

Pressmeddelande 2023-06-01

Bostadspriserna steg med 0,2 procent i maj i Sverige som helhet – men stora regionala skillnader

Bostadspriserna steg med 0,2 procent i maj i Sverige som helhet fördelat över stigande lägenhetspriser med 0,3 procent och stigande huspriser med 0,2 procent. Under Sverigesiffrorna gömmer sig dock en splittrad bild mellan olika regioner. Lägenhetspriserna steg i Storstockholm, Storgöteborg och Mellersta Sverige och huspriserna likaså i Storgöteborg, Stormalmö och Mellersta Sverige. I övriga regioner föll priserna på både lägenheter och hus. Med beaktande av tillfälliga effekter, framför allt säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden en nedgång i priserna med 0,6 procent för Sverige som helhet fördelat på stigande lägenhetspriser med 0,3 procent och sjunkande huspriser med 1,2 procent. Trenden är negativ för hus i samtliga regioner. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för maj.

Bostadspriserna steg med 0,2 procent i maj i Sverige som helhet

Lägenhets- och huspriserna steg med 0,3 respektive 0,2 procent i maj i Sverige som helhet. Med beaktande av tillfälliga effekter, framför allt säsongspåverkan, indikerar samtidigt den beräknade underliggande trenden en nedgång i priserna med 0,6 procent för Sverige som helhet fördelat på stigande lägenhetspriser med 0,3 procent och sjunkande huspriser med 1,2 procent.

- Vi hade först en bred prisuppgång i januari och februari och sedan en mer splittrad utveckling i mars. Aprilsiffrorna var mer tydligt röda och nu är prisutvecklingen återigen mer splittrad i likhet med mars. Våra beräkningar av den underliggande trenden, när vi tagit hänsyn till att priserna normalt ökar mer under vissa delar av året, och en bedömning av att räntehöjningarna inte biter fullt ut ännu, talar för att bostadspriserna kommer att falla lite till innan vi når botten, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Lägenhetspriserna steg i tre regioner och föll i tre andra

Under maj steg lägenhetspriserna i Storstockholm (0,5 procent), Storgöteborg (1,3 procent) och Mellersta Sverige (0,8 procent). I Stormalmö, Norra Sverige och Södra Sverige föll de med 0,9 procent, 1,3 procent respektive 0,3 procent. Den underliggande trenden indikerar fortsatt fallande lägenhetspriser i de tre sistnämnda regionerna, stillastående priser i Storgöteborg och stigande priser i Storstockholm.

Huspriserna sjönk i tre regioner och steg i tre andra

Under maj steg huspriserna i Storgöteborg (0,4 procent), Stormalmö (0,6 procent) och Mellersta Sverige (3,1 procent). I Storstockholm, Norra Sverige och Södra Sverige föll de med 0,2 procent, 0,6 procent respektive 0,3 procent. Den underliggande trenden indikerar fortsatt fallande huspriser i samtliga regioner.

- Sedan toppnoteringarna förra våren har huspriserna fallit med i genomsnitt 16 procent och lägenhetspriserna med 8 procent i Sverige som helhet. I Storstockholm har huspriserna fallit med cirka 18 procent och i Storgöteborg och Stormalmö med runt 16 procent. I samma regioner har lägenhetspriserna fallit betydligt mindre. Det är tydligt att lägenheterna – så här långt – har stått emot ränteuppgången bättre än husen. Samtidigt ökade priserna på hus betydligt mer under pandemin, så det vi ser nu kan till viss del vara en korrigering av pandemieffekten, säger Robert Boije.
- Från mäklarhåll och flera branschkollegor har det på senare tid kommit uttalanden om att prisfallet bottnat. Jag påstår inte att de har fel, men själv vågar jag - sett till den statistik vi i dag redovisar från SBAB och Boolis sida - inte dra den slutsatsen, säger Robert Boije.

För prisförändringar i Sverige som helhet och i de olika regionerna – se tabell 1–3 och diagram 1 nedan.

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

Tabell 1: Prisförändringar på bostäder enligt SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procentuell förändring

Lägenheter

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
Storstockholm	0.5 %	1.7 %	-4.0 %	6.9 %	-7.0 %
Storgöteborg	1.3 %	2.5 %	-7.6 %	7.9 %	-8.9 %
Storlarmö	-0.9 %	0.7 %	-7.2 %	7.2 %	-8.5 %
Norra Sverige	-1.3 %	-2.2 %	-11.7 %	4.5 %	-12.1 %
Mellersta Sverige	0.8 %	2.9 %	-6.1 %	5.5 %	-7.2 %
Södra Sverige	-0.3 %	0.8 %	-8.2 %	4.6 %	-10.4 %

Till och med maj månad.

Hus

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
Storstockholm	-0.2 %	-3.1 %	-15.4 %	-0.9 %	-17.9 %
Storgöteborg	0.4 %	-1.5 %	-14.2 %	-1.1 %	-16.2 %
Storlarmö	0.6 %	0.7 %	-14.2 %	3.2 %	-15.8 %
Norra Sverige	-0.6 %	-0.9 %	-11.3 %	-0.3 %	-13.9 %
Mellersta Sverige	3.1 %	2.0 %	-14.7 %	1.4 %	-14.7 %
Södra Sverige	-0.3 %	-1.4 %	-16.2 %	0.1 %	-16.2 %

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

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

Tabell 2. Prisförändringar på bostäder

Procentuell förändring under olika perioder

	Index maj -23	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årskifte	Max
Sverige (HPI)	1,79	+0,2%	-0,3%	-12,1%	+2,2%	-13,3%
Lägenheter	1,84	+0,3%	+1,5%	-5,8%	+6,5%	-8,0%
Stockholm	1,72	+0,5%	+1,7%	-4,0%	+6,9%	-7,0%
Göteborg	1,81	+1,3%	+2,5%	-7,6%	+7,9%	-8,9%
Malmö	1,93	-0,9%	+0,7%	-7,2%	+7,2%	-8,5%
Småhus	1,77	+0,2%	-1,2%	-15,0%	+0,2%	-16,0%
Stockholm	1,64	-0,2%	-3,1%	-15,4%	-0,9%	-17,9%
Göteborg	1,69	+0,4%	-1,5%	-14,2%	-1,1%	-16,2%
Malmö	1,74	+0,6%	+0,7%	-14,2%	+3,2%	-15,8%

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Tabell 3. Prisförändringar på bostäder – faktisk och enligt underliggande trend

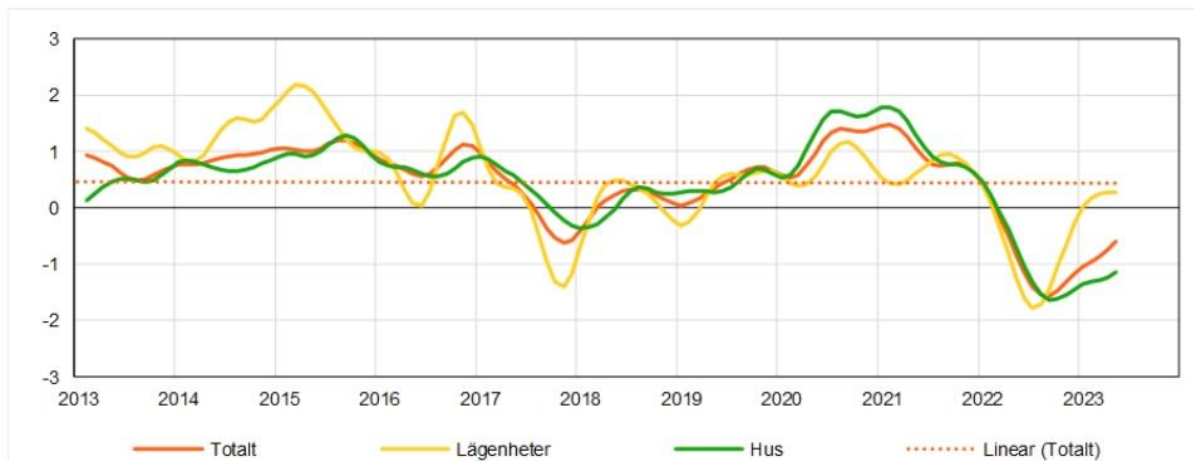
Procentuell förändring, maj	Faktiskt	Säsongsjusterad trend
Totalt	0,2	-0,6
Lägenheter	0,3	0,3
Storstockholm	0,5	0,7
Storgöteborg	1,3	0,0
Stormalmö	-0,9	-0,1
Norra Sverige	-1,3	-0,3
Mellersta Sverige	0,8	0,1
Södra Sverige	-0,3	-0,1
Hus	0,2	-1,2
Storstockholm	-0,2	-0,7
Storgöteborg	0,4	-0,3
Stormalmö	0,6	-0,2
Norra Sverige	-0,6	-1,2
Mellersta Sverige	3,1	-1,0
Södra Sverige	-0,3	-1,4

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.

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Diagram 1. Prisförändringar på bostäder enligt underliggande trend

Procentuell månadsförändring



Anm. Trendvärdena är beräknade med metoden X11 som rensar bort både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter.

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)