

Mäklarpanelen: Svag återhämtning på trög bostadsmarknad

Fastighetsbyråns senaste Mäklarpanel visar på en svag återhämtning på bostadsmarknaden med minskat övertag för köparna. Därmed bryts den negativa trenden från april och juni. Marknaden beskrivs dock fortsatt som trög och spretig med en obalans mellan det rekordstora utbudet och efterfrågan från köpare. De kommande stora visningshelgerna kommer visa om den svagt positiva tendensen kommer att hålla i sig, kommenterar Ulrica Hedman, vd på Fastighetsbyrån.

I Mäklarpanelen från Fastighetsbyrån, Sveriges största mäklar företag, har 408 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 3.05 på en skala mellan 0 (köparna) och 10 (säljarna). Det kan jämföras med 2,9 när samma fråga ställdes i juni och 3,51 i augusti 2024. Efterfrågan är alltså något starkare jämfört med juni, bland annat i alla tre storstäder, men köparnas övertag är fortfarande påtagligt.

- Räntesänkningen i juni, och möjligheten till en till sänkning under hösten, ger förutsättningar för en viss återhämtning på bostadsmarknaden under hösten. Men det rekordstora utbudet består och fortsatt osäkerhet kring ekonomin och oroligheter i omvärlden bromsar. Det står lite och väger och de kommande stora visningshelgerna kommer att ge en bättre indikation om den svagt positiva trenden håller i sig, säger Ulrica Hedman, vd på Fastighetsbyrån.
- Marknaden som helhet upplevs som trög med långa försäljningstider och många bostäder som inte säljs. Men det kan variera kraftigt från område till område, från bostad till bostad och från vecka till vecka. Vissa bostäder säljs snabbt till rekordhöga priser. Variationerna kan naturligtvis vara svårt för bostadskonsumerten att navigera i. Skillnaderna beror bland annat på det aktuella utbudet av en specifik typ av bostad och det gäller för både säljare och köpare att vara pålästa och på tårna, fortsätter Ulrica Hedman.

Fastighetsbyråns tips till köpare och säljare i dagens marknad

Till alla:

- 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.

Till 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.

Till 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 augusti 2025:

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

Totalmarknad	Aug	Juni	April	Jan	Dec	Okt	Aug	Juni	April	Jan	Dec	Okt	Aug
Riks	3,05	2,91	3,17	3,59	3,36	3,27	3,51	3,54	3,58	3,01	2,60	2,47	2,98
Stor-Stockholm	3,06	2,63	3,21	3,81	3,73	3,24	3,14	3,91	3,71	3,17	2,65	2,21	2,90
Stor-Göteborg	3,26	3,10	3,50	3,33	3,24	3,31	3,91	3,44	3,89	2,77	2,11	2,02	2,73
Stor-Malmö	2,78	2,45	2,95	3,40	3,11	3,21	3,76	3,37	3,64	2,74	2,58	2,29	3,79
Större ort	2,5	2,74	3,02	3,05	2,96	2,80	3,02	3,17	3,29	2,58	2,21	2,17	2,44
Mellanstor ort	3,07	3,05	3,19	3,42	3,09	3,28	3,57	3,47	3,54	3,12	2,56	2,67	2,93
Mindre ort	3,23	3,09	3,13	3,89	3,57	3,43	3,76	3,52	3,53	3,11	2,95	2,82	3,29

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

Nyproduktion	Aug	Juni	April	Jan	Dec	Okt	Aug	Juni	April	Jan	Dec	Okt	Aug
Riks	2,63	2,44	2,44	2,81	2,35	2,35	2,49	2,46	2,19	2,24	1,94	2,08	2,35
Stor-Stockholm	2,93	2,69	3,06	2,94	2,89	2,84	2,52	3,09	2,13	2,24	2,06	1,99	2,03
Stor-Göteborg	2,44	2,33	3,00	2,18	1,76	2,00	2,26	1,57	2,07	1,63	1,55	1,62	2,10
Stor-Malmö	2,33	2,13	2,33	3,11	2,15	2,07	2,79	2,16	2,28	2,04	2,33	1,45	2,00
Större ort	1,47	2,21	2,05	2,69	2,48	1,61	2,16	2,38	1,73	1,90	1,45	1,98	2,10
Mellanstor ort	2,71	2,30	2,24	2,29	2,18	2,40	2,36	1,85	2,23	2,51	2,07	2,34	2,71
Mindre ort	3,3	2,70	1,96	3,50	2,37	2,45	2,82	2,87	2,43	2,39	2,08	2,25	2,48

Om Mäklarpanelen

Mäklarpanelen är en webbenkät som med jämna mellanrum skickas till Fastighetsbyråns ca 1100 mäklare runt om i landet. Den senaste enkäten genomfördes 18-22 augusti 2025 och totalt svarade 408 personer. Svaren bryts ner på segmenten Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, Större ort, Mellanstor ort och Liten ort.

För mer information kontakta gärna:

Ulrica Hedman, VD på Fastighetsbyrån

Tel: 073-96 41 566

E-post: ulrica.hedman@fastighetsbyran.se

Johan Vesterberg, PR & kommunikationschef, Fastighetsbyrån

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

E-post: johan.vesterberg@fastighetsbyran.se

Om Fastighetsbyrån

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.