



Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för oktober. 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 OKTOBER 2026

ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Bostäder säljs snabbare - säljtiden sjunker i 19 av 21 län

Efter flera år av en trög bostadsmarknad, där köpare och säljare haft svårt att mötas, syns nu tecken på ökad fart. Säljtiden minskar i 19 av landets 21 län och i riket som helhet gick den genomsnittliga säljtiden ner med sex dagar i september jämfört med samma månad förra året.

I september tog det i genomsnitt 26 dagar att sälja en bostad. Det är sex dagar snabbare än i september förra året.

Stockholm sticker, i vanlig ordning, ut med de kortaste säljtiden. Där tog det i genomsnitt 18 dagar att sälja en bostad i september, en minskning med fem dagar jämfört med samma månad förra året.

Försäljningstid bostäder - September 2020		
Län	Försäljningstid september - Median antal dagar	Förändring <u>säljtid</u> från september 2019
Blekinge	32	-2
Dalarna	33	-6
Gästland	36	-0,5
Gävleborg	38	-10
Halland	28	-6
Jämtland	36	-5
Jönköping	32	-7
Kalmar	43,5	-12,5
Kronoberg	85	+6,5
Norrbotten	22	-5
Skåne	36	-4
Stockholm	18	-5
Södermanland	32,5	-6,5
Uppsala	23	-11
Värmland	46	-16
Västernorrland	29	-0,5
Västmanland	44	+5
Västerbotten	21	-10
Västra Götaland	30	-5
Örebro	32,5	-21
Östergötland	28	-17
Sverige	36	-6

Endast i två av landets 21 län ökade säljtiderna: Västernorrland och Kronoberg. Kronoberg är också det län där det just nu tar klart längst tid att sälja en bostad. I september var den genomsnittliga säljtiden 85 dagar.

Jämfört med de hetare åren på bostadsmarknaden är säljtiderna dock fortfarande relativt långa. Under våren 2021 var den genomsnittliga säljtiden nere på omkring två veckor.

De lättade kreditrestriktionerna från i våras har haft stor påverkan på utvecklingen. Det har blivit lättare för köpare och säljare att komma överens, vilket har ökat antalet försäljningar och bidragit till snabbare bostadsaffärer.

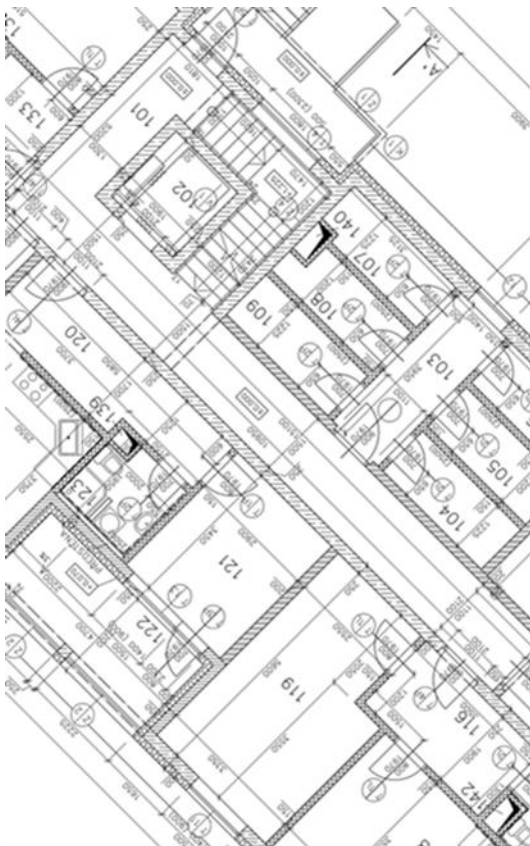
- Efter flera år av en försiktig och på många håll trög bostadsmarknad har aktiviteten kommit tillbaka. Kreditlättnaderna i våras gav marknaden ytterligare fart och vi ser nu att det stora lagret av osålda bostäder börjar betas av. När utbudet minskar ökar konkurrensen om de bostäder som kommer ut på marknaden, vilket också bidrar till kortare säljtider. Den stora frågan nu är om den här utvecklingen håller i sig när risken för högre räntor åter har ökat, säger Erik Holmberg, Marknadsanalytiker på Hemnet.

Di:s Bostadsråd: Prisuppgång i korten – det ligger bakom lyftet

Bopriserna väntas stiga, trots att räntespiralen pekar uppåt. Ökad köpkraft och förbättrad konjunktur bidrar till pristrenden enligt Di:s Bostadsråd.

I kristallkulan för bostadsreformer när regeringspusslet är lagt finns höjda bostadsbidrag och en uppjusterad fastighetsavgift.

När experterna i Di:s Bostadsråd skissar på ränteutvecklingen framöver handlar det om minst två höjningar av Riksbankens styrränta under de närmaste månaderna.



"Vår prognos pekar på två höjningar, men det kan bli fler som kommer relativt snabbt. Som bolåntagare ska man ta höjd för högre räntor", säger Anna Westlund, seniorekonom på Nordea.

På frågan om Sverige riskerar att gå mot en inflationschock liknande den som skakade ekonomin 2022 blir svaret nekande från Boråds ekonomer.

"Jämförelsen haltar, då handlade det inte bara om rusande energipriser. Priserna hade redan gått upp tidigare som en del av pandemin, med stora störningar i globala värdekedjor, problem med globala transporter och kraftigt ökad efterfrågan på varor", säger Jens Magnusson, chefsekonom på SEB.

"Inget pekar på en ny inflationskris med en inflation i Europa uppemot 10 procent som vi hade då."

När det gäller bostadspriserna framöver tror Di:s Bostadsråd på fortsatt stigande priser som en följd av en ljusare konjunktur och stigande disponibla inkomster. Det ska ses i ljuset av att bostadsrätter i snitt blivit 5,4 procent dyrare under de tolv senaste månaderna. Villor har under samma period stigit med 3,9 procent.

"Den underliggande trenden ligger på ungefär 4 procent i årlig prisökningstakt", säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Hans Lind, tidigare professor i fastighetsekonomi vid Tekniska Högskolan, ser fler faktorer som kan trycka upp bostadspriserna.

"Stora grupper ärver nu föräldrar som lämnar efter sig lågt belånade bostäder. Det frigör kapital och kopplingen mellan räntenivåer och priser blir svagare än vad den har varit tidigare."

Några bostadsreformer av större betydelse förväntar sig Bostadsrådet inte framöver, oavsett hur maktpusslet i Rosenbad slutar. Däremot kan det bli mindre justeringar av bostadspolitiken om makten hamnar i en rödgrön regering.

"Fastighetsskatten återinförs inte, men bostadsbeskattningen lär justeras i någon form. Man kan exempelvis höja taket i den kommunala fastighetsavgiften (i år 10.425 kronor, reds anm) och införa en differentiering så att husägare får betala mer i de mest attraktiva områdena", säger Robert Boije.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

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

SEB:s Boprisindikator sjönk i oktober med 9 enheter från plus 51 till plus 42.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Under hösten har Stockholms bostadsmarknad fortsatt att stärkas, både prismässigt och sett till antalet genomförda affärer. Innerstaden fortsätter att vara dragloket, med stark efterfrågan och stigande priser. Även marknaden utanför tullarna visar ökad aktivitet, med prisuppgångar och fler besökare på visningarna.

Samtidigt är köparna fortsatt selektiva, även i innerstaden. Bostäder med mindre attraktiva lägen eller alltför höga prisförväntningar väljs ofta bort. Däremot kan bostäder som uppfyller köparnas samtliga önskemål nå rekordnivåer.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN,

Efterfrågan på nyproduktion har ökat, framför allt i centrala lägen, men även i närförorter som exempelvis Solna. Även om antalet spekulanter på visningarna inte alltid har ökat, upplevs de som deltar vara mer seriösa och beslutsbenägna. Oron för att sälja den nuvarande bostaden har också minskat jämfört med tidigare. Större lägenheter har fortsatt den starkaste efterfrågan, samtidigt som intresset för mindre lägenheter visar en positiv utveckling.

GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i september för bostadsrätter var steg i Centrala Göteborg med 0,5% och i Stor-Göteborg med +1,2%. Villapriserna steg under samma period med +1,6% enligt Svensk Mäklarstatistik

Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator sjönk i oktober med 5 enheter från plus 49 till plus 44.

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 september var oförändrade i Centrala Malmö -0,1% och steg i Stor-Malmö +1,2%. Villapriserna steg med +0,5% under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.

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

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

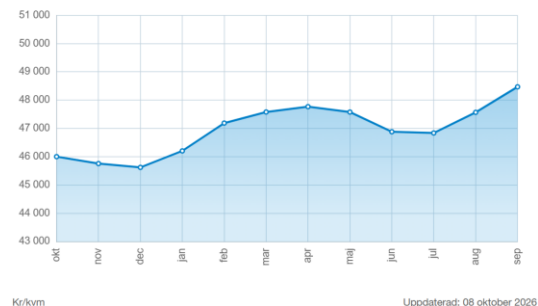
I Malmöområdet är det fortsatt lättare att sälja de större bostäderna och villor. Utbudet på tvårummare är högt och efterfrågan på ettor är väldigt låg. Utbudet har senaste månaden stabiliserats sig och har visat en nedåtgående trend. Detta är likt föregående år. Antalet liggdagar har däremot ökat senaste månaden och är i en uppåtgående trend.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet har de senaste veckorna gått ner och vi är nere på ca 350 nyproducerade bostäder till salu jämför med föregående månad om ca 400. Detta tyder på att allt fler nyproducerade bostäder säljs och även att projekt säljstartas. Vi ser även att andelen prissänkta bostäder är mycket låg 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.

Riket
Bostadsrätter

1 mån 3 mån 12 mån
+1.6% ±0.0% +5.4%



BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+1,6%	± 0,0%	+5,4%	50 236
Centrala Stockholm	+1,1%	+0,9%	+9,3%	124 122
Stor-Stockholm	+2,0%	-1,0%	+6,5%	74 193
Centrala Göteborg	+0,5%	-0,5%	+5,8%	70 370
Stor-Göteborg	+1,2%	+1,4%	+4,3%	49 179
Centrala Malmö	-0,1%	-1,9%	+1,8%	40 474
Stor-Malmö	+1,2%	+2,1%	+3,0%	37 740

Riket
Villor

1 mån 3 mån 12 mån
-0.4% +1.3% +3.9%



VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	-0,4%	+1,3%	+3,9%	4 398 000
Stor-Stockholm	-0,6%	+0,1%	+5,4%	7 674 000
Stor-Göteborg	+1,6%	+1,7%	+4,4%	5 953 000
Stor-Malmö	+0,5%	+2,3%	+5,2%	5 766 000

SVENSK MÄKLARSTATISTIK – ÖKANDE PRISER PÅ BOSTADSRÄTTER MEDAN VILLOR MINSKADE NÅGOT I SEPTEMBER

Priserna på bostadsrätter i riket ökade med +1,6% medan villapriserna sjönk med -0,4% i september. Årstakterna, det vill säga prisutvecklingen de senaste 12 månaderna, ligger nu på +5,4% på bostadsrätter +3,9% på villor, det visar de senaste mätningarna från Svensk Mäklarstatistik.

Bostadsrätter

Störst prisökning var det i Storstockholm med +2% och priserna i innerstaden ökade med drygt +1%. Även i Storgöteborg och Stormalmö ökade priserna med drygt +1%. I centrala Göteborg ökade priserna med +0,5 medan de var nära oförändrade i centrala Malmö. Årstakterna för redovisade områden uppvisar genomgående prisökningar med centrala Stockholm i topp på drygt +9% och centrala Malmö lägst med knappt +2% de senaste 12 månaderna, säger Per-Arne Sandegren, analyschef på Svensk Mäklarstatistik.

Villor

I Storstockholm sjönk priserna med -0,6% medan de ökade med +1,6% i Storgöteborg och +0,5% i Stormalmö. På årsbasis har vi dock ökningarna i samtliga storstadsområden med som högst +5,4% i Storstockholm följt av Stormalmö på +5,2% och Storgöteborg på +4,4%, säger Per-Arne Sandegren.

Marknaden

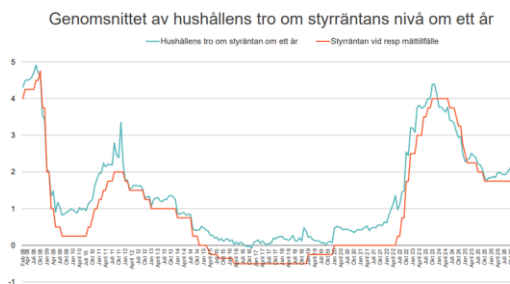
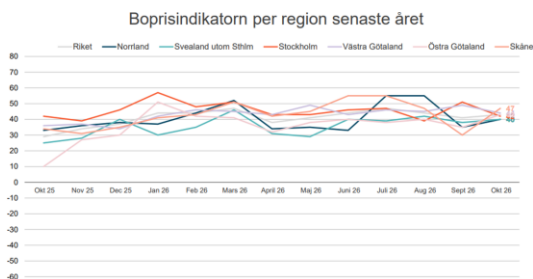
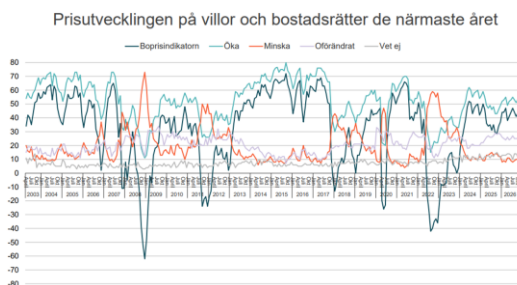
Trenden med ökande antal försäljningar fortsätter. Under september såldes 18.500 bostäder jämfört med 17.000 samma månad förra året, en ökning med +9%. Av dessa var 11.800 bostadsrätter (+10%) och 6.700 villor (+8%), avslutar Per-Arne Sandegren.

Mäklarsamfundets kommentar

Bostadsrättspriserna pekade uppåt i nästan samtliga redovisade områden i september, och sett över tolv månader är prisutvecklingen starkare för bostadsrätter än för villor. I vår kvartalsundersökning

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.



med medlemmar ges bilden av en marknad med god aptit som upplevs som mer förutsägbar än på länge, trots osäkerheten om framtida räntor, säger Oskar Öholm, vd Mäklarsamfundet.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - FLER VILL BINDA BOLÅNET SAMTIDIGT SOM BOPRISOPTIMISMEN BESTÅR

Andelen hushåll som funderar på att binda sina rörliga bolån stiger till 15 procent, den högsta nivån sedan början av 2022. Samtidigt ökar förväntningarna på framtida räntor. Trots det blir hushållen mer optimistiska om bostadsmarknaden igen. Nu tror 53 procent på stigande bostadspriser det kommande året.

– Riksbankens allt tydligare signaler har fått hushållen att förstå att räntan är på väg upp. Inte sedan början av 2022, precis innan Riksbanken inledde sin förra höjningscykel, har så många funderat på att binda bolånet, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

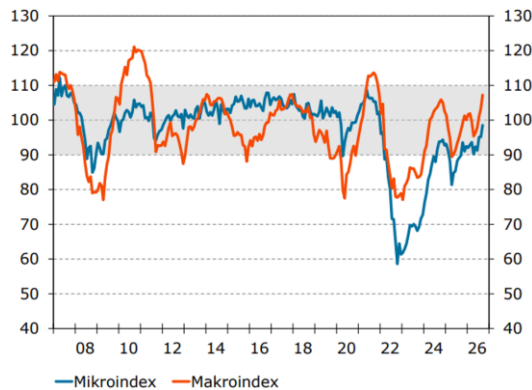
Hushållen tror att styrräntan kommer att ligga på 2,13 procent om ett år, jämfört med 2,04 procent i september. Samtidigt ökar andelen som överväger att binda sina rörliga bolån under de kommande tre månaderna till 15 procent, från 11 procent månaden före. Riksbankens senaste räntebesked inföll i början av mätperioden.

Vartannat hushåll tror på stigande bostadspriser

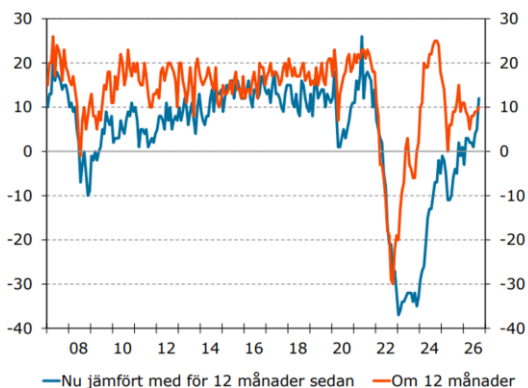
SEB:s Boprisindikator stiger med två enheter till 43 efter två månaders nedgång. Andelen hushåll som tror på stigande bostadspriser ökar med två enheter till 53 procent. Andelen som väntar sig fallande priser ligger kvar på 10 procent, medan 25 procent tror på oförändrade priser. Den starkaste bostadsoptismen finns i Skåne, där indikatorn uppgår till 47. Norrland och Svealand exklusive Stockholm ligger lägst med 40. Övriga regioner noterar nivåer mellan 42 och 44.

– Trots att räntorna börjat röra sig uppåt står bostadsmarknaden stadigt. Vartannat hushåll tror nu på stigande priser. Stark tillväxt, god köpkraft och lättade bolåneregler ger hushållen utrymme att efterfråga bostäder, och det väger för tillfället tyngre än oron för högre räntor, säger Américo Fernández.

Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållens ekonomi, netttotal



HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR – KRAFTIGT FÖRBÄTTRAT STÄMNINGSLÄGE HOS HUSHÅLLEN

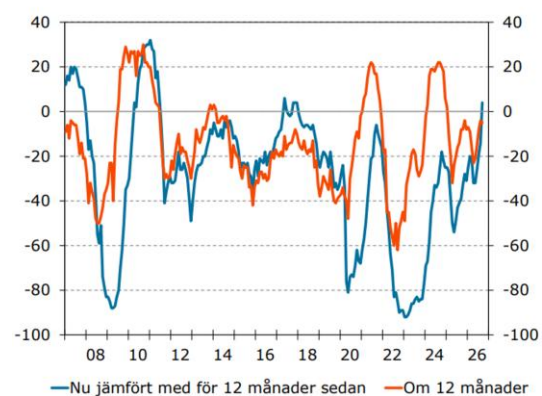
Hushållens konfidensindikator steg kraftigt i september och är på den högsta nivån sedan december 2021. Trots uppgången är stämningssläget bland hushållen fortsatt normalt. Det är frågorna som beskriver hushållets respektive Sveriges ekonomi nu jämfört med för tolv månader sedan som till största del förklarar uppgången. Även inställningen till kapitalvaruinköp stärktes i september, medan de framåtblickande frågorna i det närmaste var oförändrade.

Konfidensindikatorn steg både för män och kvinnor och visar för båda grupperna på normalt stämningssläge. Makroindex, som beskriver hushållens syn på svensk ekonomi, steg och är starkare än normalt. Mikroindex, som beskriver hushållens syn på hushållets egen ekonomi, steg och är nu på en normal nivå.

Hushållen svarar i mindre utsträckning än normalt att de tror att arbetslösheten kommer att öka de kommande tolv månaderna. Den egna risken för att bli arbetslös upplevs vara lika stor nu som för tolv månader sedan.

Hushållen upplever att det för närvarande är fel tidpunkt att köpa kapitalvaror. Samtidigt svarar de i normal utsträckning att de kommer att köpa mindre kapitalvaror de kommande tolv månaderna. Hushållens nuvarande ekonomiska situation är sådan att de i större utsträckning än normalt sparar.

Ekonomi i Sverige, netttotal



Hushållens förväntningar på de kommande tolv månadernas inflation föll i september.

Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan steg på ett, två och tre års sikt och ligger på 4,0 procent på samtliga tidshorisonter.



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

Försäljningstid bostäder - September 2026

Län	Försäljningstid september - Median antal dagar	Förändring <u>säljtid</u> från september 2025
Blekinge	32	-2
Dalarna	33	-6
Gotland	36	-0,5
Gävleborg	38	-10
Halland	28	-6
Jämtland	36	-5
Jönköping	32	-7
Kalmar	43,5	-12,5
Kronoberg	85	+6,5
Norrbottn	22	-5
Skåne	36	-4
Stockholm	18	-5
Södermanland	52,5	-6,5
Uppsala	23	-11
Värmland	46	-16
Västerbotten	29	-9,5
Västernorrland	44	+5
Västmanland	21	-10
Västra Götaland	30	-5
Örebro	32,5	-21
Östergötland	28	-17
Sverige	26	-6

Riket

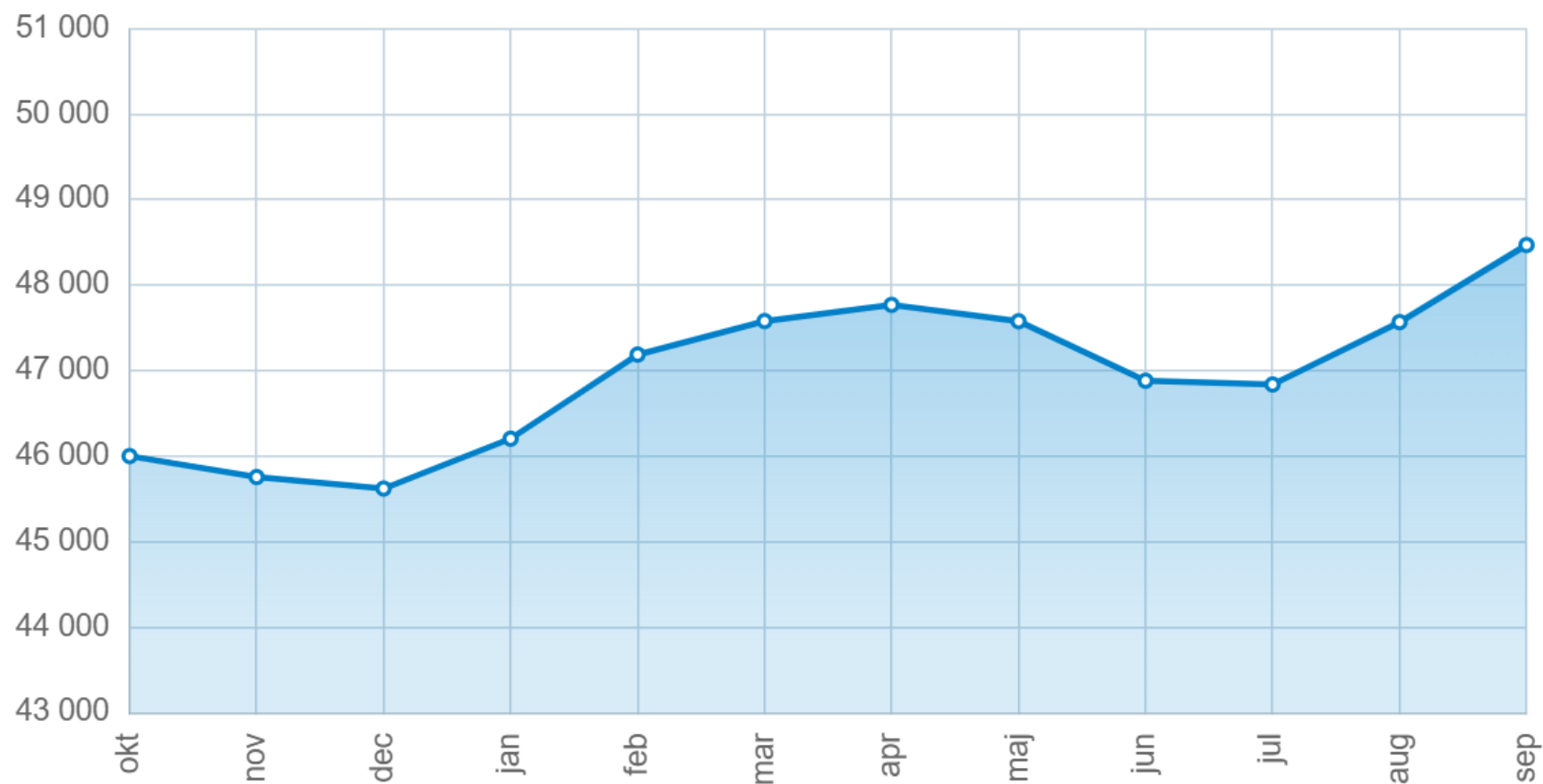
Bostadsrätter

1 mån

3 mån

12 mån

+1.6% ±0.0% +5.4%



Kr/kvm

Uppdaterad: 08 oktober 2026

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 1,6%	± 0,0%	+ 5,4%	50 236
Centrala Stockholm	+ 1,1%	+ 0,9%	+ 9,3%	124 122
Stor-Stockholm	+ 2,0%	- 1,0%	+ 6,5%	74 193
Centrala Göteborg	+ 0,5%	- 0,5%	+ 5,8%	70 370
Stor-Göteborg	+ 1,2%	+ 1,4%	+ 4,3%	49 179
Centrala Malmö	- 0,1%	- 1,9%	+ 1,8%	40 474
Stor-Malmö	+ 1,2%	+ 2,1%	+ 3,0%	37 740

Riket

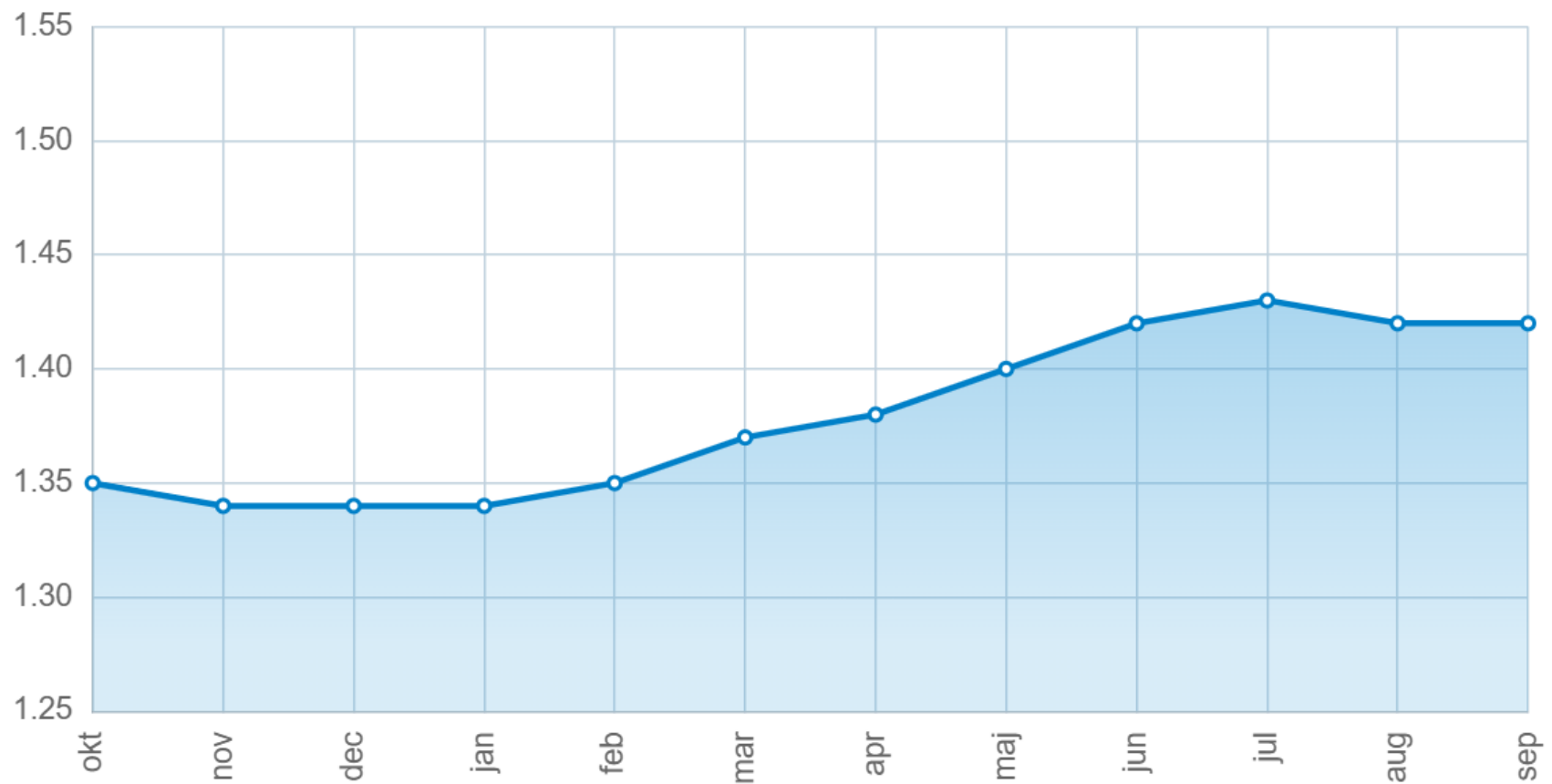
 Villor

1 mån

3 mån

12 mån

-0.4% +1.3% +3.9%

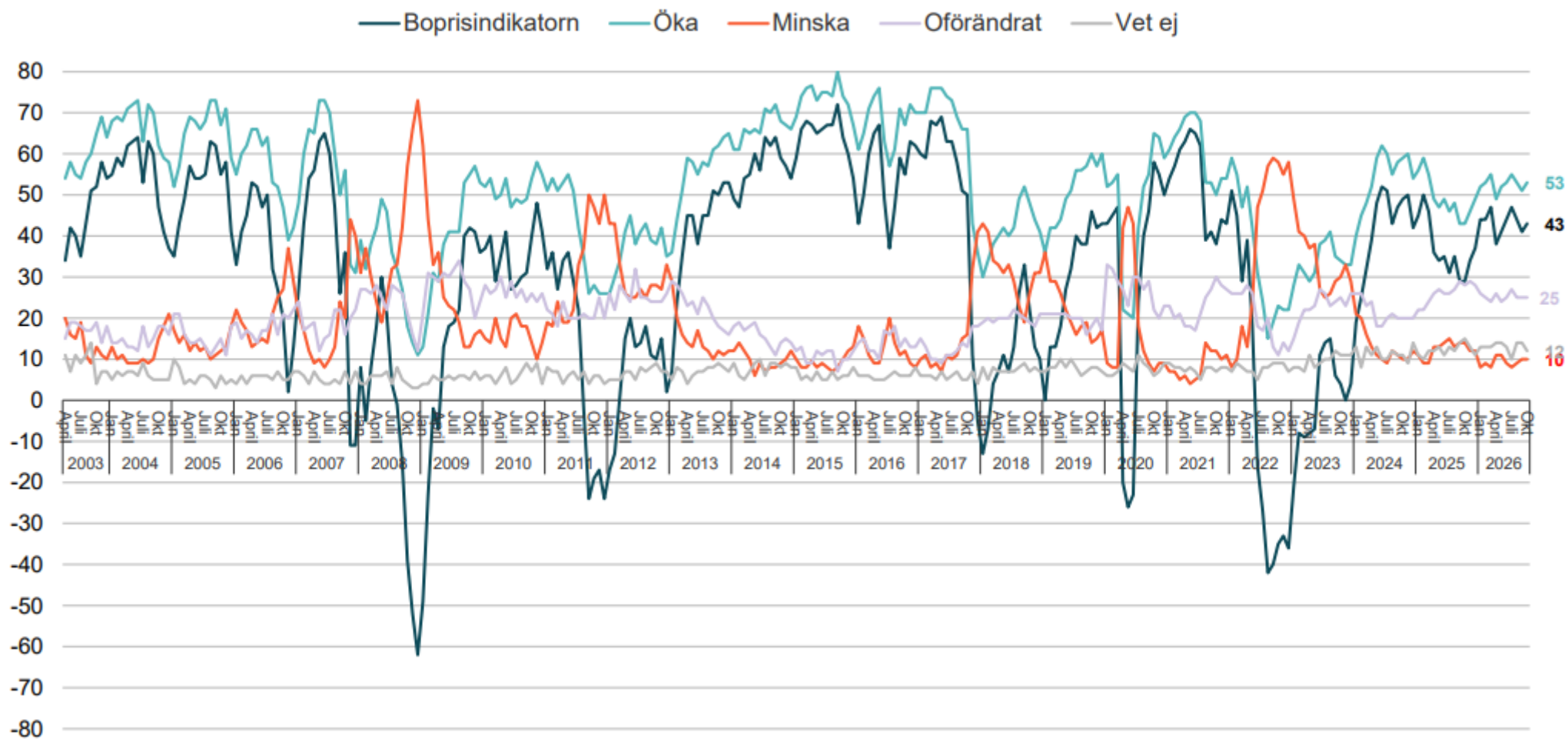


Köpeskillingskoefficient (K/T)

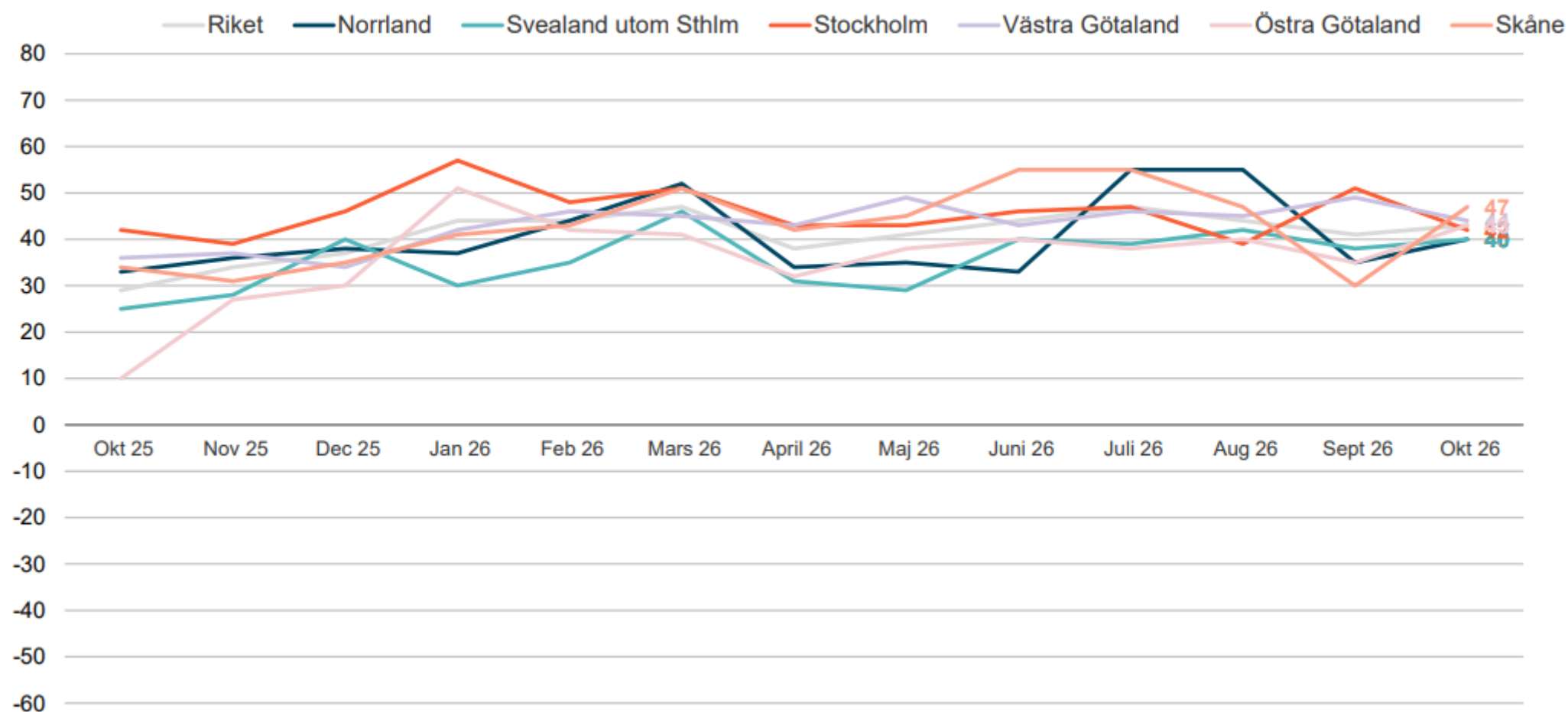
Uppdaterad: 08 oktober 2026

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	- 0,4%	+ 1,3%	+ 3,9%	4 398 000
Stor-Stockholm	- 0,6%	+ 0,1%	+ 5,4%	7 674 000
Stor-Göteborg	+ 1,6%	+ 1,7%	+ 4,4%	5 953 000
Stor-Malmö	+ 0,5%	+ 2,3%	+ 5,2%	5 766 000

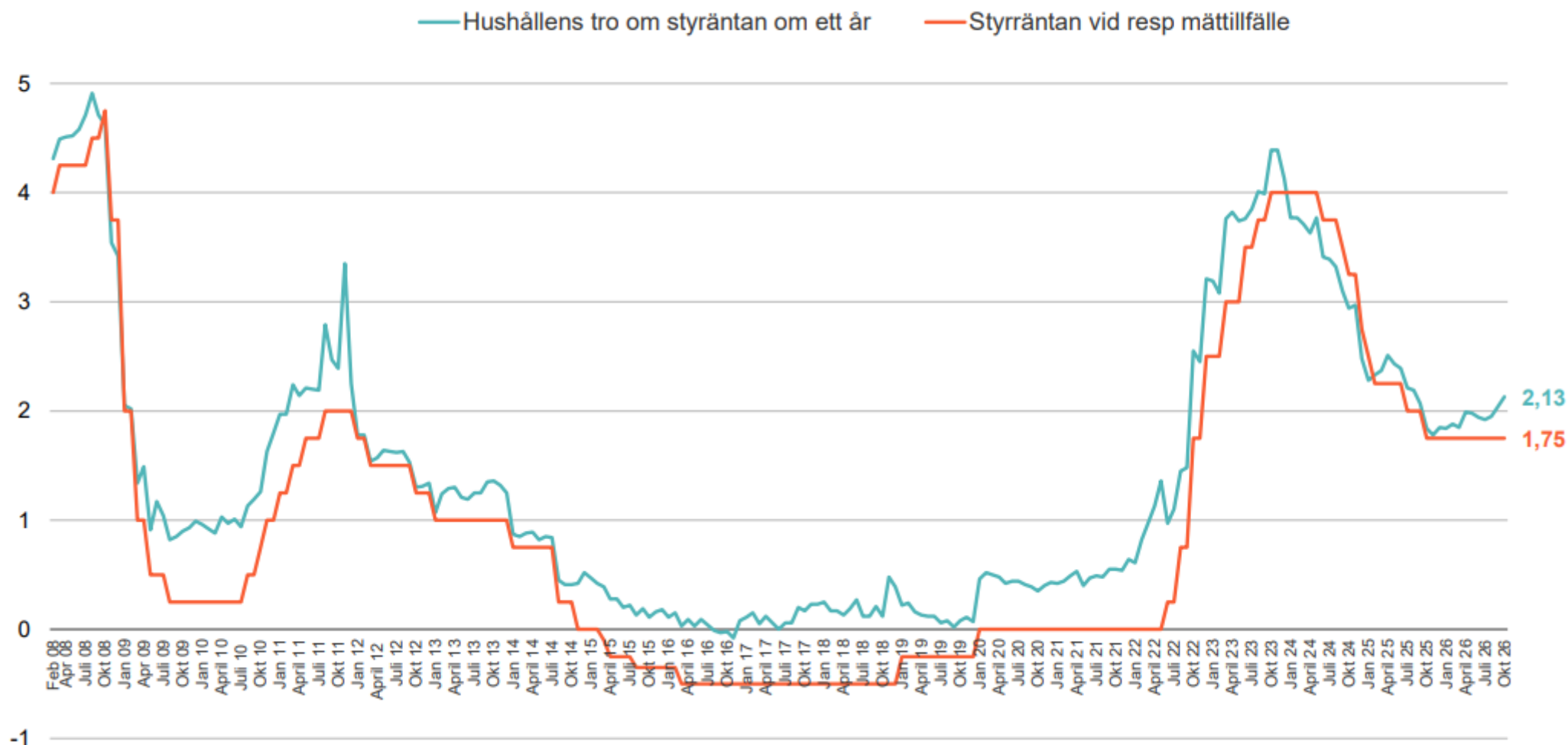
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



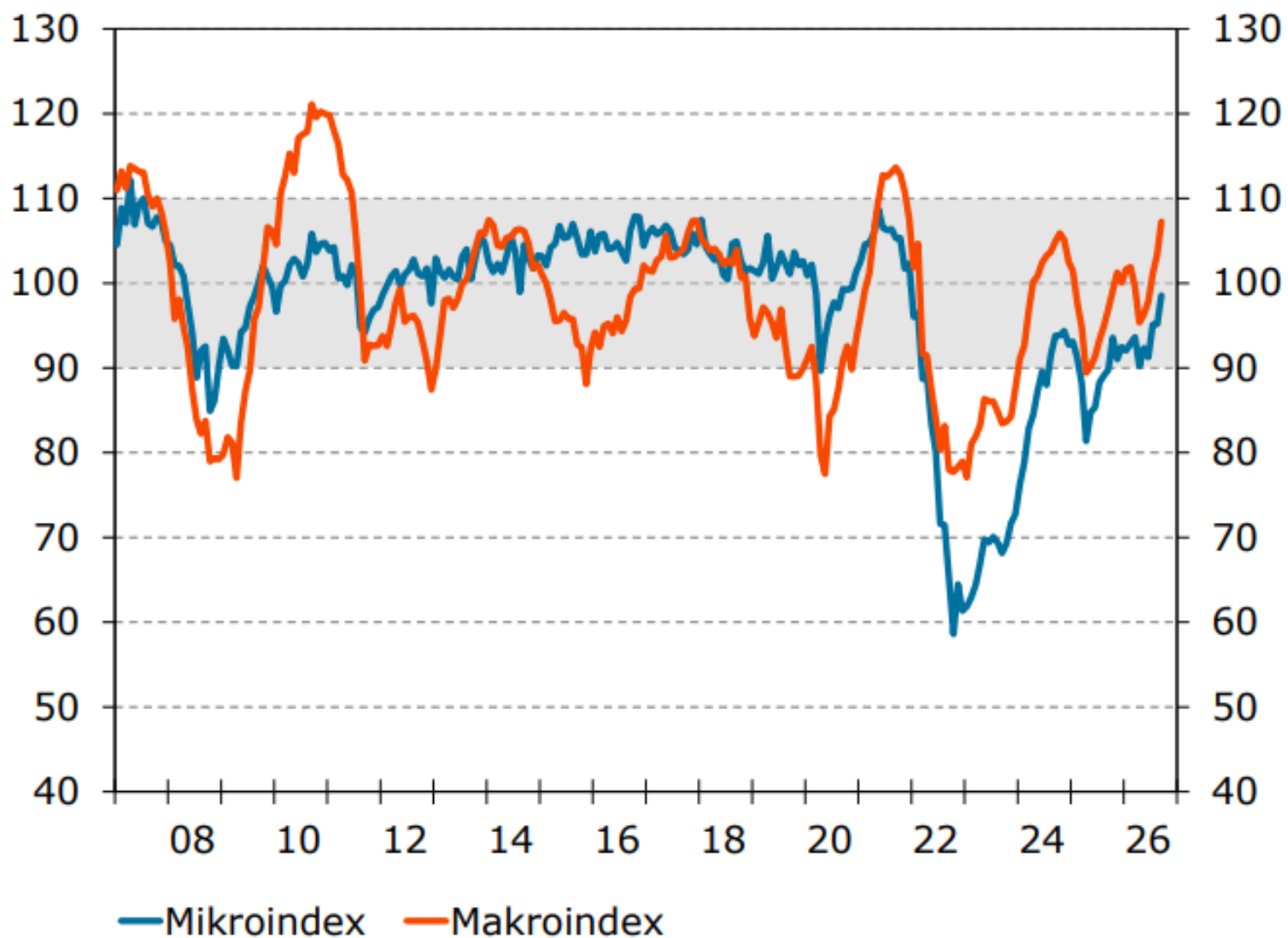
Boprisindikatorn per region senaste året



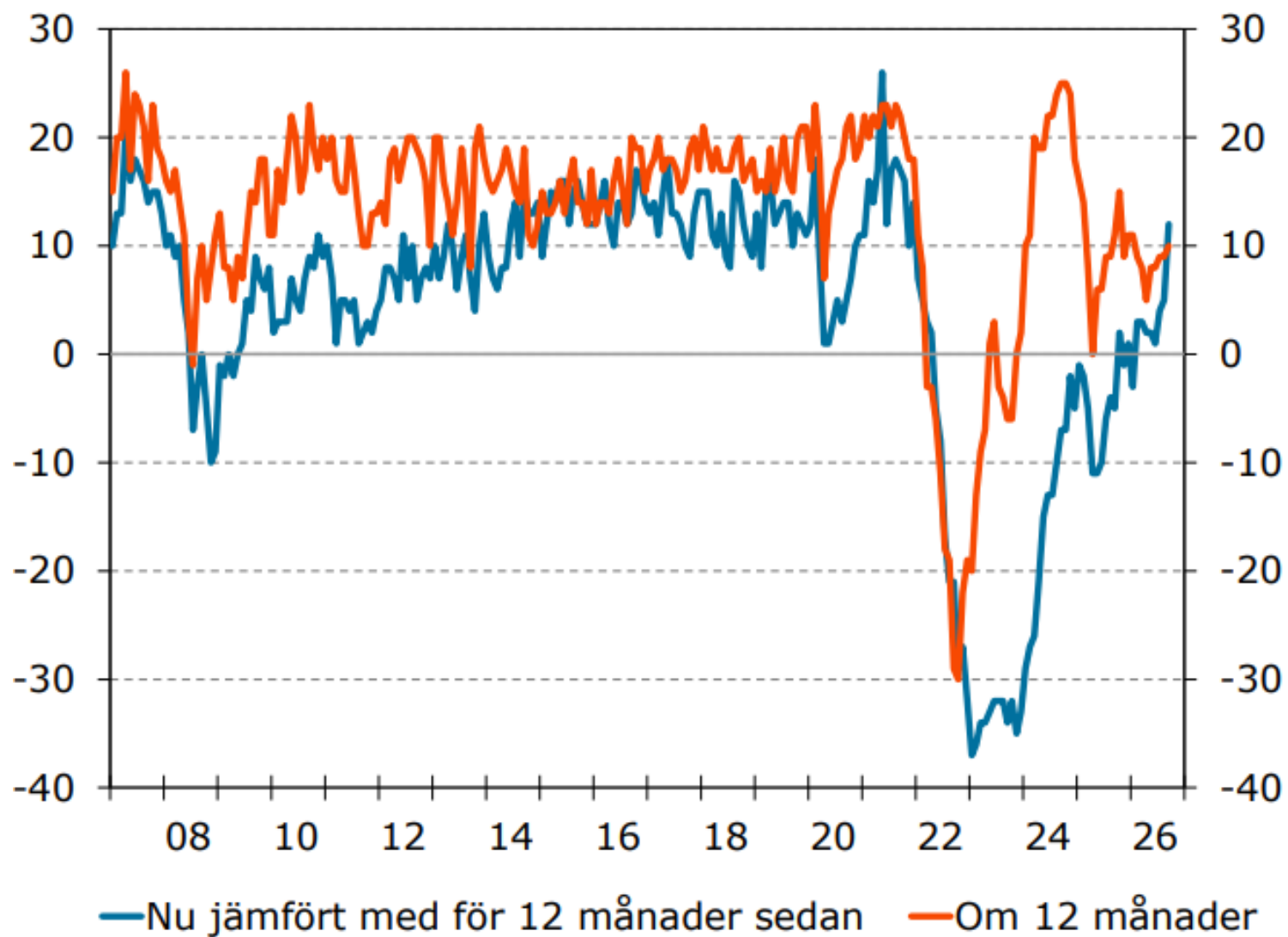
Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100



Hushållets ekonomi, netttotal



Ekonomi i Sverige, netttotal

