

booli!

Bostadsåret för snart till salu
2024



- Så har fenomenet snart till salu fortsatt att utvecklas under 2024

→ 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 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 19 % mellan 2023 och 2024. Det är en kraftig ökning, mellan 2022 och 2023 var ökningen 8 %. En stor andel av dessa bostäder kom aldrig ut som till salu, utan såldes direkt.

I snitt låg en bostad ute som snart till salu i 36 dagar, lika länge som förra året.

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?

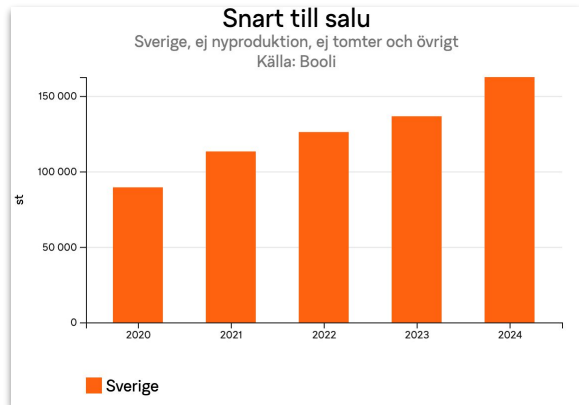
En kommande försäljning, på glänt, på gång eller ”snart till salu” som vi benämner det på Booli, är en bostad som är till salu med begränsad marknadsföring eller en bostad som troligtvis kommer att säljas inom en snar tid.

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.

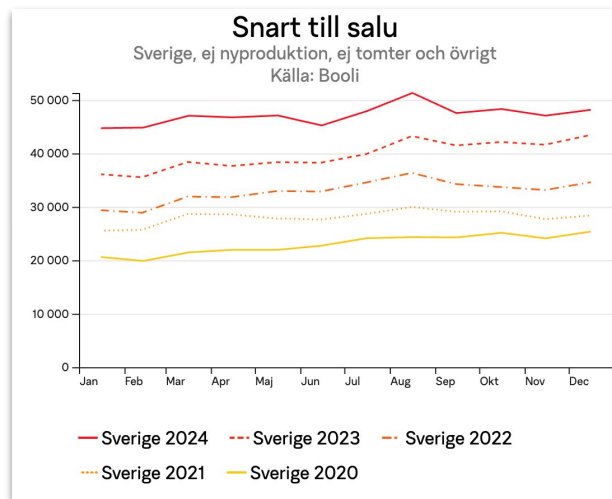
Bostadsobjekten kan vara kompletta men de kan också exempelvis sakna pris, bilder eller visningstider. Bostäderna läggs vanligtvis upp på mäklarnas egna hemsidor, och är därmed även sökbara på Booli men inte på exempelvis Hemnet. Booli kan därför som ensam aktör ge en överblick över alla bostäder som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



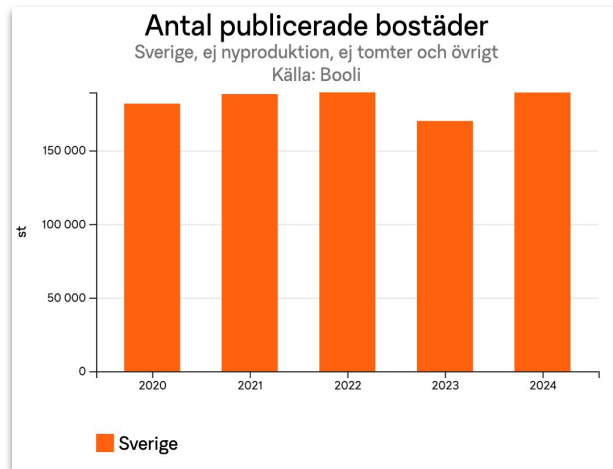
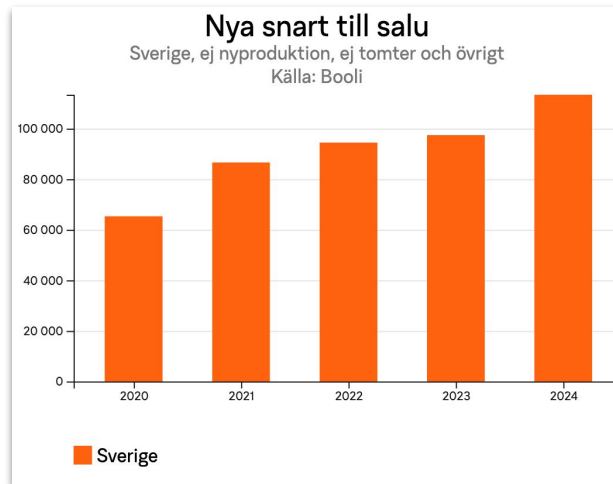
- Trots en förändrad marknad så fortsätter utbudet av snart snart till salu att växa.
- Totalt var **162 522** bostäder snart till salu under året på Booli. Det är 19% fler än under 2023. Ökningen var kraftigast i början på året och avtog något under hösten.
- Snart till salu inkluderar bostäder som någon gång under året visats som snart till salu på Booli.



Fler nya bostäder tillkom som snart till salu

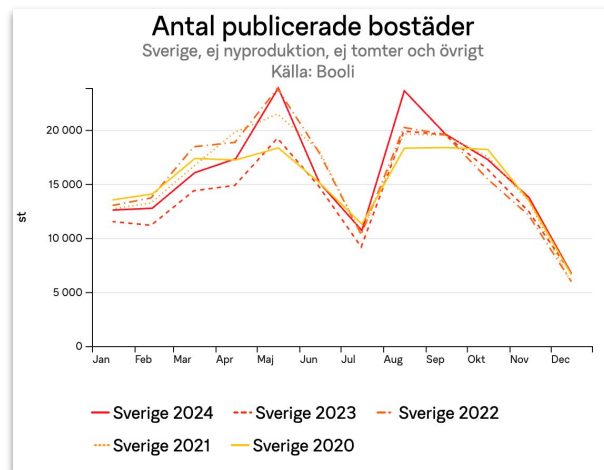
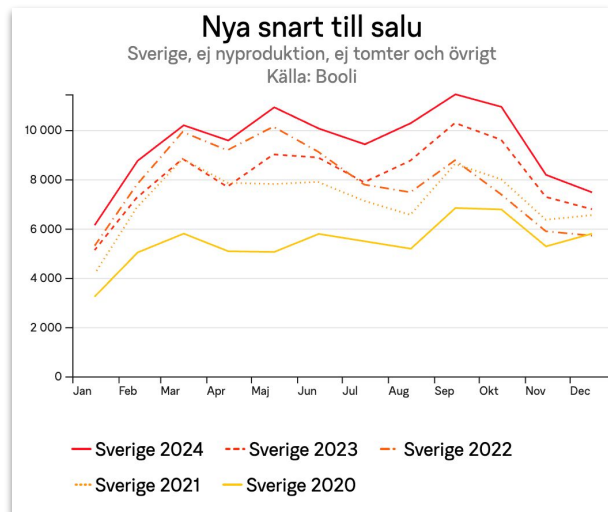
- Det publicerades rekordmånga nytillkomna bostäder som snart till salu under året.
- Det tillkom **113 399** nya bostäder som snart till salu under året. Det är en ökning med 16 % från snittet för 2023. Samtidigt tillkom det 189 353 till det vanliga utbudet, en ökning på 11 %.
- **Antalet nya bostäder** som tillkommit under året. Bostäder som tidigare funnits som snart till salu eller till salu räknas inte med.

Källa: Booli



Publicering under året

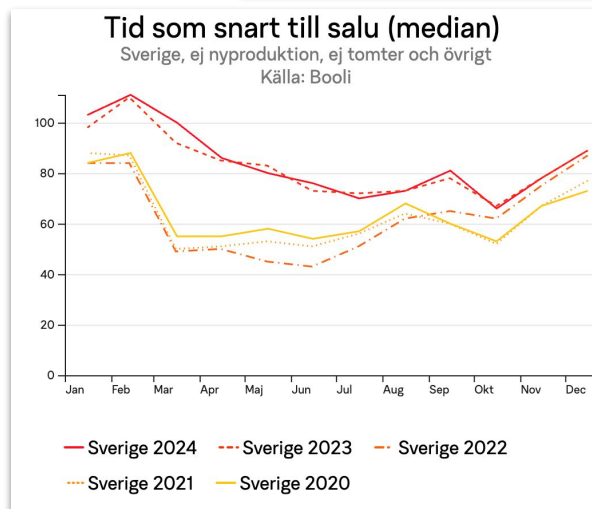
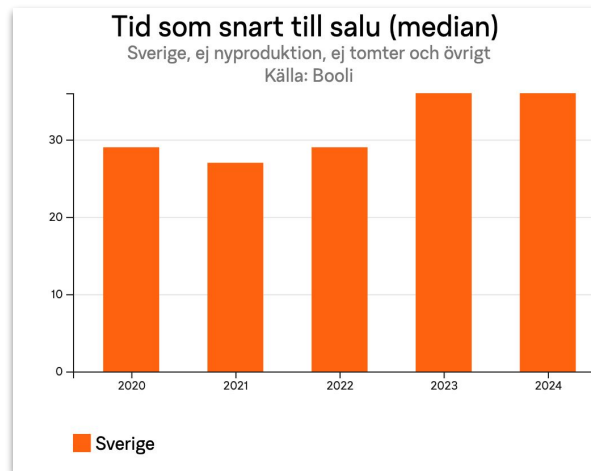
- Nya snart till salu tillkommer jämt fördelat under året. Vanliga utbudet tenderar däremot att publiceras på senvåren och tidig höst.
- Notera att bostäder kan byta fas mellan till salu och snart till salu flera gånger under en försäljningsperiod. I dessa siffror har varje bostad endast räknats en gång per fas.



Fler dagar på Booli

- Bostäderna som var snart till salu under 2024 låg ute precis lika länge som under 2023. Antalet annonsdagar låg kvar på 36 dagar, förutom 2023, så är det 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".

Källa: Booli



Var femte bostad säljs utanför Hemnet

- I en undersökning som SBAB låtit göra, där mäklare i landets tre storstadsregioner har fått ge sin syn på bostadsmarknaden, framgår 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 om ett år.

Källa: SBAB/Origo Group

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

Källa: SBAB/Origo Group

Intervall i procent	Andel svar
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

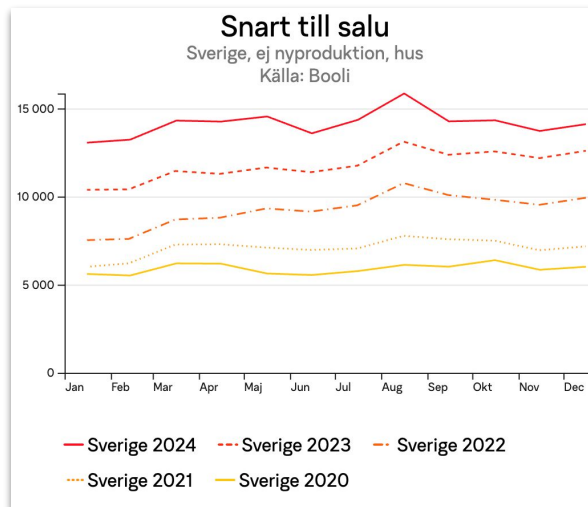
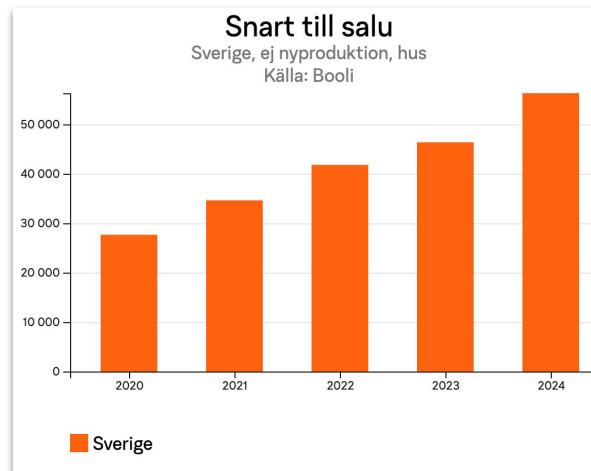
Att fenomenet snart till salu växer syns tydligt på villamarknaden. Utbudet fortsatte att växa under året men framförallt under våren. Totalt växte utbudet av villor snart till salu med 21 % mot föregående år.

I snitt **minskade antal dagar** villor låg ute som snart till med en dag under 2024. Villor ligger ute kortare tid än lägenheter på förmarknaden.



Rekordmånga villor snart till salu

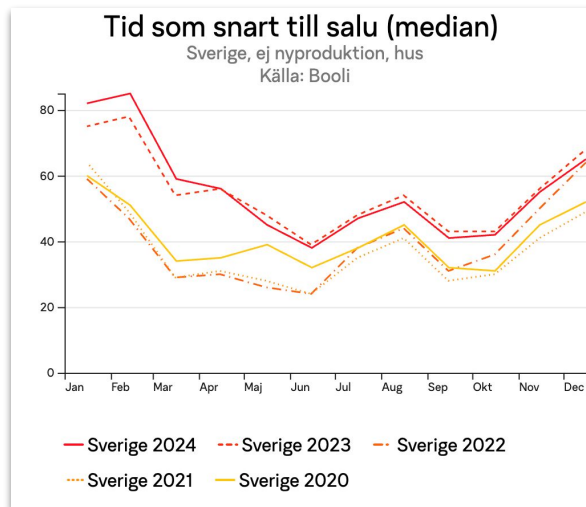
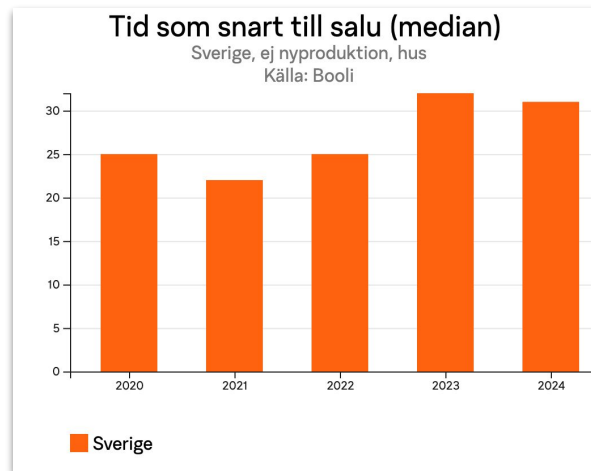
- Trots en något mer aktiv marknad under året så har antalet snart till salu fortsatt att växa.
- Totalt var **56 310** villor snart till salu under året. Det är 21 % fler än under 2023. Ökningen var kraftigast under första halvan av året.
- Snart till salu inkluderar bostäder som någon gång under året visats som snart till salu.



Färre dagar på Booli

- Tiden som villorna som låg ute som snart till salu minskade med **1 dag** jämfört med 2023 och låg därmed ute **31 dagar** under 2024.
- 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

Fler lägenheter snart till salu

Under 2024 publicerades rekordmånga lägenheter som snart till salu.

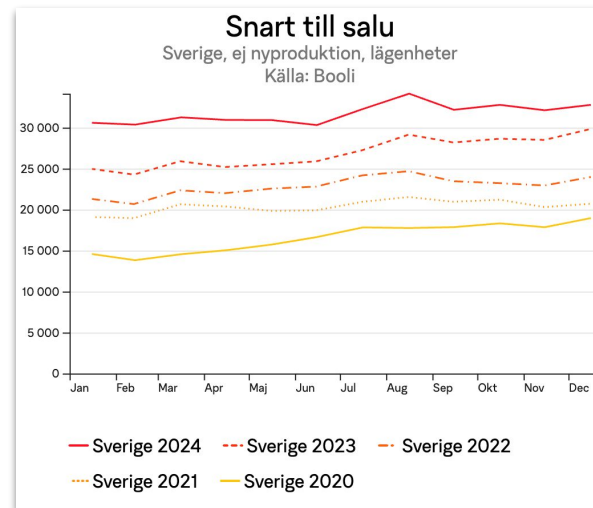
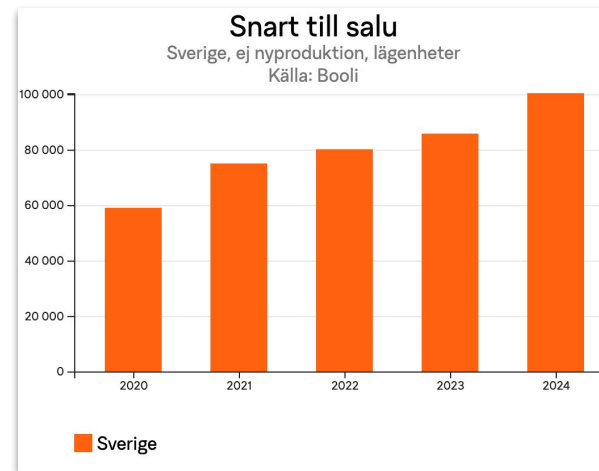
Tiden en lägenhet ligger som snart till salu **ökade med en dag** mot föregående år. Försäljningstiden var framförallt var särskilt lång under våren.

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

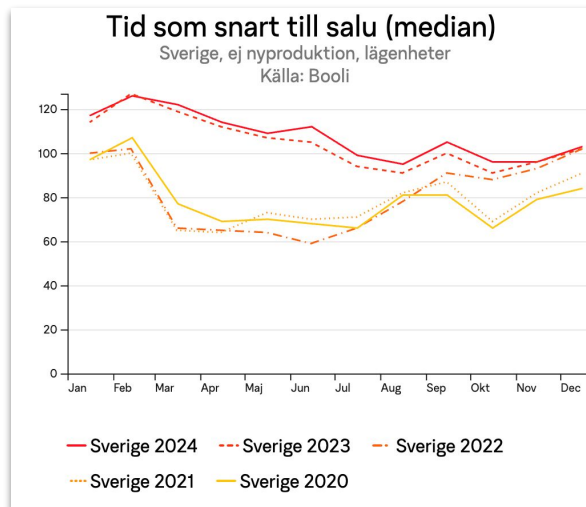
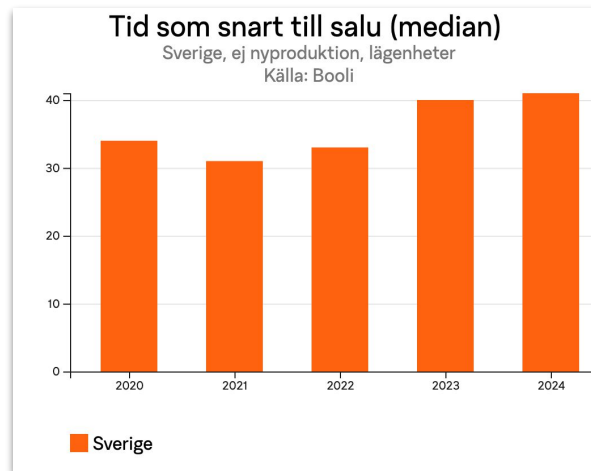
- Trots en något mer aktiv marknad under året så har antalet snart till salu fortsatt att växa.
- Totalt var **100 364** lägenheter snart till salu under året. Det är 17 % fler än under 2023.
- Snart till salu inkluderar bostäder som någon gång under året visats som snart till salu.



Fler dagar på Booli

- Tiden lägenheter var snart till salu ökade med **1 dag** mot 2023 och landade på **41 dagar**.
- 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 många säljare 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.
- Genom att inledningsvis gå ut med begränsad marknadsföring skapar det ett bättre förhandlingsläge mot spekulanter.
- 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 mäklarens 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".

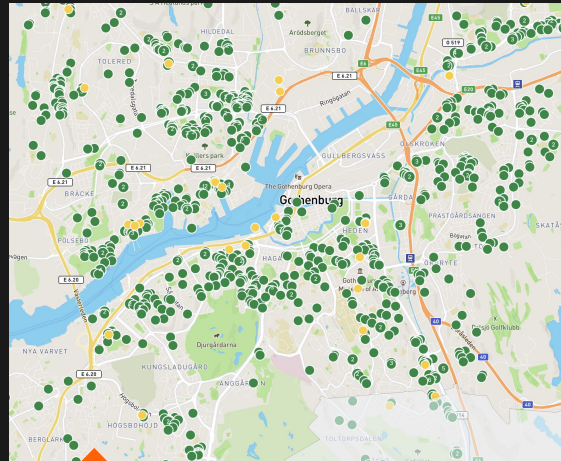


Hur påverkar snart till salu köpare?

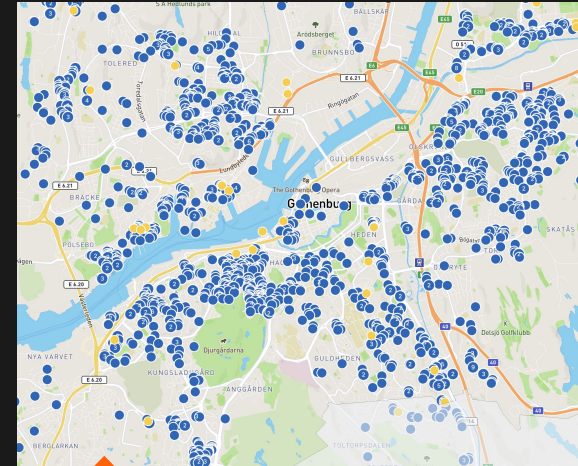


- Som köpare gäller det att ha koll på hur stor snart till salu-marknaden är. Annars riskerar man att missa en stor del av det totala utbudet och kanske sitt favoritboende. De som har koll på detta kan därför ligga steget före många andra köpare.
- Det gäller också att man har koll på var bostäderna 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 nu större än till salu i många områden



Bara till salu (2 131 st)



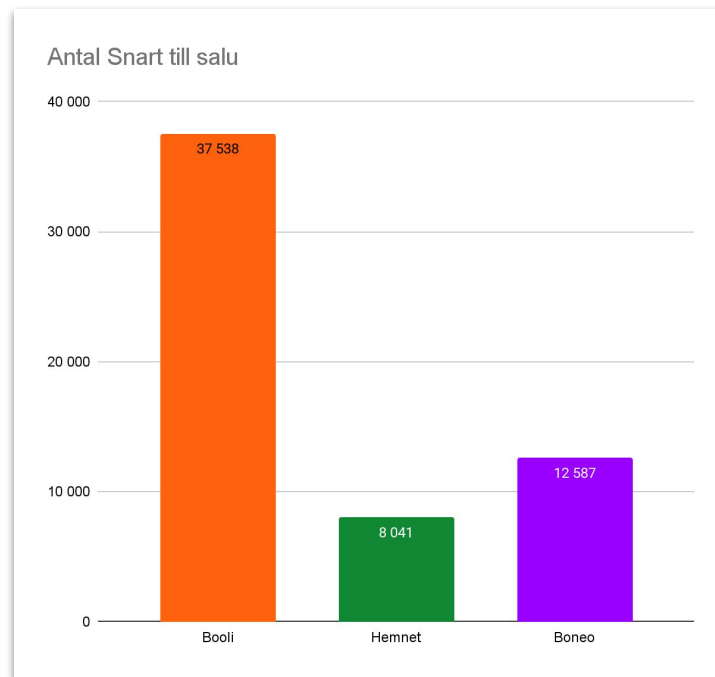
Bara snart till salu (3 444 st)

Här är ett exempel på en sökning* i Göteborg. Snart till salu utgör alltså **62%** av det totala utbudet. Istället för 2 131 bostäder kan köpare leta bland **5 575** st.

* sökning på Booli 13/1-25.

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 13 januari 2025 från respektive hemsida.



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 2024-01-01 till 2024-12-31. 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.

