

Newsec Property Outlook: Sveriges bostadsmarknad sticker ut i nordisk jämförelse - stora strukturella ojämlikheter

Sveriges bostadsmarknad framstår som ett av de mest ojämlika systemen i Norden och Baltikum. Det visar en ny jämförande studie från fastighetsrådgivaren Newsec, där bostadsmarknaderna i Sverige, Norge, Danmark, Finland samt Estland, Lettland och Litauen analyseras. Studien visar att det svenska hyressystemet, trots sin stabilitet, skapar stora skillnader i tillgång, kostnader och rörlighet – där kötid snarare än betalningsförmåga avgör. I andra länder anpassas hyror och tillgång i högre grad efter marknadsförhållanden.

I sin senaste halvårsvisa rapport Newsec Property Outlook med titeln “The Good, the Bad and the Regulated” har Newsec genomfört en djupgående analys av hur olika nationella bostadssystem fungerar i praktiken och vad det betyder för fastighetsinvestorer. Slutsatsen är tydlig: skillnader i reglering, hyressättning och tilldelningsmekanismer har större betydelse än makroekonomiska faktorer för hur bostadsmarknader utvecklas och Sverige sticker ut tydligt i den nordiska jämförelsen.

“Sverige har ett av världens mest stabila och institutionella bostadssystem, men vår analys visar också att stabiliteten har ett pris. Systemet skapar betydande ojämlikheter där etablerade hushåll gynnas, medan unga och nyetablerade möter högre kostnader och sämre tillgång till bostäder”, säger Max Barclay, VD på Newsec.

Newsecs analys visar att två likvärdiga hyresfastigheter i Stockholmsregionen kan ha helt olika socioekonomiska profiler, trots liknande standard och läge i regionen. I centrala lägen bor äldre och mer välbeställda hushåll ofta till lägre hyresnivåer, medan yngre och ekonomiskt svagare hushåll i nyproducerade bostäder i ytterområden betalar betydligt högre hyror per kvadratmeter. Detta beror på att hyrorna i äldre bestånd är reglerade och tillgången styrs av kötid, inte efterfrågan eller betalningsförmåga.

”Det vi ser är att bostadsmarknaden inte bara fördelar bostäder. Den fördelar livschanser. När attraktiva bostäder i centrala lägen i praktiken kräver decennier av kötid blir systemet strukturellt exkluderande. Det påverkar både rörlighet, integration och arbetsmarknadens funktion”, säger Max Barclay.

Rapporten visar att Sverige skiljer sig från övriga nordiska länder. I Danmark och Finland finns större inslag av marknadsbaserad hyressättning, vilket gör att bostadsutbud och hyror kan anpassas mer flexibelt till efterfrågan. Norge har ett starkt ägarfokus, vilket begränsar hyressektorns storlek men samtidigt minskar köproblematiken. I de baltiska länderna är hyresmarknaderna mindre mogna, men mer marknadsbaserade, med snabbare anpassning till förändrade ekonomiska förutsättningar.

Gemensamt för samtliga marknader är att bostadsmarknaderna nu går in i en mer selektiv fas, där skillnader i nationella system får allt större betydelse för såväl investerare som hushåll.

”Rapporten visar att bostadsmarknader inte kan förstås enbart utifrån räntor eller konjunktur. Hur systemet är utformat avgör vem som får tillgång till bostäder, hur marknaden fungerar och hur städer utvecklas över tid. I den jämförelsen framstår Sverige som ett av de mest strukturellt begränsade systemen i regionen”, säger Barclay.

Samtidigt erbjuder det svenska systemet en hög grad av stabilitet och förutsägbarhet, vilket historiskt har gjort marknaden attraktiv för långsiktiga investerare. Men rapporten visar att de strukturella obalanserna riskerar att bli mer synliga i takt med att befolkningstillväxten avtar och efterfrågan förändras.

Newsec Property Outlook Spring 2026 är en jämförande analys av bostadsmarknaderna i Sverige, Norge, Danmark, Finland samt Estland, Lettland och Litauen. Rapporten analyserar hur reglering, demografi och institutionella strukturer påverkar bostadsmarknadens funktion, investeringsförutsättningar och långsiktiga utveckling.

Kontakter

Elin Edelström

Head of Marketing and Communications, Newsec Group

Mobile: +46 790604080

Elin.Edelstrom@newsec.com

Bifogade bilder

[Pressimage Newsec NPO March2026](#)

Bifogade filer

[Newsec Property Outlook: Sveriges bostadsmarknad sticker ut i nordisk jämförelse - stora strukturella ojämlikheter](#)
[NPO Spring2026 260223](#)