

booli!

Bostadsåret 2025



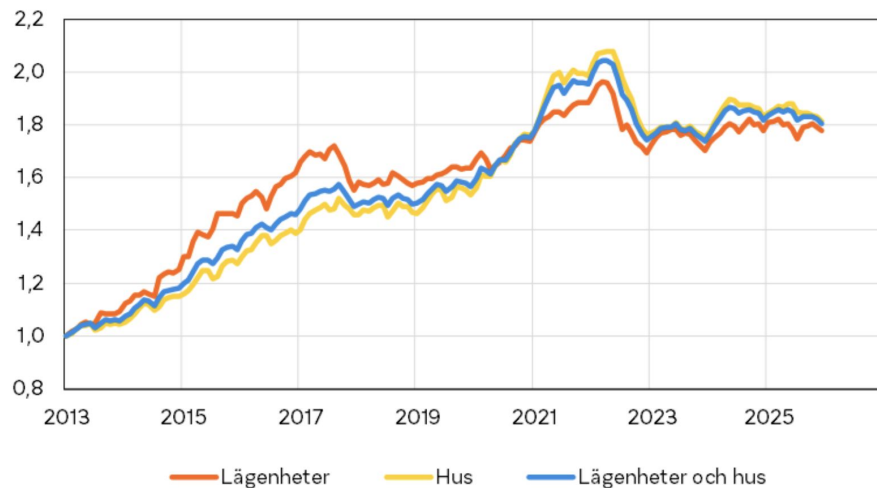
Boolis sammanfattning av bostadsmarknaden för
hus och lägenheter

Något fallande bostadspriser

- Under 2025 föll priserna på bostäder i Sverige med totalt 0,7%. Fallet var större för hus än för lägenheter:
 - Lägenheter +0,1%
 - Hus -1,1%

Diagram 3. Bostadsprisernas utveckling

Hedoniskt TimeDummy-index, januari 2013=1



Källa: SBAB Booli Housing Price Index (HPI) och Macrobond

Index 1 = januari 2013

Källa: SBAB Booli Housing Price Index

Lägenheter



→ Sammanfattning av lägenhetsmarknaden

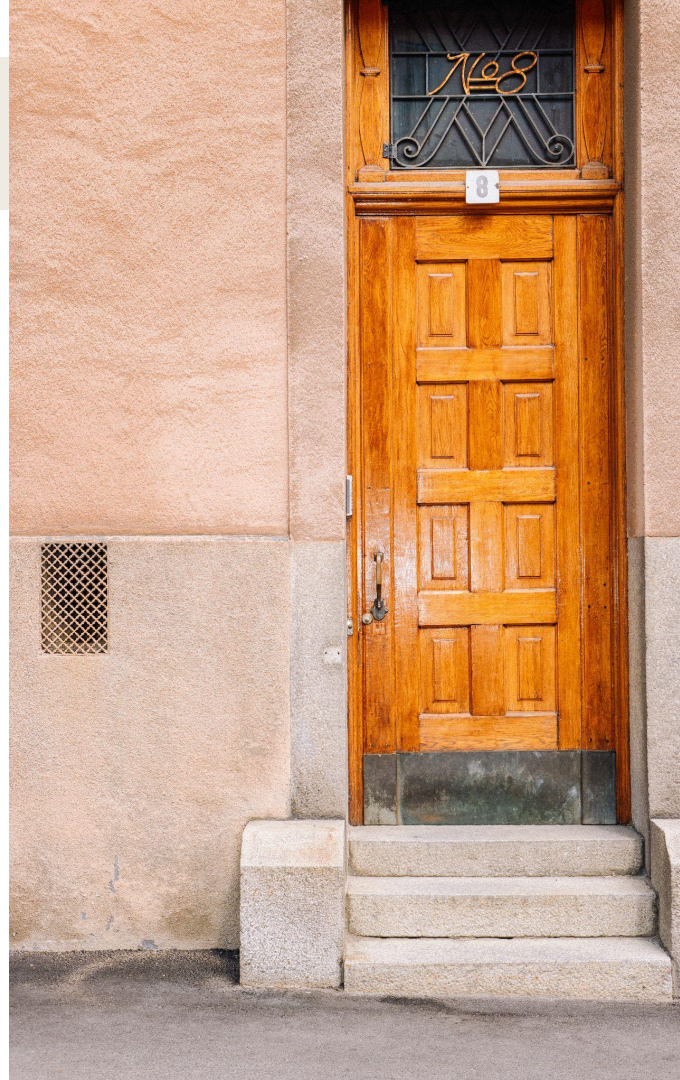
Köparnas år

Under 2025 fortsatte lägenhetsmarknaden att präglas av ett mycket stort utbud. Det berodde inte bara på nya lägenheter till försäljning, utan även på att många objekt låg ute länge innan de såldes. En förklaring till det är att fler valde att sälja sin nuvarande bostad innan de köpte ny, vilket skapade en viss fördröjning på marknaden. Aldrig tidigare har det tagit så lång tid att sälja en lägenhet.

Nästan var fjärde lägenhetssäljare behövde sänka sitt utgångspris för att möta köparna. Budgivningarna var ofta lugna eller uteblev helt – i stället blev det vanligare med en förhandling om priset.

Samtidigt höll sig kvadratmeterpriserna för de lägenheter som faktiskt såldes på fortsatt höga nivåer. Sett till prisutvecklingen över hela året ökade lägenhetspriserna med 0,1 procent.

Månadsavgifterna i bostadsrättsföreningarna fortsatte dock att stiga. Sammantaget blev 2025 ett år med mer eftertanke och mindre tempo på lägenhetsmarknaden, där köpare hade gott om tid att välja – men där prisnivåerna för de affärer som genomfördes stod sig väl.



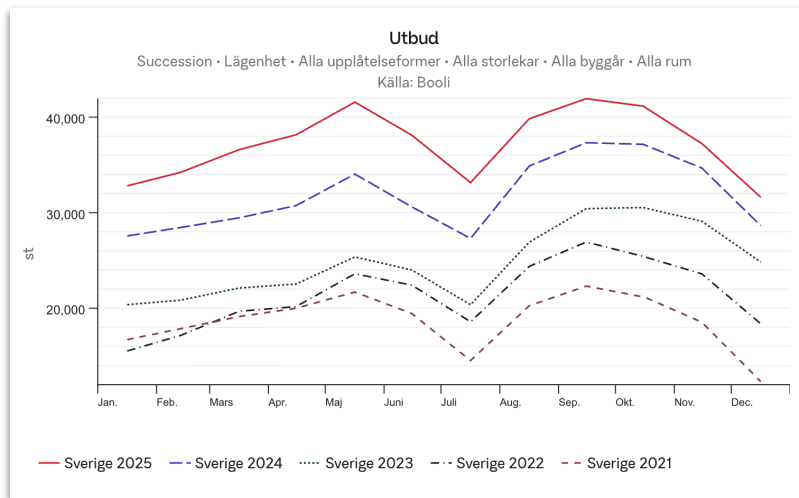
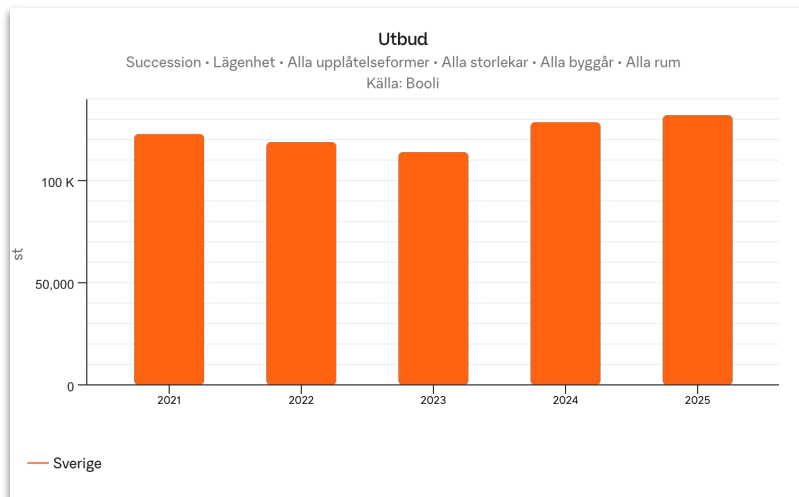


3

fler lägenheter var till salu under 2025 jämfört med 2024

Rekordmånga lägenheter till salu

- Utbudet av lägenheter fortsatte stiga under våren 2025 och nådde toppnotering då, för att sedan sjunka och närma sig 2024 års nivå. Inte sedan vi började mäta 2013 har det varit så många lägenheter till försäljning.
- I utbudet fanns både nypublicerade och äldre försäljningar samt inflyttningsklar nyproduktion som såldes på andrahandsmarknaden.
- Totalt var **131 979** lägenheter till salu under året. Det var 3 % fler än under 2024.
- ➔ Utbudet inkluderar lägenheter som någon gång varit till salu under året och har visats på Booli.





större var utbudet av lägenheter “snart till salu” jämfört med 2024



Rekordhöga nivåer för “snart till salu”

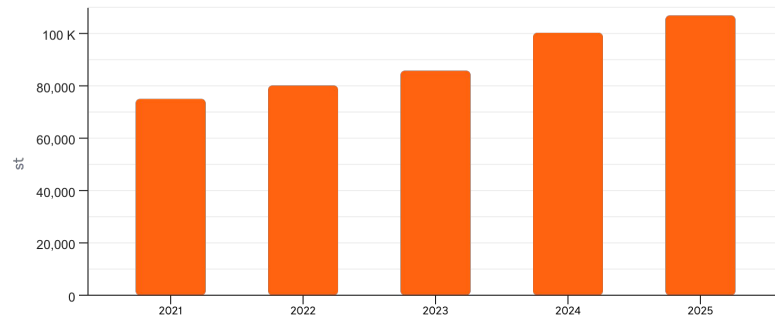
- Antalet lägenheter som varit “snart till salu” fortsatte växa kraftigt under året.
- Totalt var **106 900** lägenheter “snart till salu” under året. Det är 7 % fler än under 2024.
- “Snart till salu” är ett samlingsnamn för bostäder som ligger som kommande/på g/på glänt på mäklarnas hemsidor. En stor del av dem är möjliga att köpa redan nu medan andra blir det i ett senare skede.

→ Tips! Läs mer i vår separata sammanfattning av “snart till salu” 2025.

Snart till salu

Succession • Lägenhet • Alla upplåtelseformer • Alla storlekar • Alla byggår • Alla rum

Källa: Booli

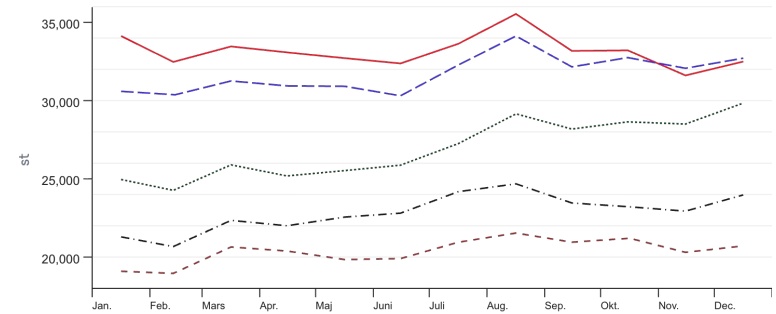


— Sverige

Snart till salu

Succession • Lägenhet • Alla upplåtelseformer • Alla storlekar • Alla byggår • Alla rum

Källa: Booli



— Sverige 2025 - - - Sverige 2024 Sverige 2023 - · - · Sverige 2022 - - - Sverige 2021

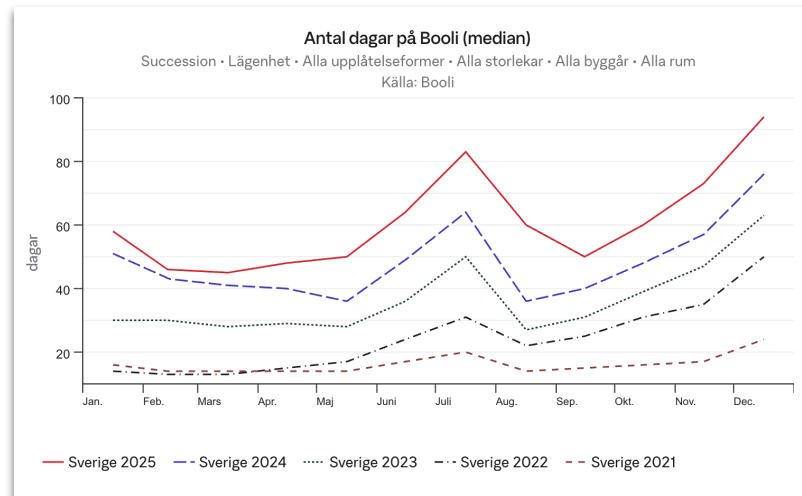
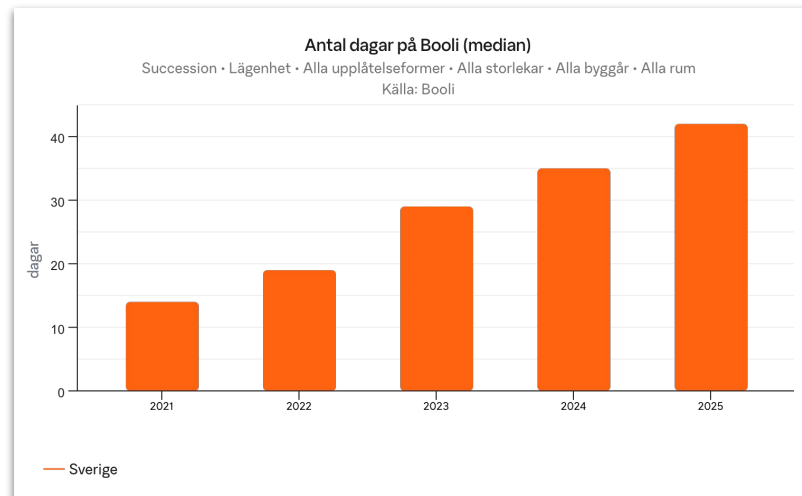
The background of the image is a photograph of a snowy street scene. On the left, there is a light green apartment building with several windows. On the right, there is a yellow apartment building. In the foreground, there are some snow-covered trees and a small street lamp. A large, stylized orange house icon is overlaid on the right side of the image. The text "42 dagar" is written in large white letters across the center of the image.

42 dagar

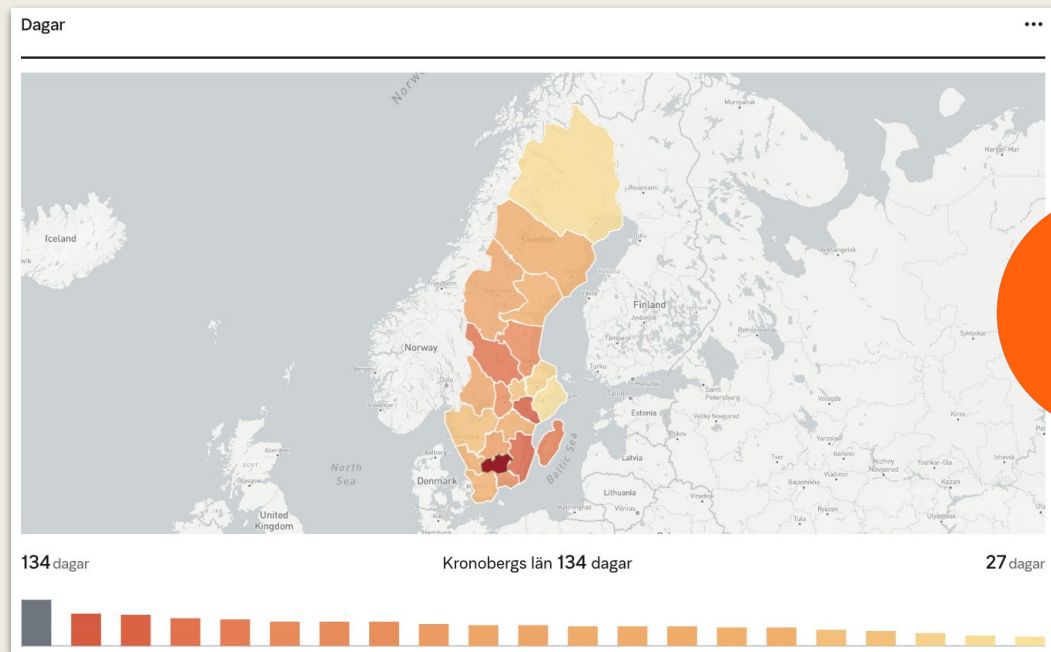
låg en lägenhet i genomsnitt ute till salu

Rekordlång tid till salu

- Under 2025 ökade antalet dagar en lägenhet låg ute till salu kraftigt jämfört med 2024. En förklaring är att antalet aktiva köpare inte riktigt räckte till för att minska det stora utbudet och därmed låg bostäderna kvar på marknaden en längre tid.
 - Värt att tänka på är att många lägenheter även kan ha legat ute som "snart till salu" tidigare.
 - I snitt tog det **42** dagar innan en lägenhet togs bort från Booli. Det är 7 dagar längre jämfört med 2024.
- Antalet dagar på Booli räknas från det att Booli först visade bostaden tills dess att den togs bort.



Geografiska skillnader



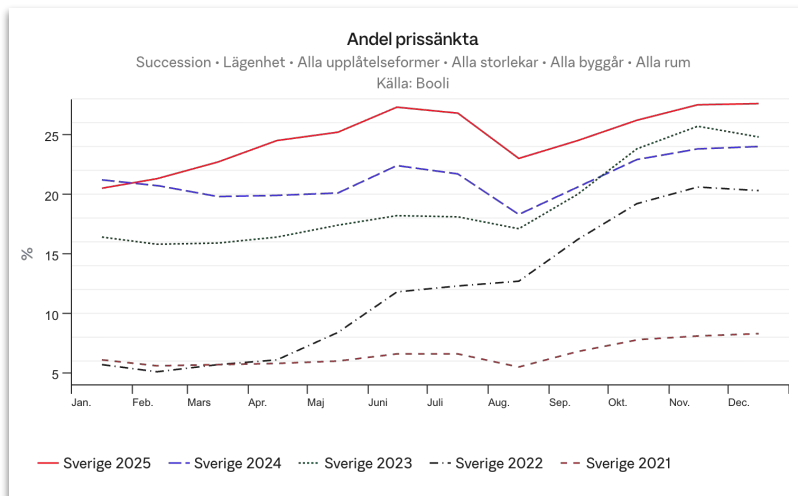
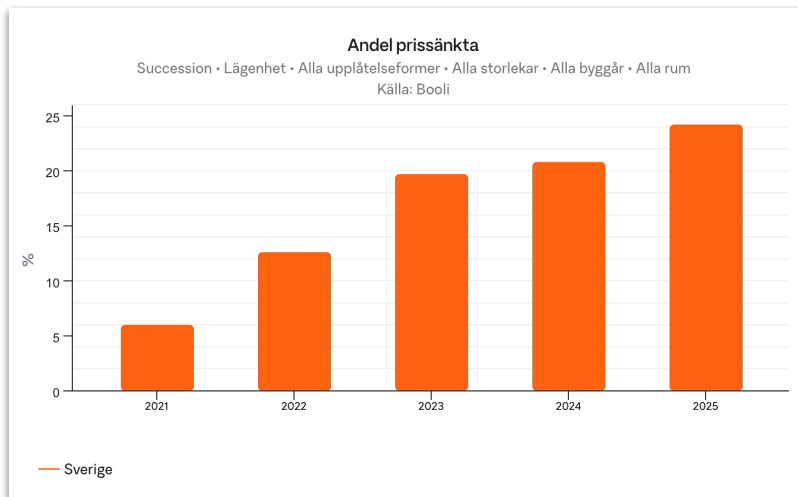
- Längst tid på marknaden, 134 dagar, var det för bostäder i Kronobergs län.

- Kortast tid på marknaden, 27 dagar, var det i Stockholms län.

The background of the slide is a photograph of a green, speckled wall. On the left, there is a white light switch and a radiator with vertical fins. A wooden handrail is visible on the right side of the wall. A window on the far left shows some greenery outside.

24%

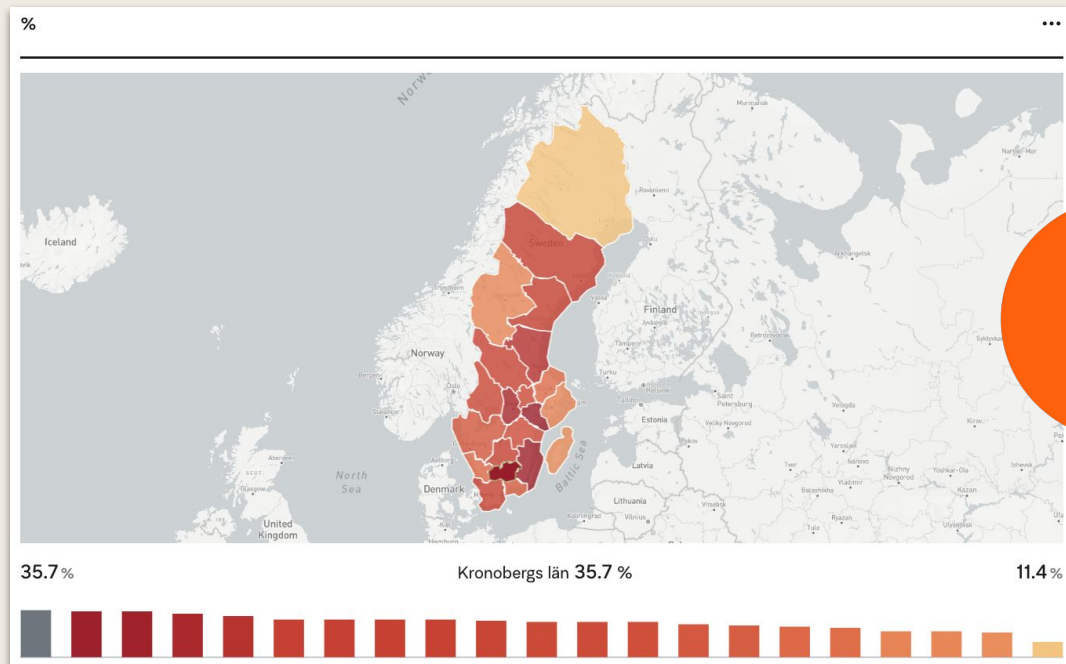
av alla säljare behövde sänka utgångspriset



Nästan var fjärde lägenhet prissänkt

- Fler säljare sänkte utgångspriset på sin bostad jämfört med tidigare år, framförallt under hösten. Ett tydligt tecken på att de ville göra det de kunde för att få sålt sin bostad.
 - I genomsnitt prissänktes knappt en fjärdedel, **24,2 %**, av lägenheterna på marknaden. Det är en ökning med 3,4 procent jämfört med 2024.
 - I snitt prissänktes en lägenhet med 8,1 %.
- Andelen prissänkta lägenheter på marknaden är inte samma sak som att de såldes under utropspris, för vissa kom budgivningen igång efter prissänkningen.

Geografiska skillnader



- Störst andel prissänkta bostäder, 35,7% var det för bostäder i Kronobergs län.

- Lägst andel prissänkta bostäder, 11,4% var det för bostäder i Norrbottens län.

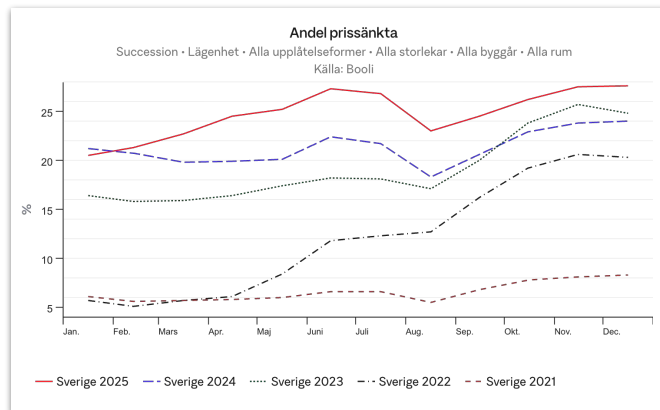
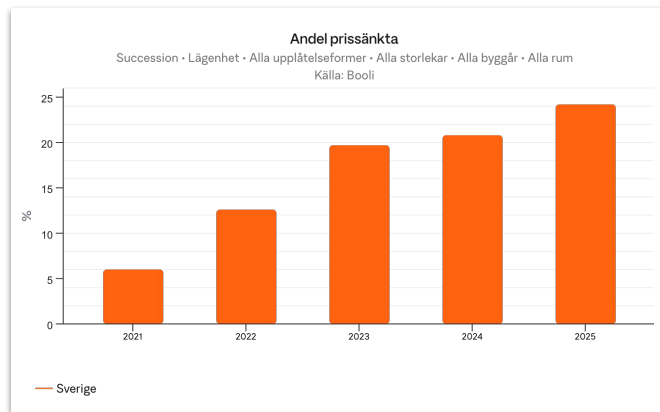
The background of the image shows a stone wall on the left and a wooden door with a glass panel on the right. A metal handrail runs along the stone wall. Three large, solid orange circles are positioned on the right side of the image, partially overlapping the door and the text.

49 000 kr

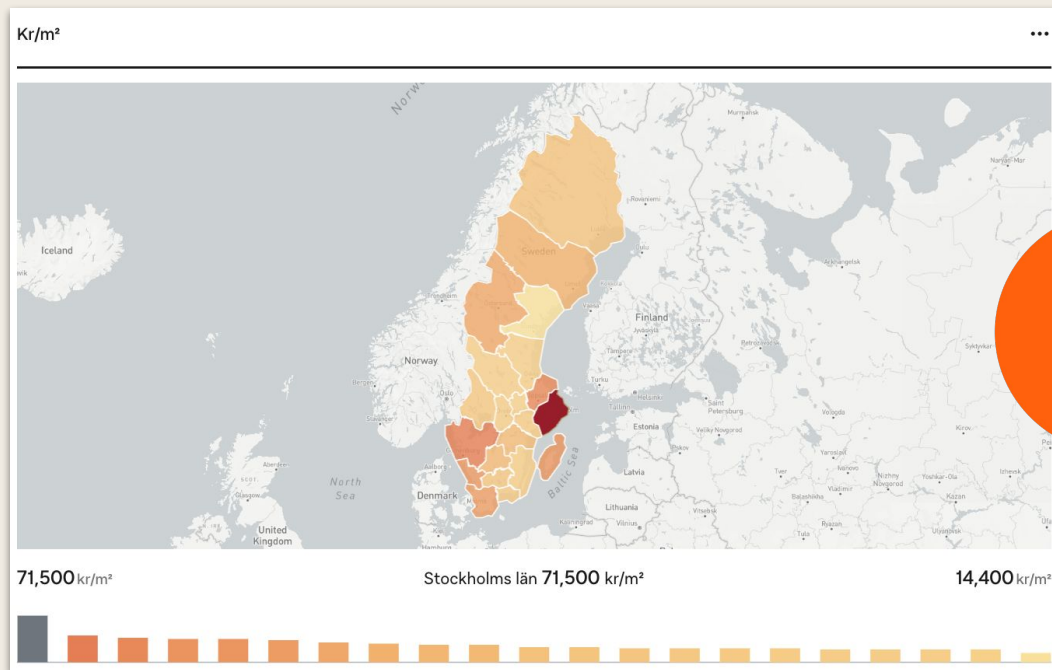
kostade en lägenhet i snitt per kvadratmeter i Sverige

Högre genomsnitt för slutpris per kvadratmeter

- I genomsnitt kostade en lägenhet **49 000** kr/kvm under 2025 i Sverige. Det är 2 % mer än genomsnittet för helåret 2024.
 - Av lägenheterna som såldes var medelboarean 66 kvadratmeter.
- Slutpriserna baseras på priser från mäklare, köpare och säljare samt sista bud. I underlaget finns både slutpriser från bostäder som såldes under fasan till salu och snart till salu. Nyproducerade lägenheter från bostadsutvecklare är exkluderade.



Geografiska skillnader

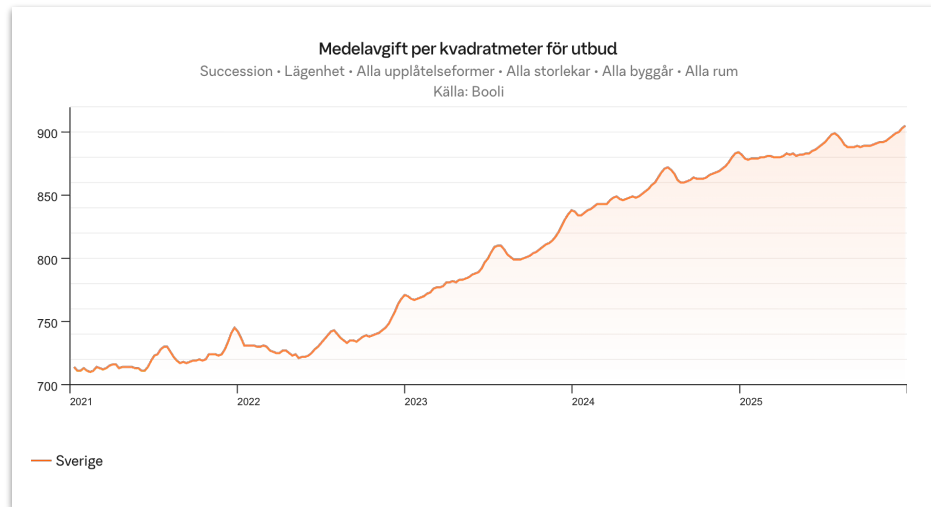


- Högst kvadrateterslutpris genererade bostäderna i Stockholms län, 71 500 kr/kvm.

- Lägst kvadrateterslutpris hade bostäder i Västernorrlands län, 14 400 kr/kvm.

Rekordhöga avgifter

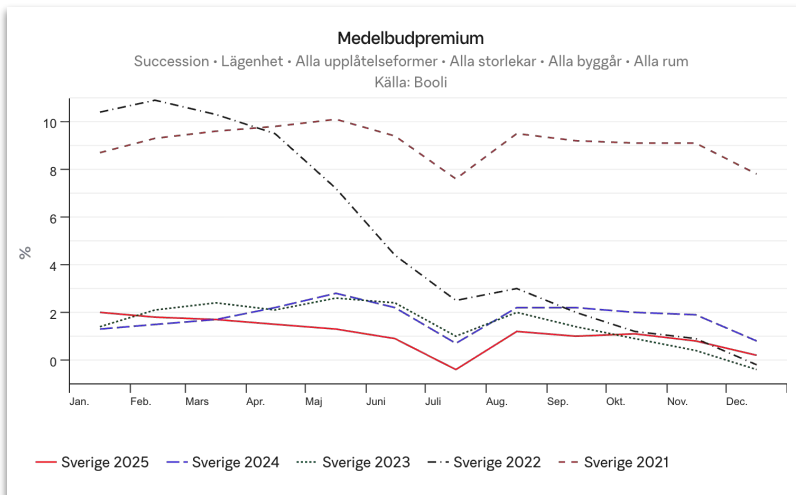
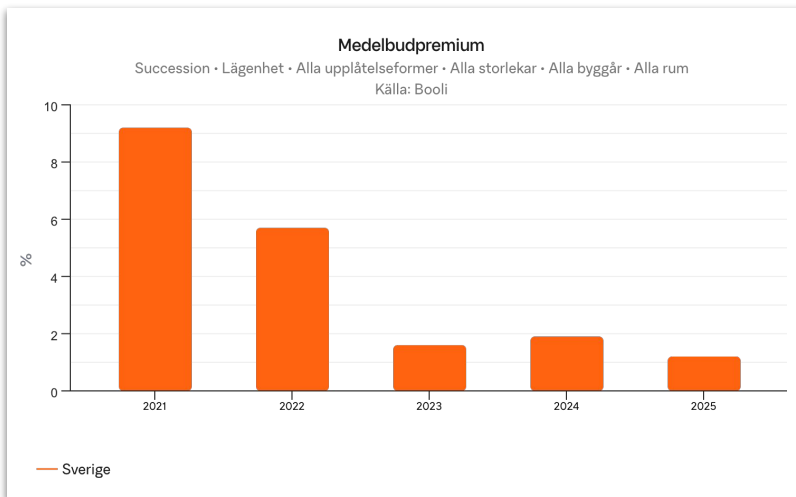
- Tendensen med ökande avgifter fortsatte 2025 med anledning av att brf:er behövt anpassa sin ekonomi över tid. 2025 nåddes toppnoteringen sedan Booli började mäta.
- I genomsnitt var årsavgiften för en lägenhet **854** kronor per kvadratmeter. En ökning med 4 % jämfört med 2024.
- Medelvärdet av årsavgiften per kvadratmeter för bostäder som varit till salu någon gång under perioden.





1,2%

gick priset i snitt upp vid en budgivning



Mycket lugna budgivningar

- 2025 präglades av en förhandling om priset mellan köpare och säljare - snarare än budgivningar med flera spekulanter.
 - Det har även varit “köparens marknad” sett till att det funnits många lägenheter att välja bland.
 - Under 2025 gick budgivningen för en lägenhet i snitt upp med **1,2 %**, något av en justering nedåt från 2024 då ökningen var 1,9 %.
- ➔ Medelbudpremium är skillnaden i procent mellan utgångspris och slutpris. Medelbudpremium påverkas därför mycket av hur högt eller lågt utgångspriserna sätts.

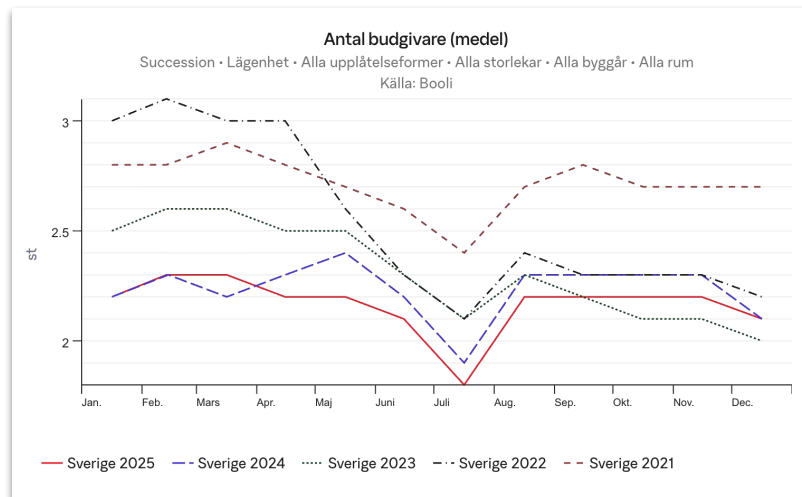
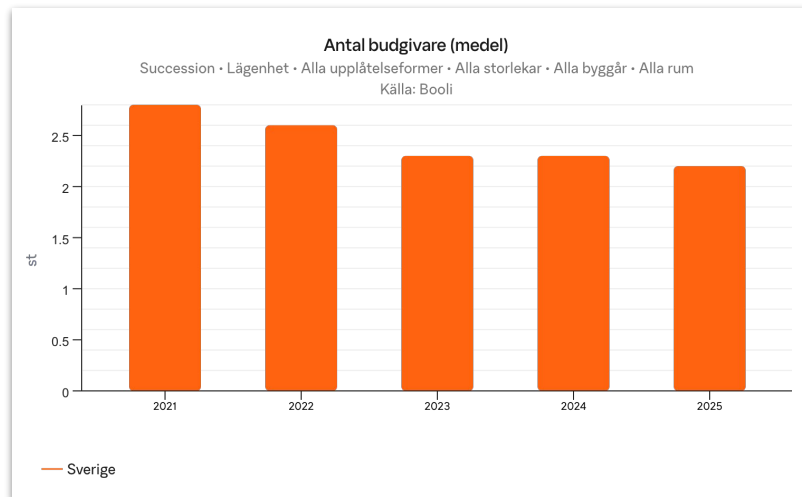
A photograph of a bedroom. In the foreground, a bed is covered with a white duvet featuring a large floral pattern in yellow and pink. A red knitted blanket is draped over the right side of the bed. Behind the bed, a white pillow and a striped pillow are visible against a light blue wall. To the right, a wooden nightstand holds a glass vase with pink flowers, a glass container with a light bulb, and some papers. A large, thick orange checkmark is superimposed on the right side of the image, partially covering the nightstand and the bed.

2,2

personer var i snitt med och budade på en lägenhet

Fortsatt få budgivare per lägenhet

- I genomsnitt var det något färre personer som budade på en lägenhet under 2025 än under 2024. I snitt deltog **2,2** budgivare per lägenhet.
- I likhet med de senaste tre åren var antalet budgivare per lägenhet få. En förklaring är att köparna haft rekordmånga lägenheter att välja bland, vilket gjorde att antalet budgivare i snitt blev lägre.
- Statistiken bygger på antalet budgivare som Booli registrerat i mäklarnas öppna budgivningar.



Villor



→ Sammanfattning av villamarknaden

Lugnt men större efterfrågan

Efter den kraftiga inbromsningen på villamarknaden under hösten 2022 har en viss återhämtning skett under 2025.

Utbudet har ökat stadigt under flera år och nådde en absolut rekordnivå 2025, eftersom många villor låg ute länge innan de såldes. Däremot började fler köpare och säljare hitta varandra och antalet försäljningar ökade. Det i sin tur gjorde att utbudet började sjunka kraftigt under hösten, till och med under föregående års nivå.

Mer än var femte villasäljare behövde sänka sitt utgångspris och budgivningarna var fortsatt lugna med få budgivare per villa.

Ett annat sätt att säga det på: Att fler säljare sänker utropspriset visar att de aktivt anpassar sig för att få sina villor sålda. Det kan förklaras av att många fortfarande anger relativt höga utgångspriser, vilket leder till individuella förhandlingar om slutpriset snarare än intensiva budgivningar.

Trots prissänkningarna höll sig medelslutpriset för en villa på liknande nivå som föregående år. Samtidigt som den generella prisutvecklingen under året sjönk med 1,1 procent, enligt vårt prisindex SBAB Booli Housing Price Index.

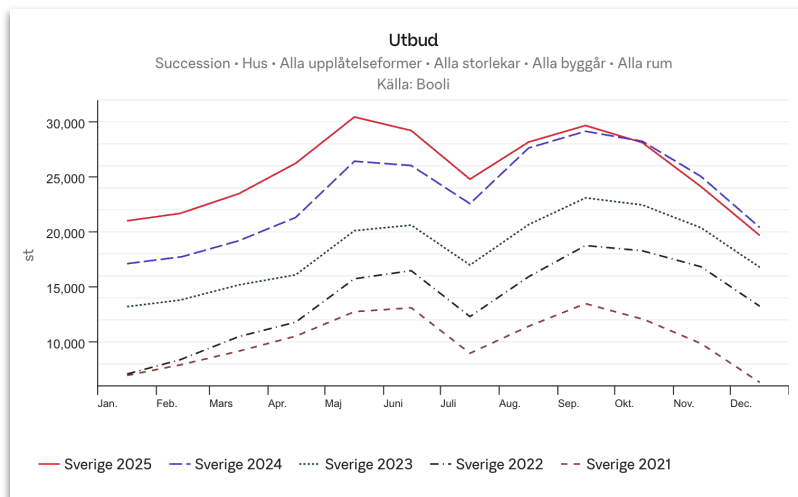
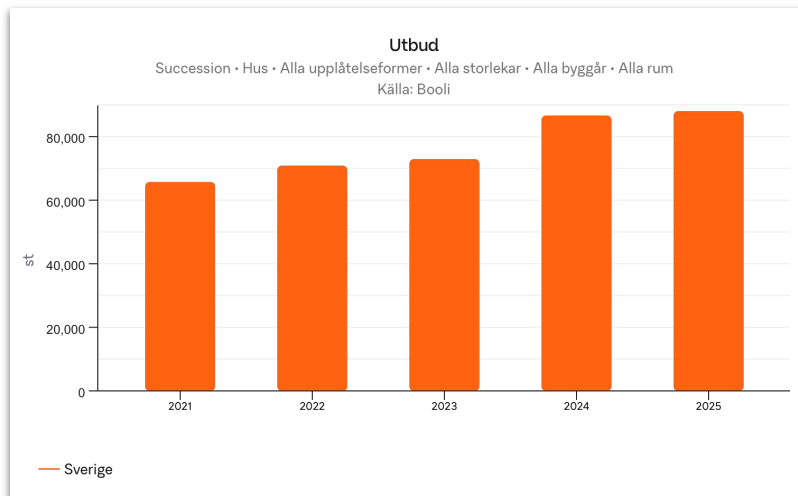




fler villor var till salu under 2025 jämfört med 2024

Rekordmånga hus till salu på marknaden

- Sett till helåret 2025 nådde villautbudet en ny rekordnivå, om än med liten marginal över 2024. Utbudet steg inledningsvis och nådde sin topp innan sommaren, men under hösten skedde en avmattning där nivåerna sjönk och landade under föregående års siffror vid årets slut.
- Totalt var **88 000** hus till salu under året. Det var 2 % fler än under 2024.
- ➔ Utbudet inkluderar hus som någon gång varit till salu under året och visats på Booli.



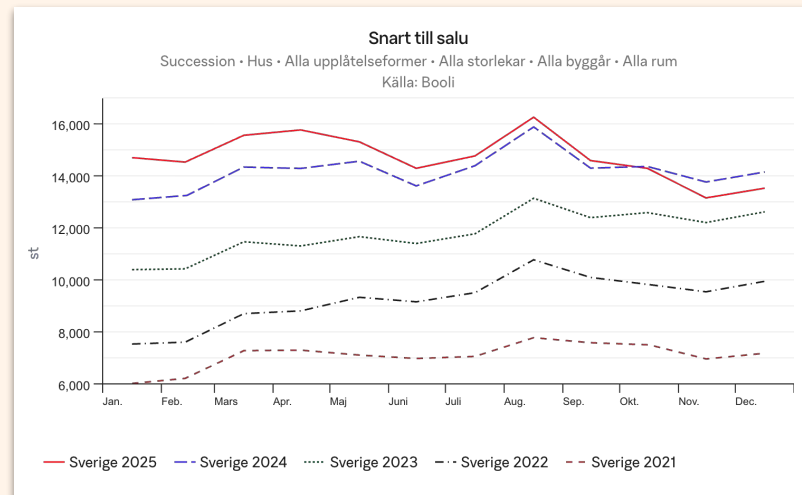
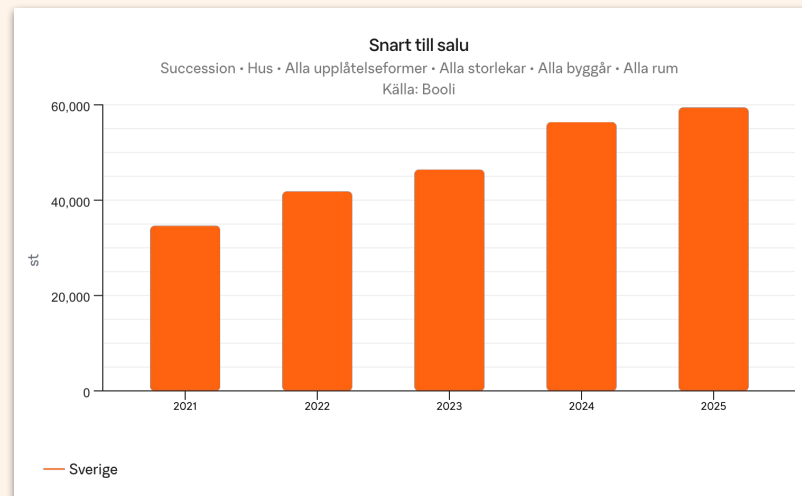


5

fler hus var “snart till salu” jämfört med 2024

Rekordhöga nivåer för “snart till salu”

- Antalet hus som varit “snart till salu” har, likt tidigare år, vuxit kraftigt. Under 2025 hade Booli den högsta nivån någonsin.
 - Totalt var **59 430** hus “snart till salu” under året. Det är 5 % fler än under 2024.
 - “Snart till salu” är ett samlingsnamn för bostäder som ligger som kommande/på g/på glänt på mäklarnas hemsidor. En stor del av dem är till salu redan nu, andra blir det i ett senare skede.
- Tips! Läs mer i vår separata sammanfattning av “snart till salu” 2025.



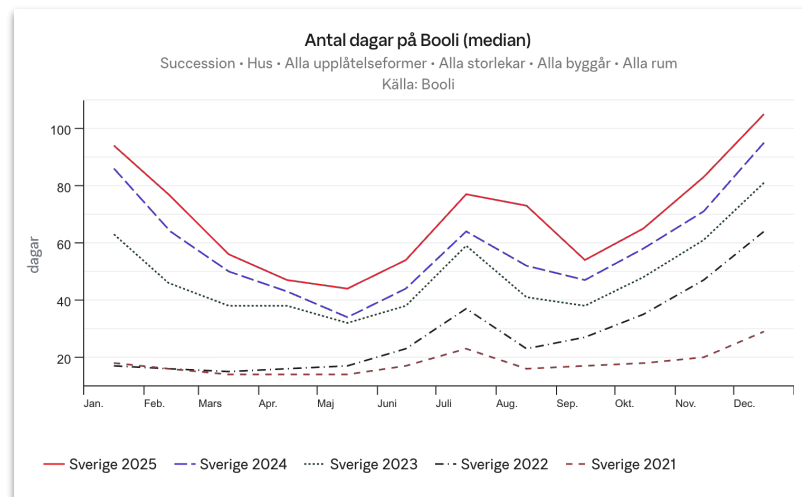
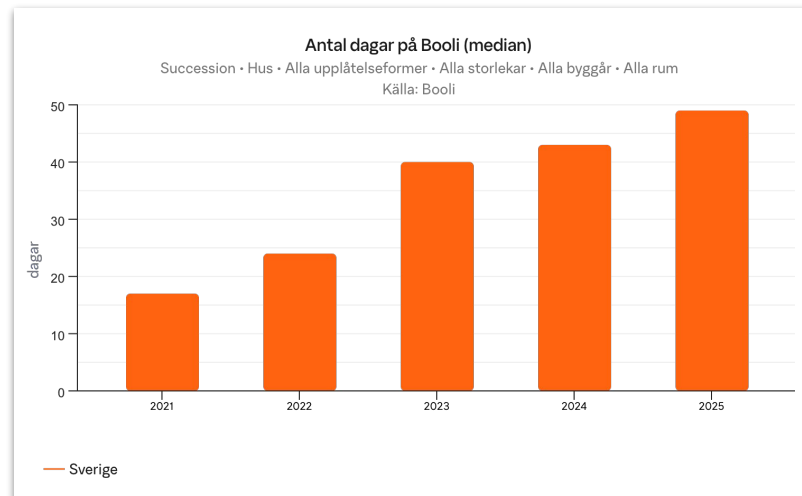


49 dagar

var en villa i genomsnitt till salu

Längre tid till salu

- Tiden en villa låg på marknaden ökade 2025, ett tecken på att köpare och säljare inte riktigt var tillräckligt överens för att göra affär.
 - Värt att tänka på är att många villor även kan ha legat ute som “snart till salu” tidigare.
 - I snitt var en villa till salu i **49** dagar innan den togs bort. Det var 6 dagar längre än snittet för 2024.
- Antalet dagar på Booli räknas från det att Booli först visade bostaden tills dess att den togs bort.



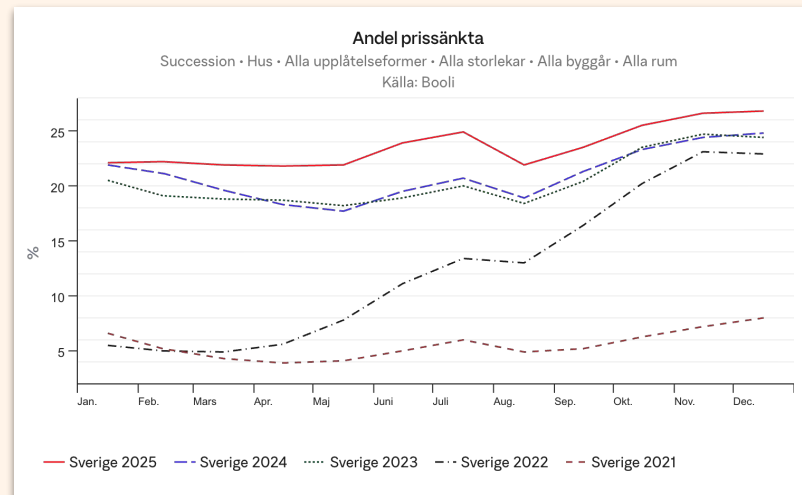
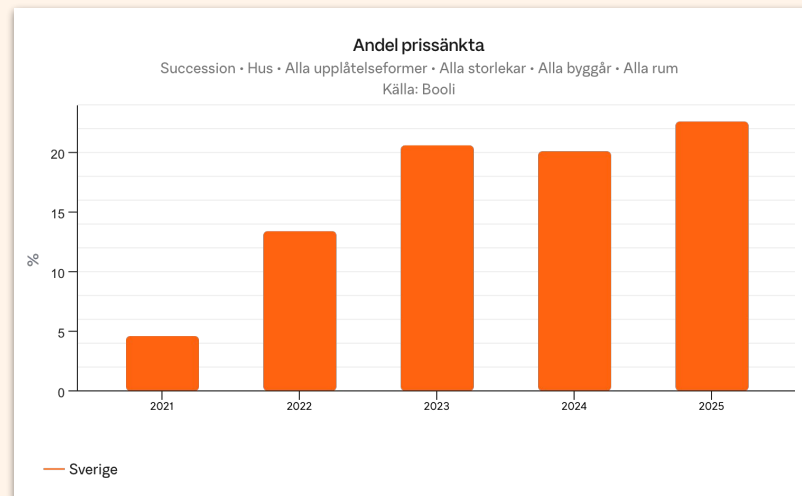


22,6

av villasäljarna fick sänka sitt utgångspris

Rekordmånga prissänkta hus

- I genomsnitt prissänktes **22,6 %** av villorna under året, vilket är den högsta nivån som Booli uppmätt under ett helår. Det är ett tydligt tecken på att säljarna velat göra det de kan för att få sålt sin bostad.
 - I genomsnitt prissänktes ett hus med 9,5 %.
- Andelen prissänkta hus på marknaden. Det är viktigt att komma ihåg är att det inte behöver betyda att de såldes under utgångspris.

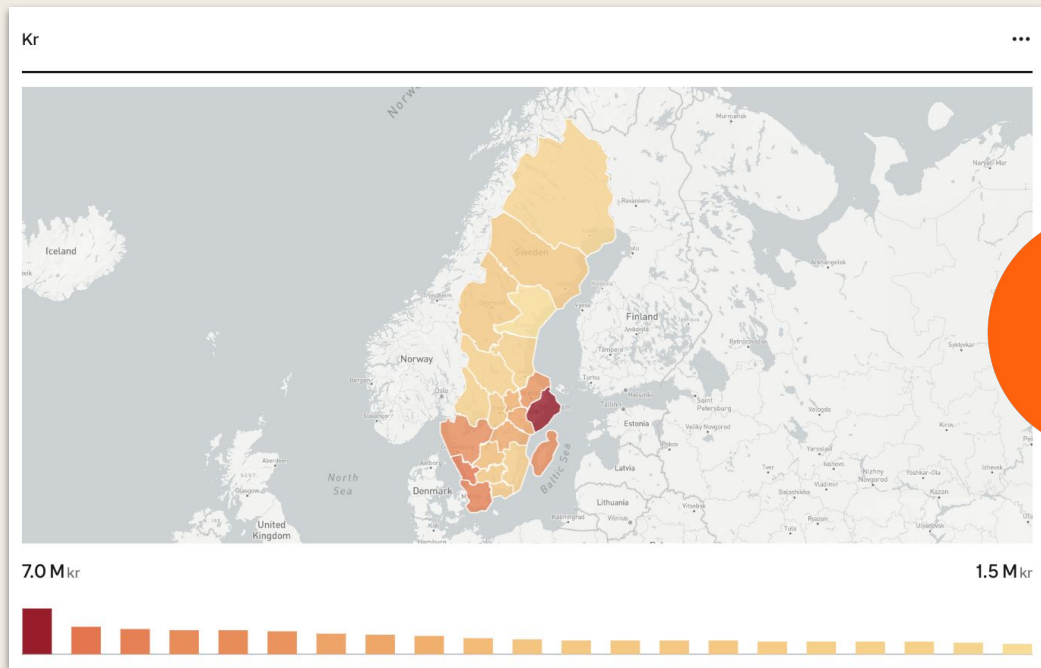


The background of the image is a green wooden door with a black rubber boot on the step. On the right side, there are three orange circles of different sizes. The text '3 607 000' is written in large white numbers across the middle of the image.

3 607 000

kostade i genomsnitt en villa i Sverige under 2025

Geografiska skillnader

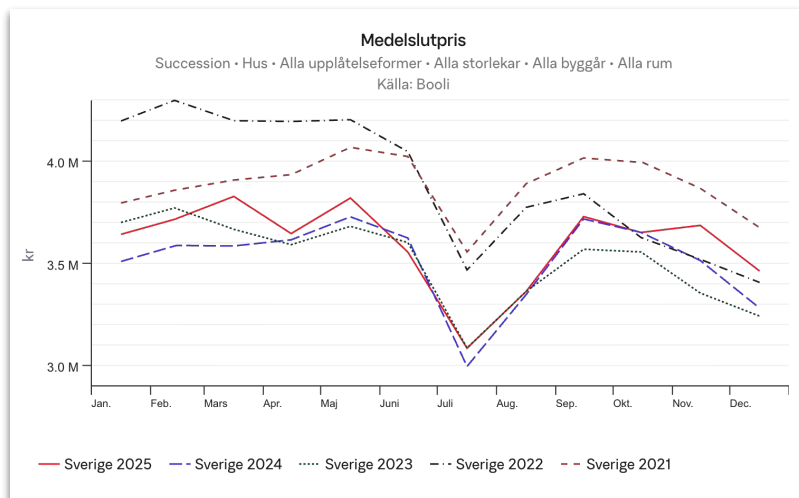
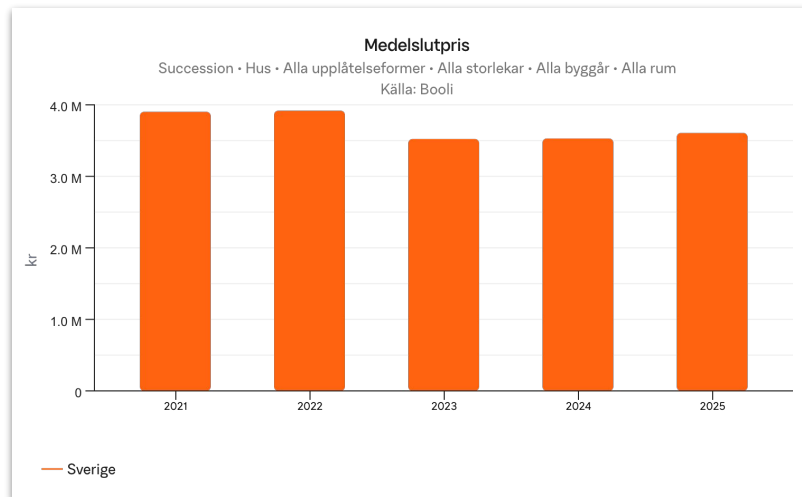


- Högst medelslutpris fick husen i Stockholms län för, 7 miljoner kronor.

- Lägst medelslutpris hade husen i Västerbottens län, 1,5 miljoner kronor.

Stabila medelslutpriser i genomsnitt

- I genomsnitt kostade en villa i Sverige **3 607 000** kr. Det är 2 % mer än vad medelslutpriset för en villa var år 2024.
 - Medelboarean för en såld villa i Sverige var 123 kvadratmeter. I genomsnitt var tomtstorleken 2 019 kvadratmeter.
- Slutpriserna baseras främst på lagfarter från Lantmäteriet. Men även på priser rapporterade från mäklare, köpare och säljare. I underlaget finns både slutpriser från bostäder som såldes under fasen till salu och snart till salu.





-0,6

var skillnaden i genomsnitt mellan utgångspris
och slutpris



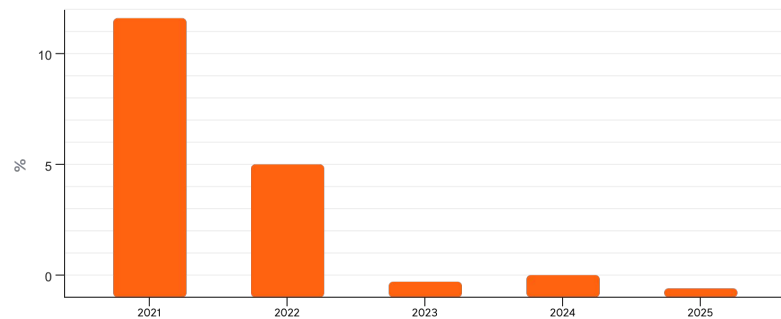
Obefintliga budgivningar

- Skillnaden mellan utgångspris och slutpris var negativ under året. Framförallt om man jämför med pandemiåret 2021 då aktiviteten i budgivningar för villor var som intensivast. Istället för budgivningar har vi sett mer av en förhandling om priset.
- I genomsnitt blev slutpriset något lägre än utgångspriset, en nedgång på **0,6 %**. Det är ungefär samma nivå som under 2024 och 2023 men mycket lägre än åren innan dess.
- Medelbudpremium är skillnaden i procent mellan utgångspris och slutpris. Medelbudpremium påverkas därför mycket av hur högt/lågt utgångspriserna sätts.

Medelbudpremium

Succession • Hus • Alla upplåtelseformer • Alla storlekar • Alla byggår • Alla rum

Källa: Booli

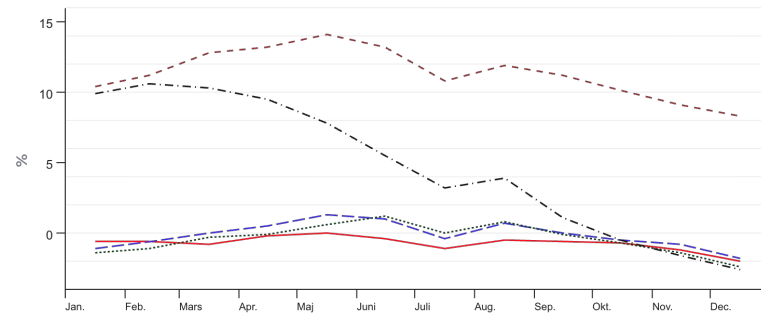


— Sverige

Medelbudpremium

Succession • Hus • Alla upplåtelseformer • Alla storlekar • Alla byggår • Alla rum

Källa: Booli



— Sverige 2025 - - - Sverige 2024 Sverige 2023 Sverige 2022 - - - Sverige 2021

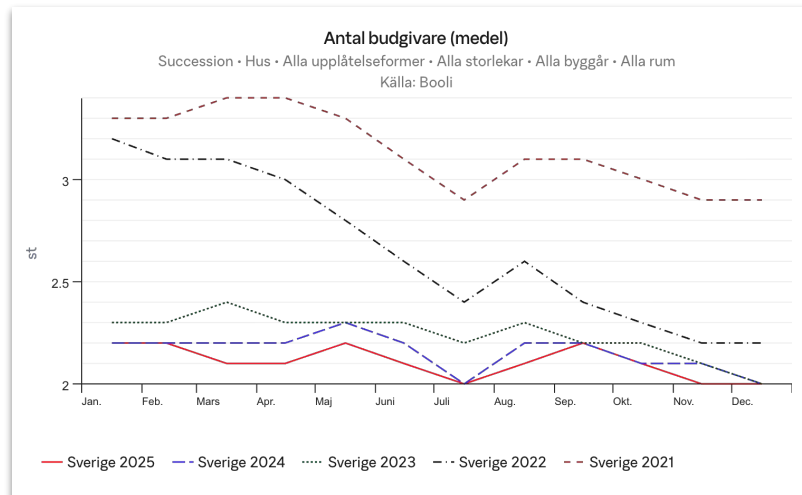
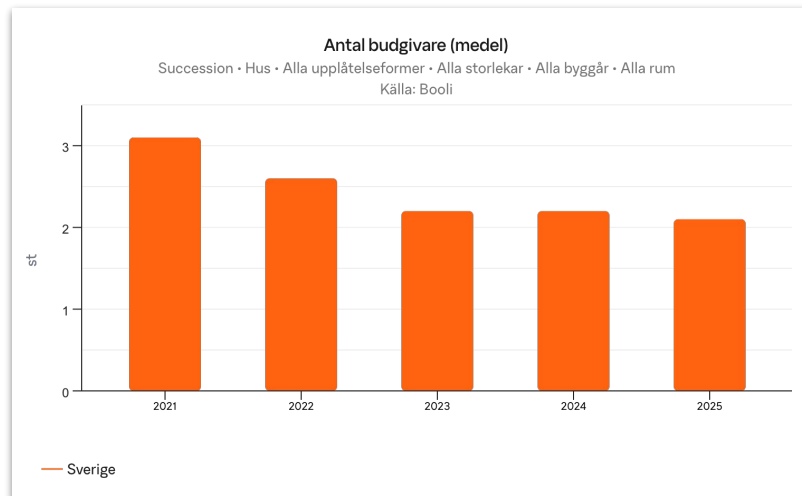
The background of the image is a photograph of a coastal town. In the foreground, there's a body of water with small waves. In the middle ground, a small rocky island or peninsula is covered with several houses. One house is bright yellow, and others are white with dark roofs. A small boat is visible in the water to the left. In the background, more houses are visible on a hillside under a cloudy sky. Overlaid on the right side of the image is a large, thick orange checkmark. In the center of the image, the number '2,1' is written in a large, white, sans-serif font.

2,1

budgivare budade i genomsnitt på en villa

Fortsatt få budgivare för husförsäljningar

- Inte sedan Booli började mäta har det varit så få budgivare på villor under året, framförallt under hösten då antalet budgivare sjönk ytterligare.
- I snitt budade **2,1** budgivare per hus. Det är lägre än genomsnittet för 2024 på 2,2 st.
- ➔ Statistiken bygger på antalet budgivare som Booli registrerat i mäklarens öppna budgivningar.



Om Booli och statistiken

- Booli är en söktjänst med Sveriges största utbud av bostäder till salu, snart till salu och slutpriser.
- Vi är en del av SBAB:s tjänster för bolån och boendeeekonomi utan krångel. Tryggt och enkelt oavsett om du ska köpa, sälja eller bo.
- Statistiken i den här årssammanställningen är baserad på bostäder till salu, snart till salu och slutpriser i Sverige som Booli har samlat in under perioden 2025-01-01 till 2025-12-31. Nyproducerade bostäder är inte medräknade.
- Statistiken är hämtad från analysverktyget Booli Pro.

