

Pressmeddelande 2017-06-29

Bostadsmarknaderna spretar allt mer enligt SBAB:s Mäklarbarometer

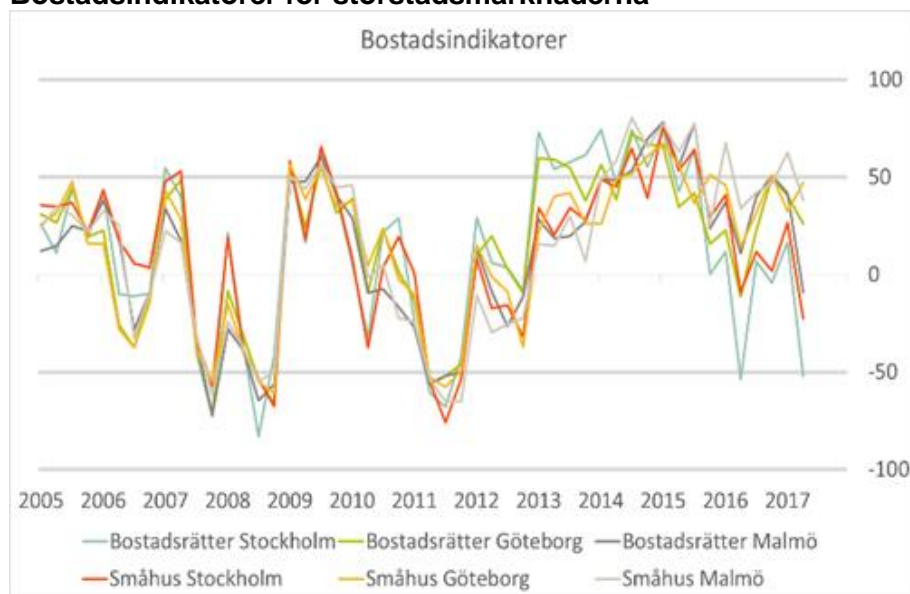
Storstadsregionernas bostadsmarknader går i otakt. Under det andra kvartalet har marknaderna överlag tappat fart. Men medan vi sett en ganska tvär inbromsning på Stockholms bostadsrättsmarknad så rullar Göteborgs och Malmös småhusmarknader på i nästan överhettningliknande fart. Sannolikt är det ökade bostadsbyggandet och åtstramningen av villkoren på bolånemarknaden som dämpar marknaderna, men har ojämna regionala effekter.

Det visar SBAB:s Mäklarbarometer som baseras på en kvartalsvis enkät till fastighetsmäklare i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen.

Utfallet i enkäten visar att efterfrågan på bostadsrätter föll och efterfrågan på småhus ökade mindre än väntat under det andra kvartalet. Utbudet av bostäder till salu ökade däremot i linje med tidigare säsongsmonster. Det ledde till en svag utveckling av budpremierna, skillnaderna mellan utgångs- och slutpris, och till att försäljningstiderna ökade. I Stockholm har försäljningsprocesserna blivit markant trögare medan det fortfarande finns kvar ett tydligt efterfrågetryck i Göteborg och Malmö, framför allt på småhusmarknaderna. Prisutvecklingen har tydligt växlat ned, med tecken på fallande bostadsrättspriser i Stockholm och lägre prisökningstakter på de andra marknaderna.

- Indikatorerna har aldrig tidigare visat på så stora skillnader mellan de olika bostadsmarknaderna. Stockholms bostadsrättsmarknad uppvisar både pris- och efterfrågestagnation samtidigt som marknaderna rullar på i snabb takt i både Göteborg och Malmö, säger Tor Borg, Chefsekonom SBAB.

Bostadsindikatorer för storstadsmarknaderna*



*Sammanvägning av nettotalen för slutpriser, budpremier och försäljningstider

Ökat bostadsbyggande och låneåttstramning påverkar

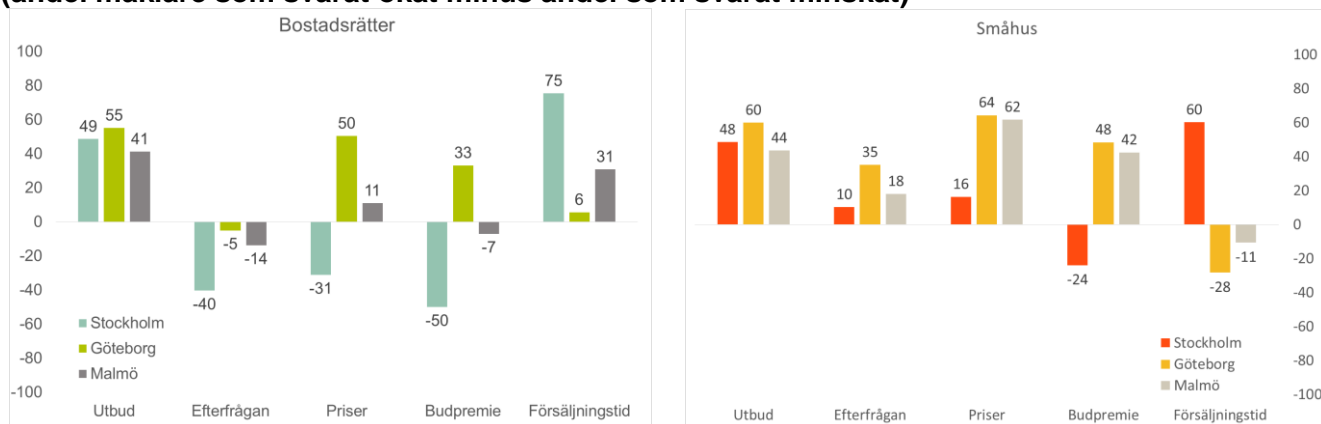
Bostadsmarknaden präglas fortfarande av att demografiska förändringar i samspel med stark ekonomisk utveckling och historiskt låga räntor driver efterfrågan samtidigt som skattesystem och regleringar hämmar både nyproduktion och omsättning i det faktiska bostadsbeståndet. Det spretiga utfallet kan sannolikt förklaras av att det ökade bostadsbyggandet och åttstramningarna på bolånemarknaden påverkar regionerna olika mycket.

I förhållande till befolkningens storlek så har det, de senaste två åren byggts ungefär dubbelt så mycket bostäder i Stockholmsregionen som i Göteborgsregionen och i Malmöregionen. Det är visserligen svårt att uppskatta hur mycket den ökade nyproduktionen påverkar utbud- och efterfrågeförhållandena på marknaderna, men de dämpande effekter den haft bör vara störst i Stockholm. Förr ett drygt år sedan skärptes amorteringskravet för nya bolåntagare och flera banker har dessutom infört tak för hur höga bolån som beviljas i förhållande till inkomsten. I och med att prisnivåerna, och därmed även lånebeloppen, är väsentligt högre i Stockholm så drabbas bostadsmarknaden där hårdare av den här sortens åttstramningar.

- Uppenbart har Stockholmsmarknaderna drabbats hårdare än andra av de stramare lånevillkoren. Möjligen har det ökade bostadsbyggandet även bidragit till inbromsningen. Frågan är om bostadsmarknaderna i resten av landet också bromsar in framöver eller om det underliggande efterfrågetrycket är för starkt för att det ska bli någon effekt, säger Tor Borg.

Nettotal för andra kvartalet 2017

(andel mäklare som svarat ökat minus andel som svarat minskat)



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 CMA Research på uppdrag av SBAB. Den senaste enkäten gjordes från 1 till 16 juni. En fullständig rapport bifogas pressreleasen och kan även laddas ned på sbab.se.

För mer information, vänligen kontakta:

Tor Borg, Chefsekonom SBAB, telefon: 0761-18 09 02, tor.borg@sbab.se

Karin Hellgren, Informationschef SBAB, telefon: 0706-68 38 24, karin.hellgren@sbab.se