

Pressmeddelande 2024-01-23

Nya spelregler på bostadsmarknaden när förmarknaden ökar

SBAB har i en ny undersökning frågat storstadsmäklare hur stor andel av deras försäljningar som de uppskattar sker utan att objektet visats på Hemnet. Resultatet visar att mer än var femte bostad i dag säljs utanför sajten – och majoriteten av mäklarna tror att det kommer att bli än vanligare framöver. Detta är en utveckling som ställer nya krav på de som letar efter en ny bostad.

I mitten av januari ökar aktiviteten på bostadsmarknaden igen efter att ha gått på sparlåga över julhelgerna. Det är ett nytt år och många kanske passar på att ta tag i att byta bostad. Dessutom kan det vara en ny chans att testa marknaden för dem som inte fick sin bostad såld i höstas. De flesta tittar på Hemnet när de letar efter en ny bostad. Av SBAB:s undersökning Mäklarbarometern där mäklare i landets tre storstadsregioner fått ge sin syn på bostadsmarknaden framgår dock att den största andelen av mäklarna, knappt 30 procent, uppger att mellan 20–29 procent av försäljningarna sker utanför Hemnet (se tabell 1). Omräknat till medelvärde uppger mäklarna att fler än en av fem bostäder säljs utanför plattformen. En majoritet av mäklarna, 63 procent, tror dessutom att andelen bostäder som säljs utanför plattformen kommer att öka (se tabell 2).

- När Hemnet lanserades revolutionerade det på många sätt bostadsmarknaden. Det bidrog till en enkelhet och transparens som har gynnat både köpare och säljare. Från att ha fått följa söndagsbilagan i papperstidningen eller kikat på enskilda mäklares hemsidor gav det en mer samlad bild av utbudet. Nu ser vi dock en tydlig trend mot att allt fler bostäder säljs utanför Hemnet, vilket ställer nya krav på alla parter, säger Linda Hasselvik, SBAB:s privat- och boendeekonom.
- Det finns sannolikt flera skäl till att mer säljs utanför Hemnet. Ett av dem är att fler mäklare arbetar med "snart till salu" eller "kommande", det som kan beskrivas som förmarknaden. Det innebär att mäklarna först lägger upp bostadsannonser på sin egen hemsida. Det gör att spekulanter kan hitta den där men även via söktjänster såsom Booli, som sammanställer annonser från alla mäklares hemsidor. Ett annat skäl att vänta med att lägga ut annonsen på Hemnet kan vara att det är förenat med en extra kostnad, säger Linda Hasselvik.

I december 2023 fanns det ungefär dubbelt så många bostadsannonser samlade hos söktjänsten Booli jämfört med på Hemnet, och en tredjedel av annonserna samlade hos Booli utgjordes av bostäder från förmarknaden. Enligt data från Booli är detta med "snart till salu" inget nytt fenomen. Det är dock först de senaste fem åren som det slagit igenom på allvar.

- Att erbjuda en potentiell säljare att lägga upp bostaden på förmarknaden kan vara ett sätt för mäklaren att få in även en lite avvaktande kund. Säljaren kan på så vis testa marknaden utan att behöva gå ut med en skarp annons på Hemnet. Säljaren kanske till exempel vill köpa först men samtidigt vara redo att sälja snabbt när de väl hittat något, säger Linda Hasselvik.



- Som säljare kan en fördel vara att man slipper själva kostnaden för annonseringen av bostaden. Det bör dock vägas mot risken att man inte når alla potentiella köpare och får bostaden såld till högsta möjliga pris, säger Linda Hasselvik.

Att fler bostäder säljs utanför Hemnet ställer nya krav på den som letar efter en ny bostad.

- En köpare som är intresserad av ett objekt på förmarknaden behöver vara mer aktiv. Till exempel genom att ringa till ansvarig mäklare och fråga om det är möjligt att titta på bostaden – eftersom det inte finns någon annonserad visningstid – och under vilka förutsättningar säljaren är beredd att släppa bostaden då de kan sakna grundläggande information, så som utgångspris. Det är generellt sett mer tidskrävande, säger Linda Hasselvik.

Tabell 1. Kan du i % ange hur stor andel av era försäljningar som sker utan att objektet har visats på Hemnet?

Intervall i procent	Andel svar
0–9	13%
10–19	25%
20–29	28%
30–39	17%
40–49	8%
50–59	2%
60–70	2%
Uppgift saknas	4%

Källa: SBAB.

Tabell 2. Om man ser på bostadsförsäljning i stort, tror du att fler eller färre försäljningar kommer att ske utanför Hemnet om ett år?

	Total
Fler	63%
Samma som tidigare	22%
Färre	13%
Vet ej	1%

Källa: SBAB.

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 24 november till 6 december 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 och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 288 000 och 571 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2023). Antal medarbetare (FTE) är 917. 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, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.



För mer information, vänligen kontakta:

Linda Hasselvik, Privat- och boendeekonom, SBAB

Telefon: 070-561 21 47

E-post: linda.hasselvik@sbab.se

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB

Telefon: 076-118 79 14

E-post: 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 och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 288 000 och 571 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2023). Antal medarbetare (FTE) är 917. 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, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.