

Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för februari. 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 FEBRUARI 2026

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

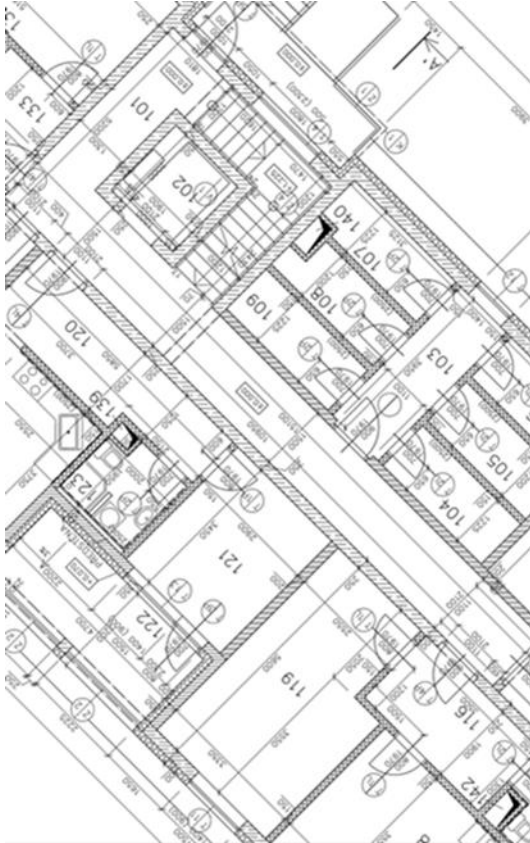
Kommande arv på 2 000 miljarder – var fjärde svensk kan ärva

Sverige står inför en av de största privata förmögenhetsflyttningarna i modern tid. Det handlar inte om aktier, företag eller pensionskapital – utan om bostäder.

Under de kommande 20 åren väntas bostadsförmögenheter värda nära 2 000 miljarder kronor byta ägare när 40-talistgenerationen lämnar över till sina barn.

Bakom siffrorna döljer sig en utveckling som kan få stora konsekvenser för både bostadsmarknaden och den ekonomiska jämlikheten i Sverige.

Enligt Mäklarsamfundets nya rapport Det går i släkten – En historisk kapitalöverföring beräknas bostadsförmögenheter motsvarande cirka 1 790 miljarder kronor föras över från 40-talisterna till



deras barn under de kommande två decennierna. Det motsvarar i genomsnitt omkring 81 miljarder kronor per år.

“Det här är en mycket stor strukturell förändring som kommer att prägla småhusmarknaden länge”, säger Mäklarsamfundets vd Oskar Öholm i ett pressmeddelande.

Han pekar på att det handlar om volymer som är så stora att de påverkar både utbud och efterfrågan, oavsett vilka bostadspolitiska reformer som genomförs framöver.

Hundratusentals småhus kan frigöras

Det är inte bara pengar som står på spel. Rapporten visar att drygt 326 000 småhus i Sverige ägs av personer som är 73 år eller äldre. Om en stor del av dessa bostäder säljs i samband med arvskiften kan småhusmarknaden stå inför en utbudsvåg som är större än det samlade småhusbyggandet sedan början av 1990-talet.

“Rörligheten bland äldre är låg, och det är rationellt. Många vill bo kvar”, säger Mäklarsamfundets analys- och kommunikationschef Joakim Lusensky.

Samtidigt menar han att höga trösklar – som reavinstskatt, kreditprövningar och brist på alternativa boenden – gör att många äldre inte flyttar. I praktiken sker därför nästa stora rörelse på småhusmarknaden via arv.

Trots de enorma beloppen är arvsvågen långt ifrån jämt fördelad. Enligt rapporten bedöms cirka en fjärdedel av alla 30-64-åringar vara arvtagare till 40-talistgenerationens bostadskapital.

De som faktiskt ärver skiljer sig dessutom från genomsnittet. Arvtagarna har ofta högre inkomster och bor redan i ägt boende.

Mäklarsamfundet pekar på att kapitalet i stor utsträckning tillfaller hushåll som redan har en stark ekonomisk position, vilket riskerar att förstärka skillnader mellan hushåll – särskilt på lokal nivå.

Dolda bud ökar i storstadsregionerna

Dolda bud förekommer i var femte bostadsförsäljning i landets tre storstadsregioner. I Stockholm förekommer det i så många som var tredje affär. 60 procent av mäklarna anser nu att möjligheten att lägga dolda bud borde förbjudas, visar SBAB:s senaste Mäklarbarometer.

✓ "Förvånad över hur utbrett det är"

✓ Oftast inte ekonomiskt gynnsamt för köparna



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadspriserna i januari för bostadsrätter steg svagt i centrala Stockholm med +0,3% och sjönk i Storstockholm med -0,5%. Villapriserna steg med +0,6%, under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.

SEB:s Boprisindikator sjönk i februari med 9 enheter från plus 57 till plus 48.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Stockholmsmarknaden är fortsatt tudelad. Centrala delar har ett lågt utbud och snabb försäljning medan ytterområdena har ett överutbud och långsammare försäljning. Omvärlden fortsätter att påverka marknaden även om det inte har riktigt samma tyngd längre. Möjligen har spekulanterna börjat vänja sig vid en turbulent omvärld.

Positivt för marknaden är att något fler vågar köpa innan de sålt sin nuvarande bostad. Givetvis beroende på var deras befintliga bostad är belägen.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Signalerna från våra mäklare gällande nyproduktionsmarknaden är väldigt spretig. Vissa projekt säljer riktigt bra medan andra knappt har några intressenter alls. Även inom projekten varierar intresset kraftigt från vecka till vecka. Den röda tråden är fortsatt att centrala eller unika lägen lockar kunder samt att försäljningen ökar i projekten i takt med att färdigställandet närma sig.

Det stora utbudet på marknaden där många säljer innan de köper påverkar fortsatt nyproduktionen och för den delen hela bostadsmarknaden negativt.

Att så många väljer att sälja innan de köper är ett tecken på att den oförutsägbara omvärlden fortsatt påverkar bostadsmarknaden. Förhoppningsvis fortsätter och sprids den påbörjade trenden på successionsmarknaden i centrala delar med fler som vågar köpa innan de säljer. Det skulle ge nyproduktionsmarknaden större möjligheter att sälja i tidigt skede även i ytterområdena.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i januari för bostadsrätter var stigande i Centrala Göteborg, +1,0% och i Stor-Göteborg, +0,4%. Villapriserna sjönk svagt med -0,5%.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg i februari med 4 enheter från plus 42 till plus 46.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Lättare att sälja lägenheter i centrala delarna, många säljs innan lägenheterna når allmänheten. Fortfarande tufft att sälja utanför stan enligt mäklarna på successionsmarknaden. Dock går lägenheterna lättare att sälja som är nyproducerade och stått färdiga ett eller två år, bara de har rätt marknadspris. Det blir en förhandling med byggbolaget vid varje försäljning och det kan ta lite tid innan man möter kunden och kommer överens.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nu händer det! Äntligen känns det som bostadsmarknaden för nyproduktionen har tagit fart. Fler och fler hör av sig och vill reservera en lägenhet, de är pålästa och vill inte "missa tåget". Man tecknar sig framför allt för lägenheter som ligger centralt och har en premiumkaraktär. Många kunder har sålt sitt boende och är nu fri att köpa sin nya bostad. De gillar att ha

flexibelt tillträde men framför allt att priset är fast. Man har tröttnat på budgivning, dolda bud och förhandsförsäljning. Många visningar ställs in då mäklaren meddelar att säljaren har fått ett förhandsbud och bostaden är såld. Denna förhandsmarknad eller underhand gör att många spekulanter blir missnöjda. Många av bostäderna syns inte längre på en samlad marknadsplats, utan finns bara hos mäklarnas kundregister. Det gör det svårt att få en överblick över hela utbudet

Många berättar att de inte orkar följa successions försäljningarna och vill i stället ha en trygghet i att köpa till fast pris, trygga garantier och en byggherre som står bakom, om det händer något oförutsett. Många tycker att en fysisk husmodell går utmärkt att ha som underlag för att kunna ta ett beslut, att köpa en ny bostad. Man "köper på förväntningar". Vi på Nytt Hem tycker det är många gånger lättare att "sälja på ritning" än att sälja färdiga lägenheter som går att titta på fysiskt. Kunder fastnar i detaljer som egentligen inte har någon betydelse i det stora sammanhanget. När man säljer på ritning säljer vi på förväntningar och bland annat ekonomiska fakta och garantier är viktigare i detta skede.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna i januari var nästan oförändrade i Centrala Malmö -0,2% och i steg svagt i Stor-Malmö +0,5%. Villapriserna sjönk svagt med -0,4% under samma period.

Malmöbornas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg i februari med 1 enhet från plus 41 till plus 42.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmöområdet är marknaden starkare än tidigare tack vare att utbudet är lägre än förra året. Spekulanterna är mer aktiva, och särskilt på större lägenheter och villor kommer det fler visningsbesökare än tidigare. Mindre lägenheter är mer utmanande genom att utbudet inom det segmentet är fortfarande högt.

Vi tror fler och fler positionerar sig inför den regelförändring som planeras och dem flesta tror en lindring av amorteringskravet och en höjning av bolånetaket från 85 % till 90 % kommer leda till högre priser på små lägenheter.

Utbudet på villor är rekordlångt och även fast vi kikar tillbaka till 2023 så har vi ej haft utbudsnivåer likt detta år. På bostadsrätter börjar vi däremot närma oss föregående års höga nivåer vid samma tidpunkt på året. Detta påverkar också antalet liggdagar som på villor är väldigt lågt jämfört med bostadsrätter som är högre än tidigare.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet fortsätter att gå ner och har ej varit på dessa nivåer senaste 3 åren. Detta tror vi beror på att fastighetsutvecklarna har svårt att få ihop kalkylerna för framtida projekt på grund av lägre priser och högre produktionskostnader. Svårigheterna att sälja bostadsrätter påverkar också då man riskerar att hamna med för många osålda bostäder eller inte får ihop försäljning på grund av bankernas höga krav om antalet sålda bostäder.

Vår bedömning är att, så som nya lättnaderna från 1a april kommer påverka succionsmarknaden, kommer även nyproduktionsmarknaden att påverkas positivt då man i de flesta fallen bygger mestadels mindre bostäder.



SVENSK MÄKLARSTATISTIK – SMÅ PRISRÖRELSER PÅ BOSTADSMARKNADEN I JANUARI

Priserna på bostadsrätter minskade med -0,3% medan villapriserna minskade med -0,2% under januari. Prisutvecklingen på årsbasis fortsätter även de ligga på låga nivåer. De senaste 12 månaderna har priserna på såväl bostadsrätter som villor har ökat +0,6%. Detta enligt de senaste mätningarna från Svensk Mäklarstatistik.

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	- 0,3%	- 0,8%	+ 0,6%	46 813
Centrala Stockholm	+ 0,3%	+ 1,0%	+ 3,4%	114 793
Stor-Stockholm	- 0,5%	- 0,9%	+ 1,9%	69 098
Centrala Göteborg	+ 1,0%	+ 1,9%	+ 2,1%	66 853
Stor-Göteborg	+ 0,4%	+ 1,2%	+ 0,3%	46 169
Centrala Malmö	- 0,2%	+ 0,2%	- 0,1%	38 356
Stor-Malmö	+ 0,5%	- 0,1%	+ 1,6%	36 153

Riket
Villor

1 mån 3 mån 12 mån
-0.2% -1.7% +0.6%



Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 06 februari 2026

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	- 0,2%	- 1,7%	+ 0,6%	4 156 000
Stor-Stockholm	+ 0,6%	+ 1,0%	+ 0,8%	7 301 000
Stor-Göteborg	+ 1,1%	- 0,1%	+ 0,5%	5 695 000
Stor-Malmö	- 1,3%	- 1,1%	+ 1,2%	5 063 000

Bostadsrätter

I Storstockholm minskade priserna med -0,5%, medan de ökade med runt +0,5% i Storgöteborg och i Stormalmö. Priserna i centrala Stockholm och Malmö var nära oförändrade medan de ökade med +1% i centrala Göteborg. Årstakterna för redovisade områden uppvisar generellt mindre prisuppgångar där centrala Stockholm sticker ut med en uppgång på drygt +3% medan centrala Malmö ligger nära oförändrat de 12 månaderna, säger Per-Arne Sandegren, analyschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

I Storstockholm och Storgöteborg ökade priserna med +0,6% respektive drygt +1% medan de minskade med drygt -1% i Stormalmö. På årsbasis noterar vi små ökningar i storstadsområdena från +0,5% i Storgöteborg till som högst +1,2% i Stormalmö, säger Per-Arne Sandegren

Marknaden

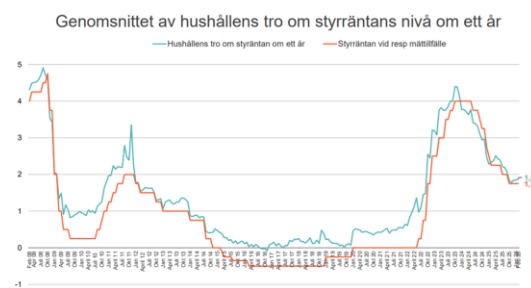
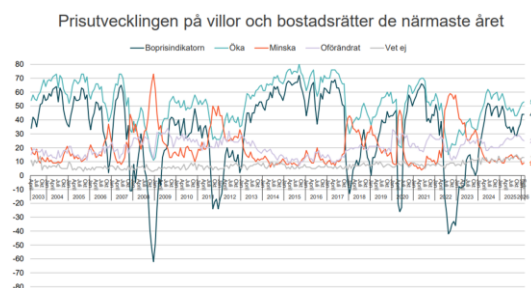
Totalt under månaden såldes 11.300 bostäder mot 12.000 samma månad förra året, motsvarande en minskning med -6%. Av dessa var 8.100 bostadsrätter (-3%) och 3.200 villor (-14%). Minskningen av antalet sålda villor kan ses i ljuset av de ovanligt höga nivåerna som rådde förra året, avslutar Per-Arne Sandegren.

Mäklarsamfundets kommentar

Marknaden ser ut att tina upp. Prisrörelserna var i linje med säsongsmönstret små i januari, men vår senaste marknadsrapport visar att avståndet mellan säljarnas förväntningar och köparnas betalningsvilja minskar tydligt. Det är ofta ett tidigt tecken på att fler affärer kommer till avslut framåt, 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 - ORUBBAD OPTIMISM TROTS GEOPOLITISK TURBULENS

SEB:s Boprisindikator ligger i februari på 44, vilket är samma nivå som föregående månad. En ökad andel hushåll uppger att de vill binda sina bolån den här månaden. Hushållens förväntningar på styrräntan om ett år stiger marginellt, och har ökat tre månader i rad.

– Trots en turbulent inledning av året behåller hushållen sin positiva syn på bostadsmarknaden. Drivkrafter som räntestabilitet, skattesänkningar och bättre konjunktutsikter ser ut att väga tyngre än kortsiktig geopolitisk osäkerhet. Det talar för att optimismen stärks under våren, vilket stegvis bör återspeglas i den faktiska bostadsprisutvecklingen, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

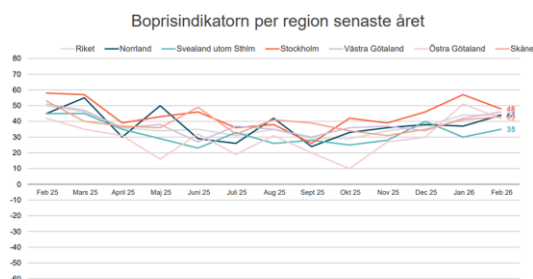
Andelen hushåll som tror på stigande priser ökade med 1 procentenhet till 53 procent. Det är strax över det historiska snittet. Även andelen som tror på sjunkande priser ökade med 1 procentenhet till 9 procent. En något lägre andel tror på oförändrade priser, 25 procent jämfört med 26 procent föregående månad. Indikatorn ligger i denna mätning på plus 44, vilket är samma nivå som i januari.

Hushållen tror att styrräntan kommer ligga på 1,88 procent om ett år

På frågan vad hushållen tror om nivån på Riksbankens styrränta om ett år svarar de i genomsnitt att styrräntan kommer att vara 1,88 procent om ett år, det är en ökning med 0,04 procentenheter från föregående månad. Undersökningen gjordes innan Riksbankens besked om att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent.

Ökad andel hushåll vill binda sina bolån

Andelen hushåll som planerar att binda räntorna inom tre månader ökade från 6 procent till 8 procent. Det är lägre än årssnittet för 2025 på 11 procent.

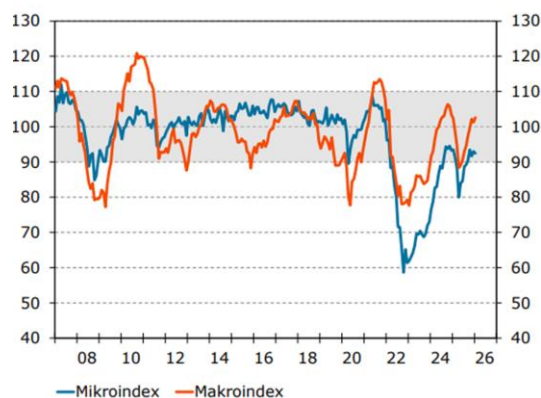


– Den här månaden uppvisar hushållen tydliga bottenkänningar när det kommer till sin syn på ränteläget. Svagt uppåtstigande förväntningar på styrräntan, samtidigt som något fler överväger att binda bolåneräntorna. Hushållens syn stärks ytterligare efter besked från Riksbanken om att låta styrräntan vara oförändrad. Äntligen kan hushållen se fram emot en period av räntestabilitet, säger Américo Fernández.

HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR - FORTSATT DYSTERT STÄMMINGSLÄGE BLAND HUSHÅLLEN

Konfidensindikatorn för hushållen sjönk marginellt till 95,3 i januari och indikerar ett svagare stämningläge än normalt. Hushållens syn på den egna ekonomin de senaste tolv månaderna och i viss mån också hushållens inställning till kapitalvaruinköp förklarar nedgången. Inställningen till ekonomin i Sverige de senaste tolv månaderna motverkade nedgången något. Inställningen till kapitalvaruinköp försämrades något och är fortfarande den fråga som främst förklarar att konfidensindikatorn ligger under sitt historiska medelvärde.

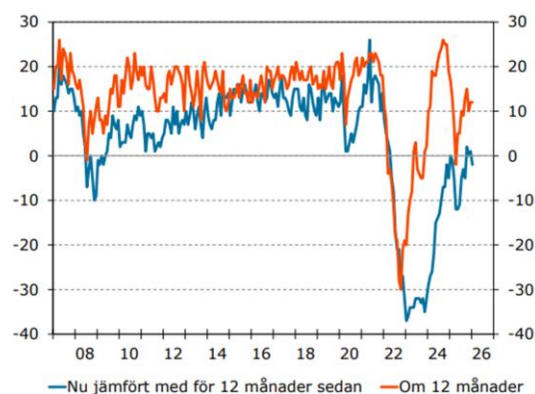
Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Konfidensindikatorn för män var i stort sett oförändrad i januari, medan den för kvinnor gick ner något sedan i december. Makroindex som sammanfattar hushållens syn på svensk ekonomi stärktes i januari och visar på ett starkare läge än normalt. Mikroindex däremot, som sammanfattar hushållens syn på sin egen ekonomi, minskade något och fortsätter att ligga under sitt historiska genomsnitt, något det gjort sedan januari 2022.

Hushållen förväntar sig i lägre utsträckning än i december att arbetslösheten kommer att öka de kommande tolv månaderna. Synen på arbetslösheten är mindre negativ än den har varit de senaste fyra åren. När det gäller egen arbetslöshetsrisk så upplever hushållen i normal utsträckning att den minskat.

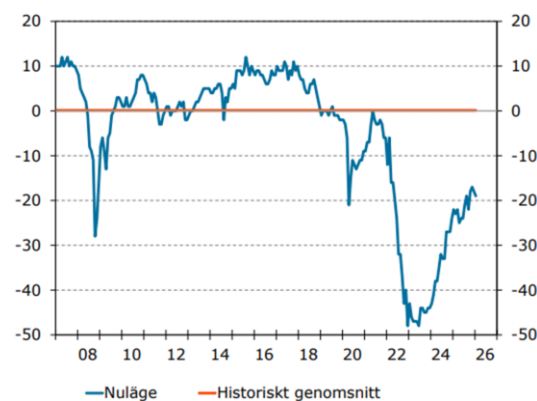
Hushållets ekonomi, netttotal



Hushållen uppger i större utsträckning än normalt att deras ekonomiska situation just nu är sådan att de sparar, medan de uppger i normal utsträckning att det är troligt att de kommer spara de kommande tolv. Hushållen upplever att det just nu är fel tidpunkt att köpa kapitalvaror. Samtidigt planerar hushållen att spendera mindre pengar på kapitalvaror de kommande tolv månaderna, jämfört med de senaste tolv månaderna.

Hushållens upplevda inflation under de senaste tolv månaderna sjönk och är nu den lägsta sedan maj 2022. Även inflationsförväntningarna föll tillbaka och uppgick till 6,5 procent i januari. Förväntningarna på de rörliga bostadsräntorna var i stort sett oförändrade.

Inställning till kapitalvaruinköp, netttotal





100% Nyproduktion

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

Riket

Bostadsrätter

1 mån

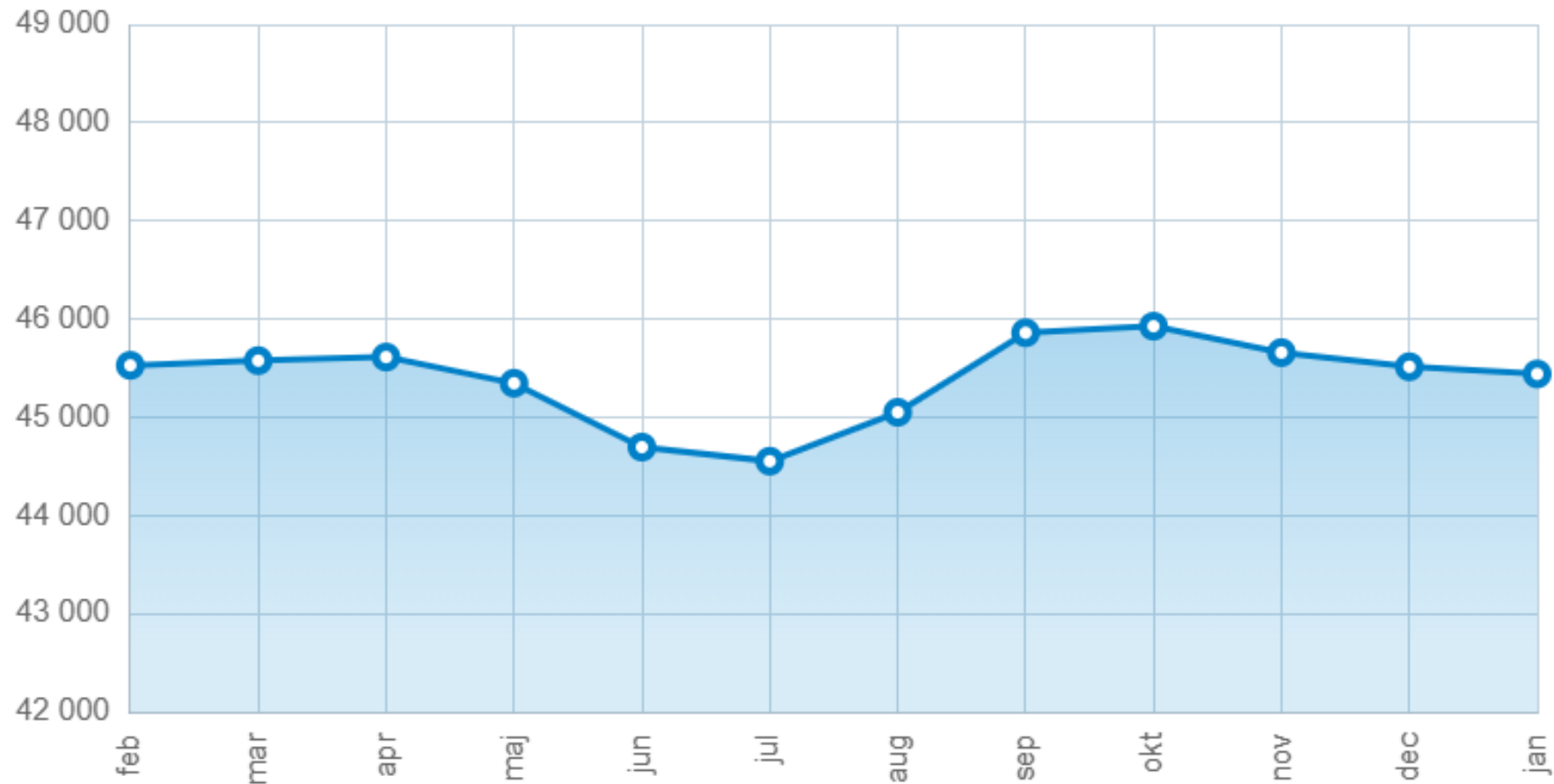
3 mån

12 mån

-0.3%

-0.8%

+0.6%



Kr/kvm

Uppdaterad: 06 februari 2026

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	- 0,3%	- 0,8%	+ 0,6%	46 813
Centrala Stockholm	+ 0,3%	+ 1,0%	+ 3,4%	114 793
Stor-Stockholm	- 0,5%	- 0,9%	+ 1,9%	69 098
Centrala Göteborg	+ 1,0%	+ 1,9%	+ 2,1%	66 853
Stor-Göteborg	+ 0,4%	+ 1,2%	+ 0,3%	46 169
Centrala Malmö	- 0,2%	+ 0,2%	- 0,1%	38 356
Stor-Malmö	+ 0,5%	- 0,1%	+ 1,6%	36 153

Riket

 Villor

1 mån

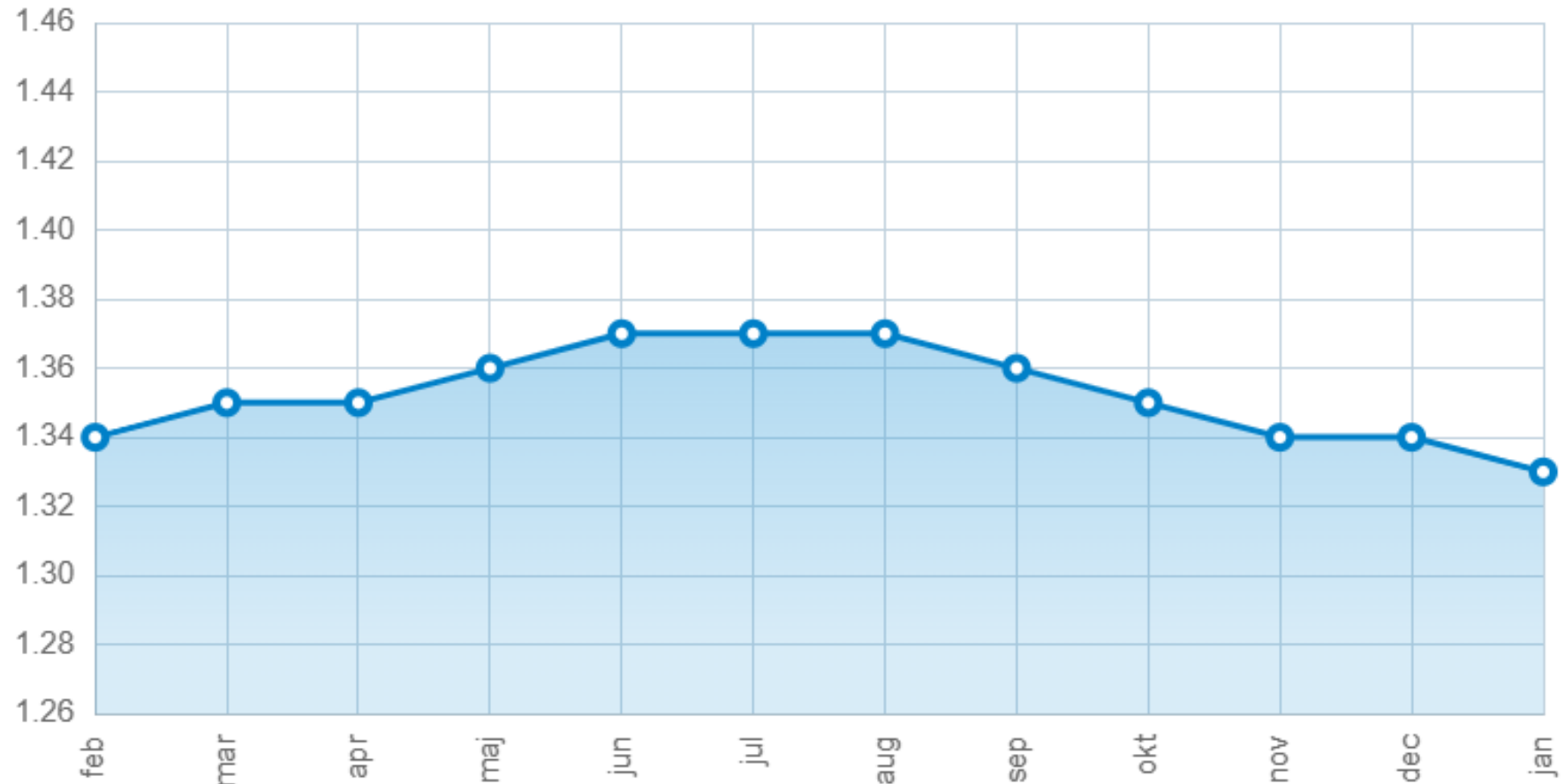
3 mån

12 mån

-0.2%

-1.7%

+0.6%

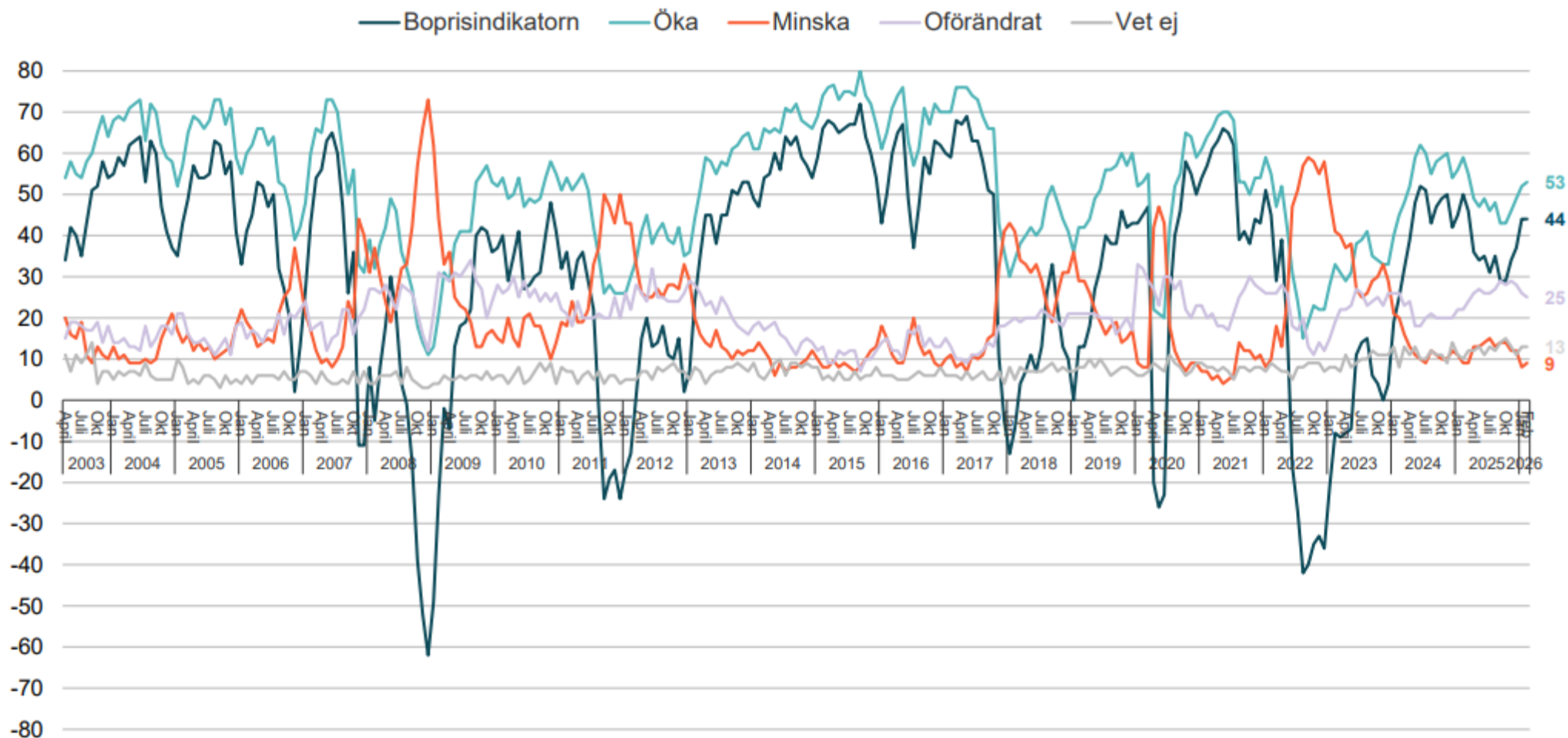


Köpeskillingskoefficient (K/T)

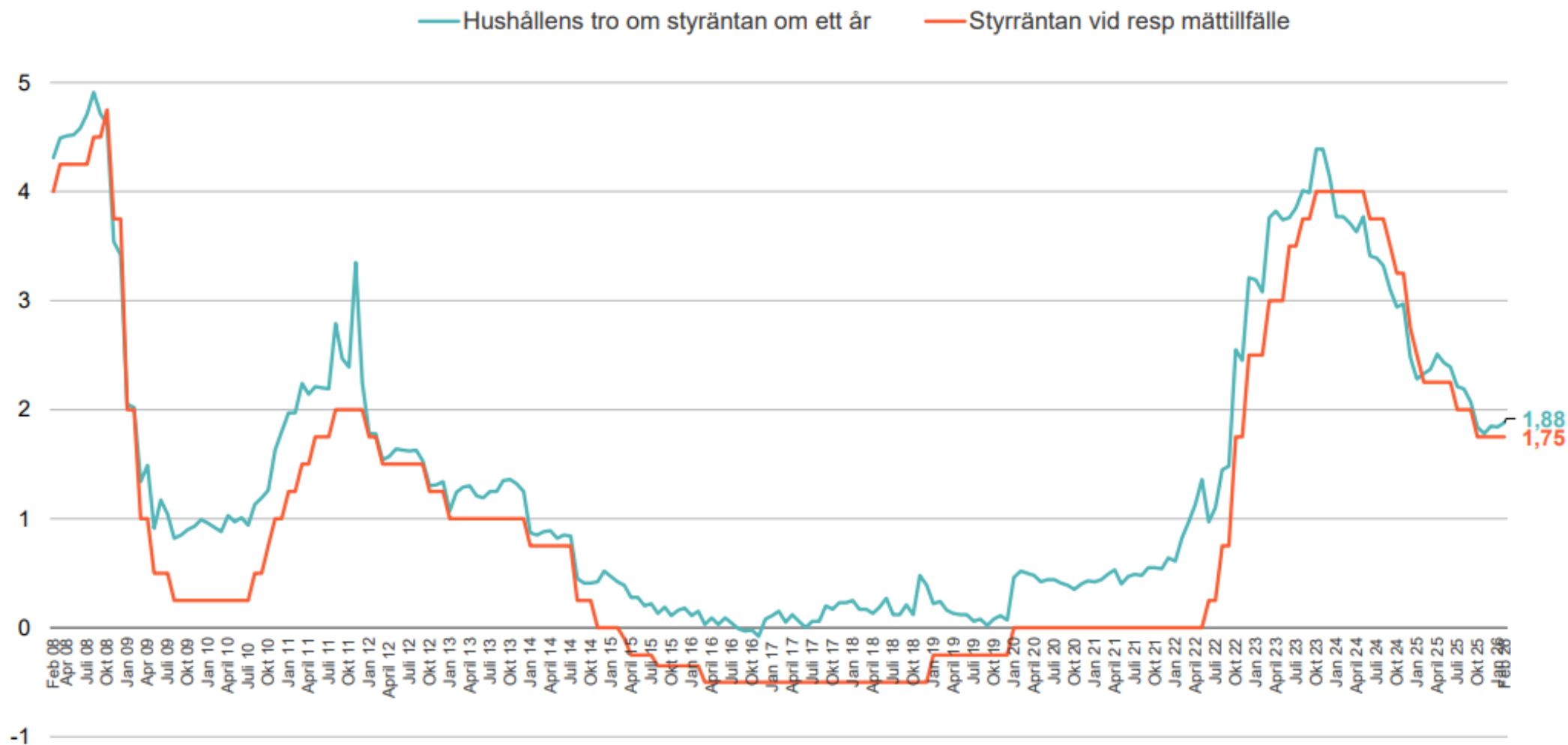
Uppdaterad: 06 februari 2026

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	- 0,2%	- 1,7%	+ 0,6%	4 156 000
Stor-Stockholm	+ 0,6%	+ 1,0%	+ 0,8%	7 301 000
Stor-Göteborg	+ 1,1%	- 0,1%	+ 0,5%	5 695 000
Stor-Malmö	- 1,3%	- 1,1%	+ 1,2%	5 063 000

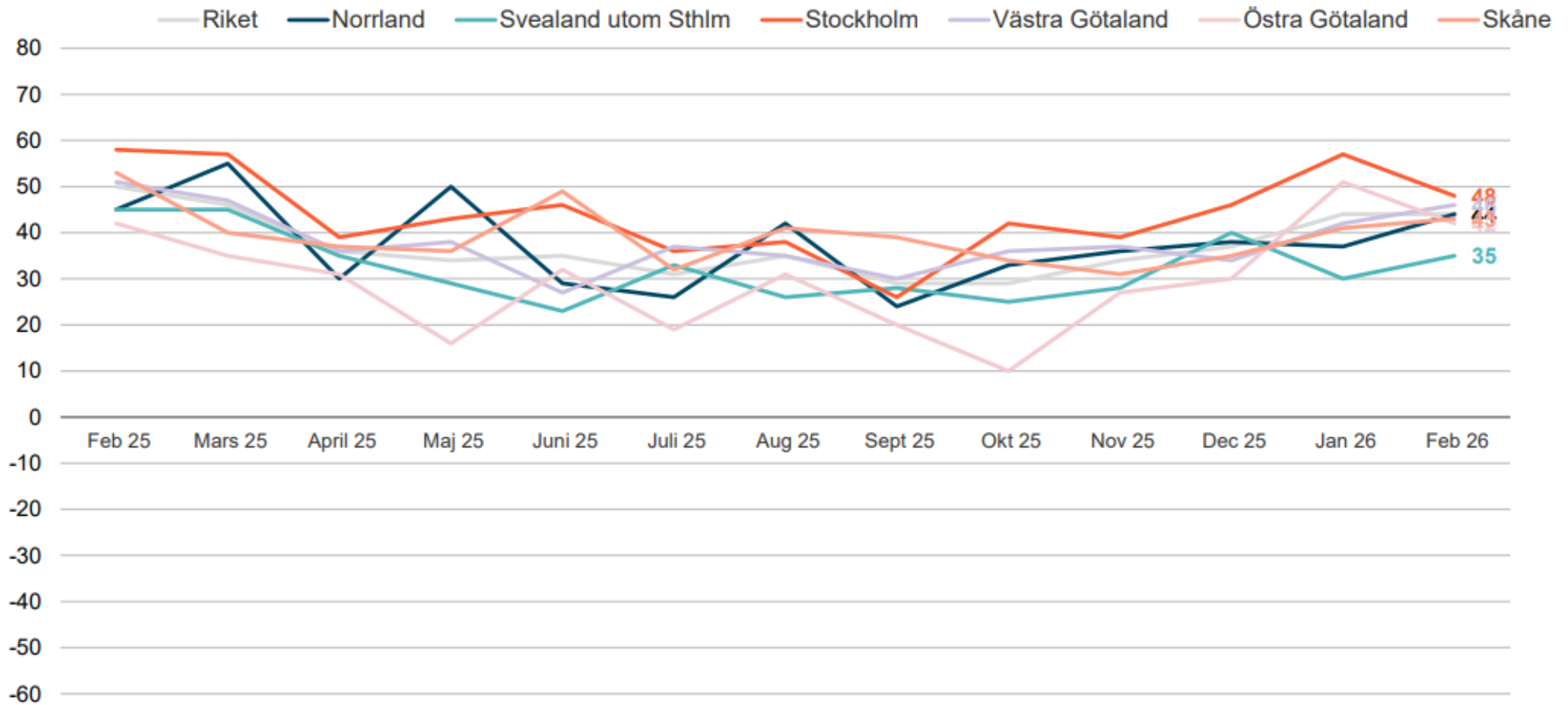
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



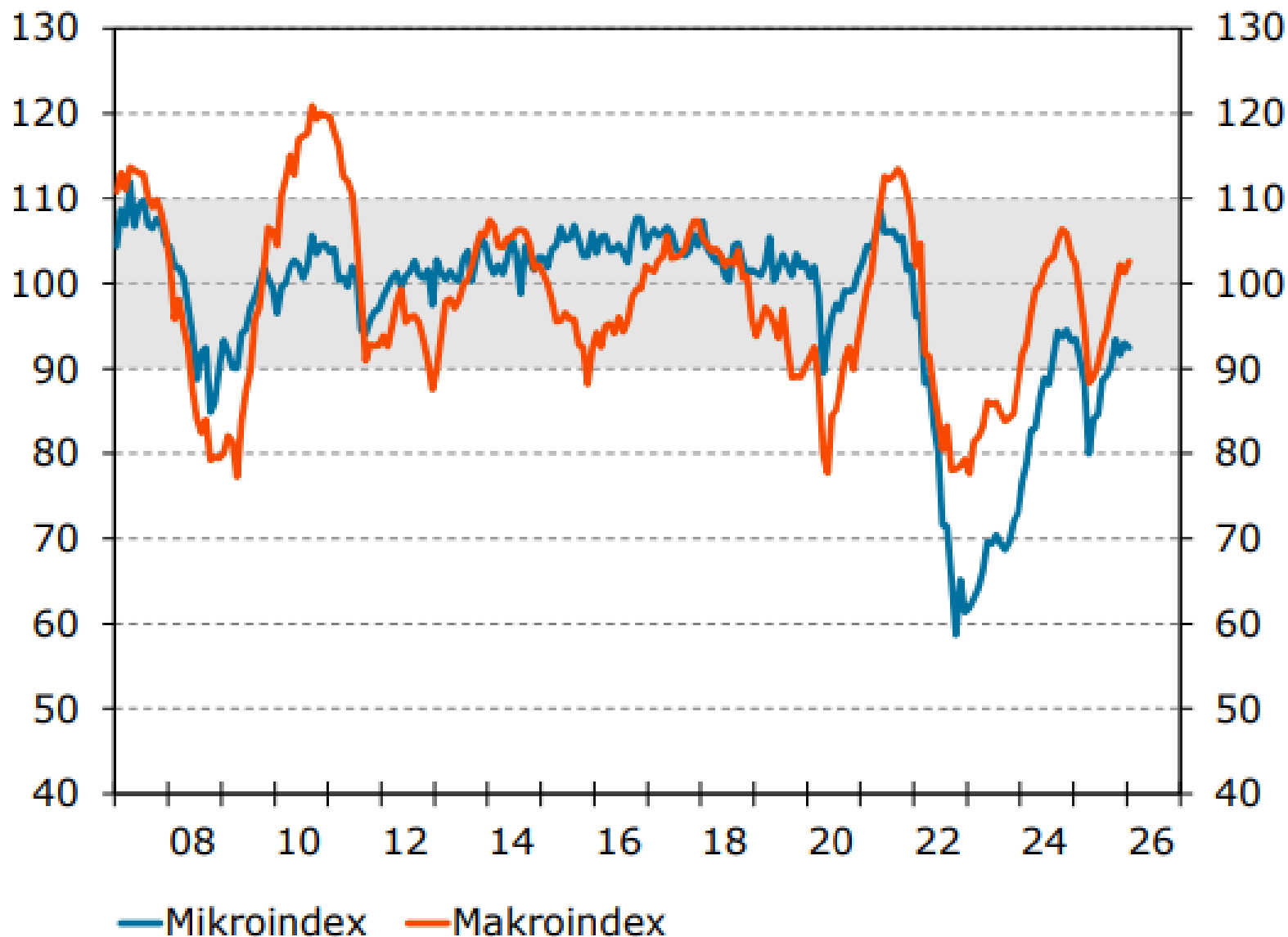
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



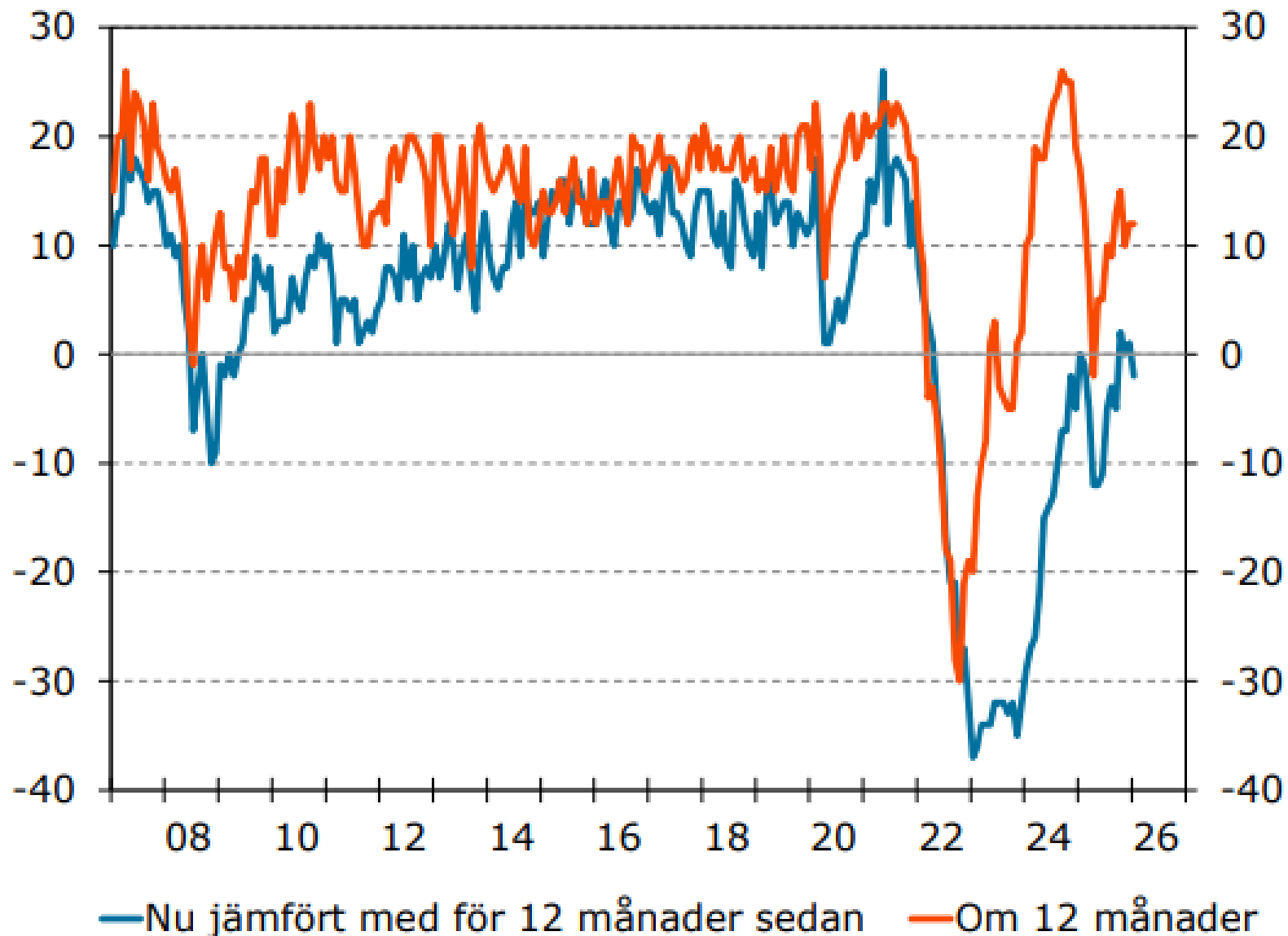
Boprisindikatorn per region senaste året



Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, nettotal



Inställning till kapitalvaruinköp, nettotal

