

Pressmeddelande 2025-09-15

Bomarknadstempen: Svaga husförsäljningar drog ner temperaturen i augusti

SBAB/Booli:s indikator Bomarknadstempen – som mäter hur lätt det är att sälja en bostad – visar att temperaturen på den svenska bostadsmarknaden föll något i augusti. Nedgången kan framför allt förklaras av att det blev lite svårare att sälja hus. Ett marginellt förbättrat läge för lägenhetsförsäljningar räckte inte för att bostadsmarknaden som helhet skulle uppvisa en förbättring. Det är dock fortsatt betydligt svårare att sälja lägenheter än hus. Undantaget är innerstäderna i storstadsområden, där det är lite lättare, särskilt i Stockholm där temperaturen i augusti var normal. Den faktor som har hade den enskilt mest negativa bidraget till utvecklingen för både lägenheter och hus under augusti var de långa försäljningstiderna jämfört med det historiska snittet.

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 augusti visar följande:

Lite lägre temperatur på den svenska bostadsmarknaden i augusti

Temperaturen på den svenska bostadsmarknaden som helhet (lägenheter och hus sammantaget i hela Sverige) sjönk något i augusti (se diagram 1).

Fortsatt kallt för lägenheter

Temperaturen på lägenhetsmarknaden har varit låg ända sedan årsskiftet. Den steg lite i både juni och juli men föll tillbaka marginellt igen under augusti. Den faktorer som har haft den mest negativa utvecklingen sedan årsskiftet i förhållande till respektive historiska snitt är försäljningstiderna (se diagram 2). Stockholms län och Skåne län har haft en mer positiv utveckling än Västra Götalands län men läget är trots det fortsatt kallt (se diagram 3–6). I alla tre storstadsområdena är dock temperaturen högre i innerstadsområdena än i länen i stort. I Stockholms innerstad var temperaturen normal i augusti.

Villamarknaden mindre sval än lägenhetsmarknaden – trots nedgång i augusti

Medan temperaturen för lägenheter har sjunkit trendmässigt sedan årsskiftet har den rört sig mer sidledes för villor. Jämfört med lägenheter ser det ljusare ut för villor men trots det är det en bit kvar upp till en normal temperatur på villamarknaden (se diagram 1 och 7). Den faktor som hade den mest negativa utvecklingen i förhållande till det historiska snittet under augusti var försäljningstiderna (se diagram 8). Läget är något bättre i Stockholms län och Skåne län jämfört med i Västra Götalands län (se diagram 7).

- Det är bara att konstatera att det, i likhet med svensk ekonomi i stort, inte riktigt vill ta fart på bostadsmarknaden, trots stigande realinkomster och lägre bolåneräntor än tidigare. Det är fortfarande långt kvar till mer normala temperaturer med undantag för i Stockholms innerstadsområde. En orolig omvärld och den osäkerhet det skapar kring den ekonomiska utvecklingen framöver, påverkar troligen även aktiviteten på bostadsmarknaden och köplusten, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

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. I den slutliga sammanvägningen ges alla delindikatorer samma vikt. Bomarknadstempen ger därmed 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.

Metodförändring i och med denna månads publicering av Bomarknadstempen

I tidigare publiceringar av Bomarknadstempen har ett treårigt (36 månaders) historiskt snitt använts vid beräkningen av hur de olika delindikatorerna avviker från sin över tid ”normala” nivå där samtliga historiska månader i snittet vägt lika tungt. Från och med denna publicering används i stället ett historiskt snitt som jämförelse där samtliga historiska månader är med i beräkningen men där äldre månader ges lägre vikt än nyare månader (ett så kallat exponentiellt viktat glidande medelvärde). Metodförändringen ger ett mindre slagigt index, men ändrar inte den övergripande slutsatsen om det aktuella läget på bostadsmarknaden.

För mer information, vänligen kontakta:

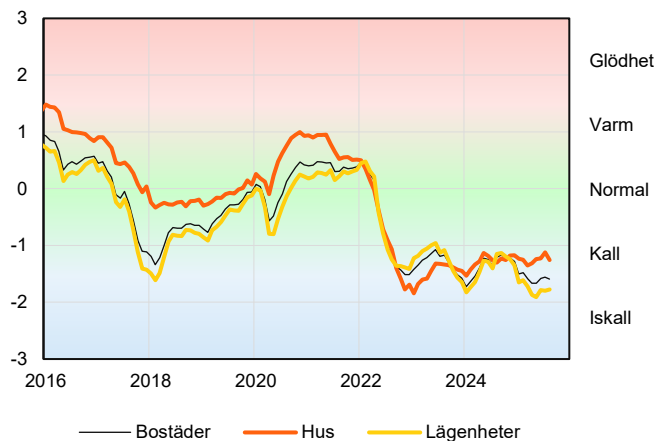
Robert Boije, Chefsekonom, SBAB
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se

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 augusti 2025 för Sverige som helhet

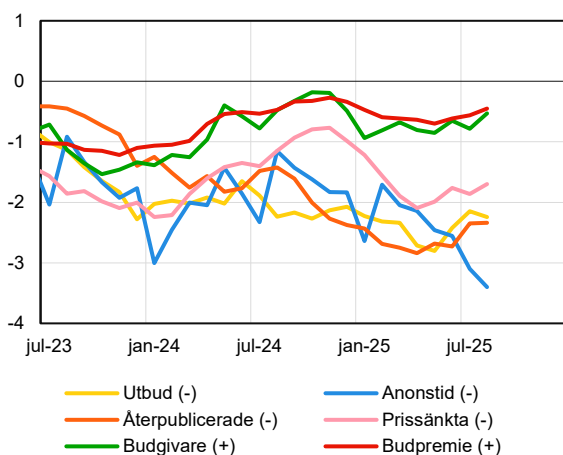
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

Standard score

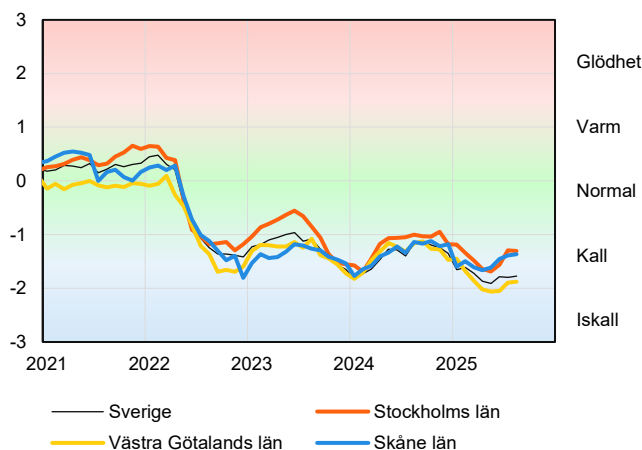


Anm.: Variabler med minustecken bakom sig återspeglar ett sämre läge när variabeln ökar, och vice versa.

Källa: SBAB/Booli

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

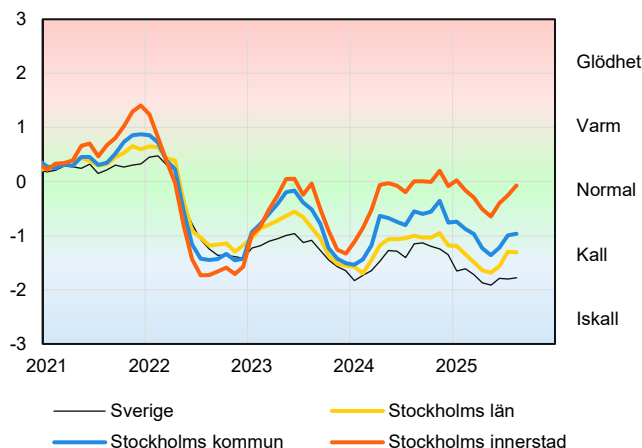
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

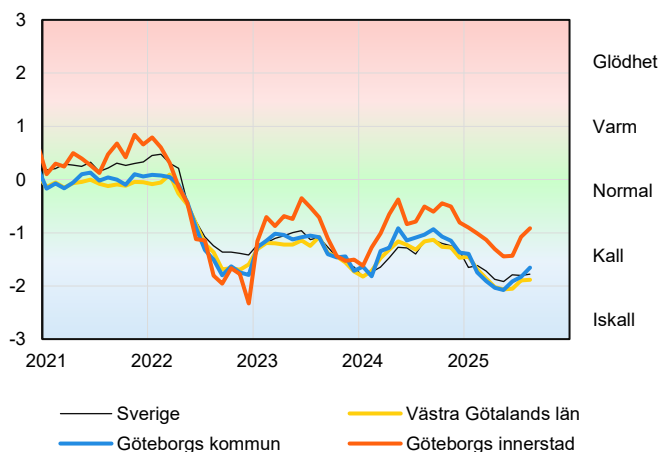
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

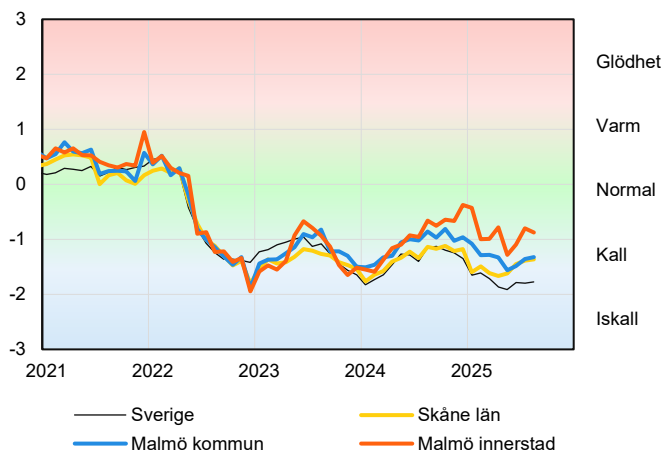
Standard score



Källa: SBAB/Booli

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

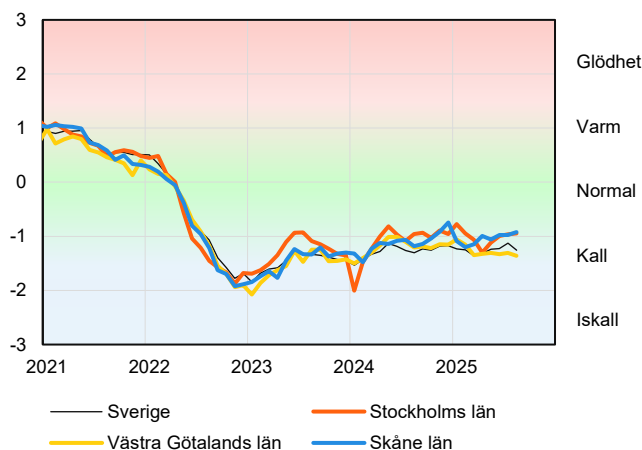
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 7. Bomarknadstempen för hus i augusti 2025 i Sverige som helhet och Sveriges tre storstads-län

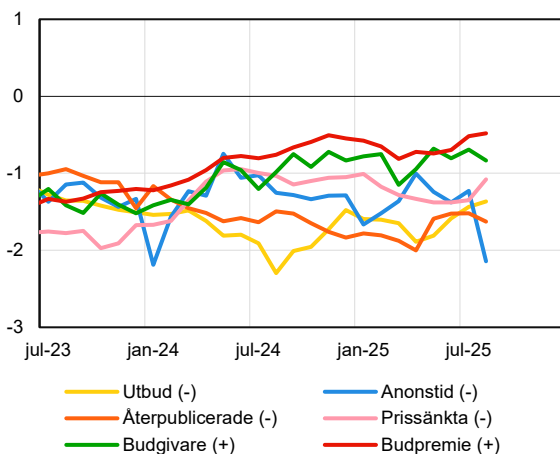
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 8. Bomarknadstempen för hus i augusti 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