

booli!

Nyproduktionsåret 2023



→ Så var bostadsmarknaden 2023 för
nyproducerade lägenheter

→ Sammanfattning av nyproduktionsmarknaden

Det har varit fortsatt trögt för nyproduktionen och byggbolagen har fått varsla många anställda på grund av den låga efterfrågan.

Färre nyproduktionsprojekt startade under 2023. Det ledde till att utbudet av nyproducerade lägenheter sjönk rejält jämfört med 2022 och även året innan dess. Antalet ettor minskade mest på marknaden, samtidigt såldes det flest tvåor.

Av de lägenheter som fanns ute till försäljning tog det i snitt 98 dagar längre innan de såldes. Alltså 3 månader längre försäljningstider. Det gjordes även betydligt färre affärer under året.

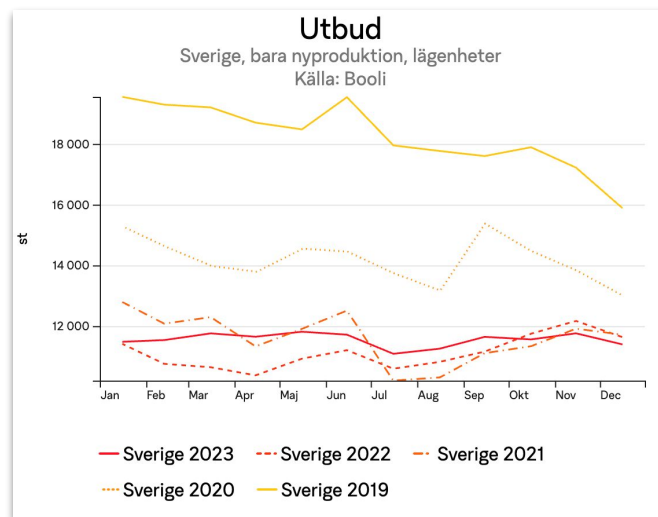
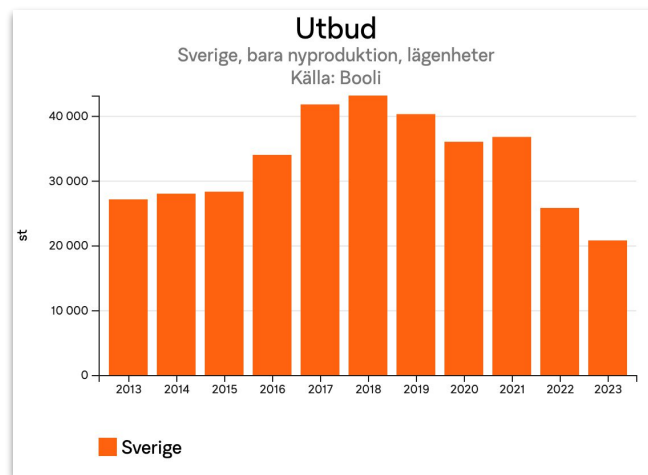
Trots en trög marknad höll sig kvadratmeterpriserna på rekordhöga nivåer. Även om antalet prissänkta objekt ökade kraftigt.

Till skillnad från successionen är nyproduktionsmarknaden mer trögörslig vid svängningar på marknaden.



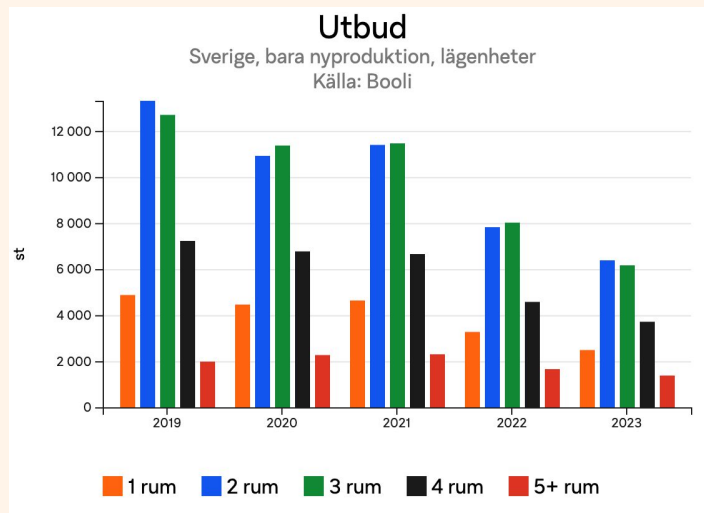
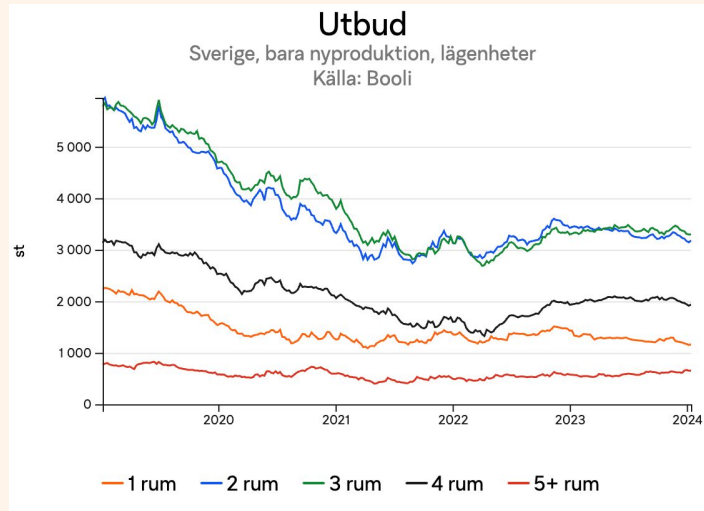
Färre lägenheter till salu

- Totalt var **20 773** nyproducerade lägenheter till salu under 2023.
 - Det är 4 % färre än 2022, då var utbudet 25 779 st.
 - Minskningen beror på färre startade nyproduktionsprojekt under hösten. Anledningen är osäker marknad och ökade kostnader för byggnation till följd av bland annat inflation och ränteläget.
- **Utbudet** inkluderar nyproducerade lägenheter som någon gång under året varit publicerade som till salu. Observera att datan kan ändras över tid.



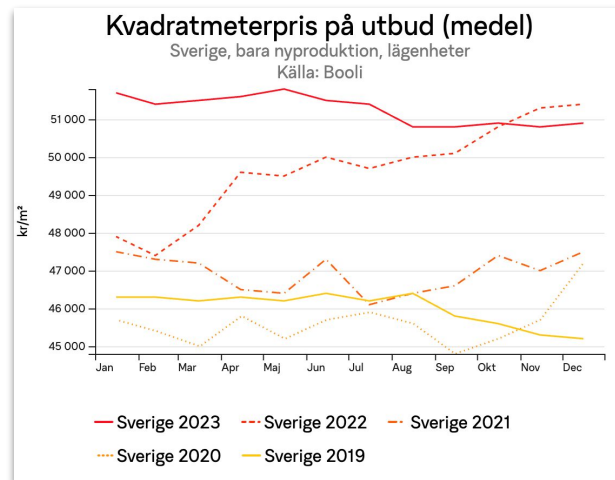
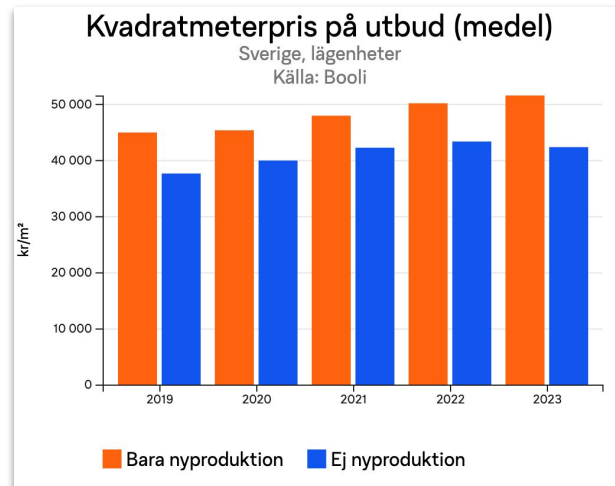
Flest tvåor och treor på marknaden

- Utbudet av nyproducerade lägenheter har till största delen bestått av tvåor och treor. Även om det också är dessa som minskat mest de senaste åren. Nu finns återigen fler tvåor än treor till salu.
- Det såldes också flest tvåor under 2023.
- Antalet ettor minskade mest mot 2022.
- **Utbudet av ettor** var 24 % lägre än 2022.
- **Utbudet av tvåor** var 18 % lägre än 2022.
- **Utbudet av treor** var 23 % lägre än 2022.
- **Utbudet av fyror** var 19 % lägre än 2022.
- **Utbudet av femmor** var 17 % lägre än 2022.



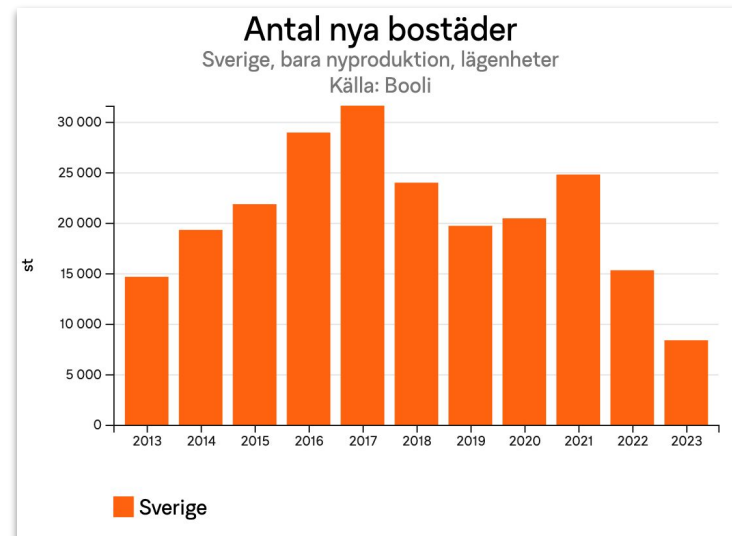
Fortsatt rekordhög kvadratmeterpriser på utbudet

- En nyproducerad lägenhet kostade i snitt **51 500 kr/kvm** och medelboarean var **70 kvm**. Det är den högsta siffran sedan Booli började mäta.
 - År 2022 kostade en nyproducerad lägenhet i snitt 50 100 kr/kvm och medelboarean var 69 kvm.
 - Under de två sista månaderna på året så minskade kvadratmeterpriset jämfört med föregående år.
 - Nyproduktion säljs i regel alltid till fasta priser. Dvs. utropspris och slutpris blir därmed samma pris. Observera att successionen har budgivning utifrån utropspriserna, under 2023 var dock budgivningarna knappt märkbara.
- **Kvadratmeterpriset** är medelvärdet av priset per kvadratmeter för bostäder som varit till salu någon gång under perioden.



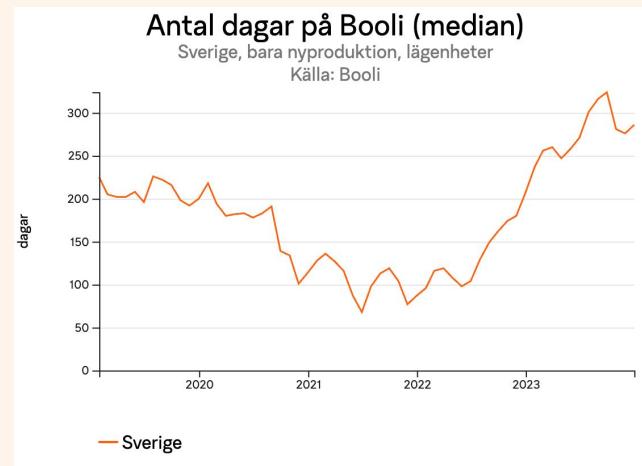
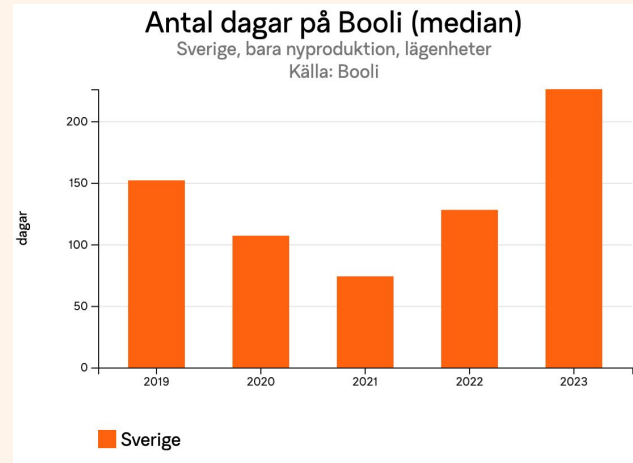
Rekordfå bostäder publicerades

- På grund av en osäker marknad har det publicerats rekordfå nyproducerade lägenheter.
- Det beror också på utmaningarna med att få ekonomin i projekten att gå ihop.
- Det publicerades **45 % färre** bostäder under 2023 jämfört med 2022.
- **Antalet nya bostäder** som tillkommit under året. Bostäder som tidigare funnits till salu räknas inte med.



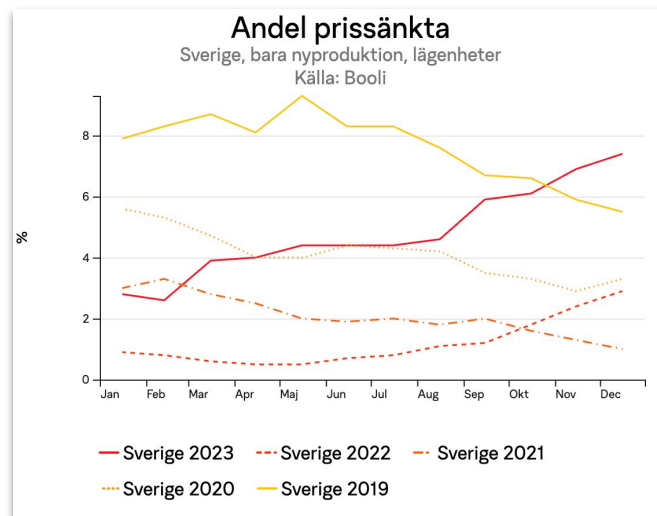
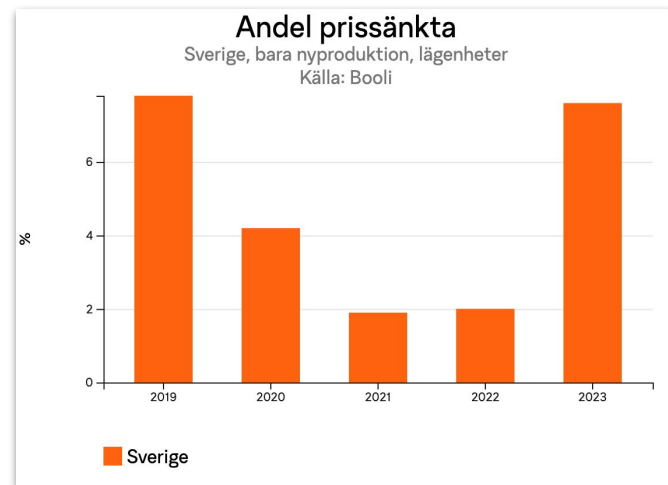
Försäljningstiderna ökade kraftigt

- I snitt låg en nyproducerad lägenhet ute i **226 dagar**.
- Under 2022 var snitttiden 128 dagar och 74 dagar under 2020.
- **Antalet dagar på Booli** räknas från den dagen Booli först fick in bostaden tills dess att den togs bort.



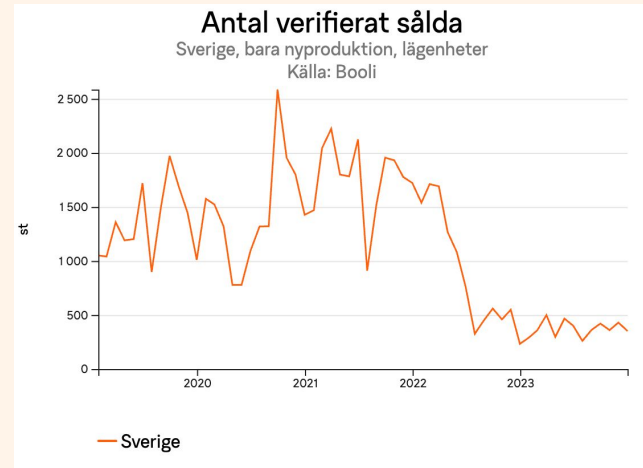
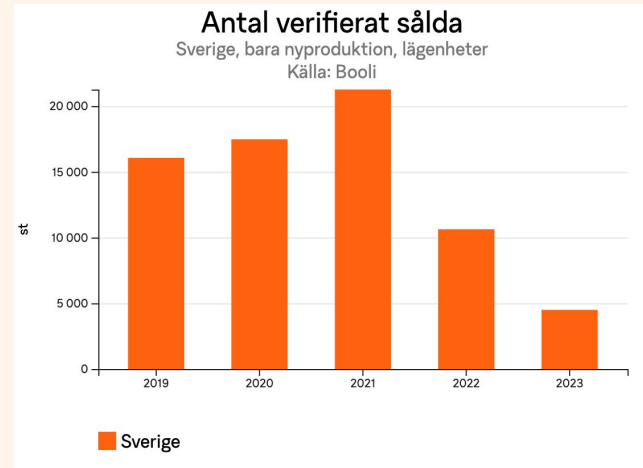
Fler objekt prissänktes

- **7,6 %** av utbudet prissänktes under året.
 - Det tar tid att justera priserna för ett helt projekt. Därför ser vi att prissänkningarna ökar först i år och inte redan förra året.
 - I snitt prissänktes objekten med 9,5 %.
 - För köparen kan det även finnas utrymme för andra prisjusteringar, exempelvis i form av avgiftsfria månader, vilket kan vara svårare att följa i statistiken.
- **Prissänkta** räknas som andelen bostäder som har varit till salu under året och som någon gång har prissänkts i prislistorna på bostadsutvecklarnas hemsidor.



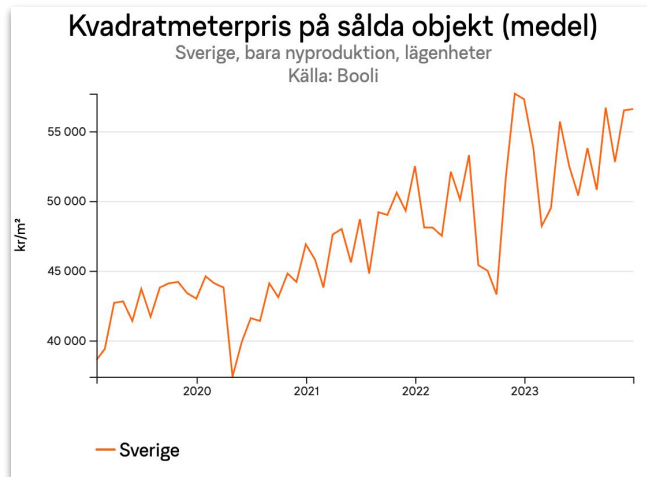
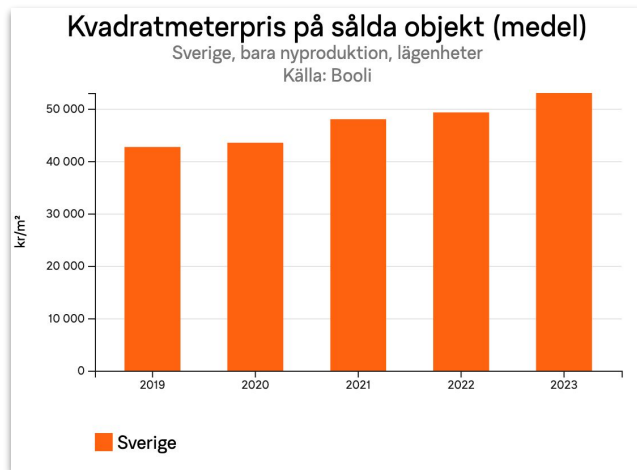
Verifierat sålda lägenheter fortsatte att sjunka

- Andelen sjönk drastiskt under året med **-58 %**.
 - Det beror på det osäkra bostadsmarknadsläget och höga prisnivåer på marknaden samt långa ledtider för nyproduktion.
- **Antalet verifierat sålda** innefattar de bostäder som tagits bort under perioden och angivits vara sålda.



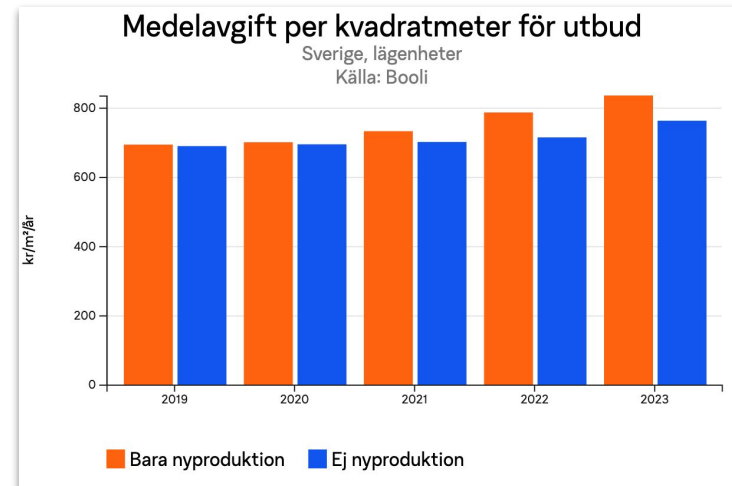
Rekordhöga kvadratmeterpriser på sålda lägenheter

- En nyproducerad lägenhet 2023 såldes i snitt för **53 000 kr/kvm**.
 - År 2022 såldes en nyproducerad lägenhet i snitt för 49 300 kr/kvm.
 - Det är en ökning med 8 % mot 2022.
 - Bra bostäder i bra lägen säljer till bra prisnivåer. Samtidigt är antalet försäljningar rekordlåg vilket betyder att många bostäder förblir osålda.
- **Kvadratmeterpriserna** baseras på det angivna fasta priset för verifierat sålda lägenheter som sålts under året.



Ökade avgiftsnivåer

- Medelavgiften för utbudet ökade från 786 kr år 2022 till **835 kr** år 2023.
 - Det är en ökning med **6%**. Ökningen beror bland annat på höjda driftkostnader och räntekostnader.
 - I jämförelse med successionsmarknaden ligger avgifterna för nyproduktion högre. Det kan bero på högre belåning samtidigt som det kan finnas en fördröjning i justeringen av befintliga brf:ers avgifter. Värt att komma ihåg är också att nyproducerade bostäder har ett mindre behov av underhåll.
- **Grafen visar** medelvärdet av årsavgiften per kvadratmeter för bostäder som varit till salu någon gång under perioden. De blåa staplarna visar avgiftsnivåerna för utbudet på successionsmarknaden.



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 årsammanställningen är baserad på lägenhetsannonser för nyproduktion i Sverige som Booli har samlat in under perioden 2013-01-01 till 2023-12-31. Successionsbostäder är inte medräknade.
- Statistiken är hämtad från analysverktyget Booli Pro och primärt baserad på data från bostadsutvecklarens hemsidor.

