

Pressmeddelande 2024-08-02

Fallande villa- och lägenhetspriser i juli

Bostadspriserna sjönk med 1,1 procent i juli i Sverige som helhet, varav lägenhetspriserna med 1,2 procent och villapriserna med 1,0 procent. Det var första månaden efter årsskiftet som bostadspriserna sjönk. Sverigesiffran tyngdes av framför allt nedgångar i Storstockholm och Storgöteborg. I fyra av sex regioner steg nämligen lägenhetspriserna, och villapriserna steg i tre av sex regioner. Rensat för säsong och andra tillfälliga effekter steg priserna för Sverige som helhet med 0,3 procent – lägenhetspriserna med 0,4 procent och villapriserna med 0,2 procent. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för juli.

Bostadspriserna sjönk med 1,1 procent i juli i Sverige som helhet

Bostadspriserna sjönk med 1,1 procent i juli i Sverige som helhet (se tabell 1). Det var första månaden som bostadspriserna sjönk efter årsskiftet. Summerat sedan årsskiftet har bostadspriserna ökat med 5,6 procent. Rensat för säsong och andra tillfälliga effekter steg priserna för Sverige som helhet i juli med 0,3 procent (se tabell 2 och diagram 1).

- I juli sjönk bostadspriserna för första gången sedan årsskiftet. Det är dock ingen dramatik i detta. Sommarmånaderna brukar normalt sett uppvisa prisnedgångar. Rensat för säsong- och andra tillfälliga effekter steg priserna i juli, säger Rober Boije, chefsekonom på SBAB.
- Den underliggande boprisökningen – alltså när man justerar för vad som är normalt för en julimånad och andra tillfälliga effekter – motsvarar en helårsökning under 2024 på cirka 3,6 procent. Det ligger ungefär i linje med vår senaste prognos baserad på den förväntade utvecklingen av bolåneräntorna och hushållens inkomster. Trendskattningar är samtidigt osäkra och kan hoppa lite upp och ner och bör därför tolkas med viss försiktighet, säger Robert Boije.

Lägenhetspriserna sjönk med 1,2 procent i juli

Lägenhetspriserna sjönk med 1,2 procent i juli för Sverige som helhet (se tabell 1). Priserna sjönk dock bara i Storstockholm och Storgöteborg (-2,4 respektive -3,7 procent). I fyra av sex regioner steg i stället priserna. Mest steg de i Stormalmö (2,5 procent). Summerat sedan årsskiftet har lägenhetspriserna ökat med 6,1 procent. Med beaktande av säsongspåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar trenden stigande lägenhetspriser med 0,4 procent i juli för Sverige som helhet (se tabell 2 och diagram 1).

- Vi vet att augusti normalt sett brukar ge ett hopp uppåt i priserna samtidigt som resterande höstmånader brukar tynga siffrorna. Sjunkande räntor och ett uppdämt behov av att byta bostad ska under hösten vägas mot att många

bostadsrättsföreningar måste fortsätta att höja månadsavgifterna och ett mycket stort utbud av lägenheter, säger Robert Boije.

Villapriserna sjönk med 1 procent i juli

Villapriserna sjönk med i genomsnitt 1,0 procent i juli för Sverige som helhet (se tabell 1). Det var dock en splittrad bild med sjunkande respektive stigande priser i tre regioner vardera. Mest sjönk priserna i Storstockholm och Storgöteborg (-3,6 respektive -1,1 procent). Summerat sedan årsskiftet har villapriserna ökat med 5,3 procent. Med beaktande av bland annat säsongpåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden i juli stigande priser med 0,2 procent (se tabell 2 och diagram 1).

- Summerat sedan årsskiftet har villapriserna gått upp lite mindre än lägenhetspriserna. Jag tycker att det är lite förvånande med tanke på att många bostadsrättsföreningar står inför fortsatta stora höjningar av månadsavgifterna på grund av lån till tidigare låg ränta som har, eller kommer att löpa ut. Möjligen är inte alla lägenhetsköpare införstådda med detta, 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: 076-1187914
E-post: catharina.henriksson@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 juli -24	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Totalt	1,86	-1,1%	-0,7%	+2,2%	+5,6%	-10,0%
Lägenheter	1,87	-1,2%	-1,3%	+3,2%	+6,1%	-6,3%
Storstockholm	1,73	-2,4%	-3,1%	+2,5%	+4,3%	-6,6%
Storgöteborg	1,81	-3,7%	-0,8%	+1,4%	+6,9%	-8,9%
Stormalmö	2,05	+2,5%	+1,4%	+5,8%	+8,9%	-2,8%
Norra Sverige	2,27	+1,6%	-1,1%	+3,7%	+9,3%	-5,9%
Mellersta Sverige	1,88	+0,6%	+0,6%	+3,8%	+8,2%	-5,6%
Södra Sverige	2,29	+1,9%	+4,1%	+5,7%	+9,1%	-5,9%
Småhus	1,86	-1,0%	-0,5%	+1,7%	+5,3%	-11,9%
Storstockholm	1,69	-3,6%	-3,7%	-0,9%	+1,5%	-15,7%
Storgöteborg	1,73	-1,1%	-0,1%	+2,5%	+2,0%	-13,6%
Stormalmö	1,89	+0,6%	+1,3%	+7,2%	+9,8%	-8,8%
Norra Sverige	2,09	+0,5%	+0,8%	+5,7%	+9,3%	-6,8%
Mellersta Sverige	1,83	+0,5%	+0,1%	-0,0%	+5,8%	-14,1%
Södra Sverige	1,87	-0,7%	+0,6%	+1,5%	+5,5%	-11,5%

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 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.

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

Procentuell förändring, juli

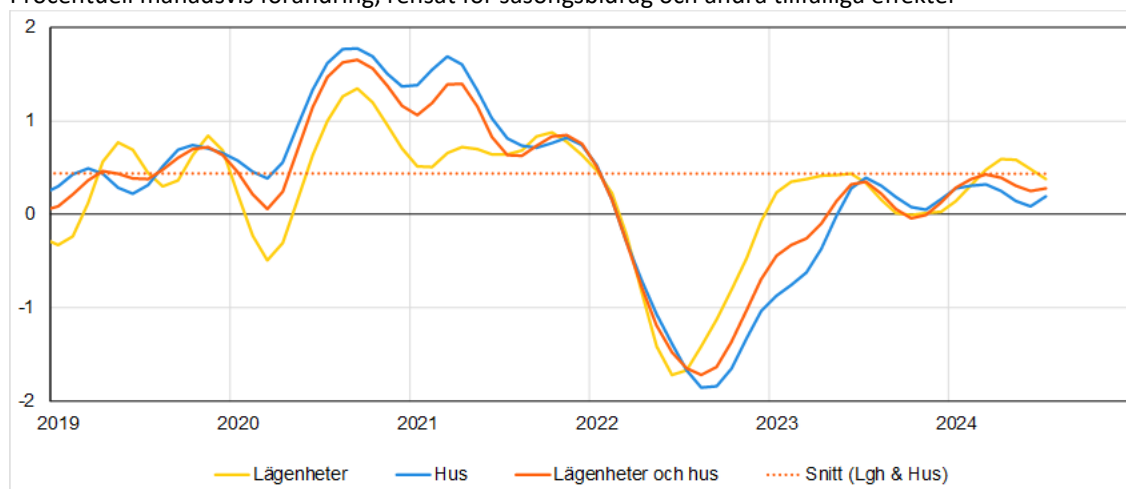
	Faktiskt	Säsongs-justerat	Säsongs-just. trend
Totalt	-1,1	-0,1	0,3
Lägenheter	-1,2	0,2	0,4
Storstockholm	-2,4	-0,3	0,1
Storgöteborg	-3,7	-2,4	0,1
Stormalmö	2,5	2,0	0,9
Norra Sverige	1,6	1,8	0,7
Mellersta Sverige	0,6	1,1	0,4
Södra Sverige	1,9	2,2	1,3
Hus	-1,0	-0,2	0,2
Storstockholm	-3,6	-3,1	-0,6
Storgöteborg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

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, rensat för säsongsbidrag och andra tillfälliga effekter

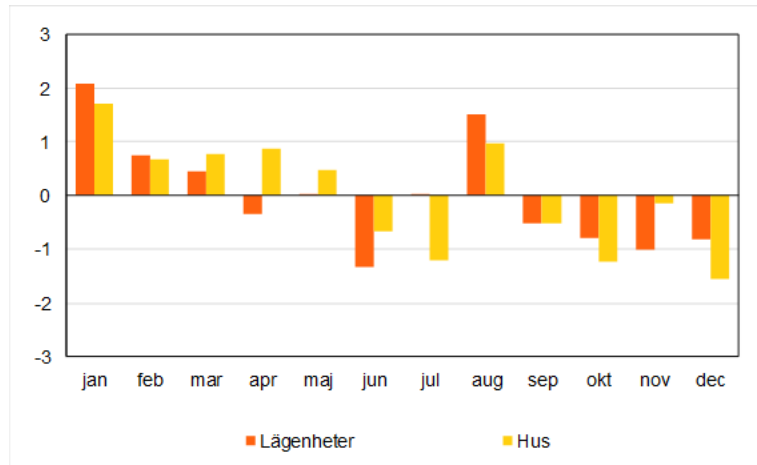


Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI) och Macrobond

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 291 000 och 652 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2024). Antal medarbetare (FTE) är 1 008. 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.

Diagram 2. Beräknade genomsnittliga månadsvisa säsongsbidrag

Procentenheter



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