

Pressmeddelande 2024-06-07

Temperaturen fortsätter att stiga på bostadsmarknaden – men kyligt för årstiden

SBAB/Booli:s indikator Bomarknadstempen för maj visar att temperaturen fortsatte att stiga på bostadsmarknaden. Sedan årsskiftet är kortare försäljningstider för både hus och lägenheter den faktor som har bidragit mest till upptiningen – så även under maj tillsammans med fler budgivare på framför allt lägenhetssidan. Det är dock en bit kvar till ett normalt läge på bostadsmarknaden. Något uppsving är inte heller att vänta under juni och juli – tvärtom.

Försäljningsläget fortsatte att stärkas i maj för lägenheter trots ett stort utbud

Bomarknadstempen visar ett sammantaget förbättrat läge för säljare av lägenheter i maj (se diagram 1). Det förklaras i huvudsak av fler budgivare och kortare annonstider (se diagram 2). Även budpremierna ökade svagt. Fler återpublicerade annonser pekade i andra riktningen. Läget är dock sammantaget fortsatt kylslaget i Sverige som helhet liksom i alla tre storstadsområdena (se diagram 4). Utbudet är alltså betydligt större än normalt.

- Från mäklarhåll kommer nu diverse glada utspel om ett tydligt förbättrat läge för både köpare och säljare på bostadsmarknaden. Vi ser absolut en viss förbättring men någon rejäl temperaturökning är det knappast tal om än så länge, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

SBAB har denna månad också gjort en djupdykning i hur säsongsmonstren ser ut för alla de underliggande faktorer (variabler) som ingår i beräkningen av Bomarknadstempen för lägenheter. I maj finns en tydlig positiv säsongs effekt för budpremierna, antalet budgivare, andelen prissänkta objekt och annonstiderna samt ett mindre men ändå positivt bidrag även från antalet återpublicerade annonser. Dessa motverkas delvis av ett likaledes tydligt negativt säsongsbidrag från utbudet (se diagram 6). Nettoeffekten av samtliga faktorer visar på ett tydligt positivt säsongsbidrag netto under vårmånaderna och augusti och ett tydligt negativt bidrag under juni och juli och höstmånaderna (se diagram 8).

- Man brukar ju säga att våren och augusti ofta uppvisar prisökningar på bostäder medan juni och juli samt höstmånaderna ofta uppvisar prisnedgångar. Våra beräknade säsongsmonster för de sex underliggande faktorer som ingår i Bomarknadstempen stärker denna bild. Sommarmånaderna juni och juli kan därför inte antas ge någon vidare draghjälp för högre temperatur på marknaden för lägenheter. Om historien upprepar sig borde vi se att framför allt annonstiderna ökar i juni och juli och att även antalet budgivare faller markant, säger Robert Boije.

Viss förbättring även för villor

Bomarknadstempen fortsatte att öka i maj även för villor (se diagram 1) om än lite långsammare än för lägenheter. Kortare annonstider var det som bidrog mest till uppgången (se diagram 3). Ett ökat utbud drog i andra riktningen. Liksom för lägenheter är utbudet

fortfarande betydligt större än normalt. Läget för villor är likartat i Sveriges tre storstadsområden (se diagram 5). Villamarknaden är samtidigt något mindre kall än den för lägenheter, även om lägenhetssidan närmat sig villasidan på senare tid.

I maj finns en tydlig positiv säsongseffekt för budpremierna, antalet budgivare, andelen prissänkta objekt och annonstiderna, som motverkas av ett tydligt negativt säsongsbidrag från utbudet och antalet återpublicerade annonser (se diagram 7). Nettoeffekten av samtliga faktorer visar på ett tydligt positivt säsongsbidrag netto under vårmånaderna och augusti och negativt under juni och juli och höstmånaderna (se diagram 8).

- Vi har i stort sett ett likartat läge för lägenheter och villor. Temperaturen fortsätter att stiga på båda dessa marknader, men det är alltså rätt kyligt och vi kan, sett till hur det brukar se ut, inte förvänta oss någon större temperaturhöjning under juni och juli. Det stora utbudet ligger alltså som ett gråväder över bostadsmarknaden. Som bostadssäljare och mäklare får nog ett större hopp sättas till augusti, men normalt följs augusti av en kylslagen höst på bostadsmarknaden, säger Robert Boije.

Om Bomarknadstempen

I Boolis databas 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, antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare samt medelbudpremien, avviker från sina historiska genomsnitt (se utförligare metodbeskrivning nedan). Denna indikator 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 mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB

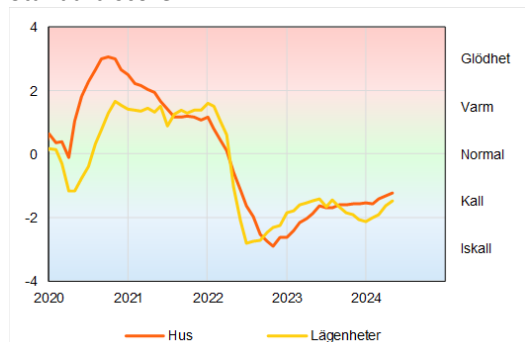
Telefon: 076-118 79 14

E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Se diagrambilaga nedan.

Diagram 1. Bomarknadstempen för maj 2024

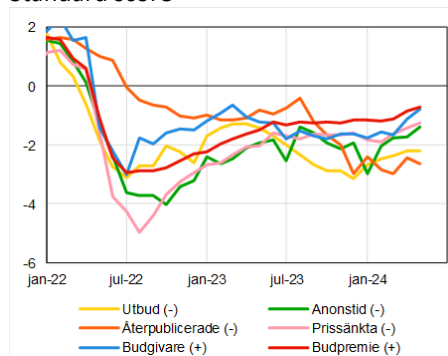
Standard score



Källa. SBAB/Booli

Diagram 2. Bomarknadstempen för lägenheter i maj 2024 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score

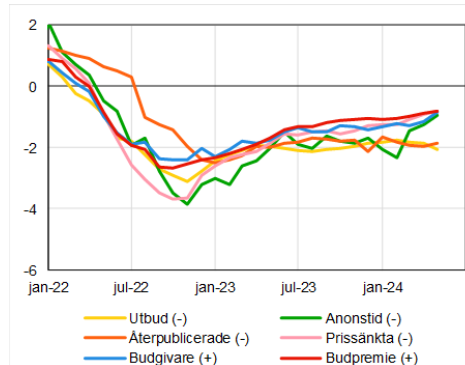


Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa. SBAB/Booli

Diagram 3. Bomarknadstempen för hus i maj 2024 nedbruten på dess olika delkomponenter

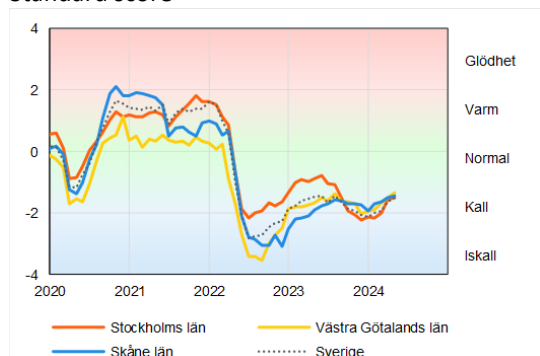
Standard score



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

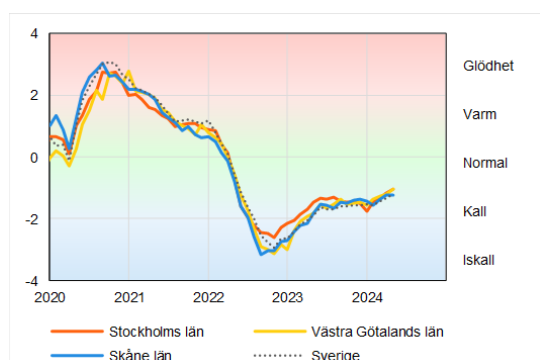
Källa. SBAB/Booli

Diagram 4. Bomarknadstempen för lägenheter i maj 2024 i Sveriges tre storstadslän
Standard score



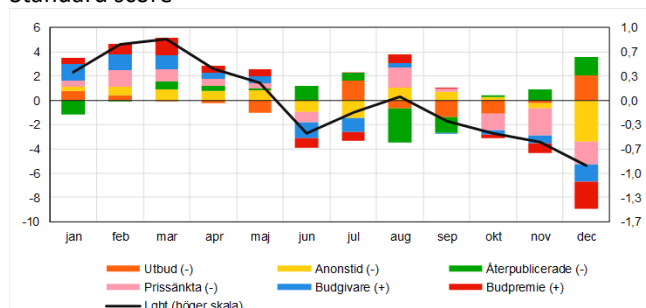
Källa. SBAB/Booli

Diagram 5. Bomarknadstempen för hus i maj 2024 i Sveriges tre storstadslän
Standard score



Källa. SBAB/Booli

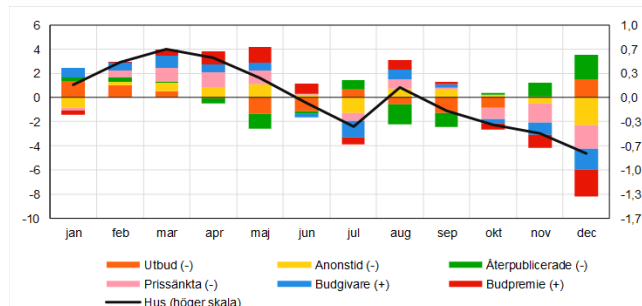
Diagram 6. Säsongsmonster i de underliggande variablerna i Bomarknadstempen för lägenheter
Standard score



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

Diagram 7. Säsongsmonster i de underliggande variablerna i Bomarknadstempen för hus

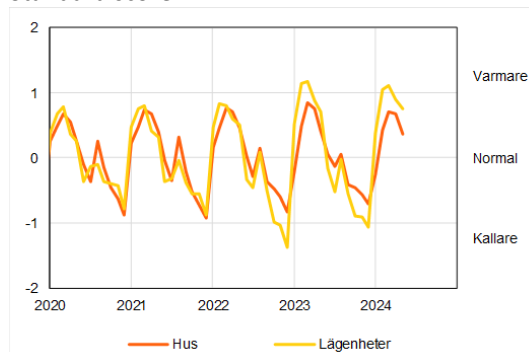
Standard score



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

Diagram 8. Säsongsmonster i de underliggande variablerna i Bomarknadstempen, nettoeffekt av samtliga variabler

Standard score



Källa. SBAB/Booli

Metodbeskrivning

Kompositindikatorn är beräknad utifrån så kallade z-scores för sex olika ingående variabler: utbudet av befintliga bostäder, antalet dagar på Booli (medianvärdet), antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare (medelvärde), samt medelbudpremien (hur mycket slutpriset ändras från utgångspriset). Variablerna är hämtade från Boolis tjänst Booli Pro. För varje delkomponent har ett medelvärde beräknats för de tidigare 36 månaderna och avvikelser från medelvärdet beräknats som standardavvikelser. Ju mer ett månadstal för indikatorn avviker från medelvärdet desto större är avvikelserna från vad som anses som normalt. Positiva värden indikerar ett bättre läge än normalt och negativa värden ett sämre läge än normalt. Komponenterna markerade med (-) har ett omvänt bidrag, där exempelvis ett utbud större än normalt bidrar negativt till Bomarknadstempen. Månadstalen för de olika delkomponenterna har säsongrensats med metoden X11. Det har gjorts för att kunna tolka förändringar i de underliggande marknadsförhållandena som inte har påverkats av att vissa månader under året normalt sett förknippas med större eller lägre aktivitet på bostadsmarknaden. Samtliga sex ingående delkomponenter har getts samma vikt (väger lika tungt) i indikatorn.