

Mäklarpanelen: Omvärldsoro ger bakslag på marknaden

Fastighetsbyråns senaste Mäklarpanel visar på ett tydligt ökat övertag för köparna på bostadsmarknaden. En majoritet av mäklarna anser att turbulensen i omvärlden påverkat bostadsmarknaden i hög utsträckning. Dock verkar utvecklingen inte leda till prisnedgångar – en tydlig majoritet tror på stillastående priser resten av året.

I Mäklarpanelen från Fastighetsbyrån, Sveriges största mäklar företag, har 421 av företagets mäklare runt om i landet svarat på frågor om läget på bostadsmarknaden. På frågan ”För vilka är bostadsmarknaden mest fördelaktig just nu” blev snittet 3,17 på en skala mellan 0 (köparna) och 10 (säljarna). Det kan jämföras med 3,59 när samma fråga ställdes i januari och 3,58 i april 2024. Efter att marknaden balanserats i januari, med ett minskat övertag för köparna, vänder alltså trenden igen och övertaget för köparna är det största sedan januari 2024.

På frågan om utvecklingen i omvärlden, med handelskrig, börsturbulens och konjunkturoro påverkat bostadsmarknaden svarar en majoritet av mäklarna, 54 %, ”Ja, i hög utsträckning”. 42 % svarar ”Ja, något” och endast 4 % tycker inte marknaden påverkats alls. Stor-Stockholm sticker ut med 67 % som tycker att marknaden påverkats i hög utsträckning.

- Vi har fått ett rejält bakslag på bostadsmarknaden tyvärr. I början av året såg vi en bättre balans och fler affärer. Nu har det kommit av sig och det är tydligt att turbulensen i omvärlden, med handelskrig och börsturbulens i spetsen, påverkar även bostadsmarknaden i Sverige i hög uträkning. Många faktorer skapar en osäkerhet och det i sin tur gör att både säljare och köpare blir mer avvaktande, säger Johan Engström, vd på Fastighetsbyrån.

Stillastående priser resten av 2025

Mäklarna fick även svara på frågor om prisutvecklingen under resten av året. När det gäller bostadsrätter tror 73 % på stillastående priser resten av året medan 19 % tror på sjunkande priser och 8 % på stigande priser. 75 % av mäklarna tror på stillastående villapriser medan fler, 14 %, tror på stigande villapriser än sjunkande (11%).

- Utvecklingen i omvärlden avspeglas inte primärt i prisutvecklingen. De flesta av våra mäklare märker att både säljare och köpare blir mer avvaktande vilket framför allt leder till färre affärer, längre försäljningstider och att det redan stora utbudet byggs också på ytterligare. Det är naturligt att sitta still i båten när det blåser men för de som har en stabil ekonomi är det egentligen inte en dålig tid att göra en bostadsaffär, fortsätter Johan Engström.

Sammanfattning av mäklarnas tips till köpare och säljare i dagens marknad:

- Sälj innan du köper.
- Våga agera. Om du säljer och köper i samma marknad minskar riskerna. Säljer du på en lägre prisnivå kan du även köpa på en lägre nivå – och just nu finns det ett stort utbud att välja från.
- Utgå från dina eller familjens behov och undvik spekulationsaffärer.
- Ta hjälp och be om råd. Använd mäklare, vänner eller sakkunniga för att guida dig. Det är en stor affär och det är inte lätt att ha koll på alla aspekter – speciellt i dagens marknad.

Säljare:

- Förbered din försäljning i god tid och var beredd på att det kan ta längre tid än vanligt.
- Utvärdera flera mäklare. Om marknaden är ostadig är det bra att ha en stadig mäklare som du litar på. Välj någon som säljer mycket i ditt område.

Köpare:

- Gör det lilla extra för att visa upp din bostad från den bästa sidan. Anlita gärna en stylist för få din bostad att sticka ut i det stora utbudet.
- Spekulanter bör göra en extra noggrann analys av föreningars ekonomi och villors driftkostnader. De ekonomiska förutsättningarna har förändrats mycket de senaste åren och kan göra det även framåt.
- Avfärda inte en bostad om utgångspriset ligger över din budget. I dagens marknad kan det finns utrymme för förhandling.

Resultat från Mäklarpanelen t o m april 2025:

”För vilka är bostadsmarknaden mest fördelaktig just nu”, på en skala mellan 0 (köparna) och 10 (säljarna).

| Totalmarknad | April | Jan | Dec | Okt | Aug | Juni | April | Jan | Dec | Okt | Aug | Juni | April |
|----------------|-------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|-------|
| Riks | 3,17 | 3,59 | 3,36 | 3,27 | 3,51 | 3,54 | 3,58 | 3,01 | 2,60 | 2,47 | 2,98 | 3,14 | 3,20 |
| Stor-Stockholm | 3,21 | 3,81 | 3,73 | 3,24 | 3,14 | 3,91 | 3,71 | 3,17 | 2,65 | 2,21 | 2,90 | 3,40 | 3,68 |
| Stor-Göteborg | 3,50 | 3,33 | 3,24 | 3,31 | 3,91 | 3,44 | 3,89 | 2,77 | 2,11 | 2,02 | 2,73 | 2,95 | 3,19 |
| Stor-Malmö | 2,95 | 3,40 | 3,11 | 3,21 | 3,76 | 3,37 | 3,64 | 2,74 | 2,58 | 2,29 | 3,79 | 3,57 | 2,90 |
| Större ort | 3,02 | 3,05 | 2,96 | 2,80 | 3,02 | 3,17 | 3,29 | 2,58 | 2,21 | 2,17 | 2,44 | 2,73 | 2,60 |
| Mellanstor ort | 3,19 | 3,42 | 3,09 | 3,28 | 3,57 | 3,47 | 3,54 | 3,12 | 2,56 | 2,67 | 2,93 | 3,12 | 3,00 |
| Mindre ort | 3,13 | 3,89 | 3,57 | 3,43 | 3,76 | 3,52 | 3,53 | 3,11 | 2,95 | 2,82 | 3,29 | 3,13 | 3,32 |

”För vilka är *nyproduktionsmarknaden* mest fördelaktig just nu”, på en skala mellan 0 (köparna) och 10 (säljarna).

| Nyproduktion | April | Jan | Dec | Okt | Aug | Juni | April | Jan | Dec | Okt | Aug | Juni | April |
|----------------|-------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|-------|
| Riks | 2,44 | 2,81 | 2,35 | 2,35 | 2,49 | 2,46 | 2,19 | 2,24 | 1,94 | 2,08 | 2,35 | 2,53 | 2,47 |
| Stor-Stockholm | 3,06 | 2,94 | 2,89 | 2,84 | 2,52 | 3,09 | 2,13 | 2,24 | 2,06 | 1,99 | 2,03 | 2,45 | 2,88 |
| Stor-Göteborg | 3,00 | 2,18 | 1,76 | 2,00 | 2,26 | 1,57 | 2,07 | 1,63 | 1,55 | 1,62 | 2,10 | 2,06 | 2,09 |
| Stor-Malmö | 2,33 | 3,11 | 2,15 | 2,07 | 2,79 | 2,16 | 2,28 | 2,04 | 2,33 | 1,45 | 2,00 | 2,76 | 2,62 |
| Större ort | 2,05 | 2,69 | 2,48 | 1,61 | 2,16 | 2,38 | 1,73 | 1,90 | 1,45 | 1,98 | 2,10 | 2,16 | 2,37 |
| Mellanstor ort | 2,24 | 2,29 | 2,18 | 2,40 | 2,36 | 1,85 | 2,23 | 2,51 | 2,07 | 2,34 | 2,71 | 2,76 | 2,23 |
| Mindre ort | 1,96 | 3,50 | 2,37 | 2,45 | 2,82 | 2,87 | 2,43 | 2,39 | 2,08 | 2,25 | 2,48 | 2,64 | 2,43 |

Upplever du att utvecklingen i omvärlden, med handelskrig, börsturbulens och oro kring konjunktur mm, har påverkat bostadsmarknaden på din ort?

| Omvärd påverkan | Ja, i hög utsträckning | Ja, något | Nej |
|-----------------|------------------------|-----------|-----|
| Riks | 54% | 42% | 4% |
| Stor-Stockholm | 67% | 33% | 0% |
| Stor-Göteborg | 58% | 31% | 11% |
| Stor-Malmö | 52% | 43% | 5% |
| Större ort | 54% | 46% | 0% |
| Mellanstor ort | 48% | 50% | 2% |
| Mindre ort | 49% | 46% | 5% |

Hur tror du att priset på bostadsrätter kommer att utvecklas på din marknad under resten av året?

| BR prisutveckling | Stigande | Stillastående | Sjunkande |
|--------------------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Riks | 8% | 73% | 19% |
| Stor-Stockholm | 14% | 72% | 14% |
| Stor-Göteborg | 9% | 67% | 24% |
| Stor-Malmö | 16% | 68% | 21% |
| Större ort | 23% | 71% | 6% |
| Mellanstor ort | 8% | 77% | 15% |
| Mindre ort | 4% | 72% | 24% |

Hur tror du att priset på villor kommer att utvecklas på din marknad under resten av året?

| Villa prisutveckling | Stigande | Stillastående | Sjunkande |
|-----------------------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Riks | 14% | 75% | 11% |
| Stor-Stockholm | 14% | 72% | 14% |
| Stor-Göteborg | 17% | 74% | 9% |
| Stor-Malmö | 29% | 65% | 6% |
| Större ort | 23% | 70% | 7% |
| Mellanstor ort | 12% | 80% | 8% |
| Mindre ort | 11% | 73% | 16% |

Om Mäklarpanelen

Mäklarpanelen är en webbenkät som med jämna mellanrum skickas till Fastighetsbyråns ca 1100 mäklare runt om i landet. Den senaste enkäten genomfördes 15-23 april 2025 och totalt svarade 421 personer. Svaren bryts ner på segmenten Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, Större ort, Mellanstor ort och Liten ort.

För mer information kontakta gärna:

Johan Engström, VD på Fastighetsbyrån

Tel: 070-558 05 30

E-post: johan.engstrom@fastighetsbyran.se

Henrik Lenander, affärsområdesansvarig nyproduktion på Fastighetsbyrån

Tel: 0703-71 99 84

E-post: henrik.lenander@fastighetsbyran.se

Johan Vesterberg, PR & kommunikationschef, Fastighetsbyrån

Tel: 08-54 54 55 28, 0708-20 44 34

E-post: johan.vesterberg@fastighetsbyran.se

Mäklarföretaget Fastighetsbyrån ingår i Swedbank-koncernen och har cirka 1 600 medarbetare på 270 franchiseägda kontor runt om i Sverige. Under 2024 gjorde företaget cirka 40 000 bostadsaffärer och är därmed marknadsledare på den svenska bostadsmarknaden. Företaget har även verksamhet utomlands med cirka 100 medarbetare i Spanien och Portugal.