

2022-12-08 08:00 CET

Kommentar till Svensk Mäklarstatistik: Fortsatt prisnedgång på villor, medan priserna på bostadsrätter börjar stabilisera sig

November präglades av spekulationer inför ett nytt räntebesked, vilket särskilt påverkade villamarknaden som föll med 3 procent i riket. Priserna för bostadsrätter börjar däremot stabilisera sig och särskilt tydligt är det i Stockholmsregionen, som brukar sätta trenden för riket. 2023 erbjuder dock säljare och köpare en tydligare räntebild med möjligheter att räkna på kostnader på ett annat sätt än under 2022.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	-1%	- 2%	- 7%	41 482
Centrala Stockholm	- 1%	- 2%	- 8%	99 144
Centrala Göteborg	- 3%	- 8%	- 10%	59 325
Centrala Malmö	-2%	-4%	-6%	35 962
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	- 3%	- 8%	- 8%	3✕528 000
Stor-Stockholm	- 2%	- 6%	- 10%	6✕679 000
Stor-Göteborg	- 3%	- 8%	- 12%	5✕059 000
Stor-Malmö	- 3%	- 9%	- 12%	4 515 000

Fritidshus	12 mån	Medelpris
------------	--------	-----------

Riket	± 0%	2 401 000
-------	------	-----------

Kommentarer från Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling

– Vi ser under november en fortsatt nedgång av bostadspriserna, främst drivet av villamarknaden, där säljare och köpare fortsatt står en bit ifrån varandra. För bostadsrättsmarknaden är trenden fortsatt att priserna börjar stabilisera sig, inom Stor-Stockholm är priserna under november oförändrade jämfört med oktober, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

– November präglades av spekulationer inför ett nytt räntebesked från Riksbanken, även om höjningen låg i linje med förväntningarna och till stor del redan var inprisad av bankerna skapar det oro och brist på överblickbarhet bland spekulanter. Det positiva är ändå tydligheten kring framtida räntebana, vilket gör att man som säljare och köpare på bostadsmarknaden kan gå in i ett 2023 med tydligare bild och möjlighet att räkna på kostnader på annat sätt än det varit möjligt att göra under 2022, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

– Vi märker att en del spekulanter med bundna lån är rädda för lösenavgifter och därför avstår bostadsaffärer, men så är ju inte fallet om man tar det bundna lånet med in i sin nya bostad, då räntan nu är högre. Man skulle önska att bankerna var mer tydliga med detta i sin kommunikation med kunderna, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

– På Stockholmsmarknaden börjar prisnivåerna både på villa och bostadsrätter att stabiliseras mer än på andra marknader. Normalt sett är det inom Stockholmsregionen man först märker förändringar i beteende på bostadsmarknaden, och att det därefter sprider sig till andra delar av landet, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

– Efter ett år präglat av oro kring sin bostadssituation på olika sätt, finns ett stort uppdämt behov hos många att byta bostad när spelplanen är tydligare.

Människors livssituationer har utvecklats under året, så som att man flyttat ihop, har fått barn, man har separerat, någon i familjen har avlidit eller man kanske har fått nytt jobb - alla dessa faktorer gör att man behöver en ny bostad, och dessa kommer agera på en tydligare bostadsmarknad framöver, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

– ☒ Vi kan förvänta oss ännu någon månad innan bostadspriserna stabiliseras över hela landet. En viktig indikator för en ny "basnivå" är att vi ser att inflationen börjar sjunka undan, vilket den förväntas göra någon månad in på det nya året, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

– ☒ November präglades av många kundmöten, och de nya förmedlingsuppdrag vi får in tenderar att säljas av i en snabbare takt än de som legat med sedan en annan marknad. Det beror på att de som väljer att gå ut med försäljning nu har förstått att marknaden är annorlunda än den var i inledningen av året, vilket kanske många som haft bostaden ute ett tag för försäljning inte fullt ut gjort, i varje fall inte fullt ut accepterat en lägre prisnivå, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

– ☒ Även om aktiviteten på marknaden är klart lägre än rekordåret 2021 måste man ändå sätta den årliga försäljningstakten i relation med en normalmarknad innan pandemin. Och gör man det så kommer vi att landa på en ganska normal aktivitetsnivå sett över 12 månader, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

– ☒ Det är fortsatt viktigt att påpeka att bostadspriserna även om de w2, fortsatt ligger klart högre än vad prisnivåerna var innan vi gick in i de "bostadsdopade" pandemi-åren 2020 och 2021. Det betyder att om du köpt din nuvarande bostad före 2020, och funderar på att sälja kommer du göra en bra affär – för du får ut mer än du gav, och det nya du köper är billigare än det varit. Således kan det vara gynnsamt att agera på denna bostadsmarknad i ett långsiktigt perspektiv, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

Kommentar om bolånemarknaden från Hemad Razavi, VD på Ordna Bolån

– Kortsiktigt står bostadsmarknaden inför en tuff situation. Reporäntan har höjts och bankernas räntor med den, bankernas kalkylräntor har höjts och Konsumentverkets beräkningar påverkar bankernas kvar-att-leva-på-kalkylen negativt. Allt detta gör det svårare att få lånelöfte vilket kommer minska antalet spekulanter och därmed ha negativ påverkan på priserna, säger Hemad Razavi, vd på Ordna Bolån.

Stabilare på Stockholms bostadsmarknad

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	- 1%	- 2%	- 8%	99 144
Stor-Stockholm	± 0% <input checked="" type="checkbox"/>	- 1%	- 7%	61 665
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	- 2%	- 6%	- 19%	6 679 000

– Vi upplever att marknaden har börjat sätta sig fast på en lägre nivå och att prisnedgången har minskat märkbart. Köpare och säljare kan fortfarande ha lite svårt att hitta varandra rent prismässigt, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

– Vi ser att det blir mer stabilt inne i stan och det är där marknaden påverkas först. Vi ser också att priserna/prisnedgången har börjat plana ut, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

– Villorna regerar långsammare men även här ser vi en tendens till att prisnedgången börjar avta. Under pandemin hade villorna en större uppgång än bostadsrätterna, detta gör att även fallet nu på villorna blir/ blivit större än på bostadsrätter.Villorna reagerar ofta efter bostadsrätterna inne i stan. Så vår prognos är att vi i januari troligen kommer se en stabilare marknad även när det gäller villor, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

Villor och bostadsrätter i Göteborg ned med 3%

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	- 3%	- 8%	- 10%	59 325
Stor-Göteborg	- 3%	- 7%	- 9%	43 935

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	- 3%	- 8%	- 12%	5 059 000

– Viss stabilitet väntas nu när den senaste räntehöjningen genomförts, de flesta banker hade också redan prisat in höjningen vilket inte ledde till några större höjningar från deras sida. December är av tradition en lugnar månad så vi tror att det tröga läget kommer att hålla i sig även över januari och februari, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

– Det görs fortfarande affärer då en del köpare nu har fått upp ögonen för att det går att göra bra köp och det kan vara dags att passa på då man inte vet när det vänder upp igen, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

– De som äger något vågar inte riktigt köpa då de riskerar att ha svårt att få sålt sitt eget. De som köper har oftast redan sålt sitt så de vet vad de har att röra sig med, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Både villor och bostadsrätter faller i november med 2-4%

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	-2%	- 4%	-6%	35 962
Stor-Malmö	-4%	- 6%	-6%	32 438

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	- 3%	- 9%	- 12%	4✕515 000

– Statistiken för Malmö motsvarar den känsla som vi har ute på marknaden. Säljarna är mer införstådda med prisnedgången och möter köparna något snabbare än tidigare. Att villorna gått ner mer än bostadsrätterna ser jag också som ett naturligt förlopp då det oftast rör sig om högre köpeskillingar i förhållande till bostadsrätterna i vår region men också att man påverkas mer av stigande driftskostnader, säger Ebba Jönsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

– Känslan har fortsatt varit avvaktande bland många spekulanter och en av anledningarna till detta har troligtvis varit en väntan på det senaste räntebeskedet. Efter att det kom har vi märkt att något fler spekulanter tar steget och lägger bud, vilket tyder på att beskedet var väntat, säger Ebba Jönsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

–✕Efter jul- och nyårshelgerna och fram emot våren tror jag att vi kommer att se en mer stabil marknad. Spekulanterna har landat i det nya ränteläget men också att vi tagit oss genom merparten av perioden med höga driftskostnader och många föreningar har genomfört eventuella avgiftshöjningar för att möta de ökade ränte- och driftskostnaderna, säger Ebba Jönsson, franchisetagare och 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 lagfartshandlingen 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

Presskontakt

Vice VD

erik.wikander@svenskfast.se

073-059 33 01