

Pressmeddelande 2024-01-02

Bostadspriserna fortsatte ned i december – men i år vänder de upp igen

Bostadspriserna föll med 1,5 procent i december i Sverige som helhet. Därmed har bostadspriserna fallit fyra månader i rad. Lägenhetspriserna föll med 1,7 procent och villapriserna med 1,4 procent. Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar trenden fortsatt fallande priser på både lägenheter och villor. Sedan bostadspriserna stod som högst våren 2022 har de fallit med sammanlagt 16 procent; lägenhetspriserna med knappt 12 procent och villapriserna med drygt 18 procent. Summeras prisfallet för helåret 2023 så stannande det dock vid måttliga 0,8 procent tack vare en stark vår. Med hänsyn tagen till inflationen får man emellertid gå tillbaka ända till 2015 för att hitta lika låga reala priser på lägenheter och till 2016 för villor. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för december.

Bostadspriserna föll med 1,5 procent i december i Sverige som helhet

Bostadspriserna föll med 1,5 procent i december i Sverige som helhet. Därmed har bostadspriserna fallit fyra månader i rad. Lägenhetspriserna föll med 1,7 procent och villapriserna med 1,4 procent. Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar trenden fortsatt fallande priser på både lägenheter och villor.

- December var den fjärde månaden i rad med fallande bostadspriser och trenden indikerar fortsatt fallande bostadspriser, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Måttligt bostadsprisfall sett till helåret 2023 ...

Summeras prisfallet för helåret 2023 så stannande prisnedgången på bostäderna totalt sett vid måttliga 0,8 procent tack vare en stark vår. Under året steg lägenhetspriserna med 2,0 procent medan villapriserna föll med 2,1 procent.

- Med tanke på de fortsatt stora ränteuppgångarna och den höga inflationen får man nog ändå säga att bostadspriserna i Sverige har uppvisat stor motståndskraft sett till helåret 2023. De senaste fyra månadernas prisfall vägs nästan upp av prisuppgångarna under våren, säger Robert Boije.

... men stora prisfall sedan toppnoteringarna våren 2022

Sedan bostadspriserna stod som högst förra våren 2022 har de fallit med sammanlagt 16 procent; lägenhetspriserna med knappt 12 procent och villapriserna med drygt 18 procent.

- Vi har sedan våren 2022 spått att priserna ska falla med runt 20 procent innan vi når botten. På villasidan är vi nästan där men det är en bit kvar på lägenhetssidan. Många bostadsrättsföreningar kommer att behöva höja sina månadsavgifter relativt mycket framöver och det vore konstigt om det inte kommer att återspeglas i en fortsatt prispress i närtid, säger Robert Boije.

Stora reala förmögenhetsförluster i bostäder för många bostadsägare

Med hänsyn tagen inte bara till det nominella prisfallet på bostäder sedan förra vårens toppnoteringar utan även till den höga inflationen får man nu gå tillbaka ända till 2015 för att hitta lika låga reala priser på lägenheter och till 2016 för villor. På villasidan är det reala prisfallet sedan våren 2022 nu uppe i runt 30 procent – i nivå med 1990-talskrisen.

- Det har pratats mycket om de stora förmögenheter många bostadsägare har gjort sig på bostadsmarknaden. De som köpte sin lägenhet 2015 eller villa 2016 har i och med prisfallen sedan förra våren och med hänsyn tagen till den höga inflationen dock inte haft någon real prisuppgång alls på sina bostäder sedan dess. För de som i stället köpte på pristoppen våren 2022 har det nominella prisfallet i kombination med den höga inflationen medfört stora reala förmögenhetsförluster som kommer att ta tid att hämta igen, säger Robert Boije.

Nytt år – och stigande bostadspriser

- I vår senaste prognos över bostadsmarknaden spådde vi att bostadspriserna kommer att stiga med runt 2 procent i år och sedan med omkring 5 procent vardera de därpå följande två åren. Den prognosen byggde på att Riksbanken har höjt klart styrräntan och kommer att sänka den flera gånger under det andra halvåret i år. Vi ser i dagsläget inga starka skäl att ändra den bedömningen, 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 december -23	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Sverige (HPI)	1,74	-1,5%	-4,1%	-0,8%	-0,8%	-16,0%
Lägenheter	1,76	-1,7%	-3,8%	+2,0%	+2,0%	-11,9%
Storstockholm	1,66	-0,5%	-3,3%	+3,0%	+3,0%	-10,5%
Storgöteborg	1,68	-3,3%	-5,9%	+0,4%	+0,4%	-15,3%
Stormalmö	1,88	-1,5%	-1,6%	+4,4%	+4,4%	-10,9%
Norra Sverige	2,08	-2,6%	-2,4%	+2,7%	+2,7%	-13,7%
Mellersta Sverige	1,73	-5,3%	-4,5%	-1,2%	-1,2%	-13,0%
Södra Sverige	2,07	-3,3%	-6,0%	-1,0%	-1,0%	-15,2%
Småhus	1,73	-1,4%	-4,2%	-2,1%	-2,1%	-18,1%
Storstockholm	1,62	-1,7%	-4,2%	-2,3%	-2,3%	-19,2%
Storgöteborg	1,70	+2,9%	+1,4%	+0,0%	+0,0%	-15,2%
Stormalmö	1,70	-5,6%	-2,9%	+0,5%	+0,5%	-17,7%
Norra Sverige	1,86	-1,3%	-6,0%	-3,5%	-3,5%	-17,1%
Mellersta Sverige	1,71	-1,7%	-4,3%	-4,1%	-4,1%	-19,7%
Södra Sverige	1,74	-0,5%	-4,1%	-1,7%	-1,7%	-17,8%

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.

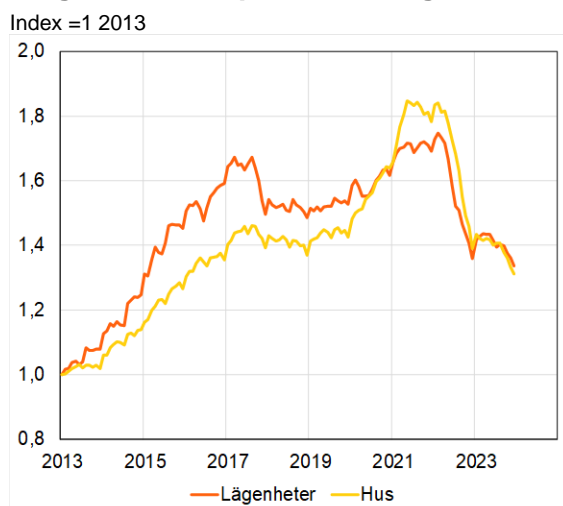
Tabell 2. Prisförändringar på bostäder – faktisk och enligt underliggande trend

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

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. Real prisutveckling



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