

Bostadsmarknadsåret 2025



Bostadsmarknadsåret 2025 sammanfattat

Bostadsmarknadsåret 2025 i siffror

Efter flera år av kraftiga svängningar har 2025 präglats av stabilitet trots ett osäkert omvärldsläge. Priserna har i princip varit oförändrade. Priserna på bostadsrätter ser ut att landa på runt +0,5 procent medan villapriserna blir oförändrade. Samtidigt ökade aktiviteten på bostadsmarknaden tydligt. När året är slut kommer vi summera omkring 107 000 sålda bostadsrätter och drygt 59 000 sålda villor. Medianförsäljningstiden låg runt 50 dagar för både bostadsrätter och villor vilket är rekordlånga nivåer sett i ett historiskt perspektiv.

Fler affärer – trots försiktiga hushåll

Det mest utmärkande för året är att marknaden rörde på sig igen. Antalet affärer ökade kraftigt jämfört med de frysta åren 2022–2023 och särskilt villamarknaden stack ut. Prognosen för 2025 pekar på cirka 59 500 villaaffärer, vilket är fler än under pandemiåret 2021 då omkring 59 200 villor bytte ägare. Det visar att den uppdämda efterfrågan på småhus nu realiseras, trots ett mer återhållsamt köpbeteende och stillastående priser.

Säljare och köparens drivkrafter

Marknaden präglas i hög grad av psykologi. Många säljare som köpte på toppen 2021 är ovilliga att sälja med förlust, medan köpare är prismedvetna och vill ha trygghet. Det leder till längre processer, fler "kommande"-försäljningar och mer förhandling. Köparnas fokus ligger på boendekostnad, totalpris, stabil föreningsekonomi och trygga områden snarare än snabba värdeökningar.

Trösklar och skillnader på bostadsmarknaden

Trots ökad aktivitet är trösklarna till delar av bostadsmarknaden höga för många, särskilt när det kommer till småhus. Enligt Mäklarsamfundets matchningsindex är matchningen mellan hushållens inkomster och villapriser svag i stora delar av landet. Samtidigt finns stora regionala skillnader, både i pris och var affärerna sker, där storstäderna dominerar medan aktiviteten är mer dämpad i andra delar av landet.

2025 blev året då priserna stod still, men marknaden kom i rörelse igen, mycket tack vare villamarknaden som tydlig motor med rekordmånga affärer.

Pandemi, krig, räntechock och handelskrig

Ett turbulent halvt decennium för hushåll och fastighetsmäklare går mot sitt slut

”2025 var året då världsläget flyttade in i vardagsrummet men bostadsmarknaden trots det fortsatte att stabiliseras. Hushållen som fortfarande har de tuffa ekonomiska tiderna i färskt minne bidrog till en försiktighet hos både köpare och säljare. När vi nu summerar året står visserligen priserna stilla, men marknaden rör på sig och antalet affärer ökar – inte minst märks styrkan i villadrommen i rekordhöga nivåer vad gäller antal småhusaffärer. Nu hoppas vi att andra halvan av 2020-talet blir ett lite mer förutsägbart decennium, både i omvärlden och på bostadsmarknaden.” **Oskar Öholm, Mäklarsamfundet.**

2025 präglades av en orolig omvärld som fick börserna att dyka. Det kunde plötsligt omsättas i hur många som dök upp på en visningshelg. Något som hände långt borta påverkade ganska direkt den svenska bostadsmarknaden. Ett läge som vi mer eller mindre börjat vänja oss vid när vi nu skriver bokslut för första halvan av 2020-talet.

Decenniet inleddes med pandemin som bara efter två månader lamslog och ritade om läget både i tillvaron och på bostadsmarknaden. Plötsligt tillbringade många lejonparten av sin tid i hemmet när allt fler skickades hem för distansarbete. En stark efterfrågan på både mer yta i största allmänhet, men också en längtan efter villalivet eller nya möjligheter att jobba från det där fritidshuset man drömt om, påverkade. Trots att pandemin instinktivt skapade en stor osäkerhet så ledde den sedan till att priserna rusade. Prisuppgångar på framför allt villor, fritidshus

men också bostadsrätter präglade därför resten av 2020 och ännu mer så 2021. Idag är den så kallade ”toppen” prismässigt något som ofta dateras till senhösten 2021. I ett läge där hemmet blev tillvarons centrum på grund av pandemin, och efter en tid av nollränta, eller åtminstone en väldigt låg ränta, blev det lätt för många att lägga pengar på just boendet. Inte minst när det mesta av det man i ett normalläge brukade lägga pengar på – upplevelser som konserter, föreställningar eller resor – var uppskjutet eller inställt.

Samhället hann knappt öppna upp igen innan ytterligare en radikal och för många oväntad världshändelse ritade om kartan. Rysslands olagliga och fullskaliga invasion av Ukraina sände chockvågor över hela Västvärlden och fick en direkt påverkan på det ekonomiska läget. Räntechock och rusande elpriser ledde till ansträngda hushåll. Bostadsmarknaden stannade av och fastighetsmäklare mötte ett mycket svårt marknadsläge med priser som sjönk och framför allt ett sjunkande antal affärer.

Det på många sätt frysta läget skulle hålla i sig under resten av 2022 och stora delar av 2023.

2024 och i delar även 2025 har därför ofta beskrivits som en slags återhämtningsfas. Islossning på bostadsmarknaden med försiktiga prisrörelser, men framför allt, fler affärer.

Det har med andra ord varit ett turbulent halvt decennium, inte minst på bostadsmarknaden. Det säger en del att vi ofta jämför mot 2019 som ett ”normalt” år när det kommer till prisstatistik och antal affärer.

Många fastighetsmäklare vittnar om hur köpare och säljare på ett fåtal år fick ställa om hela sin förväntansbild vad gäller både pris. Många som köpte på toppen 2021 vill sälja, men är inte villiga att gå med förlust eller släppa för under det priset man köpte för.

Men framför allt märks detta i att affärerna tar längre tid och många rekar gärna genom att lägga ut som en kommande försäljning. Man vill helt enkelt ta temperaturen på marknaden, efter flera år som präglats av toppar, dalar och stor osäkerhet. Det har gjort att marknaden präglas mycket mer av psykologi och sentiment hos hushåll som, precis som fastighetsmäklarbranschen, gått igenom tuffa ekonomiska tider.

Och utanför den egna lilla världen, ser man alltmer oroligheter i den stora världen. Geopolitiken och allmän oordning i omvärlden får en allt mer direkt påverkan på både ekonomi och psykologi. Samtidigt tycks lågkonjunkturen bottnat och vi återhämtar oss snabbare och bättre för svensk del, än vad hushållen tycks tro.

När vi gläntar på dörren till den andra halvan av 2020-talet finns det därför skäl till försiktig optimism. Förhoppningsvis kan löftet om det glada 2020-talet ge lite mer i utdelning under kommande år, både på bostadsmarknaden och för fastighetsmäklarbranschen.

God jul och gott nytt år!



Joakim Lusensky
*Analys- och
kommunikationschef
Mäklarsamfundet*



Amanda Göthberg
*Boendeexpert och
omvärldsanalytiker
Mäklarsamfundet*



Oskar Öholm
*Vd
Mäklarsamfundet*



Hans Flink
*Försäljnings- &
Affärsutvecklingschef
Svensk Mäklarstatistik*

”När vi gläntar på dörren till den andra halvan av 2020-talet finns det därför skäl till försiktig optimism. Kanske kan löftet om det glada 2020-talet ge lite mer i utdelning under kommande år, både på bostadsmarknaden och för fastighetsmäklarbranschen.”

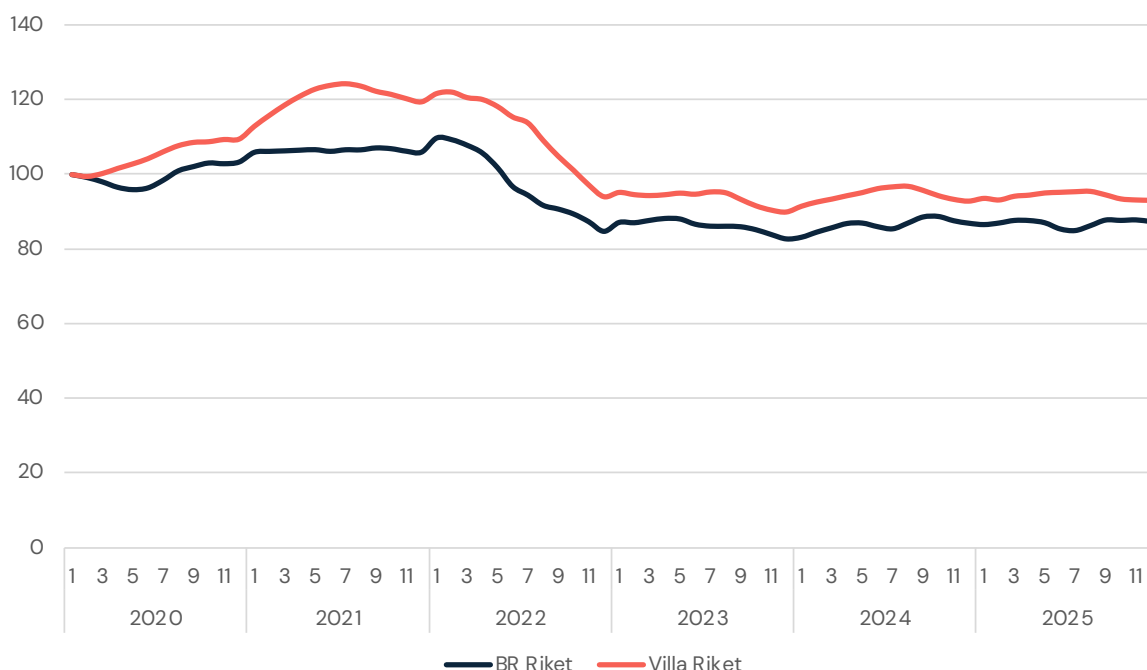
Bostadsmarknaden och statistikåret 2025

Så gick det med priser, försäljningstider och antal affärer

”2025 präglades av förutsägbarhet. Priserna på såväl lägenheter som hus har varierat som små krusningar på vattnet och i stort sett varit oförändrade under året. Säljare och köpare vet vad priserna är 'imorgon' vilket har bidragit till att många affärer gjorts, speciellt villor. Antalet sålda villor är på samma nivå som under pandemiåret 2021 då många jagade hus och stora bostadsrätter. När prisfallet inleddes kvartal två 2022 tog villamarknaden mest stryk och många som hade funderat på att köpa hus avstod. Men flyttbehovet kvarstod och det är det som har realiserats nu sen mitten av 2024.” Hans Flink, Svensk Mäklarstatistik.

Efter flera år av dramatik på bostadsmarknaden präglades 2024 och framför allt 2025 av återhämtning och en gradvis stabilisering. Priserna i sig har rört sig måttligt, men de långsiktiga trenderna säger ofta mer än enskilda månadsutfall, och ger välbehövliga perspektiv svensk bostadsmarknads robusthet över tid. Generellt har det varit mycket lönsamt att äga sitt boende de senaste åren. Många har sett sina bostäder stiga i värde över tid, och lyckats spara i sitt boende genom att amortera på sina bolån. På tjugo år har bostadsrätter mer än fördubblat sitt reala värde, medan villor stigit med drygt 70 procent sedan 2005.

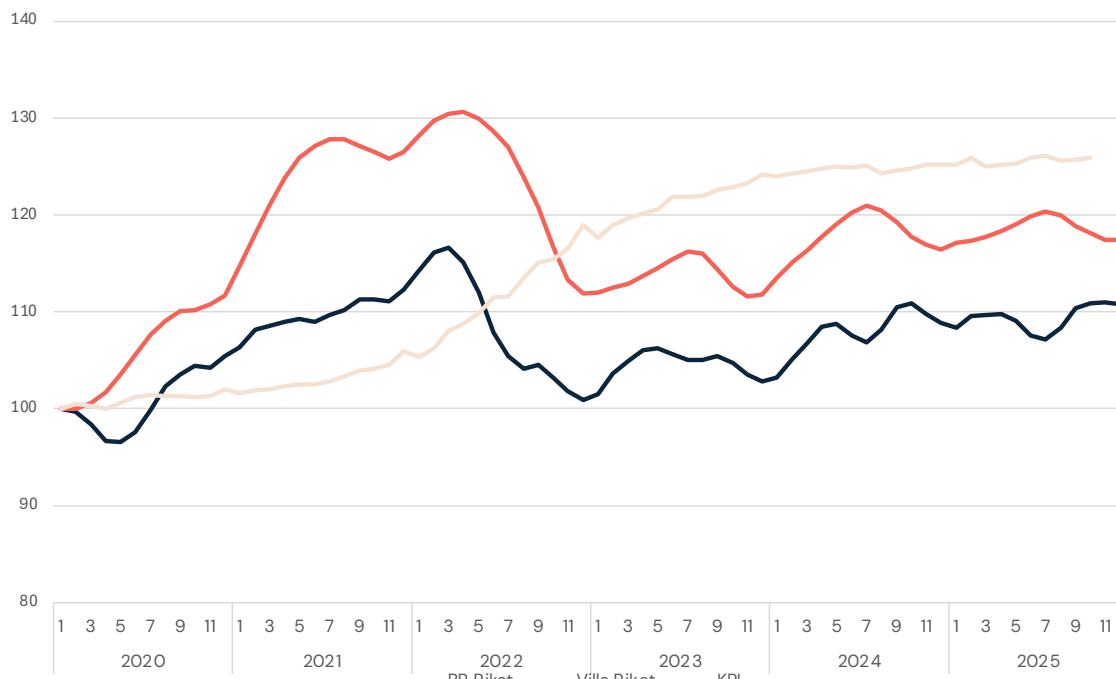
Indexerad prisutveckling i reala termer



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Samtidigt är marknaden fortsatt märkt av prisfallet från pristoppen kvartal ett 2022: bostadsrätter ligger nu omkring fem procent under sin tidigare toppnivå, och villor cirka 10 procent under, trots att det nu har gått tre och ett halvt år sedan nedgången inleddes. När prisrörelserna för 2025 ska summeras på helår står det dock förhållandevis still. Trots vissa månader av både upp- och nedgångar landar prisutveckling för både bostadsrätter och villor på omkring 0 % 2025.

Indexerad prisutveckling BR o villa o KPI samt prognos



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Fler affärer gör att marknaden rör på sig

Antalet affärer har dock ökat rejält jämfört med det frysta läge som präglade 2022 och delar av 2023. Både bostadsrätter och villor har sett fler transaktioner, särskilt i storstäderna där köpare och säljare i högre grad lyckas mötas. I Stockholm och Göteborg stiger antalet affärer, medan Malmö utvecklas mer försiktigt.

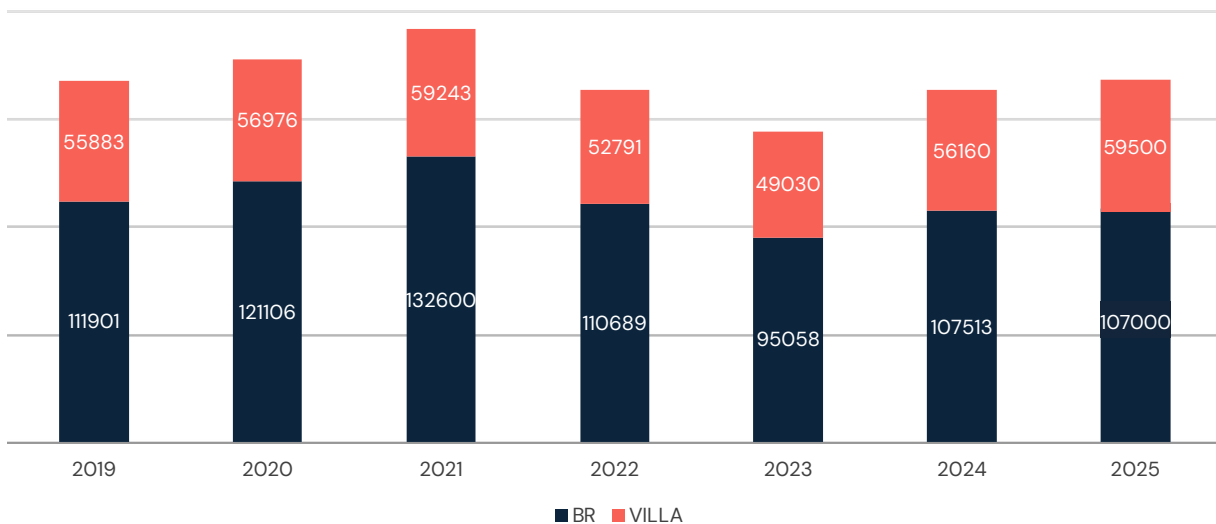
Sett över de senaste tolv månaderna har omkring 107 000 bostadsrätter sålts i Sverige, till ett sammanlagt värde på cirka 315 miljarder kronor. Det gör bostadsrättsmarknaden till den enskilt största delen av bostadsmarknaden, och den är tydligt driven av affärer i våra storstadsregioner. Sex av tio bostadsrättsaffärer sker i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö, och dessa står tillsammans för över 75 procent av det totala värdet.

Bostadsrättsmarknaden i dessa städer bär därmed en avsevärd stor del av landets omsättning och fungerar i praktiken också som en indikator för både marknadens sentiment och var marknaden kan tänkas vara på väg i andra delar av landet. För villor är bilden något annorlunda, men fortfarande tydlig: Under samma period genomfördes omkring 59 500 villaförsäljningar, till ett totalt värde på 240 miljarder kronor. Här sker drygt tre av tio affärer i storstadsregionerna, men dessa står ändå för över hälften av det totala värdet. Det säger mycket om hur kvadratmeterpriserna, särskilt i attraktiva delar av storstäderna och deras kranskommuner, utgör en stor andel av marknadsvärdet.

Efter de svaga åren 2022 och 2023 har marknaden återhämtat sig ordentligt vad gäller antal affärer. Villaförsäljningarna i år överstiger nivåerna från rekordåret 2021. **Prognosen för 2025 pekar på omkring 59 500 villaaffärer, vilket är fler än de cirka 59 200 som såldes under pandemins mest intensiva marknadsår 2021. Antalet bostadsrättsaffärer hamnar på samma nivå som 2024 och väsentligt fler än under de svaga åren 2022 och 2023.**

Det innebär att vi nu är tillbaka, och i vissa avseenden till och med förbi, den höga aktivitet som länge sågs som ett undantag snarare än ett normaltillstånd. Det visar att efterfrågan på småhus står sig stark och att många hushåll nu åter vågar genomföra livsförändringar som de kanske skjutit på framtiden under de mest ekonomiskt osäkra tiderna.

Antal sålda 2019–2024 samt prognos 2025



Källa: Svensk Mäklarstatistik

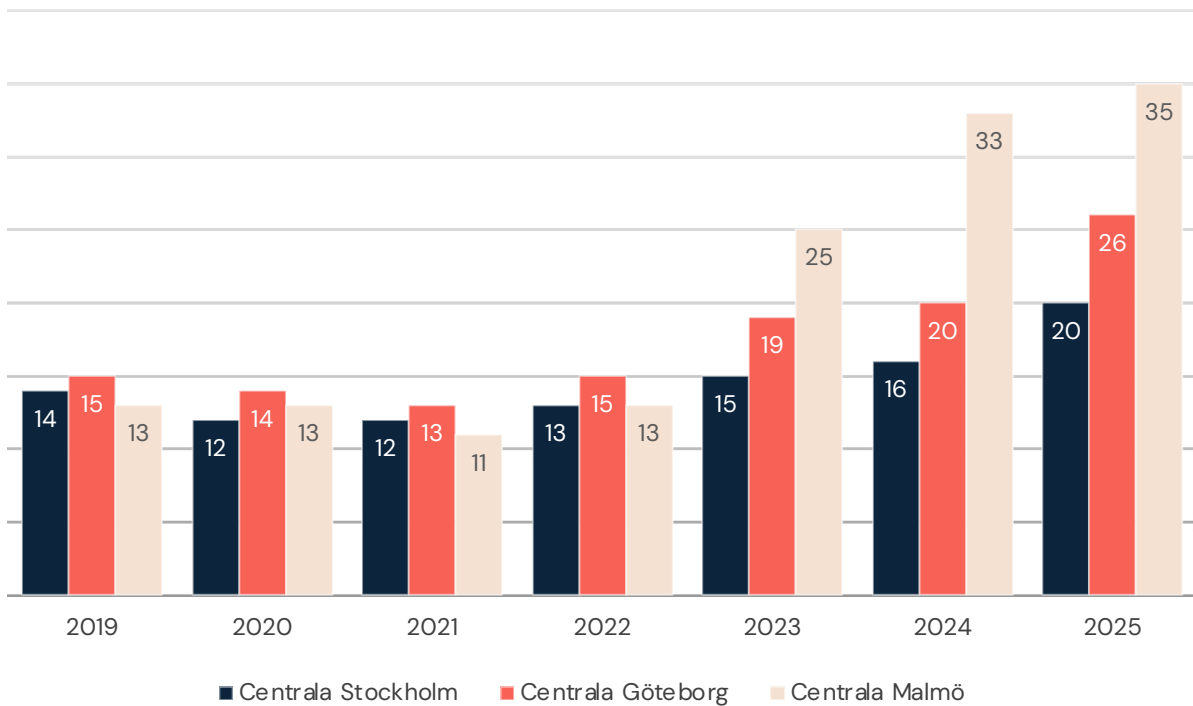
De ökade antalet affärer speglar också ett återvunnet förtroende för marknaden som sådan, även om hushållen fortfarande är prismedvetna. Sammanlagt innebär bostadsaffärerna det senaste året ett värde som motsvarar närmare 9 procent av Sveriges BNP – en påminnelse om hur stor ekonomisk betydelse bostadsmarknaden har, inte bara för hushållen utan för samhällsekonomin i stort. Den fortsatt höga aktiviteten i storstäderna, särskilt på bostadsrättssidan, visar att även i ett läge präglat av försiktighet och längre beslutsprocesser finns en stabil underliggande efterfrågan där landets största marknader fortsätter vara motorer för återhämtningen.

Rekordlånga försäljningstider

En utveckling som fortsatt präglar marknaden är de längre försäljningstiderna. Allt fler väljer att lägga ut sina bostäder som "kommande", både för att sondera intresset och för att undvika att hamna i en skarp budgivningssituation innan man känner sig trygg. Det större utbudet och den mer eftertänksamma köpprocessen innebär färre snabba affärer och en marknad där psykologi ibland kan spela en lika stor roll som prisstatistik. Jämför man med "normalåret" 2019 låg medianförsäljningstiden för bostadsrätter på 19 dagar i hela riket, för att sjunka till 18 dagar 2020 och 16 dagar 2021. 2025 låg de på rekordhöga nivåer med en median i försäljningstid på 47 dagar i hela riket. Även om försäljningstiderna är något lägre i våra storstadsområden är de fortsatt mycket längre försäljningstider även om man jämför med ett tufft år som 2023 eller fjolåret.

"Jämför man med 'normalåret' 2019 låg medianförsäljningstiden för bostadsrätter på 19 dagar i hela riket, för att sjunka till 18 dagar 2020 och 16 dagar 2021. 2025 låg de på rekordhöga nivåer med en median i försäljningstid på 47 dagar i hela riket."

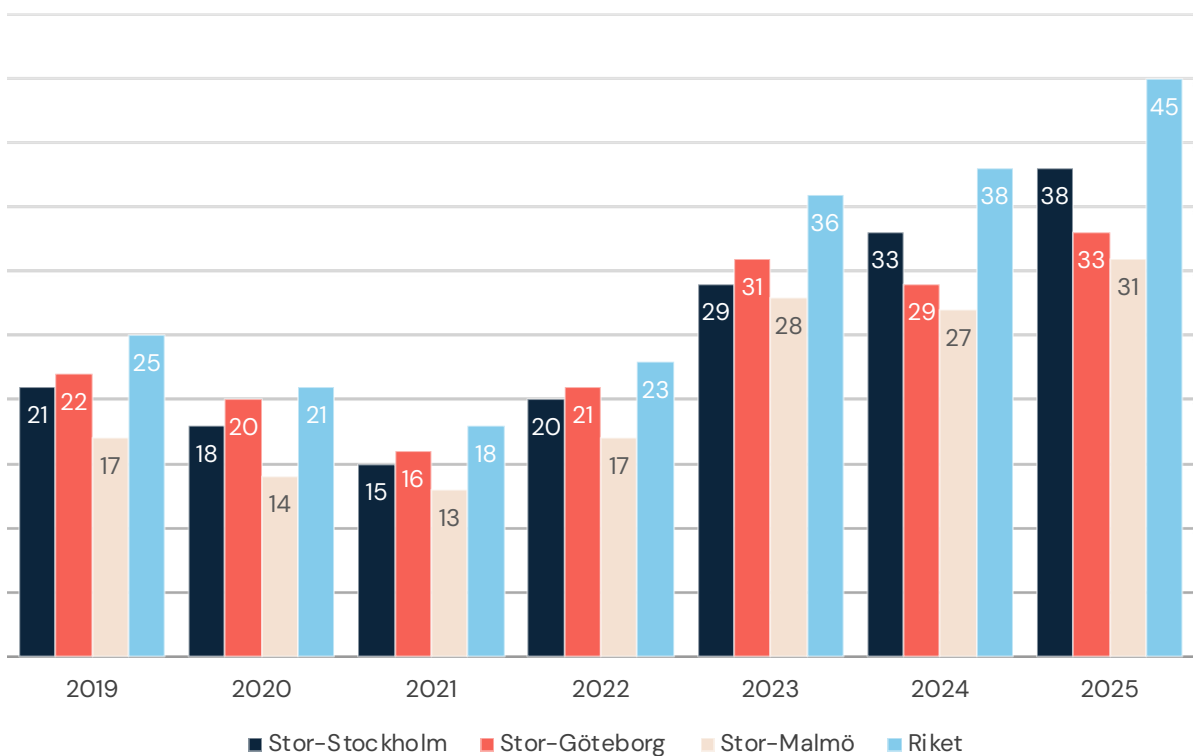
Säljtider BR, median



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Detta gäller även för försäljningstider för villor som också ligger på rekordlånga tider, trots det stora antalet affärer. Det mer avvaktande läget men också vissa svårsålda objekt som ligger ute länge får helt enkelt genomslag i statistiken.

Villa säljtider, median



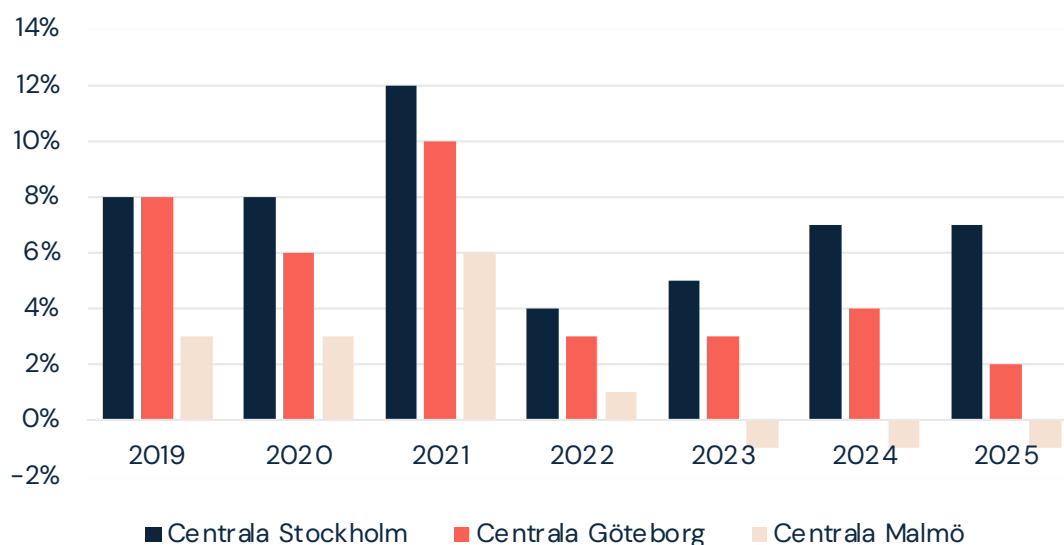
Källa: Svensk Mäklarstatistik

Budpremiernas geografi

Budpremien, skillnaden mellan utgångspris och slutpris, som är en slags temperaturmätare på efterfrågan och budintresset under året legat runt 0.

Intervallen för bostadsrätter visar att majoriteten av genomförda affärer sker med mycket måttliga överbud, och i vissa fall med budgivningar som landar under utgångspris. Men undantag finns. I centrala Stockholm har ligger budpremien på cirka sju procent, centrala Göteborg på två procent medan centrala Malmö ligger på minus en procent.

Budpremie, BR



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Trots att prisprognoserna för 2025 pekar på i stort sett oförändrade nivåer för både bostadsrätter och villor är helheten tydlig: marknaden rör sig långsamt men stabilt framåt. Aktiviteten ökar, hushållen anpassar sig till det nya ränteläget och de mest dramatiska åren ligger bakom oss. Efter ett turbulent halvt decennium är det just stabiliteten, snarare än stigande kurvor, som blivit den viktigaste återhämtningen. Om vi ska ringa in ett signum för 2025 års statistik är det just det. Fler affärer, inte minst på villamarknaden, som ett tecken på ökad stabilitet även om det på helårsbasis stått relativt stilla på prisfronten.



Tre nedslag från Mäklarsamfundets insikter 2025

Separationer, husdjursanpassade hem och bostaden som det nya arvegodset

*"Flera av årets rapporter visar tydligt hur en utökad syn på familjen och förändrad demografi styr preferenser på bostadsmarknaden. Idag behövs en bostadspolitik som tar hänsyn till mer än den klassiska kärnfamiljen, och som förutser de stora effekter som kommande arvsöverföringar kommer få på utbudet. Bostadsmarknaden formas inte bara formas av räntor, byggande och konjunktur utan också av demografi, familjesyn och det allmänna livspusslet. Saker som ibland befinner sig lite under radarn och bortom politikens befogenheter, men som får stor påverkan." **Amanda Göthberg, Mäklarsamfundet.***

Mäklarsamfundet ger regelbundet ut temarapporter för att fördjupa sig i olika aspekter som påverkar beteenden och behov på bostadsmarknaden. Dessa rapporter bygger på undersökningar, statistik och analyser och tas fram av analys- och kommunikationsavdelningen på Mäklarsamfundet. Syftet är att belysa hur köpare, säljare och fastighetsmäklare på olika sätt påverkas av marknadens strukturer, regelverk och men också preferenser och samhällstrender. Ambitionen är att bidra med nya och intressanta perspektiv i den del av samhällsdebatten som rör bostadsmarknaden och att sprida fastighetsmäklarnas insikter från deras möten med köpare och säljare i hela landet.



Tre nedslag

I början av 2025 släppte Mäklarsamfundet rapporten **”Två ex, ett hem”**, som lyfter fram hur dagens bostadsmarknad påverkar människor i skilsmässosituationer. Rapporten visar att det för många blivit ett konkret hinder att hitta ny bostad i samband med en separation – så pass att allt fler tvingas bo kvar under samma tak som sin före detta partner längre än önskat. Den bygger på en omfattande undersökning och belyser såväl de sociala som de ekonomiska konsekvenserna av trög rörlighet i marknaden.

I rapporten **”Hem för hela flocken – husdjurens roll i bostadsvalet”** visas det hur boendebeslut inte bara påverkas av ekonomi eller familjesituation, utan också formas av människors ansvar gentemot sina husdjur. Enligt rapporten säger åtta av tio husdjursägare att deras djurs behov påverkar valet av bostad, och för en tredjedel är det helt avgörande. Det visar hur en ny sun på familj där även husdjuren ingår i familjebegreppet påverkar preferenser på bostadsmarknaden.

Ett tredje nedslag är rapporten **”Det går i släkten – Så blev bostaden det nya arvegodset”**, som kartlägger hur arv av bostäder blivit en allt viktigare faktor i svensk ekonomi och kommer påverka bostadsmarknaden framöver. Rapporten visar att stora förmögenheter kommer att överföras via arv de kommande decennierna och att bostaden i praktiken har blivit det nya arvegodset för medelklassen.



Genom sådana temarapporter bidrar Mäklarsamfundet med exempel och perspektiv från hur bostadsmarknaden fungerar och vilka trender som påverkar människors boendebeslut och samhällsekonomin i stort. Målet är att bilda både allmänheten och beslutsfattare i olika aspekter av vår bostadsmarknad och bidra till att forma framtidens bostadspolitik.

”Rapporten visar att stora förmögenheter kommer att överföras via arv de kommande decennierna och att bostaden i praktiken har blivit det nya arvegodset för medelklassen.”

Så formades bostadsmarknaden 2025

Ett år av global oro, försiktiga köpare och en urstark småhusdröm med rekordmånga villaffärer

2025 blev året då världsläget satte tonen även i bostadsaffären: köparna gick in med försiktighet och fokus på kostnad och trygghet, säljarna hade svårt att justera sina förväntningar. Resultatet blev mer förhandling och längre processer, samtidigt som småhusdrömmen bar marknaden med rekordmånga villaffärer och en gryende optimism inför 2026. Joakim Lusensky, Mäklarsamfundet.

2025 blev ett stökigt år i omvärlden, även om marknaden stabiliserade sig på hemmaplan. Börskurserna svängde kraftigt i början av året, och effekterna av en allmän global oro letade sig snabbt in i hushållens plånböcker. Det här satt sin prägel också på bostadsmarknaden, där många köpare gick in i året med stor försiktighet. Utbudet har varit stort i perioder, men köparna har avvaktat medan säljarna har haft svårt att justera sina prisförväntningar. Resultatet blev en marknad med mer förhandling, som inte minst resulterade längre försäljningstider och ett sentiment som gungat i takt med omvärldsläget.

Mäklarsamfundets återkommande branschrapport Mäklarinsikt bekräftar den bilden.

I oktober låg betalningsviljeindex på 34 vilket är tydligt under neutral nivå (50) och en signal om att nästan hälften av mäklarna upplever köparnas betalningsvilja som låg eller mycket låg. En sådan marknad är svårbedömd och ställer höga krav på rådgivningsförmåga, inte minst när hushållen alltjämt är präglade av åren av räntechocker och ekonomisk osäkerhet.

Villamarknaden och familjebildarna var marknadens lok

Trots detta är 2025 året då marknaden rört sig mer än väntat. Antalet affärer har varit högt, inte minst på villamarknaden som fungerat som en motor genom stora delar av året. Efter år av uppdämt behov tycks många hushåll ha tagit klivet – även om man gjort det mer eftertänksamt än tidigare.

En viktig del av förklaringen finns i demografin. Gruppen familjebildare, där småhus är det naturliga boendeanternativet, är en både andelsmässigt stor del av befolkningen och en köpstark grupp. Att dessa hushåll oftast har två inkomster gör det också lättare att finansiera bostadsaffären, vilket speglas i statistiken: det har varit betydligt enklare att hitta köpare till större bostadsrätter och villor än till mindre bostadsrätter under året.

BETALNINGSVILJEINDEX:

39

Källa: Mäklarinsikt Q4 2025

Småhusens roll har dessutom blivit fråga som kommit högre upp på den politiska agendan. Regeringens småhuskommissionär, Stefan Attefall, har satt ljuset på den exceptionellt låga småhusproduktionen som står i kontrast med den starka villadröm som speglas i efterfrågan.

Mäklarsamfundet har bidragit med vårt nya Matchningsindex, som visar hur det befintliga småhusbeståndet matchar hushållens betalningsförmåga. Resultaten visar en tydlig och växande obalans: endast sex län i Sverige har hög eller mycket hög matchning.

I stora delar av landet är det svårt för hushåll även med goda inkomster att etablera sig i villalivet. Skillnaderna mellan hushållstyper förstärker den bilden. I Stockholms län kan bara 6 procent av arbetarhushållen efterfråga ett genomsnittligt småhus, jämfört med 34 procent av tjänstemannahushållen. Liknande mönster syns i Malmö, på Gotland, i Göteborg och i Halland.

Vi har också visat att småhusutbudet successivt kommer att fyllas på. 18 procent av småhusbeståndet bebos av personer som är 73 år eller äldre. När de, under de kommande 20 åren, går bort blir det en demografiskt driven utbudsinjektion på lokala marknader som, om den vore jämnt fördelad över åren, motsvarar ungefär 16 000 villor per år eller runt 30 procent av en normal årsförsäljningsvolym.

”Vi har också visat att småhusutbudet successivt kommer att fyllas på. 18 procent av småhusbeståndet bebos av personer som är 73 år eller äldre.”

Året har också bjudit på flera politiska rörelser som påverkar bostadsmarknaden. Nya bolåneregler har varit ute på remiss, ett offentligt register för bostadsrätter ska bli verklighet, och utredningen om ”Fler vägar till

det ägda boendet” har lagt förslag om bland annat hyrköpsmodeller och omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter. Sammantaget vittnar reformtempot om att delar av det befintliga systemet är under omprövning, och att frågan om ägande och tillgänglighet fortsätter stå högt på dagordningen.

Till detta kommer att 2025 tydliggjort vad vi egentligen redan visste: att det inte finns en bostadsmarknad i Sverige, utan många lokala. Medan vissa regioner haft hög aktivitet och stabil prisutveckling har andra gått på sparlåga. Men mot slutet av året syns en gryende optimism. Konjunkturen ser ljusare ut än hushållen tror, och mycket talar för att marknaden kan få draghjälp därifrån under kommande år.



När vi frågar mäklarna vad köparna främst söker just nu är svaret lika tydligt som samtiden: kostnader och trygghet. Låg boendekostnad (53 %), totalpris (48 %), tryggt område (46 %) och en stabil föreningsekonomi (43 %) toppar listan.

Efter flera år av osäkerhet går dåtidens prioriteringar – läge, storlek och visioner om livet – en holk mot en ny sorts rationalitet. Marknaden må vara mer försiktig, men den är också mer medveten. Och kanske är det just där som konturerna för 2026 börjar ta form.

