



Hemnet om bostadsmarknaden augusti 2021

Sammanfattning - augusti

- **Lägre köpbenägenhet när pandemieffekten avtar**
- **Utbudet hålls nere av korta försäljningstider**
- **Fortsatt höga försäljningsvolymmer på lägenhetsmarknaden**

Lägenhetsmarknaden i augusti påminner till stora delar om hur det såg ut i våras, med höga försäljningsvolymmer och korta försäljningstider. På villamarknaden syns dock tecken på en viss avmattning med minskad intensitet jämfört med innan sommaren. Försäljningstiderna på villamarknaden är nu något längre och budgivningarna driver inte upp priset i riktigt samma utsträckning som då.

Prisförväntningarna bland köparna i september månads mätning visade på relativt små förändringar jämfört med föregående månad, men med en viss ökad tro på stillastående priser. Vi ser nu inte heller samma höga köpintention på marknaden som var fallet under hösten 2020. Sannolikt som ett resultat av ett minskat boendefokus då pandemins påverkan på samhället minskat sedan dess med fler vaccinerade och fler som går tillbaka till jobbet.



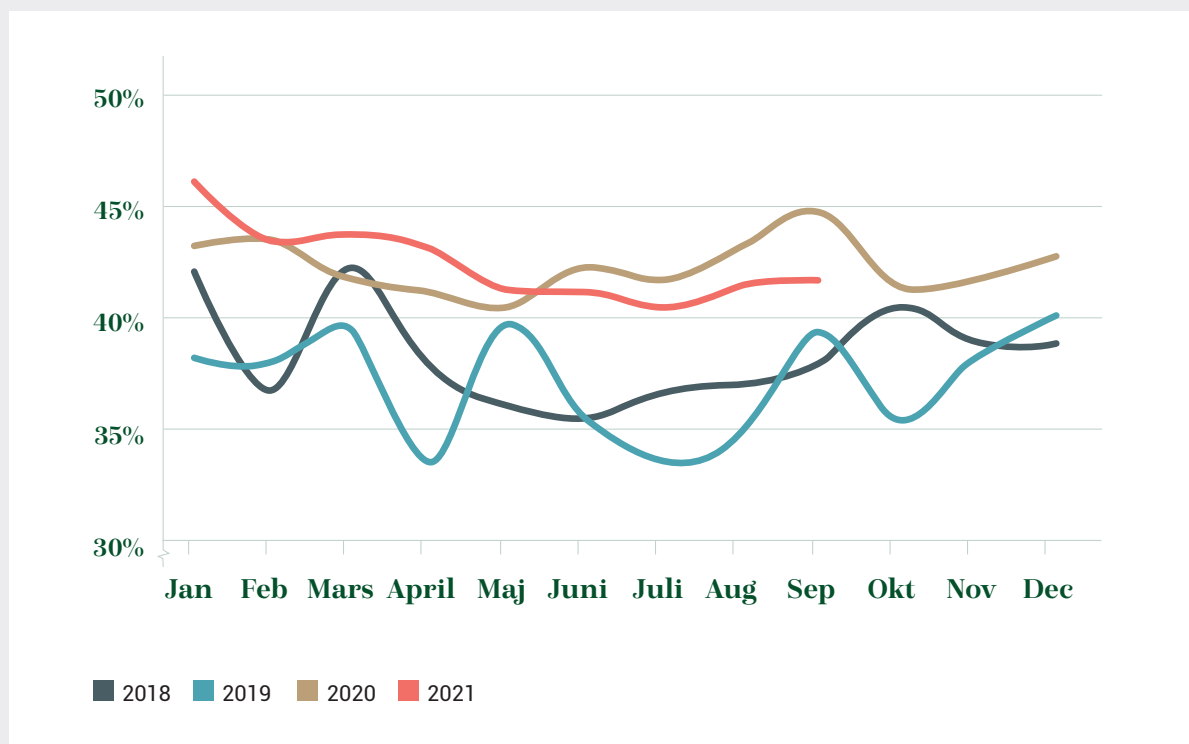
Köparbarometern – små förändringar av köparnas prisförväntningar

Av de tillfrågade besökarna på Hemnet i början av september, var det 42 procent som uppgav att de planerar att köpa bostad det kommande halvåret. Det innebär att köpbenägenheten ligger kvar på samma nivå som i motsvarande undersökning för en månad sedan men minskar med 3 procentenheter jämfört med september 2020. Att köpbenägenheten nu minskar tydligt på årsbasis påverkas sannolikt av att samhället börjar öppna upp mer och att det stora boendefokus som präglat marknaden under pandemin avtar något. Nu har också den tidigare möjligheten att pausa amortering av sitt bolån slutat gälla vilket också kan ha påverkat köpintentionen.

Det ska dock nämnas att köpbenägenheten fortsatt ligger relativt högt jämfört med de senaste åren och utvecklingen kan ses som en normalisering.

Undersökningen som ligger till grund för Köparbarometern genomförs i början av varje ny månad vilket innebär att resultatet i denna augusti-rapport avser siffror från i början av september.

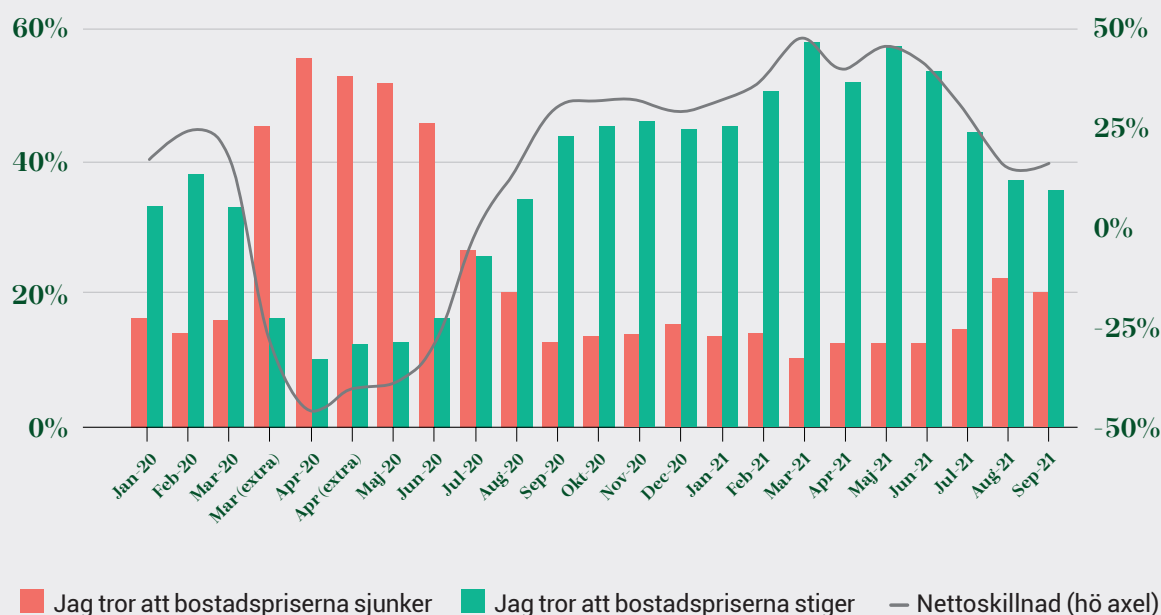
Andel som planerar att köpa bostad de kommande sex månaderna



I Hemnets Köparbarometer i september uppgav 36 procent av de tillfrågade köparna att de tror på stigande priser det kommande halvåret. Det är en minskning sedan augusti månads mätning med 1 procentenhet. Även andelen som tror på sjunkande priser minskade i september. Från 22 till

20 procent av de tillfrågade köparna. Sammantaget ger det en skillnad mellan de som tror på stigande och sjunkande priser på 16 procentenheter. En procentenhet högre än i augusti månads undersökning. Därmed planar prisförväntningarna nu ut efter tre månaders nedgång.

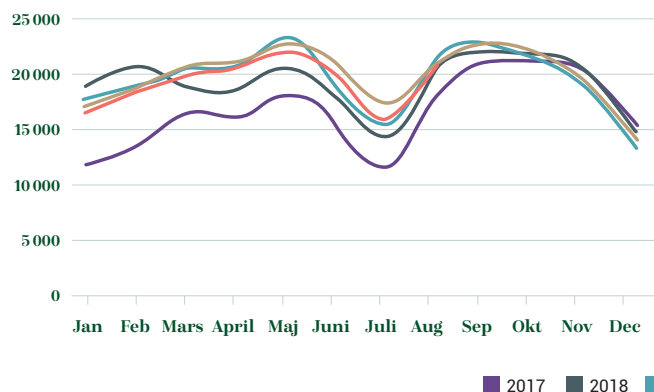
Hemnets Köparbarometer



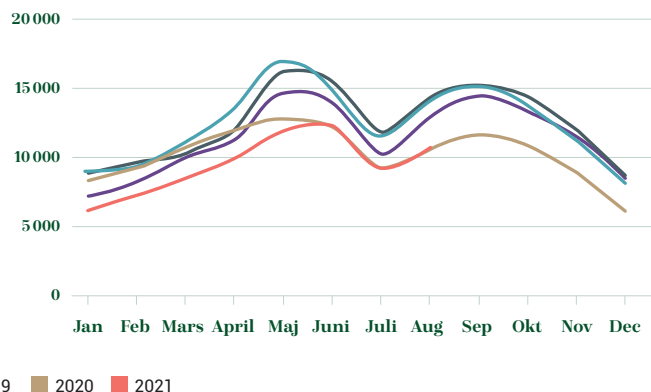
“Prisförväntningarna ligger kvar på ungefär samma nivå som under föregående månad. Det är framförallt andelen som tror på oförändrade priser som ökar vilket talar för en något mer försiktig marknad än under våren. Att den tidigare pandemi-effekten, med ett stort fokus på boendet, nu börjar avta något samtidigt som amorteringskravet återinförs talar också för det. Å andra sidan har vi en fortsatt god konjunktur och rekordlåga bolåneräntor vilket mycket väl skulle kunna bidra till en stabil prisutveckling under hösten”, säger Hemnets marknadsanalytiker, Erik Holmberg.

Utbud - utbudet hålls nere av korta säljtider

Utbud lägenheter på successionsmarknaden - riket



Utbud villor - riket



I augusti fanns det 20 871 lägenheter till salu på Hemnet. Det är 1 procent färre än vad det var i augusti 2020 och i nivå med hur det sett ut i augusti de senaste åren. Av de lägenheter som fanns till salu hade 11 077 publicerats i augusti. Det är 7 procent fler än under motsvarande månad 2020. Att utbudet inte är högre trots ett högt inflöde av nya lägenheter på marknaden de senaste månaderna beror på att de korta försäljningstiderna som präglar marknaden det senaste året håller i sig.

På villamarknaden fanns det under samma månad 10 701 villor till salu på Hemnet vilket är 1 procent högre än i augusti i fjol men tydligt

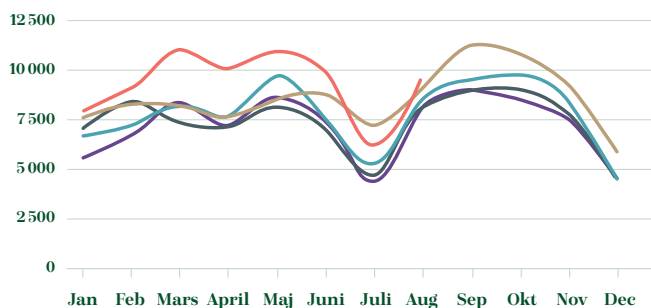
lägre än åren dessförinnan. Av dessa var det 5 541 villor som publicerades i augusti vilket är 11 procent fler än augusti 2020 men lägre än åren dessförinnan.

De senaste två åren har säsongsmonstret på villamarknaden, med en lägre aktivitet under sommarmånaderna, till viss del jämnats ut, sannolikt till stor del till följd av pandemin som gjort att fler spenderar sommaren hemma. Det har medfört att antalet publicerade villor varit relativt högt under juni och juli men lägre än normalt i maj och augusti.

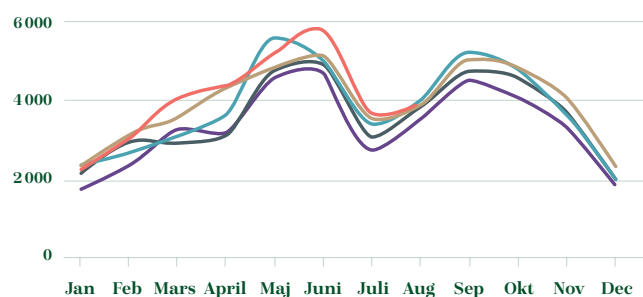
Område (län)	Utbud	Årstakt utbud	Antal publicerade	Årstakt publicerade
RIKET				
Villor	10 701	+1%	5 541	+11%
Lägenheter	20 871	-1%	11 077	+7%
Fritidshus	2 602	+1%	1 093	+1%
STOCKHOLM				
Villor	1 388	+8%	765	+15%
Lägenheter	7 978	-5%	4 387	+1%
VÄSTRA GÖTALAND				
Villor	1 577	-4%	857	+8%
Lägenheter	2 903	+8%	1 581	+20%
SKÅNE				
Villor	1 606	+2%	902	+17%
Lägenheter	2 615	-1%	1 519	+11%

Försäljningar - fortsatt höga säljvolymer

Sålda lägenheter - riket



Sålda villor - riket



■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

I augusti rapporterades det 9 565 lägenhetsförsäljningar i riket. Det är 4 procent fler än under augusti månad 2020 och den högsta noteringen för en augustimånad så långt tillbaka som det finns en sammanhängande tidsserie.

På villamarknaden rapporterades det under samma period 3 941 försäljningar, 1 procent fler än under motsvarande månad i fjol men på

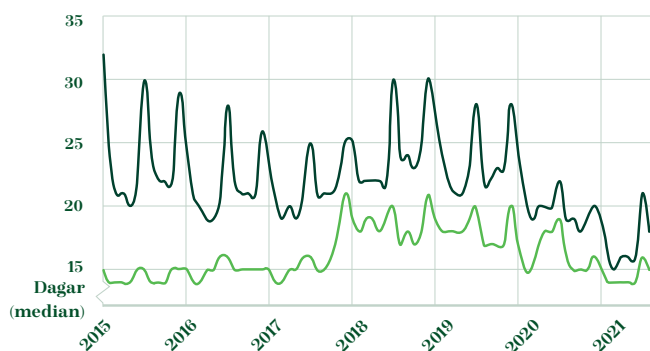
en relativt normal nivå jämfört med hur det sett ut tidigare år. Sannolikt spelar ett ändrat säsongsmönster roll för hur antalet sålda villor fördelats de senaste månaderna på samma sätt som för antalet publicerade villaannonser. När fler är hemma under sommarsemestern ökar aktiviteten under juni och juli. Det gör att villor som under mer normala år skulle ha sålts i augusti nu i år i högre utsträckning istället sålts i juni eller juli.

”Lägenhetsmarknaden har under början av hösten fortsatt att präglas av en hög aktivitet med många försäljningar. Ett liknande mönster som vi sett under större delen av pandemin. Det publiceras mycket bostäder och även om efterfrågan ser ut att ha minskat något är den fortsatt på en hög nivå generellt vilket är en förutsättning för dessa höga säljvolymer”, säger Erik Holmberg.

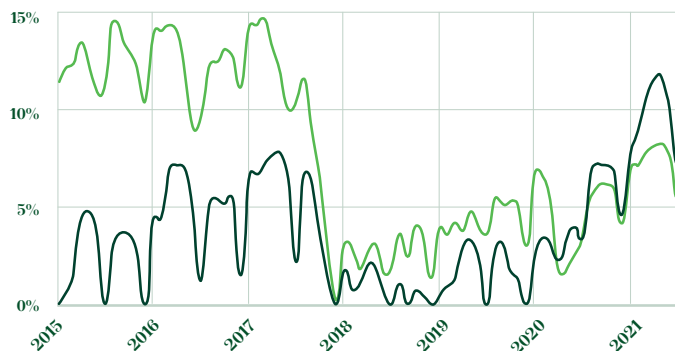
Område (län)	Antal sålda	Årstakt sålda
RIKET		
Villor	3 941	+1%
Lägenheter	9 565	+4%
Fritidshus	929	-4%
STOCKHOLM		
Villor	510	-5%
Lägenheter	3 638	+1%
VÄSTRA GÖTALAND		
Villor	585	-5%
Lägenheter	1 404	+12%
SKÅNE		
Villor	611	-2%
Lägenheter	1 329	+6%

Försäljningstid, utgångspris och slutpris - Minskade försäljningstider efter sommaren

Försäljningstid - riket



Skillnad utgångspris och slutpris - riket



■ Villor ■ Lägenheter

I augusti var den genomsnittliga försäljningstiden för lägenheter 15 dagar. Jämfört med motsvarande månad 2020 är det en minskning med 1 dag. Även på villamarknaden minskade försäljningstiden med 1 dag jämfört med augusti 2020, från 19 till 18 dagar. Jämfört med i våras ligger den genomsnittliga försäljningstiden nu något högre. Försäljningstiden kan fortsatt till viss del påverkas av säsongseffekter men det är sannolikt också ett tecken på en något lägre tryck på villamarknaden.

Av de lägenheter som såldes i augusti ökade priset med i genomsnitt 7,6 procent från utgångspris till slutpris. Det är 2 procentenheter mer än under motsvarande månad 2020.

Motsvarande procentuella ökning vid villaförsäljningar var i augusti 8,7 procent. Även det en ökning med 2 procentenheter jämfört med augusti 2020.

”På lägenhetsmarknaden ser det ut som att den pigga marknaden från i våras håller i sig nu under början av hösten. På villamarknaden är aktiviteten fortsatt hög men här finns det en del som tyder på en ett något lägre tryck än det vi såg under våren”, säger Erik Holmberg.

Område (län)	Genomsnittlig skillnad utgångspris och slutpris	Årstakt skillnad utgångspris och slutpris	Genomsnittlig försäljningstid (dagar)	Årstakt säljtid
RIKET				
Villor	+8,7%	+2 procentenheter	18 dagar	-1 dag
Lägenheter	+7,6%	+2 procentenheter	15 dagar	-1 dag
Fritidshus	+10,5%	+2 procentenheter	21 dagar	+1 dag
STOCKHOLM				
Villor	+7,5%	+2 procentenheter	15 dagar	-1 dag
Lägenheter	+10,8%	+3 procentenheter	14 dagar	-1 dag
VÄSTRA GÖTALAND				
Villor	+8,6%	+3 procentenheter	18 dagar	-1 dag
Lägenheter	+6,6%	+3 procentenheter	15 dagar	-1 dag
SKÅNE				
Villor	+7,5%	+/-0 procentenheter	15 dagar	-1 dag
Lägenheter	+5,2%	+2 procentenheter	13 dagar	-1 dag

Om statistiken

- Hemnets Köparbarometer bygger på en enkät som går ut till besökare på hemnet.se i början på varje månad. De respondenter som uppger att de planerar att köpa bostad inom sex månader får frågan: "Hur tror du att bostadspriserna utvecklas i ditt område de kommande sex månaderna?" Totalt besvaras enkäten av mellan 2 000 och 3 000 personer varje månad. (Under mars och april månad 2020 genomfördes dessutom en extra undersökning i mitten av respektive månad.)
- I maj 2021 genomfördes en översyn och förändring i metod kring hur vi räknar på utbud. Det medför att statistik som kommunicerats tidigare kan skilja något från de siffror vi kommunicerar sedan dess. Även historisk data har korrigerats vilket innebär att det inte blir något tidsseriebrott.
- I maj 2021 genomfördes en förändring i hur vi räknar på försäljningstid. Förändringen innebär att vi nu inte räknar med dagar som en bostad har legat som "kommande" på Hemnet. Detta innebär att den genomsnittliga försäljningstiden blir något lägre än det tidigare sättet att räkna. Även historisk data har korrigerats vilket innebär att det inte blir något tidsseriebrott.
- All bostadsdata i rapporten baseras på bostäder på successionsmarknaden, det vill säga exklusive nyproduktion.
- Syftet med rapporten är att ge en tydlig översiktsbild av bostadsmarknaden. I rapporten redovisas därför data för bostadstyperna: villa, lägenhet och fritidshus. Dessa utgör ungefär 90 procent av bostadsannonserna på successionsmarknaden på Hemnet. Bostadstyper som inte omfattas av rapporten är bland annat radhus och tomter.
- Utbudet på Hemnet definieras som antal aktiva bostadsannonser under en given tidsperiod. I detta fall under en månad.
- Publicerade annonser är bostadsannonser som publiceras för första gången under den givna perioden.
- Försäljningar innebär bostäder som har ett inrapporterat försäljningsdatum till Hemnet.
- Statistiken baseras på den data som finns tillgänglig i början på respektive månad som rapporten avser. Det innebär att försäljningar som rapporterats senare inte räknas med men kan komma att påverka statistiken något i efterhand.
- Medianskillnaden mellan utgångspris och slutpris är det mittersta procentuella värdet som en bostad ökar från utgångspris till slutpris under en given period.
- Försäljningstiden är det genomsnittliga (median) antalet dagar som en såld bostad har legat till salu på Hemnet. Anledningen till att medianen används som lägesmått är för att antalet dagar en bostad ligger till salu på Hemnet inte är normalfördelad och att enstaka extremvärden annars får orimligt stor påverkan.

Kontakt

För ytterligare information vänligen kontakta:

Erik Holmberg, marknadsanalytiker

erik.holmberg@hemnet.se, 072-55 88 050



Klarabergsgatan 60 · 111 21 Stockholm