



2023-12-19 08:00 CET

2023 var ett historiskt uselt år på bostadsmarknaden men bättre förutsättningar väntar 2024

Iskall är ordet som symboliserar bostadsmarknaden 2023. En historiskt trögrörlig bostadsmarknad som resulterat i att 10 000-tals personer inte har kunnat flytta som de önskar utifrån förändrade familjesituationer. Krig, inflation, lågkonjunktur, räntehöjningar och gängkriminalitet har lett till ökade hushållskostnader och en stor framtidsoro för många människor. Bostadsmarknaden har dock successivt tinat upp under året, och 2024 väntar ljusglimtar och andra förutsättningar på bostadsmarknaden med räntesänkningar och möjlig ketchup-effekt som följd.

Bostadsmarknaden 2023 var sett till antal flyttar den sämsta sedan den ekonomiska kraschen på 90-talet. Året 2023 totalt kommer landa på ungefär lika många bostadsflyttar som det gjordes under 2003 men skillnaden att det då bodde 2 miljoner färre personer i landet än nu 20 år senare.

-De senaste åren har inneburit 165 000–175 000 bostadsaffärer per år förutom pandemiåren då det gjordes 200 000 affärer. Bostadsmarknaden 2023 avslutades på ca 150 000 affärer men andra ord finns ett stort uppdämt behov att flytta, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

Prisutvecklingen har varit ett hett diskussionsämne under året men enligt Erik Wikander är det egentligen en förhållandevis normal prisjustering på 10–15% sett till pandemins abnorma rekordår.

- Det intressanta är att trots att bostadspriserna mer eller mindre helt stabiliserades under våren, har säljare och köpare fortsatt svårt att mötas. Vad de båda parterna glömmer är att de allra flesta säljer och köper i samma marknad, och gör man det spelar inte prisnivån någon större roll, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

Oro och ökade kostnader påverkade bostadsmarknaden men några ljusglimtar avrundar året

Kostnaderna för att bo har ökat kraftigt under 2023, mycket genom att styrräntan ökat över 18 månader från minusränta, till dagens nivå på 4 procent.

- Problemet är främst att vi haft en noll/minusränta sedan 2014 och i högkonjunktur, vilket fått många som kommit in på bostadsmarknaden i denna period att tro att det inte kostar att bo, menar Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

Den snabba ökningen av livskostnader skapar problem för många hushåll. En eftersläpning i effekten av alla de räntehöjningar som gjorts då många suttit och sitter i bundna lån på en annan räntenivå och många bostadsrättsföreningar har inte fullt ut höjt månadsavgifterna.

- Även om bostadsåret varit tufft för många så finns det trots allt flera

ljusglimtar, främst under andra halvåret - det är fler personer som går på visning, det har till och med de senaste månaderna sålts fler villor än det gjordes motsvarande period förra hösten, menar Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

Så blir bostadsmarknaden 2024

Bostadspriserna förväntas börja stiga något i takt med en fallande styrränta, men då svensk ekonomi fortsatt är långt från att vara i toppform, skall vi inte ha förväntningar på några stora prisökningar enligt Erik Wikander.

- Inledningsvis kan vi se ytterligare någon procents priskorrigerings nedåt på bostadsrätter, då de genomförda räntehöjningarna inte fullt ut slagit igenom i bostadsrättsföreningarnas månadsavgifter. I takt med att inflationen fortsätter vara låg och Riksbanken låter räntan ligga still för att på ett halvårs sikt börja sänka räntan kommer självförtroendet komma tillbaka till säljare och köpare. Om vi ser två år framåt i tiden förväntas styrräntan ligga på 2–2,5 procent, och en konsumentränta på 3–4 procent och den målbild vi bör ha för hur mycket boendet ska kosta, säger Erik Wikander.

Även för affärsvolymerna förväntas en successiv normalisering under 2024. Dels för att fylla det normala behovet av livssituationsdrivna flyttar, dels för att fylla det uppdämda behovet av orealiserade flyttar under 2022 och 2023 och enligt Erik Wikander är det successionsmarknaden som kommer driva marknadsbehovet, då nyproduktionsmarknaden har gått i ide för en lång tid framåt.

- När bostadsmarknaden kommer igång kan det stora uppdämda flyttbehovet i kombination med nya livsstilsdrivna flyttar ge en ketchupeffekt som kommer att innebära bostadsbrist, anser Erik Wikander.

Andra typer av bostäder efterfrågas

Istället för pandemiårens ständigt ökande antal kvadratmeter och renoveringar efterfrågas nu smarta kvadratmeter och gärna i bostäder i bra skick, med kanske enbart behov av ytskiktsrenovering. Likaså energieffektiva bostäder prioriteras med låga driftskostnader.

- Vi ser att drömmen om sekelskifteshuset snarare får ge vika för det mer moderna huset som inte är lika krävande. Klimatet är också något som påverkar oss alltmer och vi behöver bostäder som håller för mer extremt väder och som inte har ett utsatt läge, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

Sverige har problem som behöver lösas på sikt

Nyproduktionen är helt avstannad, och industrins tillväxt hotas på grund av kommande bostadsbrist och flyttkedjor behöver komma igång och öppna upp för unga och äldre.

- Kommuner kan vara vinnare genom att involvera byggherrar, snabba planprocesser och rimliga markpriser. En bostadskommitté med tvärpolitisk representation och fackkunskap om boende och infrastruktur krävs för att skapa nya förutsättningar på bostadsmarknaden och möjliggöra ökad rörlighet för alla generationer. ☒ En aktiv bostadsmarknad behövs, inte bara för alla individer som drömmer om något nytt, utan för att säkerställa hela Sveriges ekonomi, menar Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

Svensk Fastighetsförmedling är Sveriges största rikstäckande och oberoende mäklarkedja. Vi är experter på den lokala bostadsmarknaden med 230 butiker och 1 250 medarbetare runtom i hela landet och i Spanien. Våra lokala butiker drivs av engagerade franchisetagare och koncernen ägs av över 700 medarbetare. Svensk Fastighetsförmedling har under flera år utsetts till en av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare. Vårt fokus är att vara ledande idag och i framtiden. Under 85 år har vi skapat nya erbjudanden och utvecklat mäklarbranschen. 2021 förmedlade Svensk Fastighetsförmedling nästan 32 000 bostäder till ett värde av cirka 87 miljarder kronor. Koncernen består idag av Svensk Fastighetsförmedling och Ordna Bolån.

Kontaktpersoner



Henrik Freudenthal

Presskontakt

Kommunikationschef

henrik.freudenthal@svenskfaster.se

070 225 98 22



Kaisa Lundberg

Presskontakt

PR & Communications Specialist

kaisa.lundberg@svenskfaster.se

070-7898821



Erik Wikander

Presskontakt

Vice VD

erik.wikander@svenskfaster.se

073-059 33 01