



2025-06-17 08:00 CEST

Halvårsspaning bostadsmarknaden 2025: Snabba klipp är ute - stabila affärer är inne

Under hela 2020-talet har bostadsmarknaden i Sverige präglats av ytterst speciella omständigheter och förutsättningar. Pandemin som paradoxalt gav den mest intensiva bostadsmarknaden i Sverige någonsin, för att sedan när Rysslands invasion av Ukraina inleddes övergå till en fallande ekonomi och oro kring framtiden. Enligt Erik Wikander, vice vd på Svensk Fastighetsförmedling, kanske vi inte längre ska prata om en "normalmarknad", snarare att det normala är det föränderliga.

Är läget på bostadsmarknaden så illa som många tror?

- Nej skulle jag säga. När vi gick in i 2025 var det med en förhoppning om en stärkt ekonomi, som skulle skapa möjligheter för fler att förverkliga sina bostadsdrömmar. Och mycket av det vi trodde på har inträffat. Riksbankens sex räntesänkningar, förstärkningen av kronan och omfattande skattesänkningar har gett hushållen bättre förutsättningar än på flera år. Inflationstrycket har dämpats och hushållens kalkyler är lättare att göra, säger Erik Wikander.

Det finns inga tydliga faktorer just nu som talar för prisrusningar – men heller inga som talar för prisfall. Den ”normala” bostadsmarknaden är inte längre ett konstant uppåt, utan en marknad där människor flyttar klokt, realistiskt och efter sina behov, konstaterar Erik Wikander.

- När räntan slutar vara ett chockvärde och istället blir något förväntat, börjar marknaden agera långsiktigt igen, säger Erik Wikander.

- Osäkerhet är bostadsmarknadens värsta fiende, men om USA och EU lyckas enas om ett nytt handelsavtal kan det skapa ett stabilare fundament för investeringar och tillväxt, menar Erik Wikander.

Ca 175 000 bostadsaffärer har genomförts under rullande 12 månader – historiskt sett en helt normal nivå. Priserna är höga men stabila, även justerat för inflation. Säljtiderna är längre, men det uppfattas av många som positivt då köpare hinner analysera och säljare kan planera. Nytilskottet av bostäder till försäljning är normalt och det aktiva utbudet är sannolikt mindre än statistiken antyder – där ofta nypublicerade objekt säljs, äldre ligger kvar.

Nytt mönster med villor i ledningen – men ränteförväntan styr marknaden

För första gången på många år är det villamarknaden – inte bostadsrätterna – som driver utvecklingen. Om det beror på en ny villaidealism eller tillfällig rörelse återstår att se. Samtidigt är ränteläget tillbaka på historiskt normala nivåer, vilket skapar nya beteendemönster.

Hösten 2025 är rörlighet viktigare än prisutveckling

Hösten 2025 förväntas präglas av fortsatt rörelse men prisuppgångar väntas inte driva marknaden – istället är det flyttmönster och livssituationer som åter börjar styra. En potentiell ”gamechanger” är regeringens besked om amorteringskravet, där lättnader skulle kunna öppna dörren för fler unga och

barnfamiljer att agera.

Den geopolitiska oron med Ukraina, Mellanöstern och spänningar kring handelsrelationer – ligger som en konstant osäkerhetsfaktor och har bromsat marknaden under första halvan av 2025.

Nyproduktion har varit i det närmaste stillastående länge och fler projektstarter anas, men byggbranschen är fortsatt försiktig. Osäkerhet kring räntor och byggkostnader bromsar stora satsningar. Regeringens förslag om ett typgodkänt "Sverigehus" ses som intressant, men:

- De strukturella hindren i svensk bostadsproduktion sitter djupare än vad ett enskilt initiativ kan lösa, menar Erik Wikander.

- Vi ska släppa idén om att stigande priser är det enda tecknet på en fungerande marknad. Rörlighet – inte rusning – är hälsotecknet, avslutar Erik.

En välfungerande marknad är inte en som rusar – utan en som rör sig

Hösten 2025 kan bli startskottet för något som vi saknat länge: en bostadsmarknad där människor flyttar klokt, realistiskt och efter sina faktiska behov. Det kommer inte att bli spektakulärt. Men det kommer vara viktigt.

Om Svensk Fastighetsförmedling

Svensk Fastighetsförmedling är Sveriges största rikstäckande och oberoende mäklarkedja. Det innebär att vi kanta tillvara på våra kunders intressen helt utan påverkan från banker eller försäkringsbolag. Vi är experter på den lokala bostadsmarknaden med 230 bobutiker och 1 200 medarbetare runtom i hela landet. Bobutikerna drivs av kedjans 200 delägare och flera år i rad har företaget utsetts till en av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare. Under 2024 förmedlade Svensk Fastighetsförmedling drygt 22 000 bostäder. I mer än 85 år har vi fått folk att känna sig hemma, vilket faktiskt gör oss till landets äldsta mäklarkedja.

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

Vice VD

erik.wikander@svenskfast.se

073-059 33 01