



# Svensk Fastighetsmarknad

2026





4	Vd har ordet	64	Varberg
6	Svefa Fastighetsindex 2026	68	Linköping
8	Svensk Ekonomi	72	Västerås
9	Investeringsmarknaden	76	Helsingborg
14	Finansieringskostnadernas utveckling i en mer osäker omvärld	80	Växjö
16	När marknaden börjar prisa in klimatrisk i fastigheter	84	Örebro
20	Kan vi exploatera jordbruksmark och samtidigt stärka vår beredskap?	88	Halmstad
22	Stockholm	92	Skellefteå
28	Göteborg	96	Norrköping
34	Lund	100	Östersund
38	Jönköping	104	Borås
42	Umeå	108	Gävle
46	Uppsala	112	Sundsvall
52	Malmö	116	Karlskrona
56	Luleå	120	Eskilstuna
60	Karlstad	127	Om Svensk Fastighetsmarknad
		129	Om Svefa
		134	How to Interpret Svefa Fastighetsindex

Omslagsbild motiv: Karlstad

## VD har ordet

Att säga att världen har blivit mer oförutsägbar är närmast en underdrift. Samtidigt som osäkerheten har ökat har också kraven på samhället blivit tydligare.

Säkerhet och beredskap har på kort tid gått från att vara specialiserade frågor till att bli en integrerad del av samhällsplaneringen. Det handlar inte längre om om krisen kommer, utan när, och om vår förmåga att hantera den, oavsett vad den består i.

I det arbetet spelar fastighetssektorn en central roll. Fastigheter är inte bara tillgångar i en balansräkning. De är skolor, vårdinrättningar, logistiknav, bostäder och andra samhällsbärande funktioner. Och när förutsättningarna förändras, genom ett nytt säkerhetsläge, ett förändrat klimat eller ökade krav på försörjningsberedskap, förändras också synen på vad som faktiskt är en attraktiv och långsiktigt hållbar fastighet. Det påverkar marknaden i grunden.

Efter flera år av osäkerhet fanns det en förhoppning om en stabilisering. Den har vi fått skjuta lite på framtiden. Samtidigt anpassar sig marknaden. Det gör den alltid. Men när läget väl stabiliseras kommer det inte att innebära en återgång till det som var. Kapitalet är mer selektivt, risk prissätts annorlunda och kraven på kassaflöde, funktion och robusthet har skärpts. Samtidigt förstärks skillnaderna mellan olika delar av landet och mellan olika segment.

Det är på den här spelplanen som analys och kunskap blir avgörande.

Den 1 oktober tillträdde jag som VD och koncernchef för Svefa. För mig är det både ett nytt kapitel och en återkomst. Mycket har förändrats. En del är precis som det var. Och kanske är det just där någonstans som styrkan ligger. Svefa har vuxit och utvecklats, men vår roll är densamma: att förstå, förklara och skapa värde i en komplex marknad.

Under tre decennier har vi byggt en position som oberoende rådgivare i skärningspunkten mellan offentliga och privata aktörer. Det är också där många av de viktigaste frågorna nu avgörs, hur vi planerar våra städer, prioriterar resurser och bygger ett samhälle som ska fungera, inte bara när allt går bra utan även när det inte gör det.

Årets upplaga av Svensk Fastighetsmarknad tar tydligt avstamp i detta, hur säkerhetsläget och kraven på beredskap påverkar fastighetsmarknaden, både direkt och indirekt.

Vi ser hur nya behov växer fram, hur investeringar styrs om och hur synen på risk och värde förändras. Samtidigt kvarstår behovet av att förstå de lokala marknaderna, där förutsättningarna kan skilja sig avsevärt. Det finns ingen genväg runt det.

Ambitionen med rapporten är att ge en helhetsbild av en marknad i rörelse: att synliggöra skillnader, förklara drivkrafter och bidra till bättre beslut.

Det är också en del av ett större samtal. Under året fortsätter vi att driva frågorna om säkerhet, beredskap och samhällsbyggnad, i våra analyser och i dialogen med våra kunder runt om i landet.

För i en tid av ökad osäkerhet är kunskap inte bara en konkurrensfördel. Det är en förutsättning.

Välkommen att ta del av våra analyser.

Gustav Källén  
VD och koncernchef, Svefa



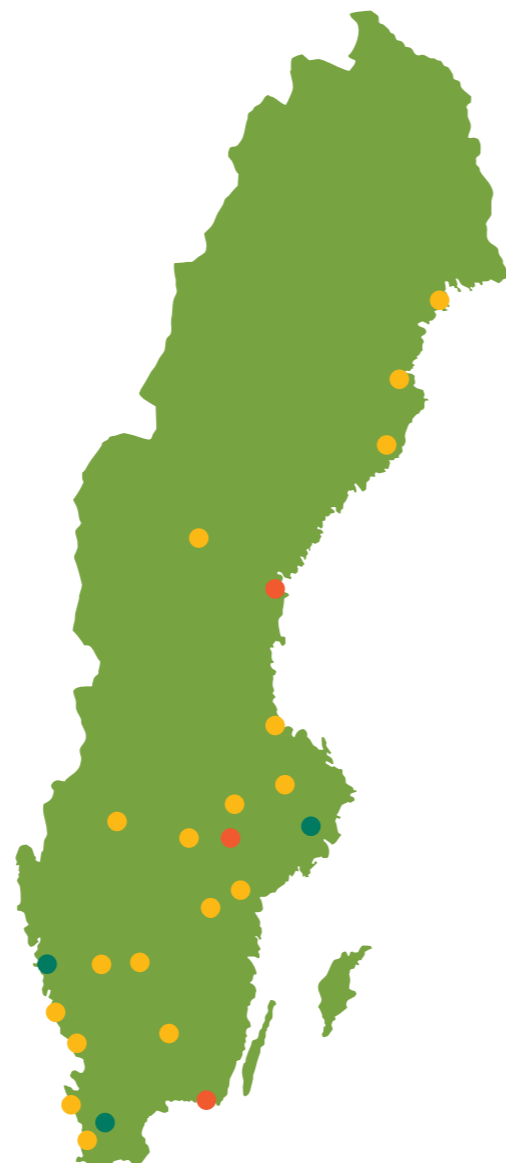
*"Ambitionen med rapporten Svensk Fastighetsmarknad är att ge en helhetsbild av en marknad i rörelse: att synliggöra skillnader, förklara drivkrafter och bidra till bättre beslut"*

# Svefa Fastighetsindex 2026

Våren 2026

Kommun	2026	2025	2024	2023	2022
1 Stockholm	78	78	77	78	76
2 Göteborg	67	66	65	65	66
3 Lund	60	58	58	58	57
4 Jönköping	▲ 57	55	56	58	58
4 Umeå	▲ 57	52	52	52	60
6 Uppsala	▼ 56	57	56	58	61
6 Malmö	▼ 56	55	56	55	52
6 Luleå	▲ 56	50	46	42	45
9 Karlstad	▼ 55	52	53	55	57
10 Varberg	▲ 53	50	49	49	52
11 Linköping	▼ 51	51	51	52	54
11 Västerås	▼ 51	53	52	50	54
13 Helsingborg	50	49	51	50	48
14 Växjö	45	48	47	47	51
15 Örebro	43	47	47	45	48
15 Halmstad	▲ 43	42	43	45	46
17 Skellefteå	▼ 42	47	44	40	41
18 Norrköping	▼ 41	42	41	44	45
18 Östersund	▲ 41	40	38	37	41
20 Borås	▲ 40	38	39	40	41
20 Gävle	40	39	38	37	37
22 Sundsvall	36	37	38	39	40
23 Karlskrona	33	30	30	28	31
24 Eskilstuna	19	24	26	24	23

Svefa Fastighetsindex bygger i huvudsak på statistik och kvantitativa data. Aktuella händelser under 2026 – och osäkerhet kring den framtida utvecklingen – har därmed inte till fullo beaktats.

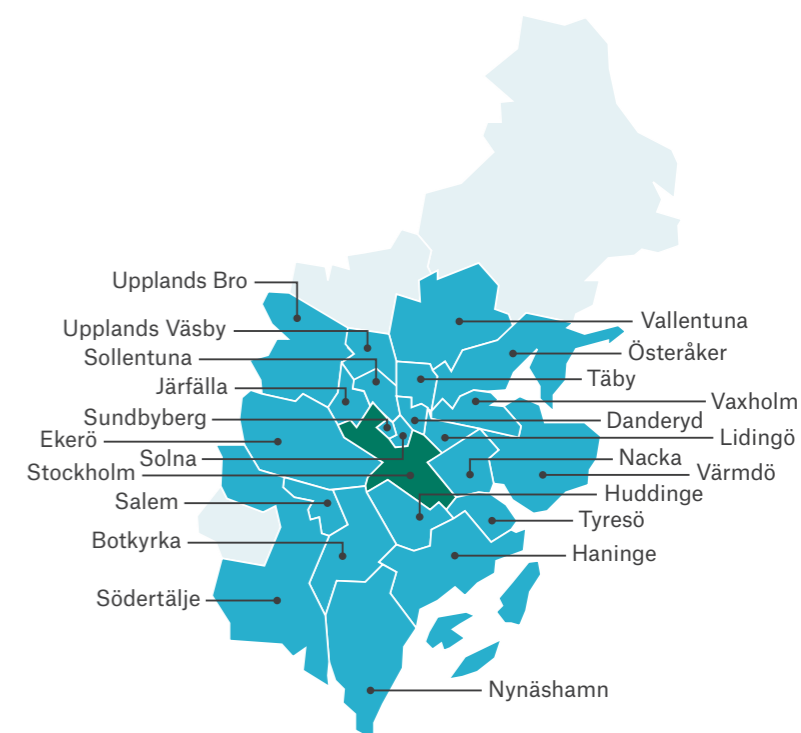


▲▼ Pilarnas riktning visar placeringsförändringen sedan förra utgåvan av Svensk Fastighetsmarknad.

●●● Prickarnas färger redovisar hur orten står sig i förhållande till genomsnittet. Grön prick indikerar ett bättre värde än genomsnittet, gul prick ett värde i nivå med genomsnittet och röd prick visar ett sämre värde än genomsnittet.

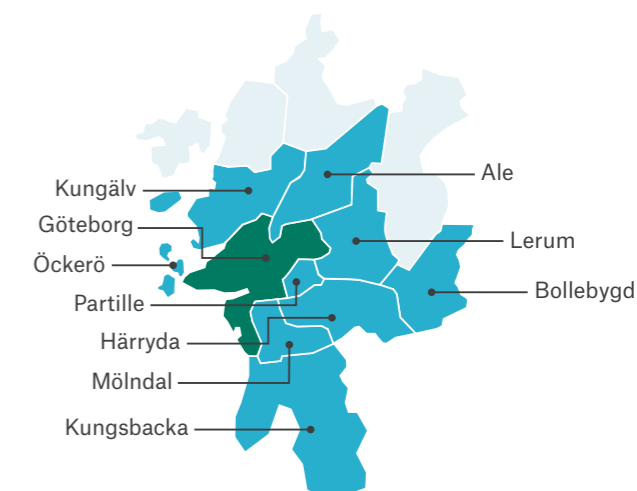
## Stockholmsregionen

Kommun	Svefa Fastighetsindex
1 Stockholm	78
2 Solna	74
3 Nacka	70
4 Sundbyberg	67
5 Täby	65
6 Sollentuna	59
7 Järfälla	56
7 Danderyd	56
9 Huddinge	52
10 Lidingö	50
11 Värmdö	46
11 Vaxholm	46
13 Haninge	44
13 Tyresö	44
15 Ekerö	43
16 Vallentuna	42
16 Upplands-Bro	42
18 Salem	41
19 Upplands Väsby	40
20 Österåker	39
21 Södertälje	35
22 Nynäshamn	33
23 Botkyrka	31



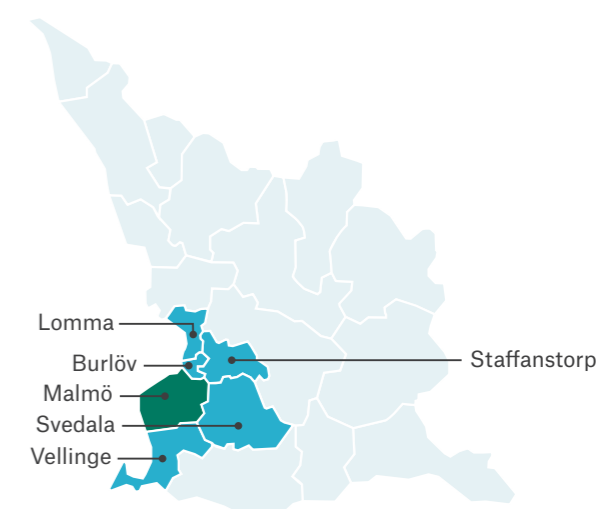
## Göteborgsregionen

Kommun	Svefa Fastighetsindex
1 Göteborg	67
2 Mölndal	63
3 Kungälv	50
4 Kungsbacka	48
5 Härryda	47
6 Partille	44
7 Lerum	41
8 Ale	32
9 Öckerö	30
10 Bollebygd	28



## Malmöregionen

Kommun	Svefa Fastighetsindex
1 Malmö	56
2 Vellinge	48
3 Lomma	43
3 Burlöv	43
5 Staffanstorps	39
6 Svedala	34



Poängsättningen för kommunerna i Storstadsindexet är satt utifrån det antal poäng respektive kranskommun skulle fått om de varit med i indexet för 24 orter. De är alltså inte poängsatta relativt varandra inom regionen. Detta för att kunna jämföra till exempel Härryda med Upplands-Bro.

## Svensk Ekonomi

Svensk ekonomi befinner sig fortsatt i lågkonjunktur, men utvecklingen är gradvis positiv. Lågkonjunktoren bedöms avta mot slutet av 2026 då svensk ekonomi väntas gå in i ett i huvudsak neutralt läge under 2027 och 2028.

BNP-tillväxten för 2025 uppgick till relativt svaga 1,5 procent. Enligt Konjunkturinstitutets prognos indikeras en tillväxt om 2,7 respektive 2,8 procent för 2026 och 2027. Osäkerheten är emellertid stor till följd av geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter, inte minst då utvecklingen i Iran och Mellanöstern i stort.

Inflationen enligt KPI var låga 0,5 procent i mars, med KPIF på 1,6 procent, som väntas stabiliseras kring Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent först 2029 och 2030. Riksbanken valde i mars att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent, men understryker problematiken orsakade av konflikten i Mellanöstern. Utvecklingen är volatil, med stor osäkerhet, såväl kort- som långsiktigt. Prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de svenska storbankerna indikerar en styrränta om 1,75 – 2,0 procent till slutet av 2026, men dessa beaktar inte till fullo den geopolitiska utvecklingen i mars och april. Riksbanken signalerar en beredskap för såväl höjning som sänkning av styrräntan. Sammantaget bedöms det emellertid som troligt att Riksbanken är klar med räntesänkningar i denna konjunkturcykel.

Sverige står inför en stor militär upprustning. En stor utmaning är att balansera erforderliga säkerhetspolitiska investeringar mot den långsiktiga samhällsutvecklingen i stort, till exempel beaktat demografiska utmaningar som svag befolkningstillväxt och nödvändiga investeringar i vård och omsorg till följd av en åldrande befolkning. Anslagen till det militära försvaret uppgår totalt till 175 mdkr kronor för 2026, motsvarande 2,8 procent av BNP, med intention att nå 3,5 procent till 2030. Totalt kan då så mycket som 5,0 procent av BNP gå till försvars- och säkerhetsrelaterade utgifter, vilket inkluderar 1,5 procent till civilt försvar och infrastruktur.

Med stora investeringar i försvar och infrastruktur ses det som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt då såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Arbetsmarknaden var fortsatt svag under 2025, men den senaste prognosen från Arbetsförmedlingen indikerar en ljusare arbetsmarknad framöver med arbetslöshet om 8,4 respektive 7,9 procent för 2026 och 2027 att jämföra med 8,8 procent för 2025. Statistik från januari och februari tyder på en positiv utveckling på arbetsmarknaden, men det väntas ta tid innan arbetslösheten är tillbaka på motsvarande nivå som innan lågkonjunktur och corona-pandemi. Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket trots lågkonjunktur och stigande arbetslöshet medfört brist på kompetent arbetskraft, även inom offentlig sektor och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Det finns en strukturell obalans på arbetsmarknaden som väntas kvarstå även i en starkare konjunktur. Arbetslösa som saknar gymnasial utbildning, utomeuropeiska invandrare, 55+ och personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga har stor risk att hamna i långtidsarbetslöshet.

Under senare år har svensk arbetsmarknad präglats av att många arbetssökande saknar de kompetenser som arbetsgivare efterfrågar. Utbildningsnivån har förvisso ökat, men det har även arbetsgivarnas krav. Utbildning och kompetensutveckling är därmed centralt för en varaktig etablering på arbetsmarknaden, men samtidigt behöver arbetsgivarna anpassa sina ofta för högt ställda krav.

## Investeringsmarknaden

Investeringsmarknaden 2025 noterade, trots osäkerhet och svag konjunktur, en relativt positiv utveckling. Transaktionsvolymen uppgick totalt till 150 mdkr, en ökning om cirka 6 procent jämfört med 2024.

Den positiva utvecklingen har fortsatt in i 2026, med en transaktionsvolym om cirka 44 mdkr i kvartal 1 (en ökning med cirka 21 procent jämfört med första kvartalet 2025 respektive 19 procent jämfört med fjärde kvartalet 2025).

Under första kvartalet var det ett ovanligt stort intresse för specialfastigheter, 28 procent av total transaktionsvolym, med flera stora miljardtransaktioner. Industri, lager och logistik stod för cirka 26 procent, följt av bostadsfastigheter cirka 23 procent, kommersiella fastigheter cirka 16 procent samt mark och övrigt cirka 5 procent.





Internationella investerare stod för cirka 21 procent av transaktionsvolymen, men med ett negativt transaktionsnetto om cirka 2,5 mdkr. Börsnoterade bolag utgjorde cirka 30 procent av transaktionsvolymen.

Kreditmarknaden har uppvisat en positiv utveckling sedan slutet av 2023 med lägre och mer stabila räntor. Fastighetsbolagen har god tillgång till både bankfinansiering och obligationsmarknaden, men flera bolag har återvänt till obligationsmarknaden där likviditeten ökat och marginalerna är mer konkurrenskraftiga. Bolag med starka balansräkningar och långsiktigt hållbara investerings- och förvaltningsstrategier premieras, likaså lågriskfastigheter. Fokus är på långsiktigt driftnetto, snarare än kortsiktig spekulation om värdeökning på grund av lägre direktavkastningskrav.

De stora investeringarna i totalförsvaret stimulerar svensk ekonomi och medför stor potential på fastighetsmarknaden, såväl vad gäller fastighetsutveckling som relaterade investeringar i teknisk och social infrastruktur. Det kan redan noteras inom regionala delmarknader som Karlstad, Linköping, med flera.

Miljö- och hållbarhetsfrågor har tagit en obestridlig plats på fastighetsmarknaden, med stort fokus på energieffektivitet och en trend mot social hållbarhet. Energiprestanda och klimatrisker har blivit allt viktigare parametrar vid fastighetsbolagens investeringsbeslut, såväl vid förvärv som vidareutveckling av befintligt bestånd. Gröna investeringar har en direkt värdeinverkan genom sänkta driftskostnader, men påverkar även långsiktig marknadshyra och vakans

samt direktavkastningskrav. Miljö- och hållbarhetsrelaterade risker är också av stor betydelse vid finansiering, vilket medför att fastigheter med hög energieffektivitet och transparens har bättre förutsättningar på en mer selektiv finansmarknad.

### ***"Kreditmarknaden har uppvisat en positiv utveckling sedan slutet av 2023 med lägre och mer stabila räntor"***

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling och ses alltjämt som stabila investeringar. Direktavkastningskraven är fortsatt högre än de som noterades 2021/2022, men den negativa pris- och marknadsvärdesutvecklingen har dämpats av hyreshöjningar och förväntningar om fortsatt relativt stark hyresutveckling. Det senaste året har noterats stabila till något sjunkande direktavkastningskrav, men investerarna är fortsatt selektiva. Moderna fastigheter och fastigheter i attraktiva lägen premieras. Transaktionsaktiviteten stabiliserades 2024 – 2025, men bedöms fortsatt som avvaktande. Förutsatt en stabil kapitalmarknad bedöms transaktionsaktiviteten öka under 2026, men prognosen för de kommande 3-6 månaderna är i huvudsak stabila direktavkastningskrav. På lokala delmarknader kan emellertid den svaga, och till och med negativa, befolkningsutvecklingen utgöra en risk för bostadsmarknaden, särskilt då även arbetsmarknaden är svag.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör stabila investeringar, men marknaden är tydligt fokuserad till Stockholm. Det finns en relativt stor osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling, vilket klart är negativt för investeringsmarknaden. Den svaga konjunkturen har medfört att investerarna fokuserar på stabila hyresgäster och långsiktigt kassaflöde. För kvalitativa objekt är det låg risk för stigande direktavkastningskrav, men marknaden väntas vara fortsatt polariserad med svag efterfrågan på fastigheter med vakanser och investeringsbehov. Prognosen för de kommande 3 – 6 månaderna är en stigande transaktionsaktivitet med i huvudsak stabila direktavkastningskrav.

Externhandel med fokus på lågpris och livsmedel står sig starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden och om det dessutom finns något ankare som till exempel Systembolaget. Vakansrisken är relativt låg och projektaktiviteten hög, vilket medför relativt starkt efterfrågan på investeringsmarknaden. Direktavkastningskraven de kommande 3 – 6 månaderna väntas i huvudsak vara oförändrade.

För detaljhandeln i stort, framför allt sällanköp, är marknaden fortsatt svag. Minskad och ändrad konsumtion till följd av lågkonjunktur, men också e-handels påverkan på var och hur kunderna handlar och stigande kostnader har medfört en ansträngd ekonomi för många hyresgäster.

Vakansrisken är fortsatt relativt hög och marknadshyresutvecklingen väntas vara svag, vilket minskar efterfrågan på investeringsmarknaden. Direktavkastningskraven de kommande 3 – 6 månaderna väntas i huvudsak vara oförändrade.

### ***"Utvecklingen drivs av svensk industri som är i en expansiv fas"***

Det finns ett stabilt investeringsintresse för kvalitativa fastigheter inom vård, skola och omsorg. Fokus är på moderna objekt med hyresgäst från offentlig sektor på långt hyresavtal. Hyresmarknaden är i praktiken oberoende av konjunkturen, utan kortsiktiga upp- och nedgångar och med låg vakansrisk, vilket premieras av investeringsmarknaden. Trots en svagare befolkningsutveckling finns ett stort behov av nyproduktion samt modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa långsiktigt funktionella lokaler. Vidare finns ett stort investeringsbehov knutet till säkerhetspolitik och utveckling av totalförsvaret och rättsväsende. Investeringsmarknaden bedöms i huvudsak som stabil, med viss potential till sjunkande direktavkastningskrav på 3 – 6 månaders sikt.





För industri- och lagerfastigheter kvarstår ett starkt investerarintresse, drivet av stabila kassaflöden och attraktiva direktavkastningskrav. Transaktionsmarknaden återhämtade sig under 2025, och har noterat ett starkt första kvartal. Utvecklingen drivs av svensk industri som är i en expansiv fas. Inom orter med koppling till försvarsindustrin väntas de stora investeringarna ytterligare stimulera efterfrågan på både produktions- och lagerlokaler. Investeringarna efterfrågar i huvudsak rationella objekt med långa hyresavtal, starka hyresgäster eller attraktiva delmarknader. Direktavkastningskraven för kvalitativa objekt bedöms i huvudsak som stabila de kommande 3 – 6 månaderna.

Logistikfastigheter har noterat stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa triple-net avtal. Stockholm, Göteborg och Öresunds- och Helsingborgsregionen har stabila förutsättningar för fortsatt tillväxt, men det finns ett antal starka regionala delmarknader. Den höga projektaktiviteten, inklusive spekulationsprojekt, har emellertid medfört ökande vakanser, vilket i sin tur dämpat investeringsmarknaden något. Efterfrågan på moderna fastigheter i anslutning till strategisk infrastruktur väntas vara stabil med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav de kommande 3 – 6 månaderna. Fastigheter med solida hyresgäster på långa hyresavtal premieras, med potential för något lägre direktavkastningskrav. Logistikfastigheter väntas gynnas av kommande investeringar i totalförsvaret.

Höga kapital- och exploateringskostnader i kombination med osäkerhet på bostads- och arbetsmarknaden har medfört fortsatt svag projektaktivitet. Samtidigt har

det långsiktiga behovet av nyproduktion reviderats till följd av den svaga befolkningsutvecklingen. Detta har lett till uppskjutna projekt, få nya markanvisningar samt återlämnade avtal. Marknaden är alltmer selektiv, med svag utveckling i sekundära lägen respektive stabil till ökande efterfrågan på kvalitativa objekt i attraktiva områden.

För hyresrätter är förutsättningarna relativt stabila med ökat investerarintresse det senaste året samt förbättrade förutsättningar för presumtionshyror. Det finns dock viss oro för ökande vakanser, särskilt inom lokala delmarknader som på kort tid tillförts en stor andel nyproduktion där hyra ofta överstiger hushållens betalningsförmåga. På privatbostadsmarknaden kvarstår ett högt utbud, men stimulanser med sänkta kapitalkrav väntas öka hushållens efterfrågan. Projektaktiviteten väntas vara fortsatt avvaktande på 3 – 6 månaders sikt, och på byggrättsmarknaden kvarstår en diskrepans mellan köparnas och säljarnas

***"Transaktionsmarknaden återhämtade sig under 2025, och har noterat ett starkt första kvartal"***

prisförväntningar vilket begränsar aktiviteten. Ser man till investeringsmarknaden som helhet har noterats en ökad osäkerhet i mars och april till följd av konflikterna i Mellanöstern, vilket medfört att marknadens aktörer idag är något mer avvaktande. Marknaden väntas bli mer polariserad under 2026, med selektiva investeringar i kvalitativa objekt och fortsatta utmaningar för svagare objekt.



## Finansieringskostnadernas utveckling i en mer osäker omvärld

Danske Bank, Louis Landeman Chef Hållbarhetsanalys,  
Gustav Runeberg Schultz Chef Hållbarhetsrådgivning.

Med stöd av lägre räntor och stora inflöden i räntefonder nådde den svenska marknaden för företagsobligationer en av sina högsta nivåer under 2025. Under året uppgick volymerna för nyutgivna obligationer till strax under 200 miljarder kronor. Fjolåret var även ett starkt år vad gäller volymen för hållbara obligationer, som för femte året i rad utgjorde över 40 procent av den totala företagsobligationsmarknaden i Sverige.

Den starka marknadstrenden höll i sig i början av 2026. I februari förändrades dock läget. Stigande råvarupriser och en ökad osäkerhet kring konjunktur och räntenivåer har lett till en viss avkylning på marknaden, med stigande kreditriskpremier som följd. För kapitalintensiva sektorer, såsom fastighetsmarknaden, kan detta innebära ett mer selektivt finansieringsklimat.

I en allt mer osäker omvärld blir det allt viktigare att bredda riskanalysen för att kunna bedöma marknadsutvecklingen framöver. Säkerhetsstrategiska frågor som försvarsförmåga, motståndskraft och energiberoende har fått en tydligare plats på den politiska agendan. Försvarsutgifterna förväntas också fortsätta öka kraftigt under kommande år, både i Sverige och i övriga Europa. Rätt utförd kan försvarssatsningen stärka europeisk konkurrenskraft och bidra positivt till den ekonomiska tillväxten. Natos utgiftsmål indikerar betydande investeringsbehov, inte enbart inom försvar utan även inom bredare infrastruktur såsom transport, energi och digital infrastruktur. Även fastighetssektorn kan gynnas av denna utveckling, särskilt inom segment som logistik.

Samtidigt medför försvarssatsningen tydliga utmaningar. De ökade försvarsutgifterna innebär att europeiska länder behöver ta på sig betydande skulder. Ett ökat utbud av statsobligationer kan i sin tur leda till stigande långräntor, vilket kan påverka avkastningskrav och värderingar även på fastigheter.

Kriget i Iran har även tydliggjort vikten av att Europa minskar sitt fossilberoende. Med ökad politisk prioritering kan investeringarna i energiomställningen komma att accelerera. EU har nyligen presenterat strategier för att

mobilisera privat kapital till fossilfri energiproduktion. De uppskattade investeringsbehoven uppgår till flera tusen miljarder kronor årligen under de kommande decennierna, vilket innebär ett tydligt skifte mot en mer investeringsdriven energi- och fastighetsmarknad.

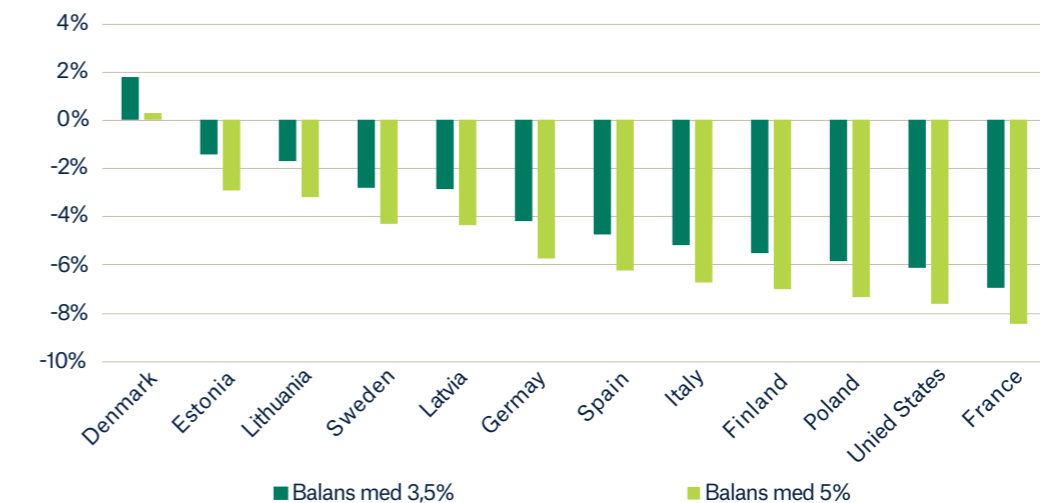
Tillgång till fossilfri energi till konkurrenskraftiga priser är en nyckelfråga för nordiska bolag. I en ny rapport har Danske Banks hållbarhetsgrupp analyserat 22 nordiska bolag inom fastighets- och byggsektorn ur ett klimatperspektiv. Branschens klimatpåverkan är betydande, både genom energianvändning i befintliga byggnader och genom ny- och ombyggnation. Därmed påverkas sektorn både operativt och finansiellt i klimatomställningen.

EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD) och det ökade fokuset på energiberoende är två centrala drivkrafter. Under 2026 ska direktivet införlivas i nationell lagstiftning och innebära bland annat minimikrav på energiprestanda samt ökade krav på förnybar energiproduktion i byggnader. Detta väntas få en direkt påverkan på fastighetsbolagens renoveringsstrategier och investeringsplaner.

***"I en allt mer osäker omvärld blir det allt viktigare att bredda riskanalysen för att kunna bedöma marknadsutvecklingen framöver"***

Från ett bankperspektiv innebär denna utveckling en successiv omläggning av kredit- och riskbedömningen. Hållbarhets- och klimatrisker beaktas redan i dag vid finansiering av fastighetsbolag, och framöver väntas dessa i allt högre grad integreras i bankernas ordinarie kreditriskmodeller. Ökad tillgång till hållbarhetsdata och mer omfattande rapporteringskrav förbättrar transparensen och jämförbarheten mellan bolag. Fastigheter med hög energieffektivitet och god transparens bedöms därmed ha bättre förutsättningar i konkurrensen om kapital i en mer selektiv finansmarknad.

Fiktiv budgetbalans (2025) för ett urval länder med antagande om försvarssatsning på 3,5 procent respektive 5 procent av BNP och utan andra anpassningar



Källa: EU-kommissionen, nationella budgetar, Danske Banks Hållbarhetsanalys.



## När marknaden börjar prisa in klimatrisk i fastigheter

Klimatförändringarnas konsekvenser påverkar fastighetsmarknaden allt tydligare. Fokus har länge legat på utsläpp och rapportering. Nu flyttas tyngdpunkten. Klimatrisk och klimatanpassning blir avgörande för finansiering, värdering, investering och förvaltning.

Redan i dag påverkar klimatrelaterade risker fastighetsvärden. Det handlar om exponering för översvämning, förändrade försäkringsvillkor och ökade kostnader. Det sker oberoende av hur snabbt regelverk utvecklas. Klimatanpassning utgör en del av Sveriges arbete med beredskap och samhällets motståndskraft, vilket ytterligare aktualiserar frågan för fastighetssektorn. Frågan är därmed inte enbart kopplad till hållbarhet, utan har en tydligt strukturell betydelse.

### Klimatanpassning som del av Sveriges beredskap

Risker kopplade till översvämning, värmeböljor, erosion och stigande havsnivåer blir mer påtagliga. Det påverkar hur mark används och vilka byggnader som exponeras. Det påverkar också hur investeringar i anpassningsåtgärder prioriteras och hur riskpremier utvecklas över tid. Klimatanpassning handlar om att identifiera, bedöma och hantera risker över tid. I praktiken liknar det annan beredskapsplanering. Skillnaden är att konsekvenserna i allt högre grad slår direkt mot fastighetsvärden och investeringsbeslut. Frågan är inte om åtgärder ska genomföras. Frågan är hur och när.

**"Redan i dag påverkar klimatrelaterade risker fastighetsvärden"**

### När påverkas fastighetsvärdet

Fastighetsmarknaden bygger på avkastning och förväntad värdeutveckling. Klimatförändringar påverkar båda. Det innebär att åtgärder kan krävas för att skydda driftnetto och värden, både på fastighetsnivå och områdesnivå.

Det innebär också avvägningar mellan olika intressen, där exploatering i vissa fall kan behöva avstås och värden kan minska. Marknadsvärdet är en bedömning av det mest sannolika priset vid en försäljning. Det innebär att värden påverkas när risker blir kända för marknaden, inte när skadan inträffar.

Klimatrelaterade risker är systemövergripande. De påverkar flera delar av det finansiella systemet samtidigt. Försäkringsersättningar, kreditrisker och offentliga investeringar hänger ihop. Effekterna förstärker varandra. Resultatet kan bli omvärderingar av hela områden, inte bara enskilda fastigheter.

### Hur aktörerna påverkar varandra

Fastighetstransaktioner är ofta externt finansierade. Banker behöver därför bedöma kreditrisker. Från och med 2026 ska klimatrelaterade risker ingå i kreditbedömningen. En grundförutsättning för finansiering är att fastigheten går att försäkra.

Försäkringsbolag följer utvecklingen noggrant. De analyserar klimatrisker och samhällets förmåga att hantera dem, inklusive investeringar i dagvattenhantering och annan infrastruktur. Sverige skiljer sig från flera andra länder genom att klimatrelaterade skador i stor utsträckning täcks av försäkringskollektivet. I andra länder krävs ofta separata tilläggsförsäkringar.

Skadekostnaderna har ökat de senaste åren, bland annat efter skyfall i Malmö och Gävle. Det ökar trycket på investeringar i infrastruktur. Kommuner och stat ansvarar för att åtgärda brister. Kostnader förs vidare till fastighetsägare genom avgifter och exploateringskostnader. Det får i sin tur genomslag i fastighetspriser och markvärden. Klimatrelaterade risker innebär osäkerhet om framtida



utfall. I takt med att dessa risker uppmärksammas integrerar marknadsaktörer dem i sina riskbedömningar och avkastningskrav, även när fastighetsspecifik information är begränsad.

**"Värderingar behöver därmed i ökande grad spegla risker som ännu inte fullt ut har materialiserats"**

Detta påverkar betalningsvilja och investeringsbeslut, vilket successivt får genomslag i prissättningen. Värderingar behöver därmed i ökande grad spegla risker som ännu inte fullt ut har materialiserats.

### När byggrätter inte längre är självklara

Historiskt har bedömningen av markens lämplighet i huvudsak skett i detaljplaneringen. Därefter har byggrätter betraktats som bestående. I dag ska kommuner identifiera klimatrisker redan i översiktsplanen. Samtidigt aktualiseras frågan om äldre detaljplaner med outnyttjade byggrätter. I vissa fall kan de behöva omprövas eller upphävas till följd av klimatrisker.

Det saknas fortfarande en samlad syn i branschen på hur klimatrisker ska tolkas och graderas, vilket innebär att olika aktörer i praktiken gör olika bedömningar av samma risker, med potentiellt olika konsekvenser för värdering och investering.

Banker ska enligt europeiska riktlinjer integrera klimatrisker i kreditbedömningen. Försäkringsbolag utvecklar egna analyser av skaderisk och försäkringsbarhet. Kommuner ansvarar genom planmonopolet för markens lämplighet, medan Boverket tar fram vägledning kopplad till bland annat översvämningrisker.

Samtidigt uppger cirka 40 procent av aktörerna i Svefas hållbarhetsenkät 2025 att de ännu inte har genomfört någon analys av hållbarhetsrisker.

Arbetet med klimatanpassning befinner sig i ett tidigt skede. Styrmedel och incitament utvecklas fortfarande. Bedömningar sker därför ofta under osäkerhet. Det leder till olika beslut och olika utfall i värdering och investering.

### Olika tidshorisonter driver olika beslut

Aktörer på fastighetsmarknaden har olika tidshorisonter, vilket påverkar hur risker bedöms och vilka åtgärder som prioriteras. Försäkringspremier sätts ofta på ett år, medan banker bedömer kreditrisker över längre perioder, ofta minst tio år. Kommuner arbetar med perspektiv på upp till 100–150 år, medan fastighetsägare och byggherrar rör sig däremellan.

Samma risk kan därför värderas olika, eller inte alls, beroende på tidsperspektiv. Ett område kan fungera i dag och samtidigt vara riskutsatt på längre sikt. Detta ökar behovet av kvalificerade analyser, särskilt av när risker får genomslag i marknadsvärden.

Beslut kräver ett helhetsperspektiv där värdering, planering och markstrategi hänger ihop.

### Reträtt som yttersta konsekvens

Internationellt diskuteras i ökande grad så kallad managed retreat, planerad reträtt, där bebyggelse flyttas från områden med ökande risker, exempelvis översvämning eller erosion.

Det kan bli aktuellt när skyddsåtgärder inte längre är effektiva eller när kostnaderna för att upprätthålla skydd över tid blir för höga.

Reträtt har ännu inte tillämpats i Sverige. Däremot finns erfarenheter av omlokalisering av bebyggelse i andra sammanhang, till exempel i Kiruna, om än av andra skäl än klimatrisker.

Frågan aktualiserar avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen samt hur ersättningsmodeller kan utformas när mark och byggnader inte längre kan användas.

### När marknaden går före regelverken

Klimatrisk påverkar hur mark används, hur investeringar genomförs och hur värden utvecklas. Klimatanpassning är en fråga om beredskap, men också om marknadslogik. När klimatrisker integreras i beslutsunderlag förändras marknadens prissättning. Marknaden kommer i praktiken att prisa in risker innan regelverk och praxis är fullt utvecklade.



### Vad innebär det i praktiken

Klimatrisk är inte längre en fråga vid sidan av. Den är en del av marknadslogiken. Den påverkar hur fastigheter värderas, finansieras och utvecklas.

Samtidigt är spelplanen inte färdig. Regelverk, praxis och metodik är under utveckling. Det innebär att marknaden redan nu gör egna tolkningar och prissätter risk på olika sätt.

***"Aktörer på fastighetsmarknaden har olika tidshorisonter, vilket påverkar hur risker bedöms och vilka åtgärder som prioriteras"***

Det skapar osäkerhet, men innebär också att marknadsaktörerna i högre grad behöver göra egna bedömningar. För fastighetsägare, investerare och offentliga aktörer innebär det tre saker:

- **Vänta inte på färdiga regelverk.** Beslut behöver fattas på befintligt underlag. Att avvakta innebär i praktiken att lämna över värderingen till andra aktörer.
- **Bygg egen förståelse för risk.** Klimatrisk behöver analyseras strukturerat och integreras i värdering, investering och planering. Inte som en separat hållbarhetsfråga, utan som en del av affären.
- **Se sambanden.** Finansiering, försäkring och fysisk planering hänger ihop. Förändringar i ett led får konsekvenser i nästa. Det kräver ett helhetsperspektiv i beslutsfattandet.

Klimatrisk kommer att prissättas. Frågan är inte om, utan hur och när.

De aktörer som tidigt förstår riskerna, arbetar med rätt data och omsätter analys i beslut kommer att stå starkare när marknaden sätter nya nivåer.

## Kan vi exploatera jordbruksmark och samtidigt stärka vår beredskap?

Jordbruksmarken har länge hanterats som en näringsfråga. I ett mer osäkert omvärldsläge är den i allt högre grad en strategisk resurs för både livsmedelsförsörjning och samhällsplanering. Svefas analys visar en marknad i förändring, där konkurrensen om marken ökar och konsekvenserna av enskilda beslut blir mer långsiktiga. Med utgångspunkt i Svefas samlade marknadskunskap och erfarenhet av jordbruksmark och markåtkomst analyserar Emma Nilsson, affärsansvarig Jordbruk inom Svefa Skog & Lantbruk, utvecklingen och vad den innebär för hur jordbruksmarken bör värderas, prioriteras och användas framåt.

Jordbruksmarken är en av samhällets mest grundläggande och långsiktiga strategiska resurser. I Sverige finns cirka 3,0 miljoner hektar jordbruksmark, vilket motsvarar cirka 7 procent av landets yta. Den brukningsvärda jordbruksmarken är i princip oersättlig, den har bildats över mycket lång tid och kan, när den väl exploaterats, sällan återskapas med samma produktionsförmåga. Samtidigt ökar konkurrensen om marken i takt med urbanisering, infrastruktur-satsningar och energiomställning. Frågan om hur jordbruksmarken används är därför inte enbart en näringsfråga, utan en central del av Sveriges livsmedelsförsörjning och civila beredskap. I ett växande och föränderligt samhälle uppstår oundvikligen målkonflikter. Utmaningen ligger inte i att stoppa utveckling, utan i att göra välgrundade och strategiska av-vägningar.

### Hälften av maten idag är importerad

Sveriges självförsörjningsgrad av livsmedel uppskattas idag till omkring 50 procent, vilket innebär att hälften av maten vi äter är importerad. Variationerna mellan olika produktgrupper är dock stora. För spannmål är produktionen normalt större än den inhemska konsumtionen, medan självförsörjningsgraden för frukt, grönsaker och baljväxter är betydligt lägre. För vissa produkter, som färska tomater vintertid och många fruktsorter, är importberoendet mycket högt. Samtidigt är den svenska animalieproduktionen beroende av importerade insatsvaror som foder, gödsel och drivmedel. Det innebär att även produkter som produceras i Sverige påverkas av globala störningar.

Under de senaste åren har Covid19-pandemin, Rysslands invasion av Ukraina, störningar i globala handelsflöden och senast kriget i Iran tydliggjort sårbarheten i internationella leveranskedjor. Prisökningar på gödsel och energi får direkta effekter på produktionskostnaderna i svenskt jordbruk. I ett scenario med långvariga handelsstörningar eller begränsad import skulle den inhemska produktionskapaciteten bli lidande. Jordbruksmarkens omfattning, kvalitet och geografiska läge utgör då en viktig strategisk nationell tillgång.

***"Sveriges självförsörjningsgrad av livsmedel uppskattas idag till omkring 50 procent, vilket innebär att hälften av maten vi äter är importerad"***

### Även små arealer blir stora till slut

Samtidigt tas jordbruksmark succesivt i anspråk för annan användning. Det rör sig ofta om relativt små arealer per beslut, men sammantaget blir effekten betydande, särskilt i expansiva regioner där den mest högproduktiva marken ofta finns. I Skåne, Västra Götaland och Mälardalen sammanfaller befolkningstillväxt med landets bästa jordar. När högklassig åkermark exploateras för bostäder, logistikområden eller vägar är förlusten i praktiken permanent.



Beredskapsperspektivet innebär att fokus inte enbart bör ligga på aktuell produktion, utan på långsiktig produktionskapacitet. Det handlar om att säkerställa att marken finns tillgänglig, är sammanhängande och rationellt brukbar även i framtiden. Fragmentering genom spridd exploatering kan försämra arronderingen och öka brukningskostnaderna, även om den totala arealförlusten är begränsad. För en gård kan en ny vägdragnings eller ett nytt verksamhetsområde innebära längre körsträckor, svårare logistik och minskad lönsamhet, vilket på sikt kan påverka viljan att investera och fortsätta produktionen.

### Stärkt behov av strategisk markanvändning

Även klimatförändringarna förstärker behovet av strategisk markanvändning. Ökad frekvens av torka, skyfall och översvämningar påverkar produktionsförutsättningarna. Sommaren 2018 visade hur snabbt skördar kan minska kraftigt vid extrem torka. Samtidigt kan ett förändrat klimat på sikt skapa nya odlingsmöjligheter i vissa delar av landet.

I Miljöbalken anges att brukningsvärd jordbruksmark bara får tas i anspråk om den behövs för väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses på annan mark. En hållbar markanvändning kräver en helhetssyn. Bostadsförsörjning, industriell utveckling, energiomställning och klimatanpassning är alla legitima och angelägna intressen. Stadsutveckling, nya vägsträckningar och solenergianläggningar konkurrerar ofta med jordbruksmarken. Utmaningen ligger i att väga dessa intressen mot varandra med ett tydligt strategiskt perspektiv. Jord-

bruksmarken är inte vilken mark som helst, den är en grundförutsättning för vår livsmedelsförsörjning.

Att stärka den svenska livsmedelsberedskapen handlar därför inte enbart om lagerhållning eller krisplaner. Det handlar om hur vi i vardagen förvaltar våra markresurser. De beslut som fattas idag om markens användning får konsekvenser för generationer framåt. I ett mer osäkert omvärldsläge behöver jordbruksmarkens roll som strategisk resurs ges en tydligare och mer framskjuten plats i samhällsplaneringen.

***"En hållbar markanvändning kräver en helhetssyn"***

### Hur möter vi dessa utmaningar?

Frågan är inte om vi ska exploatera jordbruksmark, utan hur, var och i vilken omfattning det ska tillåtas att ske. För att möta dessa utmaningar krävs att jordbruksmarkens värde tydligt integreras i samhällsplaneringen. Det handlar om att prioritera rätt mark för rätt ändamål, stärka den regionala samordningen och säkerställa Miljöbalkens mål genom att tillse att högklassig brukningsvärd jordbruksmark endast exploateras när det saknas alternativa lösningar. Genom att arbeta mer systematiskt med kunskapsunderlag, konsekvensanalyser och långsiktiga mål kan Sverige både möjliggöra utveckling och samtidigt säkra den framtida livsmedelsproduktionen.

## Stockholm

Fastighetsmarknaden i Stockholm har under 2025 präglats av en fortsatt stabilisering, men utvecklingen har varit tydligt selektiv mellan olika segment och delmarknader. Privatbostadsmarknaden har visat relativt stark utveckling, medan hyresrätter och nyproduktion fortsatt mött utmaningar kopplade till kostnader, finansiering och genomförbarhet. På den kommersiella marknaden har kapitalet i första hand sökt sig till moderna och välbelägna fastigheter, samtidigt som äldre bestånd och svagare lägen präglats av högre risk och större omställningsbehov.

### Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden i Stockholm har under 2025 fortsatt att stabiliseras efter återhämtningen under 2024, men utvecklingen har varit något svagare. Transaktionsvolymen uppgick till strax under 11,5 mdkr, med ett relativt starkt första kvartal följt av lägre aktivitet under resterande del av året. Nedgången mot slutet av året kan delvis förklaras av att flera större affärer sköts fram och genomfördes först efter årsskiftet. Ett exempel på en stor affär är Einar Mattssons försäljning av cirka 1 200 lägenheter i Hjulsta till Familjebostäder, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,4 mdkr. Kommunala aktörer har fortsatt en viktig roll i marknaden, med fokus på långsiktigt ägande, upprustning, energieffektivisering samt social hållbarhet.

Transaktionsmarknaden är emellertid selektiv. Efterfrågan är stark på objekt i attraktiva lägen med stabila kassaflöden, medan aktiviteten i mer sekundära lägen är fortsatt begränsad. Noterbart är det ökade inslaget av nordiska och internationella investerare, vilka har bidragit till likviditeten. Den något svagare utvecklingen under året speglar en marknad som reagerar på makroekonomiska och objektspecifika faktorer, såsom förändringar i ränteläge och omvärld. Detta har bidragit till större variation i transaktionsaktiviteten mellan kvartalen, där genomförandetakten i högre grad påverkas av externa förutsättningar. Samtidigt visar genomförda affärer att marknaden i grunden fungerar, där köpare och säljare i ökad utsträckning kunnat mötas i pris.

Direktavkastningskraven har fortsatt att sjunka något i takt med en gradvis lättning i finansieringsförutsättningarna under året. Samtidigt kvarstår en osäkerhet kring den framtida ränteutvecklingen, där geopolitiska faktorer och inflationsrisker kan motivera en mer försiktig hållning framåt. Mot denna bakgrund kan etableringen av bostadsbolaget Lynea ses som ett uttryck för hur kapitalet i ökad utsträckning söker sig till nya segment inom hyresmarknaden. Lynea är Brunswick som tillsammans med Blackstone utvecklar och investerar i nyproducerade småhus för uthyrning. Initiativet indikerar ett växande intresse för alternativa boendeformer och illustrerar hur institutionellt kapital, i en miljö med sjunkande direktavkastningskrav i traditionella segment, identifierar nya investeringsmöjligheter där avkastningspotentialen bedöms som attraktiv.

Vidare har sentimentet på privatbostadsmarknaden förbättrats under året. Bostadsrättspriserna i Storstockholm ökade måttligt under 2025, med en tydligt starkare utveckling i innerstaden. Detta ligger i linje med tidigare trender där centrala Stockholm ofta fungerar som en ledande indikator för marknaden i stort.

Det förbättrade sentimentet på privatbostadsmarknaden har även gett stöd åt utbildningssegmentet. Bostadsrättsombildningar har utgjort en betydande del av transaktionsmarknaden under året, nästan 50 procent av bostadstransaktio-

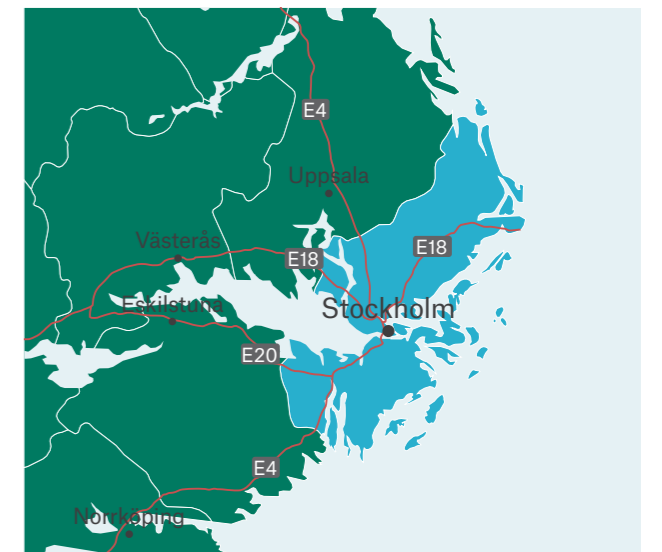


SVEFA FASTIGHETSINDEX

nerna. Om vårens lättnader i bolånereglerna får genomslag framöver, kan detta stärka förutsättningarna för ytterligare aktivitet inom segmentet.

Stockholmsmarknaden har under året präglats av ett fortsatt återhållsamt genomförande av nyproduktion. Under 2025 anvisade Stockholms stad mark för cirka 2 800 bostäder, vilket är en av de lägre nivåerna sedan 2010. Utvecklingen speglar en försiktig marknad där höga byggkostnader, utmanande finansieringsvillkor och en osäker efterfrågebild dämpar takten i nya projekt. Samtidigt kvarstår en hög ambitionsnivå i planeringen. Staden arbetar med en planberedskap motsvarande cirka 6 000 bostäder per år i godkända detaljplaner under 2025–2026, vilket tydliggör att det i första hand är genomförandet snarare än planberedskapen som utgör den begränsande faktorn i dagens marknad. På hyresbostadsmarknaden har återhämtningen varit mindre tydlig än på bostadsrättsmarknaden. Trots en i grunden stark efterfrågan har flera projekt haft utmaningar i uthyrningen. Problemen är särskilt framträdande i svagare mikrolägen och i segment med höga nyproduktionshyror, där efterfrågan är mer priskänslig och felaktigt satta hyresnivåer kan leda till vakanser eller behov av incitament.

Även bygggrättsmarknaden präglas av tydlig selektivitet, där kapital i hög grad koncentreras till projekt med starka grundförutsättningar. Intresset är särskilt tydligt i etablerade stadsutvecklingsområden där investeringar i infrastruktur, stadsmiljö och hållbarhet bidrar till att upprätthålla efterfrå-



gan. Atrium Ljungbergs försäljning till Besqab av Kv Stanford 1 i Hagastaden, omfattande cirka 20 000 kvadratmeter ljus BTA, för cirka 818 mkr illustrerar att kapital fortsatt är villigt att investera men i en mer selektiv miljö. Ett liknande mönster kan observeras i södra Stockholm, där projekt i anslutning till stadsomvandlingar och ny infrastruktur uppvisar relativt god genomförbarhet.

Hållbarhet och långsiktiga kvaliteter är en allt viktigare del av stora stadsutvecklingsprojekt. Ett exempel är Atrium Ljungbergs projekt Stockholm Wood City i Sickla, som omfattar cirka 250 000 kvadratmeter fördelat på 2 000 bostäder och 7 000 arbetsplatser. Projektet, som planeras bli världens största stads kvarter i trä, kombinerar höga hållbarhetsambitioner med ett kollektivtrafiknära läge, vilket tillsammans med utbyggnaden av blå linjen ytterligare stärker områdets långsiktiga attraktivitet.

Parallellt finns övergripande strukturfrågor som på sikt kan få betydande påverkan på bostadsmarknaden. Ett exempel är Bromma flygplatsområde som på sikt bedöms kunna inrymma 16 000 bostäder samt service och arbetsplatser, vilket indikerar en betydande utvecklingspotential och en möjlig omdaning av både bostadsförsörjning och stadsstruktur på längre sikt.

Investeringarna inom transaktions- och projektmarknaden väntas vara fortsatt selektiva under 2026, men förutsatt en stabil kapitalmarknad torde aktiviteten öka.

# Stockholm

## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm har under det senaste året gått in i en mer stabil fas efter en period av svagare aktivitet. Transaktionsvolymen uppgick till cirka 17,5 mdkr, vilket indikerar en viss återhämtning, även om nivån fortsatt är låg i ett historiskt perspektiv. I takt med att ränteläget stabiliserats och kapitalmarknaden förbättrats har investerarsentimentet stärkts, samtidigt som marknaden alltjämt präglas av osäkerhet. Aktörerna har i allt större utsträckning anpassat sig till det nya ränteläget, vilket bidragit till en gradvis normalisering av prisbild och förväntningar.

I mer perifera delmarknader och i äldre bestånd är utvecklingen svagare. Här är vakanserna fortsatt höga och hyresgästerna mer selektiva, med ökade krav på flexibilitet, kvalitet och hållbarhet. För att möjliggöra uthyrning krävs ofta hyresincitament, investeringar eller en mer genomgripande omställning av fastigheterna. Denna utveckling förstärker den polarisering som präglar marknaden, där skillnaderna mellan starka och svaga lägen successivt ökar. Kista utgör fortsatt ett tydligt exempel på denna utveckling, även om enstaka aktörer bidrar till efterfrågan även i dessa områden.

Transaktionsmarknaden speglar denna selektivitet. Aktiviteten har i stor utsträckning koncentrerats till ett begränsat antal affärer i attraktiva lägen. Ett exempel är Folksamns förvärv av Repslagaren 34 på Östermalm för drygt 1,0 mdkr, motsvarande cirka 170 000 kr/kvm. Affären indikerar att institutionellt kapital fortsatt prioriterar objekt med starka mikrolägen, stabila kassaflöden och låg risk. Samtidigt visar Vasakronans förvärv av Tygeln 2 i Arenastaden att intresset även omfattar moderna kontorsfastigheter i väletablerade närförorter med god tillgänglighet. Parallellt har bolaget emitterat en grön obligation i syfte att finansiera investeringar i befintligt bestånd, vilket understryker att värdeskapandet i ökande grad sker genom utveckling och effektivisering snarare än genom nyförvärv.

I sin helhet framstår Stockholm som en marknad där stabiliseringen fortsätter, men där utvecklingen är tydligt selektiv. Skillnaderna mellan olika lägen, segment och fastighetstyper är fortsatt stora, både på investerings- och hyresmarknaden. De affärer och projekt som präglat perioden pekar i samma riktning. Kapitalet söker sig i första hand till kvalitativa objekt med starka lägen, stabila kassaflöden eller särskild strategisk relevans. Inför 2026 bedöms marknaden successivt förbättras, men med fortsatt fokus på kvalitet och riskselektivitet.

Hållbarhetsaspekter har fått en alltmer central roll på marknaden, både ur ett hyres- och investeringsperspektiv. Fastigheter med hög energieffektivitet och tydlig miljöprofil har bättre förutsättningar att attrahera hyresgäster och kapital, samtidigt som finansieringsmarknaden i ökad utsträckning premierar dessa tillgångar. Detta återspeglas även i prissättningen, där hållbara och moderna fastigheter vanligen handlas till lägre direktavkastningskrav än jämförbara objekt utan motsvarande egenskaper. Sammantaget innebär detta att investeringar i befintligt bestånd utgör en allt viktigare del av marknadens värdeskapande.

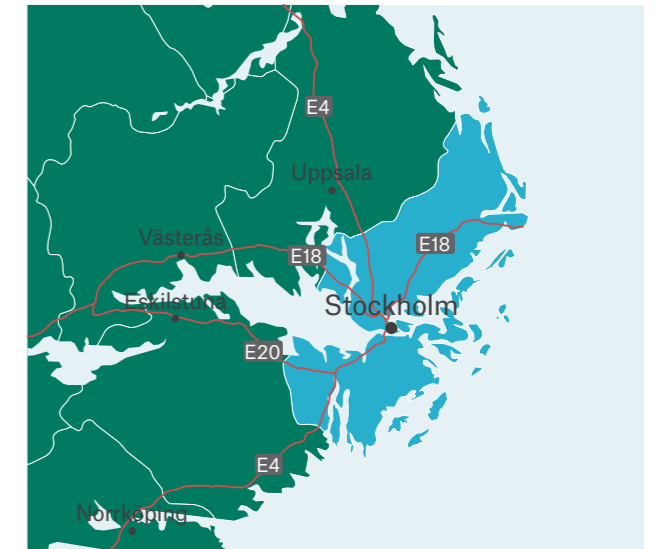
Parallellt med de mer traditionella drivkrafterna har även nya efterfrågefaktorer vuxit fram. Försvar, säkerhet och beredskap har utvecklats till en tydlig strukturell komponent på fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen. Fortifikationsverket har successivt ökat sina investeringar i området, med ett flertal förvärv i lägen som Solna, Kista och Gärdet. Ett tydligt exempel är förvärvet av Frösundavik i Solna i början av 2026, omfattande cirka 50 000 kvadratmeter lokaler. Fastigheten har under en längre tid haft ett utmanande uthyrningsläge, men har genom förvärvet fått en ny funktion kopplad till Försvarsmaktens behov. Utvecklingen illustrerar hur fastigheter med svagare efterfrågan på den traditionella kontorsmarknaden kan få en förändrad riskprofil och värdering till följd av nya typer av hyresgäster med hög kreditvärdighet och långsiktiga behov.

# 78

SVEFA FASTIGHETSINDEX

Marknaden påverkas även av omfattande infrastrukturinvesteringar som successivt förändrar förutsättningarna mellan olika delmarknader. Utbyggnaden av tunnelbanelinjen mellan Fridhemsplan och Älvsjö byggstartas under 2026, samt den fortsatta utbyggnaden av blå linjen mot Nacka och söderort, bidrar till att stärka tillgängligheten i regionen. Dessa investeringar bedöms på sikt påverka både hyresnivåer och direktavkastningskrav, särskilt i lägen som idag betraktas som sekundära men som genom förbättrad tillgänglighet kan stärka sin attraktionskraft.

Även stora stadsutvecklingsprojekt bidrar till att forma marknaden på längre sikt. Nobel Center är ett exempel på ett projekt med stor symbolisk betydelse för centrala Stockholm. I mars 2026 beviljades bygglov, med planerad byggstart 2027 och färdigställande 2031. Projektet



finansieras huvudsakligen genom privata donationer och illustrerar hur strategiskt viktiga investeringar fortsatt spelar en roll i utvecklingen av stadens mest centrala delar. I sin helhet framstår den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm som stabiliserad men tydligt segmenterad. Skillnaderna mellan olika lägen och fastighetstyper är fortsatt stora och utvecklingen präglas av en hög grad av selektivitet. Kapitalet söker sig i första hand till moderna, hållbara och välbelägna tillgångar med stabila kassaflöden, samtidigt som äldre bestånd och svagare delmarknader möter större utmaningar. Samtidigt bidrar strukturella faktorer som infrastrukturutbyggnad och ökade investeringar inom försvar och beredskap till att omforma marknaden. Inför 2026 bedöms utvecklingen fortsätta i denna riktning, med ett fortsatt fokus på kvalitet, riskdifferentiering och långsiktigt värdeskapande.

# Stockholm



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	935 600	999 200*	7	0,7
Medelpris småhus, tkr	7 100	9 200	31	2,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	71 400	86 900	22	2,0
Medelinkomst, tkr	360	490**	35	3,8
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	1 340	1 950*	46	4,3
Arbetslöshet, %-enheter	4,8	5,9*	1,1***	-
Låneskuld, kr/capita	55 900	111 300**	99	9,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	4 700	8 500	81	6,1

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 78

## Svefa Fastighetsindex

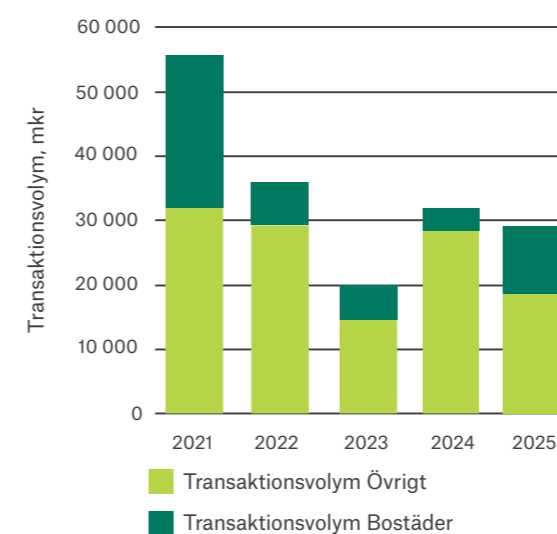
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	78	78	77	78	76
Placering	1	1	1	1	1

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

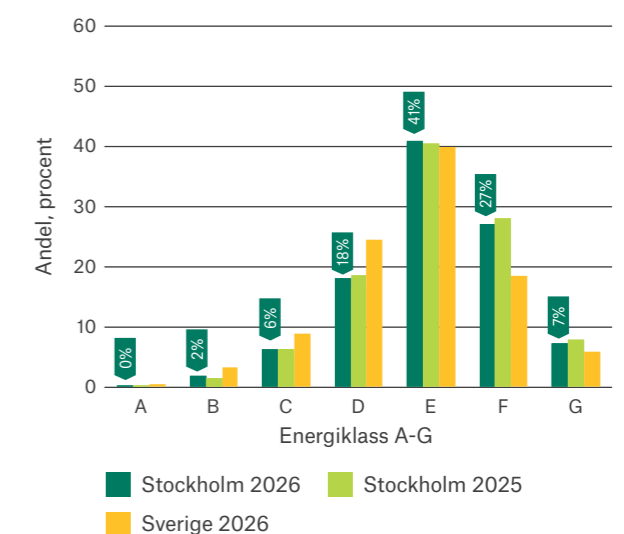
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	7 000-10 000	3,90-4,50	A-läge	900-1 550	5,50-6,50
A-läge	3 500-7 200	4,00-5,00	B-läge	800-1 200	5,75-7,00
B-läge	2 300-5 000	4,25-6,25	C-läge	750-1 050	6,00-7,50
C-läge	1 250-3 000	5,50-7,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	3 000-17 000	4,50-5,00	AA-läge	1 700-3 000	1,50-3,90
A-läge	2 100-7 800	5,50-6,25	A-läge	1 475-3 000	1,75-4,35
B-läge	1 500-4 600	6,25-7,25	B-läge	1 300-2 800	2,75-5,00
C-läge	1 000-2 250	6,50-7,50	C-läge	1 300-2 700	3,50-5,25

## Transaktionsvolym\* Stockholm



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Göteborg

Fastighetsmarknaden i Göteborg har det senaste året visat tydliga tecken på återhämtning, inte minst på transaktionsmarknaden där det noterats flera stora affärer till relativt låga direktavkastningskrav. Logistik och lättindustri är starka segment, likaså bostäder. På kontorsmarknaden kvarstår en del utmaningar, till exempel vad gäller höga vakanser. Även på byggrättsmarknaden noteras en ökad aktivitet där priserna och efterfrågan återhämtat sig något från bottenivåerna från 2 – 3 år sedan.

## Bostadsfastigheter

Under det senaste året har det noterats stabila till svagt sjunkande direktavkastningskrav på bostadsmarknaden i Göteborg. Marknaden tycks ha nått en jämvikt där köpare och säljare i allt större utsträckning har samsyn om marknadens utveckling, vilket återspeglas i att 2025 uppvisade en av de högsta transaktionsvolymerna någonsin inom bostadssegmentet i Göteborg. Noterade transaktioner avser såväl äldre som nyproducerade objekt, och inom olika delmarknader. Det har emellertid varit relativt låg aktivitet inom svaga delmarknader, som miljonprogramsområden. Det återspeglar den nationella trenden om att investerarna fortsatt är selektiva, och att kapital i huvudsak söker sig till kvalitativa objekt på attraktiva delmarknader.

Transaktionsvolymen drevs i stor utsträckning av ett fåtal stora affärer, vilket är relativt ovanligt i Göteborg. Den enskilt största affären utgjordes av Stena Fastigheters förvärv av Kjällfelt Byggnads AB, till ett uppskattat värde om drygt 3 mdkr. Av dessa bedöms drygt 2 mdkr avse bostadsfastigheter i lägen som Johanneberg, Linnéstaden, Nya Varvet, Majorna och Stampen.

Ett annat exempel är K-Fastigheter som har avyttrat nyproduktion och pågående projekt till ett totalt värde om knappt 2,8 mdkr. Delar av beståndet var dock beläget i Ale och Vänersborgs kommuner.

Noterbart är att merparten av de stora transaktionerna avser fastigheter i bedömda A-lägen. För äldre fastighe-

ter i A-läge, såväl stora portföljer som styckeförsäljningar, har direktavkastningskraven i huvudsak legat omkring 3,0 procent under 2025 – 2026.

I de mest attraktiva bostadslägena har det noterats flera försäljningar av äldre, men kvalitativa fastigheter till vad som bedöms utgöra mycket låga direktavkastningskrav och höga kvadratmeterpriser. I områden som Johanneberg, Vasastaden, Lorensberg och Linné har direktavkastningskrav noterats kring 1,75 – 2,0 procent med underliggande fastighetsvärde upp mot 60 000 kr/kvm.

Efter flera år då det inte noterats några transaktioner avseende nyproduktion har aktiviteten ökat inom detta segment, vilket gäller hela Göteborgsregionen. Flera intressanta affärer har genomförts. En av dessa avsåg Sverigehusets förvärv av Kungsladugård 14:15 och 14:16 i Fixfabriken, Majorna (A-läge). Underliggande fastighetsvärde uppgick till drygt 300 mkr, motsvarande cirka 60 000 kr/kvm och den initiala direktavkastningen bedöms till drygt 4,0 procent. Säljare var ett joint venture mellan Niam och Magnolia Bostad.

Vidare förvärvade Willhem fastigheterna Sävenäs 131:12 och 13 i Björkekärr, ett bedömt B-läge, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 52 000 kr/kvm. Säljare var K-Fastigheter. Snitthyran bedöms till drygt 2 550 kr/kvm och den initiala direktavkastningen till cirka 4,5 procent.



Genomförda transaktioner indikerar att prisnivåerna för nyproduktion i Göteborg i flera fall nu ligger i paritet med, eller till och med överstiger, nivåerna från 2021/2022. Denna utveckling bedöms till stor del vara driven av efterfrågan på "gröna" fastigheter, i kombination med höga hyresnivåer och låga vakanser.

Den starka marknaden för nyproduktion bedöms medföra ökad projektaktivitet framöver, särskilt beaktat att kapital- och exploateringskostnaderna stabiliserats. Därtill bedöms riksdagens beslut om att möjliggöra full indexering av presumtionshyrorna i linje med den allmänna hyresutvecklingen på orten vara ett tydligt incitament, särskilt på svagare delmarknader.

Vidare indikerar ett ökat antal markanvisningar och överlåtelser av byggrätter för hyresrätter potential till ökad projektaktivitet. Under det senaste året har bland annat Wallenstam förvärvat byggrätter i Forsåker i Mölndal, Lansa i Bräcke, samt Alhem Fastigheter och K-Fastigheter ingått ett joint venture i Skra Bro. TB-Gruppen har erhållit en markanvisning för studentbostäder i Gamlestaden. Göteborgs Stad har därutöver flera pågående markanvisningar avseende olika typer av hyresbostäder, som äldreboenden, studentbostäder och trygghetsboenden.

Bostadsrättsmarknaden utvecklas fortsatt svagt med dämpad efterfrågan, stort utbud, långa försäljningstider och en stor andel prissänkta objekt. Det senaste halvåret har det emellertid kommit signaler som indikerar en mer positiv marknad. Utbudet på andrahandsmarknaden har

planat ut, säljtiderna har börjat minska och prisutvecklingen är svagt positiv. Även nyproduktionen har ökat under 2025 och 2026. Införandet av ett högre bolånetak den 1 april 2026 bedöms dessutom ha en positiv effekt på efterfrågan, särskilt för mindre lägenheter.

Under det senaste året har det även noterats ökad aktivitet vad gäller byggrätter för bostadsrätter i Göteborgsregionen. Dessa avser främst B-lägen i områden som Forsåker, Pedagogen Park och Åby i Mölndal, Södra Änggården och Krokslätt i Göteborg samt Wendelstrand och Mölnlycke Fabriker i Härryda. Priserna ligger i intervallet om 7 000 – 11 000 kr/kvm ljus BTA. Priser, och anbud, har genomgående legat högre än vad Svefa förväntade sig, vilket indikerar en starkare marknad.

Ett exempel återfinns i Södra Änggården, där samma objekt ökade i pris från cirka 7 300 kr/kvm ljus BTA under sommaren 2024 till cirka 9 500 kr/kvm ljus BTA under sommaren 2025. Det är emellertid vanskligt att dra generella slutsatser från enstaka objekt.

Inom stadsutvecklingsområdet Fixfabriken har Göteborgs Stad en pågående markanvisningstävling. Projektet anvisades under bostadsmarknadens topp till en nivå om 20 500 kr/kvm ljus BTA, men fullföljdes aldrig. Priset idag har fastställts till 14 500 kr/kvm ljus BTA. Projektet har förvisso relativt högt ställda krav på bland annat hållbarhet som bedöms påverka produktionskostnaden, men är ett exempel på att priserna inte är tillbaka på de nivåer som noterades innan lågkonjunkturen.

# Göteborg

## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden präglas av en tydlig segmentering mellan olika delmarknader och segment.

Logistik och modern lättindustri utgör de mest attraktiva segmenten. Trots en pressad fordonsindustri har det varit hög aktivitet på transaktionsmarknaden, där höga hyror, låga vakanser och brist på mark driver efterfrågan. I Göteborg noteras nu direktavkastningskrav under 5 procent för kvalitativa logistikfastigheter, medan modern lättindustri handlas till nivåer som understiger 6 procent.

I Sörred, strax norr om Volvo Cars anläggning på Hisingen, förvärvade Swedish Logistic Property fastigheten Sörred 7:8 (A-läge) från Torsholmen Fastighets AB. Fastigheten omfattar cirka 28 000 kvadratmeter med en bedömd snitthyra om cirka 1 400 kr/kvm. Objektet är fullt uthyrt med en återstående kontraktslängd om 12 år. Priset motsvarar cirka 22 300 kr/kvm och ett bedömt direktavkastningskrav om cirka 5,75 procent.

I Sörred har även Savills IM:s European Urban Logistics & Industrial Fund förvärvat fastigheten Sörred 8:16. Säljare var Sörred Logistikpark, samägt av Platzer och Catenas. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 1 300 kr/kvm med Volvo Cars som hyresgäst för hela fastighetens 15 000 kvadratmeter. Underliggande fastighetsvärde motsvarar cirka 26 000 kr/kvm och ett bedömt direktavkastningskrav om cirka 4,75 procent. Skillnaden i direktavkastningskraven kan i huvudsak förklaras av respektive fastighets karaktär, där Sörred 8:16 avser renodlad logistik (vilket premieras på marknaden), medan Sörred 7:8 har mer industri.

På kontorsmarknaden kvarstår stora utmaningar. Bara i CBD finns det över 100 000 kvadratmeter vakanta lokaler, motsvarande nästan 15 procent av hela beståndet. Trots detta pågår en omfattande nyproduktion

inom flera delmarknader. Den totala projektvolymen i Göteborg och Mölndal uppgår i dagsläget till över 1,5 miljoner kvadratmeter, vilket marknaden kortsiktigt kan få svårt att absorbera. Samtidigt fortsätter uthyrningen i nyproducerade kontor att fungera relativt väl, åtminstone i attraktiva lägen.

De befintliga vakanserna återfinns i stor utsträckning i omoderna fastigheter med begränsade möjligheter att möta dagens krav på flexibla, ljusa kontorslokaler med god inomhusmiljö. För att kunna hyra ut dessa lokaler, åtminstone i den fortsatt relativt svaga konjunkturen, kommer det sannolikt att krävas investeringar och incitament. Samtidigt finns en risk att strukturella förändringar, som ökad användning av AI och effektivisering inom kunskapsintensiva verksamheter, dämpar efterfrågan på kontorslokaler även i en starkare konjunktur. Mot denna bakgrund kan frågan om omställning av kontor till bostäder återaktualiseras, särskilt i attraktiva bostadslägen.

Trots de utmaningar som föreligger bedöms marknaden för kvalitativa objekt ha stabiliserats under det senaste året. I de bästa lägena noteras direktavkastningskrav kring 4,5 procent och hyrorna i nyproduktion överstiger 4 000 kr/kvm.

Transaktionsaktiviteten har emellertid varit relativt svag. Det senaste året har ett stort antal kontorsfastigheter varit ute till försäljning, men många affärer har avbrutits eller skjutits upp till följd av svaga marknadsförutsättningar.

Exempel på noterbara transaktioner är Folksams förvärv av Nordstaden 21:1 till knappt 63 000 kr/kvm, Safjällets förvärv av Gårda 18:21 till cirka 42 000 kr/kvm, Balders förvärv av Inom Vallgraven 1:14 till cirka 55 000 kr/kvm samt Vecturas förvärv av NextSteps andel i GoCo Health Innovation City till cirka 55 000 kr/kvm.

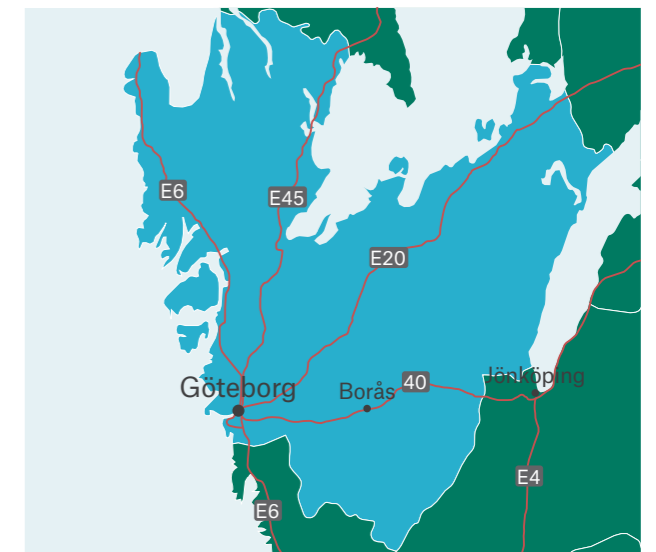


SVEFA FASTIGHETSINDEX

Folksams förvärv av Nordstaden 21:1 är särskilt intressant. Fastigheten, belägen i A-läge mellan Stenpiren och Göteborgsoperan, förvärvades i februari 2026 till ett fastighetsvärde motsvarande knappt 63 000 kr/kvm. Säljare var Vasakronan. Fastigheten omfattar cirka 4 900 kvadratmeter, men en del av detta utgör vakant råtta i behov av omfattande investeringar. De uthyrda lokalerna har en bedömd genomsnittshyra om drygt 3 500 kr/kvm (kallhyra). Direktavkastningen bedöms till cirka 4,5 – 4,75 procent.

Inom handelssegmentet har aktiviteten varit begränsad. Vid årsskiftet genomfördes emellertid en stor affär när Bygg-Göta förvärvade Sisjö Entré i Sisjöns handelsområde. Priset bedöms ha överstigit 30 000 kr/kvm. Fastigheten omfattar drygt 15 000 kvadratmeter och är fullt uthyrt till etablerade hyresgäster såsom XXL, Rusta och Subway. Direktavkastningskravet bedöms understiga marknadens generella förväntningar, vilket indikerar en fortsatt stark efterfrågan på externhandelsfastigheter inom etablerade kluster.

En nisch inom den kommersiella marknaden är fastigheter kopplade till försvar och försvarsindustri. Göteborg, med sitt strategiska läge, starka industriella bas och infrastruktur, bedöms ha en viktig roll i framtida satsningar.



Fortifikationsverket har i Göteborg uttryckt intresse för att stärka sin närvaro i Säve på Hisingen. Castellum äger där omfattande markområden kring Säve flygplats. Delar av detta kan komma att bli aktuella för förvärv av Fortifikationsverket.

I mars 2025 genomförde Fortifikationsverket ett förvärv av Tånguddens småbåtshamn på Käringberget. Fastigheten omfattar cirka 74 200 kvadratmeter, varav huvuddelen utgörs av vattenarea, och inkluderar befintlig kaj- och piranläggning samt två byggnader. Förvärvet ska ses mot bakgrund av närliggande verksamhet vid Älvsborgs amfibieregemente och indikerar en utveckling mot ett mer sammanhållet militärt kluster i området. Fortifikationsverket har även aviserat planer på att uppföra nya kontor, miljöhall och övernattningsmöjligheter inom fastigheten. Köpeskillingen motsvarade cirka 1 100 kr/kvm tomt- och vattenarea.

Liknande utveckling kan även noteras hos privata aktörer med koppling till försvarsindustrin. I regionen har flera aktörer haft behov av att utveckla befintliga fastigheter och säkerställa nya lokaler för att möta den snabbt växande efterfrågan.

# Göteborg



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	556 600	613 300*	10	1,1
Medelpris småhus, tkr	5 400	6 900	28	2,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	44 400	50 900	14	1,4
Medelinkomst, tkr	300	400**	33	3,6
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	1 120	1 440*	29	2,9
Arbetslöshet, %-enheter	5,9	6,6*	0,7***	-
Låneskuld, kr/capita	90 400	133 700**	48	5,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	2 500	3 250	30	2,7

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 67

## Svefa Fastighetsindex

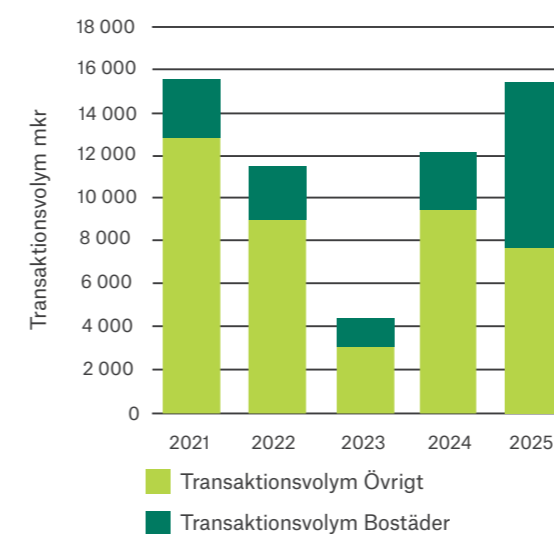
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	67	66	65	65	66
Placering	2	2	2	2	2

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

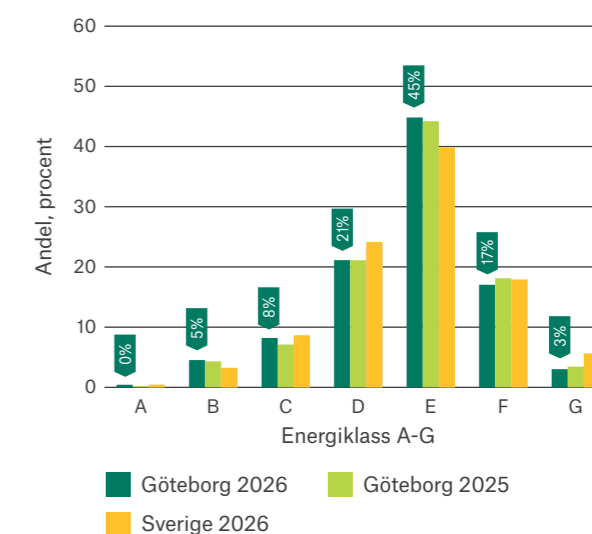
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	2 600-4 200	4,50-5,25	A-läge	650-1 400	5,50-7,00
A-läge	2 250 -3 900	4,65-5,50	B-läge	600-1 300	6,00-7,50
B-läge	1 500-3 100	5,00-6,00	C-läge	550-1 200	6,50-7,75
C-läge	1 250-2 200	6,00-7,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	3 000-11 000	4,75-5,25	AA-läge	1 500-2 150	2,25-3,50
A-läge	1 500-7 000	5,00-6,00	A-läge	1 350-2 100	2,40-3,75
B-läge	1 250-4 000	6,00-7,50	B-läge	1 350-2 050	2,75-4,25
C-läge	750-1 600	6,50-8,00	C-läge	1 250-1 850	3,75-5,00

## Transaktionsvolym\* Göteborg



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Lund

Fastighetsmarknaden i Lund har det senaste året varit fortsatt avvaktande, men det finns stor långsiktig potential för såväl bostadsfastigheter som kontor, forskning och utbildning. Detta inte minst tack vare investeringar knutna till universitetet och universitetssjukhuset, och den utveckling som sker till följd av ESS och Max IV. Under 2026 bedöms det som sannolikt med ökande transaktionsaktivitet och svagt sjunkande direktavkastningskrav, åtminstone vad gäller kvalitativa objekt i starka mikroläge.

## Bostadsfastigheter

Utvecklingen i Brunnsnäs går in i en ny fas då Lunds Domkyrka avyttrat mark för tre bostadsprojekt inom Råången. Köpare är Kudu, General Architecture och ALFA Development. Lunds Domkyrka har varit en engagerad aktör i utvecklingen av Råången, med vision att skapa en hållbar stadsdel med fokus på långsiktig förvaltning.

K2A:s har förvärvat ett bostadsprojekt om ca 600 studentlägenheter inom Studentkåren 4 vid LTH. Säljare var Akademiska Hus som tagit en alltmer aktiv roll i att ta fram mark för bostadsexploatering inom, eller i anslutning, till campus. En väl fungerande bostadsmarknad är klart av stor vikt för Universitetets möjlighet att attrahera studenter och forskare, inte minst internationellt.

Försäljningarna visar att Lund fortsatt är en långsiktigt attraktiv marknad för bostadsinvesteringar, trots svag konjunktur och höga exploaterings- och kapitalkostnader som kortsiktigt påverkar projektekonomin.

Lunds nya översiktsplan möjliggör för 30 000 nya bostäder till 2050. Fokus är på stadsutveckling, men en stor del av exploateringen kommer att ske på produktiv jordbruksmark. Nyproduktionen behövs för att möta Lunds befolkningstillväxt, men den prognostiserade utvecklingen väntas även medföra omprioriteringar vad gäller vilken typ av bostäder som efterfrågas. Ett ökat investeringsbehov inom olika typer av vård- och omsorgsboende är att vänta.

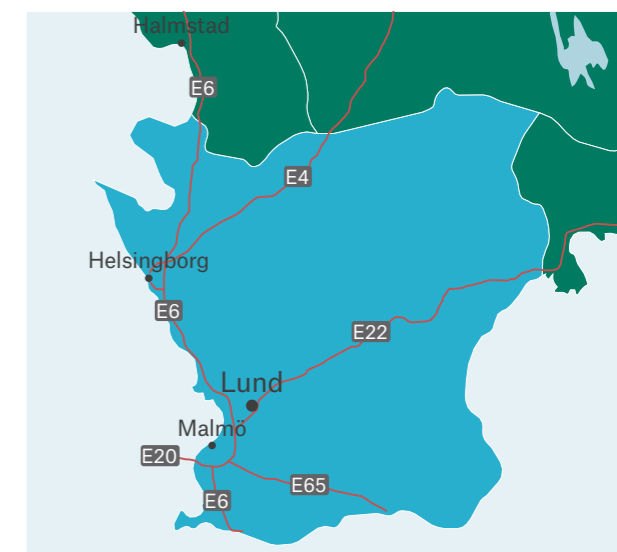
Transaktionsaktiviteten vad gäller förvaltningsobjekt har emellertid varit fortsatt låg, liksom bostadsrättsombildningar. Den låga transaktionsaktiviteten beror i huvudsak på omotivade säljare, snarare än bristande efterfrågan. Ett av få moderna förvaltningsobjekt är Kian Properties förvärv av Ångsladan 2, cirka 3 480 kvadratmeter fördelat på 54 hyresrättslägenheter. Lokala aktörer är fortsatt aktiva, men det avser till stor del objekt med färre än 10 lägenheter. Direktavkastningskrav för denna typ av fastighet understiger ofta 3,0 procent. Marknaden i stort är emellertid fortsatt något avvaktande, men det bedöms som troligt med svagt sjunkande direktavkastningskrav under 2026.

Ett av de stora stadsutvecklingsområdena är Västerbro, en hållbar stadsdel med fokus på flerbostadshus, totalt 3 900 bostäder, samt offentlig och kommersiell service. Ett antal fastighetsutvecklare har gjort strategiska förvärv av utvecklings-/projektfastigheter inom området, men utvecklingen är ännu i ett relativt tidigt skede.

Utvecklingen på privatbostadsmarknaden har varit relativt svag, men inom Västerbro har HSB aviserat ett bostadsrättsprojekt med 62 lägenheter. Insats + föreningens lån uppgår till drygt 64 500 kr/kvm, en stark nivå jämfört med senare års noteringar inom till exempel Brunnsnäs.



SVEFA FASTIGHETSINDEX



## Kommersiella fastigheter

Den låga transaktionsaktiviteten, såväl vad gäller fastigheter som industri och lager, gör det svårt att tillförlitligt säkerställa den kortsiktiga utvecklingen. Investeringsmarknaden är långsiktigt stabil, men väntas vara avvaktande de kommande 3 – 6 månaderna. Det bedöms finnas viss potential till sjunkande direktavkastningskrav, i huvudsak för moderna fastigheter med starka hyresgäster.

HSB Skåne har avyttrat fastigheterna Sandstenen 1 och 2 på Gastelyckan. Lokalerna omfattar det före detta huvudkontoret samt visningsstudio och lager, totalt cirka 4 200 kvadratmeter. Direktavkastningskravet bedöms till cirka 7,0 procent, vilket utgör en rimlig nivå för Gastelyckan. HSB Skåne omlokaliserar till nya lokaler, cirka 1 500 kvadratmeter, inom Wihlborgs projekt Posthornet i Sockerbruksområdet.

Lokalhyresmarknaden för kvalitativa kontor är stark med låga vakanser och långsiktigt positiv hyresutveckling. Det har emellertid noterats ökande vakanser inom lokala delmarknader, till stor del en följd av hybrid-/distansarbete, lokaleffektiviseringar och en svag utveckling på arbetsmarknaden. Vid omlokaliseringar kan noteras en trend att hyresgästerna flyttar till mer moderna, rationella lokaler än de man lämnar. Det är klart positivt för nyproduktion och moderna lokaler, men kan resultera i problematiska vakanser i svaga objekt.

I nyproduktion kan det nu noteras hyror som överstiger 3 000 kr/kvm. Ser man till lokalhyresmarknaden i stort är det stor konkurrens om potentiella hyresgäster. Vid nyuthyrning är det snarare regel än undantag att hyresgästen erbjuds någon typ av incitament, som hyresrabatt eller att fastighetsägaren investerar i lokalerna (anpassningar som tidigare resulterat i högre hyra, men som nu fastighetsägaren bekostar).

ALFA Development har bildat Science Properties Scandinavia, ett nytt bolag som ska utveckla kontors- och laboratorielokaler. Det första projektet planeras i Lund där Science Properties har tecknat en avsiktsförklaring med Lunds Domkyrka om att förvärva och utveckla minst 50 000 kvadratmeter BTA och ett mobilitetshus inom den nya stadsdelen Råången i direkt anslutning till Science Village Scandinavia (och nära till ESS och Max IV).

Det pågår omfattande infrastrukturinvesteringar längs E22 som är av stor långsiktig betydelse för fastighetsmarknaden. Till detta planeras det också för en utbyggnad av järnvägen till fyra spår på sträckan mellan Klostergården och Stångby. Trafikverkets huvudalternativ är utbyggnad i markplan, även om en tunnel klart vore mer intressant för fastighetsmarknadens aktörer då det öppnar upp för stadsutveckling i toppläge.

# Lund



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	118 500	132 300*	12	1,2
Medelpris småhus, tkr	3 700	5 700	52	4,3
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	30 000	44 600	49	4,0
Medelinkomst, tkr	300	390**	30	3,3
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	510	660*	31	3,1
Arbetslöshet, %-enheter	4,0	4,5*	0,5***	-
Låneskuld, kr/capita	96 200	133 800**	39	4,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	2 000	2 750	38	3,2

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 60

## Svefa Fastighetsindex

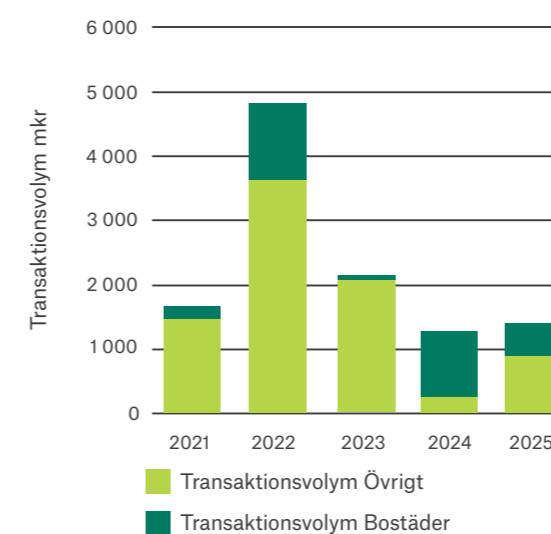
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	60	58	58	58	57
Placering	3	3	3	3	6

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

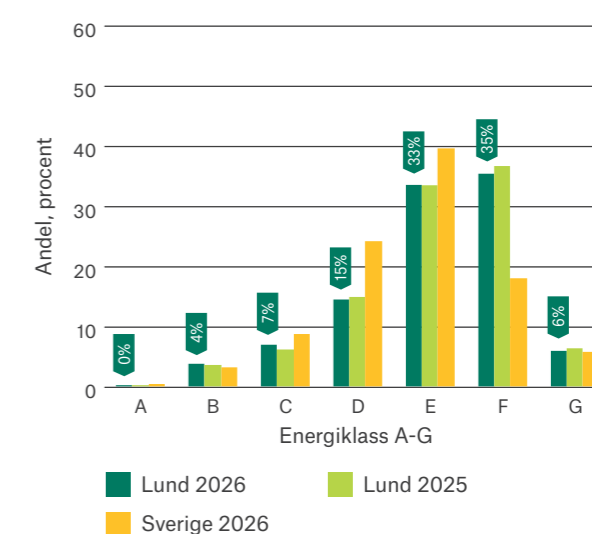
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	650-1 250	6,00-7,25
A-läge	2 250-3 250	4,75-5,75	B-läge	450-750	6,75-8,25
B-läge	1 250-2 000	5,75-7,00	C-läge	400-650	8,00-9,00
C-läge	850-1 350	7,00-8,25			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	2 750-3 500	5,00-6,00	A-läge	1 500-1 950	2,50-3,50
B-läge	850-1 500	6,00-7,50	B-läge	1 500-1 900	3,00-4,25
C-läge	750-1 350	7,00-8,75	C-läge	1 450-1 850	4,25-5,00

## Transaktionsvolym\* Lund



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Jönköping

Jönköping har en uttalad ambition att stärka sin roll som regionalt centrum med en växande arbets- och bostadsmarknad. Utvecklingen präglas av förtätning, omvandling och en strävan efter blandade stadsmiljöer, där flera stora stadsutvecklingsprojekt bidrar till kommunens tillväxt. Aktiviteten på fastighetsmarknaden, både bostäder och kommersiella fastigheter, är fortsatt låg, även om en viss förbättring noterades under 2025. Projekt- och transaktionsmarknaden inom logistiksegmentet är fortsatt stark.

## Bostadsfastigheter

Bostadsproduktionen i Jönköping har varit begränsad de senaste åren till följd av höga kapital- och exploateringskostnader samt en mer avvaktande marknad. Det kvarstår emellertid ett fortsatt behov av nyproduktion till följd av den långsiktigt stabila befolkningstillväxten. Kommunen har ett mål om 1 000 byggstarter per år, men det har inte uppnåtts sedan 2022. Under 2025 påbörjades endast cirka 300 bostäder, med tydlig dominans av hyresrätter. Projektaktiviteten på bostadsrättsmarknaden var i praktiken obefintlig. Detta speglar en selektiv marknad med fokus på projekt med stabila förutsättningar.

Samtidigt visar bostadsmarknaden tecken på obalans mellan utbud och efterfrågan. Trots bostadsbrist har det inom vissa delmarknader varit svårt att hyra ut lägenheter i nyproduktion. Ett exempel är Slättertiden på Öxnehaga där de höga hyrorna resulterade i vakanser, varpå fastighetsägaren tvingades erbjuda hyresrabatter. Efterfrågan finns, men inte alltid till de hyresnivåer som nyproduktionen innebär.

I kontrast finns projekt med god efterfrågan. Ett exempel är Tositos projekt inom kvarteret Arket i Munksjöstaden. Projektet planerades initialt som bostadsrätter, men med hänsyn till de svaga marknadsförutsättningarna

omställdes de cirka 200 lägenheterna till hyresrätter. Samtliga lägenheter är 1 – 2 rok, och var fullt uthyrda före färdigställande. Det indikerar vikten av att anpassa projektaktiviteten till rådande marknadsförutsättningar, med särskilt fokus på hyresgästernas betalningsförmåga. I ett centralt läge på Väster planerar Granitor och Brandtornet att uppföra bostäder på en av de sista stora tomterna i anslutning till Solstickegatan. Granitor har säljstartat bostadsrätter inom Brf Etage, medan Brandtornet planerar att uppföra 84 hyresrätter.

Flera planerade projekt i tidigt skede har mött hinder i genomförandet. I centrala Jönköping har Willhems planerade projekt om cirka 65 lägenheter på Väster skjutits fram vid upprepade tillfällen till följd av det svaga marknadsläget. Lustgårdens projekt i Kortebo med en ny stadsdel om 750 bostäder har stoppats i planprocessen. Transaktionsmarknaden under 2025 och inledningen av 2026 har varit fortsatt avvaktande med låg aktivitet. Enstaka affärer genomförs, som Muro Fastigheters förvärv av nio bostads- och kontorsfastigheter i centrala Jönköping till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 35 000 kr/kvm. Det finns kapital för kvalitativa objekt, men investerarna är selektiva och marknaden i stort väntas vara fortsatt avvaktande under 2026 med i huvudsak stabila direktavkastningskrav.



## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Jönköping präglas av försiktighet, med fortsatt låg transaktions- och projektaktivitet.

Till genomförda transaktioner kan noteras Muro Fastigheters förvärv av moderna kontors- och lagerlokaler i A6-området. Förvärvet genomfördes som en sale and leaseback-affär med Invid Jönköping AB. Till köpare och säljare hör i huvudsak lokal och regionala aktörer. Då institutionellt kapital är aktivt i Jönköping avser det i huvudsak som del av nationella fastighetsbestånd, exempelvis AP7:s miljardförvärv från Castellum som omfattade Jönköpings Tingsrätt. Genomförda affärer, särskilt i senare års lågkonjunktur, visar att investerarna i första hand söker kvalitativa objekt med stabila hyresgäster inom etablerade delmarknader. Likt bostadsmarknaden har marknaden för kommersiella fastigheter blivit mer polariserad.

Nyproduktionen är relativt begränsad. Regio har påbörjat andra etappen av kontorsprojektet Vy57 där Region Jönköping har utökat sina lokaler.

Det sker även investeringar i syfte att modernisera befintligt bestånd. Werket vidareutvecklas genom om- och tillbyggnad av cirka 7 700 kvadratmeter för Polismyndigheten, vilket speglar ett ökat behov av moderna och funktionella lokaler inom offentlig sektor.



I Munksjöstaden planerar Tosito och Strawberry för ett destinationshotell i de tidigare fabrikslokalerna. Projektet syftar till att ta vara på byggnadens karaktär och utgör ett steg i utvecklingen av Munksjöstaden till en mer integrerad stadsdel där bostäder och arbetsplatser kompletteras med offentlig och kommersiell service. Industri- och logistiksegmentet är fortsatt en stark drivkraft på marknaden, till stor del tack vare Jönköpings strategiska läge. Torsvik utgör ett av landets ledande logistikkluster med omkring 5 000 arbetsplatser. Kommunens utvecklingsbolag bedömer att antalet sysselsatta kan mer än fördubblas på lång sikt och i översiktsplanen pekas flera områden ut för framtida exploatering. Catenas förvärv av den cirka 111 000 kvadratmeter stora logistikanläggningen med Elgiganten som största hyresgäst visar att området fortsatt är attraktivt för investerarna.

Parallellt utvecklas Hedenstorp Östra där infrastrukturen färdigställts och mark tas nu successivt i anspråk av företag inom handel, service och lättindustri. Till skillnad från Torsvik präglas området av en mer blandad struktur, med etableringar från både mindre och större aktörer, inklusive nya handels- och verksamhetslokaler. Inom området planerar aktörer som BXB Fastigheter och Elektro Elco nya etableringar, och både Hornbach och Västerhuset har under 2026 påbörjat nyproduktion.

# Jönköping



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	135 300	148 200*	10	1,0
Medelpris småhus, tkr	3 100	4 200	37	3,2
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	26 300	30 100	14	1,3
Medelinkomst, tkr	300	380**	28	3,2
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	670	990*	47	4,4
Arbetslöshet, %-enheter	4,6	4,9*	0,3***	-
Låneskuld, kr/capita	88 200	129 700**	47	4,9
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 500	2 200	47	3,9

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 57

## Svefa Fastighetsindex

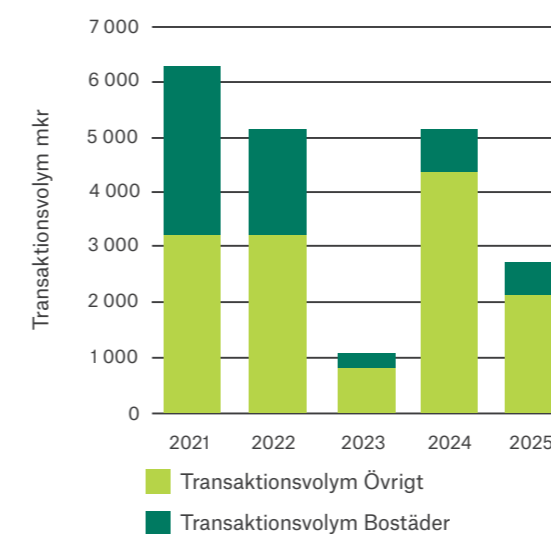
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	57	55	56	58	58
Placering	4	5	4	3	5

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

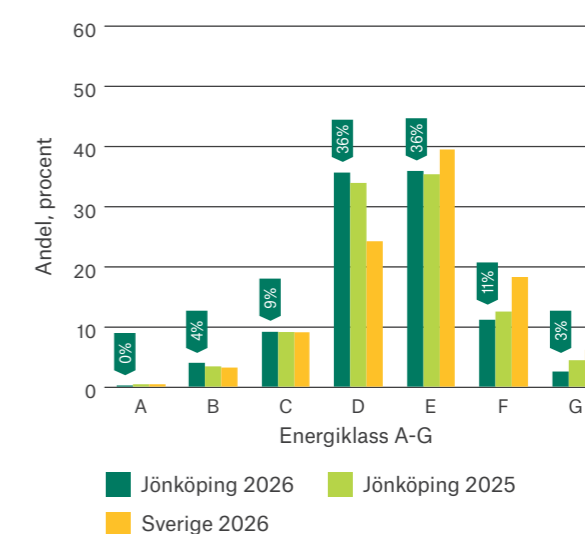
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	600-1 300	5,50-6,50
A-läge	1 500-2 700	5,50-6,50	B-läge	500-1 000	6,00-7,25
B-läge	1 000-2 700	5,75-7,50	C-läge	400-800	6,50-7,75
C-läge	900-1 800	6,50-7,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 400-3 000	6,00-7,00	A-läge	1 400-1 900	3,00-4,00
B-läge	800-1 800	6,25-7,25	B-läge	1 400-1 850	3,50-4,50
C-läge	650-1 200	7,00-8,00	C-läge	1 150-1 750	3,75-4,75

## Transaktionsvolym\* Jönköping



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Umeå

Umeås fastighetsmarknad har det senaste året präglats av en successivt starkare, men fortsatt selektiv utveckling. Befolkningsstillväxt och demografisk utveckling, universitetets dragningskraft och ökad planaktivitet ger stöd åt bostadsmarknaden, men svag projektaktivitet och utdragna planprocesser begränsar genomslaget. Den kommersiella marknaden är tydligt polariserad. Moderna kontor, industri och externhandel står relativt starkt, medan äldre butiks- och kontorsfastigheter i B- och C-läge har stora utmaningar.

## Bostadsfastigheter

Underliggande bostadsefterfrågan är fortsatt stark, driven av långvarig befolkningsstillväxt, särskilt inom åldersgruppen 19 – 30 år.

Umeås roll som universitetsstad är av stor vikt, med stor efterfrågan på mindre och yteffektiva lägenheter i centrala och universitetsnära lägen. Det finns ett antal planerade projekt inom och i nära anslutning till campus. Till exempel har Akademiska Hus fått detaljplan för Norra Campusparken som möjliggör cirka 450 student- och forskarbostäder.

Befolkningsprognosen indikerar en ökning med drygt 11 000 invånare de kommande tio åren. Gruppen 19 – 24 år väntas öka mest på Teg och Universitetsområdet, gruppen 25 – 64 år väntas i hög grad koncentreras till Teg och Tomteboområdet. 80+ väntas öka kraftigt i hela kommunen, medan antalet förskole- och grundskolebarn väntas minska påtagligt framöver. Efterfrågan är därmed inte jämnt fördelad. Framtida projekt bör anpassas till mikroläge och typ av lägenhet för att nå rätt målgrupp. Planaktiviteten har ökat markant. På Haga har detaljplaner för Guldskrinet och Verkstaden 18 vunnit laga kraft, vilket möjliggör över 1 000 bostäder samt service i ett av Umeås stora utvecklingsområden.

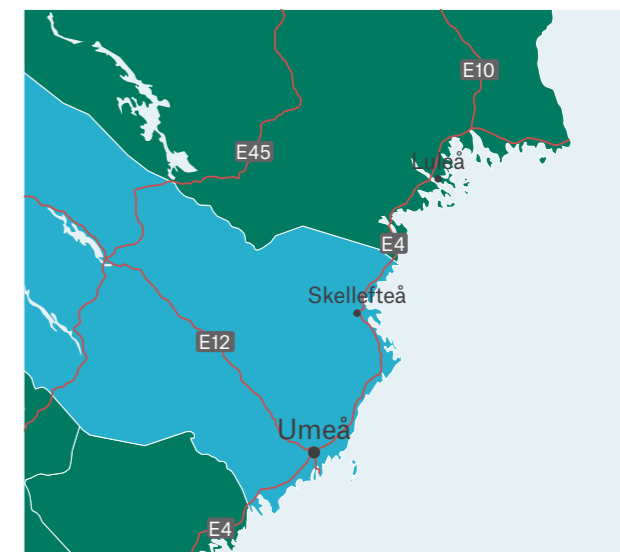
På Östteg planeras Söderslätt med cirka 650 bostäder och i Ersboda har en detaljplan antagits för omkring 450 bostäder samt centrumverksamheter. Vidare planeras

det för stora projekt i bland annat Norra Ön, Tomtebo Strand och Röbäck.

Ett intressant projekt att följa är det pågående arbetet med att omvandla handelsområdet Strömpilen till en stadsdel med bostäder, handel och grönområden. Förslaget omfattar 500 bostäder och skulle om det förverkligas innebära en betydande stadsutveckling i Umeås östra delar.

Samtidigt begränsas genomförandet av långa planprocesser. I Umeå tar det i genomsnitt 80 månader från att en detaljplan initieras till att den vinner laga kraft. Detta har klart en dämpande effekt som påverkar både pris på råmark och exploatörernas riskaptit för nya projekt. Projektmarknaden visar tecken på återhämtning med aktörer som positionerar sig för en positiv utveckling. Lersteningen och Selberg har förvärvat byggrätter om cirka 29 000 kvadratmeter BTA från Wästbygg. Priset uppgick till cirka 3 200 kr/kvm BTA. Lersteningen har även förvärvat mark för hyresrätter i Carlslund, till ett pris om 2 000 kr/kvm BTA. Lindbäcks har tecknat en markanvisning om cirka 190 bostäder i den nya stadsdelen Olofsdal.

Transaktionsaktiviteten har varit fortsatt relativt låg. En intressant transaktion var Kotten 1 och 3, moderna bostadsfastigheter om cirka 8 100 kvadratmeter. Direktavkastningskravet bedöms, beaktat marknadsmässigt driftnetto, till cirka 4,1 procent.



## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden präglas av en tydlig polarisering. Moderna fastigheter i A-läge med miljö-/hållbarhetsprofil är fortsatt efterfrågade med stabil hyresutveckling och låga vakanser. Hyresgästerna är villiga att betala en premie för kvalitativa lokaler, medan det äldre beståndet i B- och C-lägen har en mer utmanande marknad med ökande vakanser och svag hyresutveckling. För dessa fastigheter kan det komma att krävas investeringar för att modernisera lokalerna.

Under 2025 tecknade Diös avtal med Clear Street om cirka 1 200 kvadratmeter där tidigare butiks- och restauranglokaler kommer att omställas till kontor. Diös har även tecknat avtal med BDO om cirka 680 kvadratmeter moderna kontor i centrala Umeå. Balticgruppen fortsätter att utveckla kontor med flera projekt i city- och universitetsnära lägen; dels nyproduktion, dels vidareutveckling av befintlig byggnation.

En för Umeå positiv faktor är de stora satsningarna kopplade till totalförsvaret. Plikt- och provningsverket etablerar ett nytt kontor i centrala Umeå under 2026. Även om de stora försvarsinvesteringarna främst sker i andra delar av norra Sverige bedöms även Umeå gynnas. Marknaden för co-working och flexibla kontorslösningar fortsätter att utvecklas och Umeå har flera aktörer inom detta segment. Umeås roll som universitetsstad har medfört en näringslivsstruktur med många mindre före-

tag och start-ups. Det bidrar till en diversifierad marknad med stor efterfrågan på skalbara kontorslösningar.

Transaktionsaktiviteten har ökat, särskilt inom kontor och lager- och industrifastigheter. Diös förvärv av en kontorsportfölj från Lersteningen om cirka 73 000 kvadratmeter var en av de största i Umeås historia till ett värde om 1,6 mdkr. Initialt direktavkastningskravet har uppgetts till cirka 6,0 procent.

NP3 har förvärvat fyra industri- och lagerfastigheter i Umeå samt en fastighet i Eskilstuna. Portföljen omfattar cirka 22 600 kvadratmeter, med en genomsnittlig hyra kring 860 kr/kvm och låg vakans. Pris motsvarar cirka 9 700 kr/kvm och direktavkastningskravet bedöms till cirka 6,5 procent.

Centrumhandeln har stora utmaningar med vakanser, men externhandeln utvecklas relativt starkt. Avion har expanderat med cirka 12 000 kvadratmeter, och Eurocommercials förvärv av köpcentrumet bekräftar att Umeå ses som en attraktiv regional delmarknad för fastighetsinvesteringar.

Umeås kommersiella fastighetsmarknad bedöms ha goda förutsättningar framöver. Utmaningen är att balansera nyproduktion och omställning av lokaler till marknadens kort- och långsiktiga behov.

# Umeå



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	122 900	135 300*	10	1,1
Medelpris småhus, tkr	3 100	4 100	32	2,8
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	26 800	31 000	16	1,5
Medelinkomst, tkr	290	380**	30	3,3
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	600	840*	40	3,8
Arbetslöshet, %-enheter	4,2	3,4*	-0,8***	-
Låneskuld, kr/capita	99 100	119 000**	20	2,3
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 600	2 250	41	3,5

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 57

## Svefa Fastighetsindex

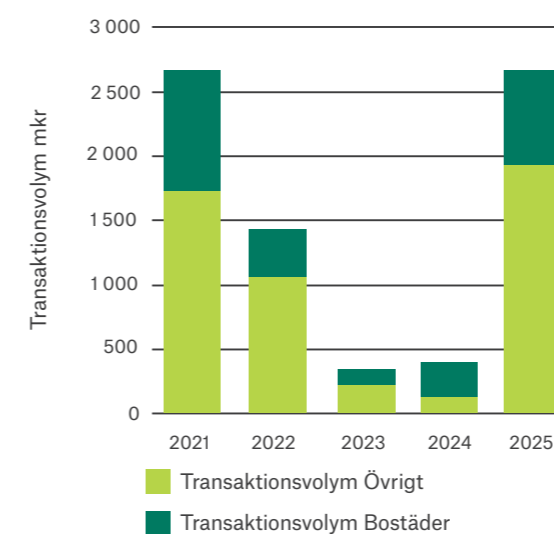
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	57	52	52	52	60
Placering	4	8	8	8	4

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

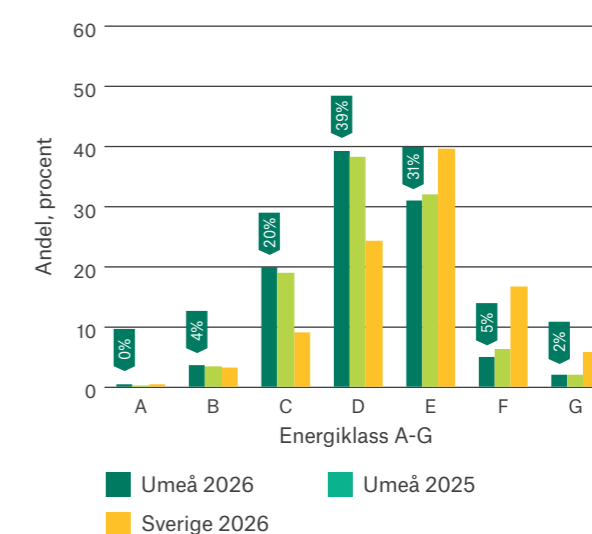
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	1 000-1 400	6,25-6,75
A-läge	1 750-3 100	5,25-6,00	B-läge	950-1 300	6,50-7,25
B-läge	1 350-2 200	5,50-6,50	C-läge	800-1 100	7,25-8,75
C-läge	1 100-1 400	6,50-7,75			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 550-3 700	5,50-6,25	A-läge	1 350-1 900	3,25-4,25
B-läge	1 000-2 000	5,75-6,75	B-läge	1 275-1 850	3,75-5,00
C-läge	800-1 200	6,50-7,50	C-läge	1 175-1 600	4,50-5,50

## Transaktionsvolym\* Umeå



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Uppsala

Under 2025 och inledningen av 2026 fortsatte Uppsala att utvecklas i skärningspunkten mellan tillväxt, kunskap och samhällsbärande funktioner. Stark befolkningstillväxt, universitet och offentlig närvaro kombineras med ett växande verksamhets- och logistikstråk. Samtidigt har fastighetsmarknaden blivit mer selektiv, där läge, kvalitet, social hållbarhet och stabila kassaflöden är av stor vikt. Transaktionsvolymen under 2025 ökade till drygt 5 mdkr, vilket indikerar en tydlig återhämtning.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden i Uppsala har det senaste året präglats av ett fortsatt avvaktande, men gradvis mer positivt marknadsläge. Efter en period med svag transaktionsaktivitet och selektiva investeringsbeslut finns tecken på att kapital åter söker sig till nyproduktion och moderna bostadsfastigheter. Investerarna prioriterar läge, kvalitet och hållbarhet, samtidigt som finansieringskostnader och osäkerhet kring hushållens ekonomi fortsatt påverkar investeringsbeslut.

Uppsala har flera strukturella styrkor som talar för en långsiktigt stabil bostadsefterfrågan. Kommunen har fortsatt stabil befolkningstillväxt, ett omfattande utbildnings- och forskningskluster och en diversifierad arbetsmarknad. Även närheten till Stockholm är positivt. Det ger en bred efterfrågan som skapar förutsättningar för nyproduktion och långsiktig förvaltning. Särskilt områden med koppling till stora stadsutvecklingsprojekt, god kollektivtrafik och närhet till arbetsplatser och offentlig service framstår som attraktiva.

Kommunens styrning av bostadsförsörjningen har blivit tydligare genom programmet "Bostad för alla". Fokus ligger på bostäder med lägre boendekostnader, ökad social blandning och välfungerande bostadsmiljöer, vilket indikerar att social hållbarhet får större betydelse vid sidan av ekonomiska faktorer. Behovet är särskilt tydligt för studenter och hushåll med begrän-

sad betalningsförmåga där bostadsbristen är påtaglig. Med den nya polisutbildningen och andra etableringar väntas behovet av ett mer varierat bostadsutbud bli ännu tydligare framöver.

Det sociala perspektivet är även tydligt i hur enskilda fastighetsägare i ökad utsträckning arbetar med kvalitativa och sociala värden i förvaltningen. Resinovas trygghetscertifiering illustrerar hur trygghet och boendemiljö blivit en tydligare parameter i värderingen av bostadsfastigheter.

Privatbostadsmarknaden visar tecken på stabilisering. Under inledningen av 2026 var bostadsrättspriserna i stort sett oförändrade jämfört med föregående år, medan småhusmarknaden utvecklades något starkare. Samtidigt kvarstår en viss osäkerhet kopplad till hushållens ekonomi, vilket påverkar efterfrågan i mer priskänsliga segment.

Utvecklingen syns även på projekt- och transaktionsmarknaden. Bonavas markförvärv i Rosendal och Bonnier Fastigheters förvärv i Ultuna av ett fullt uthyrt hyresrättsprojekt visar att kvalitativa fastigheter i starka lägen fortsatt är attraktiva för långsiktiga aktörer. Marknaden är emellertid selektiv och prioriterar stabila kassaflöden högre än utvecklingsrisk. Utbudet av nya bostäder väntas på kort sikt vara lägre än vad det långsiktiga behovet indikerar.



## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden präglas av ökad selektivitet, med fokus på fastigheter med stabil användning och långsiktiga kvaliteter. Robusthet har blivit en central faktor i investeringsbeslut, särskilt i ett mer osäkert omvärldsläge.

Säkerhets- och försvarsrelaterad verksamhet har fått ökad betydelse. Som exempel på detta kan nämnas etableringen av en ny polisutbildning och den fortsatta återuppbyggnaden av F16. Närheten till Enköping stärker samtidigt Uppsala som del av ett regionalt stråk med betydelse för logistik och samhällskritiska funktioner, och visar på betydelsen av infrastruktur. Det gör ökad tyngd till efterfrågan på verksamhetsfastigheter i lägen som kan dra nytta av den utvecklingen.

Flera projekt och transaktioner visar på fortsatt aktivitet. I Fyrislund har ICA Fastigheter tecknat avtal med Motonet om cirka 4 000 kvadratmeter, vilket stärker bilden av Fyrislund som ett attraktivt läge för handel. I Boländerna har Intea förvärvat ett projekt från Areim om 6 600 kvadratmeter, fullt uthyrt till Polismyndigheten. Den totala investeringen motsvarar drygt 40 000 kr/kvm. Inom life science har Vectura hyrt ut 1 700 kvadratmeter till Mercodia i Upside Stories, vilket stärker Uppsalas position inom kunskapsintensiva verksamheter.

De centrala delarna av Uppsala fortsätter att utvecklas. Besqabs byggstart i Skeppskajen på Lantmännens gamla tomt visar hur tidigare industrimark omvandlas till blandstad med bostäder, lokaler och service. Denna typ av projekt bidrar till att stärka stadskärnans attraktivitet och funktionella innehåll, vilket skapar ett långsiktigt motstånd i svaga konjunkturer.

Inom industri- och verksamhetssegmentet har Stendörren förvärvat två lager- och industrifastigheter i Fyrislund, cirka 12 100 kvadratmeter, till ett underliggande fastighetsvärde om drygt 21 000 kr/kvm. Även Vasakronans har varit aktiva. I januari avyttrades Kvargärdet 1:19 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 37 850 kr/kvm. Köpare var lokala Donald Ericsson Fastigheter. Fastigheten omfattar cirka 5 100 kvadratmeter kontor, vård, utbildning och lager. Det visar att det finns en marknad även för mer blandade kommersiella fastigheter.

Kontorsmarknaden är fortsatt relativt avvaktande. Såväl investerare som hyresgäster har blivit mer selektiva. Efterfrågan är koncentrerad till moderna lokaler i centrala lägen och nära resecentrum, där kvalitet och hållbarhetsprofil är avgörande. Vasakronans projekt Lumi illustrerar denna trend, ett projekt som lyfts fram för sitt omfattande återbruk. För sekundära lokaler kan det emellertid krävas investeringar och incitament för att konkurrera om hyresgästerna.

# Uppsala



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	214 600	249 700*	16	1,7
Medelpris småhus, tkr	4 100	5 200	26	2,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	39 000	39 900	2	0,2
Medelinkomst, tkr	300	380**	26	3,0
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	660	760*	15	1,6
Arbetslöshet, %-enheter	4,2	5,0*	0,8***	-
Låneskuld, kr/capita	86 700	93 900**	8	1,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 950	2 800	44	3,7

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 56

## Svefa Fastighetsindex

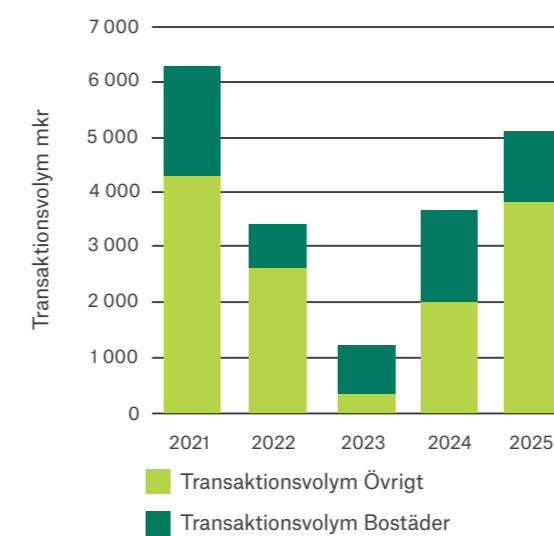
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	56	57	56	58	61
Placering	6	4	4	3	3

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

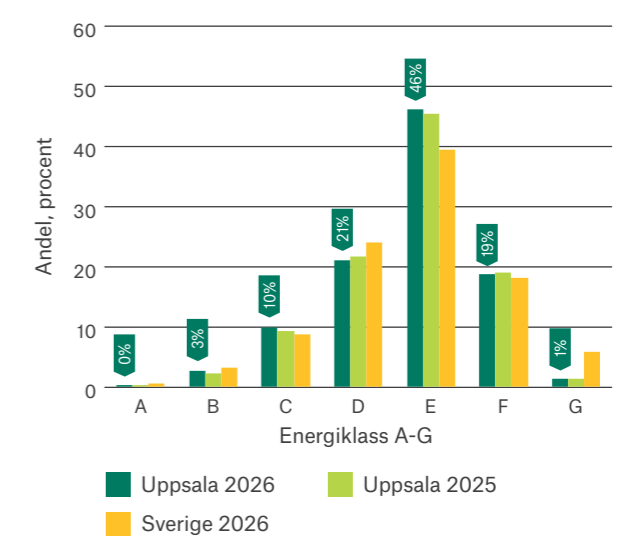
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	900-1 650	6,00-7,00
A-läge	2 100-3 800	4,75-6,25	B-läge	700-1 550	6,25-7,50
B-läge	1 700-3 000	5,25-7,00	C-läge	600-1 000	6,50-8,00
C-läge	1 100-2 000	6,25-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	2 000-5 000	5,75-6,75	A-läge	1 300-1 850	2,75-4,25
B-läge	1 200-3 200	6,25-7,75	B-läge	1 300-1 825	3,25-5,00
C-läge	900-1 600	7,50-8,75	C-läge	1 225-1 675	4,50-6,00

## Transaktionsvolym\* Uppsala



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Malmö

Den stabila befolkningstillväxten i Malmö drivs av såväl födelsenetto som inflyttning. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög, samtidigt som behovet av samhällsfunktioner och verksamhetslokaler ökar. Flera aktörer har tydliga ambitioner för stadens utveckling och förtätning, vilket ställer krav på ett effektivt nyttjande av tillgänglig mark. Trots detta har fastighetsmarknaden under en längre tid varit avvaktande, med låg transaktionsaktivitet inom såväl bostads- som kommersiella segment.

## Bostadsfastigheter

Transaktionsaktiviteten för bostadsfastigheter i Malmö har varit fortsatt svag under det senaste året, men med viss återhämtning från slutet av 2025.

Den nationella trenden är att investerarna i huvudsak söker sig till kvalitativa objekt på attraktiva delmarknader. I Malmö har det emellertid även noterats förvärv på vad som vanligen anses utgöra svagare delmarknader.

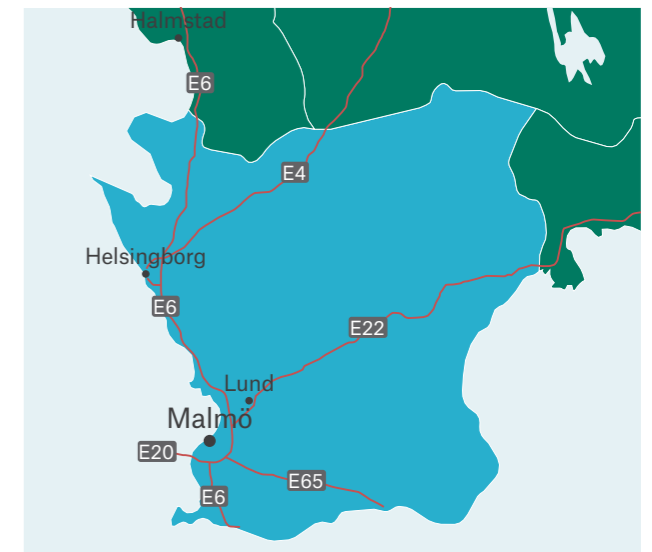
Ett tydligt exempel är Trianons två förvärv i Seved, totalt 18 fastigheter med cirka 340 lägenheter samt lokaler. Fastigheterna, uppförda huvudsakligen under 1930- och 1940-talen, förvärvades till nivåer om cirka 17 850 – 18 400 kr/kvm och bedömda direktavkastningskrav kring 5,0 – 5,4 procent.

Genom förvärven har Trianon stärkt sin position i området, där bolaget tillsammans med MKB är stora aktörer. Utvecklingen i Seved speglar en bredare trend där långsiktigt förvaltningsarbete och samverkan mellan fastighetsägare, kommun och andra aktörer bidragit till en förbättrad områdesbild. 2015 klassades området som ett av Sveriges 15 särskilt utsatta områden av Polismyndigheten, och tilldelades särskilda resurser för att hantera problematiken. Under 2023 omklassades Seved från "särskilt utsatt område" till "riskområde". Detta är ett resultat av att Fastighetsägare BID Sofielund, tillsammans med polis, Malmö stad, fastighetsägare, föreningar och inte minst många boende i Seved, lyckats vända en negativ trend. Lansa Fastigheter har förvärvat fastigheten Skuren 1 i Hyllie. Säljare var Nordlo Fastigheter som är ett joint

venture mellan Bantorget Hyresbostäder och Nordfeldt. Fastigheten omfattar 85 hyreslägenheter uppförda 2022. Förvärvet är en del av Lansas satsning på bostäder med låg energianvändning och hållbara lösningar. På taken finns solceller som bidrar till fastighetens energiförsörjning och de boende har även tillgång till bilpool och cykelverkstad. Köpeskilling har inte kommunicerats, men bedöms till cirka 45 000 – 50 000 kr/kvm.

De senaste årens negativa utveckling med stigande direktavkastningskrav stabiliserades under 2025. Transaktionsmarknaden har dominerats av mindre affärer, ofta med lokala och regionala aktörer som köpare. Nationella och internationella investerare har i stor utsträckning avvaktat, vilket delvis förklaras av att de objekt som varit ute på marknaden i huvudsak avsett mindre förvaltningsenheter. Andelen ombildningar har ökat och utgör omkring en fjärdedel av transaktionsvolymen under det senaste halvåret. Samtidigt har bostadsrättsmarknaden stärkts, med tydliga prisuppgångar i tidigare svagare delmarknader som Kirseberg.

Investeringsmarknaden bedöms kortsiktigt vara fortsatt stabil, men köpare och säljare väntas i allt större utsträckning nå samsyn om marknadens utveckling. I takt med en ökad transaktionsaktivitet under 2026 bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav. Risk för stigande direktavkastningskrav bedöms som begränsad förutsatt att det inte sker en tydlig försvagning på kreditmarknaden eller ökad geopolitisk osäkerhet.



Hyresutvecklingen har fortsatt varit en viktig faktor. För 2026 fastställdes hyreshöjningen för MKB till 3,19 procent, medan privata fastighetsägare nådde cirka 3,6 procent. Hyreshöjningarna är lägre än föregående års nivåer, vilket indikerar en viss stabilisering i hyresutvecklingen.

Den rådande lågkonjunkturen har medfört rekordlåg nyproduktion och projektaktiviteten väntas vara fortsatt låg under 2026, trots att det kvarstår ett fortsatt stort behov av nya bostäder till följd av den långsiktigt stabila befolkningstillväxten. Enligt Malmö stad finns det en risk för att det ska uppstå en generell bostadsbrist om projektaktiviteten inte ökar, och att det byggs lägenheter för olika målgrupper.

Malmö stad har bedömt att det behövs 21 000 nya bostäder till 2035 för att möta den demografiska utvecklingen. Det är emellertid svårt att motivera nyproduktion, särskilt i B- och C-lägen, till följd av de höga kapital- och exploateringskostnaderna i kombination med senare års svaga prisutveckling. Ett problem med senare års nyproduktion är dessutom att de höga hyrorna inte motsvarat hyresgästernas betalningsvilja-/förmåga.

Även om nyproducerade bostäder vanligen är de dyraste på marknaden bidrar en hög nyproduktionstakt till flyttkedjor och ett minskat tryck på befintligt bostadsbestånd. På samma sätt som det behövs lägenheter med låga hyror behövs det också premiumbostäder för att kunna attrahera

kapitalstarka personer. Ett projekt inom detta segment är Skimra som uppförs längs Citadellskaian nära Malmö C och centrum. På andra sidan kanalen ligger Kungsparken och Malmöhus Slott. Det är projektutvecklaren Nordr som uppför 65 bostadsrätter och i projektet finns vad som sägs vara Malmös dyraste bostadsrätt. Högst upp i huset finns en lägenhet om 5 rum och kök på 190 kvadratmeter, dessutom med en terrass om 140 kvadratmeter, som har sålts för 33,5 mkr.

Mallbo-projektet i Hyllie, som syftar till att skapa bostäder med lägre boendekostnad, har försenats och riskerar att omformas efter att OBOS (som skulle uppföra bostadsrätter) dragit sig ur projektet. KlaraBo har nu fått tre år av tekniska nämnden att hitta en ny samarbetspartner. Projektet illustrerar svårigheten att genomföra nyproduktion i nuvarande marknadsläge, där höga kapital- och exploateringskostnader och osäker efterfrågan påverkar genomförbarheten.

Hyllie utgör emellertid fortsatt Malmös stora stadsutvecklingsområde. Området har under 2010-talet utvecklats från jordbruksmark till en tät stadsdel med bostäder, kontor, handel och service kring Hyllie Station, och är ett tydligt A-läge på bostadsmarknaden i Malmö. Den idag svaga projektaktiviteten bedöms i huvudsak vara tillfällig då det finns flera detaljplaner och pågående planprogram, som till exempel Västra Hyllie.

# Malmö

## Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden har varit låg under flera år, särskilt 2025 då det endast noterades ett fåtal representativa transaktioner. De affärer som genomförts avser i huvudsak mindre objekt utanför centrala Malmö, men ger egentligen inte någon entydig bild av vad marknaden efterfrågar. Flertalet objekt återfinns inom industrisegmentet.

När stora transaktioner noteras i Malmö avser dessa vanligen del av nationella fastighetsportföljer. Ett exempel på detta är SLP:s förvärv av fyra logistikfastigheter genom en sale and leaseback-affär med DSV, som i sin tur tidigare förvärvat fastigheterna från Schenker. Portföljen omfattar totalt cirka 66 000 kvadratmeter i Malmö, Helsingborg, Västerås och Borås till ett fastighetsvärde om 1 111 mkr, motsvarande cirka 16 800 kr/kvm. Byggnaderna är fullt uthyrda med triple net-avtal, till ett årligt hyresvärde om cirka 1 175 kr/kvm. I Malmö ingår fastigheten Benkammen 20 i Fosie industriområde, strategiskt belägen mellan Inre och Yttre ringvägen. Med en tomtarea om drygt 150 000 kvadratmeter finns potential för ytterligare exploatering. Affären bekräftar det fortsatta starka intresset för logistikfastigheter i strategiska lägen. För moderna logistikfastigheter i anslutning till strategisk infrastruktur finns potential till svagt sjunkande direktavkastningskrav, men transaktionsaktiviteten väntas vara fortsatt avvaktande under 2026.

SLP avser även uppföra cirka 27 000 kvadratmeter logistiklokaler inom Malmö Industrial Park till Salix Business Partner som tecknat ett 10-årsavtal till en hyra om cirka 815 kr/kvm. Investeringen motsvarar drygt 10 500 kr/kvm. Fastigheten miljöcertifieras med Miljöbyggnad Silver och Noll CO<sub>2</sub>.

Sjunde AP-fonden, AP7, har etablerat fastighetsbolaget Secura Fastigheter, som i februari 2026 förvärvade en portfölj om nio samhällsfastigheter från Castellum till ett värde om 5,6 mdkr. Portföljen omfattar cirka 110 000 kvadratmeter, bland annat i Malmö, Örebro, Jönköping och Göteborgsregionen. I Malmö ingår fastigheten Godsfinkan 1 i Nyhamnen, som färdigställdes 2023 med en lokalarea om cirka 27 000 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till Malmö tingsrätt och Förvaltningsrätten. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld. Investeringen speglar ett tydligt fokus på fastigheter med stabila kassaflöden och hyresgäster med låg kreditrisk.

Kontorsmarknaden i Malmö har haft en relativt svag utveckling med stigande vakansgrad. I centrala lägen har vakanserna ökat till knappt 13 procent efter en period av negativ nettouthyrning. Ökningen återfinns främst i äldre fastigheter, medan moderna och yteffektiva lokaler i attraktiva lägen uppvisar större motståndskraft. Mindre lokaler har fortsatt relativt god efterfrågan, medan stora uthyrningar är färre och ofta förenade med långa beslutsprocesser. Detta indikerar en mer selektiv hyresmarknad där kvalitet och flexibilitet blivit allt viktigare faktorer. Det är inte ovanligt att fastighetsägarna erbjuder investeringar, olika typer av incitament och mer flexibla hyresavtal för att attrahera hyresgästerna.

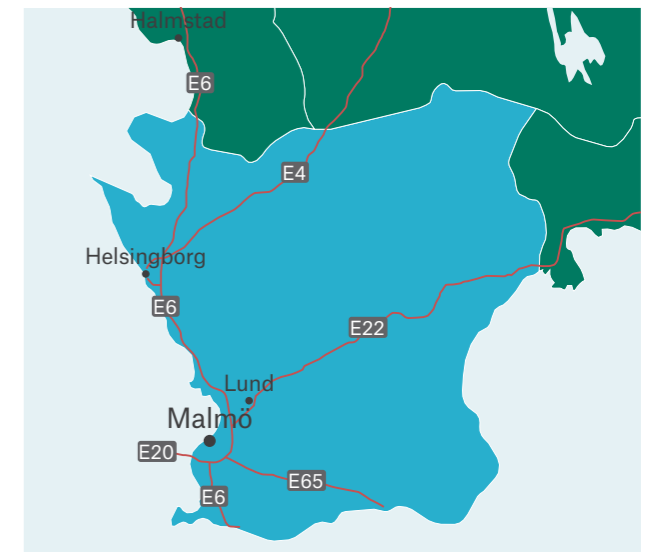
Ett alternativ vid stora vakanser är att omställa lokaler till annan verksamhet. Hemsö har ingått ett 12-årsavtal om 5 600 kvadratmeter med Academedia för utbildningslokaler inom fastigheten Excellensen 5. Fastigheten omfattar totalt cirka 11 200 kvadratmeter, i praktiken fullt uthyrd efter att Hemsö omställt de tomställda kontorslokalerna (tidigare E.ON) till vård och utbildning.



SVEFA FASTIGHETSINDEX

Hyresutvecklingen för kontor har mattats av efter flera år av uppgång. Under 2025 stabiliserades nivåerna och i de bästa lägena ligger hyrorna i huvudsak i intervallet 3 000 – 3 500 kr/kvm. Det ökade utbudet av moderna lokaler i kombination med stigande vakanser i äldre fastigheter bedöms hålla tillbaka hyresutvecklingen. En fortsatt differentiering mellan primära respektive sekundära fastigheter och delmarknader är att vänta. Av stor vikt för utvecklingen på kontorsmarknaden är att projektaktiviteten anpassas till faktisk efterfrågan.

En symbol för Malmö håller på att rivas. I Stadionområdet pågår en omfattande omvandling där Malmö Stadion från 1958 rivs för att ge plats åt nya anläggningar. I områdets norra del planeras en multisportanläggning för idrott och evenemang, tillsammans med inslag av kontor, utbildning, mobilitet och service. Därutöver planeras en ny friidrotts- och fotbollsarena med kapacitet för 8 000 åskådare. Utvecklingen stärker områdets roll som centrum för idrott, utbildning och evenemang och bidrar till att bredda den kommersiella användningen.



Malmös befolkningstillväxt och fortsatta förtätning innebär ett ökat tryck på markanvändningen, där bostäder, verksamheter och samhällsfunktioner konkurrerar om tillgänglig mark. Detta aktualiserar behovet av att säkerställa lokaler även för kulturlivet, vilket kan vara svårt att integrera i traditionella stadsmiljöer. Frågan om funktionsblandning blir därmed alltmer central i stadens långsiktiga utveckling.

I Sofielund har utvecklingen förändrats över de senaste 20 åren. Området, som tidigare präglades av sociala utmaningar, har genomgått en tydlig positiv utveckling. Längs Norra Grängesbergsgatan finns idag en koncentration av lokaler med fokus på kultur och kreativitet samt industrier. För att möjliggöra en fortsatt levande stadsmiljö har en kulturljudzon införts, vilken skyddar verksamheterna från restriktioner kopplade till höga ljudnivåer. Samtidigt begränsar zonen utvecklingen i närområdet då ett skyddsavstånd om cirka 100 meter till bostäder tillämpas. Nya beslut har fattats som möjliggör viss vidareutveckling, men innebär samtidigt en tydligare reglering för fastighetsägare. Initiativet har fått nationell uppmärksamhet och lyfts som ett exempel på hur kultur- och verksamhetsmiljöer kan hanteras i en tät stad.

# Malmö



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	328 500	367 900*	12	1,3
Medelpris småhus, tkr	4 200	6 400	51	4,2
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	25 100	35 800	43	3,6
Medelinkomst, tkr	270	380**	38	4,1
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	940	1 320*	41	3,9
Arbetslöshet, %-enheter	10,8	9,8*	-1,0***	-
Låneskuld, kr/capita	58 500	77 400**	32	3,6
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	2 450	3 250	33	2,9

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 56

## Svefa Fastighetsindex

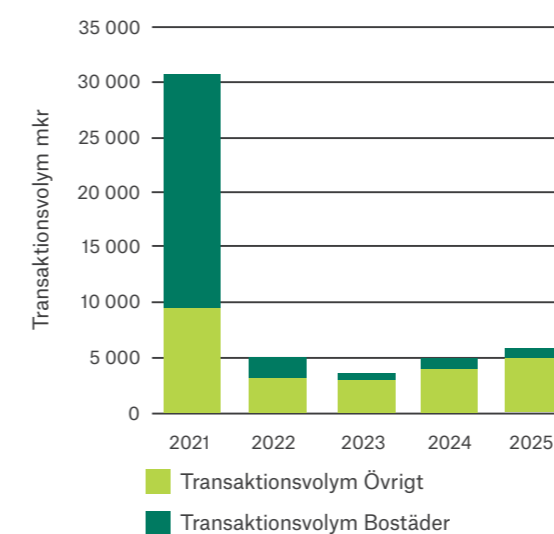
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	56	55	56	55	52
Placering	6	5	4	6	10

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

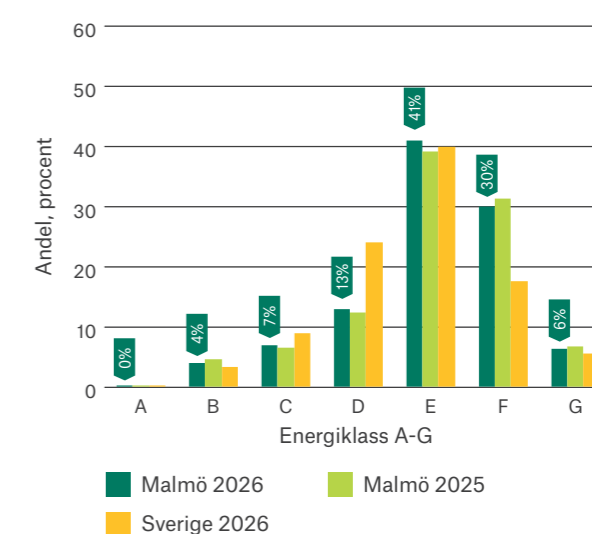
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	2 800-3 600	4,50-5,00	A-läge	700-1 300	6,00-7,25
A-läge	2 500-3 250	4,75-5,25	B-läge	600-950	6,50-8,00
B-läge	1 800-2 400	5,50-6,50	C-läge	550-850	6,75-8,50
C-läge	1 000-1 500	6,50-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	3 750-6 000	4,75-5,75	AA-läge	1 700-2 000	3,00-3,50
A-läge	3 000-4 250	5,00-6,00	A-läge	1 700-2 000	3,25-4,25
B-läge	1 750-2 750	5,50-7,00	B-läge	1 450-1 850	3,75-4,50
C-läge	750-1 300	7,00-8,00	C-läge	1 450-1 850	4,25-5,50

## Transaktionsvolym\* Malmö



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Luleå

Luleå står mitt i en historisk tillväxtfas där bostads-, arbets- och fastighetsmarknaden snabbt formas av industrins gröna omställning, ökade säkerhetspolitiska krav och stora investeringar i infrastruktur och forskning. Befolkningstillväxt och regionala etableringar driver efterfrågan på både bostäder och industri- och verksamhetslokaler. Luleås fastighetsmarknad står potentiellt inför en stark utveckling, men det finns utmaningar kopplade till kostnader, kapacitet och planering.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden i Luleå har de senaste åren präglats av en stark efterfrågan och hög projektaktivitet, tydligt kopplad till industrins expansion och den gröna omställningen. Etableringar i både Luleå och närliggande Boden, där Stegra utgör en central aktör, bidrar till ett ökat bostadsbehov i hela arbets- och bostadsmarknadsregionen.

Efterfrågan omfattar både permanenta bostäder och tillfälliga boendelösningar för arbetskraft kopplad till stora industriprojekt. Detta har skapat ett högt tryck på bostadsmarknaden, där utbudet i perioder haft svårt att möta efterfrågan. Särskilt tydligt är behovet av bostäder för inflyttande arbetskraft, vilket har bidragit till en ökad betydelse av flexibla och tillfälliga boendeformer.

Ett exempel är projektet vid Kronanvägen i Östra Kronan där det uppförs cirka 140 lägenheter. Projektet riktar sig till en bred målgrupp, men är direkt kopplat till industrins behov då SSAB initialt hyr samtliga lägenheter. Projektet genomförs av Lindbäck's Projektutveckling tillsammans med Nornan Fastighetsutveckling.

Vid Storporsön planeras för Aurora Village, ett modulbaserat bostadsprojekt om cirka 2 000 bostäder samt kompletterande service i anslutning till Luleå tekniska universitet. Projektet utvecklas av Adapteo och kommer att drivas av Strawberry Living. Denna typ av projekt indikerar att marknaden behöver hantera tillfälliga toppar

i efterfrågan parallellt med långsiktiga bostadsbehov. Utöver nyproduktion sker även modernisering och omvandling av befintligt bestånd. Diös har exempelvis konverterat vakanta kontorslokaler ovanpå gallerian Strand till 22 bostäder.

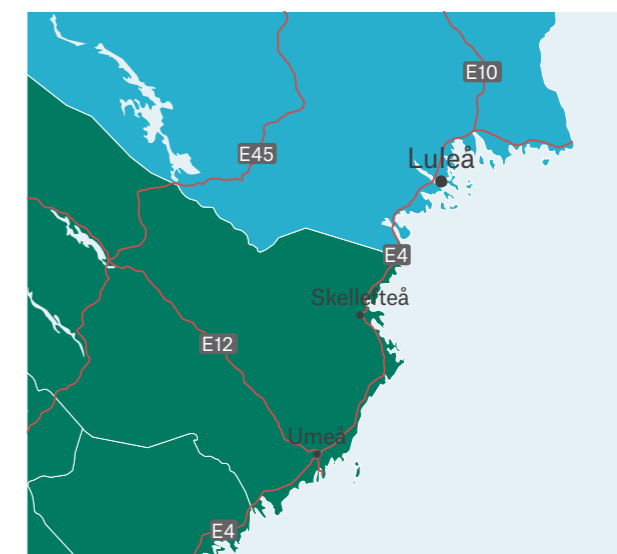
Det finns dock utmaningar på projektmarknaden. Höga kapital- och byggkostnader och begränsad produktionskapacitet påverkar möjligheten till nyproduktion. Bostadsförsörjningen riskerar att släpa efter efterfrågan, särskilt i perioder med hög inflyttning.

En intressant utveckling är att bostadsmarknaden i allt större utsträckning påverkas av regionala samband. Den alltmer integrerade arbets- och bostadsmarknaden mellan Luleå och Boden innebär att fastighetsmarknaden inte enbart kan analyseras lokalt.

Transaktionsmarknaden visar fortsatt styrka, även om affärerna är relativt få och i huvudsak avser mindre fastigheter. Galären har förvärvat en bostadsfastighet med 15 lägenheter i centrala Luleå till en bedömd direktavkastning om cirka 3,75 procent. Vidare har Pionjären Fastighet förvärvat en fastighet med 10 lägenheter till en bedömd direktavkastning om cirka 3,5 procent. Det finns ett stabilt investeringsintresse för kvalitativa förvaltningsobjekt och lokala och regionala aktörer visar ett långsiktigt förtroende för marknadens utveckling.



SVEFA FASTIGHETSINDEX



## Kommersiella fastigheter

Luleå har ett strategiskt läge med hänsyn till den ökade betydelsen av norra Sverige i ett säkerhetspolitiskt och industriellt perspektiv. Närheten till Finland, Bottenviken samt viktiga transportleder stärker Luleås roll som regional nod för logistik och försvar.

Försvarsmaktens närvaro är av stor vikt för Luleå. Efter Sveriges inträde i NATO har F 21 fått en ännu viktigare roll. Även bredare satsningar inom totalförsvaret, som Campus Totalförsvär Övre Norrland, förstärker denna utveckling genom att samla akademi, myndigheter och näringsliv kring beredskapsfrågor.

Akademiska Hus investerar cirka 5,5 mdkr i projektet "Framtidens campus Luleå", en omfattande omvandling av universitetsområdet i syfte att skapa moderna och flexibla miljöer för utbildning och forskning. Många av de befintliga byggnaderna uppfördes under 1970-talet och har i dag nått slutet av sin tekniska livslängd, vilket medför ett stort behov av modernisering.

Investeringen bidrar till att stärka Luleå tekniska universitets attraktivitet och förväntas på sikt generera positiva effekter på efterfrågan på lokalfastighetsmarknaden. I förlängningen stärker detta regionens näringsliv och arbetsmarknad, särskilt för kunskapsintensiva företag och forskningsrelaterad verksamhet.

För att möta behovet av mark för nyproduktion planerar kommunen för nya verksamhetsområden i både Rutvik och Gäddvik, med strategiska lägen i direkt anslutning till E4. Centrumhandeln har en fortsatt utmanande marknad, men en del vakanser har omställts till annan verksamhet. I galleriorna har tidigare butikslokaler konverterats till co-working och SEB:s tidigare kontor har konverterats till gym.

Vad gäller Norrbotniabanan har kommunens politiker länge arbetat för ett östligt alternativ förbi flygplatsen. Det blev i stället en västlig dragning som bedöms bli betydligt billigare då färre stora broar kommer att behöva uppföras. Projektet har påbörjats, men väntas inte vara färdigt fram till Luleå centrum förrän under 2030-talet.

Transaktionsmarknaden visar fortsatt aktivitet, men främst inom logistik- och verksamhetssegmentet. Pionjären har förvärvat kontors- och verksamhetsfastigheter om totalt cirka 2 300 kvadratmeter. Direktavkastningskravet bedöms till strax under 6,0 procent. Nordisk Renting har via sale and leaseback förvärvat en logistik- och kyllagerfastighet om knappt 5 000 kvadratmeter på Bergnäset. Diös har avyttrat en fastighet Bergnäset, Bergnäset 2:671, till Lärkstaden AB. Fastigheten är en tidigare gymnasieskola som Diös har konverterat till en blandfastighet med cirka 11 000 kvadratmeter som har 90 procents uthyrningsgrad och ett årligt hyresvärde om cirka 1 000 kr/kvm.

# Luleå



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	76 800	80 300*	5	0,5
Medelpris småhus, tkr	2 500	3 400	33	2,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	23 800	27 300	15	1,4
Medelinkomst, tkr	300	400**	33	3,6
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	680	1 040*	53	4,9
Arbetslöshet, %-enheter	5,3	3,5*	-1,8***	-
Låneskuld, kr/capita	67 000	93 600**	40	4,3
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 400	2 150	54	4,4

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 56

## Svefa Fastighetsindex

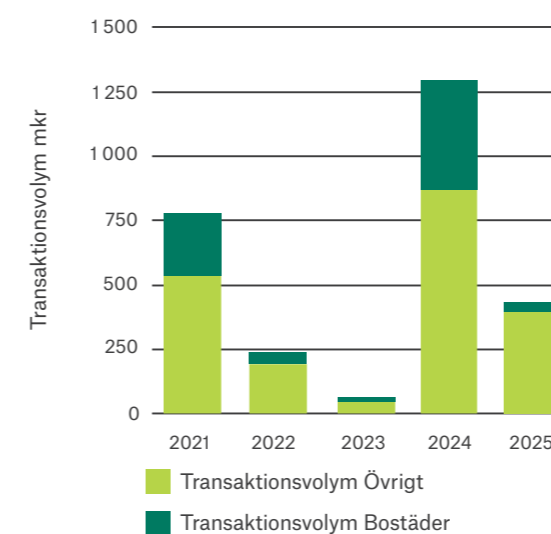
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	56	50	46	42	45
Placering	6	11	15	17	16

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

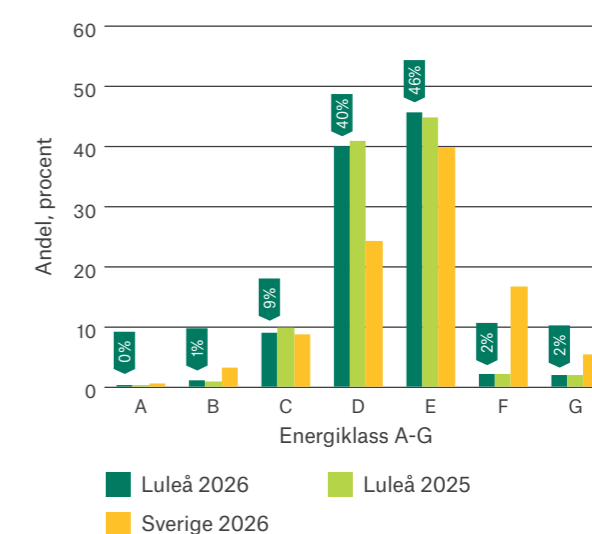
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	850-1 300	6,00-7,25
A-läge	1 575-2 725	5,25-6,25	B-läge	800-1 150	6,25-8,00
B-läge	1 375-2 325	5,75-7,75	C-läge	725-1 025	6,50-8,50
C-läge	1 000-1 550	7,50-9,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 600-3 000	6,00-6,75	A-läge	1 125-2 225	3,50-4,50
B-läge	1 000-1 600	6,25-8,25	B-läge	1 075-2 075	3,75-4,75
C-läge	750-1 150	7,50-9,00	C-läge	1 065-1 875	4,50-5,75

## Transaktionsvolym\* Luleå



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Karlstad

Karlstad går in i 2026 med fortsatt låg projekt- och transaktionsaktivitet. På bostadsmarknaden är det utmaningar för nyproduktion, såväl bostads- som hyresrätter. Den kommersiella marknaden präglas till stor del av utvecklingen inom Resecentrum, Centralsjukhuset och Välsviken, samt nya industriområden. Under 2026 väntas marknaden vara avvaktande med fokus på kvalitativa fastigheter. På sikt bedöms investeringar inom totalförsvaret och civil beredskap vara av stor vikt för fastighetsmarknadens utveckling.

## Bostadsfastigheter

Det senaste året har transaktionsaktiviteten på bostadsmarknaden varit fortsatt låg med ett fåtal representativa transaktioner. Köpare och säljare har varit en kombination av lokala och nationella aktörer. I A-läge och starka B-lägen har det noterats direktavkastningskrav kring 4,0 procent, medan det i svagare B-lägen snarare ligger kring 5,0 procent. Den låga transaktionsaktiviteten gör det svårt att tillförlitligt säkerställa kortsiktig marknadsutveckling, men direktavkastningskraven bedöms i huvudsak vara stabila under 2026.

Hyresbortfallet i kommunala KBAB:s bestånd ökade till 1,9 procent, från 1,4 procent 2024. Kommunen bedömer att bostadsmarknaden som helhet uppvisar ett överskott, medan centralorten i huvudsak är i balans. På studentbostadsmarknaden har det noterats ökande vakanser på Campus. Marknaden för nyproduktion är svag med relativt stora vakanser även inom attraktiva delmarknader. Det finns ett tydligt överskott, särskilt på små lägenheter till följd av överproduktion samt att den aktuella målgruppens betalningsförmåga inte motsvarar den höga hyran.

Även på privatbostadsmarknaden är det stora utmaningar för nyproduktion med ett relativt stort antal osålda lägenheter inom pågående projekt. Den svaga marknaden för nyproduktion – i synnerhet avseende bostadsrättslägenheter, men även för hyresrätter – påverkar projektaktiviteten. Kommunen bedömer att drygt

800 bostäder kan påbörjas under 2026, men det ses som optimistiskt.

Flera utvecklingsområden är fortsatt centrala för den långsiktiga utvecklingen på bostadsmarknaden. Inom Kronoparken går utvecklingen vidare med centrumfunktioner och ett särskilt boende. I området finns också Mandolinen 1 där befintlig byggnation planeras ersättas med vårdcentral och bostäder.

Välsviken är ett av de stora utvecklingsområdena, utpekade för omkring 2 000 bostäder i ett stationsnära läge med god tillgång till service och kollektivtrafik. I andra delar av centralorten pågår eller planeras flera mindre och medelstora projekt, och då främst med lokala aktörer. Inom Tullholmen har flera bostadsetapper och en förskola färdigställts de senaste åren. På Norrstrand märks fortsatt aktivitet genom 35 hyresrätter vid Norra Allén och fortsatt planering för kompletteringar på Coop-fastigheten samt Nobelplan. I Skåre planeras utveckling av centrum med vårdcentral, bostäder och trygghetsboende. Inom Rud finns samtidigt fortsatt planering för att ersätta befintligt stadsdelscentrum med 390 bostäder kompletterat med lokaler.

På projektmarknaden har det noterats aktivitet genom ett fåtal försäljningar till cirka 2 000 – 2 500 kr/kvm BTA i C-läge.



## Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden har fortsatt varit låg, med få representativa affärer. Marknaden är selektiv med fokus på kvalitativa objekt med långsiktigt stabila kassaflöden.

Efter senare års lågkonjunktur och stigande direktavkastningskrav bedöms investeringsmarknaden nu i huvudsak som stabil. Transaktioner för kontorsfastigheter sker i huvudsak i B- och C-lägen, med direktavkastningskrav kring 7,0 – 7,5 procent. För industrifastigheter är efterfrågan fokuserad till etablerade verksamhetsområden (A- och B-läge), med direktavkastningskrav i huvudsak kring 6,5 – 7,5 procent.

En noterbar transaktion avser två kontors-/handelsfastigheter i A-läge. Direktavkastningen, beaktat marknadsmässigt driftnetto, bedöms till 5,75 procent, vilket är en relativt låg nivå. Det finns emellertid outnyttjad bygggränt för bostäder som sannolikt påverkat pris.

Utvecklingen på Karlstads fastighetsmarknad drivs i hög grad av stora projekt kopplade till infrastruktur och offentlig sektor. Resecentrum är ett av de viktigaste projekten, där Vikenpassagen öppnar under 2026 och Trädgårdslänken redan förbättrat kopplingarna till centrum. Karlstadsstråket mellan Rud och Välsvikens Station färdigställs under året och stärker kollektivtrafikens roll mellan centrum och universitetet. Vid Centralsjukhuset har utvecklingen fortsatt med nytt parkeringshus, och det planeras för investeringar i vårdbyggnader.

Välsviken i östra Karlstad utgör ett av de större utvecklingsområdena för verksamheter. Detaljplanen för området söder om E18 har varit ute på samråd under början av 2026 för att möjliggöra kompletterande handel, kontor och service. Västra Eriksberg utvecklas samtidigt som nytt industri- och verksamhetsområde norr om Bergvik. Kommunen har gått vidare med utbyggnad av infrastruktur och anger att mark kommer tillgängliggöras under 2026. Området inriktas mot lager, produktion, service, kontor och handel.

Zakrisdal och Ulleberg är centrala utvecklingsområden, där planeringen omfattar en blandning av verksamheter, service och bostäder. Saab har pekat ut Zakrisdal som ett viktigt expansionsläge, vilket stärker områdets position. Även infrastrukturåtgärderna på Ullebergsleden går nu vidare, vilket förstärker kopplingen mellan Zakrisdal, Gräsdalen och de västra verksamhetsområdena.

En tydlig trend är totalförsvaret och civil beredskap. Karlstad lyfts som en regional nod för myndigheter och samhällsviktig verksamhet, vilket tillsammans med stadens läge mellan Stockholm och Oslo bidrar till efterfrågan på strategiskt belägna fastigheter. Hittills har det emellertid inte noterats någon påverkan på transaktions- och projektaktiviteten.

# Karlstad



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	90 200	99 000*	10	1,0
Medelpris småhus, tkr	2 400	3 600	49	4,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	22 500	27 700	23	2,1
Medelinkomst, tkr	290	380**	29	3,2
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	730	1 060*	45	4,2
Arbetslöshet, %-enheter	6,0	5,5*	-0,6***	-
Låneskuld, kr/capita	66 700	105 300**	58	5,9
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 400	2 150	54	4,4

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 55

## Svefa Fastighetsindex

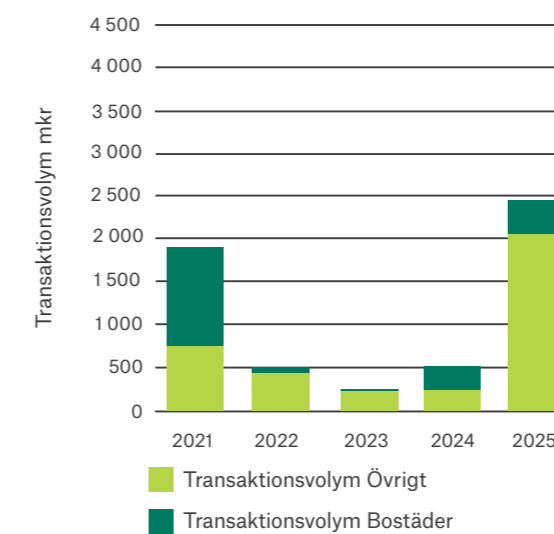
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	55	52	53	55	57
Placering	9	8	7	6	6

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

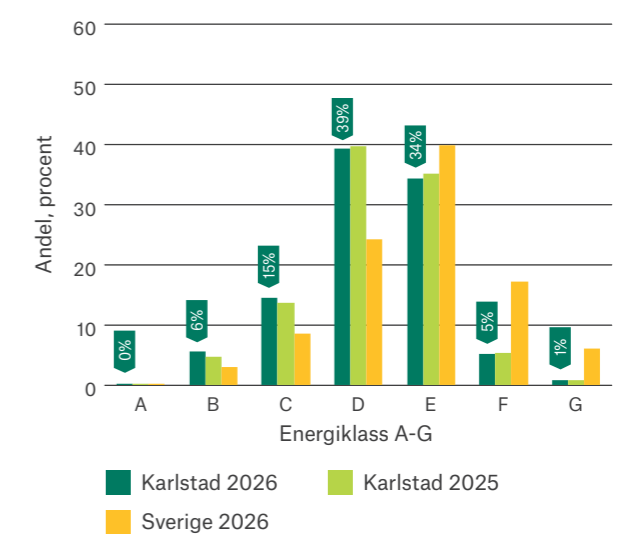
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	580-1 100	6,75-8,25
A-läge	1 450-2 850	5,75-6,75	B-läge	480-980	7,25-8,50
B-läge	1 175-1 850	6,00-7,00	C-läge	450-760	8,25-9,25
C-läge	875-1 425	6,75-7,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	2 000-4 250	6,50-7,50	A-läge	1 400-1 950	3,50-4,50
B-läge	1 175-2 025	6,75-7,75	B-läge	1 350-1 900	3,75-4,75
C-läge	750-1 225	7,50-8,25	C-läge	1 300-1 750	4,50-5,25

## Transaktionsvolym\* Karlstad



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Varberg

Varberg fortsätter att utvecklas med fokus på långsiktigt hållbar stadsutveckling och stärkt regional integration. Färdigställandet av Väst kustbanans tunnel och ny centralstation under 2025 har förbättrat kapaciteten och tillgängligheten, vilket stärker stadens roll som en del av Göteborgs arbetsmarknadsregion. Flytten av hamnverksamheten till Farehamnen möjliggör utvecklingen av Västerport, en ny havsnära stadsdel som nu går in i ett mer konkret genomförandeskede.

## Bostadsfastigheter

Varberg är en expansiv kommun med en befolkning om cirka 69 500 invånare vid slutet av 2025. Tillväxttakten har dämpats något jämfört med tidigare år, men är fortsatt positiv. Inflyttningen utgör en central drivkraft i stadens utveckling. Kombinationen av kustnära boendemiljö och goda pendlingsmöjligheter till Göteborg bidrar till en stabil efterfrågan på bostäder.

Den nya järnvägstunneln och utbyggnaden av Väst kustbanan stärker integrationen med Göteborgs arbetsmarknadsregion. Planerna på ny kärnkraft vid Ringhals kan på sikt bidra till ökad sysselsättning och därmed stärka näringslivet och bostadsefterfrågan. Kommunen arbetar aktivt med att planera för nya bostadsområden både i stadskärnan och i kringliggande orter.

Västerport utgör det stora stadsutvecklingsprojektet där tidigare hamn- och järnvägsområde omvandlas till en ny stadsdel med cirka 2 500 bostäder samt inslag av verksamheter och service. Projektet har efter en längre planprocess fått klartecken och går nu in i ett genomförandeskede.

Utöver detta planeras en ny stadsdel i Östra Träslöv med uppemot 1 900 bostäder samt offentlig service. Sammantaget finns en bred projektportfölj i olika skeden i Varberg.

Till följd av den svaga bostadsmarknaden har det varit låg projektaktivitet under 2022 – 2024, men under 2025 har marknaden stabiliserats och vissa projekt är åter

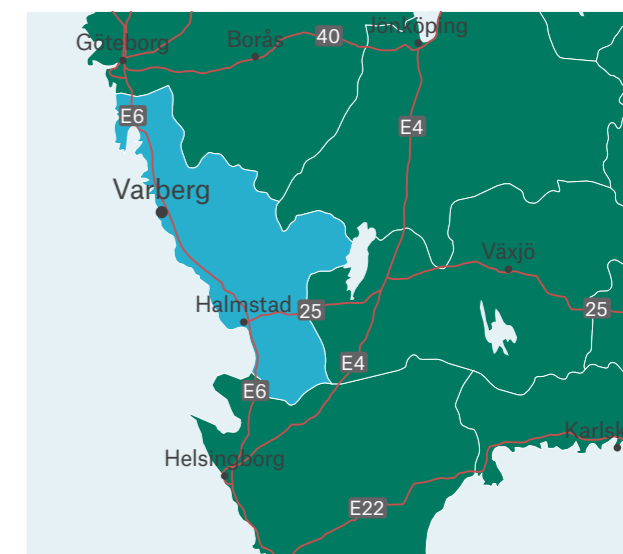
aktuella. Bland annat har bostadsrättsprojekt i centrala lägen sålstartats, däribland Brf Ankaret med planerad inflyttning under 2026. Nyproduktion sker även i områden som Trönninge och Träslövsläge. Utvecklingen det senaste året tyder på ett ökat intresse för nyproduktion, särskilt i centrala lägen.

Transaktionsmarknaden är relativt begränsad och domineras av lokala och regionala aktörer, ofta familjeägda bolag, med långsiktigt perspektiv. Centralt belägna bostadsfastigheter är efterfrågade, men marknaden är svagare i B-/C-läge.

Till intressanta transaktioner under 2025 hör Stenfastigheters förvärv tillsammans med Magnus Andersson Fastigheter av en nyproducerad bostadsfastighet med cirka 85 lägenheter i centrala Varberg. Vidare har Stenfastigheter förvärvat cirka 54 lägenheter i Mariedal. Affärerna indikerar ett intresse för att stärka befintliga förvaltningskluster.

På privatbostadsmarknaden är betalningsviljan fortsatt relativt hög i attraktiva lägen. Nyproduktionsprojekt i centrala lägen, såsom Hästhagaporten och Stormgatan, har under den senaste tiden marknadsförts till prisnivåer om cirka 55 000 – 65 000 kr/kvm.

Sammantaget bedöms Varbergs bostadsmarknad ha goda långsiktiga förutsättningar, drivet av befolkningstillväxt, regional integration mot Göteborg och stadens attraktiva kustnära läge.



## Kommersiella fastigheter

Varberg har en välfungerande stadskärna. Under 2025 öppnade Jernhusens nya stationshus om cirka 2 800 kvadratmeter med handel och service, vilket stärker platsens funktion som knutpunkt och skapar förutsättningar för att utveckla kommersiella lägen i centrum. Vid inledningen av 2026 fanns dock vissa vakanser, vilket indikerar att etableringstakten kan vara något avvaktande. Västerport utgör det enskilt viktigaste projektet. Under 2025 har projektet gått in i ett mer konkret genomförandeskede, bland annat genom upphandling av mark- och kajarbeten. I området planeras även ett hotell med över 200 rum samt konferens. Utvecklingen innebär att nya kommersiella lägen successivt etableras i centrala delar av staden.

Det finns ett stort investeringsintresse för modern logistik i anslutning till strategisk infrastruktur. Marknaden fortsätter att utvecklas starkt, särskilt längs E6 och E20. Holmagårde har successivt etablerats som ett centralt verksamhetsområde, till exempel genom Apoteas logistikcenter om cirka 30 300 kvadratmeter.

Varbergs strategiska läge gör Farehamnen till en central del av stadens näringsliv. Hamnen har utvecklats till en modern logistiknod med järnvägsspår nära kaj och stora lagringsytor, vilket stärker Varbergs roll i regionala godstransporter. På sikt kan även planerna på ny kärnkraft vid Ringhals få stor betydelse. Om projektet genomförs

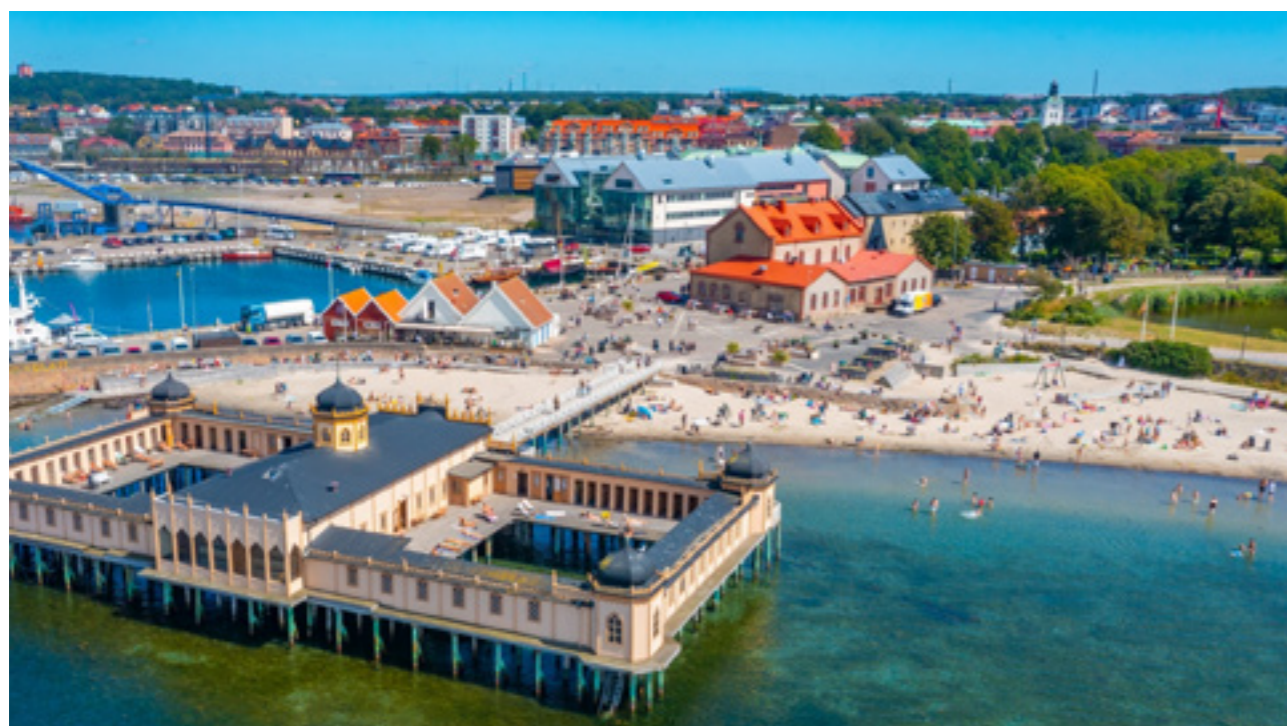
väntas det innebära en omfattande byggnation under 2030-talet, och ökad efterfrågan på lokaler i Varberg och kringliggande kommuner.

På transaktionsmarknaden har det varit relativt hög aktivitet för lager-/industri-/verksamhetsfastigheter. Marknaden domineras till stor del av regionala aktörer som Fortinova och Nivika.

Fortinova har förvärvat fastigheterna Traktorn 1 och 6 i Lassabacka till ett underliggande värde om cirka 82 mkr, motsvarande cirka 12 700 kr/kvm och en bedömd direktavkastning kring 7,75 – 8,0 procent. Nivika har genomfört flera förvärv i regionen, bland annat en portfölj om totalt cirka 9 700 kvadratmeter industri- och verksamhetslokaler till ett pris om cirka 18 000 kr/kvm.

Prisnivåer för industri- och verksamhetsfastigheter ligger generellt i intervallet cirka 10 500 – 14 000 kr/kvm, upp mot 18 000 kr/kvm för moderna fastigheter. Hyresnivåerna ligger i huvudsak kring 1 000 – 1 200 kr/kvm, med noteringar upp mot 1 500 kr/kvm för moderna lokaler. Direktavkastningskraven för moderna fastigheter bedöms ligga i intervallet cirka 6,75 – 7,25 procent. Sammantaget präglas Varbergs kommersiella fastighetsmarknad av tre parallella spår. En stark stadskärna, stadsutvecklingsprojektet Västerport samt fortsatt stark efterfrågan på logistik- och verksamhetsfastigheter.

# Varberg



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	61 900	69 500*	12	1,3
Medelpris småhus, tkr	3 300	4 600	41	3,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	32 600	41 700	28	2,5
Medelinkomst, tkr	300	390**	31	3,5
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	740	900*	22	2,2
Arbetslöshet, %-enheter	4,3	3,6*	-0,7***	-
Låneskuld, kr/capita	67 900	147 600**	117	10,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 300	1 950	50	4,1

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 53

## Svefa Fastighetsindex

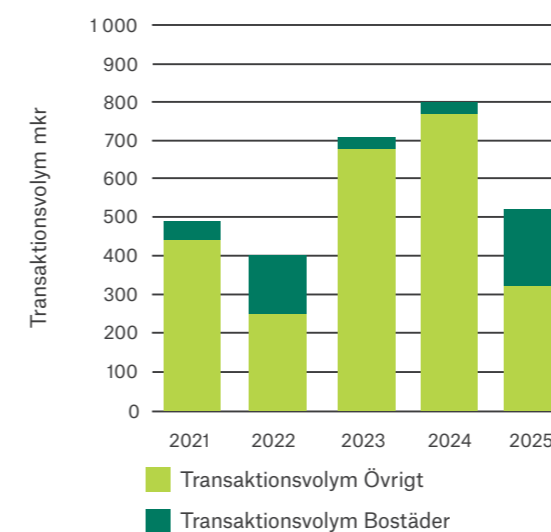
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	53	50	49	49	52
Placering	10	11	12	12	10

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

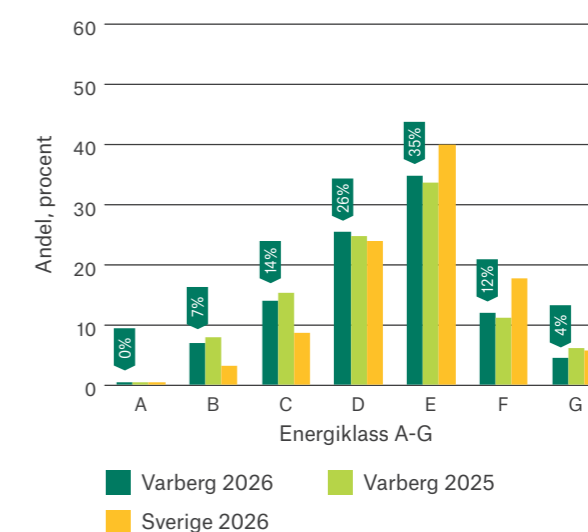
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	600-1 100	6,75-8,00
A-läge	1 600-2 500	5,75-7,00	B-läge	500-1 100	6,75-8,00
B-läge	1 400-2 000	6,25-7,25	C-läge	400-800	7,25-8,50
C-läge	1 000-1 800	7,00-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 500-2 750	5,75-7,00	A-läge	1 350-1 700	3,25-4,50
B-läge	900-1 600	6,25-7,75	B-läge	1 300-1 600	3,50-4,75
C-läge	650-1 250	7,25-8,75	C-läge	1 250-1 500	4,00-5,00

## Transaktionsvolym\* Varberg



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Linköping

Projekt- och transaktionsaktiviteten är fortsatt relativt låg, men under 2025 har Linköping noterat en starkare fastighetsmarknad, till stor del tack vare en mer stabil kapitalmarknad och ett fortsatt starkt lokalt näringsliv. Den diversifierade arbetsmarknaden med tyngdpunkt inom teknik- och försvarsrelaterad industri är klart positivt för fastighetsmarknaden, likaså Linköpings universitet. Samtidigt pågår ett långsiktigt arbete med stora stadsutvecklingsprojekt som möjliggör för fortsatta investeringar.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden i Linköping har under 2025 i huvudsak varit fortsatt avvaktande. Efter en period med minskad nyproduktion till följd av stigande räntor och ökade produktionskostnader har marknaden i viss mån anpassat sig till de svagare förutsättningarna. Kostnaderna har stabiliserats på en högre nivå än tidigare, vilket fortsatt påverkar såväl förvärv som nyproduktion. Osäkerheten har emellertid minskat något, vilket medfört något högre projekt- och transaktionsaktivitet.

Transaktionsaktiviteten har ökat något i takt med att köpare och säljare åter närmar sig varandra. Marknaden präglas fortsatt av selektiv efterfrågan där investerare fokuserar på objekt med stabila kassaflöden, god förvaltningshistorik och attraktiva mikrolägen. Avkastningskraven har sjunkit något, men ligger fortfarande högre än vad de gjorde före kapitalkostnaderna började stiga. Lokala och regionala aktörer är tongivande på marknaden, även om intresset från nationella investerare ökat. Nyproduktionen är fortsatt dämpad, men Linköping utmärker sig genom en omfattande projektportfölj och god planberedskap. Flera stora stadsutvecklingsområden bidrar till en långsiktigt stabil tillförsel av bostäder, även om genomförandetakten i vissa projekt har justerats. Allmännyttan har fortsatt vara aktiva projektutvecklare, trots den svaga konjunkturen. Särskilt framträdande är utvecklingen av Djurgården och Ebbepark.

Studentbostadssegmentet utgör en viktig del av marknaden där universitetet bidrar till stabil efterfrågan. Även i ett utmanande marknadsläge finns förutsättningar för nyproduktion. Det sker en successiv anpassning mot mindre och mer yteffektiva lägenheter, vilket bättre motsvarar efterfrågan från studenter och unga hushåll. Efterfrågan på hyresrätter bedöms som fortsatt god, särskilt i centrala och kollektivtrafiknära lägen samt i områden med närhet till universitet. De stabila kassaflödena är attraktivt för investerarna.

Bostadsrättsmarknaden utvecklas emellertid mer försiktigt där hushållens köpkraft fortsatt påverkar efterfrågan. Prisnivåerna har stabiliserats, men marknaden är selektiv mellan olika lägen och objekt.

En viktig underliggande drivkraft i Linköping är den starka arbetsmarknaden med tyngdpunkt inom teknik- och försvarsindustrin. Den utgör en central drivkraft genom att skapa inflyttning och en stabil efterfrågebas, vilket i sin tur skapar en långsiktigt stabil efterfrågan på fastighetsmarknaden som tenderar att vara mindre konjunkturkänslig. Bostadsmarknaden bedöms ha goda långsiktiga förutsättningar, även om återhämtningen i nyproduktionen sker successivt.

# 51

SVEFA FASTIGHETSINDEX



## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden visar tydlig styrka inom segmenten industri och tekniska verksamhetsfastigheter. Kommunens näringslivsstruktur med stark närvaro av högteknologiska bolag, försvarsindustri och Linköpings universitet bidrar till stabil efterfrågan.

De nationella försvarsinvesteringarna har fått genomslag i Linköping genom Saabs expansion och ett växande nätverk av underleverantörer och teknikbolag. Detta driver efterfrågan på såväl kontor som verksamhetslokaler. Det märks särskilt i områden som Tannefors, Mjärdevi och Ebbepark. Det som främst efterfrågas är moderna, flexibla lokaler som noterar såväl stigande hyresnivåer som sjunkande vakanser.

De militära anläggningarna i Malmen och Kvarn bidrar indirekt till stabil efterfrågan och förstärker Linköpings roll som centrum för flyg- och försvarsrelaterad verksamhet.

Marknaden för lager- och lättindustrifastigheter framstår som särskilt stark, vilket också återspeglas i ett antal transaktioner och betydande uthyrningar. Efterfrågan drivs dels av lokala verksamheter, dels av regionala och nationella aktörer med behov av strategiska lägen i anslutning till stora transportleder. Lägen i anslutning till E4 och kommunens etablerade verksamhetsområden är särskilt efterfrågade. Kommunens strategiska arbete med att utveckla nya verksamhets-

områden, som till exempel Östra Malmskogen, stärker ytterligare förutsättningarna för långsiktig utveckling. Utbyggnaden av Ullevileden bidrar till att knyta samman Östra Malmskogen och Tornby. Fastigheter i utkanten av respektive område bedöms därmed få ett mer centralt läge i takt med att områdena växer samman.

Handelsmarknaden uppvisar en relativt stabil utveckling i starka lägen. Tornbyområdet utgör fortsatt ett av regionens viktigaste handelsområden med god tillgänglighet och stark regional dragningskraft, vilket attraherar såväl hyresgäster som investerare. Marknaden är idag mer selektiv där sekundära lägen och äldre fastigheter möter stora utmaningar.

Även kontorsmarknaden blir alltmer polariserad. Det som främst efterfrågas är moderna, flexibla och energieffektiva lokaler i attraktiva lägen. Teknisk standard och möjlighet att anpassa lokalerna till hyresgästernas behov är centrala parametrar. Äldre fastigheter har svårt att konkurrera vilket resulterar i en svagare hyresmarknad med ökande vakanser. Samtidigt visar stora etableringar, som Saabs planerade kontorsexpansion, att det finns en underliggande styrka i marknaden kopplad till kommunens stora arbetsgivare.

Sammantaget bedöms den kommersiella marknaden som stabil, där särskilt teknik- och industrirelaterade fastigheter väntas utvecklas starkt.

# Linköping



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	155 800	168 700*	8	0,9
Medelpris småhus, tkr	3 300	4 600	39	3,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	29 800	31 000	4	0,4
Medelinkomst, tkr	300	390**	30	3,4
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	620	990*	59	5,3
Arbetslöshet, %-enheter	4,6	4,9*	0,3***	-
Låneskuld, kr/capita	133 500	129 400**	-3	-0,4
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 400	2 100	50	4,1

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 51

## Svefa Fastighetsindex

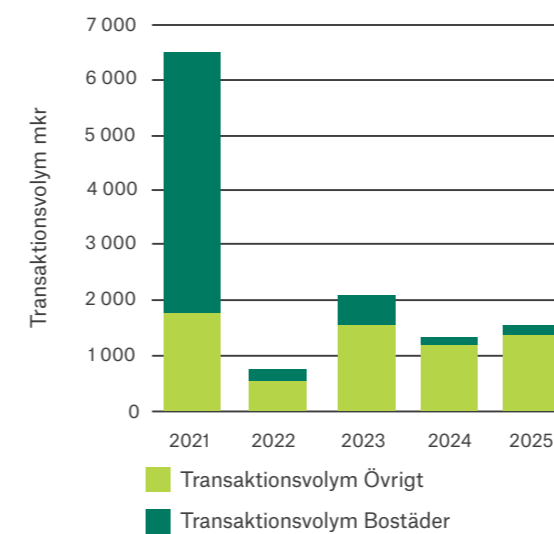
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	51	51	51	52	54
Placering	11	10	10	8	8

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

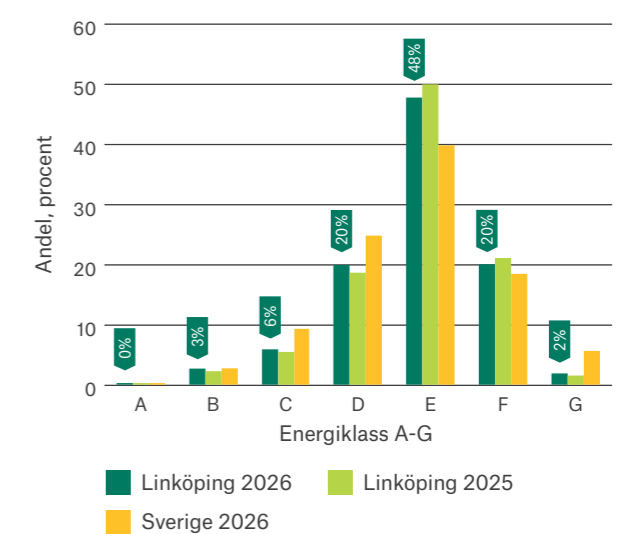
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	850-1 400	6,25-7,25
A-läge	1 600-2 700	5,50-6,50	B-läge	650-1 200	6,75-7,50
B-läge	1 200-2 150	5,75-6,75	C-läge	650-1 050	7,00-8,00
C-läge	1 000-1 550	6,65-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	2 150-5 100	5,50-7,50	A-läge	1 450-2 100	3,25-4,50
B-läge	1 400-2 600	6,50-8,00	B-läge	1 400-1 700	3,50-4,75
C-läge	750-1 200	7,50-9,00	C-läge	1 350-1 700	3,75-4,75

## Transaktionsvolym\* Linköping



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Västerås

Västerås fastighetsmarknad präglas av en tydlig tudelning. Bostadsmarknaden har låg projektaktivitet, ökad konkurrens om hyresgäster och en tydligare koppling till hushållens betalningsförmåga. Samtidigt finns det projekt som visar att marknaden har en långsiktig positiv syn på utvecklingen. Den kommersiella fastighetsmarknaden drivs till stor del av utvecklingen av Finnsletten och stora investeringar inom industrin, men i närtid medför Northvolts konkurs en stor osäkerhet för den lokala marknaden.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden har det senaste året präglats av låg projektaktivitet och en mer selektiv efterfrågan. Under 2025 bedöms endast cirka 200 lägenheter ha påbörjats, en historiskt låg nivå om man ser till senare års nyproduktion.

Den kvantitativa bostadsbristen bedöms tillfälligt vara bortbyggd, men marknaden är inte i balans i alla segment. Överskottet återfinns främst i nyproduktion med höga hyresnivåer samt i studentbostäder. Västerås har därmed gått från ett generellt underskott till en marknad där obalansen i ökande grad handlar om matchningen mellan utbud och hushållens betalningsförmåga, snarare än om antalet bostäder.

Detta avspeglas på hyresmarknaden där utbudet av lediga lägenheter har ökat och konkurrensen om hyresgäster har blivit alltmer påtaglig. För att stimulera efterfrågan förekommer rabatterade hyror, men det tar relativt lång tid att hyra ut i nyproduktion.

En tydligt bidragande faktor är hushållens ekonomi. Endast cirka 30 procent av ensamstående i åldern 20–29 år bedöms ha råd att efterfråga en nyproducerad hyresrätt. Det understryker att betalningsförmågan är en central begränsning för nyproduktion.

Även studentbostadsmarknaden visar tecken på svagare efterfrågan, där bostäder i vissa fall hyrs ut till andra målgrupper. Det indikerar att olika delar av bostadsmarknaden börjar överlappa varandra.

Trots den svagare marknaden genomförs projekt i starka lägen. I Kopparlunden har Riksbyggen fått klartecken att uppföra Brf Kopparvalvet med 63 lägenheter, vilket markerar ett viktigt steg i utvecklingen av området där det planeras för totalt 2 200 lägenheter. Sveafastigheter byggstartade i december ett projekt om 131 hyresrätter i centrala Västerås, med stort fokus på hållbarhet (Miljöbyggnad Silver). Investeringen uppgår till 344 mkr.

Sakofall har tilldelats en markanvisning i Västra Skälby, ett utvecklingsområde som totalt omfattar cirka 300 bostäder. Det aktuella projektet avser tre kvarter med friliggande småhus och radhus. Pris utgår från cirka 6 000 kr/kvm ljus BTA för friliggande småhus och cirka 3 000 kr/kvm ljus BTA för radhus.

Det senaste året har det varit låg transaktionsaktiviteten. De få transaktioner som noterats avser i huvudsak mindre objekt, och då med lokala aktörer som köpare och säljare. Den låga transaktionsaktiviteten gör det svårt att tillförlitligt säkerställa kortsiktig marknadsutveckling, men direktavkastningskraven bedöms i huvudsak som stabila.

Sammantaget präglas bostadsmarknaden av låg projektaktivitet och utmaningar vad gäller vakanser till följd av hushållens svagare ekonomi. För kvalitativa projekt i centrala lägen bedöms marknaden emellertid vara fortsatt god.



SVEFA FASTIGHETSINDEX



## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Västerås kännetecknas av stark industriell drivkraft, selektiv transaktionsaktivitet och stora utvecklingsprojekt. Finnsletten utgör den tydligaste tillväxtmotorn, medan utvecklingen i city sker mer stegvis. Västerås framstår därmed som en marknad där stora företagsinvesteringar och långsiktiga stadsutvecklingsprojekt väger tyngre än en bred återhämtning på fastighetsmarknaden.

ABB tog under sommaren första spadtaget för Robotics Campus, en satsning om cirka 3,1 mdkr som omfattar cirka 70 000 kvadratmeter lokaler för produktion, forskning, utbildning och testverksamhet. Hitachi Energy har parallellt initierat en investering om cirka 1,1 miljarder kronor i en anläggning om 40 000 kvadratmeter för forskning, kontor och produktion. Projekten förstärker Västerås position som ett ledande industri- och teknikkluster.

Transaktionsmarknaden visar fortsatt stabilt intresse för fullt uthyrda industri- och handelsfastigheter med stabila kassaflöde och starka hyresgäster. Stendörren har förvärvat fastigheten Strömbrytaren 1 i Finnsletten till ett underliggande fastighetsvärde om för cirka 56 mkr, motsvarande cirka 15 100 kr/kvm. Fastigheten omfattar omkring 3 700 kvadratmeter, fullt uthyrt till Vevo Bil, som också var säljare. Direktavkastningskravet bedöms till ca 6,5 – 6,75 procent.

Stendörren har förvärvat lättindustrifastigheter i Tunbytorp, båda fullt uthyrda med tioåriga avtal. Areim har förvärvat ett bestånd om nio lättindustrifastigheter i Hälla, Erikslund och Bäckby, med en uthyrningsgrad om 95 procent.

Under hösten genomfördes även en transaktion inom externhandel då Lantmännen förvärvade Bladbaggen 1 i Hälla till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 23 800 kr/kvm. Säljare var Nyfosa. Fastigheten omfattar cirka 23 800 kvadratmeter moderna lokaler med hyresgäster som Ahlsell och Jula, med en snitt hyra kring 1 050 kr/kvm och en uthyrningsgrad om drygt 90 procent. Direktavkastningskravet bedöms, beaktat marknadsmissiga parametrar, till cirka 6,4 procent.

Samtidigt utgör Northvolts konkurs en tydlig osäkerhetsfaktor. Omkring 800 personer uppges ha arbetat vid bolagets verksamhet på Finnsletten. Detta visar att även starka industrimarknader är känsliga för bolags-specifika förändringar. Finnsletten präglas därför både av betydande framtidssatsningar och stor osäkerhet. Marknaden präglas av industriell drivkraft och fortsatt utveckling i strategiska lägen, men marknaden aktörer är selektiva. Osäkerheten kopplad till Northvolt har hittills vägt upp av stora investeringar från etablerade industribolag och ett stort investeringsintresse för industrifastigheter.

# Västerås



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	147 400	161 200*	9	1,0
Medelpris småhus, tkr	3 200	4 000	27	2,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	20 200	23 000	13	1,3
Medelinkomst, tkr	300	400**	30	3,3
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	740	1 020*	39	3,7
Arbetslöshet, %-enheter	7,0	7,6*	0,6***	-
Låneskuld, kr/capita	81 100	121 500**	50	5,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 350	2 130	57	4,6

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 51

## Svefa Fastighetsindex

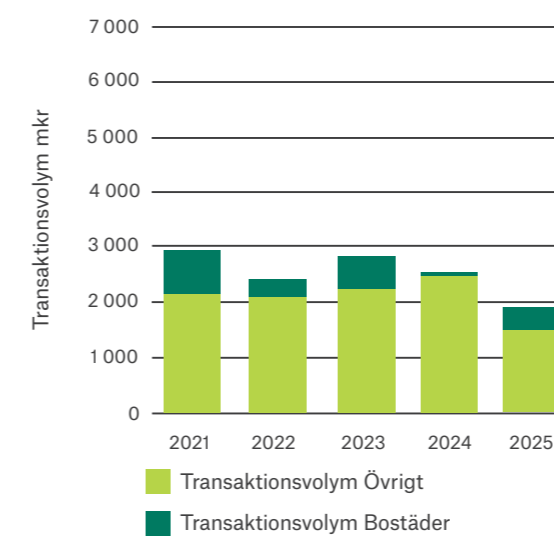
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	51	53	52	50	54
Placering	11	7	8	10	8

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

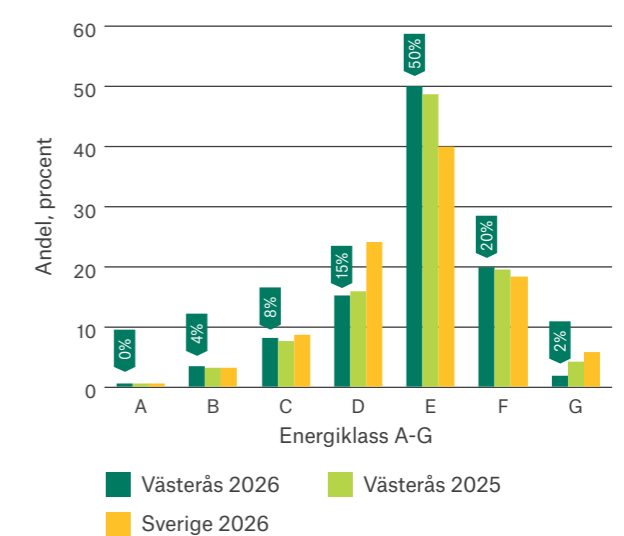
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	775-1 225	6,00-7,50
A-läge	1 600-2 800	5,75-6,75	B-läge	750-1 050	6,75-7,75
B-läge	1 500-2 250	6,50-7,50	C-läge	625-925	7,50-8,25
C-läge	1 250-1 625	7,00-7,75			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 500-3 600	6,50-7,25	A-läge	1 300-2 150	3,50-4,50
B-läge	950-2 100	7,00-7,75	B-läge	1 100-1 850	3,75-5,25
C-läge	800-1 200	7,25-8,00	C-läge	1 075-1 750	4,00-5,50

## Transaktionsvolym\* Västerås



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Helsingborg

Den stabila befolkningstillväxten har dämpats, men Helsingborg bedöms fortsatt vara attraktiv för investeringar. Projektaktiviteten är emellertid låg, och fokus har skiftat mot förvaltning och värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd. Samtidigt visar transaktionsmarknaden tecken på återhämtning. Kommersiellt dominerar logistik och lättindustri, där efterfrågan stärks av en starkare marknad och ett fortsatt fokus på högavkastande fastigheter med stabila kassaflöden eller förädlingspotential.

## Bostadsfastigheter

Den tidigare starka befolkningsutvecklingen i Helsingborg har tydligt mattats av. Under 2010-talet ökade befolkningen årligen med cirka 2 500 personer, medan genomsnittet de senaste åren endast legat kring 700. Motsvarande utveckling återfinns dock i stora delar av Sverige, vilket medför att Helsingborg fortsatt är en attraktiv marknad för bostadsinvesteringar.

Projektaktiviteten är fortsatt låg då det är svårt att få projektekonomin att gå ihop till följd av de höga kapital- och exploateringskostnaderna i kombination med senare års svaga prisutveckling. Fokus har förskjutits mot investeringar i befintligt bestånd, till exempel driftoptimering genom investeringar i solceller.

Med låg projektaktivitet är det intressant att transaktionsaktiviteten har ökat. Det senaste året har det noterats ett tiotal representativa transaktioner, i huvudsak med lokala aktörer som köpare och säljare. Fastigheterna har stor variation avseende läge och standard, vilket indikerar en relativt diversifierad efterfrågan. Detta går emot den trend som kan noteras inom flera regionsstäder om att investeringarna har blivit alltmer selektiva.

Det är främst mindre objekt (mindre än 1 000 kvadratmeter) som omsätts, men det har också noterats en stor portfölj med åtta fastigheter inom stadsdelen Planteringen, ett bedömt C-läge. Det var Insig som förvärvade

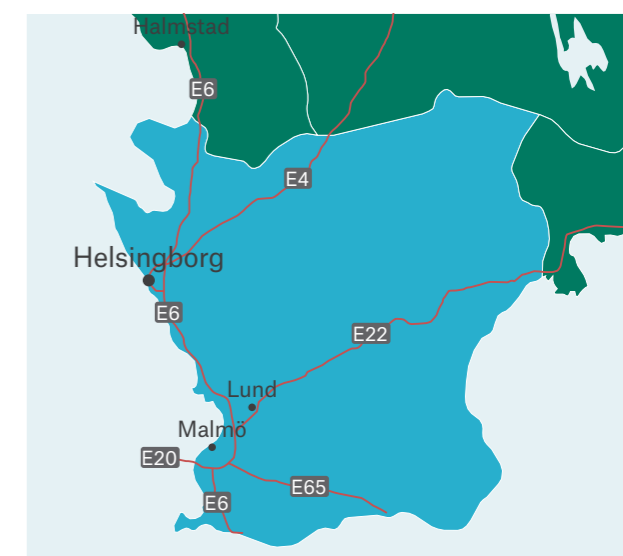
ett bestånd om 170 lägenheter, totalt cirka 12 900 kvadratmeter, till ett underliggande fastighetsvärde om 235 mkr. Säljare var Rikshem. Priset motsvarar cirka 18 300 kr/kvm och direktavkastningskravet bedöms, givet marknadsmässiga parametrar, till drygt 4,75 procent. Marknaden bedöms i huvudsak som stabil, men med ökande transaktionsaktivitet finns potential till svagt sjunkande direktavkastningskrav under 2026.

Särskilt intressant är att det också noterats två bostadsrättsombildningar, något som inte skett sedan hösten 2020. Detta trots en fortsatt relativt svag utveckling på privatbostadsmarknaden.

Rikshem har på senare år avyttrat 900 lägenheter, men kvarstår som den största privata fastighetsägaren i Helsingborg. Positivt är att det ger möjlighet för lokala och regionala aktörer att ta plats på bostadsmarknaden. Ett viktigt framtidsprojekt är Östra Ramlösa, ett stort utvecklingsområde som på sikt kommer att omfatta 3 000 bostäder. Den första detaljplanen antogs under 2025 och markanvisningsavtal har tecknats med Skanska, Peab, Riksbyggen och OBOS. Byggstart är planerad till 2026/2027. Inom Östra Ramlösa kommer också Region Skåne att uppföra ett nytt akutsjukhus, vilket i sin tur öppnar upp för en intressant utveckling av det befintliga sjukhusområdet i centrala Helsingborg.

# 50

SVEFA FASTIGHETSINDEX



## Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden har varit fortsatt selektiv, med tydligt fokus mot lager- och logistikfastigheter samt lättindustri.

Inom Väla och Filborna noteras Amaron och Öresunds Industrihus som köpare av vardera två industrifastigheter, huvudsakligen lager med inslag av externhandel. Säljare var lokala aktörer. Amarons förvärv avser moderna fastigheter uppförda under 2020-talet medan Öresunds Industrihus avser äldre fastigheter, delvis vakanta. Trots dessa kvalitativa skillnader bedöms förvärven ha gjorts till relativt samlade direktavkastningskrav kring 6,5 – 7,0 procent. Det indikerar en stabil marknad för industrifastigheter inom etablerade verksamhetsområden där det bedöms som rimligt med direktavkastningskrav ner mot just 6,5 procent.

Ett noterbar transaktion är Nivikas förvärv av Bergatrollet 3 i Adolfsberg till ett fastighetsvärde motsvarande cirka 22 300 kr/kvm. Fastigheten inrymmer cirka 3 700 kvadratmeter, fullt uthyrd till Ahsell. Direktavkastningen bedöms till låga 5,5 procent, vilket indikerar ett stort investeringsintresse för kvalitativa fastigheter med stabila kassaflöden.

Utvecklingen av Helsingborgs nya containerhamn fortskrider. Strategiska markförvärv och investeringar i anslutning till hamnen stärker stadens position som

knutpunkt för logistik. Ett intressant köp avser fastigheten Zenit 2 inom vilken Nordsten Development planerar för logistik. Fastigheten är belägen i direkt anslutning till den nya containerhamnen vilket bedöms motivera det relativt höga priset. Köpeskillingen motsvarar cirka 1 150 kr/kvm tomtarea, men det tillkommer betydande kostnader för att riva befintlig byggnation. Även en försiktig bedömning av rivningskostnaderna resulterar i att priset för byggklar mark vida överstiger tidigare toppnoteringar för logistikmark i Öresunds-/Helsingborgsregionen.

Utvecklingen drivs inte enbart av kommersiella faktorer, utan av ett ökat fokus på robusta och regionalt förankrade försörjningskedjor. Efterfrågan på logistik- och industrifastigheter i Helsingborg förstärks av både marknadsmässiga och strukturella drivkrafter.

I Väla, sydost om Väla Centrum, pågår detaljplanearbete för ett verksamhetsområde om cirka 75 hektar. Tillgång till detaljpanelagd mark är av stor vikt för Helsingborgs fortsatta utveckling, samtidigt som hänsyn måste tas till bevarande av jordbruksmark.

Det senaste året har det inte noterats några relevanta transaktioner vad gäller kontors- och handelsfastigheter. I takt med ökad transaktionsaktivitet under 2026 bedöms det emellertid finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav, särskilt inom externhandel.

# Helsingborg



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	140 500	152 800*	9	0,9
Medelpris småhus, tkr	3 600	4 800	36	3,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	19 600	26 800	37	3,2
Medelinkomst, tkr	300	390**	30	3,4
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	930	1 200*	29	2,9
Arbetslöshet, %-enheter	8,1	9,3*	1,1***	-
Låneskuld, kr/capita	91 400	83 100**	-9	-1,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 800	2 500	39	3,3

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 50

## Svefa Fastighetsindex

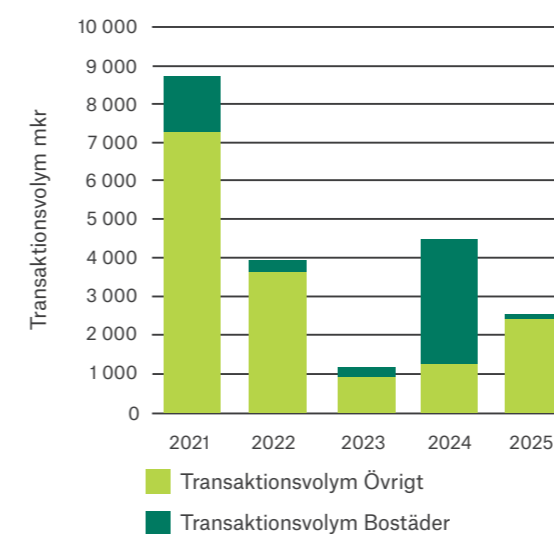
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	50	49	51	50	48
Placering	13	13	10	10	13

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

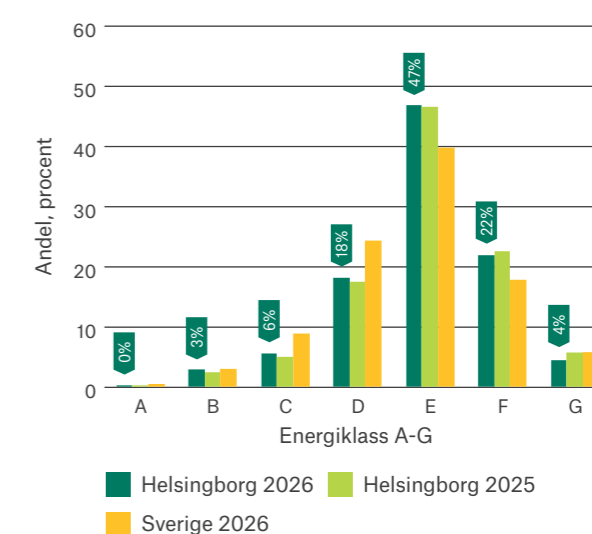
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	700-1 200	6,00-7,00
A-läge	2 250-3 000	5,25-6,00	B-läge	550-900	6,50-8,00
B-läge	1 250-2 000	6,00-7,50	C-läge	450-750	7,50-9,50
C-läge	900-1 400	7,50-9,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	2 750-4 000	5,25-6,50	A-läge	1 450-1 875	3,50-4,00
B-läge	1 250-3 000	6,00-7,50	B-läge	1 400-1 850	3,75-4,50
C-läge	700-1 000	7,25-9,50	C-läge	1 350-1 800	4,50-5,75

## Transaktionsvolym\* Helsingborg



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Växjö

Växjös tidigare bostadsbrist har under senare år utvecklats till en marknad med viss obalans mellan utbud och efterfrågan, särskilt i nyproduktion. Bostadsmarknaden är fortsatt avvaktande med låg projekt- och transaktionsaktivitet, men direktavkastningskraven bedöms som stabila. Inom det kommersiella segmentet är det positiv utveckling för industri- och verksamhetsfastigheter med företagsetableringar inom bland annat Nylanda. Kommunens långsiktiga profil stärks genom stadsutvecklingsprojekt med fokus på hållbarhet.

## Bostadsfastigheter

Växjö har under lång tid haft en stabil befolkningstillväxt, men utvecklingen har dämpats och är i dag mer osäker till följd av låga födelsetal, minskad inflyttning och en åldrande befolkning. Enligt kommunens prognos väntas befolkningen öka med cirka 1 000 personer per år fram till 2030, förutsatt erforderlig bostadsproduktion.

Växjö har tidigare präglats av bostadsbrist, men efter flera års hög nyproduktion är marknaden idag i stort sett i balans mellan utbud och efterfrågan. Vakanser förekommer i delar av hyresbeståndet, främst i nyproduktion i sekundära lägen. Sammantaget uppvisar Växjö i dag en mer tudelad bostadsmarknad än tidigare, där vakanser kan förekomma parallellt med ett fortsatt behov av bostäder i andra prissegment och upplåtelseformer.

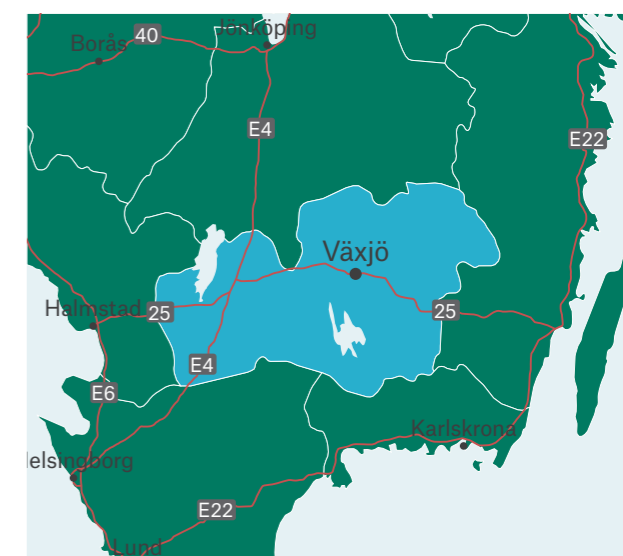
De senaste åren har transaktionsaktiviteten avseende bostadsfastigheter varit exceptionellt låg, vilket gör det svårt att tillförlitligt bedöma den kortsiktiga marknadsutvecklingen. Direktavkastningskraven bedöms emellertid ha stabiliserats under 2025. En av få genomförda affärer är Bonäsuddens Invests förvärv av Skrikan 1 i Växjö och en fastighet i Kalmar. Skrikan omfattar 155 bostäder samt lokaler. Det underliggande fastighetsvärdet för de två fastigheterna uppgick till cirka 31 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms till cirka 4,75 procent.

Trots låg projektaktivitet är planberedskapen god. Kommunen har arbetat långsiktigt med att säkerställa tillgång till byggklar mark och är väl förberedd för framtida exploatering. Bäckaslöv är det största pågående projektet som fullt utbyggt kommer omfatta cirka 1 200 bostäder samt offentlig service. Telestads Backar i södra Växjö möjliggör cirka 650 bostäder. I centrala lägen planeras kvarteret Trasten som Varendshem vill omvandla med cirka 60 bostäder samt lokaler, även om projektets genomförande är osäkert då det avviker från översiktsplanen.

Marknaden för råmark och byggrätter är fortsatt avvaktande. Det är idag svårt att motivera nyproduktion till följd av de höga kapital- och exploateringskostnaderna i kombination med senare års svaga prisutveckling. Detta såväl för förvaltningsfastigheter som på privatbostadsmarknaden. Aktörer som förvärvat mark före lågkonjunkturen bedöms vara de som först återupptar projekt när marknadsförutsättningarna är mer gynnsamma.

Efterfrågan på studentbostäder har minskat och marknaden bedöms i huvudsak vara i balans, till och med visst överskott. Vidingehem har infört nya boendeformer, bland annat ungdomslägenheter, i syfte att anpassa utbudet till en bredare målgrupp. Detta omfattar bland annat omvandling av vissa studentbostäder utanför campus till ungdomsbostäder.

45  
SVEFA FASTIGHETSINDEX



## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Växjö är fortsatt avvaktande med låg transaktionsaktivitet, men de senaste årens negativa utveckling bedöms ha stabiliserats. De transaktioner som genomförs avser främst industri- och verksamhetsfastigheter, ofta mellan lokala aktörer. För kvalitativa fastigheter inom detta segment kan noteras en något starkare marknad under 2025.

En intressant notering avser externhandelsfastigheten Juveleraren 11 i Samarkand som Svenska Handelsfastigheter förvärvade till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 18 600 kr/kvm. Fastigheten avser nyproduktion om cirka 8 500 kvadratmeter lokaler med Eko Storkonst som enda hyresgäst. Direktavkastningskravet, beaktat marknadsmässigt driftnetto, bedöms till cirka 6,5 – 7,0 procent, vilket utgör en stabil nivå för Växjö.

Inom Arenastaden planeras ett stort kontorsprojekt där Fortnox expanderar sitt huvudkontor med cirka 7 000 kvadratmeter samt parkering. Projektet är en del av Fortnox fortsatta tillväxt med planer om 900 anställda i Växjö till 2030. Arenastaden har successivt utvecklats från ett renodlat idrottsområde till en blandad stadsdel med inslag av kontor, bostäder och kommersiella verksamheter.

Det tidigare kommunhuset, cirka 17 000 kvadratmeter inom kvarteret Ansgarius, har stått tomt sedan 2021. Vidingehem har tecknat en avsiktsförklaring med APP

Properties om försäljning, men processen är fördröjd. Parallellt arbetar kommunen med en ny detaljplan för att möjliggöra en mer flexibel användning av området med bland annat bostäder, centrumverksamheter och skola. Mitt i kvarteret ligger det kulturhistoriskt skyddade Godtemplarhuset från 1800-talet som inte får rivras. Projektet är dock osäkert i nuläget.

I Bäckaslöv, kommunens stora stadsutvecklingsprojekt, uppförs cirka 9 400 kvadratmeter lokaler för Domstolsverket. Hyran uppgår till cirka 3 100 kr/kvm. I området byggs även en ny simhall som planeras stå klar 2029. Industri- och verksamhetsmarknaden utvecklas relativt starkt. I Nylanda, ett nytt verksamhetsområde om 240 hektar, fortsätter företagsetableringarna. Bland annat planeras nya lokaler för Zeppelin Sverige och Vianor.

En intressant transaktion inom Nylanda avser Terminalen 2 som Intea förvärvade till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 15 700 kr/kvm och ett bedömt direktavkastningskrav om drygt 6,0 procent. Fastigheten omfattar cirka 6 600 kvadratmeter moderna industrilokaler som i sin helhet förhyrs av Polismyndigheten med ett kontrakt som löper till 2036. Inom fastigheten finns en outnyttjad byggrätt om cirka 6 000 kvadratmeter tomtarea vilket bedöms ha pressat ner direktavkastningskravet något.

# Växjö



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	89 500	98 900*	11	1,1
Medelpris småhus, tkr	2 700	3 400	25	2,2
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	24 100	24 600	2	0,2
Medelinkomst, tkr	290	370**	28	3,1
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	640	880*	36	3,5
Arbetslöshet, %-enheter	6,7	6,2*	-0,5***	-
Låneskuld, kr/capita	111 300	126 600**	14	1,6
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 400	1 700	21	2,0

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 45

## Svefa Fastighetsindex

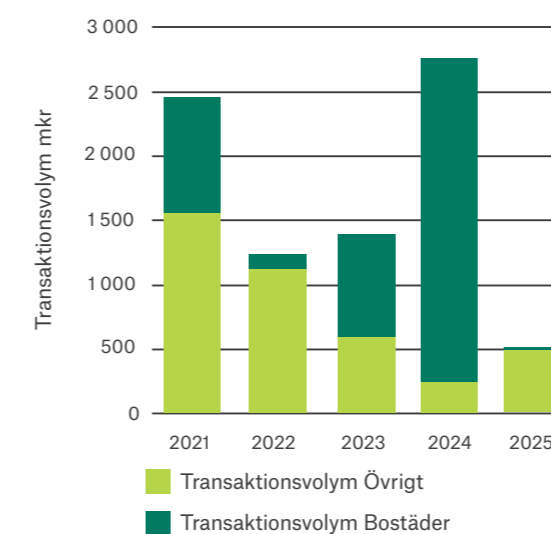
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	45	48	47	47	51
Placering	14	14	13	13	12

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

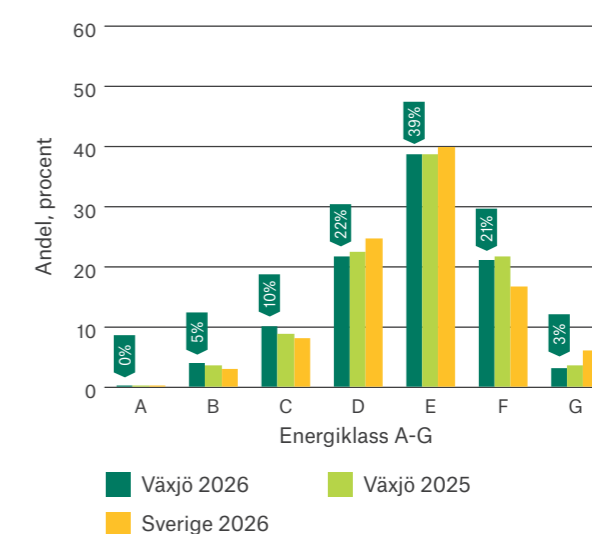
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	500-1 200	6,00-7,25
A-läge	1 400-2 600	6,00-7,00	B-läge	500-950	6,50-7,50
B-läge	1 000-2 500	6,50-7,50	C-läge	400-800	6,75-7,75
C-läge	850-1 500	6,75-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 200-2 500	6,25-7,00	A-läge	1 350-1 800	3,25-4,25
B-läge	800-1 600	6,50-7,50	B-läge	1 200-1 700	3,50-4,50
C-läge	700-1 100	7,25-8,25	C-läge	1 125-1 525	3,75-5,25

## Transaktionsvolym\* Växjö



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Örebro

Fastighetsmarknaden i Örebro är fortsatt avvaktande med låg transaktionsaktivitet i flera segment och ökad osäkerhet kring den demografiska utvecklingen. Samtidigt finns ett stort intresse för de objekt som når marknaden, vilket bidrar till relativt stabila priser och direktavkastningskrav. Bostadsmarknaden kännetecknas av begränsad nyproduktion, och viss obalans på hyresmarknaden inom lokala delmarknader. Logistik- och industrisegmentet utvecklas emellertid starkt med flera investeringar i strategiska lägen.

## Bostadsfastigheter

Örebro har historiskt haft en stabil befolkningstillväxt, men den senaste tidens avmattning nationellt och i regionstäderna indikerar ett möjligt skifte. Det medför mer osäkra utsikter för den framtida efterfrågan på bostäder och påverkar synen på bostadsinvesteringar.

Trots en stabilisering på kreditmarknaden har transaktionsvolymen under 2025 minskat jämfört med 2024. De objekt som kommer ut på marknaden attraherar emellertid flera intressenter och säljs i många fall till relativt låga direktavkastningskrav. Det indikerar en fortsatt efterfrågan, men inom ett begränsat utbud.

Två stora transaktioner genomfördes i slutet av 2025 och början av 2026. Fastigheterna Rördromen 1 i Ormesta och Vinkasten 24-25 i centrala Örebro avyttrades till ett underliggande värde om cirka 130 mkr, motsvarande cirka 34 000 kr/kvm. Direktavkastningskraven bedöms till omkring drygt 4,0 procent respektive 3,4 procent. Pris och direktavkastningskrav ligger i nivå med tidigare transaktioner och indikerar en marknad som i stort rört sig sidledes.

Örebro Bostäder har avyttrat fastigheten Tunnbindaren 18 i centrala Örebro till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 155 mkr. Fastigheten omfattar cirka 7 700 kvadratmeter med visst underhållsbehov. Direktavkastningskravet bedöms, beaktat marknadsmässigt driftnetto, till cirka 3,6 procent.

Projektaktiviteten är fortsatt låg trots god planberedskap och tillgång till byggklara tomter. Under 2025 och inledningen av 2026 har i princip inga stora projekt startats, bortsett från mindre exploateringar inom småhus och radhus. De stora aktörerna inväntar en mer gynnsam konjunktur, och fokuserar till dess på att sälja redan uppförda bostäder. Den osäkra bostadsmarknaden och svaga demografiska utvecklingen talar för att det i närtid inte är aktuellt med någon storskalig bostadsutveckling. Ett intressant projekt som färdigställts är Görtz Fastigheters Fåfängan i centralt läge vid Resecentrum. Projektet omfattar 245 lägenheter och är i stort sett fullt uthyrt.

Vakanssituationen är differentierad mellan lokala delmarknader och fastighets-/lägenhetstyper. Äldre fastigheter med låga hyror har generellt låg vakans, medan problem främst återfinns i nyproduktion eller nyligen renoverade bostäder med relativt höga hyror. Detta särskilt inom områden med låga inkomster. I vissa områden, som Södra Ladugårdsängen, kan det i enskilda fastigheter noteras vakanser om 10 procent. Det indikerar en obalans kopplad till ett stort tillskott av likartade bostäder. Flera fastighetsägare arbetar aktivt med att anpassa hyresnivåer för att reducera vakanser, vilket visar på anpassning till den svaga marknaden.

# 43

SVEFA FASTIGHETSINDEX

## Kommersiella fastigheter

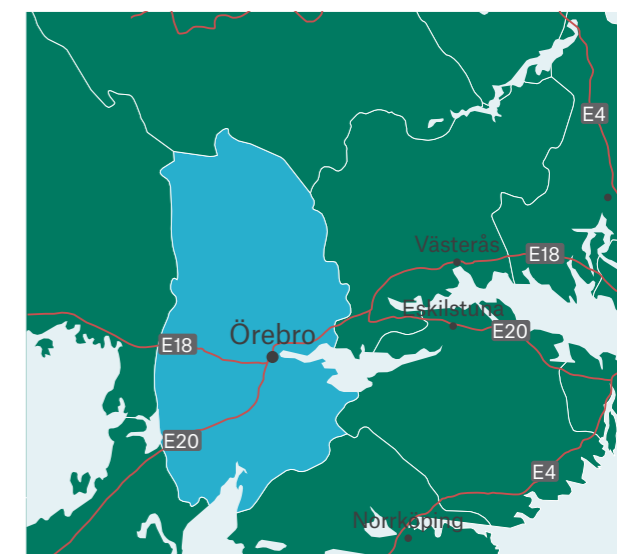
Den kommersiella fastighetsmarknaden präglas av fortsatt låg transaktionsaktivitet, med fokus på industri- och logistikfastigheter, särskilt i Bista industriområdet.

Direktavkastningskraven avseende lager- och industrifastigheter har i huvudsak varit stabila, men med svag sänkning under 2025/2026 för kvalitativa objekt. Beaktat Örebros storlek och fastighetsbestånd är emellertid transaktionsvolymen fortsatt relativt låg.

Ett styrkebesked är Stenhus Fastigheters försäljning av Kardanen 13, tidigare City Gross-fastigheten som överläts med 90 procents vakans. Direktavkastningskravet bedöms, beaktat marknadsmässigt driftnetto, till cirka 7,25 procent, vilket får ses som relativt lågt.

Logistikmarknaden utvecklas starkt, särskilt i områden med god tillgänglighet till E18 och E20. I Palmbohult har Würth utökat sitt lager med cirka 3 500 kvadratmeter, samtidigt som Nordsten Development färdigställt och hyrt ut omkring 12 000 kvadratmeter logistik. Epiroc investerar i ett logistikcentrum om cirka 29 000 kvadratmeter i Pilängen. Den höga projektaktiviteten bedöms fortsätta under 2026 – 2027.

Kommunen erbjuder industrimark till priser mellan 200 – 650 kr/kvm. De relativt låga priserna syftar till att underlätta etableringar, snarare än att maximera intäkter. Samtidigt visar försäljningar mellan privata aktörer, som



försäljningen av Distributören 12 i Bista, på nivåer över 1 200 kr/kvm. Det indikerar högre betalningsvilja i attraktiva lägen, och är mer i nivå med jämförbara regionstäder som Västerås och Norrköping.

Handelsmarknaden är polariserad. I attraktiva centrumläge är vakanserna låga. Lokalerna är väl anpassad till handel, och har starka kundflöden, vilket medför stabil efterfrågan. I mer perifera delar, som Södercity och Norrcity, är vakanserna högre, trots avsevärt lägre hyror. Flera fastighetsägare Svefa pratat med indikerar att kommunens prioriteringar har haft en negativ inverkan på butiksmarknaden. Framför allt handlar det om försämrad tillgänglighet till stadskärnan. Även minskningen av markparkering har lyfts fram som en viktig faktor då tillgänglighet är av stor vikt för konsumenterna.

Kontorsmarknaden präglas av relativt höga vakanser. Förändrade arbetssätt, inte minst distansarbete, bidrar till osäkerhet kring långsiktigt lokalbehov. Hyresgäster prioriterar i högre grad kvalitet, flexibilitet och attraktiva lägen. Efterfrågan är starkast för modern kontor i A-läge, medan C-lägen har betydligt svagare utveckling med höga vakanser och pressade hyresnivåer.

Nyproduktionen är begränsad, där ett av få stora projekt är Castellums kontors- och handelsfastighet vid Nedre Stortorget.

# Örebro



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	146 600	160 700*	10	1,0
Medelpris småhus, tkr	2 900	4 000	36	3,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	24 600	25 700	4	0,4
Medelinkomst, tkr	290	370**	29	3,2
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	680	900*	31	3,1
Arbetslöshet, %-enheter	6,0	6,4*	0,4***	-
Låneskuld, kr/capita	106 800	151 500**	42	4,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 400	2 050	46	3,9

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 43

## Svefa Fastighetsindex

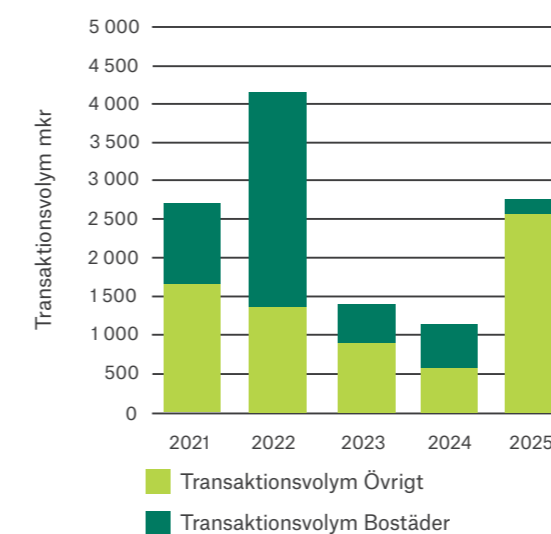
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	43	47	47	45	48
Placering	15	15	13	14	13

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

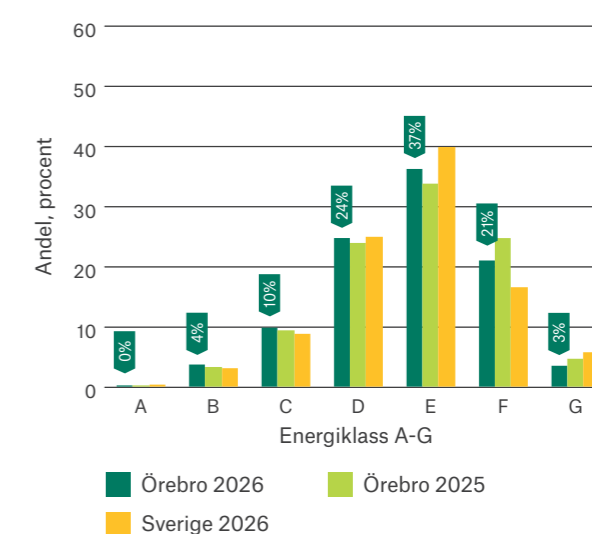
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	775-1 275	6,00-7,25
A-läge	1 700-2 800	5,75-6,75	B-läge	725-1 050	6,50-7,75
B-läge	1 450-2 300	6,25-7,25	C-läge	600-850	7,00-8,25
C-läge	1 375-1 725	6,75-7,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 600-3 600	6,25-7,25	A-läge	1 350-1 900	3,30-3,80
B-läge	1 050-2 050	6,75-7,75	B-läge	1 300-1 800	3,50-4,00
C-läge	850-1 200	7,50-8,50	C-läge	1 250-1 700	3,70-4,30

## Transaktionsvolym\* Örebro



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Halmstad

Halmstad utvecklas trots ett försiktigt marknadsläge. Flera strategiskt viktiga projekt har drivits vidare inom såväl bostäder som kommersiella fastigheter. Samtidigt bidrar investeringar i infrastruktur, som Oceanhamnen, till att stärka Halmstad som en regional nod för logistik. Transaktions- och projektaktiviteten det senaste året har varit relativt låg. Investeringarna är selektiva med stort fokus på kvalitativa fastigheter med långsiktigt stabila kassaflöden.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden har varit fortsatt avvaktande under 2025, med begränsad nyproduktion samtidigt som det varit relativt hög planaktivitet.

Tullkammarkajen har fått godkänt planprogram. Planen omfattar cirka 1 500 bostäder belägna mellan Nissan och Centralstationen. Utvecklingen präglas av en tydlig omvandling från verksamhetsmark till blandstad med inslag av bostäder samt service, offentliga miljöer och hållbara mobilitetslösningar. Det vattennära läget medför att stor vikt läggs på dagvattenhantering och översvämningssrelaterade frågor. Projektet befinner sig fortsatt i ett tidigt skede, men indikerar en viktig långsiktig riktning för stadens utveckling. Kommunen har aviserat en markanvisningstävling för området första etapp under hösten 2026.

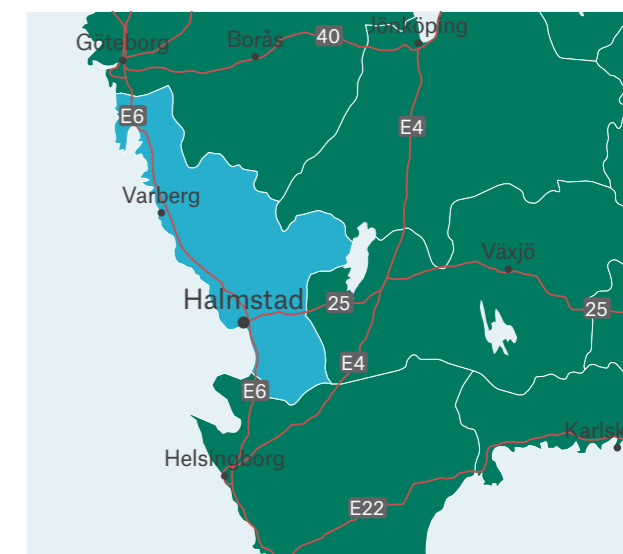
Även i andra delar av kommunen har det varit fokus på långsiktig utveckling. Flera detaljplaner har antagits i de västra stadsdelarna, samtidigt som ett flertal planer är under framtagande. Utvecklingen omfattar främst bostäder, kompletterat med offentlig och kommersiell service samt en företagspark. Det är emellertid fortsatt svårt att motivera nyproduktion till följd av de höga kapital- och exploateringskostnaderna i kombination med senare års svaga prisutveckling.

Transaktionsmarknaden visade viss aktivitet det senaste året, men investeringarna är relativt selektiva. Lokala Fastighetsstaden kommunicerade under hösten att de förvärvat en portfölj med 13 fastigheter i centrala Halmstad, totalt cirka 27 500 kvadratmeter bostäder och kommersiella lokaler. Förvärvet indikerar att kvalitativa fastigheter på starka delmarknader är fortsatt attraktiva, även i en relativt avvaktande marknad. Den låga transaktionsaktiviteten gör det svårt att tillförlitligt säkerställa kortsiktig marknadsutveckling, men efter senare års negativa utveckling bedöms direktavkastningskraven nu i huvudsak som stabila. Med ökande transaktionsaktivitet finns potential till svagt sjunkande direktavkastningskrav under 2026.

Befolkningsutvecklingen är fortsatt positiv, men mer dämpad än tidigare med endast cirka 0,2 procent under 2025. Tillväxten drivs av inflyttning, snarare än födelseöverskott, vilket påverkar efterfrågan på bostadsmarknaden, både i antal lägenheter och vilken typ av lägenhet som efterfrågas.

Högskolan i Halmstad utgör en viktig drivkraft på bostadsmarknaden genom att bidra till inflyttning och stabil efterfrågan, särskilt vad gäller mindre bostäder. Även totalförsvaret har en stabiliserande och positiv påverkan på bostadsmarknaden. Samtidigt kan riksinpresset medföra restriktioner och längre planprocesser.

43  
SVEFA FASTIGHETSINDEX



## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Halmstad har det senaste året fortsatt präglats av selektiva investeringar. Tydligast aktivitet är det inom logistik, lättindustri och kontor.

Halmstads strategiska läge längs västkusten är en central drivkraft i näringslivet och på fastighetsmarknaden. Närheten till E6, järnväg och hamn skapar goda förutsättningar för transportintensiva verksamheter. Under 2025 och inledningen av 2026 har också betydande investeringar gjorts inom hamnområdets infrastruktur. Oceanhamnen, som invigdes 2026, utgör den första etappen i Hallands Hamnars totala investeringar om 1,4 mdkr i syfte att stärka kapaciteten för godshantering och intermodala transporter. Utvecklingen bidrar till att befästa Halmstads profil som logistiknod. Ett bakslag var dock när Stena Line i vintras beslutade att avveckla färjelinjen mellan Halmstad – Grenå som primärt inriktade sig mot yrkestrafiken.

Parallellt fortsätter planeringen av Stationsstaden och Resecentrum. Området lyfts fram som ett framtida läge för arbetsplatser, service och bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Projektet är ännu inte beslutat, men visar på ambitionen att stärka både infrastrukturen och de centrala delarna av staden. Kommunen har flaggat för en markanvisningstävling avseende två kontorsprojekt inom den första etappen. På sikt kan det potentiellt finnas 1 500 – 3 000 arbetsplatser i området.

Även i andra centrala lägen pågår projekt med inslag av kontor. För det planerade femvåningshuset vid Lilla Torg är arbetet nu inriktat på att teckna ett nytt markavtal mellan kommunen och Fem hjärtan, efter att Länsstyrelsen upphävde det beviljade bygglov. Processen drar ut på tiden till följd av frågor kopplade till arkeologi och sanering.

Ett annat projekt som stött på hinder av arkeologiska skäl är Älvasjö, ett potentiellt framtida verksamhetsområde utanför Åled. Detaljplanearbete har avbrutits efter att ett stort antal fornlämningar upptäckts.

Det finns kapital för kvalitativa fastigheter, men transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden har varit låg. Direktavkastningskraven under 2026 bedöms i huvudsak som stabila.

Emilshus har stärkt sin närvaro i Halmstad genom förvärv av totalt 14 lättindustrifastigheter, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 400 mkr. Fastigheterna omfattar cirka 33 000 kvadratmeter, i stort sett fullt uthyrda, med ett hyresvärde om cirka 1 100 kr/kvm.

Utvecklingen i stadskärnan är samtidigt ett viktigt komplement. Utmärkelsen Årets Stadskärna 2025 speglar ett långsiktigt arbete med att stärka centrum genom samverkan och kvalitetsförbättringar. Arbetet stödjer den långsiktiga efterfrågan på lokaler för kontor, handel och service i centrum.

# Halmstad



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	98 500	106 300*	8	0,8
Medelpris småhus, tkr	2 900	4 200	47	3,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	24 800	30 600	23	2,1
Medelinkomst, tkr	290	370**	29	3,2
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	560	750*	33	3,2
Arbetslöshet, %-enheter	7,1	6,4*	-0,7***	-
Låneskuld, kr/capita	56 400	90 900**	61	6,1
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 450	1 900	31	2,7

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 43

## Svefa Fastighetsindex

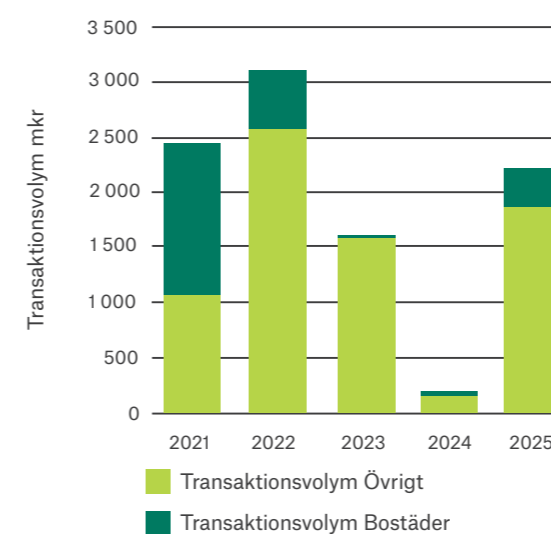
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	43	42	43	45	46
Placering	15	17	17	14	15

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

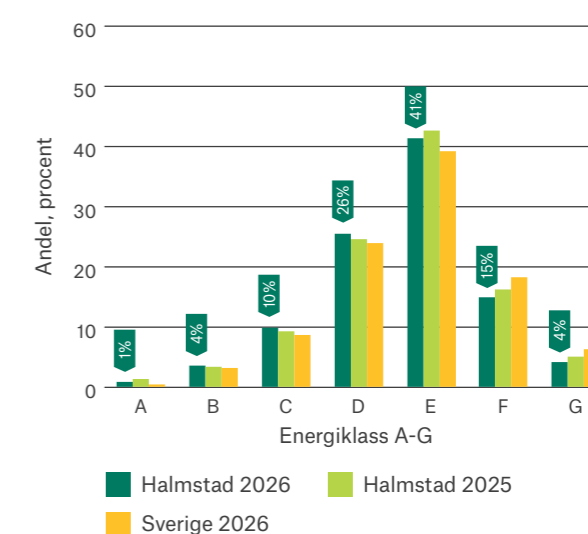
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	650-1 100	6,75-7,75
A-läge	1 500-2 500	5,50-6,50	B-läge	550-950	7,00-8,25
B-läge	1 250-2 000	5,75-6,75	C-läge	450-850	7,25-8,50
C-läge	1 000-1 600	6,25-8,25			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 500-3 250	5,75-6,75	A-läge	1 250-2 100	3,75-4,25
B-läge	1 000-1 800	6,25-7,50	B-läge	1 150-1 900	4,00-4,75
C-läge	700-1 300	7,25-8,25	C-läge	1 050-1 700	4,25-5,25

## Transaktionsvolym\* Halmstad



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Skellefteå

Fastighetsmarknaden i Skellefteå har efter flera års stark tillväxt nu gått in i en klart mer avvaktande fas. Minskad efterfrågan, ökat utbud och stor osäkerhet har bidragit till låg aktivitet för såväl bostadsfastigheter som kommersiella fastigheter. Utvecklingen kopplas i hög grad till Northvolts konkurs som påverkat näringsliv, arbetsmarknad och efterfrågan på fastighetsmarknaden. Samtidigt finns tecken på stabilisering, där nya industriella satsningar kan bidra till en positiv utveckling framåt.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden i Skellefteå förändrades snabbt under 2025 till följd av den kraftigt försämrade arbetsmarknaden. Efter flera år av hög inflyttning och hög efterfrågan innebär Northvolts konkurs ett tydligt skifte, där befolkningen minskade och marknadens aktörer tvingades anpassa sig till de nya förutsättningarna.

På privatbostadsmarknaden gick den tidigare bostadsbristen snabbt över till ett tydligt överskott. Utbudet ökade markant då den tidigare optimismen resulterade i hög projektaktivitet, samtidigt som efterfrågan minskade. Prisnivåerna har justerats ned i samtliga segment, samtidigt som utbudet på privatbostadsmarknaden ökat markant samtidigt som försäljningstiderna ökat.

Hysesmarknaden har utvecklats i samma riktning. I takt med att efterfrågan minskat har konkurrensen om hyresgästerna tilltagit, vilket medfört rabatter och andra typer av incitament som hyresfria perioder och till och med matkuponger. Det har även noterats reviderade hyror, särskilt i nyproduktion där de höga hyrorna inte motsvarat hyresgästernas betalningsvilja-/förmåga.

Den tidigare höga projektaktiviteten har i praktiken avstannat. Flera projekt har pausats eller skjutits fram, både inom allmännyttan och bland privata aktörer. Skellefteå kommun, som tidigare tog en aktiv roll i att hålla uppe

bostadsbyggandet, har skurit ner sina ambitiösa planer. Så sent som i december 2024 planerade det kommunala bostadsbolaget Skebo för 1 000 nya lägenheter bara under 2025, och bolaget hade avsatt en årlig investeringsbudget om 1 mdkr för de kommande fem åren. Nu har bolaget valt att pausa 770 bostäder till följd av det förändrade marknadsläget och bedömer att det finns tillräcklig bostadsreserv på kort sikt. Även privata aktörer har blivit mer återhållsamma och i vissa fall avstått från planerade investeringar, exempelvis Sveafastigheter som lämnat tillbaka en option om 178 lägenheter på Krongatan. Hos de aktörer som färdigställt projekt under det gångna året syns höga vakansnivåer och svårigheter att sälja bostadsrätter, exempelvis hos Riksbyggens projekt Utsikten.

Till följd av den osäkra marknaden har transaktionsaktiviteten i Skellefteå stått mer eller mindre stilla under det gångna året, bortsett från ett mindre antal köp av bostadsrättsföreningar.

Samtidigt finns faktorer som kan bidra till att marknaden långsiktigt stabiliseras. Lytens övertagande av Northvolts verksamhet, tillsammans med planerade investeringar i hamnområdet och etableringar inom datacenter, indikerar en mer positiv utveckling på arbetsmarknaden framöver. Osäkerheten kring tidplan och omfattning är dock stor.

# 42

SVEFA FASTIGHETSINDEX

## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden präglades under 2025 av en tydlig inbromsning efter flera år av hög aktivitet. Investeringsviljan har minskat och transaktionsvolymerna är låga, vilket speglar en mer försiktig marknad där många aktörer valt att avvakta till följd av den stora osäkerheten.

Efterfrågan på kontors- och verksamhetslokaler har påverkats av den förändrade synen på regionens tillväxt. Tidigare förväntningar om expansion har justerats ned till följd av Northvolts konkurs, vilket har lett till en mer återhållsam etableringstakt. Detta har i sin tur medfört ökade vakanser, särskilt i lägen med exponering mot tillväxtbolag och nyetablerade verksamheter.

Samtidigt domineras marknaden av långsiktiga fastighetsägare, där Diös, Skellefteå kommun samt de regionala bolagen Nordvestor och Marand Group utgör centrala aktörer. Deras fastighetsbestånd är till stor del koncentrerat till attraktiva lägen där uthyrningsgraden fortsatt är relativt god och hyresnivåerna i huvudsak stabila, trots den mer avvaktande marknaden. Den starka utvecklingen inom basindustrin och energisektorn i regionen bidrar samtidigt till att upprätthålla efterfrågan på lokaler, vilket skapar en stabil grund för den kommersiella fastighetsmarknaden även i ett osäkert konjunkturläge. Den kommersiella fastighetsmarknaden har blivit mer polariserad, och transaktionsaktiviteten har i praktiken



avstannat. Moderna och välbelägna lokaler står relativt väl emot den stora osäkerheten, men i det äldre beståndet väntas vakanserna öka och marknadshyrorna sjunka. Det finns enskilda projekt som bidrar till framtidstro, i huvudsak kopplat till infrastruktur och industri. Trafikverkets utökning av sitt projektkontor kopplat till Norrbottenbanan är ett exempel som stärker efterfrågan på kontorslokaler. Järnvägens dragning genom Skellefteå innebär ett nytt resecentrum i anslutning till Sara kulturhus.

Skellefteå kommun upprätthåller en hög investeringsnivå, trots oviss framtid. I den senast presenterade budgeten läggs stora investeringar på bland annat nya skolor och infrastruktur. Här är byggnationen av Port of Skellefteå ett av de stora projekten.

På projektmarknaden kan noteras ACE-huset på campus, ett profilprojekt med fokus på hållbarhet och elektrifiering. EdgeConneX planerar för en etablering av ett datacenter, en potentiell investering om 100 mdkr. Projektet är i ett tidigt skede, men skulle medföra tusentals arbetstillfällen till regionen.

Av stor vikt för Skellefteås arbetsmarknad och långsiktiga utveckling är att Lyten slutfört förvärvet av Northvolts konkursbo med ambitionen att återuppta produktion och successivt utveckla ny teknik.

# Skellefteå



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	72 300	75 400*	4	0,5
Medelpris småhus, tkr	1 500	2 400	65	5,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	13 500	20 400	51	4,2
Medelinkomst, tkr	290	390**	37	4,0
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	600	890*	50	4,6
Arbetslöshet, %-enheter	5,7	5,8*	0,2***	-
Låneskuld, kr/capita	113 700	198 400**	75	7,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 150	2 000	74	5,7

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 42

## Svefa Fastighetsindex

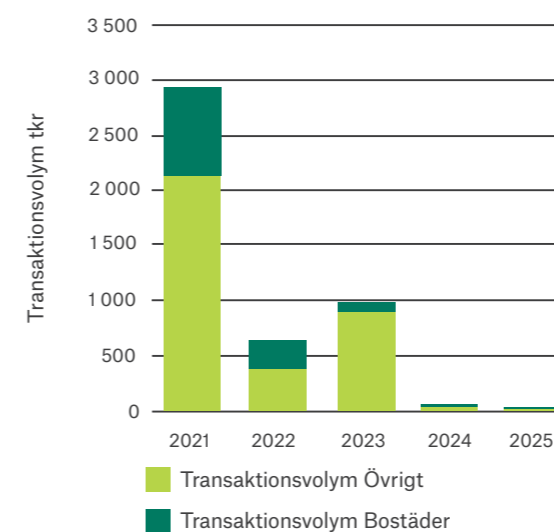
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	42	47	44	40	41
Placering	17	15	16	18	18

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

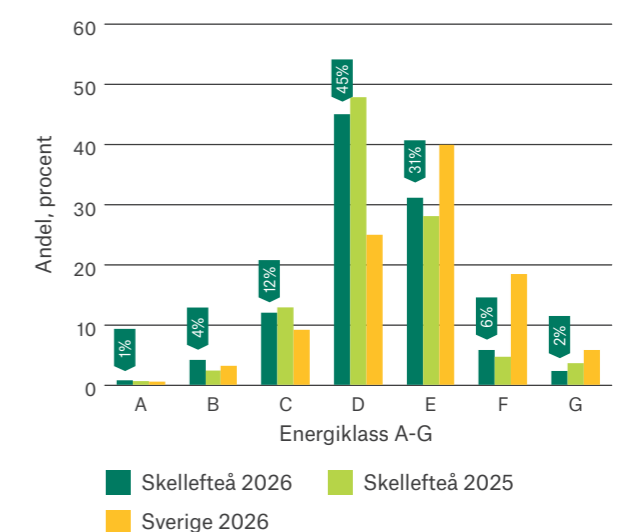
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	725-1 050	6,75-8,25
A-läge	1 300-2 350	5,75-7,25	B-läge	650-925	6,50-8,50
B-läge	1 000-1 600	6,25-8,00	C-läge	600-800	7,50-10,50
C-läge	825-1 050	7,00-8,75			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 400-2 500	6,50-7,75	A-läge	1 200-1 650	4,00-4,50
B-läge	850-1 300	7,25-8,00	B-läge	1 150-1 550	4,50-5,00
C-läge	625-875	8,75-10,50	C-läge	1 050-1 350	5,25-6,00

## Transaktionsvolym\* Skellefteå



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Norrköping

Fastighetsmarknaden i Norrköping präglas av en tydlig tudelning där bostadssegmentet fortsatt befinner sig i en anpassningsfas samtidigt som logistik- och industrimarknaden utvecklas starkt. Transaktionsaktiviteten har ökat, men investerarna är relativt selektiva. Stadens strategiska läge i Östergötland, och investeringar inom logistik och industri, bidrar till den långsiktiga utvecklingen. Samtidigt kvarstår utmaningar kopplade till vakanser på bostadsmarknaden och en svag befolkningstillväxt.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden i Norrköping befinner sig i en anpassningsfas efter flera år av hög nyproduktion och förändrade makroekonomiska förutsättningar. Efterfrågan har blivit mer selektiv och påverkas i högre grad av hushållens betalningsförmåga, samtidigt som nyproduktionen avseende hyresrätter tydligt minskat.

Befolkningsutvecklingen har varit relativt svag vilket bidrar till dämpad efterfrågan. På sikt finns emellertid potential kopplad till Norrköpings roll i en växande regional arbetsmarknad tillsammans med Linköping, där förbättrade kommunikationer kan bidra till ökad rörlighet och attraktivitet, och högre aktivitet på fastighetsmarknaden.

Vakansnivåerna har ökat, främst i det moderna beståndet med höga hyresnivåer. Detta gäller särskilt i attraktiva områden som Inre hamnen där utbudet ökat mer än efterfrågan. Fastighetsägare har i flera fall tvingats anpassat uthyrningen genom rabatter. Även i det äldre beståndet har det uppstått viss vakans och uthyrningarna längre tid, vilket indikerar en generellt svagare efterfrågan.

Transaktionsmarknaden har visat tecken på återhämtning under 2025/2026 efter en period av klart begränsad aktivitet till följd av, i huvudsak, osäkerhet på kapitalmarknaden. Köpare och säljare har i allt högre grad närmast sig varandra i synen på marknadsvärden och direktav-

kastningskrav, vilket möjliggjort ett antal avslut. Noterade direktavkastningskrav har sjunkit, och i vissa fall legat under 4,0 procent. Detta är intressant då liknande nivåer inte har observerats sedan 2022. Utvecklingen indikerar ett visst återvunnet förtroende från investerare, framför allt för objekt i attraktiva lägen med stabila kassaflöde.

Marknaden domineras av lokala aktörer, där mindre och medelstora fastighetsägare vanligen står som köpare och säljare. De stora institutionella investerare är mer återhållsamma. Denna struktur bidrar till en marknad där god lokalkännedom och långsiktiga förvaltningsperspektiv har stor betydelse, snarare än kortsiktiga värdeoptimeringar.

Projektaktiviteten har minskat markant till följd av höga byggkostnader, osäkra finansieringsvillkor och en mer avvaktande investeringsmarknad. Flera projekt har skjutits fram eller omarbetats. Kommunala Hyresbostäder och flera privata aktörer har i vissa fall prioriterat investeringar i befintligt bestånd med fokus på renovering och energieffektivisering.

Samtidigt fortgår flera strategiska stadsutvecklingsprojekt, om än i ett mer långsamt tempo. Inre hamnen utvecklas etappvis, medan Butängen och Sylten är centrala i stadens långsiktiga planering. Särskilt Butängen, i anslutning till Ostlänken och Resecentrum, bedöms ha stor betydelse för den långsiktiga utvecklingen.



SVEFA FASTIGHETSINDEX



## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden har det senaste året utvecklats i olika riktningar där logistik- och industrisegmentet utgör den främsta drivkraften, medan kontor och handel noterar en mer avvaktande utveckling.

Klinga industriområde utvecklas till ett av regionens mest attraktiva logistiklägen. ICA Fastigheters etablering av ett logistikcenter för Apotek Hjärtat är ett exempel på områdets konkurrenskraft. Tillsammans med befintliga aktörer bidrar etableringen till att ytterligare konsolidera Klinga som ett logistikkluster av regional betydelse.

Stadiums expanderar sitt centrallager på Herstadberg med drygt 40 000 kvadratmeter. Ett 17-årsavtal har tecknats med Slättö via deras logistiksatsning Evolv.

Utöver de stora etableringarna syns tydlig aktivitet även i det mindre och medelstora segmentet. I områden kring flygplatsen och Kungsängen pågår nyproduktion av industribyggnader, ofta initierade av lokala företag för egen användning eller för uthyrning i mindre enheter, typ industriradhus. Denna utveckling speglar en trend att lokala företag väljer att investera i egna lokaler, vilket i sin tur bidrar till stabil tillväxt som inte drivs enbart av externa investerare.

Transaktionsaktiviteten bekräftar styrkan i logistiksegmentet där det genomförts ett antal stora portföljförvärv

som visar att kapital fortsatt söker sig till ett segment med stabila kassaflöden och långsiktig tillväxt. Direktavkastningskraven bedöms vara relativt stabila.

Kontorsmarknaden uppvisar en mer diversifierad utveckling. Efterfrågan är koncentrerad till moderna, flexibla lokaler i centrala lägen, medan äldre bestånd möter stora utmaningar med vakanser och pressade hyresnivåer. Det har lett till ett ökat fokus på modernisering, och till och med omställning av lokalerna till annan verksamhet.

Ett exempel på detta är Inre hamnen där ett kontorshotell i stället hyrts ut till Kriminalvården som tagit hela byggnaden i anspråk för sitt huvudkontor. Myndigheten planerar även en ny anstalt i Norrköping, vilket på sikt kan bidra till ökad efterfrågan på lokaler och service.

Handelsmarknaden fortsätter att genomgå strukturella förändringar. Stadskärnan påverkas av förändrade konsumtionsmönster och ökad e-handel, vilket lett till att vissa lokaler konverterats till kontor. Samtidigt visar externa handelsområden och etablerade handelskluster som Ingelsta en mer stabil utveckling.

Det är tydligt att Norrköpings kommersiella fastighetsmarknad drivs av logistik och industri, där stora investeringar stärker Norrköpings regionala position och skapar förutsättningar för långsiktig tillväxt.

# Norrköping



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	139 400	144 900*	4	0,4
Medelpris småhus, tkr	2 900	3 700	28	2,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	21 800	24 700	13	1,2
Medelinkomst, tkr	280	370**	32	3,5
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	590	800*	36	3,5
Arbetslöshet, %-enheter	9,7	8,0*	-1,8***	-
Låneskuld, kr/capita	82 000	140 400**	71	7,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 300	1 980	52	4,3

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 41

## Svefa Fastighetsindex

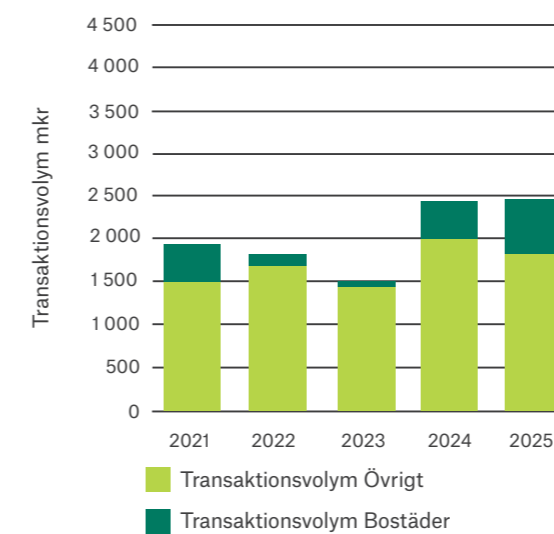
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	41	42	41	44	45
Placering	18	17	18	16	16

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

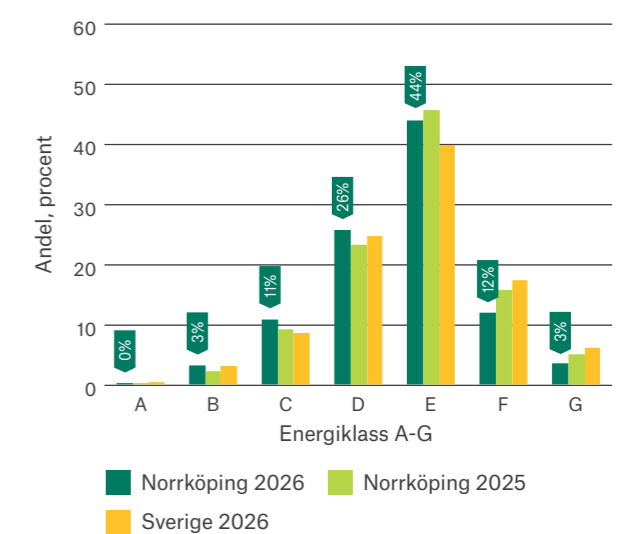
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	750-1 300	6,00-7,25
A-läge	1 600-2 650	5,75-6,50	B-läge	700-1 100	6,50-7,50
B-läge	1 150-2 100	6,00-7,00	C-läge	650-1 050	7,00-8,25
C-läge	925-1 450	6,75-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 600-4 350	6,10-7,10	A-läge	1 325-1 800	3,50-4,50
B-läge	1 175-3 100	6,25-7,25	B-läge	1 200-1 650	3,75-4,60
C-läge	700-1 300	7,50-8,50	C-läge	1 200-1 500	4,10-5,10

## Transaktionsvolym\* Norrköping



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Östersund

Stora investeringar inom industri och offentlig sektor, i kombination med stabil befolkningstillväxt, bidrar till en positiv utveckling på fastighetsmarknaden i Östersund. Marknaden präglas av långsiktig tillväxtpotential, samtidigt som den kortsiktiga utvecklingen är mer återhållsam med viss osäkerhet framför allt kring investeringarnas tidplan.

Med mål om 75 000 invånare till 2040 och ett tydlig fokus på hållbar stadsutveckling befäster Östersund sin roll som regionsstad i norra Sverige.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden utvecklas positivt, till stor del driven av befolkningstillväxt och en tydlig ambition om fortsatt expansion. Kommunen har ett långsiktigt mål om 75 000 invånare till 2040, vilket skapar ett strukturellt behov av bostäder, infrastruktur och investeringar inom vård, skola och omsorg.

Trots positiv befolkningstillväxt har lågkonjunktur och höga bygg- och exploateringskostnader medfört låg projektaktivitet de senaste åren. En viss återhämtning har kunnat skönjas under 2024 och 2025, men från låga nivåer. Samtidigt finns en underliggande efterfrågan, särskilt på stora hyresrätter och bostäder i centrala eller naturnära lägen.

Östersundshem har en central roll i bostadsförsörjningen och driver flera projekt, däribland Tallåsen med 78 lägenheter samt omfattande renoveringar i det befintliga beståndet. Fokus på upprustning och energieffektivisering är tydligt, vilket speglar en bredare trend där investeringar i befintliga fastigheter prioriteras framför nyproduktion.

Parallellt pågår viss småskalig nyproduktion, exempelvis 24 rad- och parhus i Ope samt HSB:s planerade bostadsrätter inom Etapp 2 vid Storsjö Strand. Intresset för kvalitativa projekt i attraktiva lägen är fortsatt stort, även om genomförandet ofta skjuts fram i tiden.

Kommunen planerar långsiktigt för flera stora utvecklingsområden. En helt ny stadsdel, Blomstergården, har fått antagen detaljplan. Stadsdelen kommer att möjliggöra 500 bostäder, kompletterat med offentlig och kommersiell service, i ett långsiktigt projekt som syftar till att knyta samman staden. Projektet har emellertid överklagats och inväntar Mark- och miljödomstolens beslut. Ytterligare ett stort projekt är utvecklingen av Frösö Zoo. Djurparken lade ner verksamheten 2018 och nu planeras det för cirka 400 – 600 bostäder i det naturnära läget på Frösön. Projektet är i tidigt skede.

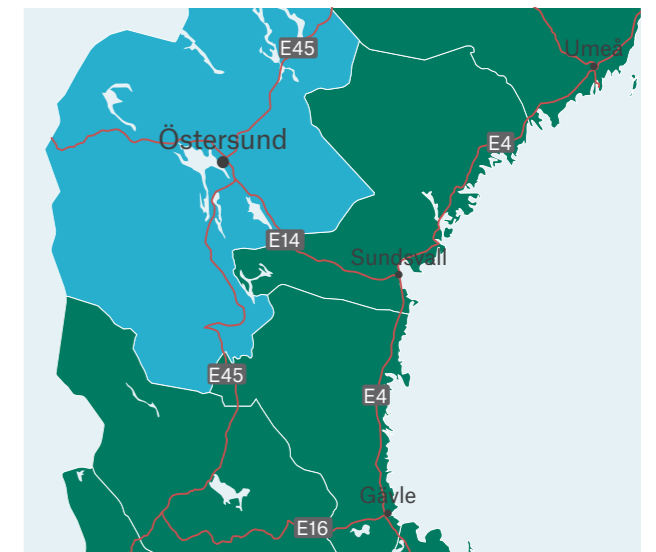
De senaste åren har transaktionsvolymen på bostadsmarknaden i Östersund varit begränsad, vilket försvårar bedömningen av den kortsiktiga utvecklingen.

Ett tiotal förvaltningsobjekt i A- och B-läge har sålts det senaste året, i huvudsak till priser om 15 000 – 25 000 kr/kvm. Efterfrågan från lokala investerare är främst inriktad på mindre flerbostadshus, där direktavkastningskraven kan pressas ned mot 3,75 – 4,5 procent i bättre lägen. Intresset från nationella aktörer är begränsat till följd av ett litet utbud av större objekt. Marknaden bedöms vara fortsatt avvaktande under 2026, med i huvudsak stabila direktavkastningsnivåer.

Medelpriset för en bostadsrätt i Östersund är cirka 20 000 kr/kvm, men i de mest attraktiva lägena som Storsjö Strand uppgår toppnoteringarna till över 50 000 kr/kvm.



SVEFA FASTIGHETSINDEX



## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Östersund är i en expansiv fas med stora investeringar inom försvar, kriminalvård och industri.

Ett av de stora projekten är Kriminalvårdens planerade anstalt på Frösön, en ny anstalt med upp till 100 platser. Samtidigt pågår utredningar för en ännu större anstalt i Furulund, med minst 500 platser och ett stort antal arbetstillfällen. Det skulle vara en av de största kriminalvårdsinvesteringarna i Sverige.

Försvarssatsningar utgör en central drivkraft i Östersunds utveckling. I Torråsen planeras för ett nytt regementsområde på över 110 hektar. Etableringen är en del av den strategiska förstärkningen av militär närvaro i nedre Norrland och är direkt kopplad till I 21-regementet i Sollefteå, där Östersund fungerar som en utbildnings- och mobiliseringsnod för värnpliktiga och regional försvarsberedskap. Planerna har väckt debatt på grund av negativ påverkan på rekreationsområde och naturmark, och det finns stora utmaningar kopplade till finansiering och infrastruktur som påverkar tidplanen.

Vidare var det tänkt att Sveriges första understödsplats åt Nato skulle byggas i Östersund. Projektet har emellertid pausats då kommunen och Försvarsmakten inte nått en överenskommelse, och Försvarsmakten inte betalat för den nödvändiga infrastrukturen. Stora försvarsprojekt

skapar möjligheter, inte minst genom att stärka Östersunds roll som regional nod, men det medför också lokala utmaningar.

Ett nytt handelsområde är under utveckling i Lillänge. Projektet omfattar cirka 13 000 kvadratmeter, fullt uthyrt till etablerade nationella aktörer. Investeringen uppgår till cirka 180 mkr, och väntas skapa omkring 250 arbetstillfällen. Vid färdigställandet till hösten 2026 blir köpcentrumet ett viktigt tillskott till Lillänges handelsutbud och en ny knutpunkt vid E14.

Vad gäller investeringar inom industrin har EcodataCenter i Verksmon/Spikbodarna tyvärr ännu inte realiserats. Upp till 1 000 arbetstillfällen utlovades, men i dagsläget är det osäkert om projektet kommer att genomföras. Kommunen har sålt cirka 32 hektar mark till Jämtkraft för vidareförsäljning till EcodataCenter, till ett pris om 260 kr/kvm tomtarea.

Desto bättre går det för Unipers satsning på en e-metanol-fabrik i Lugnvik som planeras i samarbete med Jämtkraft och Liquid Wind. Anläggningen ska producera fossilfritt elektrobränsle, upp till cirka 130 000 ton/år. Projektet är i tillstånds- och planeringsfasen, med byggstart först 2027 och produktionsstart 2029. Detta är en av de största satsningarna på koldioxidneutralt bränsle i regionen, med stor potential för både sysselsättning och exportinriktad industri.

# Östersund



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	61 700	65 000*	5	0,6
Medelpris småhus, tkr	2 500	3 600	44	3,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	16 300	21 000	28	2,5
Medelinkomst, tkr	290	370**	30	3,4
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	610	860*	40	3,8
Arbetslöshet, %-enheter	5,5	4,1*	-1,4***	-
Låneskuld, kr/capita	111 200	179 400**	61	6,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 300	1 430	10	0,9

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 41

## Svefa Fastighetsindex

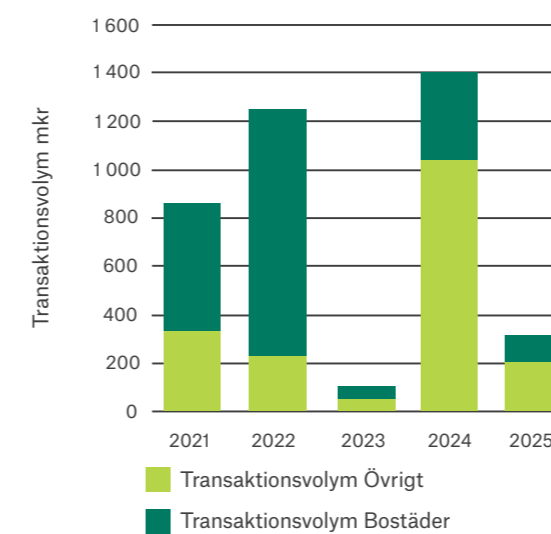
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	41	40	38	37	41
Placering	18	19	20	21	18

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

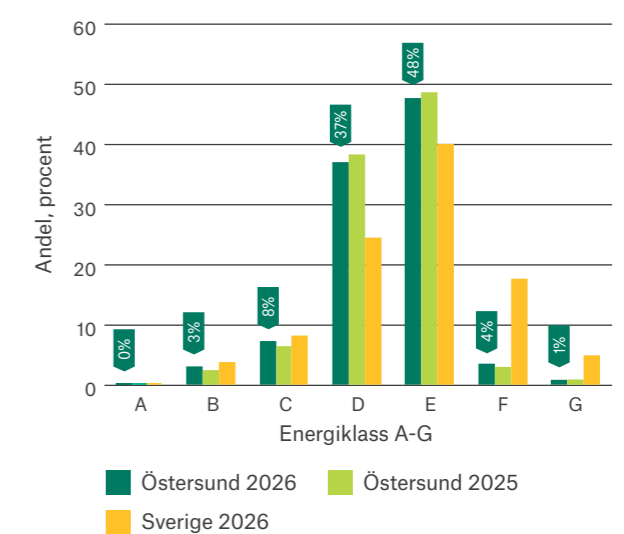
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	600-1 100	6,75-7,75
A-läge	1 450-2 250	5,75-6,75	B-läge	500-900	7,00-8,00
B-läge	1 050-1 550	6,50-7,50	C-läge	400-600	7,50-9,50
C-läge	750-1 250	6,75-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 300-2 700	6,00-6,50	A-läge	1 200-1 850	3,75-4,75
B-läge	1 000-1 800	6,75-8,50	B-läge	1 150-1 400	4,25-5,25
C-läge	600-1 100	7,75-8,75	C-läge	1 000-1 300	4,75-6,00

## Transaktionsvolym\* Östersund



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Borås

Borås fastighetsmarknad präglas fortsatt av stora utmaningar, i huvudsak till följd av senare års lågkonjunktur. Bostadsmarknaden har stora vakanser och svag projektaktivitet, men utvecklingen inom den för Borås så viktiga industri- och logistikmarknaden är mer positiv. Det pågår stora satsningar inom stadsutveckling och infrastruktur som är viktiga för stadens tillväxt, men det finns idag en kontrast där långsiktiga initiativ möter kortsiktiga utmaningar.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden i Borås präglas fortfarande av lågkonjunkturen. Efterfrågan på hyresbostäder har försvagats, vilket medfört relativt höga vakanser och ökade incitament som hyresrabatter för att attrahera hyresgäster. Vidare har befolkningstillväxten i stort sett avstannat, vilket ytterligare påverkar marknadsbalansen. På privatbostadsmarknaden har det varit rekordhög utbud, och lokala mäklare vittnar om långa försäljningstider och slutpriser under utgångspris.

Projekt som initierades under tidigare högkonjunktur har i vissa fall skjutits upp eller omarbetats; nyproduktionen har anpassats i både omfattning och utbyggnadstakt. Positivt är att 2026 inletts med något högre projektaktivitet än tidigare. Ett antal projekt har säljstartats, främst inom segmentet ägarbostäder.

Borås har relativt hög planaktivitet med ett antal pågående detaljplaner inom olika delmarknader, däribland centrala projekt som Pulsenområdet samt utveckling i bland annat Hulta (som tagits bort från Polisens lista över särskilt utsatta områden), Hässleholmen och Regementet.

Projekten drivs vidare i planprocess, men hittills har få omsatts i byggstarter. Ett konkret exempel är det kommunala bostadsbolagets planer på flerbostadshus i Trandared. Projektet pausades under lågkonjunkturen, men har återaktualiserats med beviljat bygglov. Projektet

har emellertid reviderats i omfattning och tidplanen är fortsatt osäker.

Ett av kommunens prioriterade stadsutvecklingsprojekt är Pulsenområdet i centrala Borås som syftar till att omvandla ett tidigare verksamhets- och industriområde till en integrerad del av stadskärnan. Utvecklingen omfattar bostäder, kontor, handel och offentliga miljöer, med ambitionen att stärka kopplingen mellan centrum och omkringliggande stadsdelar. Projektet befinner sig i tidigt skede, men utgör en viktig del av stadens långsiktiga strategi att förtäta och utveckla centrala lägen.

Utvecklingen av det nya rättskvarteret är en del av en trend där statliga verksamheter har för avsikt att samlas i mer moderna och ändamålsenliga lokaler. Det ökade inflödet av människor i stadskärnan stärker underlaget för handel och service, och kan långsiktigt vara positivt för bostadsmarknaden.

Transaktionsaktiviteten avser i huvudsak stabila förvaltningsfastigheter med mindre än 1 000 kvadratmeter, med lokala aktörer som köpare och säljare. Den låga aktiviteten gör det svårt att tillförlitligt säkerställa kortsiktig marknadsutveckling, men marknaden bedöms ha stabiliserats under 2025. Det bedöms finnas viss potential till svagt sjunkande direktavkastningskrav, men investeringsmarknaden väntas i huvudsak vara fortsatt avvaktande under 2026.

# 40

SVEFA FASTIGHETSINDEX

## Kommersiella fastigheter

Borås kommersiella fastighetsmarknad präglas av en stark position inom industri och logistik. Stadens strategiska läge mellan Göteborg och inlandet, i kombination med god tillgång till verksamhetsmark, bidrar till stabil efterfrågan från både befintliga och nya aktörer.

Efter lågkonjunkturåren har utvecklingen inom etablerade industriområden noterat ett trendskifte mot vidareutveckling av befintliga fastigheter, snarare än spekulativ nyproduktion. Projektmarknaden är mer selektiv. Fokus har förskjutits mot investeringar kopplade direkt till hyresgästernas behov. Riskerna hålls låga samtidigt som befintliga fastigheter utvecklas genom succesiva investeringar och effektiviseringar.

Transaktionsaktiviteten har varit låg, men via två separata portföljförvärv i form av sale and leaseback kan noteras att SLP förvärvat Vindtrycket 1 och Nordisk Renting förvärvat Vindtrycket 2.

Utveckling av infrastruktur är centralt för Borås långsiktiga tillväxt, och för stadens roll i regionen. Ett av de mest betydande projekten är den planerade järnvägsförbindelsen mellan Göteborg och Borås. En förkortad restid till cirka 35 minuter till Göteborg skulle vara av stor betydelse för Borås bostads- och arbetsmarknad. Utbyggnaden omfattar även vidareutveckling av stationsområdet, vilket skapar förutsättningar för stadsutveckling i stationsnära lägen.



Parallellt pågår detaljplanearbete för ett storskaligt verksamhetsområde söder om Borås, strategiskt placerat vid riksväg 27 och 41. Planområdet omfattar cirka 180 hektar industrimark med inriktning mot logistik och lager. Satsningen syftar till att möta efterfrågan på verksamhetsmark och möjliggöra fortsatt expansion, och skulle stärka Borås roll som regional logistiknod.

Planförslaget omfattar stora investeringar i infrastruktur och teknisk försörjning, och möjliggör etappvis utveckling. Exploateringen medför emellertid att natur- och rekreationsmark tas i anspråk, vilket mött kritik från berörda aktörer. Borås kommun framhåller emellertid att det finns ett stort behov av verksamhetsmark för att möta efterfrågan från näringslivet och möjliggöra fortsatta etableringar. Sammantaget speglar utvecklingen en tydlig inriktning mot att stärka Borås som logistik- och industristad, där kombinationen av förbättrad regional tillgänglighet och utökad markberedskap bedöms vara avgörande för fastighetsmarknadens utveckling.

På kontorsmarknaden är det fortsatt låg transaktions- och projektaktivitet, vilket emellertid är normalt beaktat det befintliga fastighetsbeståndet och det lokala näringslivets lokalbehov. Hyres- och vakansnivåerna för kvalitativa lokaler i centrum är i huvudsak stabila.

# Borås



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	109 900	115 200*	5	0,5
Medelpris småhus, tkr	2 400	3 200	33	2,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	16 900	20 200	20	1,8
Medelinkomst, tkr	290	370**	29	3,2
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	620	860*	40	3,8
Arbetslöshet, %-enheter	6,4	6,1*	-0,3***	-
Låneskuld, kr/capita	67 300	109 500**	63	6,3
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 150	1 600	39	3,4

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 40

## Svefa Fastighetsindex

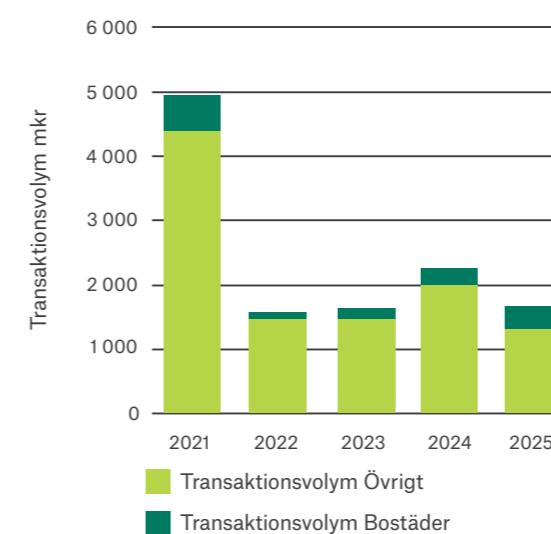
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	40	38	39	40	41
Placering	20	21	19	18	18

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

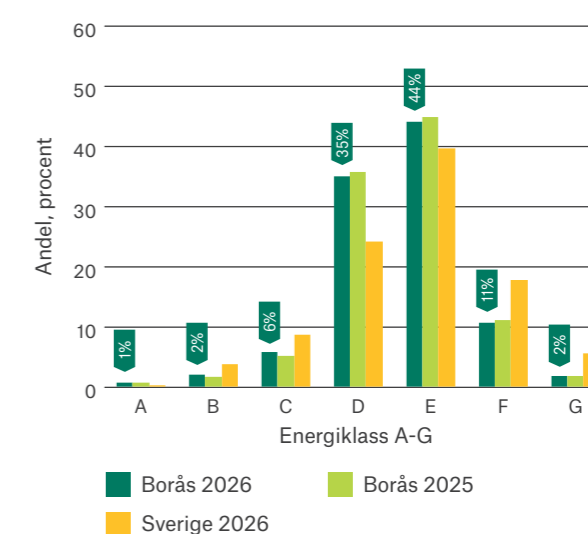
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	500-1 000	6,00-7,25
A-läge	1 200-2 100	5,70-7,25	B-läge	450-800	6,50-7,50
B-läge	850-1 600	6,00-7,75	C-läge	350-600	7,00-9,00
C-läge	600-1 100	7,00-9,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 600-2 900	6,25-7,50	A-läge	1 450-2 000	3,50-4,75
B-läge	850-1 500	7,00-8,00	B-läge	1 200-1 800	3,75-5,00
C-läge	750-1 250	7,50-9,50	C-läge	1 100-1 500	4,00-5,50

## Transaktionsvolym\* Borås



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Gävle

Det har varit fortsatt relativt låg aktivitet på projekt- och transaktionsmarknaden i Gävle under 2025, men med en mer nyanserad utveckling än tidigare. Marknaden drivs i hög grad av etablerade stadsutvecklingsområden, kommunala initiativ och omställning i det kommersiella beståndet. På bostadsmarknaden har bostadsbehovet minskat till följd av den svagare befolkningstillväxten. Investeringar i infrastruktur och service, som inom Västra Kungsbäck, utgör långsiktigt viktiga drivkrafter på marknaden.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden i Gävle präglas fortsatt av låg transaktionsaktivitet och en försiktig projektmarknad. Samtidigt sker detaljplanearbete och etappvis nyproduktion inom redan etablerade stadsutvecklingsområden. Marknaden står således inte helt stilla, men till följd av lågkonjunkturen sker utvecklingen mer selektivt än tidigare.

Ett exempel på detta är Godisfabriken på Brynäs, alltså ett av de mest betydande utvecklingsområdena. Projektet utvecklas etappvis från industri till en blandad stadsdel med bostäder och lokaler i ett centralt läge nära vattnet. Nya byggstarter har skett även under en svagare marknad, vilket visar på områdets långsiktiga attraktionskraft.

Även i angränsande områden som Gasklockorna och kring Staffansbron sker utveckling av tidigare industrimark till bostäder. Inom projektet Makaronifabriken utvecklar Scandinavian Property Group cirka 350 hyreslägenheter, med en hyra om 2 600 kr/kvm, en hög nivå för Gävle. Det finns en tydlig risk att hyrorna i nyproduktion är så höga i förhållande till den lokala marknadens betalningsförmåga att det resulterar i relativt stora vakanser, alternativt att fastighetsägarna tvingas erbjuda incitament för att attrahera hyresgäster.

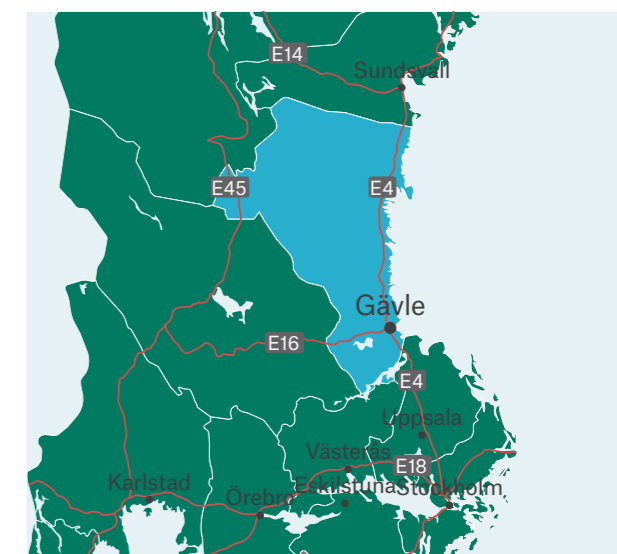
Kommunens reviderade befolkningsprognos visar på en klart lägre tillväxt än tidigare, vilket väntas påverka

bostadsbehovet och efterfrågan på såväl hyres- som bostadsrätter. Efterfrågan är i stor utsträckning koncentrerad till mindre och mer prisvärda bostäder, särskilt för unga och äldre hushåll.

En intressant trend är investeringar i omvandling och modernisering av befintliga fastigheter som inte längre anses motsvara degens krav på standard, tillgänglighet och energiprestanda. Ett exempel på detta är Markheden / Valbo Centrum där Gavlegårdarna planerar att ersätta 120 lägenheter i äldre byggnader med cirka 200 nya bostäder.

Parallellt med nyproduktion pågår investeringar i befintliga stadsmiljöer. Upprustningen av Magasinsområdet syftar till att stärka kopplingen mellan stadens centrala delar och Gävle Strand. Projektet har emellertid mött stora kostnadsökningar och genomförandeutmaningar, vilket illustrerar riskbilden i stora stadsutvecklingsprojekt.

Transaktionsaktiviteten har varit låg det senaste året, med endast ett fåtal representativa affärer. Den låga transaktionsaktiviteten gör det svårt att tillförlitligt säkerställa kortsiktig marknadsutveckling, men efter senare års negativa utveckling bedöms direktavkastningskraven nu i huvudsak som stabila. Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala aktörer. Investeringarna söker sig främst till kvalitativa fastigheter och är nu mer selektiva än tidigare.



## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Gävle visar fortsatt stabilitet i attraktiva lägen, men utvecklingen drivs till stor del av investeringar i befintligt bestånd, snarare än nyproduktion.

I centrala lägen har omstrukturering av handelslokaler varit en tydlig trend. De höga vakanser har motiverat Diös att omställa två våningar i gallerian Flanör, totalt cirka 2 600 kvadratmeter, från butiker till kontor. Därmed samlas butikslokalerna till markplan där marknadsförutsättningarna är starkare. Inom gallerian Nian har fastighetsägaren Niam arbetat med en omvandling av lokalerna, bland annat i syfte att ge butikerna i bottenplan bättre exponering. Båda gallerierna är nu i princip fullt uthyrda.

Kontorsmarknaden visar relativt god efterfrågan i centrala och stationsnära lägen. I september förvärvade Fastpartner två fastigheter i Magasinsområdet med en uthyrningsbar area om cirka 4 400 kvadratmeter, i huvudsak kontor, utbildning, restaurang och service samt en del vakanta lokaler med hyrespotential. Förvärvet kompletterar Fastighetspartners tidigare innehav i området. I takt med pågående upprustning stärks Magasinsområdet som kontorsläge. Efterfrågan på kontorsmarknaden – såväl investeringsmarknaden som hyresmarknaden – är dock i hög grad kopplad till kvalitet och läge, medan sekundära kontor har svårare att attrahera investerare och hyresgäster.

Infrastruktur har stor långsiktig betydelse för fastighetsmarknaden. Trafikverkets beslut att inte gå vidare med dubbelspårsutbyggnad av Ostkustbanan kan därför få stor påverkan på Gävles näringsliv och fastighetsmarknad. Mycket arbete är nedlagt med planer på utbyggnad av befintligt stationsområde, ett nytt stationsläge i väster vid sjukhuset och ett nytt industriområde vid Tolvforskogen, väster om E4, med en flytt av rangerbangården från centrum. Förhoppningen är att Regeringens beslut i vår medför att arbetet kan fortsätta för att den Nya Ostkustbanan ska länka samman Norrland och den utbyggnad som sker av Norrbottenbanan med södra Sverige.

I Västra Kungsbäck planeras för ett modernt verksamhetsområde med inriktning mot service. Här planeras för etableringar inom offentlig sektor, däribland Polismyndigheten och Kriminalvården. Den möjliga utvecklingen av Västra Kungsbäck längs E4 söderut stoppades dock efter att Regeringskansliets utredning kom fram till att Fortifikationsverket behöver marken.

Industrimarknaden är fortsatt viktig för Gävle. Hamnens expansion och säkrad markanvändning för framtida behov stärker stadens roll som logistisk nod. Beslutet att avveckla Rörbergs flygplats möjliggör utbyggnad av el-infrastruktur kopplad till Microsofts anläggningar i Gävle och Sandviken.

# Gävle



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	99 800	104 100*	4	0,5
Medelpris småhus, tkr	2 400	3 400	41	3,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	21 200	23 300	10	0,9
Medelinkomst, tkr	290	380**	29	3,3
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	540	960*	77	6,6
Arbetslöshet, %-enheter	9,2	7,8*	-1,4***	-
Låneskuld, kr/capita	79 100	115 200**	46	4,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	1 830	52	4,3

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 40

## Svefa Fastighetsindex

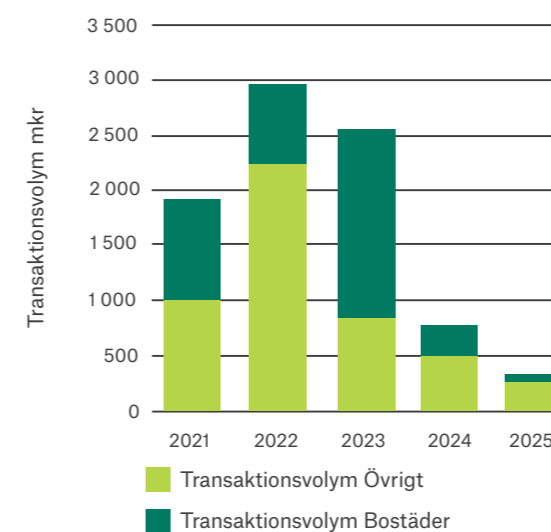
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	40	39	38	37	37
Placering	20	20	20	21	22

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

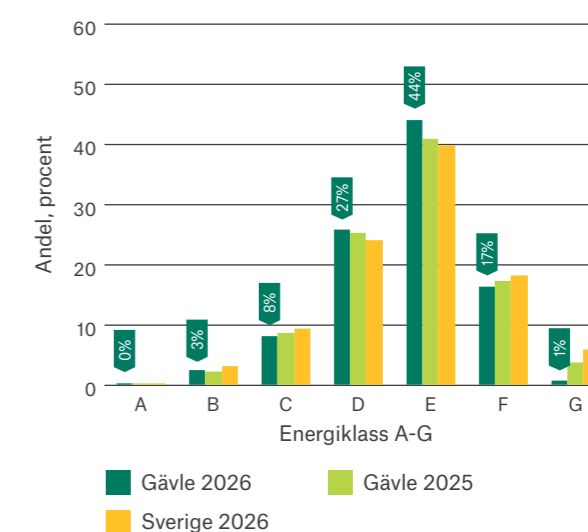
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	650-1 275	6,50-7,50
A-läge	1 500-2 550	5,75-6,50	B-läge	600-1 175	6,75-7,75
B-läge	1 300-2 150	6,00-6,75	C-läge	500-925	7,00-8,00
C-läge	900-1 600	7,00-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 500-4 100	6,00-6,75	A-läge	1 300-2 100	4,00-4,75
B-läge	950-3 350	6,25-7,75	B-läge	1 125-1 850	4,25-5,00
C-läge	750-1 250	7,00-8,50	C-läge	1 000-1 650	4,50-5,25

## Transaktionsvolym\* Gävle



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Sundsvall

Sundsvalls fastighetsmarknad präglas av svag befolkningsutveckling i kombination med potentiellt starka drivkrafter kopplade till den gröna industriomställningen. Fastighetsmarknaden befinner sig för närvarande i ett mellanläge där kortsiktigt begränsad efterfrågan möter långsiktig expansionspotential. Investerarna är fortsatt avvaktande och selektiva, men förutsatt att de stora industri- och datacenteretableringarna realiserad är det goda förutsättningar för stadigvarande tillväxt.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden i Sundsvall karakteriseras av svag efterfrågetillväxt till följd av den i stort sett stillastående befolkningsutvecklingen. Den demografiska utvecklingen utgör den enskilt viktigaste faktorn för marknadens kortsiktiga utveckling, och bidrar till en i huvudsak neutral marknad. Prognoser pekar på fortsatt begränsad tillväxt, vilket medför utmaningar.

Marknaden är tydligt segmenterad där centrala lägen och moderna fastigheter uppvisar relativt stabil efterfrågan, medan perifera lägen och äldre fastigheter är exponerade mot vakanser och svag hyresutveckling. I vissa delar av marknaden förekommer incitament för att upprätthålla uthyrningsgraden, särskilt i nyproduktion och i lägen med svagare efterfrågan där betalningsviljan inte motsvarar utgående hyror. Risk och värdeutveckling i hög grad är kopplad till enskilda objekt.

Industriella satsningar i regionen, exempelvis i Torsboda eller genom datacenteretableringar, skulle emellertid öka bostadsbehovet. I ett sådant scenario kan marknadsbalansen skifta relativt snabbt.

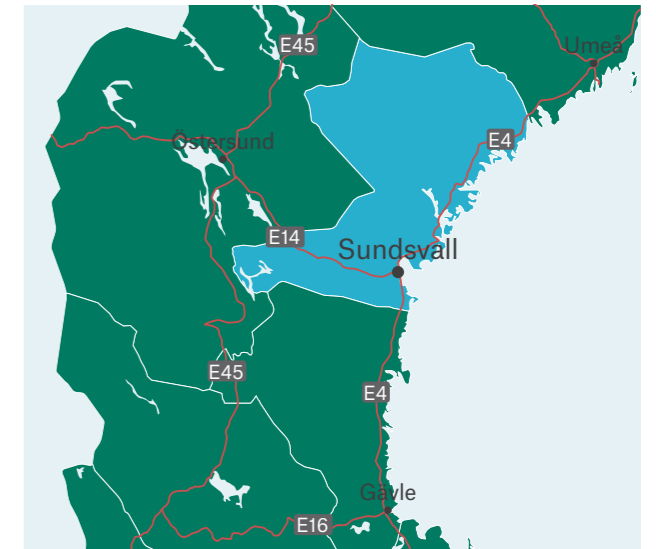
Projektaktiviteten är fortsatt låg då kombinationen av svag efterfrågan, höga produktionskostnader och ett mer restriktivt finansieringsklimat medför att många projekt inte kan påvisa tillräcklig lönsamhet. Projekt som Alliero – ett bostadsområde vid Universitetsallén med cirka 700

lägenheter – visar att även detaljplanlagd mark inte omsätts i byggstarter i nuvarande marknadsläge.

Ett intressant projekt är Diös omställning av kontorslokaler till bostäder i centrala Sundsvall. Totalt omställs cirka 800 kvadratmeter till 13 lägenheter. Investeringen uppgår till cirka 22 mkr. Projektet speglar en trend där lokaler med svag kontorsefterfrågan omvandlas till bostäder i centrala lägen. Utvecklingen ligger i linje med kommunens tillväxtstrategi som syftar till att öka befolkningen till 110 000 invånare till 2035, där ett utökat bostadsutbud i centrala lägen är en viktig faktor.

På transaktionsmarknaden har det endast noterats ett fåtal representativa köp. Direktavkastningskraven har stabiliserats efter den svaga marknaden 2022 – 2023, men kvarstår på en relativt hög nivå. Investerarnas fokus är på långsiktigt kassaflöde, snarare än kortsiktig värdeutveckling. I en marknad med begränsad hyresutveckling är kvalitet i förvaltning, kontroll på drift- och underhållskostnader och stabila hyresgäster centrala för totalavkastningen.

Vid Getberget planeras ett nytt bostadsområde med fokus på olika typer av småhus. Detaljplanearbete pågår och möjliggör även flerbostadshus i delar av området. Viss småskalig exploatering kan möjligen vara aktuell, men beaktat läget bedöms det vara starkare efterfrågan på småhus.



## Kommersiella fastigheter

Utvecklingen på den kommersiella fastighetsmarknaden i Sundsvall drivs till stor del av utvecklingen inom logistik och industri, och inte minst den gröna industriomställningen. Stadens strategiska läge nära hamn, järnväg och E4 utgör en tydlig styrka och skapar förutsättningar för Sundsvall som ett regionalt logistiknav. Detta bidrar till förväntningar om långsiktigt växande efterfrågan, även om utvecklingen är känslig för det rådande konjunkturläget.

Efterfrågan på logistik- och verksamhetslokaler är i grunden stabil, men kännetecknas av långa beslutsprocesser och ökad selektivitet från såväl hyresgäster som investerare. För fastighetsägare innebär detta längre uthyrningstider och större krav på anpassning till hyresgästernas behov. Det finns en tydlig preferens för moderna, flexibla och energieffektiva lokaler.

Torsboda Industrial Park illustrerar både potential och risk i marknaden. Området har goda förutsättningar, men uteblivna etableringar visar på beroendet av enskilda aktörer.

Parallellt finns nya initiativ inom digital infrastruktur. Verda Clouds planerade AI- datacenteretablering i Almåsen med en potentiell investering över 200 mdkr understryker Sundsvalls attraktionskraft för energiintensiva verksamheter. Projektet befinner sig dock i ett tidigt skede och är beroende av bland annat tillståndprocesser

och elförsörjning. Om det genomförs kan det få betydande effekter på efterfrågan på den lokala arbetsmarknaden och fastighetsmarknaden, men bör i nuläget främst ses som långsiktig utvecklingspotential.

Transaktionsaktiviteten är fortsatt svag, men förvärv som en läkemedelsfastighet i Matfors och investeringar från NP3 och Kåpan indikerar att kapital i första hand söker sig till kvalitativa fastigheter med starka hyresgäster och stabilt kassaflöde. Avkastningspotentialen är störst inom industri och logistik, medan investerarna inom övriga segment är klart mer selektiva. Direktavkastningskraven bedöms i huvudsak vara stabila under 2026.

Handels- och kontorssegmenten uppvisar en differentierad utveckling. Birsta kvarstår som ett starkt regionalt handelskluster, medan kontorsmarknaden i stor utsträckning är beroende av offentlig sektor och stora arbetsgivare. Äldre kontorsfastigheter möter stora utmaningar och kräver investeringar för att möta efterfrågan, vilket i vissa fall kan leda till omställning eller ändrad användning.

Kommunens reviderade investeringsplaner inom vård, skola och omsorg speglar en mer restriktiv strategi som medför lägre projektaktivitet, men bidrar till att stabilisera kassaflöde i befintligt bestånd. Nyproduktionen sker i huvudsak först för projekt med tydligt behov och då hyresavtal säkrats.

# Sundsvall



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	98 300	99 000*	1	0,1
Medelpris småhus, tkr	2 100	2 600	25	2,3
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	15 700	16 300	4	0,4
Medelinkomst, tkr	300	390**	29	3,2
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	710	1 020*	45	4,2
Arbetslöshet, %-enheter	6,6	5,0*	-1,6***	-
Låneskuld, kr/capita	100 900	148 200**	47	4,9
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 600	1 850	16	1,5

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 36

## Svefa Fastighetsindex

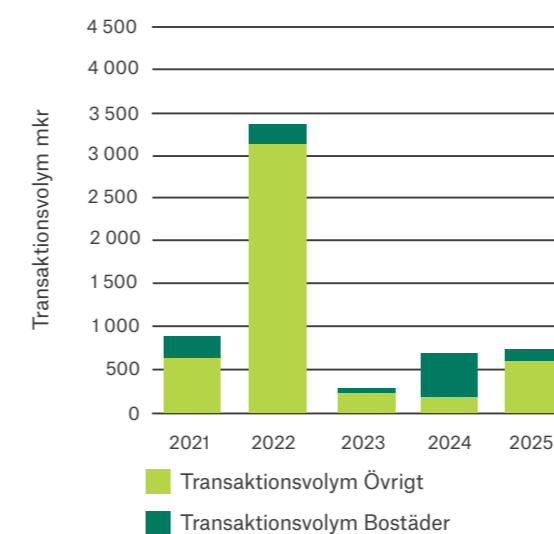
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	36	37	38	39	40
Placering	22	22	20	20	21

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

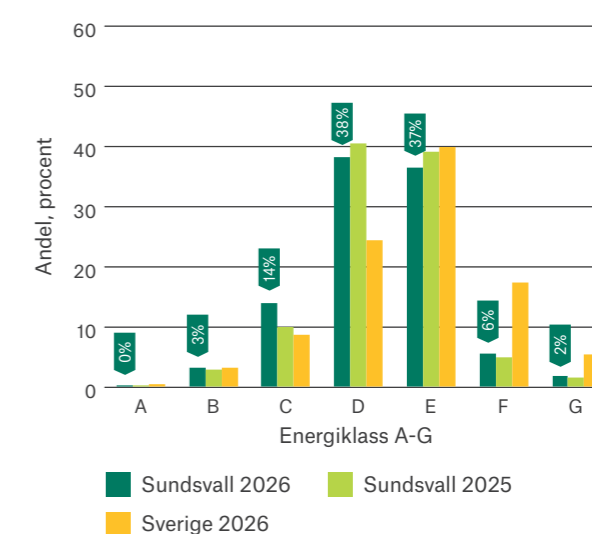
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	650-1 150	6,00-7,50
A-läge	1 500-2 450	5,75-6,75	B-läge	500-1 000	6,75-7,75
B-läge	1 400-1 900	6,00-7,25	C-läge	450-900	7,50-8,50
C-läge	825-1 200	7,25-8,25			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 350-2 700	6,25-7,25	A-läge	1 225-1 950	4,00-4,75
B-läge	900-1 800	6,25-7,75	B-läge	1 000-1 650	4,25-5,00
C-läge	650-1 050	7,00-8,75	C-läge	950-1 400	5,00-6,00

## Transaktionsvolym\* Sundsvall



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Karlskrona

Karlskrona präglas av svag befolkningsutveckling, vilket riskerar att hålla tillbaka utvecklingen i näringslivet och på fastighetsmarknaden. Den låga projekt- och transaktionsaktiviteten kan till stor del förklaras av att marknaden i Karlskrona domineras av lokala aktörer med begränsade förutsättningar att ta sig an stora investeringar, särskilt i lågkonjunktur. Utvecklingen inom försvar och industri, särskilt kopplat till Verkö, skapar emellertid förutsättningar för en långsiktigt positiv utveckling.

## Bostadsfastigheter

Den svaga befolkningsutvecklingen utgör en central fråga i kommunens strategiska arbete. Under de senaste tio åren har befolkningen endast ökat med cirka 640 invånare, motsvarande cirka 1,0 procent. Mot bakgrund av den positiva utvecklingen inom näringsliv och offentlig sektor bedöms tillväxttakten vara otillräcklig i förhållande till arbetsmarknadens behov och den långsiktiga kompetensförsörjningen. Det i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen på fastighetsmarknaden.

Den begränsade befolkningsutvecklingen återspeglas på projektmarknaden, med låg aktivitet inom både hyresrätts- och bostadsrättssegmenten. Kommunala Karlskronahem är den mest aktiva aktören på projektmarknaden, men under senare år har nyproduktion varit svår att motivera då marknadsvärdena inte utvecklats i takt med ökande exploaterings- och kapitalkostnader. Detta särskilt inom kommunens mindre tätorter.

Klimatanpassning utgör en allt viktigare planeringsförutsättning i Karlskrona, där det kustnära läget medför särskilda krav vid exploatering. Kommunen har i planeringsarbetet integrerat risker kopplade till stigande havsnivåer och översvämning, vilket bland annat påverkar höjdsättning och utformning i nya detaljplaner. Detta innebär att framför allt vattennära projekt kan bli mer komplexa att genomföra, med ökade tekniska krav och högre kostnader till följd.

Även bostadsrättsmarknaden noterar en svag utveckling. Marknaden för kvalitativa objekt i attraktiva mikroläge bedöms som stabil. Jämfört med marknadens topp 2021 har emellertid utbudet på andrahandsmarknaden ökat markant samtidigt som försäljningstiderna ökat från 2 – 3 veckor till 3 – 4 månader. Den svaga utvecklingen på andrahandsmarknaden medför en utmaning även för nyproduktion där projektaktiviteten i praktiken avstannat under lågkonjunkturen.

De senaste åren har det endast noterats ett fåtal transaktioner på bostadsrättsmarknaden, lågt för en regionstad som Karlskrona. Den låga transaktionsaktiviteten gör det svårt att tillförlitligt säkerställa kortsiktig marknadsutveckling. På Trossö har noterats priser upp mot 50 000 kr/kvm vid ombildning till bostadsrätt, men topp-noteringarna för förvaltningsobjekt (ej nyproduktion) ligger snarare kring 30 000 kr/kvm. Lokala investerare efterfrågar i huvudsak mindre flerbostadshus på Trossö och då kan direktavkastningskraven gå ner mot 3,0 procent. Intresset från nationella aktörer har däremot varit svagt, vilket delvis förklaras av ett begränsat utbud av rationella förvaltningsobjekt. Det finns potential till sjunkande direktavkastningskrav, men marknaden i stort väntas fortsatt passiv under 2026 med i huvudsak stabila direktavkastningskrav.



## Kommersiella fastigheter

Marknaden för kvalitativa kontorslokaler är stabil med långsiktigt positiv hyresutveckling och relativt låg vakans-/hyresrisk. Det finns emellertid ett fåtal problemobjekt med vakanta lokaler som inte efterfrågas av det lokala näringslivet. Ett alternativ vore att omställa dessa lokaler till någon typ av offentlig service, men det kräver stora investeringar från fastighetsägarna.

Transaktionsaktiviteten i senare års lågkonjunktur har varit svag, såväl vad gäller kommersiella fastigheter som industri- och lagerfastigheter. Undantaget är mindre verksamhetsfastigheter under 1 000 kvadratmeter. Köpare och säljare är lokala aktörer som vanligen också bedriver den aktuella verksamheten inom fastigheten, och då är driftnetto och direktavkastning inte det primära, utan fastighetens funktionalitet för verksamhetens behov. Direktavkastningskravens negativa utveckling bedöms ha stabiliserats under 2025, men marknaden väntas vara fortsatt passiv under 2026.

Utvecklingen på Verkö och inom den marintekniska sektorn medför stor potential för industri- och lagerfastigheter, och för Karlskrona som ett logistiskt nav i södra Östersjöregionen. I mars tecknade Karlskrona kommun och Stena Line en avsiktsförklaring om att vidareutveckla Verkö i syfte att stärka Karlskronas roll som strategisk hamn och skapa förutsättningar för ökad trafik. För att möjliggöra utvecklingen krävs såväl mark

för industrietableringar som investeringar i kajer och väg-/järnvägsnätet.

Tillgången till detaljplanelagd mark kan på sikt bli en begränsande faktor för industrins utveckling. Kommunen behöver arbeta långsiktigt för att ta fram exploateringsmöjligheter, särskilt längs E22, för att möjliggöra det lokala näringslivets utveckling. Samtidigt är det viktigt att koordinera med Försvarsmaktens strategiska behov.

Vid Sjöstridsskolan etablerar Försvarsmakten MaX, ett experimentkontor för utveckling kopplat till krigsförbandens operativa behov. MaX är en nationell resurs, i nära samverkan med industri och akademi. Vidare utvecklar Fortifikationsverket Rosenholm i norra Karlskrona. Marinbasen kommer att omlokalisera del av sin verksamhet till Rosenholm, och därmed avlasta centrala Karlskrona från tunga transporter. De nationella försvarsinvesteringarna väntas på sikt stärka efterfrågan på fastighetsmarknaden.

Projektmarknaden vad gäller kontor är fortsatt avvakande. Investeringarna avser främst modernisering av befintligt bestånd och enstaka egenanvändare som Boverket och Roxtec. Roxtec har gett Skanska i uppdrag att uppföra ett huvudkontor på Verkö, ett projekt som omfattar cirka 7 100 kvadratmeter BTA i sex våningar med beräknat färdigställande till sommaren 2028.

# Karlskrona



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	66 300	66 000*	0	0,0
Medelpris småhus, tkr	1 900	3 100	64	5,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	19 700	28 000	42	3,6
Medelinkomst, tkr	290	380**	35	3,8
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	450	560*	23	2,4
Arbetslöshet, %-enheter	7,3	4,7*	-2,6***	-
Låneskuld, kr/capita	84 700	99 600**	18	2,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	1 750	46	3,8

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 33

## Svefa Fastighetsindex

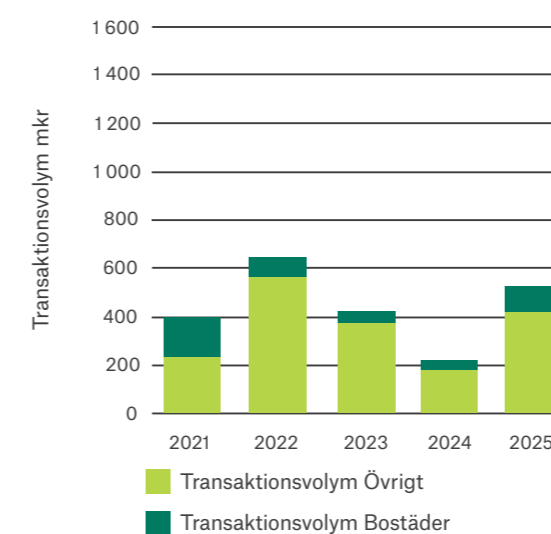
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	33	30	30	28	31
Placering	23	23	23	23	23

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

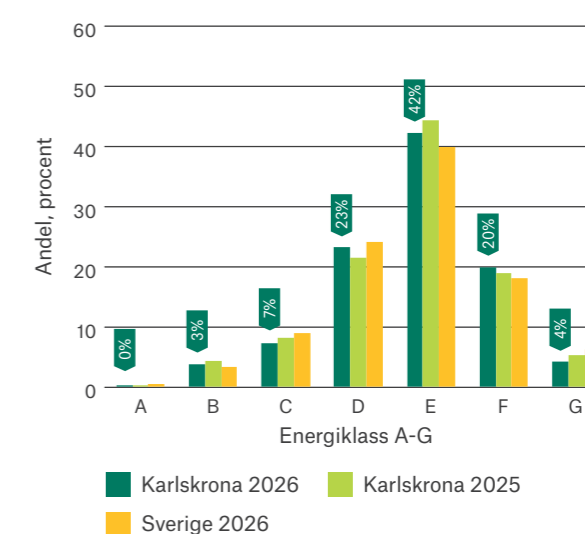
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	500-950	6,50-7,75
A-läge	1 350-2 500	6,25-7,25	B-läge	450-750	7,25-8,50
B-läge	850-1 750	7,00-8,50	C-läge	400-550	8,50-10,00
C-läge	650-1 000	8,00-10,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 500-2 500	6,25-7,50	A-läge	1 425-1 675	3,50-4,50
B-läge	1 000-2 000	7,00-9,00	B-läge	1 400-1 650	3,85-5,25
C-läge	750-1 500	8,25-10,50	C-läge	1 375-1 600	4,00-5,50

## Transaktionsvolym\* Karlskrona



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret

# Eskilstuna

Fastighetsmarknaden i Eskilstuna präglas av en tydligt differentierad utveckling med stark återhämnning inom vissa delmarknader, men fortsatt svaga marknadsförutsättningar inom andra. Industri- och logistiksegmentet driver utvecklingen, medan bostäder, kontor och handel utvecklas mer avvaktande. Transaktions- och projektaktiviteten är svag till följd av höga direktavkastningskrav och ökande vakanser samt en svag befolkningsutveckling. Utvecklingen väntas vara relativt svag även under 2026.

## Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden har stabiliserats efter de senaste årens lågkonjunktur, men utvecklingen är differentierad mellan olika delmarknader. Efterfrågan är god i centrala, kollektivtrafiknära lägen samt i fastigheter med låga hyresnivåer. Inom svaga delmarknader, och då särskilt inom moderna fastigheter med höga hyror, kan det förekomma relativt stora vakanser. Det indikerar en tydlig obalans mellan hyresnivåer och hushållens betalningsförmåga. Projektaktiviteten avseende förvaltningsfastigheter har varit fortsatt låg, med endast ett fåtal projekt som byggstartats det senaste året. Småhusproduktionen är mer stabil, men sker på låga nivåer som inte kompenserar för nedgången i flerbostadshus.

Den begränsade nyproduktionen förklaras i huvudsak av höga kapitalkostnader och höga bygg- och exploateringskostnader som medför en osäker projektekonomi, särskilt då prisutvecklingen varit begränsat till följd av stigande direktavkastningskrav. Vidare har hyresutvecklingen varit relativt svag, särskilt i nyproduktion och i mindre attraktiva lägen. I vissa fall krävs hyresrabatter och incitament för att attrahera hyresgäster, vilket understryker att hyresnivåerna är högre än betalningsförmågan.

Den svaga befolkningsutvecklingen har också bidragit till svagare efterfrågan. Tillväxten i arbetsför ålder är begränsad, vilket innebär att efterfrågan i högre grad drivs

av omflyttningar inom kommunen snarare än inflyttning. Detta bidrar till en mer dämpad efterfrågeutveckling jämfört med större tillväxtorter. Flera projekt har pausats eller omprövats. Projektaktiviteten väntas därmed vara fortsatt svag under 2026/2027.

Kommunala fastighetsbolaget Eskilstuna Kommunfastigheter har en central roll i bostadsförsörjningen. Fokus ligger på renoveringar och energieffektivisering i befintligt bestånd snarare än nyproduktion. Kommunen driver samtidigt stadsutveckling i centrala lägen, bland annat i Väster, Nyfors och kring Resecentrum. Utvecklingen är i tidigt skede, med ett antal projekt som ännu inte realiserats.

Transaktionsaktiviteten på bostadsmarknaden är traditionellt låg. Under 2025 påverkades dessutom transaktionsvolymen i hög grad av en enskild stor portföljtransaktion på nationell nivå. Den lokala marknaden i Eskilstuna domineras vanligen av mindre transaktioner, med lokala aktörer som köpare och säljare. Fokus är på långsiktig förvaltning och utveckling.

Bostadsmarknaden har differentierats alltmer mellan lokala delmarknader. Kvalitativa fastigheter på attraktiva marknader är stabila, men såväl investerings- som hyresmarknaden har blivit mer selektiv. Direktavkastningskraven väntas i huvudsak vara stabila under 2026.



SVEFA FASTIGHETSINDEX



## Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden kännetecknas av en tydlig uppdelning där industri- och logistiksegmentet utgör den starkaste drivkraften, medan kontor och handel utvecklas mer avvaktande.

Eskilstunas strategiska läge med närhet till E20, järnväg och kombiterminal är av stor vikt för fastighetsmarknaden. Intresset för etableringar i Logistikpark Eskilstuna och i Kjula industriområde är stort, vilket bidrar till att stärka Eskilstunas roll som en regional nod i Mälardalen för transport- och verksamhetsintensiva företag.

Transaktionsmarknaden för industri- och logistikfastigheter är klart mer aktiv än den kommersiella fastighetsmarknaden i stort. Ett antal stora affärer har genomförts som visar att kapital finns tillgängligt, men att investerare är selektiva i sina förvärv. Fokus ligger på fastigheter med stabila kassaflöden och attraktiva lägen, medan sekundära objekt har svårt att attrahera intresse. Genomförda uthyrningar och initierade projekt indikerar en stabil efterfrågan på moderna fastigheter, men det är inte aktuellt med några spekulationsprojekt.

Under året har det kommunicerats stora industrietableringar som stärker Eskilstunas roll i regionen. Samtidigt har vissa projekt mött utmaningar kopplade till tillståndsprocesser och miljöfrågor, vilket skapar osäkerhet i genomförandet. Detta illustrerar en balans mellan industriell expansion och lokala miljö- och samhällsintressen.

Planer på ett Resecentrum och utveckling av centralstationen kvarstår, men projektet är beroende av nationella infrastruktursatsningar. Någon konkret tidplan finns inte, vilket innebär att de väntade positiva effekterna på stadsutveckling och fastighetsmarknad ligger långt fram i tiden.

Kontorsmarknaden har blivit alltmer polariserad. Det som främst efterfrågas är moderna lokaler i centrum, där närheten till Resecentrum och stadskärnans service är en viktig faktor. Äldre fastigheter i B-/C-läge har emellertid svårt att attrahera hyresgäster, vilket medfört ökande vakanser. För dessa lokaler finns ett behov av investeringar, och sannolikt krävs det även något incitament för att attrahera hyresgäster.

Handelsmarknaden utvecklas svagt till följd av förändrade konsumtionsmönster. Efterfrågan är koncentrerad till etablerade handelsplatser, medan sekundära lägen har svårt att upprätthålla uthyrning. Anpassningar sker genom omställning till andra verksamheter och ökad integrering av service.

Den kommersiella marknaden drivs av industri och logistik, medan övriga segment utvecklas svagare och tvingas genomföra investeringar för att anpassa fastigheterna/ lokalerna till ändrade förutsättningar. Marknaden har blivit mer polariserad.

# Eskilstuna



## Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	103 700	106 800*	3	0,3
Medelpris småhus, tkr	2 500	3 300	28	2,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	19 600	21 100	8	0,8
Medelinkomst, tkr	270	350**	30	3,3
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	430	620*	44	4,2
Arbetslöshet, %-enheter	11,0	9,1*	-1,8***	-
Låneskuld, kr/capita	81 500	147 000**	80	7,6
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 250	1 750	40	3,4

\* Avser 2025 års siffror

\*\*Avser 2024 års siffror

\*\*\* Förändringen avser procentenheter

# 19

## Svefa Fastighetsindex

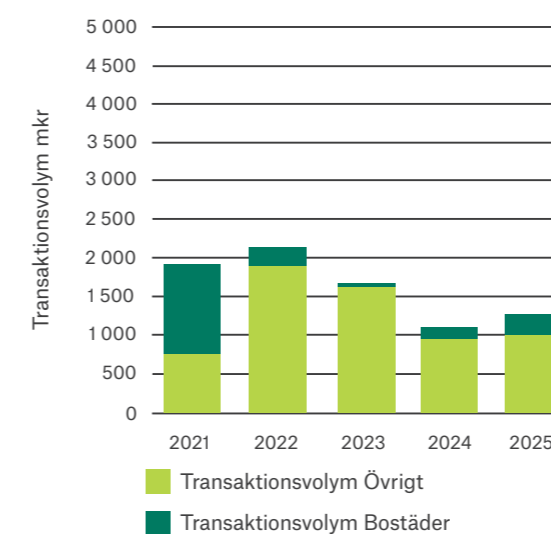
	2026	2025	2024	2023	2022
Index	19	24	26	24	23
Placering	24	24	24	24	24

## Marknadsdata

För definitioner, se s. 125

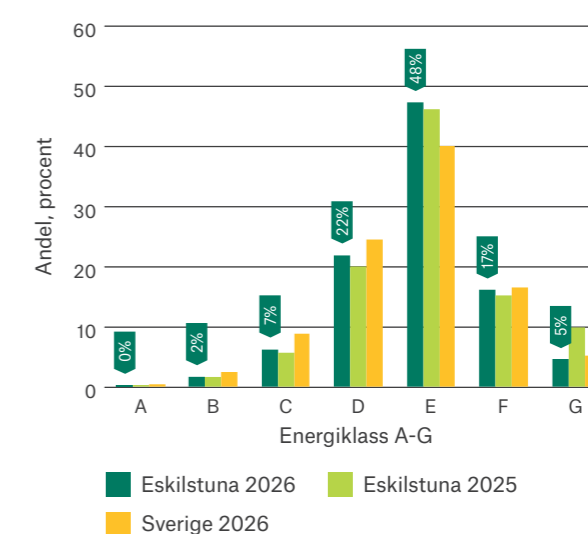
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	800-1 150	6,00-7,25
A-läge	1 450-2 150	6,25-7,25	B-läge	600-900	6,50-8,25
B-läge	1 200-1 800	6,75-8,00	C-läge	575-800	7,00-8,75
C-läge	1 050-1 300	7,25-8,25			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 300-2 600	6,50-7,25	A-läge	1 400-1 900	3,50-4,75
B-läge	1 100-1 850	7,25-8,25	B-läge	1 375-1 725	3,75-5,25
C-läge	800-1 100	8,00-9,00	C-läge	1 300-1 675	4,25-5,75

## Transaktionsvolym\* Eskilstuna



Källa: \*Svefa (affärer > 10 mkr, Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

## Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



Källa: Energideklarationsregistret



## Om Svensk Fastighetsmarknad

Svensk Fastighetsmarknad innehåller analys och data från 24 delmarknader i Sverige och avser bedömda nivåer i april 2026.

Kriterierna för indelning av olika delmarknader har gjorts utifrån områdets direktavkastningskrav och hyresnivåer, det vill säga en bedömning av områdets attraktivitet på fastighetsmarknaden. Inom samma kommun kan flera delmarknader förekomma med samma lägesbedömning och med samma eller något varierande nivåer. För varje ort och läge finns en kategorisering av marknadsinformationen i min- och maxnivåer. Syftet med indelningen i dessa nivåer är att åskådliggöra en normalfördelning inom vilken huvuddelen av noteringarna fördelar sig. Minnivån speglar ett genomsnitt av de lägre noteringarna, det vill säga inte de allra lägsta noteringarna. På samma sätt speglar maxnivån ett genomsnitt av de högre noteringarna.

Tabellerna innehåller marknadsinformation om bostäder, butiker, kontor och industri. För bostäder gäller att bostadsfastigheten definieras som en fastighet med typkod 320 samt 321 där lokalytan understiger 30 procent av totalytan. För bostäder avses nivåer för byggnader med värdeår från 1990 till och med 2008 eller med motsvarande standard. En bostadslägenhet definieras som en lägenhet på 3 rum och kök om ca 75–80 kvadratmeter med normal standard för åldersklassen.

Butiks- och kontorsfastigheter definieras som fastigheter med typkod 325. En butikslokal definieras som en affärslokal om ca 200 kvadratmeter belägen i gatuplan där butiksarean utgör ca 75 procent av totalarean. Standard är normal för en butik byggd under de senaste tio åren. En kontorslokal definieras som en lokal om ca 150–300 kvadratmeter. Standard och yteffektivitet är normal för ett kontor byggt under de senaste 20 åren.

Industrifastigheter avser en produktionslokal om ca 400–1 000 kvadratmeter med en standard som är normal för en byggnad uppförd under de senaste 15 åren. Takhöjd är ca 4,0–4,5 meter. För industrifastigheter gäller att i arean ingår, förutom produktions- eller lagerlokaler, även tillhöriga kontors- och personalutrymmen.

Angivna bruksvärdes-/marknadsmässiga hyresnivåer för respektive fastighetstyp på orten avser varmhyra för bostäder, butiker och kontor samt kallhyra för industrier. Lokalhyrorna bygger på normala lokalhyreskontrakt, det vill säga exklusive fastighetsskatt. I den mån rabatter speglar den "normala marknaden" beaktas det i hyresnivån.

Svefa Fastighetsindex är framtaget för att förse aktörer på den svenska fastighetsmarknaden med ett relationstal som underlag för framgångsrika investeringsbeslut. Indexet är ett rankingsystem för ortens fastighetsmarknad där underlag för analysen till stor del utgörs av kommunstatistik och investeringsdata från respektive fastighetsmarknad samt Svefas egna bedömningar och nyckeltal. Varje grupp av underliggande parametrarna ger 2,5-7,5 poäng med ett högsta möjligt totalt utfall om 100 poäng. Svefa Fastighetsindex hållbarhetsanpassades 2022 vilket innebär att indexet fick ett ökat fokus på sociala- och miljömässiga faktorer. De nya hållbarhetsparametrarna utgör 12,5 procent av indexet och väger in faktorer som kriminalitet och fastighetsbeståndens energiprestanda.



## Svefa – 30 år av värdeskapande för fastighetssektorn

Svefa är en av Sveriges ledande oberoende fastighetsrådgivare med över 30 års erfarenhet och kontor från Malmö i söder till Luleå i norr. Vi erbjuder kvalificerad rådgivning inom värdering och analys, samhällsbyggnad och fastighetsutveckling, juridik, strategiskt affärsstöd, förvaltning och transaktioner.

Tillsammans med Värderingsdata och Set Up är vi en helhetsleverantör till fastighetsbranschen. Vi kombinerar specialistkompetens med affärsförståelse och lokal marknadskännedom. Våra kunder finns i både offentlig och privat sektor och anlitar oss när besluten är komplexa och konsekvenserna långsiktiga.

Vårt kundlöfte är kompetens som får värden att växa. Genom bredden i vårt erbjudande förstår vi hela affären – från mark och skog till färdig fastighet och förvaltning. Det gör att vi kan bidra med relevanta analyser, tydliga beslutsunderlag och rådgivning som håller i praktiken.

Våra konsulter är kända för sin integritet, noggrannhet och sitt affärsfokus. Vi tar ansvar hela vägen och lämnar inte över halvfärdiga svar. Det är en viktig förklaring till att vi får fortsatt förtroende i uppdrag där kraven är höga och insatserna avgörande.

### Strategisk rådgivning

Med närvaro på fastighetsmarknaden i hela Sverige, samlad kompetens och tillgång till omfattande databaser erbjuder vi kvalificerad strategisk rådgivning och analyser som fungerar som beslutsunderlag i verksamheten.

Vi hjälper våra kunder att utveckla och prioritera sitt fastighetsinnehav utifrån affärs mål och marknadsförutsättningar. Det kan handla om att identifiera utvecklingsmöjligheter i befintliga tillgångar, välja rätt marknader, effektivisera förvaltning och organisation eller ta ställning till köp och försäljning.

Rådgivningen riktar sig till ledningsnivå och utgår alltid från en helhetssyn på affären. Vi kombinerar lokal mark-

nadskännedom med nationell erfarenhet, vilket gör att vi kan sätta enskilda beslut i ett större sammanhang.

### Fastighetsvärdering

Vi är landets ledande värderingsföretag och har fler än 70 fastighetsvärderare som värderar alla typer av objekt och fastighetsportföljer. Svefa är också landets enda rikstäckande oberoende värderare av skog och lantbruk. Våra värderingar används ofta som underlag i rättsituationer, i förhandlingar och inför kreditgivning. Tillsammans med marknadens bästa geografiska täckning och databaser som står fria från partsintressen har vi en omfattande överblick av den svenska fastighetsmarknaden.

### Samhällsbyggnad & Fastighetsutveckling

Vi tar strategisk och hållbar stadsutveckling från idé och vision genom detaljplan till affärsplan och genomförande. Vi finns med som strategiska rådgivare och projektledare för både privata och kommunala aktörer genom hela planerings och genomförandeskedet. Vi har lång erfarenhet av hela stadsutvecklingsprocessen och av att arbeta med förankring och dialog med berörda parter. Vi arbetar tillsammans med myndigheter, kommuner, privata exploatörer och fastighetsägare vilket ger oss förståelse för samtliga intressenters perspektiv. Det gör att vi kan erbjuda en effektiv och kvalitetssäkrad process för alla inblandade parter.

### Svefa - en del av Broviken

Broviken är en långsiktig ägarpartner med fokus på nischade tjänsteföretag i Norden. Bolagen är specialister med hög kompetens och unik förmåga inom sina respektive områden. Svefa tillhör segmentet samhällsbyggnad där bland annat även Forsen, Ebab och HRP ingår.



## Sveriges ledande fastighetsvärderare och analytiker

Fastighetsvärdering är kärnan i Svefas erbjudande. Med över 70 värderare och ett rikstäckande kontorsnät genomför vi värderingar av alla typer av fastigheter och portföljer – från enskilda objekt till komplexa innehav.

Våra värderingar används som beslutsunderlag i kreditgivning, bokslut, transaktioner, förhandlingar och rättsliga processer. Vi arbetar med banker, fastighetsbolag, kommuner och myndigheter i uppdrag där kraven på kvalitet, transparens och oberoende är höga.

Arbetet bygger på lokal marknadskännedom, strukturerad datainsamling och egenutvecklade system och modeller. Det ger konsekventa och jämförbara värderingar, även i uppdrag som spänner över flera marknader och geografier.

Vi har särskild kompetens inom råmark, byggrätter och rättseconomiska värderingar, samt är ensamma om att erbjuda oberoende värdering av skogs- och lantbruksfastigheter i hela landet.

Genom digitala leveranser, bland annat via Power BI, tillgängliggör vi våra analyser i interaktiva format som kan användas direkt i beslutsprocesser.

Hållbarhet är en integrerad del av värderingsarbetet. Genom att inkludera ESG-perspektiv i våra analyser synliggör vi hur risker och möjligheter påverkar värden över tid.

Våra analytiker erbjuder allt från marknadsanalyser i tidiga skeden till strategiska analyser av fastighetsportföljer inför affärskritiska beslut.

Vår styrka ligger i kombinationen av metod, marknadskännedom och kapacitet att leverera i uppdrag där komplexiteten är hög och tidsramarna korta.

**Foto**  
Unsplash, Adobe Stock, Shutterstock

**Grafisk produktion**  
PÅ Media AB

**Tryck**  
PÅ Media AB

**Papper**  
Omslag: 240g Amber Graphic.  
Inlaga: 90g Amber Graphic.

# How to interpret Svefa Fastighetsindex (Svefa Property index)



## Svefa Property index explained:

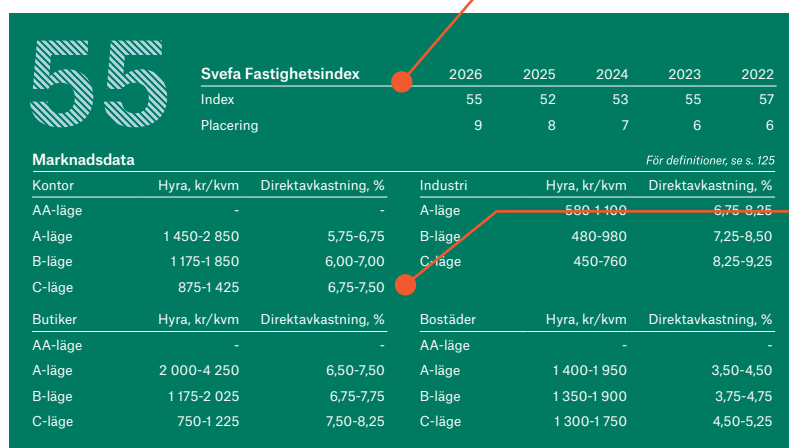
---

To provide a clear overview of local market conditions, Svefa has developed a comparative ranking of municipalities, Svefa Property Index. The index is based on 20 key indicators deemed essential for a well-functioning property market. Each municipality receives a total score between 10 and 100, determined by how its statistics and market data compare to others. Scores are calculated using percentile intervals for each indicator, with higher-performing municipalities awarded more points.

## How to Interpret Svefa Fastighetsindex (Svefa Property index)

Svefa Real Estate Index™ has been developed using Svefa's methodology designed to consider different conditions in Sweden's various regional real estate markets. The index provides insights into the potential of real estate investments and serves as a support tool for informed decision-making.

### SVEFA PROPERTY INDEX



#### Svefa property index

The index is a ranking system based on the analysis of public statistics and key figures from the real estate market, measured by 20 different parameters. The higher the index value, the better the market.

#### Market data

The market data is based on local surveys, internal expertise, and analyses. The information includes rental levels and yield rates for offices, industrial properties, retail, and residential properties, categorized by location classification (AA, A, B, and C locations).

#### Kommunfakta

	2016	2026	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	90 200	99 000*	10	1,0
Medelpris småhus, tkr	2 400	3 600	49	4,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	22 500	27 700	23	2,1
Medelinkomst, tkr	290	380**	29	3,2
Företagsomsättning av vad per capita, tkr	730	1 060*	45	4,2
Arbetslöshet, %-enheter	7,7	5,2*	-2,5***	-
Låneskuld, kr/capita	66 700	105 300**	58	5,9
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 400	2 150	54	4,4

#### Municipal facts

**Population:** Based on data from SCB.

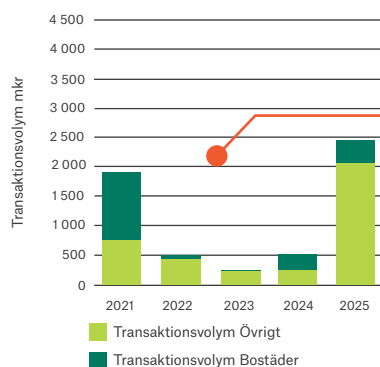
**Housing Market:** Based on data from Statistics Sweden (SCB), the National Board of Housing, Building and Planning (Boverket), and Svensk Mäklarstatistik.

**Labor Market:** Based on data from Statistics Sweden (SCB) and the Swedish Public Employment Service (Arbetsförmedlingen).

**Municipal Economy:** Based on data from Statistics Sweden (SCB).

**Office rents:** Contains data from Svefa.

#### Transaktionsvolym

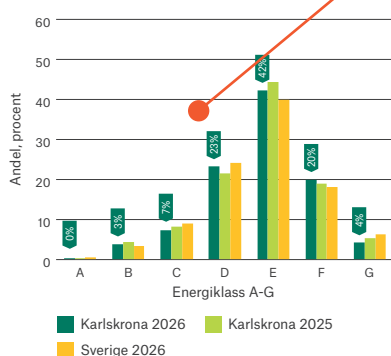


#### Transaction volume

Transaction volume from 2021-2025.

Bostäder = Residential.  
Övrigt = Other.

#### Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2026



#### Energy performance

**A** = EP is ≤ 50% of the new building requirement

**B** = EP is > 50% – ≤ 75% of the new building requirement

**C** = EP is > 75% – ≤ 100% of the new building requirement

**D** = EP is > 100% – ≤ 135% of the new building requirement

**E** = EP is > 135% – ≤ 180% of the new building requirement

**F** = EP is > 180% – ≤ 235% of the new building requirement

**G** = EP is > 235% of the new building requirement



## Vi finns på plats lokalt över hela Sverige

Svefa är en av Sveriges ledande fastighetsrådgivare med över 30 års erfarenhet. Med kontor från Malmö i söder till Luleå i norr erbjuder vi kvalificerad rådgivning inom värdering, analys, samhällsbyggnad, fastighetsutveckling, miljörett, strategiskt affärsstöd, förvaltning och transaktioner.

Tillsammans med Värderingsdata och Set Up, är vi en helhetsleverantör för fastighetsbranschen. Våra kunder, från kommuner och myndigheter till fastighetsbolag och investerare, uppskattar vår kombination av expertis, affärsintelligens och stark lokal närvaro. Med en stark grund av integritet och nytänkande ser vi fram emot att fortsätta bidra till hållbar utveckling och skapa värde i fastighetsbranschen.

Läs mer om oss och våra tjänster på [svefa.se](https://svefa.se)

**Svefa huvudkontor**  
Telefon: 010-603 86 00  
E-post: [info@svefa.se](mailto:info@svefa.se)  
Adress: Kungsgatan 57, Stockholm

Här hittar du våra  
kontaktuppgifter

