

Pressmeddelande 2025-05-02

Brett fallande bostadspriser i april

Bostadspriserna föll med 0,3 procent i april i Sverige som helhet. Medan lägenhetspriserna i genomsnitt föll med 1,4 procent steg villapriserna i genomsnitt med 0,2 procent. Lägenhetspriserna föll i 5 av 6 regioner och villapriserna i 4 av 6. Störst prisnedgång på lägenheter hade Södra Sverige (-4,7 %) och på villor Storstockholm (-0,9 %). I Norra Sverige studsade dock villapriserna upp med hela 5,2 procent och gick därmed rejält mot strömmen. Trenden, där normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter rensats bort, pekar mot fallande bostadspriser med 0,6 procent i april i Sverige som helhet. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI).

Bostadspriserna sjönk med 0,3 procent i april i Sverige som helhet

Bostadspriserna sjönk med 0,3 procent i april i Sverige som helhet (se tabell 1). Rensat för normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter föll priserna med 0,6 procent (se tabell 2 och diagram 1).

- Det brukar vara tydliga säsongsvariationer i bostadspriserna. Normalt sett brukar bostadspriserna, mätta som genomsnitt för hela Sverige, öka under april. Så blev det inte i år då de i stället föll med 0,3 procent. Om man i stället utgår från trenden där normala säsongsuppgångar och andra tillfälliga effekter rensats bort så pekar siffrorna för april på att det underliggande prisfallet i själva verket är dubbelt så stort, det vill säga minus 0,6 procent, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Efter att ett visst ljus kunnat skönjas tack vare normaliserad inflation och lägre bolåneräntor, är det nu troligt att den skakiga omvärldssituationen sätter sina spår på den svenska bostadsmarknaden, säger Robert Boije.
- Vi reviderade nyligen ner vår prognos rejält över prisökningen för helåret från 5,7 till 3,1 procent. De svaga aprilsiffrorna pekar på att en nedrevidering var motiverad, men också på att utfallet för helåret kan bli ännu svagare. Den osäkra omvärldsbilden och vad den kan betyda för inflationen, bolåneräntorna och hushållens köpkraft framöver gör prognosen skakig, säger Robert Boije.

Lägenhetspriserna sjönk med 1,4 procent i april och i 5 av 6 regioner

Lägenhetspriserna sjönk med 1,4 procent i april för Sverige som helhet (se tabell 1). Priserna sjönk i 5 av 6 regioner och som mest i Södra Sverige (-4,7 %). I Mellersta Sverige steg, som enda region, lägenhetspriserna (+0,4 %). Med beaktande av normal säsongspåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar trenden fallande lägenhetspriser (-0,6%) i april (se tabell 2 och diagram 1). Lägenhetspriserna ligger nu knappt 4 procent under toppnoteringarna från våren 2022, en tydlig tillbakagång från de mer positiva marssiffrorna.

- Efter att lägenhetspriserna under årets inledande månader nästan nådde toppnoteringarna från våren 2022- det vill säga innan inflations- och räntechocken slog till - ser vi nu i april en tydlig tillbakagång igen, säger Robert Boije.

Villapriserna steg i genomsnitt med 0,2 procent i april men föll samtidigt i 4 av 6 regioner

Villapriserna steg med 0,2 procent i april för Sverige som helhet (se tabell 1). Det var dock en splittrad prisbild. Det som bidrog till att det faktiskt blev en svag uppgång var en stor prisuppgång på hela 5,2 procent i Norra Sverige och en uppgång på 1,7 procent i Storgöteborg. I övriga fyra regioner föll villapriserna, och som mest i Storstockholm (-0,9 %). Rensat för säsongseffekter och andra tillfälliga effekter föll villapriserna med 0,5 procent (se tabell 2 och diagram 1). Villapriserna ligger nu knappt 12 procent under toppnoteringarna från våren 2022.

- Norra Sverige var den enda region som under mars hade fallande priser på både lägenheter och villor. Denna region har också haft svagast prisutveckling sedan årsskiftet på både lägenheter och villor. Turbulensen kring Northvolt och viss oro för andra stora gröna industriprojekt i norr, har sannolikt påverkat detta. Medan den svaga prisutvecklingen fortsatte för lägenheter under april, studsade villapriserna i stället tillbaka rejält, 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: 076-118 79 14
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 apr.-25	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Totalt	1,87	-0,3%	+0,2%	+0,2%	+2,2%	-9,1%
Lägenheter	1,92	-1,4%	+0,2%	+1,9%	+2,4%	-3,7%
Storstockholm	1,80	-0,6%	+0,9%	+1,7%	+2,7%	-2,5%
Storgöteborg	1,86	-3,3%	+0,0%	+2,7%	+2,4%	-6,0%
Stormalmö	2,09	-0,3%	-0,4%	+4,2%	+4,0%	-0,7%
Norra Sverige	2,17	-3,9%	-2,1%	-4,9%	-2,5%	-10,0%
Mellersta Sverige	1,93	+0,4%	+0,6%	+3,7%	+4,5%	-3,1%
Södra Sverige	2,24	-4,7%	-2,0%	+1,7%	+0,6%	-8,1%
Småhus	1,84	+0,2%	+0,2%	-0,6%	+2,1%	-11,9%
Storstockholm	1,76	-0,9%	+1,2%	+1,0%	+0,0%	-12,2%
Storgöteborg	1,80	+1,7%	+3,0%	+4,0%	+2,8%	-10,2%
Stormalmö	1,91	-0,6%	+1,2%	+2,1%	+4,1%	-8,3%
Norra Sverige	1,99	+5,2%	+0,4%	-1,3%	+4,7%	-9,8%
Mellersta Sverige	1,78	-0,8%	+0,1%	-1,3%	+3,3%	-15,4%
Södra Sverige	1,81	-0,1%	-0,8%	-2,0%	+1,7%	-13,3%

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, april

	Faktiskt	Säsongsjusterat	Säsongsjust. trend
Totalt	-0,3	-0,7	-0,62
Lägenheter	-1,4	-0,8	-0,59
Storstockholm	-0,6	-0,5	-0,41
Storgöteborg	-3,3	-2,6	-0,24
Stormalmö	-0,3	-0,4	-0,08
Norra Sverige	-3,9	-4,5	-1,13
Mellersta Sverige	0,4	0,5	-0,03
Södra Sverige	-4,7	-2,3	-0,73
Hus	0,2	-0,6	-0,53
Storstockholm	-0,9	-0,7	-0,51
Storgöteborg	1,7	0,5	0,07
Stormalmö	-0,6	-1,4	-0,23
Norra Sverige	5,2	2,7	-0,41
Mellersta Sverige	-0,8	-1,3	-0,52
Södra Sverige	-0,1	-1,0	-0,71

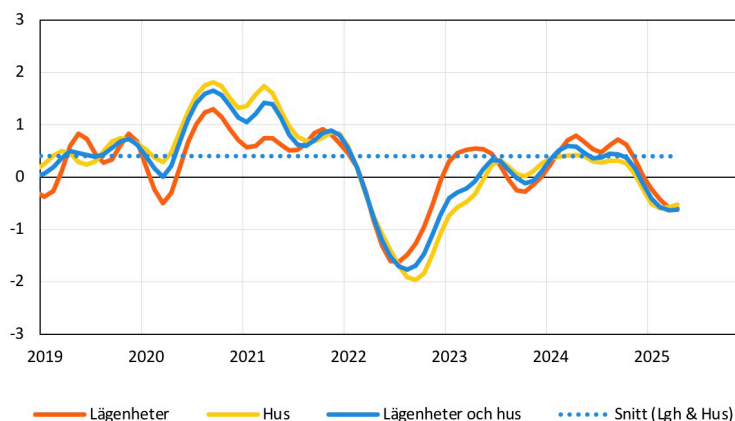
Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

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.

Diagram 1. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

Procentuell månadsvis förändring, rensat för säsongsbidrag och andra tillfälliga effekter

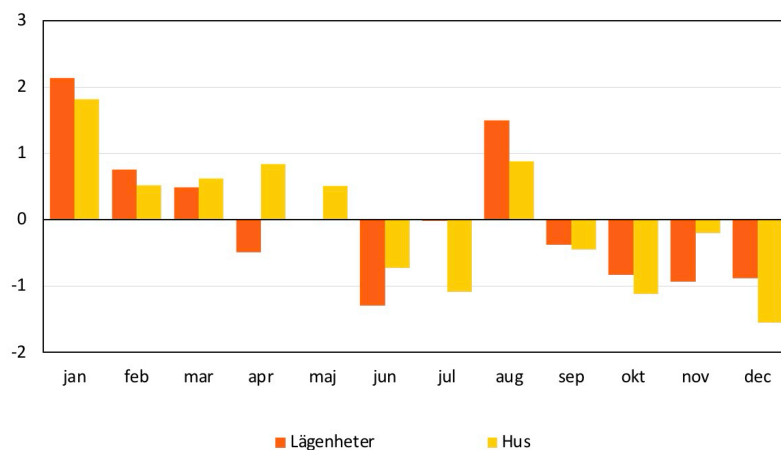


Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI) och Macrobond

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 298 000 och 679 000 privatpersoner har sparkonto (per den 7 februari 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 082. SBAB prioriterar fyra av FN:s globala hållbarhetsmål (8, 11, 12 och 13) inom ramen för Agenda 2030. Målen utgör en integrerad del av SBAB:s hållbara styrmodell och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, facebook.com/sbabbank och linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 2. Beräknade genomsnittliga månadsvisa säsongsbidrag

Procentenheter



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