

Pressmeddelande 2024-12-03

## Fortsatt prisfall på bostäder i november – men det spretade

**Bostadspriserna sjönk med 1,1 procent i november i Sverige som helhet. Det var dock en splittrad bild. Lägenhetspriserna steg med 0,1 procent medan villapriserna sjönk med 1,6 procent. Lägenhetspriserna föll i tre av sex regioner och villapriserna i fyra av sex. Villapriserna sjönk med nästan 4 procent i Södra Sverige och lägenhetspriserna med strax över 2 procent i Norra Sverige. I de regioner där priserna steg var uppgångarna över lag måttliga. Sammantaget var priset något större för Sverige som helhet med hänsyn tagen till vad som är normalt för säsongen. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för november.**

### **Bostadspriserna sjönk med 1,1 procent i november i Sverige som helhet**

Bostadspriserna sjönk med 1,1 procent i november i Sverige som helhet (se tabell 1). Rensat för säsong sjönk priserna för Sverige som helhet med 0,3 procent (se tabell 2 och diagram 1), det vill säga lite mer än vad som är normalt för säsongen. Rensat även för andra tillfälliga effekter stod priserna mer eller mindre stilla (se tabell 2 och diagram 1).

- I stort utvecklar sig bostadspriserna för Sverige som helhet ungefär som vi har förväntat oss. Nu har bostadspriserna fallit tre månader i rad vilket är normalt för höstmånaderna. Riksbankens sänkningar av styrräntan har inte förmått hindra detta och ska inte heller göra det, då det är de längre bundna bolåneräntorna och inte den rörliga som har störst betydelse för bostadspriserna. I linje med normala säsongsmönster bör dock priserna lyfta igen under våren, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Summerat sedan årsskiftet har bostadspriserna, trots priset i november, ökat med 5 procent i Sverige som helhet.

### **I stort sett stillastående lägenhetspriser**

Lägenhetspriserna steg med 0,1 procent i november för Sverige som helhet (se tabell 1), vilket är att betrakta som mer eller mindre stillastående priser. Priserna steg i tre regioner men föll samtidigt i övriga tre. Mest sjönk de i Norra Sverige (-2,2 %) och Mellersta Sverige (-1,7%). Största ökningen uppvisade Södra Sverige (+0,7 %). Summerat sedan årsskiftet har lägenhetspriserna stigit med 8,4 procent. Med beaktande av säsongspåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar trenden stigande lägenhetspriser med 0,6 procent i november för Sverige som helhet (se tabell 2 och diagram 1). Lägenhetspriserna ligger nu 4,3 procent under toppnoteringarna våren 2022 innan Riksbanken började höja styrräntan.

**Villapriserna sjönk med 1,6 procent i november**

Villapriserna sjönk med 1,6 procent i november för Sverige som helhet (se tabell 1). Priserna sjönk i 4 av 6 regioner. Allra störst var nedgången i Södra Sverige (-3,8 %) och Storgöteborg (-1,3). I Storstockholm och Norra Sverige steg priserna med 0,4 respektive 0,2 procent.

Summerat sedan årsskiftet har villapriserna stigit med drygt 3 procent. Med beaktande av bland annat säsongpåverkan, indikerar den beräknade underliggande trenden i november fallande priser med 0,1 procent (se tabell 2 och diagram 1). Villapriserna ligger nu drygt 13 procent under toppnoteringarna våren 2022.

- Sedan årsskiftet har lägenhetspriserna ökat mer än dubbelt så mycket som villapriserna. Möjligen kan det bero på att den stora pandemieffekten i villapriserna, då alla skulle jobba hemifrån, delvis har klingat av. Samtidigt visar flera undersökningar - bland annat av HSB och Nabo - att många bostadsrättsföreningar behöver höja sina månadsavgifter rejält, vilket det är tveksamt om majoriteten av alla lägenhetsköpare är medvetna om, 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: 076-1187914  
E-post: [catharina.henriksson@sbab.se](mailto: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 nov-24	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
<b>Totalt</b>	<b>1,84</b>	<b>-1,1%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>+4,3%</b>	<b>+5,0%</b>	<b>-10,3%</b>
<b>Lägenheter</b>	<b>1,91</b>	<b>+0,1%</b>	<b>+0,9%</b>	<b>+6,9%</b>	<b>+8,4%</b>	<b>-4,3%</b>
Storstockholm	1,80	+0,5%	+2,4%	+8,0%	+8,6%	-2,8%
Storgöteborg	1,85	-0,3%	-0,2%	+6,0%	+9,6%	-6,9%
Stormalmö	2,03	+0,4%	+0,3%	+6,9%	+8,2%	-3,3%
Norra Sverige	2,23	-2,2%	-3,4%	+5,5%	+7,5%	-7,6%
Mellersta Sverige	1,87	-1,7%	-1,6%	+3,1%	+7,5%	-6,2%
Södra Sverige	2,24	+0,7%	-1,1%	+5,5%	+7,0%	-7,9%
<b>Småhus</b>	<b>1,81</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>+2,9%</b>	<b>+3,3%</b>	<b>-13,5%</b>
Storstockholm	1,74	+0,4%	-0,9%	+4,3%	+5,0%	-13,3%
Storgöteborg	1,75	-1,3%	-1,0%	+5,8%	+2,9%	-12,9%
Stormalmö	1,87	-0,2%	-0,3%	+4,7%	+9,1%	-10,2%
Norra Sverige	1,97	+0,2%	-4,4%	+5,8%	+4,2%	-11,0%
Mellersta Sverige	1,75	-1,2%	-3,8%	+0,1%	+1,9%	-17,1%
Södra Sverige	1,78	-3,8%	-4,0%	+1,7%	+1,2%	-14,9%

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, november

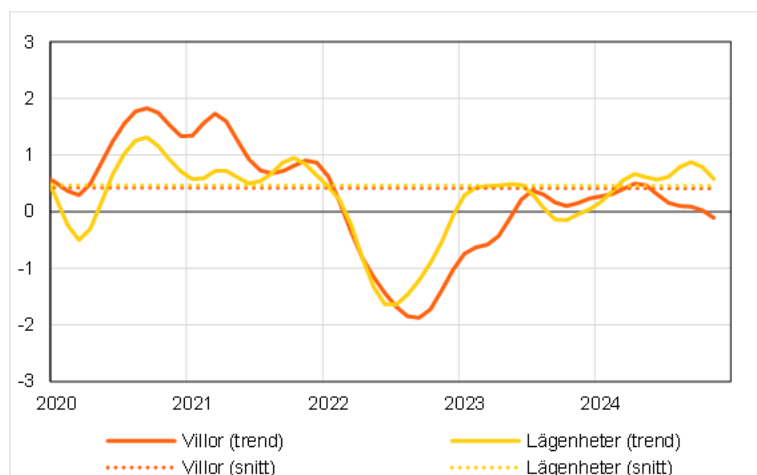
	Faktiskt	Säsongs-justerat	Säsongs-just. trend
<b>Totalt</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,1</b>
<b>Lägenheter</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>
Storstockholm	0,5	1,1	0,9
Storgöteborg	-0,3	0,4	0,2
Stormalmö	0,4	0,8	0,2
Norra Sverige	-2,2	-1,0	-0,1
Mellersta Sverige	-1,7	-0,7	0,1
Södra Sverige	0,7	1,1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

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**

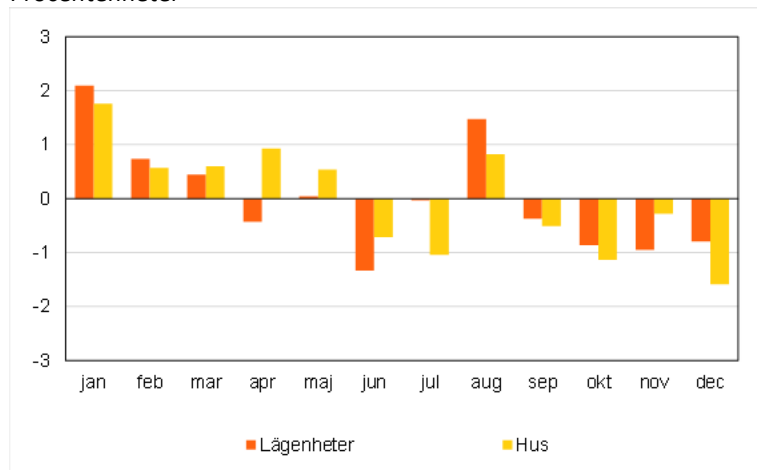
Procentuell månadsvis förändring, rensat för säsongsbidrag och andra tillfälliga effekter



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