



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för oktober. 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 OKTOBER 2025

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Trots fler på visningarna spår mäklarna fortsatt trög bostadsmarknad

En majoritet av mäklarna upplever att det krävs upp till tio visningar för att få en bostad såld. Nu väntas det rekordstora utbudet svälla ytterligare, visar en undersökning.

"Trots en positiv start och ökat intresse på visningarna är det trögare än vanligt på bostadsmarknaden," säger Jennie Leffler, bostadsmarknadsexpert på SBAB.

Utbudet av bostäder till salu ligger under hösten på historiskt höga nivåer. Ändå tror merparten av fastighetsmäklarna i Sveriges storstadsregioner att utbudet kommer att öka ytterligare under fjärde kvartalet, visar SBAB:s senaste mäklarbarometer.

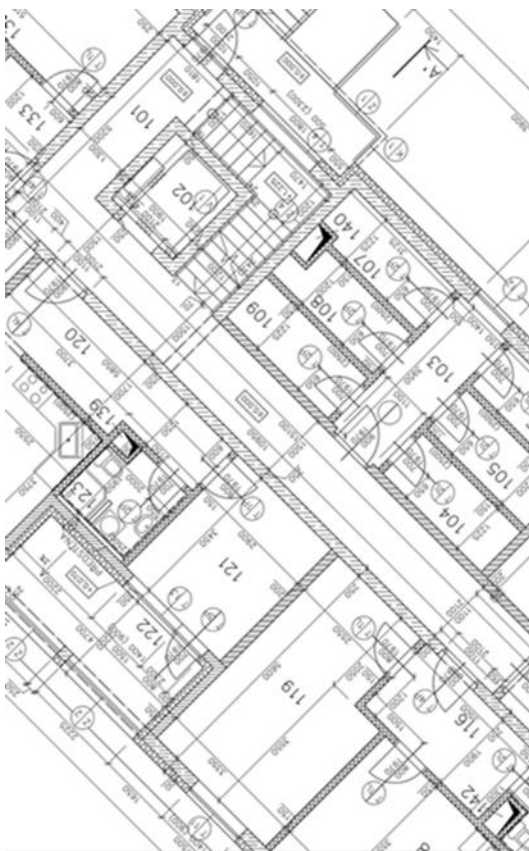
Det innebär att trögheten i marknaden fortsätter, säger Jennie Leffler, bostadsmarknadsexpert på SBAB.

Tabell 1. Mäklarnas syn på antal visningar som krävs på dagens marknad

Hur många visningar skulle du säga behövs för att sälja en bostad på dagens marknad?

Bostadsrätter och småhus	Total	Stockholm	Göteborg	Malmö
1–4 visningar	24%	33%	17%	13%
5–10 visningar	63%	56%	64%	77%
Fler än 10 visningar	10%	8%	19%	8%
Vet ej	3%	4%	0%	2%

Källa: Mäklarbarometern SBAB



"Det stora utbudet gör att det tar längre tid att sälja en bostad. Tiden som en bostad låg ute till försäljning under de senaste fyra veckorna var i genomsnitt 52 dagar jämfört med 43 dagar samma period förra året", säger hon.

Den bilden återspeglas i mäklarnas svar på hur många visningar som krävs för att få en bostad såld. Sex av tio mäklare säger i mäklarbarometern att det tar mellan fem och tio visningar för att få en bostad såld. I Göteborg bedöms situationen vara än mer ansträngd. Där anger nästan var femte mäklare att det krävs fler än tio visningar.

"Det är ganska krävande att ha sitt hem i visningsbart skick, städlat och stylat under flera veckors tid, ibland månader. Det gäller att ha tålamod och tidsmarginaler om det inte går så snabbt att sälja som man hoppas", säger Jennie Leffler.

Trots trögheten visade SBAB och Boolis bostadsindex på ett litet prislyft för bostadsmarknaden i september. Priserna på lägenheter steg 0,7 procent, medan villapriserna gick upp 0,1 procent i snitt.

Över hälften av de tillfrågade mäklarna, 54 procent, uppger dock att man ser oförändrade försäljningspriser under det fjärde kvartalet jämfört med föregående kvartal.

Rekordutbud av lägenheter

Utbudet på bostadsmarknaden är rekordstort. Bostadssajten Hemnet hade i september 41 268 lägenheter till salu.

Siffran är nytt rekord och en ökning med 8 procent jämfört med samma period 2024 när utbudet fortsatt växa trots relativt många försäljningar.

"Det beror främst på att många säljare under en längre tid har kunnat avvakta med sin försäljning – man väntar helt enkelt om man inte får det bud man vill ha eller behöver för att kunna flytta vidare", säger Hemnets marknadsanalytiker Erik Holmberg i ett pressmeddelande.

Däremot är situationen annorlunda när det gäller villor. Under september fanns 23 258 villor till salu, 6 procent färre än september 2024.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna i september ökade i Centrala Stockholm med 0,9% och i Storstockholm med 2,3%. Villapriserna var oförändrade, -0,2% under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Stockholms bostadsmarknad är fortsatt delvis avvaktande vilket är lite förvånande. Antalet besökare på de öppna visningarna är blandat, relativt välbesökt avseende större bostäder men få besökare avseende de mindre lägenheterna. Det krävs många enskilda visningar innan bostaden säljs. Köparna tar tid på sig och det stora utbudet bidrar till de långa försäljningstiderna.

Priserna ökade i Storstockholm men en del av den prisökningen går enligt Mäklarstatistik att härleda till en större andel försäljningar i innerstaden där prisnivåerna är som högst. Att innerstaden har börjat få upp fart är ett positivt tecken för hela marknaden då innerstaden brukar leda utvecklingen.

Ökad framtidstro och stabila priser kan få fler att våga köpa innan de säljer vilket tydligt skulle minska utbudet och på sikt ge en mer ihållande prisökning.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

För nyproduktionsmarknaden har förutsättningarna fortsatt att förbättras. Räntan har sänkts och Riksbanken förutspår oförändrad räntenivå, arbetslösheten minskar, den disponibla inkomsten ökar nästa år och troligen förändras bolånereglerna till det bättre i april 2026.

Trots detta är marknaden fortsatt försiktig. Vi märker en förbättring och det går långsamt åt rätt håll men än har kunderna inte släppt sargen utan vill gärna tänka både en och två gånger. Nya projekt i unika områden som inte har så mycket nyproduktion har ett relativt stort intresse. Det som säljs initialt är de unika bostäderna samt de med lägst prisbild. Bokningsavtal underlättar köpbeslut i tidiga skeden.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna i september ökade i Centrala Göteborg med 0,5% och sjönk med -0,7% i Stor-Göteborg. Villapriserna sjönk med -0,8% under samma period.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Antalet visningsbesökare har ökat. Det tyder på att intresset för att köpa ny bostad har ökat, även om många av spekulanterna fortfarande är ganska avvaktande. Marknaden är spretig. En del bostäder säljs snabbt, medan andra tar lång tid. Antalet sålda är normalt. Det kommer in många nya uppdrag trots att utbudet verkar minska lite. Andelen av bostäder i Göteborgsområdet som säljs redan medan bostaden bara exponeras i mäklaens egna kanaler, utanför den publika marknaden, är nästan 10%.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Den senaste tiden har intresset för nyproduktion i de attraktiva centrala delarna ökat. De exklusivare projekten som har en välplanerad planlösning har företräde när köparen väljer. Inredningen är viktig och behöver anpassas till priset för lägenheten. Köparna är kräsna då det finns mycket att välja på. Två toaletter är ett krav från större 3:or och uppåt. Det är bra intresse för villor med äganderätt, gärna lite större bostäder. Fortsatt är det trögt för flerbostadsprojekt som ligger utanför stan och har en lång startsträcka till byggstart, där man behöver en viss försäljningsgrad för att komma i gång med spaden i backen. Man väntar på varandra och bevakar försäljningsläget på byggherrens hemsidor.

En bostad till salu i Göteborgsområdet, ligger på Hemnet 25 dagar i genomsnitt just nu, enligt statistik från Booli, om man jämför med augusti 2024, då samma lägenhet låg till salu 21 dagar innan den såldes.

Budgivarna är 2,8 styck per försäljning, jämfört med 2,9 styck i augusti 2024.

Andel prissänkta bostäder ligger på 17,4 procent jämfört med 13,8 procent i augusti 2024.

Källa: Booli



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna sjönk i september i Centrala Malmö med -0,7% och i Stor-Malmö med -1,4%. Villapriserna var oförändrade, -0,2% under samma period.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet har under de senaste veckorna fortsatt att vara högt men mäklarna berättar att kunderna är mer benägna att agera nu än tidigare. Samtidigt kommer det ut många nya bostäder på marknaden och trots att kunderna agerar och det säljs en del bostäder är utbudet fortsatt högt. De mindre och bostäderna i lägre prisklass är svårare att sälja än större bostäder och villor.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet för nyproducerade bostäder har under senaste månaden minskat något vilket är positivt. Vi har under september haft en del försäljningar, det har bl.a. noterats flest försäljningar för 2025 under just september månad. Det är fortsatt högt utbud men vi ser att det sker försäljningar i högre takt än innan. Senaste veckorna har vi sett att även antalet visningsbesökare har ökat. Även här likt på successionsmarknaden är det större bostäder som säljs snabbare.

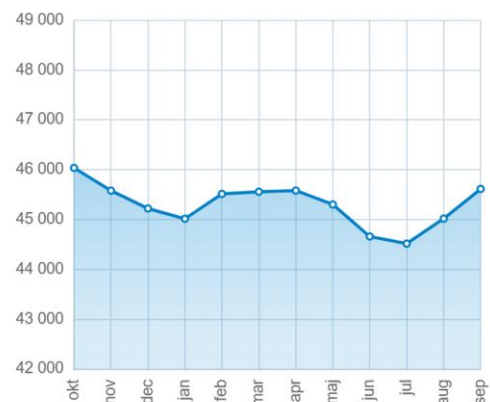
SVENSK MÄKLARSTATISTIK – PRISERNA PÅ BOSTADSRÄTTER ÖKADE MEDAN VILLOR BACKADE NÅGOT UNDER SEPTEMBER

September uppvisade en blandad bild på bostadsmarknaden. Räknat på riksnivå steg priserna på bostadsrätter med +1,1% medan villapriserna var nära oförändrade med -0,1%. Årstakten, alltså prisutvecklingen de senaste 12 månaderna, är nu nere på +0,2% för bostadsrätter och -0,2% för villor. Det visar den senaste månadens mätning från Svensk Mäklarstatistik.

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 1,1%	- 0,6%	+ 0,2%	46 420
Centrala Stockholm	+ 0,9%	+ 0,3%	+ 2,6%	112 179
Stor-Stockholm	+ 2,3%	- 1,7%	+ 0,6%	69 006
Centrala Göteborg	+ 0,5%	+ 0,8%	+ 0,1%	65 821
Stor-Göteborg	- 0,7%	- 0,5%	+ 0,1%	46 754
Centrala Malmö	- 0,7%	- 1,2%	+ 0,4%	38 358
Stor-Malmö	- 1,4%	± 0,0%	+ 1,8%	35 130

Riket
Bostadsrätter

1 mån +1.1% 3 mån -0.6% 12 mån +0.2%



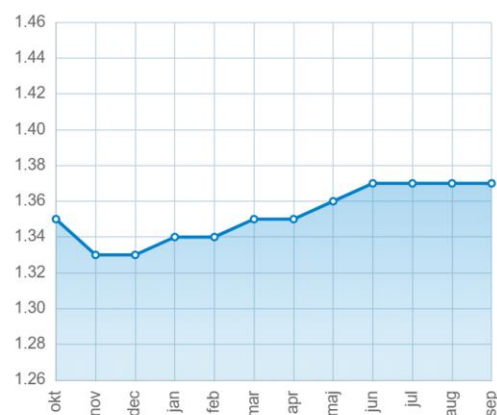
Kr/kvm

Uppdaterad: 07 oktober 2025

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	- 0,1%	+ 0,6%	- 0,2%	4 179 000
Stor-Stockholm	+ 0,2%	- 1,3%	- 0,3%	7 505 000
Stor-Göteborg	- 0,8%	- 1,5%	- 0,3%	5 536 000
Stor-Malmö	- 0,2%	+ 1,0%	+ 1,5%	5 520 000

Riket
Villor

1 mån -0.1% 3 mån +0.6% 12 mån -0.2%



Köpskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 07 oktober 2025

Bostadsrätter

Störst prisökning hittar vi i Storstockholm med drygt +2% som delvis beror på en större andel försäljningar i innerstaden där prisnivåerna är som högst. Priserna i innerstaden steg med nära +1% vilket bidrar ytterligare till storstadsområdets ökning. I Storgöteborg backade priserna med nästan -1% medan de ökade med +0,5 i innerstaden. I Stormalmö minskade priserna med mer än -1% och i innerstaden knappt -1%. Årstakterna för redovisade områden uppvisar mindre prisökningar där centrala Stockholm ligger i topp med en uppgång på +2,6% senaste 12 månaderna, säger Per-Arne Sandegren, analyschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

I Storstockholm och Stormalmö var priserna i princip oförändrade medan de sjönk något i Storgöteborg med -0,8%. På årsbasis noterar vi när oförändrade priser i storstadsområdena med undantag för Stormalmö där det ökat med +1,5%, säger Per-Arne Sandegren.

Marknaden

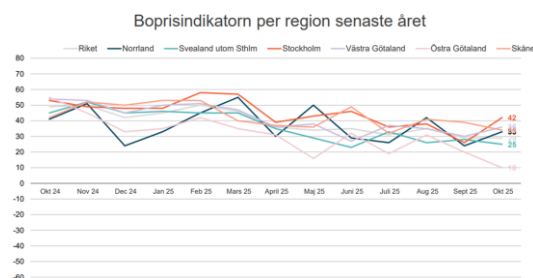
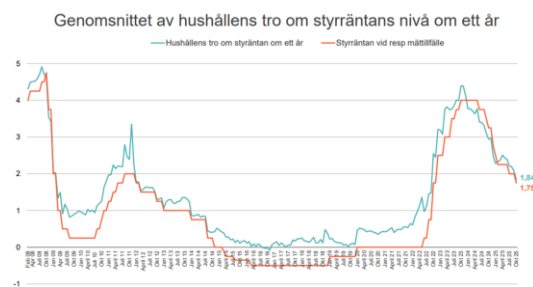
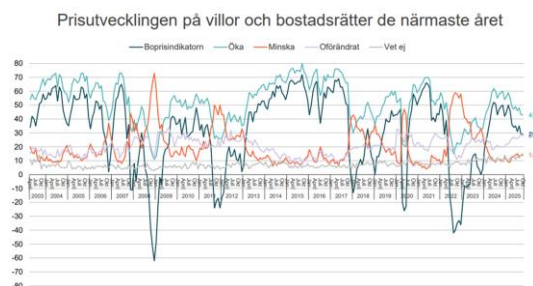
Det senaste kvartalet, juli-september, har det sålts 41 700 bostäder jämfört med 41 000 samma period förra året, motsvarande en ökning på +2%. Av de dessa var 26 300 bostadsrätter (+1%) och 15 400 villor (+3%). Sett till året hitintills har det sålts 127 000 bostäder vilket är 4% fler än samma period förra året (och 16% fler än 2023), avslutar Per-Arne Sandegren.

Mäklarsamfundets kommentar

Mäklarsamfundets nya stämningsindex, som mäter fastighetsmäklarnas bedömning av marknaden, ligger i september en bit under neutral nivå. Försäljningsvolymerna är relativt höga, men affärerna tar ofta längre tid. Med den senaste räntesänkningen och en budget som ger hushållen bättre marginaler räknar vi med mer offensiva köpare framöver, 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 - VAR FJÄRDE HUSHÅLL TROR PÅ OFÖRÄNDRADE BOSTADSPRISER

SEB:s Boprisindikator för oktober var oförändrad på 29 enheter, något under historiskt genomsnitt.

Något fler än var fjärde hushåll uppger att de tror på oförändrade bostadspriser. Samtidigt förväntar sig hushållen att styrräntan kommer vara 1,84 procent om ett år medan en av tio avser binda räntan på bolån.

–Trots en tydlig privatekonomisk medvind, i form av sänkt styrränta och en omfattande plånboksbudget från regeringen, uppvisar hushållen en fortsatt avvaktande inställning till bostadspriserna. Drygt var fjärde tror på oförändrade priser det kommande året. Antalet bostadsaffärer, tillsammans med faktiska bostadspriser, har dock börjat röra sig i en positiv riktning, vilket ändå talar för ett uppsving i optimismen under kommande månader, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

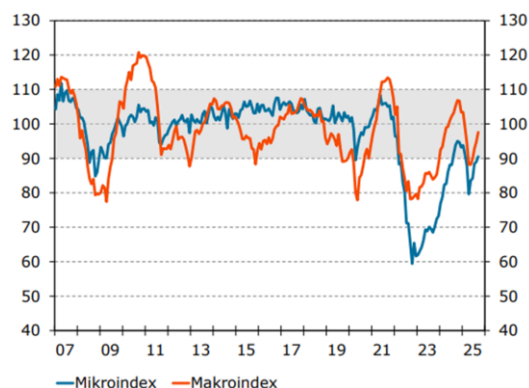
Både andelen hushåll som tror på stigande liksom minskande priser var oförändrad på 43 respektive 14 procent. En något lägre andel tror på oförändrade priser, 28 procent ned från 29 procent. Indikatorn ligger i denna mätning på plus 29, oförändrad från förra månaden.

Hushållen anpassar sina ränteförväntningar efter Riksbankens senaste besked

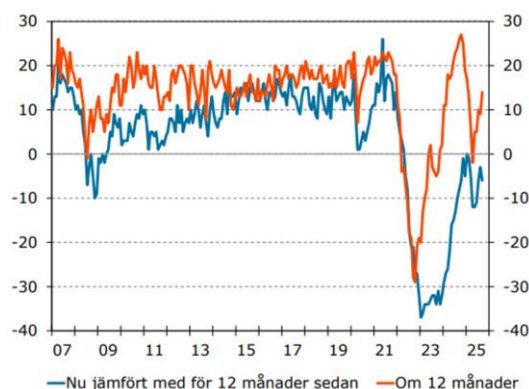
Hushållen förväntar sig att styrräntan kommer att vara 1,84 procent om ett år. Det är en minskning med 0,23 procentenheter från föregående månad, i linje med Riksbankens räntesänkning i början på oktober. Samtidigt visar hushållen på en viss förväntan om högre styrränta jämfört med dagens nivå på 1,75 procent. Undersökningen visar också att andelen hushåll som vill binda räntan minskar från 12 till 10 procent, fortsatt i linje med snittet för 2025.

– Riksbankens senaste räntebesked får hushållen att tydligt justera ner sina ränteförväntningar. Den enskilda sänkningen väntas sänka räntekostnaden med runt 600 kronor för bolåntagare med 3 miljoner kronor i bolån och med rörlig bolåneränta. Det bör dock sättas i relation till hela räntenedgången som skett under de senaste 16 månaderna. Avtrycket i plånboken uppgår i samma exempel till närmare 5 500 kronor per månad, säger Américo Fernández.

Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushålllets ekonomi, netttotal



KONJUNKTURBAROMETERN - STÄMNINGSLÄGET BLAND HUSHÅLLEN FORTSÄTTER ATT FÖRBÄTTRAS

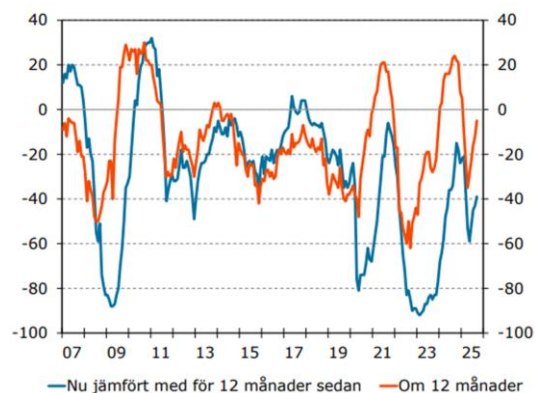
Hushållens konfidensindikator steg för femte månaden i rad och ligger i september på 93,2. Uppgången förklaras till största delen av hushållens mindre pessimistiska förväntningar på sin egen ekonomi de kommande tolv månaderna följt av en nu mindre pessimistisk syn än normalt på Sveriges ekonomi om tolv månader. De frågor som tynger indikatorn mest är fortsatt hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget följt av hushållets ekonomi nu jämfört med för tolv månader sedan. Nettotalen för dessa två frågor sjönk dessutom marginellt i september. Synen på ekonomin i Sverige de senaste tolv månaderna blev i september något mindre dyster än den var i augusti men är fortsatt dysterare än normalt.

Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, steg och ligger nu på 97,6, vilket precis räcker för att klassas som ett normalt läge. Även mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, steg men är fortsatt svagare än makroindex. Konfidensindikatorn för kvinnor steg till 93,0 medan konfidensindikatorn för män sjönk till 89,8. Denna månad var skillnaden i förändringen mellan kvinnor och män ovanligt stor. Det är i mikroindex skillnaden är som störst, där männen är ovanligt dystra medan stämningssläget stärktes bland kvinnorna. I makroindex är kvinnorna däremot något mer dystra än männen. Hushåll som bor i hyresrätt har under de senaste två åren varit mer pessimistiska än hushåll i bostadsrätt eller småhus och denna skillnad mellan grupperna kvarstår även i september.

Hushållen förväntar sig fortsatt i högre utsträckning än normalt att arbetslösheten kommer att öka de kommande tolv månaderna, även om andelen minskat sedan augusti. Risken att själv bli arbetslös bedöms vara oförändrad jämfört med hur hushållen svarade på frågan i augusti.

Andelen hushåll som uppger att de sparar i nuläget är fortsatt över det historiska genomsnittet, något det varit sedan 2012. Nettotalet för frågan har i september inte varit lägre sedan 2019. Under pandemin var nettotalet som högst. Hushållen uppger i normal utsträckning, att det är troligt att

Ekonomi i Sverige, netttotal

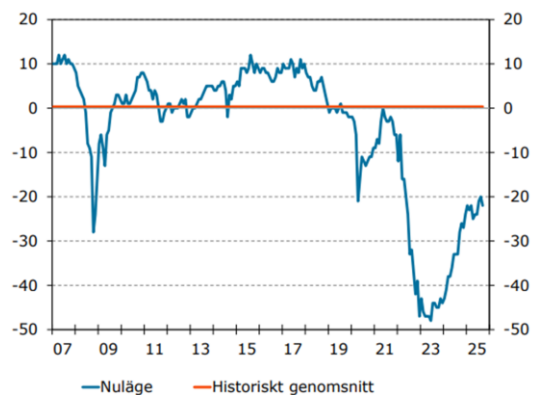


hushållet kommer spara något de kommande tolv månaderna. Inställningen till köp av kapitalvaror, så som möbler, vitvaror och elektronik, blev något mer negativ jämfört med i augusti och är kvar på en mycket låg nivå. Hushållens planer på kapitalvaruinköp de kommande tolv månaderna är dessutom fortsatt återhållsamma.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt sjönk till 6,9 procent i september.

Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan på samtliga tre tidshorisonter har varit oförändrad tre månader i rad.

Inställning till kapitalvaruinköp, 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

Tabell 1. Mäklarnas syn på antal visningar som krävs på dagens marknad

Hur många visningar skulle du säga behövs för att sälja en bostad på dagens marknad?

Bostadsrätter och småhus	Total	Stockholm	Göteborg	Malmö
1–4 visningar	24%	33%	17%	13%
5–10 visningar	63%	56%	64%	77%
Fler än 10 visningar	10%	8%	19%	8%
Vet ej	3%	4%	0%	2%

Källa: Mäklarbarometern SBAB

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 1,1%	- 0,6%	+ 0,2%	46 420
Centrala Stockholm	+ 0,9%	+ 0,3%	+ 2,6%	112 179
Stor-Stockholm	+ 2,3%	- 1,7%	+ 0,6%	69 006
Centrala Göteborg	+ 0,5%	+ 0,8%	+ 0,1%	65 821
Stor-Göteborg	- 0,7%	- 0,5%	+ 0,1%	46 754
Centrala Malmö	- 0,7%	- 1,2%	+ 0,4%	38 358
Stor-Malmö	- 1,4%	± 0,0%	+ 1,8%	35 130

Riket



Bostadsrätter

1 mån

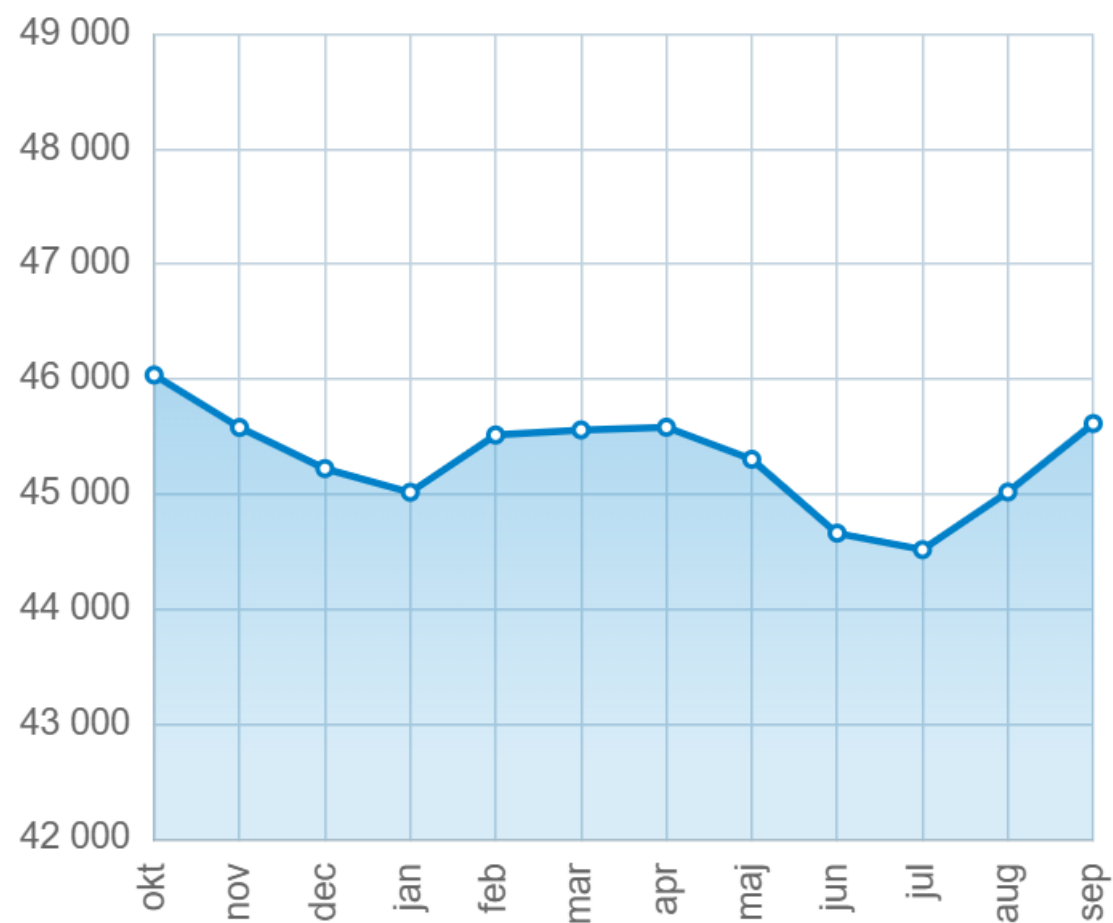
3 mån

12 mån

+1.1%

-0.6%

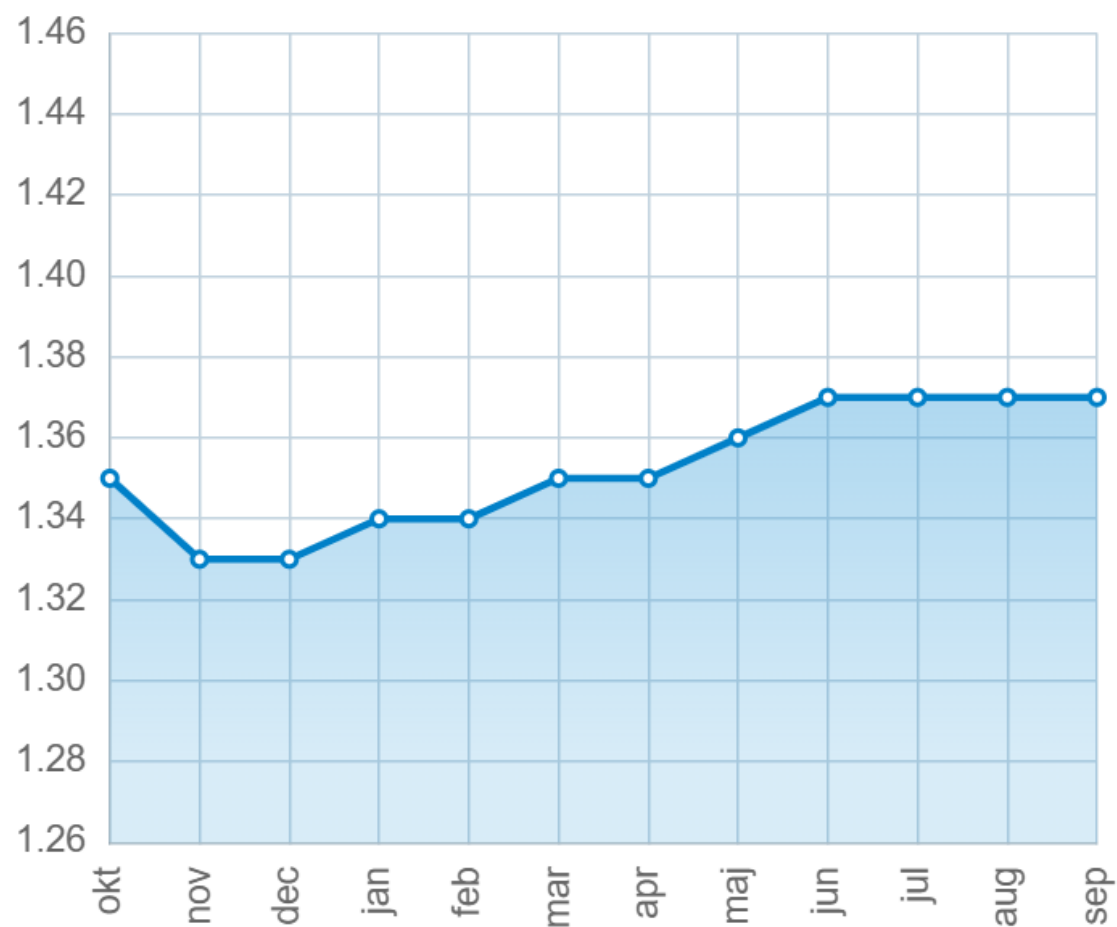
+0.2%



Kr/kvm

Uppdaterad: 07 oktober 2025

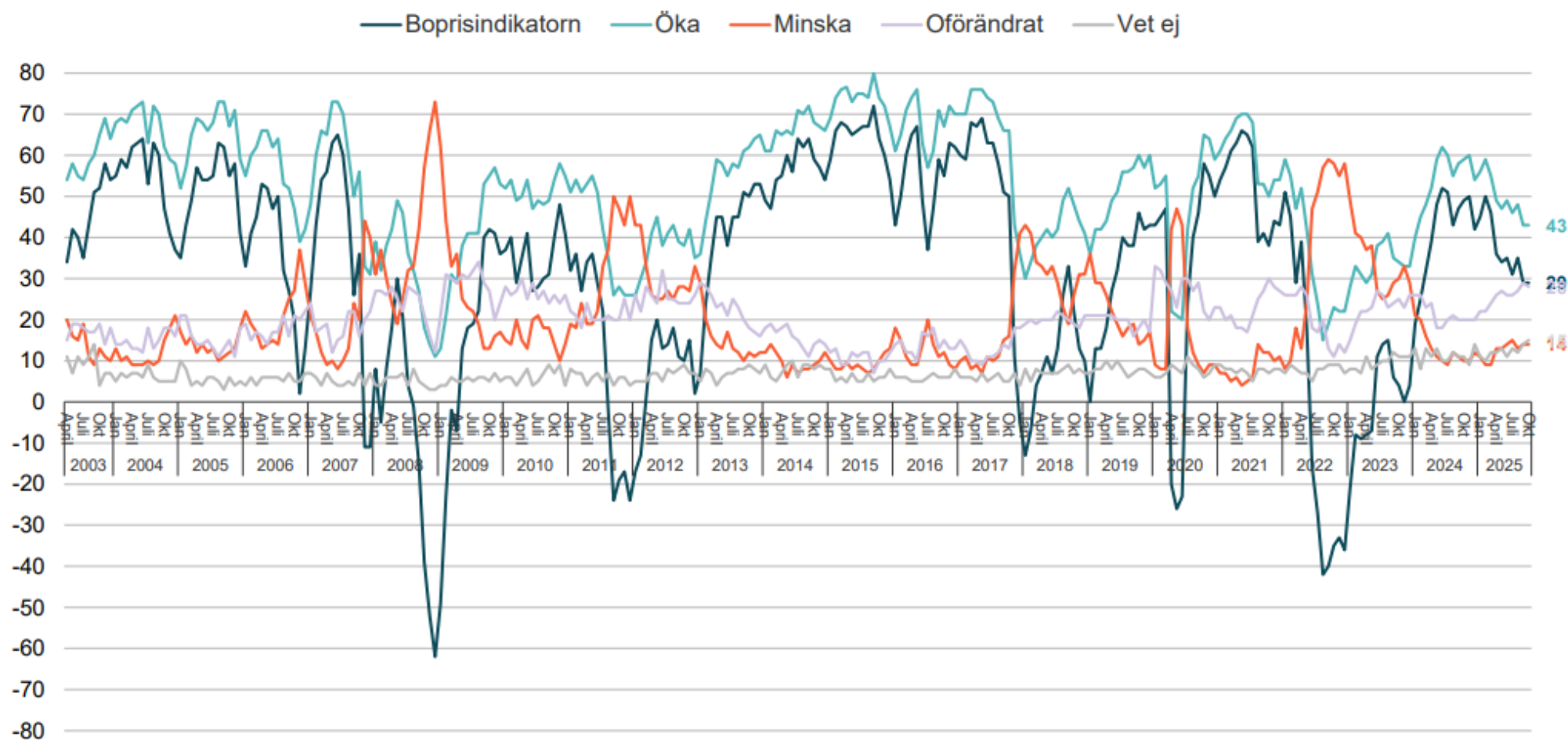
VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	- 0,1%	+ 0,6%	- 0,2%	4 179 000
Stor-Stockholm	+ 0,2%	- 1,3%	- 0,3%	7 505 000
Stor-Göteborg	- 0,8%	- 1,5%	- 0,3%	5 536 000
Stor-Malmö	- 0,2%	+ 1,0%	+ 1,5%	5 520 000



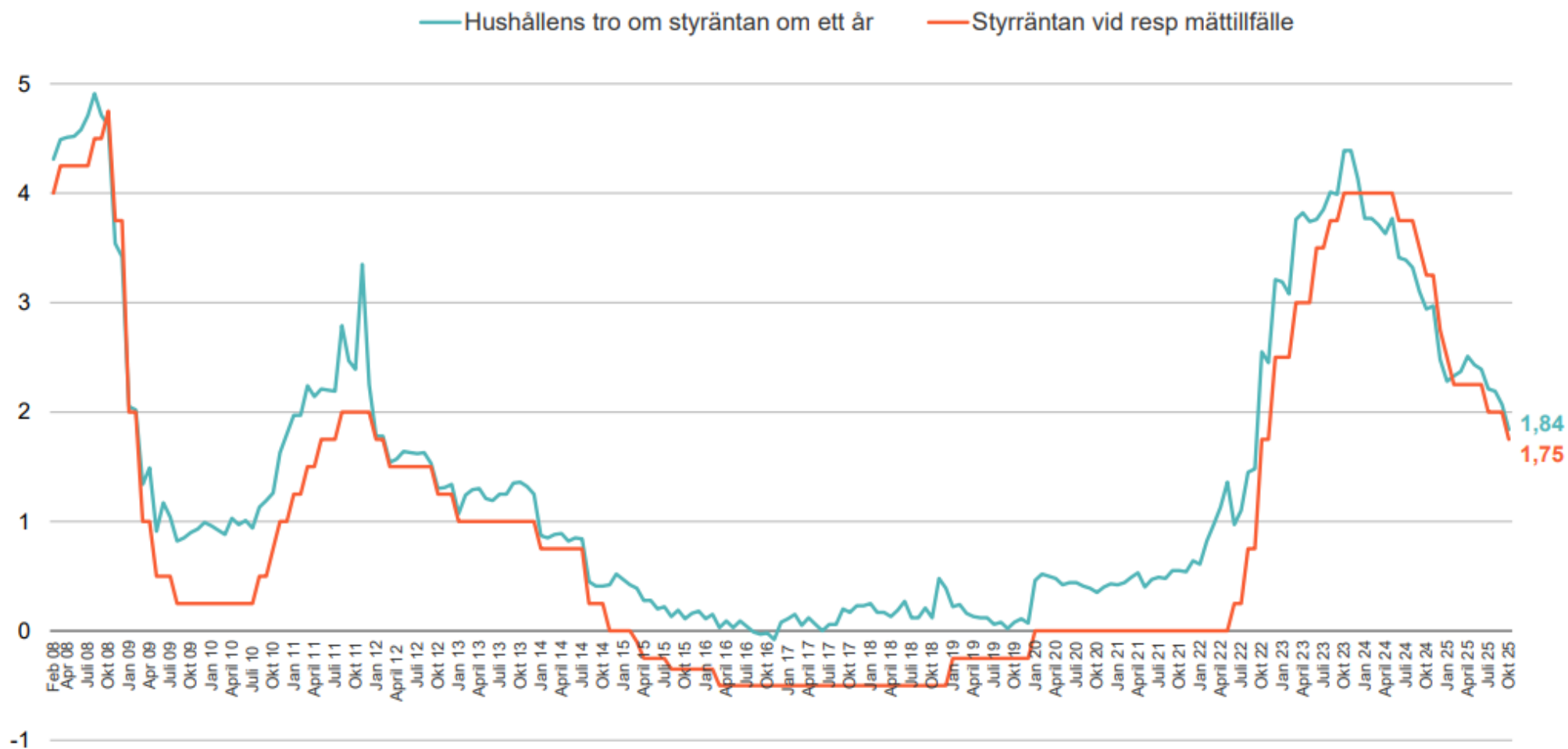
Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 07 oktober 2025

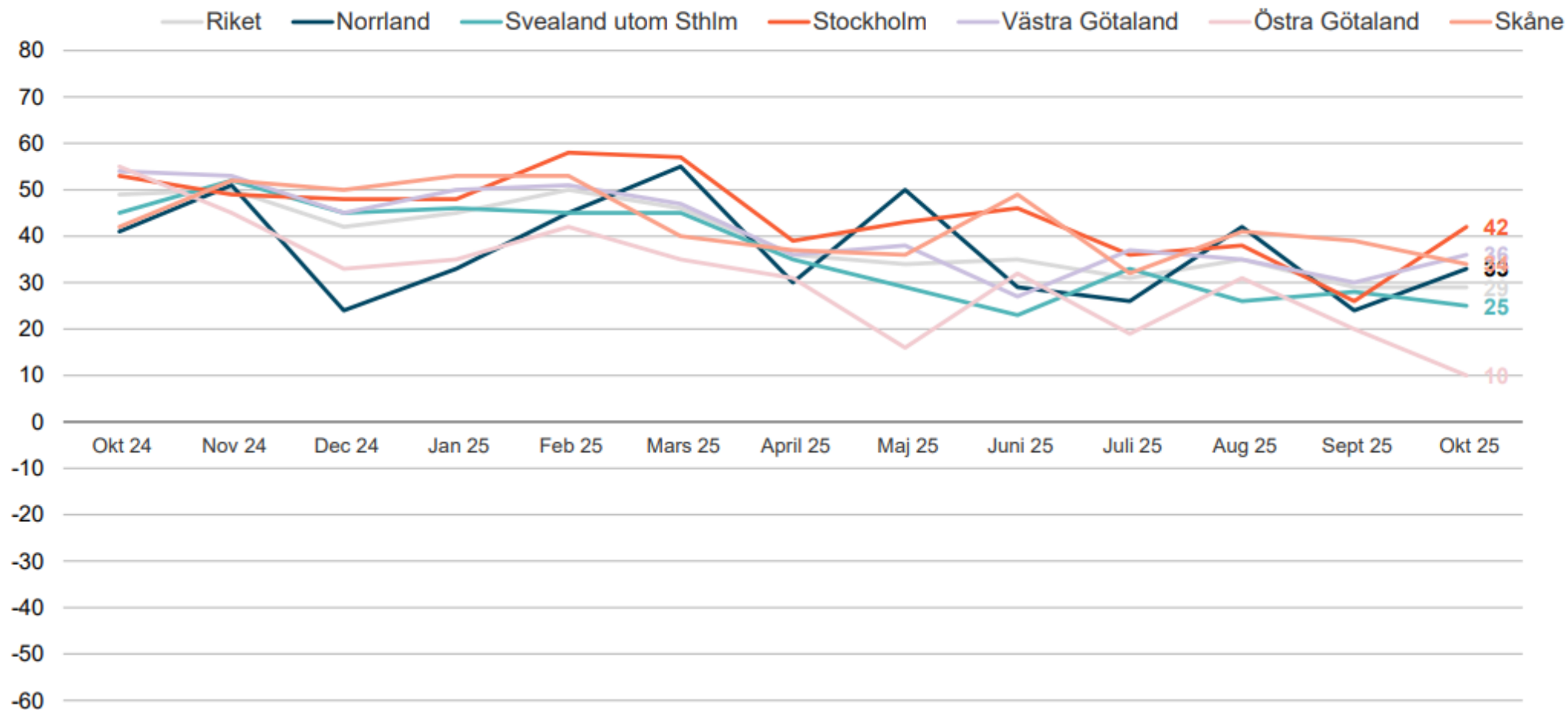
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



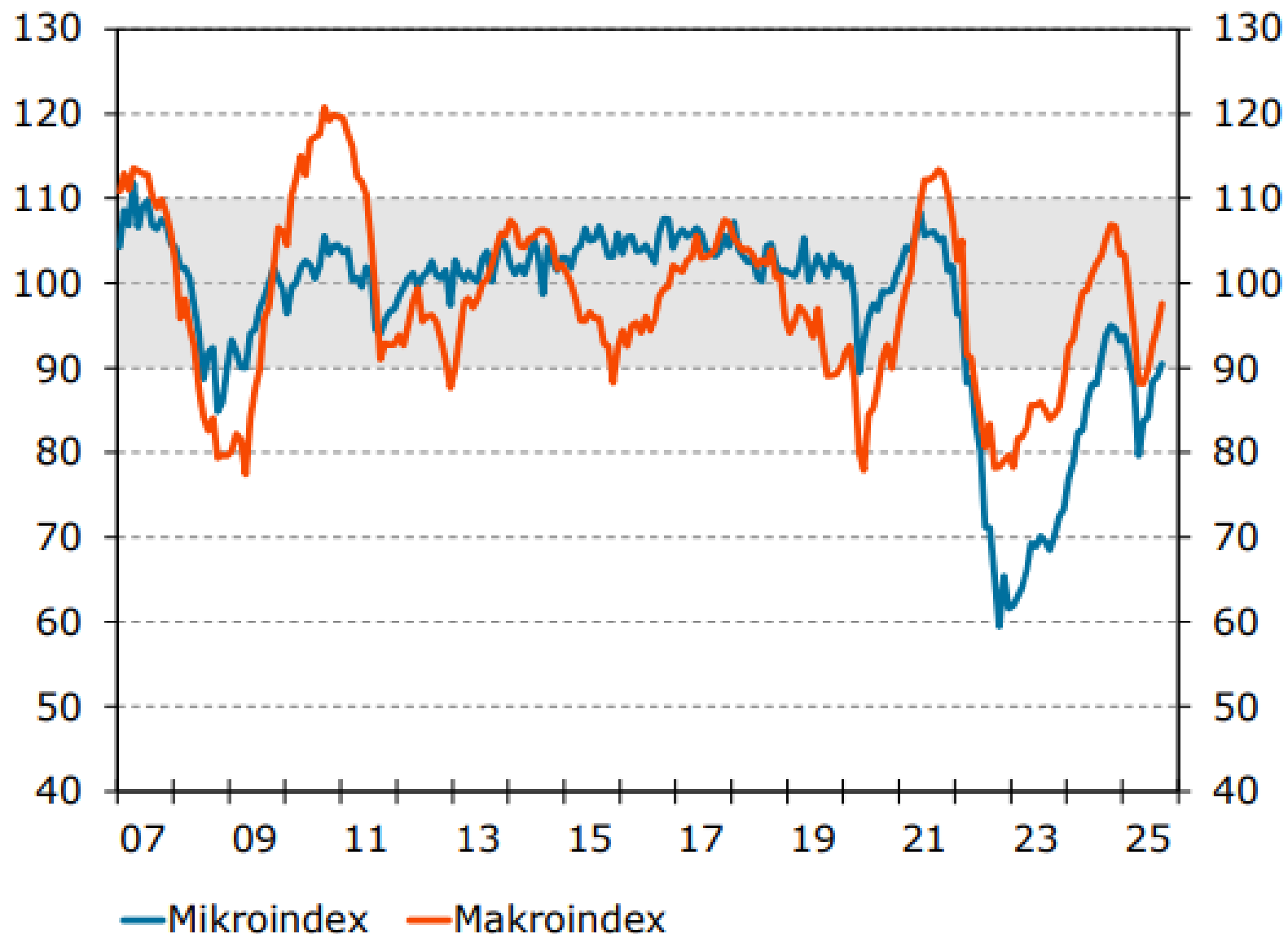
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



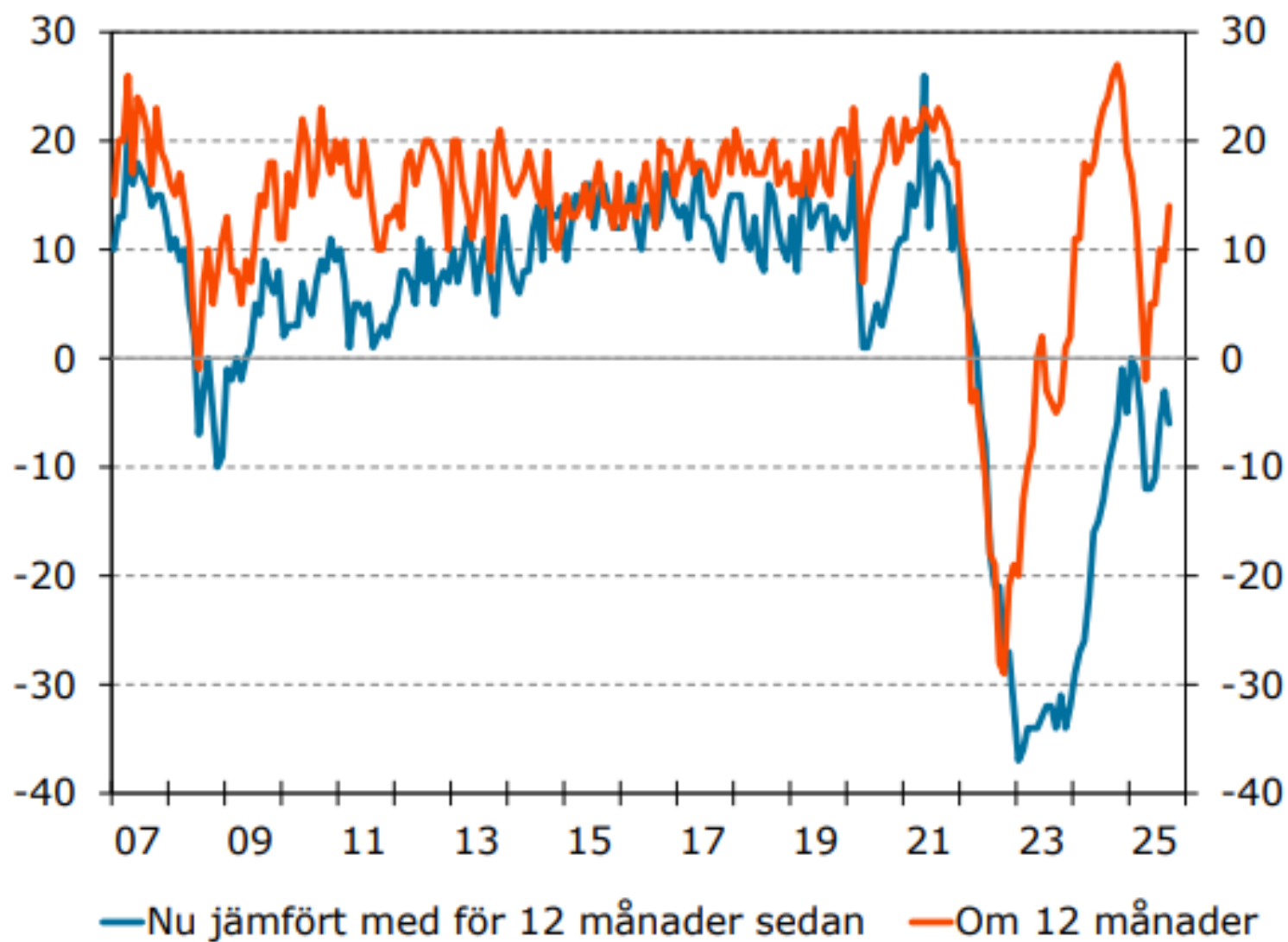
Boprisindikatorn per region senaste året



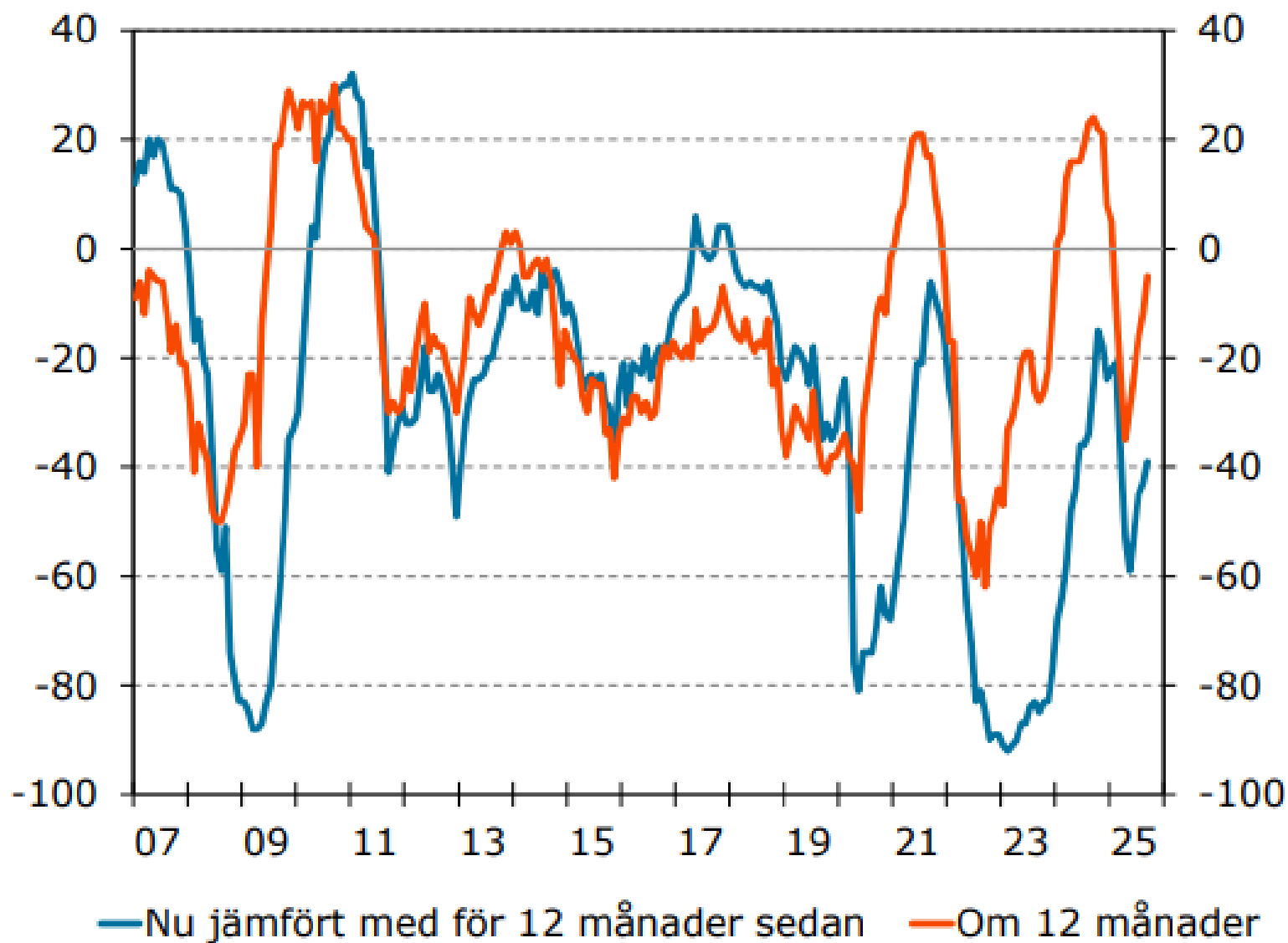
Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, netttotal



Ekonomi i Sverige, netttotal



Inställning till kapitalvaruinköp, nettotal

