

Sverige

Många vill klättra uppåt på bostadsstegen, få vill stiga ned

Mycket talar för att bostadspriserna på kort sikt drivs upp av en obalans mellan hur många som vill köpa respektive sälja en bostad. Många vill flytta till större medan de som bor stort är mer avvaktande. Budgivningarna har trissats upp och betalningsviljan verkar kvarstå även efter fjolårets starka prisuppgång. Ännu ser vi ingen inbromsning i sikte och vi räknar med att 2021 blir ett starkt år. Men sen då? Visst har förutsättningen för hemarbete förändrats permanent, men det ser ut att finnas temporära inslag i hushållens flyttbeteenden just nu. Vi tror att prisuppgången kommer dämpas efter pandemin. Och att bostäders läge förblir i fokus.

Lägre ränteförväntningar är inte allt

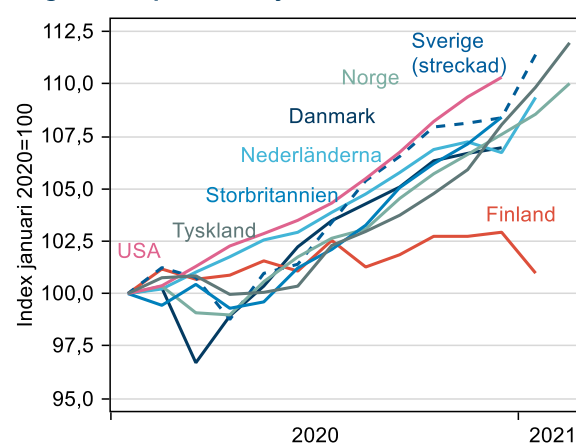
Pandemin har omkullkastat historiska samband. Trots stigande arbetslöshet har antalet företagskonkurser sjunkit och bostadspriserna ökat. Att denna kris inte har lett till en kreditåstramning för hushåll är centralt, och att majoriteten av företag anses kunna ha en framtid även efter pandemin är en förutsättning för det. Den förda ekonomiska politiken och fortsatt låga ränteförväntningar har bidragit till att stabilisera bostadsmarknaden. Men det är svårt att förklara den kraftiga uppgången i bostadspriser enbart med detta.

En viktig faktor just nu tycks vara att hushållen ändrat preferenser och beteende på kort sikt.¹ Fler har sett över sin boendesituation, efterfrågan på såväl bostäder, fritidshus och renoveringar har ökat. Samtidigt har fler avvaktat att sälja sina villor och större lägenheter under pandemin. Så den stora frågan är huruvida detta beteende är tillfälligt eller inte. Är det främst drivet av att vissa tidigare köpt och senare relägt försäljningar eller finns det mer permanenta inslag i dessa beteendeförändringar som är drivet av en förväntan om ökad grad av distansarbete? Vi diskuterar det nedan, men först en summering av utvecklingen hittills.

Inget lokalt fenomen med stigande bopriser

Bostadspriserna har stigit i många utvecklade ekonomier. Det är en slående likartad utveckling trots att styrräntorna har sänkts med 1,5 procentenhet i Norge och USA men legat still i Euroområdet och Sverige. Som vanligt är Finland lite av en klass för sig. Under 2000-talet har Finland skiljt ut sig genom bland annat en högre byggtakt per invånare och en striktare amorteringskultur.

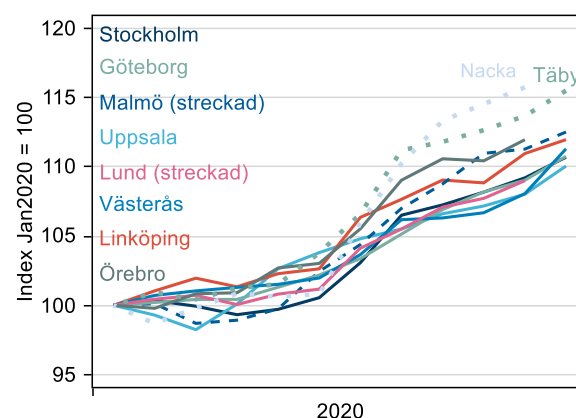
Stigande bopriser i majoriteten av västländer



Källor: Macrobond och nationella källor

Även sett inom landet är uppgången bred. Och det går inte att se någon tydlig skillnad mellan villapriser i till exempel storstäder och pendlingsstäder, även om några kranskommuner sticker ut.

Villapriser har ökat likartat i de flesta kommuner



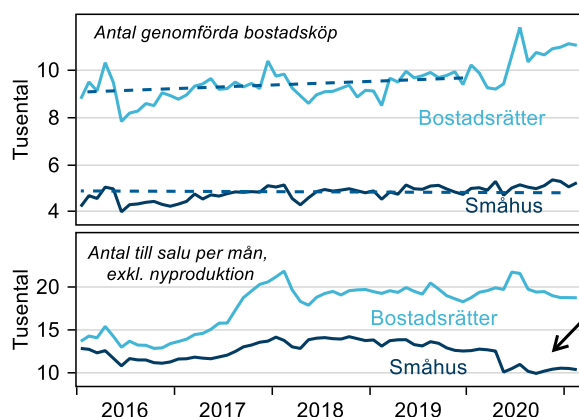
Anm.: Avser kommunala villapriser, 3-mån glidande medelvärden
Källor: Macrobond, Valueguard och Handelsbanken

¹ Något som bland annat lyfts i IMF wp No. 2020/212.

Många vill bo större, inte nödvändigtvis i villa

Efterfrågan har ökat generellt, både av lägenheter och villor, samt av större och mindre bostäder. Antalet bostadsköp har till och med ökat något mer för lägenheter än för villor. Att färre än vanligt lagt ut sin villa till försäljning har tillsammans med den starka efterfrågan minskat utbudet av hus till salu på marknaden. Det vi ser är alltså en obalans mellan efterfrågan och tillgängligt utbud, framför allt på större bostäder. Villor och stora lägenheter i storstäder har utvecklats förhållandevis likartat sett till slutpriset, däremot är det större skillnad mellan utgångspris och slutpris för villor. Det vill säga hetare budgivningar.

Villapriser drivs upp när färre objekt till salu

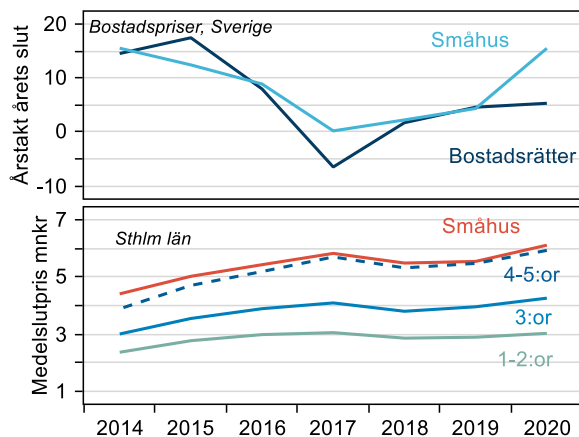


Anm.: Månadsdata, säsongsjusterat

Källor: Macrobond, Svensk mäklarstatistik, SCB, Booli Pro och SHB

Särskilt heta budgivningar för villor – när säljare avvaktar

Småhus och stora lägenheter i täten



Källor: Macrobond, Valueguard, Booli Pro och Handelsbanken

Ingen inbromsning i sikte...

För närvarande syns ingen inbromsning i bostadspri- serna; budgivningarna går heta och antal bostäder, inte minst villor, till salu är lågt. Även om vi ännu är mitt i pandemin ser hushållen alltmer ljus på framtiden och det finns tecken på en stabilisering på arbetsmarknaden. När restriktionerna lyfts finns potential för en ordentlig skjuts i hushållens konsumtion, när den återgår till en mer normal andel av inkomsten. Det talar för en uppgång i sysselsättning och hushållens disponibla inkomster. Samtidigt tyder mycket på att inflationstrycket kommer att vara dämpat även de närmaste åren, trots en tillfällig uppgång i år. Och att hushållens boendekostnader blir fortsatt mycket låga. Sammantaget skapar detta goda förutsättningar för en fortsatt stark aktivitet på bostadsmarknaden. Vår bedömning är att bostadspri- serna i år stiger med 5-10 procent jämfört med priserna vid ingången av året.

... men den kommer

Bostadspri- sernas utveckling under våren påverkas också i hög grad av huruvida fler kommer vilja sälja sin villa eller större lägenhet. Om antal villor till salu återgår till mer normal nivå dämpar det villaprisökningarna. Vår bedömning är att vi kommer se en sådan utveckling i takt med att pandemin lättar. Ökat distansarbete kan bidra till en viss ökad efterfråga på större bostadsyta även på sikt. Och en liten förskjutning i preferenser mot större yta. Men vår bedömning är att läget fortfarande kommer vara i primärt fokus.

Starka bostadsprisökningar även i år, men längre fram pressas betalningsförmågan

Samtidigt bedömer vi att optimismen på bostads- marknaden börjar stöta på patrull under andra halv- året i takt med att utsikterna för stimulanserna dämpas och ekonomin går från kraftig rekyl till en mer normal återhämtning. Efter sommaren kommer dessutom, av allt att döma, det tillfälliga undantaget för amorteringskrav att slopas. Vi räknar dock inte med någon dramatik av det.

Men framtiden skapar större utmaningar. Bortanför vår kortsiktiga prognos, som sträcker sig till 2022, ser vi framför oss att inflationen kommer att ligga högre än idag och att räntekostnaderna så småningom stiger från dagens exceptionellt låga nivåer. Givet den höga skuldsättningen och mer räntekänsliga hushåll än någonsin bromsar det framtida boprisuppgångar.

Helena Bornevall, +46 8 701 18 59, hebo12@handelsbanken.se

Ansvarsbegränsning och särskilda upplysningar

Varningar för risker

Alla placeringar innebär risker och investeraren uppmanas att fatta egna beslut om lämpligheten att placera i något av de värdepapper som omnämns i rapporten, mot bakgrund av egna mål med placeringen, ekonomisk ställning och riskvillighet. Ett finansiellt instruments historiska avkastning är inte en garanti för framtida avkastning. Värdet på finansiella instrument kan både öka och minska och det är inte säkert att du får tillbaka hela det investerade kapitalet.

Ansvarsbegränsningar

Handelsbanken Capital Markets, som är en division inom Svenska Handelsbanken AB (publ) (i fortsättningen kallad "SHB"), är ansvarig för sammanställningen av analysrapporter. I Sverige står SHB under tillsyn av Finansinspektionen, i Norge av norska Finansinspektionen, i Finland av finska Finansinspektionen och i Danmark av danska Finansinspektionen. Alla analysrapporter bygger på information från handels- och statistiktjänster och annan information som SHB bedömt vara tillförlitlig. SHB har emellertid inte själv verifierat informationen och kan inte garantera att informationen är sann, korrekt eller fullständig.

SHB eller någon av dess närstående företag, tjänstemän, styrelseledamöter eller medarbetare åtar sig inget som helst ansvar gentemot en person för direkta, indirekta eller särskilda skador eller följdskador som uppstår efter användning av information i analysrapporter, inklusive eventuell utebliven vinst, utan begränsning. Detta gäller även om SHB uttryckligen har informerats om möjligheten eller sannolikheten för sådana skador.

Äsikterna i SHB:s analysrapporter är SHB:s och dess dotterbolags medarbetares uppfattningar och avspeglar respektive analytikers personliga uppfattning vid nuvarande tidpunkt och kan förändras. Det finns inga garantier för att framtida händelser ligger i linje med dessa uppfattningar. Varje analytiker som identifierats i rapporten intygar också att de uppfattningar som uttrycks här och som tillhör analytikern korrekt avspeglar hans eller hennes personliga uppfattningar om de företag eller värdepapper som diskuteras i analysrapporten.

Syftet med SHB:s analysrapporter är endast att ge information. Informationen i analysrapporterna utgör ingen personlig rekommendation eller personligt investeringsråd, och analysrapporterna eller uppfattningarna bör inte utgöra underlag för investeringsbeslut eller strategiska beslut. Detta dokument utgör inte eller är inte del av ett erbjudande om försäljning eller tecknande av eller inbjudan till ett erbjudande om att köpa eller teckna värdepapper, och det ska heller inte, helt eller delvis, utgöra underlag för eller användas i samband med eventuellt avtal eller åtagande i någon form. Det är inte säkert att tidigare utveckling upprepas och tidigare utveckling ska inte tas som en indikation på framtida utveckling. Värdet på investeringarna och avkastningen från dem kan gå såväl ned som upp och investeraren riskerar att förlora hela sitt investerade innehav. Investeraren garanteras inga vinster på investeringar och kan förlora pengar. Förändringar i valutakurser kan förorsaka att värdet på investeringar gjorda i andra länder och vinster från dessa stiger eller faller. Denna analysprodukt uppdateras regelbundet.

Ingen del av SHB:s analysrapporter får reproduceras eller spridas till någon annan person utan att SHB dessförinnan lämnat sitt skriftliga medgivande därtill. Spridningen av detta dokument kan i vissa jurisdiktioner vara förbjuden i lag och personer som på något sätt mottar dokumentet måste själva förvissa sig om, och iaktta, eventuella restriktioner.

Rapporten innefattar inga legala eller skatterelaterade aspekter kopplade till emittentens planerade eller befintliga emissioner av skuldebrev. Innehållet är uteslutande avsett för kunder i Sverige.

Viktiga upplysningar om analyser

SHB:s medarbetare, inklusive analytiker, får ersättning som genereras av företagets totala lönsamhet. Ersättningen till analytiker baseras inte på specifika corporate finance- eller obligationsmarknadstjänster. Ingen del av analytikerns ersättning har kopplats, eller kommer att kopplas, direkt eller indirekt till specifika rekommendationer eller uppfattningar som uttrycks i analysrapporterna.

SHB och/eller dess dotterbolag kan erbjuda investmentbank-tjänster och andra tjänster, inklusive corporate banking-tjänster och värdepappersrådgivning, åt företagen som omnämns i vår analys.

Vi kan agera rådgivare och/eller mäklare åt de företag som omnämns i vår analys. SHB kan också ansöka om corporate finance-uppdrag hos dessa företag.

Vi köper och säljer värdepapper som omnämns i vår analys från kunder i eget namn. Vi kan därför vid olika tidpunkter ha en lång eller kort position i sådana värdepapper. Vi kan också fungera som marknadsgarant för värdepapper avseende alla företag som omnämns i analysrapporten.

SHB, dess närstående företag, kunder, tjänstemän, styrelseledamöter eller medarbetare kan äga eller inneha positioner i värdepapper som omnämns i analysrapporterna.

Under vissa förutsättningar får banken i samband med tjänster avseende finansiella instrument betala eller ta emot incitament, t.ex. avgifter och kommission från andra än kunden. Incitament kan bestå av såväl monetära som icke-monetära förmåner. Om incitament utges till eller tas emot av tredje part krävs att ersättningen ska syfta till att höja kvaliteten på tjänsten och att den inte hindrar banken från att tillvarata kundens intressen. Kunden ska informeras om de ersättningar som banken tar emot. När banken tillhandahåller investeringsanalys tar banken emot och behåller ersättningar och förmåner som utgör mindre icke-monetära förmåner från tredje part. Mindre icke-monetära förmåner består av något av följande.

- Uppgifter eller dokumentation om ett finansiellt instrument eller en investeringstjänst, som är av allmän karaktär.
- Skriftligt material som framställts av en tredjepart som är emittent för att marknadsföra en nyemission.
- Deltagande i konferenser och seminarier som gäller ett visst instrument eller en viss investeringstjänst
- Representation upp till ett rimligt värde.

Banken har riktlinjer för analys, vilka ska säkerställa analytikers och analysavdelningens integritet och oberoende samt identifiera faktiska eller potentiella intressekonflikter som berör analytiker eller banken, samt att lösa sådana eventuella konflikter genom att eliminera eller minska dem och/eller offentliggöra dem om lämpligt. Som ett led i kontrollen av intressekonflikter har Handelsbanken infört restriktioner ("informationshinder") i kommunikationen mellan analysavdelningen och andra avdelningar inom Handelsbanken. Analysavdelningen är organisatoriskt åtskild från corporate finance-avdelningen och andra avdelningar med liknande arbetsuppgifter. I riktlinjerna för analysavdelningen finns regler för hur ersättningar, bonus och lön får betalas ut till analytiker, vilka marknadsföringsaktiviteter en analytiker får delta i, hur analytiker ska hantera sina egna och närståendes värdepappersaffärer m.m. Vidare finns också inskränkningar i kommunikationen mellan analytikern och det analyserade bolaget.

Enligt bankens Etiska riktlinjer i Handelsbankenkoncernen ska styrelsen och samtliga anställda inom Handelsbanken i sin verksamhet i banken och vid andra uppdrag iaktta hög etisk standard. Anställda i banken ska uppträda så att förtroendet för banken upprätthålls. All verksamhet i koncernen ska präglas av hög etisk standard. Intressekonflikter ska identifieras och handläggas på ett för berörda parter rimligt sätt. Policyn för etik beskriver, utöver detta, även hur anställda som misstänker oegentligheter eller andra missförhållanden ska förfara, exempelvis med hjälp av SHB:s visseblåsarssystem (whistleblowing). I SHBs policy för korruption fastslås vikten av att förebygga och aldrig acceptera korruption, samt att alltid agera vid misstanke om korruption. För fullständig information om Handelsbankens Policyer hänvisas till Handelsbankens hemsida <https://www.handelsbanken.com/sv/> / Om koncernen / Policydokument och riktlinjer.

Macro Research and Trading Strategy

Macro Research

Lena Fahlén	Head of Global Research	+46 8 701 83 29	Denmark		
Christina Nyman	Head of Macro Research and Chief Economist	+46 8 701 51 58	Jes Asmussen	Head, Macro Research, Denmark	+45 46 79 12 03
			Rasmus Gudum-Sessingø	Senior Economist, Denmark	+45 46 79 16 19
Web					
Terese Loon		+46 8 701 28 72	Norway		
			Kari Due-Andresen	Head, Macro Research, Norway	+47 22 39 70 07
			Nils Kristian Knudsen	Senior Strategist FX/FI	+47 22 82 30 10
Sweden			Marius Gonsholt Hov	Senior Economist, Norway	+47 22 39 73 40
Helena Bornevall	Senior Economist, Sweden	+46 8 701 1859	Halfdan Grangård	Senior Economist, Norway	+47 22 39 71 81
Johan Löf	Senior Economist, Sweden	+46 8 701 5093			
Anders Bergvall	Senior Economist, Sweden	+46 8 701 8378	UK		
			James Sproule	Chief Economist, UK	+44 7812 4861 87
Erik Meyersson	Senior Economist, Eurozone	+46 8 701 1412	Trading Strategy		
Johanna Högfeldt	Senior Economist, US	+46 8 701 1711	Claes Måhlén	Chief Strategist	+46 8 463 45 35
			Nils Kristian Knudsen	Senior Strategist FX/FI	+47 22 82 30 10
Finland			Lars Henriksson	Senior Strategist FX	+46 8 463 45 18
Timo Hirvonen	Chief Economist, Finland	+358 10 444 2404	Kiran Sakira	Senior Strategist FX	+46 8 701 46 14
Janne Ronkanen	Senior Economist, Finland	+358 10 444 2403	Johanna Högfeldt	Fixed Income Strategist	+46 8 701 17 11

Debt Capital Markets

Tony Lindlöf	Head of Debt Capital Markets	+46 8 701 25 10
Per Eldestrand	Head of Debt Capital Markets Sweden	+46 8 701 22 03
Måns Niklasson	Head of Corporate Loans and Acquisition Finance	+46 8 701 52 84
Thomas Grandin	Head of Corporate Bonds	+46 8 463 45 83

Sales

Fixed Income Sales

Henrik Franzén	+46 8 701 11 41
----------------	-----------------

Corporate Sales

Bo Fredriksson	+46 8 701 345 31
----------------	------------------

FX Sales

Linnea Lindström	+46 8 463 48 97
------------------	-----------------

Syndication

Thomas Grandin	+46 8 701 345 83
----------------	------------------

Regional sales

Amsterdam

Annelies Pruik	+31 204 127 668
----------------	-----------------

Copenhagen

Kristian Nielsen	+45 46 79 12 69
------------------	-----------------

Gothenburg

Björn Torsteinsrud	+46 31 774 83 39
--------------------	------------------

Gävle

Petter Holm	+46 26 172 103
-------------	----------------

Helsinki

Mika Rämänen	+358 10 444 62 20
--------------	-------------------

Linköping

Fredrik Lundgren	+46 13 28 91 10
------------------	-----------------

London

Chris Yoxall	+44 207 578 86 20
--------------	-------------------

Luleå/Umeå

Ove Larsson	+46 90 154 719
-------------	----------------

Malmö

Fredrik Lundgren	+46 40 243 900
------------------	----------------

Oslo

Petter Fjellheim	+47 22 82 30 29
------------------	-----------------

Stockholm

Malin Nilén	+46 8 701 27 70
-------------	-----------------

Toll-free numbers

**From Sweden to
N.Y. & Singapore**
020-58 64 46

**From Norway to
N.Y. & Singapore**
800 40 333

**From Denmark to
N.Y. & Singapore**
8001 72 02

**From Finland to
N.Y. & Singapore**
0800 91 11 00

Within the US
1-800 396-2758

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Stockholm

Blasieholmstorg 11
SE-106 70 Stockholm
Tel. +46 8 701 10 00
Fax. +46 8 611 11 80

Copenhagen

Havneholmen 29
DK-1561 Copenhagen V
Tel. +45 46 79 12 00
Fax. +45 46 79 15 52

Helsinki

Itämerenkatu 11-13
FI-00180 Helsinki
Tel. +358 10 444 11
Fax. +358 10 444 2578

Oslo

Tjuvholmen allé 11
Postboks 1249 Vika
NO-0110 Oslo
Tel. +47 22 39 70 00
Fax. +47 22 39 71 60

London

Handelsbanken Plc
3 Thomas More Square
London GB-E1W 1WY
Tel. +44 207 578 8000
Fax. +44 207 578 8300

New York

**Handelsbanken Markets
Securities, Inc.**
875 Third Avenue, 4th Floor
New York, NY 10022-7218
Tel. +1 212 326 5153
Fax. +1 212 326 2730
FINRA, SIPC