

2023-01-13 08:00 CET

# Svensk Fastighetsförmedling: Fortsatt prisnedgång i december särskilt för villor, men stabilare priser väntar under 2023 - Kommentar till Svensk Mäklarstatistik

December, som är traditionellt sätt en lugnare månad på bostadsmarknaden, följde tidigare trend vilket gjorde att villamarknaden minskade med 3% för riket. Bostadsrätter däremot ligger kvar med en liten minskning på 1%. Vi förväntar oss en ökad aktivitet under året som helhet, där vi når en ny jämviktsnivå mellan säljare och köpare under tidig vår, men där priserna under året sedan kommer att vara stabila, säger Erik Wikander vVD på Svensk Fastighetsförmedling.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	-1%	- 2%	- 9%	38 909
Centrala Stockholm	- 1%	- 2%	- 10%	98 753
Centrala Göteborg	- 2%	- 7%	- 13%	557 967
Centrala Malmö	-1%	-4%	-7%	36 767
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	- 3%	- 8%	- 10%	3 304 000
Stor-Stockholm	- 2%	- 6%	- 12%	6 340 000
Stor-Göteborg	- 3%	- 7%	- 13%	5 140 000
Stor-Malmö	- 3%	- 7%	- 13%	4 089 000

Fritidshus	12 mån	Medelpris
Riket	-1%	2 380 000

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

- Bostadsmarknaden 2022 blev ett år som dramatiskt ändrade dynamiken på marknaden – framförallt gick det tydligt från säljarens till köparens marknad. Antal affärer på helåret ligger på en relativ normal årsnivå, men det första kvartalet var fortsatt präglad av den positiva bostadsoptimismen från pandemiåren, medan hösten har präglats av oro, och många avvaktande säljare och köpare, säger Erik Wikander vVD på Svensk Fastighetsförmedling.

- Förutsättningarna för att 2023 kommer ge oss en stabilare bostadsmarknad är stora, men vi är inte där riktigt än. Med en förväntad räntehöjning i februari, och en fallande inflation under årets första månader kommer tilltron till marknaden att öka framöver. Vi förväntar oss en ökad aktivitet under året som helhet, där vi når en ny jämviktsnivå mellan säljare och köpare under tidig vår, och där priserna under året sedan kommer att vara stabila, säger Erik Wikander vVD på Svensk Fastighetsförmedling.

- En normalt pålitlig indikator för vart förväntningarna på bostadsmarknaden tar vägen är SEB:s boprisindex som för december ökade något. Det ligger i linje med våra egna prognoser för 2023, säger Erik Wikander vVD på Svensk Fastighetsförmedling.

- Utifrån det världsläge vi har, och med fortsatt hög inflation, höga energipriser och där det nu, genom kraftigt ökade räntenivåer, gått upp för många att det faktiskt kostar att bo förväntar vi oss ingen prisökning under detta år, tidigast under 2024 i takt med en förbättrad ekonomi i samhället kan vi se att priserna kan börjar stiga, säger Erik Wikander vVD på Svensk Fastighetsförmedling.

- Ett konkret tips är att som bostadsägare inte titta på teoretiska bostadsvärden i en annan marknad – bostadens verkliga värde realiserar enbart då den säljs. Vad grannen fick vid en annan tidpunkt är mindre intressant – för man jämför sällan med vad denne köpte för en gång, säger Erik Wikander vVD på Svensk Fastighetsförmedling.

- Stabila bostadspriser, och mer kalkylerbara förutsättningar betyder att vanliga familjer återigen kan och vågar göra bostadsaffärer utifrån förändrade

livsförutsättningar som att man blivit fler i familjen, separerat, bytt jobb eller annat, där man kanske nu under 2022 i tecken av osäkerhet avvaktat att agera, säger Erik Wikander vVD på Svensk Fastighetsförmedling.

- Den absoluta majoriteten av alla som byter bostad gör det utifrån förändrade behov, det har inte ändrats trots en stökig omvärld och förändrade förutsättningar på marknaden under 2022, säger Erik Wikander vVD på Svensk Fastighetsförmedling.

- December-statistiken följer tidigare trender från hösten. Bostadsrätter faller svagt i riket, och har på många marknader varit mer eller minder stillastående under hösten, förutom Göteborg som fortsatt har lite större justeringar. Det som skiljer ut i december-statistiken är att det inte är enbart i Stockholm som priserna börjar plana ut på en ny nivå, utan detta gäller de flesta marknader i landet, säger Erik Wikander vVD på Svensk Fastighetsförmedling.

- Villamarknaden, som haft de största prisfallen under 2022 visar också tendenser i december att börja plana ut på Stockholmsmarknaden, som brukar vara den som ligger först i trendutveckling. Dock ligger villamarknaden några månader efter bostadsrätterna att verkligen kunna nå en ny prisnivå där säljare och köpare kan mötas. Med vinter och skyhöga elpriser i stora delar av landet kommer vi få ännu ett par månader med oro bland villaspekulanter, säger Erik Wikander vVD på Svensk Fastighetsförmedling.

- Då vi närmar oss en ny prisnivå mellan säljare och köpare kan det för många vara en riktigt bra affär att sälja och köpa sin bostad nu, innan botten nås helt. Har man som säljare köpt sin nuvarande bostad innan 2020 så kommer man göra en bra affär – både på försäljningen av sin bostad, och inte minst om man ska byta upp sig till en ny och större, säger Erik Wikander vVD på Svensk Fastighetsförmedling.

**Stabilare på Stockholms bostadsmarknad**

- Vi upplever att köpare och säljare börjar mötas men på en lägre nivå. Vi ser att omsättningstakten ökar även om det sker på en lägre nivå och att försäljningar fortfarande tar lite längre tid än vad man tidigare varit van vid, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

- Vi har haft en lång mättnadstid som börjar stabilisera sig lite. Vi ser nu i början av januari ett större intresse från köparna och fler kunder på visningarna igen, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

### Villor och bostadsrätter i Göteborg

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	- 2%	- 7%	- 13%	57 967
Stor-Göteborg	- 2%	- 6%	- 11%	42 774

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	- 3%	- 7%	- 13%	5 140 000

- I december gjordes som vanligt något färre affärer i och med säsongen. Vi upplever en viss stabilitet nu och något fler visningsgäster än tidigare. December är av tradition en lugnar månad så vi tror att det tröga läget kommer att hålla i sig även över januari och februari, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- Det görs fortfarande affärer då en del köpare nu har fått upp ögonen för att det går att göra bra köp och det kan vara dags att passa på då man inte vet när det vänder upp igen. De som äger något vågar inte riktigt köpa då de riskerar att ha svårt att få sålt sitt eget. De som köper har oftast redan sålt sitt så de vet vad de har att röra sig med, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- Säljare som haft huset i mer tre år gör en 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.

## Malmö: En inbromsning i prisfall

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	-1%	- 4%	-7%	36 767
Stor-Malmö	-1%	- 5%	-7%	32 640
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	- 3%	- 7%	- 13%	4 089 000

## 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 runt om 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](mailto:henrik.freudenthal@svenskfast.se)

070 225 98 22



### **Erik Wikander**

Vice VD

[erik.wikander@svenskfast.se](mailto:erik.wikander@svenskfast.se)

073-059 33 01