

# booli!

Bostadsåret för snart till salu

2023



→ Så har fenomenet snart till salu fortsatt att utvecklas under 2023

→ Fortsatta toppnoteringar för snart till salu

# Snart till salu fortsätter att växa

Den som idag tror sig se hela bostadsutbudet genom att bara leta bland bostäder till salu har **missat** en viktig sak. Det finns nämligen ytterligare ett nästan lika stort utbud av, mer eller mindre, tillgängliga bostäder.

Antalet bostäder på förmarknaden, det som Booli benämner "Snart till salu" har ökat kraftigt sedan 2015. Detta nya sätt att marknadsföra bostäder på har påverkat statistiken och bostadsmarknaden i grunden.

Som söktjänst och experter på bostadsdata kan Booli visa marknadens mest heltäckande bild av utvecklingen av snart till salu.

Antalet bostäder snart till salu ökade med 8 % mellan 2022 och 2023. En stor andel av bostäderna kom aldrig ut som till salu, utan såldes direkt.

I snitt låg en bostad ute som snart till salu en vecka längre i år jämfört med förra året. Detsamma gäller för det vanliga utbudet av bostäder till salu.

Det är vanligare att lägenheter visas som snart till salu än villor och de ligger dessutom ute en längre tid än villor. Däremot ökar antalet snart till salu i högre takt för villor än för lägenheter.



# Vad är snart till salu?

En kommande försäljning, på glänt, på gång eller ”snart till salu” som vi benämner det på Booli, är en bostad som är till salu med begränsad marknadsföring eller en bostad som troligtvis kommer att säljas inom en snar tid.

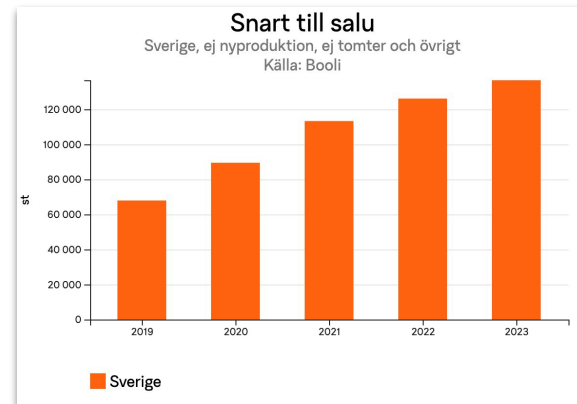
Tiden en bostad ligger ute som som snart till salu varierar stort. En del säljare låter mäklaren lägga ut bostaden medan de väntar på att visningsbilderna ska bli klara eller att säsongen ska dra igång. Och andra säljare låter mäklaren lägga ut bostaden som snart till salu medan de letar efter en ny bostad att köpa eller inväntar ett bra bud. Bostaden kan sedan övergå till att bli ”till salu” eller inte. Tiotusentals bostäder säljs redan på förmarknaden.

Bostadsobjekten kan vara kompletta men de kan också exempelvis sakna pris, bilder eller visningstider. Bostäderna läggs vanligtvis upp på mäklarnas egna hemsidor, och är därmed även sökbara på Booli men inte på exempelvis Hemnet. Booli kan därför som ensam aktör ge en överblick över alla bostäder som är snart till salu.

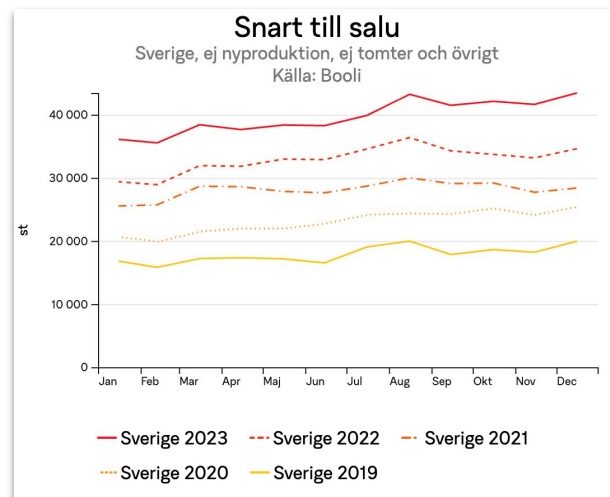
Förmarknaden med bostäder som visas som snart till salu ska inte förväxlas med underhandsförsäljningar. Bostäder som säljs under hand säljs helt utan en publicerad annons och kommer därmed aldrig ut på den öppna marknaden.



# Rekordmånga bostäder visades som snart till salu

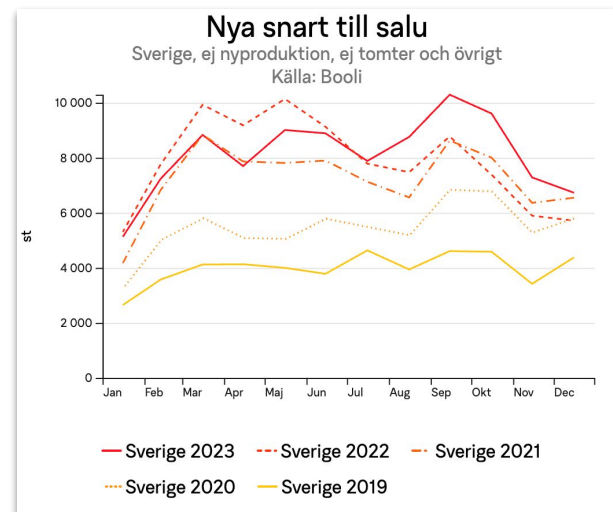
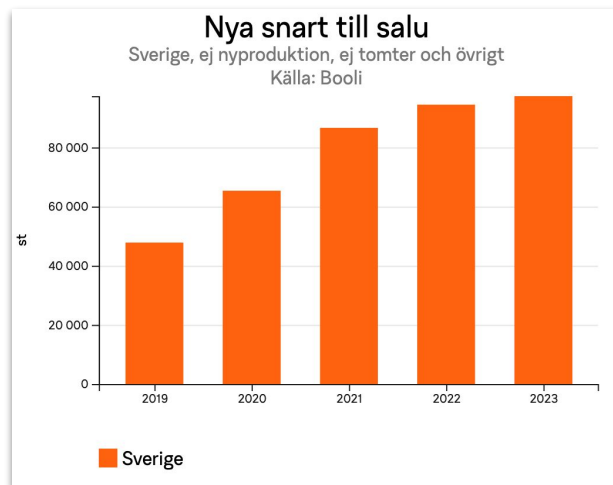


- Trots en förändrad marknad så fortsätter utbudet av snart snart till salu att växa.
  - Totalt var **136 579** bostäder snart till salu under året på Booli. Det är 8% fler än under 2022.
- Snart till salu inkluderar bostäder som någon gång under året visats som snart till salu på Booli.



# Fler nya bostäder tillkom som snart till salu

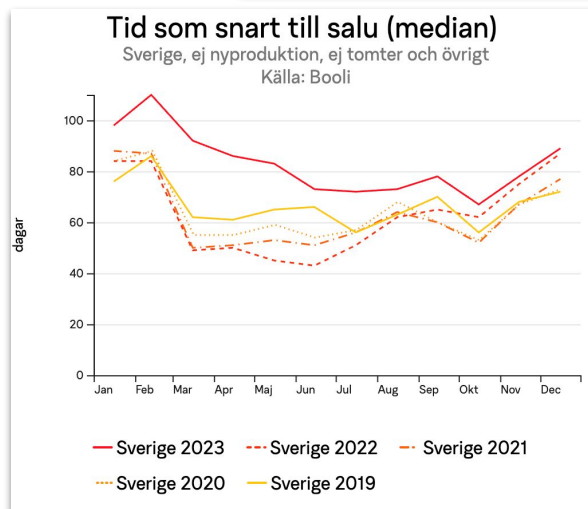
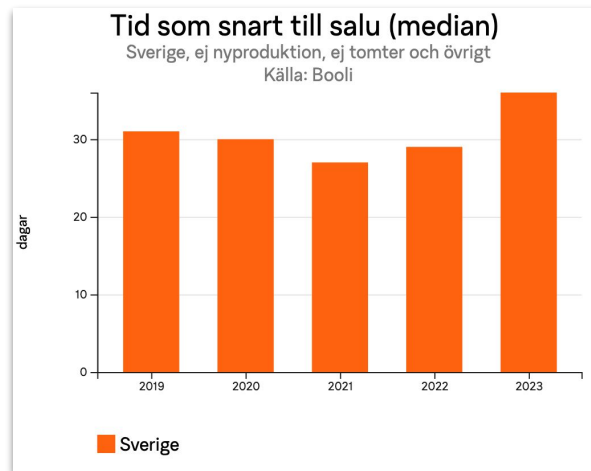
- Det publicerades rekordmånga nytillkomna bostäder som snart till salu under året, framförallt under hösten.
  - I snitt tillkom **97 349** nya bostäder som snart till salu under året. Det är en ökning med 3 % från snittet för 2022.
- **Antalet nya bostäder** som tillkommit under året. Bostäder som tidigare funnits som snart till salu eller till salu räknas inte med.



Källa: Booli

# Fler dagar på Booli

- Bostäderna som var snart till salu under 2023 låg ute längre jämfört med de senaste åren. Antalet annonsdagar ökade från 29 under 2022 till 36 dagar 2023, vilket är den högsta noteringen sedan 2015.
- Variationen är stor. Vissa bostäder ligger ute länge och andra bara i några dagar.
- Tid som snart till salu räknas från första dagen Booli visade bostaden tills dess att den togs bort eller blev till "till salu".



# Var femte bostad säljs utanför Hemnet

- Under de tre senaste åren ser Booli en trend i att fler bostäder säljs redan i fasen snart till salu, utan att bostäderna kommer ut som till salu.
- I en undersökning från SBAB, där mäklare i landets tre storstadsregioner fått ge sin syn på bostadsmarknaden, framgår dessutom att 22 procent, det vill säga mer än var femte bostad, säljs utanför Hemnet (se tabell).

En majoritet av mäklarna, 63 procent, tror också att andelen bostäder som säljs utanför Hemnet kommer att öka.

Kan du i % ange hur stor andel av era försäljningar som sker utan att objektet har visats på Hemnet?

Källa: SBAB.

Intervall i procent	Andel mäklare
0–9	13%
10–19	25%
20–29	28%
30–39	17%
40–49	8%
50–59	2%
60–70	2%
Uppgift saknas	4%

→ Sammanfattning av snart till salu på villamarknaden

# Fler villor var snart till salu

Att fenomenet snart till salu växer syns tydligt på villamarknaden. Utbudet fortsatte att växa under året men extra mycket under hösten. Totalt växte utbudet av villor snart till salu med 11 % mot föregående år.

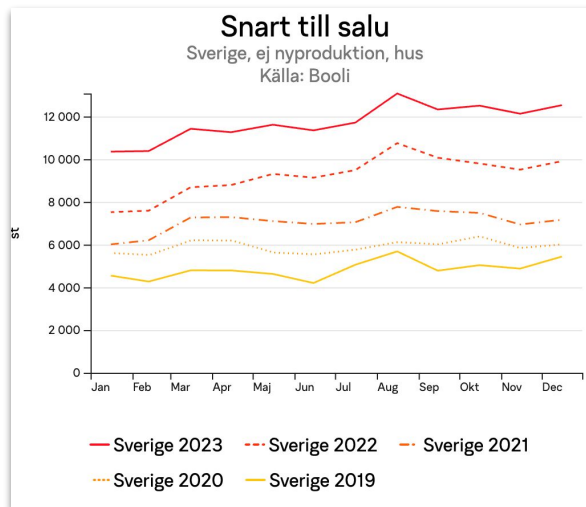
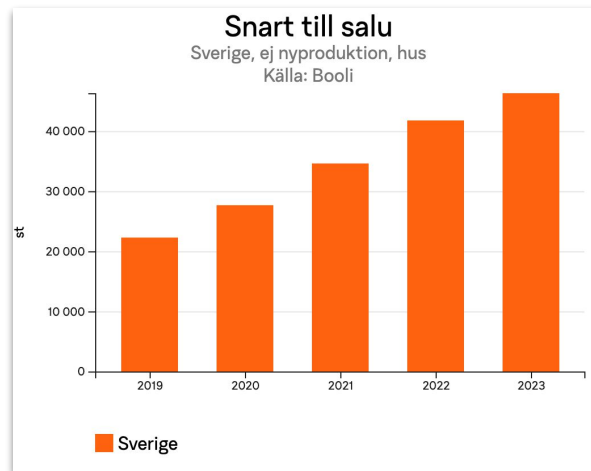
I snitt var villor ute som snart till salu under en längre tid än de senaste åren. En hel vecka längre än 2022. Däremot ligger villor fortfarande ute kortare tid än lägenheter.





# Rekordmånga villor snart till salu

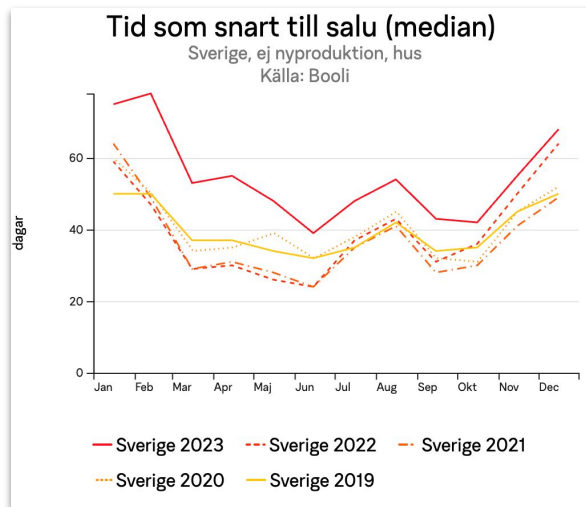
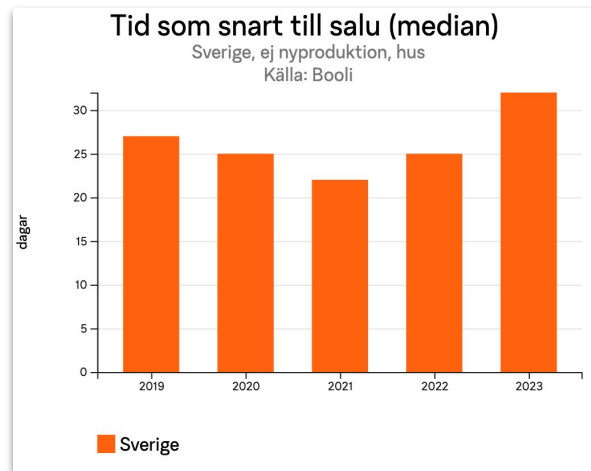
- Trots en förändrad marknad under året så har antalet snart till salu fortsatt att växa.
- Totalt var **46 308** villor snart till salu under året. Det är 11 % fler än under 2022.
- Snart till salu inkluderar bostäder som någon gång under året visats som snart till salu.



# Fler dagar på Booli

- Villorna som låg ute som snart till salu låg ute mycket längre tid jämfört med 2022. En ökning med **7 dagar** jämfört med föregående år och den högsta nivån sedan 2015.
- Variationen är stor, vissa bostäder ligger ute länge och andra bara i några dagar.
- Tid som snart till salu räknas från första dagen Booli visade bostaden tills dess att den togs bort eller ändrades till "till salu".

Källa: Booli



→ Sammanfattning av snart till salu lägenhetsmarknaden

# Ute en vecka längre

Under 2023 publicerades rekordmånga lägenheter som snart till salu.

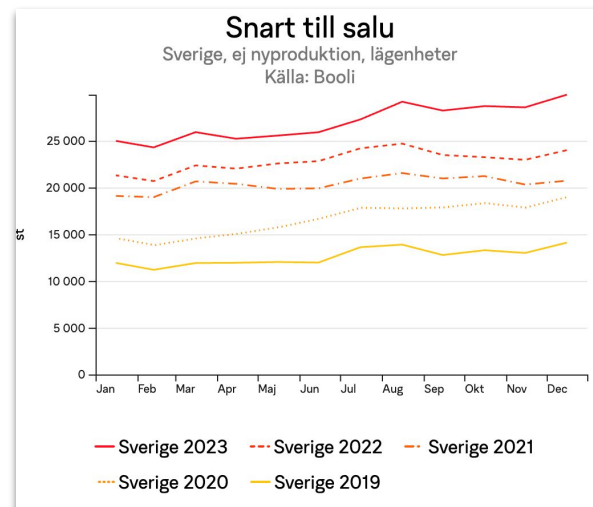
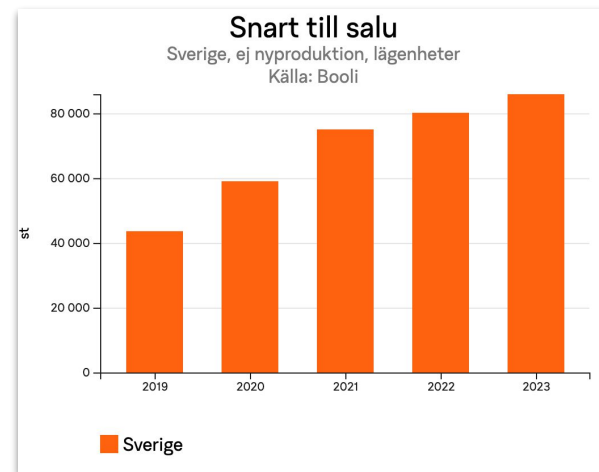
Det tog en hel vecka längre innan en lägenhet snart till salu togs bort eller blev till salu jämfört med 2022. Försäljningstiden var framförallt var särskilt lång under våren. Även jämfört med tidigare år så var antalet dagar snart till salu rekordlånga.

Viktigt att komma ihåg är att det är snittet för landet under helåret – det kan alltså skilja sig åt från område till område och under olika tidpunkter under året.



# Fler lägenheter snart till salu

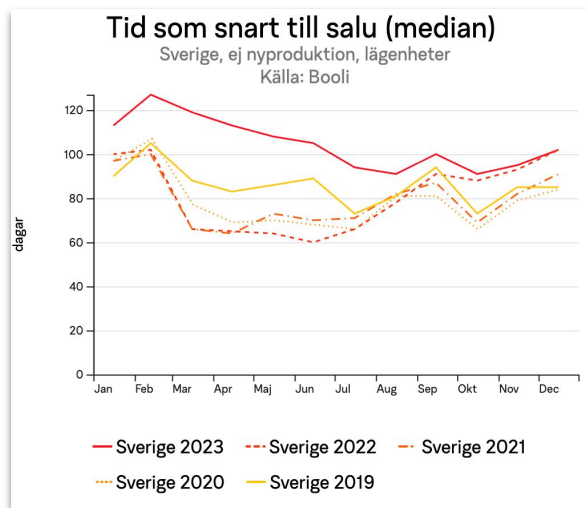
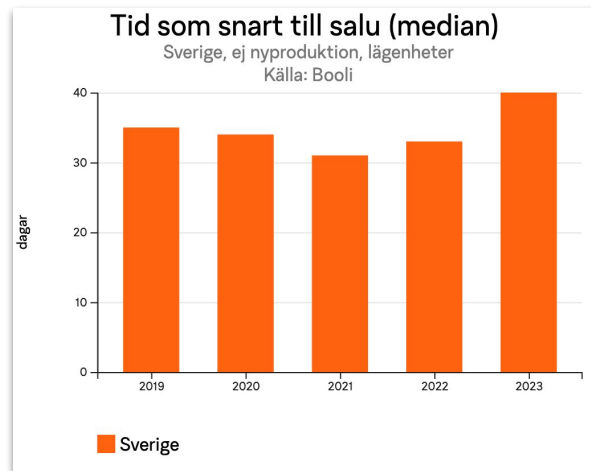
- Trots att marknaden gått från rekordhet till iskall har trenden för snart till salu fortsatt växa.
- Totalt var **85 908** lägenheter snart till salu under året. Det är 7 % fler än under 2022.
- Snart till salu inkluderar bostäder som någon gång under året visats som snart till salu.



# Fler dagar på Booli

- Lägenheter publicerade som snart till salu låg ute rekordlänge mot tidigare år. En ökning med **7 dagar** mot 2022.
- Variationen är stor, vissa bostäder ligger ute länge och andra bara i några dagar.
- ➔ Tid som snart till salu räknas från första dagen Booli visade bostaden tills dess att den togs bort eller ändrades till "till salu".

Källa: Booli



→ Olika anledningar till att lägga ut sin bostad snart till salu

## Ur säljarens perspektiv

- Idag vill en säljare oftast köpa en ny bostad först, och samtidigt vara redo att sälja snabbt när hen väl har köpt.
- Säljaren letar ny bostad och är inte redo att sälja sin gamla ännu. Om inte budet är riktigt bra, då kan säljaren i vissa fall släppa den tidigare.
- Säljaren kan testa att "känna av" marknaden utan att behöva gå ut med en skarp försäljning.
- Säljaren har med hjälp av snart till salu tid till att planera och förbereda en försäljning utan stress.
- Bostaden såldes inte och säljaren väntar in nästa period efter sommar eller jul. Istället för att plocka bort bostaden från mäklaren hemsida kan säljaren istället lägga den som snart till salu.
- Säljaren vill undvika öppna visningar och allt vad det innebär.
- Säljaren vill vara säker på att så många som möjligt sett att bostaden är till salu genom att låta den ligga ute som snart till salu en längre tid.
- En rekommendation från mäklaren.



→ Olika anledningar till att lägga ut en bostad snart till salu

# Ur mäklarens perspektiv

- Mäklaren kan snabbt få och bibehålla kontakt med en ny säljare, och därför lägga ut bostaden så snabbt som möjligt. Även om säljaren inte är helt redo att sälja men vill komma ut med en annons eller om säljaren vill invänta något att köpa först.
- Mäklaren kan styra sin vardag bättre med kommande försäljningar och behöver inte hålla alla visningar på helgen eller konkurrera med liknande objekt.
- Med hjälp av snart till salu har mäklaren tid att planera och förbereda en försäljning utan stress.
- Mäklaren knyter kontakt med fler potentiella köpare då köparna aktivt hör av sig och ställer frågor.
- Mäklaren kan matcha sitt spekulantregister med sina försäljningar och kan då agera både köp- och säljmäklare.
- Mäklaren kan skapa en starkare koppling till kunder som kontaktar dem för en "kostnadsfri värdering".



# Hur påverkar snart till salu köpare?

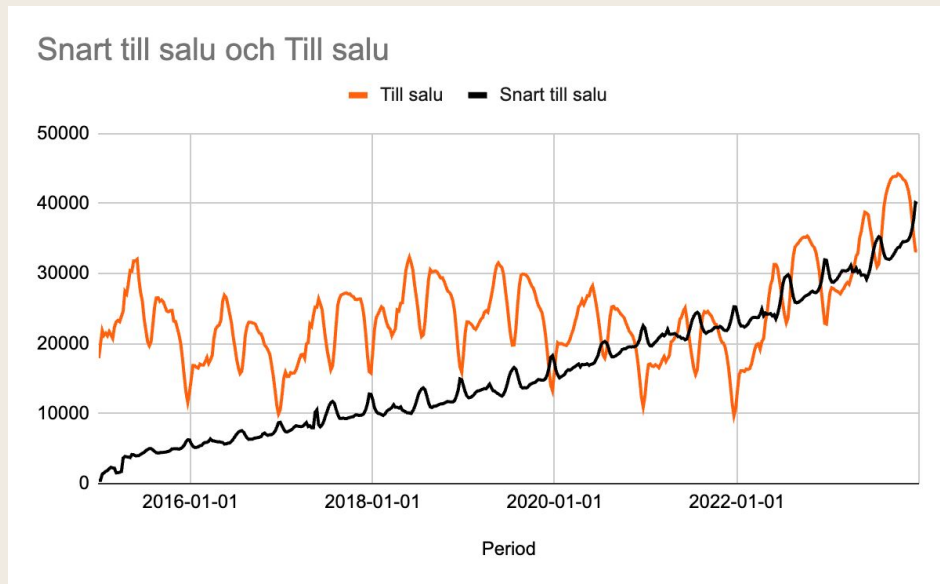


- Som köpare gäller det att ha koll på hur stor snart till salu-marknaden är. Annars riskerar man att missa en stor del av det totala utbudet. De som har koll på detta kan därför ligga steget före många andra köpare.
- Det gäller också att man har koll på var bostäderna finns. Många annonseras bara på mäklarnas hemsidor, vilket blir många sidor att leta på. Booli samlar även in bostäder på förmarknaden.
- Bostäder snart till salu kan vara olika nära en försäljning – allt ifrån ett par dagar till år. Det kan såklart göra det svårt för köpare. Nu krävs det att köpare kontaktar mäklaren för att få mer information om bostaden och säljarens plan.

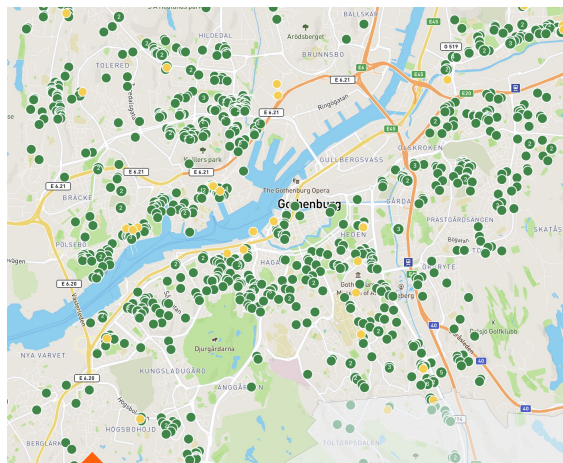


# Snart till salu många gånger större än till salu

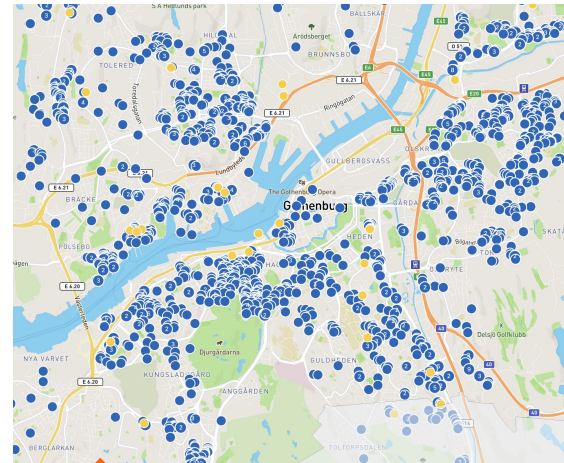
- Utbudet av bostäder snart till salu har vuxit konsekvent under de senaste åren. Under stora delar av 2022 och 2023 har utbudet av snart till salu varit större än utbudet till salu.



# Snart till salu nu större än till salu i många områden



Bara till salu



Bara snart till salu

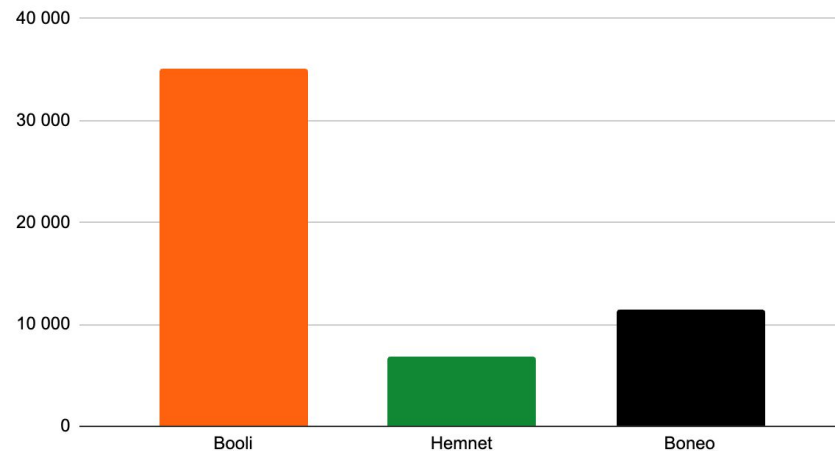
Här är ett exempel på en sökning\* i Göteborg. Det finns **1 918** bostäder till salu. Söker du istället på snart till salu får du **3 407** träffar. Istället för 1 197 bostäder kan köpare leta bland **5 276** st.

\* sökning på Booli 10/1-24.

# Utbud snart till salu/kommande

- Genom att samla in objekt från mäklarnas hemsidor kan Booli visa det största samlade utbudet av bostäder snart till salu i Sverige.
- Data hämtad från 10 januari 2024 från respektive hemsida.

Antal Snart till salu/Kommande



# 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 snart till salu i Sverige som Booli har samlat in under perioden 2023-01-01 till 2023-12-31. Nyproducerade bostäder är inte medräknade.

→ Statistiken är hämtad från analysverktyget Booli Pro.

→ Fakta om SBAB:s Mäklarbarometer:

SBAB:s Mäklarbarometer är en kvartalsvis enkät till 220 fastighetsmäklare i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö som genomförts sedan 2005. Den görs av Origo Group på uppdrag av SBAB. Den senaste undersökningen gjordes från 24 november till 6 december 2023.

