

Pressmeddelande 2025-01-23

Svårt att orientera sig i bostadsprisdjungeln – ny rapport från SBAB ger klarhet

En ny rapport från SBAB, "Bostadsprisdjungeln", belyser de olika metoder som används för att mäta bostadsprisernas utveckling i Sverige. Rapporten visar på betydande skillnader mellan statistikleverantörers olika metoder vilket gör att de inte utan vidare kan jämföras vilket media ibland gör. Rapporten visar också att vissa metoder kan leda till missvisande slutsatser om prisutvecklingen. Exempelvis ger en beräkning utan kvalitetsjustering en rejäl överskattning av bostadsprisökningen över längre tid.

Intresset för bostadsprisernas utveckling är som regel alltid stort. Kanske har det till och med ökat de senaste åren med skenande inflation och räntor. Även köpare, säljare, mäklare, bostadsutvecklare och banker behöver god information om prisutvecklingen.

I den nya insiktsrapporten "Bostadsprisdjungeln" går SBAB igenom olika metoder för att mäta bostadsprisernas utveckling i Sverige samt dess styrkor och svagheter. Utvärderingen omfattar bland annat kvalitetsjustering, periodicitet, hur snabbt siffrorna tillhandahålls och tillgången till långa tidsserier. De metoder som jämförts är de som används av SBAB/Booli, Mäklarstatistik, Valueguard och SCB.

- Det går inte entydigt att slå fast vilket mått som i varje givet ögonblick ligger närmast sanningen. Däremot kan vi utvärdera dem utifrån några teoretiskt grundläggande krav. Det troligen viktigaste kravet är kvalitetsjustering som beaktar att de bostäder som säljs vid två olika tidpunkter ofta skiljer sig åt i både standard och läge. En beräkning utan kvalitetsjustering resulterar i en överskattning av bostadsprisökningen över tid, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Förändringar i genomsnittspriset eller kvadratmeterpriset kan ju delvis bero på att objekten som sålts under olika perioder inte är jämförbara. Genom att skatta ett så kallat hedoniskt prisindex med data över områdestillhörighet och bostädernas standard/skick kan man till stor del komma runt detta problem, säger Robert Boije.

SBAB/Boolis och Valueguards respektive metoder är bra för att hantera kvalitetsskillnader. För bostadsrätter ger SBAB/Boolis och Valueguards hedoniska metoder bättre precision än Mäklarstatistik som enbart bygger på en beräkning av förändringen i kvadratmeterpriser utan kvalitetsjustering (SCB tillhandahåller inget mått för bostadsrätter). För villor är skillnaden mindre tydlig då såväl Mäklarstatistik som SCB också använder kvalitetsjustering, men med hjälp av K/T-tal (K står för köpeskilling och T för taxeringsvärde).

- Det är viktigt att vara medveten om olika metodernas skillnader när man – inte minst media – tolkar statistiken, säger Robert Boije.

SBAB/Booli är snabbast med siffror

SBAB/Booli levererar snabbast statistik. Prisindexet HPI som visar prisutvecklingen föregående månad presenteras bara ett par dagar efter månadsskiftet. Detta är betydligt snabbare än Mäklarstatistik och Valueguard.

Olika periodicitet gör att vissa mått inte är jämförbara

En annan skillnad är att Mäklarstatistik och SCB:s siffror visar förändringen av ett rullande tremånaderssnitt och inte prisutvecklingen under den senaste månaden. Mäklarstatistik och SCB:s mått kan därför inte utan vidare jämföras med SBAB/Boolis eller Valueguards respektive mått. De bägge senare ger däremot en mycket likartad bild. En viktig skillnad mellan SCB:s siffror och övriga statistikleverantörers är att SCB:s avser tidpunkten för tillträdet och inte affärsdatumet, vilket ger en tidsförskjutning på ungefär tre månader.

Om vikten av att ha säsongjusterade eller trendberäknade siffror respektive långa tidsserier

SBAB/Booli och Valueguard erbjuder även säsongjusterade och/eller trendberäknade siffror, vilket är viktigt för att kunna tolka den underliggande prisutvecklingen på månadsbasis. Bostadspriserna varierar nämligen väldigt mycket beroende på säsong med tydliga prisökningar under våren och i augusti men nedgångar under hösten. Mäklarstatistik och SCB gör inte det. De senare har dock en fördel i att ha längre historiska dataserier, vilket är värdefullt för forskare och andra som vill kunna studera bostadsprisernas utveckling under en betydligt längre period bak i tiden.

Anm. Rapporten bifogas i detta pressmeddelande och finns också att ladda ner [HÄR](#) på SBAB:s webbplats.

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