

Pressmeddelande 2024-07-02

## Fallande lägenhetspriser i juni medan villapriserna steg

**Bostadspriserna steg med 0,2 procent i juni i Sverige som helhet. Därmed har bostadspriserna stigit sex månader i rad och med sammanlagt 6,6 procent sedan årsskiftet. Det var dock en splittrad bild: lägenhetspriserna föll i fyra av sex regioner och med i genomsnitt 0,5 procent för Sverige som helhet. Villapriserna steg däremot med 0,6 procent och i fyra av sex regioner. Rensat för säsong och andra tillfälliga effekter steg priserna för Sverige som helhet med 0,5 procent – lägenhetspriserna med 0,6 procent och villapriserna med 0,3 procent. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för juni.**

### **Bostadspriserna steg med 0,2 procent i juni i Sverige som helhet**

Bostadspriserna steg med 0,2 procent i juni i Sverige som helhet (se tabell 1). Därmed har bostadspriserna stigit sex månader i rad och med sammanlagt 6,6 procent sedan årsskiftet. Rensat för säsong och andra tillfälliga effekter steg priserna för Sverige som helhet med 0,5 procent (se tabell 2 och diagram 1). Det är en högre beräknad trendökning än föregående månad.

- Efter höstens nedgångar har nu bostadspriserna i och med uppgången i juni stigit sex månader i rad och med totalt 6,6 procent för Sverige som helhet. Den underliggande prisökningen – alltså när man justerar för vad som är normalt för en juni-månad och andra tillfälliga effekter – motsvarar en årsökning på 6 procent. Det är lite mer än vad vi har i vår prognos baserad på den förväntade utvecklingen av bolåneräntorna och hushållens inkomster. Samtidigt är trendskattningar osäkra och kan hoppa lite upp och ner, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Bokslutet för bostadspriserna ska göras först när året är slut. Man kan ändå säga att bostadspriserna i juni utvecklades lite starkare än vad som är normalt för den här perioden på året. Nu väntar juli då det brukar vara stiltje på bostadsmarknaden och, augusti undantaget, en höst med säsongsmässigt fallande bostadspriser. Det blir en intressant höst där fortsatta sänkningar av styrräntan kanske kan öka viljan lite till bostadsaffärer samtidigt som ett mycket stort utbud av bostäder rimligen borde verka återhållande på bostadspriserna, säger Robert Boije.

### **Lägenhetspriserna sjönk med 0,5 procent i juni**

Lägenhetspriserna sjönk med 0,5 procent i juni. Priserna sjönk i fyra av sex regioner och steg i två. Mest steg de i Södra Sverige (1,7 %) medan de sjönk som mest i Mellersta Sverige (-1,5 %). Med beaktande av säsongspåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar trenden stigande lägenhetspriser med 0,6 procent i juni för Sverige som helhet (se tabell 2 och diagram 1–2).

- Summerat sedan årsskiftet har lägenhetspriserna stigit med drygt 7 procent. Den beräknade trenden för året som helhet ligger på ungefär samma nivå. Även om framför allt de rörliga bolåneräntorna förväntas sjunka under hösten när Riksbanken sänker styrräntan kommer troligen många bostadsrättsföreningar att behöva höja sina månadsavgifter rejält. Det tillsammans med ett rekordstort utbud bör verka återhållande för lägenhetspriserna i stort. Sett till den låga omsättningen under en längre tid finns det nog samtidigt ett uppdämt behov av att byta lägenhet för många som möjligen talar i andra riktningen. Det blir intressant att följa utvecklingen under hösten, säger Robert Boije.

### Villapriserna steg med 0,6 procent i juni

Villapriserna steg i fyra av sex regioner och med i genomsnitt 0,6 procent i juni för landet som helhet. Mest steg de i Norra Sverige (1,8 %). De stod stilla i Storstockholm och sjönk i Storgöteborg (-1,9 %). Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden stigande priser med 0,3 procent. Villapriserna steg alltså mer än normalt vid denna tidpunkt på året och justerade för andra tillfälliga effekter (se tabell 2 och diagram 1–2).

- I juni steg villapriserna betydligt mer än vad som är normalt för årstiden till skillnad från i maj. I likhet med lägenhetssidan blir det nu intressant att följa hur ett troligen uppdämt behov av att byta bostad påverkar bostadspriserna i förhållande till det mycket stora villautbudet. Troligen har de senaste två årens ränteuppgång slagit igenom i större utsträckning på villa- än lägenhetssidan då många föreningar ännu inte har höjt månadsavgifterna i paritet med ränteuppgången. Möjligen talar det för en relativt starkare prisutveckling för villorna under andra halvan av året, säger Robert Boije.

### För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB  
Telefon: 070-269 45 91  
E-post: [robert.boije@sbab.se](mailto:robert.boije@sbab.se)

Bessie Wedholm, t.f. Presschef, SBAB  
Telefon: 073-0490874  
E-post: [bessie.wedholm@sbab.se](mailto:bessie.wedholm@sbab.se)

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

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

Procentuell förändring, olika perioder

	Index juni -24	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årskifte	Max
<b>Totalt</b>	<b>1,88</b>	<b>+0,2%</b>	<b>+1,4%</b>	<b>+3,1%</b>	<b>+6,6%</b>	<b>-9,1%</b>
<b>Lägenheter</b>	<b>1,90</b>	<b>-0,5%</b>	<b>+1,3%</b>	<b>+3,1%</b>	<b>+7,4%</b>	<b>-5,1%</b>
Storstockholm	1,77	-1,2%	+0,8%	+3,2%	+6,9%	-4,3%
Storgöteborg	1,87	+1,3%	+3,3%	+4,1%	+10,6%	-5,7%
Stormalmö	1,99	-0,7%	-0,7%	+0,4%	+5,9%	-5,5%
Norra Sverige	2,24	-0,5%	+0,4%	+4,4%	+7,4%	-7,4%
Mellersta Sverige	1,88	-1,5%	+3,0%	+2,1%	+7,9%	-5,9%
Södra Sverige	2,25	+1,7%	+1,8%	+3,0%	+7,2%	-7,7%
<b>Småhus</b>	<b>1,87</b>	<b>+0,6%</b>	<b>+1,4%</b>	<b>+3,0%</b>	<b>+6,1%</b>	<b>-11,2%</b>
Storstockholm	1,75	+0,0%	+0,2%	+3,1%	+5,1%	-12,8%
Storgöteborg	1,75	-1,9%	+1,2%	+3,5%	+3,0%	-12,5%
Stormalmö	1,88	+0,3%	+2,7%	+5,7%	+8,6%	-9,5%
Norra Sverige	2,05	+1,8%	+1,2%	+4,6%	+7,7%	-8,3%
Mellersta Sverige	1,82	+0,3%	+0,6%	-1,5%	+5,3%	-14,4%
Södra Sverige	1,88	+0,8%	+2,3%	+3,4%	+6,0%	-10,9%

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

### Beskrivning av prisindexet

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 årskiftet 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.

**Tabell 2. Prisförändringar på bostäder – faktisk och enligt underliggande trend**

Procentuell förändring, juni

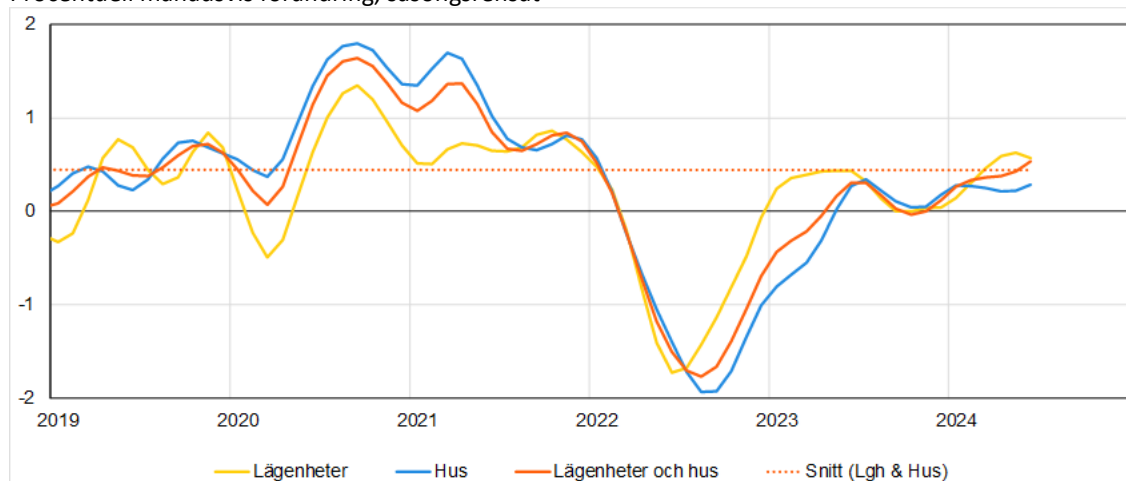
	Faktiskt	Säsong- justerat	Säsong- just. trend
<b>Totalt</b>	<b>0,2</b>	<b>0,8</b>	<b>0,5</b>
<b>Lägenheter</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
Storstockholm	-1,2	0,2	0,5
Storgöteborg	1,3	1,6	1,1
Stormalmö	-0,7	0,1	0,2
Norra Sverige	-0,5	0,7	0,4
Mellersta Sverige	-1,5	-0,2	0,4
Södra Sverige	1,7	1,7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

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. De separat skattade trendvärdena för lägenheter respektive hus kan om de "summeras" skilja sig lite från det trendvärde som erhålls när både lägenhetspriserna och villapriserna ingår i skattningen.

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

**Diagram 1. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling**

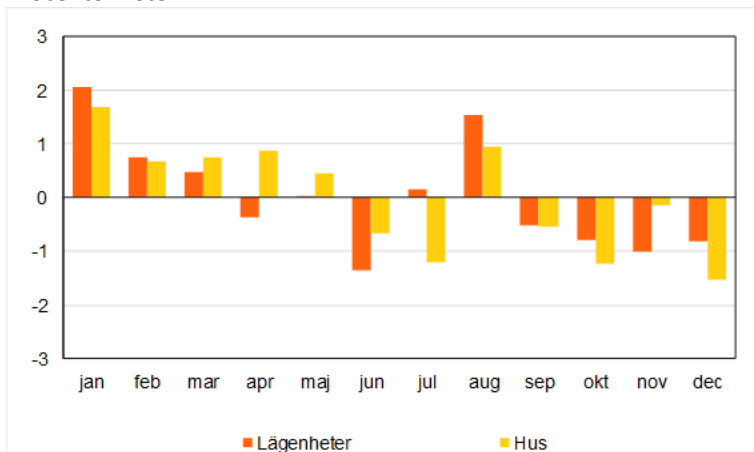
Procentuell månadsvis förändring, säsongrensad



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

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 287 000 och 602 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2023). Antal medarbetare (FTE) är 948. 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](http://sbab.se), [booli.se](http://booli.se), [hittamaklare.se](http://hittamaklare.se), [facebook.com/sbabbank](https://facebook.com/sbabbank), [twitter.com/sbabbank](https://twitter.com/sbabbank), [linkedin.com/company/sbab-bank](https://linkedin.com/company/sbab-bank).

**Diagram 2. Beräknade genomsnittliga månadsvisa säsongsbidrag**  
Procentenheter



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