

Pressmeddelande 2025-08-04

Bostadspriserna fortsatte att falla i juli – värst för lägenheter i Storstockholm och Storgöteborg

Bostadspriserna föll med 0,7 procent i juli i Sverige som helhet. Lägenhetspriserna föll med 2,6 procent - i Storgöteborg och Storstockholm med hela 4,0 respektive 3,4 procent. I Norra Sverige, som enda region, steg dock lägenhetspriserna. Villapriserna hade en mer positiv utveckling och steg med 0,2 procent för Sverige som helhet. Som mest steg de i Norra Sverige och med 2,5 procent. I Storstockholm föll de dock med 2,6 procent. Trenden, där både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter rensats bort, pekar sammantaget mot fallande bostadspriser på lägenheter och svagt stigande på villor i juli i Sverige som helhet. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI).

Bostadspriserna föll med 0,7 procent i juli i Sverige som helhet

Bostadspriserna sjönk med 0,7 procent i juli i Sverige som helhet (se tabell 1 och diagram 3). Bostadspriserna brukar som regel falla i juli. Rensat för normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter stod bostadspriserna stilla i juli (se tabell 2 och diagram 1).

- Normalt sett brukar bostadspriserna, mätta som genomsnitt för hela Sverige, sjunka i juli, vilket även blev fallet i år. Om man utgår från trenden där normala säsongseffekter men även andra tillfälliga effekter rensats bort så pekar siffrorna för juli på helt stillastående priser för Sverige som helhet, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Lägenhetspriserna sjönk med 2,6 procent i juli och i 5 av 6 regioner

Lägenhetspriserna sjönk med 2,6 procent i juli för Sverige som helhet (se tabell 1 och diagram 3). Priserna sjönk i 5 av 6 regioner och som mest i Storgöteborg och Storstockholm (-4,0 % och -3,4 % vardera). I Norra Sverige, som enda region, steg lägenhetspriserna (2,3 %). Med beaktande av normal säsongspåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar trenden fallande lägenhetspriser (-0,4 %) i juli (se tabell 2 och diagram 1). Lägenhetspriserna ligger nu drygt 7 procent under toppnoteringarna från våren 2022.

Villapriserna steg med 0,2 procent i juli och i 4 av 6 regioner

Villapriserna steg med 0,2 procent i juli för Sverige som helhet (se tabell 1 och diagram 3) och i 4 av 6 regioner. Mest steg de i Norra Sverige (2,5 %). I Storstockholm och Mellersta Sverige föll dock villapriserna (-2,6 % respektive -0,7 %). Rensat för säsongseffekter och andra tillfälliga effekter steg villapriserna med 0,1 procent (se tabell 2 och diagram 1). Villapriserna ligger nu knappt 12 procent under toppnoteringarna från våren 2022.

- Om man utgår från prisutvecklingen så här långt i år och adderar genomsnittliga säsongseffekter med normalt stigande bostadspriser i augusti och sedan normalt fallande bostadspriser under september-december skulle så skulle lägenhetspriserna

sett över helåret 2025 falla med omkring 3 procent och villapriserna i princip stå stilla. Om det blir så är det en anmärkningsvärd utveckling sett till att bostadsrätterna fallit kraftigt och hushållens reala inkomster och köpkraft stiger, säger Robert Boije.

- Medan de säsongsjusterade försäljningsvolymerna på villor under 2025 legat kvar på ungefär samma nivå som i slutet av 2024 har de fallit kraftigt för lägenheter. Troligen är det de successivt höjda månadsavgifterna – och kanske förväntningar om fortsatt höjda avgifter – i bostadsrättsföreningar som vi nu ser slå igenom i både färre sålda lägenheter och lägre priser på lägenheter, säger Robert Boije.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Bessie Wedholm, t.f. presschef, SBAB
Telefon: 073-049 08 74
E-post: bessie.wedholm@sbab.se

För prispförändringar i Sverige som helhet och i de olika regionerna – se tabell- och diagrambilaga nedan.

Tabell 1. Prisförändringar på bostäder enligt SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Procentuell förändring, olika perioder

	Index jul-25	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Totalt	1,85	-0,7%	-1,4%	-0,8%	+1,3%	-9,9%
Lägenheter	1,85	-2,6%	-3,6%	-0,5%	-1,2%	-7,1%
Storstockholm	1,71	-3,4%	-5,2%	-0,4%	-2,5%	-7,5%
Storgöteborg	1,78	-4,0%	-5,5%	-1,2%	-2,4%	-10,5%
Stormalmö	2,09	-0,1%	+0,2%	+3,2%	+4,3%	-0,6%
Norra Sverige	2,29	+2,3%	+4,9%	+1,3%	+3,1%	-4,9%
Mellersta Sverige	1,85	-3,1%	-3,3%	-2,0%	-0,2%	-7,5%
Södra Sverige	2,23	-1,3%	-0,3%	-2,6%	+0,3%	-8,4%
Småhus	1,85	+0,2%	-0,3%	-1,0%	+2,6%	-11,5%
Storstockholm	1,68	-2,6%	-4,8%	-3,1%	-4,3%	-16,2%
Storgöteborg	1,77	+0,2%	-0,8%	+2,0%	+1,1%	-11,4%
Stormalmö	1,90	+1,0%	+0,3%	+0,7%	+3,1%	-8,7%
Norra Sverige	2,03	+2,5%	+1,4%	-0,4%	+7,7%	-8,4%
Mellersta Sverige	1,82	-0,7%	+0,7%	-0,4%	+5,1%	-13,9%
Södra Sverige	1,86	+1,3%	+1,7%	-0,6%	+4,4%	-10,7%

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, juli

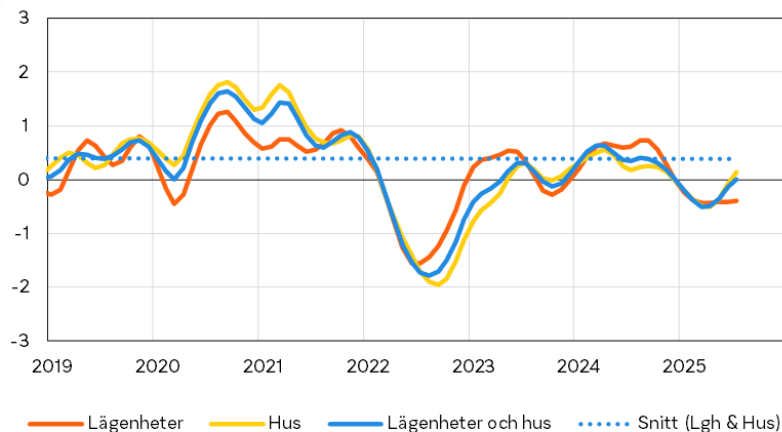
	Faktiskt	Säsong- justerat	Säsong- just. trend
Totalt	-0,7	0,0	0,0
Lägenheter	-2,6	-0,7	-0,4
Storstockholm	-3,4	-0,7	-0,4
Storgöteborg	-4,0	-1,9	-0,6
Storlarmö	-0,1	-0,4	0,4
Norra Sverige	2,3	1,5	0,6
Mellersta Sverige	-3,1	-2,2	-0,4
Södra Sverige	-1,3	-0,5	-0,4
Småhus	0,2	0,2	0,1
Storstockholm	-2,6	-1,8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

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

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 trendmässiga utveckling

Procentuell månadsvis förändring, rensat för säsongsbidrag och andra tillfälliga effekter

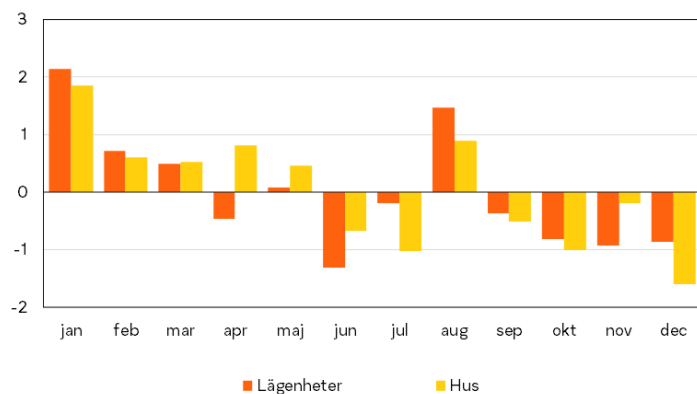


Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI) och Macrobond

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 298 000 och 679 000 privatpersoner har sparkonto (per den 7 februari 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 082. 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 och linkedin.com/company/sbab-bank.

Diagram 2. Beräknade genomsnittliga månadsvisa säsongsbidrag

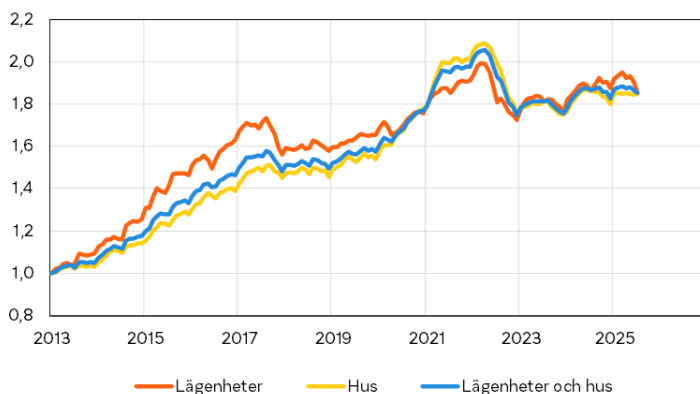
Procentenheter



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

Diagram 3. Bostadsprisernas utveckling

Hedoniskt TimeDummy-index, januari 2013=1



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