



2025-09-05 08:00 CEST

Kommentar till Svensk Mäklarstatistik: Segstartad bostadsmarknad – Stockholm bromsar

En sensommarsur bostadsmarknad i Stockholm bromsar upp aktiviteten men för riket i helhet görs 1 procent fler affärer för både villor och bostadsrätter i augusti jämfört med samma månad föregående år. En spännande trend på villamarknaden är att utbudsnivån nu minskar tydligt och markerar en början till ett mer normaliserat utbud framåt. Enligt Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling, vore det dock välkommet med en höst-stimulansbudget från regeringens sida för att ingjuta mer tilltro till framtiden, något som kan vara avgörande för bostadsmarknadens nästa steg.

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	- 0,3%	- 2,3%	+ 0,2%	43 993
Centrala Stockholm	± 0,0%	- 0,8%	+ 2,1%	111 590
Centrala Göteborg	- 0,2%	- 0,6%	+ 0,1%	65 398
Centrala Malmö	- 0,9%	- 0,6%	+ 1,9%	39 004
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Riket	+ 0,2%	+ 1,2%	- 0,5%	3 761 000
Stor-Stockholm	- 1,5%	- 1,8%	- 0,8%	6 667 000
Stor-Göteborg	+ 0,1%	- 0,1%	+ 1,4%	5 545 000
Stor-Malmö	+ 0,1%	+ 1,4%	+ 1,5%	5 293 000

Fritidshus	12 mån	Medelpris
Riket	- 0,7%	2 324 000

Kommentarer från Erik Wikander, vd på Svensk Fastighetsförmedling

- Augusti bjöd på ett tydligt trendsifte gällande utbud för villor – det är inte längre rekordstort, utan ligger nu en bit under föregående års utbud. En stark villamarknad under året har börjat skapa en trend mot ett mer normaliserat utbud, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Augusti var också en typisk sensommarmånad med en relativt stillastående bostadsmarknad. Små förändringar i priser och antal gjorda affärer jämfört med samma månad förra året sett till hela riket, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling

- På Stockholmsmarknaden föll priserna med drygt en procent för både villor och bostadsrätter under augusti, samtidigt som antal affärer minskade något jämfört med augusti 2024, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Aktiviteten på marknaden vill inte riktigt ta fart till nästa nivå, mycket drivet av en sensommarsur Stockholmsmarknad, där oron kring framtiden ligger fastcementerad hos många. Det är ytterst välkommet med en höst-stimulansbudget från regeringens sida, för att få upp humöret hos fler, säger

- Det finns en viss regional variation av bostadsmarknadens prisutveckling för tillfället – där vi ser ökande bostadspriser i Stor-Malmö, medan de ligger ganska oförändrade i Göteborg och svagt ner i Stockholm, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling

- I det positiva perspektivet görs det i riket som helhet 1 procent fler affärer på både bostadsrätter och villor i augusti detta år, samtidigt som ökningen är över 10 procent i volym för bostadsrätter. Det betyder att det flera månader i rad har gjorts fler bostadsrättsaffärer än samma period föregående år, vilket är en viktig trend inför hösten, där vi kan förvänta oss successiv ökning av bostadsrättsaffärerna, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Det är inte räntenivå i sig som avgör när bostadsmarknaden fullt ut agerar normalt, utan när tilltron till framtiden ökar – där har Regeringens stimulansbudget i höst en stor roll, och tydlighet av införandet av nya regler för amortering och bolånetak under kommande vår. Om dessutom Riksbanken väljer att agera med ytterligare någon räntesänkning under hösten är det pusselbitar som kommer vara viktiga för att få hela bostadsbytarkedjan att fungera, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Med de föreslagna ändringarna av amorteringskravet, samt höjt bolånetak (=lägre kontantinsats) från april nästa år, skapas förutsättningar för att bostadsrättsmarknaden för mindre lägenheter tar fart under hösten. Något som inte minst är positivt för yngres möjligheter att ta sig in på bostadsmarknaden, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

- Vi har fortsatt ett rekordstort utbud på marknaden, men trenden är tydlig de senaste månaderna, både på totalen och hos oss på Svensk Fastighetsförmedling – det börjar minska på både villa och bostadsrätter i takt med fler gjorda affärer, även om utbudet fortsatt ligger på en klart högre nivå än för några år sedan. Leditiderna i försäljningsprocessen minskar också, även om det normala är att affärerna tar längre tid nu och framåt än i en överhettad marknad som vi såg för några år sedan, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

Omvärldsoron fortsätter påverka Stockholms bostadsmarknad

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Stockholm	± 0,0%	- 0,8%	+ 2,1%	111 590
Stor-Stockholm	- 1,1%	- 4,8%	+ 0,2%	66 431
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Stockholm	- 1,5%	- 1,8%	- 0,8%	6 667 000

- Verkligheten och känslan ute på marknaden går emot statistiken och siffrorna något. Känslan är att köparna fått tillbaka sitt självförtroende igen och att dom vågar göra affär, menar Maxine Mazy, fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

- Säljarna har även börjat vänja sig vid lägre prisnivåer vilket gör att köpare och säljare har lättare att mötas i en förhandling idag. Den utmaning som kvarstår är dock att de fortfarande är ett stort utbud. Ligger inte säljarna rätt i pris missar man lätt en köpare som är ute aktivt och letar efter ett nytt boende, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

- Eftersom många väljer att sälja först idag innebär det att det finns många bra köpare ute på marknaden som redo både finansiellt och emotionellt att köpa ny bostad, säger Maxine Mazy, fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Nacka.

Stabil bostadsmarknad i Stor-Göteborg men kraftig nedgång i Mölndal

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Göteborg	- 0,2%	- 0,6%	+ 0,1%	65 398
Stor-Göteborg	- 0,1%	+ 0,1%	+ 0,6%	47 323

Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Göteborg	+ 0,1%	- 0,1%	+ 1,4%	5 545 000

- Mölndal sticker ut med kraftig prisnedgång framförallt på bostadsrätter, men regionen som helhet står stabil. I augusti sjönk priserna på bostadsrätter i Mölndal med hela -6,4 procent de senaste tre månaderna, säger Anders Lundgren, franchisetagare och fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- I Mölndal är utbudet just nu högt, både för villor och bostadsrätter. Många objekt som tagits bort över sommaren har nu återpublicerats, vilket späder på konkurrensen bland säljare och bidrar till prispress särskilt i segment där köparna är mer avvaktande. Vi ser många återpublicerade bostäder på nätet, och med ett högt utbud samtidigt som köparna är mer selektiva, blir det svårare att sticka ut. Det är viktigt att vara rätt prissatt från start, säger Anders Lundgren, franchisetagare och fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

- Stor-Göteborg visar stabil utveckling särskilt för villor. I motsats till den nedgång som syns i Mölndal ligger priserna i Stor-Göteborg på plus för både bostadsrätter och villor på årsbasis, säger Anders Lundgren, franchisetagare och fastighetsmäklare Svensk Fastighetsförmedling i Mölndal.

Ökat intresse på bostadsmarknaden i Malmöregionen

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Centrala Malmö	- 0,9%	- 0,6%	+ 1,9%	39 004
Stor-Malmö	+ 0,8%	+ 1,9%	+ 3,5%	36 873
Villor	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris
Stor-Malmö	+ 0,1%	+ 1,4%	+ 1,5%	5 293 000

- Vår visningsvecka i augusti var mycket välbesökt, stor skillnad mot senaste två åren. Möjligen är det ett trendbrott vi ser, med betydligt fler visningsgäster på de nyutlagda bostäderna, säger Mikael Haraldsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Lund.

- Trenden är fortfarande att de flesta vill sälja innan de köper. Prisnivån är stabil sedan länge, med svagt ökande priser. Som köpare skulle jag gärna vilja köpa innan låne- och amorteringsreglerna ändras våren 2026, om ett halvår kan det åter vara fördel säljarna på marknaden, menar Mikael Haraldsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling i Lund.

- En annan spaning är att även nyproduktionen börjar ta fart rejält, särskilt på attraktiva lägen. Vi har haft flera visningar under sommaren och efter skolstart som varit mycket välbesökta även på nybyggda bostäder, säger Mikael Haraldsson, franchisetagare och fastighetsmäklare på Svensk

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