

2022-10-07 14:11 CEST

Svensk Fastighetsförmedling: Trots turbulent september, mindre prisnedgång än befarat

Kommentar till Svensk Mäklarstatistik

Mot bakgrund av turbulensen både i Sverige och i omvärlden i september får prisnedgången under månaden anses som måttliga på de flesta marknader. Sett över hela riket sjönk priserna på villor med 2% och på bostadsrätter med 1%. Ökade kostnader under vintern framdrivet av utvecklingen på elmarknaden tillsammans med höjda räntenivåer kommer leda till att köpare premierar bostäder med energieffektiv uppvärmning, säger Svensk Fastighetsförmedling.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	- 1%	- 7%	- 6%	42 228
Centrala Stockholm	- 1%	- 8%	- 5%	100 258
Centrala Göteborg	- 3%	- 6%	- 7%	62 561
Centrala Malmö	- 2%	- 7%	-2%	37 772
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	- 2%	- 5%	- 3%	3 715 000
Stor-Stockholm	- 2%	- 8%	- 6%	6 613 000
Stor-Göteborg	- 3%	- 8%	- 7%	5 384 000
Stor-Malmö	- 4%	- 9%	- 9%	4 962 000

Fritidshus	12 mån	Medelpris
Riket	+ 2%	2 421 000

Kommentarer från Erik Wikander, vice-vd på Svensk Fastighetsförmedling

– September har varit en turbulent månad, med ett svenskt val, en ny vändning i kriget då Ryssland mobiliserar, gasledningarna i vår närhet som förstörts samt att den svenska styr-räntan höjts med 100 punkter. Alla dessa faktorer var för sig skapar självklart oro på bostadsmarknaden. Utifrån det står sig prisjusteringarna under månaden som måttliga på de flesta marknader, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Vi förutspådde tidigt i våras att priserna från topp skulle sjunka 10-15 procent innan vi nått en ny jämviktsnivå där säljare och köpare kan mötas. Prisjusteringen så här långt ligger runt 10 procent på de flesta marknader, och utifrån hur världen utvecklats tror vi snarare att priset faller 15 procent från topp till botten, kanske till och med något mer på vissa marknader, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Det är viktigt att förstå att om priserna faller 15 procent från toppen till botten så motsvarar det fortsatt priserna under våren 2020 – så det är ingen rea på bostäder, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Då elkostnaden tillsammans med räntan kommer vara i fokus under vintern kommer köpare att premiera bostäder med en energieffektiv uppvärmning, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Även som säljare och köpare av bostadsrätter bör man tänka till angående föreningens energiförbrukning och belåning. Det kommer påverka spekulanternas vilja att betala, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Det görs färre antal affärer de senaste månaderna jämfört med hur det sett ut under pandemi-åren, men med det sagt så görs det fortsatt ganska många affärer på marknaden, och våra mäklare vittnar om att det nu är lättare att säljare och köpare möts i prisförväntan, än det var för bara ett par månader sedan, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Så länge man säljer och köper bostad i samma marknad spelar det egentliga priset mindre roll, man upplever samma ”rabatt” i båda fallen. Över tid brukar de som verkligen är vinnare på bostadsmarknaden vara de som gör affärer i en mer turbulent marknad, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Även om vi kommer se ännu någon månad med priskorrigeringar på flera marknader, så är det troliga scenariot att takten på korrigeringen minskar, för att sedan plana ut på en ny nivå. Att som potentiell säljare vänta och tro att priserna vänder uppåt inom en närtid är naivt – en generell uppgång kommer tidigast nästa höst, eller in på 2024. Tänk istället att anpassa ditt boende utifrån din nuvarande livssituation och behov, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Nu mer än någonsin är det bäst att sälja först och köpa sen. Gör du tvärtom finns risk att du hamnar i ett stressigt underläge eftersom det på många sätt mer och mer blivit köparens marknad, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

– Man ska inte vara rädd för att göra bostadsaffär i en förändrad marknad dynamik. Även om priserna sjunkit, och sannolikt kommer göra det ännu en tid, så säljer och köper de flesta sin bostad i samma marknad. Historien visar att de som vågar göra bostadsaffär i den period marknaden sätter sig är de verkliga vinnarna när vi når en stabilisering. Det har vi sett i alla nedgångar, senast när amorteringskraven infördes för några år sedan, säger Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Kommentarer om bolånemarknaden från Hemad Razavi, VD på Ordna Bolån

– Räntekostnader blir avgörande framåt. Det är tufft för de som omförhandlar eller söker nytt bolån då bankerna prissätter väldigt olika på grund av en rörig situation med förändrad styrränta och marknadsränta. Det har aldrig varit svårare att välja det bästa lånet. Detta kan få både köpare och säljare att avvakta, säger Hemad Razavi, VD på Ordna Bolån.

– Amorteringskravets framtid avgörs inom kort. Troligtvis landar Finansinspektionens utredning i en rekommendation om ett särskilt amorteringsuppehåll för utsatta hushåll. Om en allmän amorteringspaus blir

verklighet kan det kortsiktigt höja takten på bostadsmarknaden, men långsiktigt motverkar försöken att strama åt inflationen vilket är negativt för marknaden, säger Hemad Razavi, VD på Ordna Bolån.

Nya prisnivåer börjar stabiliseras på Stockholms bostadsmarknad

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	- 1%	- 8%	- 5%	100 258
Stor-Stockholm	± 0%	- 8%	- 6%	61 995
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	- 2%	- 8%	- 6%	6 613 000

– Vi upplever att vi fortfarande gör många affärer och att prisnivåerna har börjat stabilisera sig. Köparna börjar bli fler och känns mer trygga än innan sommaren, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

– Vi tror att den största priscocken är över och att framtiden kommer att fortsätta på en stabilare nivå. Ovisshet är något som gör folk oroliga och passiva. Vi känner att marknaden och spekulanterna börjat vänja sig vid den allmänna världssituation som råder samt de höjda räntorna, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

Bostadspriser faller ytterligare i Göteborg

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	- 3%	- 6%	- 7%	62 561
Stor-Göteborg	- 2%	- 7%	- 6%	45 617

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	- 3%	- 8%	- 7%	5 384 000

- I september gjordes ändå fler affärer än i augusti 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 och de som bor i hyresrätt vill inte riktigt köpa då de tror att det kommer gå ned lite till, säger Anders Lundgren, fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.
- Men de som både köper och säljer gör det i samma marknad och har möjlighet att göra en bra affär särskilt om de byter upp sig. Även säljare som haft huset i mer tre år gör en mycket bra 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.

Villor i Malmö tappar mest i september

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	- 2%	- 7%	-2%	37 772
Stor-Malmö	- 2%	- 5%	-3%	33 805
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	- 4%	- 9%	- 9%	4 962 000

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 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