

2022-08-10 08:00 CEST

Svensk Fastighetsförmedling: tydlig nedgång i juli men ingen anledning till oro

I juli fortsätter priserna tydligt nedåt vad gäller bostadsrätter. Villapriser står samtidigt stabilare.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	- 4%	- 8%	- 2%	37 673
Centrala Stockholm	- 4%	- 8%	+ 1%	99 185
Centrala Göteborg	- 1%	- 5%	± 0%	66 414
Centrala Malmö	- 3%	- 5%	+ 2%	36 300
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	- 1%	- 2%	+ 1%	3 249 000
Stor-Stockholm	- 2%	- 6%	± 0%	5 876 000
Stor-Göteborg	- 2%	- 3%	± 0%	5 489 000
Stor-Malmö	- 2%	- 3%	- 2%	4 663 000
	Fritidshus	12 mån	Medelpris	
	Riket	+ 7%	2 417 000	

- Bostadsmarknaden i juli bekräftar den trend vi sett med en avvaktande marknad där priserna korrigeras nedåt. Samtidigt är juli en historiskt svag bostadsmånad, så statistiken bör inte övertolkas. Men det är tydligt att säljare och köpare fortsatt står en bit ifrån varandra i prisförväntan – speciellt gäller det för bostadsrätter och mer specifikt i Stockholm, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.
- Priskorrigeringen som sker nu är inte oväntad och ganska sund för bostadsmarknaden, och vi ska komma ihåg att även med en prisnedgång på 15 procent så ligger priserna högre än de gjorde

innan pandemiåren som dopade marknaden. Nivån före pandemin bör vara referenspunkten för vad som är en relevant prisnivå framåt, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

- Samtidigt som bostadspriserna faller, kan vi konstatera att arbetsmarknaden alltså är stabil, och den underliggande efterfrågan på ny bostad är stor. Men först när ny jämvikt mellan vad köpare är beredda att betala och vad säljare är beredda att sälja för kan behovet realiseras. Vi tror att vi uppnår den nya prisnivån under hösten, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.
- Vi befinner oss i en nedgång som kommer fortsätta några månader innan vi når en ny jämvikt mellan köpare och säljare. Troligtvis kommer det handla om en nedgång på 10–15 procent från toppen vi såg för ett halvår sedan, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.
- Nu mer än någonsin är det bäst att sälja först och köpa sen. Gör du tvärtom finns risk att du hamnar i ett stressigt underläge eftersom det på många sätt mer och mer blivit köparens marknad, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.
- Allt fler av våra mäklare vittnar om att det börjar bli lättare att få ihop affärerna under sommaren då allt fler säljare förstått att det är en annan marknad, och faktiskt är beredda nu att sälja för en annan prisnivå än det grannen fick i slutet av förra året, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.
- Att bostadspriserna nu korrigeras på grund av omvärldsfaktorer så som krig, inflation, ränteutveckling, börsoro samt en pandemidopad bostadsmarknad är fullt naturligt och väntat, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.
- Sett ur ett längre tidsperspektiv ligger priserna på en hög nivå. På helåret har priserna utvecklats mellan plus och minus 2 procent i alla segment. Förra sommaren tyckte vi detta var en väldigt hög nivå, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.
- Att priserna på bostadsrätter faller kraftigt i Stockholmsområdet är inte konstigt. Dels är det relativt få affärer, men framför allt är det segmentet som haft störst prisuppgång de senaste åren. Därför blir korrigeringsarna av priset också starkast där, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.
- Nedgången i Stockholms innerstad innebär att en 3a på 75 kvadrat idag har ett snittpris på 7,5 miljoner medan värdet var

8,6 miljoner när snittpriset var som högst. 7,5 miljoner är däremot ungefär var vi befann oss förra sommaren. Det är viktigt att komma ihåg att de allra flesta som säljer sin bostad också köper sin nya bostad i samma marknad, vilket ju gör att den verkliga priseffekten är marginell, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

- De omvärldsfaktorer som påverkar bostadspriserna nedåt, tillsammans med den naturliga korrigeringen efter en dopad bostadsmarknad under pandemiåren i ena vågskålen, skall ställas mot underliggande efterfrågan på nya och i många fall större bostäder drivet av mer hemarbete. Vi har även ett strukturellt underskott av bostäder sedan många år då antal byggda nya bostäder långt ifrån motsvarar den befolkningsökning vi haft senaste 30 åren, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.
- Mycket sval marknad som vanligt i juli med färre spekulanter på visningarna. Flera spekulanter försöker lägga bud under begärt samt att fynda, detta gör att försäljningarna tar längre tid. Säljarna är inte beredda att sälja med tanke på att priserna inte har rasat några 10-20 % utan snarare 2-3 % på rullande 12 månader. Vilket gör att de fortfarande inte kan mötas. Vi får se under förhösten/sensommaren huruvida köpare och säljare kan mötas nu när augusti nalkas och flera fastigheter som inte såldes i våras och under sommaren kommer ut igen och konkurrerar med de nya som skall säljas. Har man funderat på att byta upp sig så är det verkligen köpläge nu med mycket att välja på, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Breda fall på Stockholms bostadsmarknad

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	- 4%	- 8%	+ 1%	99 185
Stor-Stockholm	- 5%	- 10%	- 2%	57 041
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	- 2%	- 6%	± 0%	5 876 000

– Vi börjar se en stabilisering på marknaden och prisjusteringen ligger i nivå med vad man betalade för bostäder för ett år sedan, säger Maxine Mazy,

fastighetsmäklare i Nacka på Svensk Fastighetsförmedling.

– Vi upplever ett större intresse igen nu på visningarna samtidigt som börsen har återhämtat sig lite vilket också påverkar bostadsmarknaden i Stockholm positivt eftersom många har sitt kapital bundet där, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare i Nacka på Svensk Fastighetsförmedling.

Göteborgs bostadspriser står relativt stabilt i juli

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	- 1%	- 5%	± 0%	66 414
Stor-Göteborg	- 2%	- 5%	- 2%	47 257

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	- 2%	- 3%	± 0%	5 489 000

- Mycket sval marknad som vanligt i juli med färre spekulanter på visningarna. Flera spekulanter försöker lägga bud under begärt samt att fynda, detta gör att försäljningarna tar längre tid. Säljarna är inte beredda att sälja med tanke på att priserna inte har rasat några 10-20 % utan snarare 2-3 % på rullande 12 månader. Vilket gör att de fortfarande inte kan mötas. Vi får se under förhösten/sensommaren huruvida köpare och säljare kan mötas nu när augusti nalkas och flera fastigheter som inte såldes i våras och under sommaren kommer ut igen och konkurrerar med de nya som skall säljas. Har man funderat på att byta upp sig så är det verkligen köpläge nu med mycket att välja på, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Bostadsrätter i centrala Malmö tappar mest i juli

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	- 3%	- 5%	+ 2%	36 300

Stor-Malmö	- 1%	- 2%	+ 1%	35 330
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	- 2%	- 3%	- 2%	4 663 000

- Prisnedgången på marknaden har varit väntad och bekräftar vår bild av läget. Vi har fått en ny typ av bostadsmarknad med längre försäljningstider generellt och ett större utbud, som uppstår av att fler väljer att sälja sin befintliga bostad först innan man köper nytt, säger Kasper Isgren mäklare i Malmö.
- Som alltid när priserna på bostadsmarknaden faller så uppstår en avvaktan på köparsidan. Rent psykologiskt vill många köpare ta höjd för detta genom att lägga bud lägre än säljarens förväntning. Här uppstår ett glapp som ofta tar en tid att balanseras vilket även gjort att antalet genomförda affärer på hela marknaden gått ned senaste tiden. Vårt råd inför din bostadsaffär under hösten är att vara förberedd genom att se till du har rätt uppfattning om värdet på din egen bostad och en plan för hur din försäljning ska se ut. Det gör du genom att kontakta en mäklare i god tid, innan du springer in i din drömbostad.

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