

2022-12-21 15:13 CET

Så blir bostadsmarknaden 2023 enligt Svensk Fastighetsförmedling

Vad kommer att hända med priserna, vad blir viktigt att tänka på vid bostadsaffärer och vart ska vi flytta? Erik Wikander, vice vd Svenska Fastighetsförmedling blickar framåt.

Aktiviteten ökar men prisuppgången dröjer

– När vi landat en ny jämvikt/prisnivå på bostadsmarknaden, så tror jag vi kommer se en stark aktivitet på marknaden, men det kommer dröja innan vi ser större prisuppgångar på bostäder. Men det goda med att priserna justerats nedåt är att fler unga nu har råd att ge sig in på marknaden. Och efter en starkt inbromsande marknad sedan i mars, så finns ett stort underliggande behov att byta bostad utifrån förändrade livssituationer. Det kommer även att gynna successionsmarknaden, då byggherrarna dragit hårt i handbromsen gällande nya projekt, vilket kommer påverka utbudet under både 2023 och 2024, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Bra läge för att köpa

– Nu börjar det bli läge att göra bostadsaffär om man har behov att förändra - alla som köpt sitt nuvarande boende innan 2020 har fortsatt gjort en riktigt bra affär rent prismässig, och köper man nytt (och större) nu, är det rejält rabatterat jämfört med för ett år sedan. Det gör att man får bättre betalt för det man säljer, än det man köpte för, och det kostar mindre att byta upp sig.

När vinter går över i vår är ungefär den tid då vi tror att marknaden når sin nya balans mellan säljare och köpare. Vi har under hösten sett att bostadsrättsmarknaden steg för steg närmat sig jämvikt, medan det fortsatt är en bit ifrån det för villor, som intresset ökade kraftigt för under pandemin, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Nya modebegreppet är “rätt bostad för mina behov”

– När marknaden kommer igång igen så kommer den inte ha hjälp av nyproduktion, som går på sparlåga efter lågkonjunkturen. Det kommer istället göra att successionsmarknaden själv kommer bära hela trycket, vilket gör att priserna kommer stabiliseras, och på något års sikt även gå uppåt igen, trots högre räntenivåer i den överblickbara framtiden. Energipriser och uppvärmning av bostäder kommer fortsatt vara i fokus. Köpare kommer premiera bostäder som är energieffektiva, vilket gör att man själv bör fundera på om det är en bättre renoveringskostnad än ren ytskiktsrenovering, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Nytt jämviktsläge i sikte

– Under hösten har takten på prisfallet minskat, vilket indikerar att vi närmar oss ett nytt jämviktsläge på priserna. Bostadsrätter ligger lite närmare att landa på en ny nivå, än villor, som kommer ta lite längre tid. Vi förväntar oss att vi under skiftet vinter/vår är i fas med den nya prisnivån och förväntningar mellan säljare och köpare, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Taket för räntenivåerna 2023

– Riksbankens prognos för styrränta är att den toppar mellan 2,5–3 procent under 2023. Det betyder en konsumentränta mellan 4–5 procent ungefär. Det är en nivå vi får räkna med under hela året, det troliga är att räntan börjar falla tillbaka något först 2024, när inflationen gått ner mot målbilden 2 procent, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Ett uppdämt behov av att byta bostad 2023 kan dra igång marknaden

– När vi väl når vår nya prisnivå på marknaden kommer vi efter ett litet tag se en ökad aktivitet på marknaden. Då livet hela tiden pågår, och faktiskt styr bostadsbyttandet för de allra flesta kommer vi se lite av en ketchup-effekt på marknaden. Kanske inte i form av prisutveckling, utan i form av antal gjorda affärer. Med en mer överblickbar ekonomisk framtid är det också lättare att räkna på kostnaderna under 2023 än det varit 2022. Man ska komma ihåg att nästan alla byter boende utifrån förändrade familjesituationer – man flyttar ihop, man separerar, man får barn, man byter jobb och man dör. De som avvaktat utifrån detta under 2022 kommer börja aktivera sig så snart de uppfattar marknaden mer överblickbar, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Staden eller landet, vart flyttar människor att flytta 2023?

– Vi ser fortsatt att urbaniseringen fortsätter mot storstäder och regionala

centra. Men då allt fler har möjlighet att hybridarbeta så gör det att man kommer väga kostnader mot möjligheter på ett annat sätt. I storstadsregionerna kommer krans-områdena att vara vinnare, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Viktigt för mäklare att tänka på 2023

– Då försäljningsprocesserna tar lite längre tid, så innebär det fler parallella förmedlingar per mäklare. De framgångsrika mäklarna är de som kommer kunna arbeta mer med köpar- och spekulantkategorin på ett smart sätt, exempelvis genom aktiv matchning av relevanta bostäder. Som spekulant ska man komma ihåg att det är bara ca 75% av marknadens utbud som finns på Hemnet, och att ca 25% säljs direkt genom mäklarens kund/spekulantregister- så en nära dialog med mäklare även i spekulantfasen säkrar att du kommer hitta vad du letar efter, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Geografiska skillnader på bostadsmarknaden

– Jag tror inte vi kommer se en “återhämtning” av priserna under 2023, men väl en stabilisering på en ny nivå. Förändringarna märks snabbast i Stockholm, följt av övriga storstäder. Men det är också på de marknaderna prisnedgången har varit som kraftigast – fortsatt finns det en hel del lokala marknader som inte märkt av en prisnedgång. Storstadsmarknaderna står också för majoriteten av alla bostadsaffärer i landet, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Större fokus på primärboende

– Priserna på fritidshus har fallit under 2022, men antal affärer är ungefär på samma nivå som innan. Men då fler främst kommer ha fokus på sitt primärboende så ser vi även där en stabilisering av prisnivån, men den kan ta ytterligare lite tid efter det att permanentboendemarknaden hittat sin nya prisnivå. Med det sagt så är fritidshusmarknaden i Sverige oerhört lokal men exempelvis hus i Stockholms skärgård och de större fjällorterna kommer alltid ha sin marknad. Därtill delar av södra Sverige som är attraktivt för centraleuropéer, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Historiska lärdomar

– Det kanske starkaste vi lärt oss under 20-talet hittills är att det är väldigt svårt att förutspå framtiden. Hittills har vi levt 20-talet i pandemi och oro som när den oron tonades ner gav oss ett krig i vårt närområde och ytterligare oro. Men kanske vi ändå kan blicka 100 år tillbaka när detta

årtionde är slut och prata om det "glada 20-talet" igen - för även för 100 år sedan kom vi från krig och spanska sjukan in i ett kreativt årtionde, så låt oss hoppas på det. Ett årtionde där vi fått upp ögonen för att det vi innan tagit för givet kanske inte var så självklart, och där vi framåt och med stor innovationskraft kanske klarar att tänka mer hållbart, både gällande boende och annat. Energikostnaderna kommer stå i fokus, samt även bostadsrättsföreningarnas belåning för val av ny bostad, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

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@svenskkfast.se

073-059 33 01