

Pressmeddelande 2024-11-02

Brett prisfall på bostäder i oktober

Bostadspriserna sjönk med 0,9 procent i oktober i Sverige som helhet. Prisfallet var lika stort på lägenheter som på villor. Störst prisfall uppvisade villor i Storstockholm (-3,7 %) och Norra Sverige (-3,3 %). Lägenhetspriserna sjönk som mest i Södra Sverige (-2,1 %) och Storgöteborg (-2,0 %). Prisfallen för Sverige som helhet var dock lägre än vad som är normalt för säsongen. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för oktober.

Bostadspriserna sjönk med 0,9 procent i oktober i Sverige som helhet

Bostadspriserna sjönk med 0,9 procent i oktober i Sverige som helhet (se tabell 1). Rensat för säsong och andra tillfälliga effekter steg priserna för Sverige som helhet med 0,6 procent (se tabell 2 och diagram 1). Summerat sedan årsskiftet har bostadspriserna, trots prisfallet i oktober, ökat med 6,2 procent.

- Vår senaste prognos är att bostadspriserna ska stiga med knappt 5 procent under året som helhet. Hittills i år har de stigit med drygt 6 procent. Sett till att vi brukar se en svag bostadsmarknad med sjunkande bostadspriser på senhösten ligger den prognosen fortfarande inom räckhåll. Ett historiskt stort utbud av bostäder stöder också en sådan utveckling. Mot detta står möjligen ett visst uppdämt behov av att byta bostad och kanske också lite gryende optimism i kölvattnet av fallande räntor. Vi tror dock inte att de lite längre bundna räntorna sjunker mer och de har normalt större betydelse för bostadspriserna än den rörliga räntan, som kommer fortsätta nedåt när Riksbanken sänker styrräntan, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Lägenhetspriserna sjönk med 0,9 procent i oktober

Lägenhetspriserna sjönk med 0,9 procent i oktober för Sverige som helhet (se tabell 1). Priserna sjönk i fem av sex regioner. Mest sjönk de i Södra Sverige (-2,1 %) och Storgöteborg (-2,0 %). I Mellersta Sverige steg de med 0,1 procent. Summerat sedan årsskiftet har lägenhetspriserna stigit med 8,5 procent. Med beaktande av säsongspåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar trenden stigande lägenhetspriser med 0,7 procent i oktober för Sverige som helhet (se tabell 2 och diagram 1). Lägenhetspriserna ligger nu 4,3 procent under toppnoteringarna våren 2022 innan Riksbanken började höja styrräntan.

- Trots fallande räntor står många bostadsrättsföreningar inför att behöva höja månadsavgifterna då de tidigare inte höjt avgifterna i paritet med stigande kostnader och skjutit på underhåll. Det ihop med en normalt svag period på lägenhetsmarknaden under slutet av året och ett mycket stort utbud, talar för fortsatt fallande priser fram till årsskiftet, säger Robert Boije.

Även villapriserna sjönk med 0,9 procent i oktober

Villapriserna sjönk med 0,9 procent i oktober för Sverige som helhet (se tabell 1). Priserna sjönk i 4 av 6 regioner. Allra störst var nedgången i Storstockholm (-3,7 %) och Norra Sverige (-3,3). I Södra Sverige och Stormalmö steg priserna med 1,8 respektive 0,4 procent. Summerat sedan årsskiftet har villapriserna stigit med 5 procent. Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden i oktober stigande priser med 0,5 procent (se tabell 2 och diagram 1). Villapriserna ligger nu 12 procent under toppnoteringarna våren 2022.

- Det var ett oväntat stort prisfall på villor i Storstockholm får man nog säga, även om vi vet att priserna normalt faller under denna del av året. Vi får avvakta siffrorna för nästa månad innan vi dra mer bestämda slutsatser kring 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 okt-24	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Totalt	1,86	-0,9%	-0,5%	+4,7%	+6,2%	-9,4%
Lägenheter	1,91	-0,9%	+2,4%	+6,2%	+8,5%	-4,3%
Storstockholm	1,80	-0,5%	+4,1%	+6,8%	+8,4%	-3,0%
Storgöteborg	1,86	-2,0%	+3,3%	+6,1%	+10,3%	-6,3%
Stormalmö	2,03	-1,1%	-0,2%	+7,0%	+8,0%	-3,6%
Norra Sverige	2,28	-0,8%	+0,5%	+8,0%	+10,0%	-5,4%
Mellersta Sverige	1,89	+0,1%	+0,7%	+4,6%	+8,7%	-5,1%
Södra Sverige	2,23	-2,1%	-2,9%	+2,7%	+6,1%	-8,6%
Småhus	1,84	-0,9%	-1,9%	+3,9%	+5,0%	-12,0%
Storstockholm	1,73	-3,7%	-1,6%	+3,1%	+4,3%	-13,9%
Storgöteborg	1,77	-0,7%	+0,1%	+3,6%	+4,0%	-12,0%
Stormalmö	1,87	+0,4%	-0,2%	+3,5%	+9,1%	-10,1%
Norra Sverige	1,97	-3,3%	-3,7%	+0,2%	+4,1%	-11,0%
Mellersta Sverige	1,75	-2,5%	-3,8%	+0,6%	+2,2%	-16,8%
Södra Sverige	1,85	+1,8%	-1,4%	+6,4%	+5,6%	-11,2%

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, oktober

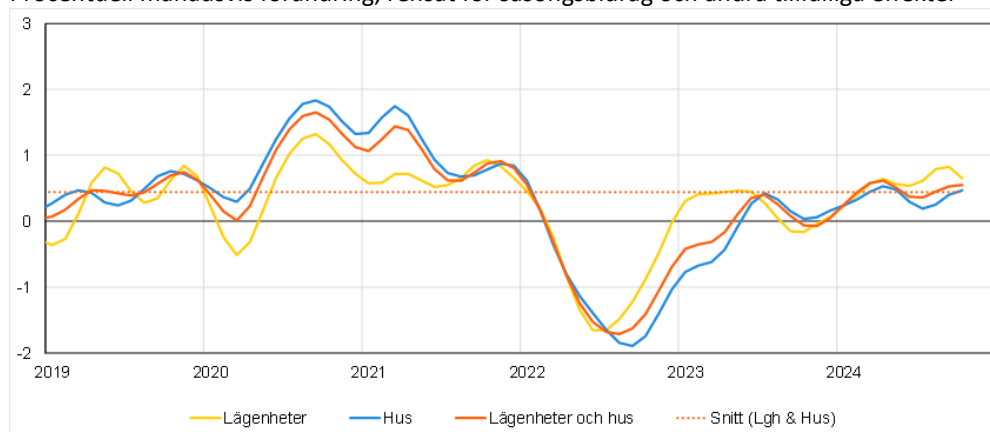
	Faktiskt	Säsongs-justerat	Säsongs-just. trend
Totalt	-0,9	0,5	0,6
Lägenheter	-0,9	0,3	0,7
Storstockholm	-0,5	0,5	0,9
Storgöteborg	-2,0	-0,6	0,7
Stormalmö	-1,1	-0,5	0,5
Norra Sverige	-0,8	0,8	0,4
Mellersta Sverige	0,1	0,9	0,6
Södra Sverige	-2,1	-0,5	0,0
Hus	-0,9	0,6	0,5
Storstockholm	-3,7	-2,1	0,3
Storgöteborg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

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

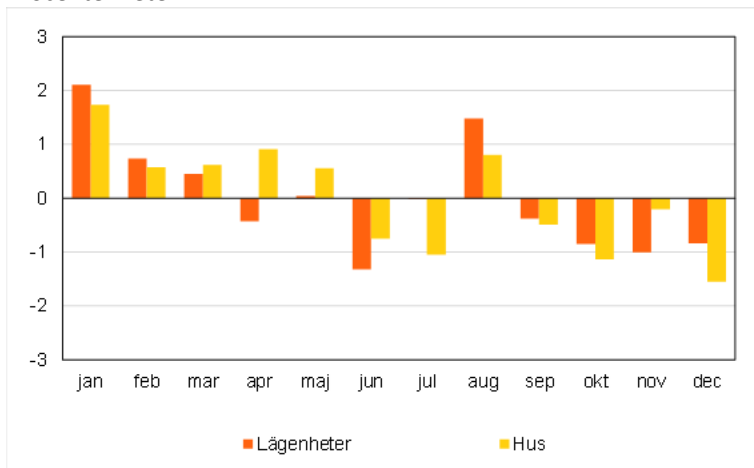
Diagram 1. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

Procentuell månadsvis förändring, rensat för säsongsbidrag och andra tillfälliga effekter



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

Diagram 2. Beräknade genomsnittliga månadsvisa säsongsbidrag
Procentenheter



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