

Pressmeddelande 2023-02-21

## Fastighetsmäklare spår liten ljusning på bomarknaden

Om storstadsmäklarnas prognoser faller in ökar utbudet av både bostadsrätter och villor till salu under första kvartalet i år i Sveriges tre storstäder och framför allt på villamarknaden i Malmö. Även efterfrågan bedöms öka på både bostadsrätter och villor under första kvartalet. Speciellt stark bedöms efterfrågan bli på villor i Malmö. Majoriteten av fastighetsmäklarna räknar med att priserna på både bostadsrätter och villor kommer att ligga still. Jämfört med förra kvartalets prognos är det dock en betydligt större optimism om prisutvecklingen.

I SBAB:s Mäklarbarometer har fastighetsmäklare verksamma i landets tre storstadsregioner sedan 2005 fått bedöma marknadsläget utifrån en rad parametrar. Mäklarna i barometern gör fyra kvartalsvisa prognoser per år och denna gång är det första kvartalet 2023 som bedöms. Fastighetsmäklarna gör en prognos över utbud, efterfrågan och prisutveckling.

### Prisutvecklingen

Första kvartalet 2023 är det betydligt fler fastighetsmäklare som tror på stigande priser på både villor och bostadsrätter jämfört med sista kvartalet 2022. Fastighetsmäklarnas prognos under sista kvartalet i fjol (Q4) inom parentes.

### Prognos: Prisutveckling första kvartalet villor/radhus

	Ökar kraftigt	Ökar något	Oförändrad	Minskar något	Minskar kraftigt
Stockholm	1 (1)	8 (4)	51 (26)	30 (46)	11 (22)
Göteborg	4 (1)	15 (1)	59 (46)	15 (35)	8 (17)
Malmö	0 (0)	11 (1)	68 (13)	14 (61)	8 (26)

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

### Prognos: Prisutveckling första kvartalet bostadsrätter

	Ökar kraftigt	Ökar något	Oförändrad	Minskar något	Minskar kraftigt
Stockholm	3 (0)	13 (2)	54 (32)	27 (49)	4 (17)
Göteborg	2 (0)	18 (1)	57 (40)	15 (45)	8 (14)
Malmö	0 (0)	1 (0)	78 (22)	20 (50)	1 (28)

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

### Stockholm första kvartalet

I Stockholm tror 51 procent på oförändrade villapriser och 9 procent tror på stigande villapriser. 41 procent av Stockholmsmäklarna räknar med sjunkande villapriser (mot 68 procent under föregående kvartal). 54 procent tror på oförändrade bostadsrättspriser. 16 procent tror på stigande bostadsrättspriser. 31 procent bedömer att bostadsrättspriserna kommer att sjunka. Motsvarande andel under fjärde kvartalet var 66 procent.

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.



### **Göteborg första kvartalet**

I Göteborg tror 59 procent på oförändrade villapriser och 19 procent tror på stigande. 23 procent av Göteborgsmäklarna räknar med sjunkande villapriser (mot 52 procent under föregående kvartal). 57 procent tror på oförändrade bostadsrättspriser. 20 procent tror på stigande bostadsrättspriser. 23 procent bedömer att bostadsrättspriserna kommer att sjunka. Motsvarande andel under fjärde kvartalet var 59 procent.

### **Malmö första kvartalet**

I Malmö tror 68 procent på oförändrade villapriser och 11 procent på stigande. 22 procent av Göteborgsmäklarna räknar med sjunkande villapriser (mot 52 procent under föregående kvartal). 78 procent tror på oförändrade bostadsrättspriser och 1 procent på stigande. 21 procent bedömer att bostadsrättspriserna kommer att sjunka. Motsvarande andel under fjärde kvartalet var 78 procent.

- Storstadsmäklarnas uppfattning om marknaden stämmer ganska väl överens med SBAB:s egen prognos över prisutvecklingen. Mäklarnas något mer optimistiska syn på utvecklingen nu i jämförelse med inför fjärde kvartalet 2022 avseende prisutvecklingen och efterfrågan, bör tolkas med en viss försiktighet givet det fortsatt osäkra läget. Det är dock samtidigt troligt att det finns ett uppdämt behov av att byta bostad. Människor kan inte vänta om livet kommer emellan. Jag tänker på alla som bor för trångt och väntar tillökning, de som går skilda vägar eller som flyttar på grund av arbete eller studier - då kan man inte vänta, säger **Claudia Wörmann**, Boendeekonom på SBAB.
- Vi har fått vara med om en rejäl och snabb förändring på bostadsmarknaden. Under pandemin var man som köpare tvungen att vara mycket snabb i sitt beslut för att ha en chans att köpa. Idag kan du som köpare ta det lugnt, titta på flera bostäder och framför allt jämföra och tänka igenom ditt beslut. Det är sannolikt säljare som är mest stressade på dagens bostadsmarknad. Det kan också handla om en gradvis anpassning, där framför allt säljare nu troligen har börjat acceptera den nya situationen, med färre budgivare, längre förmedlingstider och lägre pris, säger **Claudia Wörmann**.

### **Utbudet ökar framför allt i Malmö**

Tyngdpunkten i fastighetsmäklarnas bedömning är att utbudet av både villor och bostadsrätter till salu ökar under första kvartalet 2023.

### **Utbudet av villor**

Om prognosen slår in blir det framför allt fler villor till salu på Malmömarknaden (77 procent av mäklarna tror att utbudet ökar) följt av Stockholm (74 procent). I Göteborg tror något färre, 58 procent, att villautbudet ökar.

I Göteborg tror 31 procent att villautbudet blir oförändrat. Motsvarande andel i Malmö är 19 procent och i Stockholm 11 procent. 15 procent av mäklarna i Stockholm bedömer att villautbudet kommer att minska. Motsvarande andel i Göteborg och Malmö är 11 respektive 4 procent.

### **Utbudet av bostadsrätter**

Under första kvartalet 2023 bedöms utbudet av bostadsrätter öka framför allt i Malmö där 73 procent av mäklarna gör den bedömningen. I Stockholm räknar 56 procent med ökat utbud och i Göteborg

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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [hittamaklare.se](http://hittamaklare.se), [boappa.com](http://boappa.com), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).



delas den uppfattningen av 52 procent. 31 procent tror att utbudet i Stockholm blir oförändrat, och i Göteborg och Malmö är det 36 respektive 26 procent som har den uppfattningen. Ett fåtal mäklare bedömer att utbudet kommer att minska - 13 procent i Stockholm, 12 procent i Göteborg och 2 procent i Malmö.

### Efterfrågan på villamarknaden

Om mäklarnas prognos stämmer kommer efterfrågan på villor öka mer i Malmö (60 procent) och i Göteborg (55 procent) än vad den kommer att göra Stockholm (33 procent). 53 procent av fastighetsmäklarna på Stockholmsmarknaden tror att efterfrågan blir oförändrad under första kvartalet. I Göteborg tror 39 procent på oförändrad efterfrågan och i Malmö 28 procent.

### Efterfrågan på bostadsrättsmarknaden

Även avseende efterfrågan på bostadsrätter gör Stockholmsmäklarna en något försiktigare bedömning än sina kollegor i Göteborg och Malmö. 48 procent av Stockholmsmäklarna tror på ökad efterfrågan på bostadsrättsmarknaden. I Göteborg är det 57 procent och i Malmö 54 procent som tror på ökad efterfrågan. 44 procent av Stockholmsmäklarna tror på oförändrad efterfrågan. Motsvarande andel i Göteborg är 39 procent och i Malmö 41 procent.

- Ett bra tips till dig som ska både sälja och köpa bostad är att göra det i ordningen sälja först och köpa sen. Då vet du vad du har att röra dig med vid köpet av kommande bostad och slipper riskera att stå med dubbla boendekostnader. Det kan kännas som en besvikelse att det inte blir en "all time high" försäljning för den som säljer idag. Men då kan man tänka på att även bostaden du ska köpa troligen också har sjunkit i pris. Grannen som kanske sålde för rekordpris köpte sannolikt också sin nästa bostad till ett högre pris, säger **Claudia Wörmann**, Boendeekonom på SBAB.
- Det kan vara en bra idé att i dagsläget, som säljare, tidigt räkna på ett lägsta prisscenario. Sätt ett lägsta pris du kan tänka dig att sälja för helt enkelt, säger **Claudia Wörmann**.

### Prognos: Utbud och efterfrågan första kvartalet villor

	Stockholm	Göteborg	Malmö
Ökat utbud	74	58	77
Oförändrat utbud	11	31	19
Minskat utbud	15	11	4
Ökad efterfrågan	33	55	60
Oförändrad efterfrågan	53	39	28
Minskad efterfrågan	13	6	13

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

### Prognos: Utbud och efterfrågan första kvartalet bostadsrätter

	Stockholm	Göteborg	Malmö
Ökat utbud	56	52	73
Oförändrat utbud	31	36	26
Minskat utbud	13	12	2
Ökad efterfrågan	48	57	54

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.



Oförändrad efterfrågan	44	39	41
Minskad efterfrågan	8	4	5

Källa: Mäklarbarometern SBAB, andel i procent. 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 9 till 23 januari 2023.

### För mer information, vänligen kontakta:

Claudia Wörmann, Boendeekonom SBAB, telefon: 0709-906814, [claudia.wormann@sbab.se](mailto:claudia.wormann@sbab.se)  
Erik Bukowski, Presschef SBAB, telefon: 0724-517937, [erik.bukowski@sbab.se](mailto:erik.bukowski@sbab.se)

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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [hittamaklare.se](http://hittamaklare.se), [boappa.com](http://boappa.com), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).