

Pressmeddelande 2025-11-12

Tydlig uppgång i temperaturen för mindre lägenheter

SBAB/Booli:s indikator Bomarknadstempen – som mäter hur lätt det är att sälja en bostad – visar att temperaturen på den svenska bostadsmarknaden som helhet fortsatte att stiga i oktober. För lägenheter sjönk både andelen prissänkta objekt och utbudet samtidigt som budpremierna och antalet budgivare steg – allt i förhållandet till sina historiska genomsnitt. Samma utveckling syntes för villor, med undantag för antalet budgivare som sjönk. I Stockholms innerstad är det normal temperatur och i Göteborgs dito nära normal temperatur. Innerstaden i Malmö är på tydlig uppgång. De mindre lägenheterna – ett- och tvåor – har nu nästan hämtat igen tappet till de större.

SBAB/Booli:s kompositindikator Bomarknadstempen – som publiceras månadsvis – visar hur lätt det är att sälja sin bostad bedömt utifrån storleken på sex olika delindikatorer: utbudet, försäljningstiderna, antalet budgivare, budpremiernas storlek, antalet återpublicerade annonser och andelen prissänkta (säsongrensat och mätt i förhållande till de senaste årens snitt). Indikatorn beräknad för oktober visar följande:

Fortsatt stigande temperatur på den svenska bostadsmarknaden

Temperaturen på den svenska bostadsmarknaden som helhet (lägenheter och hus sammantaget i hela Sverige) fortsatte att stiga i oktober (se diagram 1). Annonstiderna, andelen prissänkta och utbudet sjönk samtidigt som budpremierna och antalet budgivare (med undantag för villor) steg – allt i förhållandet till sina historiska genomsnitt (se diagram 2 och 9).

- Det är nu rätt tydligt att bostadsmarknaden steg för steg tinar upp och närmar sig mer normala temperaturer. Tydligast syns det i att budpremierna och antalet budgivare närmade sig sina historiska snitt, även om antalet budgivare sjönk tillbaka lite under oktober för just villor. Dessutom har vi så här långt under hösten sett en tydligt starkare underliggande prisutveckling på bostäder än normalt, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Normal temperatur i Stockholms innerstad – Göteborgs dito inte långt efter

Minst kallt för lägenheter bland storstadslänen är det i Stockholms län och Skåne län (se diagram 3–6). I Stockholms innerstadsområde är det normal temperatur och i Storgöteborgs dito också nära normal temperatur. Innerstaden i Malmö är på tydlig uppgång.

Betydligt ljusare läge för små lägenheter

Under stora delar av året har temperaturen varit betydligt kyligare för små lägenheter (ett- och tvåor). På senare tid har dock tappet till de större lägenheterna nästan hämtats igen (se diagram 7).

- Det är svårt att svara på varför vi har haft en betydligt mer negativ utveckling för de mindre än större lägenheterna under första halvåret i år, men att det sedan sett

ljusare ut. Det finns dock några potentiella förklaringar. Under den värsta perioden med stigande inflation och räntor såg vi ett ökat relativt intresse för de mindre lägenheterna – ett sätt att komma ner i boendekostnad och få loss kapital. När inflationen och räntan sedan föll tillbaka ökade hushållens köpkraft och därmed troligen intresset för att köpa lite större lägenheter. Uppgången i temperaturen för de lite mindre lägenheterna på senare tid kan möjligen bero på att förstagångsköpare tvekat lite men nu vågar ta klivet ut igen på bostadsmarknaden. En annan potentiell förklaring kan vara de avgiftshöjningar som många föreningar tvingats till och som har kommit med viss fördröjning, vilket kan ha ökat vissa gruppers intresse för de lite mindre lägenheterna igen, säger Robert Boije.

Skåne län den minst kalla marknaden för hus bland storstadsområdena

Minst kallt för hus bland storstadslänen är det i Skåne län, men Stockholms län ligger hack i häl (se diagram 8). Västra Götalands län ligger alltså en bit bakom.

Om Bomarknadstempen

I Boolis databas ([Booli](#) är en del av SBAB) finns variabler som i olika dimensioner speglar läget på bostadsmarknaden. SBAB/Boolis kompositindikator – ”Bomarknadstempen” – väger ihop hur mycket utbudet av befintliga bostäder, antal dagar på Booli (som antas fånga försäljningstiden), antalet återpublicerade bostäder, andelen prissänkta bostäder, antalet budgivare samt medelbudpremien, avviker från sina respektive historiska genomsnitt. De historiska snitten beräknas som exponentiellt viktade glidande medelvärden, där äldre observationer ges lägre vikt än nyare. I den slutliga sammanvägningen ges alla delindikatorer däremot samma vikt. Bomarknadstempen ger ett övergripande mått på hur lätt eller svårt det är att sälja en bostad och publiceras månadsvis. Indikatorn bryts också ner i sina olika beståndsdelar för att tydligare visa vad det är som driver förändringarna över tid. För att kunna bedöma underliggande förändringar månad för månad är variablerna som används i indikatorn säsongjusterade, det vill säga den beräknade indikatorn justerar för att vissa månader under året normalt sett uppvisar en större respektive lägre aktivitet än snittet för året.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB

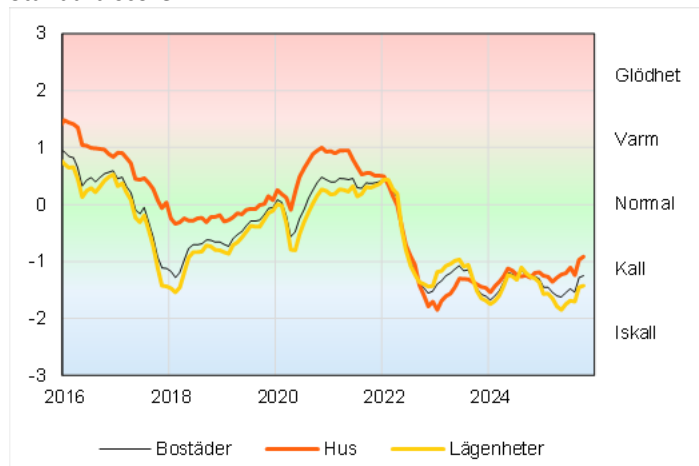
Telefon: 076-118 79 14

E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Diagrambilaga

Diagram 1. Bomarknadstempen för alla bostäder och för lägenheter respektive hus i oktober 2025 för Sverige som helhet

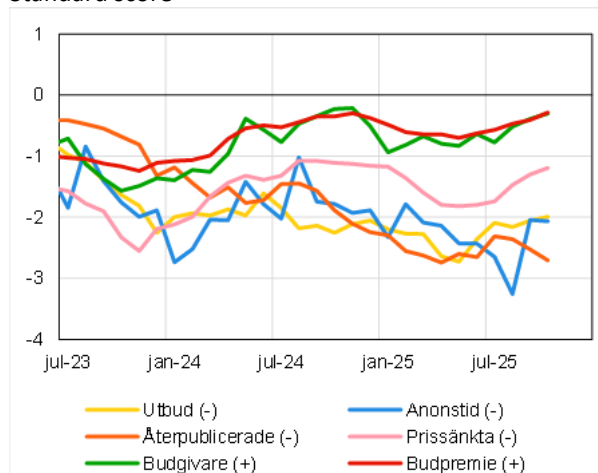
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 2. Bomarknadstempen för lägenheter i oktober 2025 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score

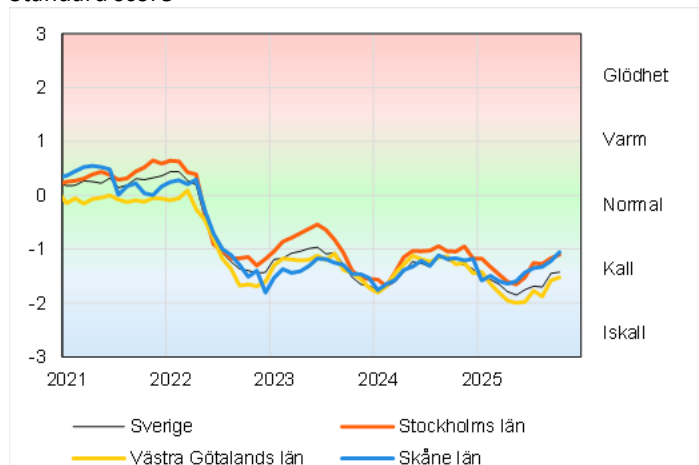


Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa: SBAB/Booli

Diagram 3. Bomarknadstempen för lägenheter i oktober 2025 i Sveriges tre storstads-län

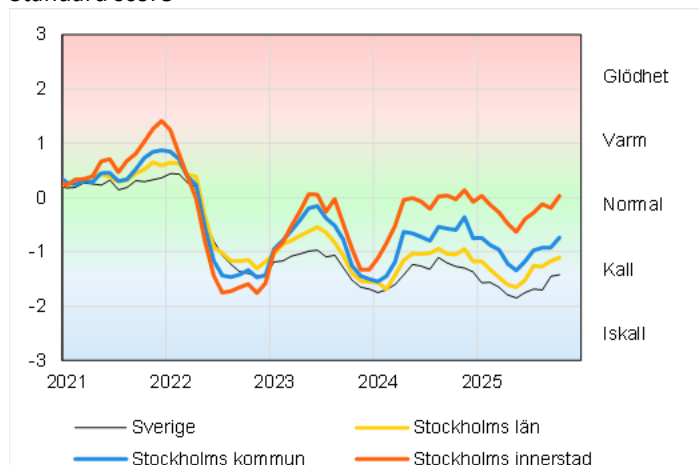
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 4. Bomarknadstempen för lägenheter i oktober 2025 i Stockholms län, Stockholms kommun- och innerstad

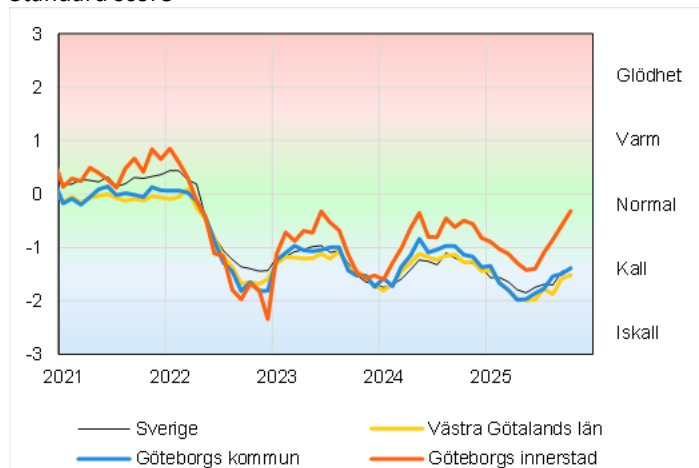
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 5. Bomarknadstempen för lägenheter i oktober 2025 i Västra Götalands län, Göteborgs kommun- och innerstad

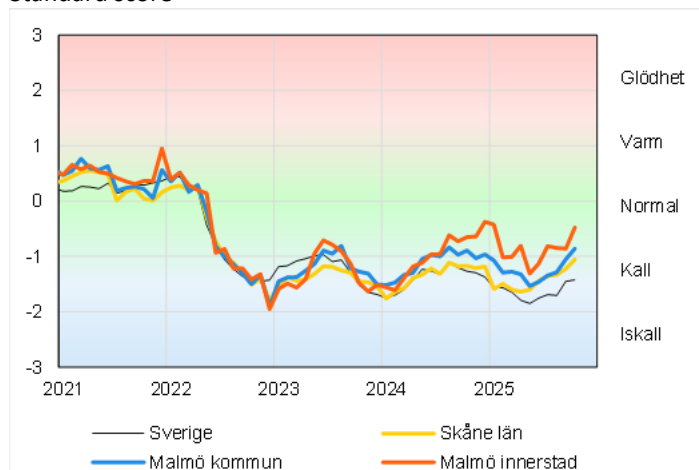
Standard score



Källa: SBAB/Booli

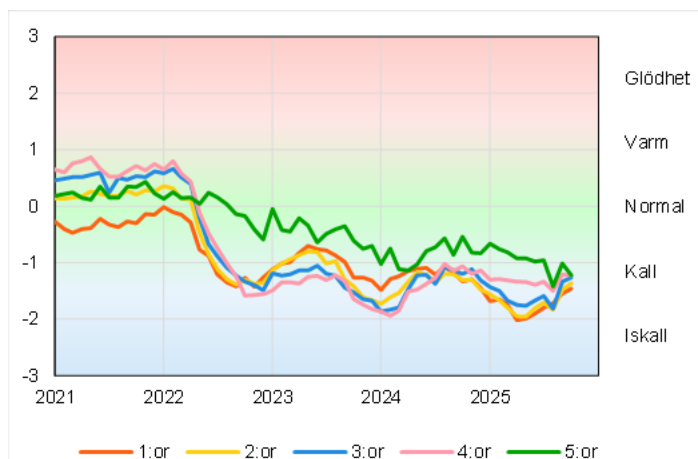
Diagram 6. Bomarknadstempen för lägenheter i oktober 2025 i Skåne län, Malmö kommun- och innerstad

Standard score



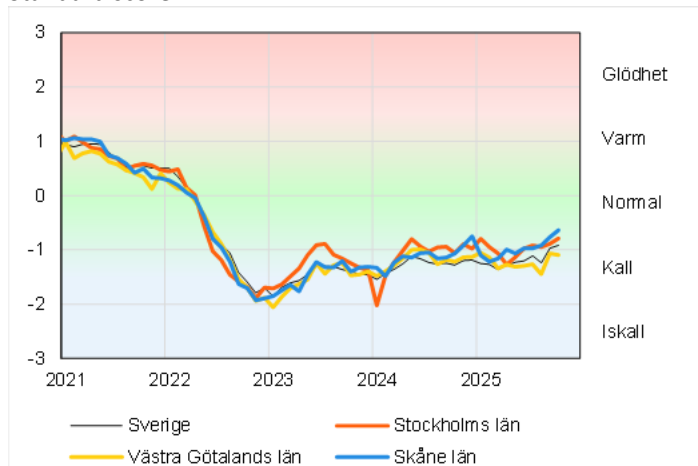
Källa: SBAB/Booli

Diagram 7. Bomarknadstempen för lägenheter av olika storlek i oktober 2025 i Sverige som helhet
Standard score



Källa: SBAB/Booli

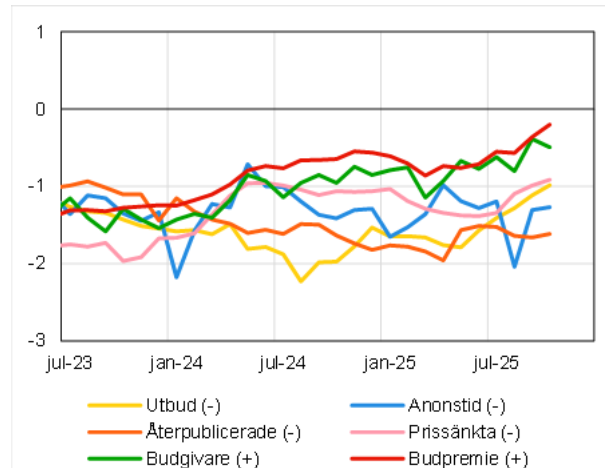
Diagram 8. Bomarknadstempen för hus i oktober 2025 i Sverige som helhet och Sveriges tre storstads-län
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 9. Bomarknadstempen för hus i oktober 2025 nedbruten på dess olika delkomponenter

Standard score



Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa: SBAB/Booli