

Pressmeddelande 2022-04-21

Fler mäklare tror på sjunkande priser

Av SBAB:s Mäklarbarometer framgår att mäklarna förväntar sig att utbudet av både bostadsrätter och småhus kommer att öka under årets andra kvartal. För bostadsrätter spås dock inte efterfrågan utveckla sig lika starkt som förra kvartalet och fler bedömer att försäljningstiderna kommer att bli längre. Småhusmäklarna är relativt sett mer optimistiska. Där tror fler på en starkare efterfrågan och kortare försäljningstider. Bostadspriserna spås däremot att förbli oförändrade av majoriteten av såväl bostadsrätts- som småhusmäklarna samtidigt som fler än tidigare, en tredjedel, av mäklarna spår att priserna kommer att sjunka.

I SBAB:s Mäklarbarometer har fastighetsmäklare verksamma i landets tre storstadsregioner sedan 2005 fått bedöma marknadsläget utifrån en rad parametrar varje kvartal. Den senaste undersökningen visar att majoriteten av mäklarna, 60 procent av de som förmedlar bostadsrätter och 56 procent av de som förmedlar småhus, tror att bostadspriserna kommer att vara oförändrade under det andra kvartalet i år (se tabell 1). Det är en ungefär lika stor andel som i förra kvartalets undersökning. Samtidigt spår nu cirka 30 procent av såväl småhus- som bostadsrättsmäklarna att priserna kommer att gå ner något det kommande kvartalet, vilket är en ökning sedan den senaste undersökningen.

- Förra kvartalet spådde mäklarna en liten ljusning för bostadsmarknaden, nu är de mer pessimistiska. Färre tror på kraftiga prisförändringar. Majoriteten tror på oförändrade priser och en tredjedel på något sjunkande priser, säger Linda Jonsson, privat- och boendeekonom på SBAB.

Merparten av alla mäklare, 69 procent av de som förmedlar bostadsrätter och 87 procent av de som förmedlar småhus, tror att utbudet av bostäder kommer att öka det kommande kvartalet (se tabell 2). Det är en relativt sett stor ökning av andelen mäklare som tror det jämfört med förra kvartalet då 57 respektive 71 procent trodde att utbudet av bostäder skulle öka. Samtidigt bedömer majoriteten, 67 procent, av mäklarna som förmedlar bostadsrätter att efterfrågan kommer att vara oförändrad, att jämföra med förra kvartalets undersökning då hälften av mäklarna i stället trodde att efterfrågan skulle öka. Mäklarna som förmedlar småhus är mer positiva i sin prognos av efterfrågan. Nästan lika många, 44 respektive 46 procent, tror att efterfrågan kommer att öka eller vara oförändrad.

Även när det kommer till förväntad försäljningstid så skiljer sig bostadsrätt- respektive småhusmäklarna åt i sina prognoser. De flesta, 53 procent av bostadsrättsmäklarna och 45 procent av småhusmäklarna, tror att försäljningstiderna kommer att vara oförändrade. En relativt stor del, 36 procent, av bostadsrättsmäklarna tror dock att försäljningstiderna kommer att bli längre medan en tredjedel av småhusmäklarna i stället tror på kortare försäljningstider (se tabell 3).

- Att en större andel av bostadsrättsmäklarna tror på längre försäljningstider är naturligt när de samtidigt spår en ökning av utbudet och att efterfrågan kommer att förbli oförändrad eller till och med något svagare än förra kvartalet. Samtidigt bedömer 60 procent att priserna kommer att vara oförändrade och endast en tredjedel att de kommer att sjunka något. På en fungerande marknad borde priserna gå ner. Att majoriteten av mäklarna inte tror det kan bero på att de bedömer att säljarna ännu inte accepterar köparnas förväntade slutpriser och då

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, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



hellre avvaktar med att sälja om de kan, i hopp om att marknaden ska vända, säger Linda Jonsson.

I undersökningen uppmanas mäklarna att bortse från säsongsnormala förändringar, vilket annars hade kunnat förklara småhusmäklarnas relativa optimism då det normalt sett görs fler försäljningar av just småhus under de varma månaderna.

- Småhusmäklarna är mer optimistiska än de som förmedlar bostadsrätter. Trots att nästan alla tror att utbudet kommer att öka så förväntar de sig i större utsträckning, både i relation till bostadsrättsmäklarna och i relation till deras egen prognos för förra kvartalet, att efterfrågan kommer att öka och försäljningstiderna minska, säger Linda Jonsson.
- Det finns sannolikt ett uppdämt behov av att flytta då omsättningen det senaste året varit rekordlåg. De som köper småhus har i allmänhet varit inne på bostadsmarknaden ett tag, är mer köpstarka och bättre rustade för ekonomisk oro. När priserna har gått ner är det generellt sett också mer fördelaktigt att genomföra en bostadsaffär för den som säljer en mindre bostad och köper en större, vilket ett småhus ofta är. Det som kan uppfattas som en förlust på den tidigare bostaden bedöms väga mindre än nyttan av den hävstång som en större bostad ger vid en eventuell prisuppgång längre fram, säger Linda Jonsson.

Se prognoser i tabellform på nästa sida.

För mer information, vänligen kontakta:

Linda Jonsson, Privat- och boendeekonom, SBAB
Telefon: 070-561 21 47
E-post: linda.jonsson@sbab.se

Douglas Norström, tf Presschef, SBAB
Telefon: 076-138 51 23
E-post: douglas.norstrom@sbab.se



Tabell 1. Prognos för försäljningspriserna Q2 2023.

	Försäljningspris				
	Ökar kraftigt	Ökar något	Oförändrad	Minskar något	Minskar kraftigt
Bostadsrätter	0 % (2 %)	9 % (12 %)	60 % (57 %)	29 % (24 %)	3 % (4 %)
Småhus	0 % (1 %)	11 % (10 %)	56 % (56 %)	28 % (23 %)	4 % (10 %)

Källa: Mäklarbarometern SBAB, andel i procent, föregående kvartals svar inom parentes. Not: Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

Tabell 2. Prognos för utbudet och efterfrågan Q2 2023.

	Utbud			Efterfrågan		
	Ökar	Oförändrat	Minskar	Ökar	Oförändrat	Minskar
Bostadsrätter	69 % (57 %)	26 % (31 %)	5 % (12 %)	21 % (49 %)	67 % (43 %)	12 % (7 %)
Småhus	87 % (71 %)	9 % (17 %)	4 % (12 %)	44 % (43 %)	46 % (45 %)	11 % (11 %)

Källa: Mäklarbarometern SBAB, andel i procent, föregående kvartals svar inom parentes. Not: Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

Tabell 3. Prognos för försäljningstid Q2 2023.

	Försäljningstid		
	Kortare	Oförändrad	Längre
Bostadsrätter	11 % (30 %)	53 % (50 %)	36 % (19 %)
Småhus	29 % (24 %)	45 % (45 %)	26 % (31 %)

Källa: Mäklarbarometern SBAB, andel i procent, föregående kvartals svar inom parentes. Not: Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

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 enkäten gjordes från 24 mars till 5 april 2023.

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, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.