

2022-09-08 08:00 CEST

Svensk Fastighetsförmedling: Vi närmar oss ett jämnviktsläge på marknaden - Kommentar till Svensk Mäklarstatistik

Bostadspriserna i augusti fortsätter att falla i linje med trenden från i våras – både villor och bostadsrätter ner 2%. Förutom bostadsrätter i Malmö är priserna tillbaka på samma nivå som ingången av 2021. Ett trendskifte i marknaden är att allt fler kunder premierar objekt med minimalt renoveringsbehov, säger Svensk Fastighetsförmedling.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	- 2%	- 8%	- 4%	41 869
Centrala Stockholm	- 3%	- 10%	- 3%	101 430
Centrala Göteborg	- 2%	- 5%	- 3%	64 739
Centrala Malmö	- 2%	- 6%	+ 1%	38 840
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	- 2%	- 4%	- 1%	3 607 000
Stor-Stockholm	- 4%	- 8%	- 3%	6 390 000
Stor-Göteborg	- 2%	- 5%	- 3%	5 338 000
Stor-Malmö	- 3%	- 6%	- 5%	4 882 000

Fritidshus	12 mån	Medelpris
Riket	+ 4%	2 422 000

Kommentarer från Erik Wikander, vice-vd på Svensk Fastighetsförmedling

– Bostadsmarknaden i augusti fortsätter med den trend vi haft sedan i våras, där priserna korrigeras nedåt i spåren av den extrema uppgång vi hade under pandemin, och olika omvärldsfaktorer som påverkar folks köpkraft, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– På alla marknader utom för bostadsrätter i Malmö har nu priserna gått ner till en nivå som motsvarar den i ingången av 2021, vilket vid den tidpunkten ansågs vara rekordhög. Som jämförelse ligger snittpriset på en bostadsrätt i Stockholm fortsatt över 101.000 kr per m², där marknaden toppade på 114.000 kr per m² i vintras. Det betyder att priserna på den marknad som har högst snittpriser fallit från toppen med 11 procent. Då hade samtidigt priset ökat med 13 procent året innan, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Vi har sedan länge spått att marknaden kommer justeras med 10-15 procent, beroende på var man är. Det är fortsatt där vi ser att målvärdet är. Vi märker att fler säljare och köpare nu möts på en ny nivå, och vi närmar oss ett nytt jämviktsläge på marknaden, 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 alltjämt 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.

– 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.

– Med höga energipriser inom överskådlig tid kommer bostäder med effektiv uppvärmning och isolering att prioriteras i högre grad än tidigare av spekulanterna, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Under pandemin har vi haft en uppåtgående trend med renovering av bostäder, men i takt med att byggmaterial ökar kraftigt i pris, och dessutom

att tillgången på många produkter är begränsad, eller har lång leveranstid kommer allt fler spekulanter att premiera bostäder som kräver minimal renovering, det är ett tydligt trendsifte på marknaden, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Hur utgången av valet kommer påverka bostadsmarknaden framöver återstår att se, men att regeringen uppmanat FI att se över reglerna kring amorteringskravet är en signal om att man ser över olika incitament för att möjliggöra för fler att faktiskt kunna flytta, även i ett förändrat marknadsläge, säger, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Man ska inte vara rädd för att göra bostadsaffär i en förändrad marknadsdynamik. Även om priserna sjunkit, och sannolikt kommer göra det ännu en tid, så säljer och köper de flesta sin bostad i samma marknad. Historien visar att de som vågar göra bostadsaffär i den period marknaden sätter sig är de verkliga vinnarna när vi når en stabilisering. Det har vi sett i alla nedgångar, senast när amorteringskraven infördes för några år sedan, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Kommentar om bolånemarknaden från Hemad Razavi, VD på Ordna Bolån

– Utifrån ett bolåneperspektiv ser vi ett stort uppsving i antal lånelöften just nu. Folk verkar acceptera de högre räntorna och återigen prioritera att byta bostad. Detta, i kombination med att säljares förväntningar kommer i kapp verkligheten, bäddar för att antalet affärer kan komma att öka inom kort vilket kan dämpa den negativa utvecklingen, säger Hemad Razavi, VD på Ordna Bolån.

Fortsatt fall på Stockholms bostadsmarknad

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	- 3%	- 10%	- 3%	101 430
Stor-Stockholm	- 3%	- 11%	- 5%	62 000
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	- 4%	- 8%	- 3%	6 390 000

– Vi märker att säljare och köpare idag har lättare att mötas på en prisnivå

och därmed känns det också som att marknaden har bottnat, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

– Människor är fortfarande måna om sitt boende och måste fortfarande byta bostad av olika orsaker som sker i livet. Så intresset för att byta bostad är fortfarande stort och prioriterat, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

Bostadspriser ner 2% i Göteborg

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	- 2%	- 5%	- 3%	64 739
Stor-Göteborg	- 2%	- 6%	- 4%	48 073

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	- 2%	- 5%	- 3%	5 338 000

– Det känns i nuläget som att det är något färre avslut än vanligt för augusti, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

– Köpare och säljare har inte riktigt hittat varandra, men den som vågar köpa kan göra en bra affär då vi faktiskt fortfarande har en bostadsbrist i storgöteborg, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

– Även säljare som haft huset i mer tre år gör en mycket bra vinst, den må vara lägre än om de sålt i januari men det är fortfarande inte någon förlust mot vad de köpte för, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Villor i Malmö tappar mest i augusti

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	- 2%	- 6%	+ 1%	38 840
Stor-Malmö	- 1%	- 4%	± 0%	36 919
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	- 3%	- 6%	- 5%	4 882 000

– Vi upplever en förändrad marknad där ett lugnare tempo och mer eftertänksamhet präglar köparnas agerande nu jämfört med tidigare. Varje försäljning har sina egna förutsättningar men generellt kan man säga att det krävs klart fler visningar och mer tålamod för säljarna än tidigare. Detta påverkas även av att fler väljer att sälja först, innan de köper ny bostad. Det finns en sundhet i detta då den finansiella risken minskar men det gör också bostadsmarknaden trögare då det för stunden inte finns lika många köpklara spekulanter, säger Kasper Isgren, fastighetsmäklare och partner på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

– När priser faller på en marknad vet vi av erfarenhet att det tar en stund innan de som sitter på besluten, säljarna har anpassat sina förväntningar efter de nya förutsättningarna. Eftersom vi ser att priserna nu har fallit kommer vi också närmare en jämnvikt i marknaden där också fler affärer kommer att göras igen, säger Kasper Isgren, fastighetsmäklare och partner 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 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.

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

Vice VD

erik.wikander@svenskfast.se

073-059 33 01