

Pressmeddelande 2023-12-08

## Omvänt läge – svårare att sälja bostadsrätter än villor

**SBAB:s indikator Bomarknadstempen för november visar att det alltjämt är ett mycket kyligt läge för säljare av både lägenheter och hus i Sverige. Förra månadens nedgång för lägenheter, som i huvudsak drevs av läget i Storstockholm, förstärktes i november och med en temperaturnedgång även i Storgöteborg och Stormalmö. Sämst är läget alltjämt i Storstockholm. På villasidan var läget i stort sett oförändrat mellan oktober och november och med små skillnader mellan storstadsområdena.**

I Boolis databas (Booli är en del av SBAB) finns en rad variabler som i olika dimensioner speglar läget på bostadsmarknaden. I början av året lanserade SBAB en kompositindikator – ”Bomarknadstempen” – som väger ihop hur mycket utbudet av befintliga bostäder, antal dagar på Booli, antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare samt medelbudpremien, avviker från sina historiska genomsnitt (se utförligare metodbeskrivning nedan). Denna indikator avser att ge ett sammanvägt mått på hur lätt det är att sälja en bostad och publiceras månadsvis. Indikatorn bryts också ner i sina olika beståndsdelar för att tydligare visa vad det är som driver förändringarna över tid. Indikatorn beräknas också separat för Sveriges tre storstadsområden.

### Ytterligare försämrat läge för lägenheter mellan oktober och november

Bomarknadstempen visar ett sammanvägt försämrat läge för säljare av lägenheter i november (se diagram 1). Antalet budgivare och budpremierna ökade något samtidigt som utbudet sjönk marginellt (se diagram 2). Det motverkades av lite längre annonstider och fler återpublicerade annonser. Förra månadens nedgång för lägenheter, som i huvudsak drevs av läget i Storstockholm, förstärktes i november med en temperaturnedgång även i Storgöteborg och Stormalmö (se diagram 4).

- Försäljningsläget för lägenheter fortsatte att försämrats mellan oktober och november. Det är inte bottenfruset, men rejält frostigt. Nedgången syns i samtliga tre storstäder, men med en brantare nedgång i Storstockholm. Det spekuleras nu i om Riksbankens besked om att inte höja styrräntan i december och sjunkande längre marknadsräntor kan öka optimismen på bostadsmarknaden. Mot detta står dock att många bostadsrättsföreningar kommer att behöva höja sina månadsavgifter rejält framöver, särskilt i Storstockholm där skulderna är högst, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

### I stort sett status quo på villasidan

Bomarknadstempen för villor var i stort sett oförändrad i november i förhållande till oktober (se diagram 1) med mycket små förändringar i de underliggande variablerna. Budpremierna steg marginellt, utbudet minskade något och andelen prissänkta sjönk lite. Samtidigt sjönk antalet budgivare något medan annonstiderna ökade svagt (se diagram 3). Läget för villor är likartat i Sveriges tre storstadsområden (se diagram 5).

- Från att tidigare under året ha haft ett sämre försäljningsläge för villor relativt lägenheter har vi sedan en tid tillbaka det omvända förhållandet. Det stärker bilden av att många bostadsrättsföreningar nu står inför den besvärliga uppgiften att behöva höja månadsavgifterna till följd av den stora uppgången i ränteläget sedan förra våren, säger Robert Boije.

### För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: [robert.boije@sbab.se](mailto:robert.boije@sbab.se)

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB

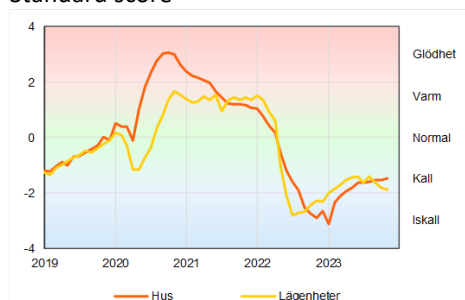
Telefon: 076-118 79 14

E-post: [catharina.henriksson@sbab.se](mailto:catharina.henriksson@sbab.se)

## Diagrambilaga och metodbeskrivning

### Diagram 1. Bomarknadstempen för november 2023

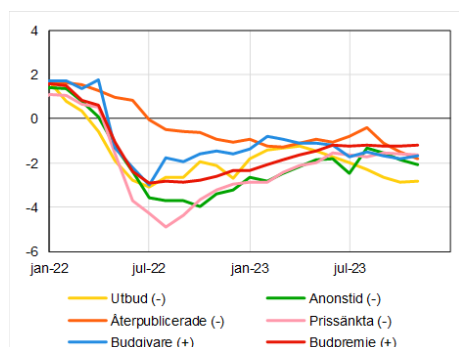
Standard score



Källa. SBAB/Booli

### Diagram 2. Bomarknadstempen för lägenheter i november nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score

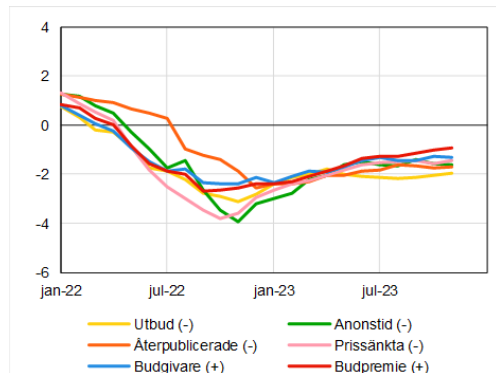


Källa. SBAB/Booli

Anm. Siffror med minustecken framför sig återspeglar ett sämre läge än normalt och vice versa.

**Diagram 3. Bomarknadstempen för hus i november nedbruten på dess olika delkomponenter**

Standard score

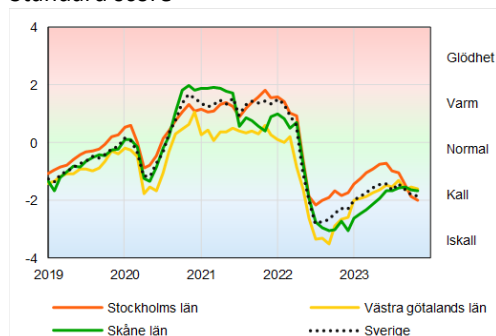


Källa. SBAB/Booli

Anm. Siffror med minustecken framför sig återspeglar ett sämre läge än normalt och vice versa.

**Diagram 4. Bomarknadstempen för lägenheter i november 2023 i Sveriges tre storstadslän**

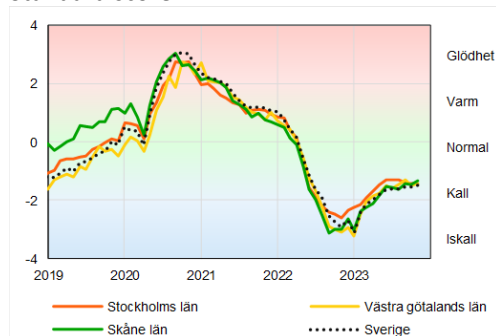
Standard score



Källa. SBAB/Booli

**Diagram 5. Bomarknadstempen för hus i november 2023 i Sveriges tre storstadslän**

Standard score



Källa. SBAB/Booli

### Metodbeskrivning

Kompositindikatorn är beräknad utifrån så kallade z-scores för sex olika ingående variabler: utbudet av befintliga bostäder, antalet dagar på Booli (medianvärdet), antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare (medelvärde), samt medelbudpremien (hur mycket slutpriset ändras från utgångspriset). Variablerna är hämtade från Boolis tjänst Booli Pro. För varje delkomponent har ett medelvärde beräknats för de tidigare 36 månaderna och avvikelser från medelvärdet beräknats som standardavvikelser. Ju mer ett månadstal för indikatorn avviker från medelvärdet desto större är avvikelserna från vad som anses som normalt. Positiva tal återspeglar en bättre situation än normalt och negativa tal en sämre situation än normalt. Månadstalen för de olika delkomponenterna har säsongrensats med metoden X11. Det har gjorts för att kunna tolka förändringar i de underliggande marknadsförhållandena som inte har påverkats av att vissa månader under året normalt sett förknippas med större eller lägre aktivitet på bostadsmarknaden. Samtliga sex ingående delkomponenter har getts samma vikt (väger lika tungt) i indikatorn.