

→ Marknadsläget i Stockholm, Malmö och Göteborg

→ Amorteringskravets påverkan

# MÄKLAR- UTSIKT

PROGNOS APRIL, MAJ OCH JUNI 2016

#1

# Mäklarutsikt

Som ett led i att öka förståelsen för vad som sker på bostadsmarknaden i våra tre storstadsregioner har SBAB djupintervjuat ett antal fastighetsmäklare verkamma i Malmö, Göteborg och Stockholm.

Fastighetsmäklare som står i daglig kontakt med säljare och köpare av bostäder har en unik möjlighet att fånga upp det som inte syns i någon statistik. Kunskapen är istället baserad på information i mötet med köpare och säljare, på visningar och vid köp- och säljbeslut. Den informationen vill vi inom SBAB ta fasta på.

Claudia Wörmann  
Boendeekonom, SBAB



## Utbud och efterfrågan bedöms bli oförändrat till öka – varför?

**Nu pustar marknaden ut, de som känt oro kommer att agera, många vill göra affär innan den 1 juni.**

Fram till dess att Finansinspektionen lämnade besked om de klara reglerna för amorteringskravet den 20 april fanns det en viss oro på marknaden enligt mäklarna.

Amorteringskravet och dess eventuella effekt verkar ha diskuterats mest hett bland bostadsspekulanter i Stockholm. Men mäklarna vittnar om parallella beteendemönster och olika effekt.

En del som ska flytta får lite mer bråttom, den som redan står i begrepp att köpa bostad och som kommit långt i sin process vill skynda på innan den 1 juni. I Stockholm menar fler fastighetsmäklare (jämfört med i Malmö och Göteborg) att amorteringskraven varit hett diskuterat av både säljare och köpare på bostadsmarknaden.

Amorteringskravet och annan politisk diskussion har gett vid handen att ett fåtal avvaktat med sitt beslut att flytta. Nu när Finansinspektionens förslag om amortering ligger bedöms aktiviteten ta förnyad fart. Vidare vittnar en del fastighetsmäklare om att inledningen på 2016 präglades av ett exceptionellt lågt utbud som uppfattats som ännu lägre på grund av att det som kom ut till försäljning sålts mycket snabbt. Detta har nu ändrats, de senaste veckorna i april har fler bostäder kommit ut till försäljning. En del fastighetsmäklare bedömer att marknaden kommer att normaliseras de kommande månaderna, med större utbud och fler valmöjligheter för köparna.

## Efterfrågan

**Det har varit, trots en viss avvaktan, stark efterfrågan på både bostadsrätter och villor, klarheten om amorteringsreglerna bedöms ge ökad energi åt marknaden.**

Efterfrågan på bostäder i våra tre storstadsregioner bedöms vara lika stark till öka den kommande tremånadersperioden.

Om efterfrågan bedöms bli oförändrad den kommande perioden måste man ju först göra en mätning av nuläge. Fastighetsmäklare bedömer att efterfrågan har varit och fortsatt är kraftigare än utbudet. Bedömningen oförändrad efterfrågan framöver innebär fortsatt stark efterfrågan på både bostadsrätter och småhus.

## Försäljningspriset bedöms öka – villorna mer än bostadsrätterna – varför?

**Villorna har släpat lite och inte utvecklats lika brant som bostadsrätterna, villaköparna mindre påverkade av amorteringsreglerna.**

Priset på både bostadsrätter och villor bedöms öka den kommande tiden. Sett till hur fastighetsmäklarna bedömer marknaden kommer framför allt villor och radhus att öka i pris. En del förklarar det med att villorna legat lite efter och inte utvecklats lika brant i pris som bostadsrätterna gjort. Många ur målgruppen som tittar på villa och radhus har fler bostadsförsäljningar bakom sig, det gör gruppen lägre belånad. Många köpare av bostadsrätt har inte gjort en lika lång boendekarriär som målgruppen för villa, det gör att målgruppen blir högre belånad och mer drabbad av amorteringskravet. Därför bedöms villapriserna att öka mer än bostadsrättspriserna.

Bedömningarna bland fastighetsmäklare i Malmö avviker, här görs en starkare bedömning att priserna kommer att öka kommande period, varför?

Bland svaren får vi fram att fastighetsmäklarna i Malmö upplever att det är en mycket stark bostadsmarknad i regionen för närvarande. Sättningen som blev när danskarna försvann från marknaden har de nu återhämtat sig helt ifrån (utan att danskarna har kommit tillbaka). Det är kraftig efterfrågan på alla bostäder inklusive nyproduktion. Det finns många kapitalstarka kunder, många är i arbete. En del vittnar om ett marknadsläge som är ovanligt för Skåne. Och detta bedöms bestå.

## Några röster om utbud och efterfrågan

**”** Säsongsvariationer påverkar, nu går vi mot högsäsong.

Marknaden kommer igång lite senare till följd av att sportlov och påsklov låg så nära varandra i år.

Vi tar inte längre semester på samma tid, och nu med amorteringsreglerna på plats kan det bli en mer hektisk sommar kanske.

*Mäklare Stockholm*

De som står begrepp att flytta gör det gärna innan den 1 juni.

*Mäklare i Stockholm*

En del får bråttom nu, det kommer att elda på marknaden.

*Mäklare Göteborg*

De politiska besluten rör inte på flyttbesluten, du väntar inte med att flytta om du väntar tvillingar i en etta.

*Mäklare i Malmö*





## Påverkar amorteringskravet och i så fall hur?

**SBAB var intresserade av att veta fastighetsmäklarnas uppfattning om, och i så fall hur, amorteringskravet påverkat och kommer att påverka köpare och säljare.**

Turerna kring amorteringskravet har lett till en viss oro, men också till ett ökat intresse av att faktiskt vilja amortera. Vissa menar att alla turer lagt en viss sordin på marknaden, men också att det bara påverkat vissa grupper. Det fanns, enligt fastighetsmäklare, framför allt i Stockholm, en del spekulanter som blev så pass osäkra och oroliga att de avvaktade med att både köpa och sälja sin bostad innan Finansinspektionens slutliga förslag presenterades i slutet av april. Men uppfattningen är tudelad, för parallellt med de som avvaktat finns det människor som flyttar i alla fall, som en mäklare uttryckte det; du inväntar ju inte rätt tidpunkt politiskt för ditt flyttbeslut om livet kommer emellan, någon skiljer sig och andra får tvillingar.

På frågan om hur amorteringskravet kommer att påverka marknaden noteras en rad olika scenarion. Värt att notera är att många direkt svarar att det är svårt att sja om, att effekterna kommer att komma gradvis, om några effekter alls.

## Amorteringskravet bedöms påverka olika

- Det har redan skett en förändring i efterfrågan, med ökad efterfrågan på billigare bostäder, målgruppen som tittar exempelvis på ett radhus i området som inte är det allra bästa har blivit markant större. Ökad efterfrågan på alla bostäder som ligger lägre i pris. Fler kan köpa dessa, även med amorteringskrav.
- Den som står i begrepp att flytta på grund av trångboddhet kanske överväger att bo kvar och bygga om, då det blir billigare än att ta nya lån till en större bostad.
- Även om drömmen är bostaden som ligger i det bästa området på den mest attraktiva bostadsadressen i en nyrenoverad bostad kan amorteringskravet göra att kikarsiktet ställs om. Man väljer en mindre bostad längre ut, med renoveringsbehov.
- De som blir mest påverkade av amorteringsreglerna är de som inte gjort någon bostadskarriär. Alla som precis påbörjat sin bostadskarriär, kanske köper för första eller andra gången. De som sålt och köpt flera gånger klarar sig bättre då de är lägre belånade.
- Alla vill passa på innan kraven införs. Det leder till snabba förmedlingsprocesser och ett högt tempo. Väl på plats kanske förmedlingstiderna blir längre och utbudet upplevs som större.
- Den grupp som tittar på villor och radhus, runt 40-årsåldern pratar mindre om amorteringskravet, sannolikt för att de inte påverkas så mycket. Mer diskussioner och oro i gruppen som tittar på bostadsrätt, i åldern runt 25 år.
- De riktiga effekterna av amorteringskravet kommer vi att märka av först efter sommaren.

