

Pressmeddelande 2023-09-04

Villapriserna steg kraftigt i augusti – men för tidigt att ropa HEJ!

Bostadspriserna steg med 1,4 procent i augusti i Sverige som helhet. Villapriserna steg med 1,9 procent och lägenhetspriserna med 0,5 procent. I Norra Sverige steg villapriserna med hela 7,2 procent, och Storgöteborg och Stormalmö var inte långt efter. Med beaktande av tillfälliga effekter, bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden en uppgång i priserna med 0,6 procent för Sverige som helhet fördelat på 1 procent ökning för villor och stillastående priser på lägenheter. Sedan bostadspriserna stod som högst förra våren har de fallit med sammanlagt knappt 12 procent; lägenhetspriserna med knappt 9 procent och villapriserna med knappt 14 procent. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för augusti.

Bostadspriserna steg med 1,4 procent i augusti i Sverige som helhet

Bostadspriserna steg med 1,4 procent i Sverige under augusti. Med beaktande av tillfälliga effekter, bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden en uppgång med mer beskedliga 0,6 procent. Säsongseffekten är normalt mycket stor i augusti med stora visningshelger efter sommarmånader med låg aktivitet. Sedan bostadspriserna stod som högst förra våren har de fallit med sammanlagt knappt 12 procent.

Lägenhetspriserna steg med 0,5 procent ...

Lägenhetspriserna steg med 0,5 procent i augusti, i Sverige som helhet och i fyra av sex regioner. Som mest steg de i Mellersta Sverige (+ 2,2 %). I Stormalmö och Norra Sverige sjönk lägenhetspriserna. Med beaktande av tillfälliga effekter, bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden stillastående priser på lägenheter under augusti. Sedan lägenhetspriserna stod som högst förra våren har de fallit med sammanlagt knappt 9 procent.

... och huspriserna med 1,9 procent

Huspriserna steg med 1,9 procent i augusti men med stora regionala skillnader. I Norra Sverige steg villapriserna med hela 7,2 procent, och Storgöteborg och Stormalmö var inte långt efter. I Södra Sverige däremot, sjönk villapriserna. Med beaktande av tillfälliga effekter, bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden en ökning i huspriserna för Sverige som helhet med 1 procent under augusti. Sedan huspriserna stod som högst förra våren har de fallit med knappt 14 procent i Sverige som helhet.

- Att villapriserna utvecklas så mycket bättre än bostadsrättspriserna kan nog sättas upp på kontot stigande avgifter i många bostadsrättsföreningar och lägre elpriser.

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 288 000 och 544 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2023). Antal medarbetare (FTE) är 889. 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.

Med det sagt är ändå prisuppgången på villor oväntat stor. Det återstår att se hur utvecklingen blir under resten av hösten när "yran" efter de stora visningshelgerna i augusti har lagt sig och bolåneräntorna fortsätter att klättra uppåt. Den beräknade trendökningen är betydligt mer beskedlig än den faktiska ökningen eftersom säsongeffekten i augusti är mycket stor. Vi ligger därför – än så länge – kvar med vår bedömning om ett förväntat fortsatt prisfall på bostäder under hösten. Med en fortsatt stark utveckling kan vi dock behöva revidera ned priset i prognosen, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

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	0.8 %	-1.6 %	1.4 %	5.3 %	-8.4 %
Storgöteborg	0.8 %	-1.4 %	-1.7 %	6.4 %	-10.1 %
Stormalmö	-2.2 %	-1.6 %	-3.1 %	5.7 %	-9.8 %
Norra Sverige	-1.4 %	1.7 %	-3.3 %	6.6 %	-10.3 %
Mellersta Sverige	2.2 %	-0.3 %	0.7 %	5.6 %	-7.1 %
Södra Sverige	0.8 %	-0.6 %	-4.1 %	4.4 %	-10.4 %

Till och med augusti månad.

Hus

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
Storstockholm	4.3 %	1.7 %	-4.8 %	3.5 %	-14.3 %
Storgöteborg	6.8 %	3.9 %	-4.1 %	4.5 %	-11.7 %
Stormalmö	6.4 %	4.7 %	-2.2 %	9.1 %	-11.0 %
Norra Sverige	7.2 %	4.7 %	-2.8 %	7.7 %	-7.2 %
Mellersta Sverige	0.2 %	-1.3 %	-10.7 %	0.4 %	-15.9 %
Södra Sverige	-1.5 %	-1.2 %	-11.1 %	1.3 %	-15.3 %

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 288 000 och 544 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2023). Antal medarbetare (FTE) är 889. 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 augusti -23	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Sverige (HPI)	1,82	+1,4%	+0,1%	-5,4%	+3,9%	-11,9%
Lägenheter	1,82	+0,5%	-1,2%	-0,3%	+5,5%	-8,9%
Stockholm	1,69	+0,8%	-1,6%	+1,4%	+5,3%	-8,4%
Göteborg	1,79	+0,8%	-1,4%	-1,7%	+6,4%	-10,1%
Malmö	1,90	-2,2%	-1,6%	-3,1%	+5,7%	-9,8%
Småhus	1,82	+1,9%	+0,8%	-7,7%	+3,2%	-13,6%
Stockholm	1,72	+4,3%	+1,7%	-4,8%	+3,5%	-14,3%
Göteborg	1,78	+6,8%	+3,9%	-4,1%	+4,5%	-11,7%
Malmö	1,84	+6,4%	+4,7%	-2,2%	+9,1%	-11,0%

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

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

	Säsongseffekt		
	Faktiskt	justerat	just. trend
Totalt	1,4	0,7	0,6
Lägenheter	0,5	-0,2	0,0
Storstockholm	0,8	0,1	-0,1
Storgöteborg	0,8	0,3	0,1
Stormalmö	-2,2	-1,0	0,0
Norra Sverige	-1,4	-3,3	0,3
Mellersta Sverige	2,2	1,6	0,4
Södra Sverige	0,8	0,2	0,2
Hus	1,9	1,3	1,0
Storstockholm	4,3	4,0	1,2
Storgöteborg	6,8	6,2	1,6
Stormalmö	6,4	5,6	2,1
Norra Sverige	7,2	5,3	1,0
Mellersta Sverige	0,2	-0,5	0,2
Södra Sverige	-1,5	-1,8	0,3

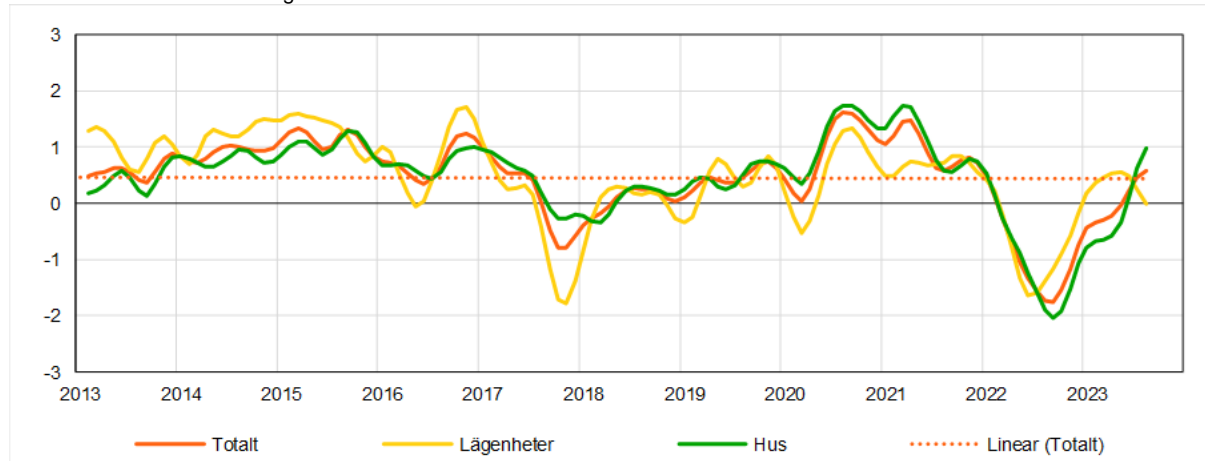
Anm. Trendvärdena är beräknade med metoden X11 som rensar bort både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter. Vikten i respektive region är beräknad som antalet lägenheter/hus i stocken gånger genomsnittspriset.

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

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 288 000 och 544 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 juni 2023). Antal medarbetare (FTE) är 889. 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.

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)