

booli!

Bostadsåret 2022



→ Så var bostadsmarknaden 2022 för lägenheter och villor

Lägenheter

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light beige facade and numerous windows. The word 'Lägenheter' is overlaid in large white text across the center of the image. A street lamp and a small house number '6' are visible on the building's exterior.

→ Sammanfattning av lägenhetsmarknaden

Både upp- och nedgångar

Sett i backspegeln hade lägenhetsåret 2022 två tydliga marknader – en före och en efter sommaren. Året inleddes med ett lågt utbud, snabba försäljningar och många budgivare som budade upp priserna till höga nivåer.

Under hösten påverkades bostadsmarknaden av den stigande inflationen och ökade kostnaden för el och räntor. Dessutom skapade oron i omvärlden en osäkerhet bland många köpare. Det är några förklaringar till varför fler valde att vänta med ett lägenhetsköp under hösten.

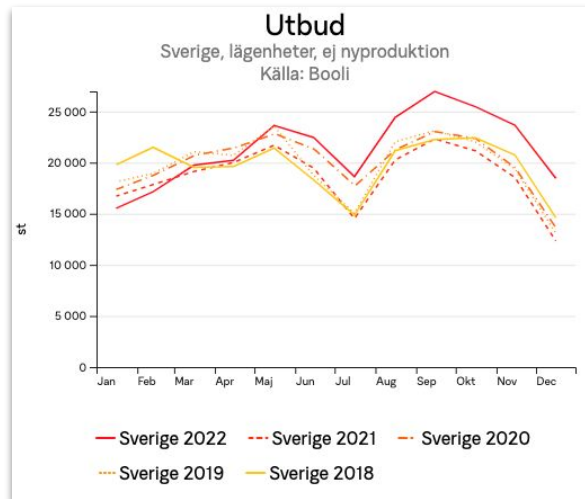
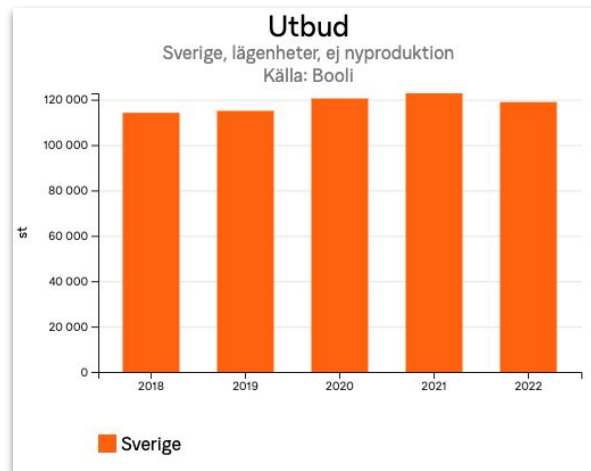
I takt med att fler lägenheter blev kvar osålda på marknaden, kom även ett stort antal nya bostäder ut till försäljning. Det ledde till att utbudet av lägenheter var stort under hösten.

Det ökade utbudet i kombination med att färre lägenheter blev sålda bidrog till att annonstiderna ökade, budgivningarna blev lugnare och andelen bostäder som behövde sänka sitt utgångspris ökade kraftigt. Trots detta höll sig slutpriserna på en relativt stabil nivå.



Något färre lägenheter till salu

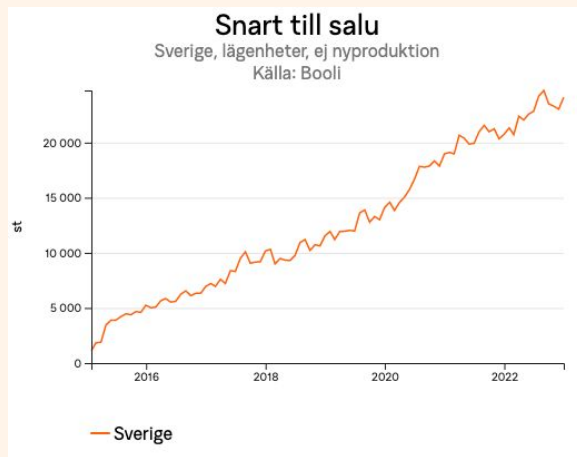
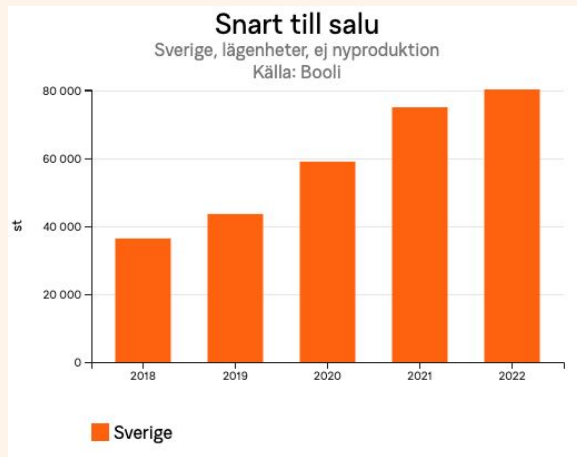
- 2022 började med ett lågt utbud för att sedan öka till rekordnivåer under hösten. Trots detta är snittnivån för hela året lägre än under pandemiåren 2021 och 2020.
- Totalt var **118 941** lägenheter till salu under året. Det är 3% färre än under 2021.
- Utbudet inkluderar lägenheter som någon gång varit till salu under året och har visats på Booli.



Rekordhög nivåer för snart till salu

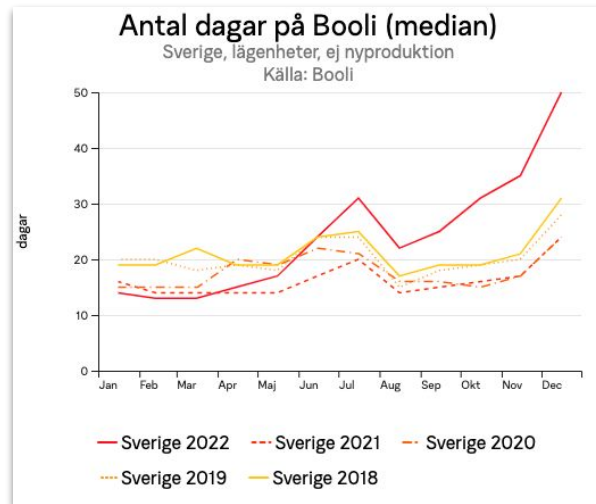
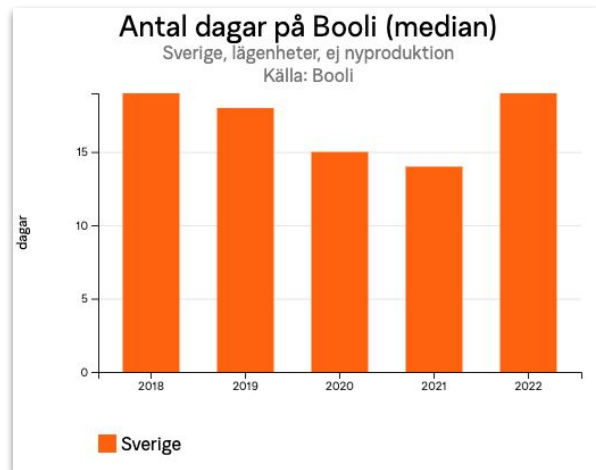
- Antalet lägenheter som varit “snart till salu” har, likt tidigare år, vuxit kraftigt.
- Totalt var **80 298** lägenheter snart till salu under året. Det är 7% fler än under 2021.
- Snart till salu är ett begrepp för de lägenheter som inte legat som aktiva försäljningar på mäklarnas hemsidor, utan som en hint om vad som är på väg ut på marknaden, den så kallade förmarknaden.

→ Tips! Läs mer i vår separata sammanfattning av snart till salu 2022.



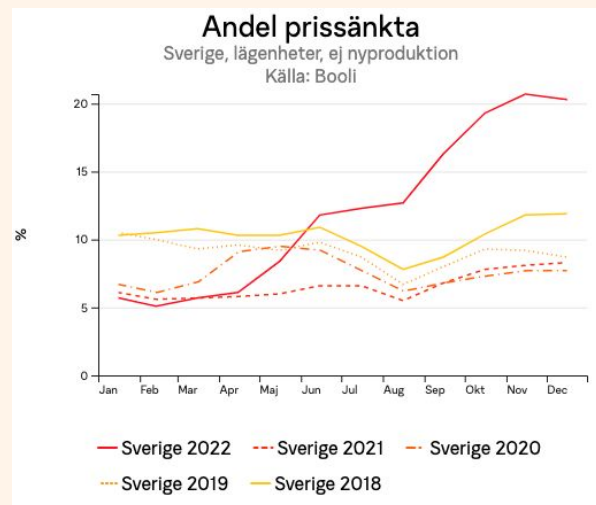
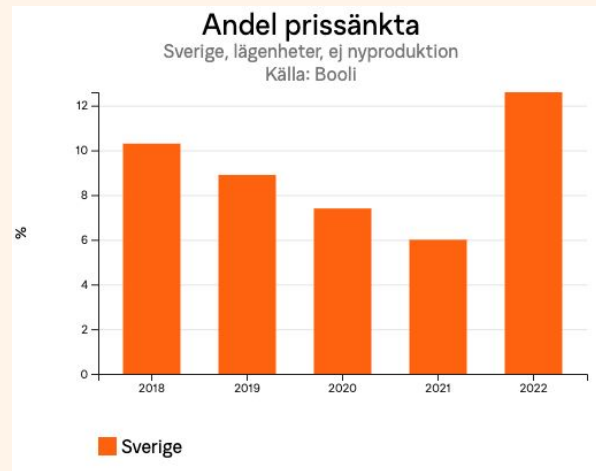
Långsammare försäljningar

- Lägenheter låg ute till salu under en längre tid, framförallt under hösten. Det beror bland annat på det höga utbudet under samma period och att köpare blev mer avvaktande av det osäkra marknadsläget.
- I snitt tog det **19** dagar innan en lägenhet togs bort från Booli. Det är 5 dagar längre än snittet för 2021.
- Antalet dagar på Booli räknas från det att Booli först visade bostaden tills dess att den togs bort.



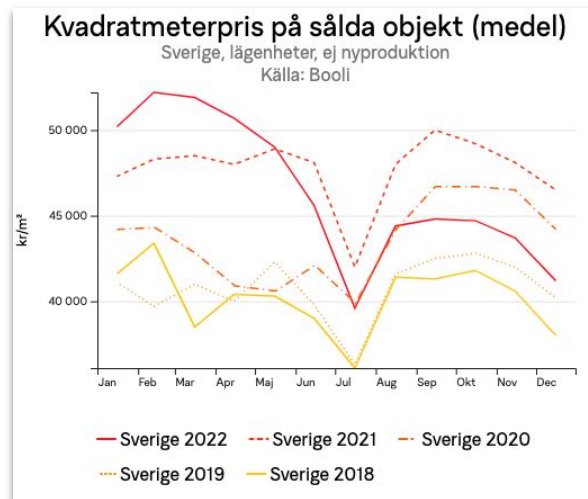
Rekordmånga prissänkta lägenheter

- Under hösten växte andelen prissänkta lägenheter kraftigt. Det indikerar att köpare och säljare hade svårt att mötas.
- I genomsnitt prissänktes **12,6%** av lägenheterna på marknaden. Det är en fördubbling mot 2021 då snittet var 6%. I snitt prissänktes en lägenhet med 7,1%.
- Andelen prissänkta lägenheter på marknaden. Viktigt att komma ihåg är att det inte är samma sak som att de såldes under utropspris, för vissa kom budgivningen igång efter prissänkningen.



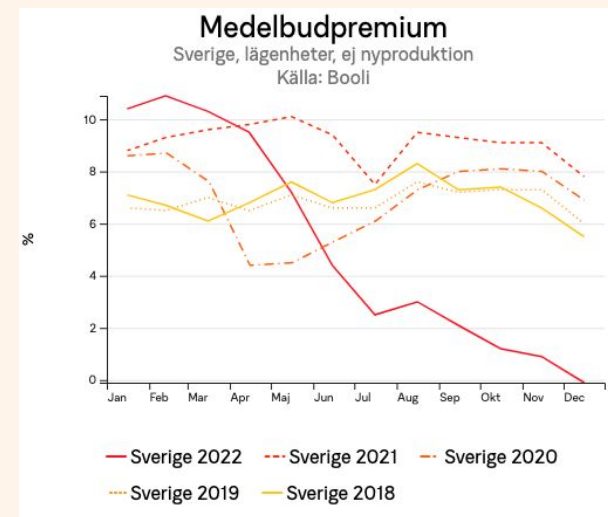
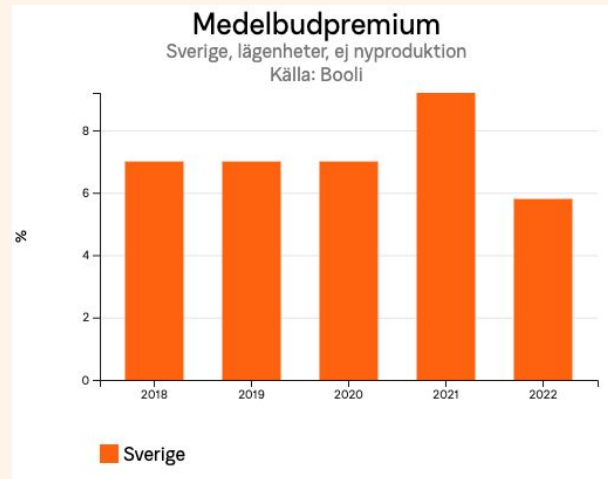
Fortsatt höga kvm-priser

- Slutpriserna för lägenheter var i genomsnitt något lägre än 2021, men fortsatt högre än tidigare år. Även här syns ett tydligt skifte innan och efter sommaren.
- I snitt kostade en lägenhet **47 300** kr/kvm. Det är 1,5% mindre än 2021, men 8% mer än 2020.
- Slutpriserna baseras på priser från mäklare, köpare och säljare samt sista bud.



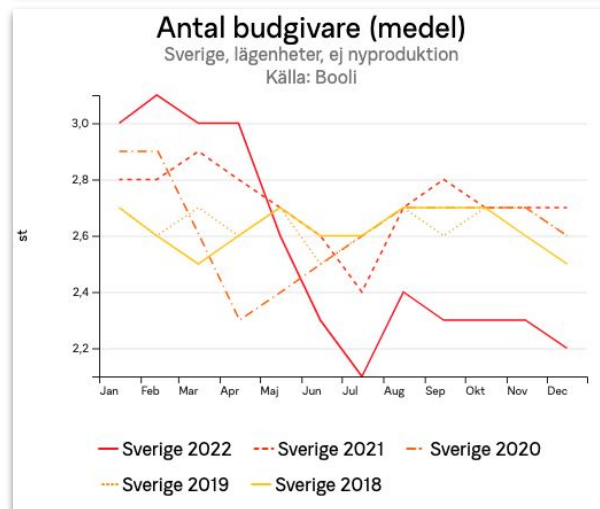
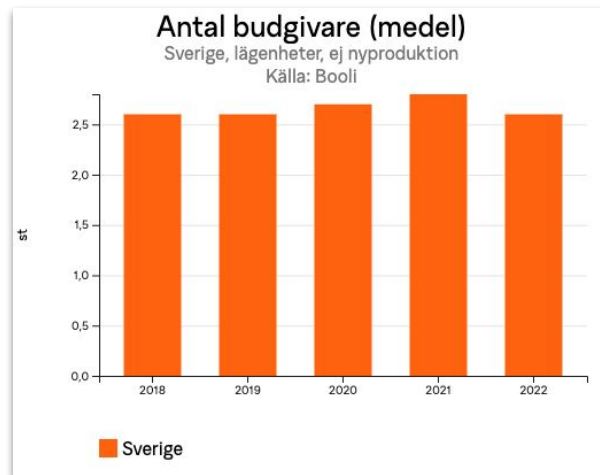
Lugna budgivningar

- Året började med att lägenheterna budades upp mycket från utgångsriset. Från försommaren minskade detta drastiskt och avslutades rekordlågt.
- Under året gick budgivningen för en lägenhet i snitt upp med **5,8%**. Det är lägre än 2021 då snittet var 9,2%.
- Medelbudpremium är skillnaden i procent mellan utgångspris och slutpris. Medelbudpremium påverkas därför mycket av hur högt eller lågt utgångspriserna sätts.



Färre budgivare la bud

- Jämfört med 2021 var det i snitt färre personer som budade på lägenheter. Det var däremot på liknande nivå som innan pandemin.
- I snitt deltog **2,6** budgivare per lägenhet. Under 2021 var snittet 2,8 stycken.
- Statistiken bygger på antalet budgivare som registrerats i mäklarens publicerade budgivningar.



An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in Sweden, showing a dense collection of houses with red-tiled roofs and lush green trees. The houses are mostly two-story structures with gabled roofs. The scene is captured from a high angle, providing a clear view of the street layout and the surrounding greenery. The lighting suggests it might be late afternoon or early morning, with soft shadows and a clear sky. The word "Villor" is overlaid in the center of the image in a large, white, sans-serif font.

Villor

→ Sammanfattning av villamarknaden

En återgång till det normala

Liksom lägenhetsmarknaden syns ett tydligt skifte under försommaren. I början av året fortsatte den starka villamarknaden från pandemiåren 2020 och 2021, med ett lågt utbud och snabba försäljningar.

Under hösten lades fler hus ut till salu och det tog längre tid innan de såldes. Budgivningarna blev lugnare och hade färre budgivare. Rekordmånga säljare behövde dessutom sänka utropspriset för att få sin villa såld.

Så vad hände? En av förklaringarna är att villor påverkas extra mycket av de höga elpriserna. Färre personer väljer att köpa ett hus mitt i en inflation där elräkningen och drivmedelspriserna ökar.

Dessutom är ofta en villa dyrare än en lägenhet, vilket gör att många behöver tänka en extra gång innan de tar ett lån med hög ränta.

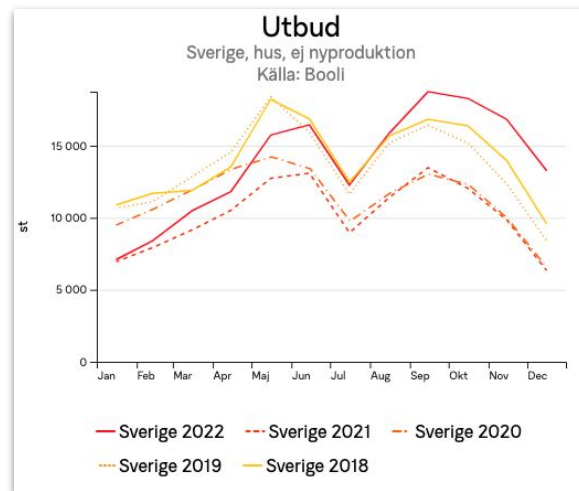
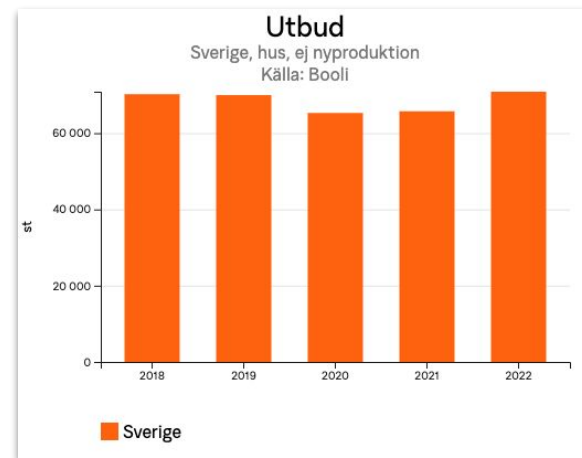
Anledningen till att fler villor prissänktes beror även på att marknaden förändrades. Under hösten satte säljarna generellt högre utgångspriser för att inte riskera att få för låga bud. Att många säljare sedan behövde sänka utgångspriset tyder på att köpare och säljare inte hade samma förväntningar.

Viktigt att komma ihåg är att husmarknaden fortfarande är stark utifrån ett lite längre perspektiv. Det vi ser nu är mer återgång till en liknande marknad som innan pandemin.



Fler hus till salu på marknaden igen

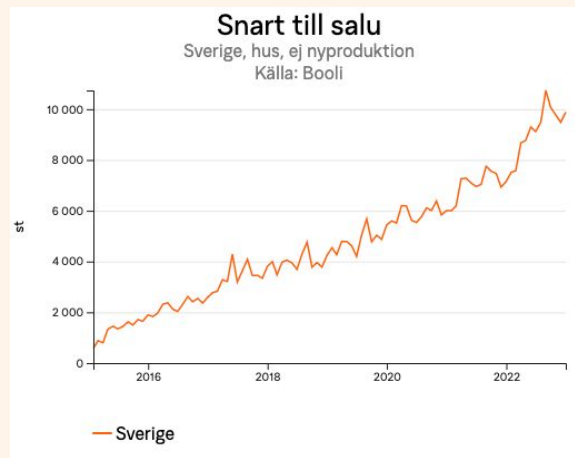
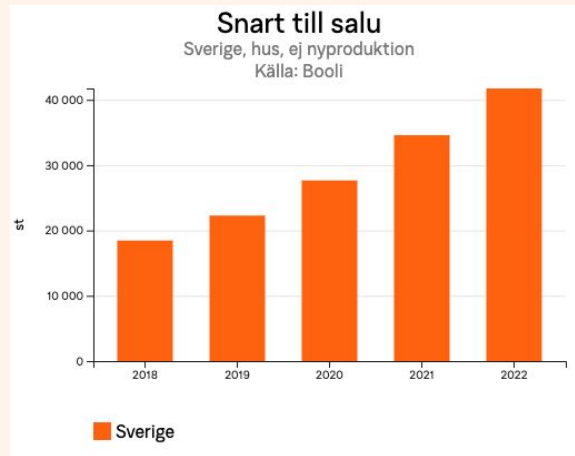
- Året började med ett lägre utbud av hus för att sedan öka kraftigt under hösten. Totalen landade på samma nivå som åren innan pandemin.
- Totalt var **70 870** hus till salu under året. Det är 8% fler än under 2021.
- Utbudet inkluderar hus som någon gång varit till salu under året och visats på Booli.



Rekordhöga nivåer för snart till salu

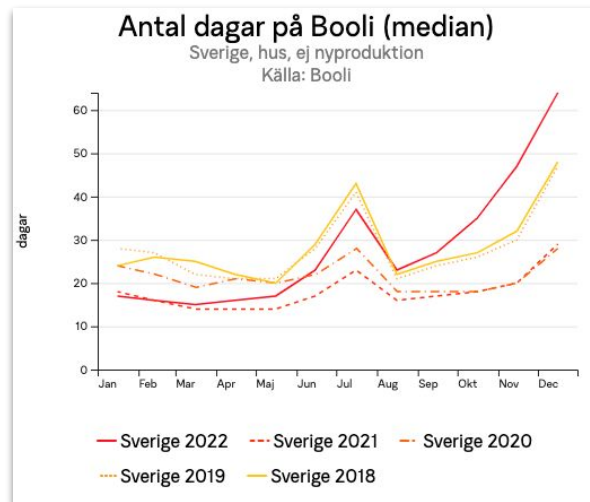
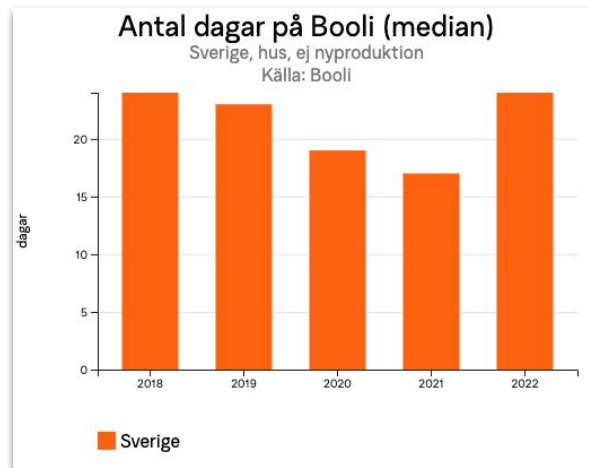
- Antalet hus som varit “snart till salu” har, likt tidigare år, vuxit kraftigt på Booli. Framförallt under hösten.
- Totalt var **41 742** hus snart till salu under året. Det är 20,5% fler än under 2021.
- Snart till salu är ett begrepp för de hus som inte legat som aktiva försäljningar på mäklarnas hemsidor, utan som en hint om vad som är på väg ut på marknaden, den så kallade förmarknaden.

→ Tips! Läs mer i vår separata sammanfattning av snart till salu 2022.



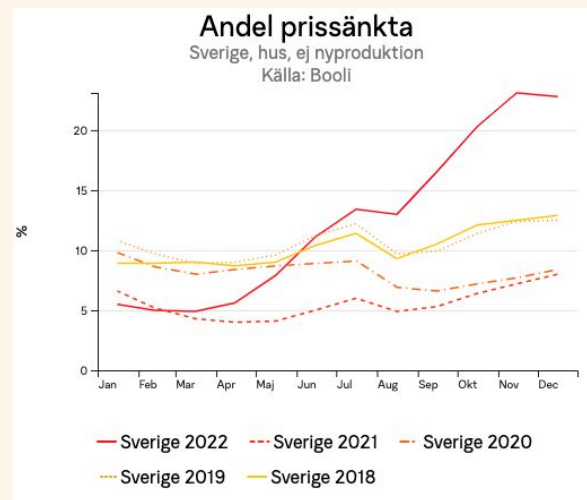
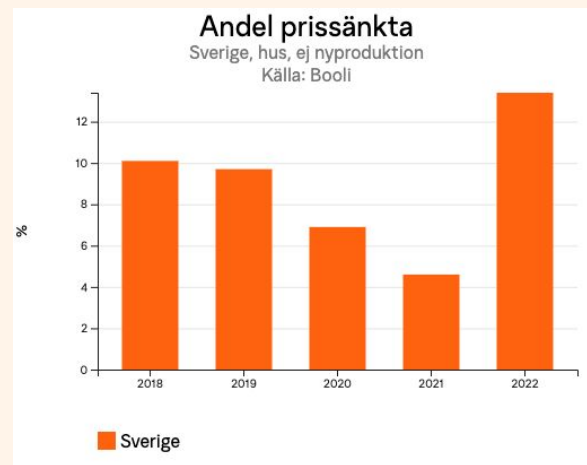
Längre tid till salu – igen

- En genomsnittlig villa låg ute till salu fler dagar under 2022 än under pandemiåren. Framst under hösten. Det beror delvis på en osäkerhet på grund av ökade räntor och elkostnader.
- I snitt var en villa till salu i **24** dagar innan den togs bort. Det är 7 dagar längre än snittet för 2021.
- Antalet dagar på Booli räknas från det att Booli först visade bostaden tills dess att den togs bort.



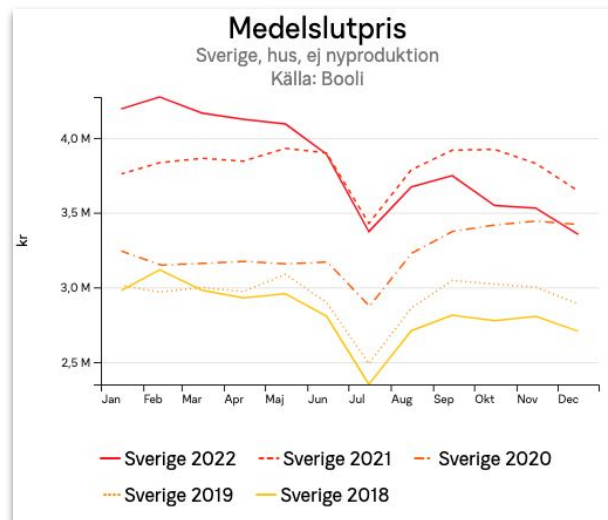
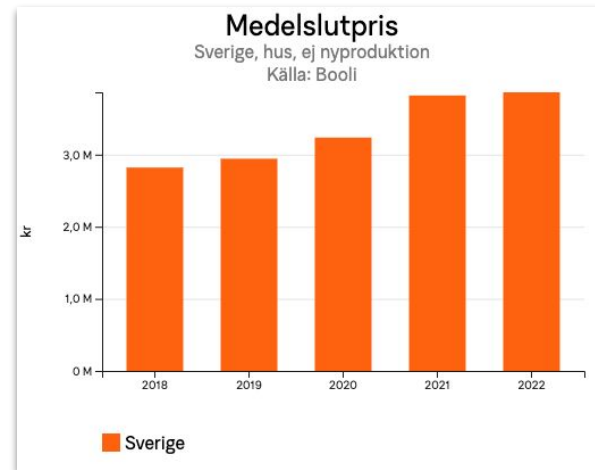
Rekordmånga prissänkta hus

- Under hösten började andelen prissänkta hus växa kraftigt. Snittet för året är den högsta siffran på tio år. Skillnaden blir extra stor jämfört med pandemiåren då få hus behövde prissänkas.
 - I genomsnitt prissänktes **13,4%** av villorna under året. Det är en kraftig ökning från 2021 då snittet var 4,6%. I snitt prissänktes ett hus med 9,7%.
- Andelen prissänkta hus på marknaden. Viktigt att komma ihåg är att det inte behöver betyda att de såldes under utropspris.



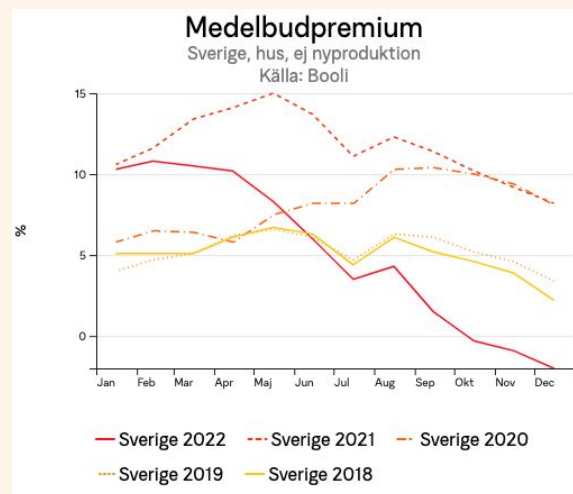
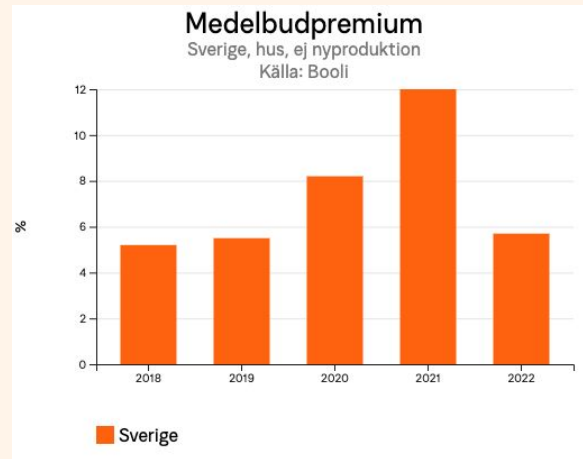
Stabila priser på årsnivå

- Medelslutpriset för en villa 2022 var något högre än under 2021. Under våren var medelslutpriset högre än hösten då bland annat el- och räntekostnaderna ökade och påverkade priserna negativt.
 - I snitt kostade en villa **3 900 000 kr**. Det är en ökning med 2,5% mot 2021, och 22% högre än 2020.
- Slutpriserna baseras främst på lagfarter från Lantmäteriet. Men även på priser rapporterade från mäklare, köpare och säljare.



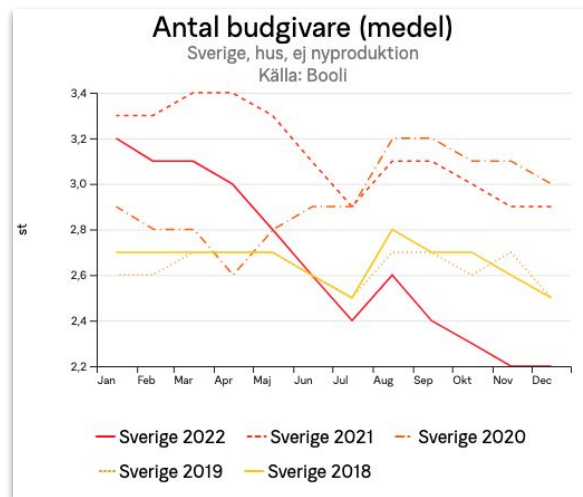
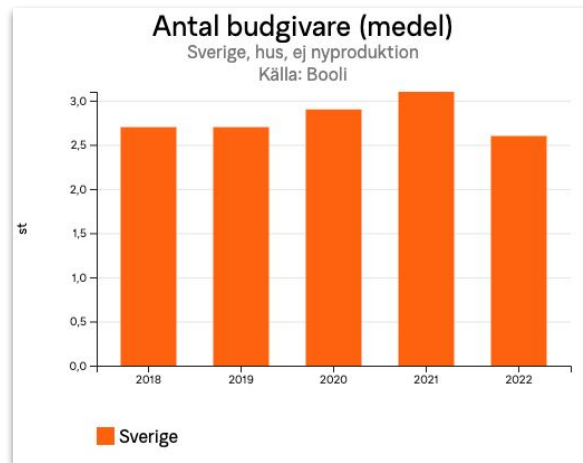
Lugnare budgivningar

- Under våren började villabudgivningarna minska och året avslutades med rekordlåga budgivningar. Genomsnittet för helåret är däremot på samma nivå som innan pandemin.
- I snitt gick priset för en villa upp med **5,7%** från utropspriset. Det är lägre än 2021 då snittet var 12%.
- Medelbudpremium är skillnaden i procent mellan utgångspris och slutpris. Medelbudpremium påverkas därför mycket av hur högt/lågt utgångspriserna sätts.



Färre budgivare la bud på hus

- Det var i snitt färre budgivare per villa under 2022 än under pandemiåren. Under slutet på året var nivån rekordlåg. Jämför vi istället med åren före pandemin är snittet för budgivare under 2022 på liknande nivå.
- I snitt budade **2,6** budgivare per hus. Det är färre än 2021 då snittet var 3,1 budgivare.
- Statistiken bygger på antalet budgivare som registrerats i mäklarens publicerade budgivningar.



Om Booli och statistiken

- Booli är en söktjänst med Sveriges största samlade utbud av bostäder till salu, snart till salu och slutpriser.
- Vi är en del av SBAB:s tjänster för bolån och boendeekonomi utan krångel. Tryggt och enkelt oavsett om du ska köpa, sälja eller bo.



- Statistiken i den här årssammanställningen är baserad på bostäder till salu, snart till salu och slutpriser i Sverige som Booli har samlat in under perioden 2022-01-01 till 2022-12-31. Nyproducerade bostäder är inte medräknade.
- Statistiken är hämtad från analysverktyget Booli Pro.

