

Pressmeddelande 2023-10-09

## Mäklarna: säljarna har för höga förväntningar

**Av SBAB:s Mäklarbarometer framgår att bostadssäljarna i Stockholm förväntar sig lika mycket betalt nu som när priserna var som högst. Generellt sett förväntar sig säljarna i landets tre storstadsregioner mer betalt än vad spekulanterna är villiga att ge. Konsekvenserna blir rekordlåg omsättning av bostäder och ett stort utbud. Detta har fått säljarna att ändra sitt beteende, de vill sälja först och köpa sen. Överlag är mäklarna betydligt mer pessimistiska inför årets sista kvartal än inför det förra. Dubbelt så många mäklare tror på sjunkande priser.**

I SBAB:s Mäklarbarometer har fastighetsmäklare verksamma i landets tre storstadsregioner sedan 2005 fått bedöma marknadsläget utifrån en rad parametrar varje kvartal. Inför kvartalets undersökning har mäklarna också tillfrågats om säljarnas förväntningar på priserna och om säljarna ändrat sitt beteende när det kommer till att köpa eller sälja först.

### Säljarna förväntar sig mer betalt än vad köparna är beredda att betala

Enligt Booli Pro är omsättningen av bostäder i Sverige 30 procent lägre nu jämfört med under samma period för två år sedan. Samtidigt är utbudet nästan 50 procent större och mäklarna förväntar sig att utbudet kommer att öka ytterligare. En majoritet av mäklarna i storstadsregionerna, 65 procent, uppger att säljarna inte vill sälja till det pris som köparna just nu är beredda att betala (se tabell 1). Nedbrutet per region skiljer det sig dock åt. 67 procent av mäklarna i Stockholm och hela 82 procent av mäklarna i Malmö uppger att säljarna förväntar sig mer än vad köparna vill och kan betala. I Göteborg däremot uppger 60 procent av mäklarna att säljare och köpare kommer överens.

- Att säljarna inte vill göra affär på den prisnivå som spekulanterna är beredda att betala förklarar den rekordlåga omsättningen på bostadsmarknaden och det stora utbudet av bostäder. Mäklarna tror också att utbudet kommer att öka ytterligare vilket kan vara ett tecken på att de inte tror att säljarna kommer sänka sina förväntningar i närtid. Om så blir fallet kommer antalet bostadsaffärer även framgent att vara få jämfört med före prisnedgången, säger Linda Hasselvik, SBAB:s privat- och boendeekonom.
- Göteborg går mot strömmen. Där uppger en majoritet av mäklarna att köpare och säljare möts. Det syns inte i antalet affärer ännu men det kan tyda på att ett skifte är att vänta under årets sista kvartal och det ska bli intressant att följa, säger Linda Hasselvik.

### Stockholmarna förväntar sig lika mycket betalt nu som när priserna var som högst

Det främsta skälet till att köpare och säljare inte kommer överens är att säljarna vill ha minst lika mycket betalt som när de själva köpte uppger 43 procent av mäklarna (se tabell 2). Nästan lika många, 39 procent, uppger att säljarna förväntar sig att få ungefär lika mycket betalt som när priserna var som högst. Även här skiljer sig svaren åt mellan de olika regionerna. Enligt 60 procent av mäklarna i Stockholmsregionen förväntar sig säljarna lika mycket betalt som när priserna var som högst – medan säljarna i Göteborg och Malmö har lägre förväntningar. I Göteborg uppger 65 procent av mäklarna att säljarna förväntar sig att få lika mycket betalt som när de köpte. Motsvarande siffra i Malmö är 56 procent.

- Att säljarna i Stockholm har högre förväntningar på priserna kan bero på att stockholmarna historiskt sett har varit vana vid en stark utveckling av bostadspriserna. Men det kan också bero på att priserna i Stockholm faktiskt inte sjunkit lika mycket sedan toppen som priserna har gjort i Malmö och Göteborg, säger Linda Hasselvik.

## Säljarna har ändrat beteende – de säljer först och köper sen

Nästan alla mäklare, 93 procent, uppger att det nu är fler som säljer sin bostad innan de köper en ny (se tabell 3). Det ser likadant ut i samtliga storstadsregioner. Det främsta skälet till det är enligt 39 procent av mäklarna att man vill veta hur mycket kapital man har att sätta in i nästa bostad (se tabell 4). Nästan lika många, 34 procent, uppger dock att det främsta skälet är att bankerna ställer krav på det. En fjärdedel av mäklarna uppger också att säljarna vill bli av med sin befintliga bostad först för att undvika dubbla boendekostnader.

- Den låga omsättningen på marknaden och det stora utbudet gör det svårare att förutsäga hur lång tid det kommer att ta att sälja en bostad och till vilket pris den kommer att bli såld. Därmed kan det kännas tryggt för säljaren att först genomföra affären med den befintliga bostaden och sedan köpa något nytt. Ibland är det också en förutsättning för att man ska få lån till en ny bostad, säger Linda Hasselvik.

## Mäklarna betydligt mer pessimistiska om bostadsmarknadens utveckling

Den senaste Mäklarbarometern visar att mäklarna är betydligt mer pessimistiska om prisutvecklingen det kommande kvartalet jämfört med de förra, både avseende bostadsrätter och villor. Inför det förra kvartalet spådde 36 procent av mäklarna stigande bostadsrättspriser, nu är de bara 9 procent som tror på det. Nu tror 42 procent av mäklarna på sjunkande bostadsrättspriser det kommande kvartalet och 50 procent tror att priserna kommer att vara oförändrade (se tabell 5).

När det kommer till villor tror 46 procent på sjunkande priser, en ökning från 20 procent det senaste kvartalet. 42 procent tror på oförändrade priser och 12 procent på stigande priser under årets fjärde kvartal (se tabell 6).

- Det är tydligt att mäklarna är mer pessimistiska nu jämfört med inför det förra kvartalet. Mer än dubbelt så många mäklare tror på sjunkande priser nu jämfört med då. Riksbanken har höjt räntan ytterligare och har aviserat att ännu en höjning kan komma. Det talar för att botten inte är nådd utan att priserna, likt mäklarna förutspår, kan komma att sjunka ytterligare, säger Linda Hasselvik.

**Tabell 1. Säljarna och köparnas förväntningar på priset**

Upplever du att säljarna vill sälja till det pris som köparna är beredda att betala?				
	Totalt	Stockholm	Göteborg	Malmö
Ja, säljare och köpare kommer överens	32%	29%	60%	15%
Nej, säljarna förväntar sig mer	65%	67%	36%	82%
Vet ej	4%	4%	3%	3%

Källa: Mäklarbarometern SBAB. Not: Frågan avser både lägenheter och småhus. Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

**Tabell 2. Därför kommer säljare och köpare inte överens**

Vilken upplever du som den vanligaste orsaken till att man inte kommer överens? Är det att...				
	Totalt	Stockholm	Göteborg	Malmö
Säljarna förväntar sig ungefär lika mycket betalt som när priserna var som högst	39%	60%	16%	15%
Säljarna har redan köpt en ny bostad och behöver få ut ett visst pris för att finansiera den	10%	2%	15%	20%
Säljarna vill ha minst lika mycket som de betalade när de köpte	43%	31%	65%	56%
Annat	7%	7%	4%	9%

Källa: Mäklarbarometern SBAB. Not: Frågan avser både lägenheter och småhus. Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

**Tabell 3. Sälja eller köpa först**

Upplever du att säljare idag säljer sin bostad först, dvs innan man köper sin nya bostad, i större utsträckning än tidigare?				
	Totalt	Stockholm	Göteborg	Malmö
Ja, det är fler som säljer först	93%	94%	93%	91%
Samma som tidigare	3%	5%	4%	0%
Nej, de flesta köper först	4%	1%	4%	8%
Vet ej	0%	0%	0%	0%

Källa: Mäklarbarometern SBAB. Not: Frågan avser både lägenheter och småhus. Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

**Tabell 4. Därför säljer man först**

Vad uppfattar du som den viktigaste anledningen till att man säljer sin bostad först?				
	Totalt	Stockholm	Göteborg	Malmö
Banken ställer krav på det	34%	26%	52%	33%
Man vill undvika att stå med två bostäder och dubbla boendekostnader	24%	16%	18%	45%
Man vill veta hur mycket kapital man har att sätta in i nästa bostad	39%	54%	29%	16%
Annat	3%	2%	1%	6%
Vet ej	1%	1%	0%	0%

Källa: Mäklarbarometern SBAB. Not: Frågan avser både lägenheter och småhus. Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.



**Tabell 5. Prognos för priset på bostadsrätter Q4 2023**

<b>Bostadsrätter</b>			
	<b>Ökar</b>	<b>Oförändrade</b>	<b>Minskar</b>
Stor-Stockholm	9% (36%)	47% (45%)	43% (19%)
Stor-Göteborg	11% (34%)	53% (57%)	37% (9%)
Stor-Malmö	1% (39%)	60% (50%)	38% (12%)
<b>Totalt</b>	<b>9% (36%)</b>	<b>50% (48%)</b>	<b>42% (16%)</b>

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 6. Prognos för priset på småhus Q4 2023**

<b>Småhus</b>			
	<b>Ökar</b>	<b>Oförändrade</b>	<b>Minskar</b>
Stor-Stockholm	8% (26%)	40% (49%)	51% (25%)
Stor-Göteborg	23% (42%)	42% (47%)	35% (11%)
Stor-Malmö	8% (38%)	49% (48%)	43% (14%)
<b>Totalt</b>	<b>12% (32%)</b>	<b>42% (48%)</b>	<b>46% (20%)</b>

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 undersökningen gjordes från 8 september till 25 september 2023.

#### **För mer information, vänligen kontakta:**

Linda Hasselvik, Privat- och boendeekonom, SBAB  
Telefon: 070-561 21 47  
E-post: [linda.hasselvik@sbab.se](mailto:linda.hasselvik@sbab.se)

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB  
Telefon: 076-118 79 14  
E-post: [catharina.henriksson@sbab.se](mailto:catharina.henriksson@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 288 000 och 544 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2023). Antal medarbetare (FTE) är 889. 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).