

Pressmeddelande 2022-06-02

Räntefrossan har börjat – brett fallande bostadspriser i hela Sverige i maj

Priserna på lägenheter föll i samtliga regioner i maj och som mest i Sveriges tre storstadsområden. I Storstockholm och Storgöteborg är den tidigare uppgången i inledningen av året nu helt uttraderad. Villapriserna föll i fyra av sex regioner och som mest i Storstockholm och Storgöteborg. I Norra Sverige och Stormalmö steg villapriserna svagt. I samtliga regioner, med undantag för villor i Norra Sverige, ligger nu bostadspriserna under sina tidigare toppnoteringar. Säsongsjusterad data ger dock en mindre alarmistisk bild även om de bör tolkas med försiktighet. Detta visar SBAB och Boolis prisindex HPI som baseras på samtliga på Booli registrerade bostadsförsäljningar under maj.

Lägenhetspriserna föll i maj i samtliga regioner och som mest i storstadsregionerna
Priserna på lägenheter föll i samtliga regioner i maj. Som mest föll de i Storstockholm (-2,5 procent), Storgöteborg (-1,4 procent) och Stormalmö (-1,4 procent).

Villapriserna föll i fyra av sex regioner och som mest i Storstockholm och Storgöteborg

Priserna på villor föll i maj i fyra av sex regioner. Som mest föll de i Storstockholm (-2,4 procent) och Storgöteborg (-2,2 procent). I Norra Sverige och Stormalmö steg villapriserna något.

Prisfall för Sverige som helhet, men svag uppgång säsongsjusterat

För Sverige som helhet (där bostadsstocken använts som vikt) föll lägenhetspriserna i maj med 1,4 procent och villapriserna med 1,3 procent. Justerat för normala säsongseffekter steg dock priserna på lägenheter och villor med 0,1 respektive 0,2 procent.

- Det är nu tydligt att den senaste tidens kraftiga höjningar av bostadsräntorna sätter sina spår på bostadsmarknaden och särskilt i Storstockholm och Stormalmö där bostadspriserna är som högst. Vi var tidigt ute och förutspådde fallande bostadspriser framöver utifrån förväntningar om stigande räntor, men har förvånats över bostadsmarknadens motståndskraft under början av året. Det är väl troligt att Riksbankens helomvändning på kort tid om reporäntan, som ju slår direkt på de rörliga bostadsräntorna, nu har skapat vad man kanske kan börja kalla för en räntefrossa på bostadsmarknaden, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- I vår senaste prognos över bostadspriserna i slutet av april spådde vi att de har fallit med någon procent när vi summerar detta år och att de har fallit med drygt tio procent till slutet av 2024 från i början av detta år. Sedan dess har vi justerat upp reporäntebanan ytterligare, vilket talar för att prisfallet kan bli större än så fram till dess, säger Robert Boije.

Med hänsyn tagen till normala säsongsmonster så är det bara villapriserna i Storstockholm och Storgöteborg som faller svagt. För såväl lägenheter som villor för riket som helhet ligger dock den säsongsjusterade prisförändringen nu nära noll procent och under trenden.

- Det är särskilt vanskligt att tolka säsongsjusterade siffror vid stora vändpunkter på bostadsmarknaden. Prisnoteringarna bygger på de affärer som blivit av. Den senaste tiden har vi sett att utbudet på bostäder har ökat kraftigt. En möjlig förklaring är att många försöker tidigarelägga sin försäljning i rädsla för fallande bostadspriser. Om många av de som tänkt köpa en bostad av samma skäl avvaktar lite kan man kanske prata om en "dold prisnedgång" som syns först när affärerna blir av. Ett möjligt tecken på det är också att spreaden mellan nya och avpublicerade annonser har ökat kraftigt den senaste tiden. Med anledning av detta och med tanke på ränteuppgången skulle jag bli mycket förvånad om vi inte får se fortsatta prisnedgångar under året, säger Robert Boije.

Se tabeller och diagram nedan!

För mer information, vänligen kontakta:

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

Douglas Norström, Presschef, SBAB
Telefon: 073-027 19 65
E-post: douglas.norstrom@sbab.se

Prisökning enligt SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procent

Lägenheter

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
<u>Storstockholm</u>	-2.5 %	-2.2 %	3.9 %	1.6 %	-3.2 %
<u>Storgöteborg</u>	-1.4 %	-0.3 %	2.1 %	0.4 %	-1.4 %
<u>Stormalmö</u>	-1.4 %	-0.6 %	3.6 %	4.1 %	-1.5 %
<u>Norra Sverige</u>	-0.8 %	1.8 %	8.3 %	8.5 %	-0.8 %
<u>Mellersta Sverige</u>	-0.4 %	-0.4 %	5.1 %	3.0 %	-0.5 %
<u>Södra Sverige</u>	-0.8 %	-1.2 %	4.4 %	2.1 %	-1.7 %

Till och med **maj** månad.**Hus**

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
<u>Storstockholm</u>	-2.4 %	-4.9 %	-0.8 %	-2.8 %	-4.9 %
<u>Storgöteborg</u>	-2.2 %	-4.0 %	1.2 %	-0.6 %	-4.0 %
<u>Stormalmö</u>	0.6 %	0.1 %	1.2 %	1.2 %	-2.2 %
<u>Norra Sverige</u>	0.3 %	2.1 %	7.6 %	10.0 %	0.0 %
<u>Mellersta Sverige</u>	-0.6 %	0.3 %	2.9 %	5.8 %	-0.6 %
<u>Södra Sverige</u>	-1.9 %	-0.9 %	1.5 %	1.8 %	-1.9 %

Anm: 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 6 geografiskt skilda områden. Indexet finns tillgängligt i Boolis [analysverktyg Booli Pro](#). Booli är en del av SBAB.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 402 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2022). Antal medarbetare (FTE) är 818. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. 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, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

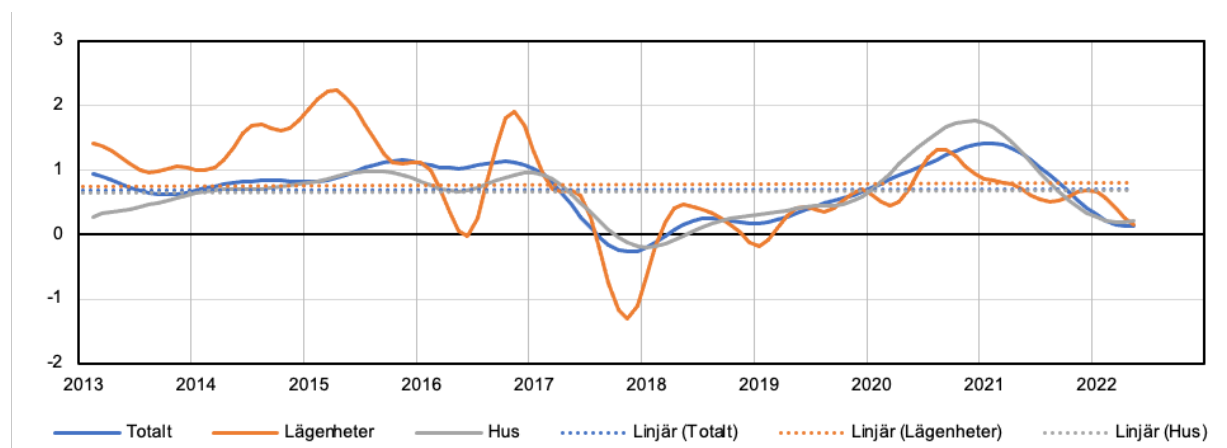
Faktisk och säsongsjusterad prisökning i Sverige som helhet och i de olika regionerna

Procent per månad

Procentuell förändring under maj	Faktiskt	Säsongsjusterat
Totalt	-1,4	0,1
Lägenheter	-1,6	0,2
Storstockholm	-2,5	0,3
Storgöteborg	-1,4	0,3
Stormalmö	-1,4	0,6
Norra Sverige	-0,8	0,1
Mellersta Sverige	-0,4	0,3
Södra Sverige	-0,8	0,3
Hus	-1,3	0,2
Storstockholm	-2,4	-0,5
Storgöteborg	-2,2	-0,5
Stormalmö	0,6	0,0
Norra Sverige	0,3	0,2
Mellersta Sverige	-0,6	0,0
Södra Sverige	-1,9	0,4

Säsongsjusterad månatlig prisökning i Sverige som helhet

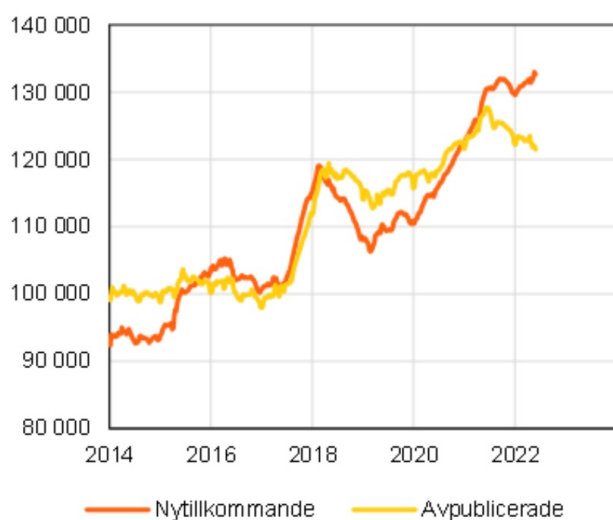
Procent per månad



SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster för bättre boende och boendeekonomi till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli och boendeappen Boappa är en del av SBAB. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 402 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 mars 2022). Antal medarbetare (FTE) är 818. SBAB bidrar till bättre boende och boendeekonomi. 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, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Nyttillkommande och avpublicerade annonser – lägenheter

52 veckors glidande summa



Nyttillkommande och avpublicerade annonser – villor

52 veckors glidande summa

