



Erik Wikander, vice vd



Halvårsspaning 2025

Snabba klipp är ute – stabila affärer är inne.

Under hela 2020-talet har bostadsmarknaden i Sverige präglats av ytterst speciella omständigheter och förutsättningar. Vi har upplevt en pandemi som paradoxalt gav den mest intensiva bostadsmarknaden i Sverige någonsin, för att sedan när Rysslands invasion av Ukraina inleddes övergå till en fallande ekonomi och oro kring framtiden.

När vi trodde att allt var på väg att normaliseras igen tillträdde en ny amerikansk administration, som genom sitt agerande skapar en ny typ av osäkerhet kring framtiden. Så frågan är om vi längre kan prata om en "normalmarknad", eller om det nya normala är just det föränderliga, där vi måste navigera med klokhet?

Är läget på bostadsmarknaden så illa som många tror?

Nej skulle jag säga. När vi gick in i 2025 var det med en förhoppning om en stärkt ekonomi, som skulle skapa möjligheter för fler att förverkliga sina bostadsdrömmar. Och mycket av det vi trodde på har inträffat.

Under senaste året har Riksbanken sänkt styrräntan inte mindre än sex gånger, och samtidigt har det genomförts omfattande

skattesänkningar. Därtill har den svenska kronan stärkts på ett påtagligt sätt, och inflationen ligger på en stabilt låg nivå.

Det gör att hushållens ekonomiska förutsättningar för en bostadsaffär är betydligt bättre idag än den var för tolv månader sedan, och det borde vara grunden till en fullt fungerande marknad. Men, det som också påverkar är den nya omvärldsoro som smugit sig in med diskussionen om införande av handelstullar mellan USA och övriga världen. Just osäkerheten kring detta är tillräckligt för att påverka börserna, som varit volatila under våren, och osäkerhet är bostadsmarknadens värsta fiende.

2025 inleddes med en ovanligt stark aktivitet på bostadsmarknaden i januari, men när vintern övergick till vår så smög sig osäkerheten på igen. Trots det ser vi idag en bostadsmarknad som fungerar relativt bra – sett över rullande 12 månader har det gjorts ca 175 000 bostadsaffärer, vilket i det gamla perspektivet skulle sägas vara en just normal bostadsmarknad.

Men förutsättningarna är förändrade, och vårt minne många gånger kort.

Snabba klipp är ute – stabila affärer är inne

Prisnivåerna har under första halvan av året legat stabila, på en i grunden hög nivå. Vi är inte fullt ut tillbaka på rekordpriserna från pandemiåren, men faktum är att de ligger på en historiskt hög nivå. Även rensat från inflation ser vi höga priser i ett historiskt perspektiv.

Den avvaktande och mycket svaga bostadsmarknaden under delar av 2022, samt 2023 spökar fortfarande. Vi har ur vissa perspektiv ett rekordhøgt utbud på marknaden just nu, då de årliga försäljningarna under flera år legat under det historiska snittet. Men samtidigt är nytillskottet av bostäder till försäljning på en normal nivå under första halvan av året, och det är i många fall de nypublicerade bostäderna som säljs.

Andelen som vill sälja är ganska konstant år efter år, då man i Sverige byter bostad utifrån behov och förändrade livssituationer, och inte som i en del andra länder utifrån spekulation. Men spekulanterna har inte fullt ut blivit köpare, då de avvaktat och spekulerat i att priserna kommer att sjunka, medan fler säljare har velat byta boende.



Det medför, trots ett i grunden stort intresse, att de affärer som görs genomförs med en stabil prisnivå. I dagsläget finns det inga kända omvärldsfaktorer som gör att vi skulle se någon större variation på bostadspriserna, vare sig uppåt, eller nedåt, i den nära framtiden.

Det tar dock längre tid att göra affärerna nu, och det är ur mitt perspektiv på många sätt positivt. Som spekulant hinner man göra en bättre analys och bedömning av förutsättningarna i det man vill köpa, och som säljare hinner man också planera mer, och förbereda sig på sitt nästa steg.

Självfallet finns det affärer som även idag görs snabbt, men vi ska nog räkna med en marknad idag och de kommande åren som inte är lika ryckig som den varit under de senaste åren, där längre processer är det nya normala, och där man hinner göra medvetna val och ta medvetna beslut.

Ett förändrat mönster

Något som dock har ändrats under årets första halvår är förhållandet mellan bostadsrätter och villor. De senaste 10–15 åren har marknaden burits av en stark bostadsrättsmarknad, medan villamarknaden visserligen varit periodvis

stark, men inte lika drivande.

Under 2025 har vi i stället sett att det är villamarknaden som varit loket på marknaden och som driver utvecklingen. Om detta är tillfälligt, eller kopplat till en större förändring med drömmen om villaliv återstår att se. Och självfallet kommer vi vid någon tidpunkt framöver återigen se ett ökat tryck på bostadsrättsmarknaden.

En annan konstant som är värd att notera är just räntan – för den ligger faktiskt nu på en historiskt ganska normal nivå, och på en nivå som kommer vara basen under lång tid framöver. Omställningen från en noll, eller minusränta är såklart stor för många, men nu när stabiliteten kring kostnader framöver blivit tydlig är det för alla mycket lättare att räkna på och förutspå sina framtida kostnader. För självfallet är det väl naturligt att det ska kosta att bo?

Och en bra och väl fungerande bostadsmarknad handlar i varje fall för mig inte om en marknad där bostadspriserna hela tiden stiger, utan en marknad där alla kan byta bostad utifrån behov och förändrade livssituationer utan oro för framtiden.

2025: Ett år av återgång – men inte till det som var

Vi står inför en höst som kan ta olika vägar framåt. Egentligen talar det mesta för att vi kommer att se en ökad aktivitet på bostadsmarknaden, och att den oro som präglat våren kommer att dämpas allt mer. Det kommer inte att ske genom dramatiska prisuppgångar, utan genom något mer fundamentalt: att människor börjar flytta igen utifrån behov, inte spekulation.

Rörlighet – inte rusning – är hälsotecknet

Men vi behöver släppa idén om att stigande priser är det enda tecknet på en fungerande marknad. Det är istället rörligheten – antalet avslutade affärer – som visar om marknaden fungerar. Och där ser vi nu tidiga tecken på återhämtning.

Utbudet av bostäder är fortsatt högt – men mycket tyder på att det "aktiva" utbudet är lägre än siffrorna antyder. Nypublicerade bostäder säljs ofta snabbare, medan äldre objekt ligger kvar. Det signalerar en marknad där köparna är där, men selektiva.

Vi har nu på riktigt lämnat den kortsiktigt överhettade marknad vi såg mellan 2014



och 2022 – med extremt snabba affärer och brist på realism. Det vi ser nu kan vara en återgång till ett mer långsiktigt hållbart tillstånd, med längre säljtider och större eftertanke. Få talar om det, men det kan vara den mest välkomna förändringen av alla.

Amorteringskravet kan förändra spelplanen

Inflationen håller sig på låga nivåer, vilket ger Riksbanken utrymme att sänka styrräntan ytterligare. De redan genomförda skattesänkningarna börjar märkas i hushållens plånböcker. Och även om konsumtionen fortfarande går trögt, har vi gått från krisberedskap till försiktig framtidstro.

Det förändrar beteenden. När hushållen känner att förutsättningarna stabiliseras, vågar de börja agera igen – och det syns först på bostadsmarknaden.

En möjlig gamechanger inför hösten är regeringens förväntade besked om amorteringskravet. Den statliga utredningen som

presenterades i november öppnade för lättnader i både bolånetak och amorteringsstruktur. Om vi skulle närma oss de villkor som gällde före 2018, är det sannolikt att fler hushåll känner sig manade att agera – särskilt yngre förstagångsköpare och barnfamiljer.

Det skulle kunna bli den viktigaste enskilda åtgärden för att öka rörligheten på kort sikt.

Den geopolitiska oron är en konstant osäkerhetsfaktor. Konflikterna i Ukraina och Mellanöstern påverkar både hushållens framtidstro och investerarnas vilja att ta risk. Samtidigt finns ett möjligt ljus: om EU och USA skulle lyckas enas om ett nytt handelsavtal skapas större stabilitet i det globala ekonomiska systemet, vilket i sin tur gynnar investeringar och efterfrågan.

Strukturella hinder för nyproduktionen

När det gäller nyproduktion ser vi visst liv, men ingen fart. Fler projektstarter är på gång, men byggherrarna är fortsatt försiktiga.

Så länge osäkerheten kring räntor, byggkostnader och efterfrågan består, kommer de stora investeringarna att vänta.

Regeringens ambitioner att förenkla byggandet – genom exempelvis ett typgodkänt "Sverigehus" – är intressanta. Men effekterna dröjer. De strukturella hindren för nyproduktion i Sverige är djupare än ett enskilt initiativ kan lösa.

Hösten 2025 kan bli startskottet för något som vi saknat länge: en bostadsmarknad där människor flyttar klokt, realistiskt och efter sina faktiska behov.

Det kommer inte att bli spektakulärt. Men det kommer vara viktigt. ■