

2022-11-08 08:00 CET

Kommentar till Svensk Mäklarstatistik: Prisnedgången på bostadsmarknaden mattas av, men stora variationer i landet

Villorna driver prisjusteringarna nedåt med i snitt 2 procent, mycket på grund av osäkerheten kring energipriserna. Priserna för bostadsrätter i riket däremot ligger kvar på samma nivåer som för september, dock finns stora regionala skillnader – stor-Stockholm ökar med 2 procent i oktober, medan Göteborg minskar med 2 procent. Framåt är inflationens utveckling den stora X-faktorn.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	± 0%	- 3%	- 6%	41 781
Centrala Stockholm	- 1%	- 5%	- 6%	98 227
Centrala Göteborg	- 2%	- 7%	- 9%	60 691
Centrala Malmö	± 0%	-4%	-3%	36 426
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	- 2%	- 6%	- 5%	3 659 000
Stor-Stockholm	- 2%	- 8%	- 8%	6 697 000
Stor-Göteborg	- 2%	- 8%	- 9%	5 278 000
Stor-Malmö	- 2%	- 8%	- 10%	4 690 000

Fritidshus	12 mån	Medelpris
Riket	+ 1%	2 402 000

Kommentarer från Erik Wikander, vice-vd på Svensk Fastighetsförmedling

– Den prisnedgång vi sett, och som till viss del fortsätter är väldigt varierad. Faktum är att när man bryter ner statistiken på orter, finns det fortsatt

bostadsmarknader som inte haft någon nedgång alls på priserna senaste 12 månaderna, och i vissa fall ökat. Exempelvis bostadsrätter på Gotland som ökar på både senaste 3 månaderna och de senaste 12 månaderna. Andra orter med liknande trend är Motala, Nässjö och Klippan. Men även på storstadsmarknader som Vällingby/Hässelby är siffrorna fortsatt rejält upp, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Trenden vi sett de senaste månaderna med en avmattning i prisjusteringstakten fortsätter och visas inte minst för bostadsrätter, där priserna för riket ligger kvar på samma nivå i oktober som i september. Det som sticker ut är Stor-Stockholm som faktiskt ökar med 2 procent i oktober, medan Göteborg på samma sätt minskar med 2 procent, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Det är fortsatt villa-sidan som driver prisjusteringarna nedåt, ganska jämnt fördelat över Sverige, med i snitt 2 procent. Det är i sig drivet av osäkerhet kring energikostnader som kortsiktigt blir mer påtagligt för villaägarna, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Allt fler börjar förstå att den ränta man kan räkna med över tid ligger på 3-5 procent, vilket gör att det är lättare att överblicka kostnaderna framöver. Men fortsatt finns stor oro på marknaden, vilket inte minst visar sig i färre affärer. Med det sagt, det görs fortsatt ett stort antal bostadsaffärer, på en antalsnivå som ligger precis under det som var normalnivå i antal affärer innan pandemin, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Att takten på nedgång av bostadspriser mattas av visar att säljare och köpare på många marknader börjar mötas på en ny nivå, men det är fortsatt långt från en sund balans på marknaden, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Vi kan med stor säkerhet förvänta oss ytterligare höjningar av styrräntan, både nu i november, och tidigt in på 2023. Men dessa förväntade höjningar är till stor del redan inräknade i bankernas prissättning – vilket med dagens kunskap ändå ger en viss förutsägbarhet om framtida kostnadsnivåer för bostadsägare, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Den stora X faktorn är inflationens utveckling. Ju snabbare vi får kontroll över den, och ser tendenser till att den sjunker, desto snabbare kommer

bostadsmarknaden att landa på sin nya nivå. Tidigare spaningar på att bostadspriserna kommer falla upp mot 15 procent från toppnivån tidigt 2022 ligger kvar. På enskilda marknader kan vi även se något större korrigeringar, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Som säljare och spekulant på bostadsmarknaden just nu så ska man tänka på att om man både säljer och köper just nu, på samma marknad, kan man faktiskt göra ett bättre netto i sin affär än det grannen gjorde när bostadspriserna stod som högst, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Den som har köpt sin bostad före pandemin och nu vill sälja har fortsatt gjort en bra vinst på sin affär. De som har det tuffast är de som köpt under pandemin och vill sälja nu – då får man räkna med att affären i det korta perspektivet är en förlust – men likväl kan det vara en långsiktig vinst om man även köper ny bostad nu, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Att sälja först och köpa sedan, på samma marknad är ett bra tips, liksom att verkligen se över hela sin levnadskostnadskalkyl, inte bara boendet. Med den inflation vi har kommer allt att kosta mer, och det disponibla konsumtionsutrymmet minskar rejält. Men boendet är centralt för de flestas välmående och vi vet att många kommer prioritera sitt boende före många andra kostnader, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Kommentarer om bolånemarknaden från Hemad Razavi, VD på Ordna Bolån

– Så länge bolåneräntorna fortsätter upp och riktningen i den ekonomiska utvecklingen är osäker blir det svårt att se en rekyl i bostadspriserna. Räntorna bör däremot vända nedåt igen under andra halvan av nästa år vilket skulle kunna bidra till att den negativa trenden vänds, säger Hemad Razavi, vd på Ordna Bolån.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm sticker ut med +2% i oktober

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	- 1%	- 5%	- 6%	98 227
Stor-Stockholm	+2%	- 2%	- 6%	61 902

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	- 2%	- 8%	- 8%	6 697 000

– Vi upplever att marknaden har börjat sätta sig fast på en lägre nivå och att prisnedgången har minskat märkbart. Köpare och säljare kan fortfarande ha lite svårt att hitta varandra rent prismässigt, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

– Om man köpt sin bostad innan ”pandemiuppgången” gör man oftast och fortfarande en bra affär om man säljer idag. Dessutom har det man ska köpa blivit betydligt billigare vilket gör att de flesta gör en bättre bostadsaffär idag i sin helhet. Däremot kan de som köpt i ”pandemiuppgången” ha det tufft att sälja idag då tappet på marknaden sedan dess har varit stort, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

Både villor och bostadsrätter i Göteborg faller med 2%

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	- 2%	- 7%	- 9%	60 691
Stor-Göteborg	- 2%	- 6%	- 8%	44 659

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	- 2%	- 8%	- 9%	5 278 000

– I oktober gjordes ändå något fler affärer än i september trots det tröga marknadsläget, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

– De som äger något vågar inte riktigt köpa då de riskerar att ha svårt att få sålt sitt eget. Men de som både köper och säljer i samma marknad har också möjlighet att göra en bra affär särskilt om de byter upp sig. Att sälja först och köpa sedan är något som också blir vanligare, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Villor i Malmö ner med 2%, bostadsrätter oförändrade mot september

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	± 0%	- 4%	-3%	36 426
Stor-Malmö	± 0%	- 3%	-3%	34 978
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	- 2%	- 8%	- 10%	4 690 000

– Tempot på marknaden är fortsatt lugnare och utbudet av bostäder till salu är stort i förhållande till hur det varit de senaste åren. Vi ser att fler säljare anpassat sina prisförväntningar och därmed närmat sig de nivåer där det finns köpare. Detta märks också på utbudet som stabiliserats och inte ökar varje vecka utan fler avslut kommer till stånd, säger Ebba Jönsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

– Spekulanterna har mer tid att jämföra och sätta sig in i vad det är man köper och sundheten i detta välkomnar vi, säger Ebba Jönsson, franchisetagare och fastighetsmäklare 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 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@svenskkfast.se

070 225 98 22



Erik Wikander

Vice VD

erik.wikander@svenskkfast.se

073-059 33 01