

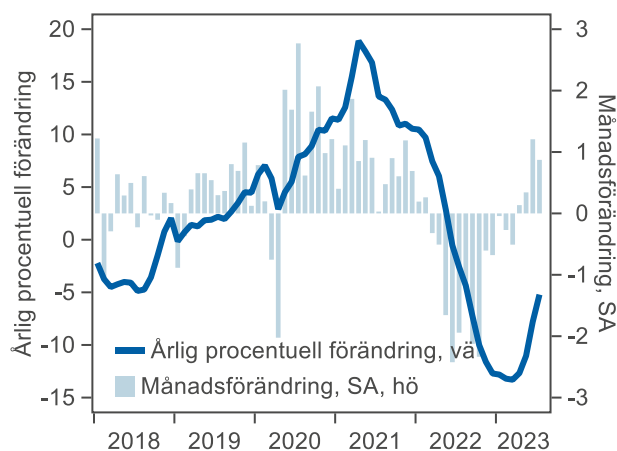
Sverige

## Bopriserna har slutat falla

Bostadsprisernas nedgång stannade av i början av året och priserna har sedan dess varit stabila. Något vi tror kan fortsätta. Boräntorna förväntas visserligen stiga en bit till men är nu ändå nära nivåer vi betraktar som långsiktigt stabila. Vi räknar alltså inte längre med något ytterligare prisfall för bopriserna.

Bostadspriserna fortsätter överraska, liksom svensk arbetsmarknad. Prisnedgången på andrahandsmarknaden bröts i början av året och priserna har sedan dess varit stabila. En trend som ser ut att kunna fortsätta de närmaste månaderna. Boräntorna förväntas visserligen stiga en bit till men är nu ändå nära nivåer vi betraktar som långsiktigt stabila. Vi höjer vår prognos för bostadsprisutvecklingen och räknar inte med något ytterligare prisfall. Samtidigt räknar vi med att det höga kostnadstrycket fortsätter tynga hushållen och att bostadspriserna kommer öka långsammare än inkomsterna de närmaste åren, vi fördjupar analysen kring detta i nästa Konjunkturprognos som publiceras 20 september.

### Från negativ till positiv månadsförändring



Källor: Macrobond och Valueguard

### Nedgången som stannade av

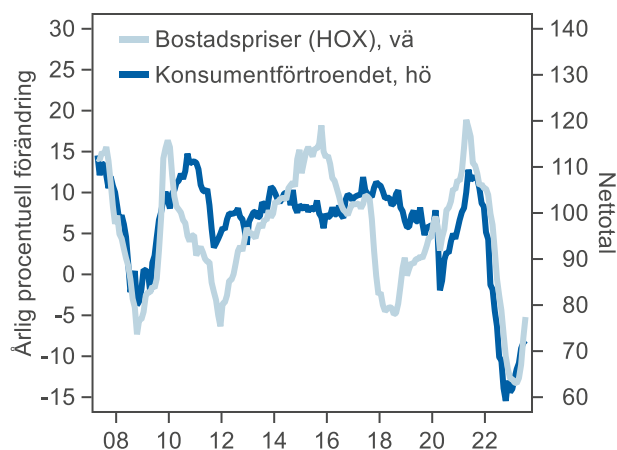
Från februari 2022 fram till mars i år sjönk bostadspriserna med i genomsnitt cirka 14 procent. Sen har de varit stabila, nominellt sett, och liksom arbetsmarknaden utvecklats starkare än vi hade räknat med. Juli månad var inget undantag; förra veckans statistik från Valueguard visade att bostadspriserna i genomsnitt ökade med 0,9 procent i juli. Bostadspriserna är nu 12 procent lägre än vid toppen och uppvisar en till synes stabil pristrend. Vår tidigare prognos om prisfall på nära 20 procent baserades bland annat på historiska samband mellan räntehöjningar och bostadspriser, samt en förväntan om att

de som står i kast med att sälja sin bostad på grund av det stora antalet objekt ute till salu tvingas sänka sina prisförväntningar ytterligare.

### Tröga försäljningar

Bostadsförsäljningarna går fortsatt trögt, med långsammare försäljningar och förhållandevis få genomförda transaktioner. Men aktiviteten har slutat att minska, vilket också medför att antalet objekt till salu, som förvisso är högt, inte fortsatt öka. Men osäkerheten kring boräntor och bostadsprisutvecklingen är inte helt bortblåst. Konjunkturinstitutets enkätundersökningar visar att hushållen skruvade upp sina ränteförväntningar i juli, både på 1, 2 och 5 års sikt. Och även om konsumentförtroendet och byggbolagens förväntningar (på ett års sikt) har vänt upp det senaste halvåret är de kvar på låga nivåer och pekar på minskad aktivitet framöver.

### Hushållens pessimism har lindrats något



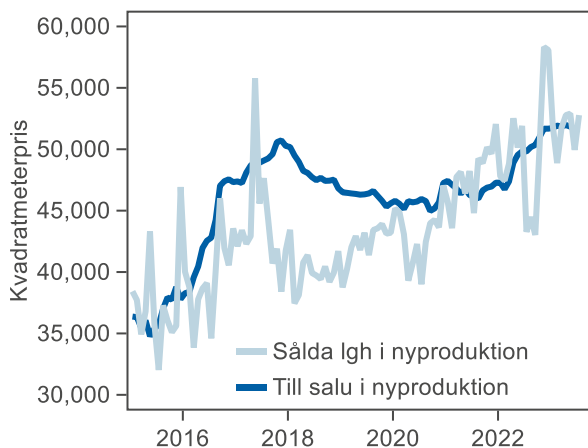
Källor: Macrobond, Valueguard och SCB

### Nyproduktionsmarknaden – ett kapitel för sig

Bland nyproducerade bostäder har priserna inte sjunkit i samma omfattning som på andrahandsmarknaden. Även om andelen prissänkta lägenheter har ökat något är kvadratmeterpriserna i nyproduktion fortfarande på samma nivå som 2022, enligt Booli pro. Att annonstiderna har blivit allt längre är ett tecken på att byggbolagen försöker stå emot prissänkningar. Antalet sålda nyproducerade lägenheter

har varit mycket lågt ända sedan förra sommaren. Trots detta har antalet objekt som ligger ute till försäljning varit förhållandevis stabilt, vilket sannolikt hänger samman med den kraftiga inbromsningen i byggstartar. Bostadsbyggandet minskar nu mycket snabbt i spåren av höga byggkostnader, pressad betalningsförmåga hos hushåll och tuffare finansieringsförhållanden.

### Sänkningar i nyproduktionspriser att vänta

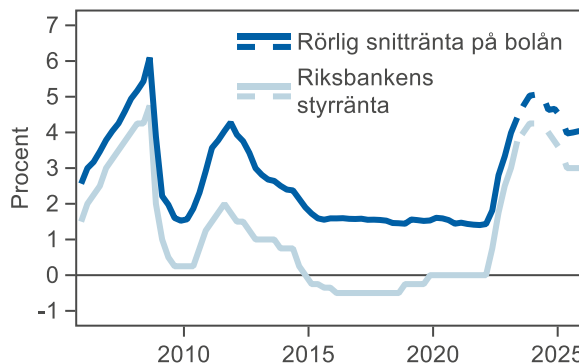


Källor: Booli pro och Handelsbanken

### Räkna med sval bostadsmarknad

Vi räknar med att den stabila pristrenden på andrahandsmarknaden fortsätter under andra halvåret i år, dock med lite svagare utveckling under slutet av året. Vår prognos är att boräntorna kommer gå mot omkring 4 procent på två års sikt och att antalet försäljningar på bostadsmarknaden kommer öka något från dagens nivåer. Men inte helt och hållet. Högre boendekostnader talar för en långsam återhämtning till tidigare toppnivåer och att vi får se en försiktig utveckling av bostadspriserna i förhållande till hushållens inkomster de kommande åren. På nyproduktionsmarknaden ser byggutsikterna fortsatt dystra ut och vi räknar med att priserna på dessa kommer tvingas ned något från dagens nivåer.

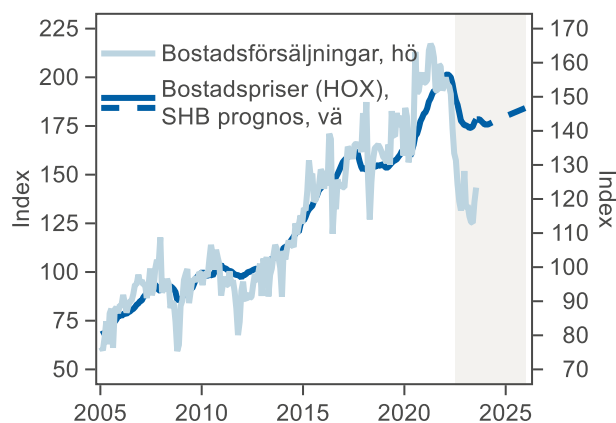
### Boräntor 2025 kring 4% enligt vår prognos



Anm.: Bankernas 3-mån snitträntor på bolån baseras på Handelsbankens prognos på styrränta samt genomsnitt av senaste tre årens avvikelse mot styrräntan.

Källor: Macrobond och Handelsbanken

### Stabila bostadspriser på sval marknad



Källor: Svensk Mäklarstatistik, Valueguard och Handelsbanken

Helena Bornevall, +46101872183,  
helena.bornevall@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.

Åsikterna 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 försaka 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 visseblåsarsystem (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

## Macro Research

Christina Nyman	Head of Macro Research and Chief Economist	+46 101 877 351	<b>Norway</b>	Marius Gonsholt Hov	Chief Economist, Norway	+47 22 39 73 40
Helena Bornevall	Senior Adviser/Economist	+46 101 872 183		Nils Kristian Knudsen	Senior Strategist, FX/FI	+47 22 82 30 10
Claes Måhlén	Chief Strategist	+46 101 876 983		Sara Midtgaard	Senior Economist	+47 90 71 74 14
Johan Löf	Head of Forecasting	+46 101 871 218				
<b>Sweden</b>			<b>UK</b>			
Charlotte Asgermyr	Chief FI Strategist	+46 101 870 887		James Sproule	Chief Economist, UK	+44 7812 4861 87
Anders Bergvall	Senior Economist	+46 101 870 491		Daniel Mahoney	Senior Economist	+44 7890 3043 77
Ida Dejenfelt	Junior Economist	+46 101 872 031	<b>Finland</b>			
Lars Henriksson	Senior Strategist, FX	+46 8 463 4518		Timo Hirvonen	Chief Economist, Finland	+358 10 444 2404
Andreas Hild	Strategist, FI/FX	+46 101 876 557		Janne Ronkanen	Senior Economist	+358 10 444 2403
Anton Solberg	Junior Economist	+46 101 879 512				

## Debt Capital Markets

Björn Ordell	Head of Debt Capital Markets	+46 8 701 28 04
Charlotte Wilson	Head of Debt Capital Markets Sweden	+46 8 701 22 45
Anders Holmlund	Head of Corporate Bonds	+46 8 463 34 56

## Sales

### Fixed Income Sales/Syndication

Thomas Grandin +46 8 463 45 83

### FX Sales

Martin Persson +46 8 463 45 14

## Risk advisory and cash management

### the Netherlands

Kristiaan Buter +31 20 412 76 94

### Sweden

Petter Holm +46 70 215 84 62

### Finland

Mika Rämänen +358 10 444 62 20

### UK

Chris Yoxall +44 207 578 86 20

### Norway

Petter Fjellheim +47 22 82 30 29

### 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.  
900 Third Avenue,  
New York, NY 10022-4792  
Tel. +1 212 326 5153  
Fax. +1 212 326 2730  
FINRA, SIPC