

Pressmeddelande 2025-06-18

Mäklarna spår oförändrat läge på bostadsmarknaden – men ljus förmarknad

En klar majoritet av fastighetsmäklarna i Sveriges storstadsregioner väntar sig både oförändrad efterfrågan och stillastående bostadspriser under tredje kvartalet 2025. Det är en tydlig ökning i tron på detta sedan föregående kvartal. På frågan om hur priserna på den så kallade förmarknaden ("snart till salu" / "kommande") förhåller sig till dem på den öppna marknaden, svarar 4 av 10 att priset blir högre på förmarknaden och knappt 5 av 10 att priset blir detsamma. Göteborgsmäklare har störst tro på högre slutpriser på förmarknaden. Detta enligt SBAB:s senaste Mäklarbarometer.

I SBAB:s Mäklarbarometer får fastighetsmäklare, verksamma i landets tre storstadsregioner, fyra gånger per år bedöma marknadsläget under kommande kvartal utifrån en rad parametrar. Våren 2025 har bjudit på en något kallare och mer avvaktande bostadsmarknad än förväntat, delvis på grund av färre budgivare, något som också har synts i [SBAB:s Bomarknadstempen](#). [SBAB Booli Housing Price Index](#) (HPI) har också visat att bostadspriserna har ökat ovanligt lite under våren jämfört med hur det brukar se ut på våren. Den kyliga våren ser ut att också ha smittat av sig på mäklarnas framtidstro.

6 av 10 mäklare tror på oförändrat läge under nästa kvartal

Inför årets tredje kvartal tror 62 procent av mäklarna att efterfrågan kommer att vara oförändrad (se separat Excelark). 60 procent svarar att även försäljningspriset förväntas vara oförändrat. Jämfört med föregående kvartal är det nu fler som tror på oförändrad efterfrågan än ökad. Det är även fler som nu jämfört med då tror på stillastående än stigande priser. I Stor-Malmö är dock mäklarna betydligt mer optimistiska gällande framför allt småhus. Där bedömer 64 procent att efterfrågan på villor kommer att öka och 67 procent tror att villapriserna kommer att öka något.

- Prisutvecklingen i Stor-Malmö för både lägenheter och hus har varit starkare än övriga storstadsområden sedan prisfallet 2022, så att mäklarna överlag är mer optimistiska där kanske inte så förvånande. Stor-Malmö är också den enda region där prisfallet på lägenheter 2022 nu är helt återhämtat. Att småhusen förväntas följa efter känns naturligt, säger Jennie Leffler, bostadsmarknadsexpert på SBAB och affärsområdesansvarig på Booli Pro.

Göteborgsmäklare: Högre slutpris om bostaden säljs på förmarknaden än på den öppna

Att säljare lägger ut sin bostad som "kommande" eller "snart till salu", det som ofta benämns förmarknaden, har blivit allt vanligare de senaste åren. I både Stockholm och Göteborg var det under det senaste kvartalet fler bostäder som låg som "kommande" / "snart till salu" än som var till salu på den öppna marknaden, enligt statistik från Booli. Trots att bostäderna på förmarknaden inte ligger ute på en öppen marknad så säljs många bostäder redan där. SBAB har mot denna bakgrund därför frågat mäklarna hur de bedömer att priserna förhåller sig på de bostäder som säljs på förmarknaden jämfört med den öppna marknaden.

42 procent av mäklarna bedömer att de bostäder som säljs på förmarknaden säljs till ett högre pris jämfört om de skulle sålts på den öppna marknaden (se tabell 1). 46 procent bedömer att de säljs till ungefär samma pris som på den öppna marknaden. Enligt mäklarnas samlade bedömning är det med andra ord ingen nackdel att sälja sin bostad på förmarknaden, snarare tvärtom.

Mest positiva är Göteborgsmäklarna. De bedömer att hela 65 procent av bostäderna som säljs på förmarknaden säljs över priset på den öppna marknaden. För Stockholm respektive Malmö är motsvarande siffror 38 respektive 33 procent.

- Mäklarnas bild av prisnivån för "kommande" eller "snart till salu" är väldigt intressant. Sannolikt är en förklaring att de uppfattar att köparna är villiga att lägga på en viss premie på priset för att få köpa bostaden före den läggs ut på öppna marknaden, för att slippa en jobbig budgivning. Samtidigt är många säljare troligen villiga att släppa bostaden i ett tidigt skede om de får ett bud som ligger i linje med förväntansbilden och som de känner sig trygga med, säger Jennie Leffler, bostadsmarknadsexpert på SBAB och affärsområdesansvarig på Booli Pro.

Fakta om SBAB:s Mäklarbarometer:

SBAB:s Mäklarbarometer är en kvartalsvis enkät till 215 fastighetsmäklare i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö som genomförts sedan 2005. Den görs av Origo Group på uppdrag av SBAB. Den senaste undersökningen gjordes från 19 maj till 2 juni 2025.

För mer information, vänligen kontakta:

Jennie Leffler, Bostadsmarknadsexpert på
SBAB och affärsområdesansvarig på Booli Pro
Tel: 076-309 43 07.
E-post: jennie.leffler@booli.se

Catharina Henriksson
Presschef på SBAB
Tel. 076-118 79 14
E-post: catharina.henriksson@sbab.se

Tabell 1. Mäklarnas syn på priserna på förmarknaden i förhållande till den öppna marknaden

Bedömer du att de bostäder som säljs som "kommande" säljer;

Bostadsrätter och småhus	Total	Stockholm	Göteborg	Malmö
Över priset de skulle sålts för på öppna marknaden	42%	38%	65%	33%
Under priset de skulle sålts för på öppna marknaden	9%	8%	3%	14%
Till ungefär samma prisnivå som de skulle ha sålts för på den öppna marknaden	46%	47%	32%	53%
Vi har inte sålt bostäder som "kommande"	0%	1%	0%	0%
Vet ej / Kan inte bedöma det	3%	6%	0%	0%

Källa: Mäklarbarometern SBAB