

2023-12-08 08:00 CET

## Kommentar till Svensk Mäklarstatistik: Effekten av den pausade räntehöjningen dröjer – svaga prisfall i november

Prisutvecklingen på bostadsmarknaden i november har inte påverkats av Riksbankens besked om att pausa höjningen av styrräntan, det kommer att ge effekt de kommande månaderna och medföra en ökad aktivitet på bostadsmarknaden under 2024. Effekterna av de senaste årets räntehöjningar släpar efter och börjar först nu märkas hos hushållen. I november ser vi fortsatt svaga prisfall och ett stort utbud av bostäder men det är nu lättare för hushållen att få en överblick framåt.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	±%	± 0%	+1%	43 015
Centrala Stockholm	-1%	-3%	+3%	101 564
Centrala Göteborg	-2% <input checked="" type="checkbox"/>	-5%	+2%	61 639
Centrala Malmö	-1%	-3%	± 0%	36 728
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-1%	- 3%	3 613 000
Stor-Stockholm	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-3%	- 3%	6 500 000
Stor-Göteborg	-2%	-3%	- 3%	5 814 000
Stor-Malmö	-1%	-1%	± 0%	4 655 000
	Fritidshus	12 mån	Medelpris	
	Riket	-6% <input checked="" type="checkbox"/>	2 158 000	

**Kommentarer från Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling**

- Bostadsstatistiken för november är inte påverkad av Riksbankens besked om

att man pausar höjningarna av styrräntan, eller efterföljande diskussioner om när räntesänkningar kan påbörjas. Effekterna av detta kommer vi först se efter årsskiftet, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Riksbankens besked om att avvakta fler höjningarna för styrräntan har ett starkt signalvärde för de många som valt att vänta med sina flyttplaner under 2022 och 2023, vilket gör att aktiviteten på marknaden succesivt kommer att öka under 2024, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Trenden från de senaste 3 månaderna med något fler villaaffärer än föregående period förra året fortsätter i november, och för bostadsrätter ligger vi nu nära samma volym som motsvarande period förra året, så aktiviteten ökar långsamt, men från en mycket låg nivå, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Totalt sett ser vi ett svagt prisfall på både bostadsrätter och villor under november, vilket dels drivs av stort utbud, dels som en effekt av att räntehöjningarna börjar kännas för många. Allt fler har dock ett behov av att realisera sina "pausade" flyttplaner från de senaste 18 månaderna, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- I alla lägen är det enligt mitt sätt att se det inte priserna som är det som är problemet på bostadsmarknaden - de ligger i snitt fortsatt på en hög nivå, i paritet med hösten 2020, utan det är det låga antal affärer som oroar - att människor inte kan leva sina liv utifrån förändrade livssituationer, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

- När vi nu troligtvis är på räntetoppen, så är kostnaderna lättare att överblicka framåt. På något års sikt förväntas styrräntan att sjunka till 2-2,5 procent, och de flesta bor långsiktigt, vilket skapar bättre ekonomiska förutsättningar, säger Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling.

### **Stort utbud av villor i Stockholmsområdet gör att priserna fortsätter nedåt**

<b>Bostadsrätter</b>	<b>1 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>Medelpris (kr/kvm)</b>
Centrala Stockholm	-1%	-3%	+3%	101 564
Stor-Stockholm	± 0%	+1%	+3%	63 765
<b>Villor</b>	<b>1 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>Medelpris</b>

Stor-Stockholm	-1% <del>☒</del>	-3%	- 3%	6 500 000
----------------	------------------	-----	------	-----------

- Priserna på bostadsrätter håller emot den generella nedgången i Stockholms län. I Nacka däremot har priserna även på bostadsrätter backat något, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

- Villasiffrorna fortsätter tyvärr att se sämre ut än bostadsrätterna vilket kan vara kopplat till det stora utbudet på villor som är för tillfället, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

- Vi ser inte effekten av det senaste räntebeskedet ännu men jag upplever att förtroendet börjat återkomma på marknaden igen, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

### Ökad aktivitet på bostadsmarknaden i Göteborg

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	-2% <del>☒</del>	-5%	+2%	61 639
Stor-Göteborg	-1% <del>☒</del>	-1% <del>☒</del>	-3%	44 795
<b>Villor</b>	<b>1 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>Medelpris</b>
Stor-Göteborg	-2	-3%	- 4%	

- Efter en lugn och avvaktande oktobermånad har vi observerat en betydligt mer aktiv november på både villa- och bostadsrättsmarknaden. Det är intressant att notera att de nyproducerade lägenheterna, efter att ha genomgått en priskorrigerings, har presterat bättre än förväntat, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- November månad karakteriserades av ökad marknadsrörlighet, vilket kan ses som en reaktion på den uteblivna räntehöjningen. Marknaden anpassar sig alltid till ekonomiska förändringar, och vår optimism förblir stark när det gäller den långsiktiga stabiliteten och hållbarheten på bostadsmarknaden, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- Vi upplever en medvetenhet kring en allt större bostadsbrist samtidigt som en hel del objekt står osålda vilket kan te sig något märkligt då det många gånger trots den höga räntan är billigare att köpa än att hyra, säger Anders

## Fortsatt små prisjusteringar på bostadsmarknaden i Malmö

<b>Bostadsrätter</b>	<b>1 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>Medelpris (kr/kvm)</b>
Centrala Malmö	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-3%	± 0%	36 728
Stor-Malmö	-1% <input checked="" type="checkbox"/>	-4%	-1%	33 902
<b>Villor</b>	<b>1 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>Medelpris</b>
Stor-Malmö	-1%	-1%	± 0%	4 655 000

- Prisnivåerna har under en längre tid nu varit relativt konstanta vilket är ovanligt. Oftast brukar det stanna upp en kortare tid för att sedan ändra riktning men denna gång har det varit i stort sett oförändrat läge under snart ett års tid, säger Ebba Jönsson, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

- Utbudet är fortsatt högt, försäljningstiderna fortsatt långa och antalet affärer som görs är fortsatt lägre än normalt. Vi upplever dock att många kunder vill gå vidare med köp av ny bostad men vågar inte då man ej fått sålt sitt nuvarande boende. Säljare med rätt förväntningar kan dock fortfarande sälja inom ett kortare tidsspann trots den långsamma marknaden, säger Ebba Jönsson, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

---

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@svenskfaster.se

070 225 98 22



### **Kaisa Lundberg**

Presskontakt

PR & Communications Specialist

kaisa.lundberg@svenskfaster.se

070-7898821



### **Erik Wikander**

Presskontakt

Vice VD

erik.wikander@svenskfaster.se

073-059 33 01