

Pressmeddelande 2025-01-02

Fallande bostadspriser avslutade året

Bostadspriserna sjönk med 1,2 procent i december i Sverige som helhet. Störst prisfall på lägenheter var det i Storstockholm och på villor i Norra Sverige. I två av sex regioner steg villa- och lägenhetspriserna (men i olika regioner för villor respektive lägenheter). Trenden, där normala prisfall i december och andra tillfälliga effekter rensats bort, pekar mot helt stillastående priser. Under hela 2024 steg bostadspriserna med 4,2 procent för Sverige som helhet. Med det ligger bostadspriserna ändå drygt 11 procent under maxnoteringarna från våren 2022. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för december.

Bostadspriserna sjönk med 1,2 procent i december i Sverige som helhet

Bostadspriserna sjönk med 1,2 procent i december i Sverige som helhet (se tabell 1). Rensat för den normala säsongeffekten och även för andra tillfälliga effekter stod priserna stilla (se tabell 2 och diagram 1).

- Prisfallet låg ungefär i linje med vad som brukar vara normalt för en decembermånad. Årsbokslutet visar att bostadspriserna steg med drygt 4 procent under hela 2024. Det ligger i linje med vår senaste prognos även för 2025 och 2026. Vi räknar med att priserna stiger igen nu under våren. En annan intressant årsbokslutsnotering är att bostadspriserna - trots prisuppgången under 2024 - ligger drygt 11 procent under toppnoteringarna från våren 2022, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Lägenhetspriserna sjönk med 1,1 procent i december

Lägenhetspriserna sjönk med 1,1 procent i december för Sverige som helhet (se tabell 1). Priserna sjönk i fyra av sex regioner. Mest sjönk de i Storstockholm (-2,0 %) och Stormalmö (-1,4%). Största ökningen uppvisade Södra Sverige (+1,5 %). Under helåret 2024 steg lägenhetspriserna med 7,1 procent. Med beaktande av säsongpåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar trenden stigande lägenhetspriser med 0,2 procent i december för Sverige som helhet (se tabell 2 och diagram 1). Lägenhetspriserna ligger nu drygt 5 procent under toppnoteringarna från våren 2022.

- Inflations- och ränteuppgången slog stenhårt mot svensk ekonomi som helhet men också bostadsmarknaden. Trots att lägenhetspriserna steg med över 7 procent under helåret 2024, ligger de drygt 5 procent under toppnoteringarna från våren 2022, säger Robert Boije.

Villapriserna sjönk med 1,3 procent i december

Villapriserna sjönk med 1,3 procent i december för Sverige som helhet (se tabell 1). I likhet med för lägenheterna sjönk priserna i 4 av 6 regioner. Allra störst var nedgången i Norra Sverige (- 4,1 %).

Summerat sedan årsskiftet har villapriserna stigit med 2,7 procent. Med beaktande av säsongspåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar den beräknade underliggande trenden i december fallande priser med 0,1 procent (se tabell 2 och diagram 1). Villapriserna ligger, trots uppgången under 2024, hela 14 procent under toppnoteringarna från våren 2022.

- Att villapriserna har återhämtat sig i minde utsträckning än lägenhetspriserna beror troligen bland annat på att de steg så pass mycket mer under pandemin. Samtidigt har många bostadsrättsföreningar inte höjt sina månadsavgifter i paritet med de faktiska kostnadsuppgångarna. Är bostadsköparna inte fullt ut medvetna om detta, håller det rimligen konstlat uppe lägenhetspriserna, säger Robert Boije.
- Det stora prisfallet i december på villor i Norra Sverige sticker ut. Norra Sverige är visserligen en stor region, men möjligen kan turbulensen kring Northvolt vara en bidragande orsak till detta, säger Robert Boije.
- En annan sak som sticker ut lite när vi gör årsbokslut för 2024 är prisutvecklingen på villor i Södra respektive Norra Sverige. Till skillnad från prisförändringen på villor och lägenheter i alla andra regioner har villapriserna i dessa två regioner mer eller mindre stått och stampat på stället sett till året som helhet, säger Robert Boije.

För mer information, vänligen kontakta:

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

Bessie Wedholm, t.f. presschef, SBAB
Telefon: 073-049 08 74
E-post: bessie.wedholm@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

Procentuell förändring, olika perioder

	Index dec-24	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Totalt	1,83	-1,2%	-2,6%	+4,2%	+4,2%	-11,1%
Lägenheter	1,89	-1,1%	-2,0%	+7,1%	+7,1%	-5,4%
Storstockholm	1,76	-2,0%	-2,2%	+6,4%	+6,4%	-4,8%
Storgöteborg	1,83	-0,9%	-3,1%	+8,6%	+8,6%	-7,6%
Stormalmö	2,00	-1,4%	-2,2%	+6,8%	+6,8%	-4,6%
Norra Sverige	2,21	-0,2%	-3,7%	+6,7%	+6,7%	-8,3%
Mellersta Sverige	1,88	+0,6%	-1,0%	+7,7%	+7,7%	-6,0%
Södra Sverige	2,28	+1,5%	+0,2%	+8,7%	+8,7%	-6,4%
Småhus	1,80	-1,3%	-3,0%	+2,7%	+2,7%	-14,0%
Storstockholm	1,76	+0,3%	-2,0%	+6,1%	+6,1%	-12,4%
Storgöteborg	1,74	-0,3%	-2,5%	+2,2%	+2,2%	-13,5%
Stormalmö	1,89	+1,3%	+1,0%	+10,0%	+10,0%	-9,5%
Norra Sverige	1,89	-4,1%	-6,6%	+0,2%	+0,2%	-14,5%
Mellersta Sverige	1,76	-0,6%	-1,2%	+2,5%	+2,5%	-16,6%
Södra Sverige	1,75	-2,1%	-3,9%	-0,1%	-0,1%	-16,0%

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, december

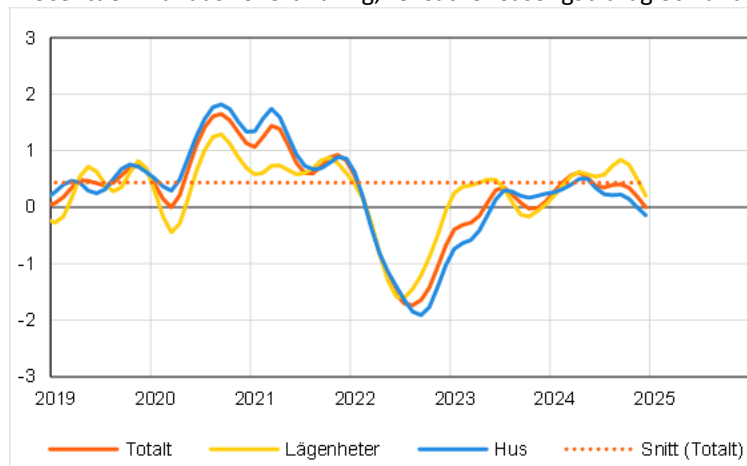
	Faktiskt	Säsongs- justerat	Säsongs- just. trend
Totalt	-1,2	-0,1	0,0
Lägenheter	-1,1	0,1	0,2
Storstockholm	-2,0	-0,9	-0,2
Storgöteborg	-0,9	-0,6	-0,1
Stormalmö	-1,4	-0,2	0,0
Norra Sverige	-0,2	1,5	-0,1
Mellersta Sverige	0,6	1,0	0,2
Södra Sverige	1,5	1,6	0,7
Hus	-1,3	-0,2	-0,1
Storstockholm	0,3	0,8	0,3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

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

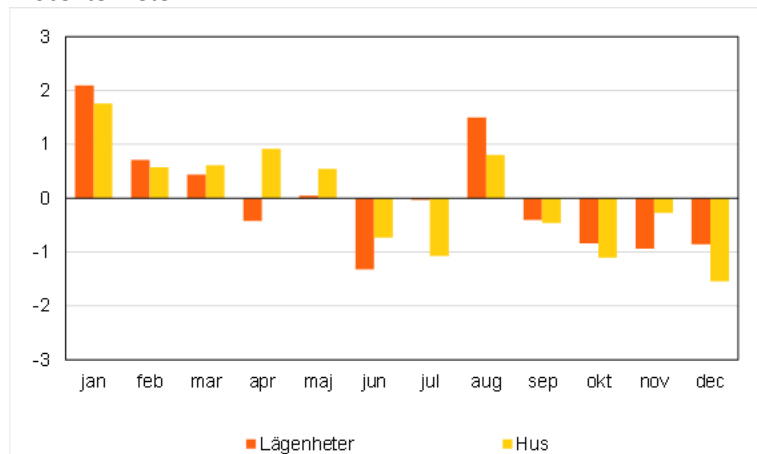
Diagram 1. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

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