



2025-10-07 08:00 CEST

Bostadsmarknaden i brytpunkt – september visar trendskifte?

Försäljningen på bostadsmarknaden börjar att ta fart. Både villor och bostadsrätter uppvisar de starkaste septembervolymerna sedan 2021, samtidigt som priserna i Stor-Stockholm stiger markant, något som brukar visa vägen för övriga landet där priserna i september fortfarande ligger relativt stilla. Enligt Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling, syns nu tecken på ett trendskifte, drivet av räntesänkningar, skatteförändringar och ökad framtidstro hos hushållen.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	+ 1,1%	- 0,6%	+ 0,2%	46 420

Centrala Stockholm	+ 0,9%	+ 0,3%	+ 2,6%	112 179
Centrala Göteborg	+ 0,5%	+ 0,8%	+ 0,1%	65 821
Centrala Malmö	- 0,7%	- 1,2%	+ 0,4%	38 358
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	- 0,1%	+ 0,6%	- 0,2%	4 179 000
Stor-Stockholm	+ 0,2%	- 1,3%	- 0,3%	7 505 000
Stor-Göteborg	- 0,8%	- 1,5%	- 0,3%	5 536 000
Stor-Malmö	- 0,2%	+ 1,0%	+ 1,5%	5 520 000

Fritidshus	12 mån	Medelpris
Riket	- 1,6%	2 327 000

Kommentarer från Erik Wikander, vd på Svensk Fastighetsförmedling:

- Trendskiftet startar sannolikt här – bostadsmarknaden visar en tydlig förändring – för villor får vi gå tillbaka till september 2021 för att hitta en försäljning som var något högre än årets nivåer. Även för bostadsrätter behöver vi blicka tillbaka till 2021 för att hitta en starkare septemberförsäljning. Sedan inbromsningen på bostadsmarknaden 2022 är årets september den näst bästa månaden för bostadsrättsförsäljning under de senaste tre och ett halvt åren, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Priserna i Storstockholm ökar markant i september, trots en ökad försäljningsvolym. Samtidigt kan man se att det balanserar upp det prisfall i regionen som augusti uppvisade, och som nog hänger ihop med en viss avvaktan i inledningen av augusti på grund av det varma sommarvädret, som lockade mer än bostadsköp, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- September uppvisar återigen ett minskat utbud på marknaden för villor. Trenden är nedåtgående även för utbudet av bostadsrätter, men ligger fortsatt på en nivå som är högre än föregående år. Däremot är nytillskottet av bostäder i september mindre än vad som är normalt. Vi är förmodligen mitt i en brytpunkt, med ett utbud som är stort, men som tydligt minskar, och samtidigt ser vi fler budgivare i affärerna, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Septembersiffrorna inrymmer endast marginellt effekten av den senaste räntesänkningen, trots det uppvisar sänkningen en förändring – vi upplever fler kundmöten och ett ökat intresse. När de genomförda ränte- och skattesänkningarna successivt får genomslag i hushållens ekonomi, och tilltron ökar inför ett starkare 2026 med ändrade amorteringskrav och höjt bolånetak, i kombination med den kommande sänkningen av matmomsen och justeringar i jobbskatteavdraget, väcks flyttplanerna till liv hos allt fler, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- I riket som helhet har priserna varit stabila i september, relativt oförändrade för villor, medan de ökade med drygt en procent för bostadsrätter. Det gjordes drygt två procent fler bostadsrättsaffärer och mer än tre procent fler villaaffärer i september, jämfört med föregående år. Det är nu fjärde månaden i rad som andelen bostadsrättsaffärer ökat, medan villa legat på höga volymer större delen av året, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Vi ser fortsatt en viss tröghet i försäljningen av mindre lägenheter (1:or och 2:or), men i takt med att man förstår att ändrade amorteringsregler och ett höjt bolånetak från april 2026 kommer innebära mindre kostnader varje månad, samt dessutom en lägre kontantinsats i affären, kommer även det marknaden för dessa successivt ta fart, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Vi förväntar oss små prisjusteringar under sista kvartalet, då vi fortsatt har ett stort utbud, däremot en ökad aktivitet i antal gjorda affärer, som också successivt balanserar utbudet. Det är i denna brytpunkt vi är i just nu, som de långsiktiga vinnarna på bostadsmarknaden finns – det är således ett utmärkt läge att byta bostad just nu om man har behovet, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

Markant prisökning för bostadsrätter i Stor-Stockholm

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	+ 0,9%	+ 0,3%	+ 2,6%	112 179
Stor-Stockholm	+ 2,3%	- 1,7%	+ 0,6%	69 006
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	+ 0,2%	- 1,3%	- 0,3%	7 505 000

- Jag upplever att siffrorna går emot vad vi upplever marknadsmässigt men omsättningstakten är högre och det går snabbare till avslut. En del av de lägre priserna handlar om att det görs fler affärer och att köpare och säljare kan mötas, menar Maxine Mazy, fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

Balanserad bostadsmarknad i Göteborg

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	+ 0,5%	+ 0,8%	+ 0,1%	65 821
Stor-Göteborg	- 0,7%	- 0,5%	+ 0,1%	46 754

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	- 0,8%	- 1,5%	- 0,3%	5 536 000

- Bostadsmarknaden i Storgöteborg rörde sig marginellt under september. Efter den tydliga prisnedgången i Mölndal i augusti har utvecklingen nu jämnats ut. Både bostadsrätter och villor följer mer regionens mönster, där skillnaderna mot föregående år är mycket små, säger Anders Lundgren, franchisetagare och fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- Hösten har inletts med en mer balanserad marknad. Utbudet av bostadsrätter är fortfarande högt, men vi ser att fler affärer faktiskt genomförs när köpare och säljare hittar gemensam mark. Att Riksbanken sänkte räntan ytterligare den 23 september stärker framtidstron många som tidigare avvaktat börjar nu se större möjligheter att ta steget. Min känsla är att hösten kan bli mer aktiv än väntat, där förtroendet för marknaden gradvis växer, säger Anders Lundgren, franchisetagare och fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- I Mölndal märks en normalisering, särskilt på villasidan. Här möts parterna i större utsträckning och avslut blir vanligare. Köparna är mer selektiva än tidigare, men intresset är tydligt särskilt för rätt prissatta och välbelägna bostäder, säger Anders Lundgren, franchisetagare och fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Stabilt på bostadsmarknaden i Malmöregionen

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	- 0,7%	- 1,2%	+ 0,4%	38 358
Stor-Malmö	- 1,4%	± 0,0%	+ 1,8%	35 130
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	- 0,2%	+ 1,0%	+ 1,5%	5 520 000

- Sista veckorna har det tillkommit färre nya bostäder än normalt, vilket ger oss en chans att sälja av det stora utbudet som fortfarande håller tillbaka marknaden något, säger Mikael Haraldsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Lund.

- Säljarna börjar långsamt inse att de behöver sälja för nuvarande prisnivå för att få ihop sin affär. Färre och färre håller fast vid att de ska få ut vad grannen fick 2021 eller våren 2022, säger Mikael Haraldsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Lund.

- Ett annat tecken på att marknaden börjar komma igång är att efterfrågan på nyproducerade bostäder åter finns – åtminstone på attraktiva lägen i tillväxtorter. Många ser det som en fördel att de kan köpa till dagens priser, men kan planera sin försäljning i lugn och ro först under 2026 eller till och med 2027, säger Mikael Haraldsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Lund.

Svensk Fastighetsförmedling är Sveriges största rikstäckande och oberoende mäklarkedja. Vi är experter på den lokala bostadsmarknaden med 230 butiker och 1 250 medarbetare runtom i hela landet och i Spanien. Våra lokala butiker drivs av engagerade franchisetagare och koncernen ägs av över 700

medarbetare. Svensk Fastighetsförmedling har under flera år utsetts till en av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare. Vårt fokus är att vara ledande idag och i framtiden. Under 85 år har vi skapat nya erbjudanden och utvecklat mäklarbranschen. 2024 förmedlade Svensk Fastighetsförmedling drygt 22 000 bostäder. Koncernen består idag av Svensk Fastighetsförmedling och Ordna Bolån.

Kontaktpersoner



Henrik Freudenthal

Presskontakt

Kommunikationschef

henrik.freudenthal@svenskfast.se

070 225 98 22



Kaisa Lundberg

Presskontakt

PR & Communications Specialist

kaisa.lundberg@svenskfast.se

070-7898821

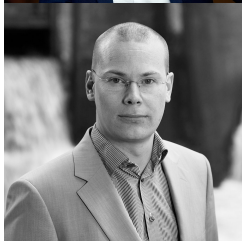


Erik Wikander

VD

erik.wikander@svenskfast.se

073-059 33 01



Anders Lundgren

Franchisetagare och fastighetsmäklare Mölndal

Villor och bostadsrätter i Göteborg/Mölndal

anders.molndal@svenskfast.se

0709-629165

031-87 07 75

**Mikael Haraldsson**

Franchisetagare och fastighetsmäklare Lund
Villor och bostadsrätter i Lund-/Malmöregionen

mikael.haraldsson@svenskfast.se

0733-26 44 05