

Pressmeddelande 2023-11-02

Lägenhetspriserna föll i hela Sverige i oktober

Bostadspriserna föll med 1,1 procent i oktober i Sverige som helhet. Lägenhetspriserna föll med 1,8 procent och villapriserna med 0,7 procent. Lägenhetspriserna föll i samtliga regioner. Fallet var störst i Storstockholm, Storgöteborg och Södra Sverige. Villapriserna föll i fyra av sex regioner och som mest i Mellersta Sverige. I två regioner – Stormalmö och Norra Sverige – steg villapriserna. Med beaktande av tillfälliga effekter, bland annat säsongspåverkan, indikerar den underliggande trenden stillastående priser i Sverige som helhet. För villor är trenden svagt stigande men för lägenheter svagt fallande. Sedan bostadspriserna stod som högst förra våren har de fallit med sammanlagt knappt 14 procent; lägenhetspriserna med drygt 10 procent och villapriserna med drygt 15 procent. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för oktober.

Bostadspriserna föll med 1,1 procent i oktober i Sverige som helhet

Bostadspriserna föll med 1,1 procent i Sverige under oktober. Med beaktande av tillfälliga effekter, bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden stillastående priser. Sedan bostadspriserna stod som högst förra våren har de fallit med sammanlagt nästan 14 procent.

Lägenhetspriserna föll över lag

Lägenhetspriserna föll med 1,8 procent i oktober i Sverige som helhet. Lägenhetspriserna föll i samtliga regioner och som mest i Storstockholm (-2,0 %), Storgöteborg (-2,2 %) och Södra Sverige (-2,3 %). Därmed har lägenhetspriserna fallit två månader i rad i samtliga regioner i Sverige med undantag för Storstockholm där lägenhetspriserna steg i september. Med beaktande av tillfälliga effekter, bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden svagt fallande lägenhetspriser i Sverige som helhet. Sedan lägenhetspriserna stod som högst förra våren har de fallit med sammanlagt drygt 10 procent.

- Man ska vara försiktig med att dra för stora växlar på enstaka månadsutfall, men med de röda siffrorna i oktober har nu lägenhetspriserna fallit i samtliga regioner sammanlagt över de senaste tre månaderna. Vi vet att många bostadsrättsföreningar kommer att behöva höja sina månadsavgifter mycket framöver. Det talar för att vi bör vara beredda på fortsatt fallande lägenhetspriser över lag framöver, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Villapriserna föll i fyra av sex regioner

Villapriserna föll med 0,7 procent i oktober men med stora regionala skillnader. I Mellersta Sverige föll de med nästan 3 procent samtidigt som de steg med drygt lika mycket i Stormalmö. Med beaktande av tillfälliga effekter, bland annat säsongspåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden svagt stigande villapriser för Sverige som helhet. Sedan villapriserna stod som högst förra våren har de fallit med drygt 15 procent i Sverige

som helhet. Noteras kan också att såväl villa- som lägenhetspriserna i Norra Sverige sticker ut i positiv bemärkelse sett till prisutvecklingen över en lite längre period, vid sidan av lägenhetspriserna i Södra Sverige.

- Sedan förra vårens toppnoteringar har nu bostadspriserna fallit med nästan 14 procent i Sverige som helhet; lägenhetspriserna med drygt 10 procent och villapriserna med drygt 15 procent. Störst prisfall uppvisar villor i Mellersta Sverige där priserna fallit med nästan 19 procent. Vi ser i dagsläget inga starka skäl till att ändra vår, sedan lång tid tillbaka, bedömning om ett totalt prisfall på bostäder på runt 20 procent mellan toppen och botten. Detta även om den underliggande trenden, där bland annat normala säsongeffekter har rensats bort, har indikerat mer eller mindre stillastående priser två månader i rad, säger Robert Boije.
- En intressant notering är att både villa- och lägenhetspriserna sticker ut i positiv bemärkelse i Norra Sverige när man tittar på prisutvecklingen sett över en lite längre tidsperiod. Möjligen är det ett uttryck för den tillväxtboom som nu sker i regionen i klimatomställningens spår, med bland annat batterifabriken i Skellefteå, 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

Lägenheter

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
Storstockholm	-2.0 %	-0.4 %	2.5 %	4.2 %	-9.4 %
Storgöteborg	-2.2 %	-1.6 %	1.0 %	4.1 %	-12.0 %
Stormalmö	-1.0 %	-2.2 %	-0.0 %	5.2 %	-10.2 %
Norra Sverige	-0.4 %	-3.0 %	1.1 %	4.6 %	-12.1 %
Mellersta Sverige	-0.4 %	-0.3 %	2.1 %	3.2 %	-9.2 %
Södra Sverige	-2.3 %	-1.3 %	-1.2 %	2.5 %	-12.2 %

Till och med **oktober** månad.

Hus

Indexområde	1 månad	3 månader	12 månader	Hittills i år	Sedan max
Storstockholm	-0.1 %	-1.2 %	-1.9 %	1.5 %	-16.1 %
Storgöteborg	-0.3 %	-0.7 %	-2.6 %	-1.4 %	-16.4 %
Stormalmö	3.3 %	3.9 %	1.2 %	7.6 %	-11.9 %
Norra Sverige	1.2 %	0.1 %	-2.4 %	3.4 %	-11.1 %
Mellersta Sverige	-2.9 %	-5.7 %	-5.7 %	-3.0 %	-18.7 %
Södra Sverige	-1.7 %	-4.3 %	-4.0 %	-0.1 %	-16.4 %

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 och mäklarguiden Hittamäklare är en del av SBAB:s trygga och enkla tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Antal bolånekunder uppgår till 288 000 och 571 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2023). Antal medarbetare (FTE) är 917. 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.

Tabell 2. Prisförändringar på bostäder

Procentuell förändring, olika perioder

	Index oktober -23	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Sverige (HPI)	1,79	-1,1%	-2,0%	-1,5%	+2,0%	-13,6%
Lägenheter	1,80	-1,8%	-0,9%	+1,6%	+4,1%	-10,1%
Stockholm	1,68	-2,0%	-0,4%	+2,5%	+4,2%	-9,4%
Göteborg	1,75	-2,2%	-1,6%	+1,0%	+4,1%	-12,0%
Malmö	1,89	-1,0%	-2,2%	-0,0%	+5,2%	-10,2%
Småhus	1,78	-0,7%	-2,5%	-3,0%	+1,0%	-15,5%
Stockholm	1,68	-0,1%	-1,2%	-1,9%	+1,5%	-16,1%
Göteborg	1,68	-0,3%	-0,7%	-2,6%	-1,4%	-16,4%
Malmö	1,82	+3,3%	+3,9%	+1,2%	+7,6%	-11,9%

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

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

Procentuell förändring, oktober

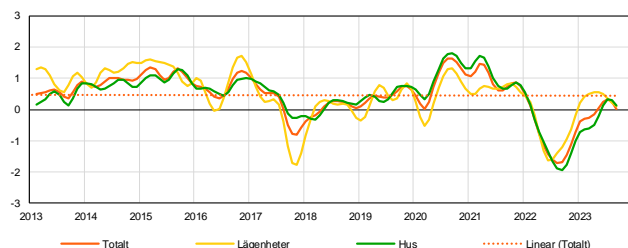
	Faktiskt	Säsongs-	Säsongs-
		justerat	just. trend
Totalt	-1,1	0,3	0,0
Lägenheter	-1,8	-0,8	-0,3
Storstockholm	-2,0	-1,4	-0,6
Storgöteborg	-2,2	-0,9	-0,5
Stormalmö	-1,0	-0,7	-0,1
Norra Sverige	-0,4	0,7	0,0
Mellersta Sverige	-0,4	0,9	0,2
Södra Sverige	-2,3	-0,6	0,0
Hus	-0,7	1,0	0,3
Storstockholm	-0,1	0,6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

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

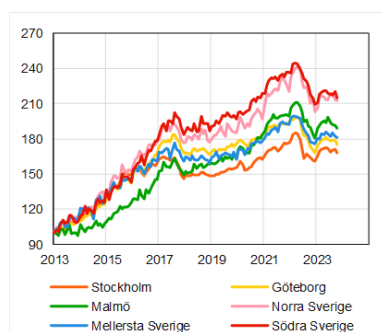


Anm. Trendvärdena är beräknade med metoden X11 som rensar bort både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter.

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Diagram 2. Prisförändringar på lägenheter i olika regioner sett över längre tid

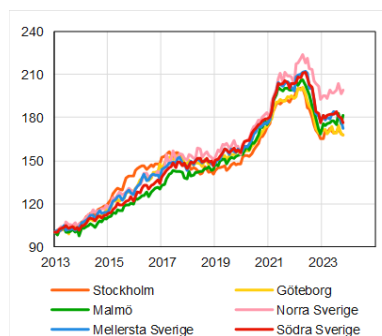
Indexnivå



Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Diagram 3. Prisförändringar på villor i olika regioner sett över längre tid

Indexnivå



Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

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 288 000 och 571 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 september 2023). Antal medarbetare (FTE) är 917. 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.