Pressmeddelande

Lund den 17 november 2026

Skånska bostadspriserna på topp igen – men bara på pappret

Bostadspriserna i Skåne har återhämtat sig efter dippen under inflationskrisen. Samtidigt har den höga inflationen urholkat bostädernas reala värden och skickat realpriserna för hus och lägenheter flera år tillbaka i tiden. Det visar en fördjupande analys i Skånsk konjunktur från Sparbanken Skåne.

I inflationsjusterat värde är priserna på villor i Skåne tillbaka på nivån från före covid-krisen 2020, och det reala värdet på bostadsrätter ligger på 2019 års nivå. Störst prisfall för villor kan mätas i Lund, Eslöv och Ystad medan bostadsrätterna fallit mest i Kristianstad, Eslöv och Helsingborg där bostadsrätterna idag är realt lika billiga som för tio år sedan. Det visar statistik från SCB och Svensk Mäklarstatistik som sammanställts i Skånsk konjunktur.

- Bostadsrättspriserna har under hösten passerat den gamla toppnoteringen från 2022, innan inflationskrisen, och villorna ligger nu strax därunder. Detta handlar dock om nominella priser och ser vi till det reala värdet, alltså i jämförelse med övrig prisnivå i samhället, så är bostadsvärdena fortfarande långt ifrån intakta, säger Anders Hansson, privatekonom på Sparbanken Skåne.

Sverige och Skåne har många år bakom sig med stark prisutveckling på bostadsmarknaden. Men 2022 ritades förutsättningarna om genom Rysslands invasion av Ukraina, följd av stigande inflation och högre styrränta. Flera bedömare varnade för boprisfall på upp mot 20 procent. Riktigt så brant blev aldrig nedgången, men dessa bedömningar gällde nominella priser. I reala termer blev fallet djupare än så.

Samtidigt som priserna på bostäder föll, innebar inflationen att värdet på många andra varor och tillgångar drevs upp. I reala termer rasade därför de skånska villorna med nästan 27 procent från pristoppen 2022 till prisbotten kring årsskiftet 2023/2024. Också för de skånska bostadsrätterna blev det reala prisfallet tydligt – minus 23 procent. Även om bostadspriserna nu har återhämtat sig så är en skånsk villa fortfarande 19 procent mindre värd i reala termer jämfört med toppen, och en bostadsrätt ligger 14 procent under.

- Det har varit lätt att ta för givet att värdena på bostadsmarknaden stadigt ökar mer än inflationen, men så har det inte varit de senaste åren, säger Anders Hansson.

Så påverkas hushållen
I jämförelse med mycket annat har alltså bostäder blivit billigare under de senaste åren. Samtidigt har bostadspriserna i ett längre perspektiv ökat betydligt mer än reallönerna. I praktiken är det svårt att säga att det skulle ha blivit billigare för en skåning att köpa bostad, menar privatekonomen.

- Bostäderna har blivit relativt sett billigare sedan 2022, men det beror i första hand på att så mycket annat blivit dyrare. Rent konkret har den allmänna prisnivån stigit med nästan 17 procent sedan 2022, säger Anders Hansson.

För den som äger en bostad är den reala värdeminskningen ändå bara teoretiskt tills den dag man väljer att sälja. Och då beror det på vad man ska använda pengarna till.

- Det värde man får ut vid en försäljning ska ställas i relation till vad pengarna ska gå till. Om det är till en insats i en ny bostad så är förmodligen även den påverkad av realprisfallet så där blir ingen större skillnad, under förutsättning att man säljer och köper på ungefär samma marknad, säger Anders Hansson.

När det handlar om att lösa ett bostadslån så är det upptaget i nominella priser och i det perspektivet betyder heller inte realprisfallet någonting.

- Det är när vi jämför med andra tillgångar som ökat mer i värde som det kan bli en effekt. Den generella påverkan på bostadsmarknaden utifrån senaste årens kostnadsökningar är annars att vi förmodligen får en lite måttligare prisutveckling framöver, säger Anders Hansson.

Här läser du mer

Analysen av realprisutvecklingen för bostäder i Skåne är en del av höstens utgåva av Skånsk konjunktur från Sparbanken Skåne. Ta del av rapporten i sin helhet på sparbankenskane.se/skanskkonjunktur

För mer information

Anders Hansson, privatekonom, 046-37 18 44
Kristian Svensson, pressansvarig, 046-16 23 09

Om realpriser och bostadspriser i Skåne

Ett realt pris tar hänsyn till inflationen och visar vad beloppet faktiskt är värt i köpkraft över tid, alltså hur mycket annat man kan köpa för det. I Skåne har bostadspriserna stigit betydligt mer än både löner och konsumentpriser under de senaste tjugo åren. Men 2022-2024 var inflationen förhöjd samtidigt som bostadspriserna sjönk. Detta resulterade i ett kraftigt fall för de reala bostadspriserna.

I ett längre perspektiv (2005-2025) har de skånska villorna ökat i värde med 68 procent och bostadsrätterna med 115 procent, mätt i reala priser. Störst värdeutveckling har bostadsrätterna i Ystad haft, som i reala termer ökat med över 260 procent sedan 2005. Kristianstads bostadsrätter har stigit med 150 procent, medan Malmös bostadsrätter dubblats i värde. Även på villamarknaden sticker Kristianstad ut, med reala värdeökningar på över 70 procent med Malmö tätt efter på 64 procent.

Ystad och Kristianstad har alltså haft starka värdeökningar över tid, men är också bland kommunerna där realvärdet fallit mest sedan 2022.

Källor: SCB, Svensk Mäklarstatistik och Øresundsinstituttet.

Om Skånsk konjunktur

Skånsk konjunktur är en oberoende rapport om det ekonomiska läget i Skåne som ges ut av Sparbanken Skåne sedan 2018. Materialet är baserat på ett stort antal statistikkällor och kvalitativa intervjuer. Det belyser skånsk konjunktur i dimensionerna invånare och näringsliv – i såväl övergripande perspektiv som ner på delregion- och kommunnivå. Analysen produceras av Øresundsinstituttet och publiceras två gånger per år.

Om Sparbanken Skåne

Sparbanken Skåne är en regional sparbank för människorna, näringslivet och det lokala samhället. En bank med hög tillgänglighet, smarta tjänster och grundläggande sparbanksvärderingar där besluten fattas nära kunden. Huvudägare är tre skånska sparbanksstiftelser. I samarbete med stiftelserna kan delar av överskottet från bankrörelsen investeras i samhällsutvecklande insatser.

Om Øresundsinstituttet

Øresundsinstituttet är ett dansk-svenskt kunskapscentrum som genom analyser, fakta, nätverksmöten och nyhetsbyrån News Øresund bidrar till en ökad kännedom om utvecklingen i regionen. Verksamheten drivs utan vinstintresse och med finansiering från mer än 100 medlemmar från stat, regioner, kommuner, universitet och det privata näringslivet.