

Pressmeddelande 2024-10-09

Budgivningen på bostäder närmast normal igen – liksom antalet villaförsäljningar

SBAB/Booli:s indikator Bomarknadstempen – som mäter hur lätt det är att sälja en bostad – visar att temperaturen fortsatte att stiga på bostadsmarknaden för både hus och lägenheter i september. Uppgången går i maklig takt och det är en bit kvar till mer normala nivåer, med lägenhetsmarknaden i Stockholms innerstad som positivt undantag. Samtliga tre storstadslän har liksom Sverige som helhet en bit kvar. De faktorer som tynger marknaden mest är alltså det stora utbudet. Budgivningen i termer av antalet budgivare och budpremier är det som i september låg närmast normala nivåer igen. En stor ljusglimt är att antalet uppskattade villaförsäljningar ser ut att ligga på en, i stort sett, normal nivå igen för Sverige som helhet.

SBAB/Booli:s kompositindikator Bomarknadstempen – som publiceras månadsvis – visar hur lätt det är att sälja sin bostad bedömt utifrån storleken på utbudet, försäljningstiderna, antalet budgivare, budpremiernas storlek, antalet återpublicerade annonser och andelen prissänkta (i förhållande till genomsnittet över tiden). Indikatorn för september visar följande:

Svagt stigande temperatur på lägenhetsmarknaden men nedgång i Malmö

Bomarknadstempen visar på ett marginellt bättre försäljningsläge i september jämfört med i augusti (se diagram 1). De faktorer som alltså tynger marknaden mest är det stora utbudet följt av många återpublicerade annonser och långa försäljningstider (mätt som avvikelser från det historiska genomsnittet – se diagram 2). Trots stigande temperatur sedan årets början är det en bit kvar till normal temperatur för både Sverige som helhet och i alla tre storstadslänen (se diagram 3).

Indikatorn för storstadskommunerna på kommun- respektive innerstadsnivå, visar att läget ligger närmare en normal nivå jämfört med länen i stort (se diagram 4–6). I Stockholms innerstad är marknaden för lägenheter i stort sett tillbaka på normal nivå igen. Göteborgs och Malmös innerstadsområden ligger dock en bit efter Stockholms i återhämtningen. I Malmös innerstad föll temperaturen om än marginellt i september.

- Temperaturen på lägenhetsmarknaden stiger inte direkt med någon raketfart mätt med vår indikator Bomarknadstempen. Det gäller både för Sverige som helhet och i storstadslänen, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Fortsatt trög temperaturuppgång även på villasidan

Temperaturen klättrade upp även på villamarknaden under september, men även här går det trögt (se diagram 1). I likhet med för lägenheter, är de faktorer som tynger marknaden mest det stora utbudet följt av många återpublicerade annonser och långa försäljningstider (mätt som avvikelser från det historiska genomsnittet – se diagram 7). I likhet med för lägenheter är det en bit kvar till normala temperaturer för både Sverige som helhet och i alla tre storstadslänen för villor (se diagram 8).

Normalt antal uppskattade villaförsäljningar

Vid sidan av Bomarknadstempen har SBAB denna gång även tittat närmare på antalet försäljningar av både lägenheter och hus. Ett problem över antalet försäljningar är att det finns en eftersläpning i statistiken som kräver en viss schablonuppskrivning. Med en sådan uppskrivning (som uppvisar mycket god överensstämmelse med alternativa statistikällor för antalet historiska försäljningar) verkar det nu ändå som att antalet villaförsäljningar ligger på en i stort sett normal nivå igen för Sverige som helhet (se diagram 9). Däremot ser det, mätt på detta sätt, betydligt trögare ut när det gäller antalet sålda lägenheter (se diagram 10). SBAB återkommer i samband med nästa publicering av Bomarknadstempen med en utförligare analys om antalet försäljningar.

- I likhet med för lägenheter stiger temperaturen på villamarknaden långsamt. Riksbankens räntesänkningar – både redan gjorda och de förväntade kommande sänkningarna – verkar inte ha satt något rejält avtryck så här långt. Ska man leta ljusglimtar i stort för bostadsmarknaden, så ser ändå läget för lägenheter i Stockholms innerstad i stort sett normalt ut igen. Vi ser också att budgivningsprocessen mätt i termer av antalet budgivare och budpremiernas storlek för både lägenheter och hus ligger betydligt närmare normala nivåer jämfört med andra faktorer, framför allt utbudet. Dessutom ser det ut som att antalet villaförsäljningar nu ligger på i stort sett normala nivåer igen, 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 historiska genomsnitt.

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 också 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:

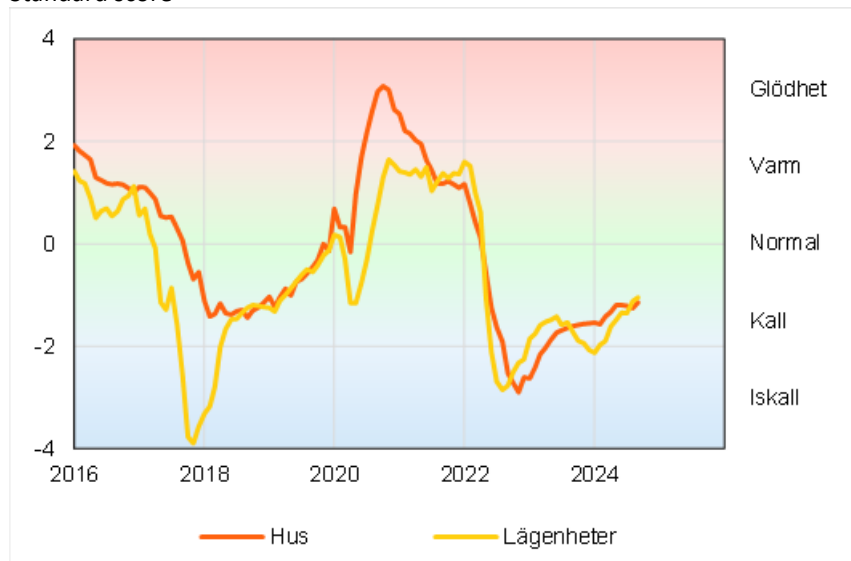
Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB
Telefon: 076-118 79 14
E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Diagrambilaga

Diagram 1. Bomarknadstempen för lägenheter och hus i september 2024 för Sverige som helhet

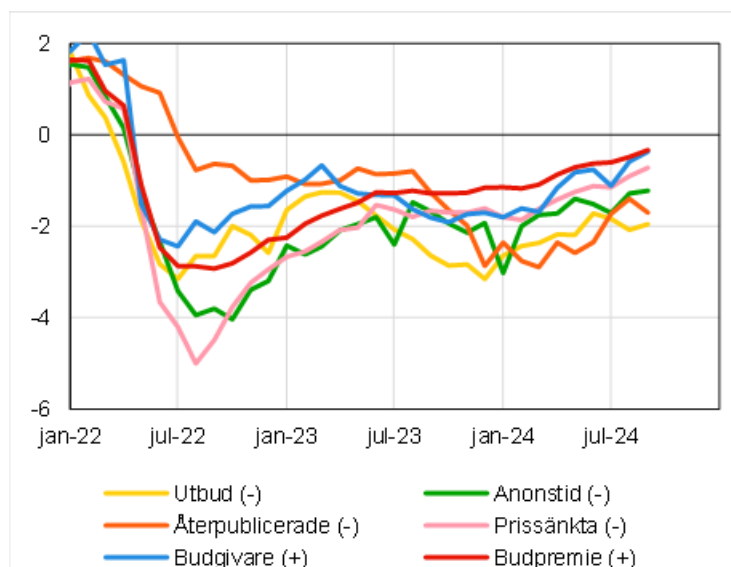
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 2. Bomarknadstempen för lägenheter i september 2024 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score

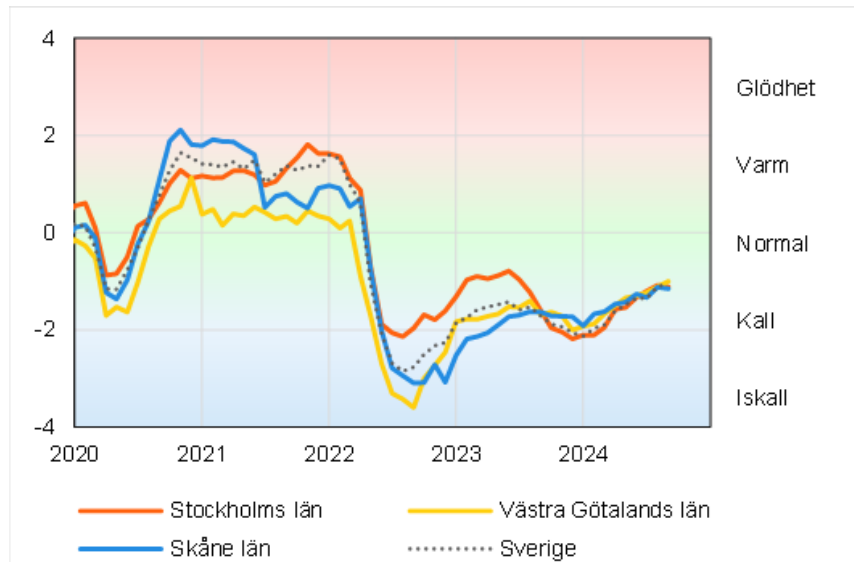


Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa. SBAB/Booli

Diagram 3. Bomarknadstempen för lägenheter i september 2024 i Sveriges tre storstadslän

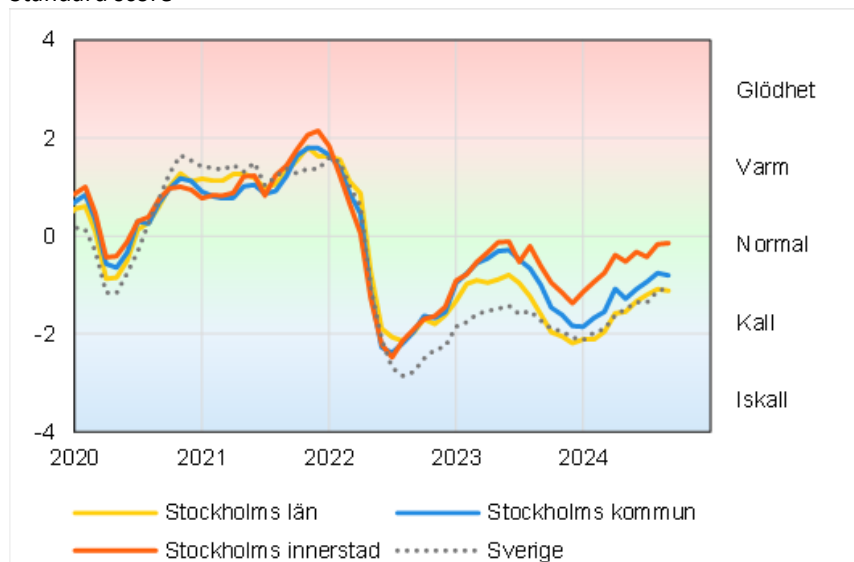
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 4. Bomarknadstempen för lägenheter i september 2024 i Stockholms län, Stockholms kommun- och innerstad

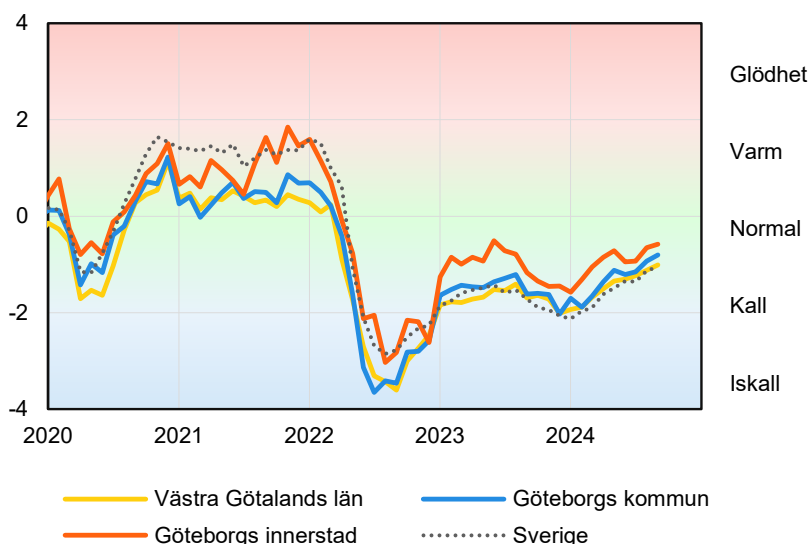
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 5. Bomarknadstempen för lägenheter i september 2024 i Västra Götalands län, Göteborgs kommun- och innerstad

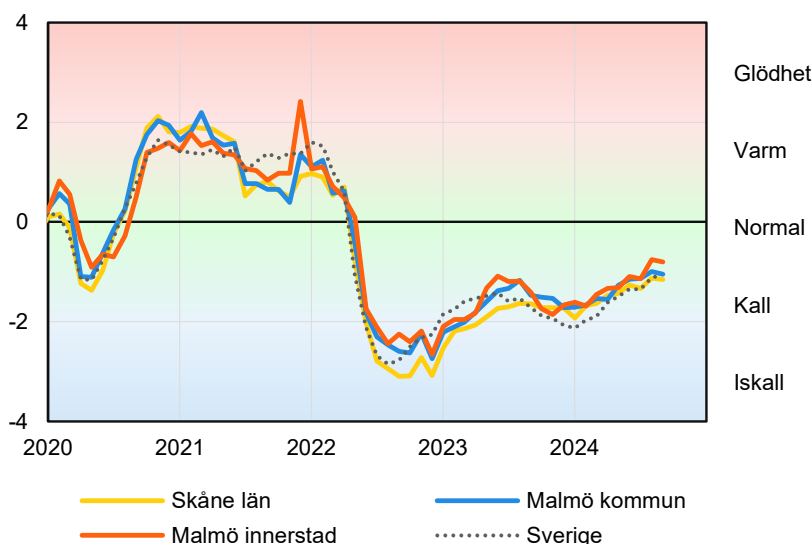
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 6. Bomarknadstempen för lägenheter i september 2024 i Skåne län, Malmö kommun- och innerstad

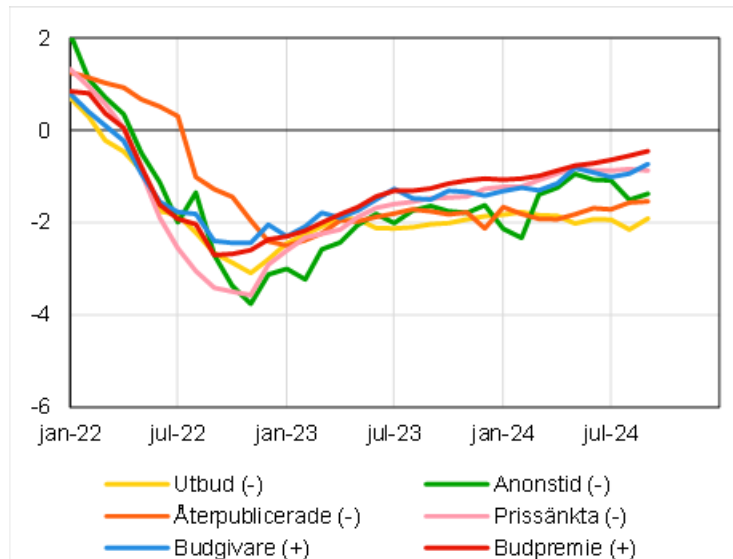
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 7. Bomarknadstempen för hus i september 2024 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score

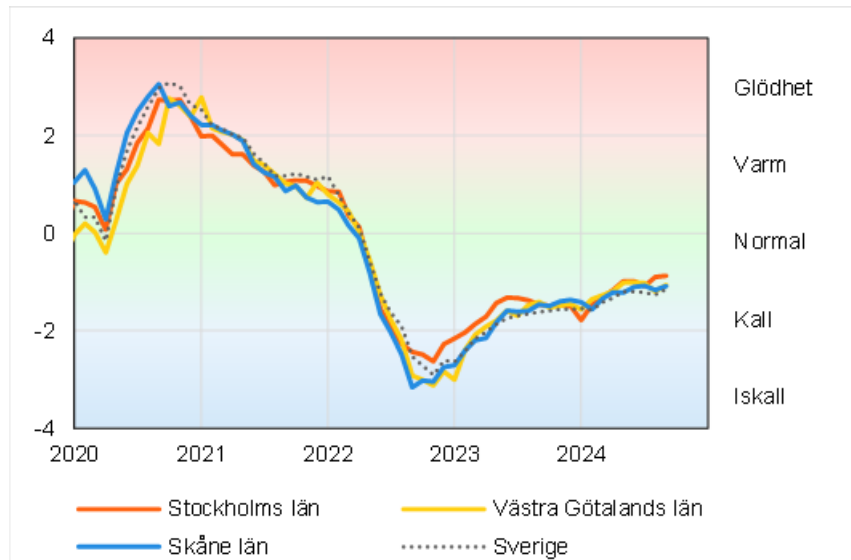


Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa. SBAB/Booli

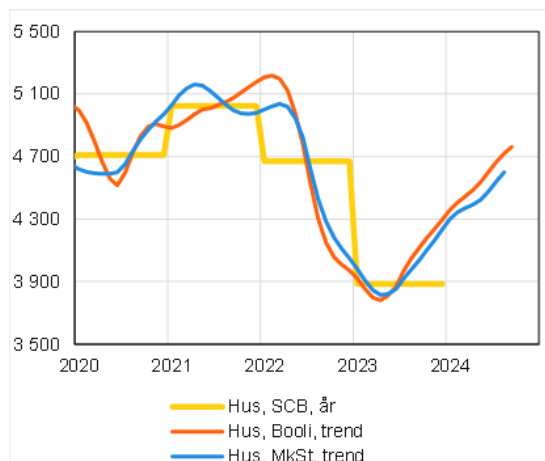
Diagram 8. Bomarknadstempen för hus i september 2024 i Sveriges tre storstads-län

Standard score



Källa. SBAB/Booli

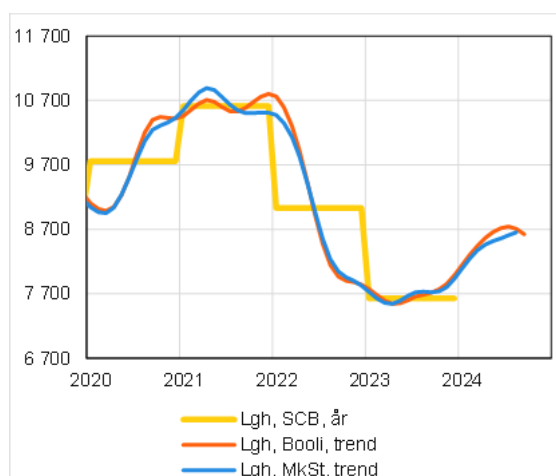
Diagram 9. Antalet villaförsäljningar



Källa: SCB, Mäklarstatistik, Booli och SBAB

Anm. Mäklarstatistik är kalibrerad så att summan av månadsutfallen under ett år motsvarar årsutfallen från SCB. För innevarande år används kalibreringsfaktorer från senaste årsutfall. Statistiken från Booli bygger på information om antal verifierat sålda bostäder under månaden. Uppgifterna har först räknats upp för att ta hänsyn till eftersläpning i rapporteringen/insamlingen. Uppgifterna har sedan kalibrerats så att summan av månadsutfallen under ett år motsvarar årsutfallen från SCB. För innevarande år används kalibreringsfaktorer från senaste årsutfall.

Diagram 10. Antalet lägenhetsförsäljningar



Källa: SCB, Mäklarstatistik, Booli och SBAB

Anm. Mäklarstatistik är kalibrerad så att summan av månadsutfallen under ett år motsvarar årsutfallen från SCB. För innevarande år används kalibreringsfaktorer från senaste årsutfall. Statistiken från Booli bygger på information om antal verifierat sålda bostäder under månaden. Uppgifterna har först räknats upp för att ta hänsyn till eftersläpning i rapporteringen/insamlingen. Uppgifterna har sedan kalibrerats så att summan av månadsutfallen under ett år motsvarar årsutfallen från SCB. För innevarande år används kalibreringsfaktorer från senaste årsutfall.