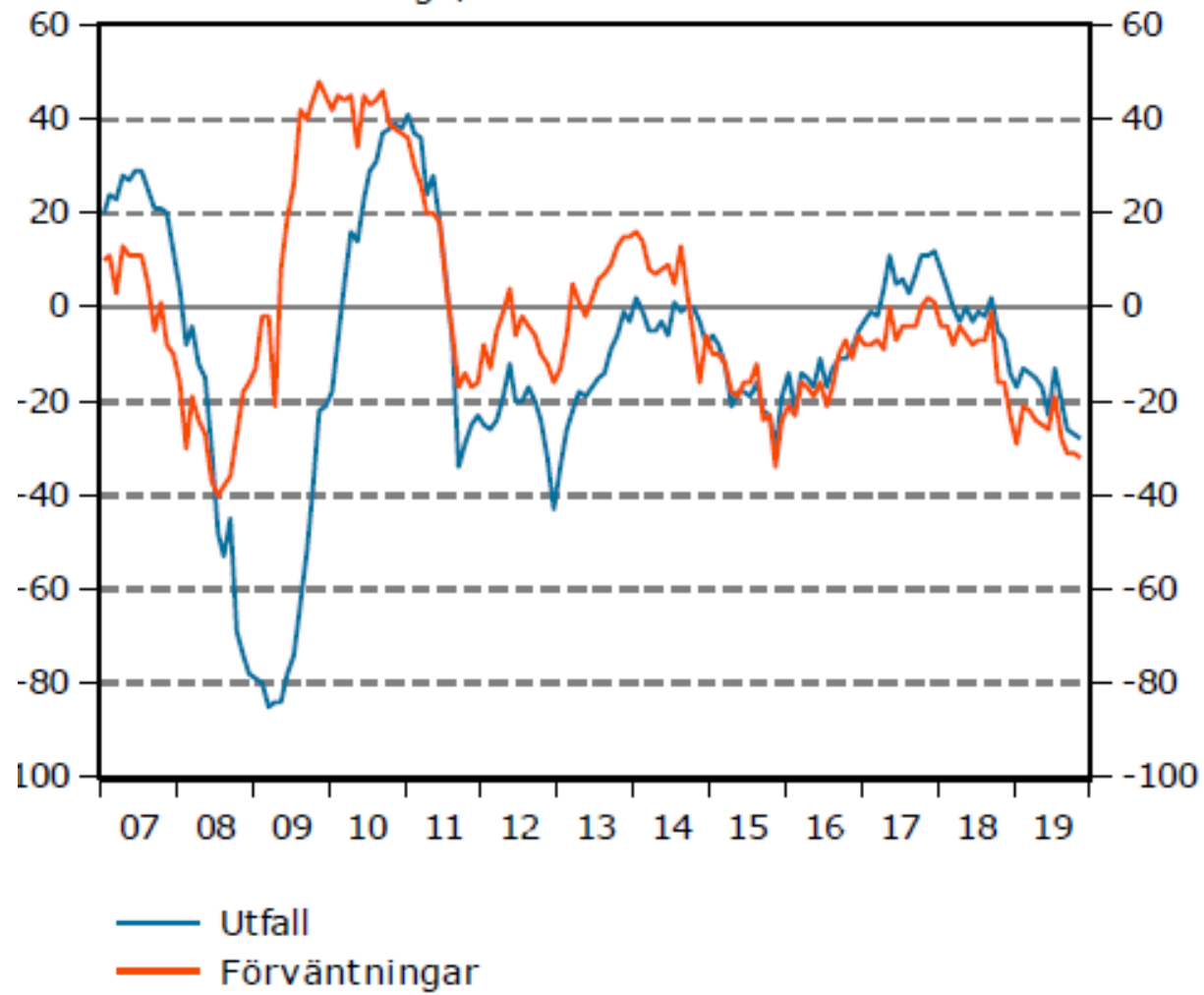
## Hushåll

Mikro- och makroindex, index medelvärde=100



## Hushåll

Ekonomi i Sverige, netttotal





## Hushåll

Risken att själv bli arbetslös, netttotal

