



2026-03-18 08:00 CET

Mindre bostadsrätter väntas bli största vinnaren när nya bolåneregler träder i kraft

Den 1 april träder nya bolåneregler i kraft och enligt Svensk Fastighetsförmedlings mäklarpanel kan förändringen få tydliga effekter på bostadsmarknaden. I undersökningen bland kedjans mäklare svarar 56,7 procent att mindre bostadsrätter kommer bli den bostadstyp som gynnas mest.

Undersökningen visar att fler än hälften av mäklarna tror att mindre bostadsrätter blir den största vinnaren när reglerna börjar gälla. 40,8 procent bedömer att villor påverkas mest positivt, medan större bostadsrätter (1,7

procent) och fritidshus (0,8 procent) endast pekas ut av ett fåtal.

– Resultatet speglar en marknad där många fortfarande jämför med toppnivån under 2021. Vi har under senaste åren haft en ganska sval marknad för just mindre bostadsrätter, där säljarna kanske köpte under toppen och inte är beredda att gå ner i dagens prisnivåer, samtidigt som köparna haft svårt att finansiera köp, och är väldigt prismedvetna. Genom de nya reglerna skapas bättre förutsättningar för fler personer och hushåll att ta sig in på marknaden. Den knut som funnits för mindre bostadsrätter och hindrat affärer kan genom det höjda bolånetaket och de nya amorteringsreglerna helt enkelt lösas upp, säger Erik Wikander, vd på Svensk Fastighetsförmedling.

Kan sätta fart på flyttkedjan

Eftersom mindre bostadsrätter ofta är första steget in på bostadsmarknaden kan förändringen få större effekter än bara i ett segment. När fler förstagångsköpare får möjlighet att köpa ökar rörligheten i hela bostadskedjan.

– När fler förstagångsköpare kommer in på marknaden startar det en kedja av affärer. Den som säljer en mindre bostad köper ofta något större, och i nästa steg frigörs ytterligare bostäder. Det gör att fler affärer kan genomföras i hela marknaden, säger Erik Wikander.

Störst effekt där trösklarna är högst

De nya reglerna innebär bland annat att bolånetaket höjs från 85 till 90 procent och att det skärpta amorteringskravet tas bort. Det sänker trösklarna in på marknaden genom lägre kontantinsats och i vissa fall lägre månadskostnad. Effekterna väntas därför bli tydligast i de segment där inträdesbarriärerna är som störst.

– Historiskt ser vi att sådana här förändringar först slår igenom där det är svårast att komma in, ofta bland mindre bostäder i attraktiva lägen, säger Erik Wikander.

Även villamarknaden kan vakna

Samtidigt finns en tydlig optimism kring villamarknaden. Drygt fyra av tio mäklare tror att även villor kan gynnas mest av de nya reglerna.

– Även om villamarknaden har varit stark det senaste året gör gynnsammare

finansieringsvillkor att även denna marknad kan påverkas positivt av de nya amorteringsreglerna och det höjda bolånetaket. Samtidigt har de nya reglerna en inbyggd "tvist" som många antagligen har missat i debatten. Samtidigt som man höjer bolånetaket, minskar man belåningsgraden för tilläggs lån på nuvarande boende. Det betyder att det blir svårare att renovera inom ramen för bolån, och många kommer få använda dyrare blacolån istället. Det gör att marknaden troligen kommer premiera utveckling av bostadspriser för bostäder i bra skick, eller med endast mindre renoveringsbehov på bekostnad av renoveringsobjekten, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling

Om Svensk Fastighetsförmedling

Svensk Fastighetsförmedling är Sveriges största rikstäckande och oberoende mäklarkedja. Det innebär att vi kan ta tillvara på våra kunders intressen helt utan påverkan från banker eller försäkringsbolag. Vi är experter på den lokala bostadsmarknaden med drygt 200 bobutiker och omkring 1 200 medarbetare runtom i hela landet. Våra bobutiker drivs av engagerade franchisetagare och koncernen ägs av över 700 medarbetare och har under flera år utsetts till en av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare. Under 2025 förmedlade Svensk Fastighetsförmedling närmare 23 000 bostäder. I mer än 89 år har vi fått folk att känna sig hemma, vilket gör oss till landets äldsta mäklarkedja. Svensk Fastighetsförmedling är en del av koncernen Korall där ingår även Ordna Bolån och intressebolaget House:ID.

Kontaktpersoner



Kaisa Lundberg

Presskontakt

PR & Communications Specialist

kaisa.lundberg@svenskfast.se

070-7898821



Erik Wikander

VD

erik.wikander@svenskfast.se

073-059 33 01