



# Hemnet om bostadsmarknaden oktober 2021

# Sammanfattning - oktober

- Färre köpare tror på stigande priser
- Lägre lägenhetsutbud än i oktober 2020
- Något längre säljtider jämfört med i våras

Aktiviteten på bostadsmarknaden har varit fortsatt hög i oktober. Det har varit ett högt antal bostadsförsäljningar jämfört med tidigare år, även om det nu säsongsmässigt avtar under hösten.

Andelen köpare som tror på stigande priser den kommande sexmånadersperioden minskade i november månads mätning med 3 procentenheter till 35 procent från 38 procent månaden innan. Samtidigt fortsatte andelen som uppger att de planerar att köpa bostad att ligga på en lägre nivå än vad som var fallet under pandemin. Av de tillfrågade besökarna var det 39 procent som planerar köp det kommande halvåret.

På lägenhetsmarknaden minskade både utbudet och antalet publicerade bostäder på årsbasis, med 2 respektive 3 procent. Tydligast var minskningen i Stockholms län där antalet publicerade lägenheter minskade med 13 procent jämfört med oktober 2020.

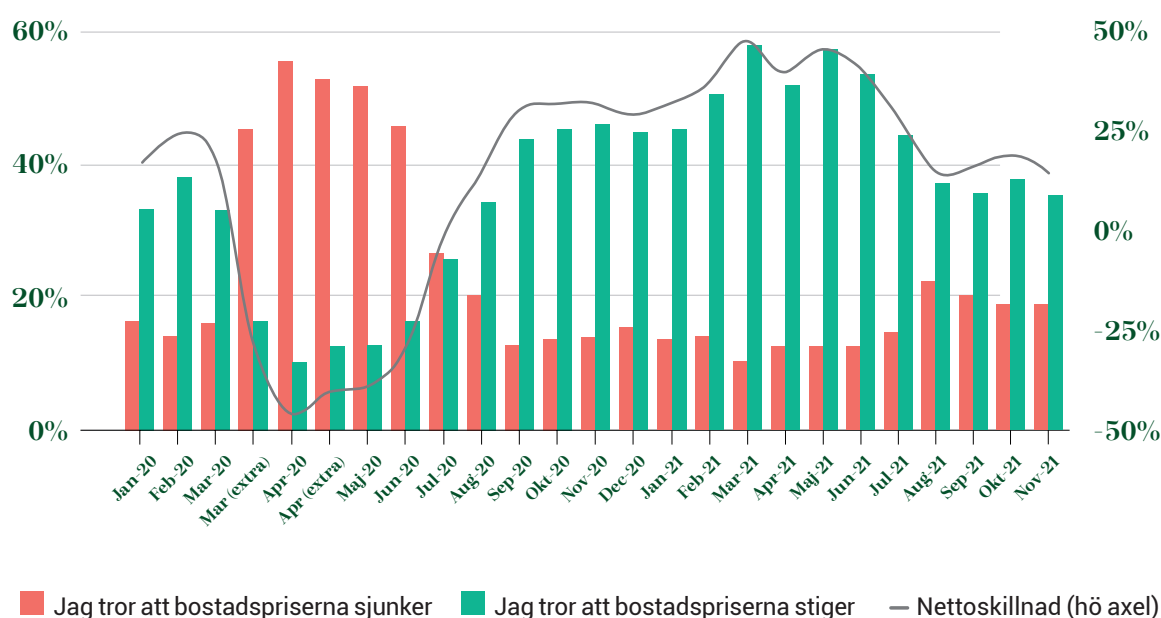
På fritidshusmarknaden är det nu tydligt att den höga efterfrågan vi sett det senaste året börjar avta. En genomsnittlig försäljning av ett fritidshus tog i oktober 3 dagar längre tid och gick upp i genomsnitt 4 procentenheter mindre än under motsvarande månad förra året.



# Köparbarometern - färre tror på stigande priser

Undersökningen som ligger till grund för Hemnets Köparbarometer genomförs i början av varje ny månad, vilket innebär att resultatet för prisförväntningar och köpintention i denna oktober-rapport avser siffror från början av november.

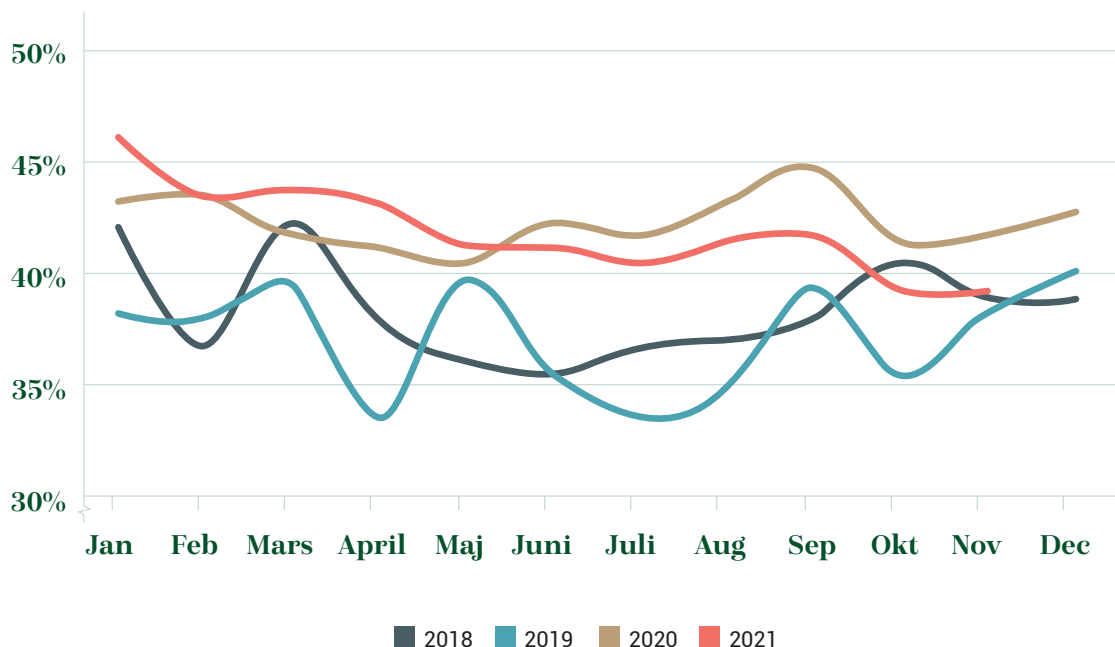
## Hemnets Köparbarometer



I Hemnets Köparbarometer i november uppgav 35 procent av de tillfrågade köparna att de tror på stigande priser det kommande halvåret. Det är en minskning med 3 procentenheter sedan föregående månads undersökning och den lägsta andelen sedan augusti 2020.

Andelen köpare som trodde på sjunkande priser var i november 19 procent, vilket är samma nivå som i oktober månads mätning. Sammantaget innebär det en nettoskillnad mellan de som tror på stigande respektive sjunkande priser, på 16 procentenheter. Det är 3 procentenheter lägre än i föregående månads undersökning.

## Andel som planerar att köpa bostad de kommande sex månaderna



Av de tillfrågade besökarna på Hemnet, i början av november, svarade 39 procent att de planerar att köpa bostad det kommande halvåret. Det är lika stor andel som i

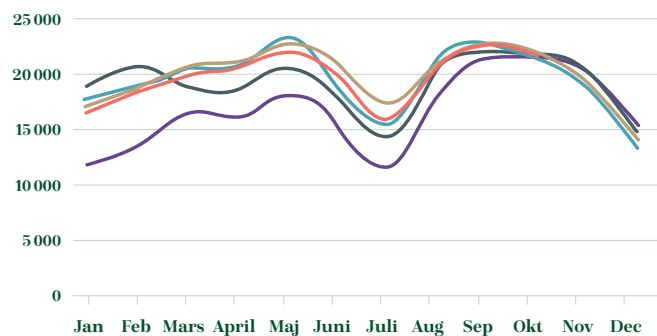
motsvarande mätning i oktober. Därmed fortsätter köpbenägenheten att ligga tydligt under den nivå vi hade under pandemins mer intensiva fas.



“En dryg månad har gått sedan pandemirestriktionerna lyftes och vi är nu ute ur den period där marknaden i stor utsträckning påverkades av pandemin. Vissa tecken på en dämpad efterfrågan går nu också att se på både fritidshus- och villamarknaden, de marknader som varit mest påverkade av pandemin. Det är dock inte tal om någon dramatik, utan mer en sidledes utveckling där fokuset på hemmet avtagit något och därmed även till viss del efterfrågan på boende”, säger Hemnets marknadsanalytiker, Erik Holmberg.

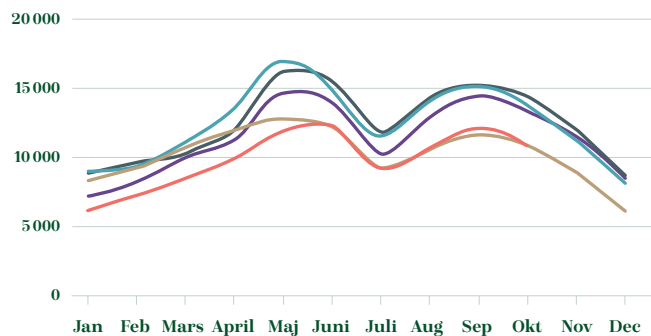
# Utbud - minskat lägenhetsutbud

## Utbud lägenheter på successionsmarknaden - riket



■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

## Utbud villor - riket



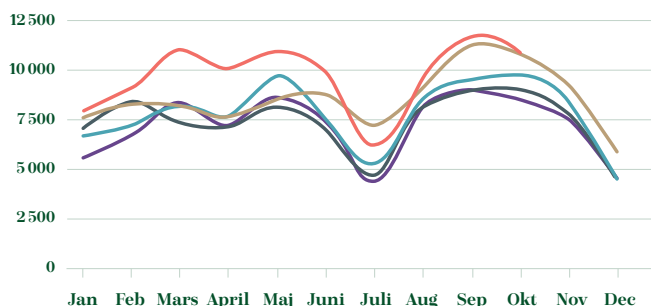
I oktober fanns det 21 590 lägenheter till salu på Hemnet, vilket är 2 procent färre än motsvarande månad 2020. Under oktober minskade även antalet publicerade lägenheter på årsbasis. Totalt publicerades det 10 869 lägenheter, 3 procent färre än i oktober i fjol. I Stockholm där trenderna ofta är tydligast på bostadsmarknaden minskade antalet publicerade lägenheter med 13 procent på årsbasis. Å andra sidan var Stockholm också ett av de områden där antalet publicerade lägenheter ökade mest under pandemin.

Villautbudet låg under oktober på samma nivå som i oktober 2020, vilket innebär en fortsatt låg nivå i förhållande till tidigare år. Totalt fanns det under månaden 10 857 villor till salu på Hemnet. Av dessa publicerades 4 734 i oktober, en ökning med 1 procent på årsbasis.

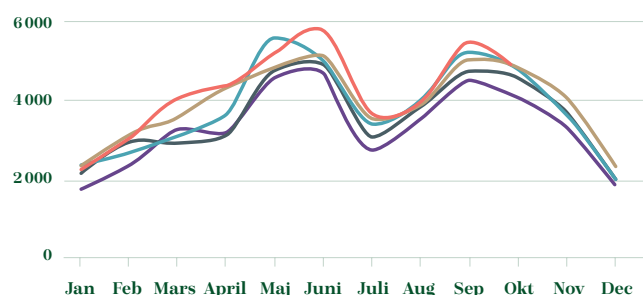
Område (län)	Utbud	Årstakt utbud	Antal publicerade	Årstakt publicerade
<b>RIKET</b>				
Villor	10 857	+/-0%	4 734	+1%
Lägenheter	21 590	-2%	10 869	-3%
Fritidshus	1 587	-1%	451	-3%
<b>STOCKHOLM</b>				
Villor	1 434	+/-0%	684	-8%
Lägenheter	8 499	-10%	4 406	-13%
<b>VÄSTRA GÖTALAND</b>				
Villor	1 686	+2%	703	+1%
Lägenheter	3 007	+2%	1 464	-5%
<b>SKÅNE</b>				
Villor	1 573	-3%	787	-2%
Lägenheter	2 619	+3%	1 431	+3%

# Försäljningar - säsongsmässiga minskningar

Sålda lägenheter - riket



Sålda villor - riket



■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

I oktober rapporterades det 10 898 lägenhetsförsäljningar till Hemnet. Det innebär en oförändrad nivå jämfört med oktober 2020 men fortsatt betydligt högre än motsvarande månad åren dessförinnan.

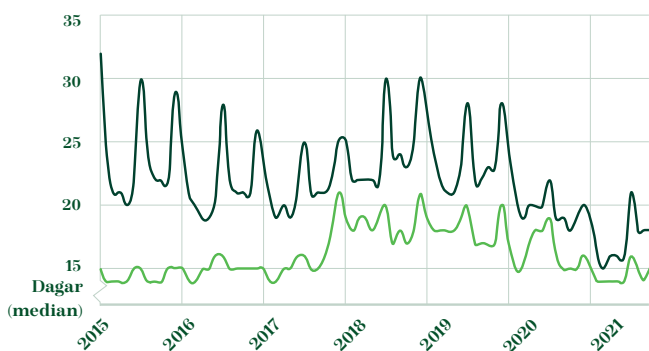
På villamarknaden minskade antalet försäljningar i oktober med 1 procent i årstakt och totalt rapporterades det 4 838 försäljningar under månaden. Marknaden är nu inne i en period på året då antalet försäljningar sjunker säsongsmässigt, i synnerhet för villor.

”Antalet försäljningar fortsätter att ligga på höga nivåer under hösten. Det höga trycket vi såg i våras, i synnerhet på villamarknaden, med en hög efterfrågan i förhållande till utbudet, ser ut att ha mattats av något. Men även om tempot avtagit så sker det alltså fortsatt många försäljningar, vilket får ses som ett tecken på en fortsatt stark marknad”, säger Erik Holmberg.

Område (län)	Antal sålda	Årstakt sålda
<b>RIKET</b>		
Villor	4 838	-1%
Lägenheter	10 898	+/-0%
Fritidshus	564	-7%
<b>STOCKHOLM</b>		
Villor	683	-12%
Lägenheter	4 596	-3%
<b>VÄSTRA GÖTALAND</b>		
Villor	683	-14%
Lägenheter	1 553	+2%
<b>SKÅNE</b>		
Villor	733	-3%
Lägenheter	1 390	+7%

# Försäljningstid, utgångspris och slutpris - något längre säljtider

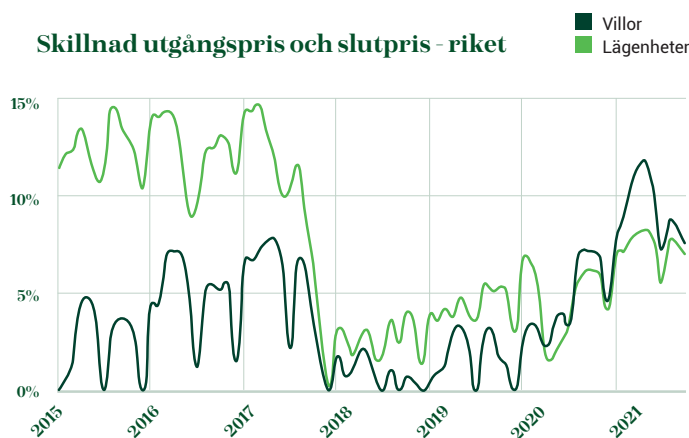
Försäljningstid - riket



Det tog i genomsnitt 15 dagar för lägenheter som annonserats på Hemnet att säljas i oktober månad. Det är samma nivå som det var under motsvarande månad i fjol och en dag långsammare än i september.

Motsvarande säljtid för villor var under oktober 18 dagar. Det innebär samma försäljningshastighet som under motsvarande månad 2020, vilket då var den lägsta uppmätta försäljningstiden för en enskild månad så långt tillbaka Hemnet har en sammanhängande tidsserie. Samtidigt ligger nu säljtiden för villor högre än i våras då det gick rekordfort.

Skillnad utgångspris och slutpris - riket



För lägenheter som såldes under oktober månad var den genomsnittliga ökningen 7 procent från utgångspris till slutpris. Det är en procentenhet mer än motsvarande månad 2020. Det är framför allt utvecklingen i Stockholm som påverkar denna ökning. Där var den genomsnittliga uppgången från utgångspris till slutpris 10,6 procent i oktober, 2 procentenheter högre än i oktober 2020.

För en genomsnittlig villaförsäljning i oktober ökade priset från utgångspris till slutpris med 7,5 procent. Det är alltså fortfarande högre än motsvarande för lägenheter men den genomsnittliga ökningen fortsätter att minska sedan toppen i våras.

**”Det som varit signifikativt för bostadsmarknaden under pandemin, med stort tryck på i synnerhet fritidshus och villor, ser nu ut att börja avta. I stället verkar nu trycket på flera sätt vara högst på lägenhetsmarknaden och då i synnerhet i Stockholm. Sannolikt är detta ett resultat av att pandemin nu påverkar marknaden i mindre utsträckning, då fler är vaccinerade och restriktioner plockas bort”, säger Erik Holmberg.**

Område (län)	Genomsnittlig skillnad utgångspris och slutpris	Årstakt skillnad utgångspris och slutpris	Genomsnittlig försäljningstid (dagar)	Årstakt säljtid
<b>RIKET</b>				
Villor	+7,5%	+/-0 procentenheter	18 dagar	+/-0 dag
Lägenheter	+7,0%	+1 procentenhet	15 dagar	+/-0 dag
Fritidshus	+4,1%	-2 procentenheter	27 dagar	+3 dagar
<b>STOCKHOLM</b>				
Villor	+7,0%	-1 procentenhet	15 dagar	+1 dag
Lägenheter	+10,6%	+2 procentenheter	14 dagar	-1 dag
<b>VÄSTRA GÖTALAND</b>				
Villor	+5,9%	-2 procentenheter	19 dagar	+/-0 dag
Lägenheter	+5,2%	+/-0 procentenheter	16 dagar	+1 dag
<b>SKÅNE</b>				
Villor	+6,6%	+/-0 procentenheter	16 dagar	+1 dag
Lägenheter	+4,2%	+/-0 procentenheter	14 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 översiktssbild 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