

MÄKLARNAS UPPFATTNING:
EFFEKTERNA AV LÅGT BOSTADSUTBUD

” MÄKLAR- UTSIKT

#2 '17

Mäklarutsikt

Det sägs att det är ett litet utbud av bostäder till salu på den svenska bostadsmarknaden. Vad är förklaringen till det låga utbudet, och är det ett lågt utbud eller ett upplevt lågt utbud? Om vi vant oss vid att det finns ett förråd av bostäder till salu som av olika anledningar har en längre förmedlingsprocess än andra och om det förrådet försvinner upplevs utbudet naturligt som lägre. Eller är det nyproduktionen som påverkar vår uppfattning, genom att det på vissa lokala marknader byggts så mycket nytt.

De allra flesta människor flyttar för att något sker privat, det kan handla om att hushållet blir flera, man får barn och flyttar ihop, men också att man flyttar isär och att barnen flyttar hemifrån, kanske orken tryter och man flyttar för att nuvarande bostad är för underhållskrävande. Set tur det perspektivet borde antalet bostäder till salu vara ganska konstant, inte skilja sig åt så mycket år från år.

Även bostadsmarknaden som mycket annat är cyklisk. Den följer en viss säsong, aktiviteten och mängden människor som flyttar går ned under sommaren och under jul och nyår, då får livet på badstranden och julklappshandeln komma



emellan. En helt naturlig temposänkning.

I detta nummer av Mäklarutsikt har 15 fastighetsmäklare intervjuats om läget på deras bostadsmarknad lokalt. Denna Mäklarutsikt fokuserar uteslutande på utbudet sett genom fastighetsmäklarens ögon. För det första – är det ett lägre utbud av bostäder till salu och vad beror det på, och vad blir konsekvenserna för de som vill byta bostad. Fastighetsmäklarna har fått svara helt fritt, intervjuerna har skett per telefon och svaren har sammanställts av SBAB under april månad.

Claudia Wörmann
Boendeekonom, SBAB



Förklaringar till marknadsläget

Uppfattningen om ett lågt utbud och om dess eventuella konsekvenser skiljer sig inte åt mellan fastighetsmäklarna, stor enighet råder mellan mäklare oavsett var de är verk-samma, storstad, landsbygd, mellanstor stad. Här är deras förklaringar i sammandrag:

—*Ta de nya reglerna och addera lite reavinst, avgift för lagfart och pantbrev, ja där har du förklaringen till att färre flyttar och utbudet sjunker.* Rent regelmässiga orsaker anges som en anledning till att färre bostäder är till salu just nu. Amorteringskravet på nya lån och kravet på kontantinsats (2010) har lett till att fler människor inte har råd att flytta. Diskussionen om skuldkvotstaket har också viss inverkan och leder till att späda på människors osäkerhet. En del fastighetsmäklare som SBAB intervjuat menar att nuvarande låga utbud kan ses som ett efterspel på den ökade aktiviteten som rådde innan amorteringsreglerna infördes. De som agerade då förekom de nya amorteringsreglerna och köpte något innan de egentligen behövde.

—*Det finns en utbredd avvaktan hos säljarna på bostadsmarknaden just nu.* Även om viljan och behovet finns att flytta så finns det hinder på vägen som nämns av samtliga fastighetsmäklare är att en flytt innebär att hushållet måste ta nya lån, vilket man anser blir för dyrt, tillsammans med övriga kostnader som är knutna till en flytt (stämpelskatt, lagfart, pantbrev etc.) De gamla lånen har blivit attraktiva.

—*Att kasta sig rätt ut, sälja och chansa på att man hittar en ny bostad, det är det väldigt få människor som gör.* Ett lågt utbud leder till ett ännu lägre utbud. En vanlig ordning vid en flytt är att sälja nuvarande bostad innan man köper nytt. Andelen som inte törs sälja har ökat markant eftersom man agerar på en marknad med lågt utbud. Oron för att inte hitta en ny bostad inom rimlig tid bidrar till att människor avvaktar med sin egen försäljning.

—*Köparna har vässat armbågarna och är snabba.* Köparna har blivit mer "på" och fler affärer görs upp innan bostaden går ut publikt. Vidare har kanalerna blivit fler, alla bostäder finns inte längre på ett och samma ställe.

Hur ett litet utbud påverkar

Här har vi intervjuat fastighetsmäklarna om vad de ser för förändring på marknaden kopplat till ett lägre utbud. Här har vi samlat deras uppfattning:


Andelen som väljer att bo kvar trots att de egentligen behöver större har ökat. Man löser det med att renovera och bygga ut. Det blir billigare, anser man, än att flytta och ta nya lån. Människor värdesätter sina gamla lån.

Personliga mejl och samtal till fastighetsmäklarnas kontor har ökat, människor är på jakt efter något att köpa, en markant ökning hos vissa mäklare. Man kan tolka det som att köparna är aktiva, men kan också ana en viss desperation.

Även om det byggs mycket nytt och fortsätter att byggas nytt så är det långt kvar till inflyttning, de som ska flytta in i sin nybyggda bostad avvaktar med att sälja sin nuvarande, det gör man längre fram.

Ökad kostnadsmedvetenhet. Till exempel lägger presumtiva köpare större vikt vid uppvärmningskostnaden för ett hus idag än tidigare. Bostadsrättsspekulanterna lägger stor vikt vid


Fastighetsmäklarna om utbudet och dess påverkan:

 *Det här skulle ha gjorts för många år sedan, med amorteringskrav och kontantinsats, då hade vi inte haft den här situationen med så höga priser som vi har idag*

Jag tror att det måste vara så här ett tag för att marknaden ska stabilisera sig. Om räntan stiger ordentligt kan det bli så att en del inte har råd att bo kvar, och att det leder till att fler säljer, inte för att de vill utan för att de måste, det är inget roligt läge alls.

Hela bostadsmarknaden behöver vila lite efter alla regler som införts och nya som diskuteras att införas. Låt bostadsmarknaden vara ett tag, köpare och säljare är oerhört förvirrade och oroliga.

Amorteringskravet har kanske haft en dämpande effekt, men har också bidragit till det motsatta. För om kravet på amortering på nya lån bidragit till det att färre flyttar, vilket leder till ett lågt utbud blir det ju stor konkurrens om de får bostäder som kommer ut.



månadsavgiften Direktverkande el och hög månadsavgift genererar lägre intresse generellt. Sammantaget kan denna ökade kostnadsmedvetenhet kopplas till att det generellt blivit dyrare att flytta.

På vissa marknader finns det mycket nyproduktion till salu som påverkar uppfattningen om att utbudet är likvärdigt med tidigare år. Vissa mäklare menar att en del köper nyproduktion inte för att det är förstahandsvalet utan för att de är det enda som finns att köpa. Man vet vad man ska betala och väljer det även om det är långt till inflyttning. Det får man lösa bostadssituationen under tiden, åtminstone vet man att man har någonstans att bo. Om nyproduktionsmarknaden säger en fastighetsmäklare så här:

Det höga trycket på nyproduktionen kan förklaras av att utbudet på begagnatmarknaden är så lågt. Bolagen verkar tro att anledningen till att ett projekt säljs slut snabbt kan kopplas till för lågt satta priser, det tror inte jag. Nu har nyproduktionspriserna nått en nivå så att det börjar ta stopp i en del projekt.

Så här uttrycker sig en fastighetsmäklare:

– Jag skulle säga att små lägenheter omsätts som tidigare, det är framför allt brist på stora bostäder, för familjer med barn.

Marknadsläget, när blir det fler bostäder till salu?

– Det här marknadsläget är orsakat av amorteringskravet, kontantinsatsen (2010) har gradvis påverkat och ett lågt utbud gör att den som vill sälja avvaktar, hittar man ingen ny bostad att köpa blir det en ond cirkel.


– Låt marknaden vila ett tag, låt alla de nya reglerna nya sätta sig, människor kommer att flytta till slut. Och tänk om vi slapp rubriker om kommande prisrekord och punkterade bubblor.

– När allt som byggts nytt kommer närmare inflyttning då kommer utbudet att öka lokalt.

Det låga utbudet är enligt fastighetsmäklarna främst orsakat av amorteringsreglerna för nya lån och det sedan tidigare kravet på kontantinsats. Det leder till att företrädesvis de som söker en ny större bostad istället för att köpa större bygger ut eller på annat sätt anpassar nuvarande bostad på bästa sätt. Ett lågt utbud leder till ett ännu lägre utbud genom att den som står i begrepp att flytta avvaktar med att sälja eftersom han eller hon inte hittar någon ny bostad att flytta till. Försäljningstakten har förkortats på många av de bostäder som kommer ut det som kommer ut, det finns inget förråd av bostäder till salu, lagret är tomt, vilket bidrar till nuvarande läge.

Viss förhoppning om att utbudet ska öka finns, genom att den som köpt nyproduktion som närmar sig inflyttning säljer sin gamla bostad. Andra menar att om bostadsmarknaden och dess köpare och säljare får anpassa sig till detta nya läge nu, utan alltför många debatter och diskussioner om ytterligare restriktioner så kommer osäkerheten att minska, och att det därmed blir fler bostäder till salu. ●


Fler mäklarröster ur rapporten:

 Hela bostadsmarknaden behöver ett omtag, en omstart!

Ingen kastar sig rakt ut, chansar på att hitta något nytt att flytta till på måfå, i alla fall är det väldigt få.

Om utbudet av bostäder till salu hade varit högre hade priserna inte hållits uppe på samma nivå, det är inte omöjligt att priserna faktiskt sjunkit, eller åtminstone stannat upp i pris.

Det märks tydligt att det är människor med full koll och bra plånbok som är ute på marknaden nu.

Jag har som exempel en barnfamilj som letar hus i ett specifikt område, de har sålt sin bostadsrätt centralt och har en mycket bra och stabil budget för det nya. Men det blir huggsexa om de få villor som kommer ut i precis det område de vill bo, de letar fortfarande och har gjort det i snart  ett år.