

RAPPORT


FASTIGHETSÄGARNA

Sverigebarometern 2026



Sammanfattning

Inför 2025 fanns en bred förväntan om att Sverige äntligen skulle ta sig ur den lågkonjunktur som pågått sedan 2022. Låga räntor, expansiv finanspolitik och stigande disponibelinkomster väntades ge fart åt konsumtionen. Året kom dock att präglas av ökad global osäkerhet, vilket bidrog till att den förväntade återhämtningen kom av sig. Trots detta, blev utfallet bättre än befarat. Världsekonomin växte i måttlig takt, drygt 3 procent. För svensk del stärktes konjunkturer marginellt med en tillväxt på 1,4 procent, enligt preliminära siffror.

Även på fastighetsmarknaden blev 2025 ett år av stabilitet snarare än återhämtning. Transaktionsvolymerna ökade något men låg kvar långt under nivåerna före kostnadschocken 2022. Kontorsvakanserna fortsatte att stiga, särskilt i storstädernas ytterområden där nivåerna i vissa fall nådde 25–30 procent, men även i storstädernas mer attraktiva delar steg vakanserna. Utvecklingen förklaras främst av svag sysselsättning i kontorsintensiva branscher snarare än av ökat distansarbete. Samtidigt var hyrorna relativt stabila, delvis tack vare indexuppräknings och en tydlig "flykt till kvalitet", där företag efterfrågar attraktiva och centrala lägen.

Även på bostadsmarknaden ökade vakanserna, men från historiskt mycket låga nivåer. Ökningen är främst koncentrerad till svagare orter där byggandet, bland annat till följd av byggsubventioner, har varit stort, trots att det saknas ett långsiktigt behov av bostäder. Bostadsbristen i attraktiva tillväxtregioner kvarstår alltså.

Finansieringsförhållandena förbättrades tydligt under 2025. Räntorna sjönk, riskpremierna minskade och tillgången till både bank- och obligationsfinansiering stärktes. Mynigheternas oro för systemrisk kopplade till fastighetsbolagens skuldsättning dämpades. Samtidigt har den kortare räntebindningen ökat bolagens räntekänslighet.

Inför 2026 är förväntningarna överlag optimistiska. En majoritet av fastighetsägarna och prognosinstituten räknar med att tillväxten i den svenska ekonomin tar fart och når omkring 3 procent. Än en gång är det låga räntor, expansiv finanspolitik och ökade inkomster kompletterade med försvarssatsningar ska förväntas stimulera ekonomin. Vakanserna bedöms bli stabila eller minska något, hyrorna förbli oförändrade eller stiga, och fastighetspriserna utvecklas positivt. Drygt hälften av fastighetsägarna räknar med starkt lönsamhet.

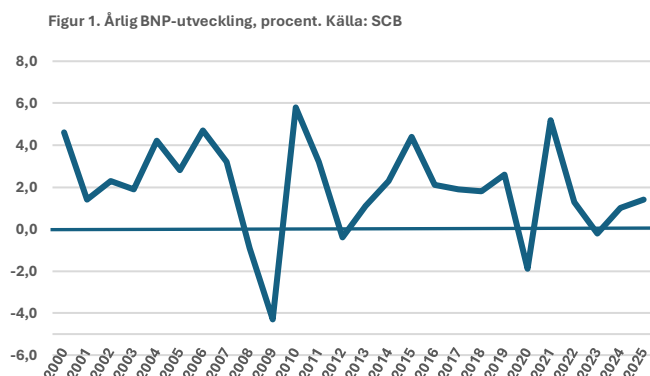
Samtidigt är risken för en sämre utveckling betydande. Den globala osäkerheten kvarstår och tillväxten i den svenska ekonomin mattades av i slutet av 2025. Bostadspriserna står och stampar, arbetslösheten är hög och stämningsläget hos företagen och hushållen är svagare än normalt. Sammantaget finns hopp om återhämtning 2026, men sannolikheten för ett svagare utfall än prognoserna är påtaglig.

2025: Det gick förvånansvärt bra

Under inledningen av 2025 rådde konsensus om att ekonomin skulle ta fart och att Sverige skulle ta sig ur den segdragna lågkonjunktur som landet hade befunnit sig i sedan 2022. Argumenten var mer eller mindre de samma som nu åter levereras i prognoserna för 2026, det vill säga att låga räntor, expansiv finanspolitik och växande disponibelnkomster ska få köpsugna konsumenter att öppna plånböckerna.

Sedan klev Donald Trump upp på scenen för att dominera mediaflödet under det kommande året. Att han skulle höras mycket hade de flesta räknat med, men att han skulle rycka undan mattan för såväl den ekonomiska som den säkerhetspolitiska världsordningen var kanske mindre självklart. Den förväntade återhämtningen kom av sig.

När 2025 nu har lagts till handlingarna är möjligen det som förvånar mest att det inte blev värre. Världsekonomin kollapsade inte. Snarare tuffade den på i ganska maklig takt på drygt 3 procent på årsbasis. Och för svensk del uteblev förvisso den kraftfulla återhämtningen, men lågkonjunktureren fördjupades inte, den bara förlängdes. Enligt SCB:s preliminära statistik landade tillväxten för 2025 på blygsamma 1,4 procent (figur 1).¹



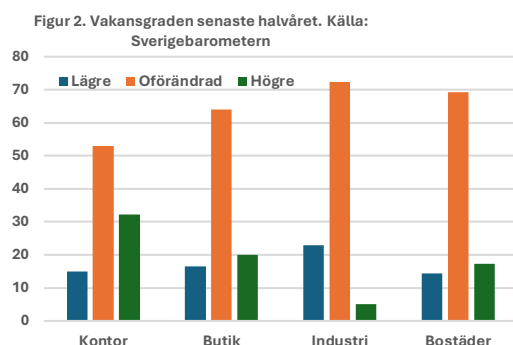
Även på fastighetsmarknaden blev 2025 ett år av grusade förhoppningar. Den uppgång som fastighetsaktierna tagit höjd för under 2024 uteblev. 2025 kan snarare ses som ett mellanmjölksår, som karaktäriserades av relativ stabilitet. Volymerna på transaktionsmarknaden ökade visserligen något (8 procent efter justering för den svenska delen av SPP försäljning till norska PPI, enligt Cushman & Wakefield), men ligger fortfarande långt under de nivåer som rådde före kostandschocken 2022.

Svag sysselsättning bakom kontorsvakanser

Vakanser och hyror har överlag varit stabila, enligt respondenterna i Sverigebarometern. Pessimisterna, som uppger att vakanserna har ökat och att hyrorna har fallit, befinner i klar minoritet. De är dock inte negligerbara. Det gäller i synnerhet på kontorsmarknaden

¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/ovrigt/nationalrakenskaper-ovrigt/pong/statistiknyhet/nationalrakenskaper-ovrigt-bnp-indikator-manad-december-2025/>

där ungefär en tredjedel av fastighetsägarna uppger att vakanserna har ökat under det senaste halvåret (figur 2).



Ökningen av kontorsvakanserna har pågått en längre tid. Det gäller såväl i städernas centrala delar som i dess ytterområden. I Stockholms CBD ligger vakanserna runt 8 procent för att stadigt ticka uppåt ju längre ut från stadskärnan man kommer. I traditionella kontorsområden i Stockholms yttre delar, som Kista, Frösunda och Solna strand ligger vakanserna upp mot 25 - 30 procent. Utvecklingen är likartad, om än inte lika uttalad, i övriga storstäder.

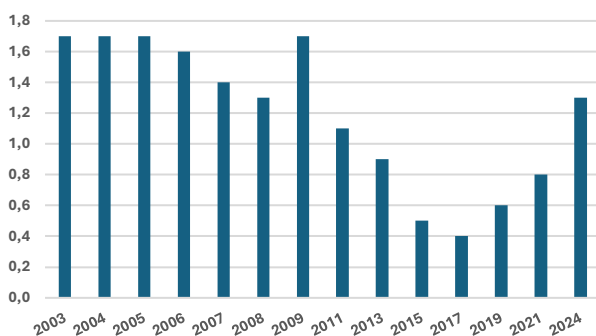
Att anställda jobbar hemifrån i ökad utsträckning är bara en del av förklaringen bakom de ökade vakanserna. Enligt konsultföretaget Evidens förklaras uppgången främst av den mycket svaga utvecklingen för sysselsättningen i kontorsintensiva branscher.² Mellan 2022 och 2024 föll sysselsättningen i kontorsbranscher med cirka 45 000 personer enbart i stockholmsregionen. Situationen var likartad på andra håll. Nedgången var bredare och djupare än under både 1990-talskrisen och IT-kollapsen kring millennieskiftet. Nedgången i sysselsättningen speglar både effektiviseringar i kontorstunga branscher och en ovilja att öka kostymen till följd av det osäkra omvärldsläget. I de båda tidigare kriserna vände det uppåt igenom efter cirka två år. Den här gången lyser vändningen fortfarande med sin frånvaro.

Ökade bostadsvakanser och fortsatt brist

Utöver kontorsvakanserna har det också talats mycket om stigande vakanser i landets hyresbostäder. Det stämmer att vakanserna har ökat ganska mycket de senaste åren. Det handlar dock om att vakansgraden på den svenska hyresbostadsmarknaden initialt var extremt. Under senare delen av 2010-talet var det princip obefintlig (figur 3). Det kan låta bra, men är egentligen ett uttryck för att den svenska bostadsmarknaden fungerar dåligt. Gräver man djupare i statistiken framgår det tydligt att bristen på bostäder är fundamental på de platser där bostäder behövs för att arbetsmarknaden ska fungera väl. Den låga vakansgraden på dessa platser bidrar därmed till att dämpa tillväxtpotentialen i den svenska ekonomin.

² <https://www.fastighetsnytt.se/segment/kontor/dolda-krafter-ritar-om-stockholms-kontorskarta/>

Figur 3. Vakanta lägenheter, procent. Källa: SCB

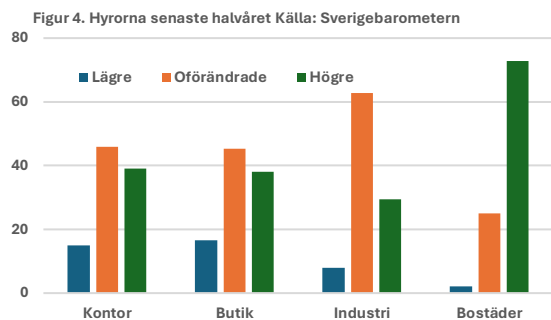


Att vakanserna ändå har stigit är en följd av att det har byggts stora volymer på platser där det långsiktiga behovet av många nya bostäder saknas. Det var möjligt tack vare 2010-talet mycket låga räntor och höga invandring kombinerat med ett investeringsstöd som var utformat på ett sätt som gjorde det omöjligt att använda på de platser där behovet av nya bostäder var som störst. Därmed styrdes byggandet till andra platser där en kortsiktig befolkningsökning felaktigt tolkades som ett långsiktigt behov. När kostnadskrisen slog till och invandringen minskade steg vakanserna snabbt på många av dessa orter. Det är det den vakansuppgången som slår igenom i figur 2 ovan.³ På dessa orter kommer vakansproblematiken att kvarstå under överskådlig tid. De vakanser som finns på orter med långsiktiga tillväxtförutsättningar kommer successivt att minska. Under anpassningen kommer behovet av nya bostäder på dessa platser att vara begränsat. I storstadsregionernas centralare delar förblir bostadsbristen ett allvarligt problem.

Flykt till kvalitet höjer hyrorna

Trots stigande kontorsvakanser har hyrorna utvecklats relativt väl. Nästa 40 procent av fastighetsägarna i Sverigebarometern svarar att kontorshyrorna har stigit under det senaste halvåret. Relativt få anger att hyrorna har minskat (figur 4). Det kan tyckas paradoxalt, men förklaras dels av att indexreglerade hyror höjdes med 1,6 procent under 2025, dels av den pågående flykten till kvalitet. Den senare innebär att kontorshyresgäster söker sig till kommunikativt och socialt attraktiva delar av städerna för att öka de anställdas närvaro på kontoren. För denna fördel är de beredda att betala en relativt sett hög hyra. I Stockholms CBD ligger hyrorna i kontor med bästa läge och kvalitet runt 9500 kr/kvm. Motsvarande hyror i Göteborg och Malmö är 4500 respektive 3500 kr/kvm. Hyresnivåerna skapar samtidigt incitament för hyresgästerna att begränsa den hyrda ytan.

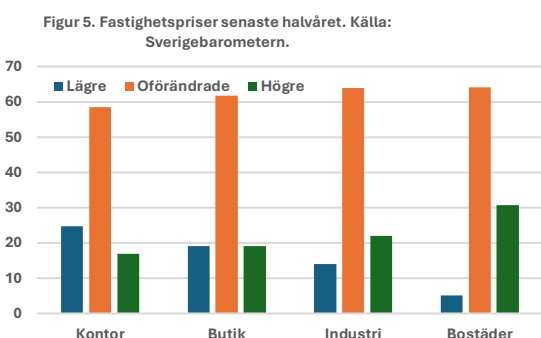
³ https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/sverige/rapport-vakanser-och-bostadsbehov.pdf?bustCache=1770806651151&_gl=1*1w93c62*_up*MQ..*_ga*MjA3NzU1ODU3OC4xNzcwODA2NTA2*_ga_BSTC3MMELE*czE3NzA4MDY1MDUkbzEkZzAkDE3NzA4MDY1MDU-kajYwJGwwJGg1MDMyNTA3NzY



Hyrorna i städernas bättre butikslägen har ökat, medan det har varit tuffare för ägare av köpcentrum och handelsområden. I segmentet industri/logistik har hyrorna överlag legat still under det senaste halvåret.

Hyresutvecklingen i bostadssegmentet speglar resultaten i de kollektiva förhandlingarna mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen om den årliga hyresjusteringen⁴. Det positiva resultatet skymmer dock de problem som karaktäriserar förhandlingarna. Även om hyrorna har höjts i nominella termer, har utvecklingen konsekvent understigit utvecklingen av kostnaderna för att förvalta bostäder. Det speglar i sin tur en obalans i styrkeförhållandena mellan de förhandlande parterna. Följden har blivit att lönsamheten i förvaltningen av hyresrätter successivt har minskat. Allt annat lika försvårar det möjligheterna att förvalta hyresrätter på ett långsiktigt seriöst sätt samtidigt som incitamenten att bygga nya hyresrätter minskar. För att förändra situationen krävs reformer av hyreslagstiftningen.⁵

Även när de gäller prisutvecklingen på fastighetsmarknaden är det stabilitet som dominerar, enligt respondenterna i Sverigebarometer (figur 5). Att relativt många fastighetsägare i kontorssegmentet uppger att priserna har fallit är inte förvånande med tanke på den nativa vakansutvecklingen, i synnerhet i storstädernas yttre delar.



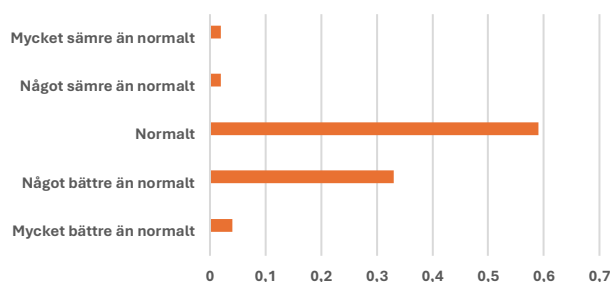
⁴ I många fall har parterna valt att lämna över avgörandet av hyresjusteringen till skiljemän som utsetts av hyresnämnden.

⁵ <https://www.fastighetsagarna.se/politik-och-paverkan/fragor-vi-driver/friare-hyressattning-i-nyproduktion/> och <https://www.fastighetsagarna.se/politik-och-paverkan/fragor-vi-driver/fungerande-hyresforhandlingar/>

Klart bättre finansieringsförhållanden

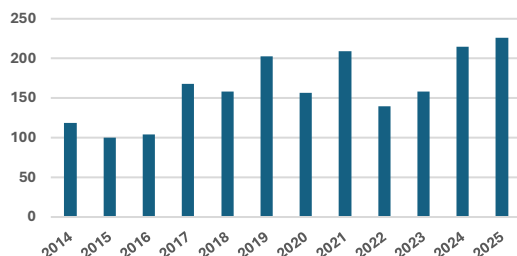
När det gäller fastighetsbolagens finansiella ställning och tillgång till finansiering gick det mesta åt rätt håll under 2025. 96 procent av respondenterna i barometern uppger att tillgången till bankfinansiering nu är normal eller bättre än normal (figur 6).

Figur 6. Tillgång till bankfinansiering i dagsläget. Källa: Sverigebarometern



Samma positiva utveckling gäller tillgången till marknadsfinansiering. På marknaden för företagsobligationer sattes ett nytt rekord 2024 då lån för 215 miljarder kronor emitterades. Det var en ökning med 36 procent jämfört med 2023. Volymen ökade ytterligare cirka 5 procent under 2025 (figur 7). Fastighetsbolagens stod för ungefär hälften av emissionerna.

Figur 7. Företagsobligationer, mdkr. Källa: Danske Bank, FI



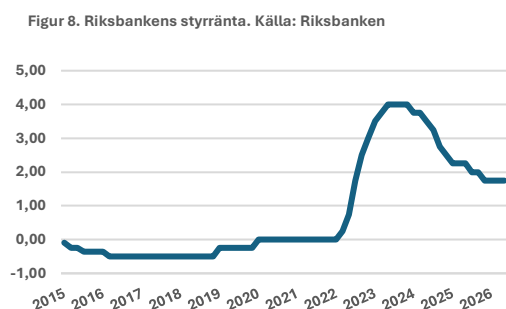
En delförklaring till den positiva utvecklingen på finansieringssidan kan man finna i Riksbankens och Finansinspektionens senaste rapporter om stabiliteten i det finansiella systemet. Riskerna med fastighetsbolagens skuldsättning har varit en följetong i dessa rapporter under de senaste åren. Myndigheternas intresse förklaras av det faktum att fastighetsbolagen är den avgjort största låntagarkategorin bland bankernas företagskunder. Fastighetsbolagen dominerar, som sagt, också emissionerna på företagsobligationsmarknaden.

Inget hot mot den finansiella stabiliteten

I de båda myndigheternas senaste stabilitetsrapporter har oron för utvecklingen i branschen minskat betydligt. Finansinspektionen bedömer att sårbarheter kopplade till

fastighetsbolagens skuldtillväxt i nuläget är på en låg nivå⁶ och Riksbanken konstaterar att det finns få tecken på att cykliska systemrisker håller på att byggas upp kopplat till bolagens lån⁷.

Myndigheternas svängning förklaras dels av den förändrade makroekonomiska miljön, dels av det arbete som bolagen själva har gjort för att stärka sina balansräkningar. I det förra fallet är det framför allt den lyckosamma kampen mot inflationen och de påföljande räntesänkningarna från Riksbanken som bidragit till den förbättrade situationen (figur 8).



Tillsammans med minskade riskpremier har det resulterat i att snitträntan på fastighetsföretagens nya banklån har fallit med drygt 2 procentenheter till knappt 3,5 procent under de senaste två åren. Räntan på företagsobligationsmarknaden har också fallit rejält. I dag kan bolag med god kreditvärdighet låna till en ränta på drygt 2 procent medan bolag med sämre kreditvärdighet får betala knappt 5 procent. Samtidigt kan det konstateras att utvecklingen på räntemarknaden, med lägre korträntor och något högre långräntor, har gjort att bolagen i allt högre grad lånar kortfristigt. I slutet av 2025 låg den genomsnittliga räntebindningen på cirka 3 år. Det är den kortaste genomsnittliga räntebindningen sedan 2015. Det har potentiellt ökat bolagens räntekänslighet.

2026: Äntligen dags för återhämtning?

När fastighetsägarna i barometern blickar framåt ser de relativt ljust på den svenska ekonomins utveckling under det kommande året. Sju av tio räknar med att tillväxten ska ta fart. Därmed delar de den bild som kommer till uttryck i såväl Riksbankens som Konjunkturinstitutets och storbankernas prognoser. Som framgick ovan är det samma krafter som ska driva tillväxten den här gången som man ställde sina förhoppningar till inför 2025. De senaste årens räntenedgång ska tillsammans med expansiv finanspolitik och växande inkomster stärka hushållens konsumtion. Försvarsåtgärder på hemmaplan och i vår omvärld ska också bidra.

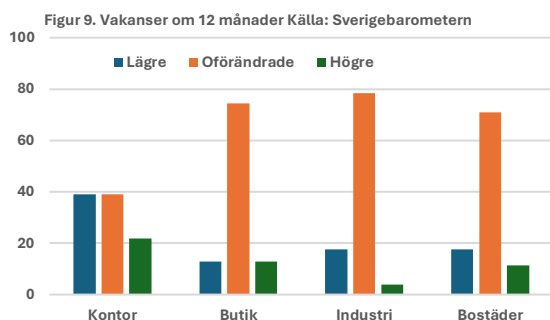
⁶ <https://www.fi.se/contentassets/bbee2b05079c403ba24c6d30d95afc33/stabiliteten-i-det-finansiella-systemet-2025-2b.pdf.pdf> (s. 27)

⁷ https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/fsr/svenska/2025/251113/finansiell-stabilitets-rapport-2025_2.pdf (s.11)

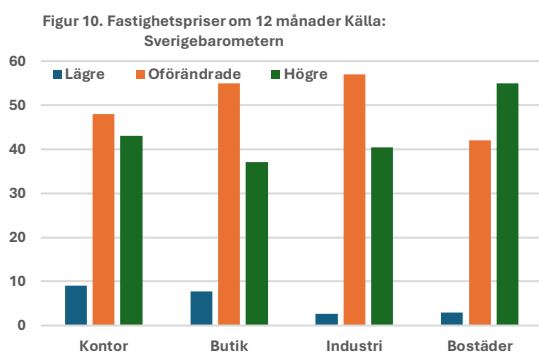
Inflationsutsikterna är så pass gynnsamma att finansmarknaderna i dagsläget räknar med att sannolikheten för ytterligare en sänkning av styrräntan under 2026 är 50 procent. Även om dessa förväntningar är ganska volatila, är det rimligt att dra slutsatsen att risken för en räntehöjning är ytterst liten. Långräntorna har dock potential att öka något på grund av det ökade utbudet av statsobligationer som följer av växande budgetunderskott. Sammantaget förväntar sig prognosinstituten att ekonomin kommer att växa med cirka 3 procent.

En majoritet räknar med ökad lönsamhet

Trots den positiva synen på landets ekonomi förväntas vakanserna överlag vara stabila (figur 9). Andelen som räknar med lägre vakanser överstiger dock de som tror på det omvända. Den största andelen optimister återfinns inom kontorssegmentet där 40 procent räknar med lägre vakanser. Förväntan på lägre vakanser är rimlig om tillväxten i den svenska ekonomin tar fart och leder till ökad sysselsättning i kontorsintensiva näringar.



Motsvarande bild gäller fastighetsägarna syn på hyrorna, som förväntas ligga kvar på nuvarande nivåer eller öka ytterligare. Den allmänt positiva utvecklingen omfattar även fastighetspriserna. Fler än 90 procent av fastighetsägarna i samtliga segment tror på oförändrade eller högre priser (figur 10).



Med stabila eller fallande vakanser, starkare uthyrningsmarknad och stigande priser, räknar en knapp majoritet (51 procent) av fastighetsägarna med att lönsamheten ska stärkas. Endast 9 procent räknar med sämre lönsamhet.

Trots den relativt positiva bild som framkommer i barometern, är det bara en knapp tredjedel av fastighetsägarna som uppger att de planerar att göra större fastighetsköp under året. Den främst anledningen är att de anser att det är svårt att hitta köpvärda objekt.

Risken för ett sämre utfall är betydande

Den bild som tecknas av fastighetsägarna i denna upplaga av Sverigebarometern avseende det kommande året är, som framgått, till övervägande delen positiv. Risken för att utvecklingen ska bli sämre är dock betydande. Det gäller inte minst riskerna som emanerar från vår omvärld och den potentiella påverkan de har på de svenska företagens och hushållens ekonomiska beslut. Den osäkerheten bidrog till att dämpa tillväxten under 2025, som nämndes inledningsvis.

Figur 11. KI-barometern, hushåll. Källa: KI



Så här i utgångsläget av 2026 dominerar svagheter i statistiken. Tillväxten tappade fart under slutet av föregående år. Bostadspriserna slutade på minus och har inlett året på ett mycket trevande sätt. Arbetslösheten ligger kvar på hög nivå och stämningssläget i näringslivet var i januari svagare än normalt, enligt Konjunkturinstitutets konfidsensindikator. Även hushållen var fortsatt negativa när det gäller synen på den egna ekonomin (figur 11). Sannolikheten för att tillväxten ska bli svagare än vad som dagsläget ligger i prognoserna är större än det omvända.



Kontakt:

Tomas Ernhagen

Chefekonom, Fastighetsägarna Sverige

Telefon 08-617 77 18

tomas.ernhagen@fastighetsagarna.se

Om Fastighetsägarnas Sverigebarometer

Fastighetsägarnas Sverigebarometer tar temperaturen på fastighetsbranschen och presenteras i februari varje år. Underlaget utgörs av en webbenkät som riktar sig till cirka 150 fastighetsägare i Sverige. Enkäten består av två delar. Den första handlar om utvecklingen i branschen under det senaste halvåret. Den andra handlar om förväntningarna på utvecklingen under det kommande året.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.



FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna Sverige, Box 16132, 103 23 Stockholm
08-613 57 00 | info@fastighetsagarna.se | www.fastighetsagarna.se