

Pressmeddelande 2023-12-02

Bostadspriserna fortsatte ner i november

Bostadspriserna föll med 1,4 procent i november i Sverige som helhet. Därmed har bostadspriserna fallit tre månader i rad. Lägenhetspriserna föll med 0,7 procent och villapriserna med 1,8 procent. Störst var prisfallet på villor i Norra Sverige. Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar trenden fortsatt fallande priser på både lägenheter och villor. Sedan bostadspriserna stod som högst förra våren har de fallit med sammanlagt knappt 15 procent; lägenhetspriserna med 10,5 procent och villapriserna med 17 procent. Man får gå tillbaka ända till 2015 för att hitta lika låga reala priser på lägenheter och till 2017 för villor. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för november.

Bostadspriserna föll med 1,4 procent i november i Sverige som helhet

Bostadspriserna föll med 1,4 procent i Sverige under november. Även, med beaktande av tillfälliga effekter, bland annat säsongspåverkan, indikerar trenden svagt fallande priser (-0,5 %). Sedan bostadspriserna stod som högst förra våren har de fallit med sammanlagt nästan 15 procent.

- Sedan förra vårens toppnoteringar har nu bostadspriserna fallit med nästan 15 procent i Sverige som helhet. Vi börjar nu helt klart närma oss det totala prisfall om 20 procent som vi har spått sedan en längre tid tillbaka, säger Robert Boije.

Lägenhetspriserna föll i tre av sex regioner och som mest i Södra Sverige

Lägenhetspriserna föll med 0,7 procent i november i Sverige som helhet. Priserna föll i tre av sex regioner; Södra Sverige (-1,9%), Storgöteborg (-1,4 %) och Storstockholm (-1,0 %). Bäst gick lägenhetspriserna i Mellersta Sverige (+1,7 %). Med beaktande av tillfälliga effekter, bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden svagt fallande lägenhetspriser i Sverige som helhet (-0,2 %). Sedan lägenhetspriserna stod som högst förra våren har de fallit med sammanlagt drygt 10,5 procent för Sverige som helhet.

- Prisutvecklingen spretar lite på lägenhetssidan. Ett mycket stort utbud och att många bostadsrättsföreningar troligen kommer att höja sina månadsavgifter markant vid årsskiftet och även därefter till följd av det kraftigt höjda ränteläget, talar rimligen för fortsatt prispress på lägenheter framöver, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Villapriserna föll i fem av sex regioner

Villapriserna föll med 1,8 procent i november i Sverige som helhet och i fem av sex regioner. I Norra Sverige föll de med nästan 6 procent. I en region, Mellersta Sverige, steg priserna (+1,1 %). Med beaktande av tillfälliga effekter, bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden fallande villapriser för Sverige som helhet (- 0,6 %). Sedan villapriserna stod som högst förra våren har de fallit med 17 procent i Sverige som helhet.

Kraftigt urholkade reala bostadspriser

Med hänsyn tagen till den allmänna inflationen har de reala bostadspriserna fallit med hela 26 procent sedan förra vårens toppnoteringar; lägenhetspriserna med 22 procent och villapriserna med 28 procent.

- Det är av naturliga skäl mycket fokus på de nominella bostadspriserna, men om man också är intresserad av hur hushållens reala förmögenhet har påverkats av den allmänna inflationen, och beaktar att många hushålls största förmögenhet finns i just det ägda boendet, kan man konstatera att vi har haft mycket stora reala prisfall. Man får gå tillbaka ända till 2015 för att hitta lika låga reala priser på lägenheter och till 2017 för villor, säger Robert Boije.

För prisförändringar i Sverige som helhet och i de olika regionerna – se tabell- och diagrambilaga nedan.**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

Tabell 1: Prisförändringar på bostäder enligt SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procentuell förändring

Lägenheter

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
<u>Storstockholm</u>	-1.0 %	-2.2 %	2.6 %	3.3 %	-10.2 %
<u>Storgöteborg</u>	-1.4 %	-3.3 %	1.4 %	2.9 %	-13.0 %
<u>Stormalmö</u>	0.7 %	-0.3 %	4.2 %	6.1 %	-9.4 %
<u>Norra Sverige</u>	1.2 %	-1.6 %	0.3 %	5.9 %	-11.0 %
<u>Mellersta Sverige</u>	1.7 %	-0.5 %	4.5 %	5.0 %	-7.6 %
<u>Södra Sverige</u>	-1.9 %	-2.1 %	-0.8 %	1.4 %	-13.1 %

Till och med **november** månad.

Hus

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
<u>Storstockholm</u>	-2.1 %	-4.5 %	-2.5 %	-0.7 %	-17.9 %
<u>Storgöteborg</u>	-1.5 %	-4.7 %	-2.1 %	-2.7 %	-17.4 %
<u>Stormalmö</u>	-1.0 %	-0.7 %	4.5 %	6.5 %	-12.9 %
<u>Norra Sverige</u>	-5.9 %	-6.7 %	-6.5 %	-1.9 %	-15.7 %
<u>Mellersta Sverige</u>	1.1 %	-3.8 %	-4.1 %	-2.3 %	-18.2 %
<u>Södra Sverige</u>	-1.4 %	-4.9 %	-4.9 %	-1.6 %	-17.8 %

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Anm: SBAB Booli Housing Price Index (HPI) uppdateras en gång i månaden och visar prisutvecklingen på bostadsmarknaden den senaste kalendermånaden, de tre senaste kalendermånaderna, de 12 senaste månaderna, sedan årsskiftet och sedan den senaste toppnoteringen. Indexet baseras på samtliga på Booli registrerade bostadsförsäljningar under den aktuella perioden. HPI beräknas som ett index med en hedonisk prismodell som förutom prisnoteringar använder information om bland annat bostädernas storlek, taxeringsuppgifter, tomtstorlek, antal rum, våning, månadsavgift och geografisk placering, samt avgift till bostadsrättsföreningen. På så sätt tar indexet hänsyn till (kontrollerar för) att de bostäder som sålts vid olika tidpunkter kan skilja sig åt. För geografisk information används kommun- och stadsdelstillhörighet. Prisindexet går tillbaka till 2013. Indexet är uppdelat för lägenheter och villor och beräknas för sex geografiskt skilda områden. Indexet finns tillgängligt i Boolis [analysverktyg Booli Pro](#). Booli är en del av SBAB.

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.

Tabell 2. Prisförändringar på bostäder

	Index november -23	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Sverige (HPI)	1,76	-1,4%	-3,6%	-1,7%	+0,6%	-14,8%
Lägenheter	1,79	-0,7%	-2,0%	+2,3%	+3,6%	-10,5%
Stockholm	1,66	-1,0%	-2,2%	+2,6%	+3,3%	-10,2%
Göteborg	1,73	-1,4%	-3,3%	+1,4%	+2,9%	-13,0%
Malmö	1,91	+0,7%	-0,3%	+4,2%	+6,1%	-9,4%
Småhus	1,75	-1,8%	-4,5%	-3,6%	-0,8%	-17,0%
Stockholm	1,64	-2,1%	-4,5%	-2,5%	-0,7%	-17,9%
Göteborg	1,66	-1,5%	-4,7%	-2,1%	-2,7%	-17,4%
Malmö	1,80	-1,0%	-0,7%	+4,5%	+6,5%	-12,9%

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Tabell 3. Prisförändringar på bostäder – faktisk och enligt underliggande trend

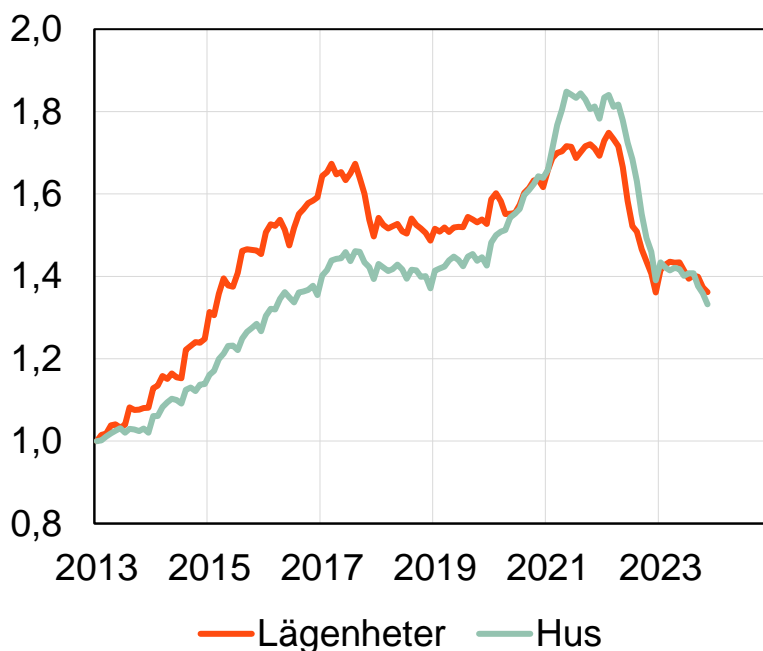
Procentuell förändring, november	Faktiskt	Säsong-	Säsong-
		justerat	just. trend
Totalt	-1,4	-0,9	-0,5
Lägenheter	-0,7	0,0	-0,2
Storstockholm	-1,0	-0,2	-0,5
Storgöteborg	-1,4	-0,5	-0,7
Stormalmö	0,7	1,2	0,0
Norra Sverige	1,2	1,6	0,4
Mellersta Sverige	1,7	1,5	0,4
Södra Sverige	-1,9	-1,1	-0,3
Hus	-1,8	-1,1	-0,6
Storstockholm	-2,1	-1,6	-0,9
Storgöteborg	-1,5	-0,9	-0,1
Stormalmö	-1,0	0,0	0,7
Norra Sverige	-5,9	-4,7	-0,3
Mellersta Sverige	1,1	1,9	-0,2
Södra Sverige	-1,4	-1,0	-0,4

Anm. Trendvärdena är beräknade med metoden X11 som rensar bort både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter. Vikten i respektive region är beräknad som antalet lägenheter/hus i stocken gånger genomsnittspriset.

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Diagram 1. Real prisutveckling

Index =1 2013



Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI) och SCB