



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för augusti. 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 AUGUSTI 2026

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Bostadspriserna – "ett lurigt läge"

Bostadsmarknaden har under sommaren bromsat in och allt färre tror på prisuppgångar under hösten. Hittills i år är det villorna som stått för den största prisökningen, upp omkring 6 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik medan prisutvecklingen för bostadsrätter ligger runt nollan.

Det väntade prislyftet i spåren av lättade amorteringskrav har inte infunnit sig, konstaterar Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

"Nej, jag tillhörde den skara av ekonomer som inte trodde att vi skulle få så stora effekter. Nu finns det många små lägenheter till salu, så det är möjligt att det är det stora utbudet som håller tillbaka marknaden."

I SBAB:s prognos stiger bostadspriserna mellan 4–5 procent under året. Juli innebar dock en tydlig nedgång i priserna, framför allt på lägenhetssidan. Historiskt brukar bostadspriserna återhämta sig i augusti då de stora visningshelgerna inleds. Gissningsvis kommer det att ske även i år, säger Robert Boije, med brasklappen att SBAB:s prognos kan behöva justeras.

"Sen tror jag att makroekonomiska effekter kommer påverka hur marknaden utvecklas resten av hösten, hur hushållen ser på räntan. Så det är ett lurigt läge. Men det kan hända att vi får krypa till korset och revidera ner prognosen lite grann."



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadspriserna i juli för bostadsrätter sjönk svagt i centrala Stockholm med -0,6% och tydligt i Storstockholm med -2,5%. Villapriserna steg svagt under samma period med +0,1%, enligt Svensk Mäklarstatistik.

SEB:s Boprisindikator sjönk i augusti med 8 enheter från plus 47 till plus 39.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Aktiviteten har varit oväntat hög i juli även om utbudet, som brukligt under sommaren, minskat kraftigt. Flera av de bostäder som legat osålda under våren såldes. Det syns i prisstatistiken där antalet försäljningar i områden med de högsta priserna sjunker sommartid och drar med sig prisstatistiken nedåt.

Nya bostäder strömmar nu in till mäklarna vilket indikerar att utbudet kommer bli relativt högt under hösten. Spekulanterna får då mer att välja på och kan kosta på sig att vara mer selektiva. Trenden från i våras, där attraktiva bostäder i centrala lägen säljs snabbt medan mindre

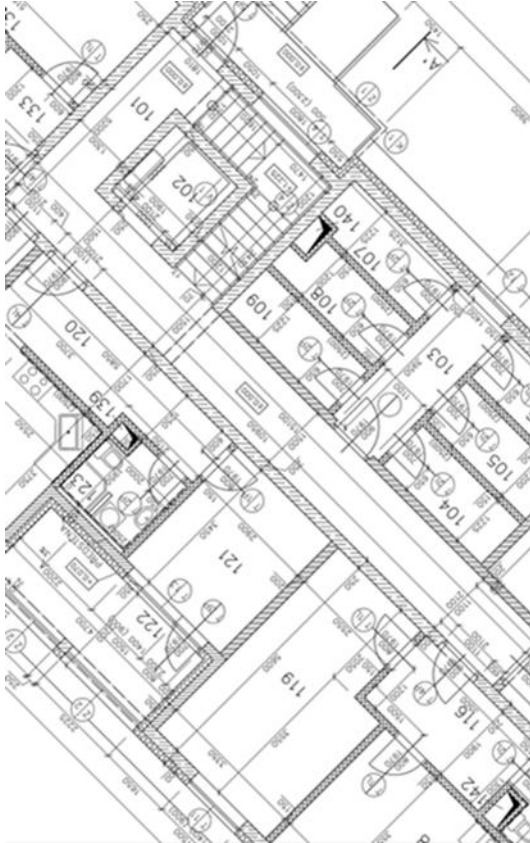
attraktiva bostäder i ytterområdena fortsatt får kämpa med stort utbud och varierad prisbild, håller i sig.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Försäljningen under sommarmånaderna har varit oväntat hög i år. Intresset från spekulanterna har hållit i sig över semestermånaderna i flera projekt. Normalt minskar intresset under juli för att åter öka i mitten av augusti men i år har den dippen inte varit lika tydlig. Särskilt gäller det centralt placerade projekt med snart inflyttningsklara bostäder.

Precis som på successionsmarknaden har försäljningen varit god under sommaren i projekt där en prisjustering nedåt har skett. Det är tydligt att marknaden är tudelad. Attraktiva, unika bostäder säljs till rekordpriser medan en bostad som är mer "vanlig" kräver en mer attraktiv prissättning för att hitta köpare. Att bostaden är nyproducerad är inte tillräckligt för att motivera ett pris som marknaden uppfattar som högt.

Nyproduktionsmarknaden verkar vakna men likt successionsmarknaden är det initialt aktiviteten som ökar och inte prisbilden. Riskviljan hos spekulanterna har ökat successivt under 2026 och därmed viljan att även köpa nyproducerade bostäder med tillträde längre fram. Oron i omvärlden påverkar fortsatt men det har pågått så länge att det börjat bli det nya normala. Konjunkturinstitutet gör bedömningen i sin senaste prognos att Sverige är på väg ut ur lågkonjunkturen och att en första räntehöjning sker i december i år. Stigande ränta är det enskilt största hotet för bostadsmarknadens framtidsstro varför ett scenario med en rad framtida räntehöjningar skulle dämpa efterfrågan.





GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i juli för bostadsrätter sjönk i Centrala Göteborg, -1,7% och i Stor-Göteborg, -0,6%. Villapriserna steg under samma period med +0,3% enligt Svensk Mäklarstatistik

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

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Omsättningen har varit rekordstor och säljare och köpare verkar ha lättare att mötas. Det är stora lokala avvikelser, större lägenheter går snabbt att sälja. För de mindre bostäderna är utbudet större.

34 dagar ligger en bostad till salu i juni 2026 jämfört med 41 dagar i juni 2025. Antal budgivare per försäljning är 2,9 st jämfört med 2,7 st i juni 2025. Andel prissänkta bostäder är 20,7 procent jämfört med 22,2 procent i juni 2025.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Försäljningen under sommaren har varit mycket bra, i vissa centrala projekt har vi haft mycket stort intresse. Vi har haft en hel del privata visningar och visningsbesökarna är mycket mer positiva än tidigare. Fler vågar teckna avtal och många av dem har redan sålt sitt befintliga boende. Även fler unga människor har fått möjlighet att köpa sitt första boende. Ibland med hjälp av sina föräldrar. Nu är det vanligare att man bestämmer sig efter en visning än att man säger att vi skall fundera och återkomma.

Takvåningar med takterrasser har också varit populära, trots en hög prislapp, bara man får tillgång till en p-plats.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna i juli sjönk i Centrala Malmö -1,7% och steg i Stor-Malmö +0,4%. Villapriserna steg med +0,6% under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.

Malmöbornas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator sjönk i augusti med 8 enheter från plus 55 till plus 47.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmöområdet är det fortsatt lättare att sälja villor och större bostäder likt tidigare. Utbudet på tvårummare är otroligt högt och efterfrågan på mindre bostäder är lågt. Marknaden har under sommaren varit jämförelsevis aktiv.

Utbudet har likt tidigare år minskat under sommaren men vi ser att den senaste två veckorna är utbudet på väg upp igen. Även antalet liggdagar på Booli minskar vilket visar på snabbare försäljning, framförallt på större bostäder och villor.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet har den senaste veckorna gått upp väldigt mycket vilket tyder på att många fastighetsutvecklare vågar säljstarta projekt. Enligt Booli finns det 416 nyproducerade bostäder till salu under vecka 32 jämfört med vecka 14 där det låg ca 300 bostäder ute till salu. Även antalet liggdagar på Booli har minskat och man har just nu ett snitt på ca 98 vilket kan jämföras med början av året där snittet låg över 300 dagar.

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	- 1,5%	- 1,5%	+ 4,6%	39 248
Centrala Stockholm	- 0,6%	+ 0,1%	+ 8,5%	116 087
Stor-Stockholm	- 2,5%	- 3,3%	+ 6,0%	61 794
Centrala Göteborg	- 1,1%	+ 1,1%	+ 6,0%	68 089
Stor-Göteborg	- 0,6%	- 0,2%	+ 1,6%	47 622
Centrala Malmö	- 1,7%	- 2,1%	+ 0,5%	38 320
Stor-Malmö	+ 0,4%	+ 1,7%	+ 0,6%	37 118



VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	+ 0,9%	+ 3,5%	+ 3,4%	3 579 000
Stor-Stockholm	+ 0,1%	+ 2,3%	+ 4,1%	6 025 000
Stor-Göteborg	+ 0,3%	+ 1,4%	+ 1,4%	5 548 000
Stor-Malmö	+ 0,6%	+ 2,6%	+ 3,2%	5 467 000



SVENSK MÄKLARSTATISTIK – SJUNKANDE PRISER PÅ BOSTADSRÄTTER MEDAN VILLORNA ÖKADE I JULI

Priserna på bostadsrätter i riket sjönk med -1,5% medan villapriserna ökade +0,9% under juli.

Årstakterna, det vill säga prisutvecklingen de senaste 12 månaderna, ligger nu på +4,6% på bostadsrätter +3,4% på villor, det visar de senaste mätningarna från Svensk Mäklarstatistik.

Bostadsrätter

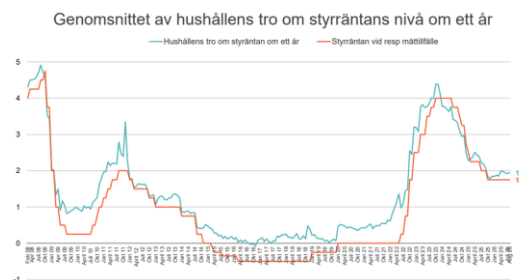
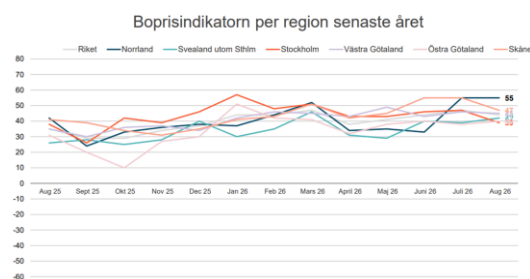
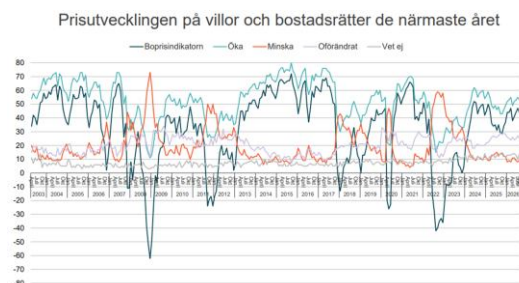
I Storstockholm minskade priserna med -2,5%, i Storgöteborg -0,6% medan de ökade med +0,4% i Stormalmö. Den relativt höga nedgången för Storstockholm beror på att såväl antalet sålda i centrala Stockholm var lågt samt att priserna där också minskade. Samtliga innerstadsområden noterade nedgångar, från -0,6% i Stockholm, -1,1% i Göteborg till -1,7% i Malmö. Årstakterna varierar från som lägst +0,5% i centrala Malmö till som högst +8,5 i centrala Stockholm, säger Per-Arne Sandegren, analyschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

I samtliga storstadsområden ökade villapriserna något, från +0,1% i Storstockholm, +0,3% i Storgöteborg till +0,6% i Stormalmö. Att riket ökade mer än storstäderna beror på att riket utanför storstäderna, där cirka 70% av alla villor säljs, ökade med drygt +1%. På årsbasis varierar prisutvecklingen från +1,4% i Storgöteborg till +4,1% i Storstockholm säger Per-Arne Sandegren.

Marknaden

Under perioden maj-juni-juli såldes 46.500 bostäder jämfört med 41.600 samma period förra året, vilket är en ökning med +12%. Av dessa var 28.500 bostadsrätter (+13%) och 18.000 villor (+10%), avslutar Per-Arne Sandegren.



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.

Mäklarsamfundets kommentar

Vi ser en tydlig säsongseffekt, framför allt på bostadsrättsmarknaden, där antalet försäljningar i områden med de högsta priserna sjunker sommartid och drar med sig prisstatistiken nedåt. Försäljningsvolymerna är de högsta under perioden januari-juli sedan pandemiåren och på årsbasis har priserna har stigit på bred front, säger Oskar Öholm, vd Mäklarsamfundet.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - REKYL I BOPRISFÖRVÄNTNINGARNA EFTER TRE STARKA MÅNADER

Boprisindikatorn sjunker under augusti men ligger fortsatt på en historisk hög nivå där fler än varannan tror på stigande priser kommande året. Högst boprisförväntningar återfinns i Norrland och lägst i Stockholm. Hushållen räknar med att Riksbanken kommer höja styrräntan inom ett års tid.

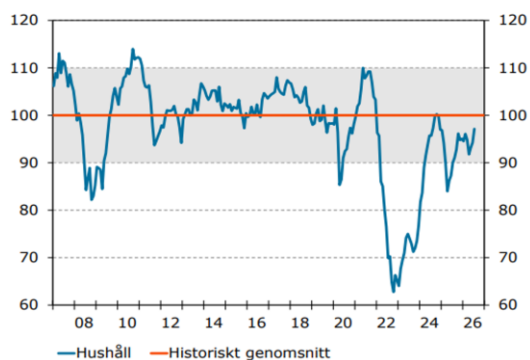
- Uppgången i boprisförväntningarna har tagit en paus efter tre starka månader. Det är ingen dramatik, snarare en naturlig rekyl i en annars lugn sommar. Nu väntar den stora visningshelgen, som brukar ge en bra fingervisning om höstens marknad, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Denna månads Boprisindikator minskar med 3 enheter till 44. Andelen hushåll som tror på stigande priser minskar med 2 procentenheter till 53 procent. Andelen som tror på sjunkande priser ökar med 1 procentenhet till 9 procent, medan 25 procent tror på oförändrade priser. Störst optimism finns i Norrland på plus 55 och lägst i Stockholm på plus 39.

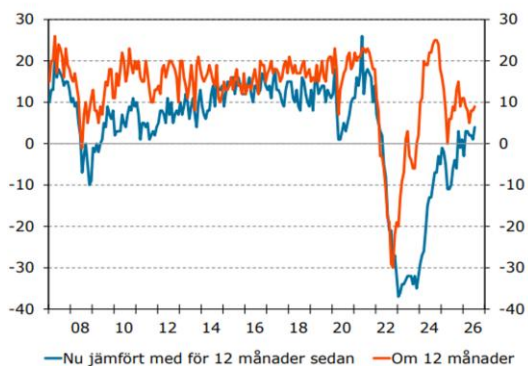
Fler planerar att binda sina bolån

Andelen hushåll som planerar att binda räntorna inom tre månader ökar med 4 procentenheter till 11 procent. Andelen som har rörlig ränta på sina lån ligger på 35 procent, en bra bit över det historiska snittet på 22 procent. Undersökningen visar också att hushållen förväntar sig att styrräntan kommer vara 1,95 procent om ett år, en liten ökning från föregående månad då förväntningarna låg på 1,92 procent.

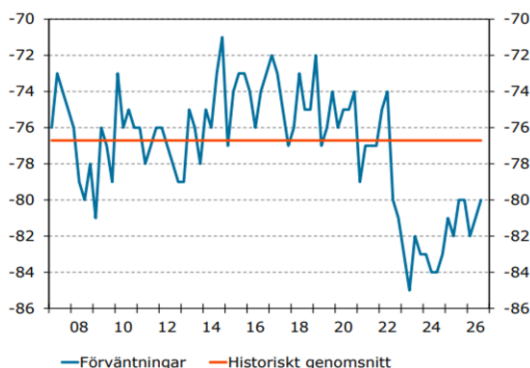
Konfidensindikator. Index medelvärde=100



Hushållens ekonomi, netttotal



Köp av bostad inom tolv månader, netttotal
(kvartalsfråga)



- Att fler planerar att binda sina bolåneräntor de närmaste månaderna kan signalera att hushållen tror att räntebotten är nådd. Men andelen med bundna lån har fallit sedan 2022 och ligger fortfarande på låga nivåer, samtidigt som andelen med rörlig ränta ligger klart över det historiska snittet. Det är därför för tidigt att tala om en tydlig trendvändning, säger Américo Fernández.

HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR – STEG I JULI MEN VISAR TROTS UPPGÅNGEN FORTSATT PÅ ETT NÅGOT SVAGARE STÄMMNINGSLÄGE ÄN NORMALT

Hushållens konfidensindikator steg i juli men visar trots uppgången fortsatt på ett något svagare stämningssläge än normalt. Samtliga frågor som ingår i indikatorn bidrog till uppgången. Hushållens förväntningar på den egna ekonomin på tolv månaders sikt och inställningen till kapitalvaruinköp är de frågor som tynger ned indikatorn, medan övriga indikatorfrågor är på en normal nivå. Stämningssläget förbättrades för både kvinnor och män. Hushållen ser dock fortsatt ett bilköp inom de närmaste tolv månader som mycket osannolikt.



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	- 1,5%	- 1,5%	+ 4,6%	39 248
Centrala Stockholm	- 0,6%	+ 0,1%	+ 8,5%	116 087
Stor-Stockholm	- 2,5%	- 3,3%	+ 6,0%	61 794
Centrala Göteborg	- 1,1%	+ 1,1%	+ 6,0%	68 089
Stor-Göteborg	- 0,6%	- 0,2%	+ 1,6%	47 622
Centrala Malmö	- 1,7%	- 2,1%	+ 0,5%	38 320
Stor-Malmö	+ 0,4%	+ 1,7%	+ 0,6%	37 118

Riket

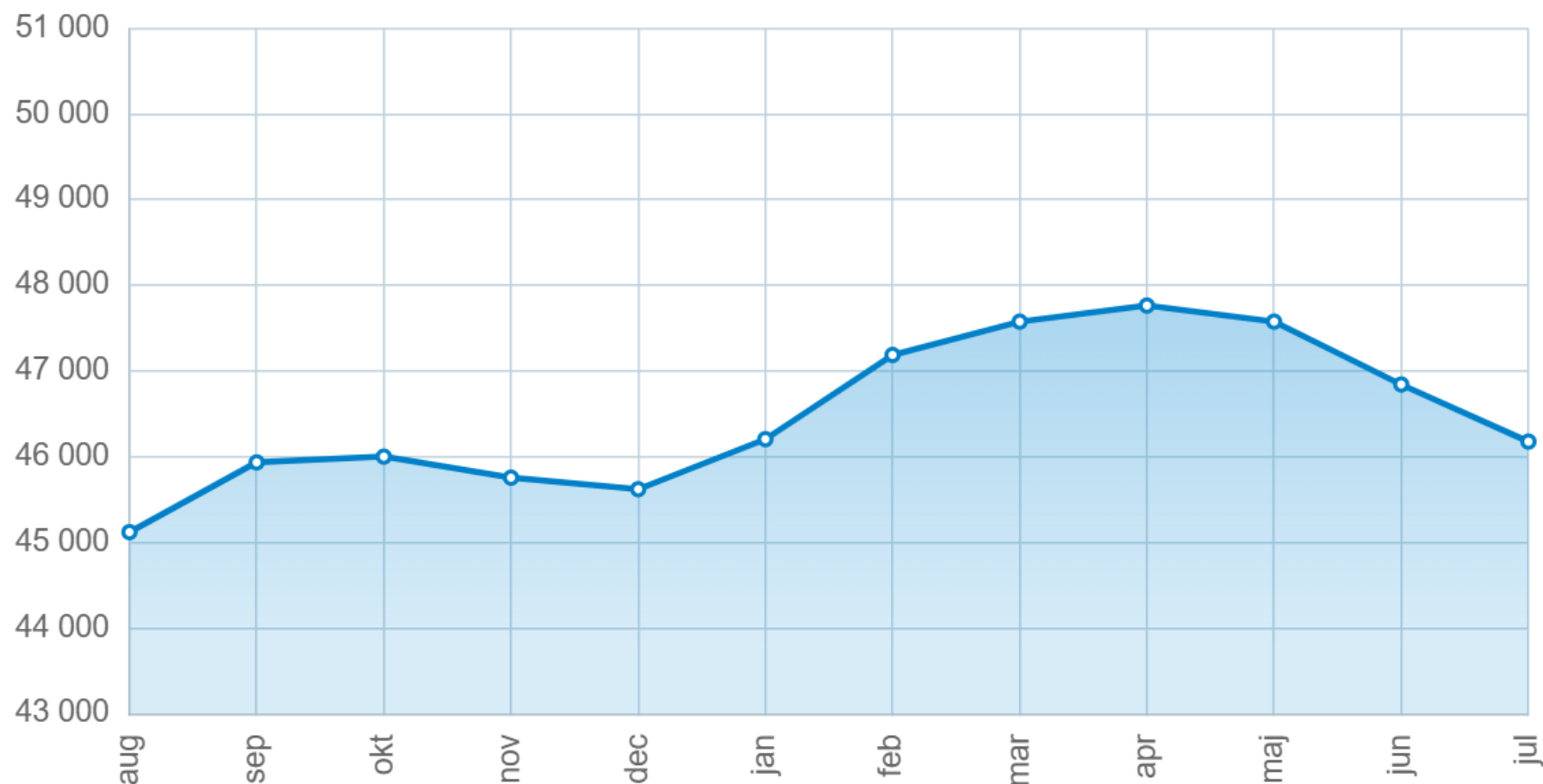
Bostadsrätter

1 mån

3 mån

12 mån

-1.5% -1.5% +4.6%



Kr/kvm

Uppdaterad: 07 augusti 2026

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	+ 0,9%	+ 3,5%	+ 3,4%	3 579 000
Stor-Stockholm	+ 0,1%	+ 2,3%	+ 4,1%	6 025 000
Stor-Göteborg	+ 0,3%	+ 1,4%	+ 1,4%	5 548 000
Stor-Malmö	+ 0,6%	+ 2,6%	+ 3,2%	5 467 000

Riket

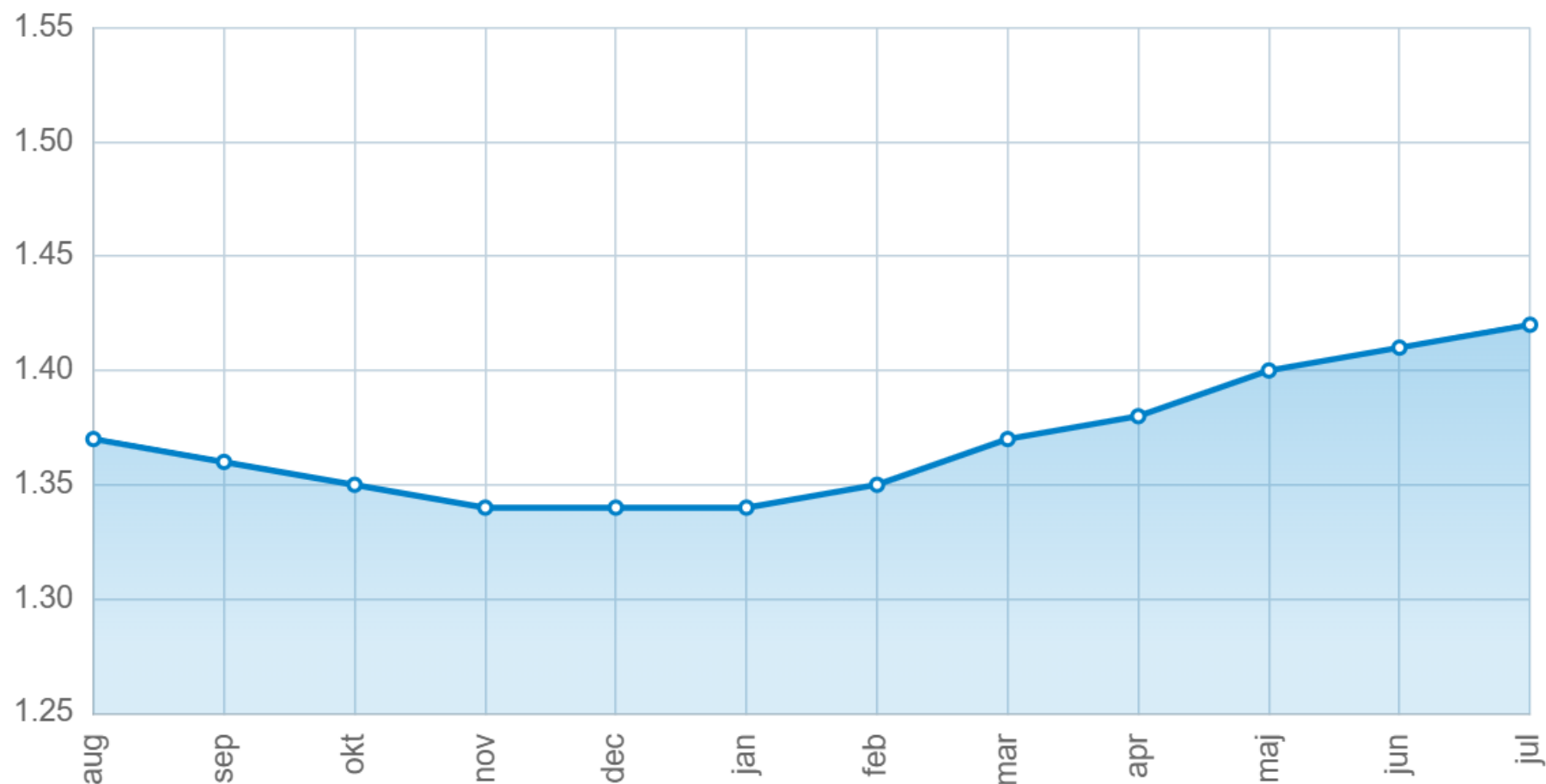
 Villor

1 mån

3 mån

12 mån

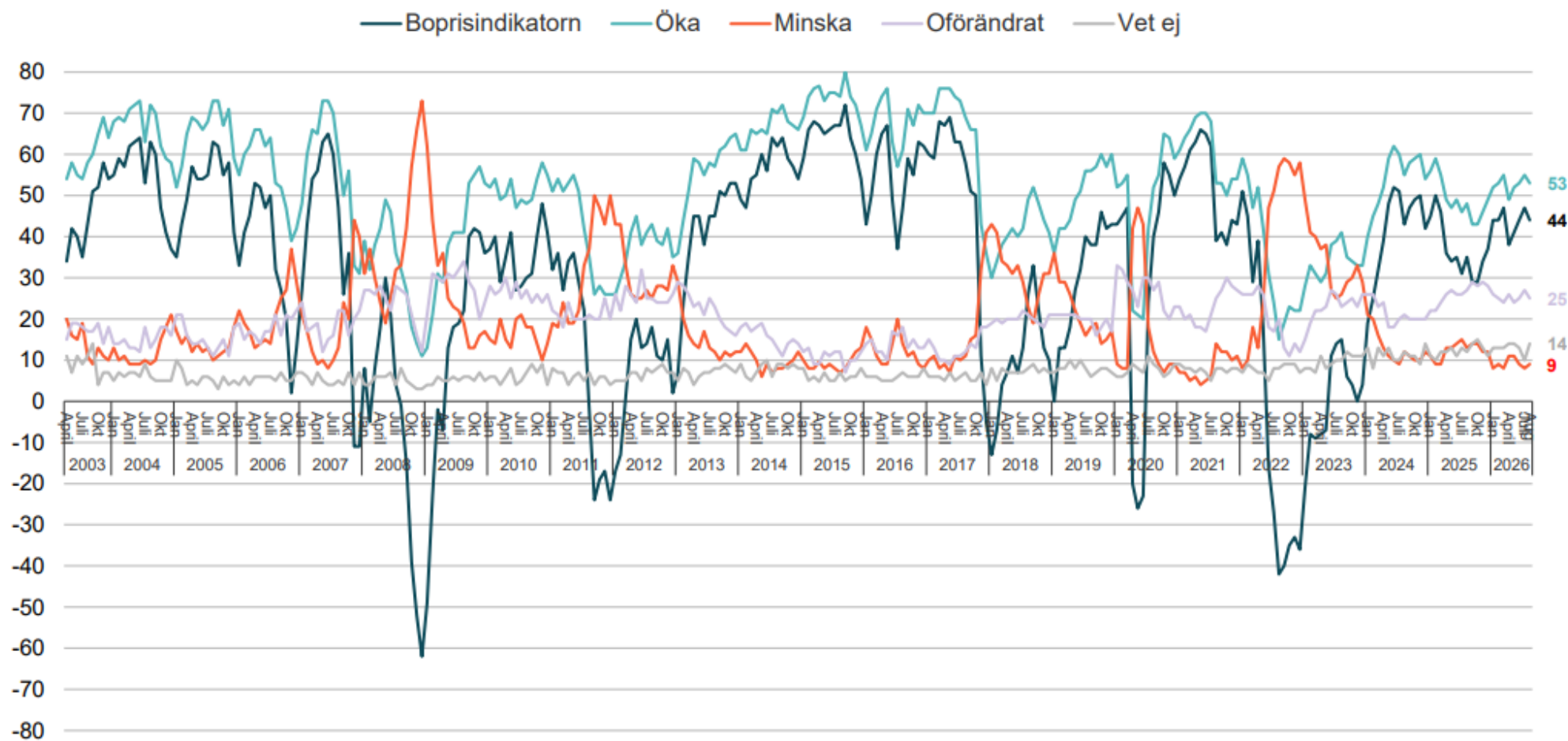
+0.9% +3.5% +3.4%



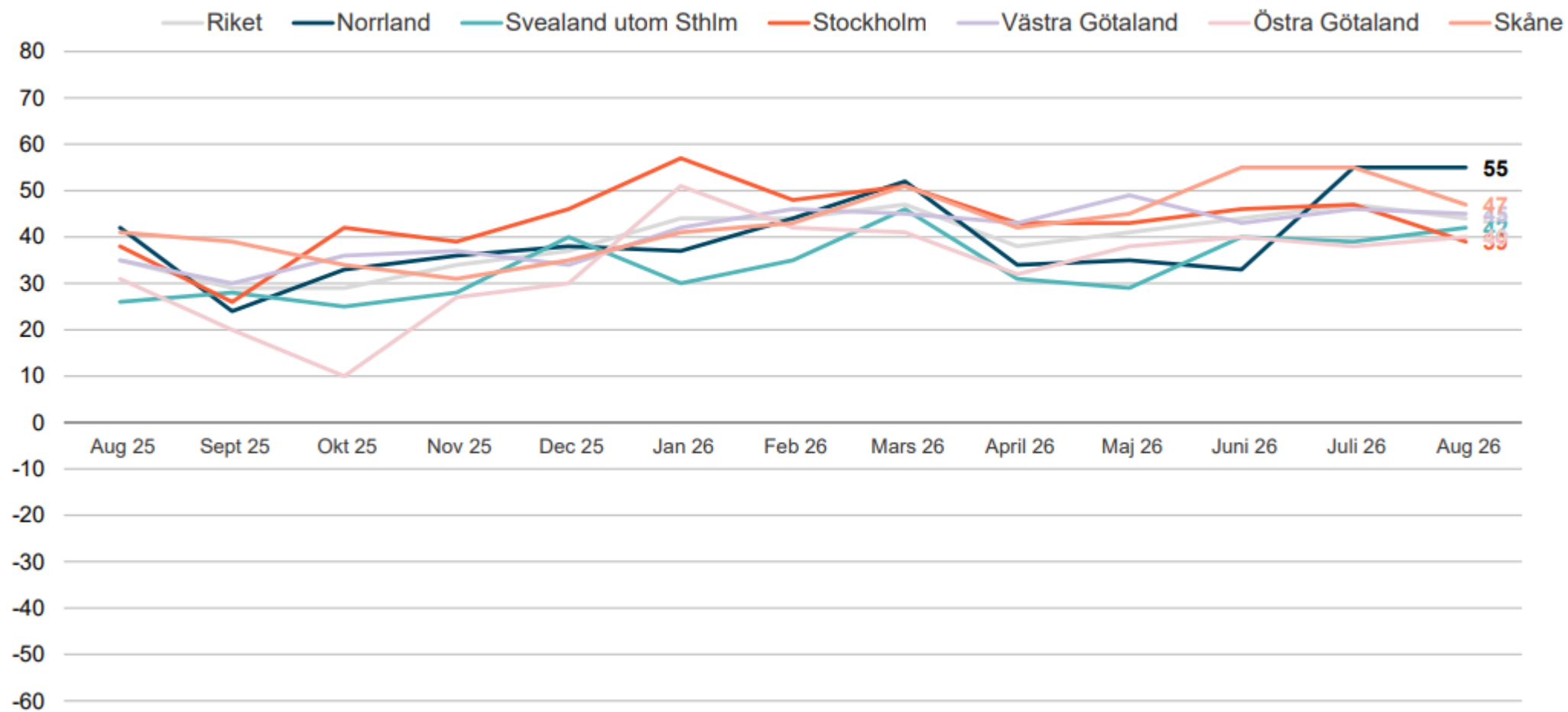
Köpskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 07 augusti 2026

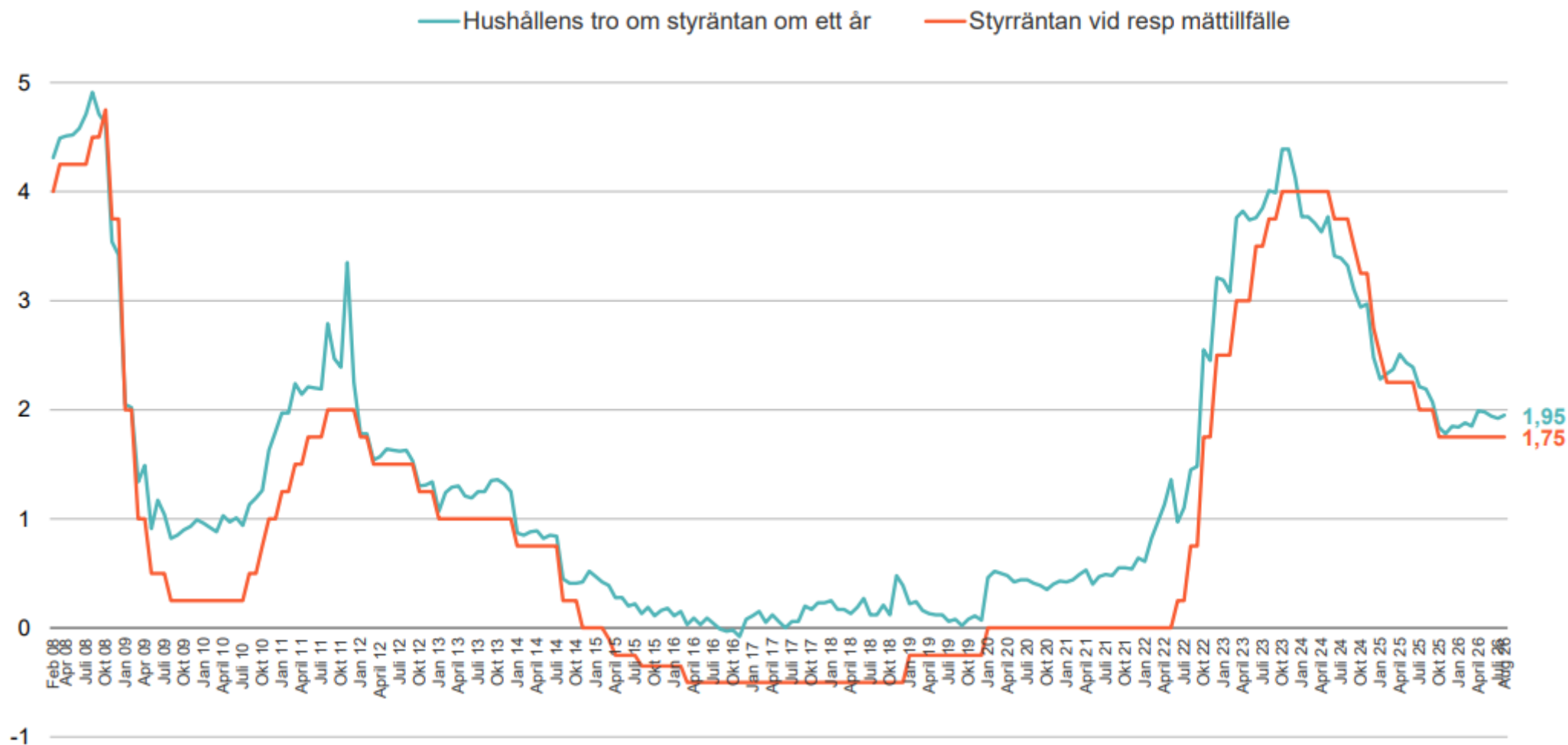
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



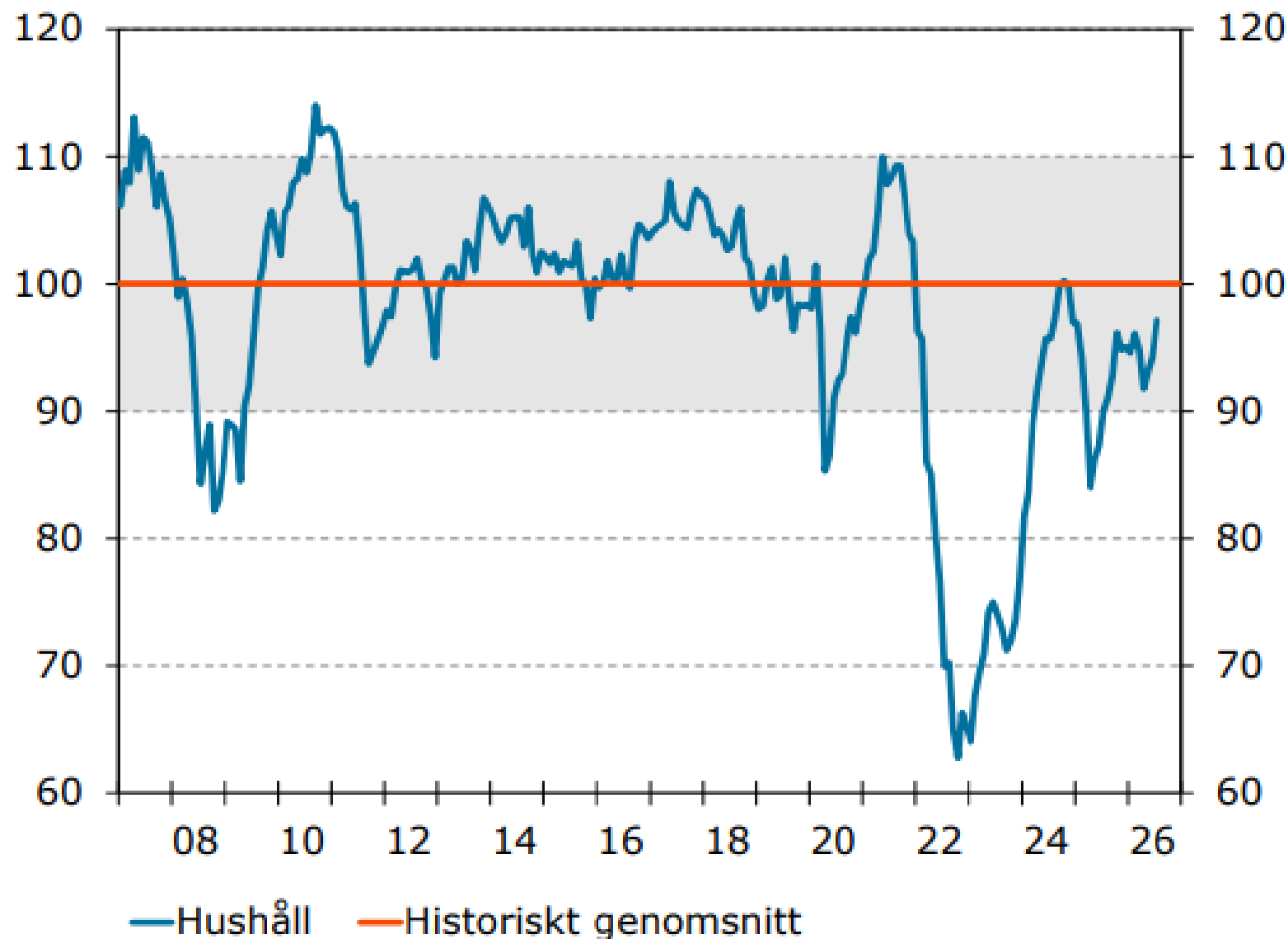
Boprisindikatorn per region senaste året



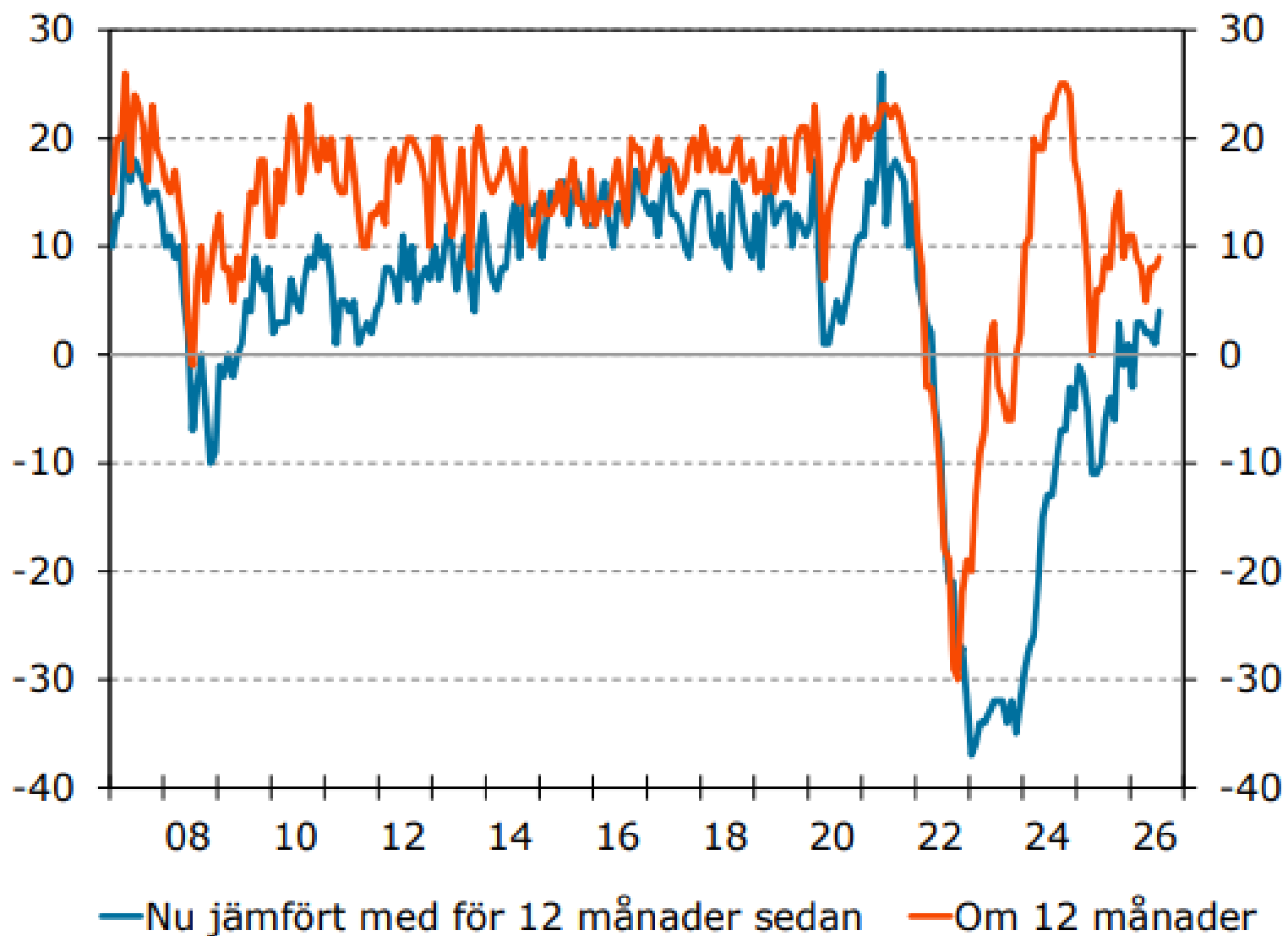
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



Konfidensindikator. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, nettotal



Köp av bostad inom tolv månader, nettotal (kvartalsfråga)

