

Pressmeddelande 2025-02-03

Stigande bostadspriser inledde året – men trenden pekar på stillastående

Bostadspriserna steg med 2 procent i januari i Sverige som helhet. Prisuppgången var lika stor på lägenheter som på villor. I Stormalmö steg lägenhetspriserna med hela 4,8 procent. Prisuppgången på villor var som störst, runt 4 procent, i Norra och Södra Sverige. I Storstockholm föll villapriserna med 1,4 procent. Trenden, där normala prisuppgångar i januari och andra tillfälliga effekter rensats bort, pekar mot svagt fallande lägenhetspriser och svagt stigande villapriser i januari. Detta visar SBAB Booli Housing Price Index (HPI) för januari.

Bostadspriserna steg med 2 procent i januari i Sverige som helhet

Bostadspriserna steg med 2 procent i januari i Sverige som helhet (se tabell 1). Rensat för den normala säsongseffekten och även för andra tillfälliga effekter stod priserna stilla (se tabell 2 och diagram 1).

- Historiskt sett brukar bostadspriserna öka i januari och årets januari blev inget undantag. Räknan bort den normalt positiva säsongseffekten och andra tillfälliga effekter stod dock priserna stilla. Vi räknar med att priserna fortsätter att stiga nu under våren för att sedan falla tillbaka något under hösten i linje med normala säsongsmönster. Vår prognos är att bostadspriserna har stigit med 4–5 procent när vi summerar detta år, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Lägenhetspriserna steg med 2 procent i januari

Lägenhetspriserna steg med 2 procent i januari för Sverige som helhet (se tabell 1). Priserna steg i fem av sex regioner. Mest steg de i Stormalmö (4,8 %). Norra Sverige uppvisade som enda region fallande priser (-0,5 procent). Med beaktande av säsongpåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar trenden svagt fallande lägenhetspriser (-0,2 %) i januari (se tabell 2 och diagram 1). Lägenhetspriserna ligger nu mindre än 4 procent under toppnoteringarna från våren 2022.

- Får vi rätt i vår prognos kommer lägenhetspriserna redan under detta år vara tillbaka på samma nivå som de var innan inflationschocken och Riksbanken började höja styrräntan, säger Robert Boije.

... och så även villapriserna

Villapriserna steg med 2 procent i januari för Sverige som helhet (se tabell 1). Men det var en splittrad prisbild. Villapriserna steg i tre regioner och föll i tre. Störst var prisuppgången i Norra och Södra Sverige (4,0 respektive 3,9 %). Mest föll villapriserna i Storstockholm (-1,4 %). Med beaktande av säsongpåverkan och andra tillfälliga effekter, indikerar den beräknade underliggande trenden i januari svagt stigande priser med 0,1 procent (se tabell 2

och diagram 1). Villapriserna ligger, trots uppgången under 2024 och nu i januari, drygt 12 procent under toppnoteringarna från våren 2022.

- Att villapriserna har återhämtat sig i minde utsträckning än lägenhetspriserna beror troligen bland annat på att de steg kraftigt under pandemin. Dessutom brukar villapriserna stiga snabbare senare under våren, 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 jan-25	Förändring sedan			Förändring sedan	
		1m	3m	12m	Årsskifte	Max
Totalt	1,86	+2,0%	+0,3%	+4,2%	+2,0%	-9,5%
Lägenheter	1,92	+2,0%	+0,8%	+5,5%	+2,0%	-3,7%
Storstockholm	1,79	+1,6%	+0,2%	+5,6%	+1,6%	-3,2%
Storgöteborg	1,87	+2,5%	+0,6%	+5,2%	+2,5%	-5,9%
Stormalmö	2,10	+4,8%	+3,9%	+7,7%	+4,8%	-0,2%
Norra Sverige	2,21	-0,5%	-3,0%	+0,7%	-0,5%	-8,3%
Mellersta Sverige	1,92	+3,1%	+0,9%	+4,7%	+3,1%	-3,6%
Södra Sverige	2,30	+2,2%	+3,2%	+6,1%	+2,2%	-5,7%
Småhus	1,83	+2,0%	+0,1%	+3,5%	+2,0%	-12,4%
Storstockholm	1,73	-1,4%	-0,2%	+4,8%	-1,4%	-13,7%
Storgöteborg	1,76	-0,3%	-0,4%	+3,0%	-0,3%	-12,5%
Stormalmö	1,89	-0,3%	+2,2%	+6,0%	-0,3%	-9,3%
Norra Sverige	1,95	+4,0%	-0,1%	+3,3%	+4,0%	-11,9%
Mellersta Sverige	1,76	+1,8%	-0,2%	+1,7%	+1,8%	-16,4%
Södra Sverige	1,83	+3,9%	-0,0%	+2,7%	+3,9%	-12,5%

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, januari

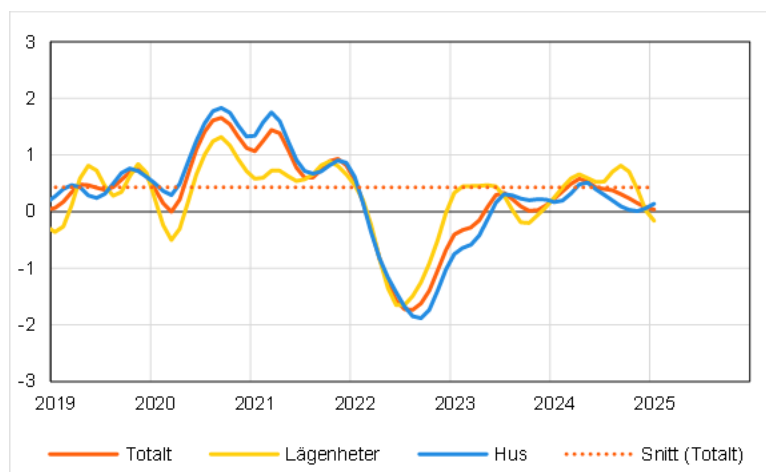
	Faktiskt	Säsong- justerat	Säsong- just. trend
Totalt	2,0	0,2	0,0
Lägenheter	2,0	-0,2	-0,2
Storstockholm	1,6	-0,4	-0,4
Storgöteborg	2,5	0,5	-0,2
Stormalmö	4,8	1,1	0,4
Norra Sverige	-0,5	-3,2	-0,5
Mellersta Sverige	3,1	0,3	0,1
Södra Sverige	2,2	1,0	0,5
Hus	2,0	0,2	0,1
Storstockholm	-1,4	-1,3	-0,2
Storgöteborg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

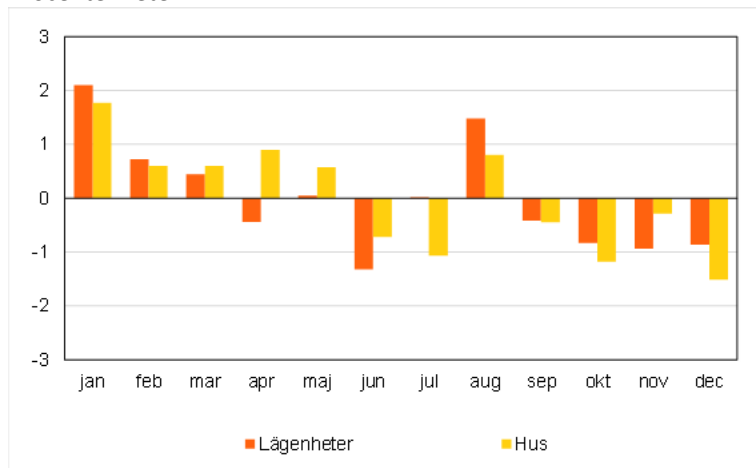
Diagram 1. Bostadsprisernas trendmässiga utveckling

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