

Sex av tio mäklare: Redan tydliga effekter av nya bolåneregler

Fastighetsbyrån har frågat sina mäklare runt om i landet om effekterna av de nya bolånereglerna, som Riksdagen tar beslut om 4 mars. Sex av tio mäklare svarar att de nya reglerna redan nu påverkar hur säljare och köpare agerar. Många säljare vill avvakta till efter 1 april, utifrån en förväntad prisuppgång, samtidigt som vissa köpare vill agera innan de nya reglerna träder i kraft. Spekulationsbeteendet kan göra att den förväntade effekten uteblir. Framåt under 2026 tror mäklarna att de nya reglerna kommer göra det enklare för förstagångsköpare – men även minska efterfrågan på renoveringsobjekt.

I en extra Mäklarpanel har Fastighetsbyrån frågat sina mäklare runt om i landet om effekterna av de nya bolånereglerna. På frågan om de nya reglerna redan nu påverkat hur säljare och köpare agerar svarade 59 procent ”Ja”. I de öppna svaren framgår att många säljare vill avvakta med sin försäljning till efter 1 april eftersom de förväntar sig prisökningar som effekt av de nya reglerna. Samtidigt vill vissa köpare förekomma de nya reglerna – och eventuella prisökningar. Spekulationerna kring de nya reglerna kan leda till att förväntade prisökningar uteblir under våren.

- Vi ser tydliga spekulationseffekter utifrån att flesta förväntar sig att priserna kommer att stiga. Många säljare avvaktar och vissa köpare passar på innan de nya reglerna införs, vilket redan lett till att utbudet har minskat och att priserna stigit. Efter första april kommer sannolikt utbudet öka igen vilket kan motverka förväntade prisökningar under våren, kommenterar Ulrica Hedman, vd på Fastighetsbyrån.
- Mitt råd till både säljare och köpare är att utgå från sina behov och tänka långsiktigt. Att spekulera kring när det är exakt rätt tid att agera kan slå fel. Som vanligt gäller det att vara väl förberedd och påläst för att skapa de bästa förutsättningarna för en lyckad bostadsaffär, fortsätter Ulrica Hedman.

Effekter framåt: lättare för förstagångsköpare och minskad efterfrågan på renoveringsobjekt

På frågan om hur de nya reglerna kommer att påverka marknaden under 2026 så svarade 81 procent att det kommer bli enklare för förstagångsköpare att komma in på marknaden, vilket är ett av de främsta syftena med regelförändringarna. Drygt hälften av mäklarna tror på ökad rörlighet på marknaden medan färre, 27 procent, tror på prisökningar som effekt av de nya reglerna. En majoritet av mäklarna tror också att färre kommer att ha möjlighet att renovera sina bostäder och att efterfrågan på renoveringsobjekt kommer att sjunka.

Hur effekterna förväntas bli skiljer sig relativt kraftigt mellan olika delar av landet. Till exempel tror många på mindre orter att efterfrågan på renoveringsobjekt kommer att sjunka (62 %) medan betydligt färre i Stor-Stockholm tror på samma effekt (30 %).

- Många av våra mäklare på mindre orter märker av en oro kring hur marknaden för renoveringsobjekt kommer påverkas, när utökning av bolån begränsas. På orter med högre bostadspriser, där renoveringar inte motsvarar lika stor del av bostadens värde, blir andra effekter av de nya reglerna mer påtagliga, säger Ulrica Hedman.

Resultat från Mäklarpanelen, om de nya bolånereglerna, mars 2026.

Har du redan nu sett att de nya reglerna på något sätt påverkar hur säljare och/eller köpare agerar?

Påverkan innan	Ja	Nej
Riks	59%	41%
Stor-Stockholm	67%	33%
Stor-Göteborg	62%	38%
Stor-Malmö	78%	22%
Större ort	65%	35%
Mellanstor ort	54%	46%
Mindre ort	51%	49%

Till de som svarat ja på frågan ovan. Hur har de nya reglerna, redan nu, påverkat hur säljare och/eller köpare agerar? Sammanställning av öppna svar.

- Säljare avvaktar med att lägga ut sina bostäder till efter 1 april, utifrån förväntade prisökningar som effekt av de nya reglerna. Leder till minskat utbud.
- Vissa köpare vill förekomma de nya reglerna, utifrån förväntade prisökningar efter 1 april.
- Minskad efterfrågan på renoveringsobjekt. Oro att bostäder med stort renoveringsbehov ska minska i attraktivitet och värde.
- Vissa värderar sina bostäder för att öka belåning innan de nya reglerna träder i kraft.
- Generell avvaktan för att se vilka effekter de nya reglerna får.

Vilka effekter tror du att de nya bolånereglerna kommer att få på bostadsmarknaden under 2026? Fler svar möjliga.

Påverkan 2026	Riks	Stor-Stockholm	Mindre ort
Lättare för förstagångsköpare att komma in på marknaden.	81%	82%	66%
Ökad rörlighet på marknaden som helhet.	52%	64%	39%
Stigande priser på mindre bostadsrätter.	27%	39%	15%
Stigande bostadspriser generellt.	27%	28%	25%
Färre som har möjlighet att renovera sina bostäder.	59%	37%	64%
Minskad efterfrågan på renoveringsobjekt.	55%	30%	62%
Inga effekter.	2%	0%	4%
Andra effekter.	5%	7%	7%

Tror du att de initiala effekterna av de nya bolånereglerna kommer att bestå på ett par års sikt?

Bestående effekter	Riks
Ja	26%
Nej	15%
Till viss del	59%

Upplever du att säljare/köpare/spekulanter har kunskap om de nya bolånereglerna?

Kunskap	Riks
Ja, i hög utsträckning.	6%
Ja, i viss utsträckning.	70%
Nej.	24%

Om Mäklarpanelen

Mäklarpanelen är en webbenkät som med jämna mellanrum skickas till Fastighetsbyråns ca 1100 mäklare runt om i landet. Den senaste enkäten, med fokus på de nya bolånereglerna, genomfördes 20 februari-3 mars och totalt svarade 477 personer. Svaren bryts ner på segmenten Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, Större ort, Mellanstor ort och Liten ort.

För mer information kontakta gärna:

Ulrica Hedman, VD på Fastighetsbyrån

Tel: 073-96 41 566

E-post: ulrica.hedman@fastighetsbyran.se

Johan Vesterberg, PR & kommunikationschef, Fastighetsbyrån

Tel: 08-54 54 55 28, 0708-20 44 34

E-post: johan.vesterberg@fastighetsbyran.se

Mäklarföretaget Fastighetsbyrån ingår i Swedbank-koncernen och har cirka 1 600 medarbetare på 270 franchiseägda kontor runt om i Sverige. Under 2025 gjorde företaget cirka 39 000 bostadsaffärer och är därmed marknadsledare på den svenska bostadsmarknaden. Företaget har även verksamhet utomlands med cirka 100 medarbetare i Spanien och Portugal.