

Mäklarpanelen: Återhämtning i Stor-Stockholm – bakslag i Göteborg

Fastighetsbyråns senaste Mäklarpanel visar på en fortsatt svag återhämtning på bostadsmarknaden. Övertaget för köparna minskar mest i Stor-Stockholm medan utvecklingen går åt motsatt håll i Stor-Göteborg. Trendbrottet i Stockholm kan indikera en vändning som kan smitta av sig till andra delar av landet, kommenterar Ulrica Hedman, vd på Fastighetsbyrån.

I Mäklarpanelen från Fastighetsbyrån, Sveriges största mäklarföretag, har 485 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 3,08 på en skala mellan 0 (köparna) och 10 (säljarna). Det kan jämföras med 3,05 när samma fråga ställdes i augusti och 3,27 i oktober 2024.

I Stor-Stockholm har övertaget för köparna minskat från 3,06 i augusti till 3,28 nu i oktober. I Stor-Göteborg går utvecklingen åt motsatt håll, från 3,26 i augusti till 3,06 i oktober.

- Vi kan se en fortsatt svag återhämtning men utvecklingen spretar åt olika håll i olika delar av landet, bland annat i de tre storstäderna. Övertaget för köparna är nu minst i Stockholm och trendbrottet kan indikera en utveckling som kan smitta av sig till andra delar av landet. Våra stockholmsmäklare kan ana en lite mer positiv inställning hos konsumenterna och bostadsrättsmarknaden i Stockholm brukar gå i bräsch för andra marknader, säger Ulrica Hedman, vd på Fastighetsbyrån.

Resultaten visar även minskad efterfrågan på nyproduktion. På frågan ”För vilka är nyproduktionsmarknaden mest fördelaktig just nu” blev snittet 2,46, en minskning från 2,63 i augusti.

- Återkommande bland mäklarnas kommentarer är att bostadsrättsföreningars ekonomi har väldigt stor påverkan. Medvetenheten har ökat de senaste åren och föreningar med hög belåning och höga avgifter väljs bort i högre utsträckning. Det är en ytterligare faktor som gör det tufft för nyproduktion där efterfrågan är fortsatt väldigt svag, 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 oktober 2025:

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

Totalmarknad	Okt	Aug	Juni	April	Jan	Dec	Okt	Aug	Juni	April	Jan	Dec	Okt
Riks	3,08	3,05	2,91	3,17	3,59	3,36	3,27	3,51	3,54	3,58	3,01	2,60	2,47
Stor-Stockholm	3,28	3,06	2,63	3,21	3,81	3,73	3,24	3,14	3,91	3,71	3,17	2,65	2,21
Stor-Göteborg	3,06	3,26	3,10	3,50	3,33	3,24	3,31	3,91	3,44	3,89	2,77	2,11	2,02
Stor-Malmö	2,76	2,78	2,45	2,95	3,40	3,11	3,21	3,76	3,37	3,64	2,74	2,58	2,29
Större ort	2,50	2,50	2,74	3,02	3,05	2,96	2,80	3,02	3,17	3,29	2,58	2,21	2,17
Mellanstor ort	3,18	3,07	3,05	3,19	3,42	3,09	3,28	3,57	3,47	3,54	3,12	2,56	2,67
Mindre ort	3,20	3,23	3,09	3,13	3,89	3,57	3,43	3,76	3,52	3,53	3,11	2,95	2,82

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

Nyproduktion	Okt	Aug	Juni	April	Jan	Dec	Okt	Aug	Juni	April	Jan	Dec	Okt
Riks	2,46	2,63	2,44	2,44	2,81	2,35	2,35	2,49	2,46	2,19	2,24	1,94	2,08
Stor-Stockholm	2,84	2,93	2,69	3,06	2,94	2,89	2,84	2,52	3,09	2,13	2,24	2,06	1,99
Stor-Göteborg	3,27	2,44	2,33	3,00	2,18	1,76	2,00	2,26	1,57	2,07	1,63	1,55	1,62
Stor-Malmö	2,55	2,33	2,13	2,33	3,11	2,15	2,07	2,79	2,16	2,28	2,04	2,33	1,45
Större ort	1,89	1,47	2,21	2,05	2,69	2,48	1,61	2,16	2,38	1,73	1,90	1,45	1,98
Mellanstor ort	2,18	2,71	2,30	2,24	2,29	2,18	2,40	2,36	1,85	2,23	2,51	2,07	2,34
Mindre ort	2,43	3,30	2,70	1,96	3,50	2,37	2,45	2,82	2,87	2,43	2,39	2,08	2,25

Om Mäklarpanelen

Mäklarpanelen är en webbenkät som med jämna mellanrum skickas till Fastighetsbyråns ca 1100 mäklare runt om i landet. Den senaste enkäten genomfördes 13–20 oktober 2025 och totalt svarade 485 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, Fastighetsbyrå
Tel: 08-54 54 55 28, 0708-20 44 34
E-post: johan.vesterberg@fastighetsbyran.se

Om Fastighetsbyrå

Mäklarföretaget Fastighetsbyrå 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.