

Pressmeddelande 2025-12-08

Normal temperatur på bostadsmarknaden i Stockholms och Göteborgs innerstäder

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 november – och för både lägenheter och hus. För lägenheter bidrog ett minskat utbud och färre återpublicerade annonser (sett i förhållande till sina historiska genomsnitt) mest till detta - för villor också med tillägg för stigande budpremier. I Stockholms och Göteborgs innerstäder är temperaturen normal. I Malmös innerstad sjönk dock temperaturen tillbaka något under november.

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 november visar följande:

Temperaturen fortsatte uppåt

Temperaturen på den svenska bostadsmarknaden som helhet (lägenheter och hus sammantaget i hela Sverige) fortsatte att stiga i november, även om det fortfarande är en bit kvar till normala temperaturer för både lägenheter och hus (se diagram 1).

- Efter en ovanligt kylig vår, särskilt för lägenheter, har vi nu under hösten sett en tydlig temperaturuppgång på den svenska bostadsmarknaden mätt med vår indikator Bomarknadstempen. Indikatorn väger ihop olika faktorer som bland annat hur antal budgivare, budpremiernas storlek och försäljningstiderna utvecklas. Utvecklingen går också hand i hand med en tydligt starkare underliggande prisutveckling under hösten jämfört med i våras, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Normala temperaturer för lägenheter i Stockholms och Göteborgs innerstadsområden

Temperaturen i Sverige som helhet är svalare för lägenheter än för villor (se diagram 1) men fortsatte att stiga under november. Ett minskat utbud och färre återpublicerade annonser sett i förhållande till sina historiska genomsnitt bidrog till temperaturökningen (se diagram 2). Bland storstadslänen ligger temperaturen alltså en bit ifrån det normala och allra längst ifrån i Västra Götalands län. Samtidigt är temperaturen tillbaka på det normala i Göteborgs innerstadsområde, i likhet med Stockholms (se diagram 3–6).

Betydligt ljusare läge för små lägenheter

Efter en mycket kylig inledning av året för de lite mindre lägenheterna har temperaturen för dessa ökat rejält och relativt övriga lägenhetsstorlekar (se diagram 7). Under november syntes dock en särskilt tydlig temperaturökning för de allra största lägenheterna.

- Det är rimligt att vänta sig en fortsatt temperaturökning på bostadsmarknaden till våren i takt med att konjunkturläget i Sverige stärks ytterligare. Den 1 april nästa år väntas dessutom bolånetaket höjas från 85 till 90 procent och det skärpta amorteringskravet tas bort. En inte allt för vågad gissning är att det senare bör bidra till att öka temperaturen för särskilt de lite mindre lägenheterna – de som i första hand efterfrågas av förstagångsköpare med ofta litet eget kapital, säger Robert Boije.

Skåne län fortsatt den minst kalla marknaden för hus bland storstadsområdena

Samtliga storstadslän uppvisade en temperaturökning på villamarknaden i november även om det alltså är en bit kvar till normala temperaturer (se diagram 8). Mest bidragande till temperaturökningen var ett minskat utbud, färre återpublicerade och högre budpremier (i förhållande till de historiska genomsnitten). Skåne län fortsatte i november att vara det län med varmest temperatur på villamarknaden, tätt följd av den i Stockholms län och med den i Västra Götalands län en bit bakom bägge dessa.

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 säsongsjusterade, 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

Bessie wedholm, t.f. presschef, SBAB

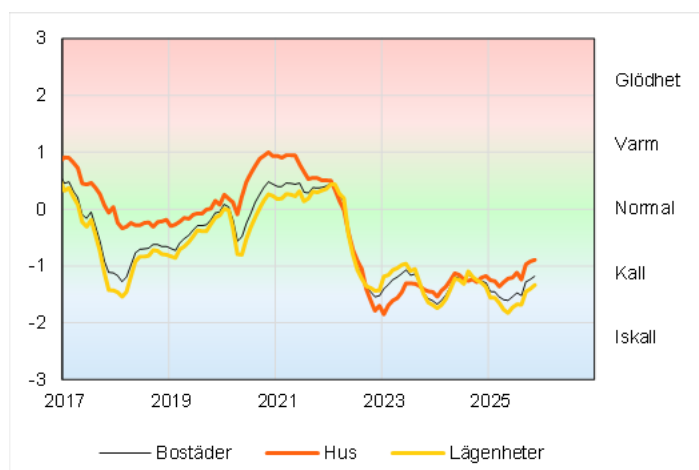
Telefon: 073-049 08 74

E-post: bessie.wedholm@sbab.se

Diagrambilaga

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

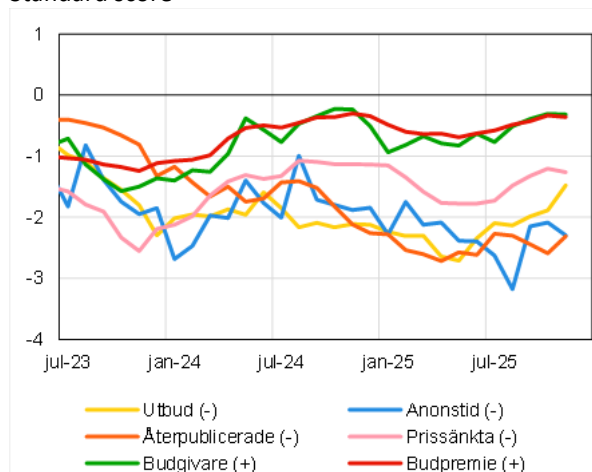
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

Standard score

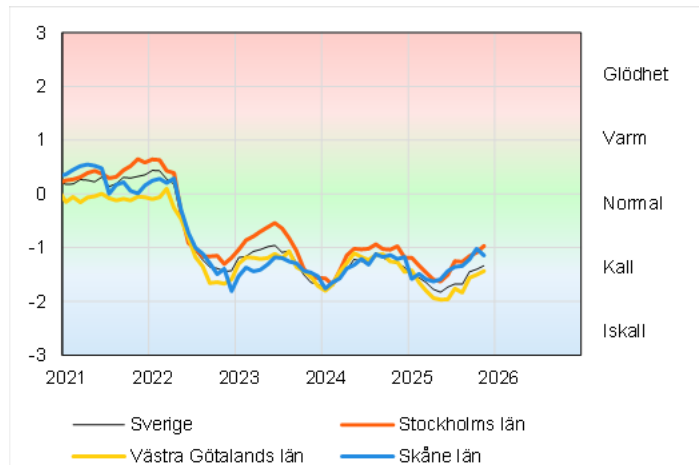


Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa: SBAB/Booli

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

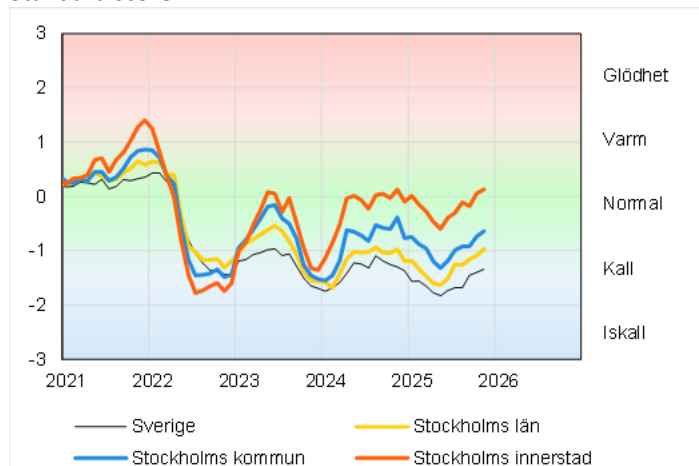
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

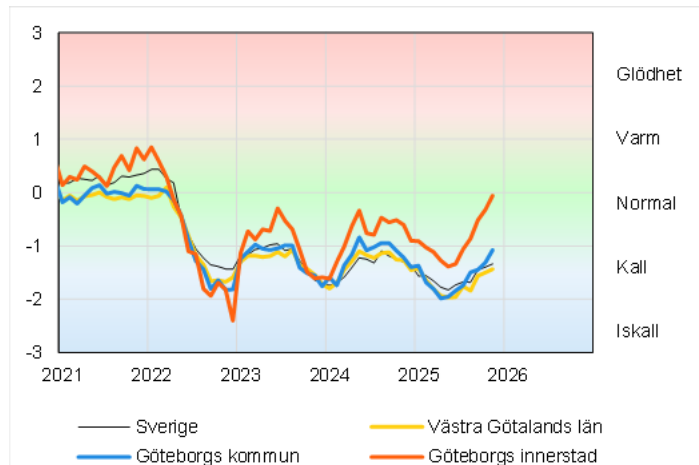
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

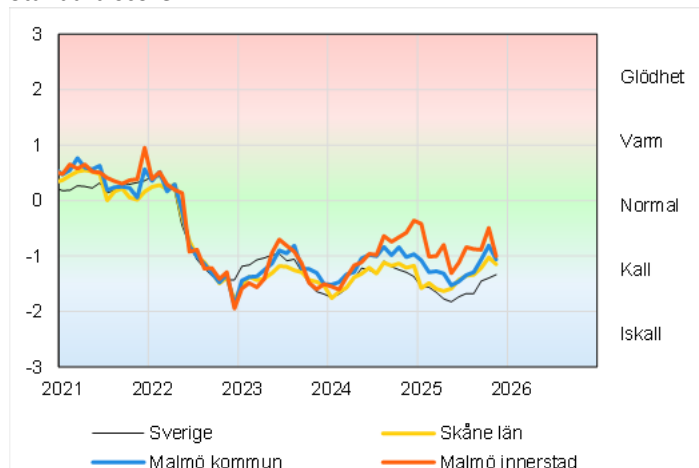
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

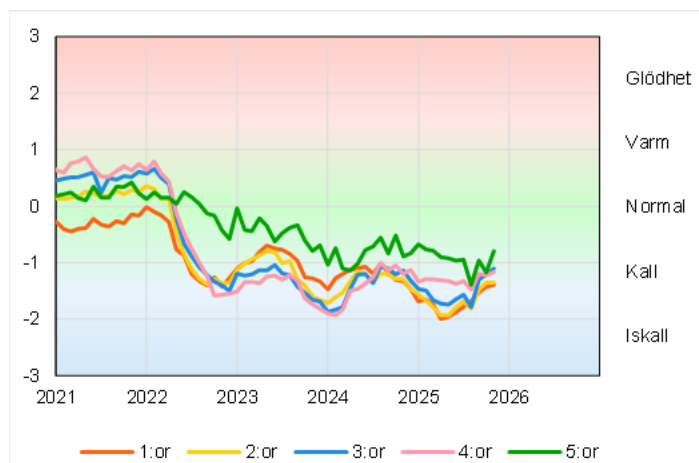
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 7. Bomarknadstempen för lägenheter av olika storlek i november 2025 i Sverige som helhet

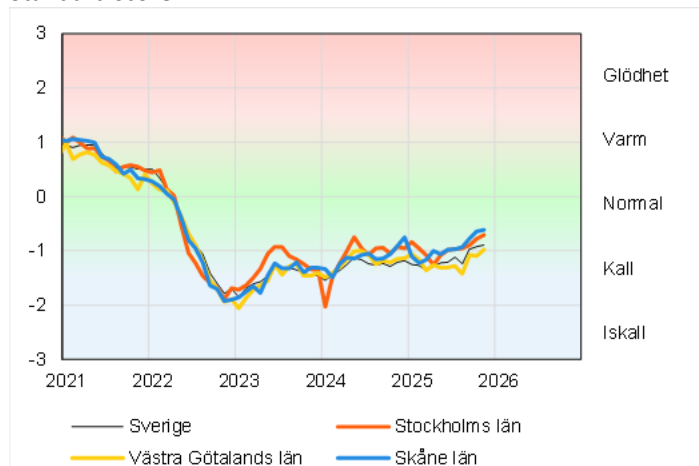
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

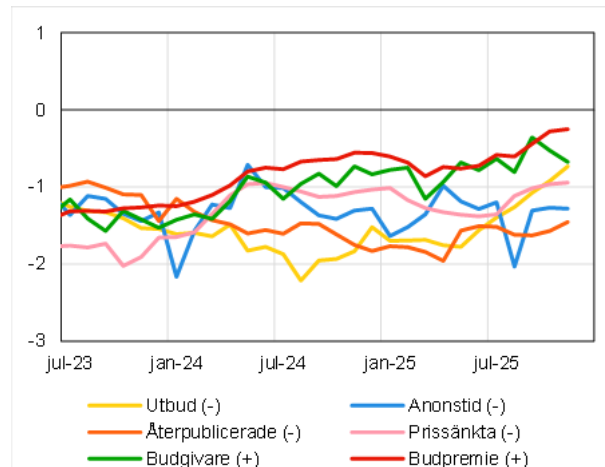
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 9. Bomarknadstempen för hus i november 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