



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för december. Förmodligen är du lika intresserad av specialkunskap, fakta och trender som vi. Vårt fokus är försäljning av nyproducerade bostäder och de aspekter som påverkar denna bransch. Här analyserar vi Stockholm, Göteborg och Malmö samt hushållens förhållning till kapital och boende.



MARKNADSRAPPORT DECEMBER 2025

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Bostadspriserna bedöms stiga 2026

Bostadspriserna stiger nästa år men räkna inte med ett rally trots kreditlättnader. Den analysen gör Di:s Bostadsråd som varnar för tillfälliga bakslag om börsen rasar.

Nästa år stiger bopriserna med omkring 5 procent, men räkna inte med något rally. Samstämmigheten om lite ljusare tider är nästan total när Di Bostadsråd träffas vid årets sista möte.

"Optimismen i andra delar av ekonomin speglas i bostadsmarknaden där hushållens förtroende spelar en viktig roll. Riksbanken har tydligt signalerat att räntan ska ligga oförändrad, det skapar stabila förutsättningar", säger Anna Westlund, senior ekonom på Nordea och ny medlem av Bostadsrådet.



Något rally med tvåsiffriga prisuppgångar lär vi inte få se enligt experterna, även om inflationen kommit ned och hushållens disponibla inkomster ökar.

"Räntekvoten är fortfarande hög. Det innebär att det är förhållandevis dyrare med bostäder i dag än under åren med låg ränta vilket bromsar prisuppgången", säger Susanne Spector, också ny i Bostadsrådet och chefsekonom på Danske Bank.

Andra faktorer som håller tillbaka är ett fortsatt stort utbud av bostadsrätter, relativt hög arbetslöshet och en enighet om att Riksbanken inte väntas slå till med fler räntesänkningar.

De regionala skillnaderna inom landet är också stora. Det är främst i storstäderna som priserna stigit i år. "Vi ser vakanser och nya hyresrätter som står tomma i exempelvis förorterna. Det förekommer erbjudanden på bostadsrätter om att bo gratis de första två åren", säger Hans Lind, tidigare professor i fastighetsekonomi vid KTH.

Från 2017 har allt fler kommuner ett bostadsöverskott, vilket förklaras av utflyttning till större städer och en åldrande befolkning.

"Det är extra tydligt i kommuner med färre än 25 000 invånare. De större städerna i många fall har däremot ett fortsatt underskott av bostäder", säger Jens Magnusson, chefsekonom på SEB.

Tillsammans med geopolitisk oro har högt värderade amerikanska börser väckt frågetecken även på bostadsmarknaden.

Hur slår ett kraftigt börsfall?

"En rejäl sättning skulle på kort sikt absolut påverka bostadsmarknaden, men på lång sikt har aktiepriser ganska liten betydelse. Störst prispåverkan från börsfall finns i områden med dyra objekt som kräver höga kontantinsatser", säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Hans Lind framhåller att konsekvenserna av ett börsfall blir större på bopriserna om det påverkar förväntningar om sjunkande inkomster och ökande arbetslöshet.

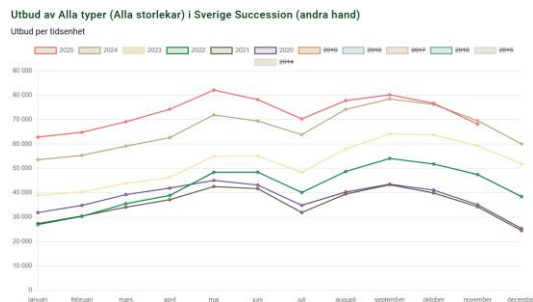
Susanne Spector påminner om vad som hände vid börsoron under april och maj i år.

"Bostadspriserna föll rätt kraftigt och sedan kom de tillbaka. Men då hade vi också en stor global osäkerhet och turbulens i världsekonomin."

En händelse som väntas ge draghjälp till bostadsmarknaden framöver är de kreditlättnader som väntas träda i kraft 1 april 2026. Det handlar om en höjning av bolånetaket till 90 procent och ett slopande av extra amorteringskrav vid lån över 450 procent av årsinkomsten.

Di:s Bostadsråd tror att dopingeffekten blir svag.

"Effekterna ska inte överdrivas men en viss andel av köparna kommer att låna mer, följa med längre i budgivningarna och därmed höja priserna", säger Jens Magnusson.



Trendbrott på bomarknaden – utbudet minskar

Antalet bostäder till salu minskade med två procent jämfört med samma månad förra året.

Det är första gången på nästan fyra år som utbudet på bostadsmarknaden minskar, enligt statistik från bostadssajten Hemnet. Att utbudet minskar beror främst på att försäljningsvolymen, särskilt på småhusmarknaden, varit relativt hög under en längre period.

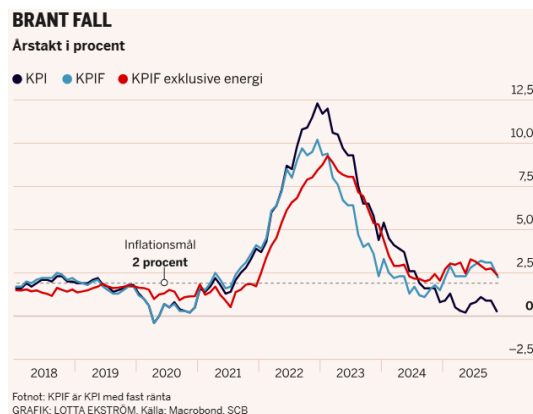
Det minskade utbudet av bostäder syns i 12 av 21 län. Mest minskar utbudet i Halland med 15 procent lägre nivåer än i fjol. Mot strömmen går bland annat Västerbotten där utbudet ökade med 11 procent i november jämfört med samma månad förra året.

Prognos: Bostadsbyggandet tar fart

Hushåll med mer pengar i plånboken och en stabilare marknad har fått bostadsbyggandet att ta fart. Och de kommande två åren väntas byggandet vända uppåt ytterligare.

Det är Boverkets byggprognos från december som visar den positiva utvecklingen. Boverkets bedömning är att det påbörjas cirka 32 000 bostäder i år, varav 30 000 genom nybyggnad och 2 000 genom ombyggnader.

För år 2026 beräknas 35 000 bostäder påbörjas och under 2027 omkring 37 000.



"Bostadsbyggandet under andra halvan av 2025 har varit starkare än vad vi trodde i vår prognos från i somras. Det medför att vi ser en ljusning i tunneln för bostadsbyggandet, men det är snarare en ficklampa än en strålkastare", säger Oskar Gramstad, nationalekonom på Boverket, enligt ett pressmeddelande.

Inflationen minskade i november

KPIF-inflationen (konsumentpriser med fast ränta) under november var 2,3 procent – lägre än väntade 2,5 procent enligt Infronts enkät, och en minskning från oktober månads 3,1 procent.

Exklusive energi var KPIF 2,4 procent och jämfört med oktober sjönk priserna med 0,2 procent, allt i linje med den preliminära statistiken.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadspriserna i november för bostadsrätter var i stort sett oförändrade i centrala Stockholm, +0,2% och steg i Storstockholm med +0,7%. Villapriserna steg med 0,6% under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.

SEB:s Boprisindikator steg i december med 7 enheter från plus 39 till plus 46.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Den positiva prisutvecklingen fortsätter i Stockholms innerstad. Det bekräftar den gängse teorin om att priserna ökar först när det stora överutbudet minskat. Så har skett i innerstaden och det ger uttryck i en prisökning då köparna har färre objekt att välja mellan.

I områdena utanför innerstaden råder fortsatt kraftigt överutbud vilket håller nere prisökningstakten. Här är det istället antalet affärer som ökar i takt med en förbättrad marknad.

Oron finns dock kvar hos säljarna som fortsätter att ta det säkra före det osäkra vilket tydliggörs i att en klar majoritet väljer att sälja innan de köper nytt.

För att utbudet ska minska behöver fler köpa innan de säljer. Om så inte sker lär det stora utbudet bestå och prisbilden stå och stampa en bra bit in i 2026.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Den något mer positiva känslan på marknaden som började i mitten av november har hållit i sig. Antalet försäljningar har ökat i centrala projekt och konverteringar från bokningsavtal till bindande avtal har skett med få avhopp.

Värt att notera är att i projekt som under senhösten har haft en god försäljning har intresset ökat i takt med att osålda bostäder minskat. Dessa projekt har under hela 2025 haft ett bra inflöde av spekulanter men de har valt att avvakta istället för att köpa. Nu ser de att antalet bostäder till salu minskar i projektet vilket ger en tydlig köpsignal.

Just nu i mitten av december står många av våra kunder och väger mellan att slå till innan jul eller att avvakta till en bit in på nya året. Normalt faller aktiviteten efter Lucia men jämfört med de senaste åren, då jullugnet gjorde sitt intåg redan i slutet av november, har aktivitet så här långt i december varit relativt god.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

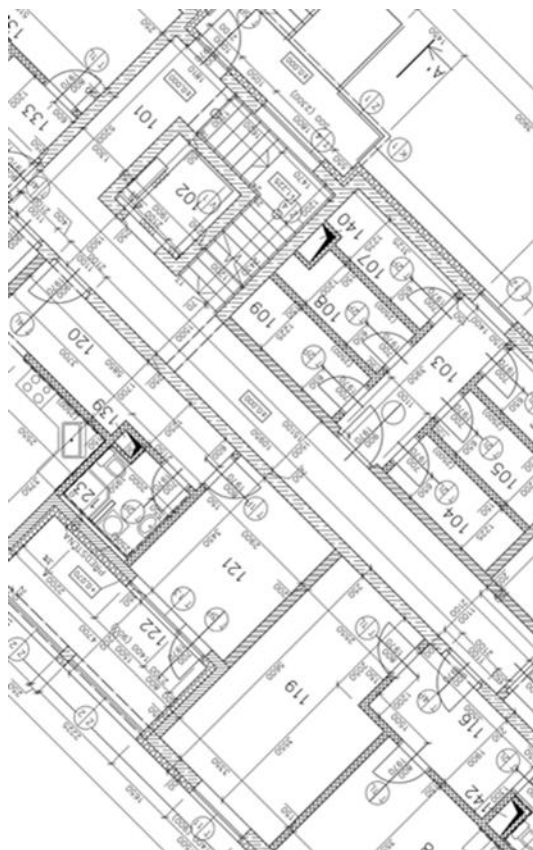
Priserna i oktober för bostadsrätter låg i princip still i Centrala Göteborg, -0,2% likväl som i Stor-Göteborg, -0,2%. Villapriserna sjönk med -0,8%.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator sjönk i december med 3 enhet från plus 37 till plus 34.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Köpare och säljare har börjat närma sig varandra vilket leder till fler affärer som i sin tur påverkar utbudet som minskat något, dock från en mycket hög nivå.





En bostad till salu i Göteborgsområdet, ligger på Hemnet 44 dagar i genomsnitt just nu, enligt statistik från Booli, om man jämför med oktober 2024, då samma lägenhet låg till salu 30 dagar innan den såldes.

Budgivarna är 2,1 styck per försäljning, jämfört med 2,7 styck i oktober 2024.

Andel prissänkta bostäder ligger på 24,8 procent jämfört med 19,3 procent i oktober 2024.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nu har vi arbetat med olika nyproduktionsprojekt i olika delar av Göteborg och har insett att projekt som startas i områden med en stark själ och kultur, i en miljö där det finns värme, aktivitet och känsla, har en bättre förutsättning att lyckas implementeras och smälta in och bli attraktivt. Där man kan se sig själv leva och bo och där vardagslivet blir både enklare, bekvämare och samtidigt mysigt och tryggt. Försäljningstakten går i olika vågor, det kommer två, tre intressenter som köper och sedan blir det lugnt ett tag innan nästa försäljningsvåg tar vid. Lite lugnare just nu, det märks att folk börjar tänka på jul och inköp inför denna helg. Det kommer lite färre personer på visningarna och fokus är på annat än att köpa bostad. Det brukar vara så att efter julhelgerna har man träffat sina nära och kära och hunnit prata igenom sina bostadsplaner och intresset för att gå på visning ökar igen. Känns spontant att utbudet av färdigställd nyproduktion, har minskat något i centrala delarna och att bostäder som är inflyttningsklara börjar säljas av men till ett lägre pris än enligt ekonomiska planen. Nu vill byggherrarna bli av med bostäder som stått färdiga ett bra tag.

När vi säljstartar nya projekt behöver vi släppa en större del av det planerade bostäderna och inte dela upp projektet i olika etapper, vi har märkt av att vi ofta släpper "fel bostäder" och spekulanterna vill vänta och avvakta till nästa etapp. Viktigt att man erbjuder något till de första som köper bostäderna och ger dem en premie för att de är med och startar projektet. I stället för att komma med erbjudande längre fram då man missgynnar de som redan köpt. Nöjdheten bland köparna rasar kraftigt. I stället ska vi bekräfta köparnas val och krydda ordentligt med positiv information och erbjudande till köparna, som är våra bästa Ambassadörer av bostadsprojektet.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna steg i november i Centrala Malmö, +0,5% och sjönk i Stor-Malmö med -1,2%. Villapriserna steg med +0,4% under samma period.

SEBs boprisindikator steg i Skåne med 4 enheter från plus 31 till plus 35.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet har i december månad börjat minska. Detta är något vi ser återkommande varje år vid denna tidpunkt på året. Det börjar närma sig jul och många väljer att plocka bort bostäderna från marknaden. Antalet liggdagar enligt Booli fortsätter öka och även det är samma trend som tidigare år. Vi är i en tidpunkt på året då marknaden är ganska försiktig i och med den annalkande juledigheten. Utbudet av lägenheter är fortfarande stort medan det för villor har gått ner.. I takt med att antal villor till salu minskar ser vi fortsatt att det är lättare att sälja villor jämfört med lägenheter.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet för nyproducerade bostäder har under senaste månaden varit mer eller mindre oförändrat. Även antalet liggdagar på Booli är oförändrat jämfört med tidigare. Under hela året har vi haft en trend om lägre utbud och en orsak till det är att det ej säljstartas nya projekt på grund av marknadsläget.

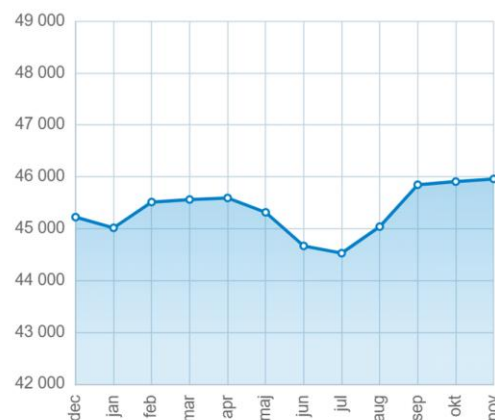
BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 0,1%	+ 3,1%	- 0,3%	45 744
Centrala Stockholm	+ 0,2%	+ 2,1%	+ 3,1%	112 390
Stor-Stockholm	+ 0,7%	+ 6,4%	+ 0,4%	68 389
Centrala Göteborg	- 0,2%	- 0,2%	- 0,3%	64 728
Stor-Göteborg	- 0,2%	- 1,7%	- 2,0%	46 899
Centrala Malmö	+ 0,5%	- 0,6%	- 0,1%	39 849
Stor-Malmö	- 1,2%	- 4,4%	- 0,7%	35 566

SVENSK MÄKLARSTATISTIK – PRISERNA PÅ BOSTADSRÄTTER OFÖRÄNDRADE MEDAN VILLOR BACKADE

På riksnivå var priserna på bostadsrätter i princip oförändrade medan villapriserna minskade med -0,8%. Årstakten, alltså prisutvecklingen de senaste 12 månaderna, ligger nu på -0,3% för bostadsrätter och +0,2% för villor. Det visar den senaste månadens mätning från Svensk Mäklarstatistik.

Riket
Bostadsrätter

1 mån 3 mån 12 mån
+0.1% +3.1% -0.3%

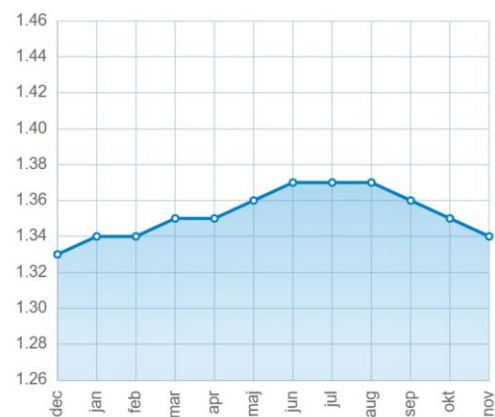


Kr/kvm Uppdaterad: 05 december 2025

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	- 0,8%	- 1,6%	+ 0,2%	4 097 000
Stor-Stockholm	+ 0,6%	+ 0,8%	+ 0,4%	7 400 000
Stor-Göteborg	- 0,8%	- 1,9%	- 0,6%	5 710 000
Stor-Malmö	+ 0,4%	- 0,3%	+ 2,7%	5 424 000

Riket
Villor

1 mån 3 mån 12 mån
-0.8% -1.6% +0.2%



Köpeskillingskoefficient (K/T) Uppdaterad: 05 december 2025

Bostadsrätter

Allmänt små prisrörelser även i storstadsområdena. I Storstockholm ökade priserna med knappt +1%, i Storgöteborg oförändrat och i Stormalmö ner med drygt -1%. Priserna i innerstäderna var i det närmaste oförändrade. Årstakterna för redovisade områden uppvisar generellt små prisförändringar där centrala Stockholm sticker ut med en uppgång på drygt +3% medan Storgöteborg minskat med -2% de senaste 12 månaderna, säger Per-Arne Sandegren, analytiskchef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

I Storstockholm och Stormalmö noterar vi små uppgångar medan Storgöteborg minskade med nära -1%. På årsbasis noterar vi små prisförändringar i storstadsområdena med undantag för Stormalmö där priserna ökat med nära +3%, säger Per-Arne Sandegren.

Marknaden

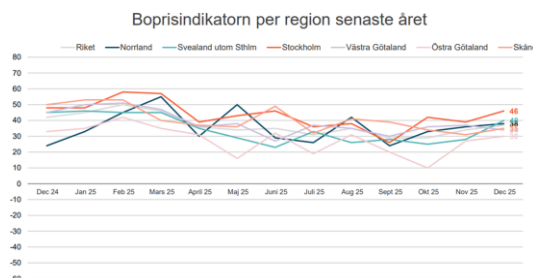
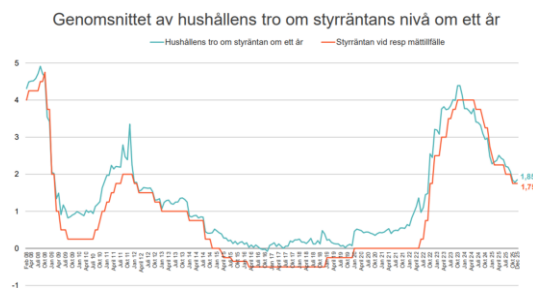
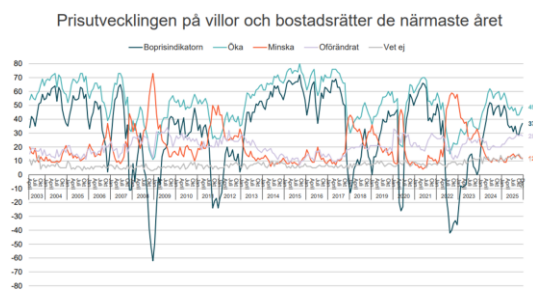
Under årets första elva månader har det sålts 157 100 bostäder jämfört med 154 500 samma period förra året, motsvarande en ökning av antal sålda bostäder med +2%. Av de dessa var 100 800 bostadsrätter (-1%) och 56 300 villor (+6%), avslutar Per-Arne Sandegren.

Mäklarsamfundets kommentarer

Priserna på både villor och bostadsrätter har legat ganska stabilt under hela året. Det som sticker ut är den starka försäljningsvolymen, särskilt på villor. November bekräftar den här trenden: utbudet minskar och mäklarna börjar se att köparna gradvis blir mer offensiva, säger Oskar Öholm, vd Mäklarsamfundet.

VAD ÄR SEB:S BOPRISINDIKATOR?

SEB:s Boprisindikator definieras som skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser.



SEB:S BOPRISINDIKATOR - ALLT FLER TROR PÅ HÖGRE BOSTADSPRISER 2026

SEB:s Boprisindikator för december fortsätter att stiga. I december ökar den med 3 enheter till 37. Samtidigt höjer hushållen sina förväntningar på styrräntan, efter en lång period av sjunkande förväntningar.

– En vilse bostadsmarknad ser ut att kunna hitta hem under nästa år enligt hushållen som nu höjer sina boprisförväntningar. Ett stundande räntebesked som kommer indikera ett räntelugn för hushållen under nästa år i kombination med nya skattesänkningar till årsskiftet, förändrade bolåneregler till våren och ett utbud som tydligt börjat minska talar för att hushållen kan få rätt i sin spaning för 2026, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Andelen hushåll som tror på stigande priser steg med 3 procentenheter till 49 procent. Andelen som tror på minskande priser var oförändrad på 12 procent. En något lägre andel tror på oförändrade priser, 28 procent jämfört med 29 procent föregående månad. Även andelen som svarat att de inte vet föll tillbaka, från 13 till 11 procent. Indikatoren ligger i denna mätning på plus 37, jämfört med plus 34 i november.

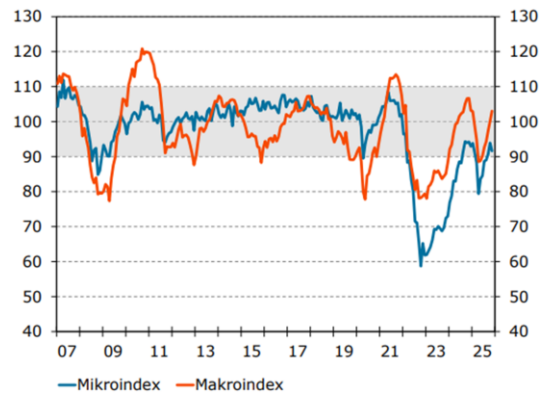
Hushållens förväntningar på styrräntan stiger

Hushållen förväntar sig att styrräntan kommer att vara 1,85 procent om ett år, det är en ökning med 0,07 procentenheter från föregående månad. De högre ränteförväntningarna kommer efter sju efterföljande månader med sjunkande förväntningar. Undersökningen visar också att andelen hushåll som planerar att binda räntorna inom tre månader nästan halverades och sjönk från 13 procent till 7 procent.

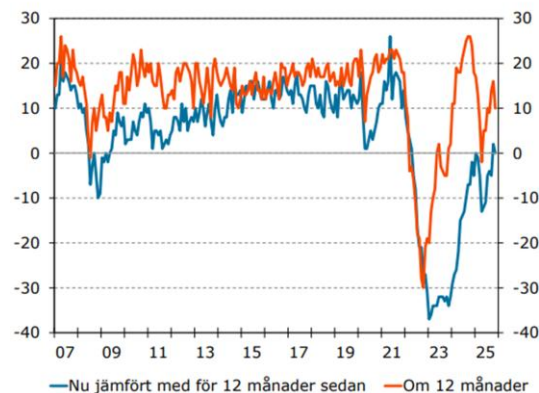
– Möjligen är det en första signal om att hushållen ser framför sig att räntebotten är nådd. Riksbanken väntas hålla styrräntan oförändrad vid nästa beslut. Det skulle innebära att en genomsnittlig rörlig tremånadersränta bottnar runt 2,6 procent. För den som har rörlig ränta och ett bolån på 3 miljoner

kronor så har Riksbankens räntesänkingsperiod totalt utökat bolånetagares plånboksutrymme med runt 5 600 kronor, säger Américo Fernández.

Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushålllets ekonomi, netttotal



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - HUSHÅLLEN OPTIMISTISKA OM SVERIGES EKONOMI, PESSIMISTISKA OM SIN EGEN

Efter att ha stigit sex månader i rad minskade konfidensindikatorn för hushållen något till 96,1 i november. Det är hushållens syn på sin egen ekonomi, både jämfört med för tolv månader sedan och förväntningarna på tolv månaders sikt, som förklarar indikatorns nedgång. Synen på svensk ekonomi, både jämfört med för tolv månader sedan och förväntningarna på tolv månaders sikt, blev mer positiv i november. Det är fortfarande hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget som till största delen förklarar att indikatorn ligger lägre än genomsnittet.

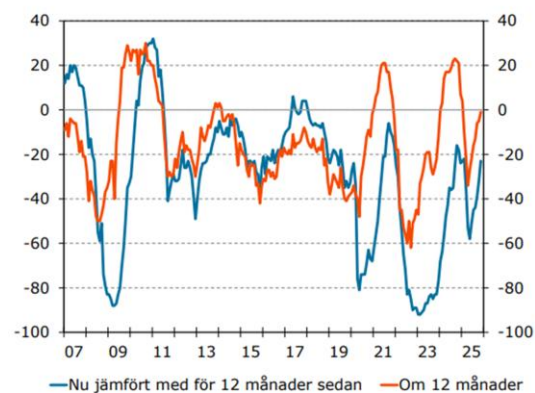
Konfidensindikatorn för kvinnor minskade marginellt, medan den minskade mer för män. Både kvinnor och män är mer dystra än normalt, något de varit sedan december respektive oktober 2021.

Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, steg och är starkare än normalt. Mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, minskade och ligger under sitt historiska genomsnitt.

Hushållens förväntningar på utvecklingen av arbetslösheten i Sverige på tolv månaders sikt blev i november mindre pessimistiska och är nu mindre pessimistiska än normalt. Hushållen bedömer att risken för arbetslöshet har minskat de senaste tolv månaderna. Normalt brukar dock något fler hushåll rapportera om en minskad risk.

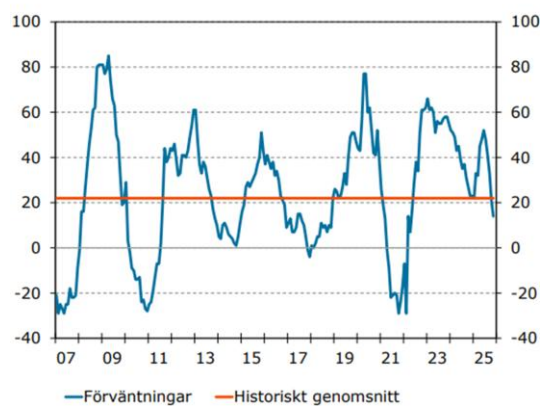
En större andel av hushållen än normalt sparar i nuläget. Hushållen uppger i normal utsträckning att de kommer kunna spara de kommande tolv månaderna. Hushållen planerar att göra stora inköp i mindre utsträckning än normalt de kommande tolv månaderna.

Ekonomi i Sverige, netttotal



Hushållens nuvarande uppfattning om inflationen var i huvudsak oförändrad medan inflationsförväntningarna på tolv månaders sikt steg med knappt 0,5 procentenhet. Förväntningarna på de rörliga bostadsräntorna var i stort sett oförändrade.

Arbetslösheten på tolv månaders sikt, netttotal





NYTT HEM

Vi finns representerade i Stockholm, Göteborg och Malmö. Förutom mäklare har vi även andra specialister inom nyproduktion av bostäder – allt för att vi ska fungera som samarbetspartner över ett nybyggnadsprojekts hela tid.

Förutom månatliga rapporter kan vi erbjuda specifika rapporter som går på djupet inom geografiska områden, utvalda målgrupper eller typ av bostadsbyggande. Kontakta oss för mer information.

nyttthem.se



Birger Jarlsgatan 57
113 56 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se



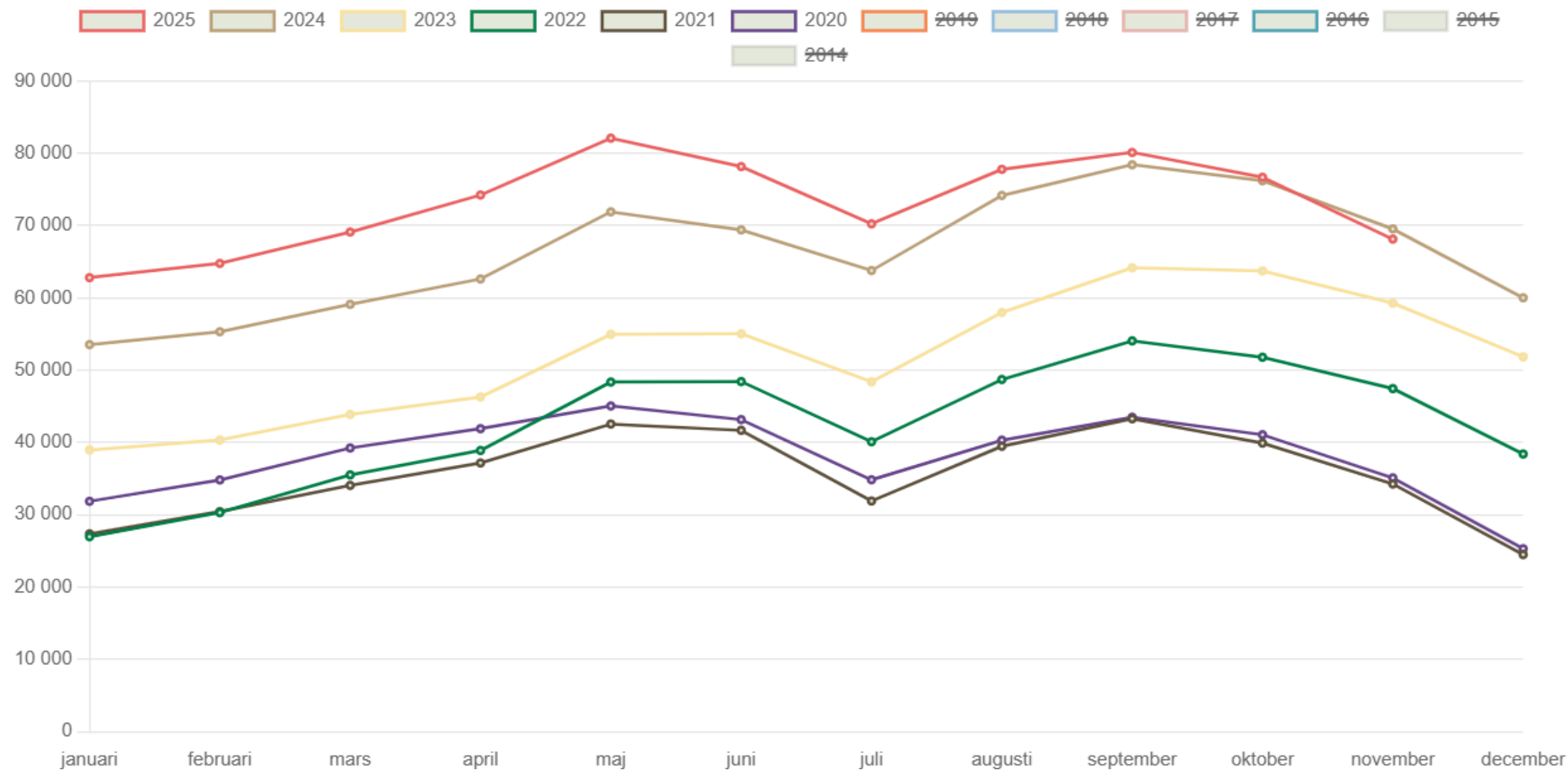
Engelbrektsgatan 71
412 52 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se



SÖDRA FÖRSTADSGATAN 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

Utbud av Alla typer (Alla storlekar) i Sverige Succession (andra hand)

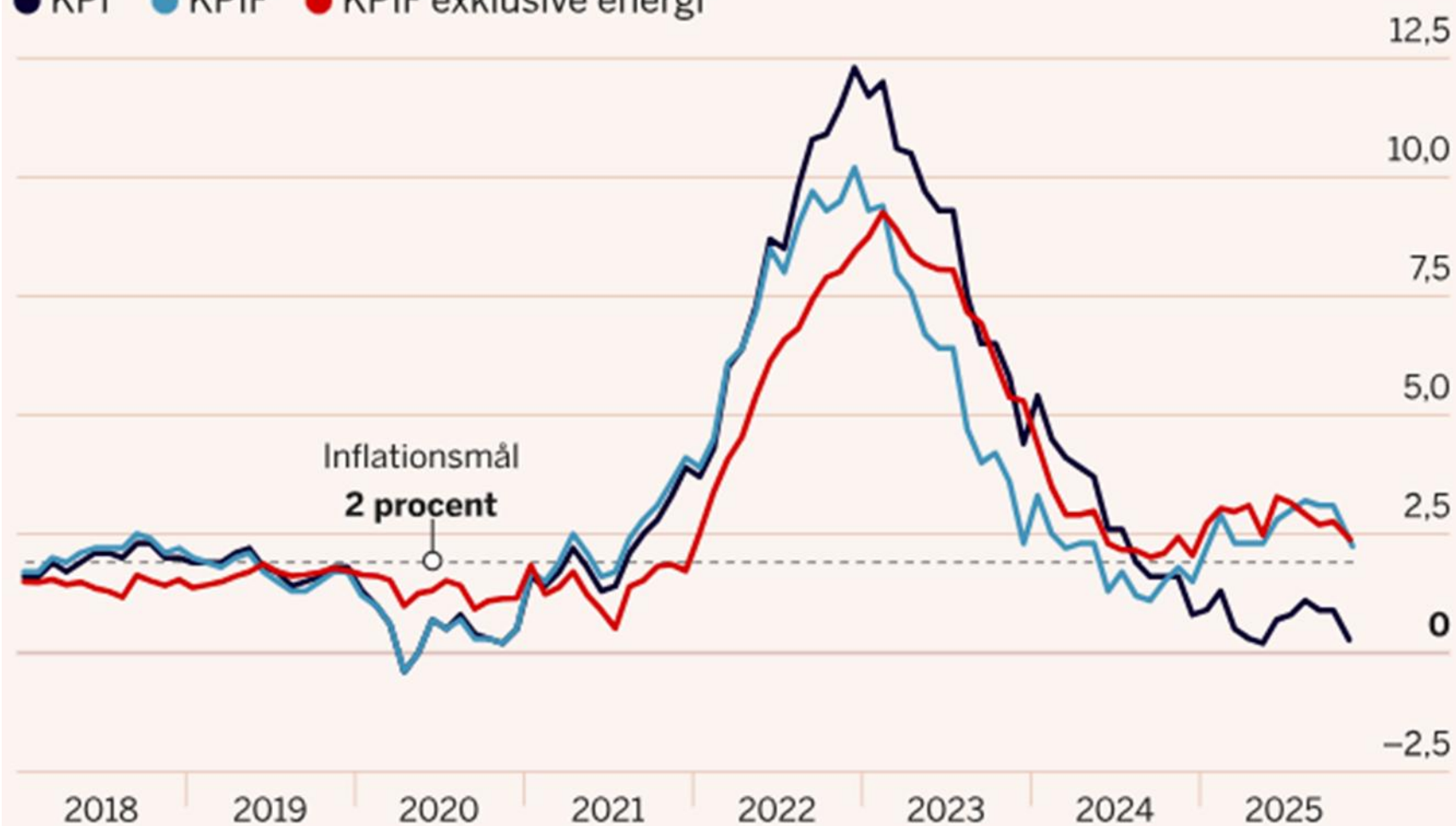
Utbud per tidsenhet



BRANT FALL

Årstakt i procent

● KPI ● KPIF ● KPIF exklusive energi



Fotnot: KPIF är KPI med fast ränta

GRAFIK: LOTTA EKSTRÖM. Källa: Macrobond, SCB

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 0,1%	+ 3,1%	- 0,3%	45 744
Centrala Stockholm	+ 0,2%	+ 2,1%	+ 3,1%	112 390
Stor-Stockholm	+ 0,7%	+ 6,4%	+ 0,4%	68 389
Centrala Göteborg	- 0,2%	- 0,2%	- 0,3%	64 728
Stor-Göteborg	- 0,2%	- 1,7%	- 2,0%	46 899
Centrala Malmö	+ 0,5%	- 0,6%	- 0,1%	39 849
Stor-Malmö	- 1,2%	- 4,4%	- 0,7%	35 566

Riket



Bostadsrätter

1 mån

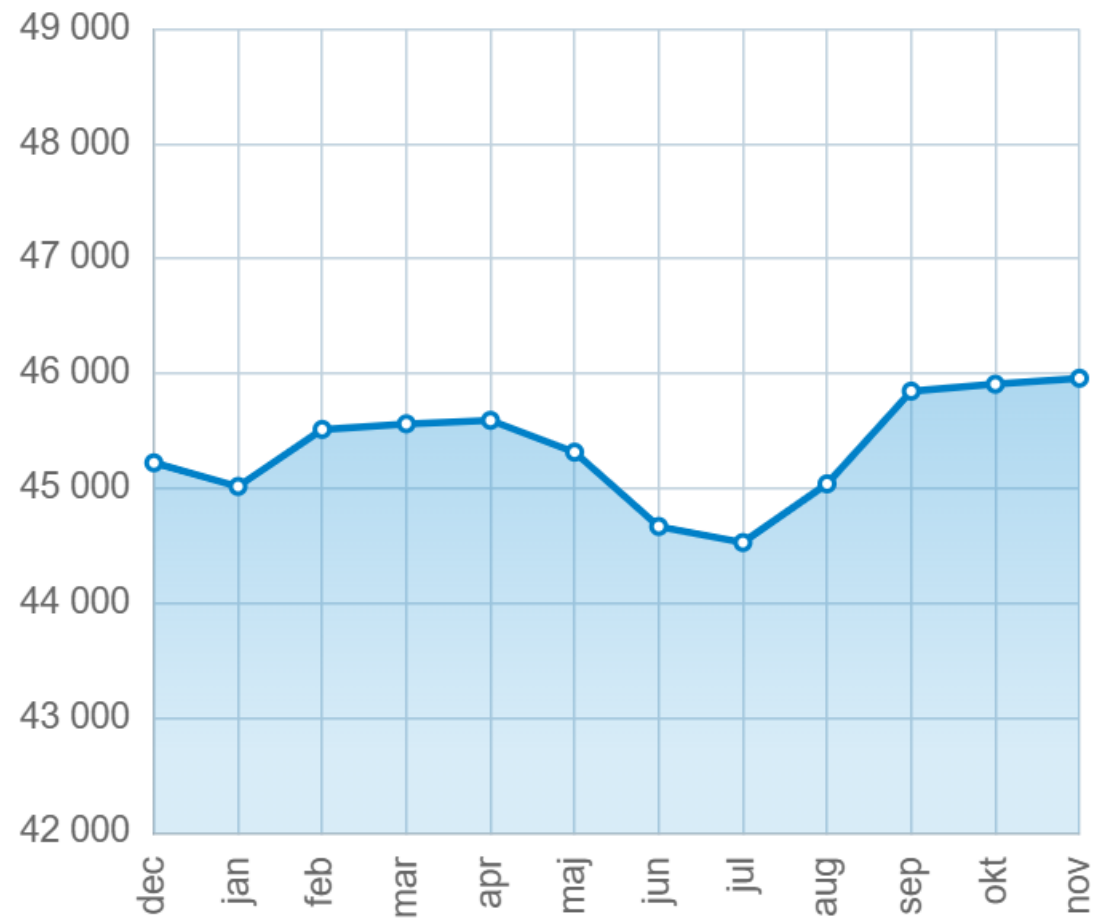
+0.1%

3 mån

+3.1%

12 mån

-0.3%



Kr/kvm

Uppdaterad: 05 december 2025

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	- 0,8%	- 1,6%	+ 0,2%	4 097 000
Stor-Stockholm	+ 0,6%	+ 0,8%	+ 0,4%	7 400 000
Stor-Göteborg	- 0,8%	- 1,9%	- 0,6%	5 710 000
Stor-Malmö	+ 0,4%	- 0,3%	+ 2,7%	5 424 000

Riket

 Villor

1 mån

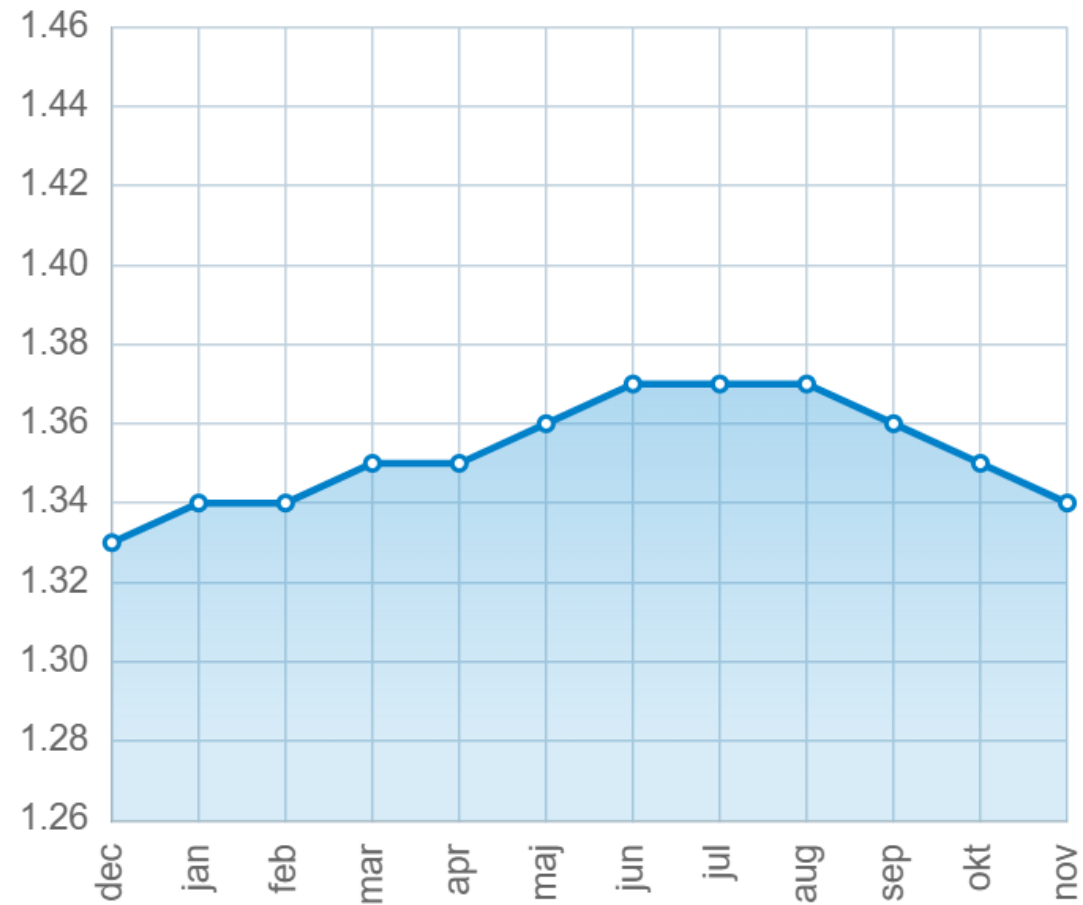
3 mån

12 mån

-0.8%

-1.6%

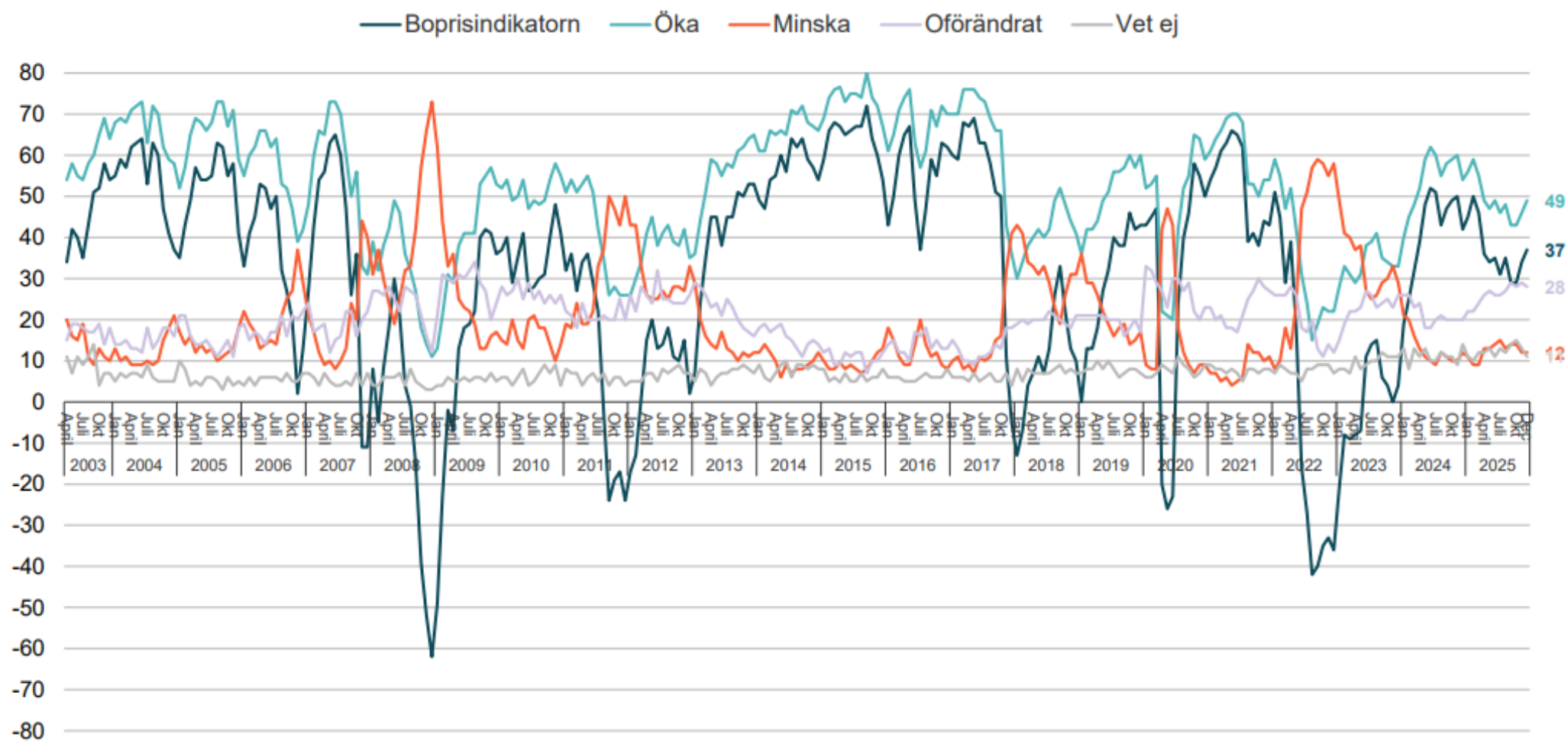
+0.2%



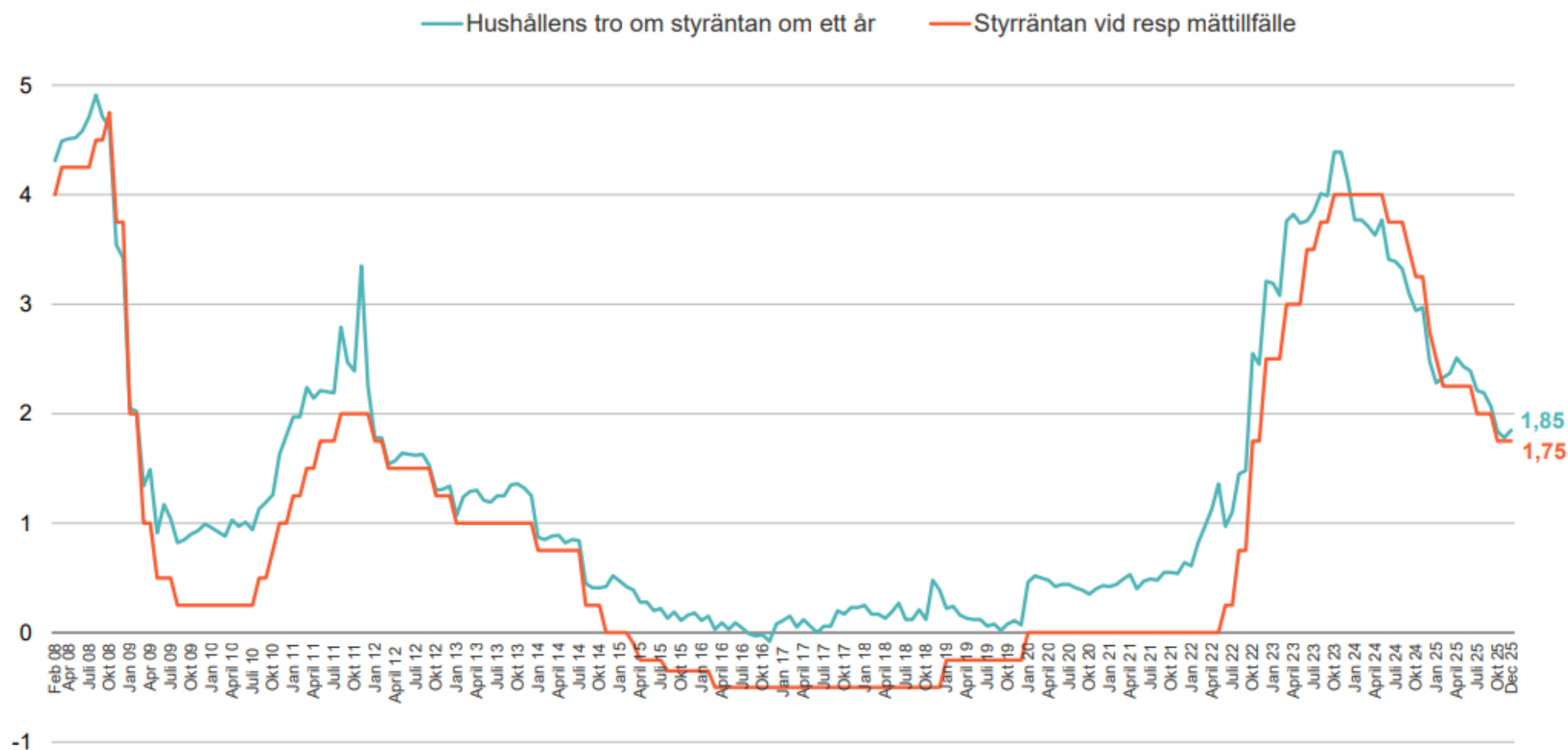
Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 05 december 2025

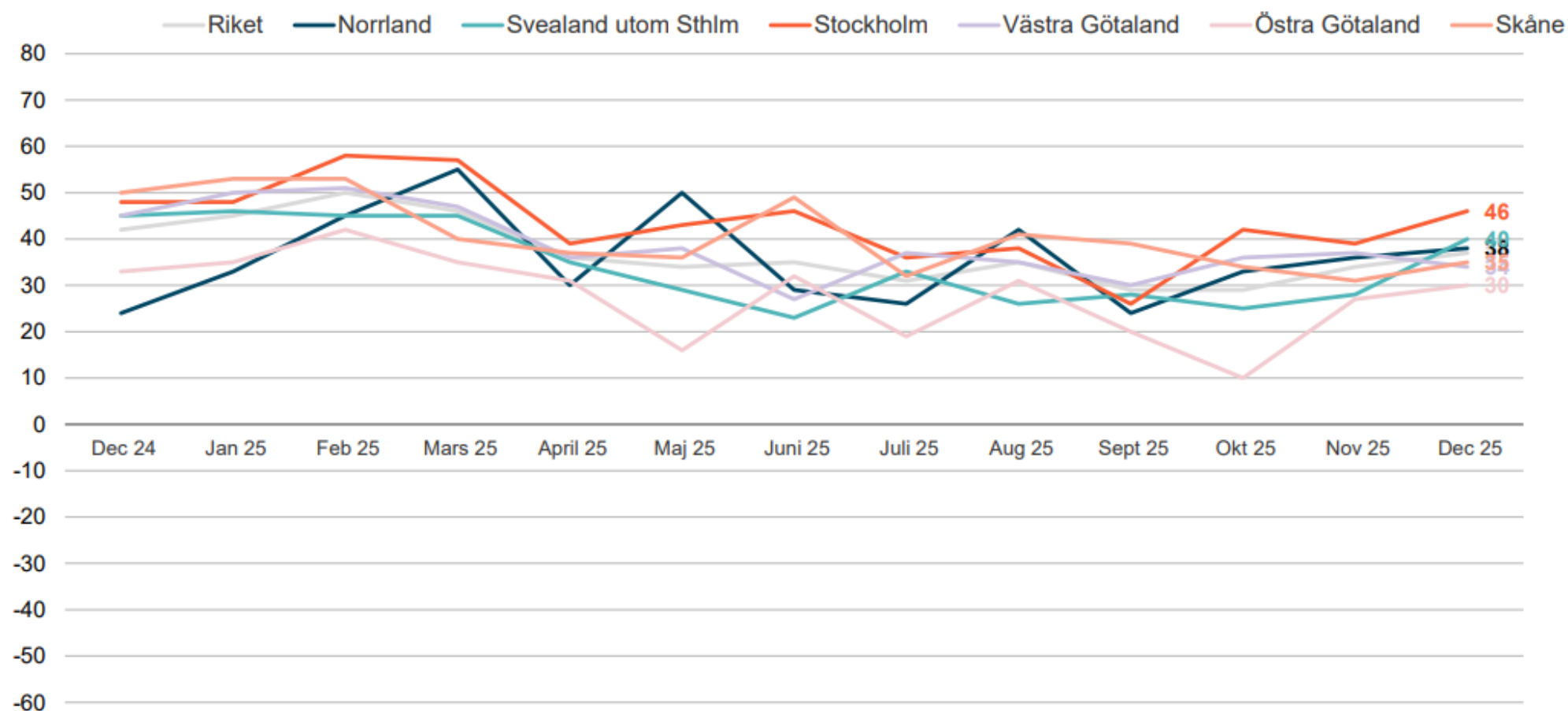
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



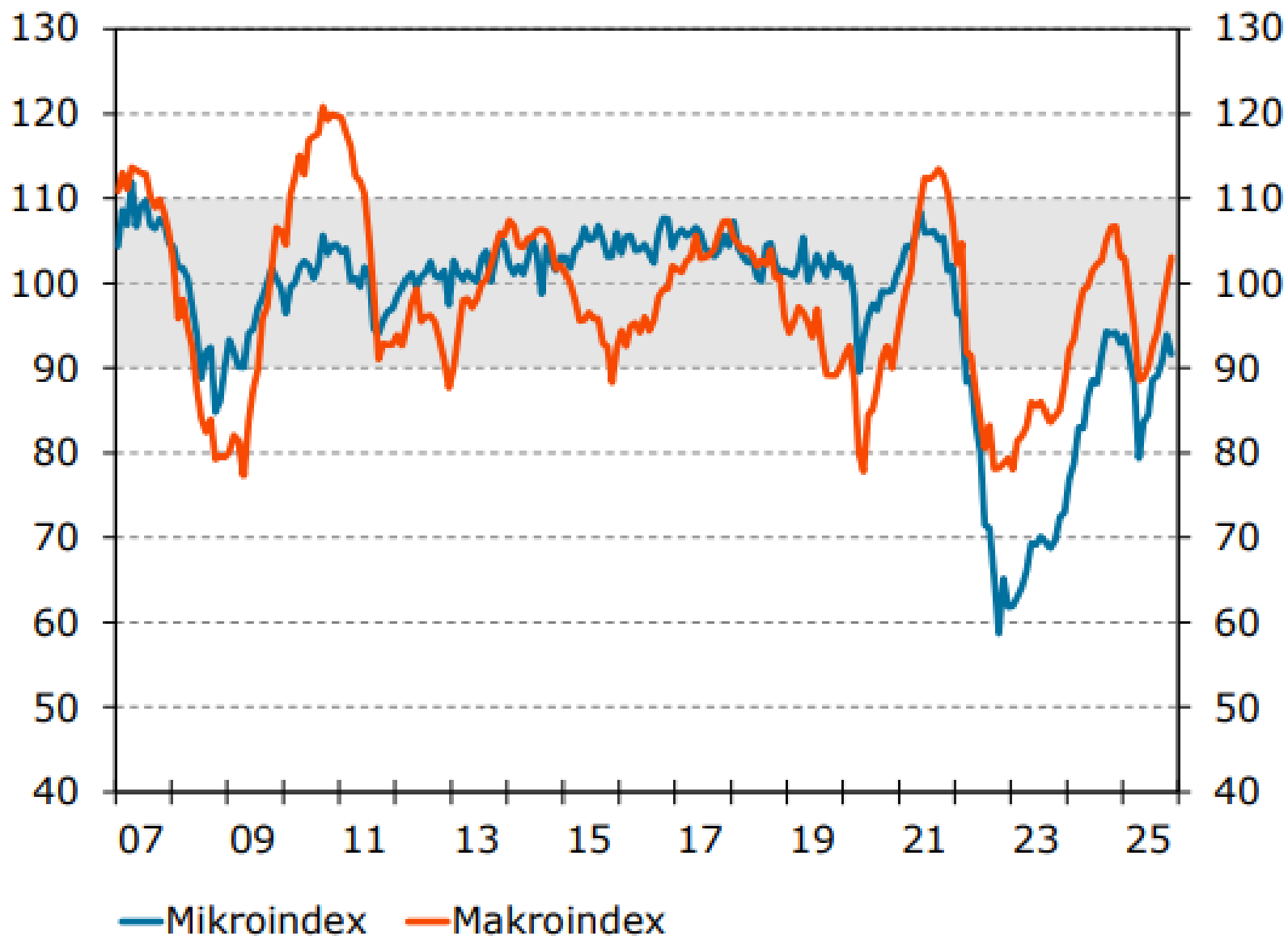
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



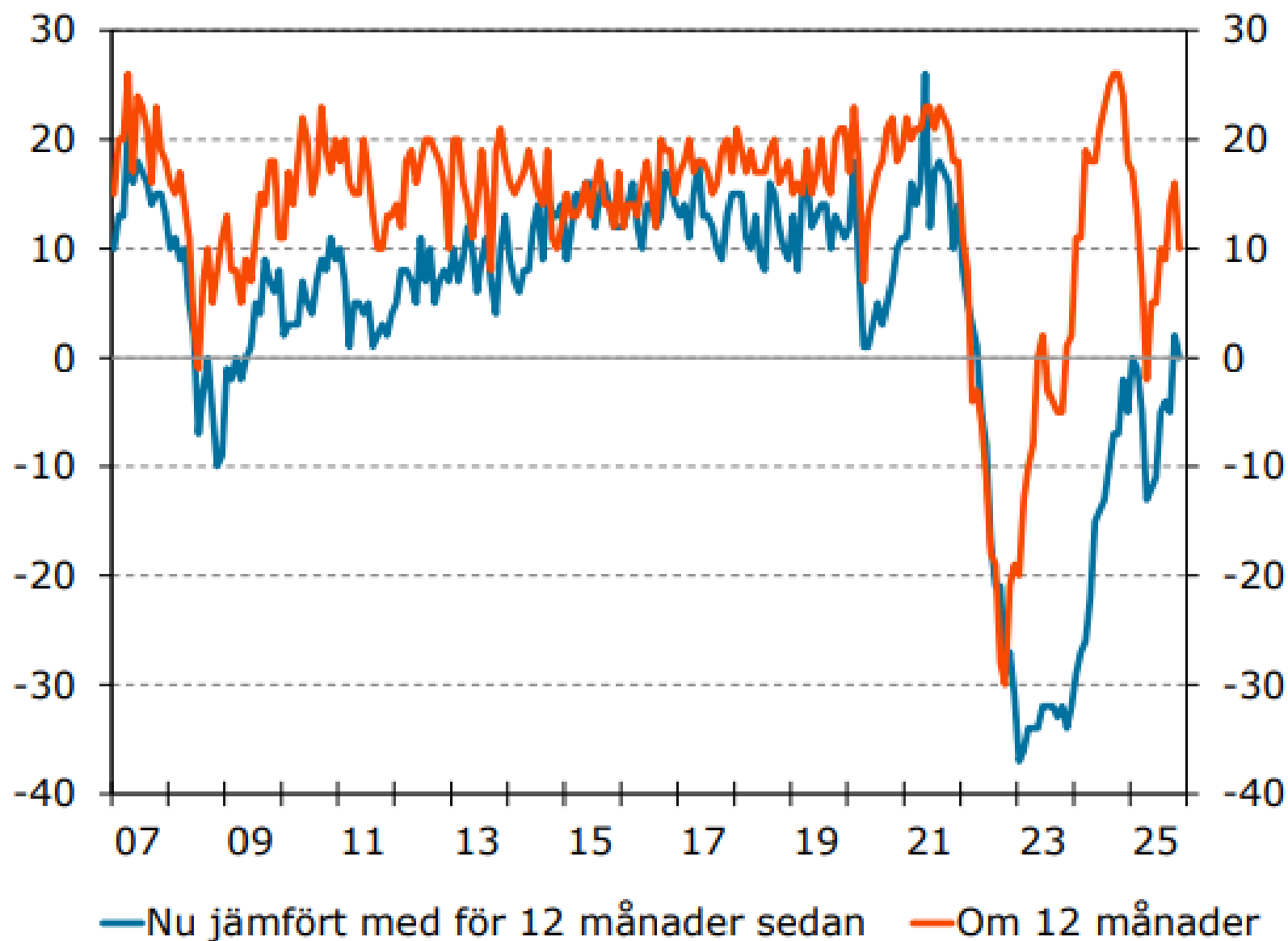
Boprisindikatorn per region senaste året



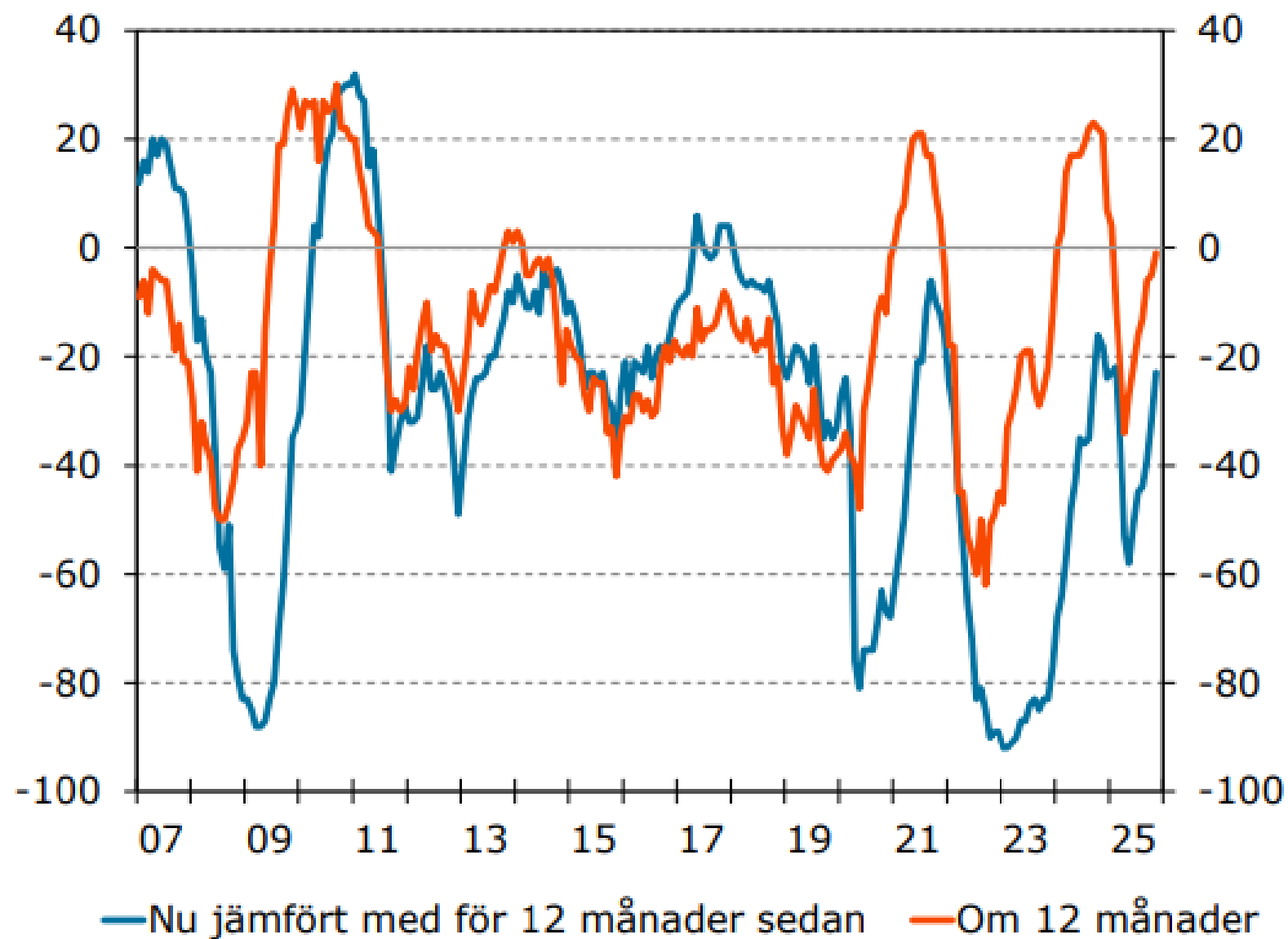
Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, nettotal



Ekonomi i Sverige, netttotal



Arbetslösheten på tolv månaders sikt, netttotal

