

Pressmeddelande 2024-09-30

Mäklarna: Jämnt skägg mellan stigande och oförändrade bostadspriser fram till årsskiftet

Det är i princip jämnt skägg bland mäklarna i tron på stigande respektive oförändrade bostadspriser under årets sista kvartal. 48 procent tror på stigande priser och 47 procent på oförändrade. 6 procent av mäklarna tror på sjunkande priser. Prisoptimismen är lite större för villor än för bostadsrätter. En stor majoritet av mäklarna tror att det redan stora utbudet kommer att fortsätta att öka både för bostadsrätter och villor. Detta trots att även efterfrågan samtidigt bedöms öka. De flesta mäklarna tror att Riksbankens sänkningar av styrräntan kommer att öka aktiviteten på bostadsmarknaden snarare än bostadspriserna. Detta enligt SBAB:s Mäklarbarometer för årets fjärde kvartal.

I SBAB:s Mäklarbarometer får fastighetsmäklare verksamma i landets tre storstadsregioner bedöma marknadsläget utifrån en rad parametrar varje kvartal. 48 procent av mäklarna tror på stigande bostadspriser och 47 procent på oförändrade, under årets sista kvartal (se tabell 1). 6 procent av mäklarna spår fallande priser. Optimismen om stigande bostadspriser är lite större för villor (småhus) än för bostadsrätter (se tabell 2).

Riksbankens räntesänkningar spås inte bidra till ökade bostadspriser

Sedan publiceringen av förra Mäklarbarometern i juni har Riksbankens sänkt styrräntan två gånger. De har också sagt att styrräntan kan komma att sänkas flera gånger till framöver. SBAB har med anledning av detta frågat mäklarna om räntesänkningarnas betydelse för bostadsmarknaden. Nästan 9 av 10 mäklare svarar att de tror att Riksbankens sänkningar av styrräntan i första hand kommer att öka aktiviteten på bostadsmarknaden medan bara 6 procent tror att det i första hand kommer att leda till höjda bostadspriser (se tabell 3).

- Normalt sett är det framför allt de längre bundna bolåneräntorna som har betydelse för bostadspriserna och inte de rörliga eftersom de påverkas mest av Riksbankens sänkningar i närtid. De längre bundna räntorna har redan sjunkit kraftigt och väntas inte fortsätta att sjunka. Nedgången i de längre räntorna bör således redan vara inprisat, så här tror jag mäklarna gör rätt bedömning i att man inte ska förvänta sig några prislyft under årets sista kvartal till följd av räntesänkningar, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Nästan hälften av mäklarna tror ändå att bostadspriserna kommer att stiga under årets sista kvartal och nästan lika många att de kommer att bli oförändrade. Prisoptimismen är lite större för villor än för bostadsrätter. Sett till normala säsongsmönster bör dock bostadspriserna sjunka under det sista kvartalet. En tolkning av svaren kan vara att mäklarna tror att det efter ett par tunga år på bostadsmarknaden finns ett uppdämt behov av att byta bostad som möjligt kan hålla uppe bostadspriserna mer än vad som är normalt för årstiden, säger Robert Boije.

Det redan stora utbudet bedöms fortsätta att öka

Under året har utbudet av bostäder varit rekordstort. Mäklarnas bedömning är att det kommer att öka ytterligare under årets sista kvartal. 72 procent av mäklarna tror att utbudet av bostadsrätter kommer att öka och 59 procent även utbudet av villor. Samtidigt bedöms efterfrågan öka på både bostadsrätter



och villor. 61 procent av mäklarna tror att efterfrågan på bostadsrätter kommer att öka och 65 procent att även efterfrågan på villor kommer att öka.

- Det är fler mäklare som tror att utbudet ska öka i förhållande till efterfrågan för bostadsrätter medan det omvända gäller för villor. Många bostadsrättsföreningar står inför ett fortsatt behov av att behöva höja månadsavgifterna. Möjligen återspeglas det i mäklarnas lite mer negativa syn på utbuds- och efterfrågeförhållandet för bostadsrätter jämfört med villor och även i den större prisoptimismen på villasidan, säger Robert Boije.

Se tabeller nedan samt separat bilaga.

Fakta om SBAB:s Mäklarbarometer:

SBAB:s Mäklarbarometer är en kvartalsvis enkät till 220 fastighetsmäklare i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö som genomförts sedan 2005. Den görs av Origo Group på uppdrag av SBAB. Den senaste undersökningen gjordes 26 augusti till 6 september 2024.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

Catharina Henriksson, presschef, SBAB

Telefon: 076-118 79 14

E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Anm. SBAB:s privat- och boendeekonom Linda Hasselvik, som normalt ansvarar för Mäklarbarometern, är föräldraledig fram till den 7 januari nästa år. Under perioden fram till dess kommenterar SBAB:s chefsekonom Robert Boije resultaten.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 291 000 och 652 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 008. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



Tabell 1. Mäklarnas bedömning av prisutvecklingen på bostäder för fjärde kvartalet 2024 - totalt för Sverige

	Ökar mycket	Ökar	Oförändrade	Minskar	Minskar mycket
Medelvärde	1%	47%	47%	6%	0%

Källa: Mäklarbarometern SBAB, andel i procent.

Anm.: Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

Tabell 2. Mäklarnas bedömning av prisutvecklingen, utbud och efterfrågan för bostadsrätter respektive småhus för fjärde kvartalet 2024

Bostadsrätter	Bedömer du att utbudet (för bostadsrätter) de tre kommande månaderna ökar, blir oförändrat eller minskar?				Bedömer du att efterfrågan (på bostadsrätter) de tre kommande månaderna ökar, blir oförändrat eller minskar?				Bedömer du att försäljningspriset (på bostadsrätter) de tre kommande månaderna ökar, blir oförändrat eller minskar?						
	A1 Utbud - prognos				A2 Efterfrågan - prognos				A3 Försäljningspris - prognos						
	Antal intervjuer	Ökar	Oförändrat	Minskar	Nettotal	Ökar	Oförändrat	Minskar	Nettotal	Ökar kraftigt	Ökar något	Oförändrad	Minskar något	Minskar kraftigt	Nettotal
A Stor-Stockholm	120	70	24	6	64	61	27	12	49	1	40	55	5	0	35
B Stor-Göteborg	48	79	19	2	77	56	43	1	56	0	44	42	14	0	30
C Stor-Malmö	48	78	17	6	72	68	30	2	65	0	48	41	10	0	38
Totalt	216	72	23	5	67	61	30	9	52	0	41	51	7	0	35
Totalt föregående kvartal	217	60	18	22	38	60	33	7	53	4	54	38	3	1	53

Småhus	Bedömer du att utbudet (de tre kommande månaderna) ökar, blir oförändrat eller minskar?				Bedömer du att efterfrågan (de tre kommande månaderna) ökar, blir oförändrat eller minskar?				Bedömer du att försäljningspriset (på småhus) de tre kommande månaderna ökar, blir oförändrat eller minskar?						
	B1 Utbud - prognos				B2 Efterfrågan - prognos				B3 Försäljningspris - prognos						
	Antal intervjuer	Ökar	Oförändrat	Minskar	Nettotal	Ökar	Oförändrat	Minskar	Nettotal	Ökar kraftigt	Ökar något	Oförändrad	Minskar något	Minskar kraftigt	Nettotal
A Stor-Stockholm	85	57	28	15	42	54	43	3	52	1	42	55	2	0	42
B Stor-Göteborg	41	62	14	24	38	75	23	2	74	0	53	47	0	0	53
C Stor-Malmö	47	64	25	11	53	84	15	1	83	6	53	40	2	0	57
Totalt	173	59	24	17	43	65	33	2	63	2	47	50	1	0	47
Totalt föregående kvartal	186	71	18	11	60	66	32	1	65	3	65	28	4	0	64

Källa: Mäklarbarometern SBAB, andel i procent.

Anm.: Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 291 000 och 652 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 008. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Tabell 3. Extrafråga om hur mäklarna tror att Riksbankens räntesänkningar påverkar bostadsmarknaden

Bostadsrätter och småhus

Riksbanken har sänkt styrräntan två gånger och man tror att det kommer ytterligare sänkningar under hösten. Vilken effekt bedömer du att dessa sänkningar i första hand kommer att ha på bostadsmarknaden?

	Total	Stockholm	Göteborg	Malmö
Ökar bostadspriserna	6%	9%	1%	5%
Ökar aktiviteten på bostadsmarknaden	88%	82%	99%	93%
Har ingen nämnvärd effekt	6%	9%	1%	2%

Källa: Mäklarbarometern SBAB, andel i procent.

Anm.: Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.