

Pressmeddelande 2023-05-02

Svagt fallande bostadspriser i april i Sverige som helhet

Efter en positiv inledning av året, föll bostadspriserna tillbaka med 0,2 procent i Sverige som helhet i april. Lägenhetspriserna stod stilla medan huspriserna sjönk med 0,4 procent. Fyra av sex regioner uppvisade fallande såväl lägenhets- som huspriser. Lägenhetspriserna steg i Storstockholm och Stormalmö och huspriserna likaså i Storgöteborg och Norra Sverige. Den beräknade underliggande trenden indikerar en större nedgång i priserna för Sverige som helhet än vad de faktiska priserna visar. Trenden är negativ för både lägenheter och hus i samtliga regioner med undantag för lägenheter i Storstockholm där trenden visar en liten uppgång (+0,5 procent). Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för april.

Bostadspriserna föll tillbaka i april och bedöms fortsätta falla framöver

Efter en positiv inledning på året föll bostadspriserna tillbaka med 0,2 procent i Sverige som helhet i april. Den beräknade underliggande trenden, som bland annat rensar bort normala säsongseffekter, indikerar en större nedgång i priserna för Sverige som helhet än vad de faktiska priserna visar.

- Efter att ha haft en bred prisuppgång i januari och februari och sedan en mer splittrad utveckling i mars, visar april mer tydligt röda siffror på bostadsmarknaden. Vår bedömning var tidigare att uppgången i början av året har varit en positiv säsongseffekt. Våra beräkningar av den underliggande trenden och boprisnedgången under april stärker den slutsatsen. Vi räknar med fortsatt fallande priser under våren/försommaren och i synnerhet efter att Riksbankens senaste höjning av styrräntan har gett full effekt på bolåneräntorna, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Sedan toppnoteringarna förra våren har huspriserna fallit med i genomsnitt 16 procent och lägenhetspriserna med 8 procent i Sverige som helhet. I Storstockholm har huspriserna fallit med 18 procent och i Storgöteborg har lägenhetspriserna fallit med 10 procent sedan dess, säger Robert Boije.

Lägenhetspriserna stod stilla under april i Sverige som helhet men föll i fyra av sex regioner

Lägenhetspriserna stod stilla i april för Sverige som helhet. Storstockholm och Stormalmö var de enda regioner där lägenhetspriserna steg i april (+0,2 respektive +0,9 procent). Största prisfallen uppvisade Norra- och Mellersta Sverige (-0,9 respektive -1,2 procent). Den

underliggande trenden indikerar fortsatt fallande lägenhetspriser i samtliga regioner med undantag för Storstockholm där den pekar mot en liten uppgång (0,5 procent).

Huspriserna sjönk över lag i april utom i Storgöteborg och Norra Sverige

Huspriserna föll med 0,4 procent i april för Sverige som helhet. Mest föll huspriserna i Mellersta Sverige och Storstockholm (-1,7 respektive -0,4 procent). I Storgöteborg och Norra Sverige steg huspriserna (med 1,6 respektive 0,2 procent). Den beräknande underliggande trenden indikerar fortsatt fallande huspriser i samtliga regioner.

- Det är uppenbart att villaägarna i stora delar av Sverige, så här långt, har fått ta en större prissmäll än lägenhetsinnehavarna i kölvattnet av den höga inflationen, höga elpriserna och de stigande räntorna. Förutom att husen är mer utsatta än lägenheterna för uppgången i elpriserna kan en del av det större prisfallet på hus troligen förklaras av en korrigering av den mycket höga prisuppgången på hus tidigare under pandemin, säger Robert Boije.

För prisförändringar i Sverige som helhet och i de olika regionerna – se tabell 1–3 och diagram 1 nedan.

För mer information, vänligen kontakta:

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

Douglas Norström, tf Presschef, SBAB
Telefon: 076-138 51 23
E-post: douglas.norstrom@sbab.se

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

Procentuell förändring

Lägenheter

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
Storstockholm	0.2 %	3.3 %	-7.0 %	6.2 %	-7.6 %
Storgöteborg	-0.1 %	2.5 %	-10.0 %	6.4 %	-10.0 %
Stormalmö	0.9 %	3.3 %	-7.4 %	8.4 %	-7.5 %
Norra Sverige	-0.9 %	4.3 %	-11.3 %	5.5 %	-11.3 %
Mellersta Sverige	-1.2 %	1.5 %	-7.8 %	4.4 %	-8.2 %
Södra Sverige	-0.1 %	3.9 %	-9.9 %	4.6 %	-10.4 %

Till och med april månad.

Hus

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
Storstockholm	-0.4 %	-0.2 %	-18.3 %	-1.4 %	-18.3 %
Storgöteborg	1.6 %	-0.6 %	-16.4 %	-1.3 %	-16.4 %
Stormalmö	-0.1 %	0.3 %	-15.2 %	4.2 %	-15.2 %
Norra Sverige	0.2 %	-1.5 %	-12.9 %	0.7 %	-12.9 %
Mellersta Sverige	-1.7 %	-3.9 %	-17.6 %	-2.2 %	-17.9 %
Södra Sverige	-0.2 %	-1.1 %	-16.2 %	0.0 %	-16.2 %

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, mäklarguiden Hittamäklare och boendeappen Boappa är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 292 000 och 485 000 privatpersoner har sparkonto (per den 31 december 2022). Antal medarbetare (FTE) är 863. 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 styrmödel och dagliga arbete. Läs mer på: sbab.se, booli.se, hittamaklare.se, boappa.com, facebook.com/sbabbank, twitter.com/sbabbank, linkedin.com/company/sbab-bank.

Tabell 2. Prisförändringar på bostäder

Procentuell förändring under olika perioder

	Index april -23	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Sverige (HPI)	1,79	-0,2%	+0,2%	-13,7%	+1,8%	-13,7%
Lägenheter	1,83	-0,0%	+3,2%	-8,0%	+6,0%	-8,0%
Stockholm	1,71	+0,2%	+3,3%	-7,0%	+6,2%	-7,0%
Göteborg	1,79	-0,1%	+2,5%	-10,0%	+6,4%	-10,0%
Malmö	1,95	+0,9%	+3,3%	-7,4%	+8,4%	-7,4%
Småhus	1,76	-0,4%	-1,2%	-16,4%	-0,2%	-16,4%
Stockholm	1,64	-0,4%	-0,2%	-18,3%	-1,4%	-18,3%
Göteborg	1,68	+1,6%	-0,6%	-16,4%	-1,3%	-16,4%
Malmö	1,75	-0,1%	+0,3%	-15,2%	+4,2%	-15,2%

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Tabell 3. Prisförändringar på bostäder – faktisk och enligt underliggande trend

Procentuell förändring, april	Faktiskt	Säsongsjusterad trend
Totalt	-0,2	-0,9
Lägenheter	0,0	0,1
Storstockholm	0,2	0,5
Storgöteborg	-0,1	-0,3
Stormalmö	0,9	-0,1
Norra Sverige	-0,9	-0,7
Mellersta Sverige	-1,2	-0,1
Södra Sverige	-0,1	-0,2
Hus	-0,4	-1,3
Storstockholm	-0,4	-1,1
Storgöteborg	1,6	-0,9
Stormalmö	-0,1	-0,4
Norra Sverige	0,2	-1,2
Mellersta Sverige	-1,7	-1,6
Södra Sverige	-0,2	-1,4

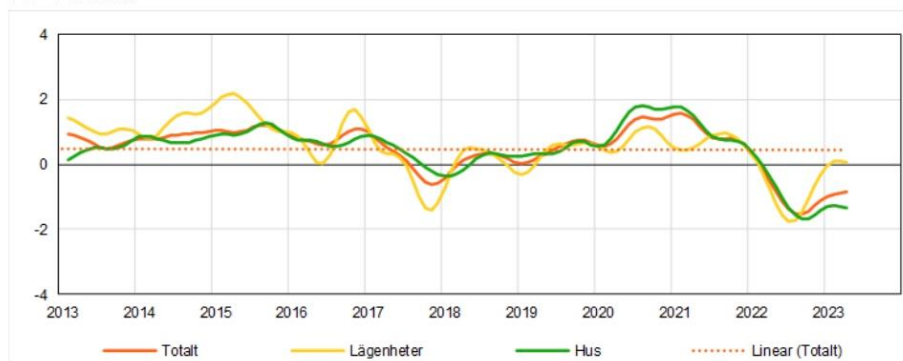
Anm. Trendvärdena är beräknade med metoden X11 som rensar bort både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter. Vikten i respektive region är beräknad som antalet lägenheter/hus i stocken gånger genomsnittspriset.

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Diagram 1. Prisförändringar på bostäder enligt underliggande trend

Procentuell månadsförändring

HPI trend



Anm. Trendvärdena är beräknade med metoden X11 som rensar bort både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter.

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)