

Pressmeddelande 2024-02-02

Bostadspriserna tog glädjeskutt i januari – eller?

Bostadspriserna steg med 3 procent i januari i Sverige som helhet. Därmed bröts en flera månader lång period med fallande priser. Lägenhetspriserna steg med 3,5 procent och villapriserna med 2,7 procent. Större delen av uppgången kan dock tillskrivas en normal säsongseffekt. Priserna brukar hoppa upp i januari. Sedan bostadspriserna stod som högst våren 2022 har de fallit med drygt 13 procent. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för årets första månad.

Bostadspriserna steg med 3 procent i januari i Sverige som helhet

Bostadspriserna steg med 3 procent i januari i Sverige som helhet (se tabell 1). Därmed bröts en flera månader lång period med fallande priser. Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar trenden mer eller mindre stillastående priser (se tabell 2 och diagram 1–2). Sedan förra vårens toppnoteringar har bostadspriserna fallit med drygt 13 procent. Med hänsyn tagen till den höga inflationen är prisnedgången – alltså den reala – ungefär dubbelt så stor.

- Prisuppgången på bostäder i januari kan till större delen tillskrivas en normal säsongseffekt. Priserna brukar hoppa upp i januari. I år kan möjligen ett visst uppdämt behov av att byta bostad efter en längre period av mycket låg omsättning också ha spelat roll. Att tolka prisuppgången i januari som ett glädjeskutt bör man därför vara försiktig eller åtminstone vänta lite med, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Utbudet är mycket större än normalt, försäljningstiderna är alltså fortsatt långa och antalet budgivare betydligt färre än normalt. Det talar inte för någon större uppgång i bostadspriserna framöver – men osvuret är bäst, säger Robert Boije.

Lägenhetspriserna steg med 3,5 procent i januari – en oväntat stor ökning

Lägenhetspriserna steg med 3,5 procent i januari. Som mest steg de i Mellersta Sverige där prisuppgången uppgick till hela 6,4 procent. Minst var uppgången i Storstockholm där priserna ökade med 2,7 procent.

- Även om priserna brukar hoppa upp lite i januari är jag lite förvånad över att de har gått upp så mycket på just lägenheter. Många bostadsrättsföreningar står inför fortsatta kraftiga höjningar av månadsavgifterna till följd av den stora ränteuppgången sedan förra våren. Det är viktigt att bostadsköparna är medvetna om detta. Den underliggande trenden pekar på mer eller mindre stillastående priser på lägenheter i januari, men om de kommande avgiftshöjningarna hade nått ut ordentligt hade jag förväntat mig en negativ pristrend på lägenheter, säger Robert Boije.

Villapriserna steg med 2,7 procent i januari

Villapriserna steg med 2,7 procent i januari. Som mest steg de i Södra Sverige där prisuppgången uppgick till 3,8 procent. Minst var uppgången i Storgöteborg och Mellersta Sverige där priserna ökade med 0,3 procent.

För prisförändringar i Sverige som helhet och i de olika regionerna – se tabell- och diagrambilaga 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)

	Index januari -24	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Sverige (HPI)	1,79	+3,0%	+0,4%	+0,0%	+3,0%	-13,4%
Lägenheter	1,83	+3,5%	+1,3%	+2,8%	+3,5%	-8,6%
Storstockholm	1,70	+2,7%	+1,1%	+2,6%	+2,7%	-8,1%
Storgöteborg	1,78	+4,9%	+1,2%	+1,5%	+4,9%	-10,4%
Stormalmö	1,96	+3,7%	+2,9%	+3,7%	+3,7%	-7,0%
Norra Sverige	2,21	+5,4%	+3,9%	+7,0%	+5,4%	-8,6%
Mellersta Sverige	1,85	+6,4%	+1,7%	+2,4%	+6,4%	-7,3%
Södra Sverige	2,16	+2,9%	-0,6%	+2,1%	+2,9%	-11,8%
Småhus	1,77	+2,7%	-0,1%	-1,3%	+2,7%	-15,8%
Storstockholm	1,65	+2,4%	-1,3%	-0,2%	+2,4%	-17,6%
Storgöteborg	1,69	+0,3%	-0,0%	-1,0%	+0,3%	-15,8%
Stormalmö	1,77	+3,7%	-1,0%	+0,9%	+3,7%	-14,0%
Norra Sverige	1,91	+1,6%	-4,4%	-2,4%	+1,6%	-14,8%
Mellersta Sverige	1,72	+0,3%	-0,8%	-5,4%	+0,3%	-18,9%
Södra Sverige	1,80	+3,8%	+2,2%	-1,0%	+3,8%	-14,9%

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 och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 288 000 och 571 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2023). Antal medarbetare (FTE) är 917. 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, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

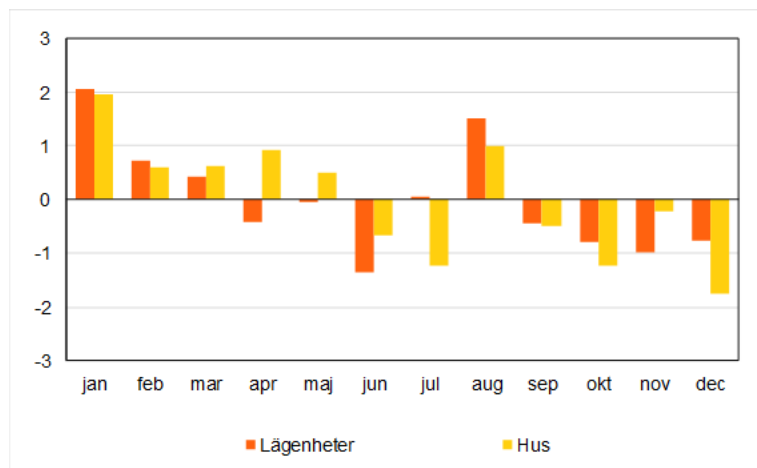
Tabell 2. Prisförändringar på bostäder – faktisk och enligt underliggande trend

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

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) och Macrobond

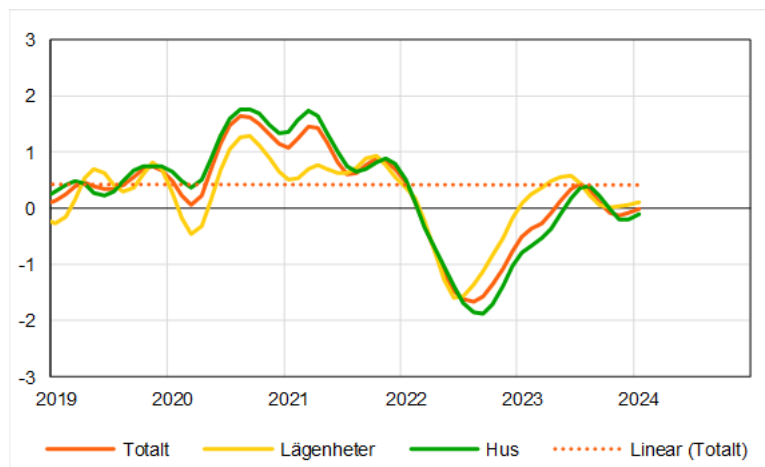
Diagram 1. Beräknade genomsnittliga månadsvisa säsongsbidrag



Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI) och Macrobond

Diagram 2. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

Procentuell månadsvis förändring, priserna rensat för säsong- och andra tillfälliga effekter



Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI) och Macrobond