

Pressmeddelande 2025-11-03

Tydligt starkare prisutveckling på lägenheter än normalt för en oktobermånad

Bostadspriserna steg med 0,1 procent i oktober i Sverige som helhet. Det var dock en splittrad prisbild. Lägenhetspriserna steg med 0,8 procent medan villapriserna sjönk med 0,2 procent. Mest steg lägenhetspriserna i Norra Sverige. De sjönk dock i Södra Sverige som enda region. Villapriserna sjönk i tre av sex regioner och som mest i Storgöteborg. Trenden, där både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter rensats bort, pekar sammantaget mot stigande priser på både lägenheter och villor i oktober i Sverige som helhet. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI).

Bostadspriserna steg med 0,1 procent i oktober i Sverige som helhet

Bostadspriserna steg med 0,1 procent i oktober i Sverige som helhet (se tabell 1 och diagram 3). Rensat för både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter steg bostadspriserna med 0,9 procent (se tabell 2 och diagram 1).

- Bostadspriserna brukar som regel uppvisa en svag utveckling under hösten efter en positivare vår. Nu har vi några månader i rad sett en starkare utveckling än det vi normalt brukar se under höstmånader och detta efter en vår som samtidigt varit svagare än normalt. Detta tyder på lite större framtidstro hos bostadsköparna under senare tid, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- I vår senaste prognos över bostadspriserna gjorde vi bedömningen att bostadspriserna kommer att ha stått mer eller mindre stilla 2025 när vi vid årsskiftet gör årsbokslut. Som det ser ut just nu ligger det närmare till hands att tro att de vid årsbokslutet har stigit med någon procent eller så, även om priserna skulle falla tillbaka i november och december, som de normalt gör. Hittills i år har de stigit med drygt 3 procent, säger Robert Boije.

Trots prisuppgången i oktober ligger bostadspriserna drygt 8 procent under de senaste maxnoteringarna från våren 2022. Med hänsyn tagen till inflationen sedan dess, ligger dock (de reala) bostadspriserna hela 22 procent under de senaste toppnoteringarna.

Lägenhetspriserna steg med i genomsnitt 0,8 procent i oktober – men prisfall i Södra Sverige

Lägenhetspriserna steg med 0,8 procent i oktober för Sverige som helhet (se tabell 1 och diagram 3). Priserna steg i 5 av 6 regioner och som mest i Norra Sverige (2,5 %). I Södra Sverige sjönk dock lägenhetspriserna (-2,0 %). Med beaktande av normal säsongspåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar trenden stigande lägenhetspriser (0,9 %) i oktober (se tabell 2 och diagram 1). Lägenhetspriserna ligger nu endast 3 procent under toppnoteringarna från våren 2022.

- Lägenhetspriserna har – åtminstone i nominella termer – snart återhämtat fallet från toppnoteringarna våren 2022, det vill säga från tidpunkten före inflations- och räntechocken. I reala termer, det vill säga med hänsyn tagen till inflationen, har vi fortfarande dock en betydligt större bit att hämta igen – närmare bestämt 17 procent, säger Robert Boije.
- Även om lägenhetspriserna just nu ser ut att gå rätt starkt finns en del osäkerhetsfaktorer att väga in framöver, bland annat nya krav på bostadsrättsföreningars redovisning. Efter årsskiftet måste bostadsrättsföreningar redovisa avskrivningar enligt regelverket K3, vilket för majoriteten av föreningarna innebär betydligt högre redovisade avskrivningar än i dag. I den mån detta också innebär att dessa föreningar justerar upp månadsavgifterna, kan det få rätt stor negativ inverkan på prisbilden, säger Robert Boije.

Villapriserna sjönk med 0,2 procent i oktober i Sverige som helhet – men steg i tre av sex regioner

Villapriserna sjönk med 0,2 procent i oktober för Sverige som helhet (se tabell 1 och diagram 3). Mest sjönk de i Storgöteborg (-3,4 %). I tre regioner steg dock priserna och som mest i Storstockholm (0,4 %). Rensat för säsongeffekter och andra tillfälliga effekter steg villapriserna med 0,8 procent (se tabell 2 och diagram 1). Villapriserna ligger nu drygt 11 procent under toppnoteringarna från våren 2022.

- Även om villapriserna över lag sjönk i oktober i Sverige som helhet är det en ganska splittrad prisbild med viss prisuppgång i tre av sex regioner, säger Robert Boije.
- Villapriserna har betydligt mer att hämta igen än lägenhetspriserna jämfört med toppnoteringarna från våren 2022: 11 i stället för 3 procent. I reala termer, det vill säga med hänsyn tagen till inflationen, ligger villapriserna i dag hela 25 procent under toppnivåerna från våren 2022, 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 okt-25	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Totalt	1,88	+0,1%	+1,6%	+1,3%	+3,1%	-8,4%
Lägenheter	1,94	+0,8%	+4,5%	+1,9%	+3,3%	-3,0%
Storstockholm	1,83	+1,2%	+6,7%	+2,4%	+3,9%	-1,5%
Storgöteborg	1,85	+0,6%	+3,4%	-0,3%	+1,5%	-6,9%
Stormalmö	2,08	+0,0%	-0,5%	+3,1%	+3,9%	-1,0%
Norra Sverige	2,34	+2,5%	+2,7%	+2,8%	+5,2%	-3,1%
Mellersta Sverige	1,92	+1,6%	+4,2%	+1,4%	+4,3%	-3,6%
Södra Sverige	2,21	-2,0%	-1,4%	+0,0%	-0,1%	-8,8%
Småhus	1,85	-0,2%	+0,3%	+1,0%	+3,0%	-11,3%
Storstockholm	1,76	+0,4%	+2,7%	+0,7%	+0,9%	-11,9%
Storgöteborg	1,74	-3,4%	-0,4%	-1,6%	-0,5%	-13,0%
Stormalmö	1,85	-1,7%	-4,2%	-1,2%	+0,2%	-11,2%
Norra Sverige	1,98	-1,8%	-2,0%	+0,5%	+5,3%	-10,6%
Mellersta Sverige	1,80	+0,0%	+1,1%	+2,1%	+3,8%	-14,6%
Södra Sverige	1,85	+0,1%	+0,1%	+1,1%	+3,8%	-11,4%

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, oktober

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

Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

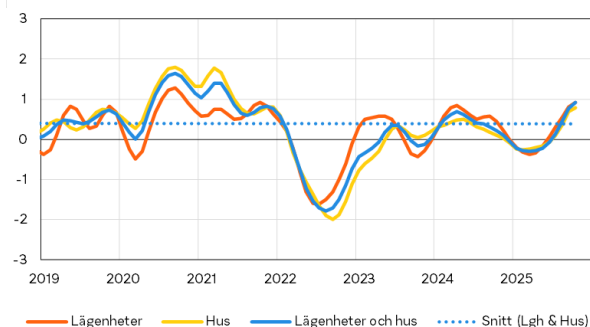
Anm. Trendvärdena är beräknade med metoden X11 som rensar bort både normala säsongseffekter och andra tillfälliga effekter. Vikten i respektive region är beräknad som antalet lägenheter/hus i stocken gånger genomsnittspriset. De separat skattade trendvärdena för lägenheter respektive hus kan om de "summeras" 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.

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 301 000 och 709 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 sep 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 095. 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 1. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

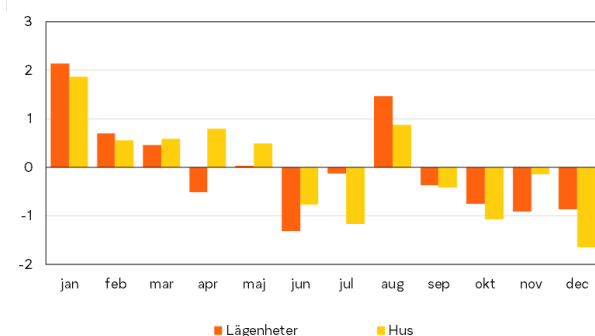
Procentuell månadsvis förändring, rensat för säsongsbidrag och andra tillfälliga effekter



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

Diagram 2. Beräknade genomsnittliga månadsvisa säsongsbidrag

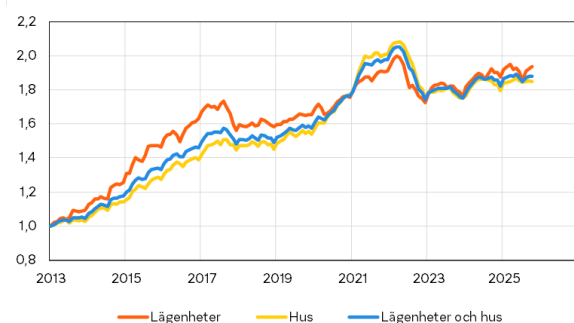
Procentenheter



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

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 301 000 och 709 000 privatpersoner har sparkonto (per den 30 sep 2025). Antal medarbetare (FTE) är 1 095. 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.