



Hemnet om bostadsmarknaden juli 2021

Sammanfattning - juli

- **Andelen köpare som tror på sjunkande priser ökar**
- **Högt inflöde av bostäder till salu för att vara juli**
- **Rekordhög aktivitet på villamarknaden för att vara juli månad**

Marknaden i juli var ovanligt aktiv för att vara en julimånad, framför allt på villamarknaden. Det både publicerades och såldes fler villor än under någon tidigare julimånad så långt tillbaka som Hemnet har en sammanhängande tidsserie. Även på lägenhetsmarknaden var aktiviteten hög jämfört med hur det normalt ser ut i juli om än något lägre än i juli månad 2020.

I Hemnets Köparbarometer minskade prisförväntningarna för tredje månaden i rad. Andelen köpare som tror på sjunkande priser var i augusti 22 procent, en ökning med 7 procentenheter sedan i juli. Sammantaget ligger nu prisförväntningarna på den lägsta nivån på ett år. Samtidigt ökade köpbenägenheten, och det är nu 41 procent som uppger att de planerar att köpa bostad det kommande halvåret.

Juli är en speciell månad på bostadsmarknaden på så sätt att det är en annan sammansättning av bostäder som säljs än vad som är fallet under de flesta andra månader. Bland annat säljs det andelsmässigt färre bostäder i centrala områden. Detta påverkar normalt både genomsnittliga priser och försäljningstider vilket bör tas i beaktande när siffrorna tolkas.

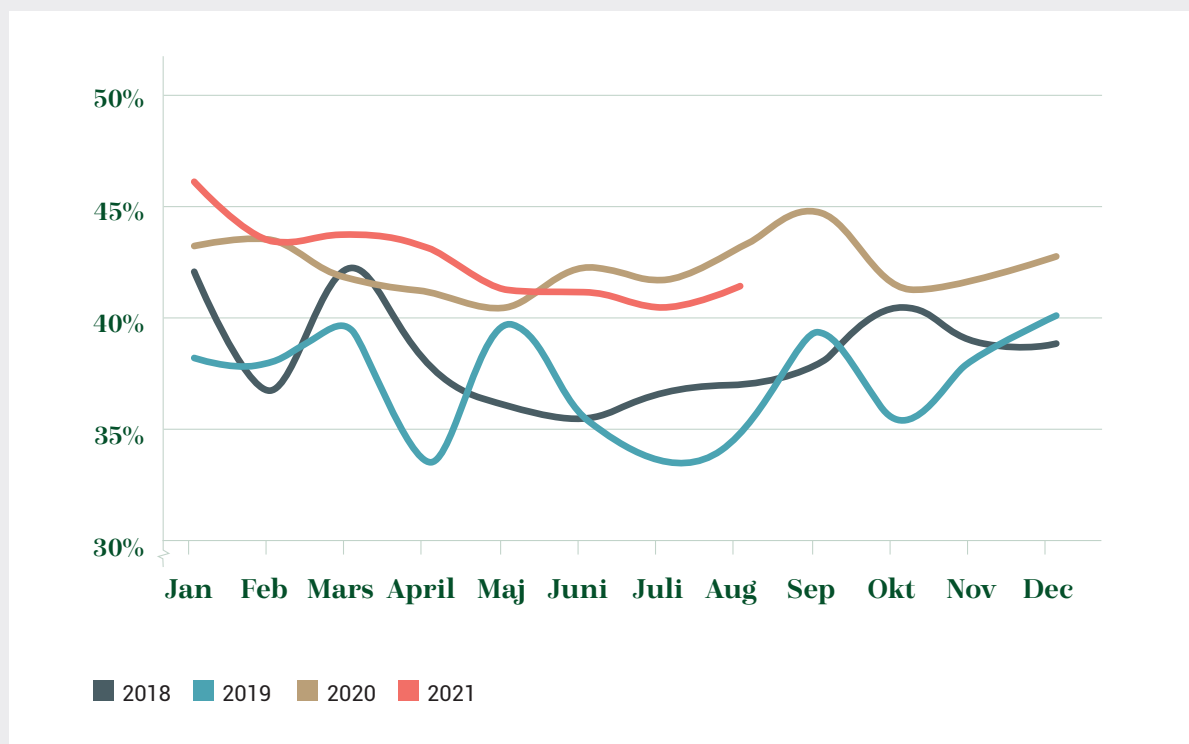


Köparbarometern - fler köpare tror på sjunkande priser

Av de tillfrågade besökarna på Hemnet i början av augusti var det 41 procent som uppgav att de planerar att köpa bostad under det kommande halvåret. Det är en ökning med 1 procentenhet från föregående månads undersökning. Jämfört med motsvarande undersökning för ett år sedan minskade köpbenägenheten något, men ligger på höga nivåer jämfört med tidigare år.

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

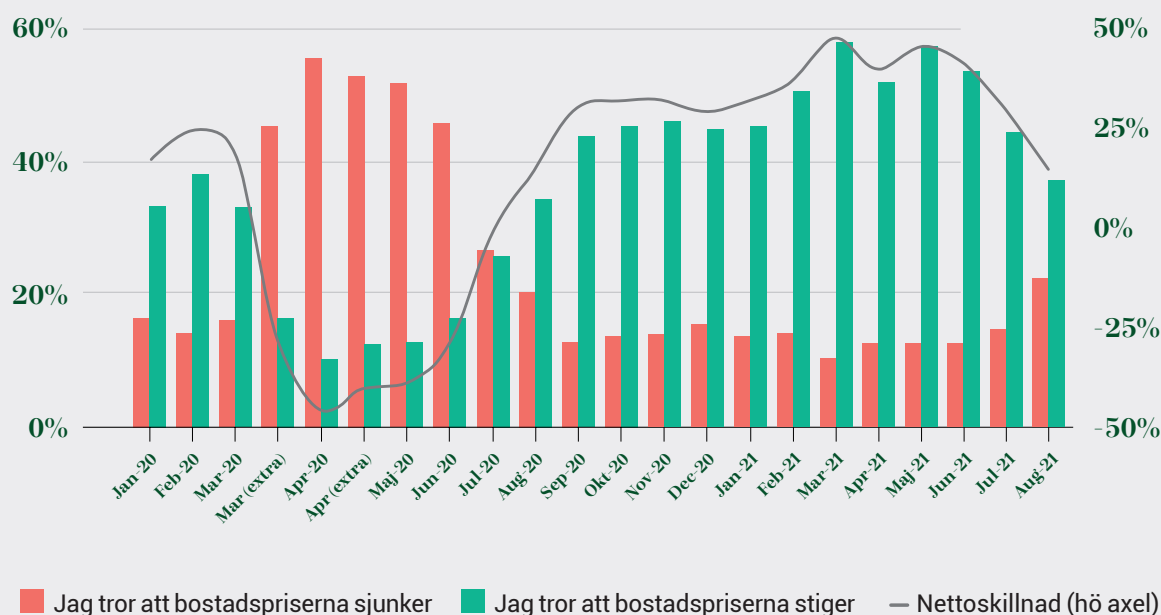
Andel som planerar att köpa bostad de kommande sex månaderna



I Hemnets Köparbarometer i augusti minskade prisförväntningarna hos köparna för tredje månaden i rad. Av de tillfrågade köparna var det 22 procent som uppgav att de trodde på sjunkande priser det kommande halvåret. Det är en ökning med 7 procentenheter jämfört med juli månads undersökning. Samtidigt minskade andelen som tror på

stigande priser i augusti månads mätning med 7 procentenheter, från 44 procent till 37 procent. Sammantaget ger det en skillnad mellan de som tror på stigande och sjunkande priser på 15 procentenheter. Denna nettosiffran är den lägsta noteringen på ett år.

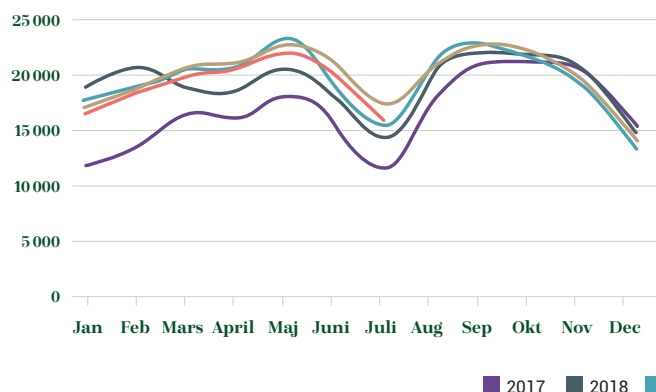
Hemnets Köparbarometer



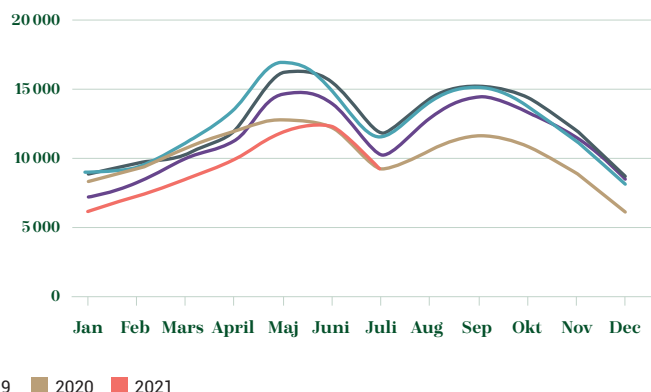
“Prisförväntningarna fortsätter att minska vilket sannolikt kommer innebära en större försiktighet generellt bland köpare framöver. Något som i sin tur kan dämpa prisutvecklingen. Samtidigt ser vi fortsatt höga nivåer i andelen som planerar att köpa bostad vilket talar för att den höga efterfrågan vi sett håller i sig även fortsättningsvis”, säger Hemnets marknadsanalytiker, Erik Holmberg.

Utbud - högt inflöde av bostäder till salu

Utbud lägenheter på successionsmarknaden - riket



Utbud villor - riket



I juli fanns det 15 562 lägenheter till salu på Hemnet. Det är 10 procent lägre än vad det var i juli 2020 men högre än motsvarande månad åren dessförinnan. Av de lägenheter som fanns till salu hade 6 498 publicerats i juli. Även det är lägre än motsvarande månad 2020 men högre än vad som varit normalt för en julimånad historiskt.

På villamarknaden fanns det under samma månad 9 106 villor till salu på Hemnet vilket är något lägre än under juli i fjol och tydligt lägre än åren dessförinnan. Samtidigt var inflödet av nya villor till salu högt. Det publicerade 3 171 villor under juli vilket är den högsta noterade julisiffran så långt tillbaka som Hemnet har en sammanhängande

tidsserie, och 8 procent fler än juli 2020.

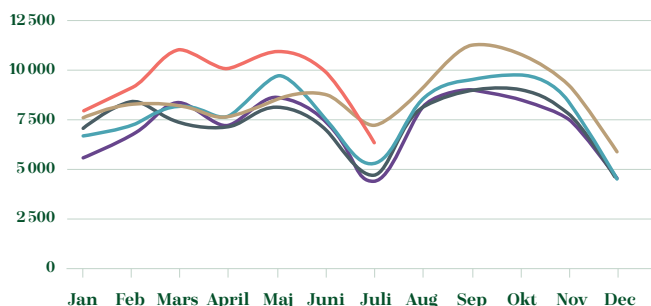
Att det är ett, för säsongen, rekordhøgt inflöde av villor på marknaden samtidigt som utbudet ligger på rekordlåga nivåer, beror på den ovanligt heta marknaden vi haft för villor det senaste året. Det har medfört att relativt få villor ligger kvar på marknaden under en längre tid och därmed hålls utbudet nere trots ett høgt publiceringstryck de senaste två månaderna. Sannolikt beror detta høga inflöde dels på att många av de som tidigare avvaktat sin villaförsäljning nu agerar när restriktioner börjar lätta, samt att säsongsmönstret har varit annorlunda när fler spenderar sin sommarsemester inom landet.

”På villamarknaden fortsatte det høga publiceringstrycket från juni även under juli månad. Detta är troligen dels en effekt av att många som tidigare avvaktat sin villaförsäljning nu agerar när restriktionerna börjar lätta, samt ett något annorlunda säsongsmönster under pandemin. Det høga antalet publicerade villor vi nu sett har bidragit till en marknad med bättre balans mellan utbud och efterfrågan”, säger Erik Holmberg.

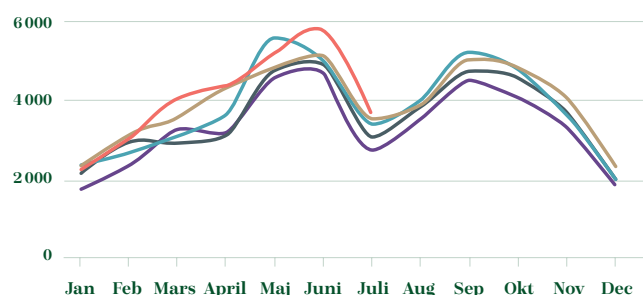
Område (län)	Utbud	Årstakt utbud	Antal publicerade	Årstakt publicerade
RIKET				
Villor	9 106	-1%	3 171	+8%
Lägenheter	15 562	-10%	6 498	-4%
Fritidshus	2 693	+1%	975	-7%
STOCKHOLM				
Villor	913	-4%	312	+4%
Lägenheter	5 153	-14%	1 907	-14%
VÄSTRA GÖTALAND				
Villor	1 312	-5%	401	+1%
Lägenheter	2 092	-9%	876	-2%
SKÅNE				
Villor	1 474	+1%	576	+2%
Lägenheter	2 144	-14%	1 123	-3%

Försäljningar - rekordmånga villaförsäljningar för att vara juli månad

Sålda lägenheter - riket



Sålda villor - riket



■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

I juli rapporterades det 6 201 lägenhetsförsäljningar i riket. Det är 14 procent färre än under juli månad 2020 men 16 procent fler än under motsvarande månad 2019.

På villamarknaden rapporterades det under samma period 3 640 försäljningar. Det är den högsta noteringen för en julimånad så långt tillbaka som Hemnet har data. Jämfört med i juli 2020 såldes det nu i juli

3 procent fler villor. Denna utveckling är ett resultat av en fortsatt hög efterfrågan i kombination med den tydliga ökningen av antal publicerade villor de senaste månaderna.

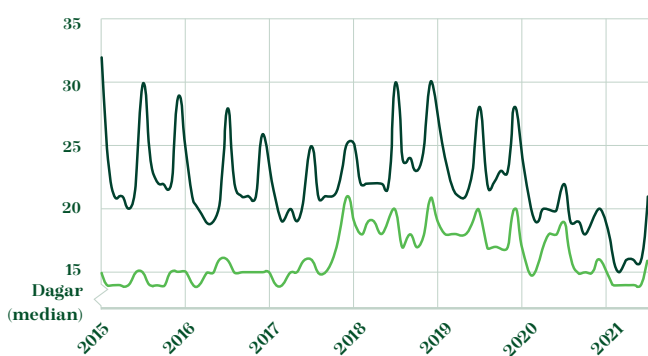
Sammantaget var juli i år en ovanligt aktiv julimånad sett till antalet försäljningar, även om det på lägenhetssidan var färre försäljningar än i juli i fjol.

”Sommaren 2021 har likt sommaren förra året präglats av en ovanligt hög aktivitet, i år framför allt på villamarknaden. Både antalet publicerade och sålda villor ligger rekordhøgt för att vara en julimånad och den höga aktiviteten syns också för lägenheter om än inte på samma nivåer som under sommaren 2020”, säger Erik Holmberg

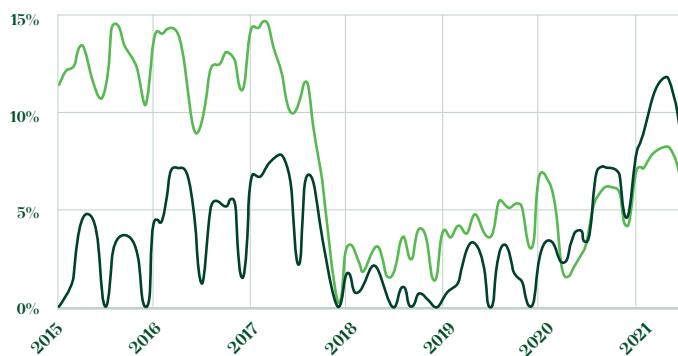
Område (län)	Antal sålda	Årstakt sålda
RIKET		
Villor	3 640	+3%
Lägenheter	6 201	-14%
Fritidshus	1 019	+/-0%
STOCKHOLM		
Villor	310	-16%
Lägenheter	1 793	-22%
VÄSTRA GÖTALAND		
Villor	558	+3%
Lägenheter	912	-11%
SKÅNE		
Villor	697	+16%
Lägenheter	1 022	-15%

Försäljningstid, utgångspris och slutpris - säsongsmässiga förändringar

Försäljningstid - riket



Skillnad utgångspris och slutpris - riket



■ Villor ■ Lägenheter

Försäljningstiderna för både villor och lägenheter ökade i juli. Framför allt är detta en säsongseffekt då fler bostäder som legat under längre tid säljs under sommaren. För lägenhetsförsäljningar var den genomsnittliga säljtiden 16 dagar i juli, 3 dagar snabbare än motsvarande månad 2020. Motsvarande på villamarknaden var 21 dagar. Det är en minskning med 1 dag jämfört med juli 2020. På villamarknaden var försäljningstiden i juli den lägsta för en julimånad så långt tillbaka som Hemnet har data, vilket indikerar att det varit ett för säsongen högt tempo på marknaden.

Av de lägenheter som såldes i juli ökade priset med i genomsnitt 5,6

procent från utgångspris till slutpris. Det är 2 procentenheter mer än under motsvarande månad 2020. Jämfört med juni i år är det dock en minskning vilket följer det normala säsongsmönstret.

Motsvarande procentuella ökning vid villaförsäljningar var i juli 7,3 procent. Även det lägre än i juni månad men 4 procentenheter högre på årsbasis. Förutom det normala säsongsmönstret påverkar sannolikt också det höga inflödet av villor på marknaden. Det har jämnat ut balansen mellan utbud och efterfrågan vilket generellt ger mindre intensiva budgivningar.

Område (län)	Genomsnittlig skillnad utgångspris och slutpris	Årstakt skillnad utgångspris och slutpris	Genomsnittlig försäljningstid (dagar)	Årstakt säljtid
RIKET				
Villor	+7,3%	+4 procentenheter	21 dagar	-1 dag
Lägenheter	+5,6%	+2 procentenheter	16 dagar	-3 dagar
Fritidshus	+8,8%	+2 procentenheter	21 dagar	+/-0 dagar
STOCKHOLM				
Villor	+5,1%	+3 procentenheter	19 dagar	+/-0 dagar
Lägenheter	+8,3%	+3 procentenheter	16 dagar	-1 dag
VÄSTRA GÖTALAND				
Villor	+5,6%	+4 procentenheter	22 dagar	+/-0 dagar
Lägenheter	+5,4%	+2 procentenheter	17 dagar	-3 dagar
SKÅNE				
Villor	+7,4%	+4 procentenheter	18 dagar	-1 dag
Lägenheter	+5,0%	+3 procentenheter	14 dagar	-1,5 dagar

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.
- 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