

Pressmeddelande 2024-09-05

Bostadsmarknaden i Stockholms innerstad tillbaka på normal nivå - Göteborg och Malmö har en bit kvar

SBAB/Booli:s indikator Bomarknadstempen – som mäter hur lätt det är att sälja en bostad – visar en uppgång för lägenheter under augusti, medan uppgången för villor tappade fart. Det är dock alltså långt kvar till normala nivåer för Sverige som helhet. De faktorer som tynger marknaden mest är det stora utbudet följt av många återpublicerade annonser och långa försäljningstider. Det finns dock ett område som sticker ut i positiv bemärkelse, nämligen Stockholms innerstad. Där är marknaden för lägenheter tillbaka på normal nivå igen. Göteborgs och Malmös dito har dock en bit kvar.

SBAB/Booli:s kompositindikator Bomarknadstempen – som publiceras månadsvis – visar hur lätt det är att sälja sin bostad bedömt utifrån storleken på utbudet, försäljningstiderna, antalet budgivare, budpremiernas storlek, antalet återpublicerade annonser och andelen prissänkta (i förhållande till genomsnittet över tiden). Indikatorn har till denna månads publicering utvecklats och redovisas nu även ned till kommun- och innerstadsnivå för lägenheter i Sveriges tre storstadskommuner. För augusti visar indikatorn följande:

Förbättrat försäljningsläge för lägenheter i augusti ...

Bomarknadstempen visar på ett lite bättre försäljningsläge i augusti jämfört med i juli (se diagram 1). De faktorer som alltså tynger marknaden mest är det stora utbudet följt av många återpublicerade annonser och långa försäljningstider (mätt som avvikelser från det historiska genomsnittet, se diagram 2). Trots stigande temperatur mätt sedan årets början är det en bit kvar till normala temperaturer för både Sverige som helhet och i alla tre storstadslänen (se diagram 3).

Indikatorn för storstadsområdena på kommun- respektive innerstadsnivå, visar att läget ligger närmare en normal nivå jämfört med länen i stort (se diagram 4–6). Det finns ett område som sticker ut i positiv bemärkelse, nämligen Stockholms innerstad där marknaden för lägenheter är tillbaka på normal nivå igen. Göteborgs och Malmös innerstadsområden ligger en bit efter Stockholms i återhämtningen.

- Vår indikator Bomarknadstempen visar att försäljningsläget för lägenheter har fortsatt att normaliseras under augusti, men att det fortfarande är en bit kvar till normala nivåer i Sverige som helhet och i alla tre storstadslänen, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Försäljningsläget för lägenheter är dock bättre på kommun- och innerstadsnivå i Stockholm, Göteborg och Malmö. Stockholms innerstad sticker ut mest. Där är försäljningsläget nu tillbaka på normal nivå igen. Göteborgs och Malmös dito har dock en bit kvar än, säger Robert Boije.

... medan uppgången för villamarknaden tappade fart

Bomarknadstempen för villor visar på en i stort sett oförändrad temperatur i augusti, i förhållande till juli (se diagram 1). Liksom för lägenheter, är de faktorer som tynger marknaden mest det stora utbudet följt av många återpublicerade annonser och långa försäljningstider (mätt som avvikelser från det historiska genomsnittet, se diagram 7). I likhet med för lägenheter är det en bit kvar till normala temperaturer för både Sverige som helhet och i alla tre storstadslänen för villor (se diagram 8).

- Villamarknaden tappade fart i augusti. Det är svårt att avgöra vad som kan ligga bakom detta. Tittar man på bostadspriserna, steg de lite mer på villor i augusti än på lägenheter. Blickar vi framåt finns det två faktorer som kan påverka utvecklingen på lite olika sätt för lägenheter och villor. Många bostadsrättsföreningar behöver fortsätta att höja månadsavgifterna när bundna lån till mycket låg ränta löper ut, vilket kan komma att påverka försäljningsläget. Trots det relativt sett större prisfallet på villor sedan Riksbanken började höja styrräntan våren 2022 har priserna på villor gått upp med sammanlagt nästan 18 procent sedan pandemins utbrott i början av 2020 fram till nu. Det kan jämföras med drygt 12 procent för lägenheter. Efter två år med urholkad köpkraft till följd av hög inflation och kraftig uppgång i ränteläget, bidrar det möjligt till ett lite kyligare försäljningsläge även på villasidan, säger Robert Boije.

Om Bomarknadstempen

I Boolis databas (Booli är en del av SBAB) finns variabler som i olika dimensioner speglar läget på bostadsmarknaden. SBAB/Boolis kompositindikator – ”Bomarknadstempen” – väger ihop hur mycket utbudet av befintliga bostäder, antal dagar på Booli (som antas fånga försäljningstiden), antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare samt medelbudpremien, avviker från sina historiska genomsnitt.

Bomarknadstempen 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. För att kunna bedöma underliggande förändringar månad för månad är variablerna som används i indikatorn säsongsjusterade, det vill säga den beräknade indikatorn justerar för att vissa månader under året normalt sett uppvisar en större respektive lägre aktivitet än snittet för året.

För mer information, vänligen kontakta:

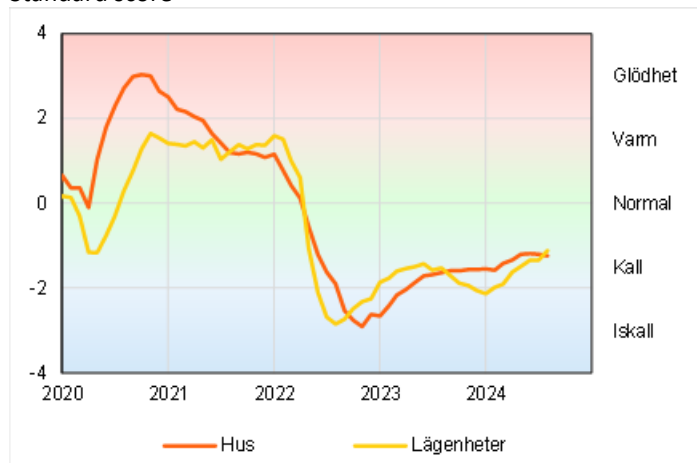
Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB
Telefon: 076-118 79 14
E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Diagrambilaga

Diagram 1. Bomarknadstempen för lägenheter och hus i augusti 2024 för Sverige som helhet

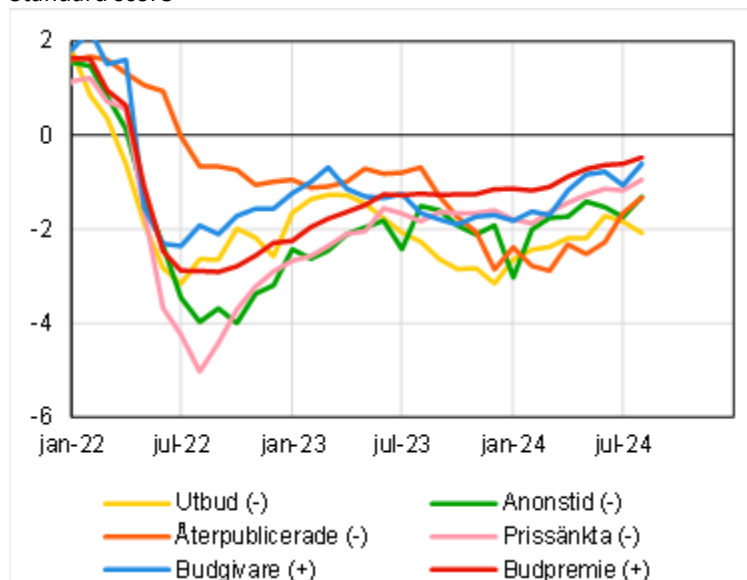
Standard score



Källa. SBAB/Booli

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

Standard score

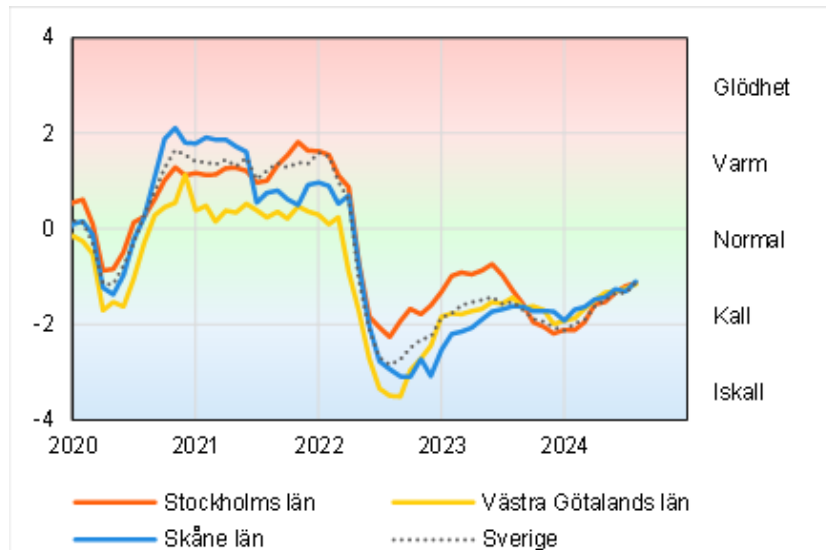


Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa. SBAB/Booli

Diagram 3. Bomarknadstempen för lägenheter i augusti 2024 i Sveriges tre storstads-län

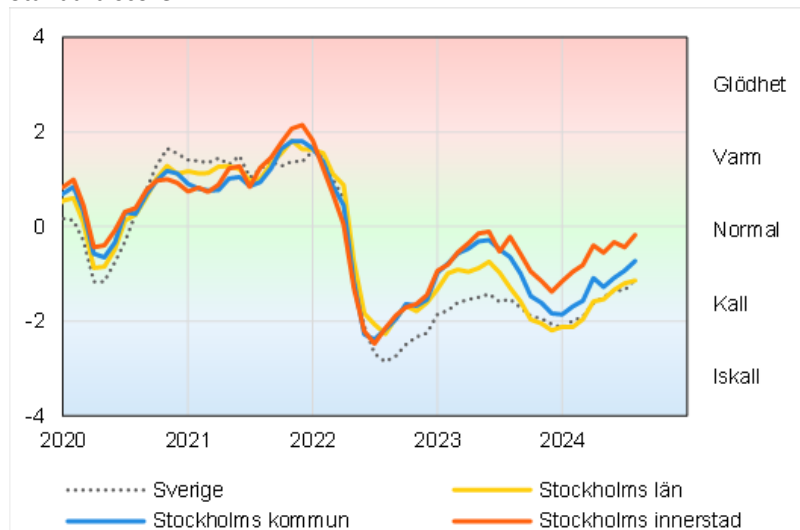
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 4. Bomarknadstempen för lägenheter i augusti 2024 i Stockholms län, Stockholms kommun- och innerstad

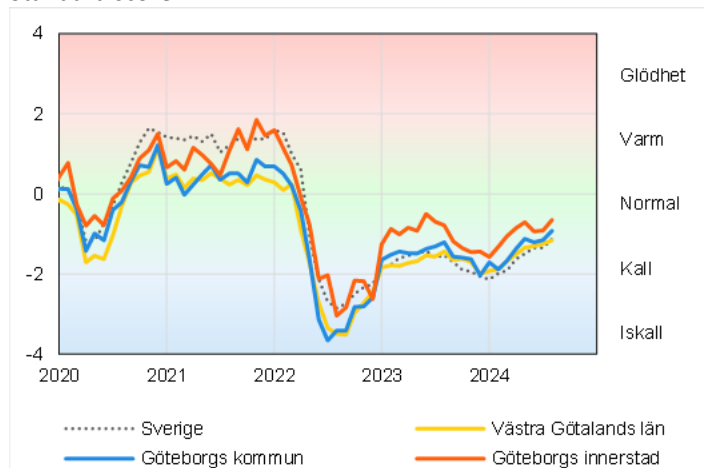
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 5. Bomarknadstempen för lägenheter i augusti 2024 i Västra Götalands län, Göteborgs kommun- och innerstad

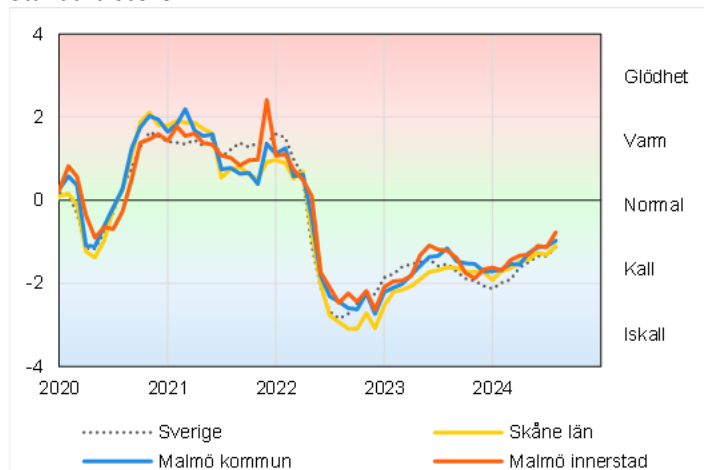
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 6. Bomarknadstempen för lägenheter i augusti 2024 i Skåne län, Malmö kommun- och innerstad

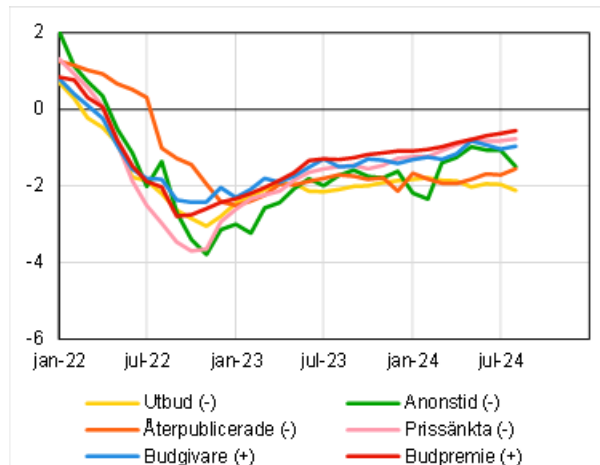
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 7. Bomarknadstempen för hus i augusti 2024 nedbruten på dess olika delkomponenter

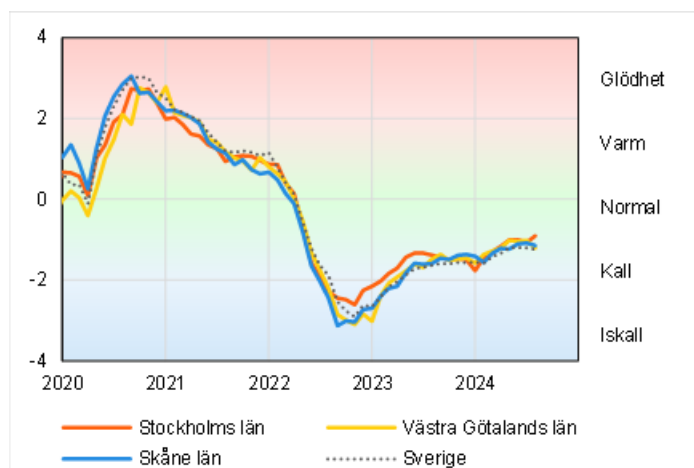
Standard score



Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.
Källa. SBAB/Booli

Diagram 8. Bomarknadstempen för hus i augusti 2024 i Sveriges tre storstads-län

Standard score



Källa. SBAB/Booli