

Mäklarpanelen: Tydlig återhämtning – men små effekter av nya bolåneregler

Fastighetsbyråns senaste Mäklarpanel visar fortsatt återhämtning på bostadsmarknaden. Övertaget för köparna på marknaden har inte varit så litet sedan april 2022. Efterfrågan på bostäder är starkast i Stor-Stockholm där vi nu börjar närma oss en balans mellan köpare och säljare. Nära hälften av mäklarna upplever inte att de nya bolånereglerna har påverkat marknaden efter att de trätt i kraft och utbudet har ökat i samma utsträckning som efterfrågan.

I Mäklarpanelen från Fastighetsbyrån, Sveriges största mäklar företag, har 445 av företagets mäklare runt om i landet svarat på frågor om läget på bostadsmarknaden. På frågan ”För vilka är bostadsmarknaden mest fördelaktig just nu” blev snittet 3,82 på en skala mellan 0 (köparna) och 10 (säljarna). Det kan jämföras med 3,56 när samma fråga ställdes i januari och 3,17 i april 2025. Övertaget för köparna på marknaden har inte varit så litet sedan april 2022. I Stor-Stockholm är det bäst balans mellan köpare och säljare (4,35).

- Återhämtningen på bostadsmarknaden fortsätter. Efterfrågan är starkast i Stockholm men vi kan se en bättre balans mellan köpare och säljare i hela landet. Det finns fortsatt osäkerhetsfaktorer i omvärlden men många bostadskonsumenter har vant sig vid turbulens och avvaktar inte med sina flyttplaner i samma utsträckning längre, säger Ulrica Hedman, vd på Fastighetsbyrån.

Begränsad påverkan av nya bolåneregler efter införandet

Mäklarpanelen fick även ge sin syn på hur de nya bolånereglerna påverkat de lokala marknaderna efter införandet. Flest, 49 %, ser ingen påverkan på deras marknad. Den ökade efterfrågan som många förväntat sig är inte så påtaglig och utbudet har ökat i ungefär samma utsträckning som efterfrågan.

- De nya reglerna har haft en psykologisk effekt som påverkat synen på bostadsmarknaden positivt under hela våren. I praktiken har dock relativt många avvaktat med sin försäljning till efter införandet, i tro om stigande priser. Det har istället lett till kraftigt stigande utbud i april. Det här är kortsiktiga effekter utifrån spekulation kring prisförändringar. På längre sikt tror vi ändå att de nya reglerna kommer att bidra till ökad rörlighet och bättre balans mellan utbud och efterfrågan, säger Ulrica Hedman.

Renoveringsobjekt på mindre orter påverkas mest

Den effekt som är tydligast på riks nivå är minskad efterfrågan på renoveringsobjekt, vilket 23 % av mäklarna ser. Men påverkan ser olika ut på olika typer av orter. Jämför man Stor-Stockholm och Mindre ort kan man se att påverkan på renoveringsobjekt är betydligt mer påtaglig på mindre orter.

- Påverkan av begränsningar av utökning av lån, till exempel för renoveringar, har kommit lite i skym undan. Det är hittills den effekt som är tydligast, framförallt på mindre orter. De nya reglerna kommer att leda till större prisskillnader mellan bostäder med och utan renoveringsbehov, säger Ulrica Hedman.

Resultat från Mäklarpanelen t o m april 2026:

”För vilka är bostadsmarknaden mest fördelaktig just nu”, på en skala mellan 0 (köparna) och 10 (säljarna).

Totalmarknad	April	Jan	Dec	Okt	Aug	Juni	April	Jan	Dec	Okt	Aug	Juni	April
Riks	3,82	3,56	2,99	3,08	3,05	2,91	3,17	3,59	3,36	3,27	3,51	3,54	3,58
Stor-Stockholm	4,35	3,94	3,13	3,28	3,06	2,63	3,21	3,81	3,73	3,24	3,14	3,91	3,71
Stor-Göteborg	4,10	3,43	3,40	3,06	3,26	3,10	3,50	3,33	3,24	3,31	3,91	3,44	3,89
Stor-Malmö	3,88	3,67	3,16	2,76	2,78	2,45	2,95	3,40	3,11	3,21	3,76	3,37	3,64
Större ort	3,13	3,02	2,29	2,50	2,50	2,74	3,02	3,05	2,96	2,80	3,02	3,17	3,29
Mellanstor ort	3,65	3,50	2,93	3,18	3,07	3,05	3,19	3,42	3,09	3,28	3,57	3,47	3,54
Mindre ort	3,74	3,61	3,06	3,20	3,23	3,09	3,13	3,89	3,57	3,43	3,76	3,52	3,53

”För vilka är *nyproduktionsmarknaden* mest fördelaktig just nu”, på en skala mellan 0 (köparna) och 10 (säljarna).

Nyproduktion	April	Jan	Dec	Okt	Aug	Juni	April	Jan	Dec	Okt	Aug	Juni	April
Riks	2,86	2,47	2,37	2,46	2,63	2,44	2,44	2,81	2,35	2,35	2,49	2,46	2,19
Stor-Stockholm	3,79	2,88	2,50	2,84	2,93	2,69	3,06	2,94	2,89	2,84	2,52	3,09	2,13
Stor-Göteborg	3,38	3,10	2,50	3,27	2,44	2,33	3,00	2,18	1,76	2,00	2,26	1,57	2,07
Stor-Malmö	3,50	2,55	2,38	2,55	2,33	2,13	2,33	3,11	2,15	2,07	2,79	2,16	2,28
Större ort	2,63	2,16	2,50	1,89	1,47	2,21	2,05	2,69	2,48	1,61	2,16	2,38	1,73
Mellanstor ort	2,19	2,05	2,17	2,18	2,71	2,30	2,24	2,29	2,18	2,40	2,36	1,85	2,23
Mindre ort	2,29	2,61	2,30	2,43	3,30	2,70	1,96	3,50	2,37	2,45	2,82	2,87	2,43

Hur upplever du att de nya bolånereglerna påverkat er lokala marknad efter att de infördes? Fler svar möjliga.

Effekter nya bolåneregler	Riks	Stor-Stockholm	Mindre Ort
Ingen påverkan	49%	39%	59%
Minskad efterfrågan på renoveringsobjekt	23%	12%	29%
Ökad efterfrågan generellt	15%	17%	13%
Ökat utbud generellt	15%	21%	6%
Ökad rörlighet och omsättning	14%	21%	9%
Ökat utbud i högre utsträckning än ökad efterfrågan	10%	13%	6%
Ökad efterfrågan på mindre bostadsrätter	8%	15%	5%
Ökat utbud av mindre bostadsrätter	6%	9%	1%
Ökad efterfrågan i högre utsträckning än ökat utbud	5%	8%	4%
Annan påverkan	4%	1%	6%

Om Mäklarpanelen

Mäklarpanelen är en webbenkät som med jämna mellanrum skickas till Fastighetsbyråns ca 1100 mäklare runt om i landet. Den senaste enkäten genomfördes 15–24 april 2026 och totalt svarade 445 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.