

Pressmeddelande 2023-01-04

Från kallt till iskallt på marknaden för lägenheter

SBAB och Booli:s indikator Bomarknadstempen för december visar att det alltjämt är ett mycket kyligt läge för säljare av bostäder i Sverige. För lägenheter gick temperaturen från kall till iskall mellan november och december. Kallast bland storstadsområdena är det i Stockholmsområdet. På villasidan var läget i stort sett oförändrat mellan november och december samt med små skillnader mellan storstadsområdena.

I Boolis databas (Booli är en del av SBAB) finns en rad variabler som i olika dimensioner speglar läget på bostadsmarknaden. SBAB och Boolis kompositindikator – ”Bomarknadstempen” – väger ihop hur mycket utbudet av befintliga bostäder, antal dagar på Booli, antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare samt medelbudpremien, avviker från sina historiska genomsnitt (se utförligare metodbeskrivning nedan). Denna indikator avser att ge ett sammanvägt mått på hur lätt eller svårt det är att sälja en bostad och publiceras månadsvis. Indikatorn bryts också ner i sina olika beståndsdelar för att tydligare visa vad det är som driver förändringarna över tid. Indikatorn beräknas också separat för Sveriges tre storstadsölan.

Ytterligare försämrat försäljningsläge för lägenheter under december

Bomarknadstempen visar ett sammantaget försämrat läge för säljare av lägenheter i december (se diagram 1) där temperaturen gick från kall till iskall. Det försämrade läget förklaras framför allt av ett ökat utbud och fler återpublicerade annonser. En liten ljusglimt syntes i något kortare annonstider (se diagram 2). Kallast bland storstadsområdena är det i Stockholm (se diagram 4).

- Det är tydligt att det de senaste månaderna har blivit ett mycket mer besvärligt läge för säljare av lägenheter. Den positiva trenden under årets första halva är som bortblåst. Bland storstadsområdena är det som mörkast i Stockholm men Göteborgsområdet ligger inte långt efter, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Vad ska man då tro om utvecklingen kommande månader? Att Riksbanken högst troligt har höjt klart styrräntan och enligt vår prognos också kommer att sänka räntan flera gånger under den andra halvan av året borde mjuka upp marknaden lite. Mot detta står att många bostadsrättsföreningar kommer att behöva höja månadsavgifterna markant framöver när bundna lån med mycket låg ränta löper ut, säger Robert Boije.
- De nya reglerna från årsskiftet kring hur bostadsrättsföreningar ska redovisa ekonomin kan bli en rejäl ögonöppnare för många bostadsspekulanter när det gäller behovet av höjda månadsavgifter, betydelsen av föreningens skuldsättning och räntekänslighet. Från [tidigare undersökningar](#) vi har gjort vet vi att bostadsköpare generellt sett har varit dåliga på att väga in detta, säger Robert Boije.

Fortsatt kallt försäljningsläge på villasidan

Bomarknadstempen för villor var i stort sett oförändrad i december i förhållande till november (se diagram 1). Några positiva tecken var att utbudet och annonstiderna sjönk något. Det motverkades dock av något färre budgivare och fler återpublicerade annonser (se diagram 3). Läget för villor är likartat i Sveriges tre storstadsområden (se diagram 5).

- Det är bara att konstatera att det alltjämt är ett kyligt läge även på marknaden för villor. Till skillnad från lägenheter ser vi dock inte någon försämring av läget de senaste månaderna, säger Robert Boije.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

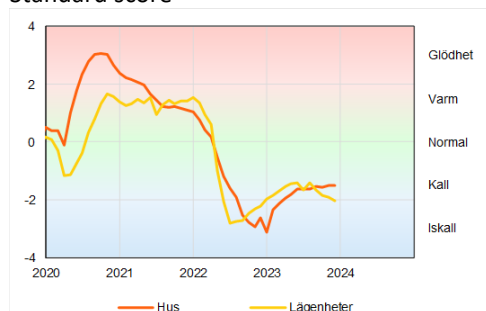
Catharina Henriksson, Presschef, SBAB

Telefon: 076-118 79 14

E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Diagram 1. Bomarknadstempen för december 2023

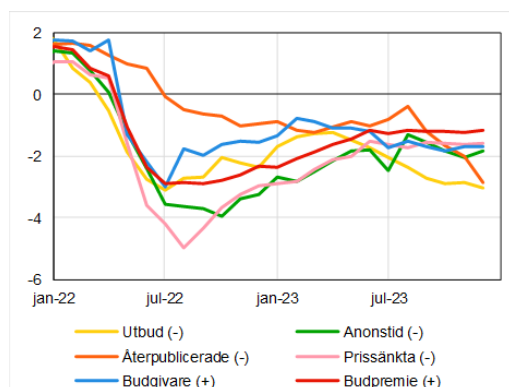
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 2. Bomarknadstempen för lägenheter i december nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score

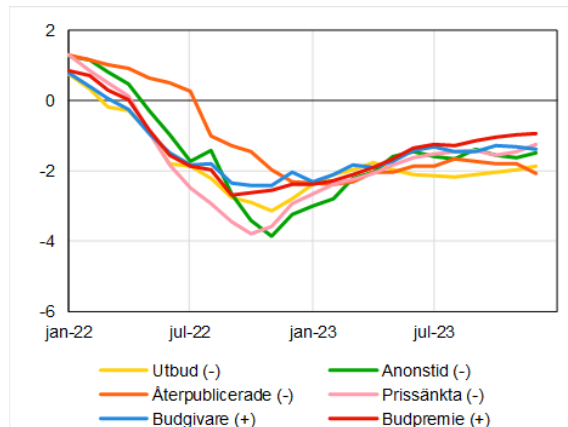


Källa. SBAB/Booli

Anm. Siffror med minustecken framför sig återspeglar ett sämre läge än normalt och vice versa.

Diagram 3. Bomarknadstempen för hus i december nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score

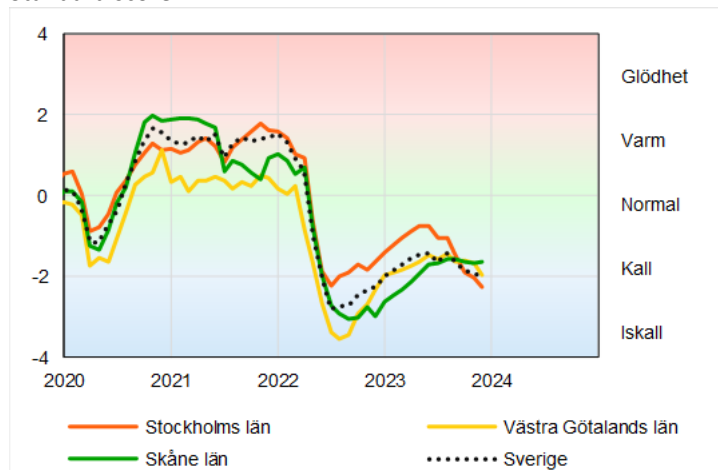


Källa. SBAB/Booli

Anm. Siffror med minustecken framför sig återspeglar ett sämre läge än normalt och vice versa.

Diagram 4. Bomarknadstempen för lägenheter i december 2023 i Sveriges tre storstads-län

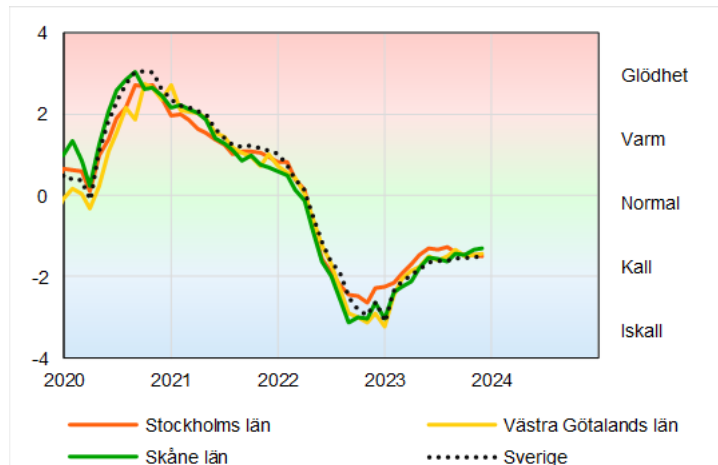
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 5. Bomarknadstempen för hus i december 2023 i Sveriges tre storstads-län

Standard score



Källa. SBAB/Booli

Metodbeskrivning

Kompositindikatorn är beräknad utifrån så kallade z-scores för sex olika ingående variabler: utbudet av befintliga bostäder, antalet dagar på Booli (medianvärdet), antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare (medelvärde), samt medelbudpremien (hur mycket slutpriset ändras från utgångspriset). Variablerna är hämtade från Boolis tjänst Booli Pro. För varje delkomponent har ett medelvärde beräknats för de tidigare 36 månaderna och avvikelser från medelvärdet beräknats som standardavvikelser. Ju mer ett månadstal för indikatorn avviker från medelvärdet desto större är avvikelserna från vad som anses som normalt. Positiva tal återspeglar en bättre situation än normalt och negativa tal en sämre situation än normalt. Månadstalen för de olika delkomponenterna har säsongrensats med metoden X11. Det har gjorts för att kunna tolka förändringar i de underliggande marknadsförhållandena som inte har påverkats av att vissa månader under året normalt sett förknippas med större eller lägre aktivitet på bostadsmarknaden. Samtliga sex ingående delkomponenter har getts samma vikt (väger lika tungt) i indikatorn.