

Pressmeddelande 2025-05-15

Fortsatt sval bostadsmarknad – men Malmö går mot strömmen

SBAB/Booli:s indikator Bomarknadstempen – som mäter hur lätt det är att sälja en bostad – visar att temperaturen på bostadsmarknaden fortsatte att sjunka under april, drivet av framför allt fallande temperatur på lägenhetsmarknaden. En större andel prissänkta bostäder, ett större utbud och fler återpublicerade annonser är tre faktorer som bidrar till svalare temperaturer på både hus- och lägenhetsmarknaden. För husmarknaden motverkades dock detta av en mer gynnsam utveckling av budpremierna, annonstiderna och antalet budgivare.

SBAB/Booli:s kompositindikator Bomarknadstempen – som publiceras månadsvis – visar hur lätt det är att sälja sin bostad bedömt utifrån storleken på sex olika delindikatorer: utbudet, försäljningstiderna, antalet budgivare, budpremiernas storlek, antalet återpublicerade annonser och andelen prissänkta (säsongrensats och mätt i förhållande till de senaste tre årens snitt). Indikatorn beräknad för april visar följande:

Temperaturen på bostadsmarknaden fortsatte nedåt i april

Temperaturen på den svenska bostadsmarknaden som helhet (lägenheter och villor sammantaget) fortsatte att falla under april, drivet av framför allt fallande temperatur på lägenhetsmarknaden (se diagram 1). Tre faktorer som bidrog till att dra ned temperaturen på marknaden för både lägenheter och hus var en större andel prissänkta, ett ökande utbud och fler återpublicerade annonser (säsongrensats och mätt i förhållande till de senaste tre årens snitt).

- Konsumenterna syn på både sin egen och Sveriges ekonomi har fallit till mycket låga nivåer på senare tid, enligt olika förtroendemätningar. Det syns också i temperaturen på bostadsmarknaden. Vi har en betydligt kyligare vår på bostadsmarknaden än normalt, sett till utvecklingen på andelen prissänkta bostäder, storleken på utbudet och hur många bostäder som återpubliceras. Vi ser det också i en [svag boprisutveckling mätt med vårt boprisindex HPI](#). Den turbulenta omvärldsbilden fortsätter helt klart att lägga en våt filt över den svenska bostadsmarknaden liksom det svenska konsumentförtroendet i stort, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Temperaturen för lägenheter ökade i Malmö innerstad

Samtliga sex delindikatorer bidrog till fallande temperatur på lägenhetsmarknaden i Sverige som helhet i april (se diagram 2). De faktorer som tyngde marknaden mest är återpublicerade annonser, utbudet och andelen prissänkta bostäder (säsongrensats och mätt som avvikelser från det treåriga historiska genomsnittet 2). Temperaturen föll i samtliga tre

storstadsområden, liksom i Stockholms och Göteborgs innerstäder (se diagram 3–6). I Malmö innerstad gick däremot temperaturen upp i april.

- Andelen prissänkta lägenheter, mätt säsongsrensat och som avvikelse från det treåriga historiska genomsnittet, sticker ut som den faktor med mest negativ utveckling under årets inledande månader, säger Robert Boije.
- Varför Malmö innerstad gick mot strömmen är svårt att svara på. Det återstår att se om det är en tillfällig temperaturökning eller inte, säger Robert Boije.

Sidledes temperaturförflyttning på husmarknaden

Temperaturen stod mer eller mindre stilla i april i förhållande till mars på husmarknaden för Sverige som helhet (se diagram 1 och 7). Utvecklingen av budpremierna, annonstiderna och antalet budgivare bidrog till att öka temperaturen (se diagram 8). Det motverkades dock av en mer negativ utveckling av återpublicerade annonser, utbudet och andelen prissänkta objekt. I Stockholms län föll temperaturen på hus, medan den mer eller mindre stod stilla i Västra Götaland och steg i Skåne län (se diagram 7).

- Medan temperaturen föll på lägenhetsmarknaden i april gick den mer sidledes på husmarknaden. Det var dock en splittrad bild. Fallande temperatur för hus i framför allt Stockholms län, motverkades av en temperaturökning på hus i Skåne län, 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. Alla delindikatorer har getts samma vikt. 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 därtill separat för Sveriges tre storstadslän. För att kunna bedöma underliggande förändringar månad för månad är variablerna som används i indikatorn säsongsjusterade, 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:

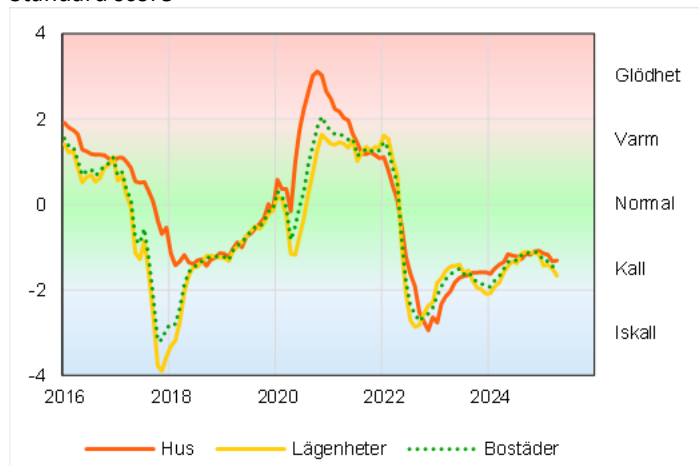
Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

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 april 2025 för Sverige som helhet

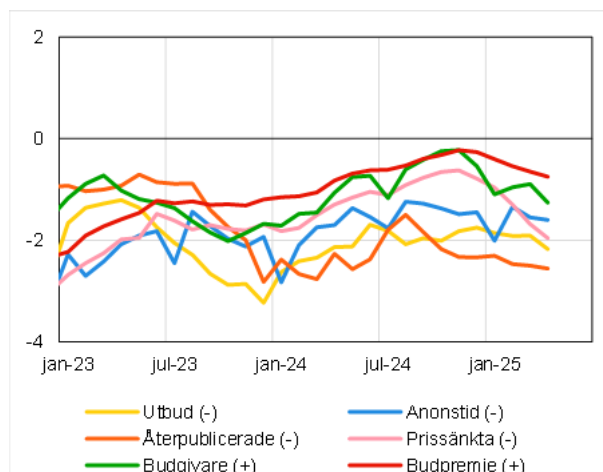
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 2. Bomarknadstempen för lägenheter i april 2025 nedbruten på dess olika delkomponenter

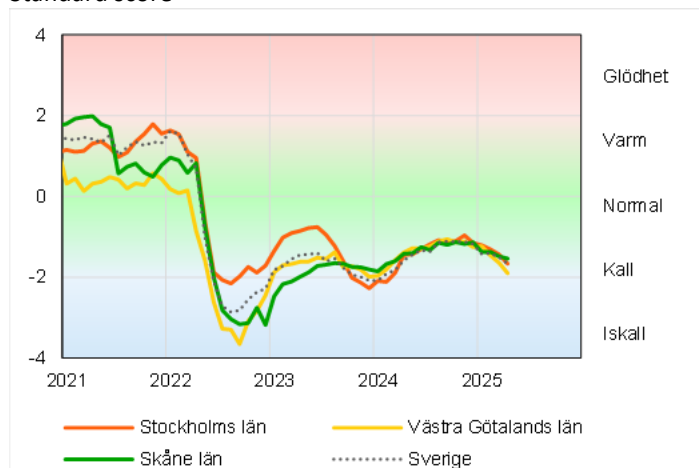
Standard score



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

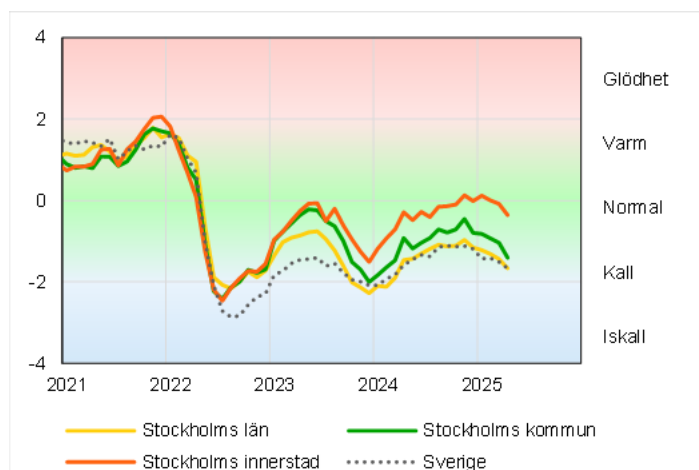
Källa. SBAB/Booli

Diagram 3. Bomarknadstempen för lägenheter i april 2025 i Sveriges tre storstadslän
Standard score



Källa: SBAB/Booli

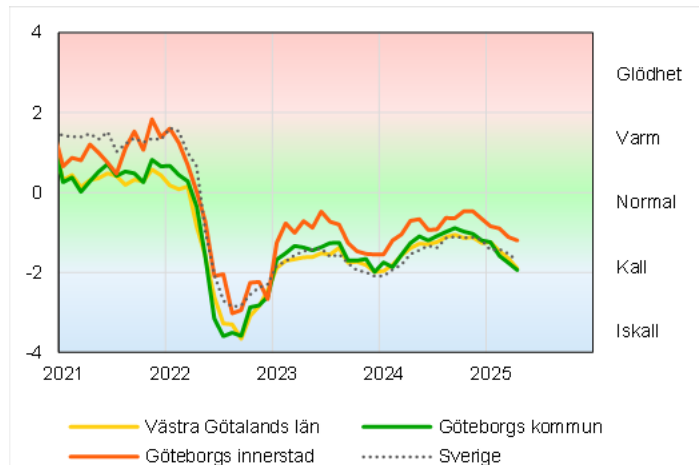
Diagram 4. Bomarknadstempen för lägenheter i april 2025 i Stockholms län, Stockholms kommun- och innerstad
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 5. Bomarknadstempen för lägenheter i april 2025 i Västra Götalands län, Göteborgs kommun- och innerstad

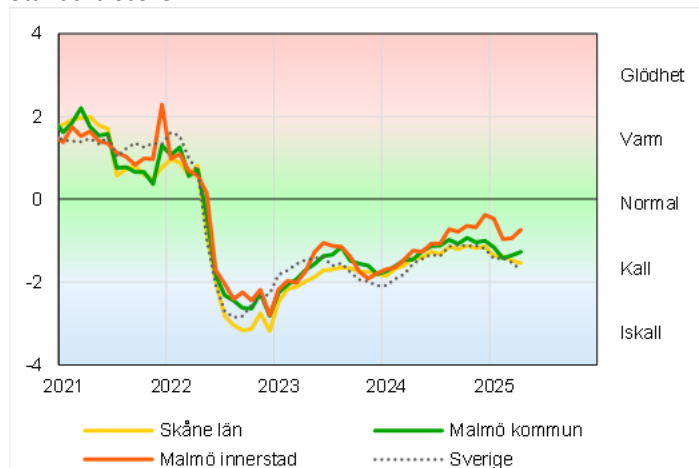
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 6. Bomarknadstempen för lägenheter i april 2025 i Skåne län, Malmö kommun- och innerstad

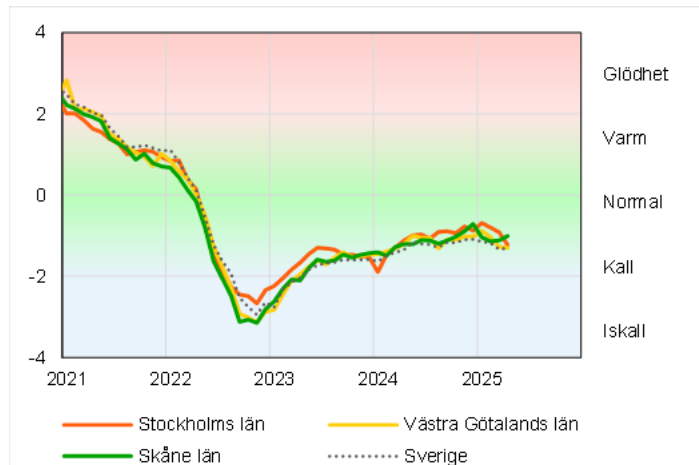
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 7. Bomarknadstempen för hus i april 2025 i Sverige som helhet och Sveriges tre storstadslän

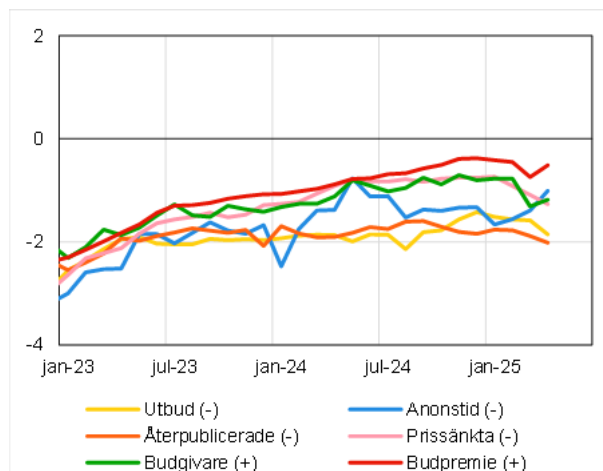
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 8. Bomarknadstempen för hus i april 2025 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