NYTT HEM

100% Nyproduktion





MARKNADSRAPPORT NOVEMBER 2026

Du håller i din hand vår rapport över den svenska bostadsmarknaden för november. 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.

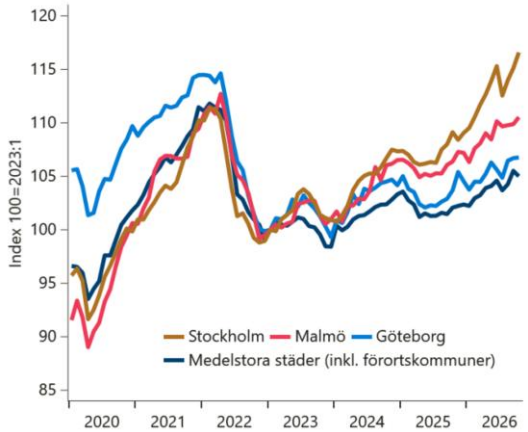


ANALYS, UTTALANDEN OCH SPEKULATIONER

Bopriserna fortsätter upp, trots ränteuppgång enligt Handelsbanken

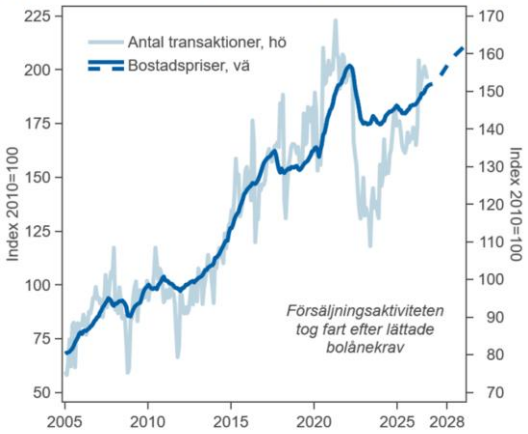
Det är bra fart på försäljningsaktiviteten av befintliga bostäder i nuläget och bostadspriserna ser ut att fortsätta stiga nästa år, trots stigande boräntor. Utvecklingen hotas främst av omvärldsläget och energiprisuppgången och Handelsbanken ser tecken på ökad inflationsoro hos hushållen som tillfälligt kan dämpa boprisuppgången. Samtidigt bedömer de att byggkostnaderna återigen börjar stiga och att bostadsbyggandet förblir nära nuvarande nivåer. Åldrande befolkning talar både för dämpad flyttaktivitet och att fler hus kommer ut på marknaden de kommande åren, vilket kan tynga prisutvecklingen framöver.

Priser på bostadsrätter går isär, Stockholm i täten



Källor: Valueguard, Macrobond och Handelsbanken

Bopriserna fortsätter upp, men känslig för nya inflationshot



Källor: Svensk mäklarstatistik, Macrobond och Handelsbanken

Optimismen hos hushållen har stärkts under året mot bakgrund av stärkt köpkraft och ljusnande konjunkturutsikter. Tillsammans med lättade bolånekrav har det bidragit till att försäljningsaktiviteten på bostadsmarknaden tagit fart, i hela landet. Bostadspriserna i riket som helhet fortsatte upp i oktober och har det senaste året stigit med omkring 5 procent i genomsnitt. Men de regionala skillnaderna är påtagliga, där framför allt Stockholmsmarknaden har dragit ifrån prismässigt det senaste året. Hushållens pessimism ökade dock återigen i oktober, efter fortsatta negativa nyheter kring höga energipriser, försämrade inflationsutsikter och ökat fokus på räntehöjningar. Den ökade inflationsoron har ännu inte satt spår på bostadsmarknaden, som visade på fortsatt förhållandevis stark aktivitet i oktober, bland både villor och bostadsrätter.

I Stockholms kommun har såväl bostadsrättspriserna som villapriserna ökat med i genomsnitt cirka 7 procent det senaste året, enligt Valueguards statistik. Handelsbanken kan se två bidragande faktorer till detta. Det ena är att de har sett en särskilt stor optimism kring det ekonomiska läget hos höginkomsttagare relativt övriga, vilket sannolikt både kan kopplas till de budgetsatsningar som genomförts och den starka utvecklingen på finansiella marknader. Det andra, och sannolikt mest drivande, är att de sänkta amorteringskraven gynnar bostadspriserna i dyra områden mer, när möjligheten att belåna sig mot inkomsten ökar. Men även i Malmö, som gynnas av den stärkta integrationen mellan den svenska och danska arbetsmarknaden, har bostadspriserna ökat starkare än i övriga landet. Gränspendlingen mellan Malmö och Köpenhamn sker främst från Sverige, där pendlingen ökade med 6 procent under första kvartalet i år jämfört med året innan enligt Öresundsinstitutet.

Handelsbankens prognos är att bostadsprisuppgången tillfälligt försvagas under vintern till följd av den ökade inflationsoron, för att därefter öka mer i linje med nuvarande prisökningstakt. Sammantaget ökar bostadspriserna med drygt 4 procent under 2027, enligt deras prognos. Det betyder att de har reviderat ned boprisutvecklingen jämfört med Konjunkturprognosen i

september 2026, som en följd av högre inflationsprognoser och högre förväntade boräntor. Den främsta risken till prognosen är fortsatt om uppgången i energipriser och inflationseffekter från kriget i Mellanöstern blir större och mer långvariga än väntat. Det riskerar både att gröpa ur hushållens köpkraft ytterligare, bidra till en ökad försiktighet hos hushållen samt tvinga Riksbanken att höja räntan i en snabbare takt.



STOCKHOLM: BOSTADSMARKNADEN

Bostadspriserna i oktober för bostadsrätter steg i centrala Stockholm med +1,5% och i Storstockholm med 3,8%. Även villapriserna steg under samma period med +0,9%, enligt Svensk Mäklarstatistik.

SEB:s Boprisindikator sjönk i november med 9 enheter från plus 42 till plus 33.

STOCKHOLM: SUCCESSIONSMARKNADEN

Stockholms innerstad fortsätter att vara draglok och nu börjar effekten även nå områdena utanför de centrala delarna. Utbudet är dock fortsatt tudelat med lågt utbud innan för tullarna och högt i kranskommunerna.

Villamarknaden påverkas också positivt av de högre priserna innanför tullarna. Särskilt gäller det områden med högre prisbild som till exempel Nacka, Bromma och Lidingö.

STOCKHOLM: NYPRODUKTIONSMARKNADEN,

Nyproduktionsmarknaden i Stockholm följer i stor utsträckning utvecklingen på successionsmarknaden. I områden där efterfrågan på befintliga bostäder är hög och utbudet begränsat är förutsättningarna för nyproduktion generellt goda. Omvänt är efterfrågan på nyproduktion svagare i områden där utbudet på successionsmarknaden är stort.

I områden där nyproduktionen konkurrerar med relativt nyproducerade, redan inflyttade bostäder är det framför allt de bostadstyper som saknas i det befintliga beståndet som attraherar köpare. Det

handlar antingen om större bostäder eller om bostäder med ett läge och kvaliteter som inte erbjuds i det övriga beståndet.
Dagens nyproduktionsmarknad uppvisar flera likheter med marknaden i början av 2000-talet. Då, liksom nu, var försäljningen i ett projekt ofta stark i samband med lanseringen. Därefter följde vanligtvis en period med lägre försäljningstakt, för att sedan åter öka när bostäderna närmade sig färdigställande. Försäljningsförloppet kan därmed beskrivas som U-format.
Genom etappindelning kan man i viss mån jämna ut försäljningsförloppet och minska nedgången i försäljningstakt. Den övergripande utvecklingen styrs dock framför allt av prisutvecklingen på bostadsmarknaden.
Eftersom nyproducerade bostäder vid säljstart nästan alltid prissätts högre än motsvarande bostäder på successionsmarknaden, är en central förutsättning för en framgångsrik försäljning att prisnivåerna på successionsmarknaden närmar sig nyproduktionens prisnivå under produktionstiden. När bostäderna närmar sig färdigställande behöver prisskillnaden ha minskat tillräckligt mycket för att nyproduktionen ska kunna konkurrera med det befintliga bostadsutbudet.



GÖTEBORG: BOSTADSMARKNADEN

Priserna i oktober för bostadsrätter var i stort sett oförändrade i Centrala Göteborg, +0,3% och i Stor-Göteborg, -0,1%. Även villapriserna låg still under samma period, +0,1% enligt Svensk Mäklarstatistik Göteborgarnas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator sjönk i november med 8 enheter från plus 44 till plus 36.

GÖTEBORG: SUCCESSIONSMARKNADEN

Utbudet har minskat. Det är stor efterfrågan på villor och lägenheter i centrala Göteborg. Många mäklarfirmor slår försäljningsrekord och efterfrågan är stor på "rätt bostad". Men det har byggts en hel del större och lyxigare villor senaste 10 åren och utbudet på lyxvillor i väster

är större än tidigare. Vi har flera kunder som har svårt att få sålt sin fina villa för det priset det hade tänkt att få.

GÖTEBORG: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Bostadsmarknaden är fortsatt på gott humör, men det är stora skillnader på område och bostadsprojekt. Just nu är det stort intresse för 2-3 rok i de centrala delarna av Göteborg. Många har sålt sin befintliga bostad och är nu redo att flytta in snabbt. Dock har vi inte lika stort intresse på de större takvåningarna som ligger över 10-11 miljoner. Vår spekulation är att målgruppen för dessa takvåningar, sitter på stora fina hus som är svåra att sälja just nu. Utbudet av lyxvillor i västra delarna är stort för tillfället.



Det är ganska vanligt att spekulanter kommer med bud, trots att man informerat om att priserna är fasta och det är "först till kvarn som gäller". Vi lider fortfarande av minnet av den stora utbudschocken av färdigställd nyproduktion där byggherrarna sänkte priset flera hundra tusen kronor och tog emot bud, för att få sålt sitt stora innehav av nyproducerade lägenheter. Nyproduktionen får i stället erbjuda flexibelt tillträde med trygghetspaket. Det uppskattar den kundgruppen som precis sålt sin befintliga bostad och önskar snabbt tillträde.

MALMÖ: BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriserna steg i oktober i Centrala Malmö med +2,0% och sjönk i Stor-Malmö med -0,6%.

Villapriserna var oförändrade, +0,2% under samma period enligt Svensk Mäklarstatistik.

Skånebornas förväntningar på bostadspriserna enligt SEB:s Boprisindikator steg i november med 7 enheter från plus 47 till plus 54.

MALMÖ: SUCCESSIONSMARKNADEN

I Malmöområdet är det fortsatt högt utbud. Efter att Hemnet ändrat upplägget för annonser med gratis annonser samt spindling av bostäder från mäklarsajter har utbudet på Hemnet gått upp väldigt

mycket.

I vissa områden har vi upp mot 50 bostäder ute till salu vilket är en väldigt hög nivå jämfört med tidigare. Antalet visningbesökare blir allt färre på mindre bostäder medan det är fler spekulanter på större bostäder och villor.

MALMÖ: NYPRODUKTIONSMARKNADEN

Utbudet är fortsatt på låga nivåer men har senaste veckorna gått upp något och vi har totalt ca 380 nyproducerade bostäder till salu jämfört med nivån om 350 månaden innan.

Även antalet sålda nyproducerade bostäder är på samma nivå som tidigare. Vi har i Malmö ca 2-4 sålda nyproducerade bostäder i veckan, vilket är en mycket lägre notering jämfört med tidigare år.

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 1,9%	+ 3,4%	+ 5,8%	49 392
Centrala Stockholm	+ 1,5%	+ 2,9%	+ 10,0%	125 613
Stor-Stockholm	+ 3,8%	+ 5,4%	+ 7,2%	74 829
Centrala Göteborg	+ 0,3%	+ 0,8%	+ 6,6%	69 427
Stor-Göteborg	- 0,1%	+ 1,9%	+ 5,1%	48 053
Centrala Malmö	+ 2,0%	+ 1,5%	+ 4,0%	40 995
Stor-Malmö	- 0,6%	+ 0,8%	+ 3,6%	36 359



SVENSK MÄKLARSTATISTIK – PRISERNA PÅ BOSTADSRÄTTER ÖKADE MEDAN VILLOR MINSKADE I OKTOBER

På riksnivå gick priserna på bostadsrätter upp med +1,9% medan villor backade med -0,6%.

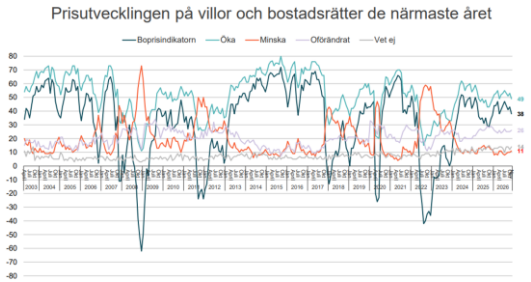
Årstakten, alltså prisutvecklingen de senaste 12 månaderna, ligger nu på +5,8% för bostadsrätter och +4,2% för villor vilket är något upp jämfört med förra månaden. Det visar den senaste månadens mätning från Svensk Mäklarstatistik.

Bostadsrätter

Vi noterar en stor prisspridning under oktober. Storstockholm sticker ut med en prisökning på närmare +4%, medan de centrala delarna ökade med drygt +1%. I Göteborg var priserna nära oförändrade såväl centralt som i storstadsområdet. Priserna i Stormalmö backade med knappt -1% medan de ökade +2% i de centrala delarna. Prisutvecklingen på årsbasis spänner från drygt +10% i centrala Stockholm till knappt +4% i Malmöområdet, säger Hans Flink, affärsutvecklingschef på Svensk Mäklarstatistik.

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	- 0,6%	- 0,1%	+ 4,2%	4 315 000
Stor-Stockholm	+ 0,9%	+ 0,7%	+ 6,3%	8 050 000
Stor-Göteborg	+ 0,1%	+ 1,4%	+ 4,9%	5 846 000
Stor-Malmö	+ 0,2%	+ 1,4%	+ 5,3%	5 699 000





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.

Villor

I Storstockholm gick villapriserna upp med närapå +1% medan de var i det närmaste oförändrade i Storgöteborg och Stormalmö. Att villapriset i riket backar med -0,6% trots uppgångar i storstadsområdena beror på att riket utanför storstäderna, där cirka 70% av villorna säljs, gick ned med över -1%. När det gäller prisutvecklingen på årsbasis varierar den mellan +5% och +6% i alla tre storstadsområden, säger Hans Flink.

Marknaden

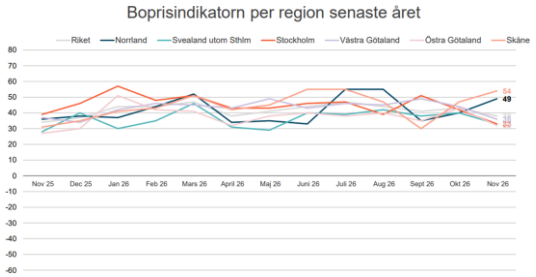
Säljtiderna är fortfarande relativt långa men har minskat jämfört med 2025. På riksnivå har median-säljtiden, senaste 6 mån, minskat med ca -10% på BR och -20% på villor jämfört med 2025.
Antalet sålda bostäder fortsätter att ligga på höga nivåer. I oktober såldes 17.900 bostäder vilket är +6% fler än förra året. Av dessa var det 11.400 bostadsrätter (+5%) och 6.500 villor (+7%) vilket är nytt oktoberrekord. Även för perioden januari-oktober är det rekord i antalet sålda villor med 56.600 villor (+7%) medan antalet bostadsrätter var 101.700 (+9% mot 2025), avslutar Hans Flink.

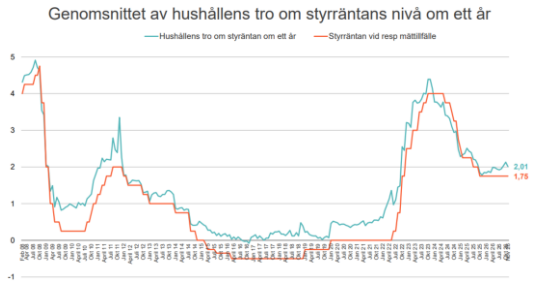
Mäklarsamfundets kommentar

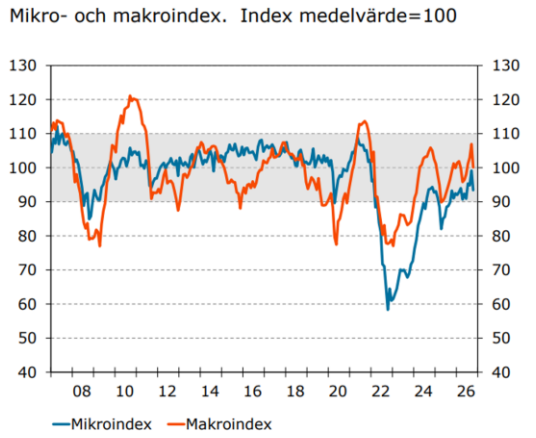
Det gjordes ovanligt många affärer på villamarknaden i oktober, men sett över 12 månader ökar bostadsrättspriserna mer än villapriserna. Säljtiderna har också kortats jämfört med förra året, framför allt för villorna. Samtidigt är oktobersiffrorna en påminnelse om att vi inte har en utan många lokala bostadsmarknader. På bostadsrättsmarknaden är det storstäderna och då framför allt centrala Stockholm som är draglok just nu, säger Oskar Öholm, vd Mäklarsamfundet.

SEB:S BOPRISINDIKATOR - FÄRRE TROR PÅ STIGANDE BOSTADSPRISER

Antalet hushåll som tror på stigande bostadspriser minskar, enligt SEB:s Boprisindikator. 49 procent tror på stigande priser kommande året, jämfört med 53 procent månaden före. Andelen hushåll som funderar på att binda sina rörliga bolån stiger till 16 procent, från 15 procent i oktober.







– Det börjar uppstå en otakt mellan bostadspriserna och hushållens förväntningar. Priserna har utvecklats stadigt, men optimismen har börjat vackla. När Riksbanken går från ord till handling och höjer styrräntan kan det också märkas i bostadspriserna, säger SEB:s privatekonom Américo Fernández.

Boprisindikator sjunker med fem enheter till 38. Andelen hushåll som tror på stigande bostadspriser minskar med fyra enheter till 49 procent. Andelen som väntar sig fallande priser ökar till 11 procent, medan 26 procent tror på oförändrade priser. Den starkaste bostadsoptimismen finns i Skåne, där indikatorn uppgår till 54, följt av Norrland på 49. Övriga regioner noterar nivåer mellan 32 och 36.

Fler planerar att binda bolåneräntan

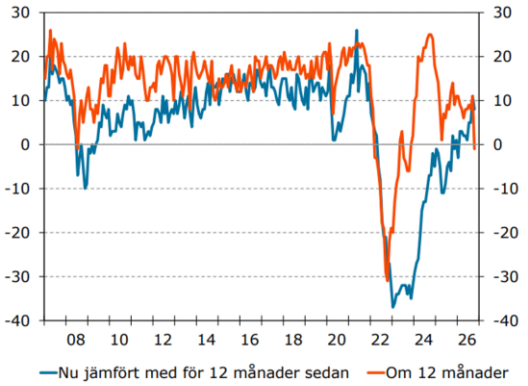
Hushållen tror att styrräntan kommer att ligga på 2,01 procent om ett år. Motsvarande siffra för oktober var 2,13 procent. Bland dem som har lån på sin bostad är förväntningarna i princip desamma, 2,03 procent. Samtidigt ökar andelen som överväger att binda sina rörliga bolån under de kommande tre månaderna till 16 procent, från 15 procent månaden före. Det är fortsatt den högsta nivån sedan början av 2022.

– Bindningstrenden håller i sig, och det följer ett välkänt mönster. När räntorna är på väg upp vill många trygga delar av boendeekonomin, inte minst inför vintern, säger Américo Fernández.

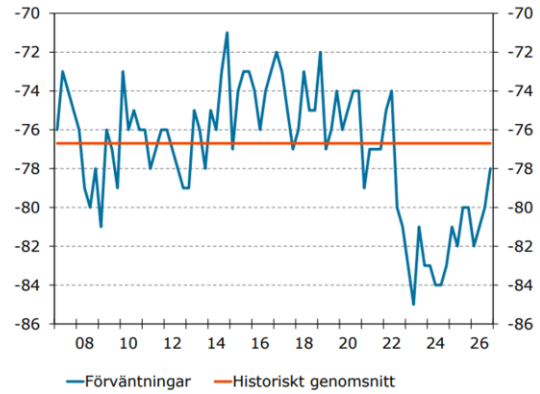
HUSHÅLLENS KONFIDENSINDIKATOR – STORT FALL I HUSHÅLLENS STÄMNINGSLÄGE

Hushållens konfidensindikator sjönk mycket kraftigt i oktober. Nedgången motsvarar summan av de tre föregående månadernas uppgång. Samtliga frågor i indikatorn bidrog till nedgången, med undantag för hushållens inställning till kapitalvaruinköp, som var oförändrad. Mest negativa blev hushållen i frågorna om Sveriges respektive det egna hushållets ekonomi om tolv månader, där synen på den egna ekonomin om tolv månader nu ligger betydligt under det normala.

Hushållets ekonomi, nettotal



Köp av bostad inom tolv månader, nettotal (kvartalsfråga)



Konfidensindikatorn sjönk för både kvinnor och män och ligger nu på ungefär samma nivå i de båda grupperna. Även uppdelat efter inkomst sjönk indikatorn i samtliga inkomstgrupper, samtidigt som skillnaderna i stämningsläge mellan grupperna minskade. Nedgången i konfidensindikatorn var minst i den lägsta inkomstgruppen.

Makroindex, som beskriver hushållens syn på svensk ekonomi, ligger nu på en normal nivå, medan mikroindex, som beskriver synen på den egna ekonomin, ligger under det normala.

Hushållen förväntar sig i något större utsträckning än i september att arbetslösheten kommer att öka de kommande tolv månaderna, men förväntningarna är fortsatt mindre pessimistiska än normalt. Den egna risken för att bli arbetslös upplevs vara lika stor nu som för tolv månader sedan.

En större andel hushåll än normalt uppger att de sparar för närvarande. Så har det varit sedan september 2012. Förväntningarna på det egna sparandet de kommande tolv månaderna ligger däremot på det historiska genomsnittet. Hushållen planerar i något större utsträckning än normalt att dra ned på sina inköp av kapitalvaror under det kommande året. Planerna på bostadsköp och bostadsrenoveringar inom tolv månader är fortsatt mer återhållsamma än normalt, medan planerna på bilköp ligger på en normal nivå.

Hushållens inflationsförväntningar på tolv månaders sikt steg med över en procentenhet till 7,7 procent i oktober. Även förväntningarna på den rörliga bostadsräntan steg och ligger nu på 4,2 procent på samtliga tre tidshorisonter.

NYTT HEM

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.

nytthem.se



Birger Jarlsgatan 57
113 56 STOCKHOLM
0709-230 240
stefan.strahle@nytthem.se

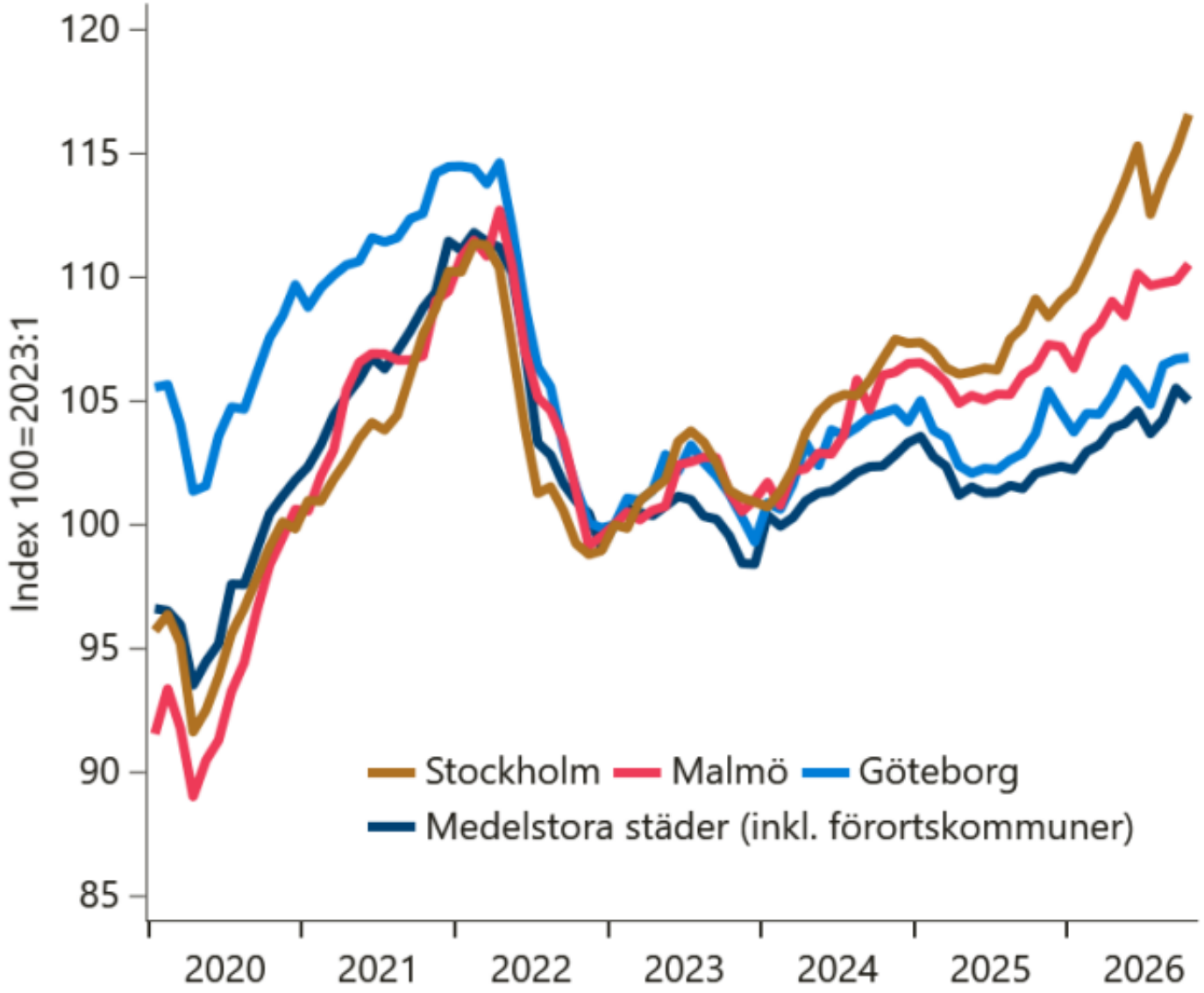


Engelbrektsgatan 71
412 52 GÖTEBORG
072-200 75 70
marie.guregard@nytthem.se



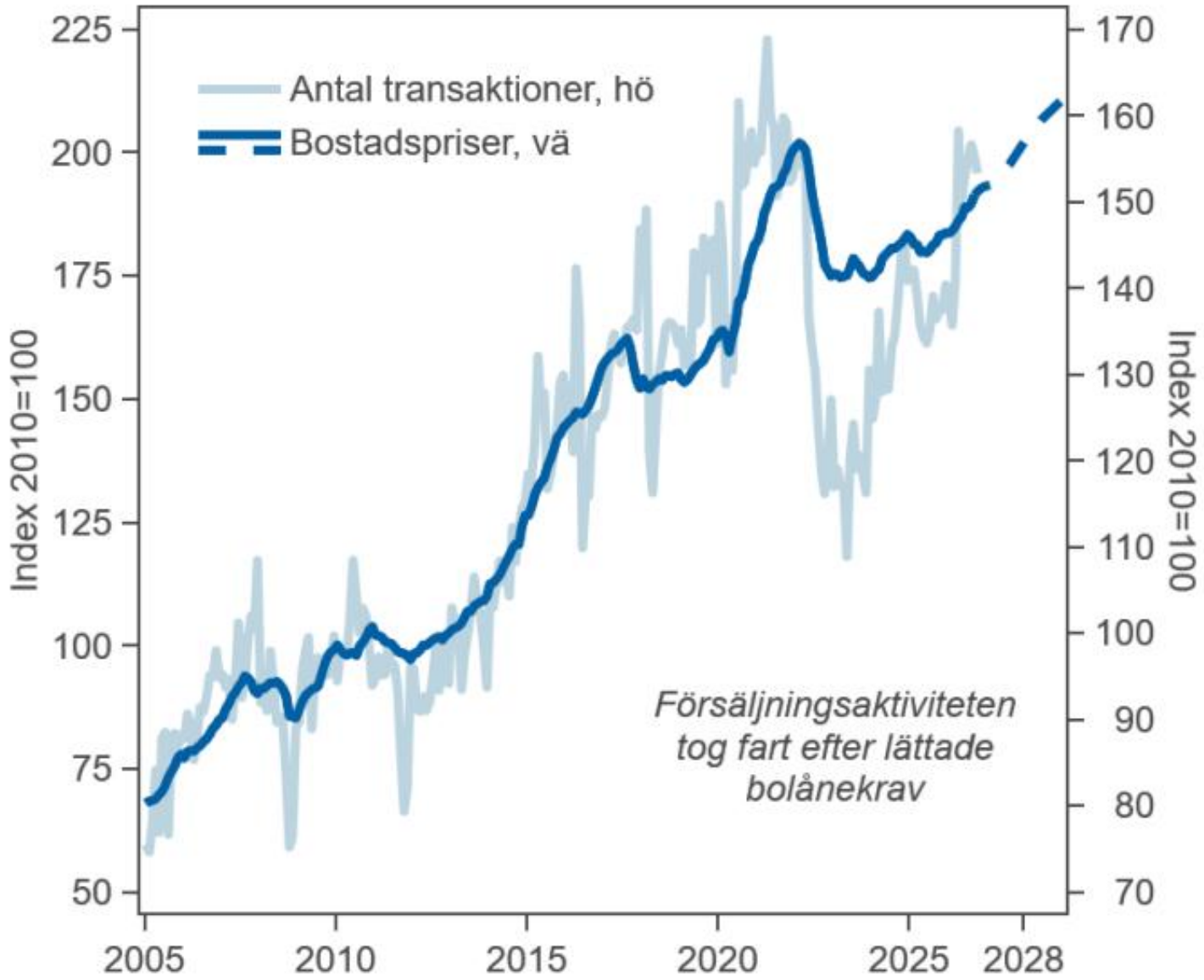
Södra förstadsgatan 34
211 43 MALMÖ
0709-230 240
stefan.strahle@nytthem.se

Priser på bostadsrätter går isär, Stockholm i täten



Källor: Valueguard, Macrobond och Handelsbanken

Bopriserna fortsätter upp, men känslig för nya inflationshot



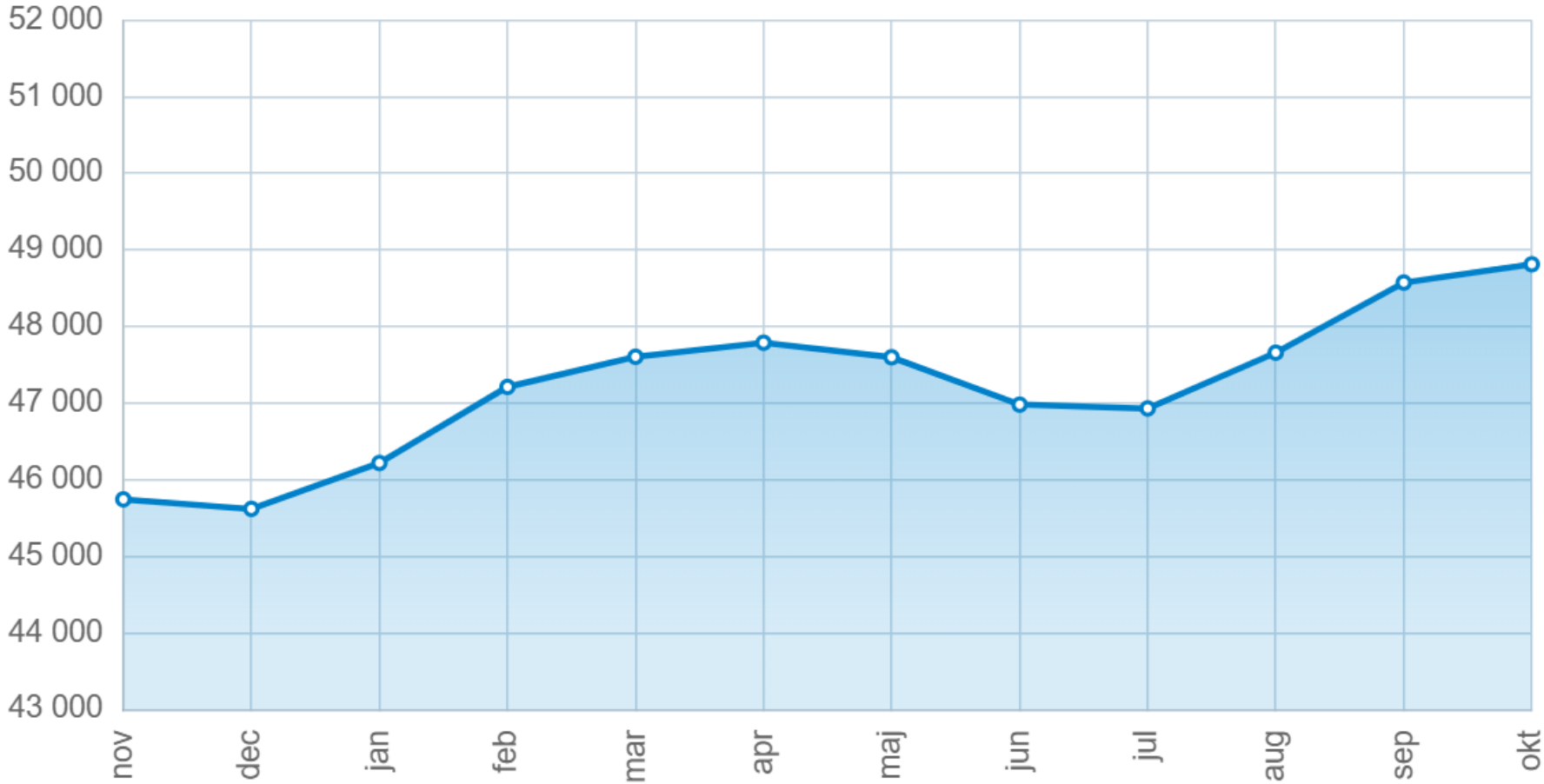
Källor: Svensk mäklarstatistik, Macrobond och Handelsbanken

BOSTADSRÄTTER	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS (KR/KVM)
Riket	+ 1,9%	+ 3,4%	+ 5,8%	49 392
Centrala Stockholm	+ 1,5%	+ 2,9%	+ 10,0%	125 613
Stor-Stockholm	+ 3,8%	+ 5,4%	+ 7,2%	74 829
Centrala Göteborg	+ 0,3%	+ 0,8%	+ 6,6%	69 427
Stor-Göteborg	- 0,1%	+ 1,9%	+ 5,1%	48 053
Centrala Malmö	+ 2,0%	+ 1,5%	+ 4,0%	40 995
Stor-Malmö	- 0,6%	+ 0,8%	+ 3,6%	36 359

Riket

Bostadsrätter

1 mån	3 mån	12 mån
+1.9%	+3.4%	+5.8%



Kr/kvm

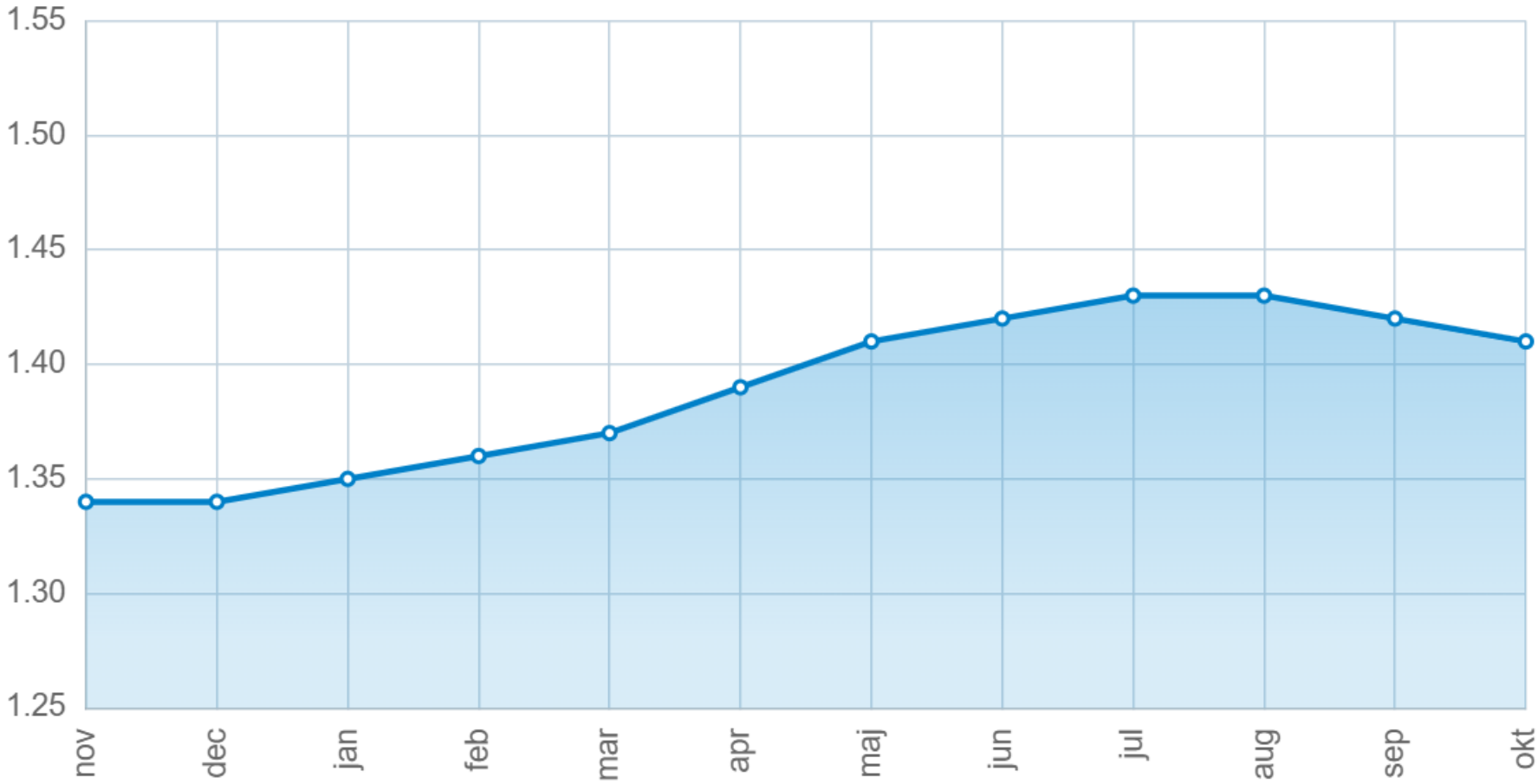
Uppdaterad: 06 november 2026

VILLOR	1 MÅN	3 MÅN	12 MÅN	MEDELPRIS
Riket	- 0,6%	- 0,1%	+ 4,2%	4 315 000
Stor-Stockholm	+ 0,9%	+ 0,7%	+ 6,3%	8 050 000
Stor-Göteborg	+ 0,1%	+ 1,4%	+ 4,9%	5 846 000
Stor-Malmö	+ 0,2%	+ 1,4%	+ 5,3%	5 699 000

Riket

Villor

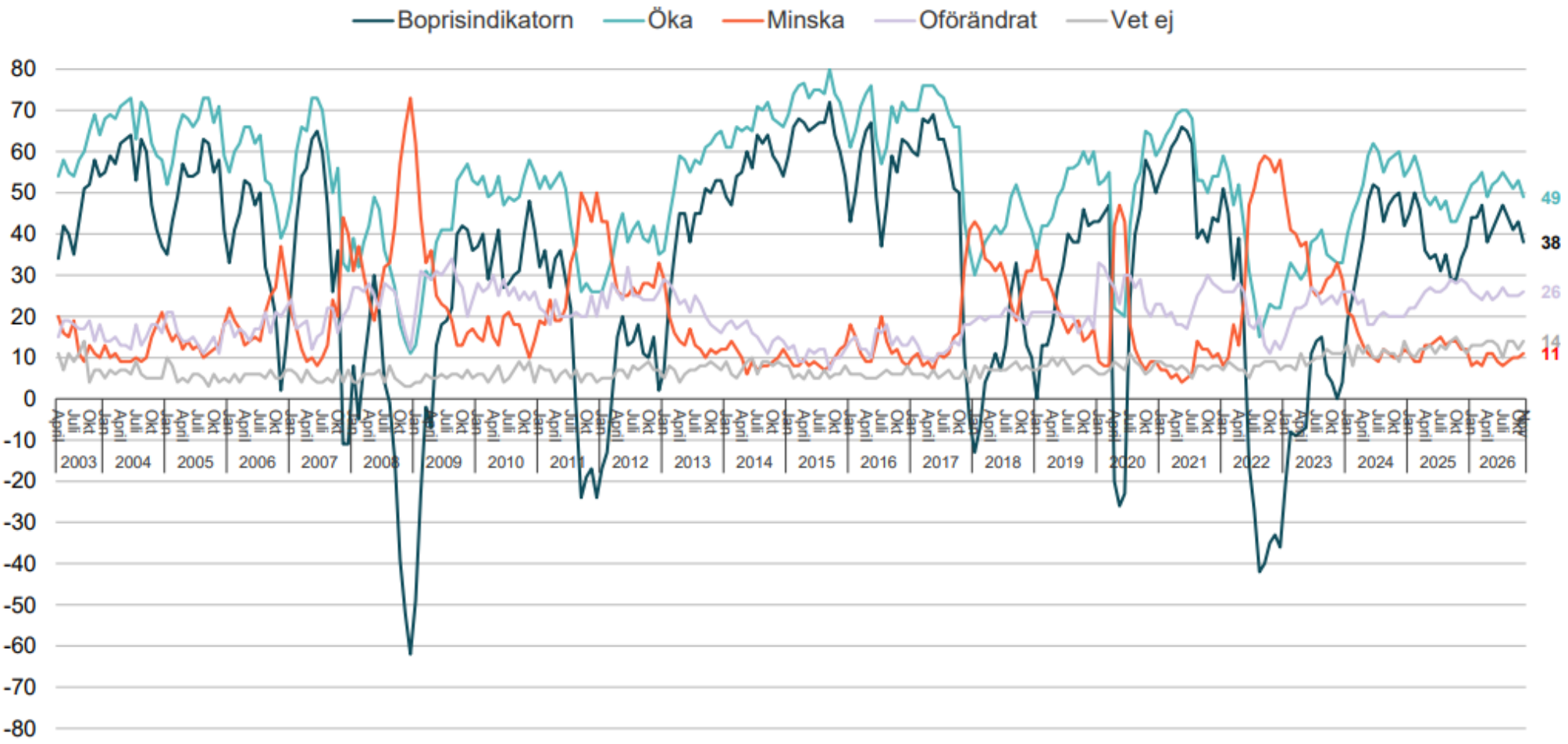
1 mån	3 mån	12 mån
-0.6%	-0.1%	+4.2%



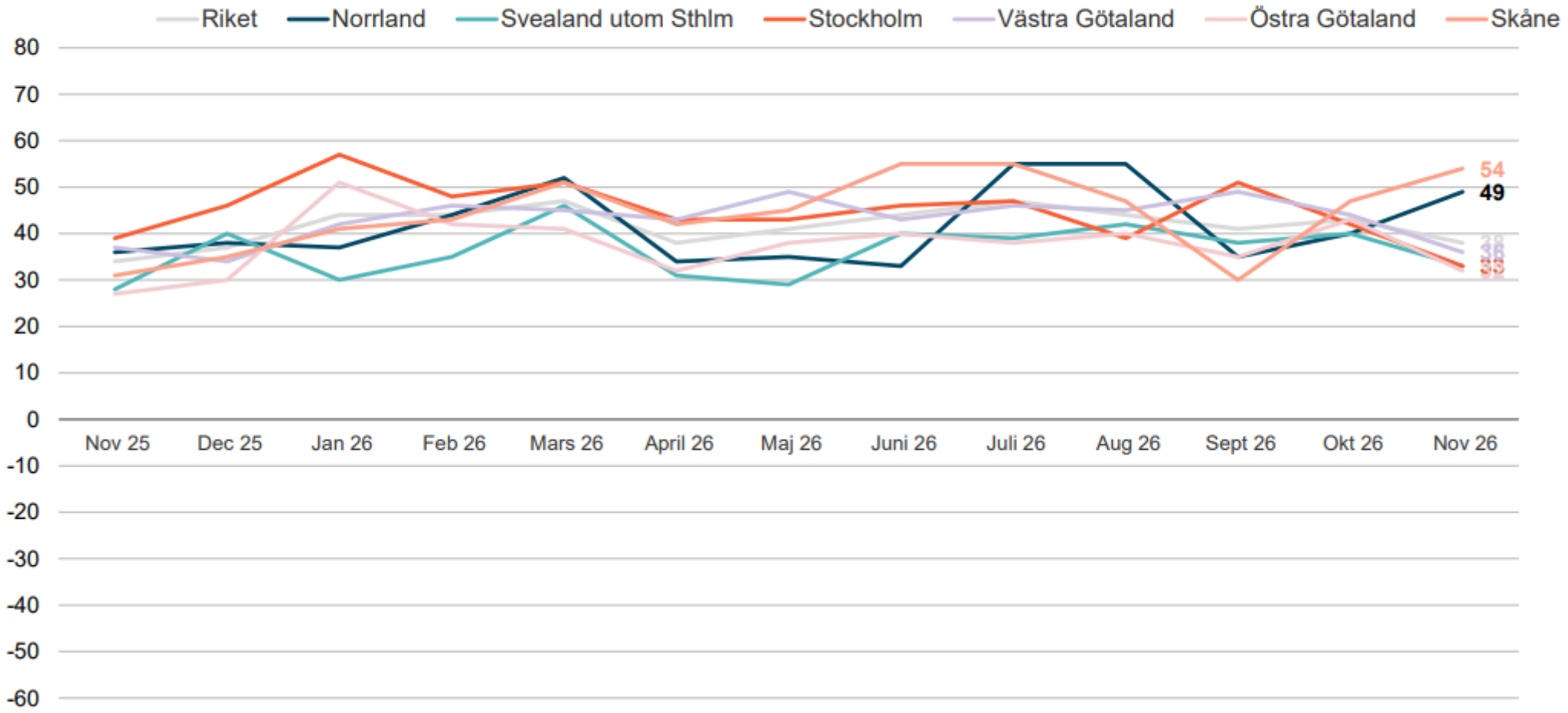
Köpeskillingskoefficient (K/T)

Uppdaterad: 06 november 2026

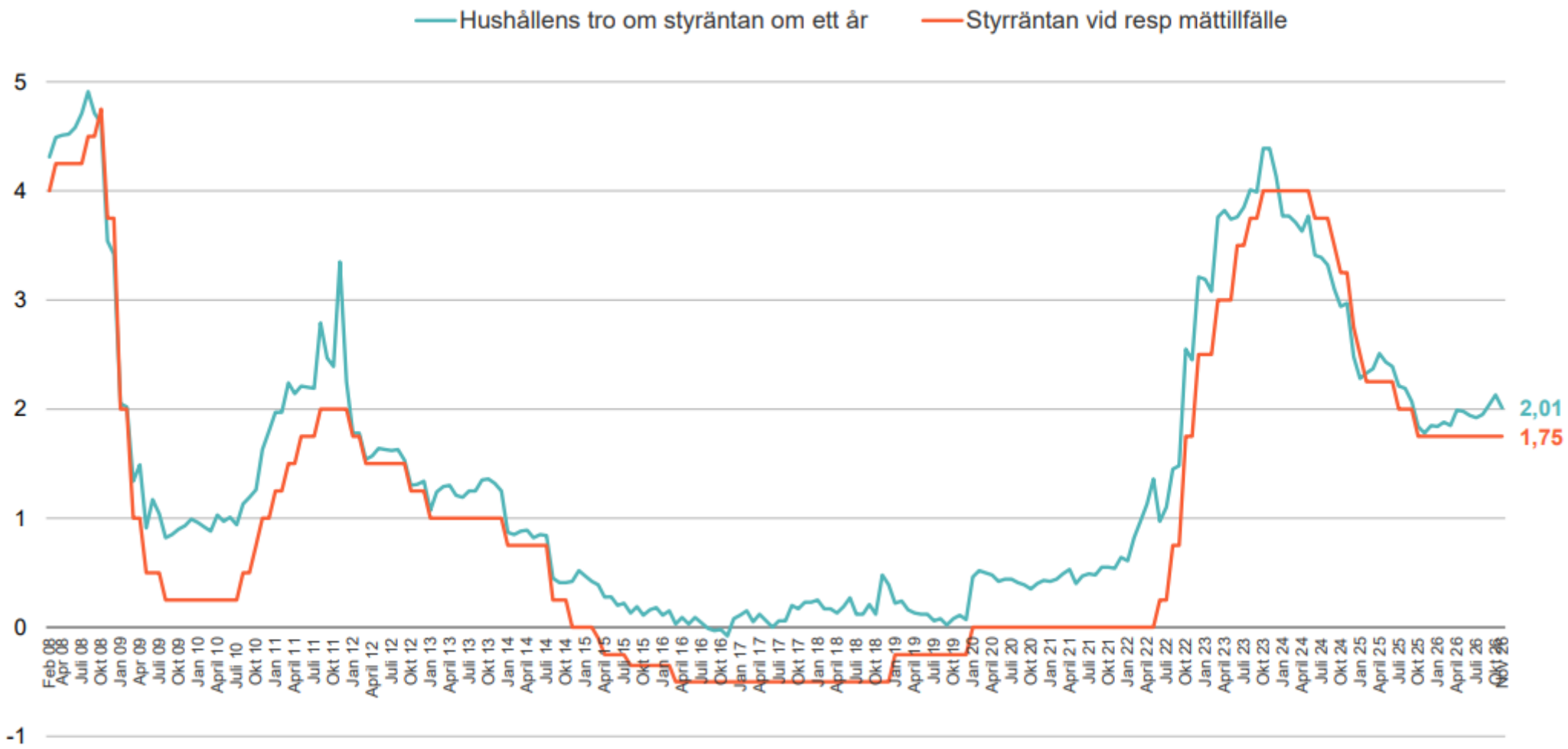
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året



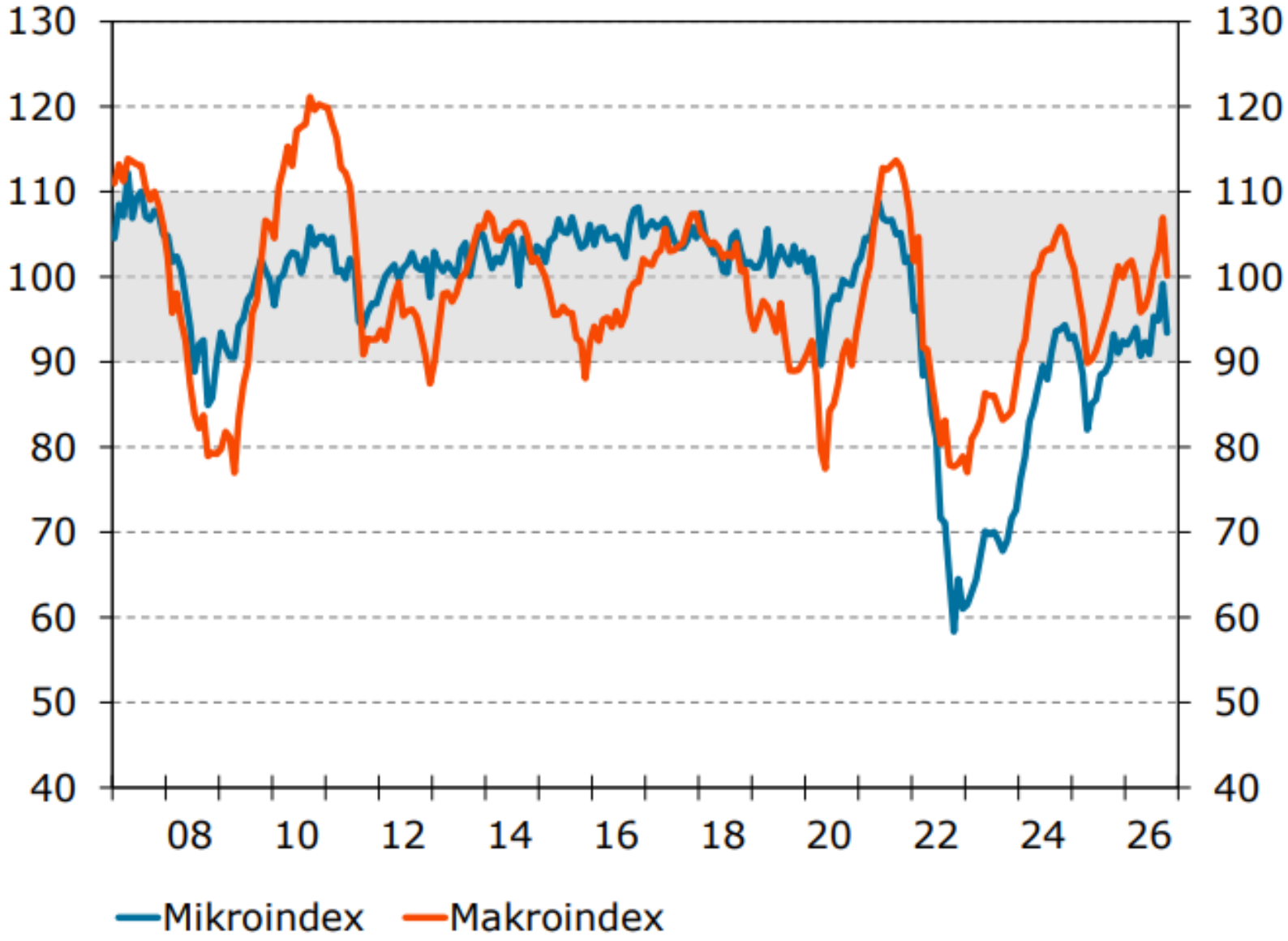
Prisutvecklingen på villor och bostadsrätter de närmaste året
Boprisindikatorn per region senaste året

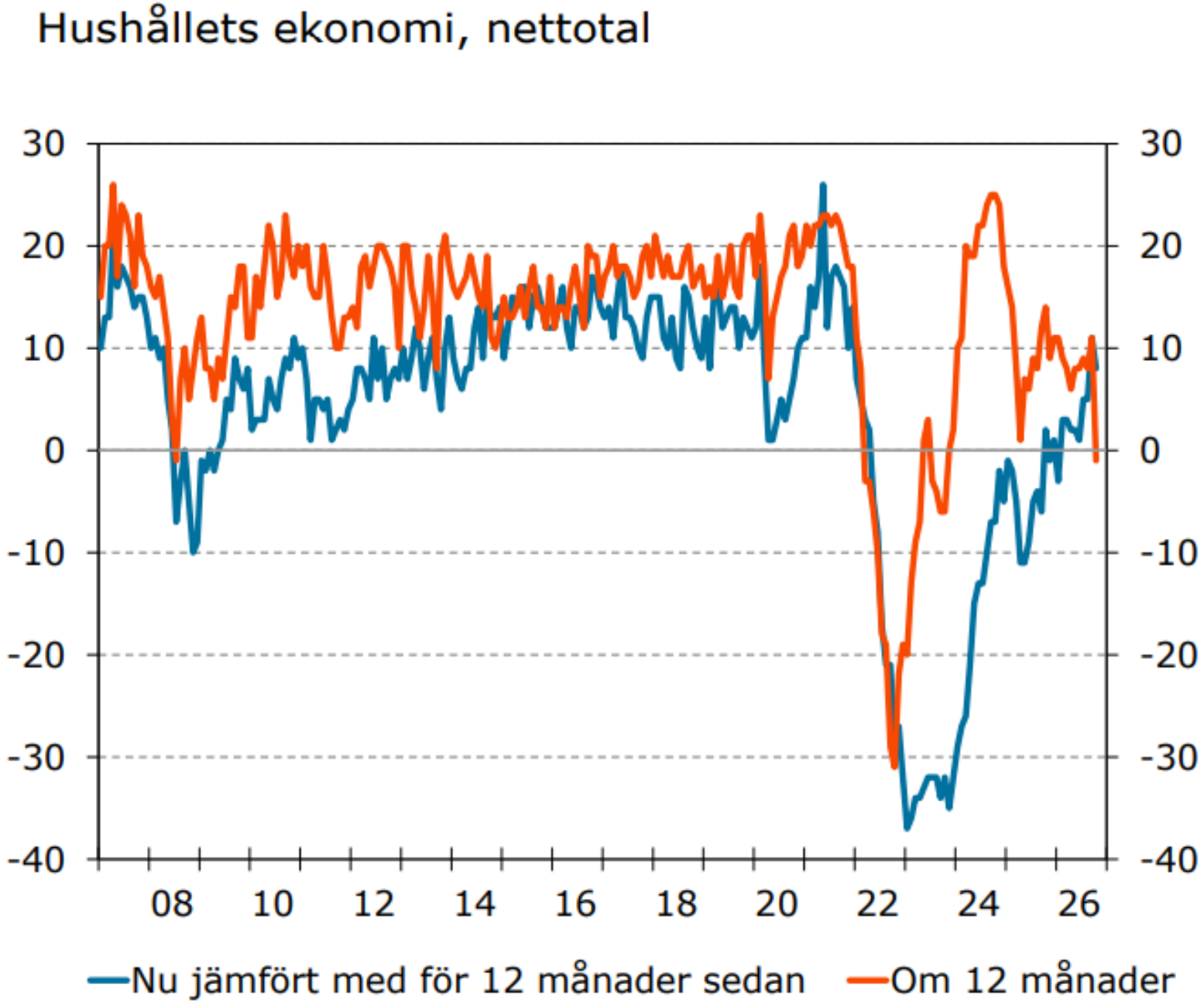


Genomsnittet av hushållens tro om styrräntans nivå om ett år



Mikro- och makroindex. Index medelvärde=100




Hushållets ekonomi, nettotal
30
20
10
0
-10
-20
-30
-40
08
10
12
14
16
18
20
22
24
26
Nu jämfört med för 12 månader sedan
Om 12 månader

Köp av bostad inom tolv månader, nettotal (kvartalsfråga)

