

Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för september. Förmodligen är du lika intresserad av specialkunskap, fakta och trender som vi. Vårt fokus är försäljning av nyproducerade bostäder och de aspekter som påverkar denna bransch. Här analyserar vi Stockholm, Göteborg och Malmö samt hushållens förhållning till kapital och boende.



MARKNADSRAPPORT SEPTEMBER 2025

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

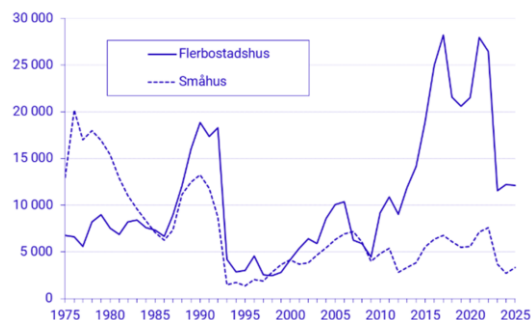
Fler lägenheter byggs i Sverige

Under första halvåret påbörjades byggandet av 15 400 nya bostadslägenheter, vilket är 3 procent fler jämfört med samma period 2024. Det visar preliminär statistik från SCB.

Av de påbörjade lägenheterna finns cirka 12 100 i flerbostadshus, vilket är 1 procent färre jämfört med motsvarande period 2024. I småhus påbörjades cirka 3 300 lägenheter under perioden, vilket är 22 procent fler jämfört med motsvarande period 2024.

Under perioden gav även påbörjade ombyggnationer ett tillskott på cirka 750 bostadslägenheter jämfört med ett tillskott på 928 lägenheter under motsvarande period 2024.

Påbörjade lägenheter under första halvåret 1975–2025



Siffrorna för 2025 är uppräknade med 14 procent för nybyggnad vilket är eftersläpningen i rapporteringen för motsvarande period de senaste åren. Siffrorna för ombyggnad är uppräknade med 20 procent.

Trendbrott på småhusmarknaden – utbudet minskar efter fyra år

Efter fyra år av stigande utbud på småhusmarknaden syns nu en förändring. Nya siffror visar att husutbudet krymper.

Bostadsmarknaden har länge dominerats av rekordlånga försäljningstider och ett ovanligt stort utbud. Men nu pekar siffrorna åt ett nytt håll.

Hemnet rapporterar att småhusmarknaden visar tydliga tecken på ett trendbrott.

I augusti fanns 27 696 småhus ute till försäljning, vilket är en nedgång med 2 procent jämfört med samma månad året innan. Det är första gången på fyra år som utbudet minskar i årstakt. Hemnet förklarar utvecklingen med de höga försäljningsvolymerna som präglade småhusmarknaden under en längre tid.

“Efter fyra år av stadigt ökande utbud av hus till salu har trenden nu brutits. Huvudanledningen är de historiskt höga försäljningsvolymerna vi sett de senaste månaderna. Utbudet är fortfarande högt jämfört med tidigare år, men nu pekar det neråt istället för uppåt”, säger Erik Holmberg, marknadsanalytiker på Hemnet.

“Mycket tyder på att den höga aktiviteten på småhusmarknaden kommer fortsätta, vilket successivt ger säljarna ett bättre utgångsläge när konkurrensen minskar”, tillägger han.

Har den senaste tidens räntesänkningar gjort dig mindre eller mer benägen att köpa ny bostad?

	Tot alt	Åldersgr upp (18–29 år)	Åldersgr upp (30–39 år)	Åldersgr upp (40–49 år)	Åldersgr upp (50–59 år)	Åldersgr upp (60+ år)
Mycket mindre benägen	4%	6%	4%	2%	5%	4%
Mindre benägen	6%	17%	9%	1%	3%	1%
Oföränd rat	72 %	42%	64%	82%	79%	84%
Mer benägen	8%	18%	12%	6%	7%	2%
Mycket mer benägen	2%	5%	3%	1%	1%	1%
Vet ej	9%	13%	8%	7%	6%	8%

KÄLLA: Skandiamäklarna

Ränteläget skjuter upp livsbeslut

Ränteläget gör att unga vuxna och barnfamiljer skjuter upp stora livsbeslut som att skaffa barn eller separera. Det visar en ny undersökning från Skandiamäklarna.

En tredjedel av unga vuxna 18-29 har skjutit upp att bilda familj, byta jobb eller separera det senaste året på grund av det instabila ränteläget. Lika många småbarnsfamiljer har också skjutit upp viktiga livsbeslut.

– Det blev en chock för många som tog bolån i samband med att räntorna sköt i höjden och privatekonomin utmanades rejält, säger Erik Eriksson, vice vd på Skandiamäklarna, i en kommentar.

– Unga och barnfamiljer är mer känsliga för ekonomiska förändringar. Att behöva skjuta upp livsbeslut på grund av att privatekonomin eller bostadsmarknaden är ostabil är så klart oroväckande.

Vad gäller bostadsköp är bilden kluven bland unga. Lika många, 23 procent, har blivit mindre benägna som mer benägna att köpa bostad efter de senaste räntesänkningarna.

Erik Eriksson tror att många inväntar ytterligare räntesänkningar innan de slår till.

– Samtidigt är det även många som vågat göra en affär i ett ostabilt ekonomiskt läge, vilket kan vara gynnsamt i framtiden.

STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna i augusti var oförändrade i Centrala Stockholm och sjönk i Storstockholm med -1,1%. Villapriserna sjönk med -1,5%, under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.



STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet ökar i Stockholm och marknaden står och väger. Senaste tiden har varit stabil utan tydliga upp- eller nedgångar. I Stockholms innerstad är efterfrågan god och säljarna har fått större trygghet i att få sin bostad såld vilket gör att de i lite större utsträckning vågar köpa innan de har sålt. I ytterområdena råder motsatt marknad. Här är det få som vågar köpa innan de har sålt sitt nuvarande boende.

Villamarknaden går bättre än bostadsrätter vilket syns på minskat utbud på villasidan och fler affärer. Mindre lägenheter om 1-2 rok har svårast att hitta köpare. Förhoppningsvis kan de gynnas om Regeringens förslag om bolånelättnader blir verklighet. Då lättnaderna införs först i april 2026 är risken stor att marknaden väntar in dem med fortsatt svag utveckling för bostadstypen.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Vi har sett ett ökat intresse för våra nyproduktionsprojekt under slutet av augusti/början av september efter en mycket svag sommarperiod. Både antalet visningsbesökare och avslut har ökat mer än förväntat. Fortsatt är det stor skillnad mellan projekten men i flera projekt har de kunder som under en längre tid varit intresserade men avvaktat med köp nu valt att köpa. Några projekt har efter sommaren erbjudande om 1-2 års avgiftsfritt vilket har gett ytterligare skjuts i antalet affärer.

Vi har även haft konverteringar från bokningar till bindande avtal med mycket gott resultat.

Om detta är ett tecken på islossning på nyproduktionsmarknaden eller bara ett uppdämt behov efter stiltjen under sommaren är för tidigt att säga. För en mer generell försäljningsökning på nyproduktionen gäller dock fortsatt en tydlig prisuppgång på bostadsmarknaden och att det stora utbudet sjunker. Detta är särskilt viktigt i stora nyproduktionsområden med konkurrens från befintlig lätt begagnad nyproduktion.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna var oförändrade i augusti i såväl Centrala Göteborg, -0,2% som i Stor-Göteborg, -0,1%. Villapriserna var även de oförändrade, +0,1%.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet är enormt, både säljarens och köparens bostad ligger ute till salu samtidigt. Hela 48 lägenheter om 2 rok ligger till salu på Hemnet (centrala Lindholmen) just nu.

Få vågar köpa innan man sålt sin befintliga bostad. Det är trögt och det tar lång tid att få en affär att gå i lås. Några drar tillbaka sina objekt och väntar på bättre tider. Fler och fler vill ha villkor i överlåtelsen, om att kunna kliva av affären, om den befintliga bostaden inte blir såld och detta medför långa flyttkedjor.

En bostad till salu i Göteborgsområdet, ligger på Hemnet 63 dagar i genomsnitt just nu, enligt statistik från Booli, om man jämför med juli 2024, då samma lägenhet låg till salu 54 dagar innan den såldes. Budgivarna är 2,2 styck per försäljning, jämfört med 2,8 styck i juli 2024.

Andel prissänkta bostäder ligger på 27,1 procent jämfört med 21,1 procent i juli 2024.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

De senaste veckorna har intresset för nyproduktion i de attraktiva centrala delarna varit bra. Dock är bostäder i bostadsprojekt som ligger i stora kluster av nyproduktion svårare att sälja. Där har man ännu inte byggt upp en själ och en ombonad hemmiljö gör det svårt att få till en hemkänsla. Man måste våga satsa och bygga trots att man inte har en tillräcklig försäljningsgrad.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna sjönk i augusti i Centrala Malmö, -0,9% och steg i Stor-Malmö, +0,8%. Villapriserna var oförändrade, +0,1% under samma period.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet är fortsatt högt vilket leder till en mer utmanande marknad och det krävs därmed ännu hårdare jobb från mäklarna för att få ihop affärer. Mäklarnas insats är också direkt avgörande har vi märkt ifall bostäder säljs eller inte. Enligt Svensk mäklarstatistik så säljs det lika många bostäder som vid en normal marknad men att snitt tiden för en försäljning är längre jämfört med tidigare.

Vi ser allt mer oro bland yngre personer och därmed är det också svårare att sälja de mindre bostäderna jämfört med större

Enligt Erik Olsson fastighetsförmedling säljs ca 25% av större bostäder och 10% av mindre bostäder innan man når Hemnet. Detta pga. Man avsiktligt väljer andra kanaler först.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet för nyproducerade bostäder har under de senaste veckorna minskat något vilket är positivt. Det är fortsatt högt utbud men vi ser att det sker försäljningar i högre takt än innan. Försäljningstakten har påverkats av kampanjer såsom avgiftsfria perioder, prissänkta bostäder etc. Senaste veckorna har vi sett att även antalet visningsbesökare har ökat. Även här likt på succionsmarknaden är det större bostäder som säljs snabbare.

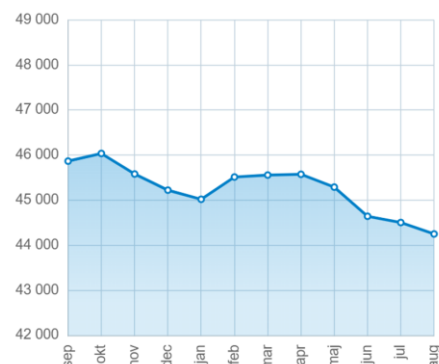
SVENSK MÄKLARSTATISTIK – OFÖRÄNDRADE BOSTADSPRISER I AUGUSTI

Under augusti var priserna på såväl bostadsrätter som villor i det närmaste oförändrade. Även prisutvecklingen senaste 12 månaderna visar på i det närmaste oförändrade priser, dvs priserna nu ligger på samma nivå som förra sommaren. Det visar den senaste månadens mätning från Svensk Mäklarstatistik.

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
Stor-Stockholm	- 1,1%	- 4,8%	+ 0,2%	66 431
Centrala Göteborg	- 0,2%	- 0,6%	+ 0,1%	65 398
Stor-Göteborg	- 0,1%	+ 0,1%	+ 0,6%	47 323
Centrala Malmö	- 0,9%	- 0,6%	+ 1,9%	39 004
Stor-Malmö	+ 0,8%	+ 1,9%	+ 3,5%	36 873

Riket
Bostadsrätter

1 mån -0.3%
3 mån -2.3%
12 mån +0.2%



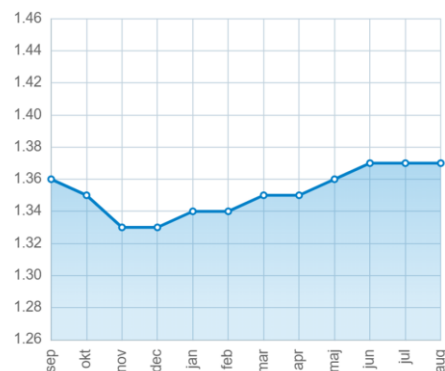
Kr/kvm

Uppdaterad: 05 september 2025

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

Riket
Villor

1 mån +0.2%
3 mån +1.2%
12 mån -0.5%



Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 05 september 2025

Bostadsrätter

I augusti var det oförändrade priser i Storgöteborg, centrala Stockholm och centrala Göteborg. I Stormalmö gick priserna upp med närmare +1% medan de backade med nära -1% i centrala Malmö och i Storstockholm. Prisutvecklingen på årsbasis varierar från oförändrade priser i Storstockholm och centrala Göteborg till som mest en prisökning på +3,5% i Stormalmö, säger Hans Flink, affärsutvecklingschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

Priserna på villor i augusti var närapå oförändrade i Storgöteborg och i Stormalmö medan de backade med -1,5% i Storstockholm. När det gäller prisutvecklingen på årsbasis varierar den från +1,5% i Stormalmö till -0,8% i Storstockholm, säger Hans Flink.

Marknaden

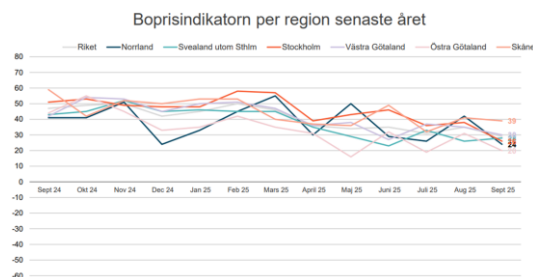
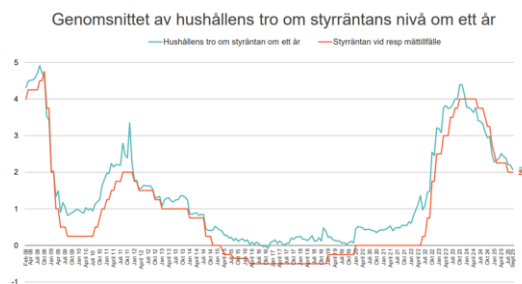
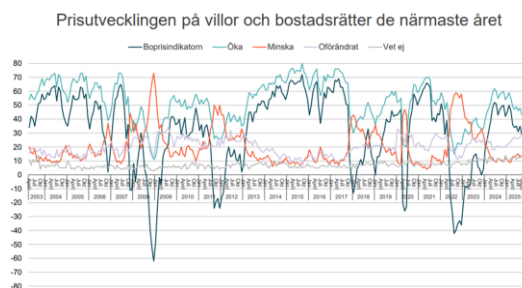
Under augusti såldes 13.800 bostäder, vilket är på samma nivå som augusti förra året. Av dessa var 8.900 bostadsrätter och 4.900 villor. Just villaförsäljningen har varit särskilt stor i både juli och augusti där rekordantal har nåtts för respektive månad. Totalt under perioden januari-augusti såldes 109.300 bostäder, en ökning med +4% jämfört med samma period föregående år, avslutar Hans Flink

Mäklarsamfundets kommentar

Förutsättningarna för köpare är nu bättre än på länge, med lägre räntor och stigande reala inkomster. Det syns i försäljningsvolymerna, men många hushåll är både selektiva och försiktiga vilket i kombination med ett högt utbud håller ner prisutvecklingen, säger Oskar Öholm, vd Mäklarsamfundet.

VAD ÄR SEB:S BOPRISINDIKATOR?

SEB:s Boprisindikator definieras som skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser.



SEB:S BOPRISINDIKATOR - OSÄKERHETEN TAR GREPP OM HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR

SEB:s Boprisindikator för september minskar med 6 enheter till 29, vilket är något under historiskt genomsnitt. Hushållen förväntar sig fortfarande en högre styrränta om ett år men i mindre utsträckning än tidigare. Samtidigt ökar andelen som planerar att binda sina bolåneräntor.

–Det låga ränteläget ser inte ut att göra något större avtryck hos hushållen och i stället biter sig osäkerheten fast. Hushållen justerar ner sina boprisförväntningar och andelen som tror på oförändrade bostadspriser stiger till den högsta nivån på fyra år. En utveckling som återspeglar hushållens avvaktande inställning och den alltjämt svala bostadsmarknaden, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Hushållens förväntningar på boprisutvecklingen har blivit något mer pessimistiska. Andelen hushåll som tror på stigande priser det kommande året minskar med 5 procentenheter till 43 procent. Samtidigt tror fler att priserna kommer sjunka, andelen ökar med 1 procentenhet till 14 procent. Boprisindikatorn är skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Indikatorn ligger i denna mätning på plus 29, vilket är en nedgång med 6 enheter från förra månaden.

Hushållen justerar ner sina ränteförväntningar ytterligare

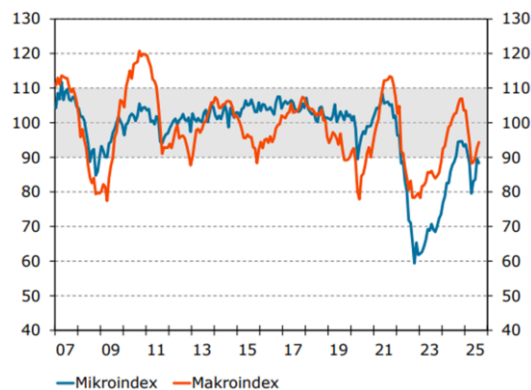
Hushållen förväntar sig fortfarande en högre styrränta om ett år men i mindre utsträckning än tidigare. De förväntar sig att styrräntan kommer att vara 2,07 procent om ett år. Det är en minskning med 0,12 procentenheter från föregående månad och 0,21 sedan januari.

Undersökningen visar också att en något högre andel hushåll planerar att binda sina bolån. Andelen hushåll som vill binda räntan ökar till 12 procent. Det är en ökning med 3 procentenheter från förra månaden och i linje med snittet för 2025.

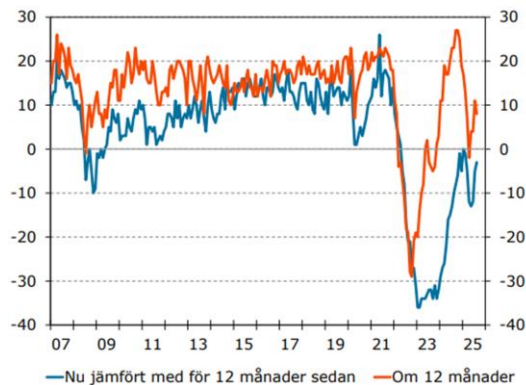
– Hushållen verkar ställa in sig på att räntebotten är nådd. Även om Riksbanken går vidare med ytterligare en sänkning under hösten är det ett nyktert förhållningssätt från hushållen. En större andel

planerar att binda sina bolån, vilket kan ses som en sund strategi när skillnaden mellan exempelvis en genomsnittlig rörlig tremånadersränta och tre års bunden bolåneränta ligger på historiskt låga nivåer, säger Américo Fernández.

Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, netttotal



KONJUNKTURBAROMETERN - HUSHÅLLEN ÄR FORTSATT ÅTERHÅLLSAMMA

Efter den kraftiga ökningen i juli steg hushållens konfidensindikator marginellt i augusti till 91,1.

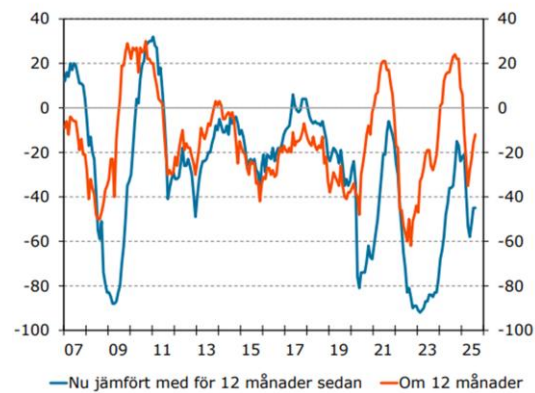
Uppgången förklaras främst av något stigande förväntningar om utvecklingen i svensk ekonomi de kommande tolv månaderna samt synen på den egna ekonomin nu jämfört med för tolv månader sedan. Hushållen blev däremot något mer pessimistiska kring utvecklingen av sin egen ekonomi om tolv månader.

Konfidensindikatorn för män steg till 90,3 medan konfidensindikatorn för kvinnor sjönk till 87,0 och indikerar fortsatt ett betydligt svagare stämningsläge än normalt. Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, steg och ligger nu på 94,4. Mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, sjönk och är fortsatt svagare än makroindex och ligger efter nedgången på 88,3.

Andelen hushåll som tror att arbetslösheten kommer att öka i Sverige de kommande tolv månaderna sjönk jämfört med juli men är fortsatt hög. Samtidigt svarar ungefär lika många hushåll att risken att själv bli arbetslös har ökat som svarar att den har minskat. Vanligtvis uppger hushållen att risken för att själv bli arbetslös har minskat under de senaste tolv månaderna.

Det är något färre hushåll än normalt som tror sig kunna spara något under de kommande tolv månaderna. Samtidigt är andelen hushåll som uppger att deras egen ekonomiska situation är sådan att de sparar i nuläget fortsatt hög, nettotalet för frågan är det enda nettotalet bland hushållen som

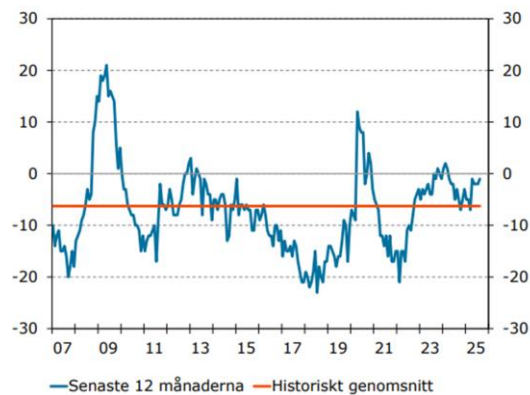
Ekonomi i Sverige, netttotal



är starkare än normalt. Ovanligt många hushåll anser att det är fel tillfälle för inköp av kapitalvaror, och planerna på sådana inköp är fortsatt betydligt mer återhållsamma än normalt.

Hushållens inflationsförväntningar sjönk 0,1 procentenheter i augusti till 7,8 procent. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan på samtliga tre tidshorisonter är oförändrade jämfört med juli.

Risken att själv bli arbetslös, netttotal





NYTT HEM

Vi finns representerade i Stockholm, Göteborg och Malmö. Förutom mäklare har vi även andra specialister inom nyproduktion av bostäder – allt för att vi ska fungera som samarbetspartner över ett nybyggnadsprojekts hela tid.

Förutom månatliga rapporter kan vi erbjuda specifika rapporter som går på djupet inom geografiska områden, utvalda målgrupper eller typ av bostadsbyggande. Kontakta oss för mer information.

nyttthem.se



Birger Jarlsgatan 57
113 56 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

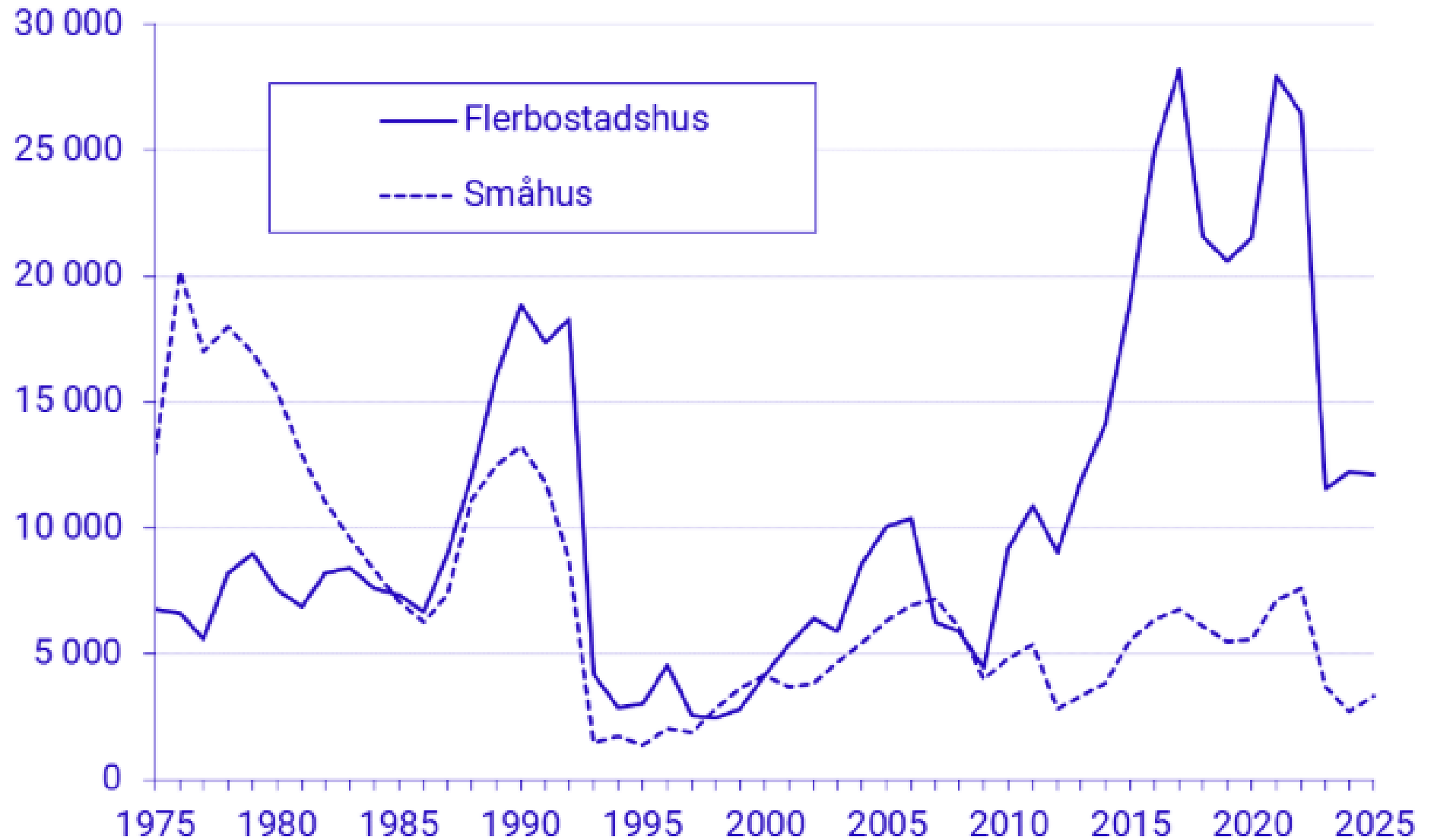


Engelbrektsgatan 71
412 52 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se



SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

Påbörjade lägenheter under första halvåret 1975–2025



Har den senaste tidens räntesänkningar gjort dig mindre eller mer benägen att köpa ny bostad?

	Tot alt	Åldersgr upp (18–29 år)	Åldersgr upp (30–39 år)	Åldersgr upp (40–49 år)	Åldersgr upp (50–59 år)	Åldersgr upp (60+ år)
Mycket mindre benägen	4%	6%	4%	2%	5%	4%
Mindre benägen	6%	17%	9%	1%	3%	1%
Oföränd rat	72 %	42%	64%	82%	79%	84%
Mer benägen	8%	18%	12%	6%	7%	2%
Mycket mer benägen	2%	5%	3%	1%	1%	1%
Vet ej	9%	13%	8%	7%	6%	8%

KÄLLA: Skandiamäklarna

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
Stor-Stockholm	- 1,1%	- 4,8%	+ 0,2%	66 431
Centrala Göteborg	- 0,2%	- 0,6%	+ 0,1%	65 398
Stor-Göteborg	- 0,1%	+ 0,1%	+ 0,6%	47 323
Centrala Malmö	- 0,9%	- 0,6%	+ 1,9%	39 004
Stor-Malmö	+ 0,8%	+ 1,9%	+ 3,5%	36 873

Riket



Bostadsrätter

1 mån

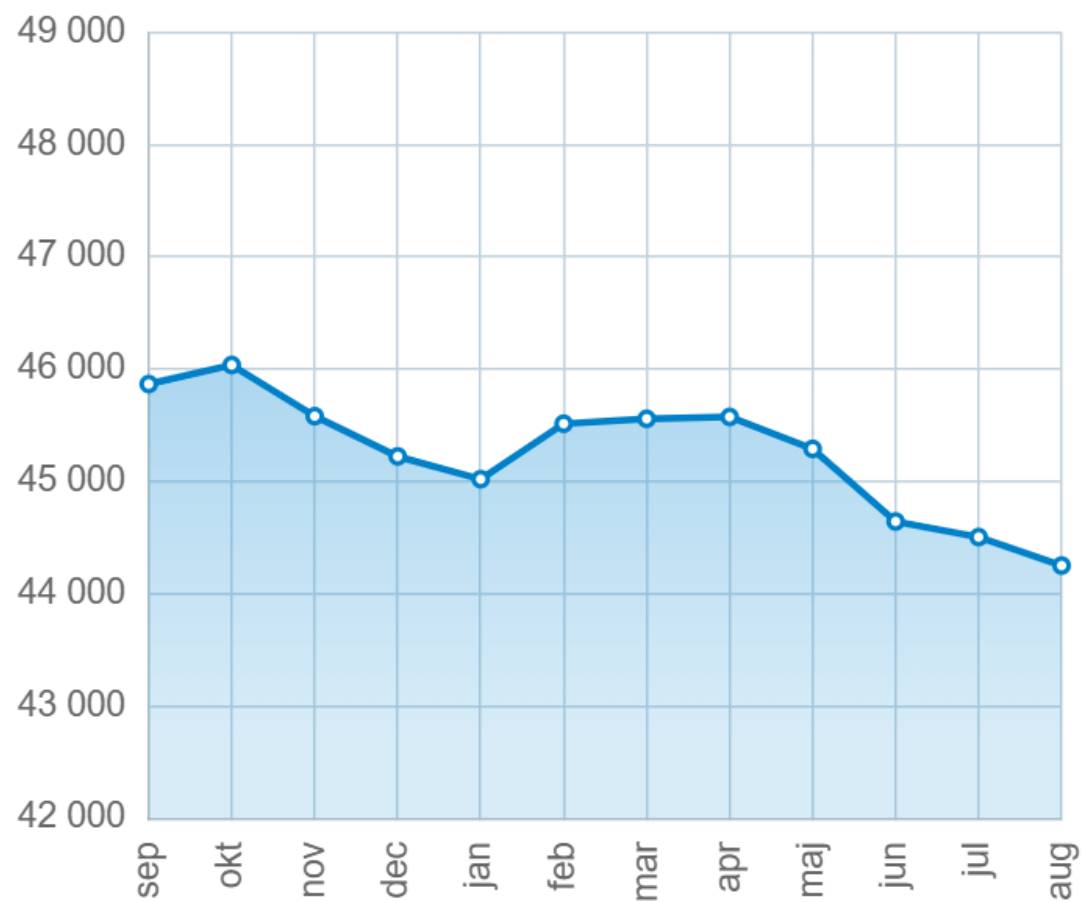
-0.3%

3 mån

-2.3%

12 mån

+0.2%



Kr/kvm

Uppdaterad: 05 september 2025

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

Riket

 Villor

1 mån

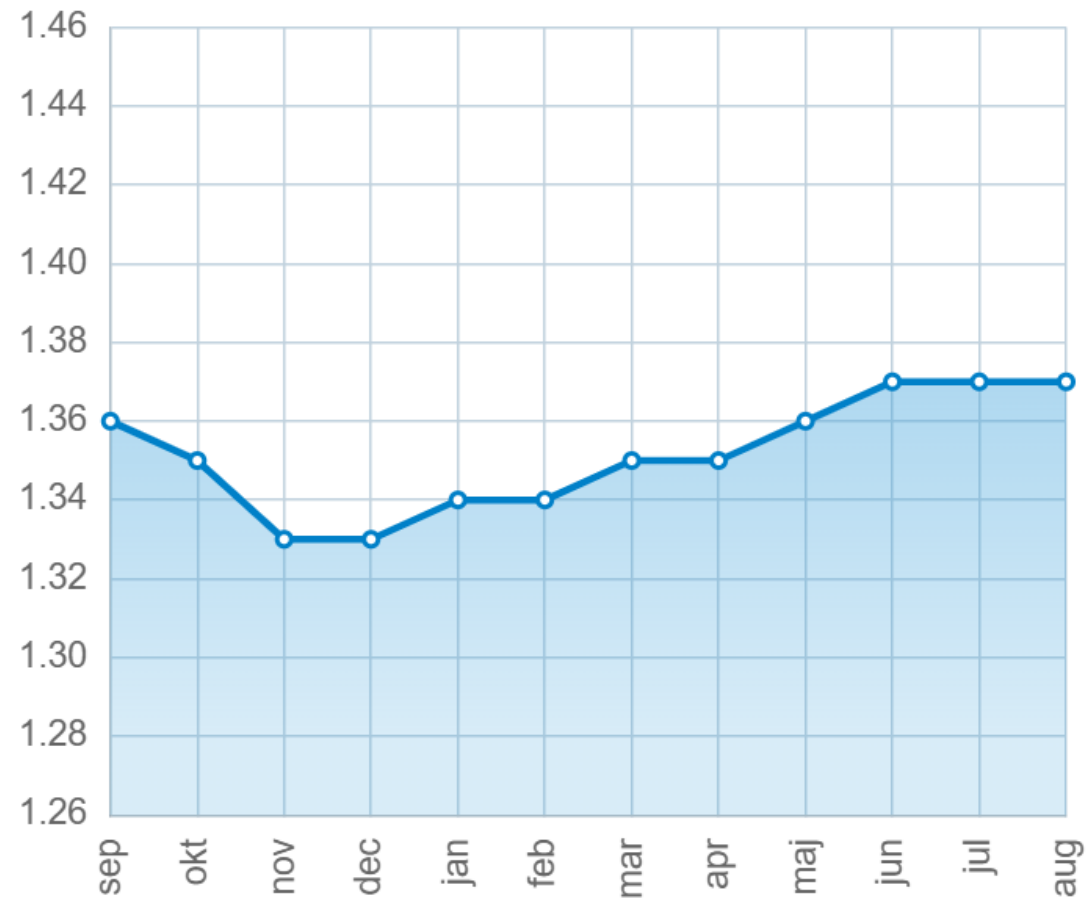
3 mån

12 mån

+0.2%

+1.2%

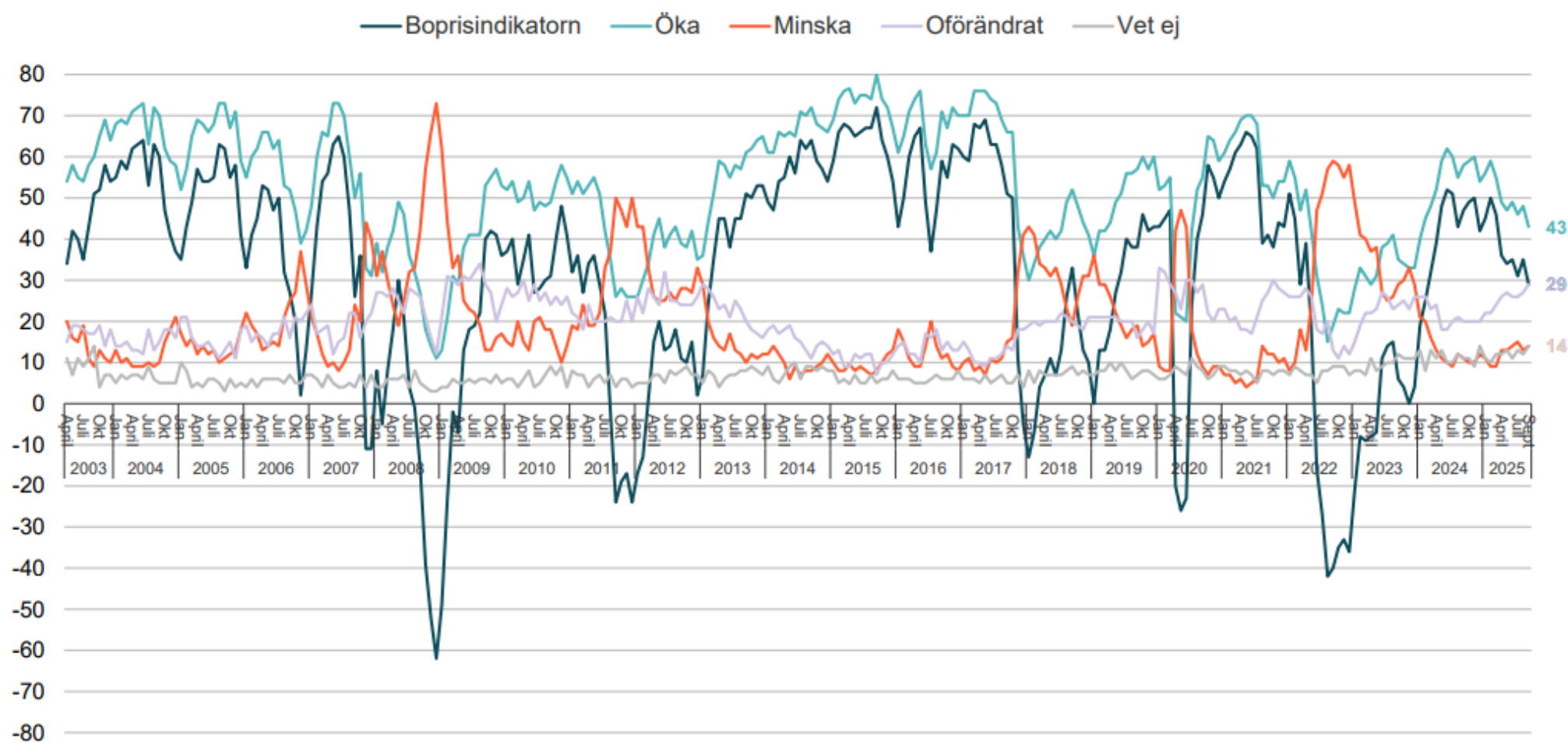
-0.5%



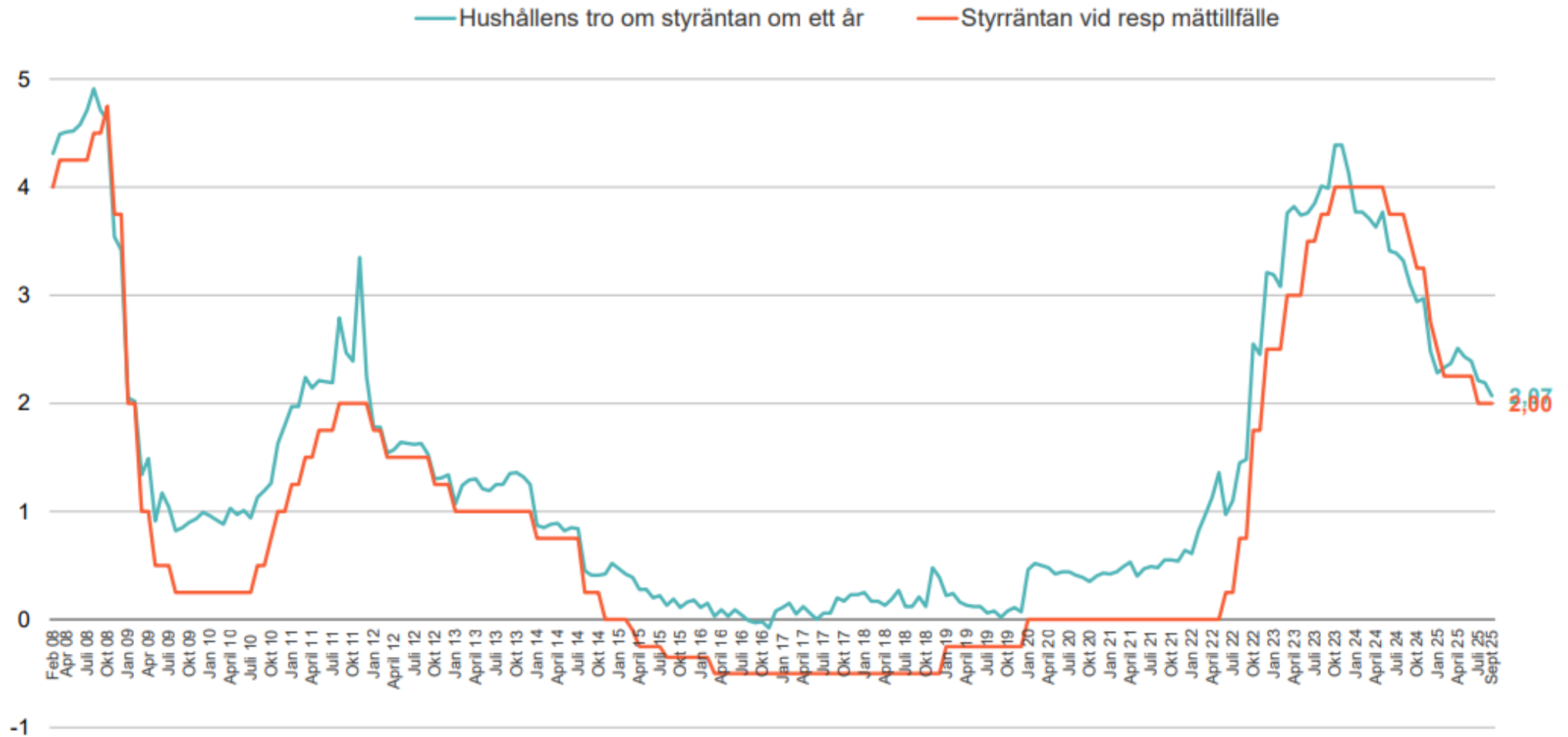
Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 05 september 2025

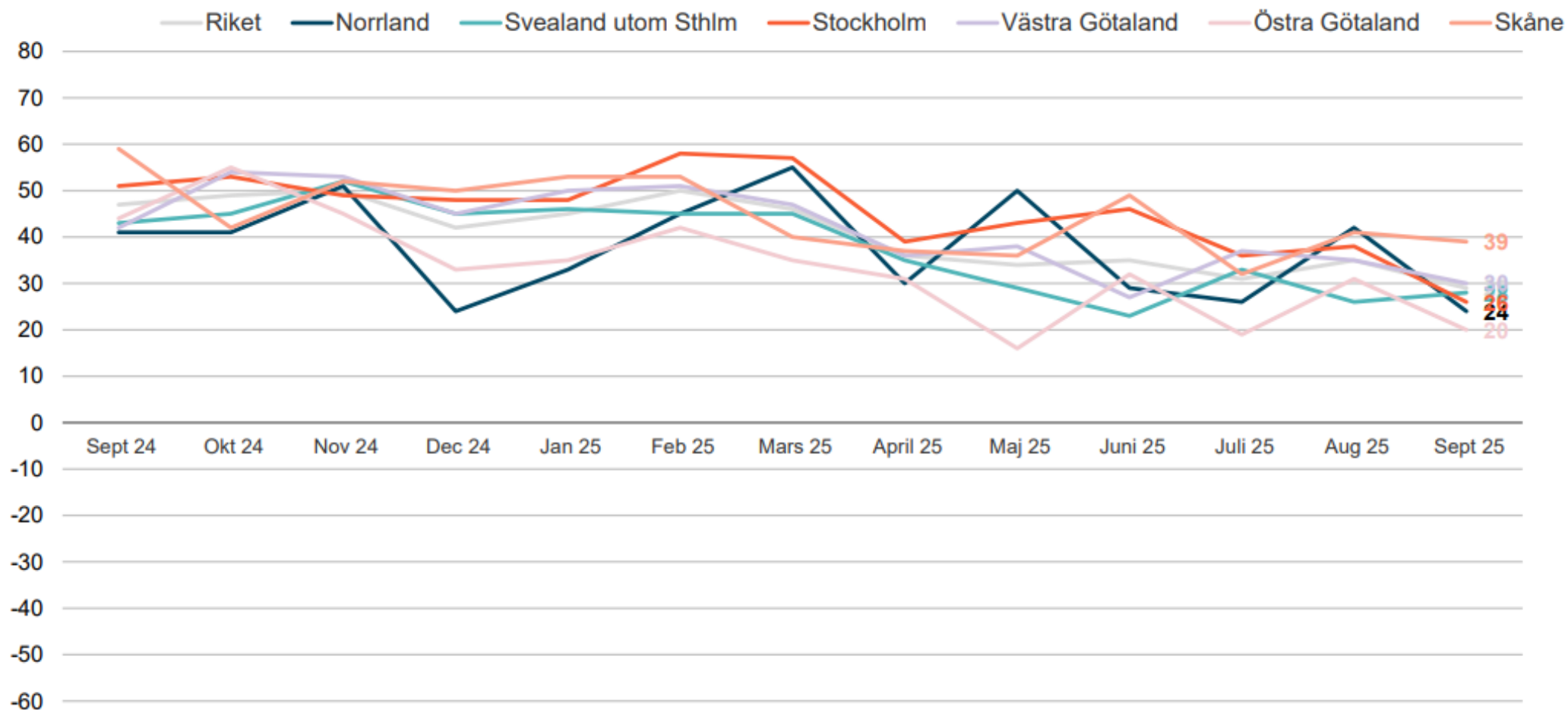
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



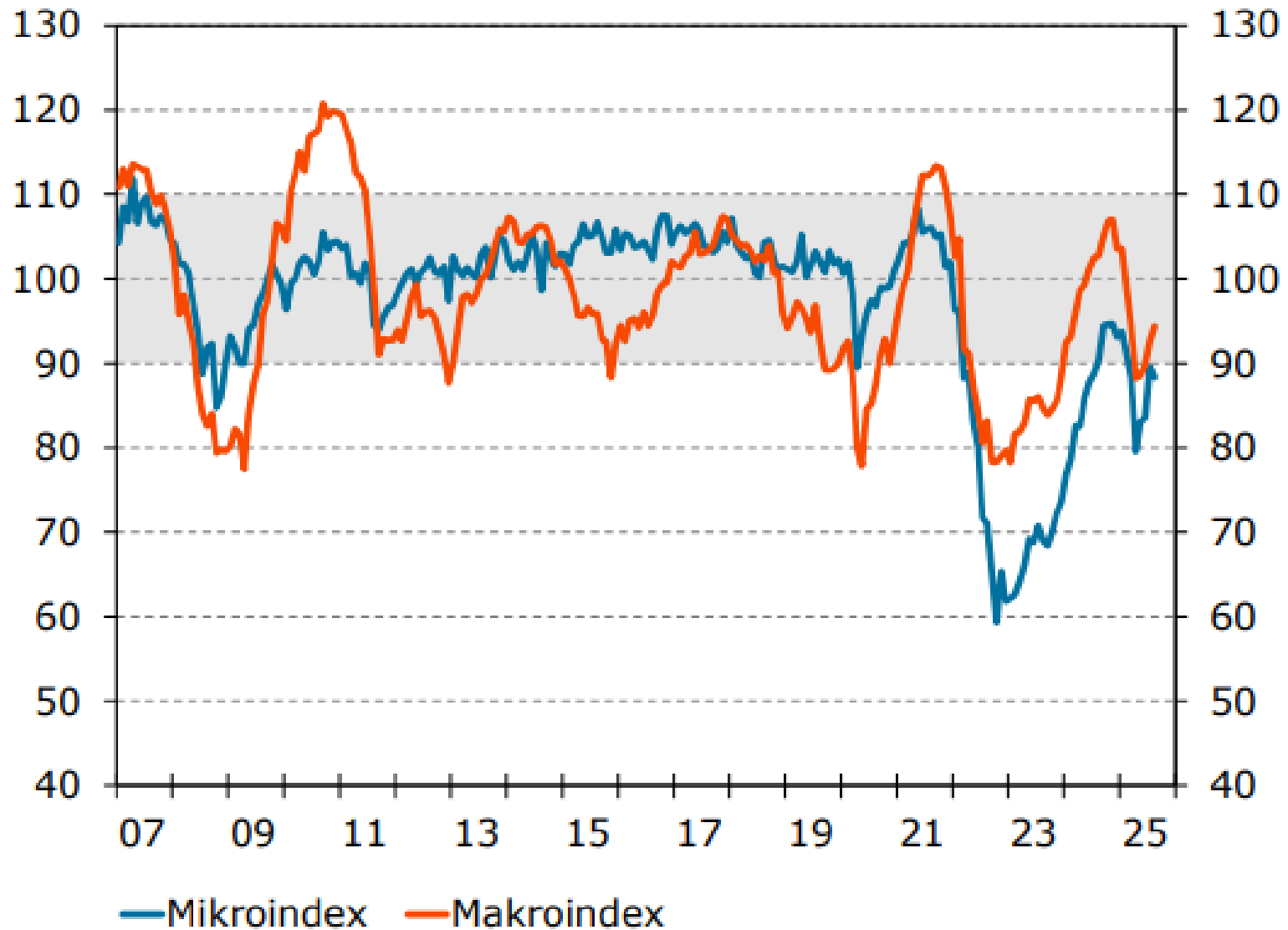
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



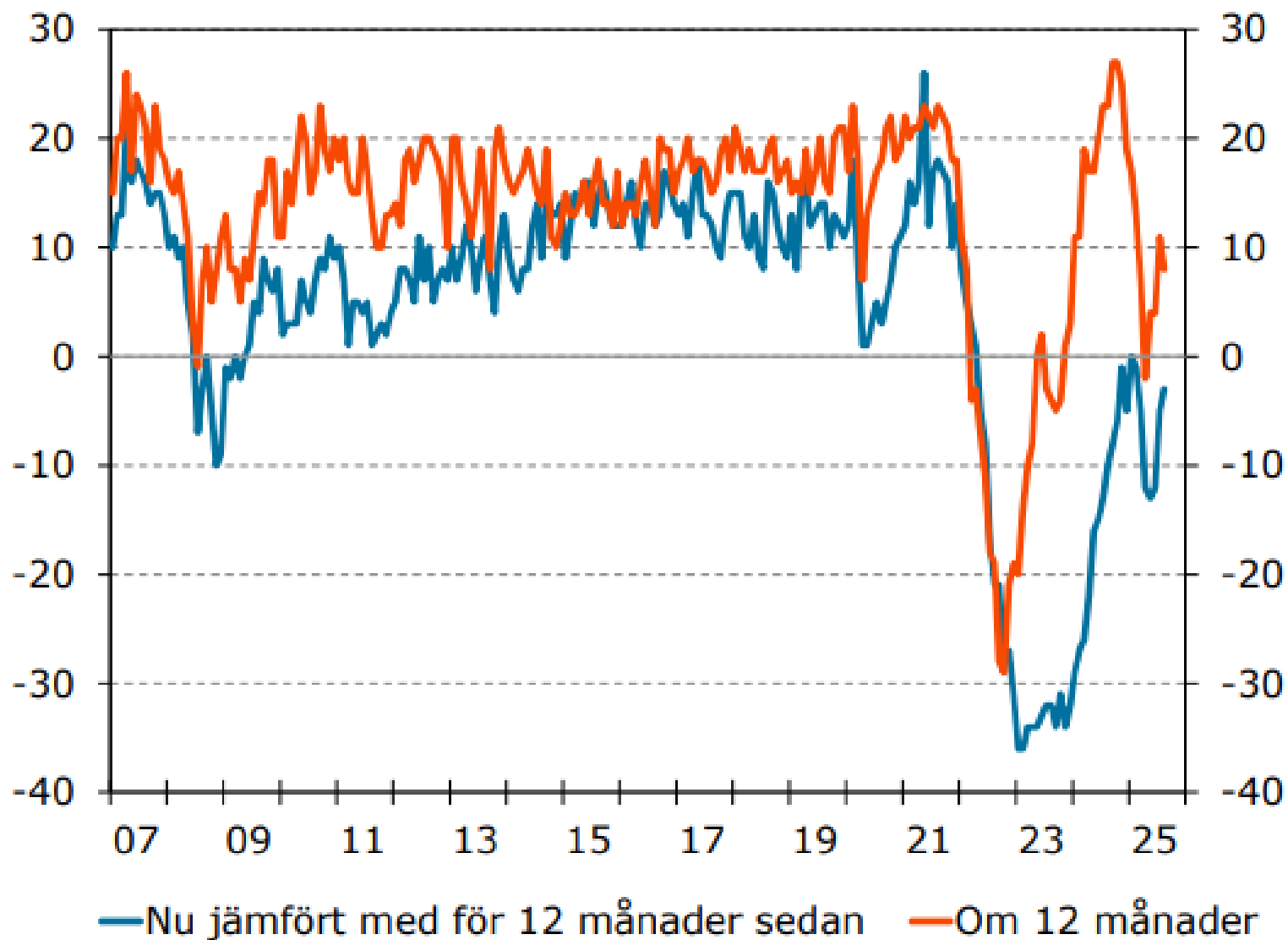
Boprisindikatorn per region senaste året



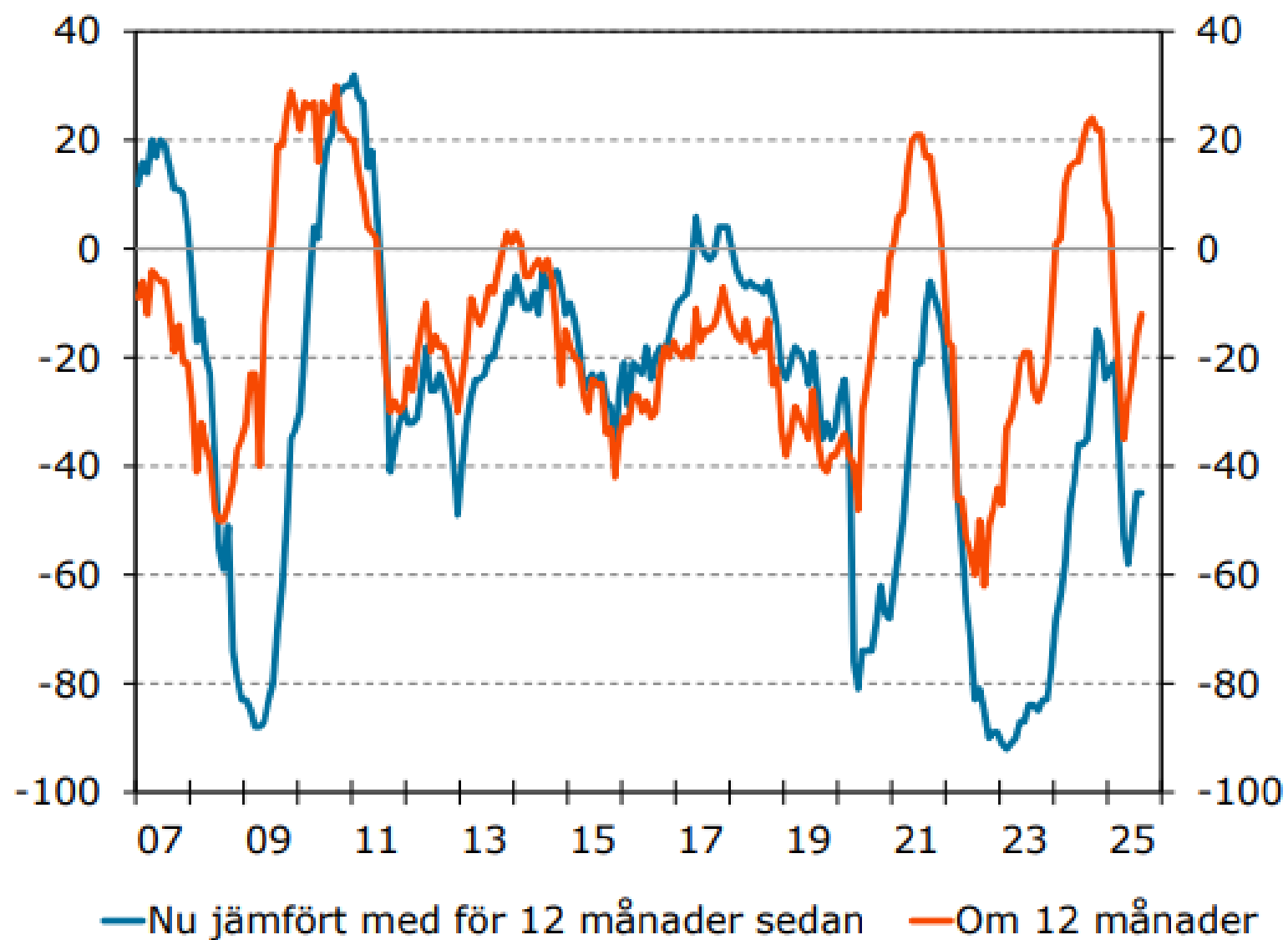
Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, netttotal



Ekonomi i Sverige, netttotal



Risken att själv bli arbetslös, netttotal

