

Pressmeddelande 2025-01-09

Oförändrad temperatur på bostadsmarknaden i Sverige som helhet men stigande i Skåne och Malmö

SBAB/Booli:s indikator Bomarknadstempen – som mäter hur lätt det är att sälja en bostad – visar på en i stort sett oförändrad temperatur på bostadsmarknaden som helhet i december. I Göteborg och Stockholm sjönk temperaturen tillbaka något. Skåne län samt Malmö kommun och innerstad var positiva undantag. Innerstadsområdena i samtliga tre storstäder ligger nu för första gången sedan april 2022 på eller relativt nära normala temperaturer. De faktorer som alltså tynger marknaden mest är det stora antalet återpublicerade bostäder och utbudet. Försäljningstiderna är också fortsatt långa. Budpremierna är den faktor som stigit mest påtagligt på senare tid.

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 (säsongrensats och mätt i förhållande till de senaste tre årens snitt). Indikatorn för december visar följande:

Oförändrad temperatur på Sveriges bostadsmarknad som helhet

Temperaturen på den svenska bostadsmarknaden som helhet var i stort sett oförändrad i december (se diagram 1). En svagt stigande temperatur på villamarknaden motverkades av en motsvarande nedgång på den för lägenheter.

Fallande temperatur på lägenhetsmarknaden med undantag av Skåne län samt Malmö kommun och innerstad

Temperaturen föll tillbaka något på lägenhetsmarknaden i Sverige som helhet i december, efter att större delen av året ha trendat uppåt (se diagram 1). De faktorer som tynger marknaden mest är många återpublicerade annonser och ett stort utbud, närmast följt av långa försäljningstider (mätt som avvikelser från det treåriga historiska genomsnittet – se diagram 2). Temperaturen i Stockholm och Göteborg i stort föll tillbaka något december (se diagram 3–5). Skåne län samt Malmö kommun och innerstad gick mot strömmen och uppvisade en stigande temperatur (se diagram 3 och 6). Trots nedgången i december ligger temperaturen i Stockholms innerstad kvar på en normal nivå. Även Göteborgs och Malmös innerstadsområden ligger nära normala temperaturer.

- Temperaturen på lägenhetsmarknaden har stigit trendmässigt ända sedan botten 2022 men det har inte gått med någon raketfart. Stockholm och särskilt de mer centrala delarna tog ledartröjan följt av Göteborg ditos även om temperaturen föll tillbaka något i december. I Malmö kommun, innerstad och Skåne län fortsatte temperaturen dock att stiga, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Stigande temperatur på villamarknaden – mest i Skåne

Temperaturen steg något på villamarknaden under december (se diagram 1) och bland storstadslänen mest i Skåne (se diagram 8). De faktorer som tynger villamarknaden mest är desamma som för lägenheter: många återpublicerade annonser, stort utbud och långa försäljningstider (mätt som avvikelser från det treåriga historiska genomsnittet – se diagram 7). Budpremierna är dock tillbaka på i stort sett normala nivåer igen. I likhet med för lägenheter är det en bit kvar till normala temperaturer på villamarknaden för både Sverige som helhet och i alla tre storstadslänen (se diagram 8).

- Temperaturen fortsatte att stiga på villamarknaden i december i stort i Sverige till skillnad från den för lägenheter. Jämför man uppgången mellan villor och lägenheter sedan bottentemperaturerna andra halvåret 2022 ser man att villasidan uppvisar en mer jämn temperaturökning. Det är inte helt lätt att förklara orsaken. Betydligt kortare innehavstider för lägenheter jämfört med för villor i kombination med en slagig omvärldsinformation och stor osäkerhet om utvecklingen för många bostadsrättsföreningars månadsavgifter, kan möjligen spela en roll för detta, 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 treåriga 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 säsongjusterade, 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:

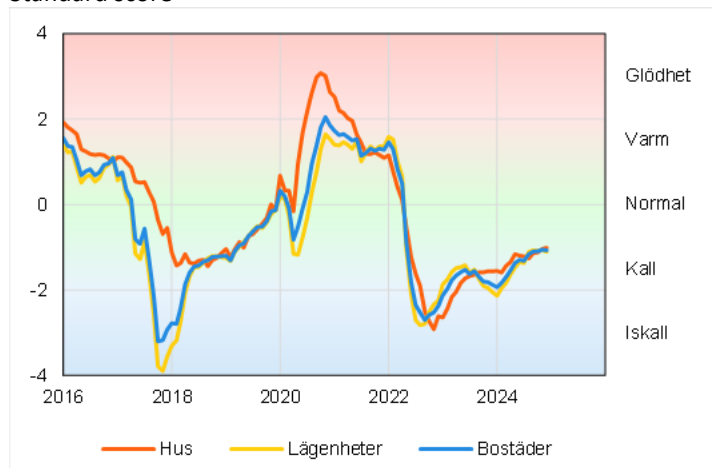
Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

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

Diagrambilaga

Diagram 1. Bomarknadstempen för alla bostäder och för lägenheter respektive hus i december 2024 för Sverige som helhet

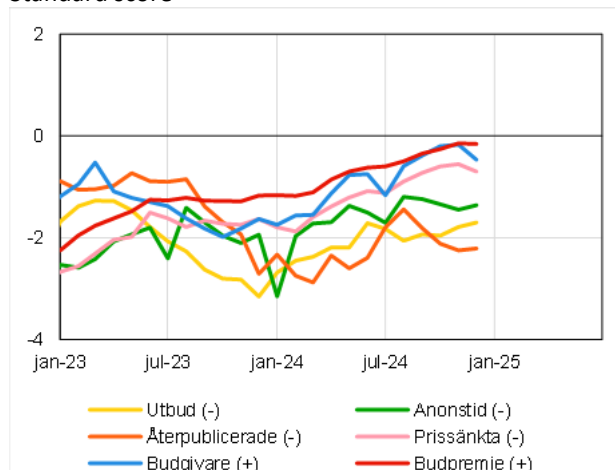
Standard score



Källa. SBAB/Booli

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

Standard score

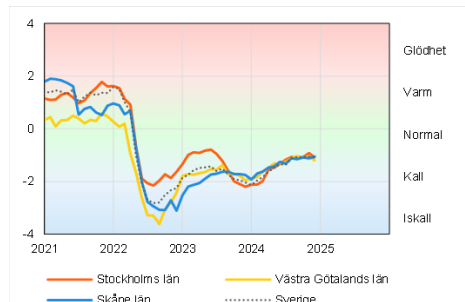


Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa. SBAB/Booli

Diagram 3. Bomarknadstempen för lägenheter i december 2024 i Sveriges tre storstadslän

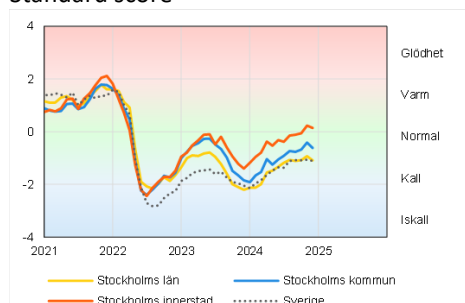
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

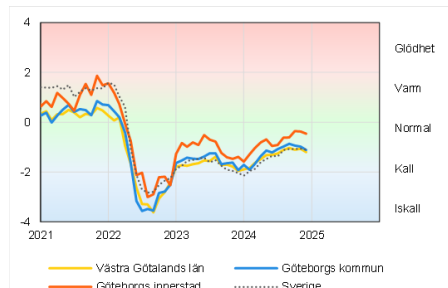
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

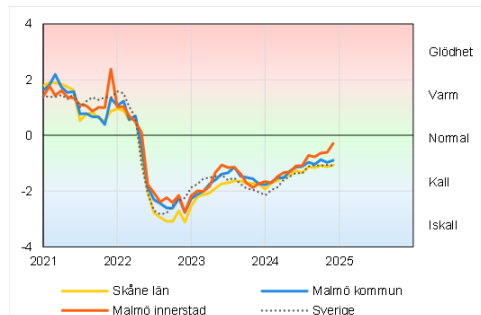
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

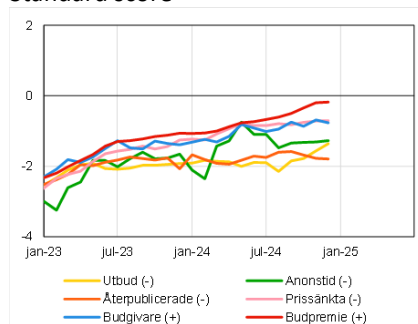
Standard score



Källa. SBAB/Booli

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

Standard score

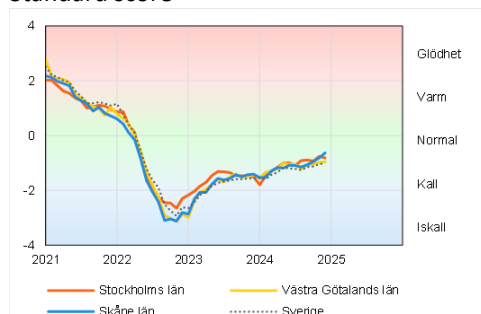


Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa. SBAB/Booli

Diagram 8. Bomarknadstempen för hus i december 2024 i Sverige som helhet och Sveriges tre storstads-län

Standard score



Källa. SBAB/Booli