SBAB: Bostadsmarknaderna spretar allt mer

https://fastighetssverige.se/artikel/sbab-bostadsmarknaderna-spretar-allt-mer-25214

Publicerad den 29 Juni 2017

Bostäder Storstadsregionernas bostadsmarknader går i otakt. Under det andra kvartalet har marknaderna överlag tappat fart. Men medan SBAB sett en ganska tvär inbromsning på Stockholms bostadsrättsmarknad så rullar Göteborgs och Malmös småhusmarknader på i nästan överhettningsliknande fart.

Image not found or type unknown
Tor Borg. Bild: SBAB Bank
Tor Borg.

Sannolikt är det ökade bostadsbyggandet och åtstramningen av villkoren på bolånemarknaden som dämpar marknaderna, men har ojämna regionala effekter. Det visar SBAB:s Mäklarbarometer som baseras på en kvartalsvis enkät till fastighetsmäklare i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen.

 Utfallet i enkäten visar att efterfrågan på bostadsrätter föll och efterfrågan på småhus ökade mindre än väntat under det andra kvartalet. Utbudet av bostäder till salu ökade däremot i linje med tidigare säsongsmönster. Det ledde till en svag utveckling av budpremierna, skillnaderna mellan utgångs- och slutpris, och till att försäljningstiderna ökade. I Stockholm har försäljningsprocesserna blivit markant trögare medan det fortfarande finns kvar ett tydligt efterfrågetryck i Göteborg och Malmö, framför allt på småhusmarknaderna. Prisutvecklingen har tydligt växlat ned, med tecken på fallande bostadsrättspriser i Stockholm och lägre prisökningstakter på de andra marknaderna.

 - Indikatorerna har aldrig tidigare visat på så stora skillnader mellan de olika bostadsmarknaderna. Stockholms bostadsrättsmarknad uppvisar både pris- och efterfrågestagnation samtidigt som marknaderna rullar på i snabb takt i både Göteborg och Malmö, säger Tor Borg, Chefsekonom SBAB.

 Bostadsmarknaden präglas fortfarande av att demografiska förändringar i samspel med stark ekonomisk utveckling och historiskt låga räntor driver efterfrågan samtidigt som skattesystem och regleringar hämmar både nyproduktion och omsättning i det faktiska bostadsbeståndet.

 Det spretiga utfallet kan sannolikt förklaras av att det ökade bostadsbyggandet och åtstramningarna på bolånemarknaden påverkar regionerna olika mycket.

 I förhållande till befolkningens storlek så har det, de senaste två åren byggts ungefär dubbelt så mycket bostäder i Stockholmsregionen som i Göteborgsregionen och i Malmöregionen. Det är visserligen svårt att uppskatta hur mycket den ökade nyproduktionen påverkar utbud- och efterfrågeförhållandena på marknaderna, men de dämpande effekter den haft bör vara störst i Stockholm. För ett drygt år sedan skärptes amorteringskravet för nya bolåntagare och flera banker har dessutom infört tak för hur höga bolån som beviljas i förhållande till inkomsten. I och med att prisnivåerna, och därmed även lånebeloppen, är väsentligt högre i Stockholm så drabbas bostadsmarknaden där hårdare av den här sortens åtstramningar.

 - Uppenbart har Stockholmsmarknaderna drabbats hårdare än andra av de stramare lånevillkoren. Möjligen har det ökade bostadsbyggandet även bidragit till inbromsningen. Frågan är om bostadsmarknaderna i resten av landet också bromsar in framöver eller om det underliggande efterfrågetrycket är för starkt för att det ska bli någon effekt, säger Tor Borg.

- Nicklas Tollesson
nicklas@fastighetssverige.se