

Pressmeddelande 2025-02-12

Sjunkande temperatur på bostadsmarknaden i januari

SBAB/Booli:s indikator Bomarknadstempen – som mäter hur lätt det är att sälja en bostad – visar på en sjunkande temperatur på bostadsmarknaden som helhet i januari. Det var dock en splittrad bild. En temperaturökning för villor motverkades av ett tydligt fall för lägenheter. I centrala Stockholm gick dock temperaturen på lägenheter upp något. Det som bidrar till generellt låga temperaturer, bortsett från storstädernas innerstäder, är det stora utbudet, många återpublicerade bostäder och långa försäljningstider.

SBAB/Booli:s kompositindikator Bomarknadstempen – som publiceras månadsvis – visar hur lätt det är att sälja sin bostad bedömt utifrån storleken på utbudet, försäljningstiderna, antalet budgivare, budpremiernas storlek, antalet återpublicerade annonser och andelen prissänkta (säsongrensats och mätt i förhållande till de senaste tre årens snitt). Indikatorn för januari visar följande:

Sjunkande temperatur på bostadsmarknaden som helhet

Temperaturen på den svenska bostadsmarknaden som helhet (lägenheter och villor sammantaget) sjönk tillbaka något i januari (se diagram 1). Stigande temperatur på villamarknaden motverkades av en större nedgång för lägenheter.

- Trots att inflationen och räntorna kommit ner går återhämtningen fortsatt trögt på bostadsmarknaden i stort i Sverige. Flera år av minskad köpkraft har satt sina tydliga spår. Förnyad oro kring stigande inflation och långa räntor i kölvattnet av det globala handelskriget lägger nog också viss sordin på köplusten, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Fallande temperatur på lägenhetsmarknaden i stort ...

Temperaturen föll tillbaka på lägenhetsmarknaden i Sverige som helhet i januari (se diagram 1). De faktorer som tynger marknaden mest är, i likhet med föregående månad, många återpublicerade annonser, stort utbud och långa försäljningstider (mätt som avvikelser från det treåriga historiska genomsnittet – se diagram 2). Även i Stockholms och Skåne län sjönk temperaturen. Däremot steg den svagt i Västra Götalands län. I Göteborgs och Malmös innerstäder sjönk temperaturen likaså medan den steg i Stockholms innerstad (se diagram 3–6).

- I vår senaste statistik över bostadsprisernas utveckling såg vi att lägenhetspriserna steg betydligt mindre än vad som är normalt för en januarimånad. Bomarknadstempen för januari stärker bilden av att lägenhetsmarknaden har haft en lite trög start på året, säger Robert Boije.

... men stigande för villor

Tvärtemot vad som gällde för lägenheter steg temperaturen på villamarknaden under januari sett till Sverige som helhet (se diagram 1). Den steg även i Stockholms län och Västra Götalands län, men sjönk i Skåne län (se diagram 7). De faktorer som tynger villamarknaden mest är desamma som för lägenheter: många återpublicerade annonser, stort utbud och långa försäljningstider (mätt som avvikelser från det treåriga historiska genomsnittet – se diagram 8).

- Det är inte helt lätt att förklara varför villamarknaden den senaste tiden haft en mer positiv utveckling än den för lägenheter. En förklaring kan vara att de tidigare kostnadsökningarna till följd av hög inflation och räntor slog igenom betydligt snabbare för villor än för lägenheter, då det funnits en viss tröghet bland bostadsrättsföreningar i att höja månadsavgifterna i paritet med kostnadsökningarna. Osäkerheten kring eventuellt höjda månadsavgifter framöver kan i så fall vara det som spökar lite för lägenheter just nu, säger Robert Boije.

Om Bomarknadstempen

I Boolis databas (Booli är en del av SBAB) finns variabler som i olika dimensioner speglar läget på bostadsmarknaden. SBAB/Boolis kompositindikator – ”Bomarknadstempen” – väger ihop hur mycket utbudet av befintliga bostäder, antal dagar på Booli (som antas fånga försäljningstiden), antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare samt medelbudpremien, avviker från sina treåriga historiska genomsnitt. Bomarknadstempen ger ett sammanvägt mått på hur lätt eller svårt det är att sälja en bostad och publiceras månadsvis. Indikatorn bryts också ner i sina olika beståndsdelar för att tydligare visa vad det är som driver förändringarna över tid. Indikatorn beräknas också separat för Sveriges tre storstadslän. För att kunna bedöma underliggande förändringar månad för månad är variablerna som används i indikatorn säsongsjusterade, det vill säga den beräknade indikatorn justerar för att vissa månader under året normalt sett uppvisar en större respektive lägre aktivitet än snittet för året.

För mer information, vänligen kontakta:

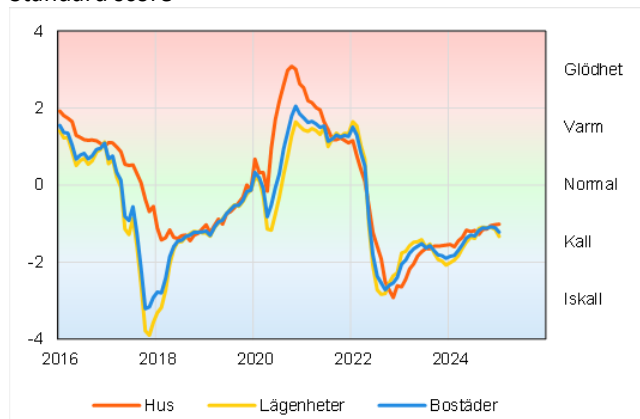
Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB
Telefon: 076-118 79 14
E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Diagrambilaga

Diagram 1. Bomarknadstempen för alla bostäder och för lägenheter respektive hus i januari 2025 för Sverige som helhet

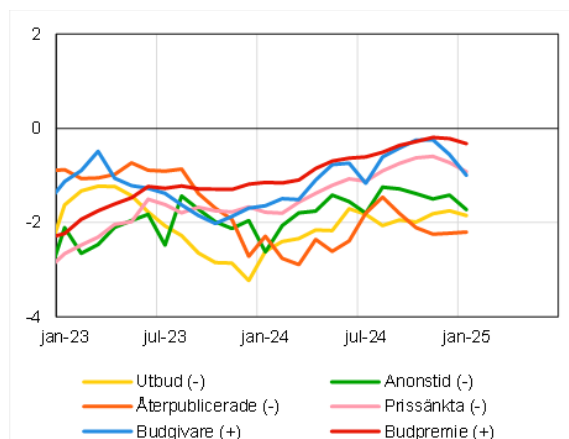
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 2. Bomarknadstempen för lägenheter i januari 2025 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score

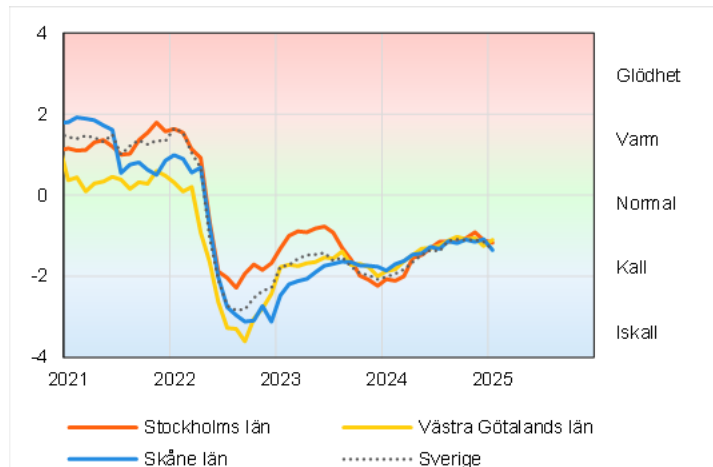


Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa. SBAB/Booli

Diagram 3. Bomarknadstempen för lägenheter i januari 2025 i Sveriges tre storstads-län

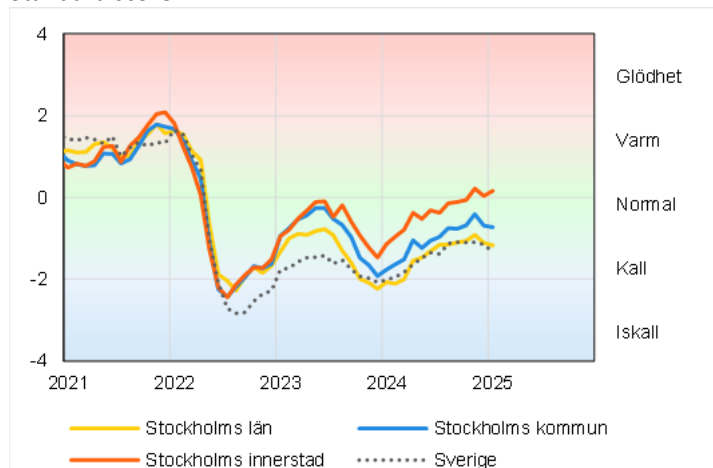
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 4. Bomarknadstempen för lägenheter i januari 2025 i Stockholms län, Stockholms kommun- och innerstad

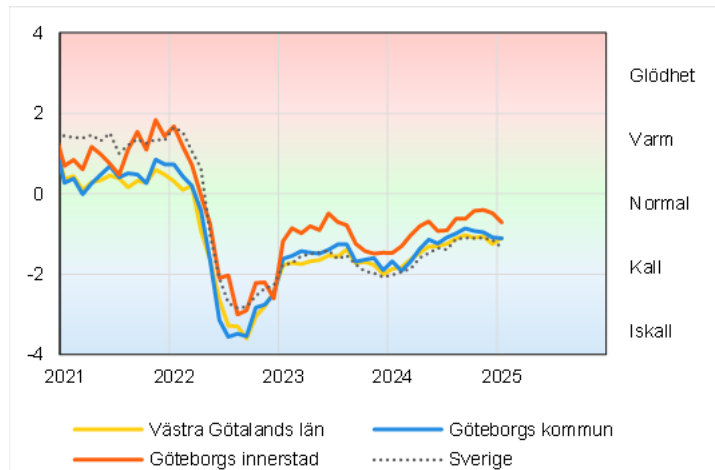
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 5. Bomarknadstempen för lägenheter i januari 2025 i Västra Götalands län, Göteborgs kommun- och innerstad

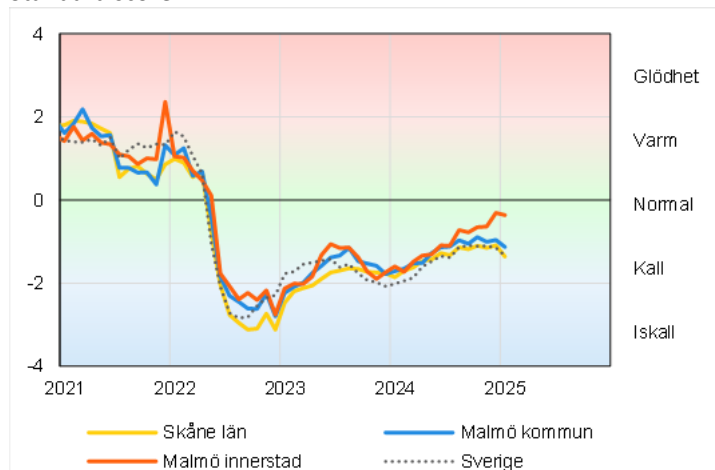
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 6. Bomarknadstempen för lägenheter i januari 2025 i Skåne län, Malmö kommun- och innerstad

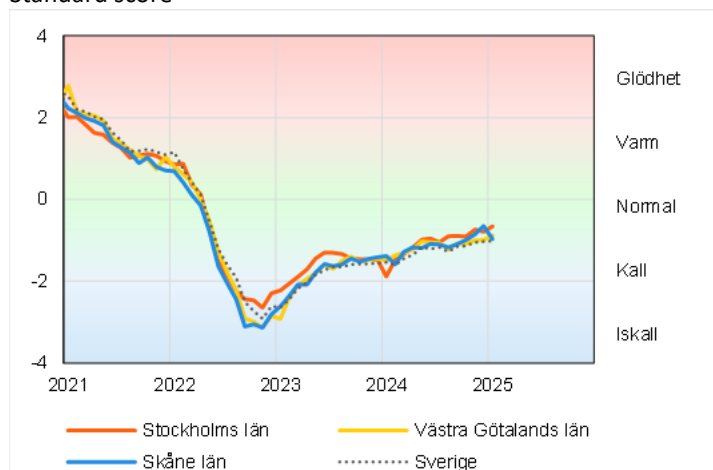
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 7. Bomarknadstempen för hus i januari 2025 i Sverige som helhet och Sveriges tre storstads-län

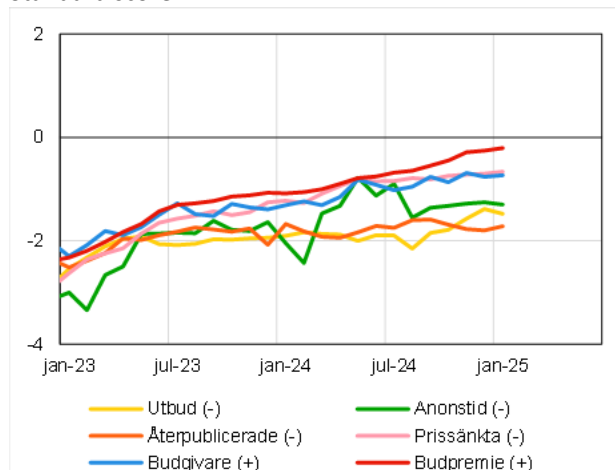
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 8. Bomarknadstempen för hus i januari 2025 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score



Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa. SBAB/Booli