

# Tecken på stabilisering, men flera jokrar i leken

**28 augusti, 2023**

Bostadsmarknaden kan vara på väg mot en stabilisering, efter månader av prisfall. Men hur marknaden utvecklas är osäkert med flera jokrar i leken.



# Tecken på stabilisering, men flera jokrar i leken

**Bostadsmarknaden kan vara på väg mot en stabilisering, efter månader av prisfall. Men hur marknaden utvecklas är osäkert med flera jokrar i leken.**

Infostats senaste ekonomitracking (augusti) visar att hushållen omprövar sin tidigare negativa syn om bostadsprisernas utveckling. I dag är det färre som tror på sjunkande bostadspriser och fler som tror att priserna stabiliseras på dagens nivåer eller ökar.

Ser vi till den faktiska prisutvecklingen pekar den i samma riktning. Sedan augusti 2022 fram tills slutet på våren 2023 minskade skillnaden mellan utgångspris och slutpris, för villor. Data från augusti visar att den negativa trenden är på väg att brytas. Slutpriserna är något högre än utgångspriserna vilket indikerar att det finns köpkraft på marknaden.

Tittar vi på andra nyckeltal får vi ytterligare indikationer. Exempelvis visar statistiken att den negativa trenden för nya banklån, som pågått sedan 2022, vände under det andra kvartalet 2023. Nu ökar belåningen.

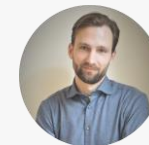
Samtidigt finns flera jokrar i leken. En möjlig förklaring till augustisiffrorna för villor är att antalet objekt på marknaden har varit relativt få. Det i sig har en stabiliserande effekt. Ökar antalet objekt kan priserna sjunka igen. Skulle marknaden klara fler objekt *utan* ett prisfall är det ett tecken på stabilisering.

En annan joker är räntans utveckling. Riksbanken har gjort klart att fler räntehöjningar är att vänta (realräntan är fortfarande negativ). För villamarknaden har elprisernas utveckling betydelse och för lägenhetsmarknaden handlar det om avgiften till BRF. Vi kan räkna med att avgifterna ökar under hösten, det syns redan i statistiken, i takt med att höjda räntor slår genom i föreningarnas ekonomi.

För att ge ett samlat grepp om bostadsmarknadens utveckling i relation till hushållen har Infostat utvecklat nyckeltalet Housing Affordability Index (HAI). I HAI räknar vi på hushållens köpkraft genom att inkludera data på bostadspriser, hushållens inkomster och ränteläget. HAI-värdena för de senaste två åren visar att hushållens köpkraft minskat betydligt, jämfört guldåren under 2010-talet.

## Kontakt

Mårten Lindberg, marknadschef, fil dr  
[marten.lindberg@infostat.se](mailto:marten.lindberg@infostat.se)  
+46 722 50 72 73

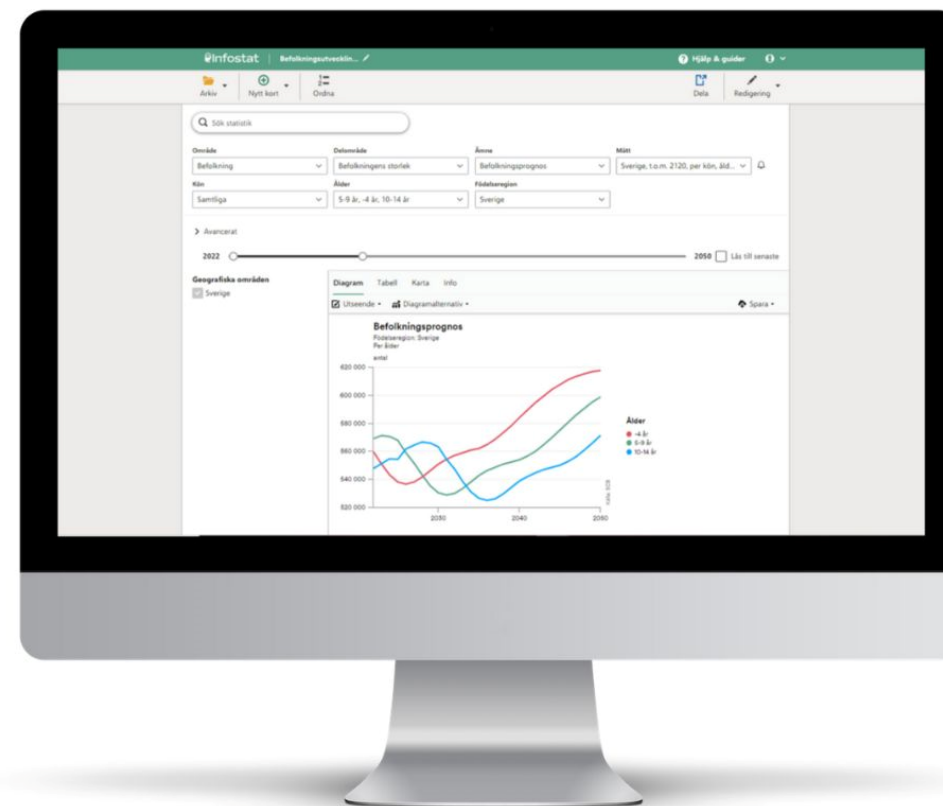


# Analysera resultaten i Infostat analysplattform

Vill du själv analysera resultaten i Infostat analysplattform?

Klicka på länken nedan.

[Till analysplattformen](#)



## Hur man tror att bostadsmarknaden utvecklas på ett års sikt

Allt fler hushåll omprövar sin tidigare negativa syn på bostadsprisernas utveckling under det kommande året.

Färre tror på en negativ utveckling och fler tror att priserna ligger kvar på dagens nivåer, eller att de ökar.

Fråga: Hur tror du att bostadspriserna kommer att vara om ett år jämfört med idag...?

Delfråga (Område): i Sverige generellt

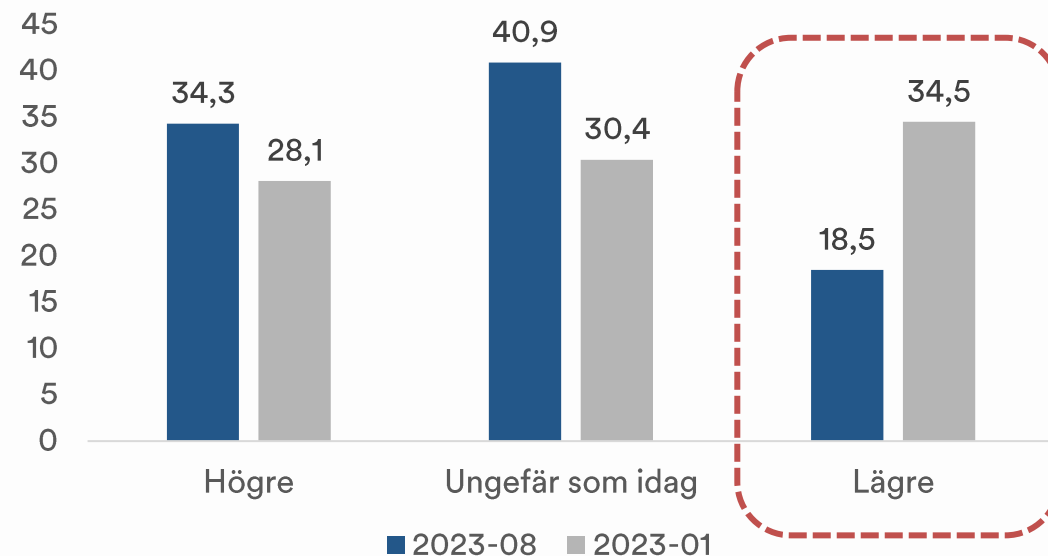
Svarsalternativ: Högre, Ungefär som idag, Lägre, Vet ej/Ej svar

Antal intervjuer per undersökningstillfälle: Ca 1505

Målgrupp: Allmänheten

Period: 2023-02-15 – 2023-08-22

*Hur man tror att bostadspriserna kommer att vara om ett år jämfört med idag*



## Prisutvecklingen för villor

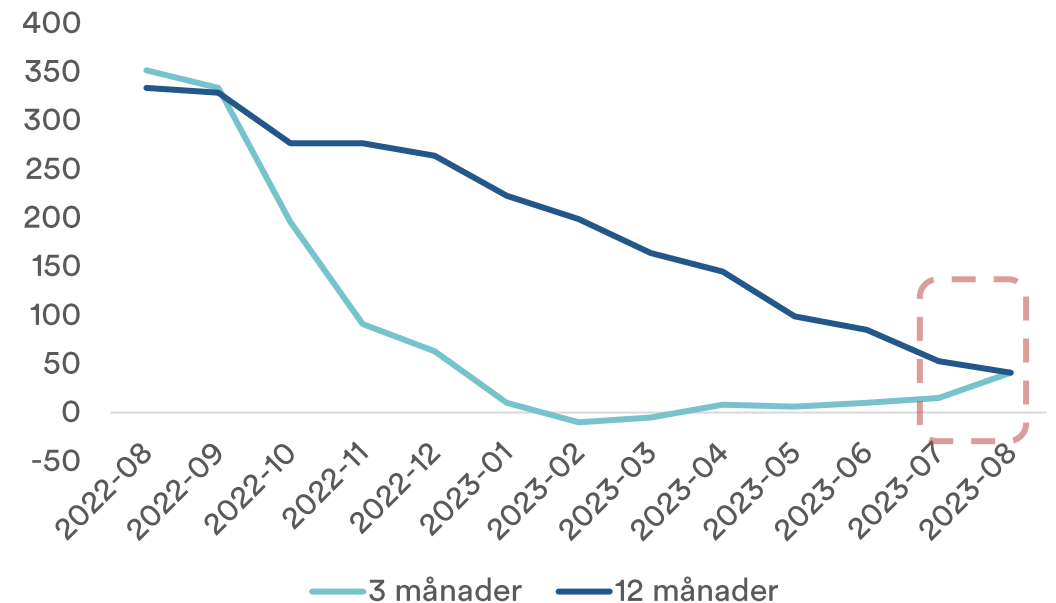
Diagrammet visar skillnaden i utgångspris och slutpris på villamarknaden, det senaste året.

Den ljusblå kurvan visar värden med tre månaders släpande medianvärde. Från och med hösten 2022, då räntehöjningarna drog igång på allvar, minskade gapet mellan slutpris och utgångspris. Under juli och augusti börjar kurvan peka uppåt. Slutpriset är något högre än utgångspriset.

För att kunna tala om att marknaden är på väg mot ett skifte behöver den ljusblå kurvan fortsätta sin uppåtgående riktning, och även 12-månaderskurvan.

Medianpriser i tusen kronor för småhus. Tre respektive 12 månaders släpande medianvärde.  
Källa: Infostat

*Differensen mellan slutpris och utgångspris, 3-mån respektive 12-mån släpande medianvärde, tusen kronor, 2022-08 tom. 2023-08*



## Hushållens lån och skulder

Under det andra kvartalet 2023 började hushållen belåna sig igen, vilket indikerar mer aktivitet på bostadsmarknaden.

Diagrammet visar antal miljoner kronor i transaktioner som hushållen tar i banklån. Ur diagrammet kan vi tyda ett trendbrott som inträffade under kvartal två 2023. Från ett fall under kvartal tre och fyra 2022, träffade kurvan golvet under kvartal 1 och pekar nu uppåt.

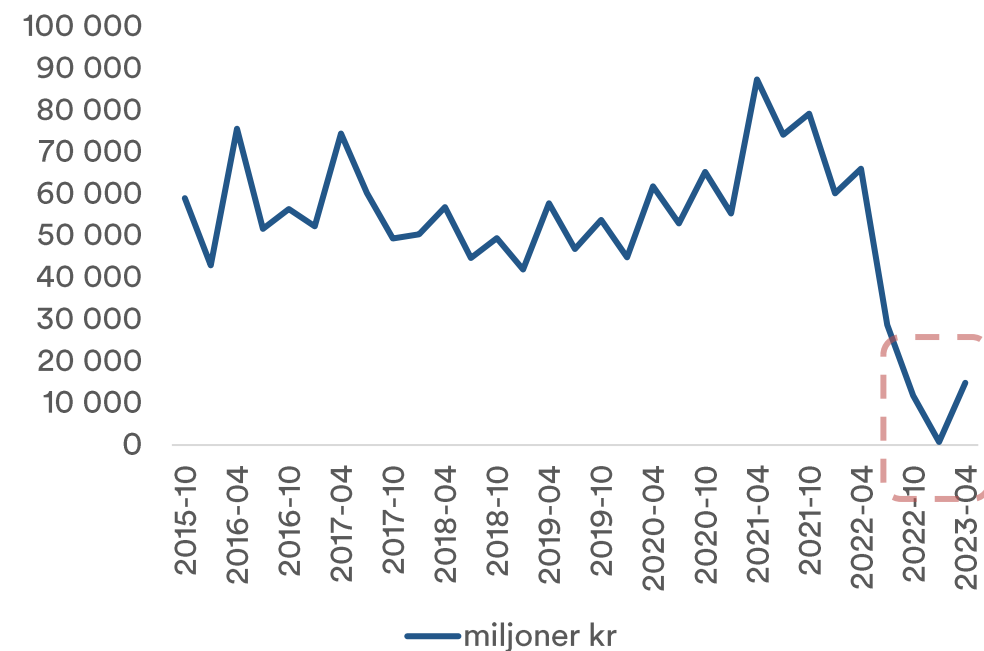
Hushållens lån och skulder, transaktioner i miljoner kronor, kvartalsvärden

Källa: SCB och Finansinspektionen

Nedhämtat från källa: 2023-08-24

[statistikdatabasen.scb.se/pxwe...FM\\_\\_FM0105\\_\\_FM0105A/FM0105T01/](https://statistikdatabasen.scb.se/pxwe...FM__FM0105__FM0105A/FM0105T01/)

*Andel som svarar att de upplevt lönediskriminering, per medlemskap i centralförbund*



## Housing Affordability Index

Hur bostadsmarknaden utvecklas under hösten är avhängig en rad andra faktorer som har betydelse för hushållens köpkraft.

Det handlar bland annat om räntans utveckling, antal objekt ute till försäljning, elpriserna, bostadsrättsföreningarnas avgifter men också faktorer som kronans utveckling, arbetslösheten, tomtpriser och nybyggnation.

Ett sätt att mäta hushållens relativa köpkraft på bostadsmarknaden är genom måttet Housing Affordability Index (HAI). Måttet kombinerar bland annat bostadspriser, snitträntan och hushållens inkomstnivåer. Indexet finns på regional och kommunal nivå, men också på stadsdelsnivå.

I diagrammet har vi delat upp HAI-värden för småhus i kommuner som ligger inom och utanför storstadsområden. Från en tid med mycket höga värden under 2010-talet ser vi en tydlig tillbakagång i hushållens köpkraft de senaste två åren.

Housing Affordability Index (HAI).  
Källa: Infostat.

Hushållens köpkraft på bostadsmarknaden, småhus och uppdelat på kommuntyp

