

Pressmeddelande 2024-03-03

Stapplande prisuppgång på bostäder i februari

Bostadspriserna steg med 1,2 procent i februari i Sverige som helhet. Därmed har priserna stigit bägge de inledande månaderna på året. Lägenhetspriserna steg med 0,9 procent och villapriserna med 1,4 procent. Den underliggande trenden, där bland annat normala säsongseffekter tagits bort, pekar dock liksom i januari på mer eller mindre stillastående priser under februari. Det är alltså för tidigt att peka på ett rejält trendbrott i bostadspriserna efter höstens röda siffror. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för februari.

Bostadspriserna steg med 1,2 procent i februari i Sverige som helhet

Bostadspriserna steg med 1,2 procent i februari i Sverige som helhet (se tabell 1). Det var andra månaden i rad med stigande priser. Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar dock den beräknande trenden mer eller mindre stillastående priser (se tabell 2 och diagram 1).

- Även om bostadspriserna nu har stigit två månader i rad – lite mer i januari än i februari – är det för tidigt att prata om ett rejält trendbrott. Med hänsyn tagen till hur bostadspriserna normalt brukar stiga denna period på året och andra tillfälliga effekter, pekar den underliggande trenden både i januari och februari på mer eller mindre stillastående priser, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Trendskattningar är förvisso osäkra och bör därför tolkas med viss försiktighet, men det finns flera underliggande faktorer som inte talar för en stark uppgång i bostadspriserna. Utbudet är mycket större än normalt, försäljningstiderna är alltjämt fortsatt långa och antalet budgivare är betydligt färre än normalt. Samtidigt finns det nog ett uppdämt behov av att byta bostad. Sammantaget kanske man kan uttrycka det som att vi ser en lite stapplande uppgång i bostadspriserna under årets första två månader, säger Robert Boije.
- De som tidigare varnat för mycket stora prisfall på bostäder och allmän turbulens på bostadsmarknaden vid kraftigt stigande räntor, bland annat Riksbanken, får nu kanske börja tänka om. Om det inte händer något dramatiskt framöver i form av framför allt en stor uppgång i arbetslösheten, pekar siffrorna på att det sammanlagda prisfallet på bostäder från toppen våren 2022 till botten i december 2023, stannade runt 15 procent. Prisnedgången är mindre än prisuppgången på särskilt villor under pandemin, säger Robert Boije.

Lägenhetspriserna steg med 0,9 procent

Lägenhetspriserna steg med 0,9 procent i februari, att jämföra med den stora uppgången på 3,5 procent i januari. Mest steg lägenhetspriserna i Södra Sverige (1,7 %) och Storstockholm

(1,2 %). Stormalmö var den enda regionen som uppvisade fallande priser (-0,2 %). Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar trenden svagt fallande priser på lägenheter i februari (se tabell 2 och diagram 2).

- Priserna på bostadsrätter uppvisar en lite kluven bild under årets två månader med först en relativt stor uppgång i januari och sedan en lite mindre uppgång i februari. Justerat för hur priserna brukar stiga denna period på året och andra tillfälliga faktorer pekar den underliggande trenden på svagt fallande lägenhetspriser. Snällt tolkat kanske man ändå kan tala om att trenden pekar mot mer eller mindre stillastående lägenhetspriser, säger Robert Boije.

Villapriserna steg med 1,4 procent i februari

Villapriserna steg med 1,4 procent i februari. Som mest steg de i Norra Sverige (5,2 %) och i Storstockholm (3,0 %). Södra Sverige var den enda regionen som uppvisade fallande priser (-0,8 %). Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade trenden svagt fallande priser på villor i februari (se tabell 2 och diagram 3).

- Under februari steg villapriserna mer än lägenhetspriserna efter det omvända förhållandet i januari. Liksom för lägenheter pekar den underliggande trenden, snällt tolkat, på mer eller mindre stillastående priser. Många bostadsrättsföreningar står inför fortsatta stegvisa höjningar av månadsavgifterna till följd av den stora ränteuppgången och vårmånaderna brukar ge ett uppsving i särskilt villapriserna. Detta bör sammantaget tala för att villapriserna utvecklas mer positivt relativt lägenhetspriserna de närmast kommande månaderna, men osvuret är bäst säger Robert Boije.

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)

Procentuell förändring, olika perioder

	Index februari -24	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Totalt	1,81	+1,2%	+1,8%	+0,0%	+3,0%	-12,7%
Lägenheter	1,85	+0,9%	+3,0%	+1,8%	+4,5%	-7,7%
Storstockholm	1,73	+1,2%	+3,5%	+1,9%	+4,0%	-6,8%
Storgöteborg	1,78	+0,1%	+1,7%	+0,4%	+4,6%	-10,5%
Stormalmö	1,97	-0,2%	+3,1%	+2,8%	+4,0%	-6,7%
Norra Sverige	2,20	+0,4%	+3,2%	+1,3%	+5,2%	-9,0%
Mellersta Sverige	1,84	+0,1%	+0,9%	+2,8%	+6,2%	-7,5%
Södra Sverige	2,21	+1,7%	+3,5%	+1,2%	+5,3%	-9,8%
Småhus	1,79	+1,4%	+1,2%	-0,9%	+2,2%	-15,3%
Storstockholm	1,69	+3,0%	+0,5%	-1,6%	+3,7%	-15,9%
Storgöteborg	1,71	+1,2%	+2,5%	-0,5%	+2,4%	-14,8%
Stormalmö	1,78	+0,6%	+0,2%	+1,8%	+3,6%	-13,9%
Norra Sverige	1,99	+5,2%	+6,1%	+2,0%	+3,7%	-11,2%
Mellersta Sverige	1,76	+2,3%	+0,5%	-1,5%	+1,1%	-17,2%
Södra Sverige	1,77	-0,8%	+0,7%	-1,7%	+1,0%	-16,3%

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Beskrivning av prisindexet

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 – faktisk och enligt underliggande trend

Procentuell förändring, februari

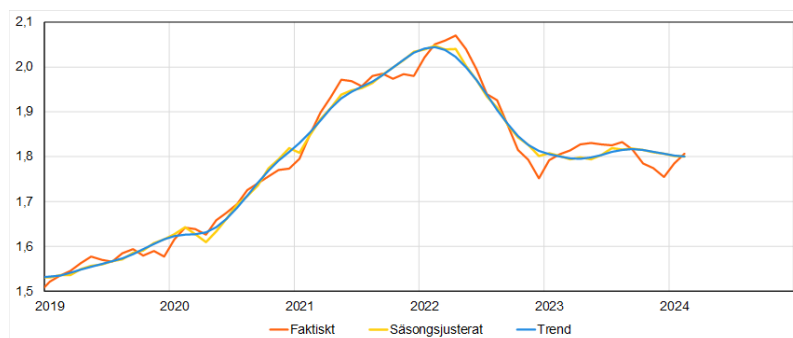
	Faktiskt	Säsongsjusterat	Säsongsjusterat trend
Totalt	1,2	-0,1	-0,1
Lägenheter	0,9	-0,6	-0,3
Storstockholm	1,2	-0,4	0,0
Storgöteborg	0,1	-0,4	-0,4
Stormalmö	-0,2	-1,0	-0,1
Norra Sverige	0,4	-1,6	-0,2
Mellersta Sverige	0,1	-0,4	-0,2
Södra Sverige	1,7	-0,9	-0,1
Hus	1,4	0,2	-0,2
Storstockholm	3,0	0,1	-0,6
Storgöteborg	1,2	-0,3	0,0
Stormalmö	0,6	0,6	-0,2
Norra Sverige	5,2	3,0	0,0
Mellersta Sverige	2,3	1,8	-0,4
Södra Sverige	-0,8	-1,2	-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. De separat skattade trendvärdena för lägenheter respektive hus kan om de "summeras" skilja sig lite från det trendvärde som erhålls när både lägenhetspriserna och villapriserna ingår i skattningen.

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

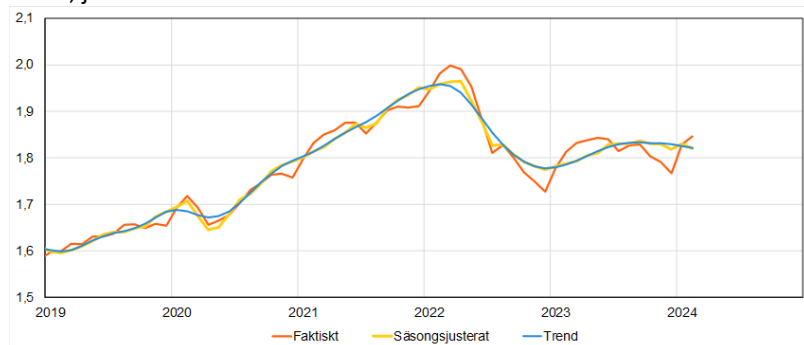
Diagram 1. Bostadsprisernas sammantagna trendmässiga utveckling

Index, januari 2013=1



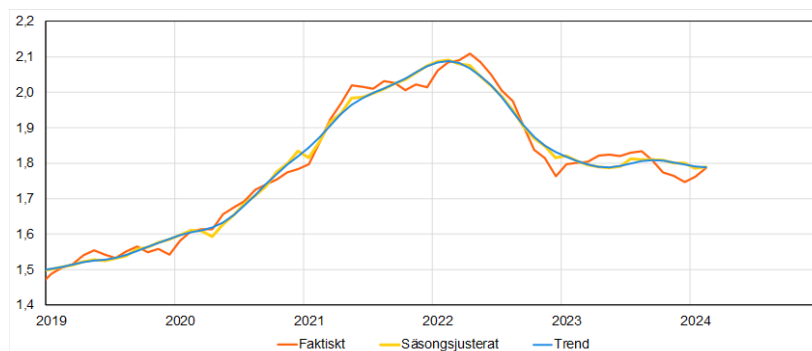
Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI) och Macrobond

Diagram 2. Lägenhetsprisernas trendmässiga utveckling
Index, januari 2013=1



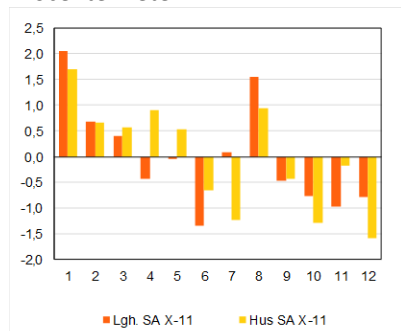
Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI) och Macrobond

Diagram 3. Villaprisernas trendmässiga utveckling
Index, januari 2013=1



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

Diagram 4. Beräknade genomsnittliga månadsvisa säsongsbidrag
Procentenheter



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