

Pressmeddelande 2023-04-03

Splittrad prisutveckling på bostäder i mars – lägenheter upp men hus ner

Mars uppvisade en splittrad prisutveckling på bostäder. I Sverige som helhet steg bostadspriserna med 0,3 procent fördelat på stigande lägenhetspriser med 1,2 procent och fallande huspriser med 0,1 procent. Lägenhetspriserna steg mest i Mellersta Sverige (2,9 procent). Mest sjönk villapriserna i Storgöteborg respektive Storstockholm (-2,0 respektive -1,1 procent). Den underliggande trenden (utvecklingen justerad för säsong och andra tillfälliga effekter) indikerar en fortsatt negativ prisutveckling för Sverige som helhet. Trenden är negativ för både lägenheter och hus i samtliga regioner med undantag för lägenheter i Storstockholm där trenden visar en svag uppgång (0,3 procent). Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för mars.

Bostadspriserna fortsatte att öka i mars – dock ej mätt utifrån den underliggande trenden

Mars uppvisade en splittrad prisutveckling på bostäder. I Sverige som helhet steg bostadspriserna med 0,3 procent fördelat på stigande lägenhetspriser med 1,2 procent och fallande huspriser med 0,1 procent. Trenden (utvecklingen justerad för säsong och andra tillfälliga effekter) indikerar dock en fortsatt negativ prisutveckling för bostäder i Sverige som helhet (-0,8 procent).

- Efter den breda prisuppgången under både januari och februari uppvisade mars en betydligt mer splittrad prisbild. Med tanke på den höga inflationen och de brant stigande bostadsräntorna är ändå utvecklingen i mina ögon sammantaget förvånansvärt stark. Än så länge står bostadsmarknaden pall. Mycket talar dock för en betydligt svagare utveckling framöver om Riksbanken fortsätter att höja styrräntan och inflationen fortsätter att ligga kvar på höga tal. För detta talar också att den underliggande trenden indikerar en fortsatt negativ prisutveckling för Sverige som helhet, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- I vår senaste prognos spår vi att bostadspriserna kan komma att falla med sammanlagt drygt 20 procent från toppen förra våren till botten som förväntas nås runt halvårsskiftet i år. Störst sammanlagt prisfall uppvisar villor i Storstockholm och Storgöteborg där priserna har fallit med knappt 18 procent sedan förra våren. Störst sammanlagt prisfall på lägenheter hittar vi i Norra Sverige där priserna har sjunkit med drygt 11 procent under samma period, säger Robert Boije.

Lägenhetspriserna steg i mars med 1,2 procent i Sverige som helhet

Lägenhetspriserna steg i mars med 1,2 procent för Sverige som helhet. Mest steg priserna i Mellersta Sverige (2,9 procent), följt av Storgöteborg (1,6 procent) och Södra Sverige (1,4 procent). Den underliggande trenden indikerar dock fallande lägenhetspriser i samtliga regioner med undantag för Storstockholm där den pekar mot en svag uppgång (0,3 procent).

Huspriserna föll svagt i mars i Sverige som helhet

Huspriserna föll med 0,1 procent i mars för Sverige som helhet, men prisutvecklingen var splittrad. I Mellersta Sverige och Stormalmö steg priserna (1,3 respektive 0,5 procent). I Storgöteborg och Storstockholm föll de (-2,0 respektive -1,1 procent). Den underliggande trenden indikerar fortsatt fallande huspriser i samtliga regioner.

- Det står klart att huspriserna så här långt har fått ta en betydligt större smäll än lägenhetspriserna. Även om prisbilden på el inte ser riktigt lika alarmistisk ut och regeringens elstöd nu har betalats ut och mer elstöd är på ingång, är de höga elpriserna jämfört med tidigare år nog ändå en starkt bidragande orsak till detta, 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

Douglas Norström, tf Presschef, SBAB
Telefon: 076-138 51 23
E-post: douglas.norstrom@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	1.1 %	6.1 %	-7.8 %	6.1 %	-7.8 %
Storgöteborg	1.6 %	6.6 %	-9.9 %	6.6 %	-9.9 %
Stormalmö	0.7 %	7.3 %	-8.4 %	7.3 %	-8.4 %
Norra Sverige	-1.2 %	5.9 %	-10.9 %	5.9 %	-11.3 %
Mellersta Sverige	2.9 %	5.7 %	-6.9 %	5.7 %	-7.0 %
Södra Sverige	1.4 %	5.1 %	-10.0 %	5.1 %	-10.0 %

Till och med mars månad.

Hus

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
Storstockholm	-1.1 %	-0.4 %	-17.8 %	-0.4 %	-17.9 %
Storgöteborg	-2.0 %	-2.8 %	-16.7 %	-2.8 %	-17.9 %
Stormalmö	0.5 %	4.6 %	-15.2 %	4.6 %	-15.5 %
Norra Sverige	-0.2 %	1.6 %	-12.0 %	1.6 %	-13.0 %
Mellersta Sverige	1.3 %	0.2 %	-15.5 %	0.2 %	-16.2 %
Södra Sverige	0.0 %	-0.2 %	-15.2 %	-0.2 %	-16.6 %

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.

SBAB:s affärsidé är att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande samt andra tjänster till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Sverige. SBAB bildades 1985 och ägs av svenska staten. Bostadssajten Booli, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Tabell 2. Prisförändringar på bostäder

Procentuell förändring under olika perioder

	Index mars -23	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årskifte	Max
Sverige (HPI)	1,79	+0,3%	+2,2%	-13,2%	+2,2%	-13,6%
Lägenheter	1,83	+1,2%	+6,1%	-8,4%	+6,1%	-8,4%
Stockholm	1,71	+1,1%	+6,1%	-7,8%	+6,1%	-7,8%
Göteborg	1,79	+1,6%	+6,6%	-9,9%	+6,6%	-9,9%
Malmö	1,93	+0,7%	+7,3%	-8,4%	+7,3%	-8,4%
Småhus	1,77	-0,1%	+0,3%	-15,5%	+0,3%	-16,3%
Stockholm	1,65	-1,1%	-0,4%	-17,8%	-0,4%	-17,9%
Göteborg	1,66	-2,0%	-2,8%	-16,7%	-2,8%	-17,9%
Malmö	1,74	+0,5%	+4,6%	-15,2%	+4,6%	-15,5%

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

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

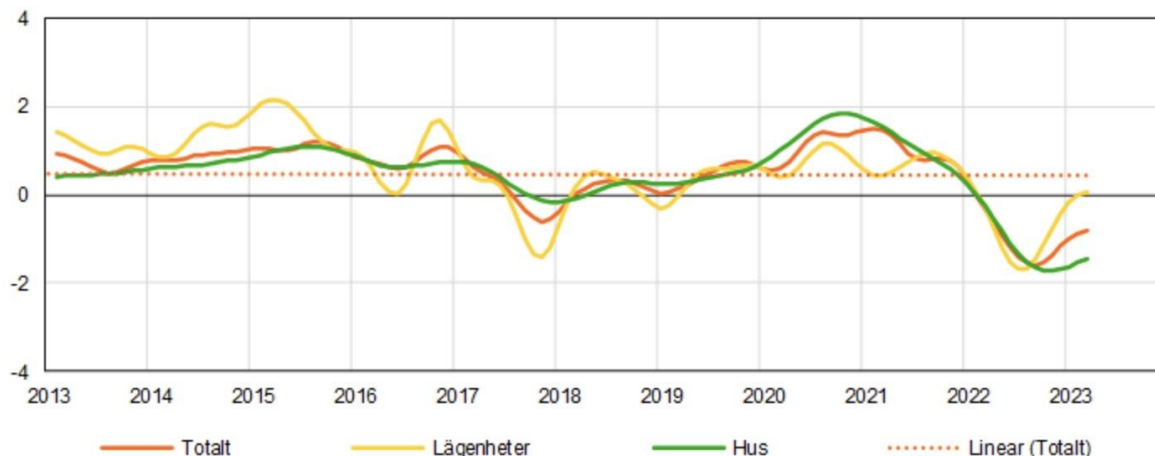
Procentuell förändring, mars	Faktiskt	Säsongsjusterad trend
Totalt	0,3	-0,8
Lägenheter	1,2	0,0
Storstockholm	1,1	0,3
Storgöteborg	1,6	-0,3
Stormalmö	0,7	-0,4
Norra Sverige	-1,2	-0,9
Mellersta Sverige	2,9	-0,1
Södra Sverige	1,4	-0,4
Hus	-0,1	-1,5
Storstockholm	-1,1	-1,2
Storgöteborg	-2,0	-1,4
Stormalmö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

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)