

2022-02-08 08:00 CET

## Kommentar till Svensk Mäklarstatistik: 2022 blir allt annat än ett år där marknaden svalnar

**Villapriser går upp 1% i Stockholm, Göteborg och Malmö. Priser på bostadsrätter pekar för det mesta också i en positiv riktning. Bostadsrätter i Centrala Stockholm rycker ytterligare 2%. Just denna grupp brukar vara en trendsättare. Därför ser Svensk Fastighetsförmedling en utveckling som sannolikt kan hamna på liknande nivåer som under 2021.**

– Januari visade på en positiv utveckling som kommer troligtvis sätta tonen för året som helhet. Villapriser stiger försiktigt i storstadsområdena och bostadsrättspriserna gör det samma, speciellt i Centrala Stockholm som oftast är en trendsättare för övriga marknaden, säger Erik Wikander, vice- vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Omikron saktade troligtvis in aktiviteten i januari, trots det pekar kurvan uppåt. När restriktionerna nu släpps finns därför få hinder för att marknaden ska kunna hitta sin rätta fart. De som är oroliga för en platå eller tillbakagång kan vara lugna. Prisutvecklingen kommer högst troligt vara positiv under 2022, om än på mera stabila nivåer än under de senaste 2 åren, säger Erik Wikander, vice- vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Vissa ser boränteutvecklingen som ett hot mot prisutvecklingen, men Riksbankens prognoser säger att räntan är relativt stabil till 2024. Säljare och köpare ska absolut inte känna stress kring denna fråga vilket många i branschen verkar vilja pusha för. Även om räntan höjs görs den det utifrån redan låga nivåer som i verkligheten kommer påverka få, säger Erik Wikander, vice- vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Under hela 2021 ökade villor med 13 procent, men under slutet av året saktade prisutvecklingen in något. Nu ser vi att villor i såväl Stockholm,

Göteborg och Malmö återigen ökar med 1 procent. Detta är en kombination av begränsat utbud och hög efterfrågan. Många vill fortsatt bo i villa. Framåt pekar antal gjorda kundmöten i januari på ett högt tempo på marknaden i februari och mars. Den högintensiva villasäsongen, när trädgården kommer till liv, har dessutom inte heller inträffat. Det talar för fortsatt stigande villapriser, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– 2022 blir allt annat än ett år där bostadsmarknaden svalnar. Pandemin har skapat dominoeffekt på dominoeffekt för prisutvecklingen och samtidigt förändrat svenskars beteendemönster. Man ställer nya krav på sitt hem och är mer öppen för att flytta, främst till större bostäder. När vi nu förhoppningsvis lämnar pandemin bakom oss kommer dessa beteenden ha en positiv inverkan på prisutvecklingen, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Elpriserna har haft en verklig effekt på villamarknaden trots statliga bidrag. Det tror jag även de kommer ha framåt i vår – frågan om energikostnader har gått från att vara sekundär till primär för blivande villaägare, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Med ett snittpris nära 114 000 per kvadrat i Stockholms innerstad har vi hamnat i en situation där färre och färre har möjlighet att bo där. Löner har inte hängt med i utvecklingen och samtidigt har börsen gjort de rikare, ännu rikare. Tillsammans med möjligheten till hybrid-arbete innebär detta att Stockholms kranskommuner och förorter nu tar på sig ledartröjan vad gäller prisutveckling, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

| BOSTADSRÄTTER | 1 mån | 3 mån | 12 mån | Medelpris (kr/kvm) |
|---------------|-------|-------|--------|--------------------|
| Riket         | + 1%  | + 1%  | + 6%   | 46 776             |

| VILLOR | 1 mån | 3 mån | 12 mån | Medelpris |
|--------|-------|-------|--------|-----------|
| Riket  | ± 0%  | - 1%  | + 13%  | 4 304 000 |

### Stockholms bostadspriser på nya rekordnivåer

I januari stiger bostadsrätter i centrala Stockholm med 2 procent samtidigt som medelpriset för bostadsrätter i Stor-Stockholm endast stiger med en krona jämfört med december. Medelpriset för en Stockholmsvilla stiger däremot med hela 416 000 kronor.

– Ökningen i Stockholms innerstad är ett statement för vad vi kan förvänta oss av 2022. Vi har återigen nått ett nytt rekord – nära 114 000 per kvadrat. Med den här starten tror jag definitivt prisutvecklingen kan nå en liknande nivå som under 2021, säger Angelica Hermansson, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling på Kungsholmen.

– Utbudet i Stockholms innerstad är otroligt lågt just nu. Jämför jag med mina tidigare 10 år i yrket är det knappt hälften så många visningar per söndag nu. Det resulterar i högt tryck på visningar, intensiva budgivningar och höga slutpriser, säger Angelica Hermansson, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling på Kungsholmen.

– Det låga utbudet är en tillbakakaka av att antalet försäljningar nådde rekordnivåer 2021. Utbudet verkar också hålla sig lågt den närmsta tiden. Därför är det absolut säljarens marknad just nu. De har en stor fördel när suget bland köpare är stort och antalet objekt är färre, säger Angelica Hermansson, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling på Kungsholmen.

| <b>BOSTADSRÄTTER</b> | <b>1 mån</b> | <b>3 mån</b> | <b>12 mån</b> | <b>Medelpris (kr/kvm)</b> |
|----------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------------|
| Centrala Stockholm   | + 2%         | + 5%         | + 13%         | 113 897                   |
| Stor-Stockholm       | ± 0%         | + 1%         | + 5%          | 66 656                    |
| <b>VILLOR</b>        | <b>1 mån</b> | <b>3 mån</b> | <b>12 mån</b> | <b>Medelpris</b>          |
| Stor-Stockholm       | + 1%         | + 1%         | + 12%         | 7 449 000                 |

## **Bostadsrätter och villor stiger i Göteborg**

I januari stiger priser på villor och bostadsrätter i både centrala och Stor-Göteborg med 1 procent. Marknaden startar året starkt efter ett lugnare avslut 2021. Utvecklingen framåt ser positiv ut i samtliga kategorier.

– I januari såg vi en ökning i aktivitet jämfört med före årsskiftet. Sett till villor är däremot efterfrågan högre än utbudet. När pandemin nu förhoppningsvis försvinner tror jag bara aktiviteten kommer gå upp vilket kommer speglas på ett positivt sätt i prisutvecklingen framåt, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

– Många känner oro kring pratet om höjda räntor och en sämre

börsutveckling, men jag vill mena att både köpare och säljare kan vara lugna. Jag har svårt att se att denna utveckling kommer påverka priserna nämnvärt, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

– Troligtvis blir 2022 ett år där priserna stiger med 4–5 procent, men det finns också en möjlighet att marknaden hittar en högre fart då pandemin inte kommer sätta käppar i hjulen. Jag tror att vi kan förvänta oss en positiv prisutveckling i något lugnare takt än förra året, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

| BOSTADSRÄTTER     | 1 mån | 3 mån | 12 mån | Medelpris (kr/kvm) |
|-------------------|-------|-------|--------|--------------------|
| Centrala Göteborg | + 1%  | + 1%  | + 8%   | 69 864             |
| Stor-Göteborg     | + 1%  | ± 0%  | + 6%   | 50 731             |

| VILLOR        | 1 mån | 3 mån | 12 mån | Medelpris |
|---------------|-------|-------|--------|-----------|
| Stor-Göteborg | + 1%  | ± 0%  | + 12%  | 5 929 000 |

### Malmö är klassens mest försiktiga i januari

I januari vände prisutvecklingen uppåt för villor efter tre månaders nedgång. Priser på bostadsrätter stod still i både centrala Malmö och i Stor-Malmö. Samtidigt är aktiviteten hög efter årsskiftet och både utbudet och efterfrågan ökar.

– Efter ett försiktigt avslut på 2021 har prisutvecklingen i större delar av Sverige vänt uppåt. Jag tror snart att Malmö kommer följa denna trend trots att januaristatistiken inte ger sken av det. Aktiviteten är otroligt hög och många har tagit tag i sin boendesituation efter årsskiftet, säger Kasper Isgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling.

– Vi har sett ett lågt utbud under årets första veckor. Det typiska är att utbudet stegrar under denna period, men det har hållits tillbaka av ett stort köpsug och att omikron begränsade antalet nya objekt. I Malmö är det fortsatt en väldigt stor efterfrågan på villor och större lägenheter, medan mindre bostäder går något försiktigare. Med ett stabilt halvår bakom oss tror jag att trenden fortsätter och att vi får se en stabil och positiv prisutveckling de närmsta månaderna, säger Kasper Isgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling.

| <b>BOSTADSRÄTTER</b> | <b>1 mån</b> | <b>3 mån</b> | <b>12 mån</b> | <b>Medelpris (kr/kvm)</b> |
|----------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------------|
| Centrala Malmö       | ± 0%         | ± 0%         | + 9%          | 39 360                    |
| Stor-Malmö           | ± 0%         | - 1%         | + 9%          | 36 274                    |
| <b>VILLOR</b>        | <b>1 mån</b> | <b>3 mån</b> | <b>12 mån</b> | <b>Medelpris</b>          |
| Stor-Malmö           | + 1%         | - 2%         | + 12%         | 5 395 000                 |

## **Fritidshus – stora möjligheter att bli även 2022 stora vinnare**

– Prisutvecklingen för fritidshus pekar stadigt uppåt och intresset är högt bland både svenskar och europeer. Återgången till kontor kommer förmodligen inte rucka på vår återfunna kärlek till ett alternativt och större boende samt närhet till natur, säger Erik Wikander, vice-vd på Svenskt Fastighetsförmedling.

– Intresset är fortsatt glödhet för fritidshus – speciellt för de som har fullstandard i boendekvalitet då det möjliggör ett alternativt boende under längre perioder. Efterfrågan är fortsatt större än utbudet, vilket också varit grunden till den starka prisutveckling vi sett de senaste 12 månaderna och varför vi kommer se en stark utveckling framåt, säger Erik Wikander, vice-vd på Svenskt Fastighetsförmedling.

– Fritidshus blir 2022 års stora vinnare och ökar i värde med minst 10%. Prisutvecklingen drivs av att en större målgrupp yngre köpare fått upp ögonen för boendeformen, att fler vill ha ett alternativt boende och att många tyskar och holländare har blivit intresserade av det svenska, naturnära och spartanska sommarboendet, säger Erik Wikander, vice-vd på Svenskt Fastighetsförmedling.

| <b>FRITIDSHUS</b> | <b>12 mån</b> | <b>Medelpris</b> |
|-------------------|---------------|------------------|
| Riket             | + 20%         | 2 409 000        |

## **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 lagfartshanderingen

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](mailto:henrik.freudenthal@svenskfast.se)

070 225 98 22