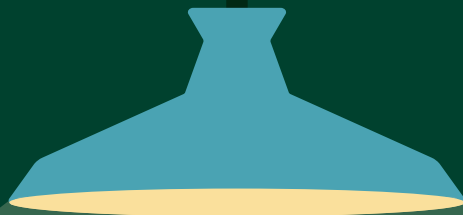


A close-up photograph of a hand holding a set of keys. The keys are silhouetted against a bright, warm sunset or sunrise background. The sun is visible as a bright, glowing orb on the left side of the frame. The hand is positioned at the top, with fingers slightly curled around the key ring. The keys hang down, and another hand is visible at the bottom, reaching up towards the keys. The overall mood is warm and hopeful.

2023

Hemnets Årskrönika



Innehåll

Bostadsmarknaden 2023

- 5 Köparbarometern
- 6 Färre publicerade bostäder 2023
- 7 Försiktighet på marknaden
- 8 Färre sålda bostäder 2023
- 10 Svårare att köpa bostad
- 11 Dubbelt så många säljer först
- 12 Försäljningstiden har ökat
- 13 Rekordhøgt veckoutbud
- 14 Mäklare tycker att det är svårare att sälja
- 15 Närmar vi oss slutet av prisnedgången?
- 16 Högre utgångspriser andra halvan av 2023
- 17 Slutpriser - högre än för ett år sedan
- 18 Nöjda säljare
- 19 Sökord som ökat i popularitet 2023

Nyproduktionsmarknaden 2023

- 21 Färre byggstarter men fortsatt höga utgångspriser
- 22 Högre månadsavgifter

Årets klickmonster 2023

- 24 Klicktoppen nummer 2 - 6
- 25 Klicktoppen nummer 1

Inredningstrender 2023

27 - 35

Trendspaning 2024

37 - 39

Vilka faktorer påverkar bostadsmarknaden 2024?

- 41 Bostadsmarknaden 2023 vad påverkar framöver?
- 42 Sammanfattning



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

För ytterligare information vänligen kontakta:
erik.holmberg@hemnet.se, 072-55 88 050



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

För ytterligare information vänligen kontakta:
staffan.tell@hemnet.se, 0733-67 66 85

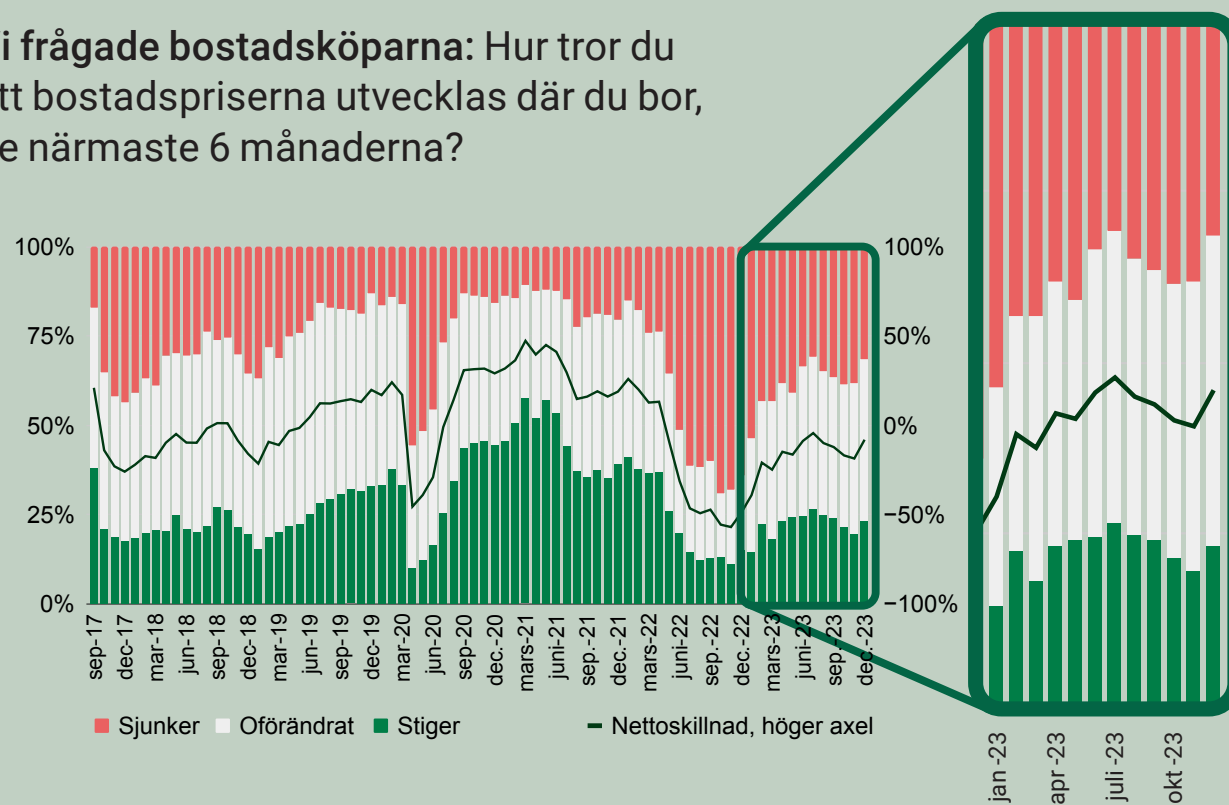
Bostadsmarknaden 2023



Hemnets Köparbarometer

- ✓ Köparnas prisförväntningar har speglat den faktiska utvecklingen på bostadsmarknaden väl.
- ✓ Positivt momentum för prisförväntningarna och stigande priser under året.

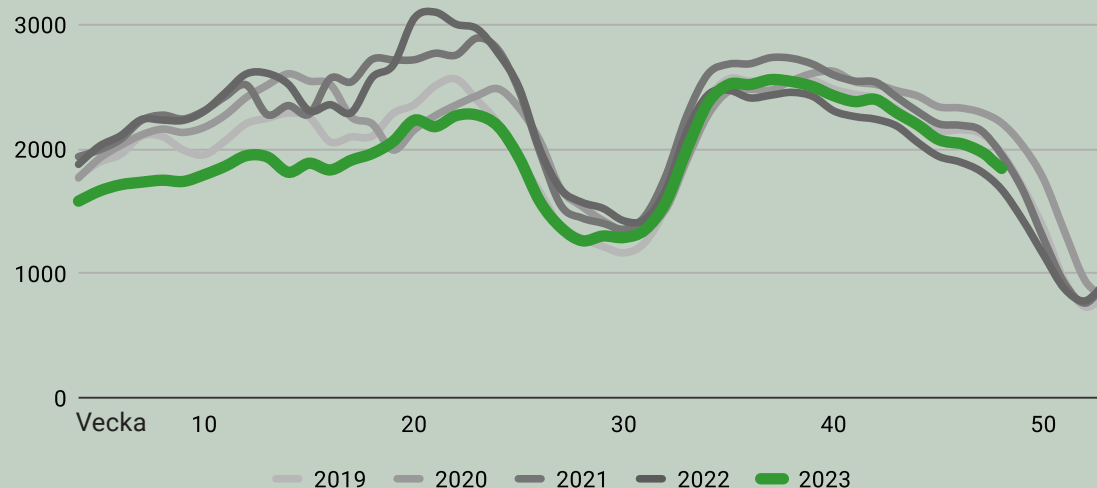
Vi frågade bostadsköparna: Hur tror du att bostadspriserna utvecklas där du bor, de närmaste 6 månaderna?



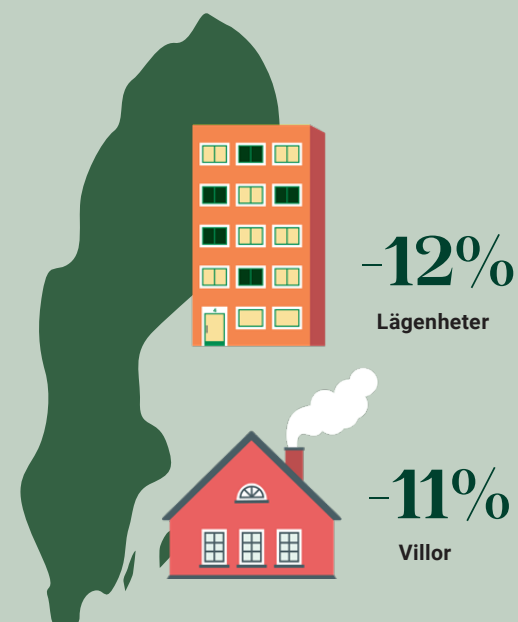
Färre publicerade bostäder 2023

- ✓ Ovanligt få publicerade bostäder första halvåret.
- ✓ Ökning till normala nivåer under andra halvåret.

Publicerade lägenheter, riket.



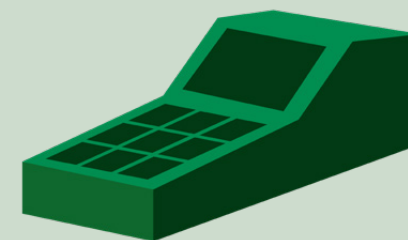
3 veckors glidande medelvärde



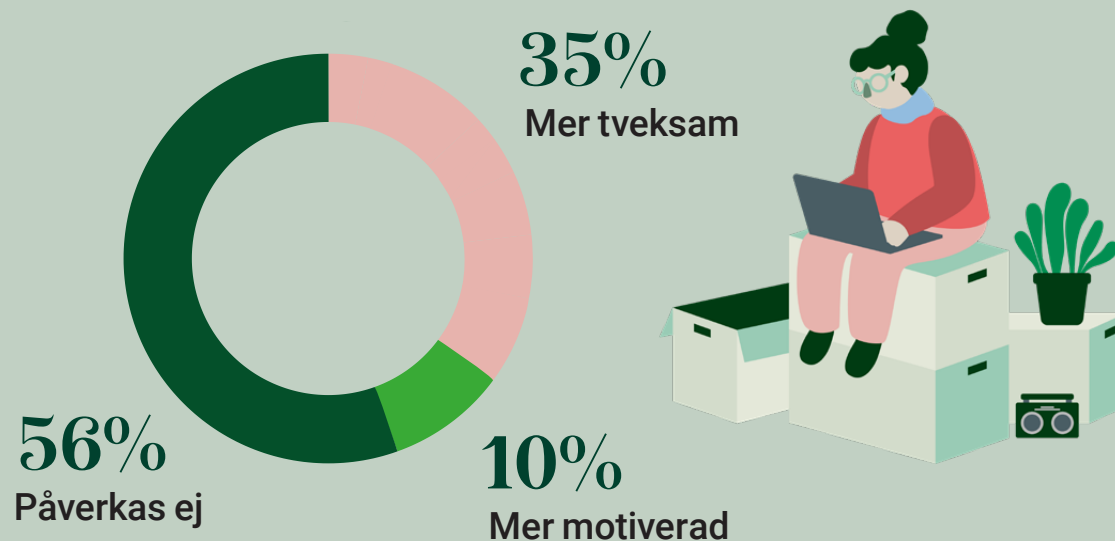
Avser perioden 1 jan - 30 nov 2023 jämfört med motsvarande period 2022.

Försiktighet på marknaden

✓ Ökad försiktighet och avvaktan på marknaden på grund av det rådande ekonomiska läget.



Fråga till bostadsbytare: Har du blivit mer eller mindre motiverad att byta bostad till följd av de förändrade ekonomiska läget?



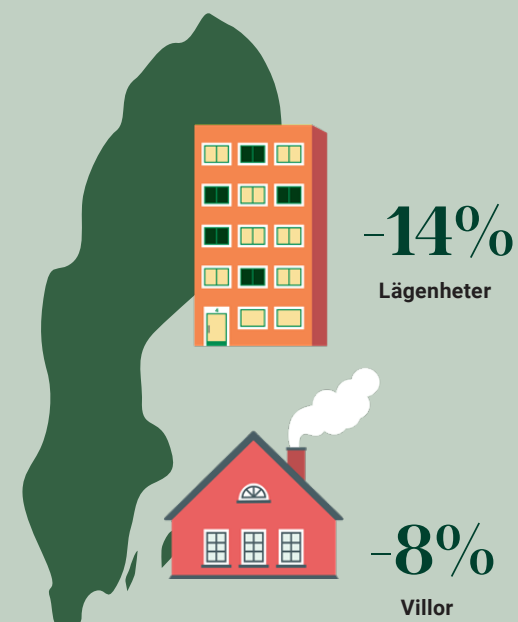
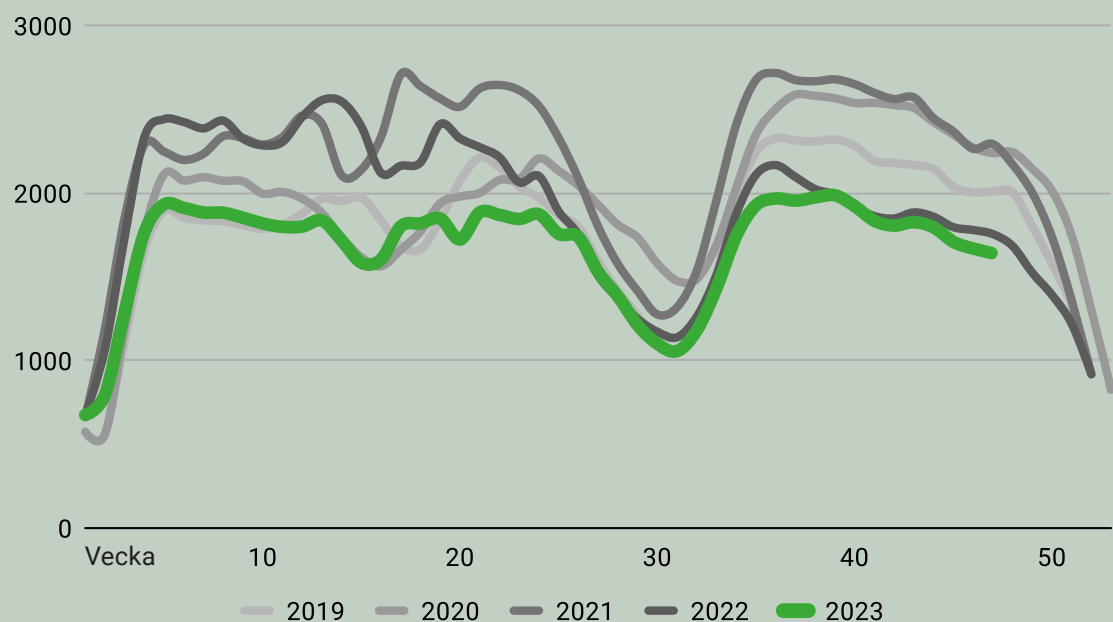
Observerade Inlåsnings effekter

- MINSKAD KONTANTINSATS NÄR PRISERNA FALLER
- SVÅRARE ATT TA NYA BOLÅN
- STÖRRE PÅVERKAN FRÅN AMORTERINGSKRAV I HÖGRÄNTEMILJÖ
- GENERELL OVILJA ATT SÄLJA MED FÖRLUST
- AVVAKTAN TILL FÖLJD AV TRÖG BOMARKNAD

Färre sålda bostäder 2023

- ✓ Låga säljvolymerna under hela 2023, trots att antalet publicerade bostäder ökade under andra halvan av året.
- ✓ Fortsatt svårt för köpare och säljare att komma överens om en gemensam prisnivå.

Sålda lägenheter, riket.



Avser perioden 1 jan - 30 nov 2023 jämfört med motsvarande period 2022.

**“Jag måste, eller känner
att jag behöver sälja min
befintliga bostad innan
jag köper något nytt.”**

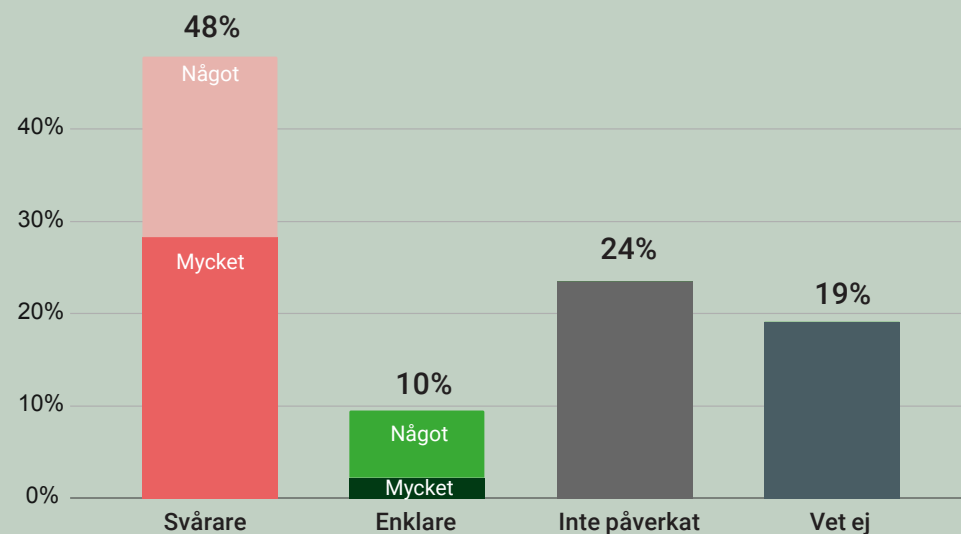
Spekulanter upplever att det ekonomiska läget har gjort det svårare att köpa en bostad.

Svårare att köpa bostad

- ✓ En övervägande del spekulanter upplever att det förändrade ekonomiska läget har gjort det svårare för dem att köpa en bostad.
- ✓ Detta är delvis en förklaring till de låga säljvolymerna vi har sett under hela 2023.

Fråga till bostadsköpare:

Upplever du att det förändrade ekonomiska läget har gjort det svårare eller enklare för dig att köpa bostad?



På vilket/vilka sätt har det blivit svårare att köpa bostad?

36%

Jag måste, eller känner att jag behöver sälja min befintliga bostad innan jag köper något nytt.

32%

Jag upplever att jag inte kan ta bostadslån på samma nivå som tidigare.

27%

Jag upplever att det är svårt att matcha säljarnas prisförväntningar.

24%

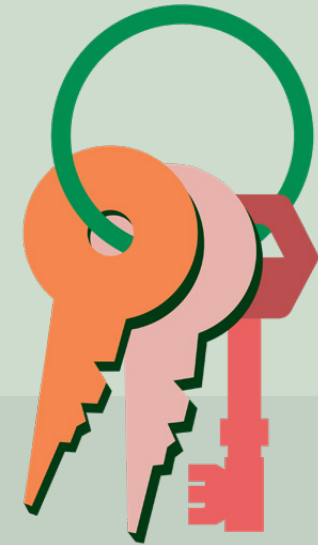
Det har blivit svårare att klara månadskostnaderna om jag köper en bostad på den prisnivån jag skulle vilja eller behöva.

13%

Annat

Dubbelt så många säljer först

- ✓ Att sälja först har blivit det nya normala för bostadsbytare.
- ✓ I mars 2022 var det omvända siffror och det var dubbelt så många som köpte innan de sålde.
- ✓ Detta är ännu en förklaring till det höga utbud och de låga säljvolymerna som vi ser nu.



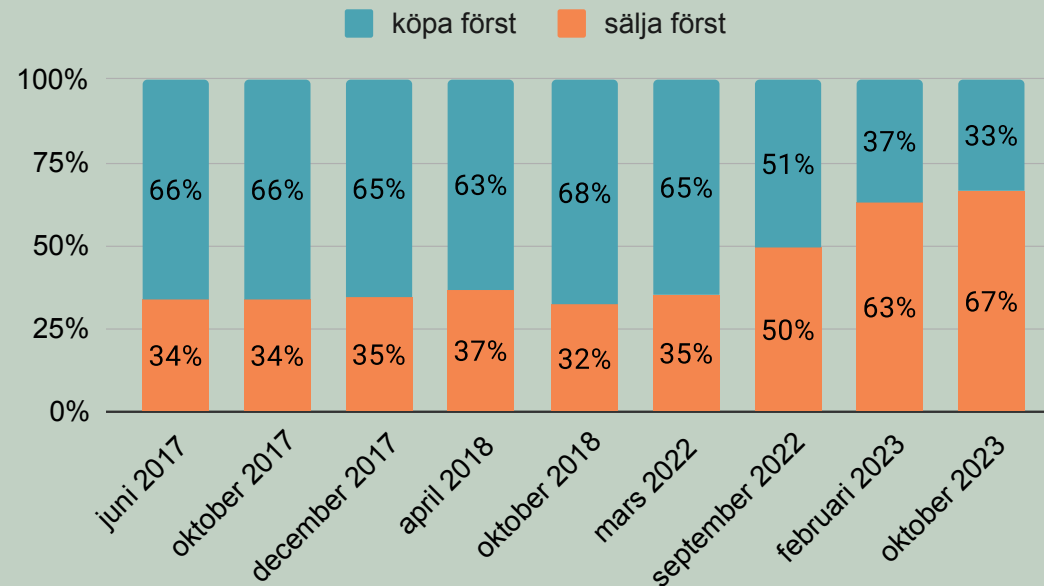
Andel bostadsbytare som säljer respektive köper först

67%

säljer innan
de köper

33%

köper innan
de säljer

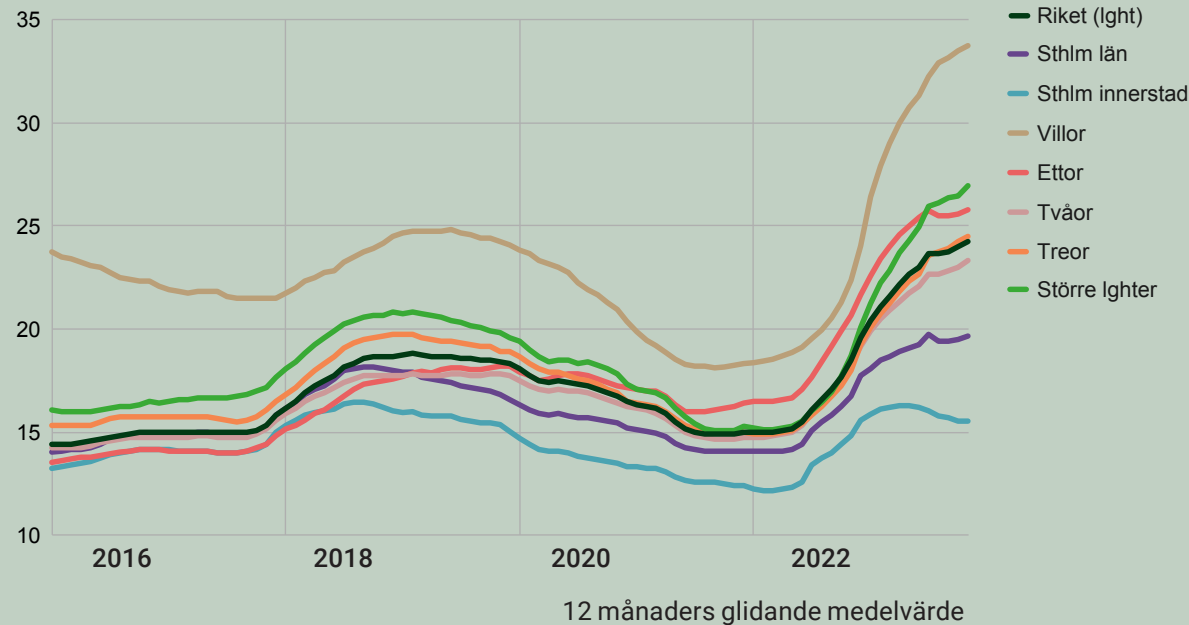


Försäljningstiden har ökat

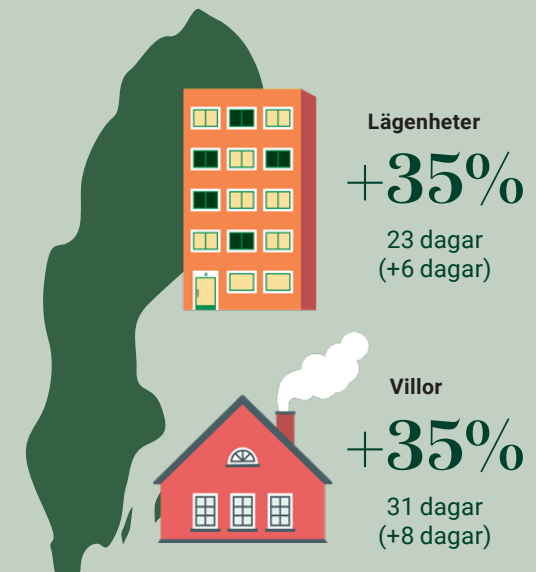
- ✓ Försäljningstiden har ökat kraftigt under 2023 för alla bostadstyper.
- ✓ Det är huvudanledningen till det höga utbudet.



Försäljningstider, median antal dagar.



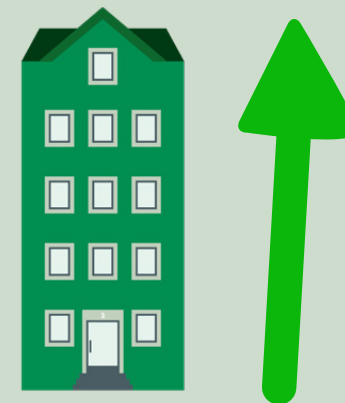
Ökad försäljningstid



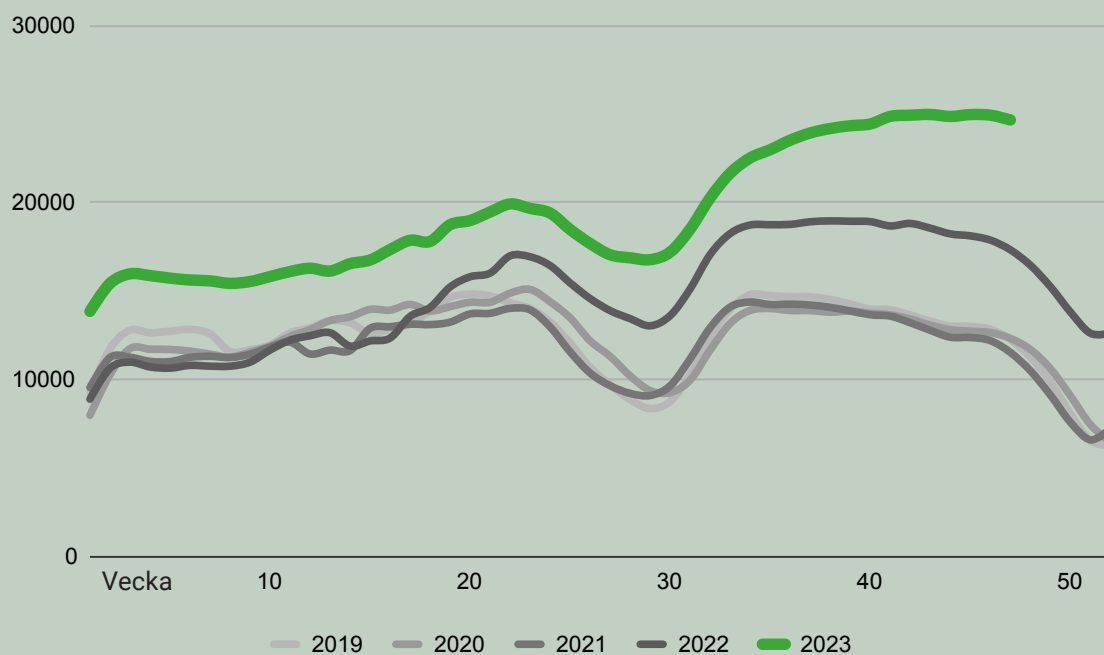
Avser perioden 1 jan - 30 nov 2023 jämfört med motsvarande period 2022.

Rekordhögst veckoutbud

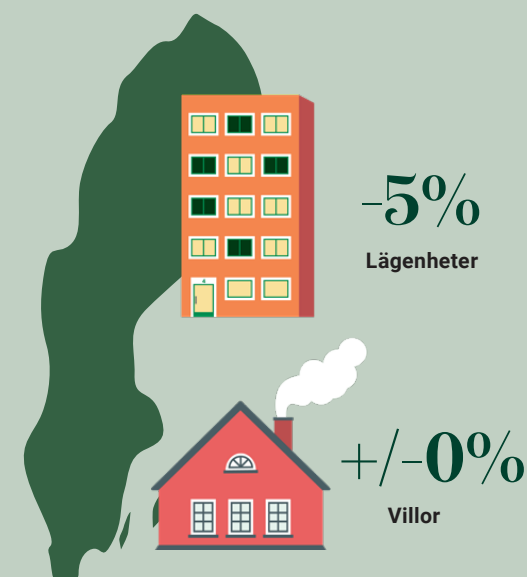
- ✓ Det veckovisa utbudet av lägenheter har legat tydligt över tidigare års nivåer för varje vecka under året.
- ✓ Samtidigt har årsutbudet av lägenheter varit lägre än tidigare år.
- ✓ Detta är en effekt av längre försäljningstider samtidigt som tillflödet av nya bostäder till salu varit lågt.



Lägenhetsutbud per vecka, riket.



Årsutbud lägenheter/villor

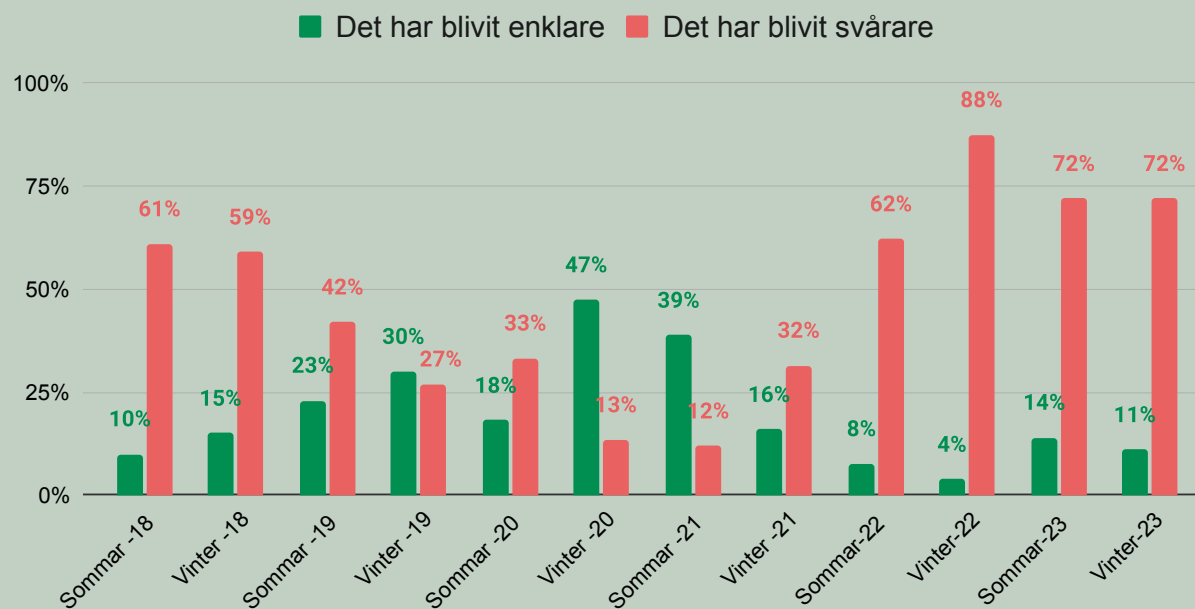


Avser perioden 1 jan - 30 nov 2023 jämfört med motsvarande period 2022.

Mäklare tycker att det är svårare att sälja

✓ Mäklarna upplever minskad efterfrågan till följd av högre räntor som huvudorsaken till tuffare marknad.

Fråga till mäklare: Har det blivit enklare eller svårare att sälja bostad i det område där du verkar?



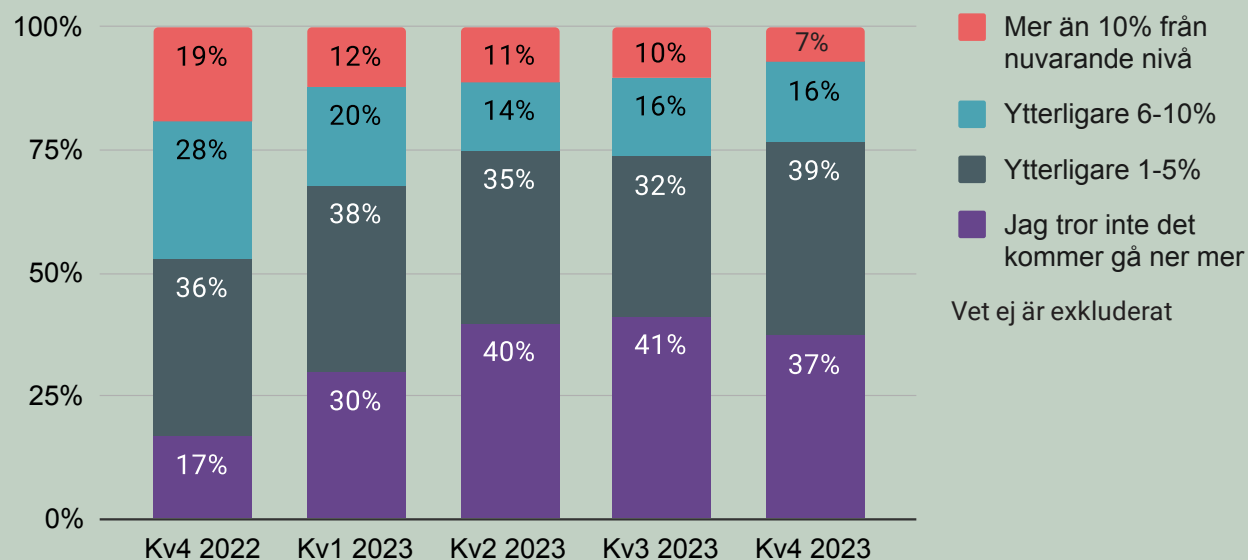
Källa: Undersökning i Hemnets kundportal med ca 250-350 mäklare och mäklarrepresentanter.

Närmar vi oss slutet av prisnedgången?

✓ Marknaden tror att större delen av prisnedgången är bakom oss.



Fråga till marknaden: Hur mycket mer från dagens nivå tror du att bostadspriserna kommer att gå ner innan det vänder eller planar ut?



76%

Under kvartal 4, 2023 trodde 76% att priserna som mest kommer att gå ner 5% från nuvarande nivå innan det vänder eller planar ut.

7%

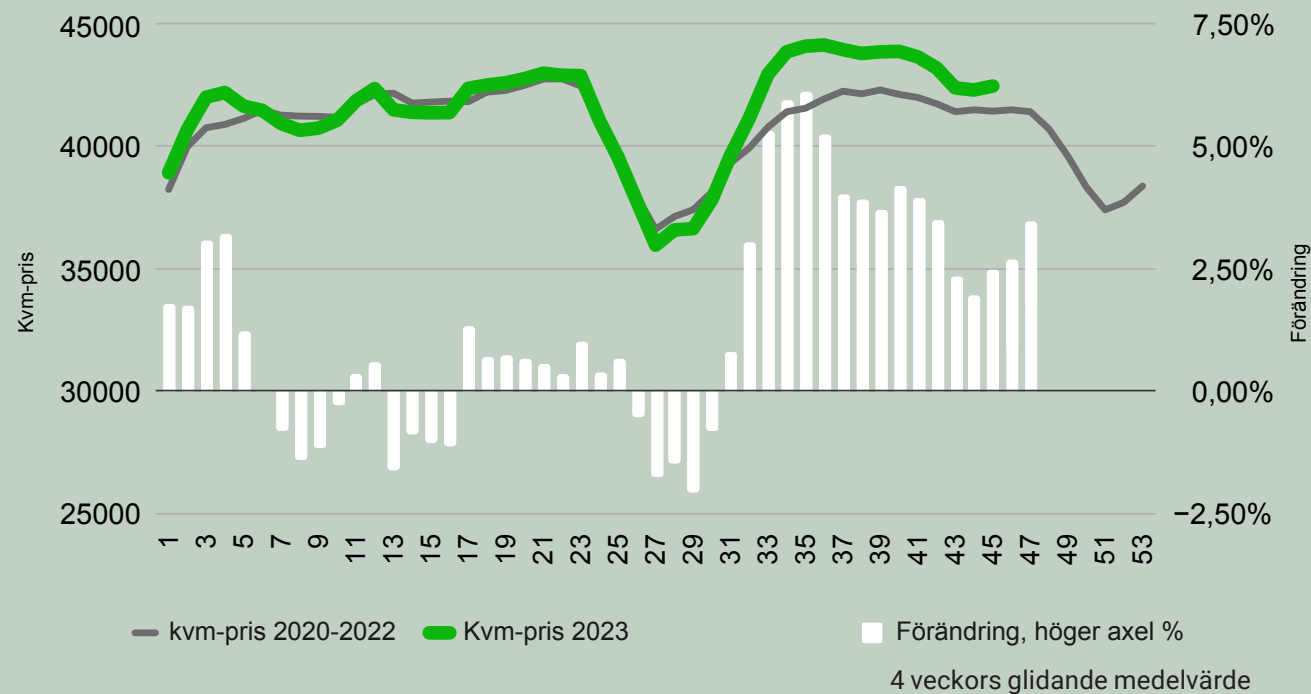
Under kvartal 4, 2023 trodde 7% att priserna kommer att gå ner mer än 10% från nuvarande nivå innan det vänder eller planar ut.

Högre utgångspriser andra halvan av 2023

- ✓ Utgångspriserna är högre än de senaste åren, under hösten.
- ✓ En indikation på att säljarna har höga förväntningar.
- ✓ Innan sommaren låg utgångspriset mer i linje med hur det varit de senaste åren.



Utgångspriser lägenheter, riket.

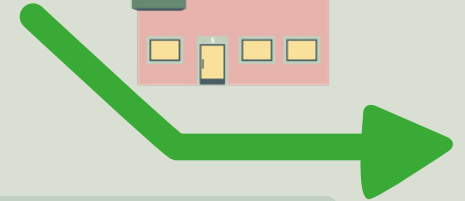
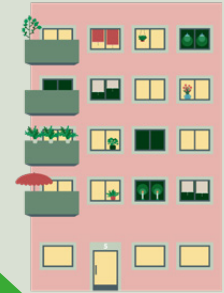


v. 34

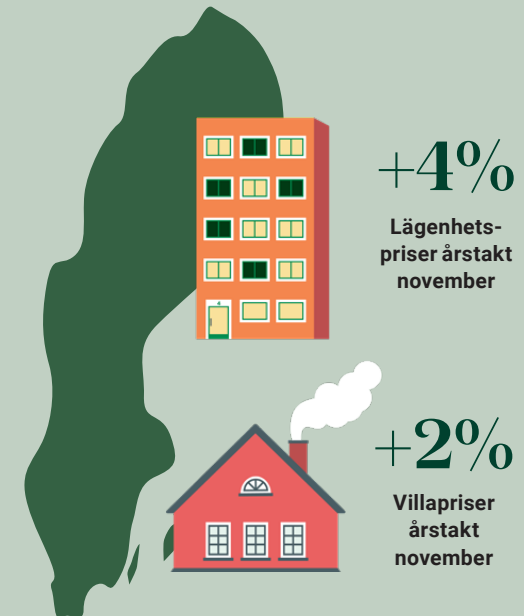
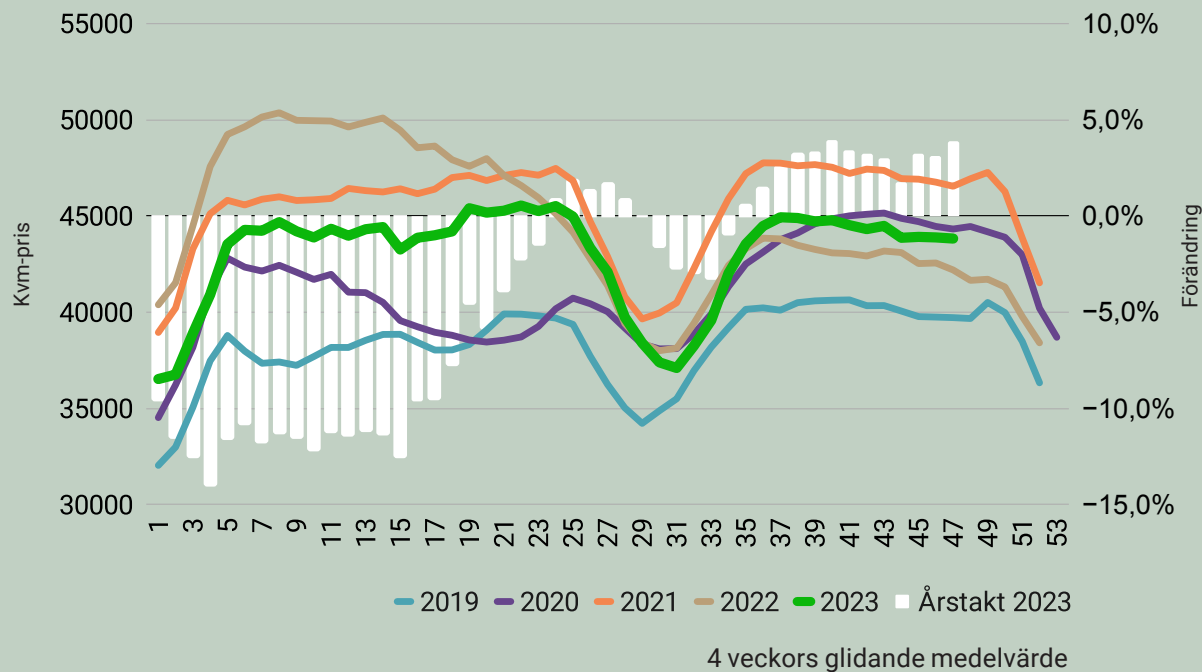
Vecka 34 var den veckan under året med det högsta utgångspriset. Då var det genomsnittliga kvadratmeterpriset över 44 000 kronor per kvadratmeter.

Slutpriser - högre än för ett år sedan

- ✓ Från ett år med fallande priser (2022) till ett år av avvaktan och svagt stigande priser.
- ✓ Återigen sjunkande priser under hösten, vilket följer det normala säsongsmönstret.



Prisutveckling lägenheter, riket.



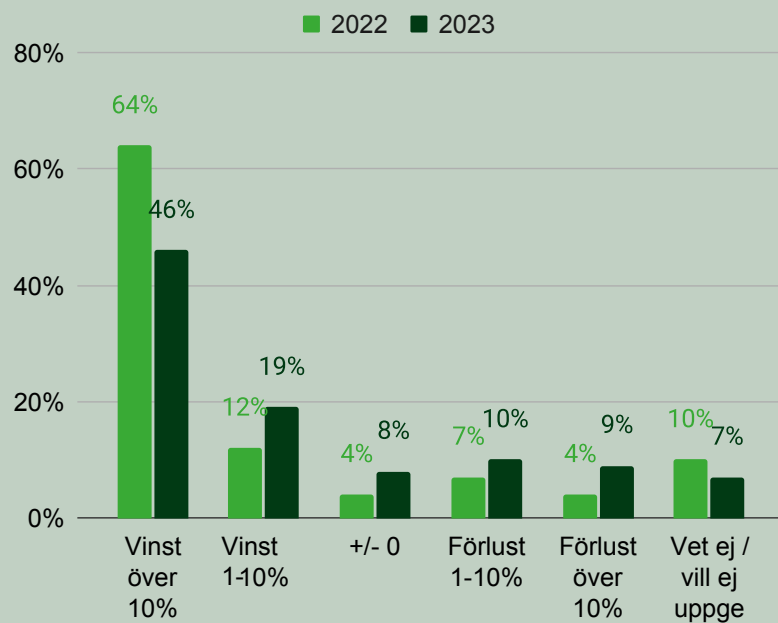
Avser perioden 1 jan - 30 nov 2023
jämfört med motsvarande period 2022.

Nöjda säljare

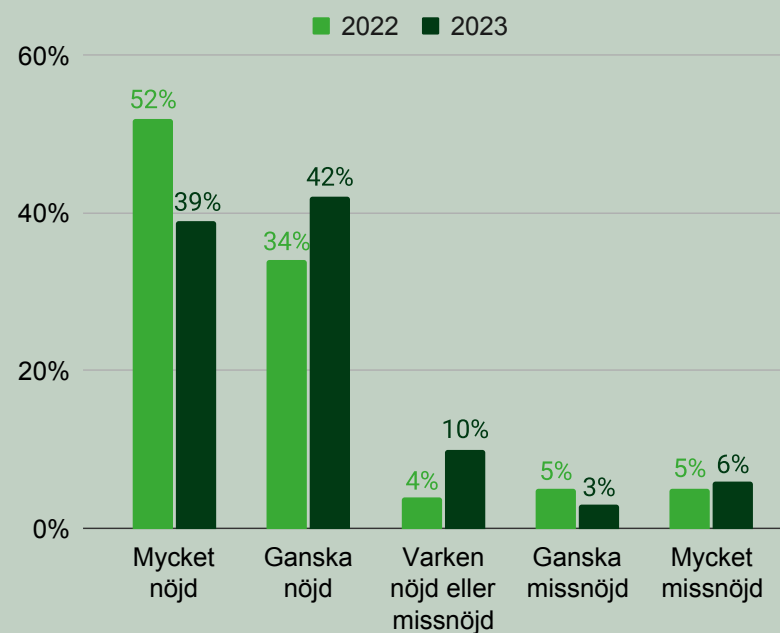
- ✓ Säljare är över lag nöjda med sin försäljning under 2023.
- ✓ Färre sålde dock med vinst jämfört med 2022.



Hur stor vinst/förlust gjorde du på din försäljning?



Hur nöjd var du med din försäljning?



Sökord som ökat i popularitet 2023



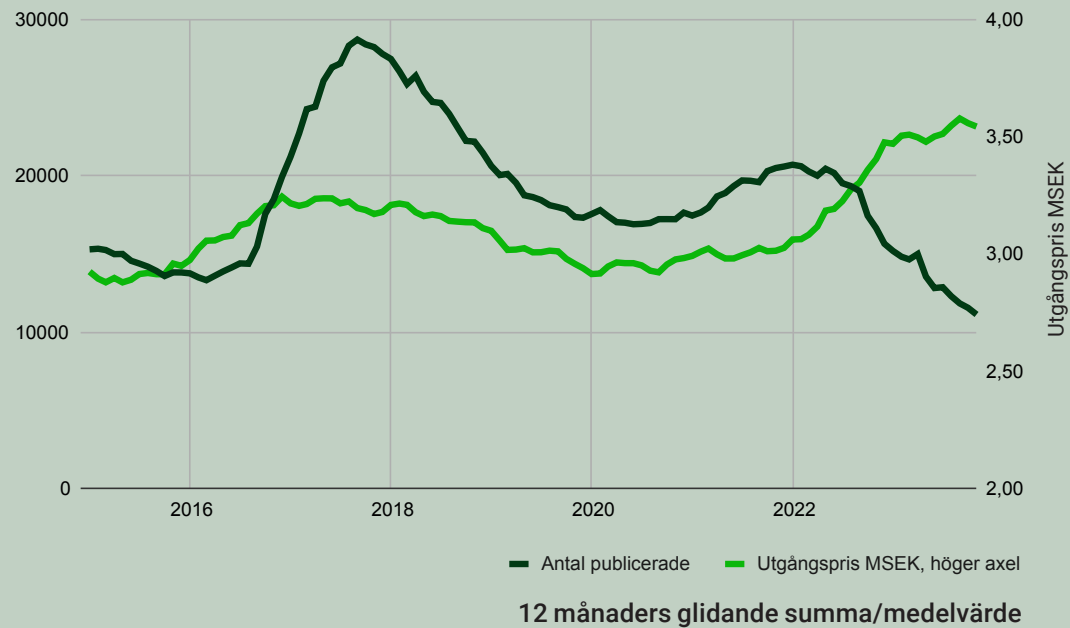
Nyproduktionsmarknaden 2023



Färre byggstarter men fortsatt höga utgångspriser

- ✓ Nyproduktionsmarknaden är hårt drabbad med kraftig minskning av publicerade bostäder som följd.
- ✓ Samtidigt har det skett en tydlig ökning av utgångspriset.

Nyproduktion. Utgångspris och publicerad nyproduktion (alla bostadstyper)



Nyproducerade bostäder 2023

-30%

Publicerade
nyproducerade
bostäder

-38%

Publicerade
nyproducerade
lägenheter

+/-0%

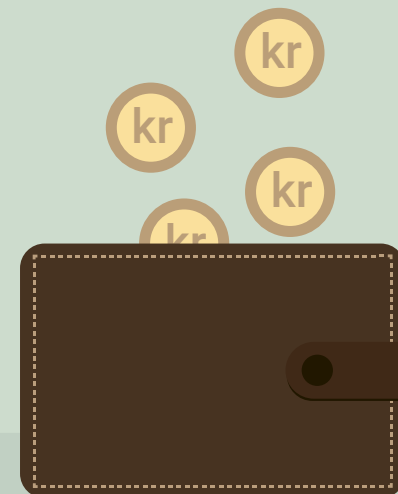
Utgångspris
nyproducerade
bostäder

+3%

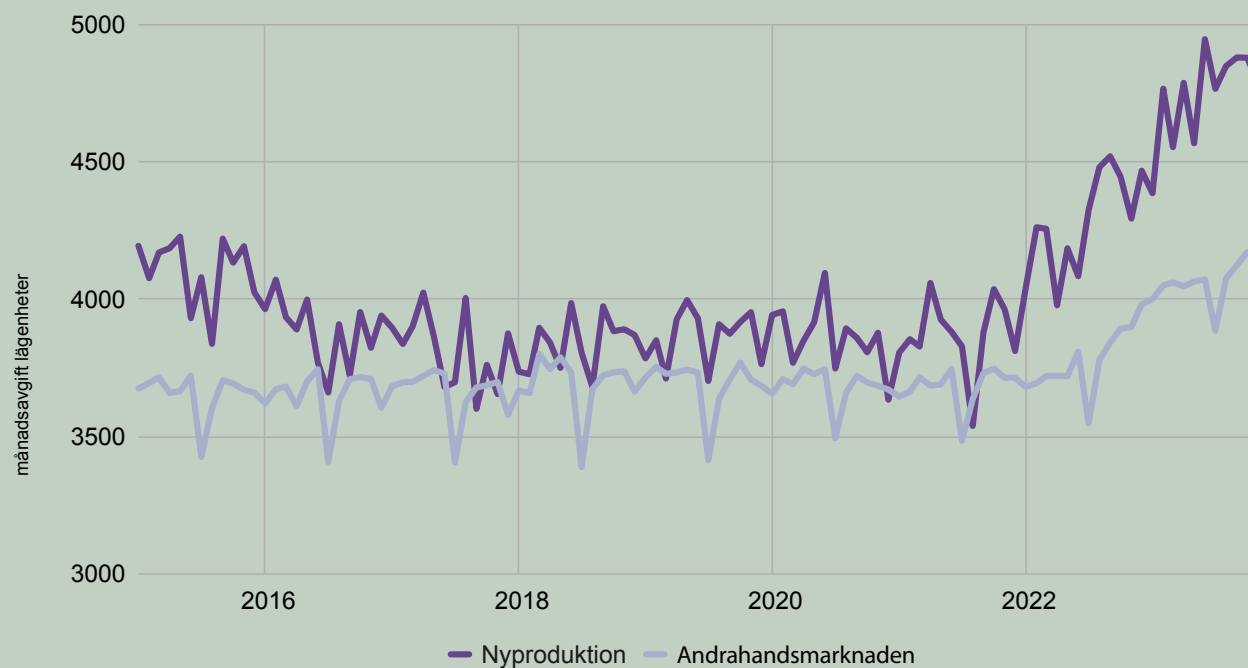
Utgångspris
nyproducerade
lägenheter

Högre månadsavgifter

- ✓ Månadsavgiften för nyproducerade lägenheter har ökat med 25-30% jämfört med tidigare år.
- ✓ Under samma period har månadsavgiften för andrahandslägenheter ökat med drygt 10%.



Månadsavgift lägenheter



+25-30%

Avgifter för nyproduktion upp
25-30% jämfört med tidigare år.

+10%

Hyrorna på
andrahandsmarknaden upp drygt
10% under samma period

Årets klickmonster 2023



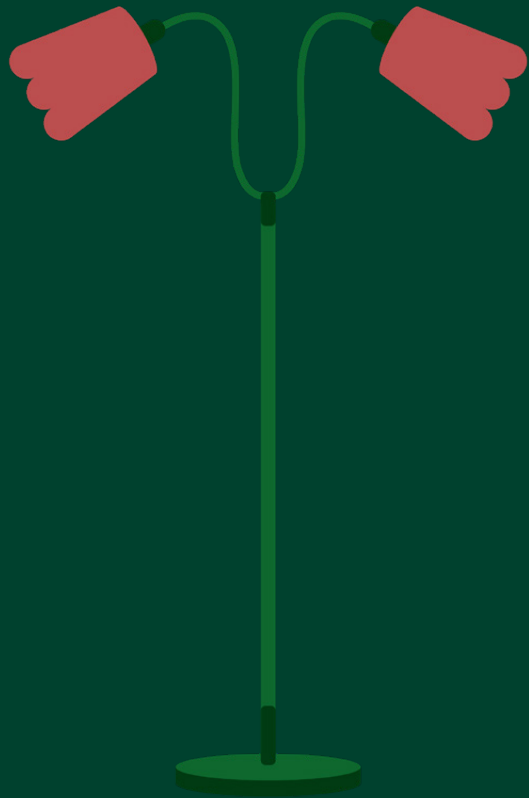
Klicktoppen: Mest klickat på Hemnet 2023



Klicktoppen: Mest klickat på Hemnet 2023



Inredningstrender 2023



Årets Bäddning



Mangelns återkomst

Släta, välmanglade lakan, kuddar i prydlig uppställning och överkast. 2023 vill vi att sängen är välbäddad, inbjudande och prydlig.

Årets träslag



Mixade trärena ytor

Träribbor, panel och playwood i kombination med möbler i olika träslag. Nu mixar vi träslag i olika former och akustikpanelen som kom stort i slutet av 2010-talet är här för att stanna.

Årets lampa



Taktilt i mjukt material

Vi har sett lampor i textil eller papper under många år och under 2023 är den som verkligen syns mest Viscontea pendel från Flos. Skulptural i mjukt material är en vinnande kombo.

Årets möbel



Stoppade 70-talsmöbler och ryamattan 2.0

70-talet t tydligt i inredningen just nu. 70-talets stoppade möbler har blivit väldigt populära och stiger snabbt i pris på auktionssiterna och ryamattan har blivit ännu större och med ännu längre lugg. Ryamattan 2.0 helt enkelt.

Mäklare: Historiska hem. Fotograf: Fredric Boukari . Styling: Lindholm.

Årets växt



Den överdimensionerade kvisten

Effektfullt och kostnadseffektivt är den stora grenen som verkligen tar plats. Perfekt att passa på när man beskär träden eller att plocka fallna grenar efter en storm.

Årets gardin(stång)



Den svarta smidesstången

Under många år har vi sett gardinerna så löper från vägg till vägg och golv till tak. Det ser vi fortfarande väldigt mycket men vi ser även allt mer av den svarta gardinstången i smide. Vem vet, snart kommer kanske även omtagen till gardinlängderna tillbaka?

Årets tavla



Den taktika tavlan

Den enfärgade tavlan med taktilyta skapar en vilsam effekt som tilltalar många. Den syns både inmålad i väggfärgen eller som en kontrast i det stilrena hemmet. Effektfullt och harmoniskt.

Årets färg(er)



Starka signalfärger

Vi ser mycket färg i vårt flöde och mycket starka färger utan så mycket svärta i som vi sett under många år. Knallrött, gult, bubbelgumsrosa och kornblått. Om vi måste utse en eller två färger som syns extra mycket är det knallblått och rött.

Årets rum



Matplatsen

Inflation, räntehöjningar och ett sviktande konjunktur. 2023 är inte utsvävningarnas år utan vi tillbringar vi mer tid hemma och därför är årets plats i hemmet matplatsen.

Trendspaning 2024

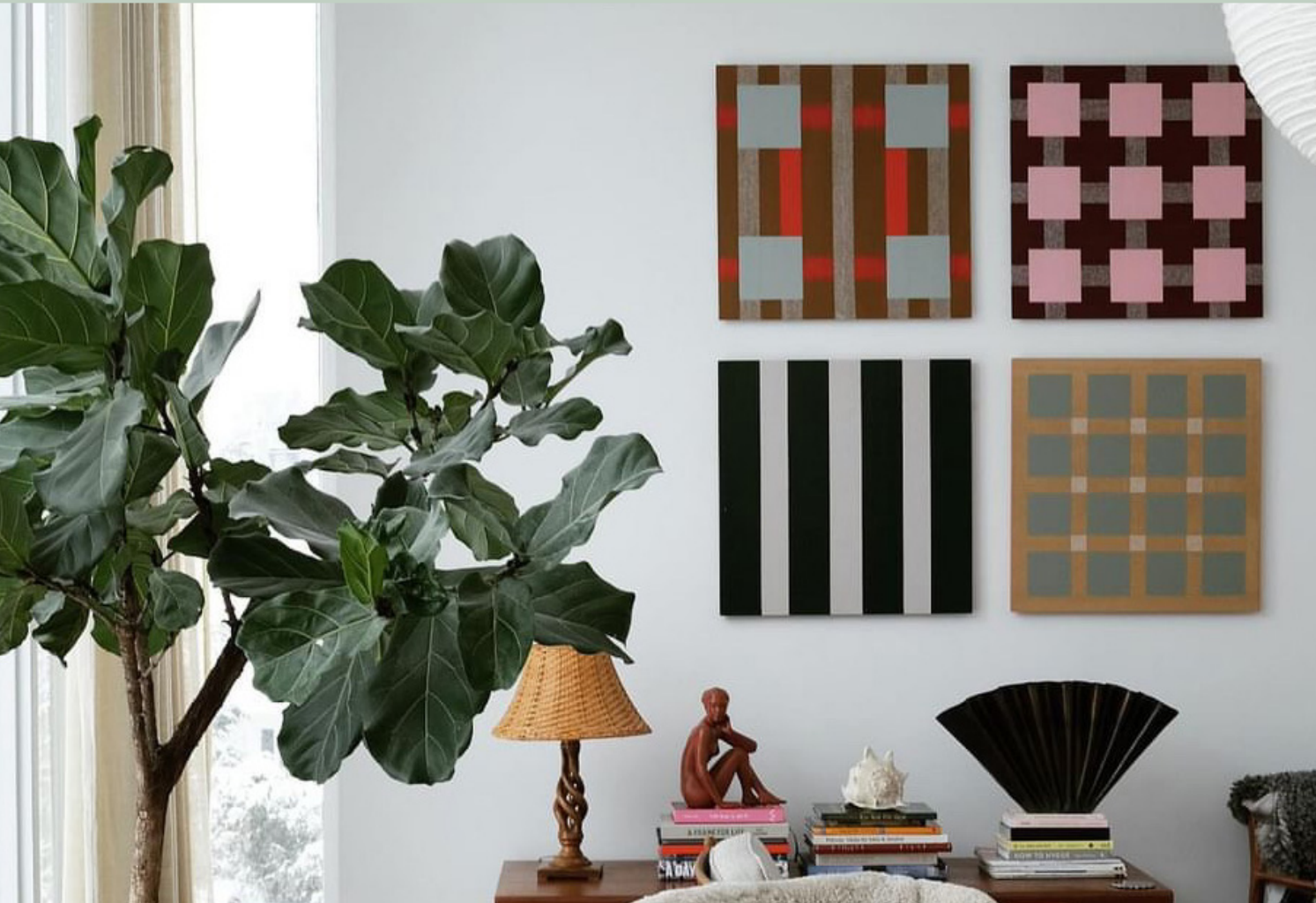


Skulpturer med humoristiska inslag



Skulpturer och bruksföremål med skulpturala inslag har vi satt mycket av och en öppen hylla med rustika föremål syns i mängder av bostäder. 2024 adderar vi humor till våra alster. Humor kan vi helt enkelt inte få för mycket av.

Geometriska mönster



Som en motvikt till de abstrakta tavlorna så kommer det mycket tavlor med geometriska mönster. Rutor, cirklar och trianglar kommer vi att se mycket av på både väggar och textiler.

Den nya statussymbolen

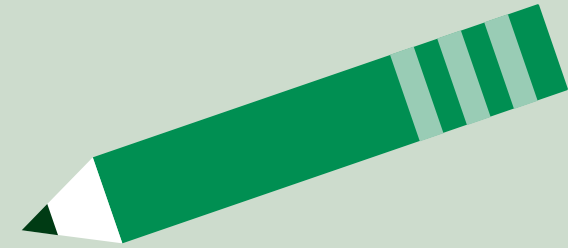


Belysning från välkända varumärken samt inredningsdetaljer som inte sällan kommer från Svenskt Tenn har under många år varit statusmarkörer i svenska hem. Nu har en annan symbol seglat upp på den listan och det är tavlorna. Lisa Larssons tavlor med mattema samt Bobbo Wallmanssons apor är tydliga exempel.

Vilka faktorer påverkar bostadsmarknaden 2024?



Bostadsmarknaden 2023 och vad påverkar framöver?



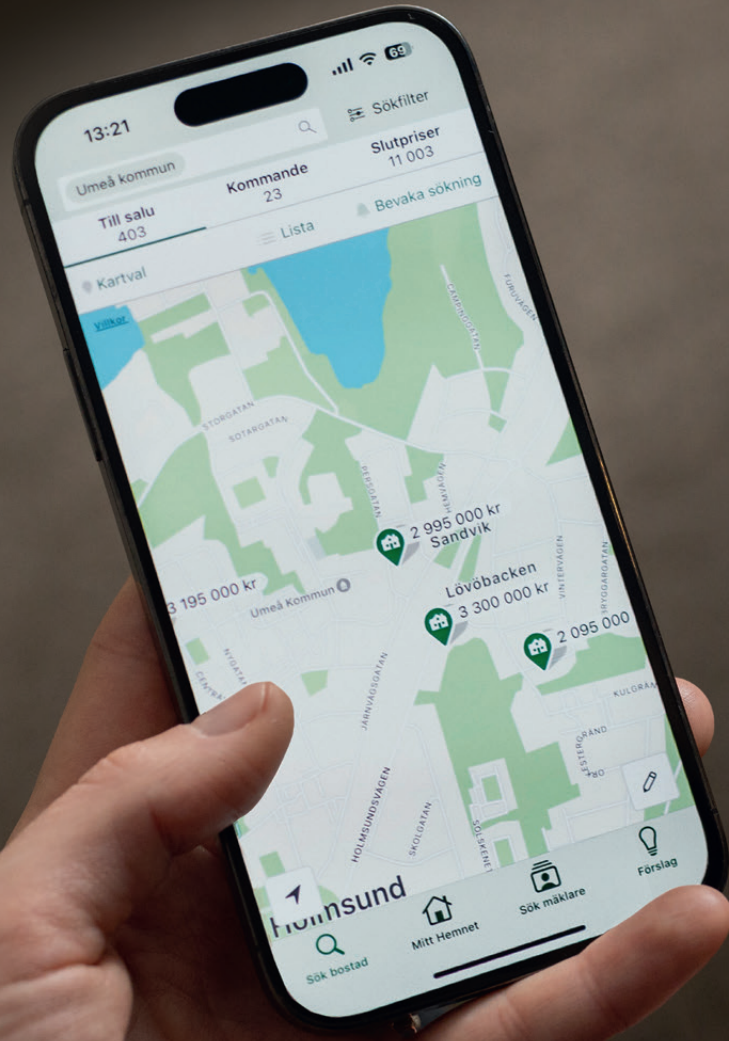
Makrofaktorer

- Räntan
- Inflation
- Konjunktur
- Ökad arbetslöshet
- Geopolitisk oro
- Urbanisering
- Bostadsbrist

Bostadsmarknaden 2023

- Tydliga pigghetstecken
- Högre prisförväntningar
- Högt utbud
- Lågt inflöde
- Låga säljvolym
- Stigande avgifter
- Minskat byggande

Sammanfattning



- Från ett år med fallande priser till ett år med avvaktan
- Högre räntor, lägre köpkraft
- Låg aktivitet under våren, ökning under hösten
- Fortsatt svårt för köpare och säljare att komma överens - låga säljvolym
- Ökad försiktighet och inlåsnings effekter
- Prismässigt positiv utveckling 2023
- Nyproduktionsmarknaden hårdast drabbad
- Vi närmar oss räntetoppen, vad innebär det?

Kontakt

För ytterligare information vänligen kontakta:

Erik Holmberg, marknadsanalytiker

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

Staffan Tell, pressansvarig

staffan.tell@hemnet.se, 0733-67 66 85



Sveavägen 9 · 111 57 Stockholm