

Pressmeddelande 2024-06-19

Mäklarna optimistiska om uppsving på bostadsmarknaden

Inför årets tredje kvartal tror 62 procent av mäklarna på stigande priser. Endast 5 procent tror på sjunkande priser. Majoriteten tror även att budpremierna kommer att stiga. Den senaste tidens ökade aktivitet på bostadsmarknaden bedömer mäklarna i huvudsak drivs av ett uppdämt behov att byta bostad följt av förhållandevis kapitalstarka mindre pris- och räntekänsliga bostadsköpare som varit inne en längre tid på bostadsmarknaden.

Stor optimism bland mäklarna om stigande bostadpriser...

I SBAB:s Mäklarbarometer får fastighetsmäklare verksamma i landets tre storstadsregioner bedöma marknadsläget utifrån en rad parametrar varje kvartal. Inför 2024 års tredje kvartal tror 62 procent av mäklarna på stigande priser (se tabell 1). Endast 5 procent tror på sjunkande priser. SBAB har jämförbar statistik sedan 2019. Mäklarna har inte varit så här optimistiska i synen på en prisuppgång sedan inför det första kvartalet 2021.

- Utan tvekan är en stor majoritet av mäklarna i dagsläget optimistiska om ett uppsving i bostadspriserna. Det är nog en konsekvens av att ränteprognoserna nu inger hopp om större köputrymme samtidigt som det, givet den historiskt låga omsättningen på bostadsmarknaden de senaste åren, finns ett uppdämt behov av att flytta. Det ligger väl kanske också i sakens natur att mäklarna gärna förstärker slutsatserna av ljusglumtar efter en tung period. Vår egen bedömning är att det inte blir något stort prislyft sett till året i sin helhet. Nu väntar normalt sett två lugna sommarmånader och, augusti undantaget, en höst med låg aktivitet på bostadsmarknaden, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

... och även stigande budpremier

En majoritet av mäklarna tror inte bara att priserna kommer att stiga utan även budpremierna, det vill säga skillnaden mellan utgångspriset och slutpriset. Nästan hälften av mäklarna tror det, att jämföra med 10 procent som i stället tror att budpremien kommer att sjunka (se tabell 2).

- När vi jämför mäklarnas svar med data från SBAB/Booli ser vi att medelbudpremierna förvisso har stigit något trendmässigt under våren men att de alltså ligger på låga nivåer. För närvarande ligger de runt 2,5 procent. Det normala är dessutom att de går ner under sommaren, upp lite igen i augusti, och sedan ner igen under resten av året. Det återstår att se om Riksbankens väntade sänkningar av styrräntan under hösten kan ge en annan bild detta år. Självt tror jag inte på några stora uppgångar i budpremierna, i synnerhet som vi dessutom har ett historiskt stort utbud av bostäder som ska betas av, säger Robert Boije.

Uppdämt behov och kapitalstarka köpare driver uppgången

Aktiviteten på bostadsmarknaden har ökat den senaste tiden. På en fråga om vilken målgrupp mäklarna bedömer bidrar mest till ökningen svarar en majoritet av dem, 57 procent, att det är hushåll som länge har velat byta bostad men som inte vågat på grund av det osäkra ekonomiska läget. 17 procent av mäklarna uppger att det främst är hushåll som varit inne på bostadsmarknaden en längre tid och som gjort tidigare kapitalvinster som i och med detta inte är så känsliga för pris- och ränteläget.



- Det finns inga officiella data som i efterhand kan verifiera mäklarnas bedömningar kring vilka grupper som nu driver uppgången i aktiviteten på bostadsmarknaden. Att det finns ett uppdämt behov av att byta bostad efter en tid av stor osäkerhet på bostadsmarknaden och att den inledningsvis också drivs av förhållandevis kapitalstarka och mindre pris- och räntekänsliga grupper, verkar dock fullt rimligt, säger Robert Boije.

Fortsatt svårt för förstagångsköpare

Endast 9 procent av mäklarna bedömer att det i huvudsak är förstagångsköpare som bidrar till den ökade aktiviteten på bostadsmarknaden.

- Man kan möjligen förledas att tro att kommande räntesänkningar skulle göra det betydligt enklare för unga att kunna köpa en bostad. När bankerna gör kreditprövningen tar de dock höjd för att den som ska låna till köpet klarar en så kallad kalkylränta som i dagsläget ligger runt 7 procent. Lägre räntor förväntas också leda till högre priser, även om vi tror på en måttlig prisuppgång sett till året som helhet. Lägg därtill att unga riskerar att drabbas särskilt hårt när arbetslösheten, som den gör nu, stiger, säger Robert Boije.

Se tabeller och diagram nedan samt separata bilagor.

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 20 maj till 3 juni 2024.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

Catharina Henriksson, presschef, SBAB

Telefon: 076-118 79 14

E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Anm. SBAB:s privat- och boendeekonom Linda Hasselvik, som normalt ansvarar för Mäklarbarometern, är föräldraledig fram till den 7 januari nästa år. Under perioden fram till dess kommenterar SBAB:s chefsekonom Robert Boije resultaten.

Tabeller och diagram

Tabell 1. Prognos för prisutvecklingen på bostadsrätter och småhus för tredje kvartalet 2024

	Ökar mycket	Ökar	Oförändrade	Minskar	Minskar mycket
Medelvärde	3% (2%)	59% (42%)	33% (51%)	4% (5%)	1% (0%)

Källa: Mäklarbarometern SBAB, andel i procent. Föregående kvartals svar inom parentes.

Anm: Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

Tabell 2. Prognos över budpremierna för tredje kvartalet 2024

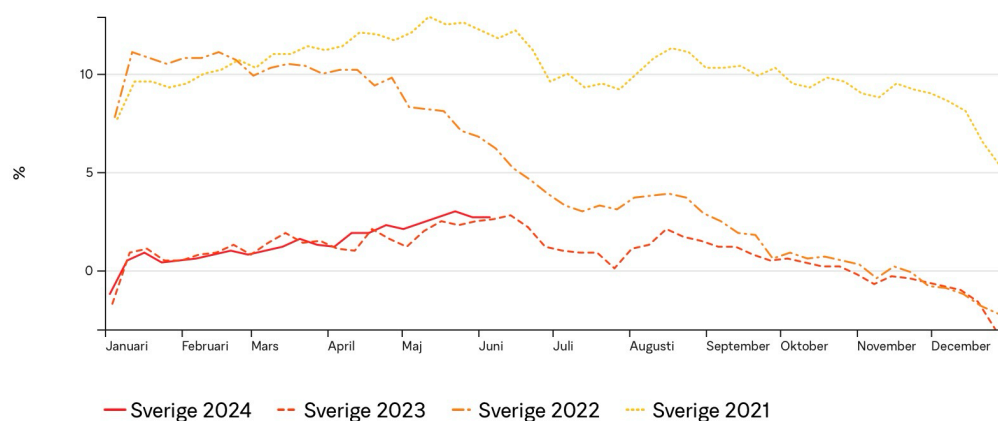
	Ökar	Oförändrade	Minskar
Medelvärde	49% (40%)	41% (48%)	10% (12%)

Källa: Mäklarbarometern SBAB, andel i procent. Föregående kvartals svar inom parentes.

Anm: Avrundning till närmaste hela procenttal kan göra att siffrorna inte summerar till hundra procent.

Diagram 1. Budpremier

Medelbudpremium



Källa: SBAB/Booli

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 287 000 och 634 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2024). Antal medarbetare (FTE) är 957. 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.