



Bostadsåret 2024

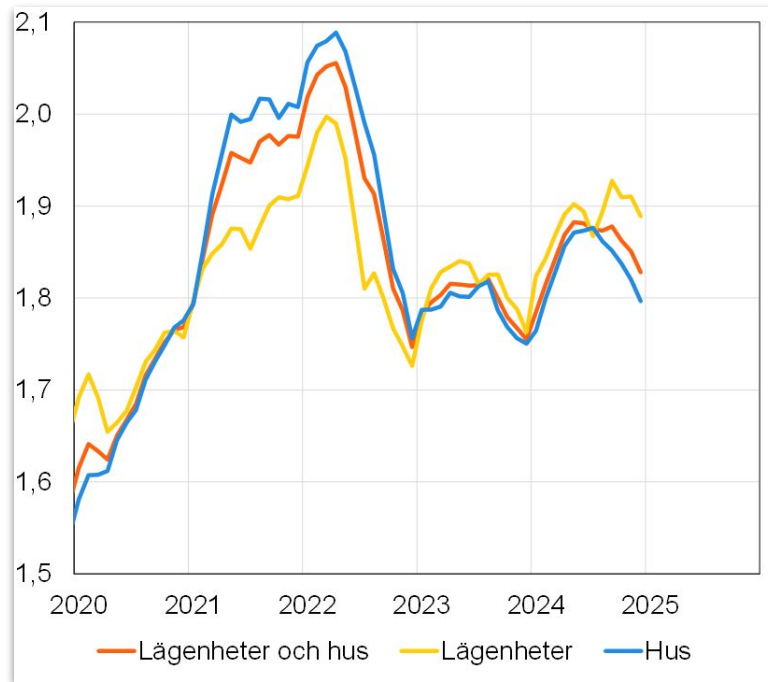


Boolis sammanfattning av bostadsmarknaden
2024 för hus och lägenheter

Positiv prisutveckling

- Under 2024 har prisutvecklingen på bostäder i Sverige gått upp med totalt 4,2%. Uppgången är större för lägenheter än för hus:

- Lägenheter +7,1%
- Hus +2,7%



Index 1 = januari 2013

Källa: SBAB Booli Housing Price Index

Lägenheter



→ Sammanfattning av lägenhetsmarknaden

Stabilare år

2024 blev lite av en återhämtning och stabilisering för lägenhetsmarknaden. Efter ett par år av tröghet började aktiviteten öka igen bland köpare och säljare i takt med höstens räntesänkningar. Booli registrerade 13 procent fler lägenhetsförsäljningar under 2024 jämfört med året innan.

Fler la ut sin bostad till försäljning och utbudet av lägenheter på Booli nådde en rekordnivå under året, både av till salu och snart till salu.

Det fortsatte även att ta lång tid att sälja en lägenhet, precis som under 2023. Det kan delvis förklaras av det stora utbudet och att vi började året med många osålda bostäder.

Budgivningarna var fortsatt lugna med få budgivare per lägenhet. Det går att diskutera om detta är det nya normala, där en förhandling om priset blir praxis istället för intensiva budgivningar.

Ungefär var femte säljare av en lägenhet sänkte sitt utgångspris. Däremot höll sig kvadratmeterslutpriserna på något högre nivå jämfört med 2023, inte minst under hösten. Sett till prisutvecklingen gick lägenhetspriserna upp med 7,1 procent under året.



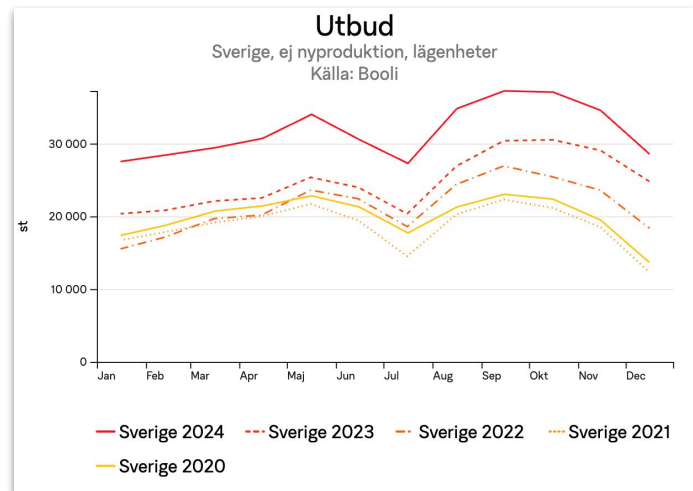
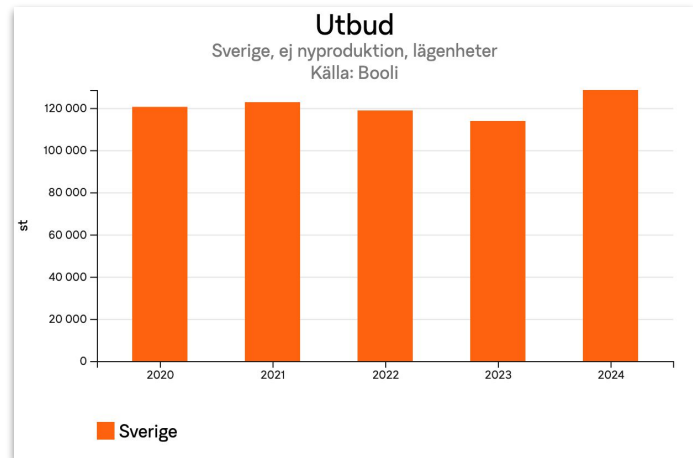


13%

fler lägenheter var till salu under 2024 jämfört med 2023

Rekordmånga lägenheter till salu

- Utbudet av lägenheter fortsatte stiga efter hösten 2023, och har varit uppe på höga nivåer under hela året. Inte sedan vi började mäta 2013 har det varit så många lägenheter till försäljning. I utbudet finns både nypublicerade och äldre försäljningar samt inflyttningsklar nyproduktion som säljs på andrahandsmarknaden.
- Totalt var **128 528** lägenheter till salu under året. Det är 13 % fler än under 2023.
- Utbudet inkluderar lägenheter som någon gång varit till salu under året och har visats på Booli.





17%

större var utbudet av lägenheter “snart till salu” jämfört med 2023



Rekordhöga nivåer för snart till salu

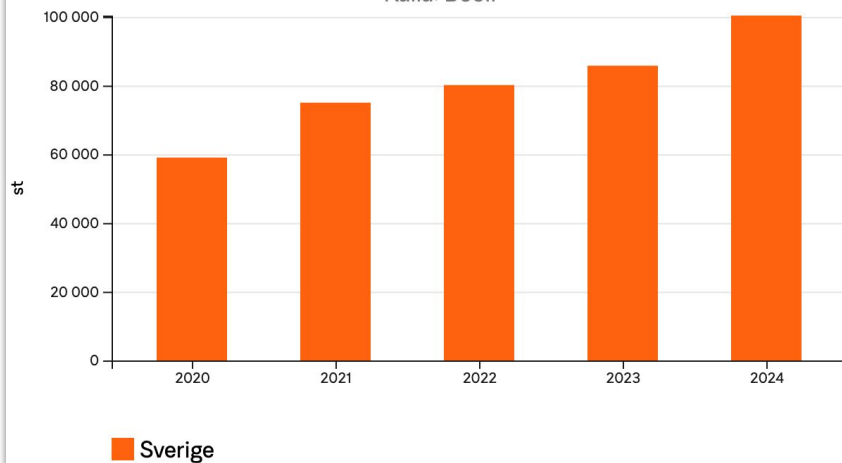
- Även antalet lägenheter som varit snart till salu har fortsatt att växa kraftigt under året.
- Totalt var **100 371** lägenheter snart till salu under året. Det är 17 % fler än under 2023.
- Snart till salu är ett samlingsnamn för bostäder som ligger som kommande/på g/på glänt på mäklarnas hemsidor. En stor del av dem är till salu redan nu medan andra blir det i ett senare skede.

→ Tips! Läs mer i vår separata sammanfattning av snart till salu 2024.

Snart till salu

Sverige, ej nyproduktion, lägenheter

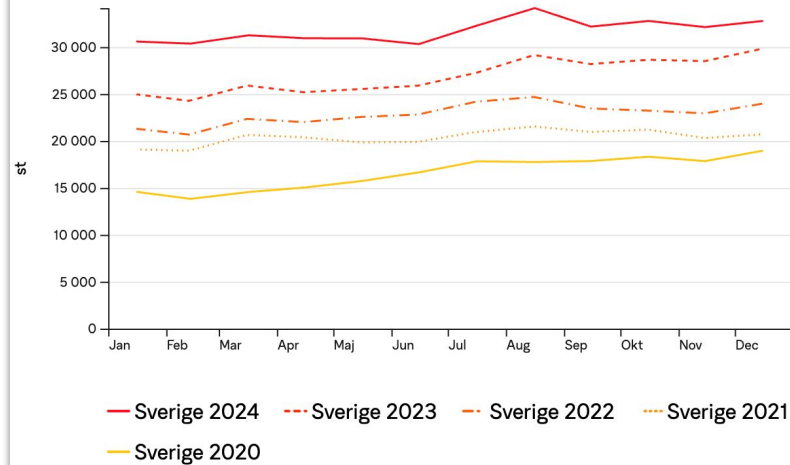
Källa: Booli



Snart till salu

Sverige, ej nyproduktion, lägenheter

Källa: Booli



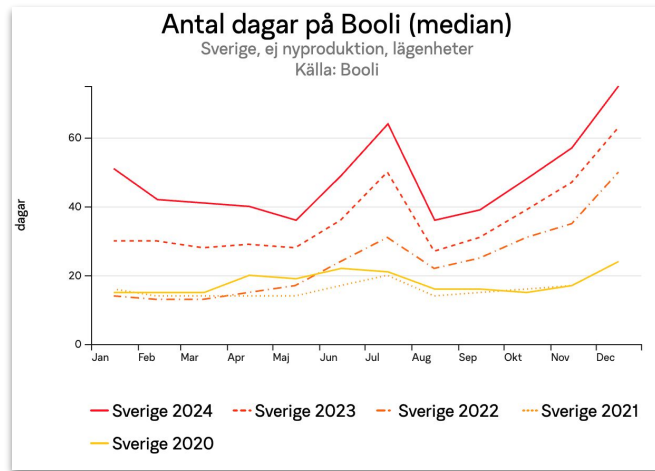
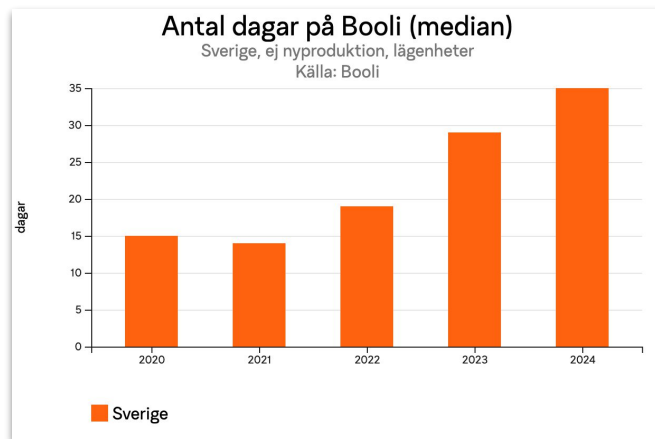


35 dagar

låg en lägenhet i genomsnitt ute till salu

Långsammare försäljningar

- Under 2024 ökade antalet dagar det tar att sälja en lägenhet kraftigt jämfört med 2023. Det beror bland annat på det stora utbudet.
 - Värt att tänka på är att många lägenheter även kan ha legat ute som snart till salu tidigare.
 - I snitt tog det **35** dagar innan en lägenhet togs bort från Booli. Det är 6 dagar längre jämfört med 2023.
- Antalet dagar på Booli räknas från det att Booli först visade bostaden tills dess att den togs bort.

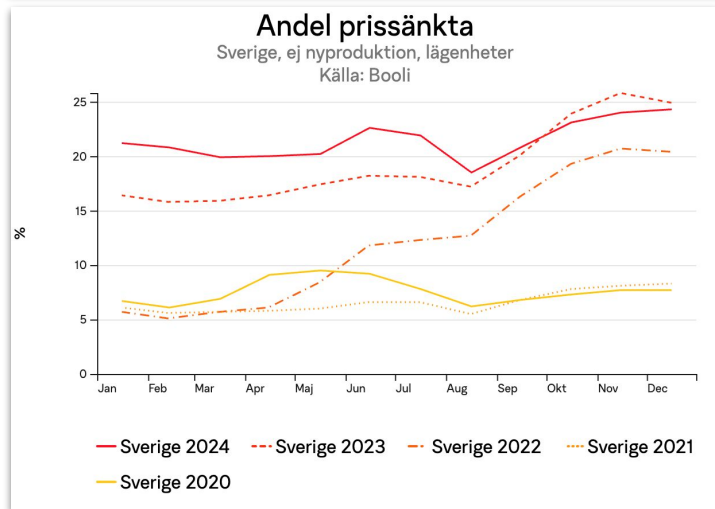
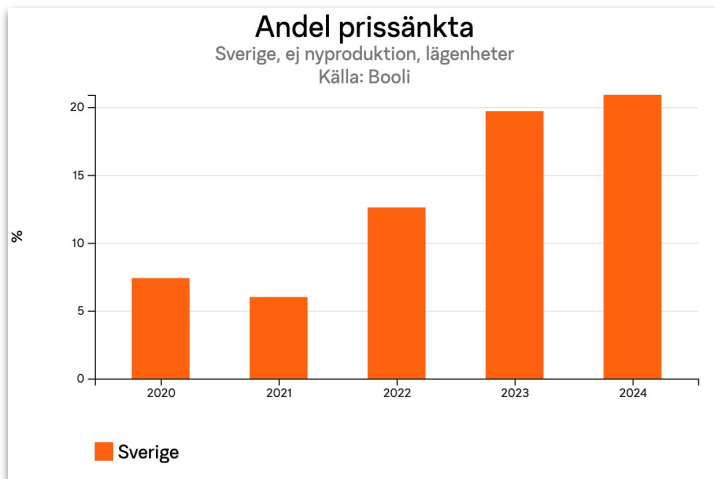




21%

av alla säljare behövde sänka utgångspriset

Mer än var femte lägenhet prissänkt



- Fler säljare sänkte utgångspriset på sin bostad jämfört med tidigare år. Det har varit köparens marknad under våren. Under hösten tillkom det fler köpare, däremot var utbudet fortsatt väldigt stort vilket gjorde att säljarna fortsatte att sänka utgångspriserna.
 - I genomsnitt prissänktes drygt en femtedel, **21 %**, av lägenheterna på marknaden. Det är en kraftig ökning jämfört med 2023 och en tredubbling mot 2021.
 - I snitt prissänktes en lägenhet med 7,6 %.
- ➔ Andelen prissänkta lägenheter på marknaden är inte samma sak som att de såldes under utropspris, för vissa kom budgivningen igång efter prissänkningen.

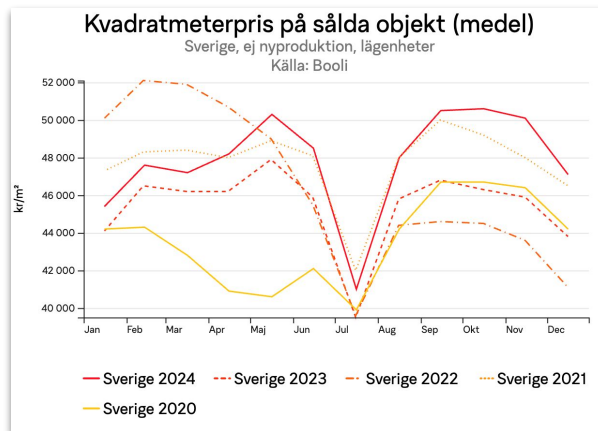
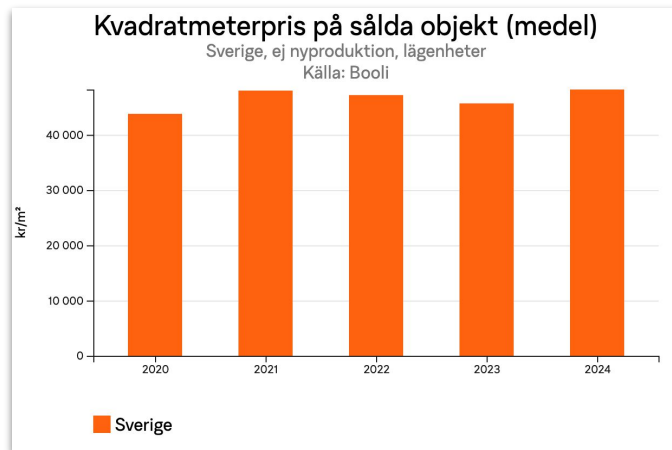
A photograph of a person walking on a paved sidewalk, carrying a large, rectangular sheet of corrugated metal. The person is wearing a light-colored shirt and khaki pants. In the background is a building with orange-colored walls and several windows. The scene is brightly lit, casting long shadows. Large orange circles are overlaid on the right side of the image.

48100kr

kostade en lägenhet i snitt per kvadratmeter i Sverige

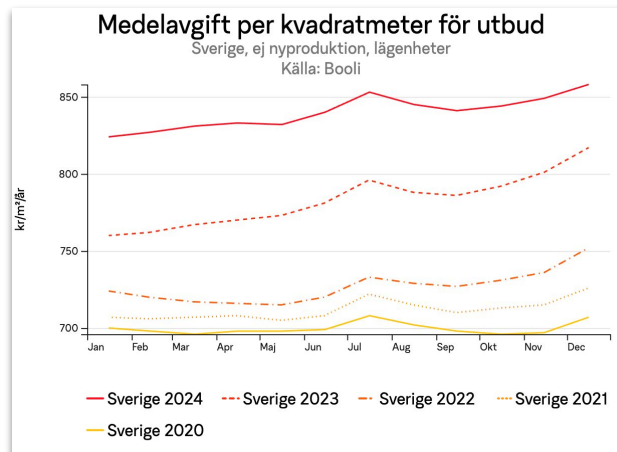
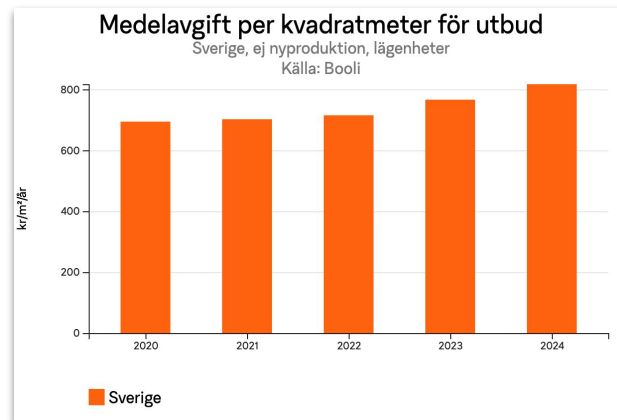
Något högre genomsnitt för slutpris per kvadratmeter

- I genomsnitt kostade en lägenhet **48 100** kr/kvm under 2024 i Sverige. Det är 5 %, mer än genomsnittet för helåret 2023.
- Av lägenheterna som såldes var medelboarean 66 kvadratmeter.
- Slutpriserna baseras på priser från mäklare, köpare och säljare samt sista bud. I underlaget finns både slutpriser från bostäder som såldes under fasan till salu och snart till salu. Nyproducerade lägenheter från bostadsutvecklare är exkluderade.



Högre avgifter

- 2024 var året då avgifterna i bostadsrättsföreningarna ökade markant jämfört med tidigare år.
 - I snitt var årsavgiften för en lägenhet **817** kronor per kvadratmeter. En ökning med 7 % jämfört med 2023.
- Medelvärdet av årsavgiften per kvadratmeter för bostäder som varit till salu någon gång under perioden.

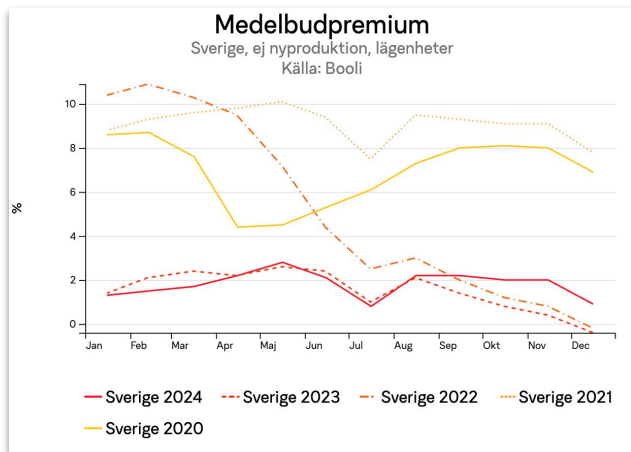
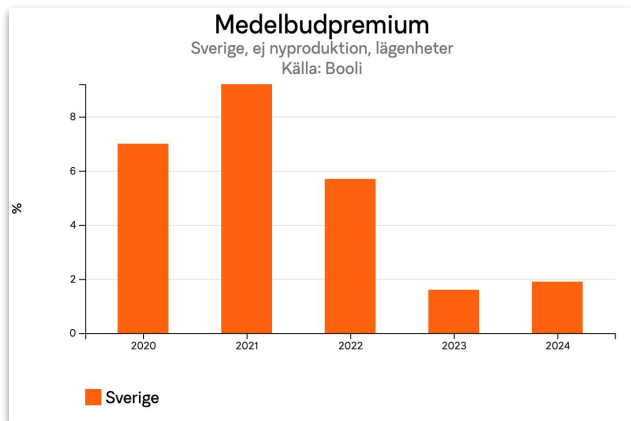




1,9%

gick priset i snitt upp vid en budgivning

Mycket lugna budgivningar



- Likt 2023 var budgivningarna blygsamma. En förklaring är att säljarna satte höga utgångspriser, där det snarare blev en förhandling om priset istället för budgivning. Det har även varit köparens marknad eftersom det funnits många lägenheter att välja bland.
 - Under 2024 gick budgivningen för en lägenhet i snitt upp med **1,9 %**. Det är ungefär samma nivå som 2023 men en stor minskning jämfört med helåret 2021 då snittet var 9,2 %.
- ➔ Medelbudpremium är skillnaden i procent mellan utgångspris och slutpris. Medelbudpremium påverkas därför mycket av hur högt eller lågt utgångspriserna sätts.

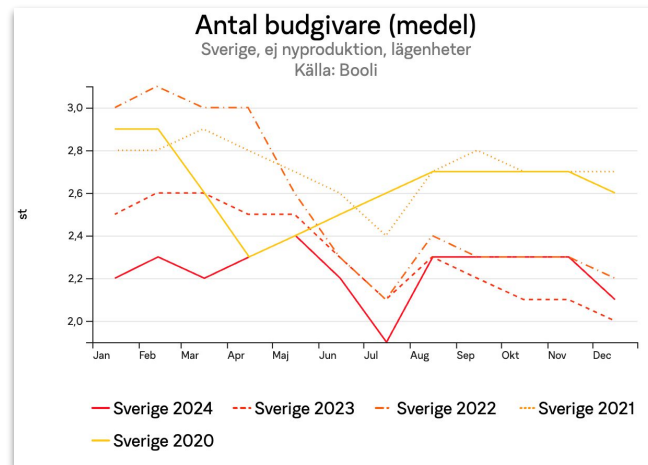
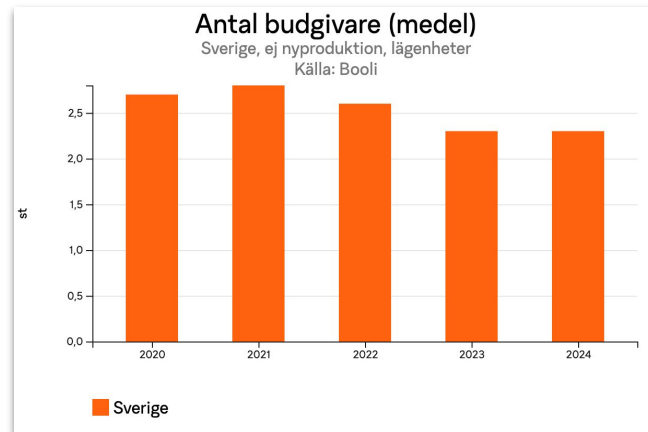


2,3

personer var i snitt med och budade på en lägenhet

Fortsatt få budgivare per lägenhet

- I genomsnitt var det lika många personer som budade på en lägenhet under 2024 som under 2023. I snitt deltog **2,3** budgivare per lägenhet.
 - Jämfört med tidigare år är antalet budgivare få, vilket delvis kan förklaras av att osäkerheten från 2023 har hängt sig kvar hos många köpare. Dessutom har köparna haft rekordmånga lägenheter att välja bland, så genomsnittet per lägenhet blev något lägre.
- Statistiken bygger på antalet budgivare som Booli registrerat i mäklarnas öppna budgivningar.



Villor



Trögrörligt men liten ljusning

Efter den kraftiga inbromsningen på villamarknaden under hösten 2022 har en viss återhämtning skett under 2024. Det har fortsatt varit generellt trögrörligt - men en liten ljusning har syns under året. Fler räntesänkningar under året gjorde att fler vågade köpa och sälja hus än under 2023. 22% fler villor såldes jämfört med 2023.

Utbudet av villor till salu och snart till salu har vuxit kraftigt jämfört med tidigare år. Aldrig tidigare har det varit så många villor ute till försäljning på Booli. Det i sin tur har bidragit till att försäljningstiderna har fortsatt varit långa.

Var femte villasäljare behövde sänka utgångspriset under året och budgivningarna var fortsatt lugna.

Det kan bero på en förändring i säljarnas prisstrategi. Under året har säljarna generellt satt högre utgångspriser än tidigare år för att inte riskera att få för låga bud. Att många säljare sedan behövde sänka utgångspriset tyder på att köpare och säljare fortfarande har haft svårt att mötas.

Trots prissänkningarna höll sig slutpriserna på mer stabila nivåer. Prisutvecklingen för villor ökade med 2,7 procent. En intressant notering är att medeslutpriset för villor i Sverige toppade två veckor efter dubbelsänkningen av styrräntan.



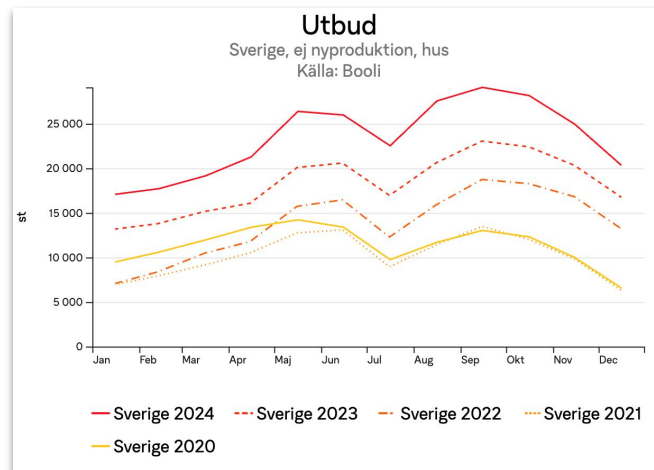
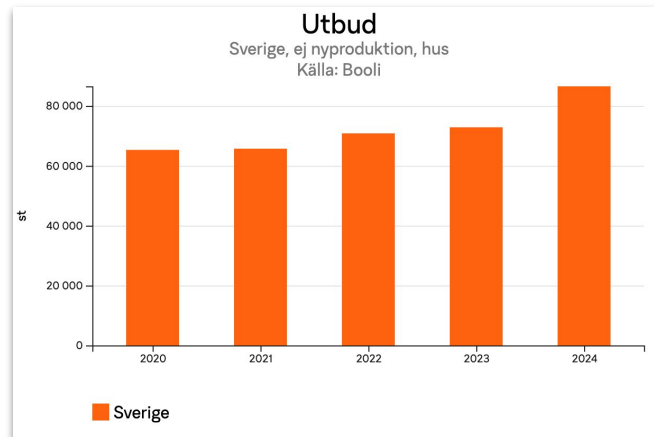


19%

fler villor var till salu under 2024 jämfört med 2023

Rekordmånga hus till salu på marknaden

- Efter flera år av få villor till salu ökade utbudet kraftigt under 2024. Det beror till viss del på att många villor som var till salu under våren förblev osålda.
- Totalt var **86 548** hus till salu under året. Det är 19 % fler än under 2023.
- Utbudet inkluderar hus som någon gång varit till salu under året och visats på Booli.



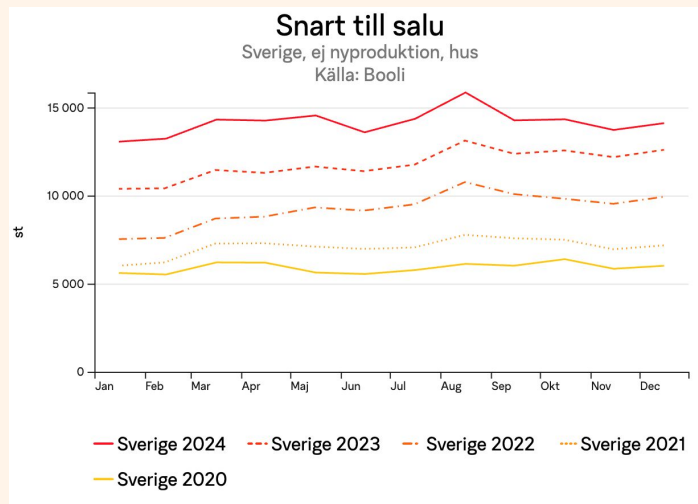
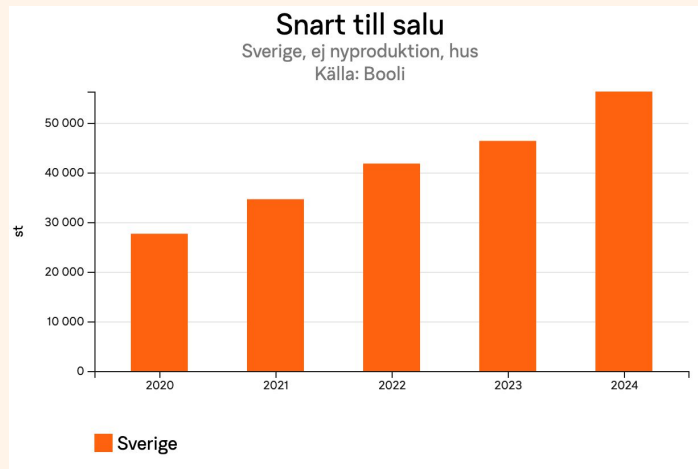


21/

fler hus var “snart till salu” jämfört med 2023

Rekordhöga nivåer för snart till salu

- Antalet hus som varit snart till salu har, likt tidigare år, vuxit kraftigt på Booli. Under 2024 hade vi den högsta nivån någonsin.
 - Totalt var **56 310** hus snart till salu under året. Det är 21 % fler än under 2023.
 - 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 blir det i ett senare skede.
- Tips! Läs mer i vår separata sammanfattning av snart till salu 2024.



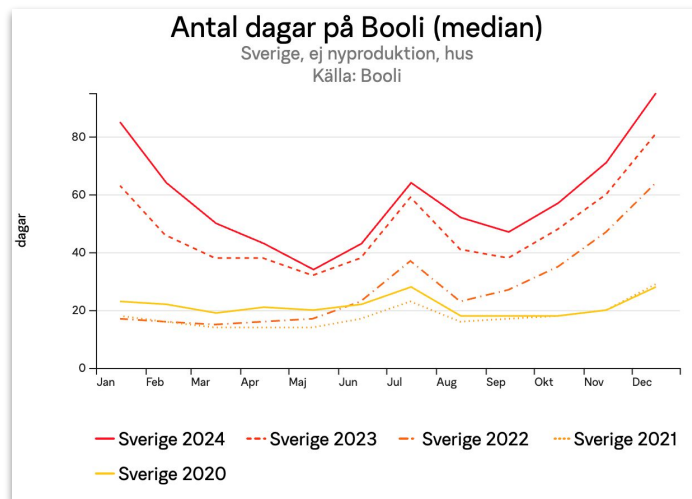
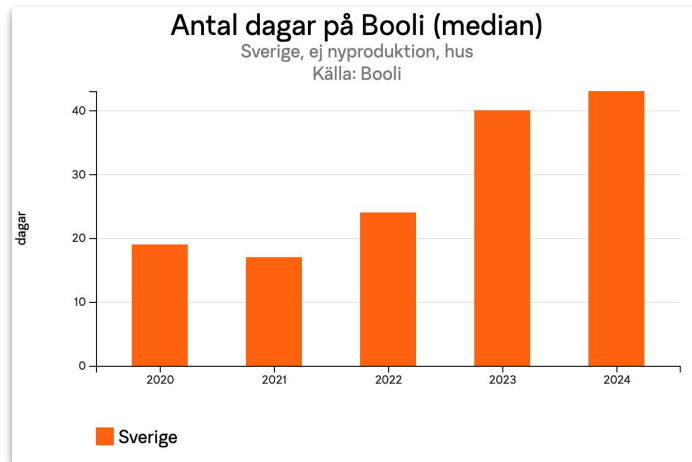


43 dagar

tog det i genomsnitt att sälja en villa

Längre tid till salu

- En genomsnittlig villa var till salu i ungefär lika många dagar som 2023. Tittar vi lite längre tillbaka är det nästan dubbelt så många dagar som 2022.
 - Värt att tänka på är att många lägenheter även kan ha legat ute som snart till salu tidigare.
 - I snitt var en villa till salu i **43** dagar innan den togs bort. Det är 3 dagar längre än snittet för 2023.
- Antalet dagar på Booli räknas från det att Booli först visade bostaden tills dess att den togs bort.



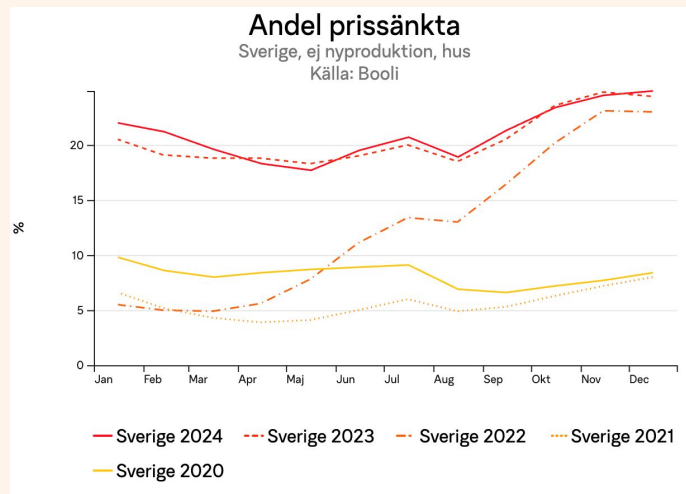
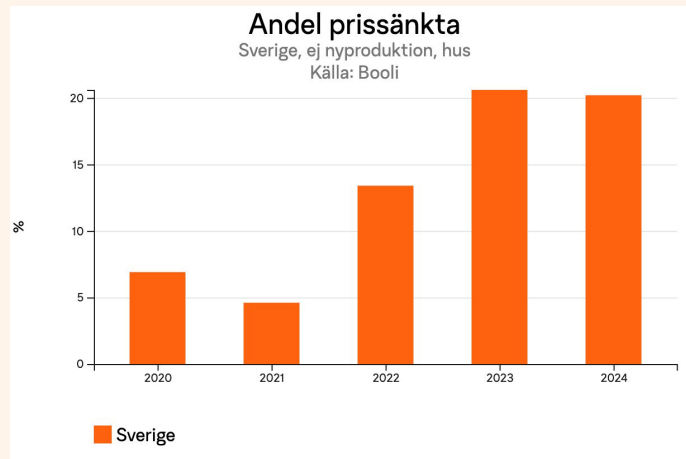


20,2%

av villasäljarna fick sänka sitt utgångspris

Fortsatt många prissänkta hus

- I genomsnitt prissänktes **20,2 %** av villorna under året. Det är ungefär samma nivå som 2023, men en kraftig ökning jämfört med åren innan dess.
- I snitt prissänktes ett hus med 9,6 %.
- Andelen prissänkta hus på marknaden. Det är viktigt att komma ihåg är att det inte behöver betyda att de såldes under utgångspris.



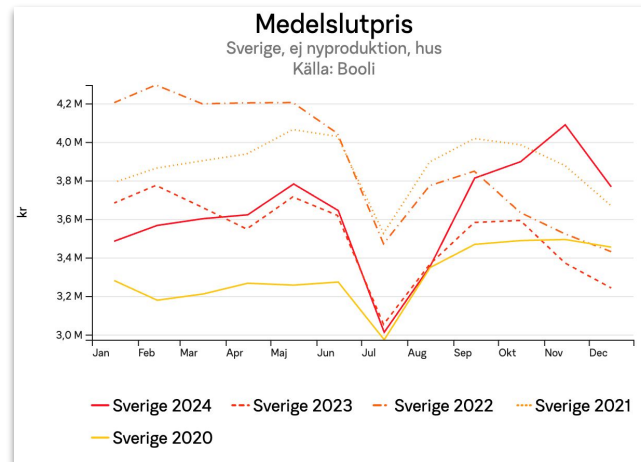
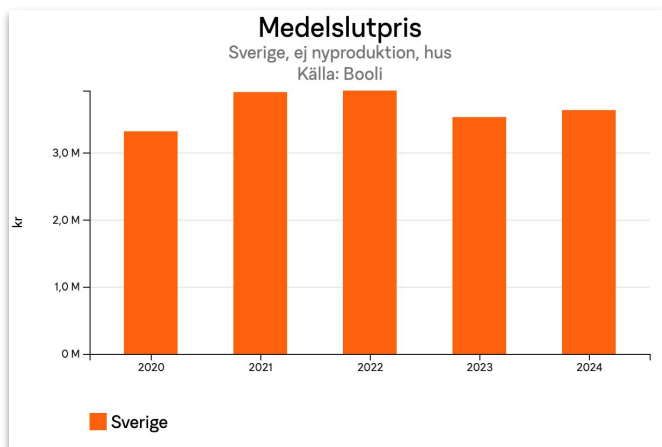


3 633 000 kr

kostade i genomsnitt en villa i Sverige under 2024

Stabila villapriser

- I snitt kostade en villa **3 633 000** kr i Sverige. Det är något mer än vad en villa i genomsnitt kostade under 2023.
- Medelboarean för en såld villa i Sverige var 123 kvadratmeter. I genomsnitt var tomtstorleken 2 216 kvadratmeter stor.
- ➔ Slutpriserna baseras främst på lagfarter från Lantmäteriet. Men även på priser rapporterade från mäklare, köpare och säljare. I underlaget finns både slutpriser från bostäder som såldes under fasen till salu och snart till salu.





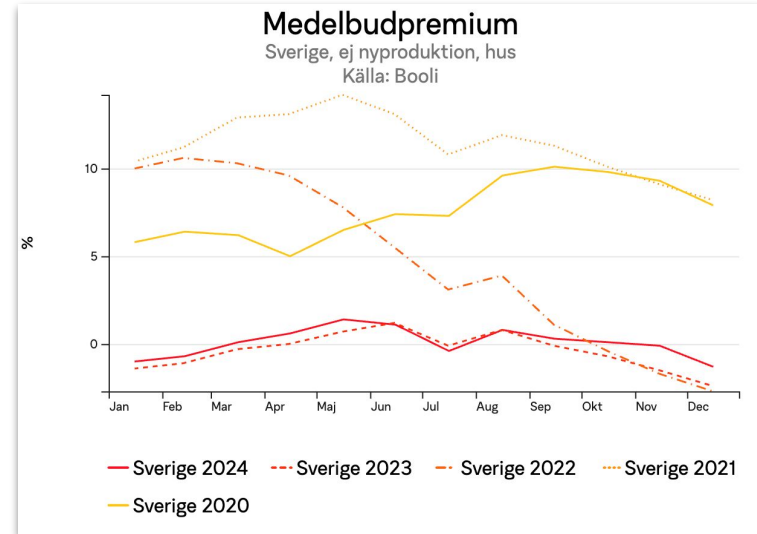
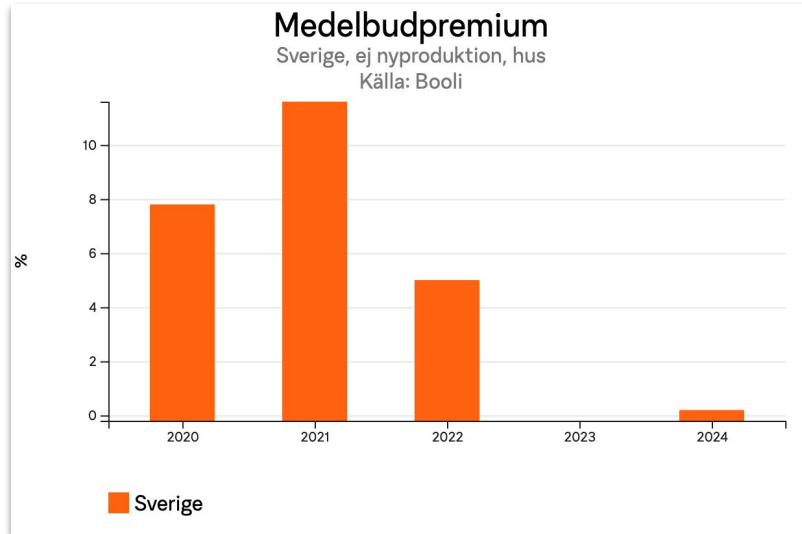
0,2%

gick priset 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 ungefär samma nivå som under 2023 men mycket lägre än åren innan dess.
- Medelbudpremium är skillnaden i procent mellan utgångspris och slutpris. Medelbudpremium påverkas därför mycket av hur högt/lågt utgångspriserna sätts.



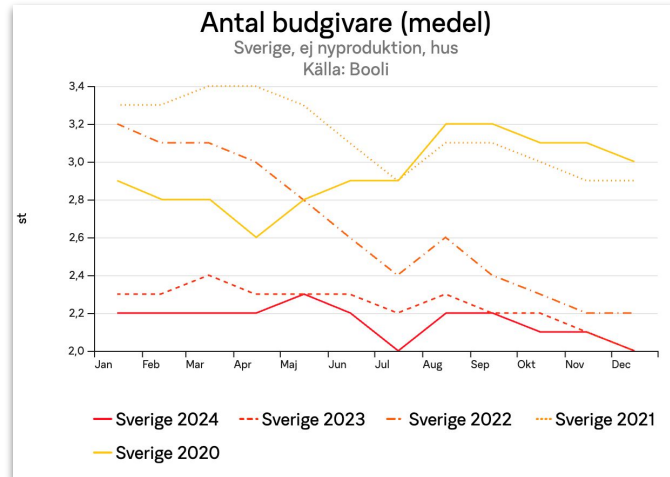
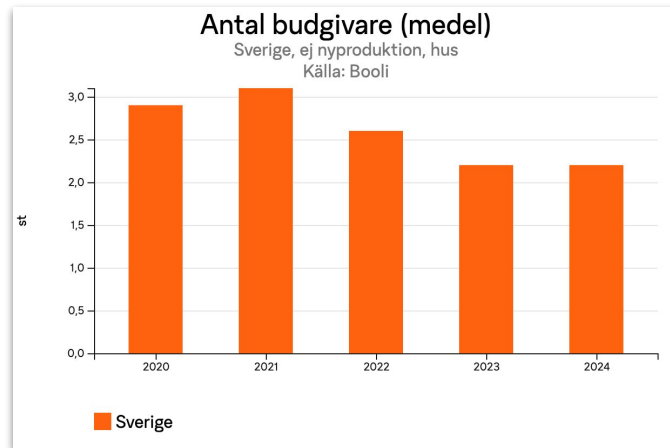


2,2

personer budade i genomsnitt på en villa

Fortsatt få budgivare för husförsäljningar

- 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. Det är samma genomsnitt som för 2023, men lägre än åren innan dess.
- 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 boendeeekonomi 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 2024-01-01 till 2024-12-31. Nyproducerade bostäder är inte medräknade.
- Statistiken är hämtad från analysverktyget Booli Pro.

