



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för september. 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 SEPTEMBER 2026

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Villamarknaden går på högvarv. Aldrig tidigare har så många villor sålts under årets första åtta månader. Samtidigt lyser pandemins prisrally med sin frånvaro.

I augusti såldes fler villor än under någon annan augustimånad sedan mätserien började 2005. Och rekordet stannar inte där.

Under årets första åtta månader såldes totalt 41 000 villor – även det den högsta nivån under hela mätperioden. Det visar färskasiffror från Svensk Mäklarstatistik. Villamarknaden är därmed tillbaka på pandemins aktivitetsnivå, men utan pandemins prisrally.

– Priserna tickar uppåt, men är inte i närheten av 2020 eller 2021 års nivåer, säger Per Arne Sandgren, analyschef på Svensk Mäklarstatistik.

I landet som helhet steg villapriserna med 0,6 procent i augusti. På ett år är uppgången 3,9 procent.

Stormalmö stod för den största prisökningen, 0,9 procent. I Storstockholm steg priserna med 0,5 procent, medan de var i stort sett oförändrade i Storgöteborg.

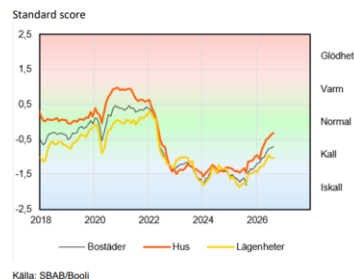
Den så kallade budpremien – skillnaden mellan utgångspriset och det slutliga försäljningspriset – visar däremot en marknad utan någon större budrusning. Premien ligger fortfarande på en låg nivå, särskilt för villor.

– Naturligtvis finns det särskilt attraktiva objekt som stiger ganska mycket i pris. Men just det här genomsnittet ligger fortfarande lågt, säger Per Arne Sandgren.

När det gäller bostadsrätter står prisbilden mer eller mindre still. I augusti sjönk priserna med 0,1 procent för landet som helhet.

I Storstockholm föll priserna 0,5 procent, medan centrala Stockholm visade en blygsam ökning på 0,3 procent. Sett till de senaste 12 månaderna har dock priserna i centrala Stockholm rusat med över 9 procent. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset ligger nu över 120 000 kronor.

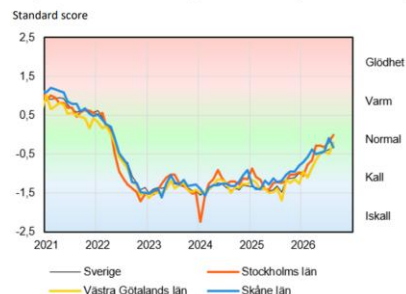
Diagram 1. Bomarknadstempen för alla bostäder och för lägenheter respektive hus i augusti 2026 för Sverige som helhet



Nästan normal temperatur på husmarknaden i augusti

SBAB/Booli:s indikator bomarknadstempen, som mäter hur lätt det är att sälja en Bostad, visar att temperaturen på den svenska bostadsmarknaden steg för både hus Och lägenheter i augusti, även om uppgången för lägenheter var högst marginell. Temperaturen på den svenska husmarknaden är nu nästan normal, medan den för

Diagram 4. Bomarknadstempen för hus i augusti 2026 i Sveriges tre storstads-län



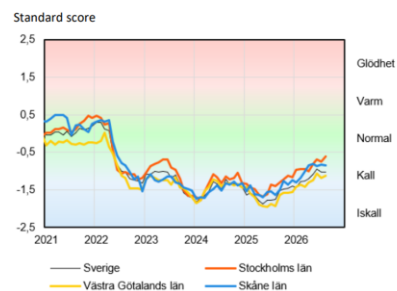
Lägenheter ligger på efterkälken – med undantag för Stockholms kommun och Innerstad samt Göteborgs och Malmö innerstadsområden.

Stigande temperatur på den svenska bostadsmarknaden med hus som draglok

Temperaturen på den svenska bostadsmarknaden som helhet steg i augusti (se diagram 1).

Utvecklingen skiljer sig dock mellan olika bostadstyper. Tempen steg i god takt för hus medan den var nära stillastående för lägenheter.

Diagram 5. Bomarknadstempen för lägenheter i augusti 2026 i Sveriges tre storstads-län



Källa: SBAB/Booii

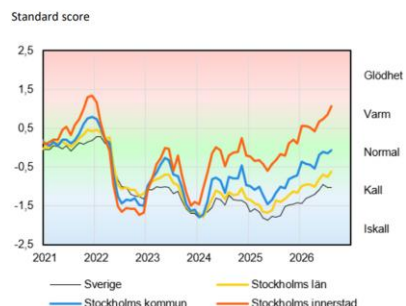
Temperaturen hålls uppe av många budgivare men motverkas av långa försäljningstider

För lägenheter gick 3 av 5 faktorer åt rätt håll i augusti och för hus 4 av 5. Antal budgivare ligger på det historiska snittet för hus och strax under för lägenheter. Båda marknaderna tyngs fortfarande av långa försäljnings/annonstider i förhållande till de historiska snitten. Lägenheter tyngs dessutom av ett stort utbud.

Normal temperatur på husmarknaden i Stockholms län

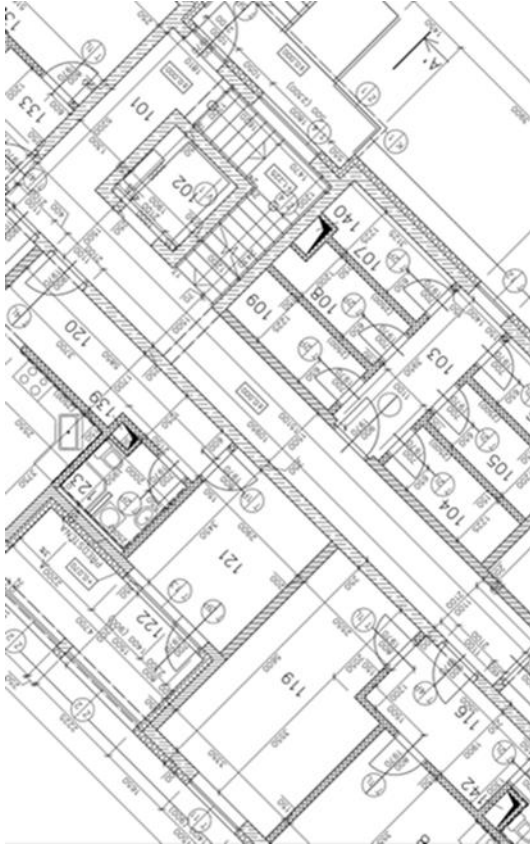
Temperaturen för hus steg i augusti både Stockholms län och Västra Götalands län, medan den föll tillbaka lite i Skåne län (se diagram 4). I Stockholms län är temperaturen normal medan den är nästan normal i Västra Götalands län och Skåne län.

Diagram 6. Bomarknadstempen för lägenheter i augusti 2026 i Stockholms län, Stockholms kommun- och innerstad



Källa: SBAB/Booii

Temperaturen på lägenheter steg i augusti i både Stockholms län och Västra Götalands län medan den stod stilla i Skåne län (se diagram 5). I samtliga storstads-län ligger temperaturen för lägenheter alltfjämt under det historiska snittet. Temperaturen för lägenheter ligger däremot tydligt över det normala i Stockholms innerstad och på eller något över det normala i Stockholms kommun och Göteborgs och Malmö innerstäder.



Dyra objekt på bostadsmarknaden blir ännu dyrare, men de billigaste lägenheterna tappar i pris, enligt en analys från hemnet.

Sedan toppen 2022 har de billigaste lägenheterna tappat mer än 11 procent i pris – medan den dyraste tiondelen blivit 7 procent dyrare.

Det visar en färsk analys från Hemnet, där bostadsmarknaden delats upp i olika prissegment och utvecklingen jämförts från april 2022 till augusti 2026.

Skillnaden visar sig tydligt i kategorin lägenheter:

Den billigaste tiondelen av marknaden har gått från ett genomsnitt på 15 422 kronor per kvadratmeter i april 2022 till 13 659 kronor i augusti 2026. Det motsvarar ett prisfall på 11 procent.

I den dyraste tiondelen har utvecklingen gått åt motsatt håll. Där har kvadratmeterpriset stigit från 91 941 till 98 349 kronor – en uppgång på 7 procent. Medianpriset har under samma period fallit 3 procent.

"Efterfrågan ökar på de bostäder som även tidigare haft en stark efterfrågan. På andra sidan spektrat, där priserna ligger på lägre nivåer, går utvecklingen väsentligt svagare", säger Hemnets marknadsanalytiker Erik Holmberg.

En del av förklaringen är geografisk. Men Hemnet ser samma mönster på bostadsmarknaden även inom enskilda kommuner. Enligt Holmberg kan en viktig förklaring vara bostädernas läge.

"Läget är ju ofta det man främst betalar för när man köper en bostad. I dag är många beredda att betala mer för det", säger han till SvD.

Hemnet beskrev redan i februari utvecklingen som en växande klyfta – den dyraste tiondelen av lägenheterna hade då stigit 2 procent från april 2022, medan den billigaste tiondelen hade fallit 13 procent.

Det finns dock tecken på en vändning i de lägre prissegmenten. Priserna på billigare småhus har börjat återhämta sig, vilket Holmberg kopplar till de nya bolånereglerna och det höjda bolånetaket på 90 procent.

"Att vi legat så pass långt från tidigare topp på många håll, alltså 15 till 20 procent lägre, har skapat en väldigt tydlig inlåsning", säger Holmberg



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

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

SEB:s Boprisindikator steg i september med 12 enheter från plus 39 till plus 51.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Bostadshösten har startat starkt med välbesökta visningar och ökad aktivitet på marknaden. Främst är det större lägenheter och villor som efterfrågas vilket fortsätter den trend som varit gällande under en längre tid.

I Stockholms innerstad är utbudet lågt och efterfrågan stor. I Stockholms län kan man förenklat beskriva marknaden med högre utbud och lägre efterfrågan desto längre ut från centrala Stockholm man tittar. Kurvorna pekar dock åt rätt håll och enligt SBAB/Booli har vi snart en "normal" efterfrågemarknad i hela Stockholm. Det som kommer sätta tonen på marknaden framöver är ränteutvecklingen även om de flesta redan nu räknar med högre ränta framöver.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN,

Även på nyproduktionsmarknaden har hösten startat med bra intresse för bostäderna i projekten. Efter en ovanligt stark julimånad var augusti lite lugnare gällande antal avslut men har nu ökat igen i september. Det är fortsatt större lägenheter som eftersöks och i mer centrala lägen. Det politiska valet har så här långt inte påverkat marknaden. Om en långdragen regeringsbildning får effekt på marknaden återstår att se.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i augusti för bostadsrätter var oförändrade i Centrala Göteborg, 0,0% och steg i Stor-Göteborg, +0,7%. Villapriserna sjönk under samma period med -0,2% enligt Svensk Mäklarstatistik. Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg i september med 4 enheter från plus 45 till plus 49.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Det är bra tryck på begagnatmarknaden. De finare lägenheterna i bästa läge går i väg innan allmän försäljning men även de mindre attraktiva lägenheterna säljs. Barnfamiljerna är den målgrupp som är mest aktiv just nu.

56 dagar ligger en bostad till salu i juli 2026 jämfört med 62 dagar i juli 2025. Antal budgivare per försäljning är 2,3 st jämfört med 2,2 st i juli 2025. Andel prissänkta bostäder är 23,4 procent jämfört med 26,6 procent i juli 2025. Källa Booli.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Intresset för nyproduktionen håller i sig och sprider sig till projekt som ligger utanför stadskärnan. Vi har nu en mycket bra försäljning i flera av våra projekt, både centrala och projekt som ligger på attraktiva tomter men lite längre från centrum. Det finns intresse för både mindre och större

lägenheter och köpprocessen tar inte lika lång tid längre. Banken är lite snabbare och generellt känns bostadsmarknaden mycket mer stabilare. Utbudet på färdigställd nyproduktion har också minskat kraftigt.



MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna i augusti var oförändrade i Centrala Malmö -0,1% och steg i Stor-Malmö +0,5%. Villapriserna steg med +0,9% under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.

Skånebornas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator sjönk i september med 17 enheter från plus 47 till plus 30.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

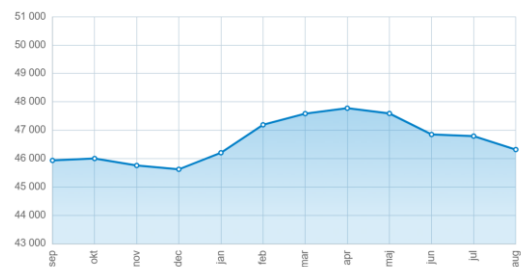
I Malmöområdet har marknaden efter sommaren blivit allt mer aktiv. Vi ser allt fler affärer som slutförs och utbudet börjar även det öka något. På villor är det fortsatt lågt utbud och det är även fortsatt lättare att sälja villor och större bostäder jämfört med mindre bostäderna.

Utbudet har efter semestrarna börjat öka igen för att under sista veckorna stabilisera sig på nivåer en bit under år 2024 samt 2025 vid samma tidsperiod.

Även antalet liggdagar på Booli ser vi minskar vilket visar på snabbare försäljning, framförallt på större bostäder och villor.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

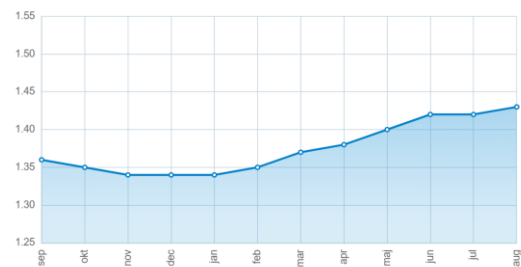
Utbudet har de senaste veckorna varit ca 400 nyproducerade bostäder. Vi ser allt fler projekt som säljstartas och vi ser att det säljs av en del bostäder varje vecka enligt Booli. Detta tyder på att allt fler vågar köpa nyproducerade bostäder och rädslan finns ej där likt tidigare. Vi ser även att andelen prissänkta bostäder är mycket lågt vilket visar att bostäderna ej behöver prissänkas. Andelen prissänkta enligt Booli är nu ca 0,5 % vilket kan jämföras med ca 10 % prissänkta bostäder under samma period föregående år.



Kr/kvm

Uppdaterad: 08 september 2026

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	-0,1%	-2,1%	+4,8%	47 084
Centrala Stockholm	+0,3%	+0,3%	+9,2%	120 973
Stor-Stockholm	-0,5%	+3,7%	+6,7%	71 107
Centrala Göteborg	+0,0%	-0,9%	+6,2%	70 737
Stor-Göteborg	+0,7%	-0,1%	+2,5%	50 169
Centrala Malmö	-0,1%	-1,4%	+1,1%	39 703
Stor-Malmö	+0,5%	+1,5%	+0,4%	37 644



Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 08 september 2026

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	+0,6%	+2,8%	+3,9%	4 094 000
Stor-Stockholm	+0,5%	+2,1%	+6,0%	7 298 000
Stor-Göteborg	-0,2%	+0,2%	+1,6%	5 789 000
Stor-Malmö	+0,9%	+2,9%	+4,3%	5 861 000

SVENSK MÄKLARSTATISTIK – VILLAPRISERNA ÖKADE MEDAN BOSTADSRÄTTERNA VAR OFÖRÄNDRADE I AUGUSTI

På riksnivå gick priserna på bostadsrätter ned med -0,1% medan villor ökade med +0,6%. Årstakten, alltså prisutvecklingen de senaste 12 månaderna, ligger nu på +4,8% för bostadsrätter och +3,9% för villor. Det visar den senaste månadens mätning från Svensk Mäklarstatistik.

Bostadsrätter

Generellt små prISRÖRELSER i augusti. Mest ökade Storgöteborg med +0,7% medan Storstockholm backade med -0,5%. Prisutvecklingen på årsbasis varierar från som högst drygt +9% i centrala Stockholm ner till +0,4% i Stormalmö, säger Hans Flink, affärsutvecklingschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

Även för villorna var det små prISRÖRELSER i augusti. Från som mest +0,9% i Stormalmö till i det närmaste oförändrade i Storgöteborg. När det gäller prisutvecklingen på årsbasis varierar den från +6% i Storstockholm till knappt +2% i Storgöteborg, säger Hans Flink.

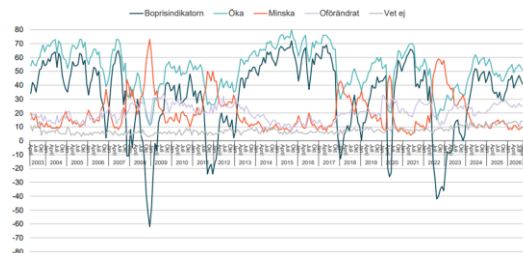
Marknaden

I augusti såldes 9 800 bostadsrätter, vilket är +10 % fler än samma månad förra året. Antalet sålda villor uppgick till 5 300 (+7 % mot 2025), den högsta augustinivån som noterats sedan mätserien inleddes 2005. Även Sett till perioden januari–augusti var villaförsäljningen på sin högsta nivå under hela mätperioden, med totalt 41 000 sålda villor (+4 %). Antalet sålda bostadsrätter var under samma period nära 77 000 (+9 % mot 2025), avslutar Hans Flink

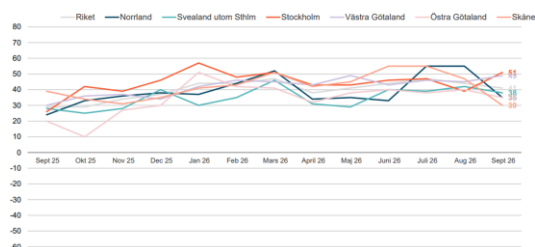
Mäklarsamfundets kommentar

Antalet sålda villor under årets åtta första månader nådde en rekordnivå. Våra medlemsundersökningar bekräftar att det fortsatt är familjebildarna som är den mest aktiva köpargruppen och att det nu främst är livshändelser som driver flyttmönstren. Familjer som växer, par

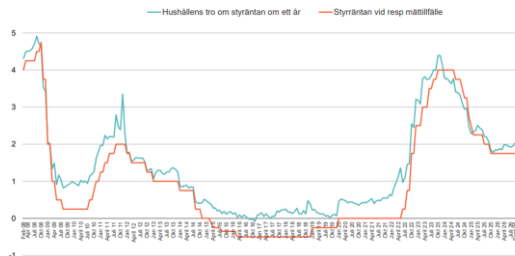
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



Boprisindikatorn per region senaste året



Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



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.

som separerar och hushåll som behöver mer eller mindre yta, säger Oskar Öholm, vd Mäklarsamfundet.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - TRO PÅ HÖGRE RÄNTOR DÄMPAR BOPRISOPTIMISMEN

Boprisförväntningarna sjunker för andra månaden i rad. Ur ett historiskt perspektiv ligger de fortsatt på en hög nivå. Varannan tror på stigande priser det kommande året, medan en av tio tror på sjunkande priser. Samtidigt höjer hushållen sina förväntningar på styrräntan det närmaste året.

–Bostadsmarknaden ger blandade besked. Riksbankens signaler om att nästa ränteförändring blir en höjning dämpar optimismen något. Samtidigt har aktiviteten tagit fart och bostadspriserna stigit omkring 4 procent i år. Under hösten avgörs om de nya bolånreglerna, i kombination med en stark köpkraft, väger tyngre än risken för högre räntor, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

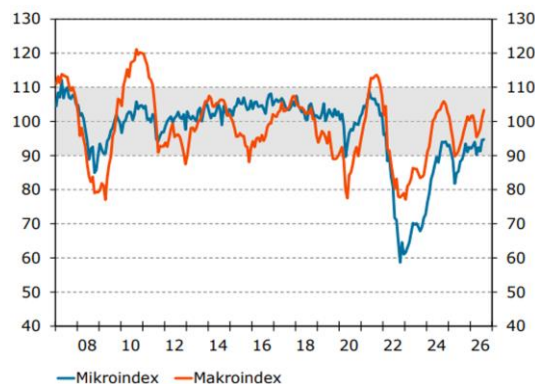
Denna månads Boprisindikator minskar med 3 enheter till 41. Andelen hushåll som tror på stigande priser minskar med 2 procentenheter till 51 procent. Andelen som tror på sjunkande priser ökar med 1 procentenhet till 10 procent, medan 25 procent tror på oförändrade priser.

Hushållen tror på högre styrränta

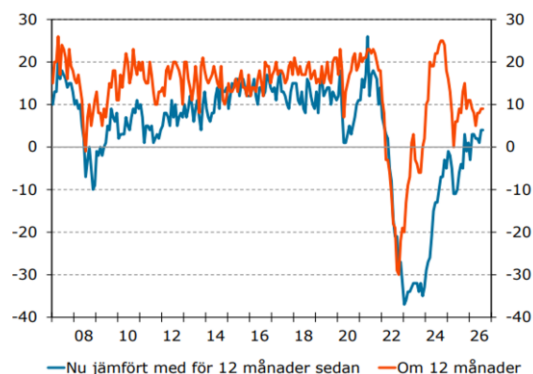
Hushållen tror att styrräntan kommer att vara 2,04 procent om ett år, en ökning från föregående månad då den låg på 1,95 procent. Undersökningen visar också att andelen som har rörlig ränta på sina lån är 38 procent, vilket tangerar den tidigare historiska toppnoteringen. Andelen som har bunden ränta ligger på 14 procent.

– Svenska hushåll är mer känsliga för ränteförändringar än på länge. Nästan fyra av tio bolånetagare har i dag helt rörlig ränta, och bland nya bolån gäller det nästan nio av tio hushåll, enligt SCB. Om räntorna blir högre än väntat kan det påverka både hushållens ekonomi och viljan att konsumera eller investera, men effekterna väntas framför allt märkas först i början av 2027, säger Américo Fernández.

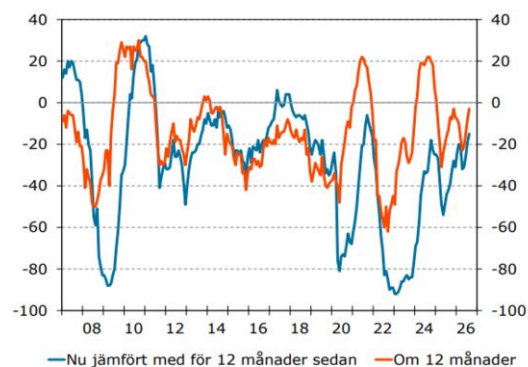
Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållens ekonomi, netttotal



Ekonomi i Sverige, netttotal



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR – STÄMNINGEN BLAND HUSHÅLLEN NU PÅ NORMAL NIVÅ

Hushållens konfidensindikator stärktes något i augusti och pekar nu på ett normalt stämningsläge för första gången sedan november 2024. Det var synen på den svenska ekonomin, både avseende de senaste tolv månaderna och förväntningarna på tolv månaders sikt som blev starkare, medan synen på om det är rätt tidpunkt att köpa kapitalvaror blev marginellt svagare. Båda frågorna om hushållets egen ekonomi, såväl den om de senaste tolv månaderna som den om de kommande tolv månaderna, var oförändrade.

Konfidensindikatorn för kvinnor stärktes i augusti, medan den försvagades för män. Det var små förändringar i konfidensindikatorerna för de olika inkomstgrupperna. De lägre inkomstgrupperna är mer pessimistiska än de högre inkomstgrupperna, jämfört med respektive grupps historiska nivåer. Makroindex, som beskriver hushållens syn på svensk ekonomi, är starkare än normalt. Mikroindex, som beskriver hushållens syn på hushållets egen ekonomi, är svagare än normalt.

Hushållen förväntar sig i normal utsträckning att arbetslösheten kommer att öka de kommande tolv månaderna. Samtidigt upplever hushållen att risken att själva bli arbetslösa är ungefär oförändrad.

Sedan februari har hushållens uppfattning om inflationen trendmässigt sjunkit. Den förväntade inflationen på tolv månaders sikt har samma period legat relativt stilla och ligger i augusti på 6,8 procent. Förväntningarna på bostadsräntan är relativt oförändrade strax under 4 procent, på såväl ett, två som fem års sikt.



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



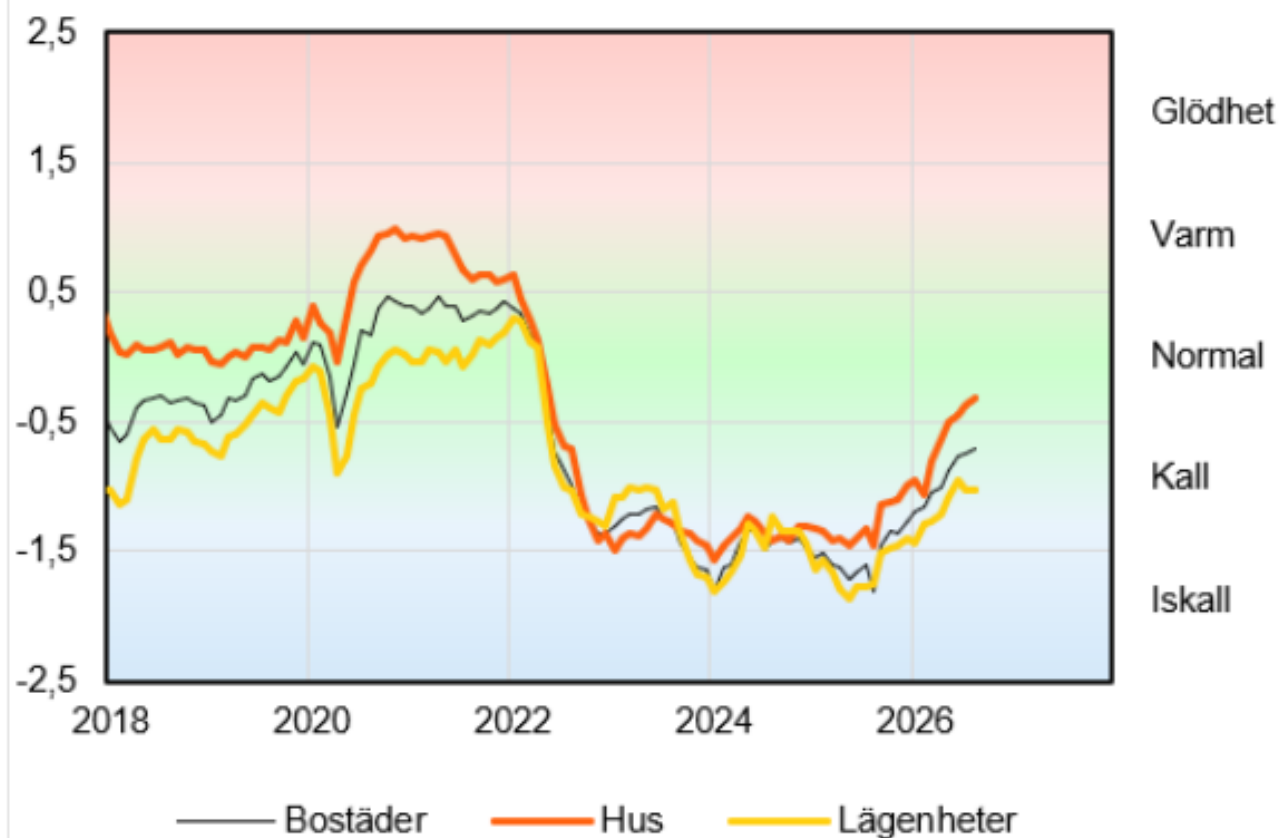
Engelbrektsgatan 71
412 52 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nyttthem.se



Södra förstadsgatan 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nyttthem.se

Diagram 1. Bomarknadstempen för alla bostäder och för lägenheter respektive hus i augusti 2026 för Sverige som helhet

Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 4. Bomarknadstempen för hus i augusti 2026 i Sveriges tre storstadslän

Standard score

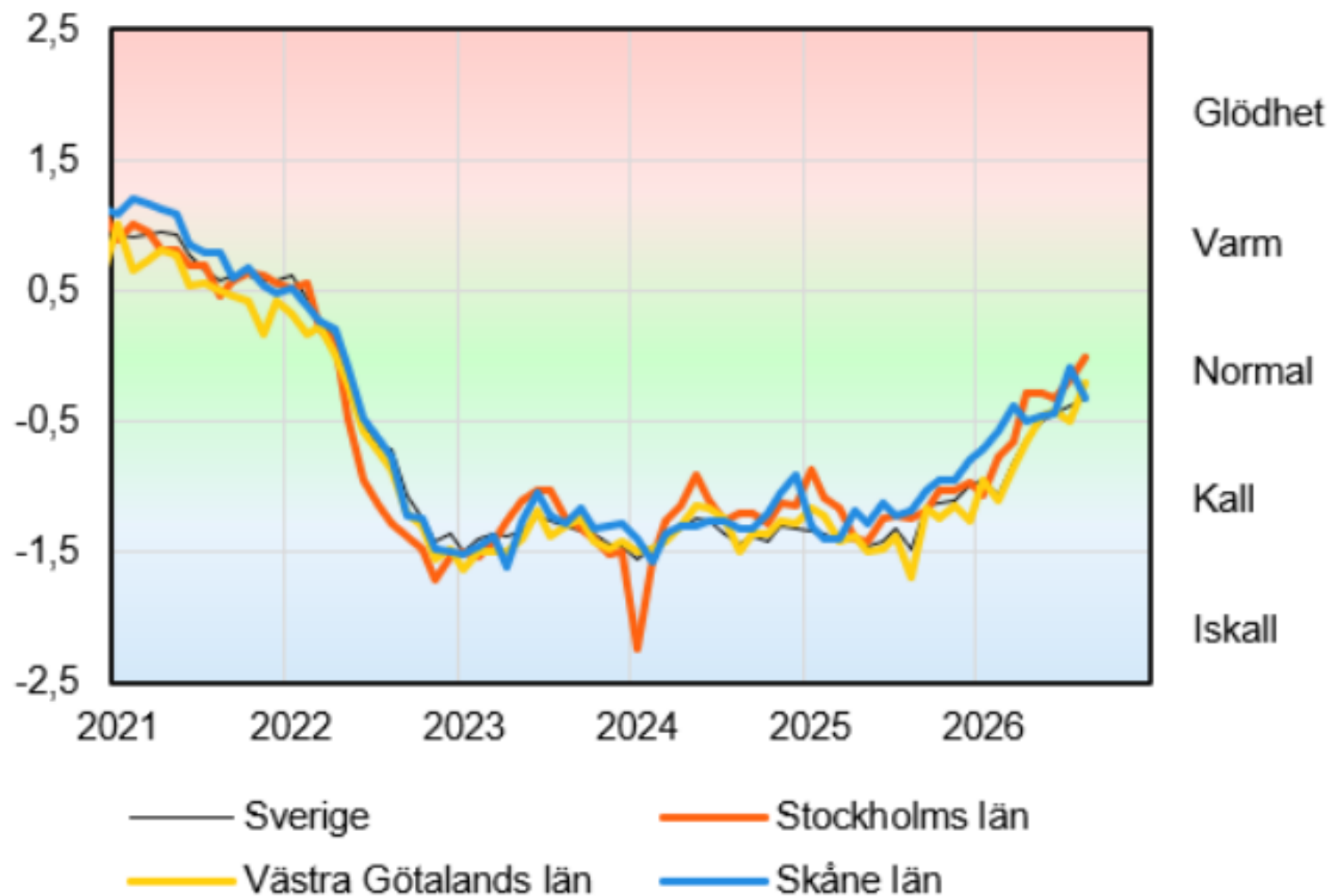
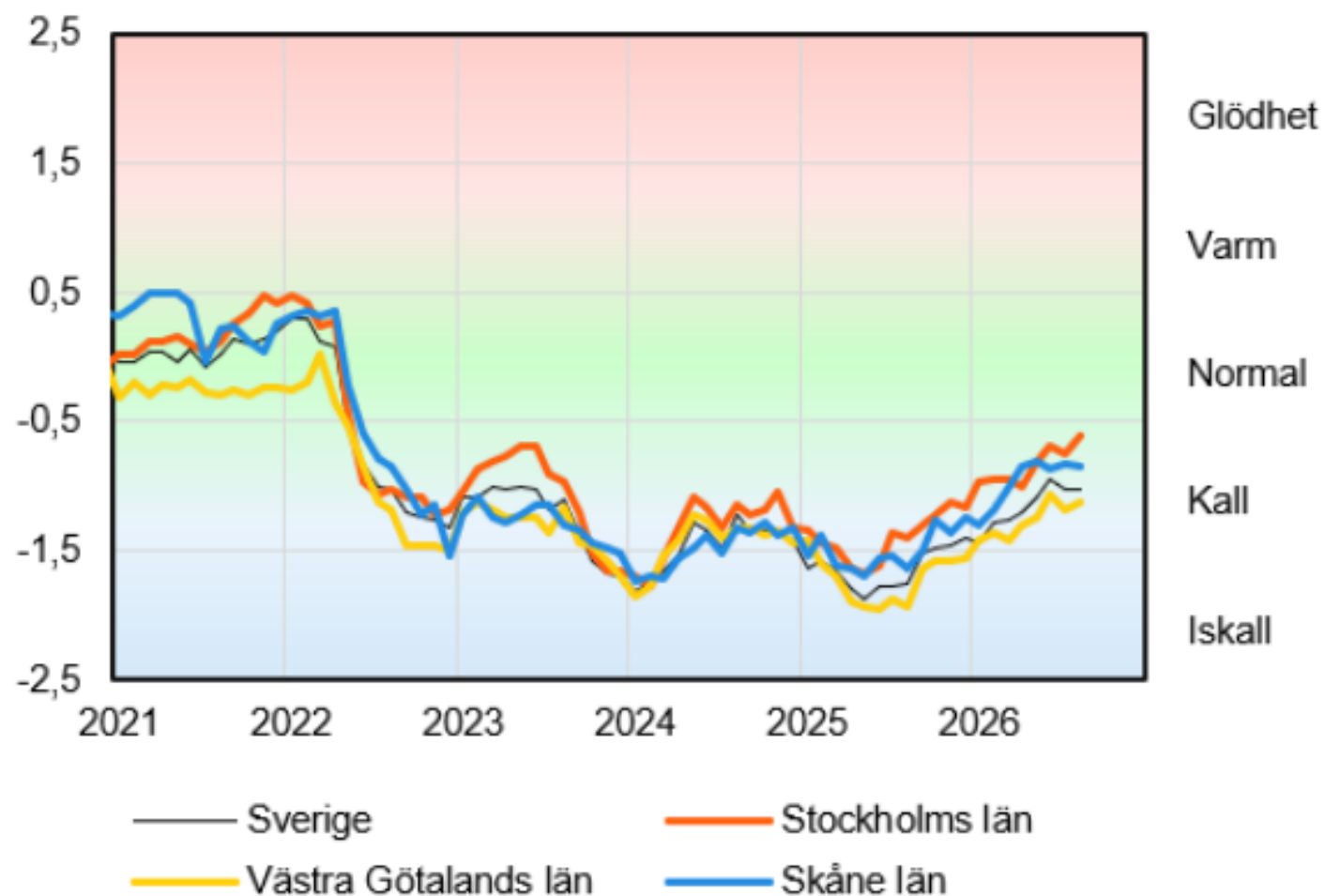


Diagram 5. Bemarknadstempen för lägenheter i augusti 2026 i Sveriges tre storstadslän

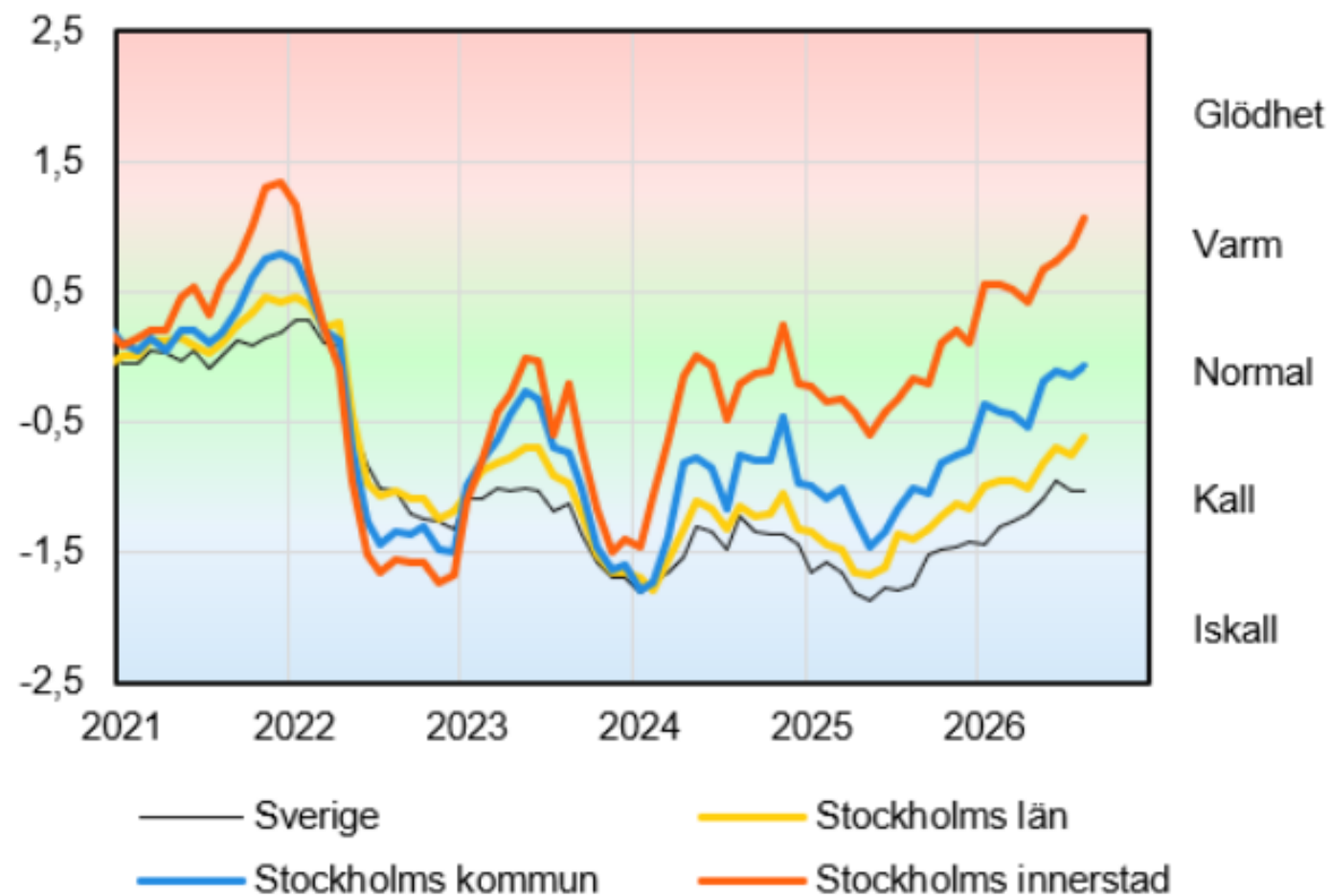
Standard score



Källa: SBAB/Booli

Diagram 6. Bomarknadstempen för lägenheter i augusti 2026 i Stockholms län, Stockholms kommun- och innerstad

Standard score



Källa: SBAB/Booli

Riket

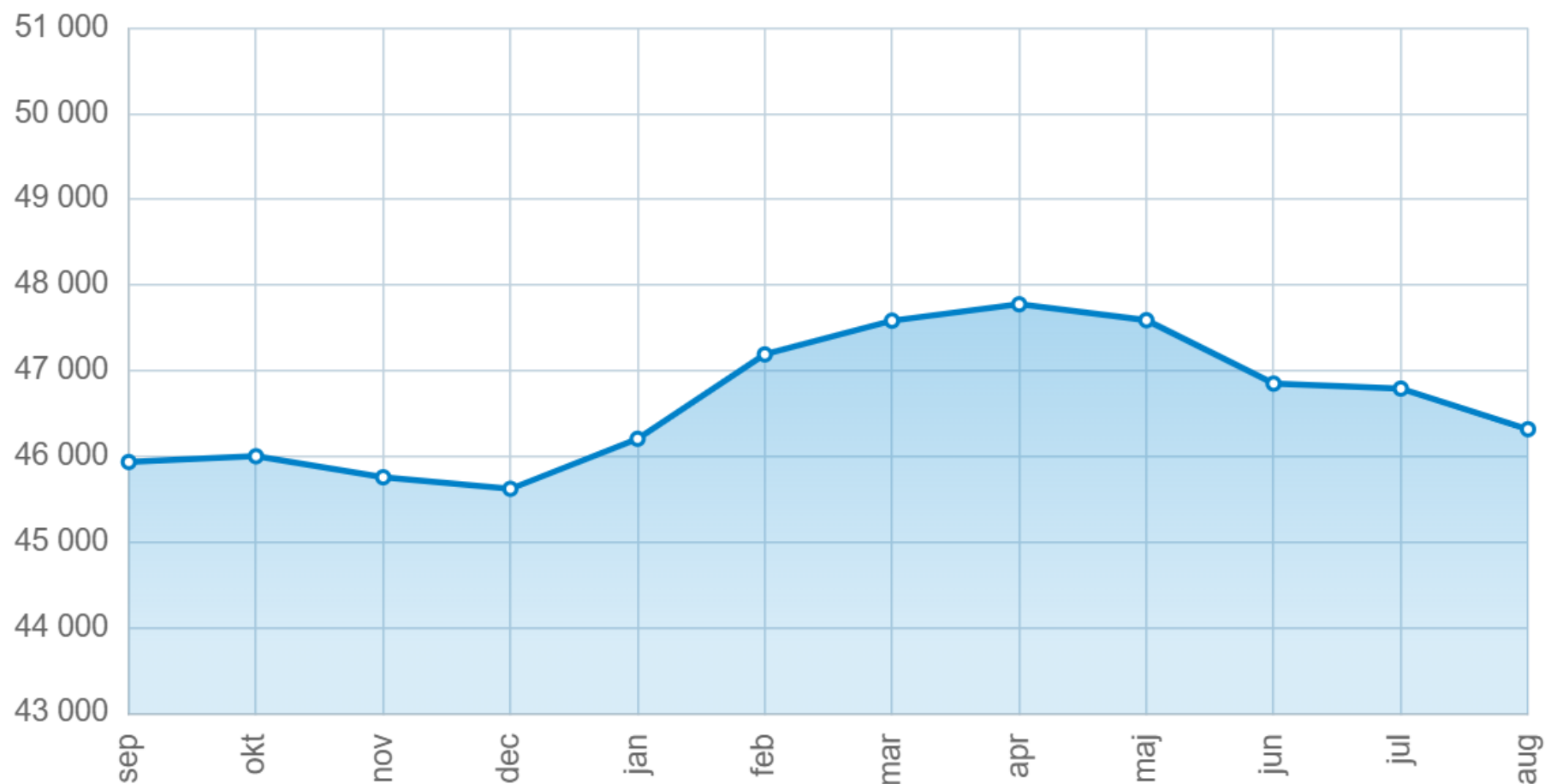
Bostadsrätter

1 mån

3 mån

12 mån

-0.1% -2.1% +4.8%



Kr/kvm

Uppdaterad: 08 september 2026

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	- 0,1%	- 2,1%	+ 4,8%	47 084
Centrala Stockholm	+ 0,3%	+ 0,3%	+ 9,2%	120 973
Stor-Stockholm	- 0,5%	- 3,7%	+ 6,7%	71 107
Centrala Göteborg	± 0,0%	- 0,9%	+ 6,2%	70 737
Stor-Göteborg	+ 0,7%	- 0,1%	+ 2,5%	50 169
Centrala Malmö	- 0,1%	- 1,4%	+ 1,1%	39 703
Stor-Malmö	+ 0,5%	+ 1,5%	+ 0,4%	37 644

Riket

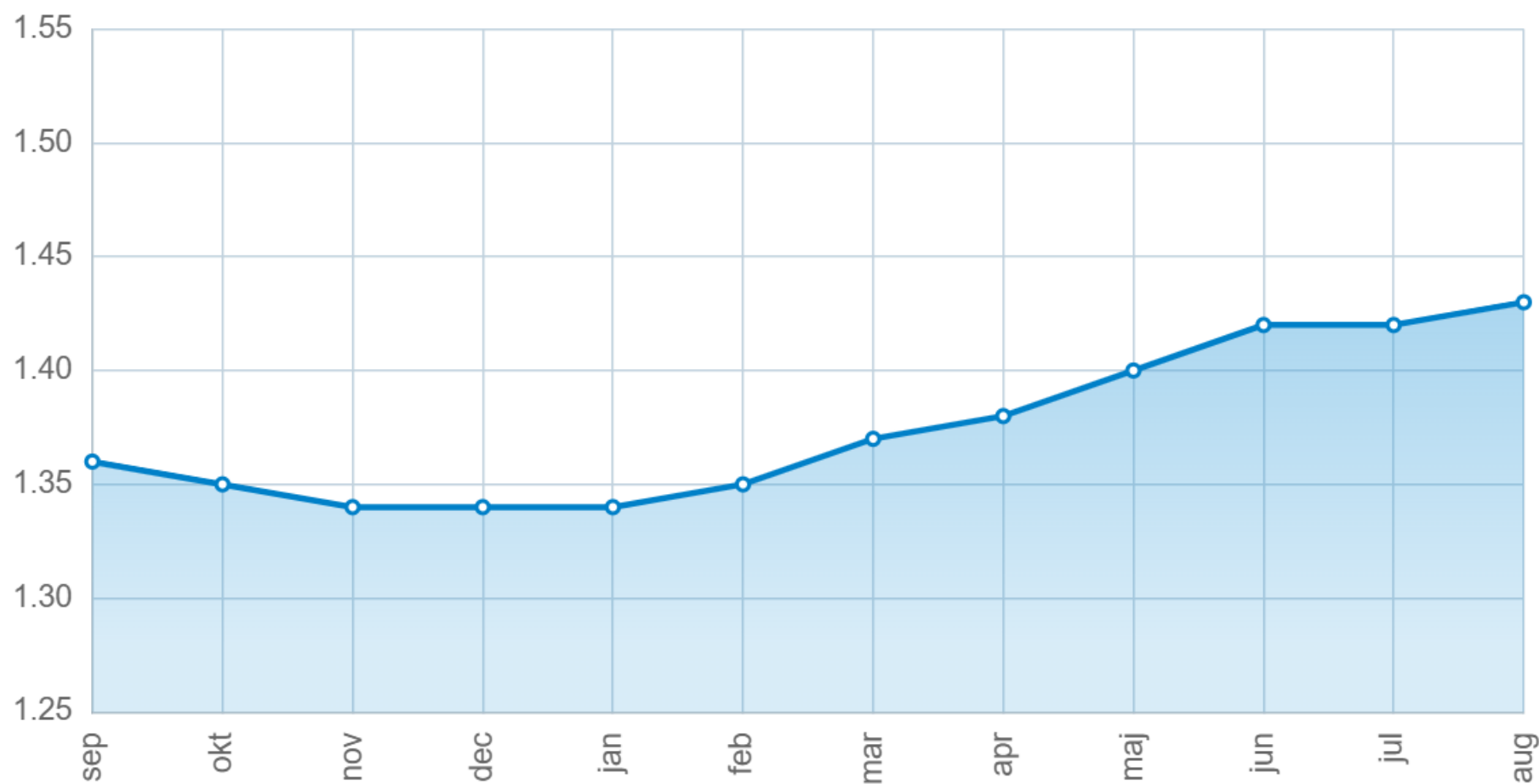
 Villor

1 mån

3 mån

12 mån

+0.6% +2.8% +3.9%

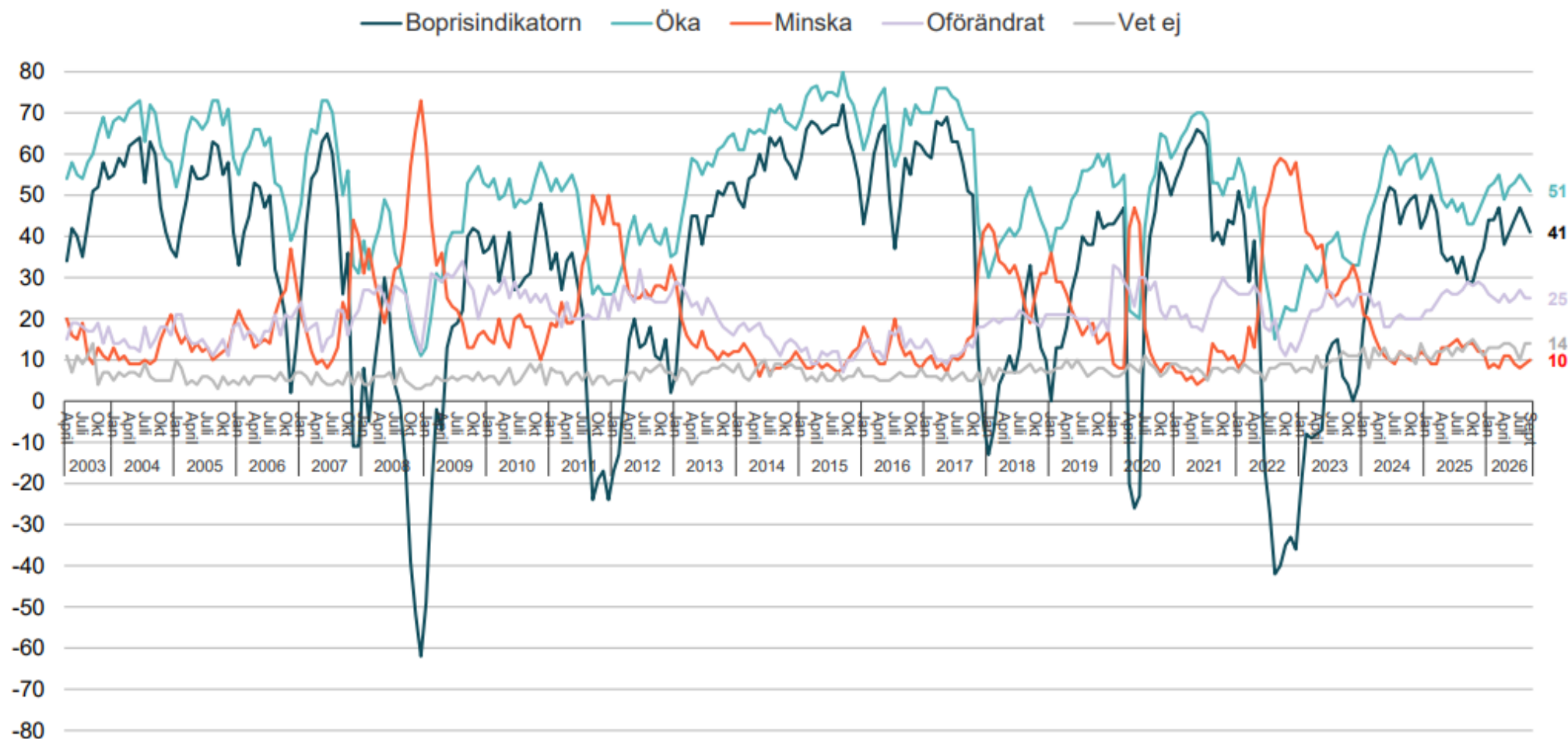


Köpeskillingskoefficient (K/T)

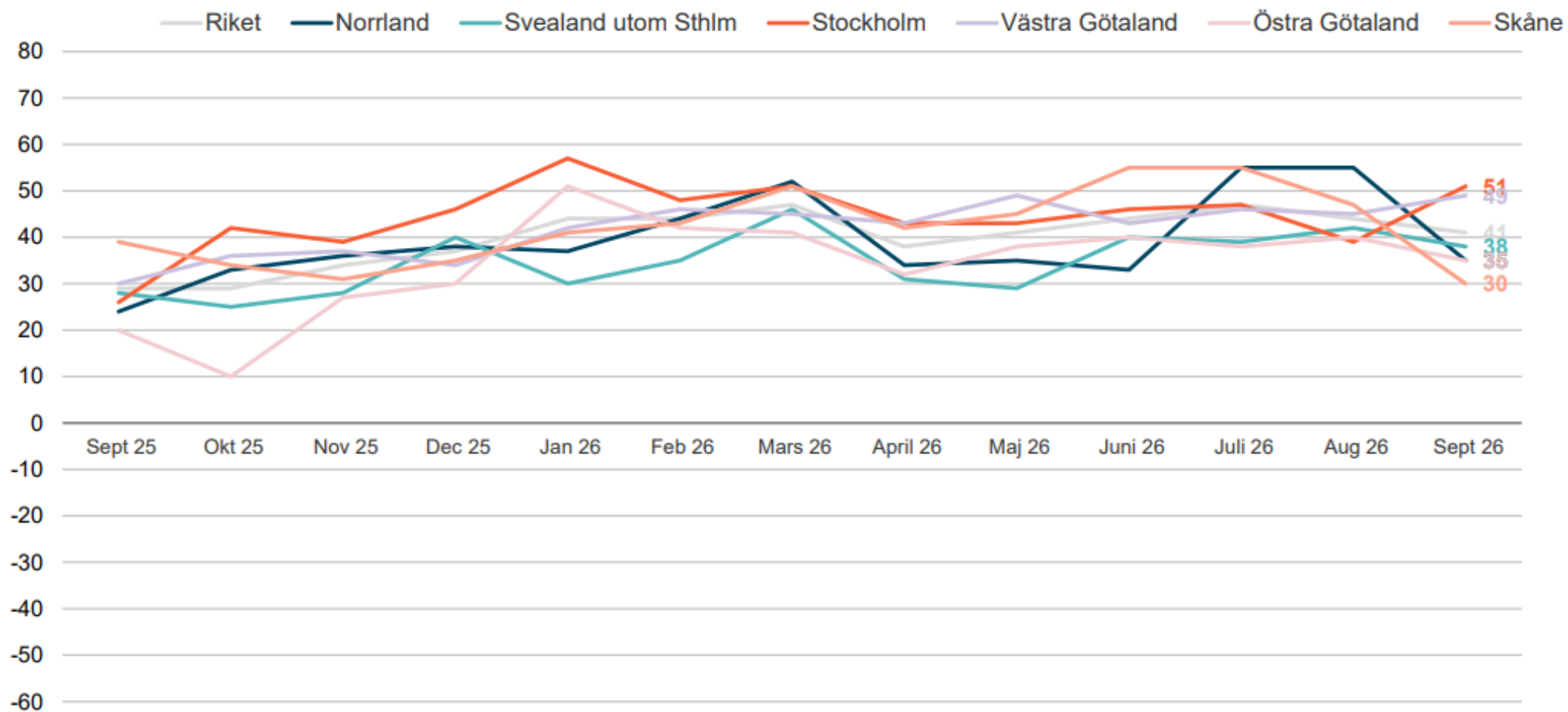
Uppdaterad: 08 september 2026

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	+ 0,6%	+ 2,8%	+ 3,9%	4 094 000
Stor-Stockholm	+ 0,5%	+ 2,1%	+ 6,0%	7 298 000
Stor-Göteborg	- 0,2%	+ 0,2%	+ 1,6%	5 789 000
Stor-Malmö	+ 0,9%	+ 2,9%	+ 4,3%	5 861 000

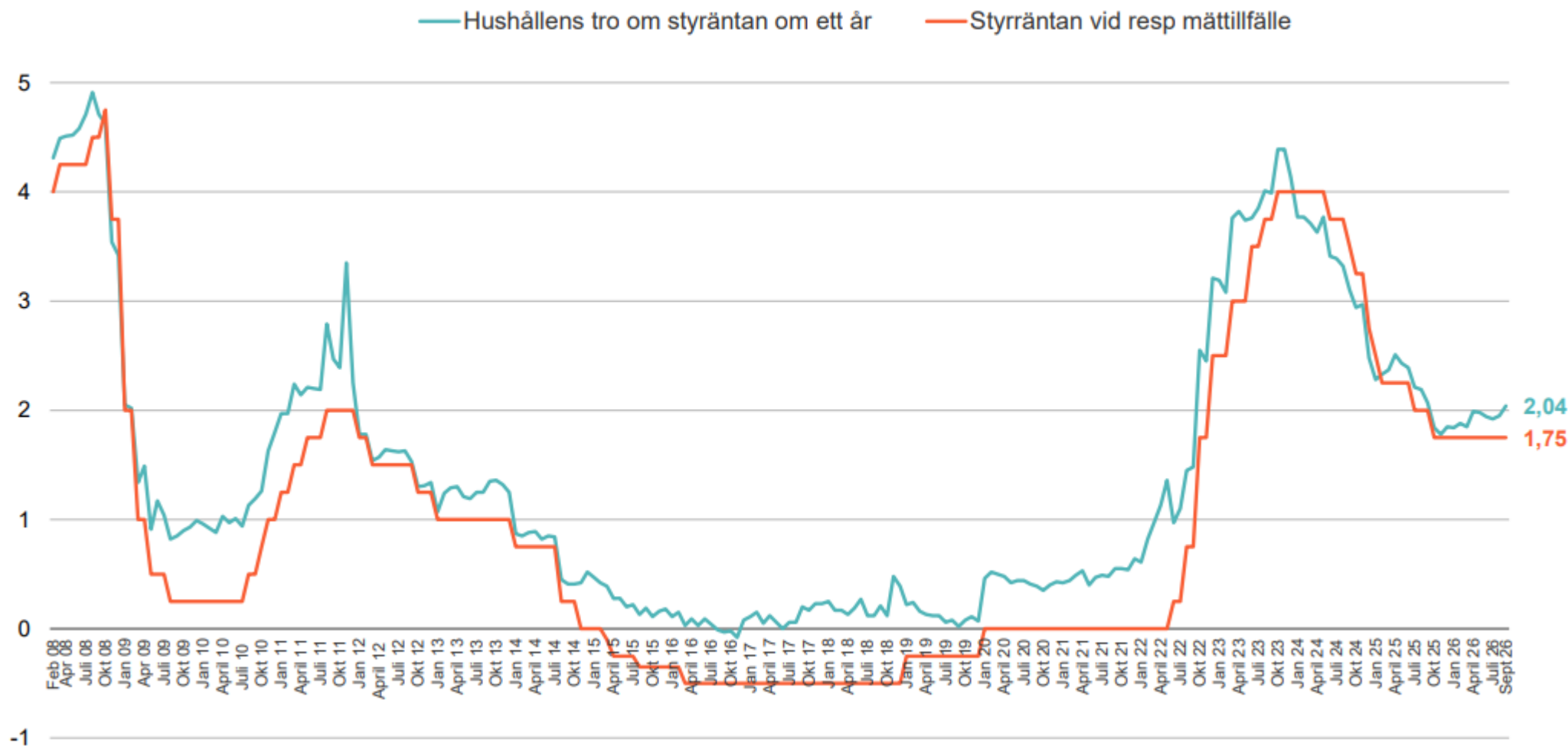
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



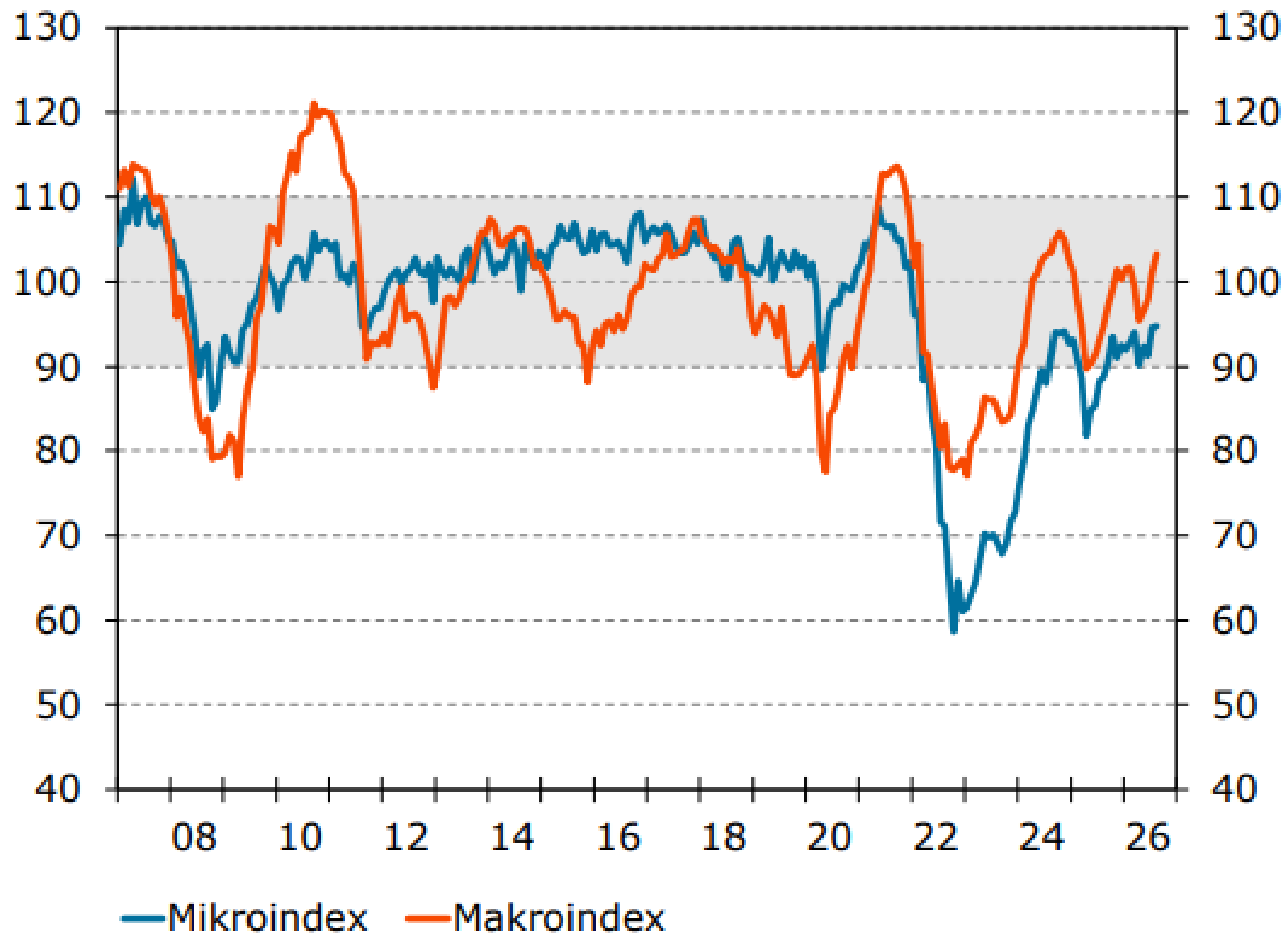
Boprisindikatorn per region senaste året



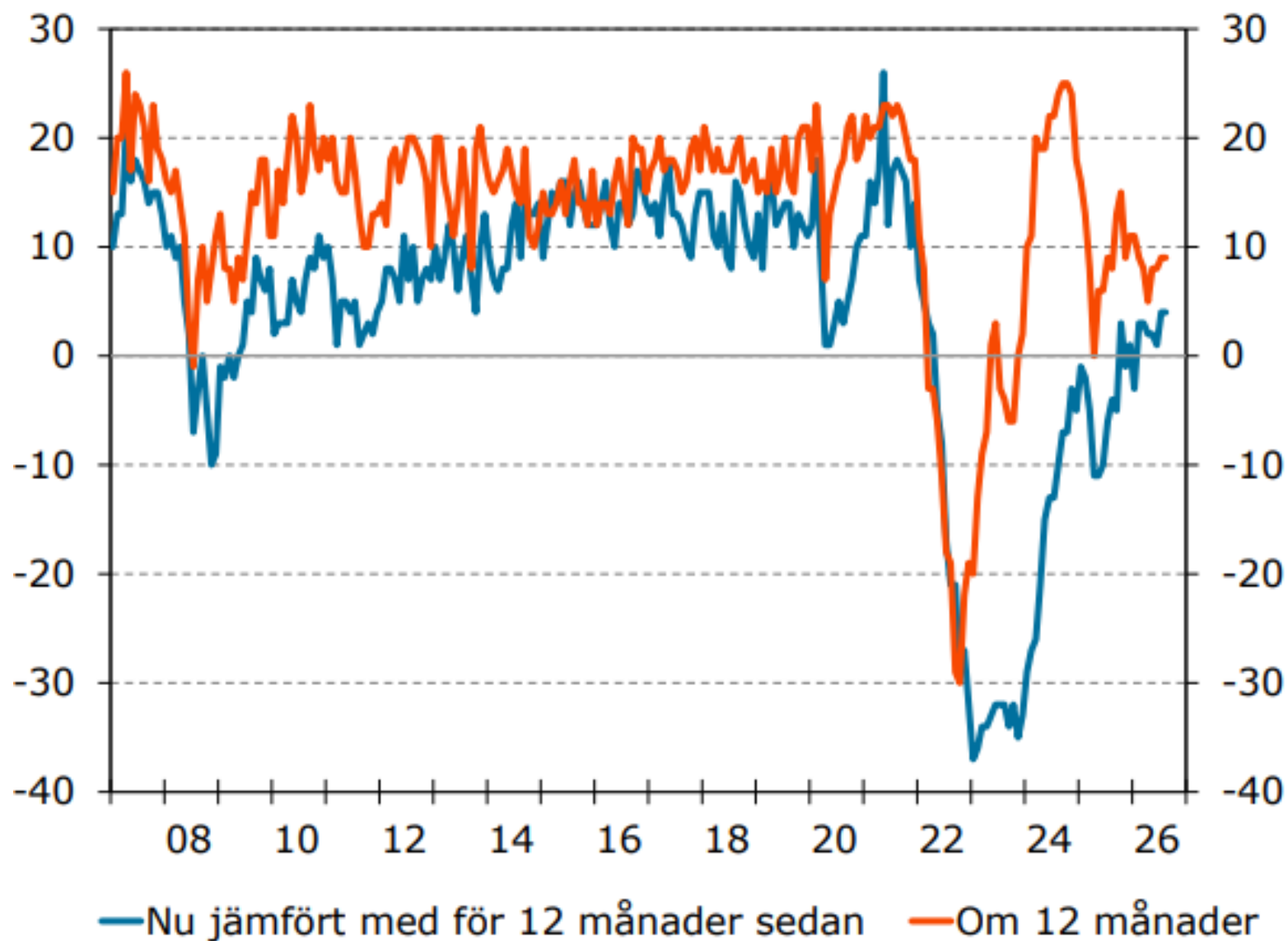
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, netttotal



Ekonomi i Sverige, netttotal

