

Pressmeddelande 2023-02-08

Ingen tjällossning än på bostadsmarknaden

SBAB och Booli:s indikator Bomarknadstempen för januari visar inga som helst tecken på tjällossning. Läget är likartat i Sveriges tre storstadsområden. Det som bidrar mest till den låga temperaturen är mycket långa annonstider. Det tar i dag ungefär tre gånger så lång tid att sälja en bostad jämfört med för bara ett par år sedan.

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 ger 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 storstadslän.

Marginellt försämrat försäljningsläge för lägenheter

Bomarknadstempen visar ett sammantaget marginellt försämrat läge för säljare av lägenheter i januari (se diagram 1). Det försämrade läget förklaras framför allt av längre annonstider (se diagram 2). Bland få ljusglimtar noteras ett färre antal återpublicerade annonser. Läget är likartat i samtliga tre storstadsområden (se diagram 4).

Fortsatt kallt försäljningsläge på villasidan

Bomarknadstempen för villor var i stort sett oförändrad mellan december och januari (se diagram 1). Liksom på lägenhetssidan bidrog ett färre antal återpublicerade annonser till en av få ljusglimtar, samtidigt som annonstiderna ökade (se diagram 3). Läget för villor är likartat i Sveriges tre storstadsområden (se diagram 5).

- Vår indikator Bomarknadstempen visar inte på någon som helst tjällossning på bostadsmarknaden än. Möjligen kan Riksbankens besked om att räntorna kan vara på väg ner redan innan sommaren mjuka upp marknaden lite. Samtidigt behöver många bostadsrättsföreningar fortsätta att höja månadsavgifterna och hushållens realinkomster är kraftigt urholkade av den tidigare höga inflationen. Jag tror därför inte man ska räkna med någon väryra på bostadsmarknaden, även om det nog finns ett visst uppdämt behov att byta bostad, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Vi har sett en radikalt förändrad bostadsmarknad på kort tid. Det tar i dag ungefär tre gånger så lång tid att sälja en bostad jämfört med för bara ett par år sedan. Det är viktigt för säljare av bostäder att beakta. I synnerhet om man har planer på att köpa ny bostad först och sälja sin befintliga först därefter, säger Robert Boije.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

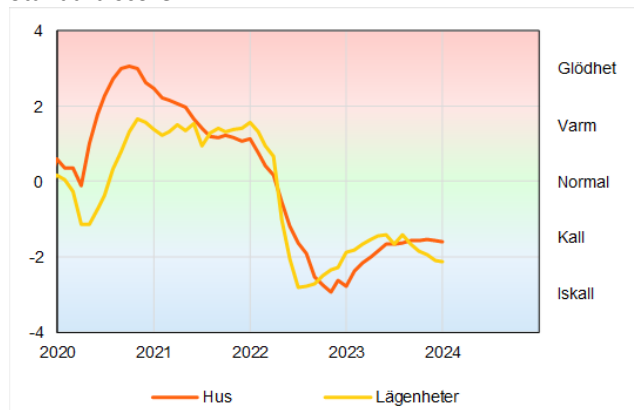
Catharina Henriksson, Presschef, SBAB

Telefon: 076-118 79 14

E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Diagram 1. Bomarknadstempen för januari 2024

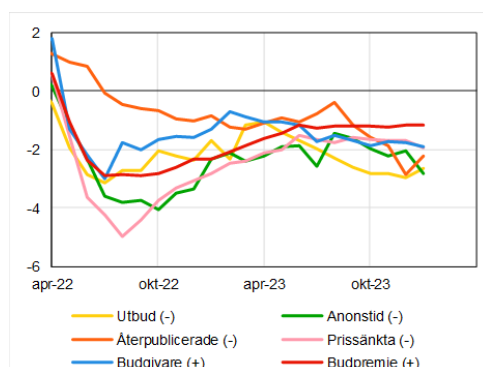
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 2. Bomarknadstempen för lägenheter i januari 2024 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score

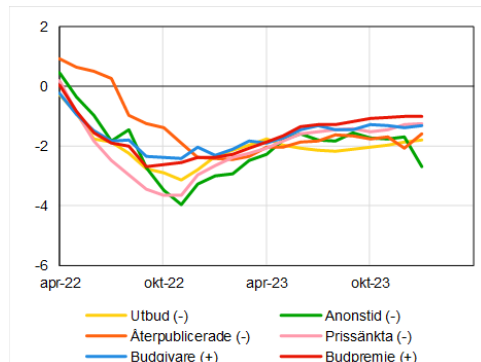


Källa. SBAB/Booli

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

Diagram 3. Bomarknadstempen för hus i januari 2024 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score

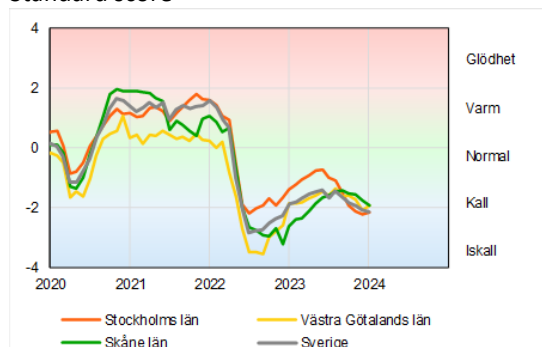


Källa. SBAB/Booli

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

Diagram 4. Bomarknadstempen för lägenheter i januari 2024 i Sveriges tre storstadslän

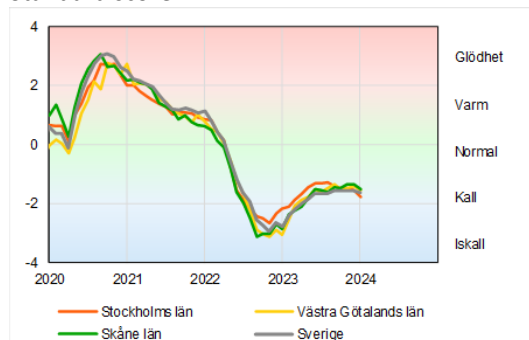
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 5. Bomarknadstempen för hus i januari 2024 i Sveriges tre storstadslän

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 avvikelsen från medelvärdet beräknats som standardavvikelser. Ju mer ett månadstal för indikatorn avviker från medelvärdet desto större är avvikelsen från vad som anses som normalt. Positiva värden indikerar ett bättre läge än normalt och negativa värden ett sämre läge än normalt. Komponenter markerade med (-) har ett omvänt bidrag, där exempelvis ett utbud större än normalt bidrar negativt till Bomarknadstempen. 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.