

# booli!

Bostadsåret 2023



→ Så var bostadsmarknaden 2023 för hus  
och lägenheter

# Lägenheter



## → Sammanfattning av lägenhetsmarknaden

# Ett trögt rekordår

Lägenhetsmarknaden fortsatte bromsa in efter fallet 2022. Året har även präglats av flera större räntehöjningar, vilket fick en direkt effekt på omsättningen av lägenheter.

Köpare och säljare har haft svårt att mötas prismässigt. Det har i sin tur lett till att utbudet har fortsatt att öka – trots att färre bostäder kommit ut till salu. Utöver det vanliga utbudet av lägenheter har även fenomenet “Snart till salu” nått nya rekordnivåer.

Det stora utbudet i kombination med avvaktande köpare har påverkat hela bostadsmarknaden.

Det har bland annat lett till en kraftig ökning av antalet dagar till salu, lugnare budgivning och betydligt färre budgivare per lägenhet.

Samtidigt har säljarna satt högre utgångspriser, för att man inte räknar med budgivning, vilket i sin tur har lett till att rekordmånga säljare senare behövt sänka sitt utgångspris för att få sin lägenhet såld.

Trots en ökad andel prissänkningar höll sig slutpriserna på relativt stabila nivåer jämfört med 2022.



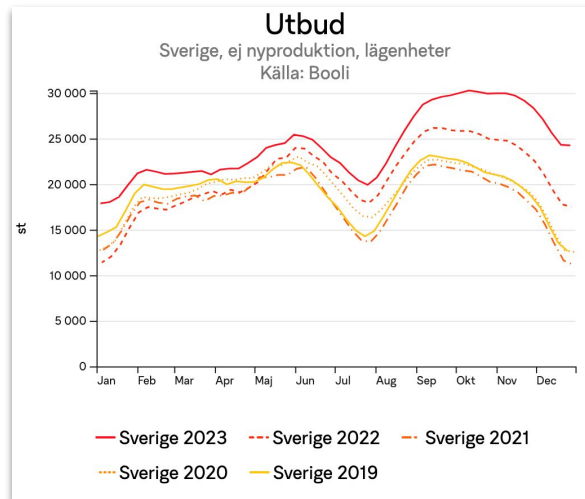
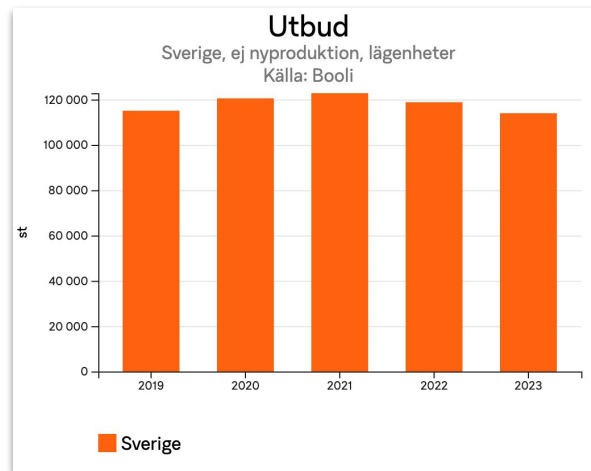


4

färre lägenheter var till salu under 2023 jämfört med 2022

# Färre lägenheter ute – men till salu en längre tid

- 2023 började med ett stort utbud för att sedan öka till rekordnivåer under hösten. Trots detta är den totala nivån under året lägre än 2022. Det beror på att bostäderna inte blivit sålda utan legat ute en längre tid, och därför räknats under flera månader.
- Totalt var **113 964** lägenheter till salu under året. Det är -4 % färre än under 2022.
- Utbudet inkluderar lägenheter som någon gång varit till salu under året och har visats på Booli.



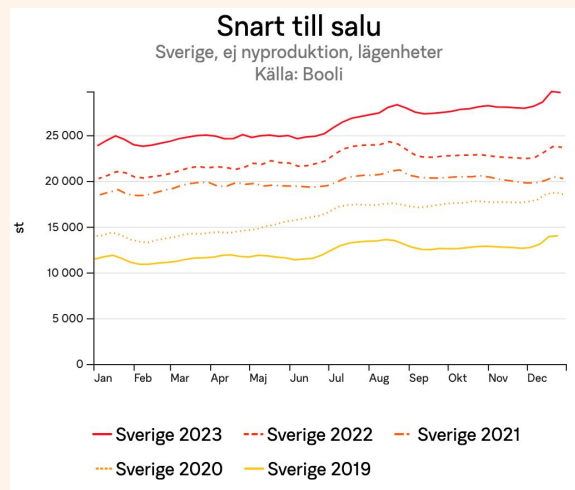
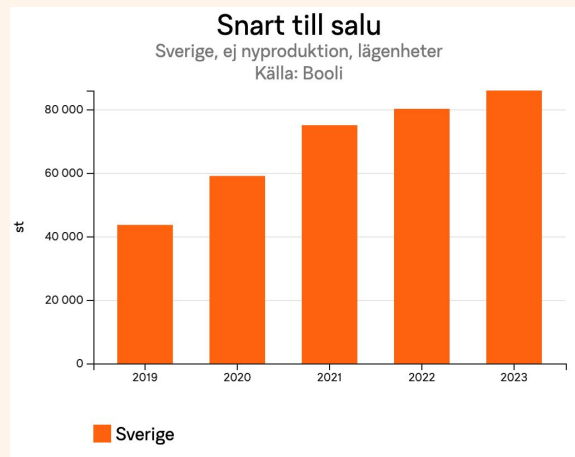


större var utbudet av lägenheter “snart till salu” jämfört med 2022

# Rekordhöga nivåer för snart till salu

- Antalet lägenheter som varit snart till salu har fortsatt att växa kraftigt under året.
- Totalt var **85 926** lägenheter snart till salu under året. Det är 7 % fler än under 2022.
- Snart till salu är ett samlingsnamn för bostäder som ligger som kommande/på g/på glänt på mäklarnas hemsidor. En stor del av dem är till salu redan nu medan andra kommer att bli det i ett senare skede.

→ Tips! Läs mer i vår separata sammanfattning av snart till salu 2023.



# 29 dagar

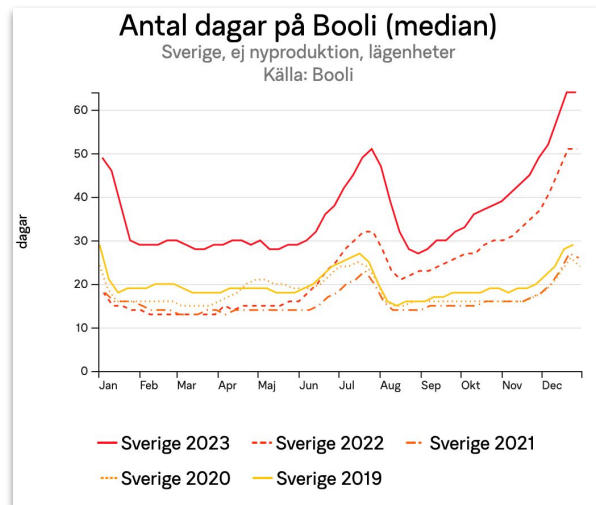
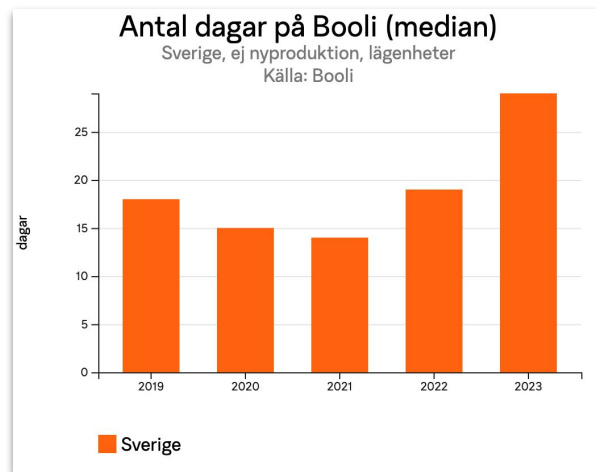
låg en lägenhet i genomsnitt ute till salu





# Långsammare försäljningar

- Under 2023 ökade antalet dagar det tar att sälja en lägenhet kraftigt. Det beror bland annat på det stora utbudet i relation till efterfrågan.
- I snitt tog det **29** dagar innan en lägenhet togs bort från Booli. Det är 10 dagar längre än snittet för 2022.
- Antalet dagar på Booli räknas från det att Booli först visade bostaden tills dess att den togs bort.



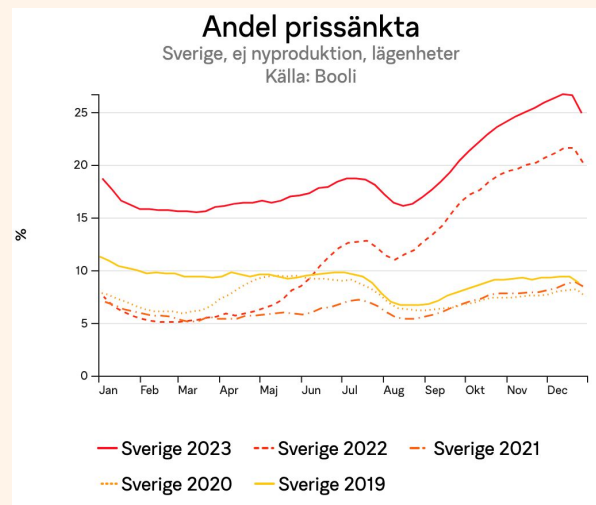
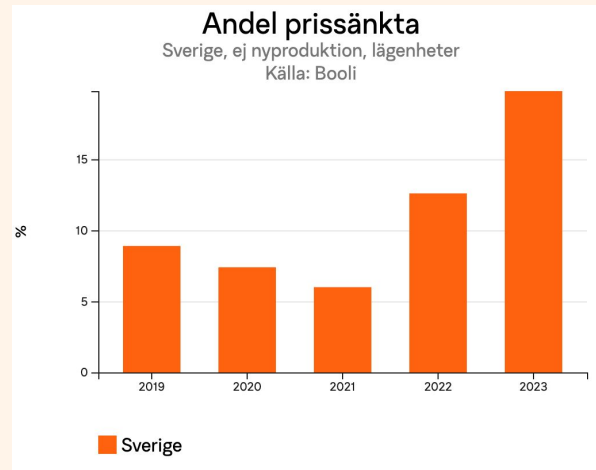
An aerial photograph of a residential complex in winter. The buildings are multi-story, light-colored brick or concrete structures with many windows and balconies. The ground is covered in snow, and there are bare trees and a playground in the foreground. A large, stylized orange percentage sign is overlaid on the image, with the number '19,8' in white inside it.

19,8%

av alla säljare behövde sänka utgångspriset

# Rekordmånga prissänkta lägenheter

- Under hösten växte andelen prissänkta lägenheter kraftigt. Det indikerar att köpare och säljare hade svårt att mötas.
  - I genomsnitt prissänktes en femtedel, **19,8 %**, av lägenheterna på marknaden. Det är en kraftig ökning jämfört med 2022 och en tredubbling mot 2021.
  - I snitt prissänktes en lägenhet med -7,5 %.
- Andelen prissänkta lägenheter på marknaden är inte samma sak som att de såldes under utropspris, för vissa kom budgivningen igång efter prissänkningen.



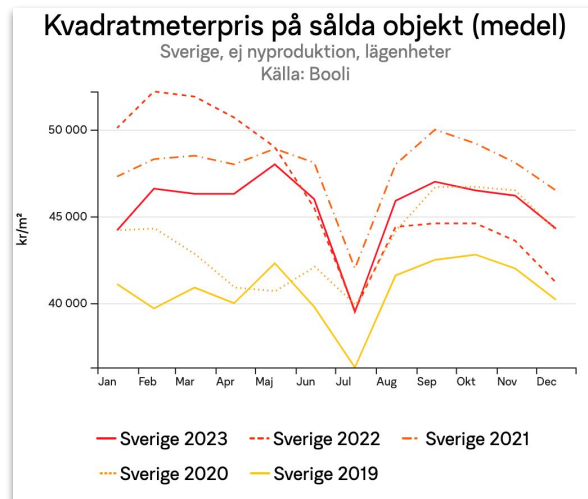
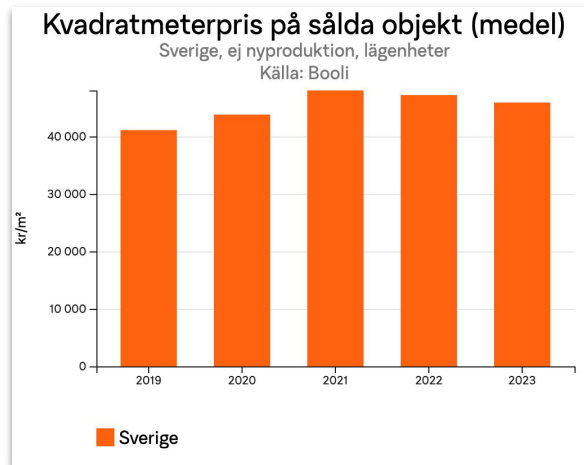
A photograph of a person walking on a sidewalk, carrying a large sheet of corrugated metal. The background shows a building facade with windows and a utility box. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day. Large orange circles are overlaid on the right side of the image.

# 45 8000 kr

kostade en lägenhet i snitt per kvadratmeter

# Fortsatt höga kvm-priser

- Slutpriserna per kvadratmeter för lägenheter landade i genomsnitt något lägre än 2022 och 2021. Trots det höll sig slutpriserna på relativt stabila nivåer.
- Omsättningen av lägenheter sjönk kraftigt under året. Det betyder att slutpriserna baseras på lägenheter som faktiskt såldes – vilket i en nedgång oftast är de mest attraktiva objekten.
- I snitt kostade en lägenhet **45 800** kr/kvm under 2023. Det är 3 % mindre än genomsnittet för helåret 2022.
- Slutpriserna baseras på priser från mäklare, köpare och säljare samt sista bud.



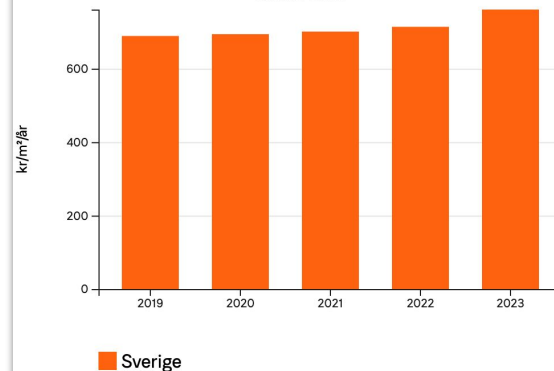
# Ökade brf-avgifter

- 2023 var året då avgifterna i bostadsrättsföreningarna ökade markant jämfört med tidigare år. Framförallt under hösten i takt med att kostnader som el och räntor ökade för de flesta föreningar.
- I snitt var årsavgiften för en lägenhet **761** kronor per kvadratmeter. En ökning med 7 % jämfört med 2022.
- Medelvärdet av årsavgiften per kvadratmeter för bostäder som varit till salu någon gång under perioden.

Medelavgift per kvadratmeter för utbud

Sverige, ej nyproduktion, lägenheter

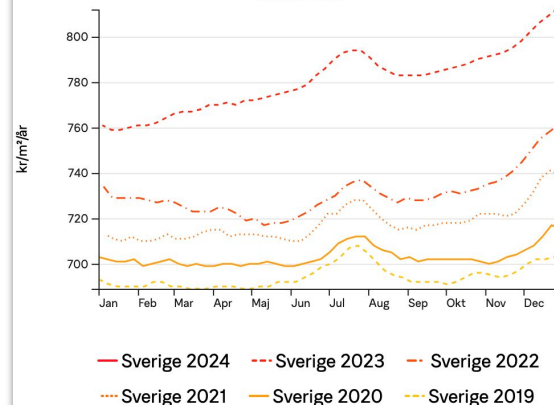
Källa: Booli



Medelavgift per kvadratmeter för utbud

Sverige, ej nyproduktion, lägenheter

Källa: Booli



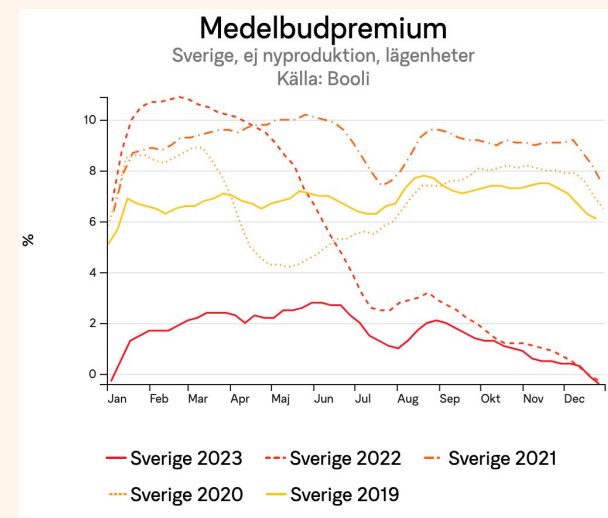
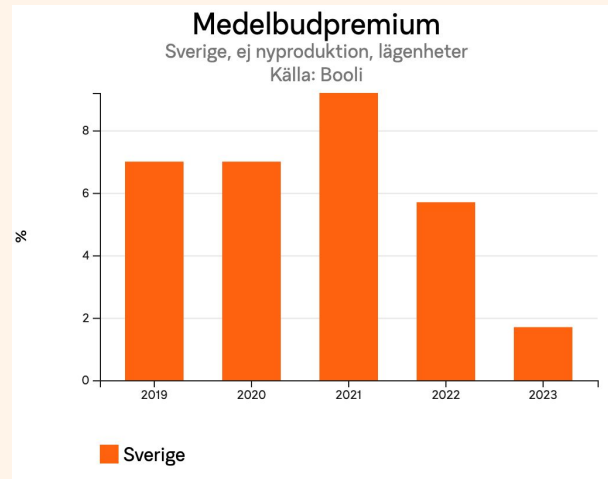


1,7

gick slutpriset i snitt upp vid en budgivning

# Mycket lugna budgivningar

- Till skillnad från 2022 höll sig budgivningarna på rekordlåga nivåer under i stort sett hela året. En stor förklaring är den kalla och avvaktande marknaden. Dessutom fortsatte säljarna sätta höga utgångspriser, där det snarare blev en förhandling om priset istället för budgivning.
- Under 2023 gick budgivningen för en lägenhet i snitt upp med **1,7 %**. Det är lägre än helåret 2022 då snittet var 5,7 %.
- Medelbudpremium är skillnaden i procent mellan utgångspris och slutpris. Medelbudpremium påverkas därför mycket av hur högt eller lågt utgångspriserna sätts.





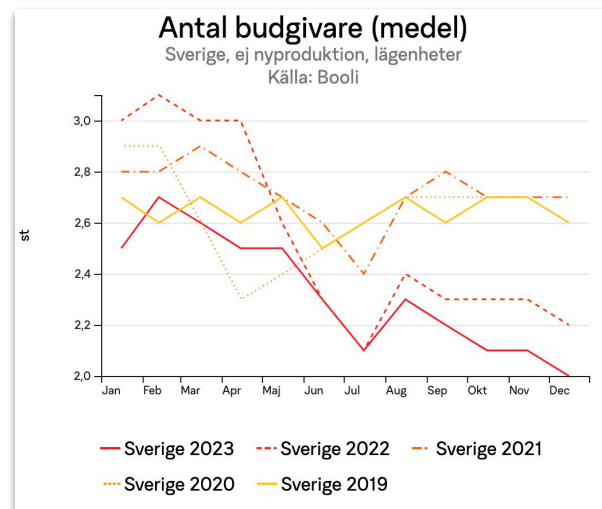
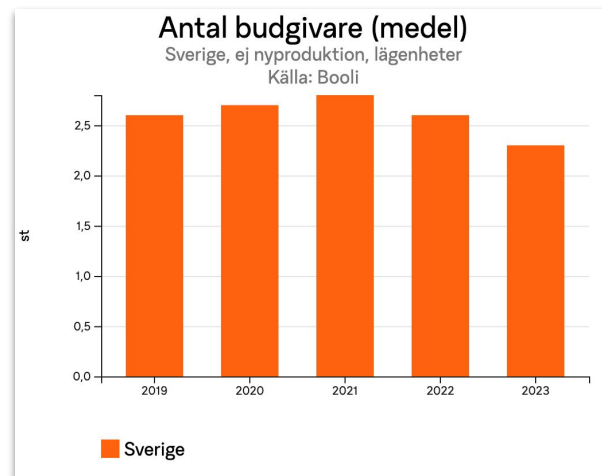


2,3

personer var i snitt med och budade på en lägenhet

# Färre budgivare

- Jämfört med tidigare år var det i genomsnitt färre personer som budade på lägenheter under 2023.
- I snitt deltog **2,3** budgivare per lägenhet. Under 2022 var snittet 2,6 stycken.
- Statistiken bygger på antalet budgivare som Booli registrerat i mäklarnas öppna budgivningar.



# Villor



## → Sammanfattning av villamarknaden

# Kraftig inbromsning

Det har varit frostigt på villamarknaden under året. Det beror delvis på att de ökade elpriserna påverkar husägare i högre utsträckning än lägenhetsinnehavare. Dessutom är ofta en villa dyrare än en lägenhet, vilket gör att många behöver tänka en extra gång innan de tar ett lån med hög ränta.

Detta har fått en tydlig effekt på slutpriserna som sjunkit med 9 procent jämfört med 2022. Även om priserna har sjunkit under året så ligger de fortfarande över prisnivåerna innan pandemin.

Utbudet av villor till salu har varit det högsta på 10 år. Dessutom har utbudet av villor "Snart till salu" ökat kraftigt parallellt med det vanliga utbudet.

Det har även bidragit till att antalet dagar en villa legat ute på marknaden har ökat – nästan en dubbling mot föregående år.

Var femte villasäljare behövde sänka utgångspriset under året. Anledningen till att fler villor prissänktes beror på en förändring i säljarnas prisstrategi. Under året har säljarna generellt satt högre utgångspriser för att inte riskera att få för låga bud. Att många säljare sedan behövde sänka utgångspriset tyder på att köpare och säljare har haft svårt att mötas, vilket också väl sammanfattar årets marknad.



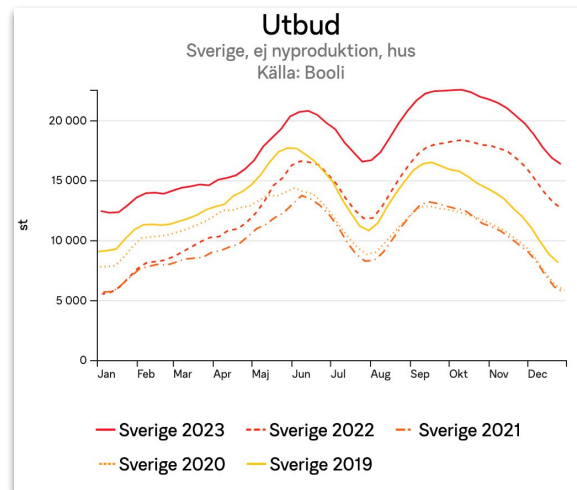
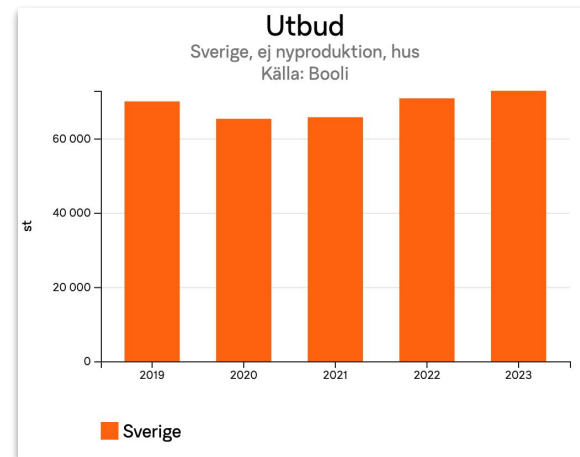


3

fler villor var till salu under 2023 jämfört med 2022

# Fler hus till salu på marknaden igen

- Efter flera år av få villor ute till salu ökade utbudet under 2023. Under hösten ökade utbudet i större takt. Det beror till viss del på att många villor från våren förblev osålda.
- Totalt var **72 846** hus till salu under året. Det är 3 % fler än under 2022.
- Utbudet inkluderar hus som någon gång varit till salu under året och visats på Booli.





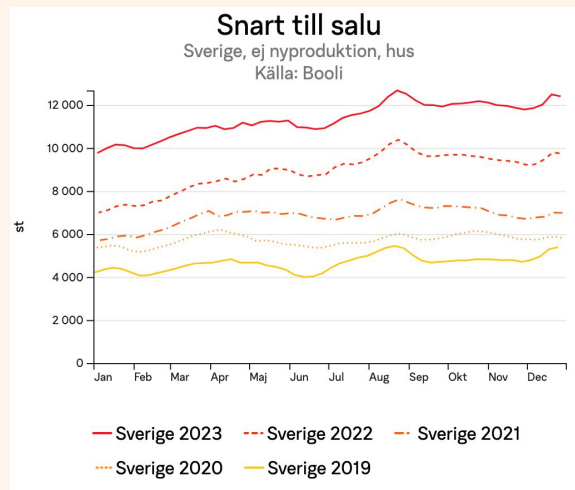
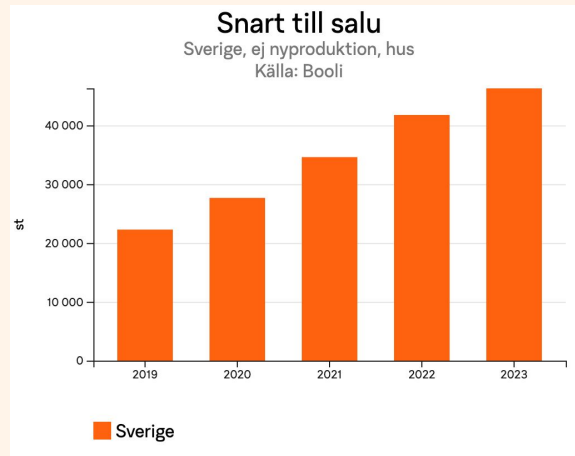
11

fler hus var “snart till salu” jämfört med 2022

# Rekordhöga nivåer för snart till salu

- Antalet hus som varit snart till salu har, likt tidigare år, vuxit kraftigt på Booli.
- Totalt var **46 296** hus snart till salu under året. Det är 11 % fler än under 2022.
- Snart till salu är ett samlingsnamn för bostäder som ligger som kommande/på g/på glänt på mäklarnas hemsidor. En stor del av dem är till salu redan nu andra kommer att bli det i ett senare skede.

→ Tips! Läs mer i vår separata sammanfattning av snart till salu 2023.





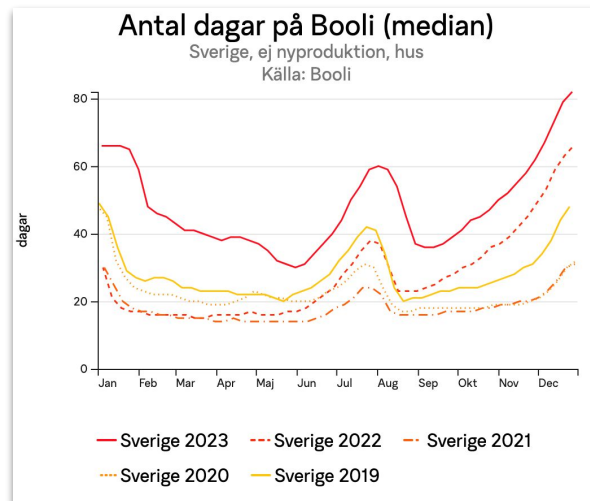
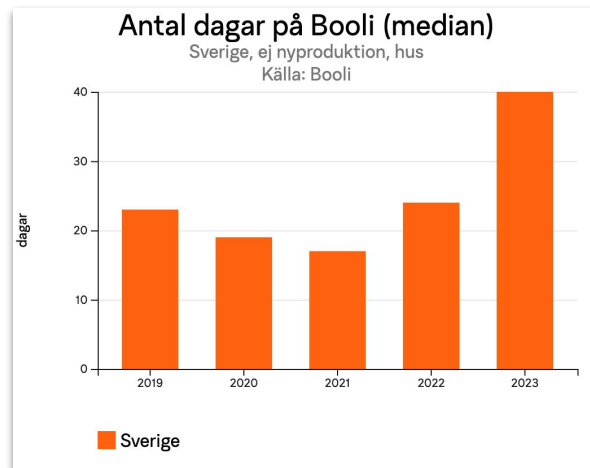


40 dagar

tog det i genomsnitt att sälja en villa

# Längst tid till salu på över tio år

- En genomsnittlig villa var till salu i nästan dubbelt så många dagar som 2022. Det beror delvis på en extra osäkerhet med ökade elkostnader och bolåneräntor.
- I snitt var en villa till salu i **40** dagar innan den togs bort. Det är 16 dagar längre än snittet för 2022.
- Antalet dagar på Booli räknas från det att Booli först visade bostaden tills dess att den togs bort.



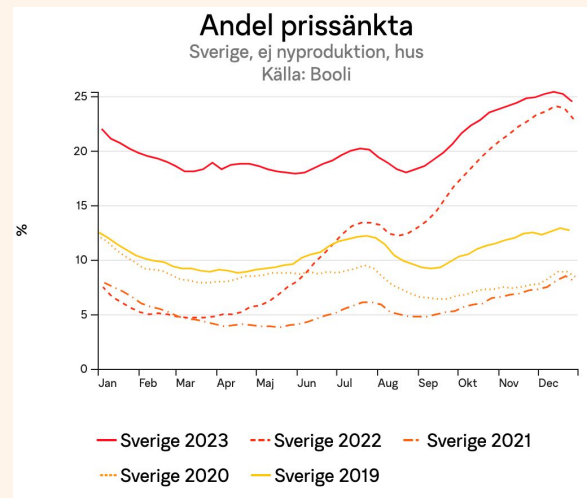
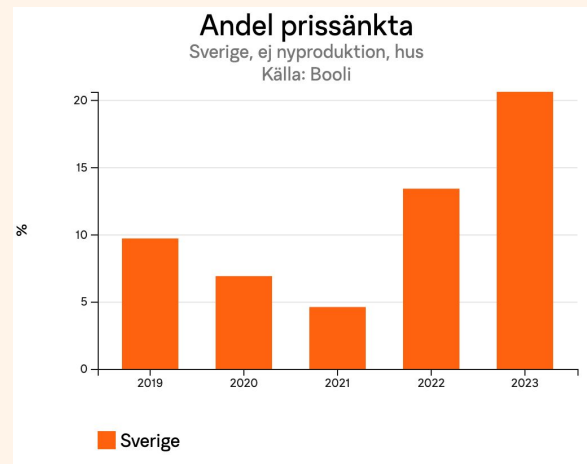


20,6%

av villasäljarna fick sänka sitt utgångspris

# Rekordmånga prissänkta hus

- Var femte villa till salu hade sänkt utgångspriset under tiden den låg ute. Snittet för året är den högsta siffran på över tio år. Skillnaden blir extra stor jämfört med pandemiåren då få hus behövde prissänkas.
  - I genomsnitt prissänktes **20,6 %** av villorna under året. Det är en kraftig ökning från 2022 då snittet var 13,4 %.
  - I snitt prissänktes ett hus med 9,8 %.
- Andelen prissänkta hus på marknaden. Viktigt att komma ihåg är att det inte behöver betyda att de såldes under utgångspris.



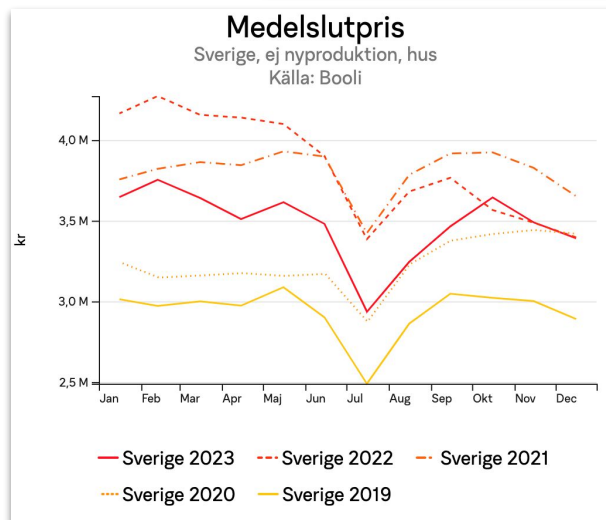
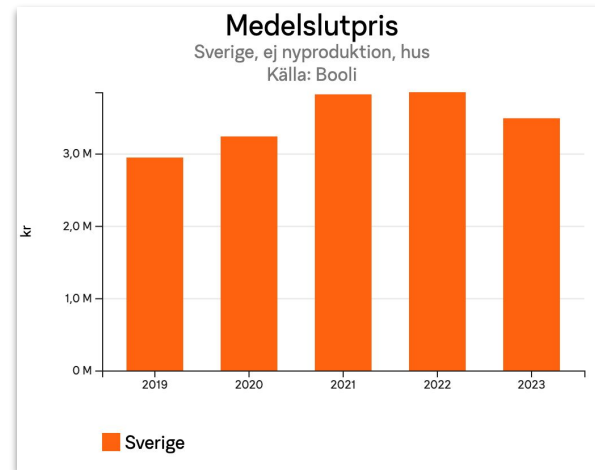


3 488 000 kr

var genomsnittspriset för en villa under året

# Sjunkande villapriser

- Medelslutpriset för en villa var lägre än 2022 och 2021. Omsättningen av villor föll kraftigt under året trots det höga utbudet.
- I snitt kostade en villa **3 488 000** kr. Det är en minskning med -9 % jämfört med helåret 2022.
- ➔ Slutpriserna baseras främst på lagfarter från Lantmäteriet. Men även på priser rapporterade från mäklare, köpare och säljare.



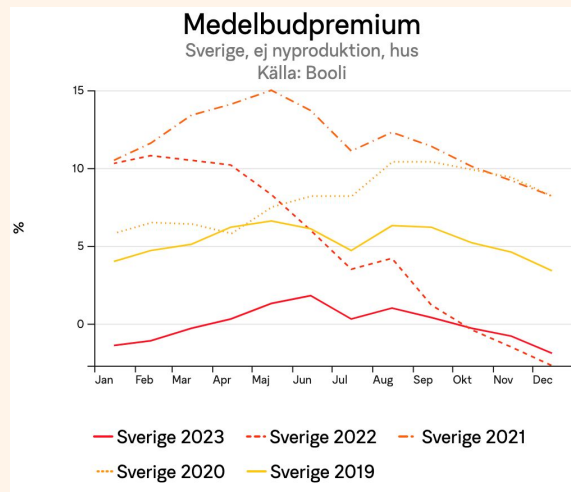
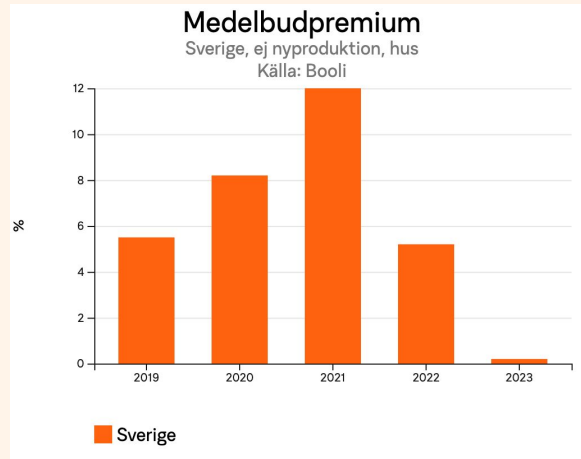
A photograph of a blue house with a red-tiled roof. The roof is covered with several dark solar panels. In the foreground, there are green bushes and flowers. In the background, there are tall green trees and a grey, overcast sky. A large orange percentage sign is overlaid on the image, with the numbers '0,2' in white. The percentage sign consists of two orange circles and a diagonal orange bar.

0,2%

gick slutpriset i genomsnitt upp vid en budgivning

# Obefintliga budgivningar

- Skillnaden mellan utgångspris och slutpris var minimal under året. Framförallt om man jämför med pandemiåret 2021 då aktiviteten i budgivningar för villor var som intensivast.
  - I snitt blev slutpriset detsamma som utgångspriset, endast en uppgång på **0,2 %**. Det är en stor skillnad från 2022 och 2021, då ökningen i snitt var 5,2 % respektive 12 %.
- Medelbudpremium är skillnaden i procent mellan utgångspris och slutpris. Medelbudpremium påverkas därför mycket av hur högt/lågt utgångspriserna sätts.





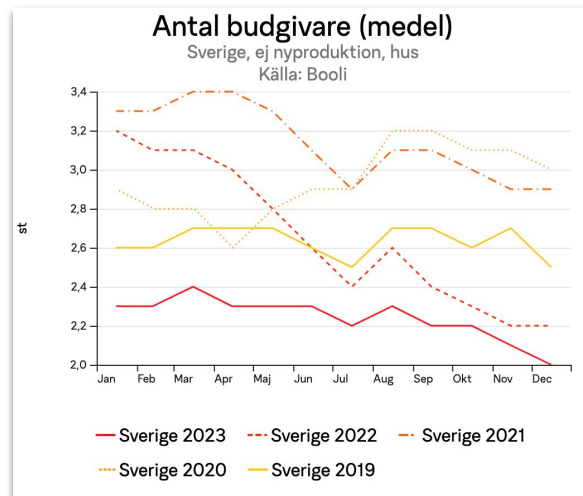
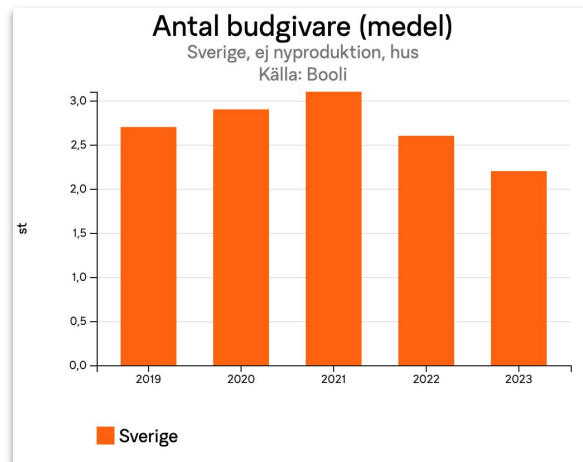


2,2

personer budade i genomsnitt på en villa

# Rekordfå köpare budade på hus

- Inte sedan Booli började mäta har det varit så få budgivare på villor under året, framförallt under hösten då antalet budgivare sjönk ytterligare.
- I snitt budade **2,2** budgivare per hus. Genomsnittet för 2022 var 2,6 och år 2021 var 3,1 personer med och budade.
- ➔ Statistiken bygger på antalet budgivare som Booli registrerat i mäklarens öppna budgivningar.



# Om Booli och statistiken

- Booli är en söktjänst med Sveriges största samlade utbud av bostäder till salu, snart till salu och slutpriser.
- Vi är en del av SBAB:s tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Tryggt och enkelt oavsett om du ska köpa, sälja eller bo.



- Statistiken i den här årssammanställningen är baserad på bostäder till salu, snart till salu och slutpriser i Sverige som Booli har samlat in under perioden 2023-01-01 till 2023-12-31. Nyproducerade bostäder är inte medräknade.
- Statistiken är hämtad från analysverktyget Booli Pro.

