

Pressmeddelande 2024-06-02

Skakig prisuppgång på bostäder i maj

Bostadspriserna steg med 0,4 procent i maj i Sverige som helhet. Därmed har bostadspriserna stigit fem månader i rad och med sammanlagt 5,9 procent sedan årsskiftet. Lägenhetspriserna steg med 0,5 procent och villapriserna med 0,4 procent. Prisuppgången senaste månaden får dock betraktas som lite skakig. I tre av sex regioner föll lägenhetspriserna och i två regioner även villapriserna. Priserna steg för Sverige som helhet med 0,2 procent rensat för säsong och andra tillfälliga effekter – lägenhetspriserna med 0,6 procent och villapriserna med 0 procent. Villapriserna steg trendmässigt således mindre än vad som är normalt för maj månad och lägenhetspriserna något mer. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för maj.

Bostadspriserna steg med 0,4 procent i maj i Sverige som helhet

Bostadspriserna steg med 0,4 procent i maj i Sverige som helhet (se tabell 1). Det var femte månaden i rad med stigande priser. Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade trenden en uppgång på 0,2 procent (se tabell 2 och diagram 1). Det är en lägre beräknad trendökning än föregående månad. Sedan toppnoteringarna våren 2022 (innan Riksbanken började höja räntan), har priserna fallit totalt med drygt 9 procent – villapriserna betydligt mer än lägenhetspriserna.

- Bostadspriserna har nu visserligen stigit fem månader i rad och med sammanlagt nästan 6 procent sedan årsskiftet. Den trendmässiga prisuppgången – alltså när man justerar för hur mycket bostadspriserna brukar öka i maj – indikerar dock en betydligt lägre prisuppgång än i april. I tre av sex regioner föll lägenhetspriserna och i två regioner även villapriserna. Man kan kanske mot denna bakgrund sammanfatta prisuppgången i maj som lite skakig, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Bokslutet för bostadspriserna ska göras först när året är slut. Nu väntar två sommarmånader där det brukar vara stiltje på bostadsmarknaden och, augusti undantaget, normalt fallande bostadspriser under hösten. Med beaktande av det kan knappast vårens prisuppgång på bostäder betraktas som ett glädjeskutt, säger Robert Boije.

Lägenhetspriserna steg med 0,5 procent i maj

Lägenhetspriserna steg med 0,5 procent i maj. Mest steg lägenhetspriserna i Mellersta Sverige (1,8 %). I Stormalmö, Norra- och Södra Sverige föll lägenhetspriserna något. Med beaktande av bland annat säsongspåverkan, indikerar trenden svagt stigande lägenhetspriser med 0,6 procent i maj för Sverige som helhet (se tabell 2 och diagram 1–2).

- Summerat sedan årsskiftet har lägenhetspriserna nu stigit med 8 procent. Även den beräknade trenden uppvisar en uppgång, om än svagare än den som beräknades i april. Även om bolåneräntorna troligen kommer att sjunka framöver när nu Riksbanken väntas sänka styrräntan, kommer många bostadsrättsföreningar att behöva höja sina månadsavgifter när tidigare bundna lån till mycket låg ränta löper ut. Det bör verka återhållande för lägenhetspriserna i stort, säger Robert Boije.

Villapriserna steg med 0,4 procent i maj

Villapriserna steg med 0,4 procent i maj. Som mest steg de i Storgöteborg (3,6 %). I Mellersta- och Norra Sverige föll priserna tillbaka. Med beaktande av bland annat säsongpåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden stillastående priser. Villapriserna steg alltså mindre än normalt vid denna tidpunkt på året (se tabell 2 och diagram 1–2).

- Maj var en varm och solig månad, men inte på villamarknaden. Priserna på villor steg betydligt mindre än vad som är normalt för årstiden, säger Robert Boije.

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

För prisförändringar 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 maj -24	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Totalt	1,88	+0,4%	+3,1%	+2,4%	+5,9%	-9,4%
Lägenheter	1,91	+0,5%	+3,2%	+3,5%	+8,0%	-4,6%
Storstockholm	1,79	+0,6%	+3,8%	+4,2%	+8,2%	-3,1%
Storgöteborg	1,85	+1,4%	+3,3%	+2,1%	+9,4%	-6,9%
Stormalmö	1,99	-0,8%	+2,3%	+3,4%	+6,0%	-5,3%
Norra Sverige	2,28	-1,1%	+3,1%	+6,8%	+9,3%	-5,7%
Mellersta Sverige	1,90	+1,8%	+4,5%	+2,5%	+9,5%	-4,5%
Södra Sverige	2,20	-0,1%	-0,3%	+0,3%	+5,0%	-9,7%
Småhus	1,86	+0,4%	+3,0%	+1,8%	+4,8%	-11,9%
Storstockholm	1,75	+0,4%	+2,3%	+2,2%	+4,9%	-12,6%
Storgöteborg	1,79	+3,6%	+4,1%	+3,1%	+5,2%	-10,6%
Stormalmö	1,88	+1,5%	+5,8%	+4,3%	+8,0%	-9,6%
Norra Sverige	2,02	-2,6%	+2,6%	+1,9%	+5,4%	-9,7%
Mellersta Sverige	1,79	-0,5%	+0,7%	-1,9%	+3,6%	-15,7%
Södra Sverige	1,86	+1,2%	+3,8%	+2,1%	+4,4%	-12,0%

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, maj

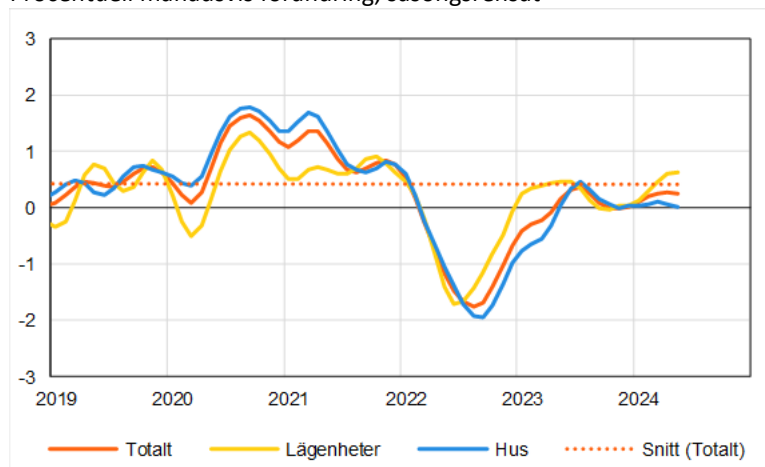
	Faktiskt	Säsongss- justerat	Säsongss- just. trend
Totalt	0,4	0,1	0,2
Lägenheter	0,5	0,4	0,6
Storstockholm	0,6	0,6	1,0
Storgöteborg	1,4	0,8	0,8
Storlarmö	-0,8	-0,1	0,4
Norra Sverige	-1,1	-0,6	0,4
Mellersta Sverige	1,8	0,9	0,6
Södra Sverige	-0,1	0,2	-0,1
Hus	0,4	0,1	0,0
Storstockholm	0,4	0,7	0,6
Storgöteborg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

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, säsongssensat

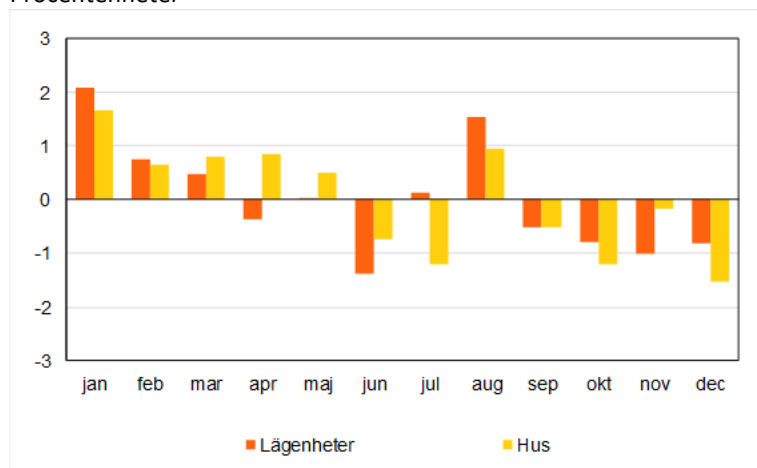


Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI) och Macrobond

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 287 000 och 602 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2023). Antal medarbetare (FTE) är 948. 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.

Diagram 2. Beräknade genomsnittliga månadsvisa säsongsbidrag

Procentenheter



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