



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för april. 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 APRIL 2026

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Inflationen överraskar nedåt – kan stärka bostadsmarknaden

Inflationen enligt KPIF, Riksbankens viktigaste inflationsmått, uppgick till 1,7 procent, vilket var betydligt lägre än marknadens förväntningar på 2,2 procent. Det rapporterar SVT Nyheter. Den lägre inflationen kommer trots ett oroligt omvärldsläge med stigande energipriser, där många bedömare räknat med ett högre inflationstryck.

– KPIF kom in på 1,7 procent, en tydlig positiv överraskning. Många hade befarat att högre oljepriser redan skulle slå igenom i konsumentpriserna, säger Hemad Razavi, vd på Ordna Bolån. Enligt honom ger utfallet Riksbanken visst handlingsutrymme, även om det inte innebär några snabba räntesänkningar.

– Det ger Riksbanken lite andrum, men någon sänkning kommer vi inte se i närtid. Samtidigt minskar risken för nya höjningar, säger han.

KPIF är Riksbankens viktigaste inflationsmått och ligger till grund för penningpolitiken. Målet är en inflation på 2 procent.

För bostadsmarknaden kan utfallet få betydelse. Stabilare räntor minskar osäkerheten för både köpare och säljare.

– På marginalen är detta positivt för bostadsmarknaden. För den som går i köptankar minskar oron för stigande räntor, säger Hemad Razavi.

Genersatt/budpremie mars 2023

| Län | Budpremie kvartalen | Budpremie årligen |
|--------------|---------------------|-------------------|
| Blekinge | -4,1% | -1,2% |
| Bohuslän | -2,9% | -1,2% |
| Gotland | -2,8% | -2,2% |
| Gävleborg | -2,7% | -1,9% |
| Hälsing | -4,7% | -1,7% |
| Jämtland | -1,8% | -1,8% |
| Jönköping | -1,2% | -1,2% |
| Kalmar | -4,8% | -3,8% |
| Kronoberg | -2,7% | -4,4% |
| Norrbottn | -4,8% | +1,7% |
| Närke | -2,1% | -1,4% |
| Östergöt | -4,8% | -5,8% |
| Skåne | -4,1% | -3,2% |
| Uppsala | -4,8% | -1,2% |
| Värmland | -6,0% | -1,2% |
| Västernorr | -1,7% | -1,2% |
| Västmanland | -2,1% | -4,4% |
| Värmland | -1,2% | -5,8% |
| Västmanland | -4,7% | -1,8% |
| Örebro | -2,9% | -2,7% |
| Östergötland | -2,8% | -3,8% |
| Ble | -1,1% | -1,1% |

Stora regionala skillnader i hur bostadsmarknaden utvecklas

Trots oro i omvärlden och en ökad risk för framtida räntehöjningar har bostadsmarknaden generellt stärkts under årets inledning. Aktiviteten i budgivningarna har också delvis kommit tillbaka. Samtidigt är de regionala skillnaderna stora, med Stockholm som tydligast exempel på en starkare marknad.

Under mars månad sticker Stockholm ut med en genomsnittlig budpremie på +4,8 procent, alltså hur mycket priset förändras från utgångspris till slutpris. Det är den högsta noterade nivån sedan juni 2022. Förutom Stockholm är det bara Norrbotten och Uppsala som uppvisar en positiv genomsnittlig budpremie på bostadsrättsmarknaden.

I stora delar av landet råder däremot fortsatt en situation där budgivningarna generellt både inleds och avslutas under utgångspris. Störst är nedgången i Värmlands och Kronobergs län, där slutpriserna i genomsnitt hamnar drygt 5 procent under utgångspris.

För riket som helhet uppgick den genomsnittliga budpremien i mars till +1,1 procent. Det kan jämföras med +0,6 procent i mars förra året. Sett i ett historiskt perspektiv är nivån dock fortfarande låg.

Även på husmarknaden ligger de flesta län fortsatt på en negativ genomsnittlig budpremie. Också här sticker Stockholm, Uppsala och Norrbotten ut. Tillsammans med Västernorrland var det de län som i mars hade en positiv budpremie.

Sammantaget uppgick den genomsnittliga budpremien för hus i riket till -1,1 procent. Erik Holmberg, Marknadsanalytiker på Hemnet, kommenterar:

"Bostadsmarknaden har stärkts under inledningen av året, men de regionala skillnaderna är fortfarande stora. Ett tydligt exempel är hur mycket priserna stiger i budgivningarna, där det framför allt är Stockholm, Norrbotten och i viss mån Uppsala som har utvecklats starkt. En förklaring är att lättnader i kreditrestriktionerna har ökat motivationen att agera på marknaden. Det stärker köpkraften och talar för fortsatta prisökningar. Samtidigt ser vi en geopolitisk oro som riskerar att driva upp både inflation och räntor, vilket istället skulle kunna pressa priserna nedåt."

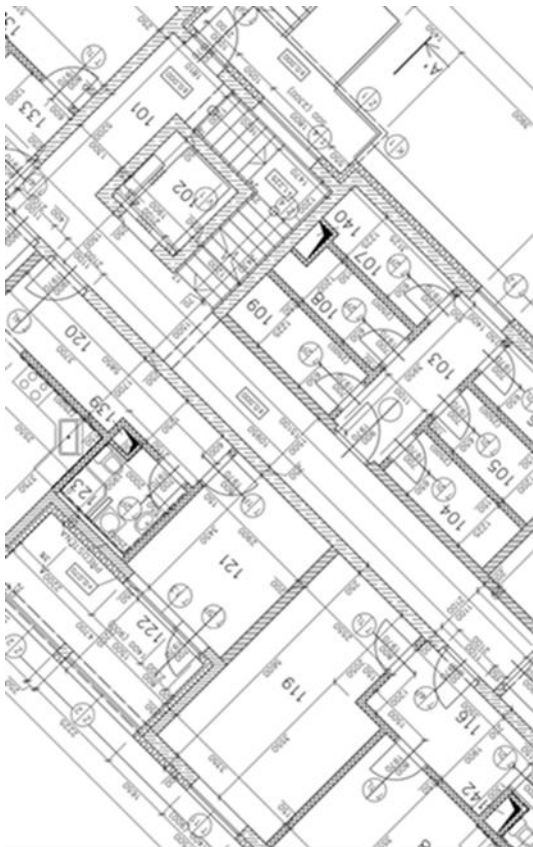
STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadspriserna i mars för bostadsrätter steg i centrala Stockholm med +1,3% och i Storstockholm med +3,0%. Villapriserna steg med +0,7%, under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik. SEB:s Boprisindikator sjönk i april med 8 enheter från plus 51 till plus 43.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Lite förvånande har bostadsmarknaden i Stockholm stärkts i mars vilket tydligt syns i prisutvecklingen. Det pågår en dragkamp mellan oron i omvärlden och de förbättrade





ekonomiska förutsättningarna för hushållen. Sänkt matmoms och nya bolåneregler verkar så här långt vinna över oron i mellanöstern. Den lägre inflationen som kom in för mars bidrar också till att hålla oron för högre räntor borta ett tag till.

Konflikten i mellanöstern är dock fortsatt mycket osäker och räntorna rör sig i takt med osäkerheten vilket riskerar att påverka bostadsmarknaden negativt. Det motsatt gäller om konflikten får ett snabbt slut.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nyproduktionsmarknaden är ryckig och svårbedömd. Antalet visningsbesökare varierar från visning till visning. Fortsatt har de mer centrala projekten störst intresse och där sker även flest avslut.

Konflikten i mellanöstern har så här långt inte haft någon tydlig påverkan på nyproduktionsmarknaden. Vissa kunder har blivit mer avvaktande men i det stora hela drivs de av behovet att förändra sitt boende. Om konflikten i mellanöstern fortsätter över en längre tid och inflationen och därmed räntorna stiger kommer det påverka nyproduktionsmarknaden mer än successionsmarknaden. Detta då en större del av nyproduktionen som säljs idag har tillträde om 1-3 år. Trenden att sälja först och köpa sedan kommer då att vara än mer tydlig vilket skapar problem för nyproduktionen i tidiga skeden.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i mars för bostadsrätter steg svagt i Centrala Göteborg, +0,2% och sjönk i Stor-Göteborg, -0,5% medan villapriserna steg med +0,6% enligt Svensk Mäklarstatistik

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator sjönk i april med 2 enheter från plus 45 till plus 43.



GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Ingen krigseffekt på bostadspriserna – än

"Priserna på hus steg betydligt mer än de på lägenheter. Kriget i Mellanöstern verkar så här långt inte ha satt något större negativt avtryck på bostadsmarknaden", säger SBAB:s chefsekonom Robert Boije i en skriftlig kommentar.

Men om inflationen och räntorna stiger, vilket de delvis redan har gjort, kan det bli en annan utveckling framåt.

"Då är det troligt att bostadspriserna kan komma att utvecklas betydligt svagare framöver", säger han. I övrigt så är det fortfarande de bästa och finaste lägenheterna som går att sälja lättare medan lägenheter med sämre läge och renoveringsbehov är svårare att förmedla. Det tar längre tid och det är stora lokala avvikelser.

50 dagar ligger en bostad till salu i februari 2026 jämfört med 31 dagar i februari 2025. Antal budgivare per försäljning är 2,9 st jämfört med 3,3 st i februari 2025. Andel prissänkta bostäder är 22,2 procent jämfört med 17,6 procent i februari 2025.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

När nyproduktionsmarknaden äntligen tagit fart, kommer signaler om räntehöjningar från storbankerna. För tidigt att säga om detta slår över på bostadsmarknaden eller om den är immun. Några kunder har backat och känner att oron i världen gör att man avvaktar att ta ett beslut om köp i framtiden. Vi får frågor om rabatter och vad som händer om byggherren inte får sålt alla lägenheter. Kommer Bostadsrättsföreningen att tyngas av osålda lägenheter mm. Det är lättare att förmedla bostäder från kända och väletablerade byggherrar som kunderna känner till. Viktigt att byggherrarna ser över sitt varumärke och marknadsför vem man är.

Fortfarande har större lägenheter med två toaletter ett försprång mot de 3:or som bara har en toalett. Det är mycket tydligt att planlösningen har stor betydelse och har köket en köksö, så är det ett stort

plus. Intresset för småhus har ökat igen. Utbudet är inte lika stort som för nya lägenheter, där det fortfarande finns en hel del att välja mellan.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna i mars steg i Centrala Malmö +1,3% och sjönk svagt i Stor-Malmö -0,2%. Villapriserna steg med +0,7% under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.

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

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmöområdet är marknaden minst lika stark som tidigare. Villor och större lägenheter går bäst genom att en stor efterfrågan ger snabbare försäljningar på ett sätt som minskar utbudet. Attraktiva lägen ger samma effekt. Många av bostäderna säljs även innan man publicerar det på Hemnet.

Utbudet har senaste veckorna stigit jämfört med tidigare. Vi tror det beror på att fler valt att publicera bostäderna efter att nya regelverket trädde i kraft den första april. Utbudet är trots det betydligt lägre än föregående år. Även antalet liggdagar på Booli ser vi minskar vilket visar på snabbare försäljning, framförallt på större bostäder och villor.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet har även under den senaste månaden gått ner och nu är det 293 bostäder ute till salu enligt Booli (vecka 15). 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 | + 1,9% | + 2,8% | + 3,1% | 49 089 |
| Centrala Stockholm | + 1,3% | + 4,0% | + 5,8% | 119 380 |
| Stor-Stockholm | + 3,0% | + 4,1% | + 5,3% | 72 940 |
| Centrala Göteborg | + 0,2% | + 2,1% | + 2,5% | 69 159 |
| Stor-Göteborg | - 0,5% | + 1,4% | + 1,0% | 48 156 |
| Centrala Malmö | + 1,3% | + 2,4% | + 1,6% | 40 157 |
| Stor-Malmö | - 0,2% | + 1,2% | + 2,1% | 35 787 |

Riket
Bostadsrätter

1 mån 3 mån 12 mån
+1.9% +2.8% +3.1%

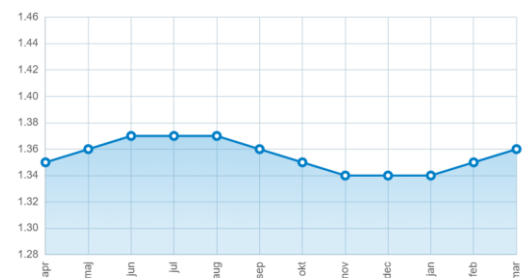


Kr/kvm Uppdaterad: 09 april 2026

| VILLOR | 1 MÅN | 3 MÅN | 12 MÅN | MEDELPRIS |
|----------------|--------|--------|--------|-----------|
| Riket | + 1,0% | + 1,0% | + 0,8% | 4 270 000 |
| Stor-Stockholm | + 0,7% | + 1,7% | + 1,3% | 7 441 000 |
| Stor-Göteborg | + 0,6% | + 2,7% | - 0,2% | 5 654 000 |
| Stor-Malmö | + 0,7% | - 1,0% | + 1,1% | 5 277 000 |

Riket
Villor

1 mån 3 mån 12 mån
+1.0% +1.0% +0.8%



Köpeskillingkoefficient (K/T) Uppdaterad: 09 april 2026

SVENSK MÄKLARSTATISTIK – ÖKANDE PRISER PÅ BÅDE BOSTADSRÄTTER OCH VILLOR I MARS

Priserna på bostadsrätter ökade med +1,9% och villapriserna ökade +1,0% under mars. Även årstakterna ökade något där bostadsrätter nu är på +3,1% och villor på +0,8%, visar månadens mätning från Svensk Mäklarstatistik.

Bostadsrätter

Störst prisökning hade Storstockholm med +3%, Stormalmö nära oförändrat medan Storgöteborg backade med -0,5%. I centrala Stockholm och Malmö ökade priserna med drygt +1% medan de var i det närmaste oförändrade i centrala Göteborg. Årstakterna för redovisade områden uppvisar genomgående prisuppgångar, från +1% i Storgöteborg till som högst i centrala Stockholm med nära +6%, säger Per-Arne Sandegren, analyschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

I samtliga storstadsområden ökade villapriserna med närapå +1%. På årsbasis noterar vi oförändrat i Storgöteborg och drygt +1% i Storstockholm och Stormalmö, säger Per-Arne Sandegren.

Marknaden

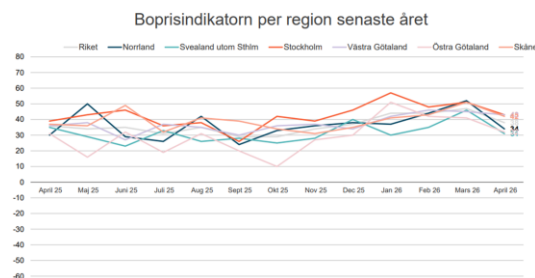
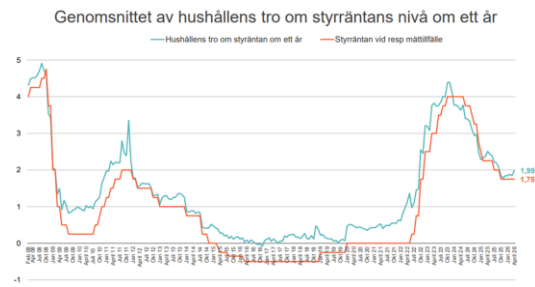
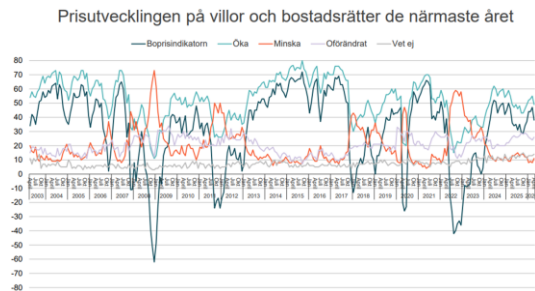
Första kvartalet 2026 såldes 39.700 bostäder mot 40.600 samma period förra året, en nedgång på -2%. Av dessa var 27.900 bostadsrätter (+1%) och 11.800 villor (-8%), avslutar Per-Arne Sandegren.

Mäklarsamfundets kommentar

Trots en orolig omvärld kvarstår flyttbehoven, och många hushåll både behöver och vågar agera. Priserna stiger, inte minst i Stockholm, och i vår kvartalsmätning Mäklarinsikt ser vi att betalningsviljan ökar trots att marknaden upplevs som mindre förutsägbar, 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 - OSÄKERHET TYNGER HUSHÅLLENS BOPRISFÖRVÄNTNINGAR

Boprisindikatorn minskar med 9 enheter till 38, vilket är över indikatorns historiska snitt. Hushållen räknar nu med att Riksbanken kommer höja styrräntan inom ett års tid och fler hushåll vill binda sina bolån.

– Nya bolåneregler och breda skattesänkningar talade för att boprisförväntningar skulle få en injektion under vårkanten. I stället har en upptrappad geopolitisk osäkerhet, med hotet om att både inflation och räntor åter kan vända upp, dämpat utsikterna. Det ger en tydlig signal om att hushållen snabbt tar till sig av globala oroligheter framför stegvisa förbättringar i privatekonomin, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

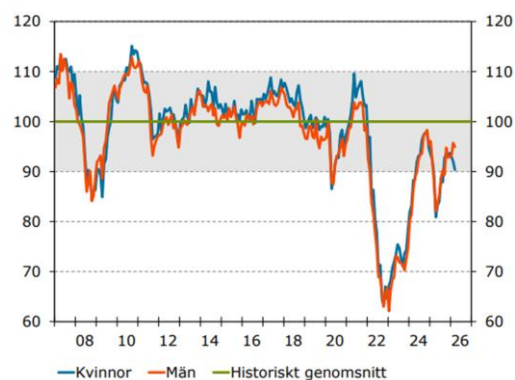
Andelen hushåll som tror på stigande priser minskar med 6 procentenheter till 49 procent. Andelen som tror på sjunkande priser ökar med 3 procentenheter till 11 procent. En något större andel tror på oförändrade priser, 26 procent jämfört med 24 procent föregående månad. Män har mer optimistiska boprisförväntningar än kvinnor. Indikatorn ligger i denna mätning på plus 38, jämfört med plus 47 i mars.

Hushållen räknar med att Riksbanken höjer styrräntan

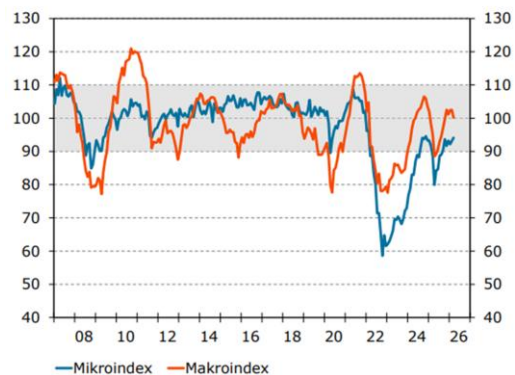
Undersökningen visar också att hushållen förväntar sig att styrräntan kommer att vara 1,99 procent om ett år, vilket är en ökning med 0,14 enheter från föregående månad. Yngre respondenter tenderar att vänta sig en något högre styrränta om ett år, jämfört med äldre. Andelen hushåll som planerar att binda räntorna inom tre månader ökar med 3 enheter till 11 procent.

– De ekonomiska effekterna av kriget i Mellanöstern gör redan avtryck i svensk ekonomi. Främst genom högre drivmedelspriser men med risk för spridningseffekter beroende på hur länge kriget pågår. Riksbanken gläntade därmed på dörren för en höjning i samband med senaste räntebeskedet. Det sätter ett tydligt avtryck hos hushållen som nu justerar upp sina ränteförväntningar och får fler att överväga att binda sina räntor säger Américo Fernández.

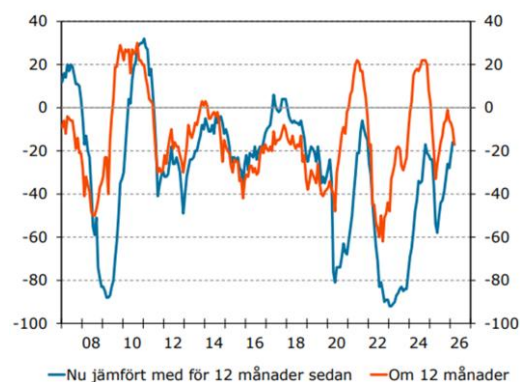
Konfidensindikator. Index medelvärde=100



Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Ekonomi i Sverige, netttotal



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR – SKILLNADEN I STÄMNINGSLÄGE MELLAN KVINNOR OCH MÄN FORTSÄTTER ATT ÖKA

Hushållens konfidensindikator minskade något i mars och pekar fortsatt på ett svagare stämningssläge än normalt. Nedgången förklaras av mer pessimistiska förväntningar på Sveriges ekonomi för de kommande tolv månaderna

Skillnaden i stämningssläge mellan kvinnor och män ökade ytterligare i mars. Konfidensindikatorn för kvinnor sjönk med 1,7 enheter till 90,3, medan nedgången för män var 0,7 enheter till 95,0.

Makroindex, som sammanfattar hushållens syn på Sveriges ekonomi, minskade, medan mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på sin egen ekonomi, ökade något. Makroindex ligger i nivå med det historiska genomsnittet medan mikroindex fortsatt ligger under det normala.

Hushållens syn på den egna ekonomin var ungefär oförändrad jämfört med februari, både jämfört med situationen för tolv månader sedan och i förväntningarna på tolv månaders sikt. Andelen hushåll som uppger att de sparar i nuläget är fortsatt högre än normalt. Samtidigt är det färre hushåll än normalt som tror att de kommer att kunna spara något under de kommande tolv månaderna. Hushållens planer på inköp av kapitalvaror på tolv månaders sikt har trendmässigt ökat det senaste året och ligger nu i nivå med det historiska genomsnittet.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt ökade, från 6,6 procent i februari till 7,3 procent i mars. Däremot sjönk hushållens uppfattning om inflationen de senaste tolv månaderna, från 13,2 till 11,0 procent. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan var i huvudsak oförändrade och uppgår till 3,5 procent på samtliga tidshorisonter.



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

Genomsnittlig budpremie mars 2026

| Län | Budpremie lägenheter | Budpremie småhus |
|-----------------|----------------------|------------------|
| Blekinge | -4,1% | -1,2% |
| Dalarnas | -2,9% | -4,3% |
| Gotland | -2,4% | -0,3% |
| Gävleborg | -2,7% | -1,8% |
| Halland | -0,7% | -1,7% |
| Jämtland | -1,8% | -1,0% |
| Jönköping | -1,3% | -4,2% |
| Kalmar | -4,6% | -3,8% |
| Kronoberg | -5,2% | -4,4% |
| Norrbottn | +0,6% | +1,1% |
| Skåne | -2,1% | -1,4% |
| Stockholm | +4,8% | +0,8% |
| Södermanland | -4,1% | -3,3% |
| Uppsala | +0,8% | +2,7% |
| Värmland | -5,0% | -1,5% |
| Västerbotten | -1,7% | -0,2% |
| Västernorrland | -3,1% | -6,4% |
| Västmanland | -1,2% | +0,6% |
| Västra Götaland | -0,7% | -1,0% |
| Örebro | -2,9% | -2,7% |
| Östergötland | -2,6% | -0,8% |
| Riket | +1,1% | -1,1% |

| BOSTADSRÄTTER | 1 MÅN | 3 MÅN | 12 MÅN | MEDELPRIS (KR/KVM) |
|----------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------------|
| Riket | + 1,9% | + 2,8% | + 3,1% | 49 089 |
| Centrala Stockholm | + 1,3% | + 4,0% | + 5,8% | 119 380 |
| Stor-Stockholm | + 3,0% | + 4,1% | + 5,3% | 72 940 |
| Centrala Göteborg | + 0,2% | + 2,1% | + 2,5% | 69 159 |
| Stor-Göteborg | - 0,5% | + 1,4% | + 1,0% | 48 156 |
| Centrala Malmö | + 1,3% | + 2,4% | + 1,6% | 40 157 |
| Stor-Malmö | - 0,2% | + 1,2% | + 2,1% | 35 787 |

Riket

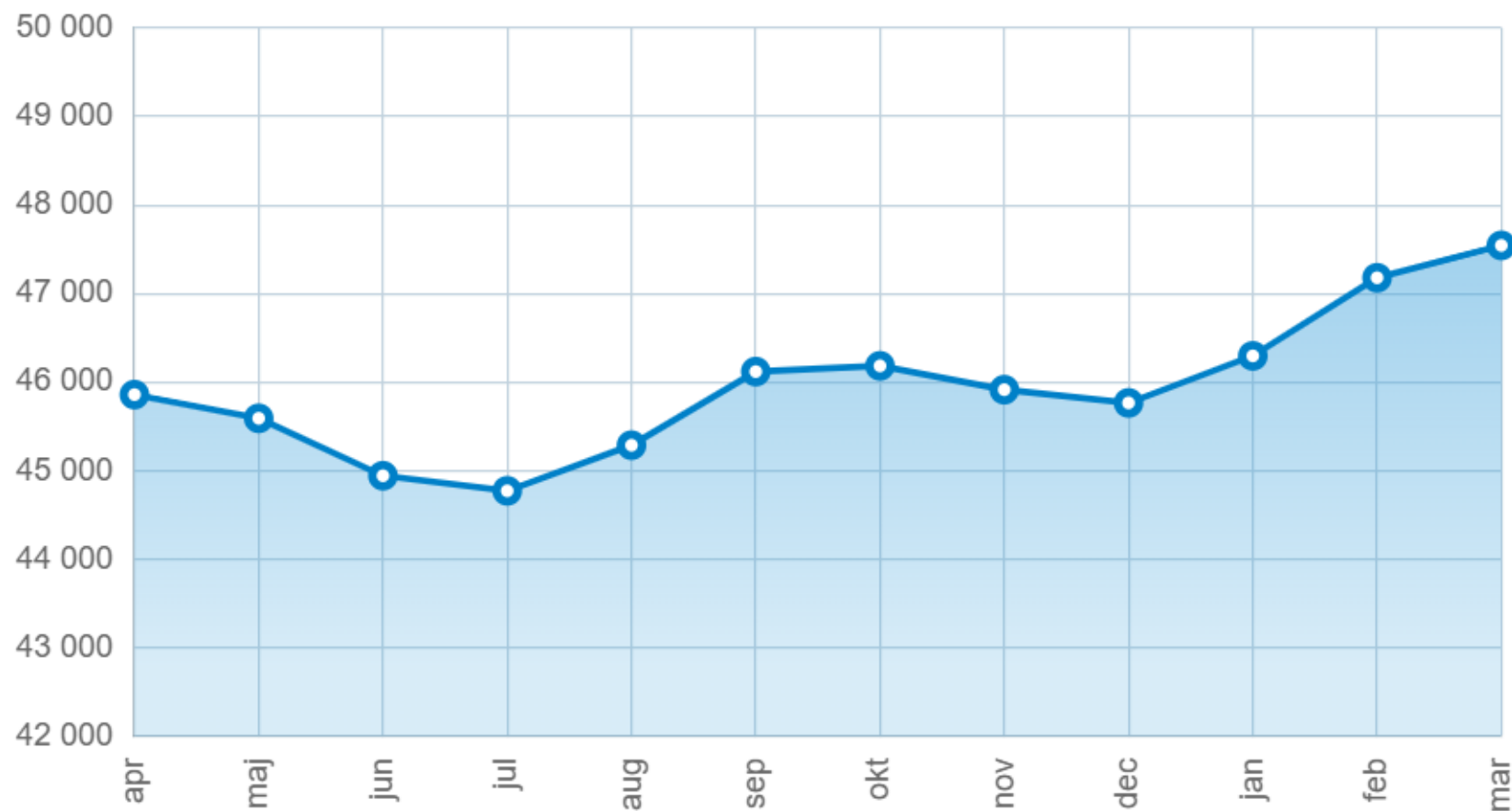
Bostadsrätter

1 mån

3 mån

12 mån

+1.9% +2.8% +3.1%



Kr/kvm

Uppdaterad: 09 april 2026

| VILLOR | 1 MÅN | 3 MÅN | 12 MÅN | MEDELPRIS |
|----------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
| Riket | + 1,0% | + 1,0% | + 0,8% | 4 270 000 |
| Stor-Stockholm | + 0,7% | + 1,7% | + 1,3% | 7 441 000 |
| Stor-Göteborg | + 0,6% | + 2,7% | - 0,2% | 5 654 000 |
| Stor-Malmö | + 0,7% | - 1,0% | + 1,1% | 5 277 000 |

Riket

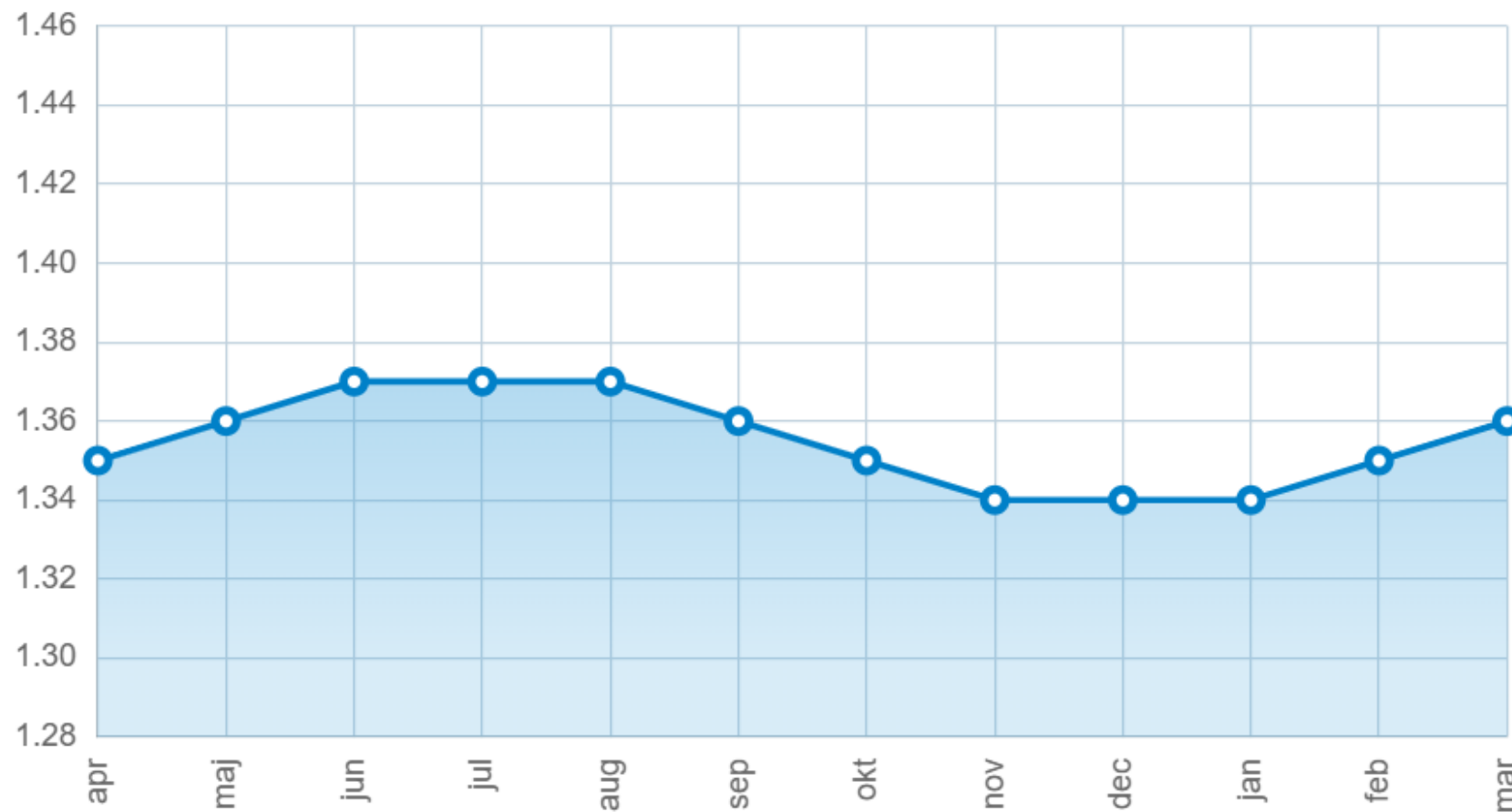
 Villor

1 mån

3 mån

12 mån

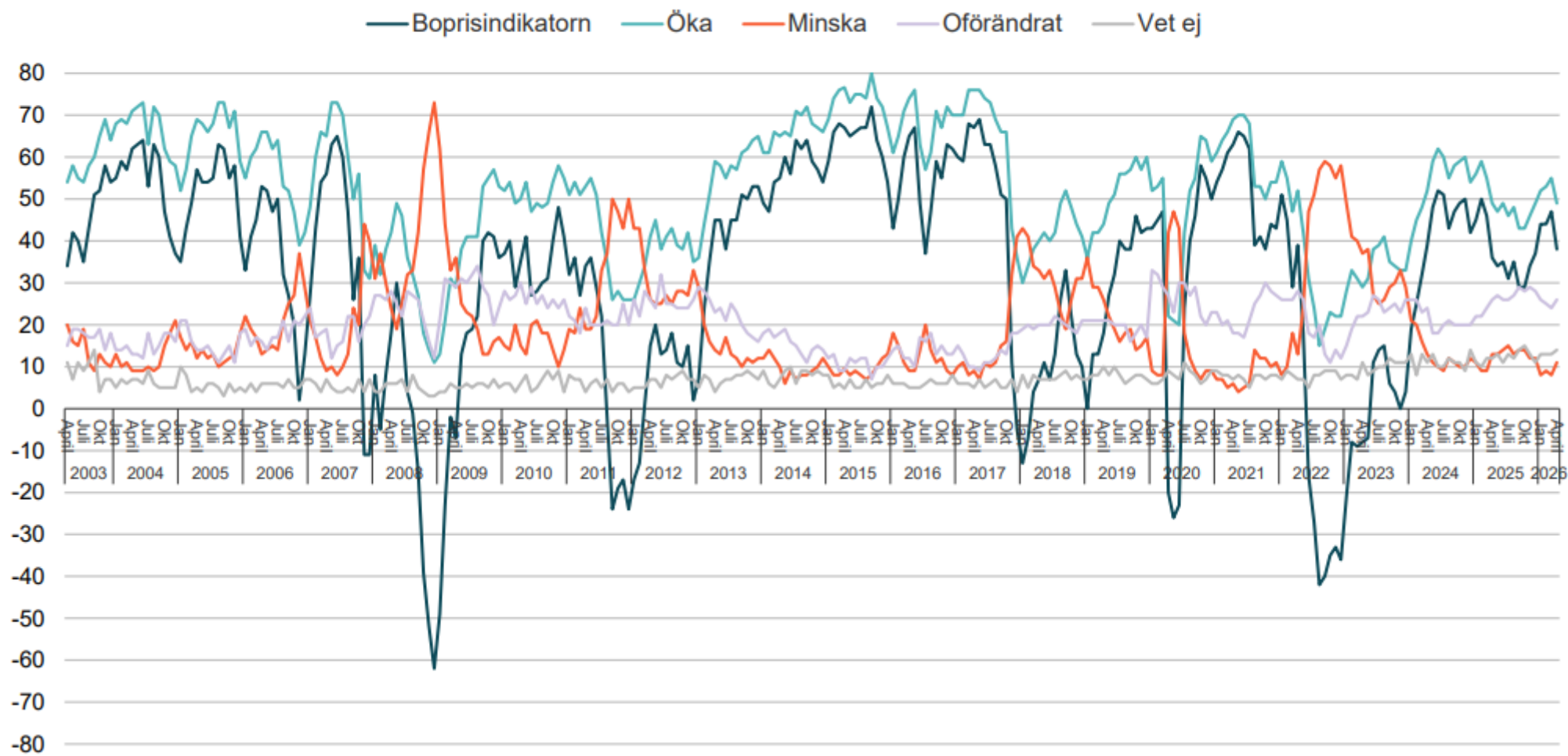
+1.0% +1.0% +0.8%



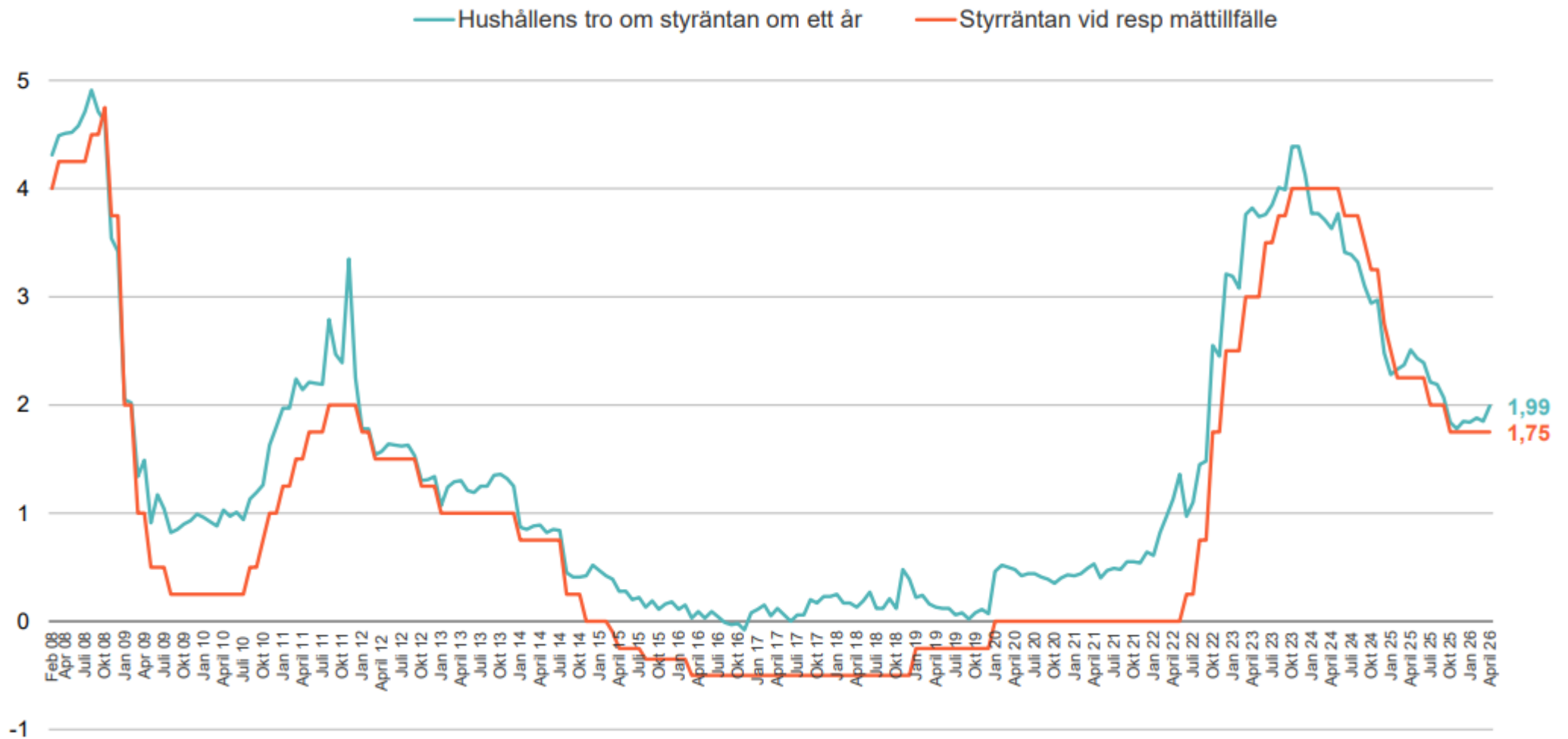
Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 09 april 2026

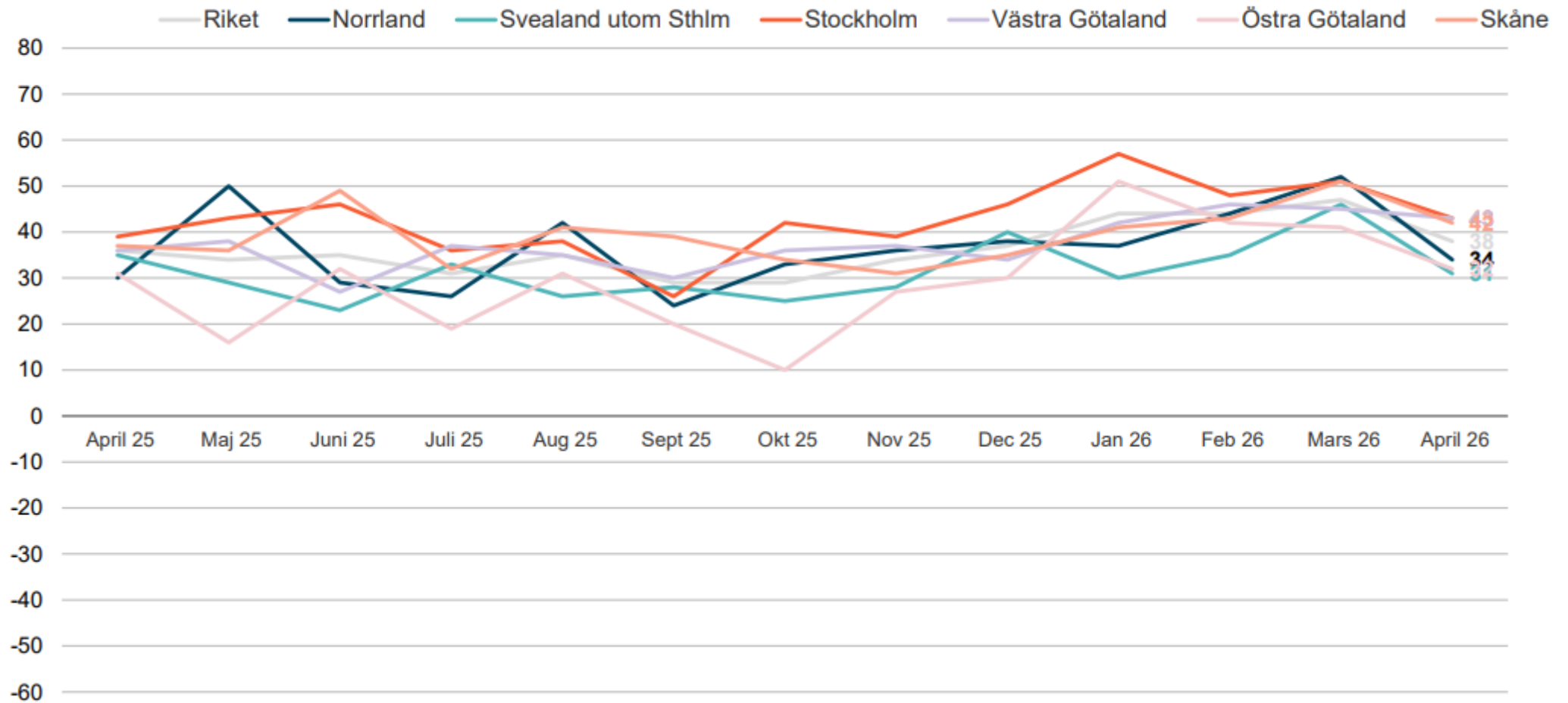
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



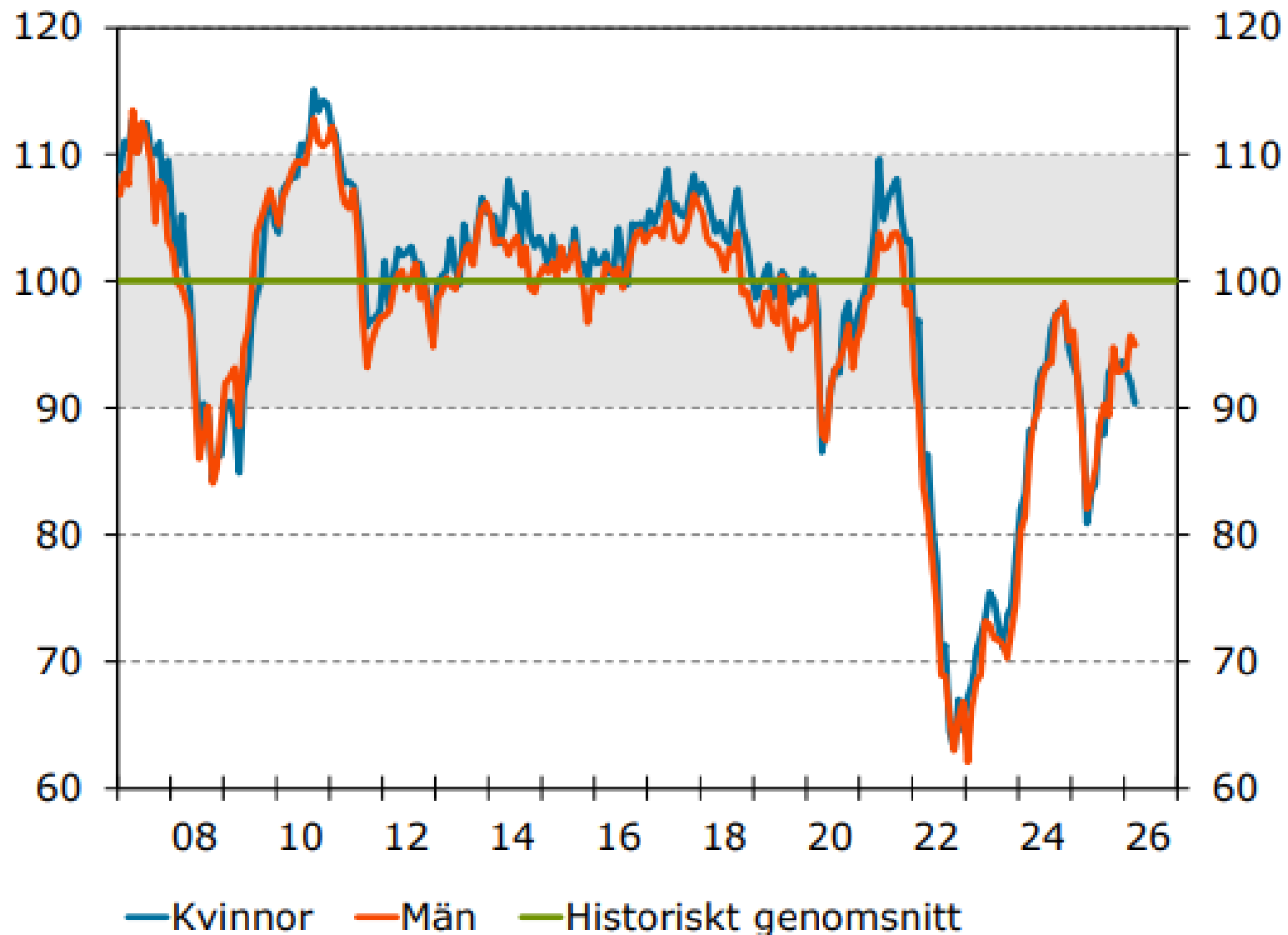
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



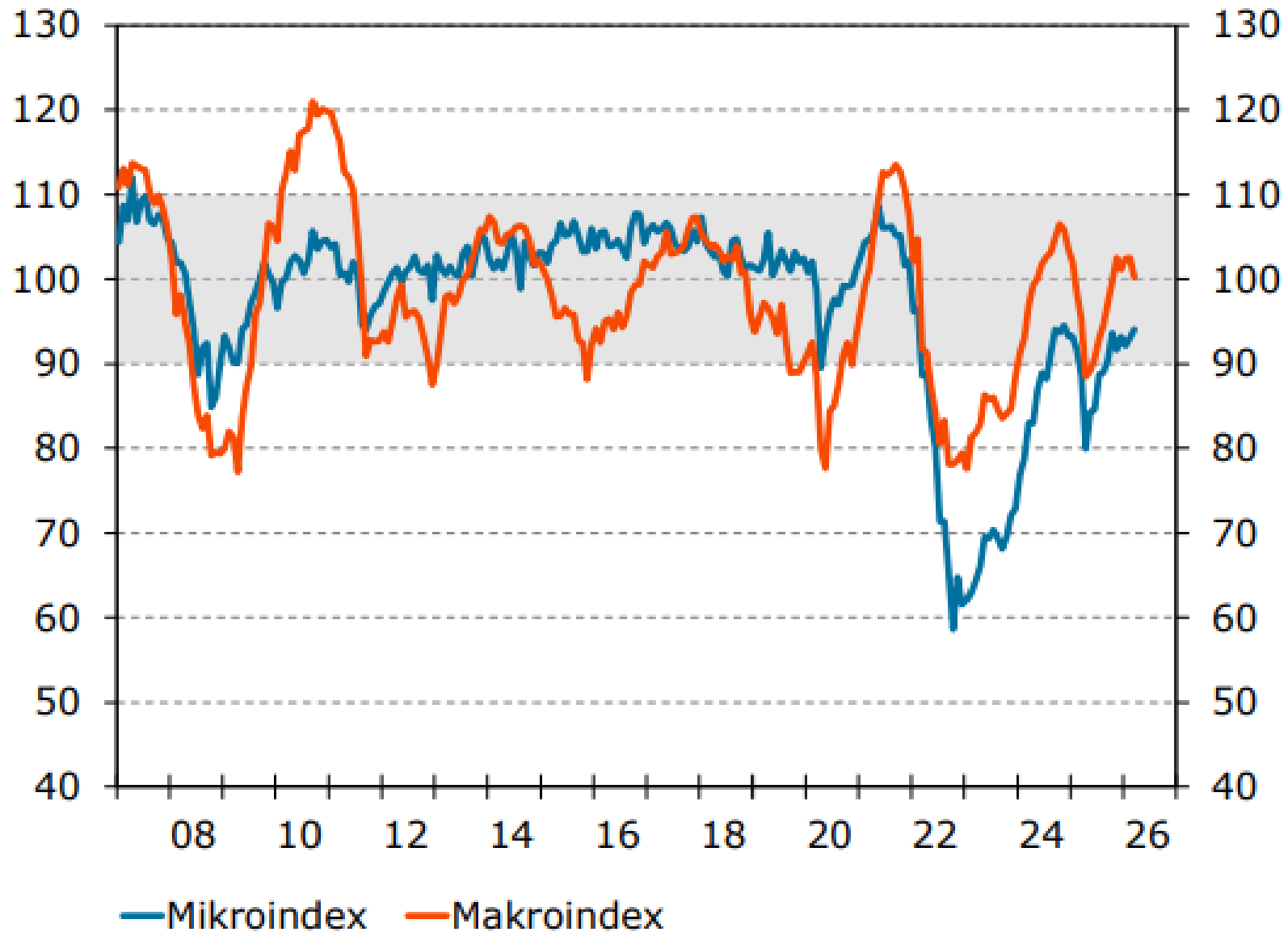
Boprisindikatorn per region senaste året



Konfidensindikator. Index medelvärde=100



Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Ekonomi i Sverige, netttotal

