

Pressmeddelande 2024-10-02

Marginellt fall i bostadspriserna i september

Bostadspriserna föll med 0,1 procent i september i Sverige som helhet. Det var dock en tudelad bild. Villapriserna sjönk med 1,1 procent medan lägenhetspriserna steg med 1,7 procent. Villapriserna sjönk i fyra av sex regioner medan lägenhetspriserna steg i fyra av sex. Rensat för säsong och andra tillfälliga effekter steg bostadspriserna för Sverige som helhet med 0,7 procent – lägenhetspriserna med 1,1 procent och villapriserna med 0,6 procent. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för september.

Bostadspriserna sjönk med 0,1 procent i september i Sverige som helhet

Bostadspriserna sjönk med 0,1 procent i september i Sverige som helhet (se tabell 1). Rensat för säsong och andra tillfälliga effekter steg priserna för Sverige som helhet i september med 0,7 procent (se tabell 2 och diagram 1). Summerat sedan årsskiftet har bostadspriserna ökat med 7,3 procent.

- Vår senaste prognos är att bostadspriserna ska sjunka tillbaka något fram till årsskiftet. Att priserna sjönk marginellt i september går å ena sidan i den riktningen. Å andra sidan steg priserna trendmässigt, då bland annat normala säsongeffekter rensats bort. Det indikerar att den underliggande tillväxten kanske är något starkare än vad vi lagt in i vår prognos. Skulle den underliggande trendtillväxten ligga över vad vi antagit även nästan månad kan vi få anledning att justera upp vår helårsprognos för bostadspriserna något, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Tittar man på bostadsprisernas utveckling under en längre tidsperiod ser man en tydlig genomsnittlig negativ säsongeffekt under september månad. De allra senaste åren ser vi dock att den negativa effekten har minskat på lägenhetssidan och att den nu är obefintlig. Det finns mot denna bakgrund skäl att avvakta utfallet för oktober månad för att kunna dra mer bestämda slutsatser om bostadsprisernas underliggande utveckling, säger Robert Boije.

Lägenhetspriserna steg med 1,7 procent i september

Lägenhetspriserna steg med 1,7 procent i september för Sverige som helhet (se tabell 1). Priserna steg i fyra av sex regioner. Mest steg lägenhetspriserna i Storstockholm och Storgöteborg (2,7 respektive 2,4%). Mest sjönk lägenhetspriserna i Mellersta Sverige (-1,0%). Summerat sedan årsskiftet har lägenhetspriserna ökat med 9,3 procent. Med beaktande av säsongpåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar trenden stigande lägenhetspriser med 1,1 procent i september för Sverige som helhet (se tabell 2 och diagram 1). Lägenhetspriserna ligger nu endast 3,5 procent under toppnoteringarna våren 2022 innan Riksbanken började höja styrräntan.

Villapriserna sjönk med 1,1 procent i september

Villapriserna sjönk med 1,1 procent i september för Sverige som helhet (se tabell 1). Priserna sjönk i fyra av sex regioner. Störst var nedgången i Södra och Norra Sverige (-2,9 respektive -2,6%). Som mest steg villapriserna i Storstockholm (2,0%). Summerat sedan årsskiftet har villapriserna ökat med 6,3 procent. Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden i september stigande priser med 0,6 procent (se tabell 2 och diagram 1). Villapriserna ligger nu knappt 11 procent under toppnoteringarna våren 2022.

- Det är helt klart en tudelad bild över bostadspriserna i september för Sverige som helhet med stigande lägenhetspriser men fallande villapriser. Bilden är också splittrad sett till hur det ser ut i olika delar i Sverige med fallande villapriser i fyra av sex regioner men stigande lägenhetspriser i fyra av sex regioner. Det återstår att se vad ett troligt relativt stort uppdämt behov av att byta bostad betyder för bostadspriserna under årets sista månader, jämfört med det historiskt stora utbudet och normalt negativa säsongeffekter, 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 sep-24	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Totalt	1,88	-0,1%	+0,3%	+4,7%	+7,3%	-8,3%
Lägenheter	1,93	+1,7%	+1,8%	+5,5%	+9,3%	-3,5%
Storstockholm	1,81	+2,7%	+2,1%	+5,5%	+8,9%	-2,5%
Storgöteborg	1,90	+2,4%	+1,1%	+6,0%	+12,3%	-4,5%
Stormalmö	2,05	+0,7%	+2,9%	+8,1%	+9,3%	-2,5%
Norra Sverige	2,30	-0,3%	+2,7%	+7,6%	+10,7%	-4,9%
Mellersta Sverige	1,88	-1,0%	+0,6%	+3,4%	+7,9%	-5,9%
Södra Sverige	2,28	+0,2%	+1,0%	+3,8%	+8,5%	-6,6%
Småhus	1,86	-1,1%	-0,4%	+4,2%	+6,3%	-10,9%
Storstockholm	1,78	+2,0%	+1,0%	+5,5%	+7,7%	-11,1%
Storgöteborg	1,77	-0,1%	+0,7%	+5,3%	+4,5%	-11,6%
Stormalmö	1,88	-0,9%	+0,5%	+6,6%	+9,6%	-9,8%
Norra Sverige	2,02	-2,6%	-1,2%	+4,7%	+7,0%	-8,4%
Mellersta Sverige	1,82	+0,4%	-0,4%	+3,0%	+6,0%	-13,9%
Södra Sverige	1,84	-2,9%	-1,3%	+3,1%	+4,7%	-11,9%

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 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, september

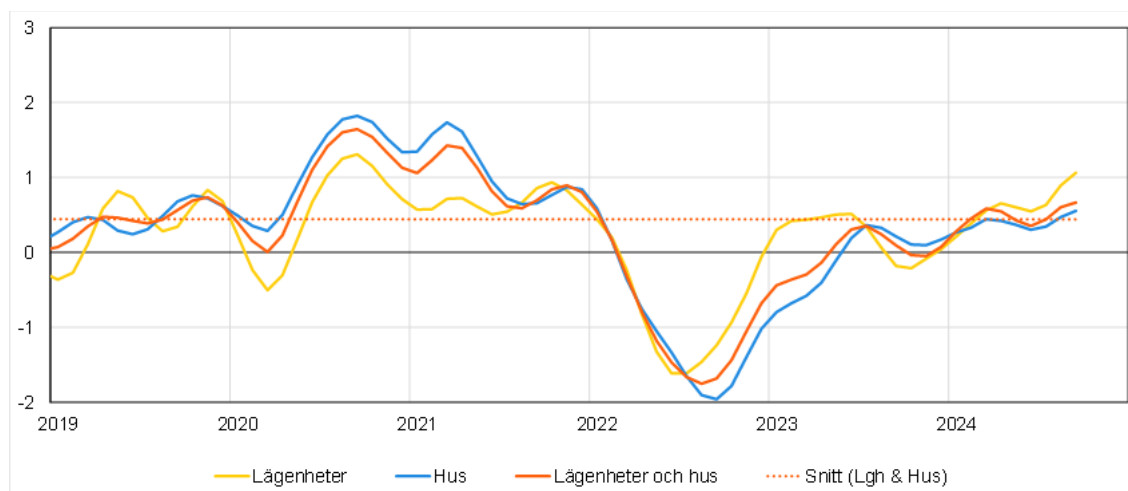
	Faktiskt	Säsongsjusterat	Säsongjust. trend
Totalt	-0,1	0,8	0,7
Lägenheter	1,7	1,5	1,1
Storstockholm	2,7	2,0	1,2
Storgöteborg	2,4	2,0	1,2
Stormalmö	0,7	1,5	1,0
Norra Sverige	-0,3	1,0	0,4
Mellersta Sverige	-1,0	0,2	0,4
Södra Sverige	0,2	0,2	0,4
Hus	-1,1	0,4	0,6
Storstockholm	2,0	2,1	1,4
Storgöteborg	-0,1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

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

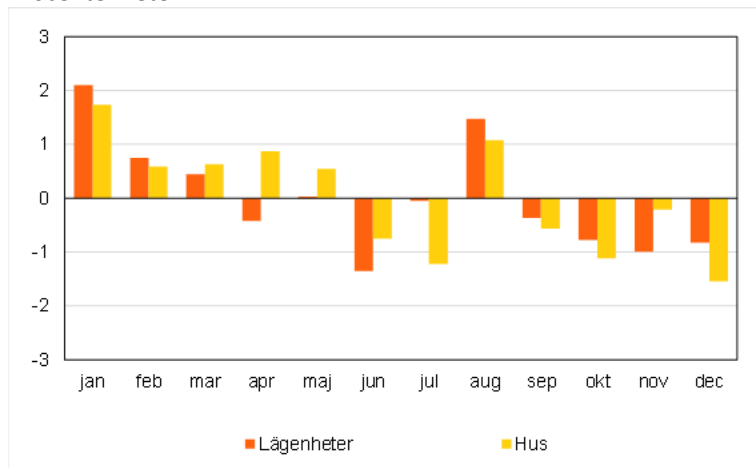
Procentuell månadsvis förändring, rensat för säsongsbidrag och andra tillfälliga effekter



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