

Pressmeddelande 2018-10-16 Stockholm

Mäklarbarometerns prognos: oförändrad bostadsmarknad i Stockholm

Stockholmsmäklarnas prognos över hur bostadsmarknaden kommer att utvecklas under årets avslutande kvartal kan sammanfattas med ordet oförändrad. 72 procent av mäklarna i Storstockholm bedömer antalet småhus till salu oförändrat, 64 procent gör samma prognos för bostadsrätter med bibehållen, till ökad, efterfrågan. 80 procent spår stillastående priser för villor, 67 procent gör samma prognos för bostadsrätter, i SBAB:s Mäklarbarometer.

I Mäklarbarometern har fastighetsmäklare verksamma i landets tre storstadsregioner sedan 2005 fått bedöma marknadsläget utifrån en rad parametrar. Mäklarna bedömer hur senaste kvartalet varit och gör en prognos över kommande period. I och med att fastighetsmäklarna kommer så nära affären och hör hur både säljarna och köparna resonerar kan de tidigt fånga upp det som senare syns i statistiken. Alla diagram över mäklarnas prognoser bifogas.

- Stockholm blir ofta norm när man talar om bostadsmarknaden vilket är missvisande. Många gånger glömmes vi bort att det är helt olika prisbild i Malmö, Göteborg och Stockholm. Det behöver vi påminna oss om för att nyansera bilden. Flest transaktioner, höga priser och mest utbredd bostadsbrist är det som utmärker Stockholms bostadsmarknad där mäklarna gör prognosen att inget dramatiskt kommer att hända årets avslutande kvartal, säger Claudia Wörmann, Boendeekonom på SBAB.

Medelpriser september

Område	Bostadsrätt	Villa/radhus
StorStockholm	55 055	5 255 000
StorGöteborg	44 579	4 525 000
StorMalmö	29 064	3 805 000

Källa: Mäklarstatistik

Prognos och kommentar för det fjärde kvartalet

7 av 10 bedömer att villautbudet blir oförändrat och motsvarande siffra för bostadsrätter är 64 procent. Efterfrågan följer samma mönster, med bibehållen till ökande efterfrågan på både bostadsrätter och småhus. Under årets sista kvartal väntas efterfrågan på bostadsrätter öka mer än på villor. Prognosen är att både utbud och efterfrågan håller sig kvar på en hög nivå. Det kommer att ta lika lång tid som tidigare att förmedla en bostad i Stockholm. I

Storstockholm fanns det totalt 24 800 bostadsrätter till salu varav 10 367 nyproducerade under tredje kvartalet. 5534 villor var till salu under samma period varav 1078 nyproducerade. Framför allt är det ett tillskott av nyproducerade bostadsrätter som gradvis ökat utbudet på nyproduktionsmarknaden i Stockholm. Utbudet består under återstoden av 2018, och sannolikt in i 2019. Ett stort utbud ger naturligt en långsammare marknad. Amorteringskrav och osäkerhet om hur marknaden kommer att utvecklas bidrar till en svagare efterfrågan. Sammantaget är det ett oförändrat läge, om fastighetsmäklarnas prognos infrias, på bostadsmarknaden i Stockholm under årets sista kvartal.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Sedan 2016 är Booli en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till cirka 255 000, cirka 300 000 privatpersoner har sparkonto. Antal medarbetare är cirka 570. Läs mer på: sbab.se, booli.se, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



Källor: Booli och Mäklarbarometern

Så här bedömer Stockholmsmäklarna prisutvecklingen fjärde kvartalet:

	Ökar kraftigt	Ökar något	Oförändrat	Minskar något	Minskar kraftigt
Bostadsrätt	0	21	67	10	2
Småhus	0	11	80	8	1

Källa: Mäklarbarometern SBAB, andel i procent.

StorStockholm under tredje kvartalet 2018

Ökat utbud under tredje kvartalet

Under tredje kvartalet ökade utbudet av bostäder till salu i Stockholm, framför allt på bostadsrättsmarknaden. Det ska ses mot bakgrund av att tredje kvartalet med månaderna juli, augusti och september innefattar en och en halv månad med, normalt sett, liten aktivitet (juli och halva augusti) på bostadsmarknaden. En möjlig förklaring ligger i det stora antalet nyproducerade bostadsrätter och att de som haft sin bostad ute till försäljning ett tag lät den vara kvar över sommaren.

Efterfrågan ökade

Den dominerande bedömningen är att efterfrågan på både bostadsrätter och småhus ökade under tredje kvartalet 2018. 52 procent bedömde att efterfrågan på bostadsrätter ökade, 44 procent att efterfrågan ökade på villor under det gångna kvartalet. 36 respektive 45 procent bedömer att efterfrågan på bostadsrätter och villor var oförändrad.

Oförändrade priser

När det gäller bostadsrätter bedömer 45 procent av mäklarna att priserna var oförändrade under kvartalet. Motsvarande siffra för småhus var 44 procent. 40 procent bedömer att priserna på bostadsrätter steg något under föregående kvartal, 29 procent gör samma bedömning för småhusmarknaden. Bilden som mäklarna ger av prisutvecklingen tredje kvartalet är spretig. 15 procent uppfattade att priserna gick ned på bostadsrättsmarknaden och 27 procent på villamarknaden. Det blir därmed svårt att enhetligt prata om hur bostadsmarknaden utvecklades under tredje kvartalet.

Kortare tid att sälja en bostadsrätt

38 procent bedömer att förmedlingstiden för en bostadsrätt blev kortare under kvartalet som gick, 27 procent delar den uppfattningen om villamarknaden. 27 procent bedömde att försäljningstiderna var oförändrade för bostadsrätter, 37 procent för villor. 35 procent tyckte att det tog längre tid för förmedlingen av bostadsrätter, och 37 procent bedömde att förmedlingstiden på villamarknaden var längre. Uppfattningen om förmedlingstid tredje kvartalet spretar och det går inte att skönja någon generell trend.

Fakta om SBAB:s Mäklarbarometer

SBAB:s Mäklarbarometer är en kvartalsvis enkät till 220 fastighetsmäklare i StorStockholm, StorGöteborg och StorMalmö som genomförts sedan 2005. Den görs av CMA Research på uppdrag av SBAB. Den senaste enkäten gjordes från 17 till 26 september.

För mer information, vänligen kontakta:

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Sedan 2016 är Booli en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till cirka 255 000, cirka 300 000 privatpersoner har sparkonto. Antal medarbetare är cirka 570. Läs mer på: sbab.se, booli.se, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



Claudia Wörmann, Boendeeconom SBAB telefon: 0709-90 68 14,
claudia.wormann@sbab.se

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