



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för mars. 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.



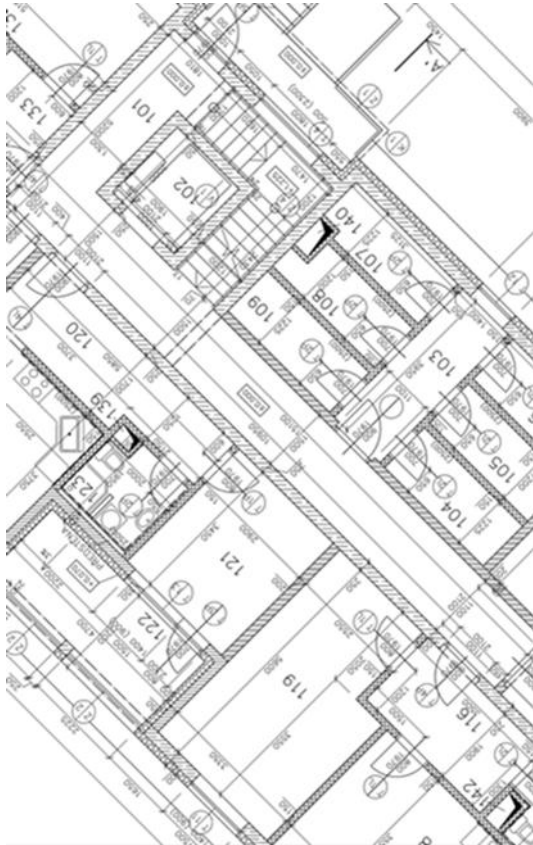
## MARKNADSRAPPORT MARS 2026

### ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

#### Revansch för ettorna – stiger mer i pris

Snart införs nya bolåneregler – men redan nu märks effekter av dem. I februari har snittpriset på ettor fått ett ordentligt lyft efter flera tröga år. Det bäddar för fortsatta prisuppgångar på marknaden, tror Hemnets analytiker Erik Holmberg.

Efter några tröga månader börjar bostadsmarknaden att tina upp, framför allt i Stockholm. Det visar februarisiffrorna från Svensk Mäklarstatistik där priset på bostadsrätter är upp 1,2 procent i riket och 2,3 procent i Stockholms innerstad.



Erik Holmberg, analytiker på Hemnet, ser temperaturhöjaren som en effekt av de lättade bolånereglerna som träder i kraft den 1 april.

"Det är en viktig förändring för marknaden och någonting som många, både köpare och säljare, anpassar sig till. Många, inklusive vi, tror att de kommer driva upp priserna. När många tror det och agerar efter det får man lite av den effekten redan innan", säger han.

Framför allt syns effekten på de mindre lägenheterna, en kategori som under flera år gått trögt på bostadsmarknaden. Hos ettor är snittpriset i februari upp nästan 12 procent jämfört med februari i fjol. Det kan jämföras med tvåor som bara är upp 2,7 procent.

### **Kriget i Iran adderar ny oro på bostadsmarknaden**

Den dramatiska utvecklingen i Iran väcker oro för räntehöjningar, men experterna tonar ned risken för konsekvenser på bostadsmarknaden. Samtidigt varnar de för att läget är svårbedömt. "Om det är något jag har lärt mig de senaste fem, sex åren så är det att vad som helst kan hända", säger Tor Borg, analyschef på Citymark Sverige

Den svenska bostadsmarknaden går mot en vår fylld av ovisshet. Kriget i Iran, oroligheterna i Mellanöstern och de snabba svängningarna på räntemarknaden gör att både köpare och säljare ställs inför nya, svårbedömda utmaningar.

"Tittar vi på räntemarknaden så har längre räntor stigit tydligt sedan USA och Israel attackerade Iran. Det handlar om en viss oro för att det kan bli inflationseffekter av det som nu sker", säger Susanne Spector, chefsekonom på Danske bank.

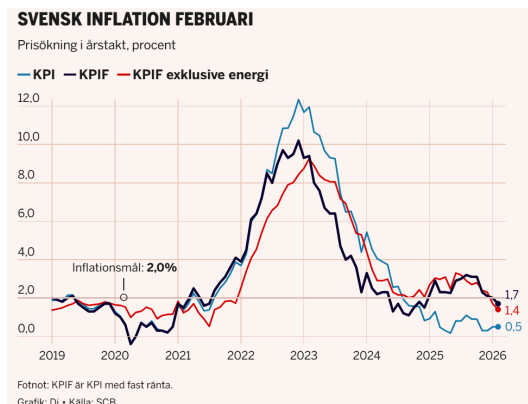
Oron märks också på världens börser, som skakat till efter attacken. Susanne Spector tror att börsturbulensen kan påverka bostadsmarknaden initialt. Utmaningen är att kunna göra

långsiktiga utfallsprognoser, när det geopolitiska lägets utveckling är nästintill omöjligt att förutspå.

"Hushållen blir mer avvaktande när saker förändras snabbt. Jag skulle inte bli förvånad om vi ser en liten svacka här i närtid", säger hon.

Nya amorteringsregler och stabilare räntor har pekats ut som faktorer som kan ge marknaden en ytterligare skjuts under året. Trots att det nu vilar ett frågetecken över räntans tror Tor Borg, analyschef på analysfirman Citymark Sverige, att risken för att det ska dämpa aktivitet och prisutveckling på bostadsmarknaden är låg. Men han är ödmjuk inför svårigheten att göra bedömningar i en tid då historiska mönster ofta sätts ur spel.

"Om det är något jag har lärt mig de senaste fem, sex åren så är det att vad som helst kan hända", säger han.



Marknadens ränteförväntningar svänger nu snabbt. I början av 2026 prissatte marknaden räntesänkningar för Riksbanken, enligt Susanne Spector. Efter helgens attacker mellan USA, Israel och Iran har de förväntningarna dämpats, och nu ser marknaden istället en viss sannolikhet för räntehöjningar.

Om konflikten i Mellanöstern förvärras kan det fortsätta att pressa upp både räntan och inflationen. Det beror främst på risken för högre matkostnader, eftersom en stor del av världens konstgödsel transporteras genom Hormuzsundet, där sjöfartstrafiken nu nästan upphört. Det finns dessutom en potentiell risk för komponentbrist, vilket ytterligare kan påverka priserna.

Enligt SCB:s preliminära statistik, som kom på torsdagen, låg inflationen i Sverige på 1,7 procent i februari, mätt som KPIF – det vill säga konsumentprisindex med fast ränta. Det innebär att svensk inflation hittills i år ligger klart under Riksbankens mål på 2 procent.

"Vi har i dag mer marginal för en högre inflation – på grund av exempelvis tillfälligt lägre matmoms, tidigare kroneffekter och baseffekter", säger Susanne Spector.



### **STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN**

Bostadspriserna i februari för bostadsrätter steg i centrala Stockholm med +2,3% och i Storstockholm med +1,7%. Villapriserna steg med +0,4%, under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.

SEB:s Boprisindikator steg i mars med 3 enheter från plus 48 till plus 51.

### **STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Stocholms innerstad har en positiv utveckling med en prisuppgång på över 2% i februari.

Utbudet är lågt och marknaden har börjat svänga över till säljarens fördel.

Utbudet i Stor-Stockholm är även det lägre än jämförbar månad 2025 men där är trolig orsak att flera säljare väntar på införandet av de förändrade bolånekraven. Troligen stiger utbudet igen i slutet av mars.

Hur marknaden kommer reagera på Irankonflikten är för tidigt att säga men om den eskalerar och blir långvarig kommer den med stor sannolikhet skapa oro på marknaden. Prisuppgången i Stockholm skedde innan USA anföll Iran. Frågan är om mars blir en svagare månad.

### **STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Nyproduktionsmarknaden är relativt stabil men känns väldigt lik hur den var i början av förra året när Trumpadministrationen i USA införde nya handelstullar. Precis som då har året startat positivt men sedan i börja av mars noterar vi en mer avvaktande marknad. Konflikten i mellanöstern skapar osäkerhet kring ränteutvecklingen samt påverka aktiebörserna negativt. Två faktorer som har påverkan på köparnas framtidstro. Nyproduktionen är känsligare för framtida räntehöjningar än successionsmarknaden då tillträdet ligger längre fram.

De nya bolånreglerna som införs 1 april har påverkat intresset för mindre lägenheter och bostäder i det lägre prissegmentet.



### **GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN**

Priserna i februari för bostadsrätter var enligt Svensk Mäklarstatistik stigande i Centrala Göteborg, +0,6% och i Stor-Göteborg, +1,0%. Villapriserna steg med +1,2%.

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator sjönk i mars med 1 enhet från plus 46 till plus 45.

### **GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN**

Enligt SBAB ökade priserna kraftigt i Göteborg. Lägenhetspriserna steg med 1,6 procent i februari sett till hela landet. I fyra av sex regioner ökade priserna, och mest i Storgöteborg där uppgången uppgick till 3,9 procent.

- Noterbart är att lägenhetspriserna i Göteborg i februari tog igen mycket av den längre tids kräftgång de haft i förhållande till villorna i samma region. Bostadspriserna brukar som regel stiga i februari, men för lägenheter var uppgången i år markant större än det historiska snittet, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Trots uppgången ligger bostadspriserna fortfarande knappt 10 procent under toppnivåerna från våren 2022.

### **GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN**

Många kunder har sålt sitt befintliga boende och är nu fri att köpa sin nya bostad. De gillar att ha flexibelt tillträde men framför allt att priset är fast. Det har tagit fart i centrala delarna av Göteborg. Fortfarande är det svårare att sälja nyproduktion i projekt som ligger utanför stadskärnan. Känslan är dock mycket mer positiv och det finns fler seriösa köpare som "vill slå till". Det gör inget att det är 1,5 år till inflyttning, då hinner man planera och mogna i sitt beslut.

Vi ser tydligt två målgrupper som agerar just nu på bostadsmarknaden. Antingen så letar man efter en billig lägenhet, gärna etta eller tvåa, kan ligga längre ut från stadskärnan. Det finns

ganska många objekt att välja på i färdigställda projekt där man förhandlar med byggherren om rabatter. Den andra målgruppen vill ha det bästa och exklusivare lägenheter som har garage, förråd, balkong med utsikt samt inredning med hög kvalitet. Lorensberg är populärt om du söker närhet till sportaktiviteter, konst, konsert, teater. Johanneberg väljer du om du helst hade velat bo i Lorensberg eller Linnestaden men vill komma ned lite i pris, men där man har gångavstånd till centrum. Vasastaden väljer du om du vill bo elegant och ståndsmässigt. Linné och Första långgatorna om du vill ha ett socialt liv med massor av restauranger, caféer och kommunikationer.



### **MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN**

Bostadsrättspriserna i februari steg Svensk Mäklarstatistik både i Centrala Malmö +1,2% och i Stor-Malmö +0,7%. Villapriserna sjönk med -0,6% under samma period.

Malmöbornas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg i mars med 9 enheter från plus 42 till plus 51.

### **MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN**

I Malmöområdet är utbudet fortsatt lägre jämfört med samma tid förra året. Enligt Booli har vi under vecka 10 totalt 1 515 bostäder ute till salu vilket kan jämföras med 1 751 bostäder samma period föregående år. Trenden visar också att utbudet är på väg att minska mer. Antalet liggdagar på Booli har visat en nedåtgående trend från första början av året men de senaste tre veckorna har det stigit.

Vi tror många avvaktar med att publicera sina bostäder till efter 1:a april i hopp om att priserna blir högre efter att nya regelverket för kontantinsatserna ändras. Vår bedömning är samtidigt att den stora förändringen kommer ske på mindre bostäder.

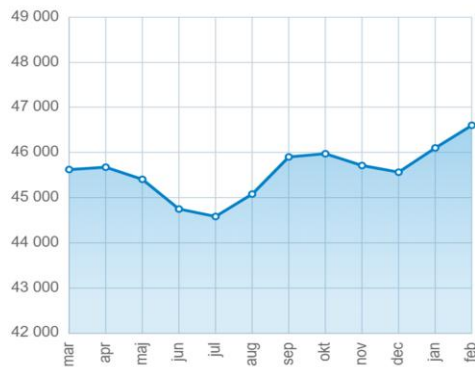
## MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet har även under den senaste månaden gått ner och nu är det 328 bostäder ute till salu enligt Booli (vecka 10). Detta är den lägsta nivån under de senaste fyra åren. Det är fortsatt tuff marknad på nyproducerade bostäder och svårigheter för bostadsutvecklarna att få ihop kalkyler vilket leder till att man avvaktar med att säljstarta nya projekt.

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+1,2%	+0,3%	+2,3%	47 562
Centrala Stockholm	+2,3%	+3,1%	+4,6%	118 822
Stor-Stockholm	+1,7%	±0,0%	+3,9%	71 523
Centrala Göteborg	+0,6%	+2,9%	+3,7%	66 095
Stor-Göteborg	+1,0%	+2,4%	+1,9%	48 104
Centrala Malmö	+1,2%	+1,4%	+1,5%	40 690
Stor-Malmö	+0,7%	+2,0%	+3,2%	36 154

Riket  
Bostadsrätter

1 mån +1.2% 3 mån +0.3% 12 mån +2.3%



Kr/kvm

Uppdaterad: 06 mars 2026

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	+0,1%	-0,7%	+0,2%	4 195 000
Stor-Stockholm	+0,4%	+0,8%	+0,5%	7 451 000
Stor-Göteborg	+1,2%	+1,8%	+0,1%	5 731 000
Stor-Malmö	-0,6%	-2,3%	+0,5%	5 353 000

## SVENSK MÄKLARSTATISTIK – PRISERNA PÅ BOSTADSRÄTTER ÖKADE MEDAN VILLAPRISERNA VAR OFÖRÄNDRADE I FEBRUARI

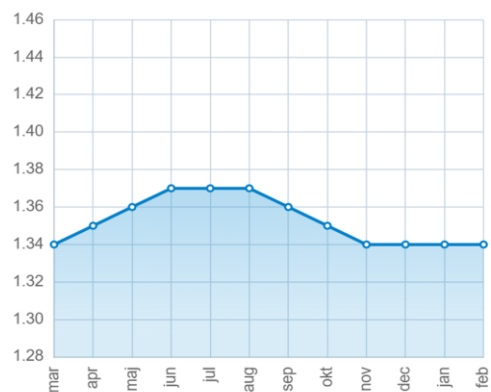
På riksnivå ökade priserna på bostadsrätter med +1,2% medan priserna på villor var närapå oförändrade. Årstakten, prisutvecklingen de senaste 12 månaderna, ligger nu på +2,3% för bostadsrätter och +0,2% för villor. Det visar den senaste mätningen från Svensk Mäklarstatistik.

### Bostadsrätter

Priserna i Storstockholm ökade med nästan +2% som dels beror på en större andel försäljningar i innerstaden där prisnivåerna är som högst, dels att just innerstadens priser steg med över +2%, vilket bidrar ytterligare till storstadsområdets ökning. I både Storgöteborg och Stormalmö och i de centrala delarna av Göteborg och Malmö ökade priserna med runt +1%. Prisutvecklingen på årsbasis varierar från +1,5 i centrala Malmö upp till som mest +4,6% i centrala Stockholm, säger Hans Flink, affärsutvecklingschef på Svensk Mäklarstatistik.

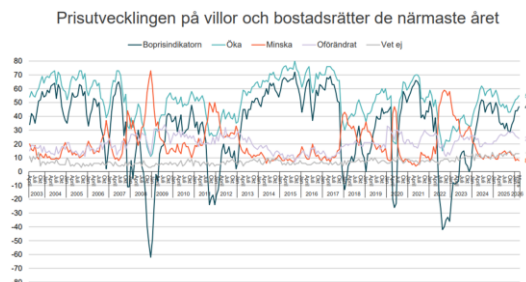
### Villor

Priserna i Storgöteborg ökade med över +1% i februari medan de var i det närmaste oförändrade i Storstockholm och Stormalmö. När det gäller prisutvecklingen på årsbasis är den också i det närmaste oförändrad i samtliga storstadsområden, säger Hans Flink.



Köpskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 06 mars 2026



## 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.

## Marknaden

Under februari såldes 12.800 bostäder vilket är -5% färre än februari förra året. Av dessa var det 9.000 bostadsrätter (-4%) och 3.800 villor (-8%). Hitintills i år har det sålts 24.200 bostäder vilket är -5% färre jämfört med 2025 och +3% fler mot 2024, avslutar Hans Flink

## Mäklarsamfundets kommentar

Det är bostadsrätterna som drar nu, medan villapriserna ligger still. Att utvecklingen är starkast i Stockholms innerstad är typiskt i ett tidigt vändningskede. Vår kvartalsvisa mätning Mäklarinsikt pekar på ett ljusare stämningläge men fortsatt försiktiga köpare, och det tycks också synas i försäljningsvolymen, säger Oskar Öholm, vd Mäklarsamfundet.

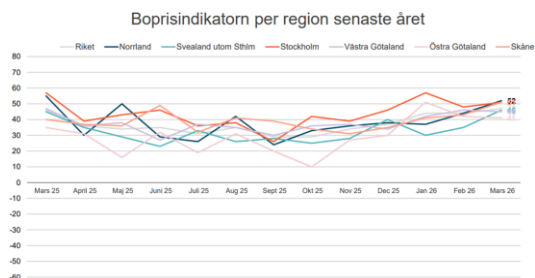
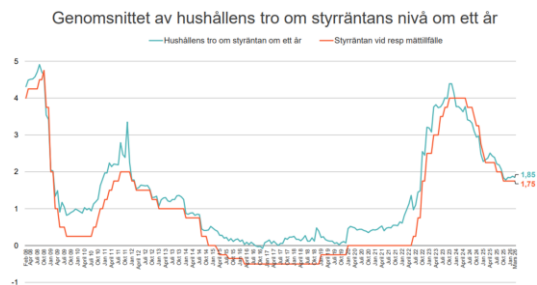
## SEB:S BOPRISINDIKATOR - STARK TRO PÅ ÖKADE BOPRISER

SEB:s Boprisindikator når den högsta nivån på ett års tid. Förväntningarna stiger med 3 enheter till 47. En oförändrad andel hushåll vill binda sina bolån, likaså är synen på styrräntans nivå om ett års tid näst intill oförändrad.

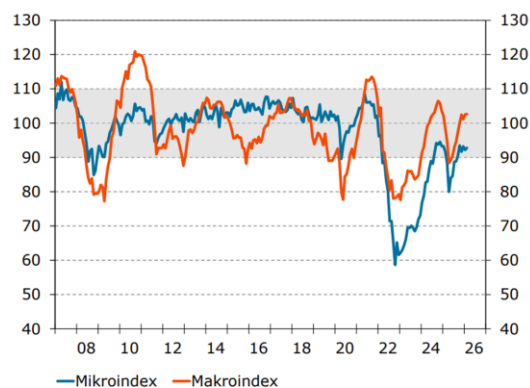
– Hushållen trotsar en sval bostadsmarknad och växlar upp boprisförväntningarna för året. Nedgången i samband med fjolårets tullutspel från Trump är nu helt återhämtad och förväntningarna når därmed den högsta nivån på ett års tid. Kombinationen av stigande förväntningar, låga och stabila räntor samt förändrade bolånregler väntas väcka liv i bostadspriser under våren, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Andelen hushåll som tror på stigande priser ökade med 2 procentenheter till 55 procent. Andelen som tror på sjunkande priser minskade med 1 procentenhet till 8 procent. En något lägre andel tror på oförändrade priser, 24 procent jämfört med 25 procent föregående månad. Indikatorn ligger i denna mätning på plus 47, jämfört med plus 44 i februari.





Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



## Hushållen syn på styrräntan oförändrad

Andelen hushåll som planerar att binda räntorna inom tre månader var oförändrad på 8 procent. Undersökningen visar också att hushållen förväntar sig att styrräntan kommer att vara 1,85 procent om ett år, vilket är ungefär oförändrad från föregående månad. Yngre respondenter tenderar att vänta sig en något högre styrränta om ett år, jämfört med äldre.

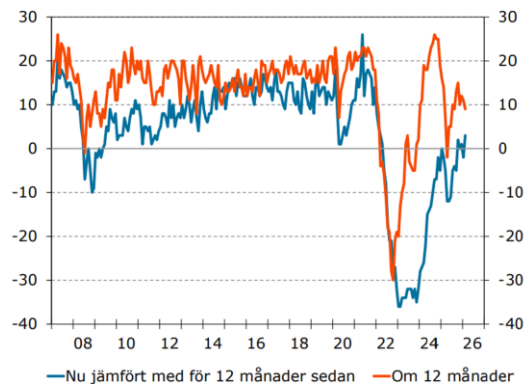
– Ränteutsikterna ser fortsatt goda ut för hushållen. Riksbanken väntas inte höja styrräntan förrän slutet av 2027, vilket kommer hålla den rörliga tremånadersräntan stabil runt 2,6 procent. Ett höjt bolånetak från första april riskera dock att höja räntekänsligheten hos unga hushåll trots ett stabilt ränteläge. Ett inslag av bunden bolåneränta kan därför bli aktuellt för en del bolåntagare under året, säger Américo Fernández.

## HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR – HUSHÅLLEN POSITIVARE KRING DEN EKONOMISKA UTVECKLINGEN UNDER DET SENASTE ÅRET

Hushållens konfidensindikator steg i februari till 96,3. Uppgången förklaras av positivare syn både på egna hushållets ekonomi nu och Sveriges ekonomi nu, jämfört med för tolv månader sedan. Förväntningarna på tolv månaders sikt, både på egna hushållets ekonomi och Sveriges ekonomi, backade marginellt. Hushållens mindre negativa inställning till kapitalvaruinköp jämfört med i januari bidrog positivt till indikatorns uppgång, men är fortsatt den fråga som tynger ner indikatorn mest.

Skillnaden i stämning läge ökade mellan kvinnor och män i februari. Konfidensindikatorn för kvinnor backade till 92,2, medan indikatorn för män steg till 95,8. Både makroindex, som sammanfattar hushållens syn på den svenska ekonomin, och mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, steg till 102,6 respektive 92,8.

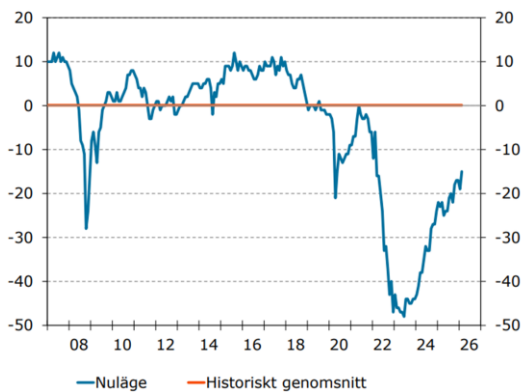
Hushållens ekonomi, netttotal



Hushållens förväntningar om arbetslösheten i Sverige på tolv månaders sikt är närmast oförändrade från januari och mindre pessimistiska än normalt. Den bedömda risken att själv bli arbetslös under de senaste tolv månaderna är kvar på det historiska genomsnittet.

En större andel hushåll än normalt uppger att de själva sparar i nuläget och under de kommande tolv månaderna tror hushållen i normal utsträckning att de kommer att kunna spara något. Hushållens inställning till kapitalvaruinköp i nuläget är fortsatt lågt. Även planerna pekar på en fortsatt minskning av kapitalvaruinköp under det kommande året.

Inställning till kapitalvaruinköp, netttotal



Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt steg något till 6,6 procent i februari. På ett års sikt förväntas den rörliga bostadsräntan vara 3,5 procent och på både två och fem års sikt förväntas den ligga på 3,6 procent.



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](http://nyttthem.se)



Birger Jarlsgatan 57  
113 56 STOCKHOLM  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)



Engelbrektsgatan 71  
412 52 GÖTEBORG  
072-200 75 70  
[marie.guregard@nyttthem.se](mailto:marie.guregard@nyttthem.se)

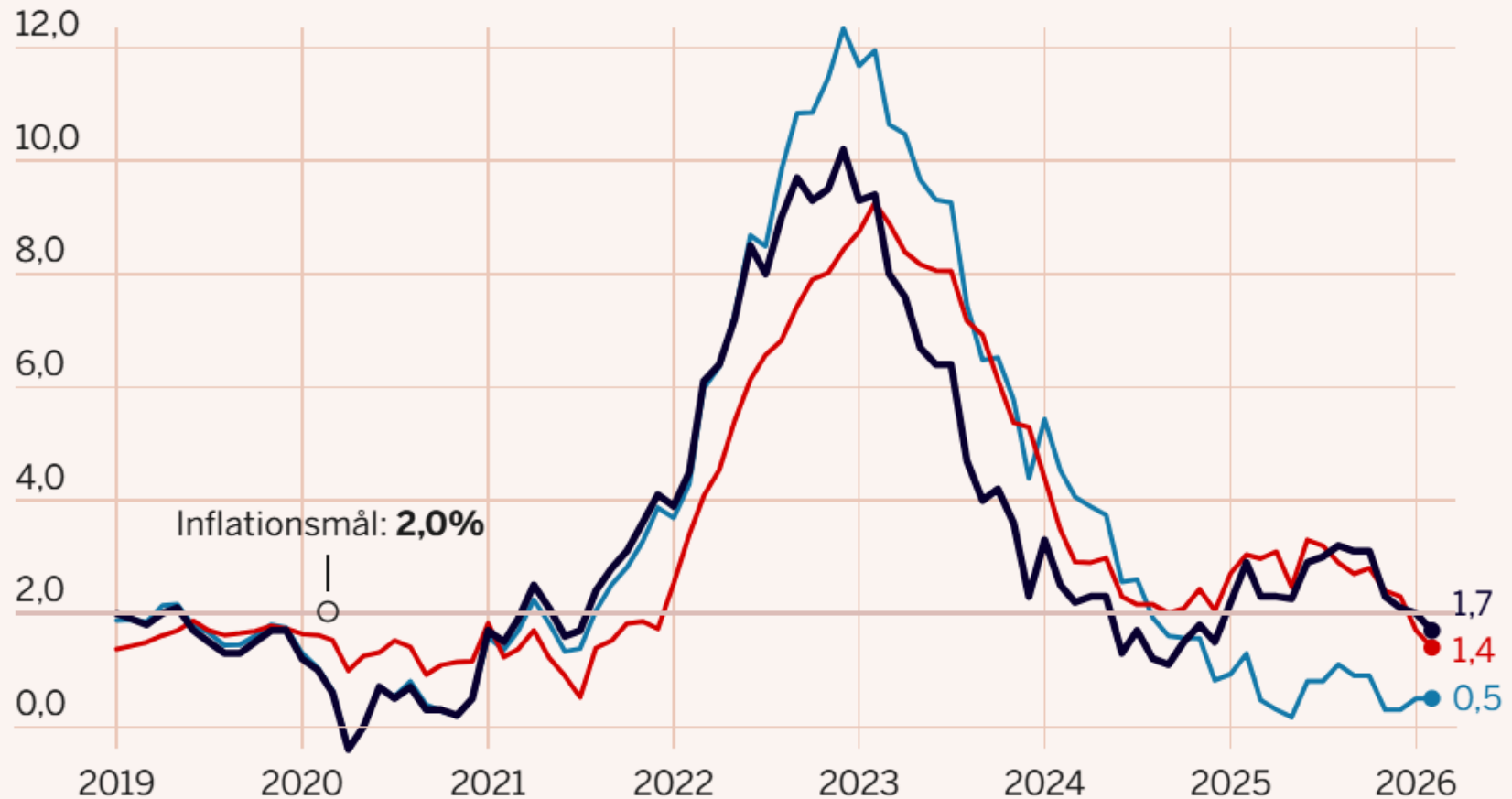


Södra förstadsgatan 34  
211 43 MALMÖ  
0709-230 240  
[stefan.strahle@nyttthem.se](mailto:stefan.strahle@nyttthem.se)

# SVENSK INFLATION FEBRUARI

Prisökning i årstakt, procent

— KPI — KPIF — KPIF exklusive energi



Fotnot: KPIF är KPI med fast ränta.

Grafik: Di • Källa: SCB

Riket



Bostadsrätter

1 mån

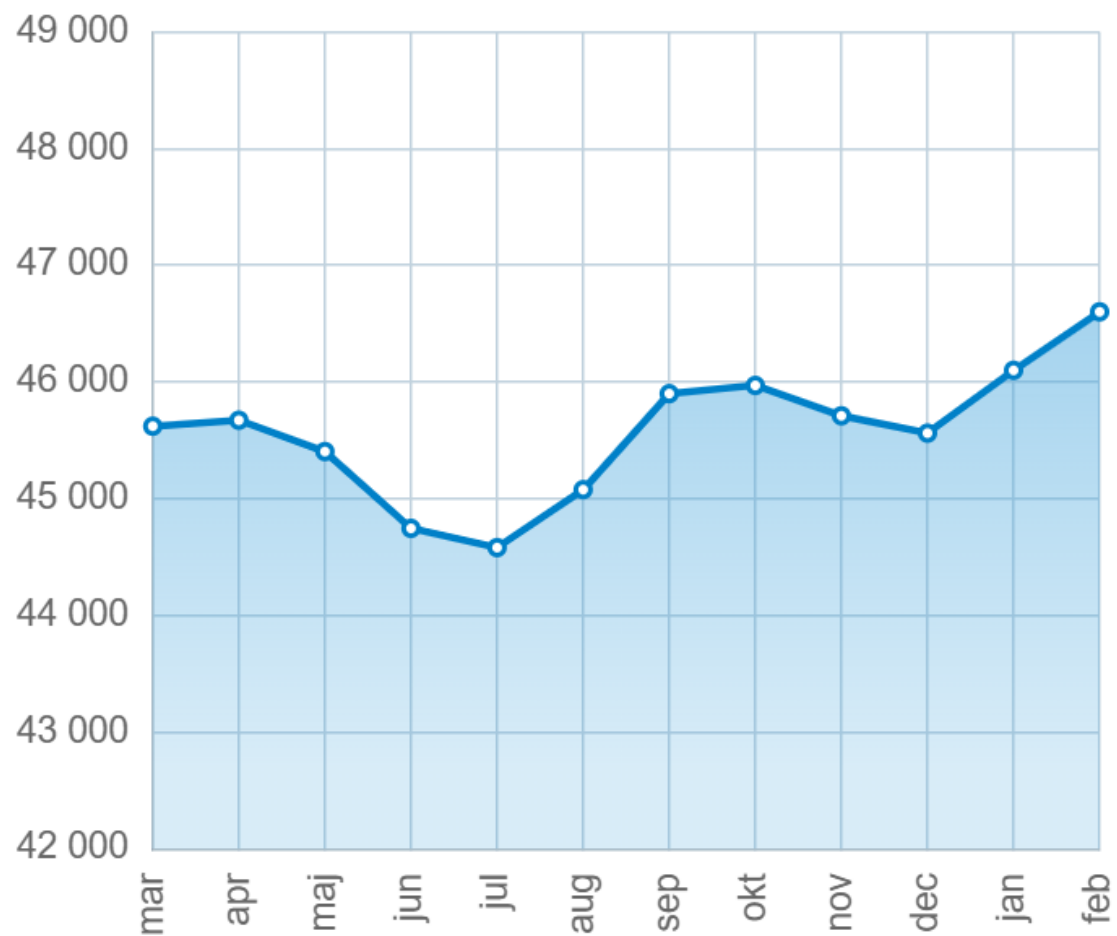
3 mån

12 mån

+1.2%

+0.3%

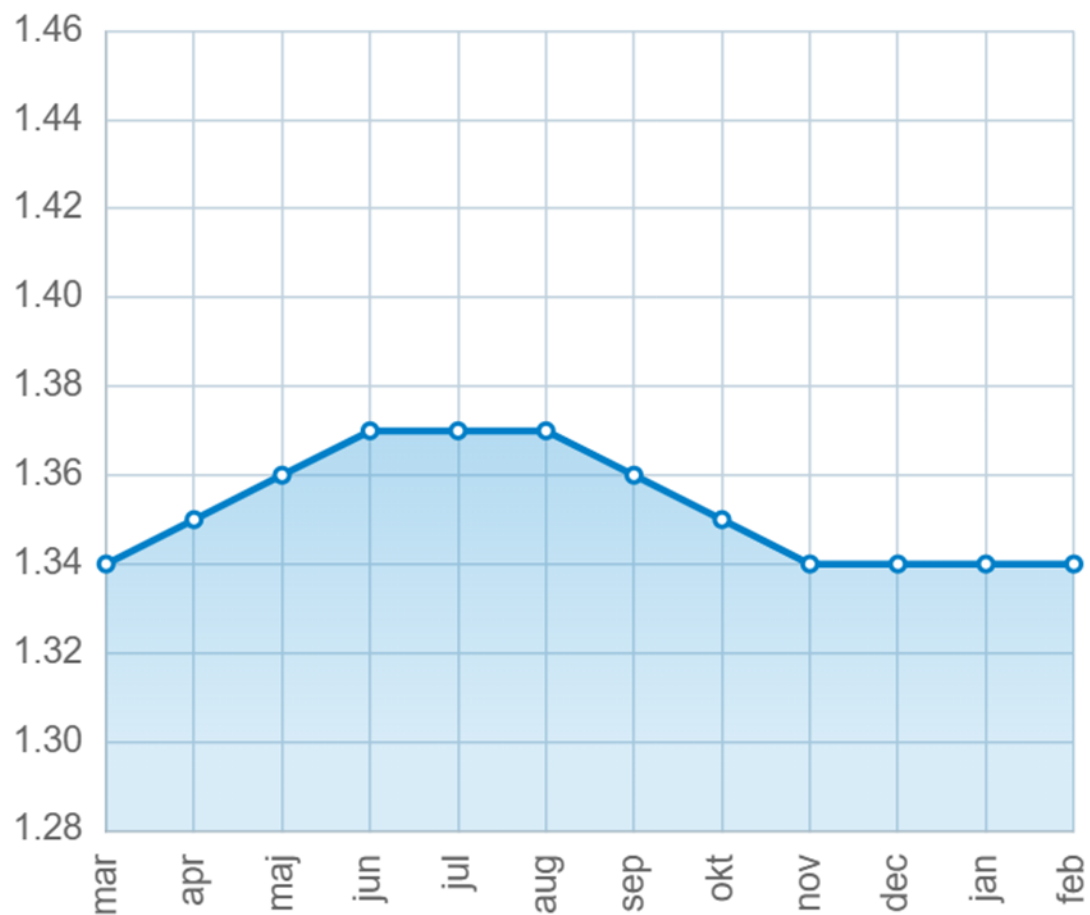
+2.3%



Kr/kvm

Uppdaterad: 06 mars 2026

<b>BOSTADSRÄTTER</b>	<b>1 MÅN</b>	<b>3 MÅN</b>	<b>12 MÅN</b>	<b>MEDELPRIS (KR/KVM)</b>
Riket	+ 1,2%	+ 0,3%	+ 2,3%	47 562
Centrala Stockholm	+ 2,3%	+ 3,1%	+ 4,6%	118 822
Stor-Stockholm	+ 1,7%	± 0,0%	+ 3,9%	71 523
Centrala Göteborg	+ 0,6%	+ 2,9%	+ 3,7%	66 095
Stor-Göteborg	+ 1,0%	+ 2,4%	+ 1,9%	48 104
Centrala Malmö	+ 1,2%	+ 1,4%	+ 1,5%	40 690
Stor-Malmö	+ 0,7%	+ 2,0%	+ 3,2%	36 154



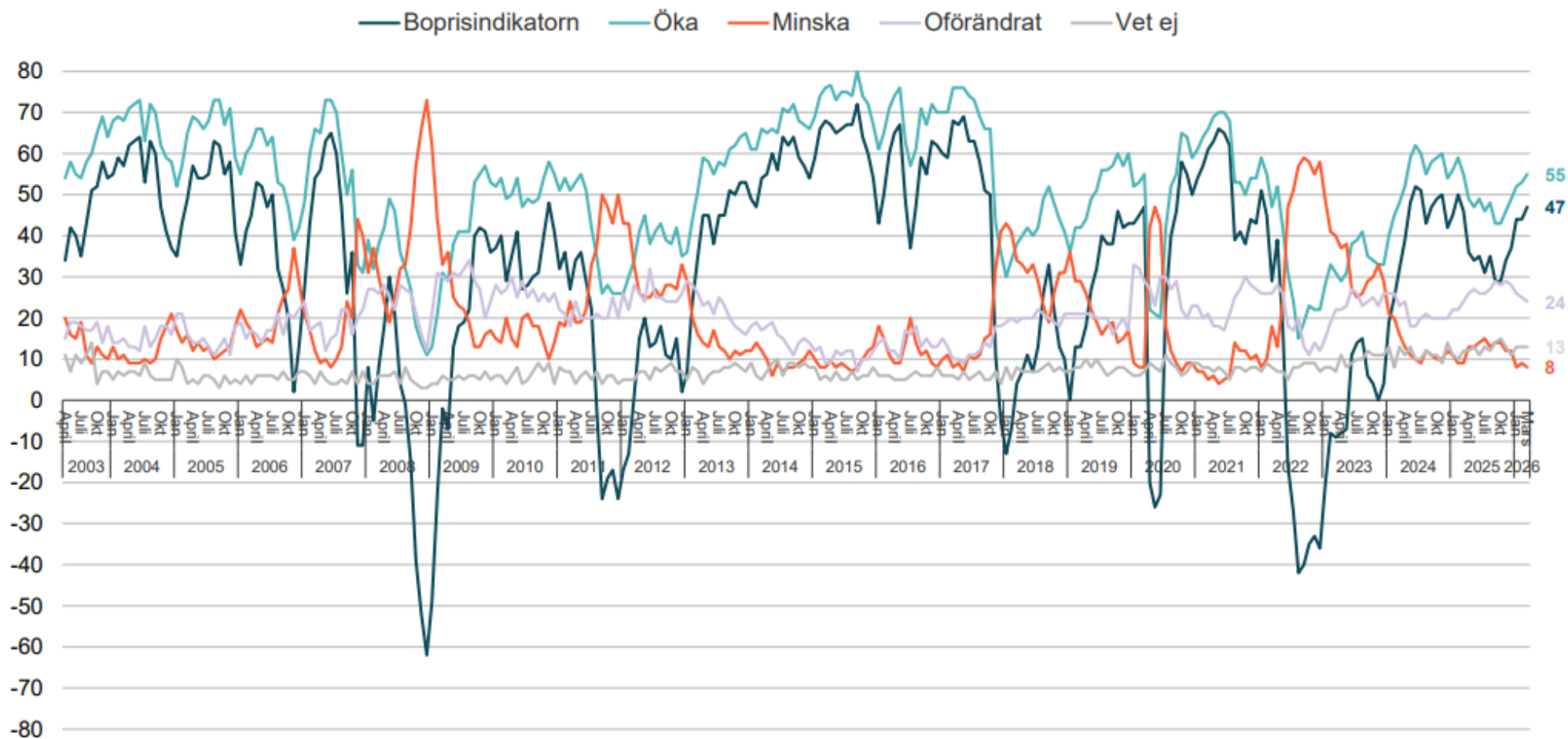
Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 06 mars 2026

<b>VILLOR</b>	<b>1 MÅN</b>	<b>3 MÅN</b>	<b>12 MÅN</b>	<b>MEDELPRIS</b>
Riket	+ 0,1%	- 0,7%	+ 0,2%	4 195 000
Stor-Stockholm	+ 0,4%	+ 0,8%	+ 0,5%	7 451 000
Stor-Göteborg	+ 1,2%	+ 1,8%	+ 0,1%	5 731 000
Stor-Malmö	- 0,6%	- 2,3%	+ 0,5%	5 353 000

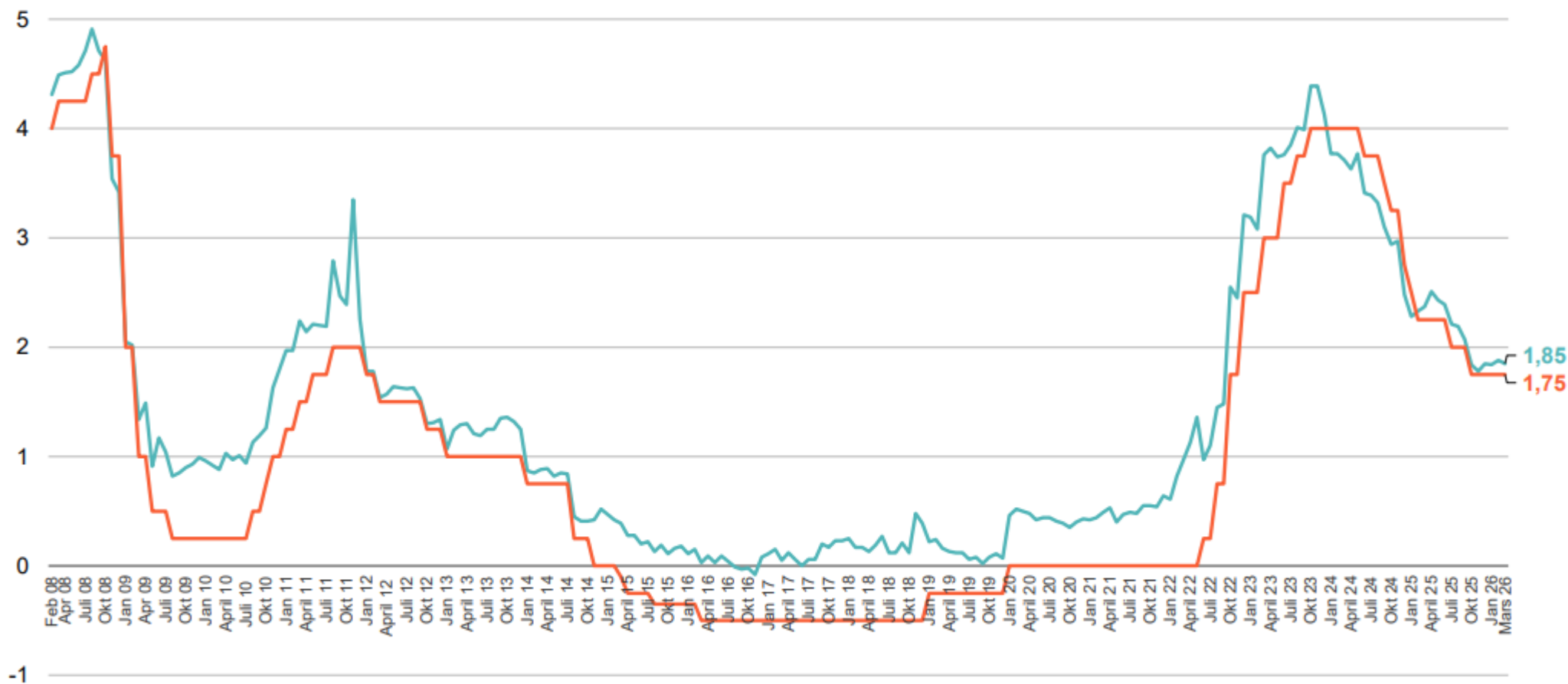


# Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året

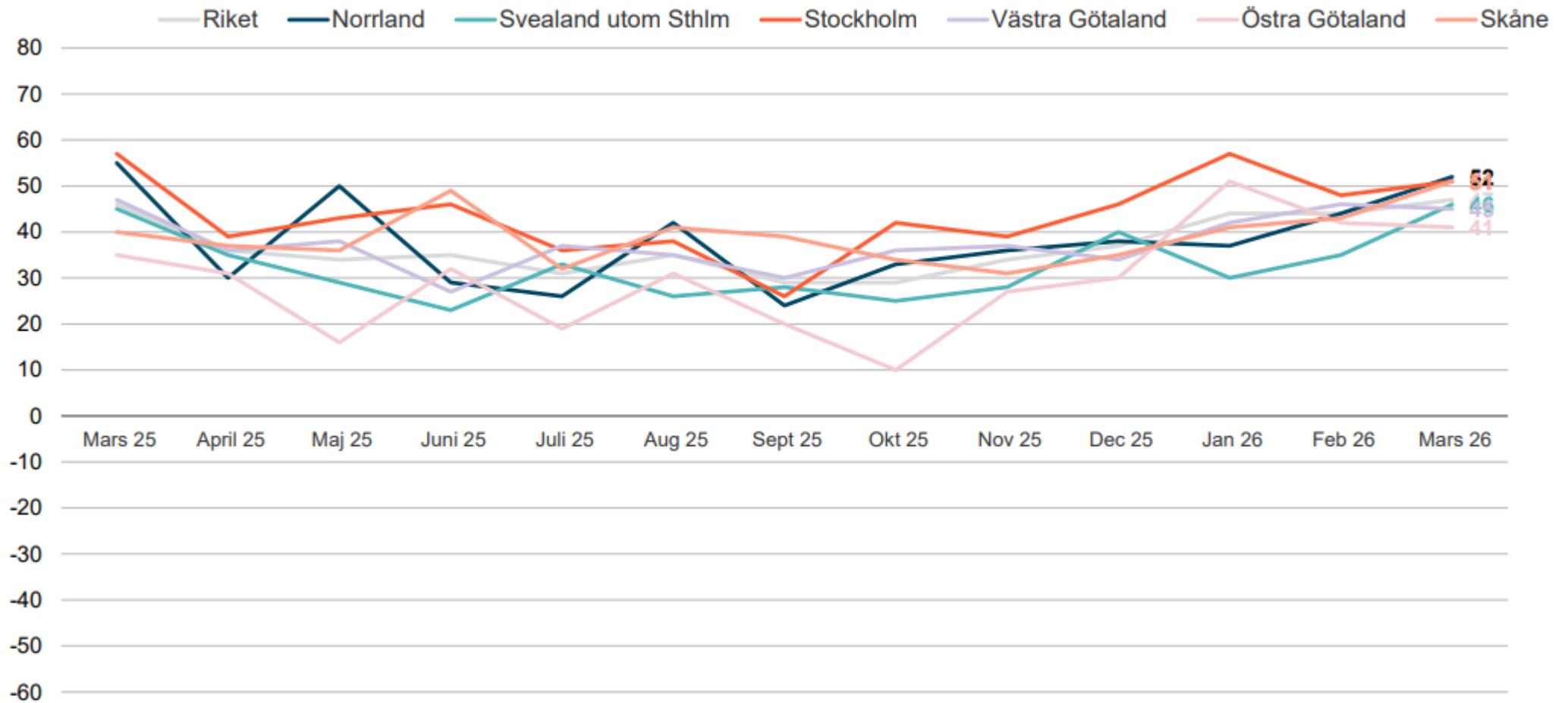


# Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år

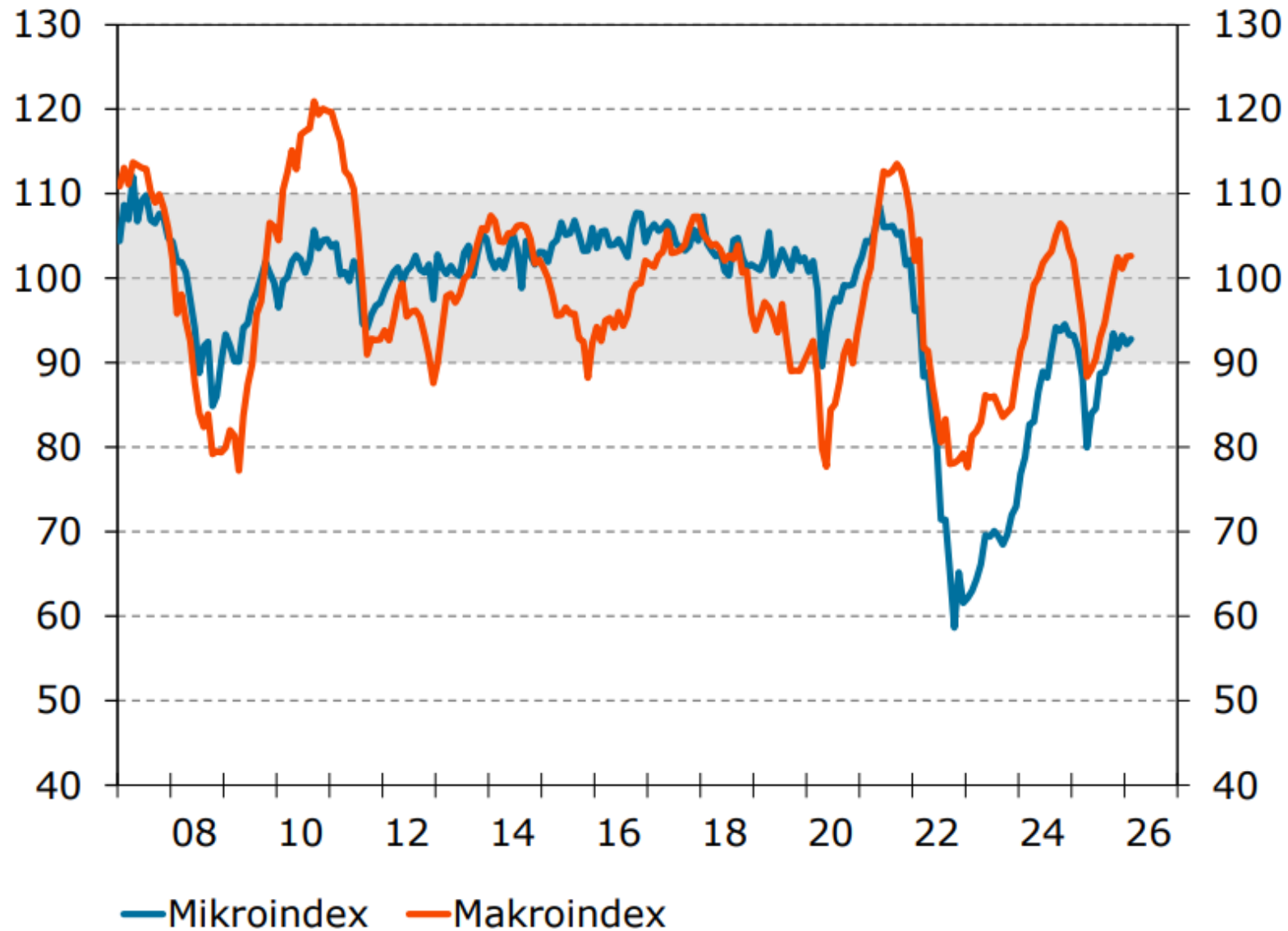
Hushållens tro om styrräntan om ett år      Styrräntan vid resp mätillfälle



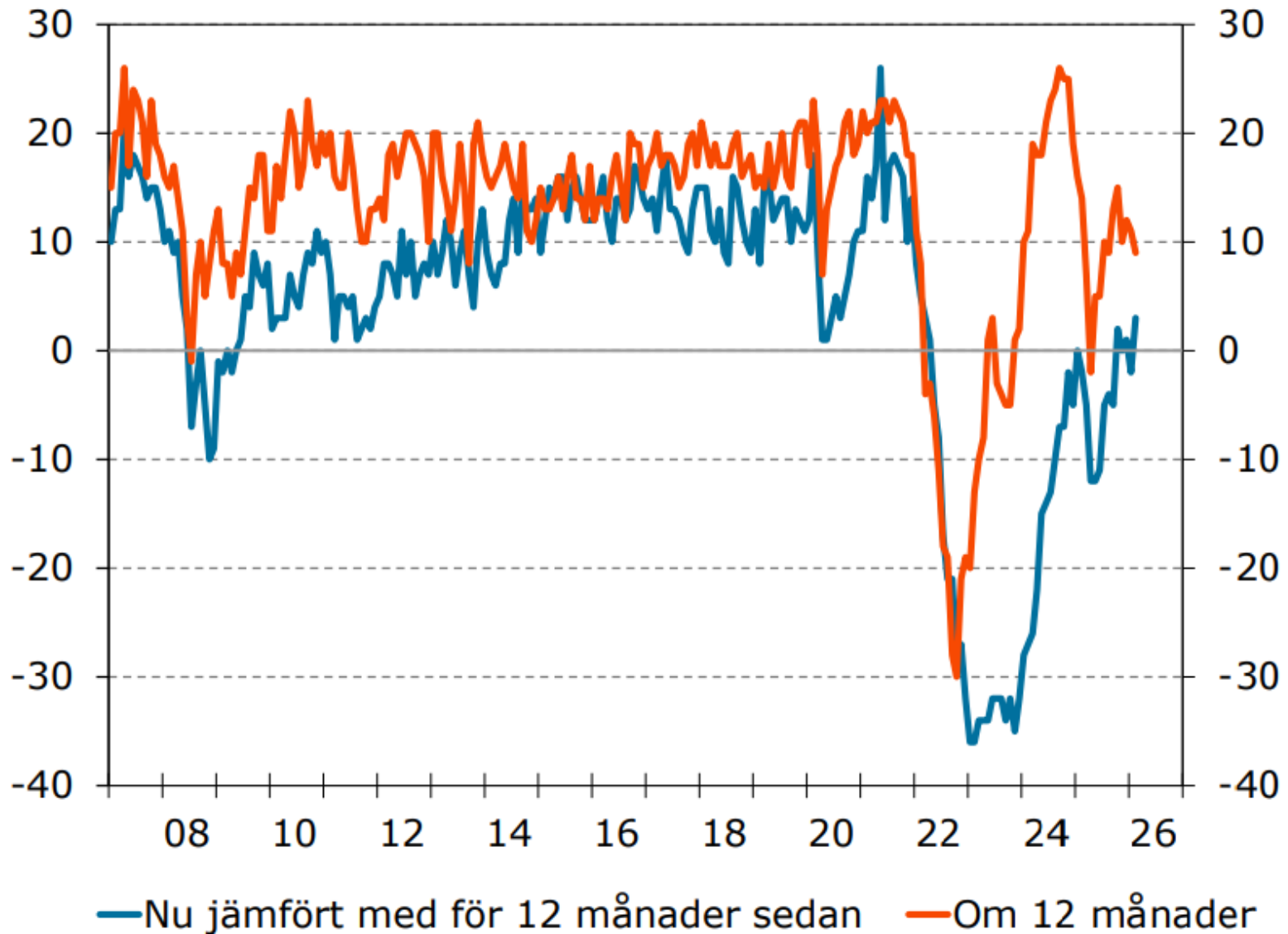
# Boprisindikatorn per region senaste året



## Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



## Hushållets ekonomi, netttotal



## Inställning till kapitalvaruinköp, netttotal

