

2023-11-08 08:00 CET

Bostadsmarknaden 2023 riskerar bli sämst på 20 år - Kommentar till Svensk Mäklarstatistik

2023 är på väg att bli det sämsta året på bostadsmarknaden på mer än 20 år sett till antal försäljningar. Det underliggande behovet att flytta kommer dock att realiseras så snart optimismen återvänder. Flera internationella centralbanker signalerar att höjningarna är över och om Riksbanken är inne på samma linje i november kommer optimismen successivt att återvända och marknaden ta fart. Gällande prisutvecklingen är det inget trendbrott i oktober, bostadspriserna är i stort sett oförändrade utöver mindre lokala variationer.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	± 0%	± 0%	+1%	43 276
Centrala Stockholm	-1%	-2%	+4%	101 478
Centrala Göteborg	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-1%	+2%	62 218
Centrala Malmö	-1%	-2%	-2%	36 539
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-1%	- 5%	3 836 000
Stor-Stockholm	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-2%	- 3%	6 953 000
Stor-Göteborg	± 0%	-1%	- 4%	5 404 000
Stor-Malmö	± 0%	± 0% <input checked="" type="checkbox"/>	- 3%	5 167 000
	Fritids-hus	12 mån	Medelpris	
	Riket	-6% <input checked="" type="checkbox"/>	2 159 000	

Kommentarer från Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling

- Totalmarknaden i antal affärer går mot ca 150 000 bostadsförsäljningar i Sverige 2023, vilket om så skulle vara fallet blir det i antal affärer sämsta året på bostadsmarknaden i Sverige på över 20 år. Detta i en tid då befolkning under samma period har ökat med 2 miljoner invånare. Som referens gjordes 167 300 bostadsaffärer 2022 och nästan 200 000 under 2021, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Den totala inbromsningen på marknaden det senaste året gör att det stora underliggande behovet att flytta som byggs upp kommer att realiseras så snart optimismen återvänder till bostadsmarknaden. Detta kan då vara till nytta för näringslivets möjligheter att utvecklas, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- De senaste 3 månaderna har det gjorts 6 procent fler villaaffärer i Sverige jämfört med samma period 2022. Det i sig är ett trendbrott där nu fler personer väljer att byta bostad än som var fallet under det kraftigt inbromsande och oroliga 2022. För bostadsrätter är det under samma period en nedgång med 4 procent färre affärer, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Även om den senaste tremånadersperiodens aktivitet visar på ett ökat intresse på marknaden, är vi långt från en normalmarknad. Detta självklart drivet av sjunkande bostadspriser och kraftigt ökade boende- och levnadskostnader under det senaste året, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Bostadspriserna är i stort sett stillaliggande under oktober med små lokala variationer. Bostadsrätter ligger oförändrat i riket som helhet, medan vi ser en svag ökning i Stor-Stockholm, och en svag minskning i de centrala delarna av stan. För villor ser vi en minskning i riket på en procent, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Då både inflationen faller, och flera internationella centralbanker signalerar att tiden för fler höjningar är över, blir det intressant att se hur Riksbanken resonerar på sitt novembermöte. Om signalen är densamma där, kommer vi kunna se en ökad takt på bostadsmarknaden när den drar i gång på allvar efter jul, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Vi ska komma ihåg att det faktiskt ur ett långsiktigt perspektiv är ett bra läge att göra en bostadsaffär nu, framförallt om man ska byta upp sig till något större i samma marknad. Även om slutpriset för sin försäljning är lägre än vad grannen fick för något år sedan så är det man köper inprisat på samma sätt, och prisnivån ligger fortsatt på en nivå som motsvarar hösten 2020, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

Inga större förändringar i Stockholmsområdet

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-2% <input checked="" type="checkbox"/>	+4%	101 478
Stor-Stockholm	+1% <input checked="" type="checkbox"/>	± 0% <input checked="" type="checkbox"/>	+3%	63 398
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-2%	- 3%	953 000

- För Nacka har priserna på bostadsrätterna sjunkit fem procent vilket mest troligt hänger ihop med avstannad nyproduktion, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

- Utbudet på villamarknaden är väldigt stort vilket i sin tur påverkar priserna negativt. Däremot ser vi att sälj- och omsättningstakt har ökat vilket är positivt då det betyder att folk är redo och vågar göra förändringar i sitt boende igen, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

Stabila bostadspriser i Göteborg

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-1%	+2%	62 218
Stor-Göteborg	+1% <input checked="" type="checkbox"/>	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	+1%	46 507
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	± 0%	-1%	- 4%	404 000

- Efter en mycket positiv och aktiv septembarmånad har vi noterat att oktober var betydligt lugnare både på villa- och bostadsrättsmarknaden, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- Intressant nog har de nyproducerade lägenheter som genomgått en priskorrigerat presterat bättre än tidigare förväntat. Detta visar på marknadens förmåga att anpassa sig till förändringar och konsumenternas ökade medvetenhet, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- När vi granskar de små ned- eller uppgångar som observerats under de senaste en till tre månaderna, cirka 1 procent, är det tydligt att dessa förändringar snarare bör betraktas som korrigeringar än som indikationer på några övergripande trender. Det är svårt att dra några definitiva slutsatser baserat på så små rörelser på marknaden, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Villapriserna stabila men bostadsrätter i Malmö backar -1%

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-2%	-2%	36 539
Stor-Malmö	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-4%	-4%	33 339
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	± 0%	± 0%	- 3%	5 167 000

- Marknaden i Malmö präglas just nu av stort utbud och en låg efterfrågan. Det är få personer på visning och vi visar varje objekt många gånger. Flertalet av visningsgästerna är också avvaktande, ibland på grund av att man inte fått sålt sin nuvarande bostad och ej vågar gå in i ett nytt köp innan man vet att man fått sålt sin nuvarande bostad, säger Ebba Jönsson, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

- Vi har fått vänja oss vid att det tar i snitt dubbelt så lång tid att sälja ett objekt jämfört med hur det såg ut för ett år sedan. Även om vi informerar säljare om detta så är det en pressande situation för många när det kommer få eller ibland ingen på en utannonserad visning trots att man anpassat priset till nuvarande nivåer, säger Ebba Jönsson, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

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@svenskfast.se

070 225 98 22



Kaisa Lundberg

Presskontakt

PR & Communications Specialist

kaisa.lundberg@svenskfast.se

070-7898821



Erik Wikander

Presskontakt

Vice VD

erik.wikander@svenskfast.se

073-059 33 01