

Pressmeddelande 2024-07-04

Temperaturen på bostadsmarknaden närmar sig mer normala nivåer

SBAB/Booli:s indikator Bomarknadstempen – som mäter hur lätt det är att sälja en bostad – visar att temperaturen fortsatte att stiga på bostadsmarknaden i juni. Även om det fortfarande är en bit kvar, börjar temperaturen nu närma sig mer normala nivåer. Temperaturen steg något mer för lägenheter än för hus och gapet till villor minskade därmed.

Försäljningsläget fortsatte att stärkas i juni för lägenheter...

Bomarknadstempen visar ett sammantaget förbättrat läge för säljare av lägenheter i juni (se diagram 1). Det förbättrade läget förklaras i huvudsak av att utbudet av lägenheter minskade och färre annonser återpublicerades. Andelen prissänkta sjönk också något samtidigt som budpremierna och antalet budgivare steg marginellt (se diagram 2). Den positiva trenden motverkades lite av att annonstiderna gick upp något. Utvecklingen under juni får betraktas som förhållandevis stark sett till hur det brukar se ut i juni (se diagram 6). Det är dock en bit kvar till normala temperaturer för både Sverige som helhet och i alla tre storstadsområdena (se diagram 4). Utbudet och antalet återpublicerade annonser är de faktorer som avviker mest negativt från hur det brukar se ut vid ett mer normalt läge (historiskt genomsnitt).

... och även för villor

Bomarknadstempen fortsatte att öka i juni även för villor (se diagram 1) om än lite långsammare än för lägenheter. Minskat utbud, färre återpublicerade husannonser samt stigande budpremier bidrog till temperaturökningen (se diagram 3). Liksom för lägenheter är utbudet av hus och antalet återpublicerade annonser de faktorer som sticker ut mest negativt i förhållande till normalläget. 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 närmast sig villasidan i rask takt på senare tid.

- Det är inget jätteuppsving att tala om men kanske att mäklarna ändå var lite rätt ute i att spå att juni skulle bli en förhållandevis stark månad – trots sommar och sol – till följd av att det nog finns ett uppdämt behov av att byta bostad. Detta efter en lång avvaktande period med räntehöjningar och hög inflation. Det är samtidigt en bit kvar till mer normala temperaturer på bostadsmarknaden, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Det är tydligt att lägenhetsmarknaden har vaknat till liv de senaste månaderna och närmast sig den lite högre temperaturen på villasidan. Många bostadsrättsföreningar måste samtidigt höja sina månadsavgifter framöver när bundna lån löper ut eller till följd av att man inte i tillräcklig utsträckning har höjt avgifterna i paritet med de räntehöjningar som varit. Detta är ett faktum även om de rörliga bolåneräntorna nu förväntas sjunka framöver. Det återstår att se vilken betydelse det får för aktiviteten på lägenhetsmarknaden, 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. 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. Se utförligare metodbeskrivning nedan.

För mer information, vänligen kontakta:

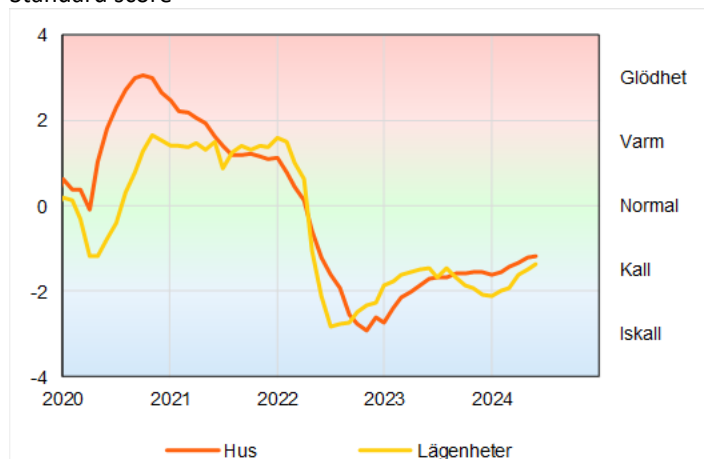
Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
 Telefon: 070-269 45 91
 E-post: robert.boije@sbab.se

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

Se diagram nedan.

Diagram 1. Bomarknadstempen för juni 2024

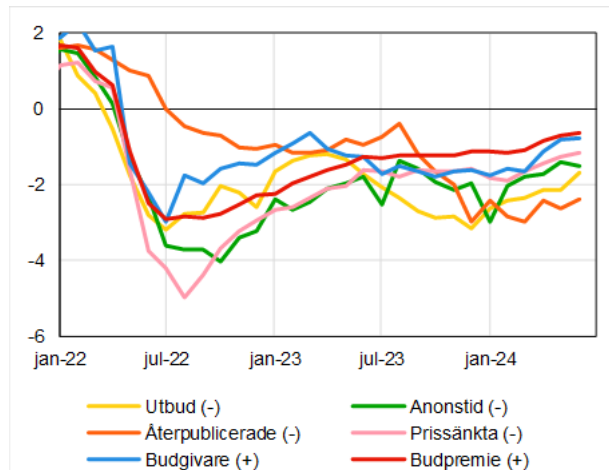
Standard score



Källa. SBAB/Booli

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

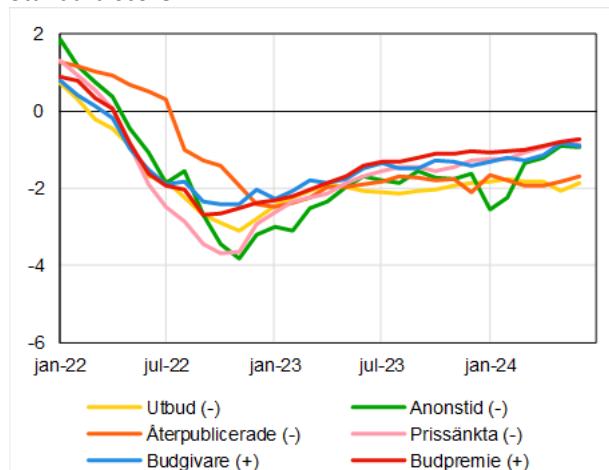
Standard score



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

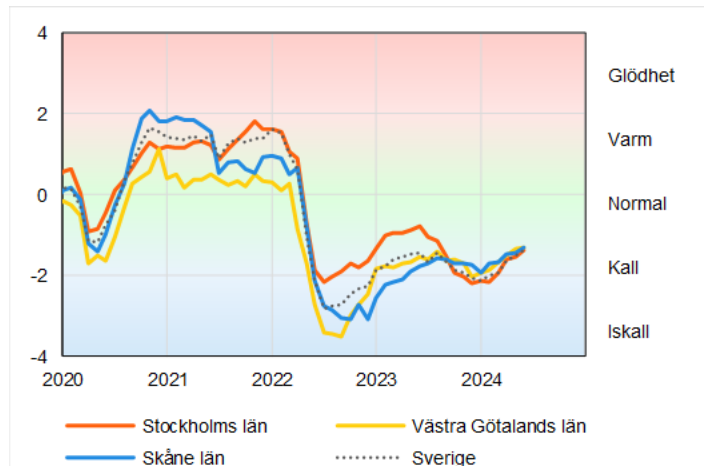
Diagram 3. Bomarknadstempen för hus i juni 2024 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score



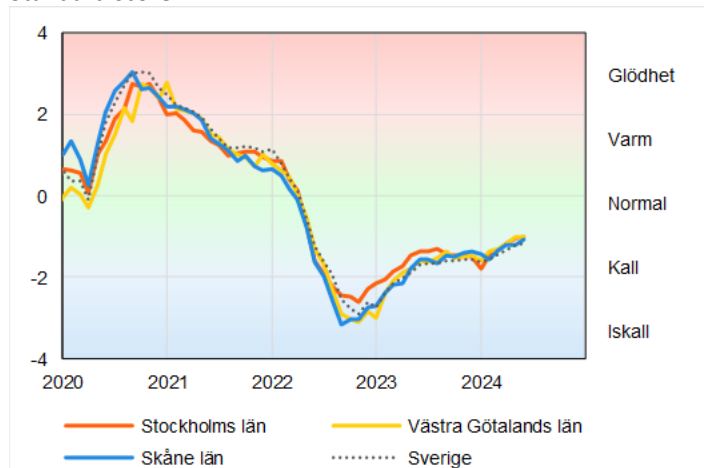
Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.
Källa. SBAB/Booli

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



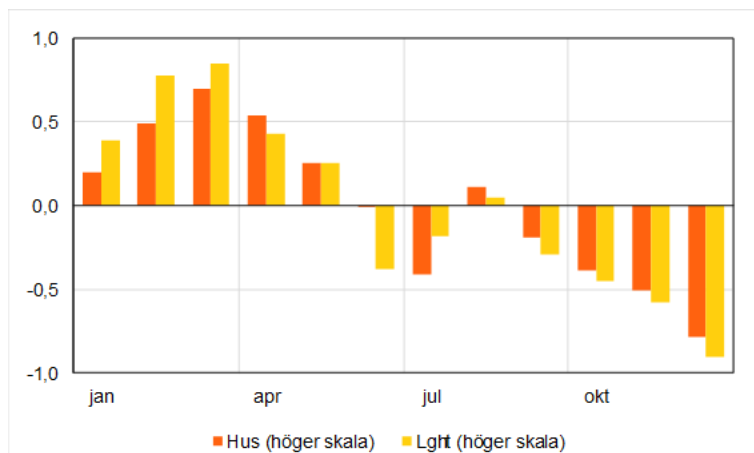
Källa. SBAB/Booli

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



Källa. SBAB/Booli

Diagram 6. Säsongsmonster i Bomarknadstempen för lägenheter respektive hus
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 avvikelser 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 säsongsrensats 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.