



2024-10-08 08:00 CEST

Stark september på bostadsmarknaden - fler affärer en tydlig effekt av räntesänkningarna (Kommentar till Svensk Mäklarstatistik)

Bostadsmarknaden visade stark aktivitet i september, en månad som tillsammans med maj varit den mest aktiva sedan våren 2022 i antal sålda bostäder. Högst aktivitet hade bostadsrättsmarknaden som ökade med 11 procent, medan villamarknaden ökade med knappt 7 procent. Trots hög aktivitet förblev priserna relativt stabila i riket, med en mindre prisökning på bostadsrätter (0,8 procent) och en svag prisminskning på villor (0,4 procent). Enligt Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling, är det tydligt att effekten av Riksbankens räntesänkningar och mjukare retorik ger en mer

dynamisk bostadsmarknad.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	+ 0,8%	- 1,0%	+ 2,6%	46 095
Centrala Stockholm	+ 0,1%	- 0,2%	+ 2,9%	108 592
Centrala Göteborg	+ 0,4%	+ 1,0%	+ 0,2%	65 210
Centrala Malmö	+ 0,8%	+ 1,8%	+ 4,0%	38 999
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	- 0,4%	+ 0,6%	+ 3,9%	4 111 000
Stor-Stockholm	- 0,2%	±0,0%	+ 2,9%	7 411 000
Stor-Göteborg	+ 0,9%	+ 0,7%	+ 3,0%	5 612 000
Stor-Malmö	- 0,4%	- 0,8%	+ 4,8%	5 064 000

Fritidshus	12 mån	Medelpris
Riket	+ 2,8%	2 295 000

Kommentarer från Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling

- September är tillsammans med maj de hittills mest aktiva månaderna på bostadsmarknaden i år, vi måste gå tillbaka till våren 2022 för att se motsvarande mängd sålda bostäder. Det är inte bara en normal säsongsmässig effekt, utan en konsekvens av en förändrad marknad, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling

- Jämfört med augusti ser vi nu att det är störst ökning i affärer på bostadsrättsmarknaden. Den gick upp 11 procent, medan villamarknaden ökade med knappt 7 procent. Det kan ses som en normalisering och effekten var väntad, då bostadsrättsmarknaden ofta tappar i volym under sommarsemestern, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Trots det stora utbudet på marknaden, så ligger prisnivån relativt stilla i september. Det stora utbudet balanseras mot en ökad efterfrågan som ger förutsättningar för en fortsatt stabil utveckling under hösten och är gynnsam för både säljare och köpare, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Det är tydligt att effekterna av genomförda och kommande räntesänkningar är en alltmer aktiv bostadsmarknad. Den allt mjukare retoriken från Riksbanken angående räntebanan framåt, som t o m kan innehålla en dubbelsänkning senare i höst, tillsammans med regeringens stimulansbudget och en trolig förändring av amorteringskrav på lite sikt, medför att vi verkligen går in i 2025 med en normaliserad bostadsmarknad, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Under september ökar bostadsrättspriserna mest i Storstockholm, vilket är ganska naturligt, då snittpriserna där är betydligt lägre än i de centrala delarna av stan. För bostadsrätter är det fortsatt många föreningar som ännu inte lagt om sina lån till den nya högre basnivån, vilken man som spekulant bör ta med i beräkningarna när man ska titta på en ny lägenhet. Föreningar med lägre belåning tenderar premieras av kunder under hösten, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Överlag ligger bostadspriserna relativt stilla under månaden, med en mindre ökning på 0,8 procent för bostadsrätter, och en svag minskning med 0,4 procent för villor. Givet aktiviteten på marknaden och dagens utbud kan vi förvänta oss en stabil prisbild under resten av hösten, med en svagt positiv uppsida, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Våra mäklare vittnar om ett ökat intresse på marknaden efter höstens två första räntesänkningar, och där efterfrågan på villor i bra skick, utan större renoveringsbehov, är det som verkligen sticker ut, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

Hög aktivitet på Stockholms bostadsmarknad

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	+ 0,1%	- 0,2%	+ 2,9%	108 592
Stor-Stockholm	+ 1,3%	- 2,1%	+ 2,8%	67 872
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	- 0,2%	± 0,0%	+ 2,9%	7 411 000

- Vi ser ett fortsatt stort intresse på marknaden av att byta bostad. Känslan är att dom som avvaktat bostadsbytartankarna under de två senaste åren nu är ivriga på att köpa/sälja. En stor anledning är såklart att räntan sänks och att folk inte är lika oroliga längre över ovissheten, säger Maxine Mazy,

fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

- Det kommer nog dröja ett tag innan vi ser några tydliga prisjusteringar och det skulle jag säga beror mycket på det stora utbud som är idag. Men framåt hoppas vi och tror på en ny "normalmarknad", säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

Positiv utveckling på bostadsmarknaden i Göteborgsområdet

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	+ 0,4%	+ 1,0%	+ 0,2%	65 210
Stor-Göteborg	- 0,6%	- 1,3%	+ 1,2%	47 122

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	+ 0,9%	+ 0,7%	+ 3,0%	5 612 000

- På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med 1,2%, vilket indikerar en återhämtning på längre sikt. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter för en bostadsrätt i Stor-Göteborg (47 122 kr) gör området konkurrenskraftigt i jämförelse med andra storstadsregioner i Sverige, säger Anders Lundgren franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- Villamarknaden i Stor-Göteborg har fortsatt att visa en positiv utveckling. Under september steg villapriserna med 0,9% jämfört med föregående månad, och under det senaste kvartalet har priserna ökat med 0,7%. Jämfört med september 2023 har villapriserna stigit med 3,0%, säger Anders Lundgren franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- För villor är situationen mer entydigt positiv. En stabil prisuppgång, både på kort och lång sikt, tyder på att efterfrågan på hus i Stor-Göteborg är fortsatt hög, trots att många andra delar av landet upplever en viss avmattning, säger Anders Lundgren franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Bostadsrätter fortsätter uppåt i Malmöregionen

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	+ 0,8%	+ 1,8%	+ 4,0%	38 999
Stor-Malmö	+ 0,3%	+ 2,6%	+ 4,4%	35 633
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	- 0,4%	- 0,8%	+ 4,8%	5 064 000

- Det kommer inte bli ett bättre köpläge än just nu. Funderar man på att byta bostad eller ge sig in på marknaden är det läge att göra det nu, säger Mikael Haraldsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Lund.

- Ändå ser vi att många spekulanter avvaktar och skjuter upp sitt beslut ytterligare. Det är inget logiskt beslut, inom snart framtid kommer vi se marknaden ta rejäl fart igen. Har du möjlighet att köpa, så är det hög tid att agera, säger Mikael Haraldsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Lund.

- Inlåsningseffekten vi ser handlar också om att många som går på visning först behöver sälja sin nuvarande bostad, det skapar en naturlig tröghet på marknaden. Jag tror att det är en effekt som kommer stanna på marknaden, många kommer vilja sälja först – vilket ger fler snabba, raka försäljningar framöver, säger Mikael Haraldsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Lund.

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.

Om Svensk Fastighetsförmedling

Svensk Fastighetsförmedling är Sveriges största rikstäckande och oberoende mäklarkedja. Det innebär att vi kanta tillvara på våra kunders intressen helt utan påverkan från banker eller försäkringsbolag. Vi är experter på den lokala bostadsmarknaden med 230 bobutiker och 1 200 medarbetare runtom i hela landet. Bobutikerna drivs av kedjans 200 delägare och flera år i rad har företaget utsetts till en av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare. Under 2023 förmedlade Svensk Fastighetsförmedling cirka 20 000 bostäder till ett värde av 51 miljarder kronor. I över 80 år har vi fått folk att känna sig hemma, vilket faktiskt gör oss till landets äldsta mäklarkedja.

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

Vice VD

erik.wikander@svenskfast.se

073-059 33 01



Anders Lundgren

Franchisetagare och fastighetsmäklare Mölndal
Villor och bostadsrätter i Göteborg/Mölndal
anders.molndal@svenskfast.se

0709-629165

031-87 07 75



Mikael Haraldsson

Franchisetagare och fastighetsmäklare Lund
Villor och bostadsrätter i Lund-/Malmöregionen
mikael.haraldsson@svenskfast.se

0733-26 44 05