

# Lägesrapport för bostadsmarknaden Sverige

Webbseminarium med Valueguard och Datscha  
19 maj 2020



- Senaste statistiken om prisutvecklingen
- Effekten av Covid-19 hittills
- Tidigare nedgångar
- Fastighetsvärdering när priserna rör sig snabbt
- Statistik i media



# Senaste statistiken om prisutvecklingen

# HOX

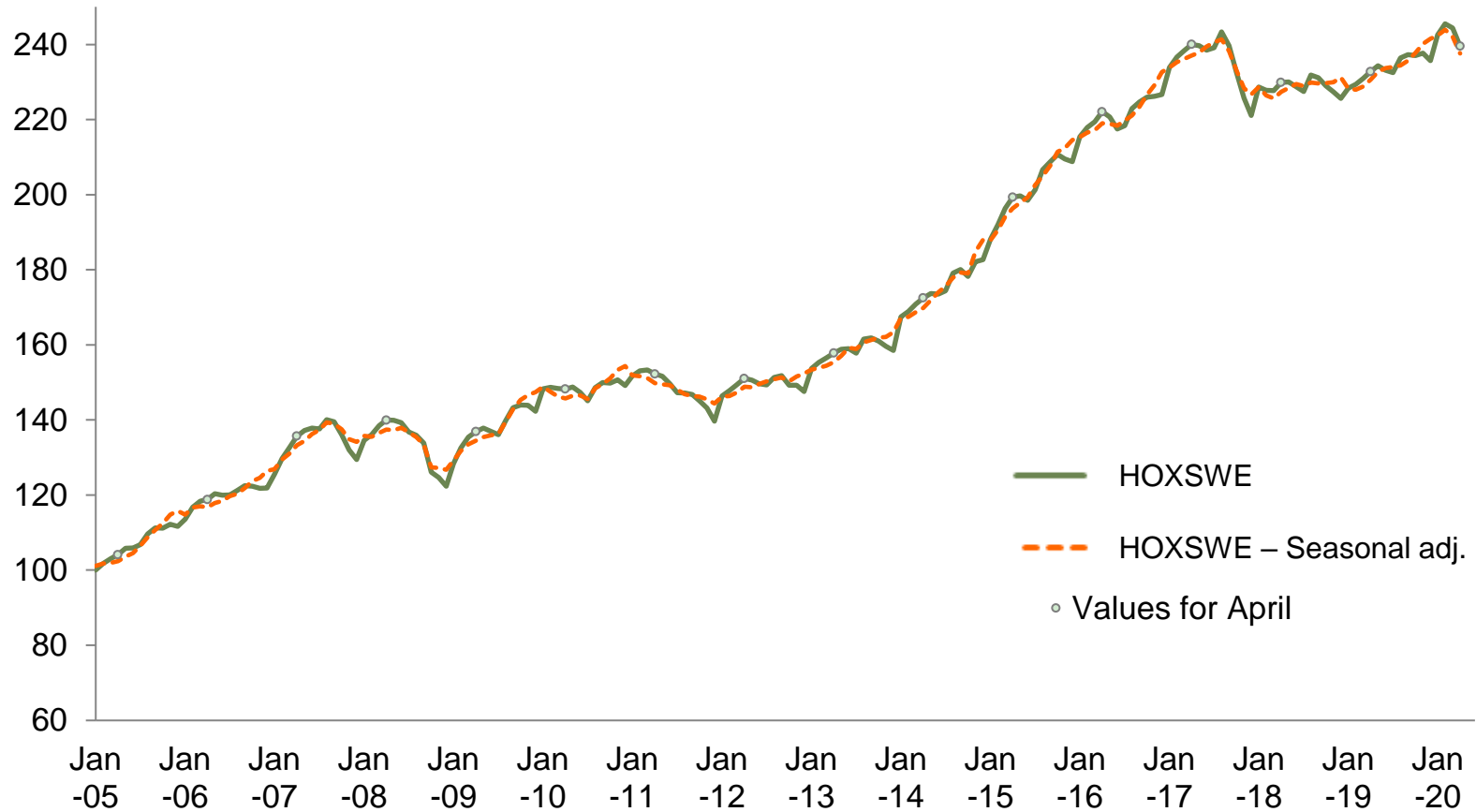
(From [www.valueguard.se](http://www.valueguard.se), published on May 19<sup>th</sup> 2020, 6.00 am)



Market	Index	1 month	3 months	12 months
<b>Sweden (HOXSWE)</b>	239,55	-2,0%	-1,2%	+2,9%
<b>Flats Sweden (HOXFLATSWE)</b>	291,29	-3,4%	-3,0%	+1,7%
Stockholm	276,03	-3,9%	-3,4%	+1,9%
Göteborg	330,46	-3,0%	-3,0%	+0,7%
Malmö	254,91	-3,3%	-1,9%	+2,4%
<b>Houses Sweden (HOXHOUSESWE)</b>	225,67	-1,1%	-0,1%	+3,7%
Stockholm	224,57	-2,1%	-0,9%	+4,1%
Göteborg	228,62	-0,7%	-0,7%	+1,6%
Malmö	209,34	-1,4%	-0,2%	+3,8%

# Price Development for Privately Owned Housing (HOXSWE)

Based on brokered sales of houses and flats until April 30<sup>th</sup> 2020



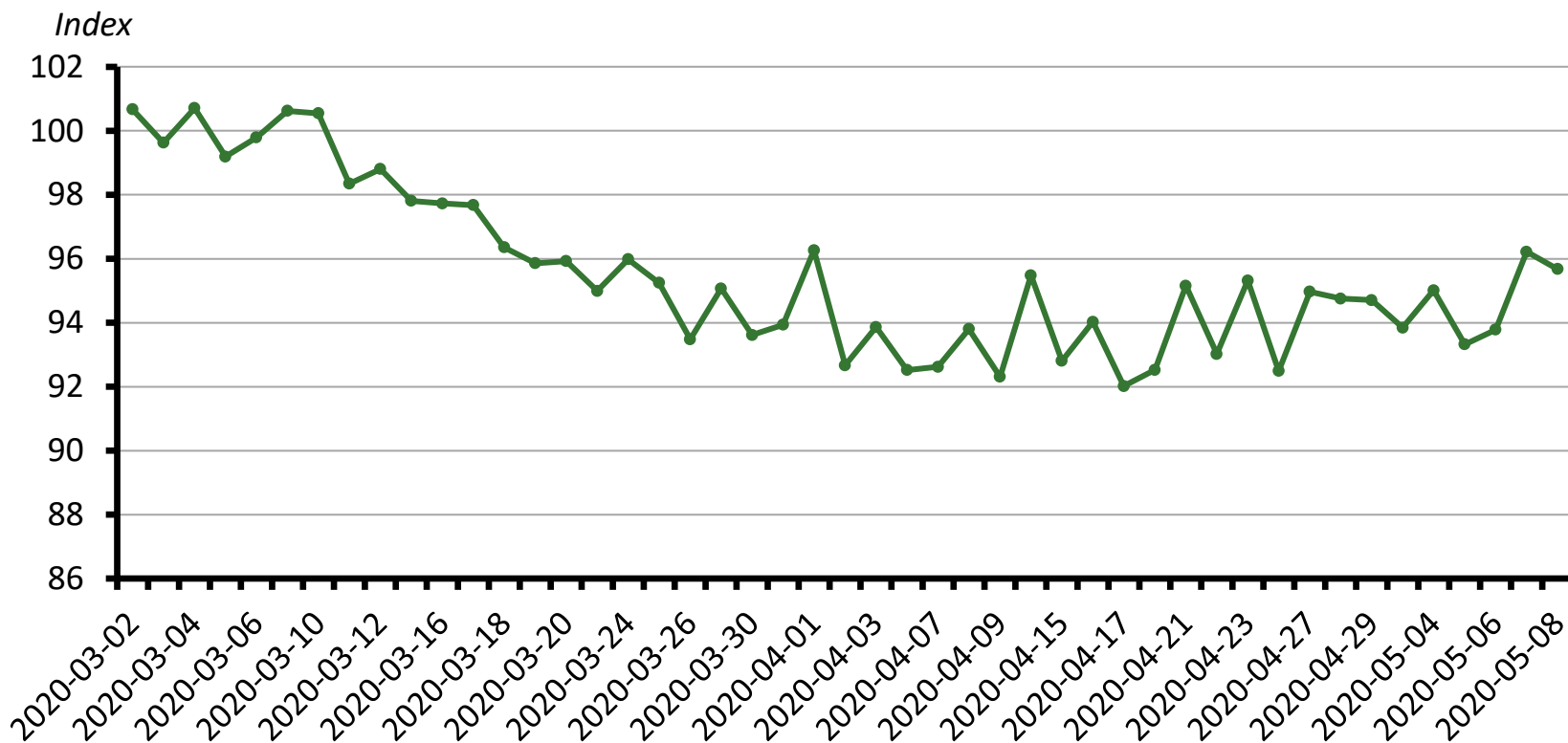
Index 100 = January 2005. Nominal values.



# Effekten av Covid-19 hittills

# Prisindex dag för dag, bostadsrätter i Stockholm

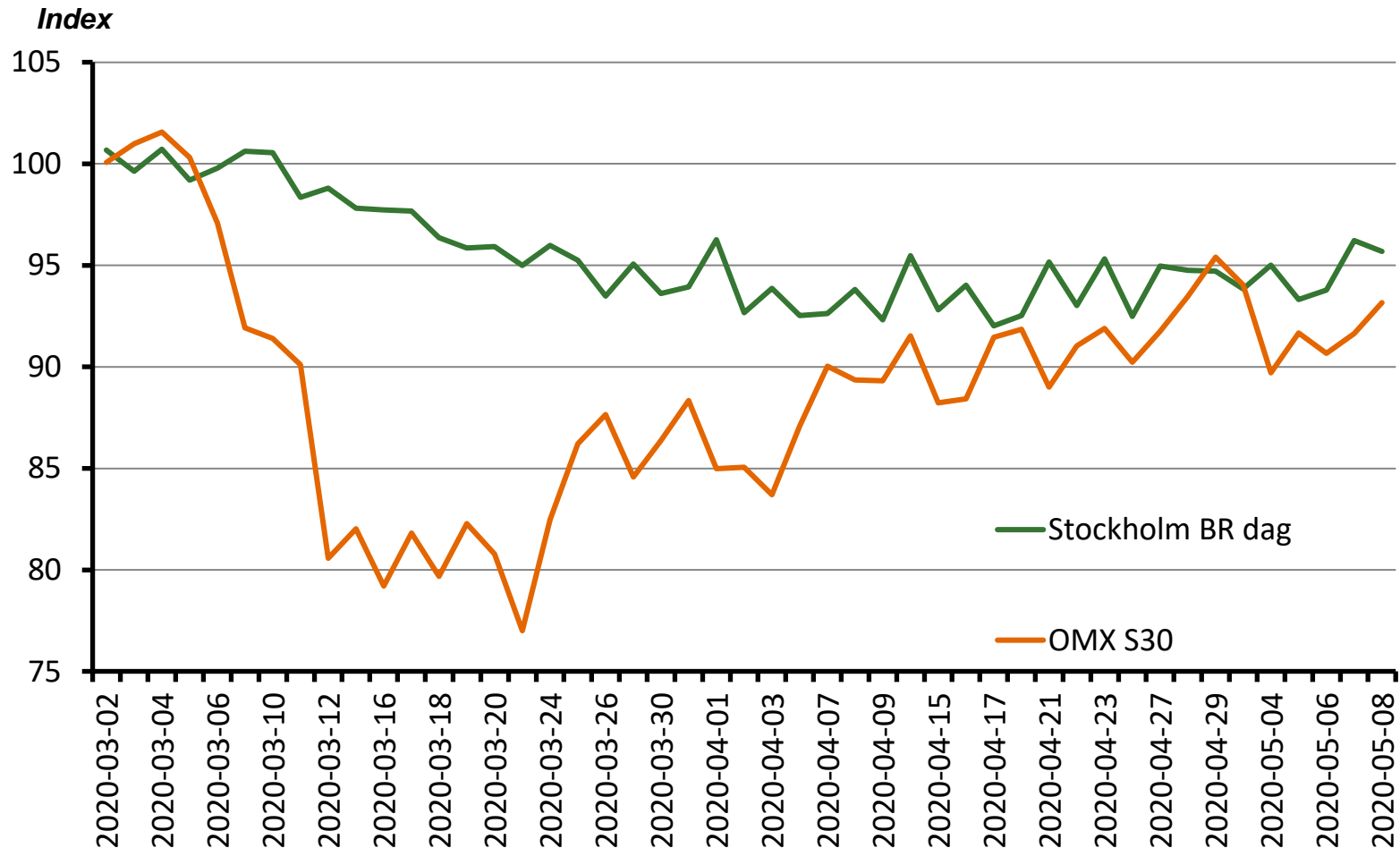
Notera att indexvärden endast finns för vardagar. Transaktioner som görs på helger räknas till närmast följande vardag.



*Valueguard uppmanar till försiktighet vid tolkning av enskilda värden, fokus bör ligga på trender över flera värden.*

# Prisindex dag för dag, bostadsrätter i Stockholm

## Jämförelse med OMX S30, stängningskurser

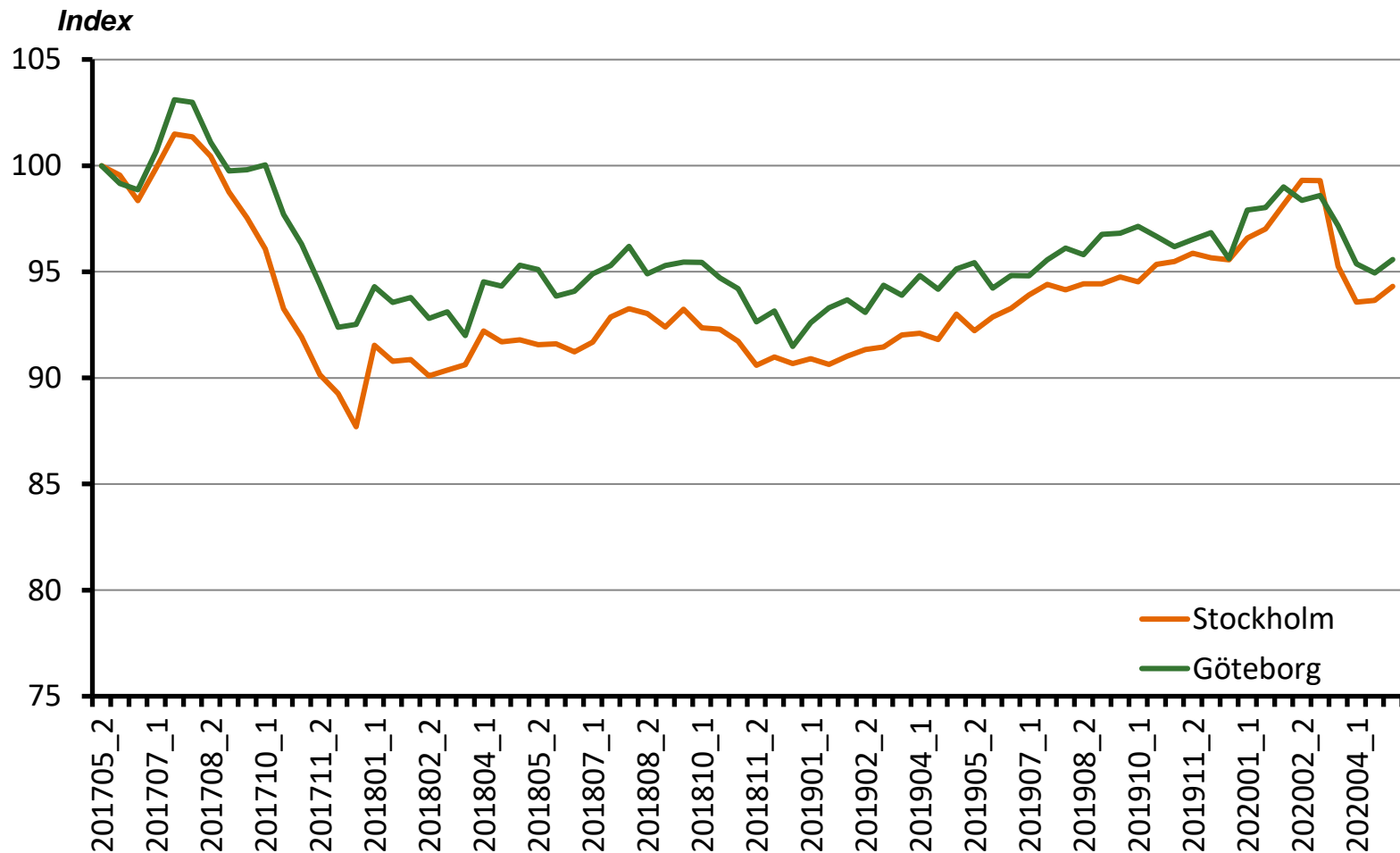


Index = 100 har beräknats på samma sätt för båda serierna, som ett genomsnitt av första fem vardagarna i mars.



# Prisindex för halva månader, Stockholm och Göteborg

## Bostadsrätter. Index 100=maj 2017



Index = 100 har beräknats på samma sätt för båda serierna, som ett genomsnitt av första fem vardagarna i mars.

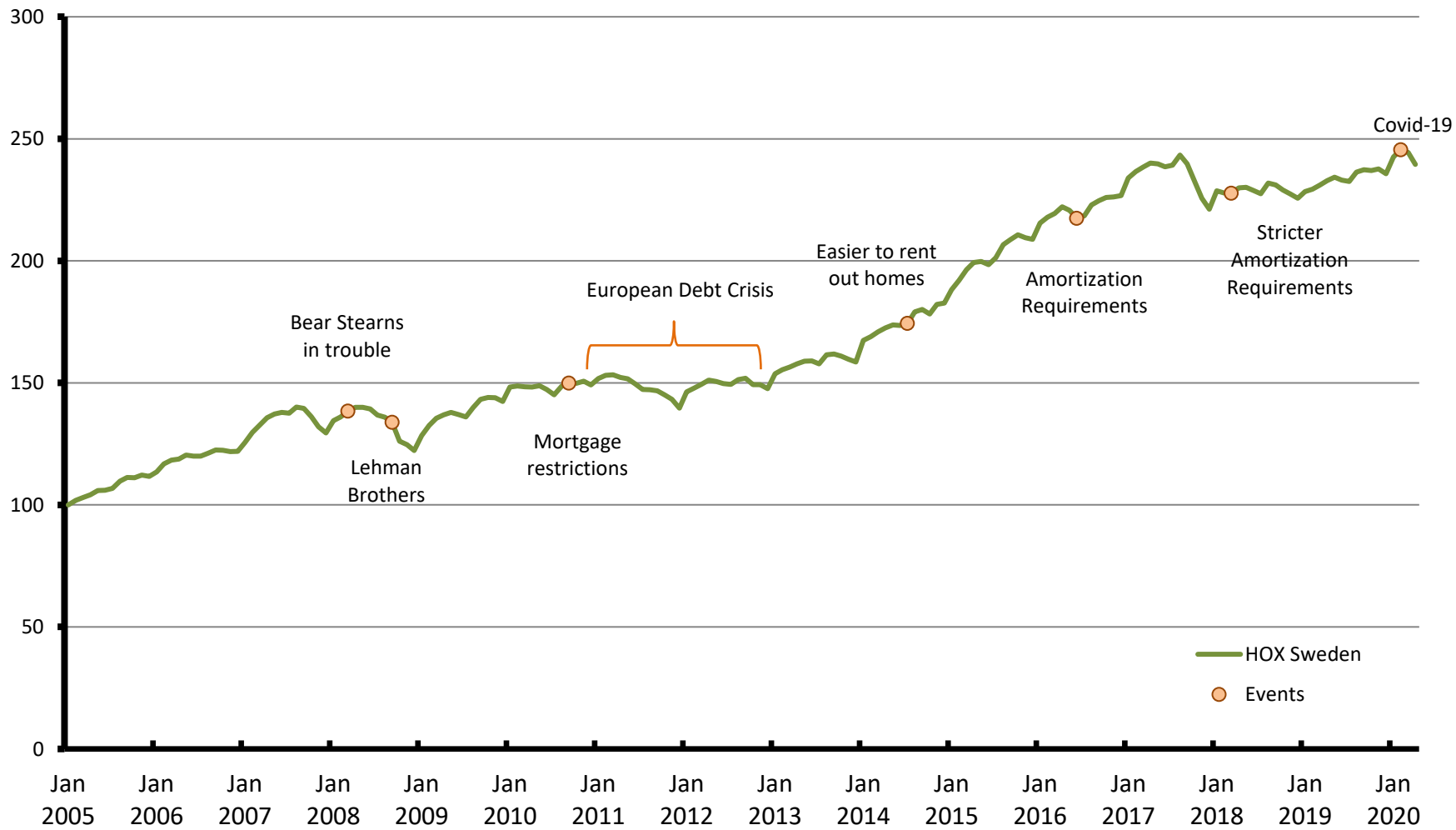


- Endast fåtal prisindex med månadsvärden, så det dröjer innan vi kan mäta effekten i andra orter storstäder.
- Nedgången syns på bostadsrättsmarknaden i övriga riket med ca 3 procent, men ännu inget tydligt genomslag på villamarknaden.
- Vi såg genomslaget i mitten av mars, genom att analysera dagsindex i Stockholm. Budskapet i massmedia kom 17 april, då vi gick ut med halvmånadsvärden för Stockholm. Dvs. ca en månads eftersläpning. Om statistiken till media endast byggts på månadsvärden så hade det dröjt tills idag.

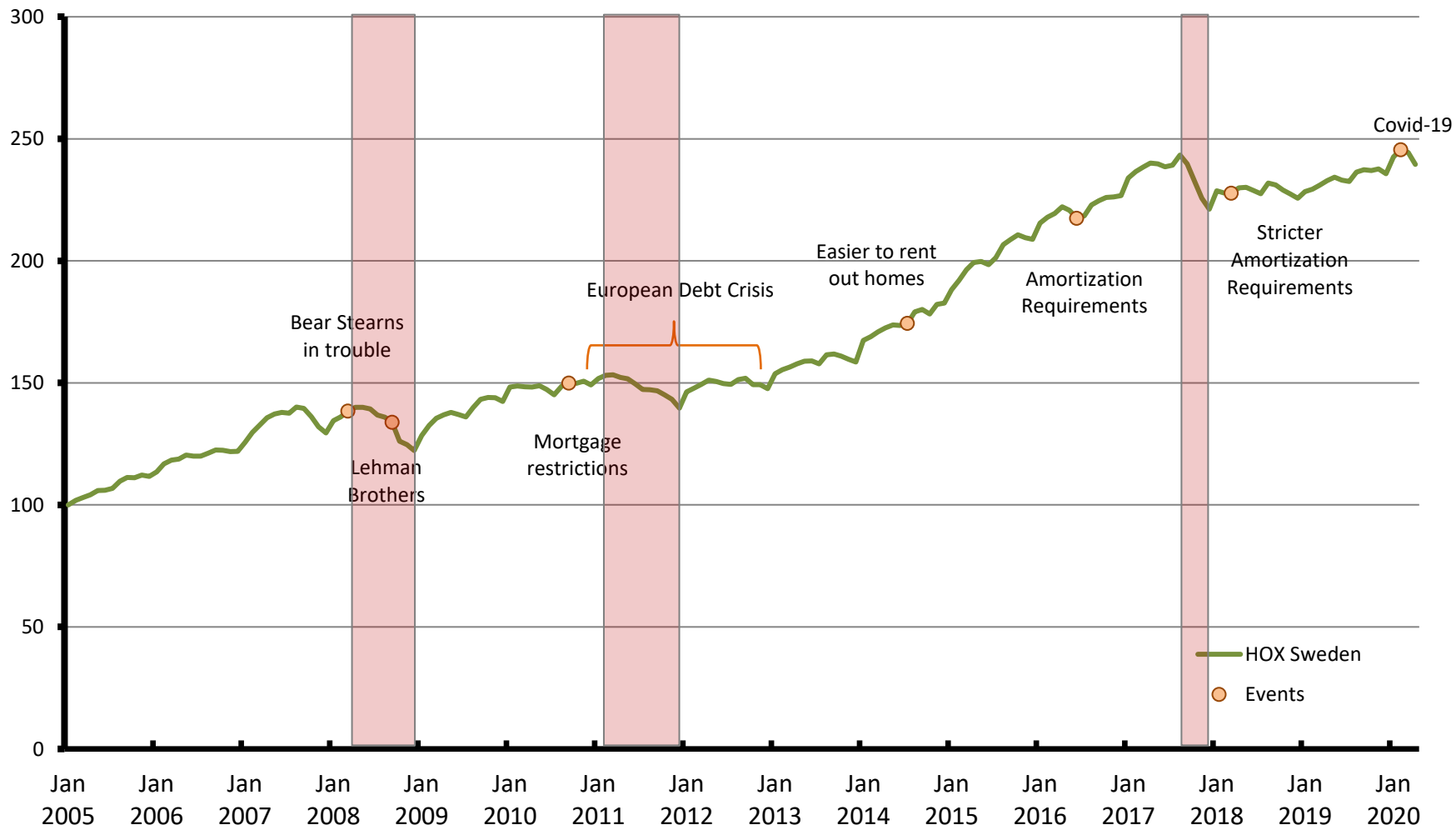


Tidigare nedgångar

# HOX index sedan starten 2005 (HOXSWE)





# HOX index sedan starten 2005 (HOXSWE)



# Tidigare nedgångar – HOX, månadsvärden

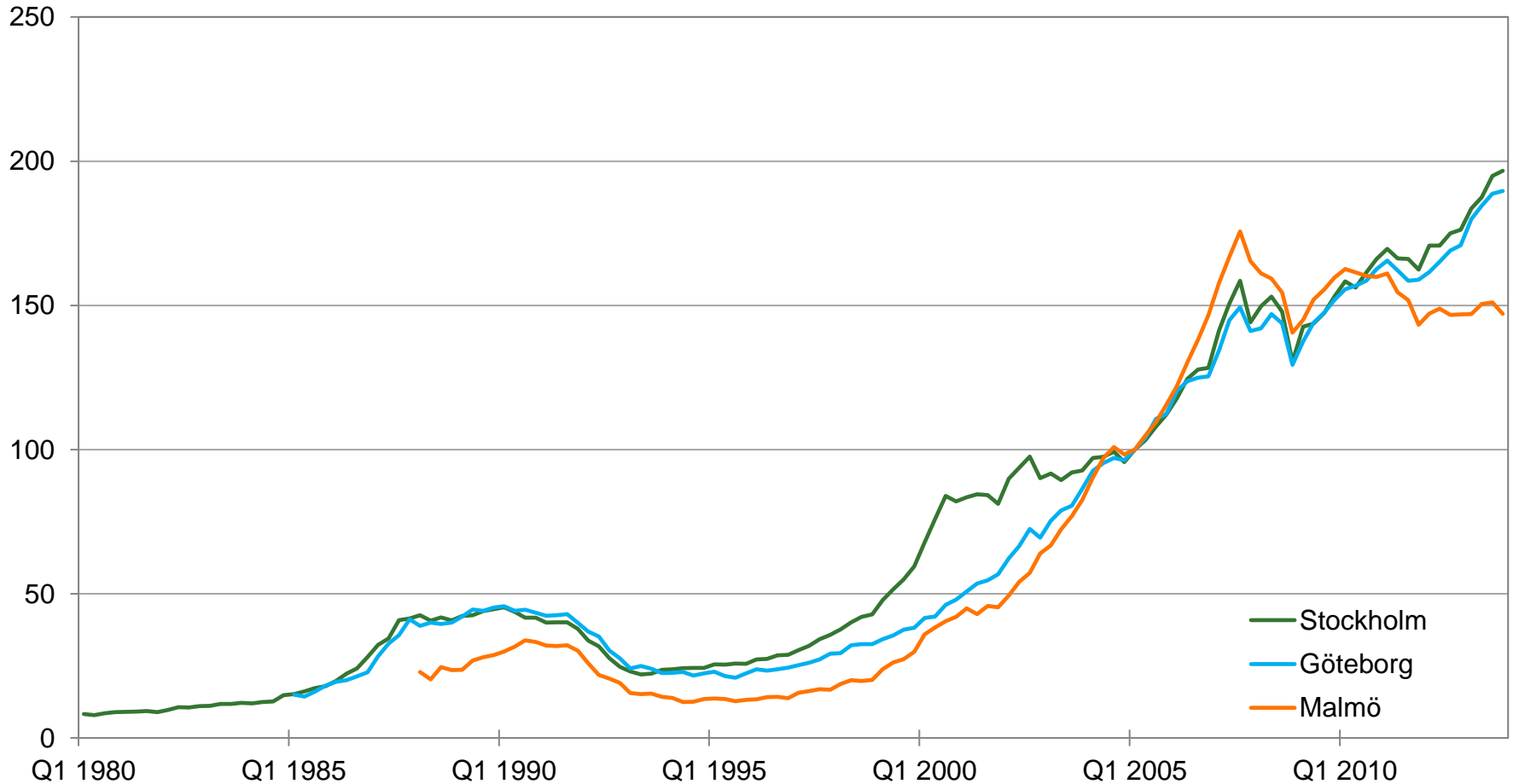


Period	Nedgång, bostads- rätter 	Nedgång, villor 	Tid innan botten	Tid innan priserna återgått
Finanskrisen, 2008	- 14 %	- 9 %	7 mån	15 mån
Europeiska skuldkrisen, 2011	- 4 %	- 7 %	9 mån	1 - 2 år
Hösten 2017	- 8 %	- 5 %	4 mån	2,5 år



*För att inte överdriva siffrorna använts ett genomsnitt över 3 månader för att beräkna max- och minvärden*

# Längre tidsserie, bostadsrättspriser i storstadsområden

Index 100 = Q1 2005. Nominella priser. Datakälla HSB.





Region	Nedgång, Bostads- rätter (HSB, Kvartal) 	Nedgång, Villor (SCB, Kvartal) 	Tid innan botten	Tid innan priserna återgått
Stockholm	- 51 %	- 29 %	2 år	7 år
Göteborg	- 54 %	- 26 %	2 år	7 år
Malmö	- 63 %	- 25 %	2 år	7 år





Fastighetsvärdering när  
priserna rör sig snabbt

# Nedgången tar tid innan den slår igenom fullt ut

## Skärmdump från Valueguards värderingstjänst



Referenspris baserat på 30 träffar: -- kr (103 846 kr/m<sup>2</sup>)

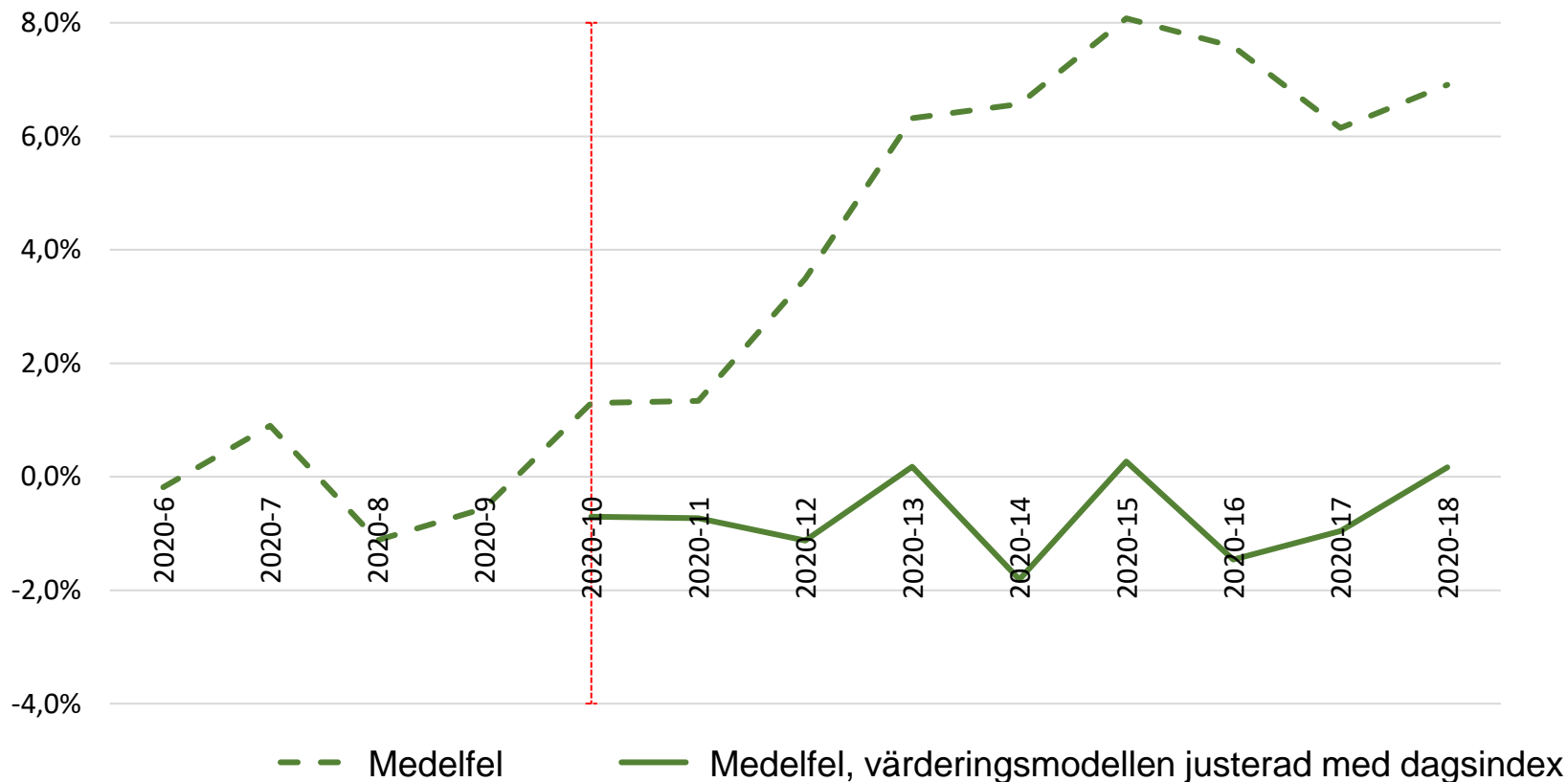
Antal träffar: 30 [Exportera](#) [Avmarkera alla](#) [Markera alla](#)

	Adress	Rum	Yta	Avgift	Avgift/m <sup>2</sup>	Våning	Byggår	Pris	Pris/m <sup>2</sup>	Pris idag	Pris idag/m <sup>2</sup>	Datum	Förening	Döjl
1	Norrullsgatan 25 A	2	63	2 961	564	7/7	1987	9 000 000	142 857	8 885 000	141 032	2020-02-05	Kejsarkronan 33	☐
2	Norrullsgatan 25 B	3	77	3 305	515	1/7	1987	8 010 000	104 025	7 898 000	102 571	2020-01-22	Kejsarkronan 33	☐
3	Norrullsgatan 25 B	3	77	3 305	515	6/7	1987	8 375 000	108 766	8 403 000	109 130	2019-12-10	Kejsarkronan 33	☐
4	Norrullsgatan 25 D	2	42	1 829	523	1/4	1900	4 600 000	109 523	4 600 000	109 524	2020-03-20	Kejsarkronan 33	☐
5	Norrullsgatan 23	4	96	594	74	4/5	1900	9 350 000	97 395	9 608 000	100 083	2019-08-29	Kejsarkronan Nr 9	☐
6	Norrullsgatan 23	2	48	276	69	3/4	1909	4 700 000	97 916	4 942 000	102 958	2019-05-22	Kejsarkronan Nr 9	☐
7	Norrullsgatan 25 B	3	63	2 918	556	7/7	1987	7 475 000	118 650	7 810 000	123 968	2019-06-17	Kejsarkronan 33	☐
8	Norrullsgatan 25 C	2	57	2 467	519	2/5	1900	4 850 000	85 087	4 892 000	85 825	2019-11-28	Kejsarkronan 33	☐

*I de flesta fall används prisindex där varje värde baseras på data för tre månader för indexeringen – dvs. nedgången slår igenom gradvis!*

# Kvalitet i automatisk värdering – Bostadsrätter i Stockholm




## Veckovärden, aggregerat medelfel för värdering av alla försäljningar





# Statistik i media



Källa	Bostadsrätter	Villor	Tidsperiod	Mätmetod
	-	+2 %	$\frac{\text{Q1 2020}}{\text{Q4 2019}}$	K/T-tal
	-1 %	+1 %	$\frac{\text{Feb} + \text{Mar} + \text{Apr}}{\text{Jan} + \text{Feb} + \text{Mar}}$	Kvm-pris/K/T-tal
	-3,4 %	-1,1%	<u>April</u> Mars (+ index för halva maj)	Hedoniskt index



# Om innehållet & kontaktuppgifter

# Valueguard och Valueguards prisindex



- Valueguards prisindex används av analytiker på myndigheter, banker, universitet med mera.
- För en kort metodbeskrivning, se <http://www.valueguard.se/beskrivning>
- Prisindex bygger på data från Svensk Mäklarstatistik, som täcker ca 95 procent av alla mäklade försäljningar.
- Statistiska Centralbyrån använder prisindex från Valueguard som del av konsumentprisindex.
- Utveckling och produktion sker inom ramen för ett kvalitetsledningssystem, certifierat enl. ISO 9001.



*Från lanseringen av Valueguards prisindex 2009*

**ISO 9001**



**CERTIFIED  
ORGANISATION**

*ISO certifierat kvalitets-  
ledningssystem sedan 2011*



Lars-Erik Ericson

070-366 79 93

[lars-erik.ericson@valueguard.se](mailto:lars-erik.ericson@valueguard.se)