



2025-12-18 08:00 CET

Svensk Fastighetsförmedling årsspaning: Ett oroligt bostadsår 2025 – men 2026 kan ge nytt liv åt bostadsmarknaden

Bostadsåret 2025 inleddes med förhoppningar om en vändning efter flera år av pandemi, kriser och ekonomisk turbulens. I stället präglades året av fortsatt geopolitisk oro, handelskonflikter och osäkerhet i omvärlden. Trots det går det att summera 2025 som ett år där bostadsmarknaden långsamt började stabiliseras – även om rörelserna var försiktiga. Med fallande räntor, dämpad inflation och politiska reformer i sikte pekar mycket på att 2026 kan bli året då bostadsmarknaden åter får fart.

En av de viktigaste förändringarna var räntenedgången. Mellan försommaren

2024 och hösten 2025 sänkte Riksbanken styrräntan från 4 till 1,75 procent. Det gav hushållen tydligt lägre boendekostnader och ökade marginaler. Samtidigt lever minnet av nollräntan kvar, vilket gjort många fortsatt avvaktande. Psykologiska trösklar har bromsat både köpare och säljare, trots att räntenivåerna i ett historiskt perspektiv är normala.

-2025 blev inte året då allt vände, men det blev till slut året då grunden för en mer normal bostadsmarknad lades. Räntan är inte längre problemet, men osäkerheten sitter kvar i ryggmärgen hos många köpare och säljare, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

Den tydligaste trögheten syntes på bostadsrättsmarknaden, särskilt bland ettor och tvåor. Många som köpte under pandemins toppår sitter idag med värden som är omkring 10–12 procent lägre. I stället för att sälja med förlust väljer många att vänta, vilket bidrar till låg omsättning och en känsla av stillestånd. Villamarknaden gick däremot mot strömmen. Antalet affärer nådde en av de starkaste nivåerna någonsin, med stabila priser och tydliga flyttkedjor.

- Det var dock främst de redan etablerade hushållen som stod för aktiviteten, medan yngre och förstagångsköpare hade svårt att ta sig in på marknaden, säger Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

Inflationen föll under året tydligt mot Riksbankens mål på 2 procent och kronan stärktes mot både dollar och euro. Skattesänkningar förbättrade hushållens ekonomi, men osäkerheten i omvärlden gjorde att många prioriterade sparande framför konsumtion. Samtidigt fortsatte kostnader för el, VA, fjärrvärme och sophantering att stiga, vilket pressar både hushåll och bostadsrättsföreningar och påverkar köplusten.

Efter rekordutbuden som följde prisfallet 2022 minskade utbudet under 2025. Antalet osålda bostäder sjönk och nytillskottet av bostäder under årets sista kvartal var det lägsta på minst ett decennium. Det bidrog till ökad stabilitet, men också till att många säljare valde att avvakta i väntan på bättre marknadsförutsättningar.

Nyproduktionen fortsatte att gå trögt 2025 och branschen står troligtvis inför fler svåra år innan en normal nivå nås igen. Förhoppningar knyts främst till småhusmarknaden, där regelförenklingar och politiska initiativ kan ge viss effekt.

Inför 2026 ser förutsättningarna tydligt ljusare ut. Styrräntan väntas ligga kvar på låga nivåer, inflationen stabiliseras och hushållen får en mer förutsägbart privatekonomi. Skattesänkningar, förändringar i jobbskatteavdraget och halverad matmoms stärker köpkraften ytterligare. Samtidigt väntas politiska beslut om förändrade amorteringskrav och höjt bolånetak under 2026, vilket kan få flyttkedjorna att lossna – särskilt på bostadsrättsmarknaden.

Sammantaget talar mycket för att 2026 blir ett mer aktivt år med fler bostadsaffärer, kortare säljtider och en prisuppgång omkring 5 procent på helårsbasis.

- Framför allt kan det bli året då fler hushåll vågar ta beslut de länge skjutit upp. Bostadsmarknaden är på väg mot ett nytt, sundare normaltillstånd – där bostaden åter blir ett verktyg för livet, snarare än ett spekulationsobjekt, avslutar Erik Wikander, vd Svensk Fastighetsförmedling.

Åtta snabba anledningar till en stärkt bostadsmarknad 2026:

- Stabil inflation
- Stabil ränta
- Nya regler för amortering och bolånetak
- Stärkt realekonomi
- Sjunkande arbetslöshet
- Stigande bostadspriser
- Mer balanserat utbud

- Mer naturlig marknadsbalans villa/BR

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 230 bobutiker och 1 200 medarbetare runtom i hela landet. Bobutikerna drivs av kedjans 200 delägare och flera år i rad har företaget utsetts till en av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare. Under 2024 förmedlade Svensk Fastighetsförmedling drygt 22 000 bostäder. I mer än 85 år har vi fått folk att känna sig hemma, vilket faktiskt gör oss till landets äldsta mäklarkedja.

Kontaktpersoner



Kaisa Lundberg

Presskontakt

PR & Communications Specialist

kaisa.lundberg@svenskfast.se

070-7898821



Erik Wikander

VD

erik.wikander@svenskfast.se

073-059 33 01