

Pressmeddelande 2023-08-10

Inga tecken på att läget ljusnat för bostadssäljare

Efter flera månader av gradvisa förbättringar avseende förutsättningarna för att sälja lägenheter visar SBAB:s indikator Bomarknadstempen för juli åter igen ett försämrat läge. Försämringen är framför allt kopplad till färre budgivare, ökat utbud och längre annonstider. Försämringen förklaras inte av en normalt sett lägre aktivitet under sommaren. För hus var läget i stort sett oförändrat sedan i juni.

I Boolis databas (Booli är en del av SBAB) finns en rad variabler som i olika dimensioner speglar läget på bostadsmarknaden. I början av året lanserade SBAB en kompositindikator – ”Bomarknadstempen” – som väger ihop hur mycket utbudet av befintliga bostäder, antal dagar på Booli, antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare samt medelbudpremien, avviker från sina historiska genomsnitt (se utförligare metodbeskrivning nedan). Denna indikator avser att ge ett sammanvägt mått på hur lätt det är att sälja en bostad i Sverige och publiceras månadsvis. Från och med denna månads publikation bryts nu också indikatorn ner i sina olika beståndsdelar för att öka pedagogiken i vad det är som driver förändringarna över tid.

Den positiva trenden för lägenheter bröts i juli ...

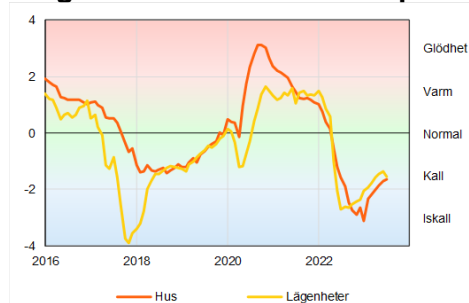
Indikatorn för hur lätt det är att sälja en lägenhet visar att läget var fortsatt kallt i juli (se diagram 1). Tidigare månaders positiva trend mot ett mer varmt läge bröts dessutom. Försämringen är framför allt kopplad till färre budgivare per lägenhet, ett ökat utbud och längre annonstider (se diagram 2).

... medan läget för hus i stort sett är oförändrat

Indikatorn för hus låg på ungefär samma nivå som för lägenheter (se diagram 1). Läget var i stort sett oförändrat sedan i juni.

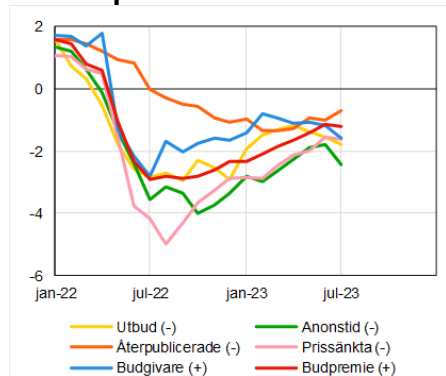
- Vi ser inga som helst tecken på att det på senare tid blivit lättare att sälja sin bostad på andrahandsmarknaden. Vår indikator Bomarknadstempen visar tvärtom att det är ett fortsatt mycket tufft läge för de som vill sälja sin bostad, sett till Sverige som helhet, oavsett om det handlar om lägenheter eller hus. Den lilla ljusning som kunde skönjas i juni för lägenheter är borta. Vi ser här nu färre budgivare per objekt, ett ökat utbud av objekt som konkurrerar med varandra och att lägenheterna ligger ute längre innan de säljs jämfört med i juni, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Vi ser inte framför oss någon tydlig förbättring i närtid med beaktande av så kallade säsongseffekter, som att det normalt sett brukar vara lite mer aktivitet på bostadsmarknaden direkt efter sommaren. Inflationen är alltså hög, det råder fortfarande stor osäkerhet om Riksbanken har höjt klart eller inte och svensk ekonomi går nu in i en lågkonjunktur. Det lär smitta av sig på humöret på bostadsmarknaden, säger Robert Boije.

Diagram 1. Bomarknadstempen för juli 2023



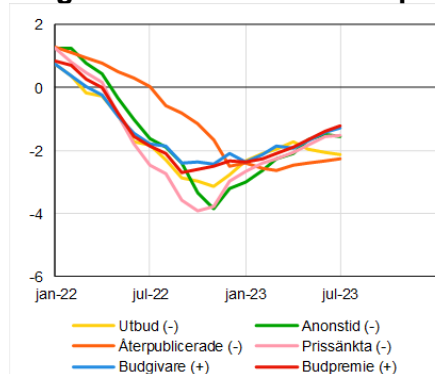
Källa. SBAB/Booli

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



Källa. SBAB/Booli

Diagram 3. Bomarknadstempen för hus i juli nedbruten på dess olika delkomponenter



Källa. SBAB/Booli

Metodbeskrivning

Kompositindikatorn är beräknad utifrån så kallade z-scores för sex olika ingående variabler: utbudet av befintliga bostäder, antalet dagar på Booli (medianvärdet), antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare (medelvärde), samt medelbudpremien (hur mycket slutpriset ändras från utgångspriset). Variablerna är hämtade från Boolis tjänst Booli Pro. För varje delkomponent har ett medelvärde beräknats för de tidigare 36 månaderna och avvikelsen från medelvärdet beräknats som standardavvikelser. Ju mer ett månadstal för indikatorn avviker från medelvärdet desto större är avvikelsen från vad som anses som normalt. Månadstalen för de olika delkomponenterna har säsongrensats med metoden X11. Det har gjorts för att kunna tolka förändringar i de underliggande marknadsförhållandena som inte har påverkats av att vissa månader under året normalt sett förknippas med större eller lägre aktivitet på bostadsmarknaden. Samtliga sex ingående delkomponenter har getts samma vikt (väger lika tungt) i indikatorn.

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