

2022-06-09 08:00 CEST

Svensk Fastighetsförmedling: Bostadsmarknaden stabiliseras i maj – inget ras i sikte

I maj månad syns en svag tillbakagång vad gäller bostadsrätter. Villor står däremot relativt stabilt trots en orolig marknad. Trots att vissa är högljudda om kraftiga prisfall ser Svensk Fastighetsförmedling inga tecken på det.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	- 1%	+ 1%	+ 5%	45 626
Centrala Stockholm	- 1%	- 1%	+ 9%	108 768
Centrala Göteborg	- 1%	- 1%	+ 4%	68 355
Centrala Malmö	± 0%	+ 3%	+ 6%	40 486
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	± 0%	+ 2%	+ 6%	4 361 000
Stor-Stockholm	- 1%	+ 1%	+ 5%	7 605 000
Stor-Göteborg	± 0%	+ 1%	+ 6%	6 160 000
Stor-Malmö	± 0%	+ 2%	+ 4%	5 648 000

Fritidshus	12 mån	Medelpris
Riket	+ 12%	2 436 000

– Den svenska bostadsmarknaden fortsätter att stabiliseras i maj. På de flesta orter har priserna stått stadigt eller fallit något. De som menar på ett ras är fortsatt helt fel ute. Det är möjligt att priserna fortsätter en bit nedåt, men det är inget dramatiskt prisfall, säger Erik Wikander, vice- vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Ett par aktörer är stora i orden och tala om kraftiga prisfall. Vi ser inga tecken på det. Tvärtom möter vi många köpare som tror att priserna redan

fallit rejält. När det i verkligheten handlar om en förändring på noll, en eller två procent blir många förvirrade, säger Erik Wikander, vice- vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Den största förändringen för hushållens just nu är räntekostnaderna. Vi är en bra bit från toppnivåerna från 2008, då bolån kostade i snitt 61 000 kronor per år. Givet att belåningsgraden ligger på en liknande nivå som 2021 krävs det enligt våra beräkningar en ränta på 2,79% för att toppen från 2008 ska tangeras, säger Hemad Razavi, vd för Ordna Bolån.

– För genomsnittsköparen är den stora frågan vad man har råd att betala. Banken har sen länge haft en kalkylränta på minst 6 procent. Det innebär att vi är långt ifrån hushållens smärtgräns. Sen måste man självklart också ha inflationens påverkan på boendekostnaden i beaktning, säger Erik Wikander, vice- vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Stockholm, som har de högsta snittpriserna, är den marknad där priskorrigeringen är tydligast. En trea på 75 kvadrat har i snitt minskat med nära 375 tusen, säger Erik Wikander, vice- vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Som alltid gäller det att fundera på varför du säljer. Nu mer än någonsin är det viktigt att fokusera på anledningar som utgår från din livssituation snarare än att du vill få ut maximal vinst i ljust av de senaste årens intensiva uppgångar. Köper du nytt nu gör du det också till ett lägre pris. Därför är det viktigt att man tittar på nettopriset i affären, säger Erik Wikander, vice- vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Antal affärer minskade i maj, men förändrade livssituationer så som ett nytt barn, separation, att personer flyttar ihop, eller för den delen dör skapar behov att byta boende. Trots en lugnare marknad pågår livet – och det är alltid drivkraften i bostadsmarknaden, säger Erik Wikander, vice- vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Det som sticker ut mest i statistiken gällande prisförändringen är fritidshusen – och det är inte konstigt att man kanske prioriterar extraboende mindre i en något tuffare ekonomisk marknad. Dock har just fritidshus haft de största uppgångarna av pris under pandemin av alla bostadsslag, säger Erik Wikander, vice- vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Även om vi ser en svag nedgång i Stockholm, så står villapriserna still i övriga riket. Det är ett tydligt tecken på att villasäsongen är i gång och står stadigt gentemot den generella oron som vi ser på marknaden, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Det finns en stor oro för ökad inflation och ränta just nu och vi har redan sett de bundna räntorna stiga, vilket kommer att påverka folks betalningsvilja. Med potentiellt sjunkande priser, ett större utbud och färre köpare kommer det också att finnas chans för den ihärdige att göra en bra affär på bostadsmarknaden, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– I närtid är det främst två saker som kommer påverka hur stabilt värdet av din bostad står. Dels handlar det om läget, populära adresser och områden kommer sannolikt premieras. Det handlar också om hur unik din bostad är, exempelvis bör sekelskiftslägenheter klara sig bättre än massproducerad nyproduktion, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Det är tydligt att vi gått in i en annan fas än vad som rått de senaste åren. Stabiliseringen, som på vissa håll inneburit en svag nedgång, bör ses i skenet av den extrema prisökningen som skett under 2020 och 2021 samt en större balans mellan säljare och köpare, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

– Det underliggande intresset för att byta bostad är fortsatt starkt vilket drivs av det ”nya normala” efter pandemin, där många har möjlighet till hybridarbete. De flesta säljer och köper sin bostad i samma marknad, så den relativa prisnivån är mer intressant än ett historiskt högstapris per kvadratmeter, säger Erik Wikander, vice-vd för Svensk Fastighetsförmedling.

Tydliga tillbakagång i hela Stockholm

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	- 1%	- 1%	+ 9%	108 768
Stor-Stockholm	- 2%	+ 1%	+ 6%	66 077
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	- 1%	+ 1%	+ 5%	7 605 000

– Trots oro och många högljudda åsikter om ökade räntor ligger priserna fortfarande kvar på stabila nivåer. Känslan är att folk fortfarande köper med hjärtat och är måna om sitt boende snarare än att se bostadsaffären som en möjlighet att gå med vinst, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

– Det är inte samma tempo på marknaden idag som för tre månader sedan vilket leder till att spekulanter och säljare upplever marknaden som trög. Men det vi ser är att folk generellt har goda marginaler idag vilket gör att köpare och säljare fortfarande möter varandra på bra prisnivåer, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

– Det kommer alltid att finnas ett behov för människor att byta boende av olika anledningar. Idag är det många som väljer att sälja sin bostad först vilket i sin tur innebär att det alltid kommer finnas en stabil och bra efterfråga på boenden, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

– Bostadsrätter i innerstan sjunker med nästan 5 000 kronor per kvadratmeter. För en typisk tre på 75 kvadratmeter innebär det ett tapp på 375 000 kronor. Givet de höga prisnivåerna och de senaste årens uppgång varit relativt höga i Stockholm så är det inte konstigt att en nedåtgående trend får en liknande effekt, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

Bostadspriserna i Göteborg står stadigt

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	- 1%	- 1%	+ 4%	68 355
Stor-Göteborg	± 0%	+ 1%	+ 4%	50 965

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	± 0%	+ 1%	+ 6%	6 160 000

– **Verkligheten just nu är att marknaden bromsat in och blivit trögare på så vis att försäljningarna tar längre tid, men samtidigt säljs mer eller mindre alla objekt som kommer ut och det är definitivt inte till några underpriser, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i**

Mölndal.

– Många köpare vi träffar tror att de prognoser som vissa ”experter” och banker har haft om en nedgång på 30–35 procent redan inträffat. När de inser att det så kallade raset i nuläget handlar om 1–2 procent, eller 10 till 20 tusen kronor per miljon blir de därför mycket besvikna, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

– Om vi tror på ränteprognosen så kommer konsumenträntan landa på ca 3,5 procent om två år och med 30 procent avdragsrätt innebär det en ränta i praktiken på 2,45 procent vilket rent ut sagt är fruktansvärt billigt, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

– Ur ett bredare perspektiv har vi fortsatt en skriande bostadsbrist i regionen, särskilt när det gäller småhus. Om både räntan och priserna på byggmaterial går upp så kommer byggandet av småhus bromsa in vilket i sin tur förvärrar bostadsbristen ännu mer, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Malmö står fortsatt stabilt – bostadsrätter utanför centrum ökar försiktigt

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	± 0%	+ 3%	+ 6%	40 486
Stor-Malmö	+ 1%	+ 4%	+ 6%	37 866
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	± 0%	+ 2%	+ 4%	5 648 000

– Inbromsningen i priserna är väntad efter en vår där yttre faktorer så som krig, skenande inflation och nu räntehöjningar gör att vi går in i en ny typ av marknad. Säsongsmissigt är maj alltid en månad med mycket aktivitet på bostadsmarknaden, men vi kan samtidigt se att köpare avvaktar vilket gjort att utbudet nu vuxit snabbt, säger Kasper Isgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Malmö.

– Vi har länge haft en marknad där de flesta hushållen först köpt och sen sålt. Här tror jag att vi framåt kan se en viss förändring till det omvända vilket

även leder till att utbudet på marknaden växer. Det är i grunden positivt om tempot på bostadsmarknaden saktar ned från det som varit, men alla förändringar kräver en anpassning mellan köpar- och säljarsidan, säger Kasper Isgren, 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 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