



2025-12-05 08:00 CET

Kommentar till Svensk Mäklarstatistik: Bostadsmarknaden går rakt in i vintermörkret

Antalet genomförda bostadsaffärer minskade oväntat och kraftigt i november jämfört med samma månad i fjol, samtidigt som intresset på visningar är stort och budgivningarna bra. Trots ett förbättrat ekonomiskt läge och ökad optimism bland bolånekunder syns ännu bara små prisrörelser och en tydlig avvaktan hos många hushåll. Enligt Erik Wikander, vd på Svensk Fastighetsförmedling förvånar den säsongsmässigt tidiga inbromsningen av bostadsmarknaden i november. Svensk Fastighetsförmedling efterlyser nu besked från regeringen om de slutliga riktlinjerna för ändrade amorteringsregler och höjt bolånetak.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	+ 0,1%	+ 3,1%	- 0,3%	45 744
Centrala Stockholm	+ 0,2%	+ 2,1%	+ 3,1%	112 390
Centrala Göteborg	- 0,2%	- 0,2%	- 0,3%	64 728
Centrala Malmö	+ 0,5%	- 0,6%	- 0,1%	39 849
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	- 0,8%	- 1,6%	+ 0,2%	4 097 000
Stor-Stockholm	+ 0,6%	+ 0,8%	+ 0,4%	7 400 000
Stor-Göteborg	- 0,8%	- 1,9%	- 0,6%	5 710 000
Stor-Malmö	+ 0,4%	- 0,3%	+ 2,7%	5 424 000

Fritidshus	12 mån	Medelpris
Riket	- 2,6%	2 340 000

Kommentarer från Erik Wikander, vd på Svensk Fastighetsförmedling

- Bostadsmarknaden kör rakt in i vintermörkret i november. Antal gjorda affärer minskar oväntat och kraftigt i jämförelse med november föregående år, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Den säsongsmässigt tidiga inbromsningen av bostadsmarknaden i november förvånar. Vi har tidigare under hösten sett en ökad aktivitet och fler gjorda affärer, inte minst för bostadsrätter. Det underliggande ekonomiska läget har successivt förbättrats under året, så förutsättningarna för bostadsbyte är egentligen bättre än på länge, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Bostadsmarknaden sänder dubbla budskap just nu. En kraftig inbromsning i antal gjorda affärer under november, samtidigt som vi ser ett stort intresse på visningar, och bra budgivningar, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- November bjöd på ett tydligt trendbrott gällande det totala utbudet på marknaden. Vi kan inte längre tala om ett rekordstort utbud, då vi nu ser ett samlat utbud på samma nivå som föregående år. Det är främst drivet av en stark villamarknad under året, men också av att nytillskottet av bostäder på marknaden under månaden varit på en historiskt låg nivå, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Det verkar som att många satt sin bostadsbytesplan på paus och nu inväntar förväntade stigande bostadspriser. Men priserna kommer stiga successivt och inte över en natt. Vi förväntar oss stigande priser ut över 2026, men som alltid är det bra att sälja och köpa i samma marknad utifrån behov, och inte spekulation om vad som kan komma senare, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Regeringens bästa julklapp till bostadsmarknaden är komma med sina slutliga riktlinjer för ändrade amorteringsregler och höjt bolånetak. Det är hög tid för det, om det ska träda i kraft den 1:a april som tidigare kommunicerats, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Det är ganska små rörelser i bostadspriserna under november, både för bostadsrätter och villor. Där vi ser störst uppgång både för bostadsrätter och villor är i Stor-Stockholm, som ännu en månad är dragloket på bostadsmarknaden, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Sett över den senaste 12-månadersperioden ligger bostadspriserna mer eller mindre stilla. Den stärkta ekonomin, den klart lägre styrräntan och den relativt låga inflationen har ännu inte satt tydliga spår i prisutvecklingen. Men för en bra fungerande bostadsmarknad är aktiviteten viktigare än stigande priser, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Fritidshusmarknaden var i november mer avvaktande än normalt utifrån säsong, med klart färre affärer och över året svagt sjunkande priser, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Vi ser en ökad optimism under november i vårt systerbolag Ordna Bolåns Bolånebarometer som visar på rekordhöga nivåer av nöjdhet med dagens räntenivå, samt en rekordstor tilltro till ökande bostadspriser. Det visar tydligt att ett viktigt grundfundament för en fungerande bostadsmarknad börjar falla på plats – nämligen tilltro till framtiden, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

Stockholm fortsätter att driva bostadsmarknaden

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	+ 0,2%	+ 2,1%	+ 3,1%	112 390
Stor-Stockholm	+ 0,7%	+ 6,4%	+ 0,4%	68 389
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	+ 0,6%	+ 0,8%	+ 0,4%	7 400 000

- Just nu ser vi ett tydligt tecken på att utbudet sjunker, vilket självklart är positivt men också i en normalmarknad normalt för denna årstid. Det som skiljer sig är hur utbudet har sett ut de senaste två-trå åren vid denna tidpunkt på året från hur det ser ut idag vilket vi tycker pekar på att vi återigen börjar nå en ny normalmarknad, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

- Det känns som att det finns en hel del köpstarka kunder på marknaden så utmatningen än idag är att få säljarna att förstå att priserna är ändrade från hur de en gång var, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

- Många kunder frågar även om vad vi tror kommer hända i fall det blir lättnad på amorteringskrav och bolånetak nästa år. Det positiva med det är att köparna blir något mer angelägna att köpa nu istället för att vänta för de är oroliga att det kommer innebära en uppgång på marknaden. De negativa är om säljarna anser att de vill vänta för att se om det ger en effekt vilket kan leda till att det blir ett tillfälligt vakuum på bostadsmarknaden, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

Stor-Göteborg mattas av men Mölndal står stabilt

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	- 0,2%	- 0,2%	- 0,3%	64 728
Stor-Göteborg	- 0,2%	- 1,7%	- 2,0%	46 899
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	- 0,8%	- 1,9%	- 0,6%	5 710 000

I Mölndal har marknaden gradvis stabiliserats efter sensommarens nedgångar. Under de senaste tre månaderna har bostadsrättspriserna stigit med 2,1 procent, medan villapriserna ligger i princip stilla på +0,2 procent. På årsbasis är förändringarna marginella i båda segmenten, säger Anders Lundgren, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Efter en svag sensommar har marknaden i Mölndal steg för steg hittat en stabilare nivå. Vi ser inga stora uppgångar, men en tydlig stabilitet där fler affärer faktiskt går i lås. Köparna är fortsatt noggranna, men när bostäder är rätt prissatta och väl förberedda finns ett tydligt intresse. Riksbankens räntesänkning i september har bidragit till en något ljusare ton på marknaden, men effekten väntas komma gradvis, säger Anders Lundgren, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Fortsatt avvaktan på bostadsmarknaden i Malmöregionen

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	+ 0,5%	- 0,6%	- 0,1%	39 849
Stor-Malmö	- 1,2%	- 4,4%	- 0,7%	35 566
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	+ 0,4%	- 0,3%	+ 2,7%	5 424 000

- Slutet av året har bjudit på en avvaktande marknad. Vi har säljare som avvaktar med att sätta igång försäljningen, vilket gett ett betydligt lägre utbud än normalt. Vi såg ett minskat utbud redan i slutet av oktober i år, vanligtvis dröjer det till början av december, säger Mikael Haraldsson,

franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Lund.

- Även köparsidan har varit avvaktande i höst, trots genomförda räntesänkningar under året. Det är inte logiskt, utan mer drivet av en förhoppning om att det kan bli bättre till våren, säger Mikael Haraldsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Lund.

- Med facit var det olyckligt att det tog så lång tid att införa amorteringslättnader först i april 2026, det har gett marknaden ett drag av taktik som kunde undvikits om besluten tagits fortare, menar Mikael Haraldsson, fastighetsmäklare och franchisetagare på Svensk Fastighetsförmedling i Lund.

Fakta om Svensk Mäklarstatistik AB

Svensk Mäklarstatistik redovisar varje månad den enda aktuella och heltäckande prisstatistiken för bostadsrätter, villor och fritidshus i Sverige. Statistiken är framtagen av SCB - Statistiska Centralbyrån, på uppdrag av Svensk Mäklarstatistik och baseras på över 95 procent av de bostadsaffärer som genomförs via fastighetsmäklare. Prisinformation hämtas då köpekontrakten skrivs och behöver därför inte invänta lagfartshanteringen som tar 3–4 månader. Vi kan därför publicera det faktiska marknadsläget och de prisförändringar som sker varje månad utan den eftersläpning som myndigheter och andra aktörer dras med.

Om Svensk Fastighetsförmedling

Svensk Fastighetsförmedling är Sveriges största rikstäckande och oberoende mäklarkedja. Det innebär att vi kan ta 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



Kaisa Lundberg

Presskontakt

PR & Communications Specialist

kaisa.lundberg@svenskfast.se

070-7898821

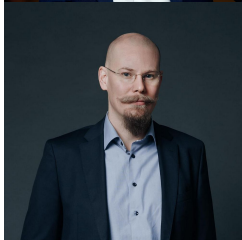


Erik Wikander

VD

erik.wikander@svenskfast.se

073-059 33 01



Anders Lundgren

Franchisetagare och fastighetsmäklare Mölndal
Göteborg

anders.molndal@svenskfast.se

0709-629165

031-87 07 75



Mikael Haraldsson

Franchisetagare och fastighetsmäklare Lund
Lund/Malmö

mikael.haraldsson@svenskfast.se

0733-26 44 05



Maxine Mazy

Fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling Nacka
Stockholm

maxine.nacka@svenskfast.se

073-716 45 09