

2022-05-06 08:00 CEST

Kommentar till Mäklarstatistik Svensk Fastighetsförmedling: Krigets påverkan på bostadsmarknaden ännu begränsad, men nu väntar räntan

Prisutvecklingen under april är försiktigt positiv. Priser på bostadsrätter står oförändrade på en hög nivå förutom i Stor-Stockholm och Malmö där de ökar med 1 procent. Villapriserna ökar i alla storstäder förutom Malmö.

Bostadsrätter	1 mån	3 m ån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	± 0%	+ 3%	+ 7%	47 069

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	+ 1%	+ 3%	+ 8%	4 351 000

Fritidshus	12 mån	Medelpris
Riket	+ 15%	2 437 000

– Kriget tycks ha haft en lugnande effekt på bostadsmarknaden men påverkan är begränsad. Aktiviteten har minskat något, jämför man antalet sålda objekt de senaste tre månaderna med samma period förra året såldes det bara 4 procent färre villor och 5 procent färre bostadsrätter. Det är inte riktigt samma tryck på visningarna, men antalet försäljningar, och behovet av att flytta, håller i sig, säger Erik Wikander, vice- vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Det största hotet mot bostadspriserna just nu är ränteutvecklingen och inflationen. Bundna räntor har stigit markant och många tror även att rörliga

räntor nu också kommer följa efter. Om så blir fallet kommer detta ha stor påverkan på hushållens kostnader vilket i sin tur kan dra ner bostadsköparens betalningsviljan, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Vi har nått en brytpunkt där säljare inte kan räkna med lika intensiva och höga budgivningar som vi sett de senaste två åren. Försäljningarna tar också något längre tid. Dagarna där fyra, fem, eller sex budgivare öppet budar mot varandra är förbi. Nu gäller det att vara en bra förhandlare och att ha is i magen gentemot kanske en eller två budgivare, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Att prisutvecklingen var stabil i april är nästan förvånande givet de många händelser som indirekt påverkar bostadsmarknaden. Finansinspektionen har målat upp en skuldsättningsproblematik där diskussionen fastnat i worst-case scenariot, styrräntan och ränteprognosen höjdes, inflationen ökade och vi såg ett förslag om statligt startlån för unga. Trots allt detta står efterfrågan från köpare stabilt vilket talar emot ett prisfall, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Efterfrågan och behovet av att flytta är fortfarande stor vilket leder till att priserna ligger relativt oförändrade. Vad vi ser är troligtvis en sund stabilisering på en ny nivå, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Trots oroligheter kommer förändrade livssituationer så som en ny familjemedlem, en ny partner eller ett nytt jobb alltid trumfa extern ekonomiska oro, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– En sak är tydligt och det är att villasäsongen kom i gång i april. Trots alla orosfaktorer stiger priserna på villor i såväl Göteborg som Stockholm. Våren har dock varit sen vilket innebär att den verkliga villasäsongen drar i gång först nu. Jag tror därför vi ser en positiv utveckling fram tills juli – augusti när många går in i semesterdimman, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Priserna på fritidshus ligger fortsatt stabilt runt 2,4 miljoner kronor. På helårsbasis har de ökat med 15%. Intresset verkar däremot vara något mättat jämfört med förra året. Antalet försäljningar var under de senaste tre

månaderna 24% färre än under samma period förra året, säger Erik Wikander, vice-ud för Svensk Fastighetsförmedling.

Priser på bostadsrätter i Stockholms innerstad står still

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	± 0%	+ 2%	+ 11%	113 705
Stor-Stockholm	+ 1%	+ 5%	+ 8%	69 621
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	+ 1%	+ 4%	+ 8%	7 842 000

– Känslan i Stockholms innerstad är att trycket har minskat. Köpare är oroliga för räntan. Allra oroligast är första- och andragångsköpare eftersom de ofta blir eller är högt belånade, säger Angelica Hermansson, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling på Kungsholmen.

– För två månader sen sålde jag en lägenhet på Kungsholmen där ungefär 50 sällskap kom. Nu ligger en nära identisk lägenhet ute i samma hus och det väntas endast två sällskap. För mig är det ett tydligt tecken att pulsen på marknaden har gått ner, säger Angelica Hermansson, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling på Kungsholmen.

– Från säljarperspektivet är det ett extra högt tryck nu. Väldigt många fotograferar och förbereder sig för att lägga ut vilket både beror på att många nyligen köpt nytt och därför måste sälja samt att många i dessa oroliga tider vill säkra sin vinst i det fall att priserna stannar av eller utvecklas negativt, säger Angelica Hermansson, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling på Kungsholmen.

Göteborgs bostadsrätter planar ut, men villasäsongens start speglas i priserna

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	± 0%	+ 2%	+ 5%	70 136
Stor-Göteborg	± 0%	+ 3%	+ 5%	51 286

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
--------	-------	-------	--------	-----------

Stor-Göteborg	+ 1%	+ 2%	+ 8%	6 083 000
---------------	------	------	------	-----------

Malmös villapriser står stabilt i april, bostadsrätter klättrar försiktigt uppåt

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	+ 1%	+ 5%	+ 8%	41 358
Stor-Malmö	+ 1%	+ 4%	+ 7%	37 361
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	± 0%	+ 4%	+ 5%	5 292 000

Bostadspriserna i Malmö ökar **med 2% i samtliga kategorier. Ur ett helårsperspektiv är det bostadsrätter i centrala stan som ökat mest.**

– Trots att 2022 inleddes med höga energipriser och ett krig i Ukraina fortsatte Malmös priser upp i en snabbare takt under årets första tre månader för både villor och bostadsrätter jämfört med motsvarande period 2021, säger Kasper Isgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

– Maj månad, som oftast innebär ett högt tryck på bostadsmarknaden, kommer ge en bild av hur marknaden bemöter det väntade beskedet från Riksbanken om höjda räntor, säger Kasper Isgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

Fakta om Svensk Mäklarstatistik AB

Svensk Mäklarstatistik redovisar varje månad den enda aktuella och heltäckande prisstatistiken för bostadsrätter, villor och fritidshus i Sverige. Statistiken är framtagen av SCB - Statistiska Centralbyrån, på uppdrag av Svensk Mäklarstatistik och baseras på över 95 procent av de bostadsaffärer som genomförs via fastighetsmäklare. Prisinformation hämtas då köpekontrakten skrivs och behöver därför inte invänta lagfartshanteringen som tar 3–4 månader. Vi kan därför publicera det faktiska marknadsläget och de prisförändringar som sker varje månad utan den eftersläpning som myndigheter och andra aktörer dras med.

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@svenskfast.se

070 225 98 22



Erik Wikander

Vice VD

erik.wikander@svenskfast.se

073-059 33 01