

2023-07-03 08:00 CEST

Ökad aktivitet och förväntad balans på bostadsmarknaden under hösten - en halvårsspaning från Svensk Fastighetsförmedling

I höst kommer vi att se ett stigande intresse på bostadsmarknaden och en stabiliserad prisnivå men det är först när styrräntan sänks som bostadspriserna att börja stiga. Nu är bostadsmarknaden i en övergångsperiod där priserna har stabiliserats - men det är antal affärer som är det viktiga och volymen ligger på en betydligt lägre nivå än tidigare år. På längre sikt står bostadsmarknaden inför stora utmaningar med bostadsbrist, obalans på marknaden och en eftersatt utveckling av infrastruktur.

Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling, kommenterar bostadsmarknaden 2023 i halvlek och blickar framåt.

Från permafrost till islossning första halvan 2023

- Det pratas mycket om bostadspriser, men då de allra flesta både säljer och köper på samma marknad är det ganska fiktivt. Bostadspriserna har successivt sedan slutet av förra året börjat stabiliserats, efter det fall vi såg under stora delar av 2022. Fritidshus riskerar dock att falla ytterligare i pris då det är få försäljningar som realiseras just nu, säger Erik Wikander vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Viktigare än priser är att se på antal affärer, och där är det en betydligt lägre aktivitet än det har varit under pandemiåren, men även lägre än åren innan. Konsekvensen blir dock att färre kan flytta och det medför sämre möjligheter för näringslivet att växa. Det märks inte minst på nya "greentech-orter", säger Erik Wikander vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

Till hösten väntas ett stigande intresse och balanserade prisnivåer

- Kommer det bli billigare? - Nej, är det korta svaret. Bostadspriserna har successivt stabiliserats på en ny nivå, ungefär ner 15 procent från toppen i början på 2022, men priserna speglar snarare prisnivån vi hade vid årsskiftet 2020/2021 – och det var då de högsta priserna vi någonsin haft, säger Erik Wikander vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Räntan är högre nu än den varit de senaste 10 åren, och det är en stor förändring. Det kommer kosta mer att bo men samtidigt ligger räntan nu på en historiskt sett relativt normal nivå, där den kommer att ligga kvar under detta år. I takt med en stärkt ekonomi och fallande inflation, så kommer räntan att sjunka under kommande år, men inte till den extremt låga nivå vi har haft under lång tid, snarare att boräntan på sikt kommer ligga på runt 3 procent, vilket innebär en styrränta på 2-2,5 procent, säger Erik Wikander vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Bostadspriserna kommer under hösten att ligga på en stabil nivå där intresset stegvis kommer att öka, och därmed kommer fler bostäder ut på marknaden. Det finns ett uppdämt behov hos många att byta bostad – så dessa båda faktorer kommer, tillsammans med en stillaliggande styrränta och fallande inflation skapa en stabil marknad. Först när styrräntan börjar sjunka och ekonomin stärks så kommer vi kunna se stigande bostadspriser igen, säger Erik Wikander vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- När ska man göra affär? – Ja, faktum är att vid alla skiften i marknader, där säljare och köpare mötts på en ny nivå är de som säljer och byter upp sig till något större som långsiktigt är de verkliga vinnarna på marknaden. Så nu och några månader in på hösten, det är då det är läge att agera, säger Erik Wikander vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

Från 2024 kommer priserna att öka men utmaningar väntar för branschen

- Vi har sedan tidigt 2000-tal legat på en nivå av 165 000–175 000 bostadsaffärer varje år, trots fler byggda bostäder och en kraftigt ökad befolkningsmängd (+2,5 miljoner över 30 år). Under pandemiåren gjordes 200 000 affärer, men utifrån verkliga behov borde siffran snarare ligga på 220–250 000 affärer. För att klara det behövs dels ett stort tvärpolitiskt omtag om bostadsmarknaden som möjliggör öppningar i flyttkedjan. Idag är tröskeln för hög för unga att komma in, och för stora hinder för att äldre med

utflugna barn ska lämna sin villa eller större lägenhet för något annat. Dessutom måste det byggas bostäder för alla segment på marknaden, inte enbart för Volvo, BMW och Audi-segmentet (områden som Hammarby Sjöstad, Djurgårdsstaden, och Liljeholmskajen i Stockholm, Västra Hamnen i Malmö, samt Eriksbergsområdet Göteborg), säger Erik Wikander vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- För utvecklingsområden i framtiden handlar det väldigt mycket om infrastruktur där spårbunden trafik är nyckeln och vi ligger på många ställen efter där (Till exempel Nacka är dock en framtida vinnare genom tunnelbanan som skapar en ny stad på 10 minuters pendling från Stockholms central), säger 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@svenskkfast.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