Fastighetsmarknaden Q1 2026

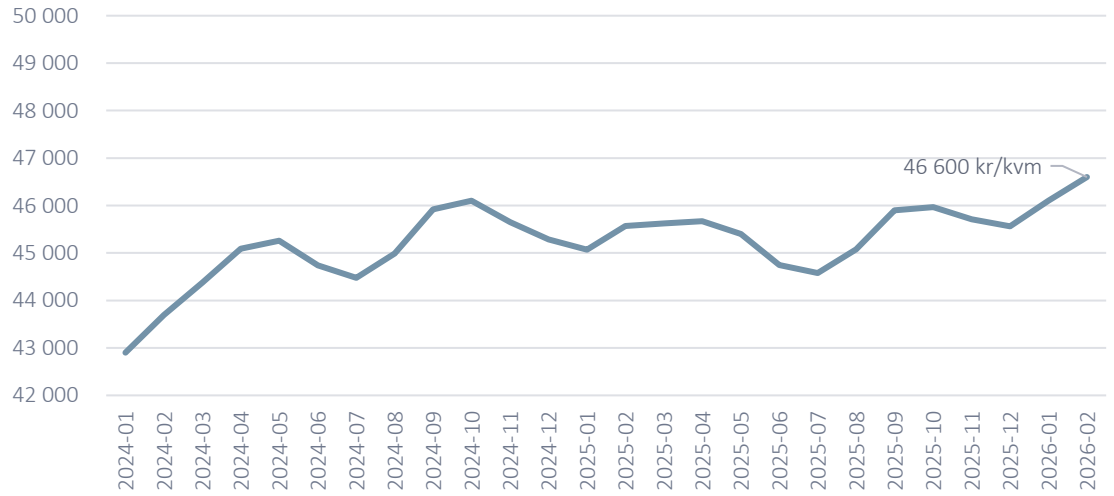
Under årets första kvartal har flera lagändringar trätt i kraft som berör bostadssegmentet. Bland annat ett höjt bolånetak för privatpersoner från 85 till 90 % samt nya regler för presumtionshyror. De ändrade hyresreglerna för nyproduktion möjliggör löpande hyresjusteringar baserat på ortens hyresutveckling och hyresgästens tillval, med syfte att bättre täcka produktionskostnader under de första 15 åren. Således väntas ett ökat incitament för nyproduktion samt en mer förutsägbar hyressättning för fastighetsägare.

Det höjda bolånetaket har i syfte att underlätta för förstagångsköpare att ta sig in på bostadsmarknaden. Efterfrågan väntas således öka, särskilt i områden med begränsade möjligheter för byggnation. Detta förväntas följaktligen innebära en ökad prisutveckling på marknaden. Samtidigt präglas marknaden av att flera storbanker höjt den rörliga bolåneräntan med 0,15 procentenheter, vilket skapar en viss motvikt.

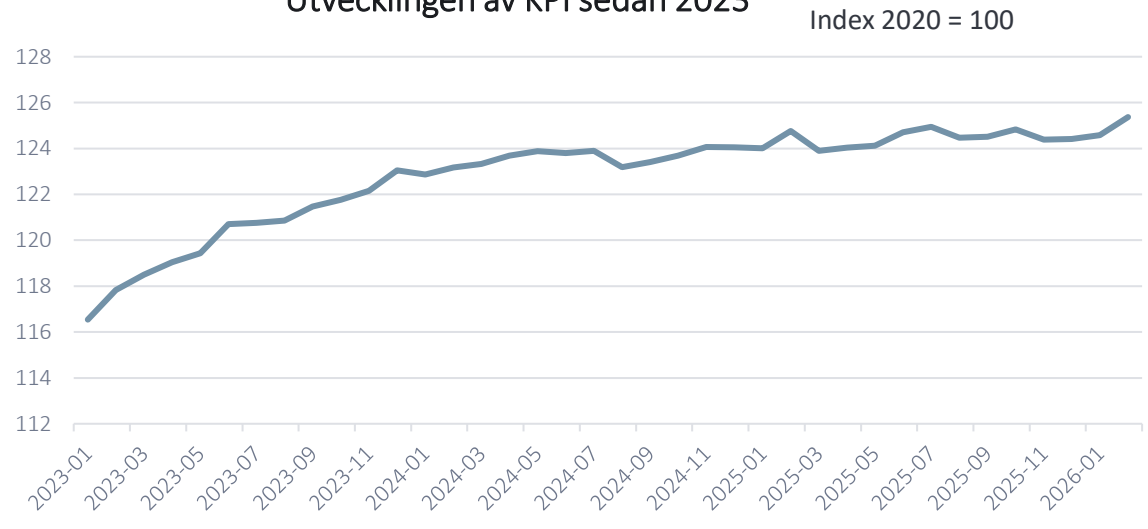
I samband med kriget i Mellanöstern, som bröt ut i slutet av februari 2026, har den finansiella marknaden varit osäker. Det geopolitiska läget har präglats av volatilitet där dollarn stärkts mot den svenska kronan. Riksbanken meddelade således att styrräntan lämnas oförändrad på 1,75 %. Vidare bedöms räntan förbli oförändrad framöver men myndigheten betonar en hög osäkerhet i sin prognos då den ekonomiska tillväxten dämpas.

Det ökade oljepriset har haft en direkt effekt på drivmedelspriser och väntas vidare innebära prisökningar för andra varor. Trots detta ser Riksbanken goda förutsättningar för att den svenska ekonomins återhämtning ska fortgå, då den underliggande inflationen altjämnt ligger i linje med målet på 2 %. Konsumtionen har tilltagit och konjunkturen har förbättrats sedan föregående år. Detta ger förutsättningar till sjunkande vakanser inom kontor, logistik och handel under året. Som framgår av grafen över KPI-utvecklingen har prisökningstakten mattats av sedan 2023, vilket skapar utrymme för den ekonomiska återhämtning Riksbanken beskriver.

Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostäder, riket



Utvecklingen av KPI sedan 2023



Nicklaes Malmsten
072-239 89 81
nicklaes.malmsten@fforum.se