



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för maj. 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 MAJ 2026

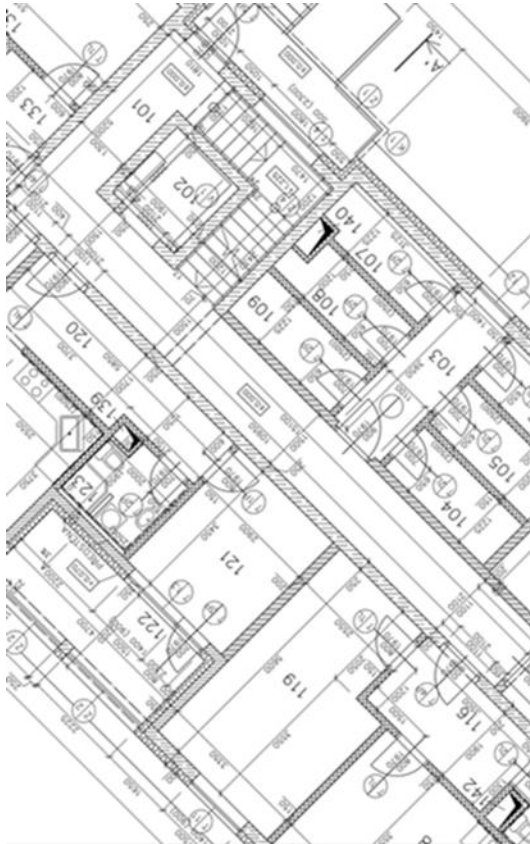
ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Svårtolkad effekt av ändrade bolåneregler

De lättade bolånereglerna har inneburit att antalet bostadsaffärer ökat markant. Framför allt handlar det om en kategori lägenheter.

"Uppgången syns brett, men är särskilt tydlig bland mindre lägenheter där antalet försäljningar under flera år legat på låga nivåer", konstaterar Erik Holmberg, marknadsanalytiker på Hemnet i en kommentar.

Bland ettor märks den tydligaste försäljningsökningen, upp 21 procent jämfört med samma period i fjol. Detta kan jämföras med tvåor där förändringen är 14 procent medan lägenheter med tre rum eller fler ökat med 16 procent.



Om den ökade försäljningen beror på att fler har råd att köpa med de ändrade bolånreglerna eller att utbudet ökade kraftigt gällande denna kategori bostäder i april är mer svårbedömt. Enligt SBAB Bodelis månatliga bostadsindex indikerar inte utvecklingen under månaden någon prishöjande effekt.

"Det går inte att utesluta att oro för stigande räntor till följd av kriget i Mellanöstern är dämpande på priserna och på så vis maskerar en eventuell prishöjande effekt av ändrade bolånregler. En övergripande tolkning av siffrorna är att vi ser en bostadsmarknad som återhämtar sig i stadig takt utan någon synbar påverkan av vare sig ändrade bolånregler eller kriget i Mellanöstern", säger SBAB:s chefsekonom Robert Boije i en kommentar.

Riksbanken lämnar räntan oförändrad: "inflationstrycket är lågt"

Riksbankens styrränta har legat på 1,75 procent sedan i september förra året, och på den nivån stannar den kvar även efter det senaste räntebeskedet.

I sitt beslut skriver Riksbanken att risken för att kriget i Mellanöstern leder till högre inflation har ökat något, men att inflationen i nuläget är under målet och att de senaste utfallen har varit tydligt lägre än i Riksbankens prognos i mars. På onsdagen framkom det att den underliggande inflationen sjönk i april till den lägsta nivån på 30 år.

"Därtill är konjunkturen svag. Det gör att det finns utrymme att invänta en tydligare bild av krigets effekter och de utbudsstörningar det medför", skriver Riksbanken.

Vid sitt senaste beslut i mars bedömde Riksbanken att det i grunden finns goda förutsättningar för en starkare konjunktur, men att kriget hämmar konjunkturutsikterna något i närtid. Nu skriver direktionen att "osäkerheten är betydande och utvecklingen manar till vaksamhet".

"Skulle kriget bedömas få stora effekter på den globala ekonomin och leda till en bred och varaktig inflationsuppgång skulle Riksbanken behöva höja styrräntan. Samtidigt har konjunkturutvecklingen varit svagare än väntat och det inhemska inflationstrycket är lågt i nuläget", står det i torsdagens besked.

Utfallsrummet för vad som kan hända framöver bedöms vara stort och Riksbanken uppger att den följer utvecklingen noga.

"Den nuvarande nivån på styrräntan ger Riksbanken ett bra utgångsläge att anpassa penningpolitiken om det behövs för att värna inflationsmålet."



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadspriserna i april för bostadsrätter steg i centrala Stockholm med +1,5% och i Storstockholm med +0,7%. Villapriserna steg med +0,7%, under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik. SEB:s Boprisindikator låg still i maj på plus 43.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Stockholmsmarknaden fortsätter så sakteliga att stärkas. Det är fortsatt en kamp mellan förbättrade ekonomiska förutsättningar för hushållen och oron i omvärlden med kriget i Iran i fokus.

Stockholms innerstad har en stark marknad med snabba försäljningar och nya prisrekord. I ytterområdena är trycket inte på samma nivå utan där ger ett stort utbud en mer dämpad marknad och selektiva köpare som tar tid på sig inför ett köp.

Förhoppningsvis börjar den starka marknaden i centrala delarna nu sprida sig som ringar på vatten till ytterområdena vilket skulle få ner utbudet och positivt påverka priserna.



STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Nyproduktionsmarknaden har likt successionsmarknaden stärkts under våren och den oroliga omvärlden har inte påverkat marknaden nämnvärt. Antalet visningsbesökare varierar fortsatt från visning till visning men de som kommer är oftast seriösa spekulanter.

En tydlig trend är att det är de större bostäderna om 3-4 rok som har störst attraktionsvärde på marknaden. 1-2 rok har fortsatt svårare att hitta köpare och priskänsligheten är betydligt högre hos dessa spekulanter. De har heller inte samma framförhållning gällande tillträdet som de spekulanter som letar större bostad.

De ny lättade bolånreglerna har inte gett någon tydlig ökning gällande försäljning av 1-2 rok utan mer påverkat marknaden som helhet positivt.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i april för bostadsrätter steg i Centrala Göteborg, +1,9% och i Stor-Göteborg, +1,8%. Villapriserna var under samma period oförändrade, 0,0% enligt Svensk Mäklarstatistik

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg i maj med 6 enheter från plus 43 till plus 49.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Målgruppen är medveten och har krav på bekvämligheter. Det är stora lokala avvikelser, vissa lägenheter går snabbt att sälja och andra är svårare. Vi ser att säljare till billiga lägenheter hittar snabbt en köpare. Säljare till vackra, större våningar som är topprenoverade säljs också ganska snabbt. Lägenheter som varken är billiga eller har några lockande attribut är svårare att förmedla.

43 dagar ligger en bostad till salu i mars 2026 jämfört med 31 dagar i mars 2025. Antal budgivare per

försäljning är 2,7 st jämfört med 3,0 st i mars 2025. Andel prissänkta bostäder är 21,4 procent jämfört med 17,5 procent i mars 2025.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för småhus är stort. Vi har stor efterfrågan på både radhus med bostadsrätt och fristående småhus med äganderätt. Vi känner även att intresset är bra på färdigställda lägenheter när priset marknadsanpassats, vi har sålt relativt bra i dessa områden som varit färdigställda drygt 1 år. Vi ser också ett ökat intresse för nyproduktion som har inflyttning om 1-2 år. Många spekulanter har sålt sin befintliga bostad och känner sig redo att köpa en ny. Om byggherren har flexibelt tillträde och ett trygghetspaket att erbjuda, så är köparna positiva till att teckna bindande avtal.

Nu är det en helt annan känsla och trygghet på nyproduktionsmarknaden i de centrala delarna av Göteborg. Fortfarande lite svårare i utkanterna av centrum. Där har spekulanterna svårare att bestämma sig och är osäkra på om man vill investera i en ny bostad. Tryggheten i området är mycket viktigt. Lägenheter som är lite större är svårsålda om de inte har 2 toaletter. Många gånger är målgruppen till dessa storlekar, villasäljare som vill ha en bekvämlighet med två toaletter, förråd och garage.

MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna i april steg i Centrala Malmö +1,7% och i Stor-Malmö +0,5%. Villapriserna steg med +2,0% under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.

Malmöbornas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg i maj med 3 enheter från plus 42 till plus 45.



MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

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

Inflation har fortsatt gått ner och senaste räntebeskedet från Riksbanken lämnades oförändrat, vilket bidrar till en ökad stabilitet och framtidstro på bostadsmarknaden. April var dessutom en väldigt stark månad med fler genomförda transaktioner jämfört med tidigare månader, vilket visar på en fortsatt hög aktivitet på bostadsmarknaden

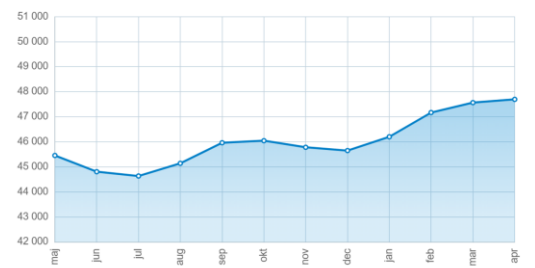
MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet har även under den senaste månaden gått ner och nu är det 354 bostäder ute till salu enligt Booli (vecka 19). Detta är fortsatt en låg nivå sett till de senaste fyra åren. Det är fortsatt en tuff marknad för 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	+0,8%	+4,2%	+4,1%	47 777
Centrala Stockholm	+1,5%	+5,3%	+7,4%	120 893
Stor-Stockholm	+0,7%	+5,7%	+5,6%	71 416
Centrala Göteborg	+1,9%	+2,7%	+4,9%	70 550
Stor-Göteborg	+1,8%	+2,3%	+3,1%	48 023
Centrala Malmö	+1,7%	+4,3%	+4,7%	40 849
Stor-Malmö	+0,5%	+1,2%	+1,7%	36 850

Riket
Bostadsrätter

1 mån 3 mån 12 mån
+0.8% +4.2% +4.1%



Kr/kvm

Uppdaterad: 08 maj 2022

SVENSK MÄKLARSTATISTIK – PRISERNA PÅ BOSTÄDER FORTSÄTTER UPPÅT

Under april ökade priserna på bostadsrätter med +0,8% och villor med +1,0% i riket som helhet. Årstakten, alltså prisutvecklingen de senaste 12 månaderna, ligger nu på +4,1% för bostadsrätter och +1,5% för villor. Det visar den senaste månadens mätning från Svensk Mäklarstatistik.

Bostadsrätter

Bostadsrättspriserna i Storgöteborg och centrala Göteborg och centrala Malmö ökade med nästan +2%. Något mindre ökning noterades i centrala Stockholm med +1,5%, följt av Storstockholm med +0,7% och Stormalmö med +0,5%. Prisutvecklingen på årsbasis varierar från som högst +7,4% i centrala

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	+ 1,0%	+ 2,3%	+ 1,5%	4 252 000
Stor-Stockholm	+ 0,7%	+ 1,7%	+ 1,7%	7 299 000
Stor-Göteborg	± 0,0%	+ 1,7%	- 0,3%	5 558 000
Stor-Malmö	+ 2,0%	+ 2,5%	+ 3,0%	5 691 000



Stockholm ner till +1,7% i centrala Malmö, säger Hans Flink, affärsutvecklingschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

Villapriserna i Stormalmö ökade med +2% i april medan de var oförändrade i Storgöteborg och Storstockholm där emellan med +0,7%. När det gäller prisutvecklingen på årsbasis är den nu +3% i Stormalmö, knappt +2% i Storstockholm och närapå oförändrad i Storgöteborg, säger Hans Flink

Marknaden

Under årets första månader har det sålts 56.200 bostäder vilket är +4% fler jämfört med samma period föregående år. Speciellt har antalet sålda bostadsrätter ökat mot förra året och vi noterade 38.800 sålda bostadsrätter (+6%) medan villaförsäljningen minskade något till 17.400 (-2%), avslutar Hans Flink.

Mäklarsamfundets kommentar

Den starka prisutvecklingen i Stockholms innerstad fortsatte i april. Över tid är det de större lägenheterna som stigit mest. Sedan 2022 har treor i centrala Stockholm ökat mer än dubbelt så mycket som ettor i kvadratmeterpris, säger Oskar Öholm, vd Mäklarsamfundet.

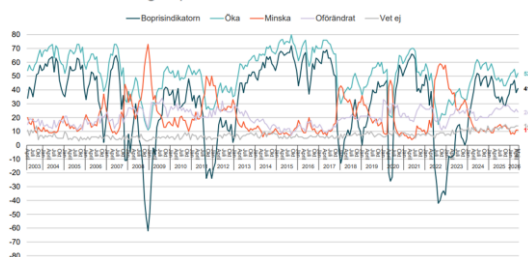
VAD ÄR SEB:S BOPRISINDIKATOR?

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

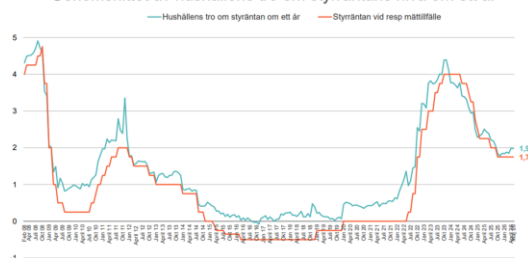
SEB:S BOPRISINDIKATOR - FLER TROR ATT BOSTADSPRISERNA KOMMER ATT ÖKA

Boprisindikatorn ökar och ligger över indikatorns historiska snitt för sjunde månaden i rad. Högst boprisförväntningar återfinns i Västra Götaland och lägst i Svealand utom Stockholm. Hushållen räknar med att Riksbanken kommer höja styrräntan inom ett års tid.

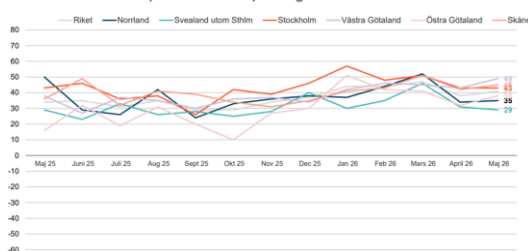
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



Boprisindikatorn per region senaste året



– Hushållen tror på stigande priser, men marknaden följer inte samma mönster. Bostadsmarknaden befinner sig i ett vägval mellan nya bolåneregler som vill ge fart och en global osäkerhet som bromsar hushållens vilja att göra bostadsaffärer, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Denna månads Boprisindikator ökar med 3 enheter till 41. Andelen hushåll som tror på stigande priser ökar med 3 procentenheter till 52 procent. Andelen som tror på sjunkande priser var oförändrad på 11 procent. En mindre andel tror på oförändrade priser, 24 procent jämfört med 26 procent föregående månad. Störst optimism finns i Västra Götaland på plus 49 och lägst i Svealand utom Stockholm på plus 29.

Hushållen räknar med att Riksbanken höjer styrräntan

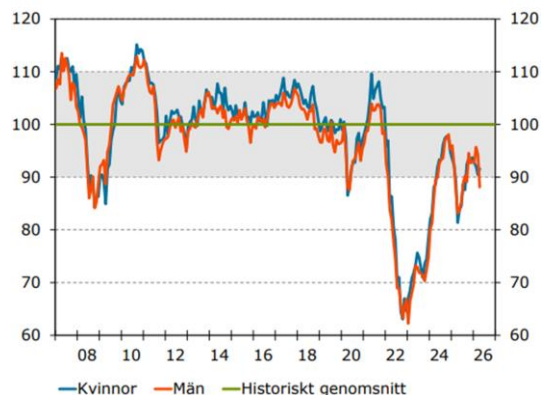
Undersökningen visar också att hushållen förväntar sig att styrräntan kommer vara 1,98 procent om ett år, vilket är en marginell minskning (0,01 procentenheter) från föregående månad. Andelen hushåll som planerar att binda räntorna inom tre månader minskar med 3 procentenheter till 8 procent.

– Ett utdraget krig i Mellanöstern eldar på inflationsriskerna och gör ränteutsikterna mer svårlästa. Allt fler hushåll räknar nu med en räntehöjning snarare än en sänkning. Trots det är det en historisk hög andel bolåntagare som har rörligt på sina bolån. Det gör att hushållens mer upptrappade räntesyn riskerar att göra återhämtningen i konsumtion och bostadsmarknad något mer utdragen, säger Américo Fernández.

HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR – SVAGARE STÄMMINGSLÄGE BLAND MÄN

Hushållens konfidensindikator minskade i april och visar fortsatt på ett svagare stämningssläge än normalt. Samtliga frågor i indikatorn försvagades, där de som rör den svenska ekonomin stod för det största negativa bidraget till nedgången i indikatorn. Hushållens förväntningar på den egna

Konfidensindikator. Index medelvärde=100

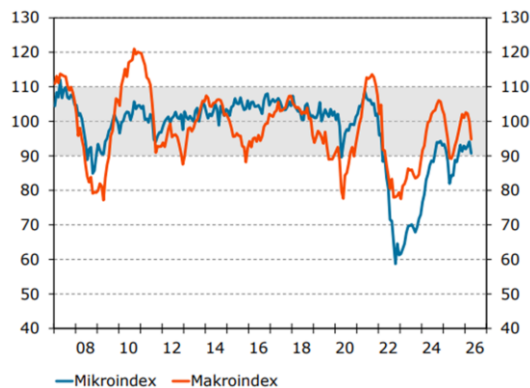


ekonomin på tolv månaders sikt och inställningen till kapitalvaruinköp ligger betydligt under det normala och bidrar mest till indikatorns låga nivå.

Konfidensindikatorn för män föll kraftigt med 6,2 enheter till 88,1, medan indikatorn för kvinnor ökade något med 1,1 enheter till 91,6. Skillnaden i förändring mellan konfidensindikatorerna för män och kvinnor från mars till april är den största som har uppmätts sedan tidsseriernas start 1996.

Stämningläget bland hushåll med lägst inkomst förbättrades för femte månaden i rad, samtidigt som konsumentförtroendet bland hushåll med de högsta inkomsterna försämrades. Under de senaste två åren har stämningläget varit tydligt svagare bland låginkomsthushåll än bland höginkomsthushåll, men denna skillnad har nu i stort sett försvunnit. I april visar samtliga inkomstgrupper ett ungefär lika svagt stämningläge.

Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



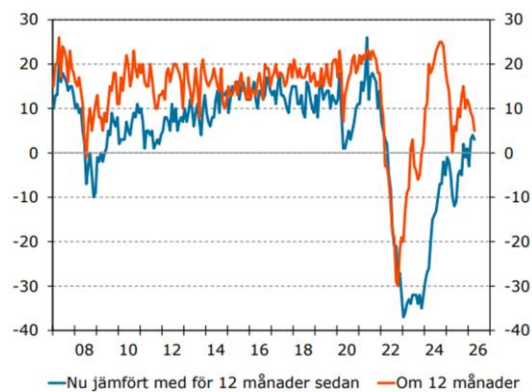
Det kvarstår dock skillnader i stämningläget mellan olika boendeformer. Hushåll i hyresrätt är mer pessimistiska än hushåll i bostadsrätt eller småhus, vilket även varit fallet under de senaste två åren.

Både makroindex, som sammanfattar hushållens syn på Sveriges ekonomi, och mikroindex, som sammanfattar hushållens syn på den egna ekonomin, minskade i april. Både makro- och mikroindex ligger under det normala.

Andelen hushåll som uppger att de sparar i nuläget är fortsatt högre än normalt. Samtidigt ligger nettotalet för frågan om hushållets eget sparande de kommande tolv månaderna på det historiska genomsnittet.

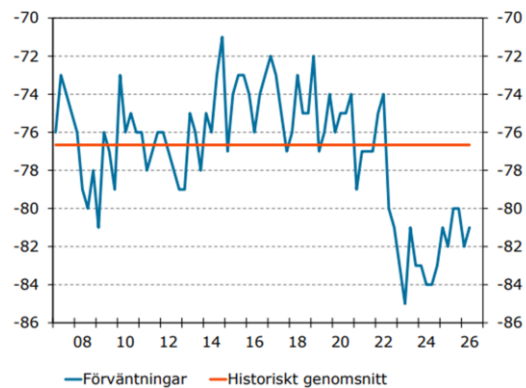
Hushållen planerar i större utsträckning än normalt att minska sina inköp av kapitalvaror de kommande tolv månaderna. Hushållens planer på bostadsköp och bostadsrenoveringar ligger under det normala, medan planerna för bilköp ligger på det historiska genomsnittet.

Hushållets ekonomi, nettotal



Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt ökade något till 7,5 procent i april. Även hushållens uppfattning om inflationen de senaste tolv månaderna steg något, till 11,2 procent, efter den relativt stora nedgången i mars. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan ökade och uppgår till strax under 4 procent på samtliga tidshorisonter.

Köp av bostad inom tolv månader, nettotal (kvartalsfråga)





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

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 0,8%	+ 4,2%	+ 4,1%	47 777
Centrala Stockholm	+ 1,5%	+ 5,3%	+ 7,4%	120 893
Stor-Stockholm	+ 0,7%	+ 5,7%	+ 5,6%	71 416
Centrala Göteborg	+ 1,9%	+ 2,7%	+ 4,9%	70 550
Stor-Göteborg	+ 1,8%	+ 2,3%	+ 3,1%	48 623
Centrala Malmö	+ 1,7%	+ 4,3%	+ 4,7%	40 849
Stor-Malmö	+ 0,5%	+ 1,2%	+ 1,7%	36 850

Riket

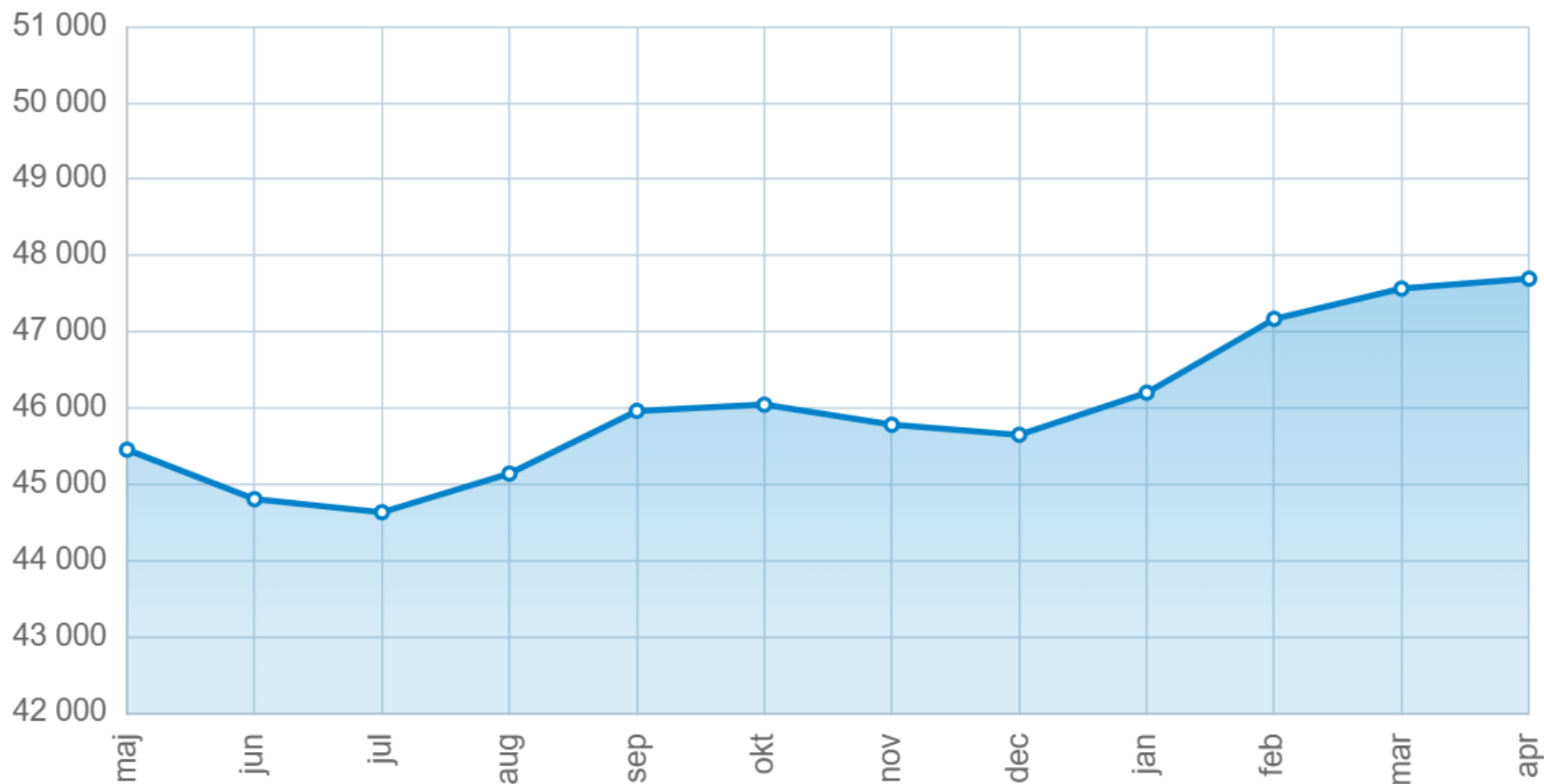
Bostadsrätter

1 mån

3 mån

12 mån

+0.8% +4.2% +4.1%



Kr/kvm

Uppdaterad: 08 maj 2026

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	+ 1,0%	+ 2,3%	+ 1,5%	4 252 000
Stor-Stockholm	+ 0,7%	+ 1,7%	+ 1,7%	7 299 000
Stor-Göteborg	± 0,0%	+ 1,7%	- 0,3%	5 558 000
Stor-Malmö	+ 2,0%	+ 2,5%	+ 3,0%	5 691 000

Riket

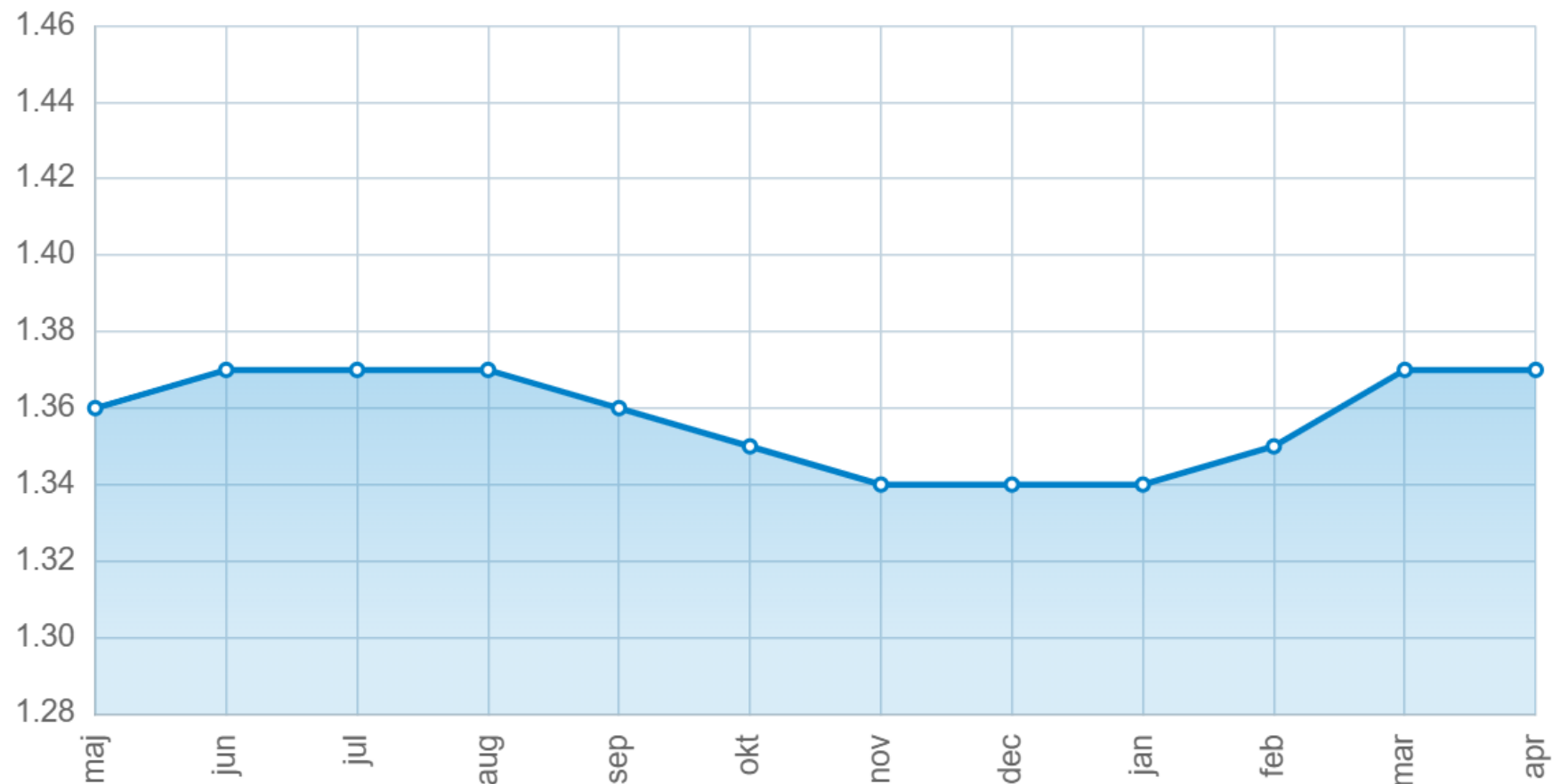
 Villor

1 mån

3 mån

12 mån

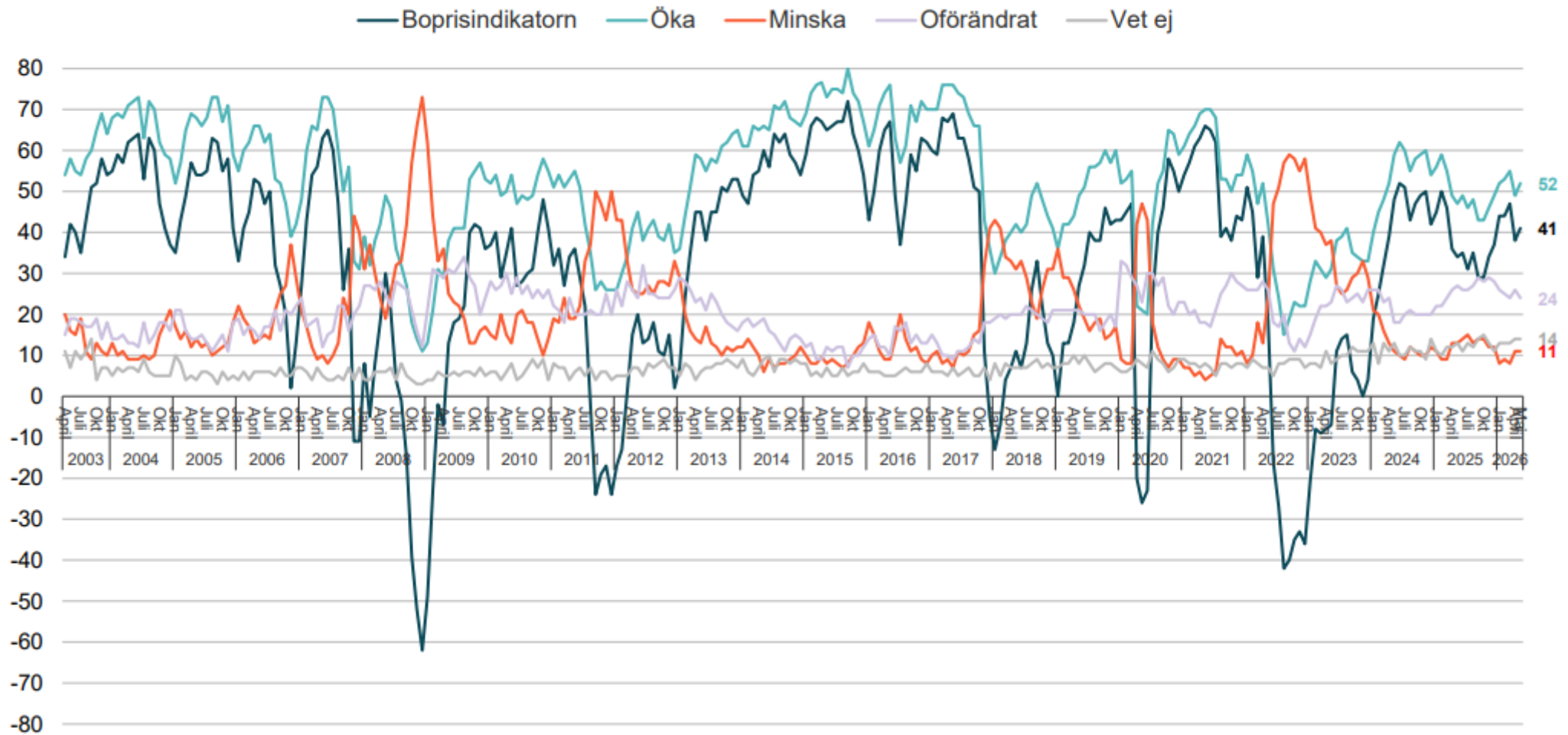
+1.0% +2.3% +1.5%



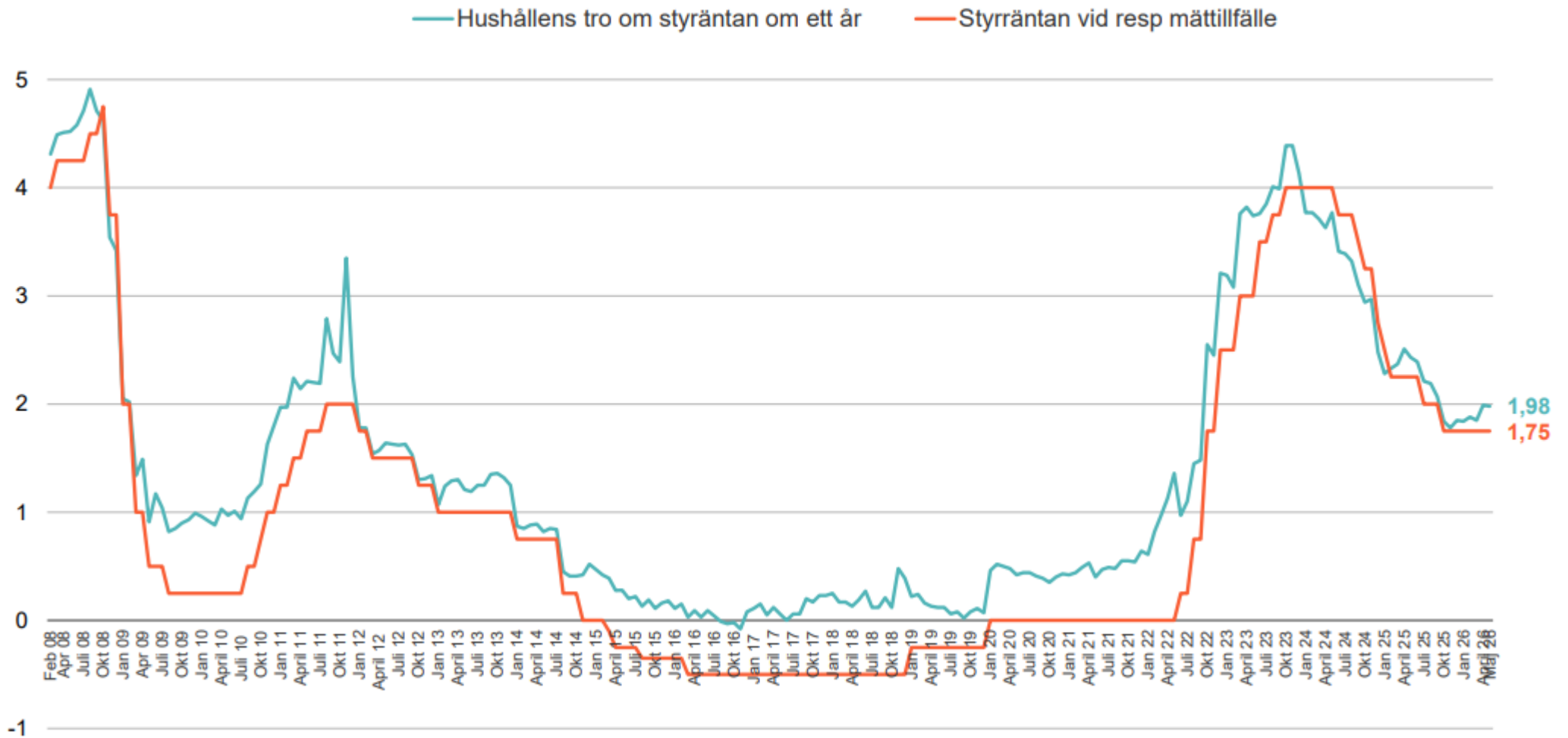
Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 08 maj 2026

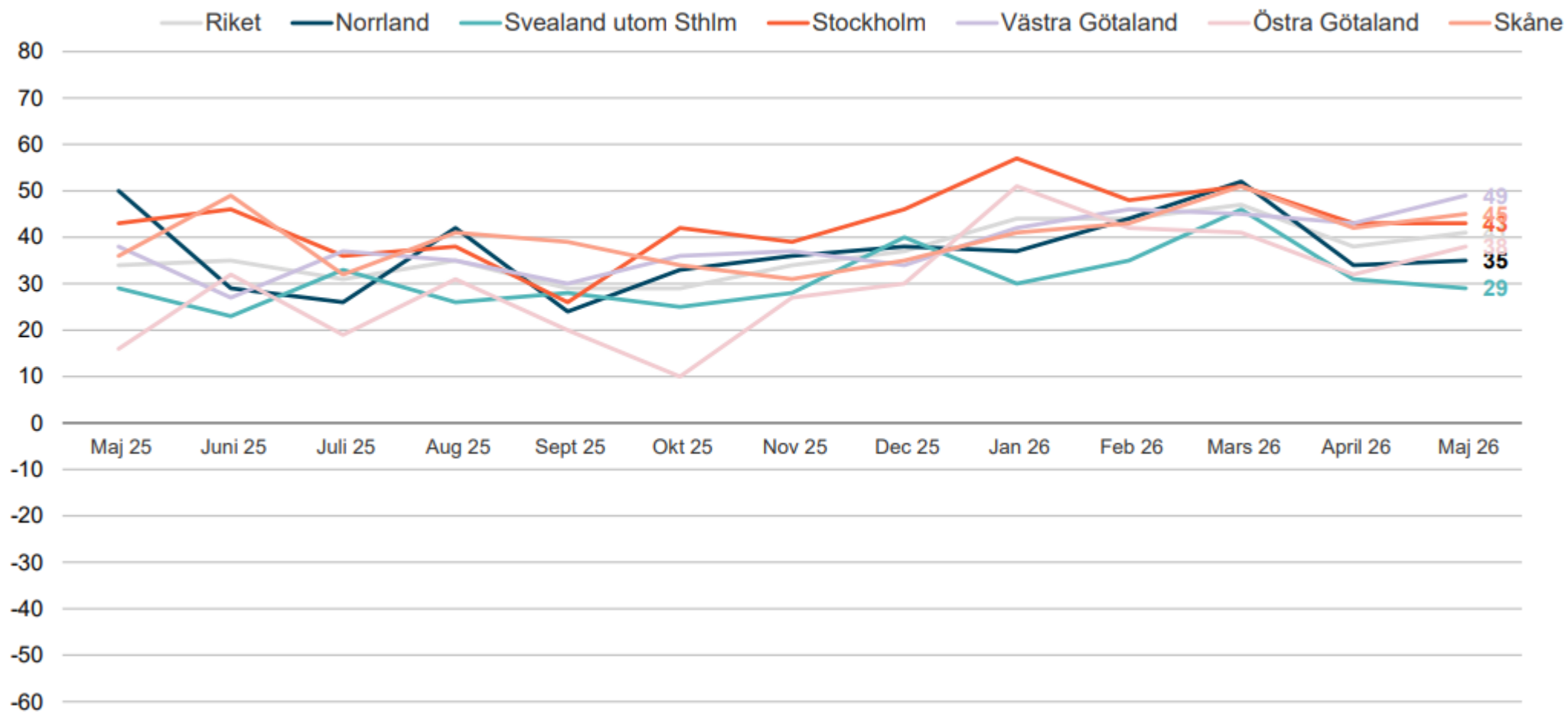
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



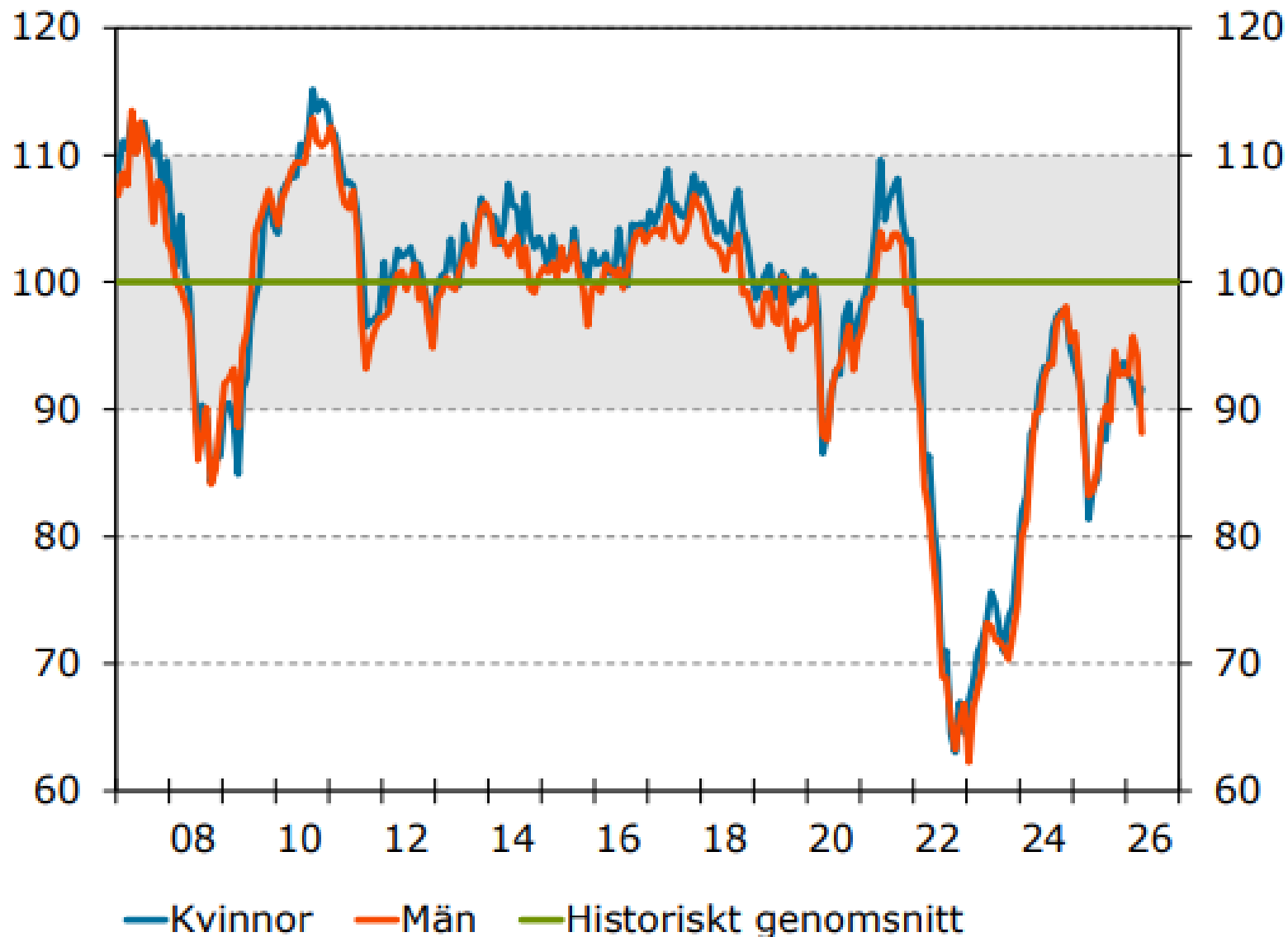
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



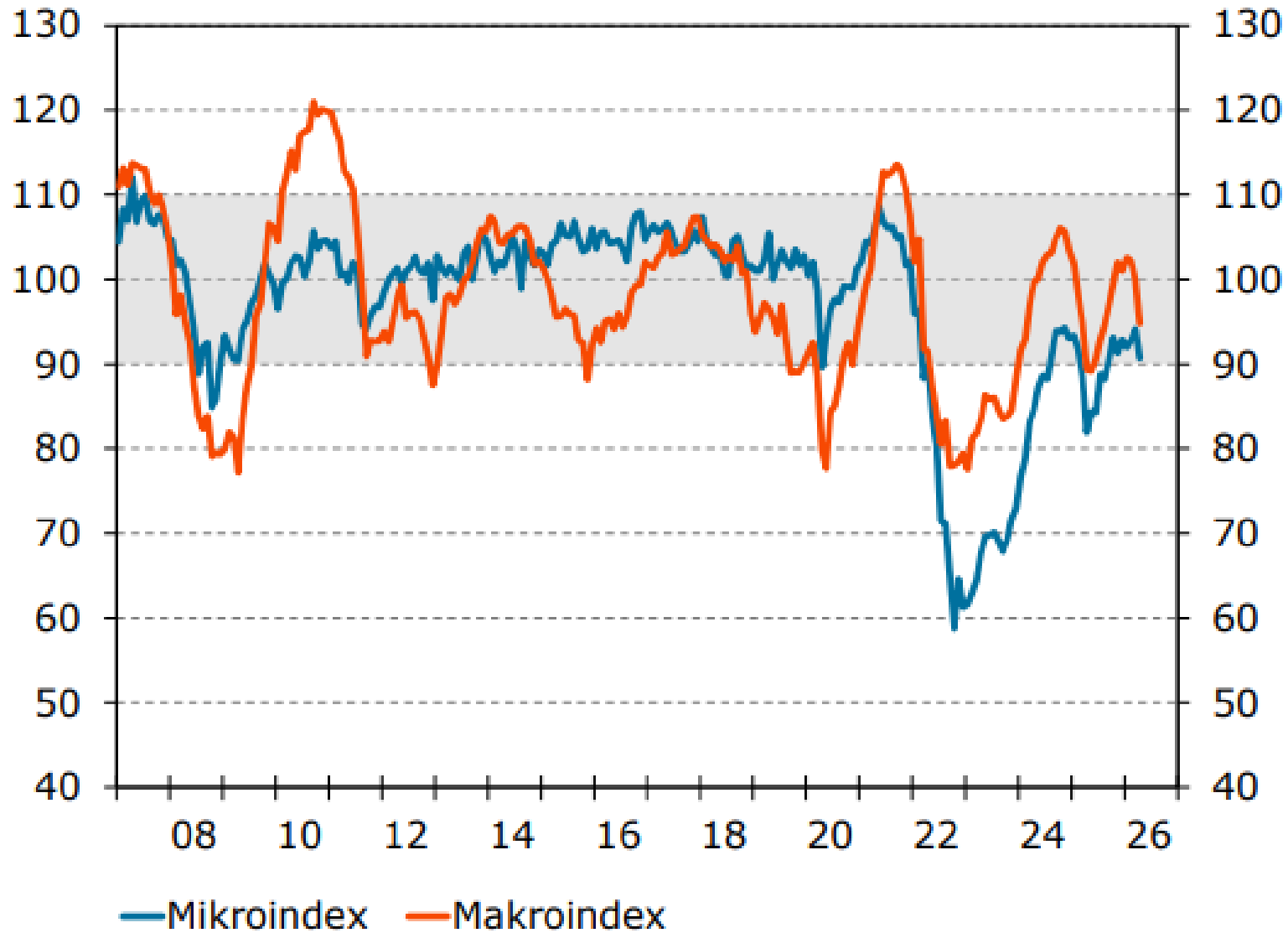
Boprisindikatorn per region senaste året



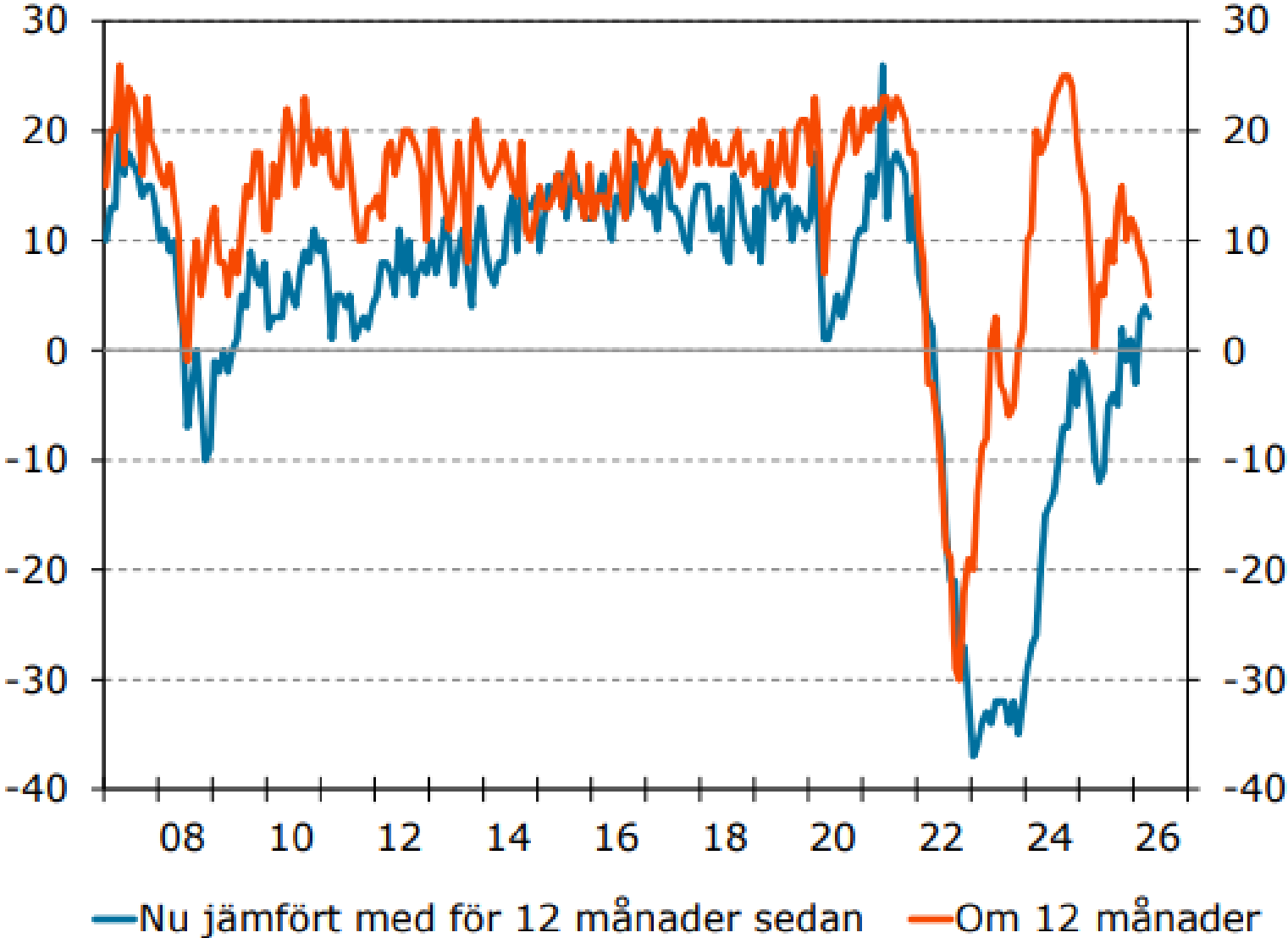
Konfidensindikator. Index medelvärde=100



Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, netttotal



Köp av bostad inom tolv månader, nettotal (kvartalsfråga)

