

Pressmeddelande 2025-12-02

Fallande bostadspriser i november – men med positiv trend

Bostadspriserna sjönk med 0,5 procent i november i Sverige som helhet. Lägenhetspriserna sjönk med 0,9 procent, men bara i tre av sex regioner. Villapriserna sjönk med 0,3 procent och i fem av sex regioner. Trenden, där både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter rensats bort, pekar sammantaget mot stigande priser på både lägenheter och villor i november i Sverige som helhet. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI).

Bostadspriserna sjönk med 0,5 procent i november i Sverige som helhet

Bostadspriserna sjönk med 0,5 procent i november i Sverige som helhet (se tabell 1 och diagram 3). Rensat för både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter steg bostadspriserna med 0,3 procent (se tabell 2 och diagram 1).

- Bostadspriserna föll tillbaka i november som de brukar göra så här års. Men den underliggande trendmässiga utvecklingen ser mer positiv ut, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Med prisnedgången i november ligger bostadspriserna knappt 11 procent under de senaste maxnoteringarna från våren 2022.

Lägenhetspriserna sjönk med i genomsnitt 0,9 procent i november – men prisuppgång i tre av sex regioner

Lägenhetspriserna sjönk med 0,9 procent i november för Sverige som helhet (se tabell 1 och diagram 3). Priserna sjönk i tre av sex regioner. Som mest sjönk de i Norra Sverige (-3,3 %). I Storgöteborg och Södra Sverige steg de som mest (0,7 %). Med beaktande av normal säsongspåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar trenden stigande lägenhetspriser (0,3 %) i november (se tabell 2 och diagram 1). Lägenhetspriserna ligger knappt 9 procent under toppnoteringarna från våren 2022.

- Vi har den senaste tiden gjort en betydande metodutveckling av vårt prisindex. Bakgrunden är bland annat de betydande höjningar som gjorts av månadsavgifterna i bostadsrättsföreningar på senare tid som vi bedömer har gjort bostadsköparna betydligt mer medvetna om vikten av att titta noga på skillnader i avgifter mellan olika föreningar. Revideringen har medfört att prisökningen på lägenheter sedan årsskiftet nu beräknas vara lite mindre, jämfört med tidigare beräkningar. Med revideringen kommer lägenhetspriserna, som det ser ut nu, att ha stått mer eller mindre stilla eller möjligen ha fallit svagt när vi gör årsbokslut. Det ligger i linje med den prognos vi gjorde i inledningen av hösten. Men den underliggande trenden ser fortfarande positiv ut, säger Robert Boije.

Villapriserna sjönk med 0,3 procent i november i Sverige som helhet – men i en region steg de svagt

Villapriserna sjönk med 0,3 procent i november för Sverige som helhet (se tabell 1 och diagram 3). Mest sjönk de i Storgöteborg (-0,8 %). I Stormalmö steg priserna svagt (0,1 %). Rensat för säsongeffekter och andra tillfälliga effekter steg villapriserna, i likhet med lägenhetspriserna, med 0,3 procent (se tabell 2 och diagram 1). Villapriserna ligger nu knappt 12 procent under toppnoteringarna från våren 2022.

- Villapriserna sjönk brett i november, vilket de brukar göra vid denna tidpunkt på året. Den underliggande trenden, där bland annat säsongeffekter rensats bort, pekar dock på en stigande underliggande utveckling, säger Robert Boije.

Större dipp i försäljningen av både villor och lägenheter i november

Sedan hösten 2024 har antalet sålda villor och lägenheter trendat upp rejält. Under november föll dock antalet sålda villor och lägenheter tillbaka markant (se diagram 4).

- Prisutvecklingen i november uppvisar en relativt tydlig uppåtgående trend vilket också talar för en positiv bakomliggande utveckling i stort på bostadsmarknaden. Det har också vårt index [Bomarknadstempen](#) visat under hösten. Försäljningssiffrorna för både lägenheter och villor ser dock inte lika muntra ut. Det återstår att se vad det betyder för den fortsatta prisutvecklingen, säger Robert Boije.

För prisförändringar i Sverige som helhet och i de olika regionerna – se tabell- och diagrambilaga nedan.**Viktigt om metodförändring från och med denna månads resultat**

Booli/SBAB har under den senaste tiden genomfört en betydande metodutveckling av det hedoniska prisindexet för hela perioden bak till 2013. Den största förändringen har att göra med hur bostadsrättsföreningarnas månadsavgifter beaktas. Efter den senaste tidens större höjningar av månadsavgifterna finns skäl att tro att bostadsköparna blivit betydligt mer noggranna med att väga in skillnader i avgifter mellan olika föreningar än tidigare och vår bedömning är att det reviderade prisindexet bättre fångar upp avgifternas betydelse för priserna. Revideringen har dock medfört att prisuppgången på lägenheter från både årsskiftet och toppnoteringarna våren 2022 nu framstår som mindre. Revideringen är dock av engångsnatur.

För mer information, vänligen kontakta:

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

Bessie Wedholm, t.f. presschef, SBAB
Telefon: 073-049 08 74
E-post: bessie.weholm@sbab.se

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 1. Prisförändringar på bostäder enligt SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procentuell förändring, olika perioder

	Index nov-25	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Totalt	1,82	-0,5%	-0,3%	-1,2%	+0,3%	-10,7%
Lägenheter	1,79	-0,9%	-0,1%	-0,8%	+0,8%	-8,9%
Storstockholm	1,71	-1,2%	+0,6%	-0,6%	+1,4%	-6,7%
Storgöteborg	1,71	+0,7%	-0,3%	-0,3%	+0,4%	-11,2%
Stormalmö	1,88	+0,5%	+0,1%	+1,0%	+2,6%	-7,9%
Norra Sverige	2,05	-3,3%	-0,3%	-1,8%	-1,6%	-12,9%
Mellersta Sverige	1,69	-2,3%	-1,9%	-2,5%	-0,5%	-14,1%
Södra Sverige	2,03	+0,7%	-2,1%	-1,7%	-1,5%	-13,8%
Småhus	1,83	-0,3%	-0,4%	-1,4%	+0,1%	-11,8%
Storstockholm	1,74	-0,2%	-0,1%	-1,6%	-1,5%	-13,1%
Storgöteborg	1,74	-0,8%	-1,5%	-2,4%	-0,9%	-13,4%
Stormalmö	1,87	+0,1%	+0,7%	+0,2%	+0,6%	-8,5%
Norra Sverige	1,94	-0,4%	-1,6%	-2,7%	-0,8%	-13,9%
Mellersta Sverige	1,78	-0,2%	-0,7%	-1,1%	-0,1%	-17,6%
Södra Sverige	1,82	-0,4%	-0,3%	-1,4%	+1,2%	-11,8%

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

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.

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

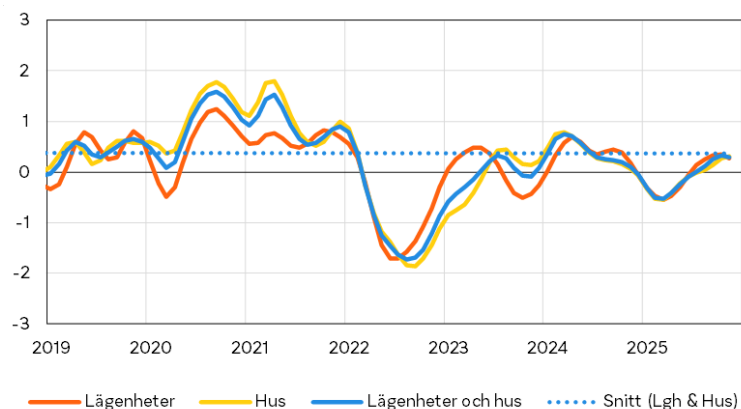
Procentuell förändring, november

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

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Diagram 1. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

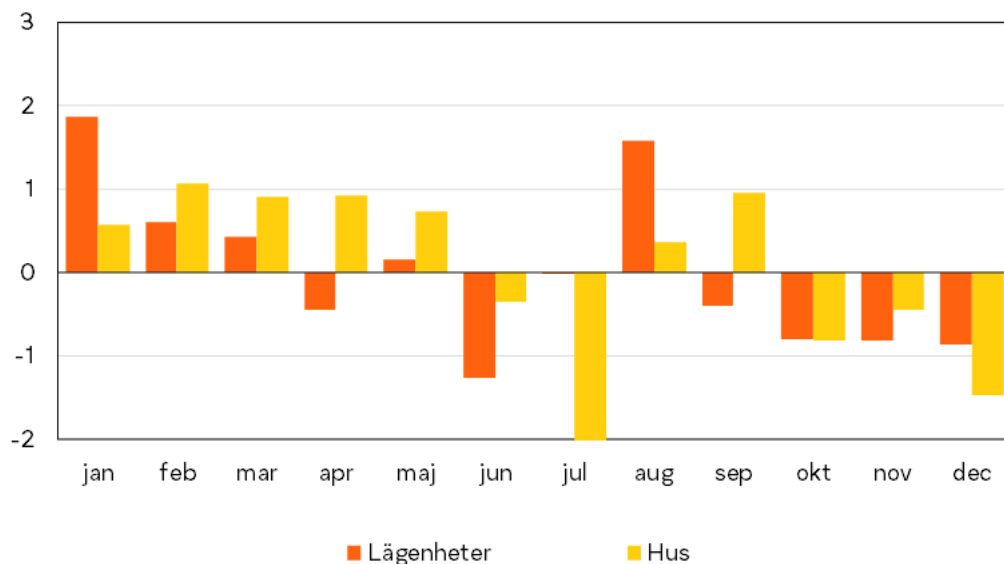
Procentuell månadsvis förändring, rensat för säsongsbidrag och andra tillfälliga effekter



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

Diagram 2. Beräknade genomsnittliga månadsvisa säsongsbidrag

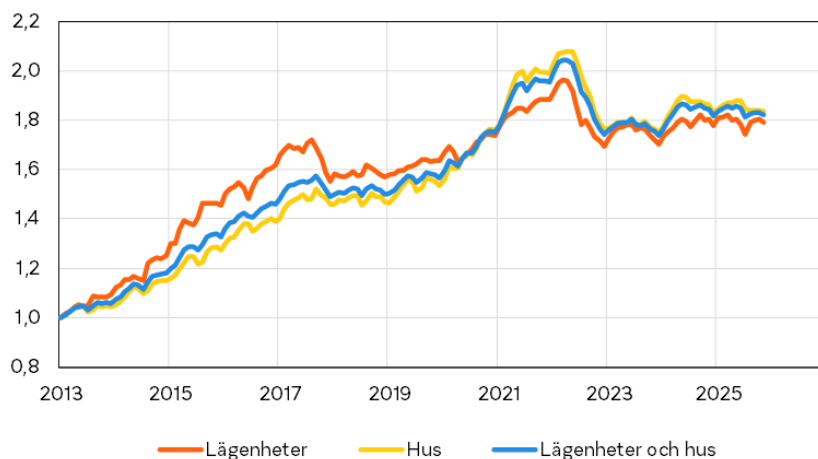
Procentenheter



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

Diagram 3. Bostadsprisernas utveckling

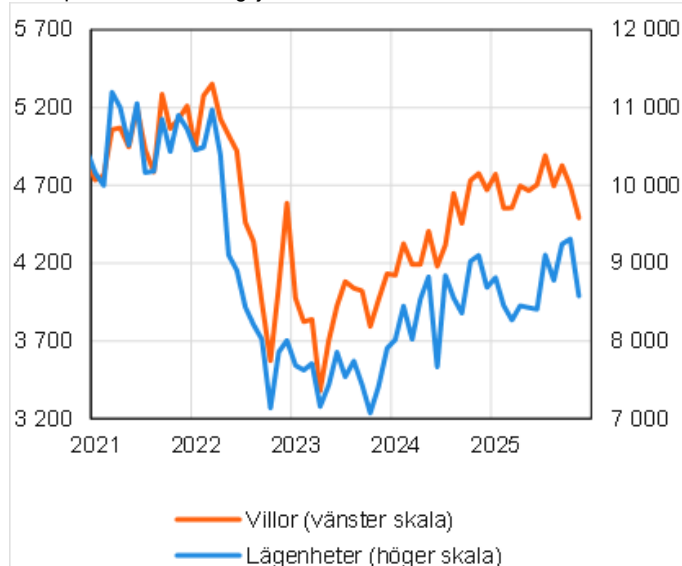
Hedoniskt TimeDummy-index, januari 2013=1



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

Diagram 4. Sålda bostäder

Antal per månad, säsongjusterat



Källa: Booli och SBAB