



Svensk Fastighetsförmedlings årskrönika:

# 2023 ett historiskt uselt år på bostadsmarknaden

**Iskall är ordet som symboliserar bostadsmarknaden 2023. En bostadsmarknad, som visserligen tinat upp något successivt under året, men där vi nu ser effekten av att 10 000-tals personer inte har kunnat flytta som de önskar utifrån förändrade levnadssituationer. Krig, inflation, lågkonjunktur, räntehöjningar och gängkriminalitet har resulterat i ökade hushållskostnader och en stor framtidsoro för många människor vilket har påverkat bostadsmarknaden.**

Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling summerar det gångna året på bostadsmarknaden.

## **Den sämsta bostadsmarknaden sett till antal flyttar på över 20 år**

Den marknad vi har bakom oss är sett till rörlighet, det vill säga antal flyttar den sämsta sedan den ekonomiska kraschen på 90-talet. Faktum är att året 2023 som helhet kommer landa på ungefär lika många bostadsflyttar som det gjordes under 2003, skillnaden är att det då bodde 2 miljoner färre personer i landet än nu 20 år senare.

I en normalmarknad byter människor bostad utifrån förändrade livssituationer, men under 2023 är det många som till exempel har separerat som inte har vågat eller kunnat sälja sin nuvarande bostad, och då inte heller kunnat gå vidare in i sitt "nya" liv. Liknande gäller familjer som har fått barn, och nu är trångbodda, men inte har vågat eller kunnat ta steget in i ett nytt större boende. Denna "inlåsningsseffekt" är

varken bra för människorna själva eller för bostadsmarknaden.

## **Mycket dramatik men egentligen svaga prisförändringar under 2023**

Det intressanta är att trots att bostadspriserna mer eller mindre helt stabiliserades under våren, efter ett år med fallande priser, så upplever vi ändå att många säljare fortsatt hoppas på högre priser än de kan få, och samtidigt många spekulanter som förväntar sig ännu lägre priser. Vad de båda parterna glömmer är att de allra flesta säljer och köper i samma marknad, och gör man det spelar inte prisnivån någon större roll.

Trots att bostadspriserna föll under en stor del av 2022 och inledningen av 2023 så ligger de fortsatt i snitt på samma nivå som senhösten 2020, och de betraktades då som de högsta någonsin. Prisfallet som totalt sett ligger i spannet på 10–15 procent skulle kunna ses som en naturlig korrigerings av den abnorma prisuppgång som skedde under pandemin.

## **Oro för framtiden och ökade kostnader påverkar bostadsmarknaden**

Kostnaderna för att bo har ökat kraftigt under 2023, mycket genom att styrräntan har ökat över 18 månader från minusränta till dagens nivå på 4 procent. Problemet är främst att vi har haft en noll/minusränta sedan 2014 och en högkonjunktur, vilket har fått många som kommit in på bostadsmarknaden i denna period att tro att det inte kostar att bo, men faktum är att dagens räntnivå i ett historiskt perspektiv inte sticker ut speciellt mycket, dessutom

har bankerna länge haft kalkylräntor på 6–8 procent när de beviljat bolån.

Den snabba ökningen av levnadskostnader skapar problem för många. Trots att det är dyrare att bo och leva så brukar vi i Sverige prioritera vårt boende och dra ner på andra utgifter i första hand. Det är dessutom en eftersläpning i effekten av alla de räntehöjningar som har gjorts då många suttit och sitter i bundna lån på en annan räntnivå och många bostadsrättsföreningar har inte fullt ut höjt månadsavgifterna.

## **Några ljusglimtar avrundar året**

Även om bostadsåret har varit tufft för många så finns det trots allt flera ljusglimtar, främst under andra halvåret. Det är fler personer som går på visning, det har till och med de senaste månaderna sålts fler villor än det gjordes motsvarande period förra hösten.

En aktiv bostadsmarknad behövs, inte bara för alla individer som drömmer om något nytt, utan för att säkerställa hela Sveriges ekonomi. Så baserat på bostadsåret 2023 är min önskan inför jul att regering och riksdag snabbt prioriterar aktiviteter som kan stimulera bostadsmarknaden här och nu (kanske ser över amorteringskrav, och flyttskatter), men även gör de omtag som krävs för att den ska fungera långsiktigt givet den befolkning vi har idag. Då går det inte att ha antal flyttar på en nivå som det var för 20 år sedan med en helt annan befolkningsmängd.



## Svensk Fastighetsförmedling:

# Så blir bostadsmarknaden 2024

**Om 2023 var ett historiskt uselt år på bostadsmarknaden så väntar under 2024 bättre förutsättningar. Kommer det att bli en ketchupeffekt på bostadsmarknaden, när kommer räntesänkningar och när är det egentligen läge att sälja och köpa sin bostad?**

Erik Wikander, vice vd Svensk Fastighetsförmedling gör en framtidsspaning och delar sina tankar om vad som kommer att hända det kommande året på bostadsmarknaden.

### **Priserna kommer att öka men vägen är inte rak**

Priserna förväntas börja stiga något i takt med att vi ser en fallande styrränta, men då svensk ekonomi fortsatt är långt från att vara i toppform, skall vi inte ha förväntningar på några stora prisökningar. Det vi upplevde under pandemiåren är historia, och frågan är om vi alls kommer att uppleva en sådan ökning över kort tid någon gång i framtiden. En mer normal ökningstakt/årstakt över tid med justeringar på 2–5 procent är mest sannolikt, men startpunkten för ökning ligger förmodligen under andra halvåret 2024.

Det kan till och med vara så att vi i inledningen av året, främst på bostadsrätter, kan se ytterligare någon procents priskorrigerings nedåt då de genomförda räntehöjningarna inte fullt ut slagit

igenom i bostadsrättsföreningarnas månadsavgifter.

### **En normalisering i sikte**

Efter snart två år med en turbulent bostadsmarknad förväntar vi oss en successiv normalisering av marknaden under 2024, sett till affärsvolym. Dels för att fylla det normala behovet av livssituationsdrivna flyttar, dels för att fylla det uppdämda behovet av realiserade flyttar under 2022 och 2023. Dessutom är det successionsmarknaden som kommer att driva marknadsbehovet, då nyproduktionsmarknaden har gått i ide för en lång tid framåt.

I takt med att inflationen fortsätter att vara låg och Riksbanken låter räntan ligga still för att på ett halvårs sikt börja sänka räntan kommer självförtroendet att komma tillbaka till säljare och köpare, och med det viljan att hitta affärsnivåerna mellan varandra. Om vi ser två år framåt i tiden förväntas styrräntan ligga på 2–2,5 procent, vilket innebär en konsumentränta på 3–4 procent som egentligen är en normalränta över tid, och den målbild vi bör ha för hur mycket boendet ska kosta.

### **Andra typer av hem efterfrågas**

I stället för pandemiårens ständigt ökande antal kvadratmeter och renoveringar ser vi nu att många letar smarta kvadratmeter och gärna i bostäder i bra skick, med

kanske enbart behov av ytskiftsrenovering. Likaså energieffektiva bostäder prioriteras som har låga driftskostnader. Vi ser att drömmen om sekelskifteshuset snarare får ge vika för det mer moderna huset som inte är lika krävande. Klimatet är också något som påverkar oss alltmer och vi behöver bostäder som håller för ett mer extremt väder och som inte har ett utsatt läge.

### **Sverige har en del problem som behöver lösas på sikt**

Sveriges ökande befolkning kräver fler bostäder och ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Trots pandemiårets 200 000 bostadsaffärer, behövs 220–250 000 enligt verkligt behov. 2023 avslutades med i runda slängar 150 000 affärer, det lägsta sedan 2003, vilket skapar ett stort uppdämt flyttbehov. En tvärvolitisk satsning behövs för att underlätta flyttkedjor och öppna upp marknaden för såväl unga som äldre. Nyproduktionen är helt avstannad och industrins tillväxt hotas på grund av kommande bostadsbrist. Kommuner kan vara vinnare genom att involvera byggherrar, snabba planprocesser och rimliga markpriser. En bostadskommitté med tvärvolitisk representation och fackkunskap om boende och infrastruktur krävs för att skapa nya förutsättningar på bostadsmarknaden och möjliggöra ökad rörlighet för alla generationer.