

Swedbank



Myten om ständiga prisuppgångar

Bostadsrätter 2021-2025

Innehåll

Myten om ständiga prisuppgångar.....	3
Stora prisvariationer	3
Slutsats	3
Tabeller	4

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Peter Witthoff

Datainsamling och analys

Mejl: peter.witthoff@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 927 60

Myten om ständiga prisuppgångar

Att köpa ett småhus¹ eller en bostadsrätt har för den som bott länge i sin bostad varit ett bra köp historiskt. Bostaden har inte bara stigit i värde snabbare än inflationen. Boendekostnaderna har också blivit lägre än för den som i stället valt att hyra sin bostad. Det är inte orimligt med tanke på att den som hyr har ett "fullserviceboende" och slipper ta lån, betala för reparationer, underhåll och tar ingen större ekonomiska risk. Någoting som fastighetsägaren naturligtvis tar betalt för. Men att ett köp av en bostad alltid är bättre ekonomiskt än att hyra sin bostad är inte sant eftersom det beror på tidshorisonten eller snarare boendehorisonten. De flesta vet att pengar på börsen är pengar man måste kunna avvara i minst fem år och helst sju år eller längre för att sannolikheten att inte förlora några pengar ska vara låg. Detsamma gäller om du ska köpa till exempel en bostadsrätt.

Stora prisvariationer

Varje år omsätts ungefär 100 000 bostadsrätter till ett värde av cirka 300 miljarder². Nästan en fjärdedel av omsättning sker i Stockholms kommun. För riket som helhet har priserna sedan 2021 sjunkit med tre procent. Prisutvecklingen skiljer sig dock mycket åt. Under samma period steg bostadsrättspriserna i till exempel Stockholms kommun med 3,7 procent. Mest har priserna stigit i Ljusdal där genomsnittspriset stigit med 55 procent sedan 2021. I Perstorp däremot har priserna under samma period fallit med 25 procent.

Statistik över bostadsrättsaffärer sedan 2021 i kommuner med en omsättning de senaste 12 månaderna på minst 30 bostadsrätter visar att priserna sjunkit i 125 kommuner (70 procent) av de 179 kommuner som ingår i undersökningen³. I 39 kommuner (22 procent) har priserna sjunkit med mer än 10 procent och i 14 kommuner (8 procent) med mer än 15 procent. Intressant att notera är att man får gå tillbaka till 2018 för att hitta dagens priser i många kommuner och i vissa fall till 2015 och 2016.

För den som vill undersöka prisutveckling i de 179 kommunerna som ingår i undersökningen kan läsa vidare i tabellerna nedan.

Slutsats

Prisstatistik över bostadsrätter sedan 2021 visar på stor prisvariation. I 70 procent av kommunerna har priserna sjunkit sedan 2021 och i drygt var femte kommun med mer än tio procent. Den som vill köpa en bostad bör därför ha för avsikt att bo i bostaden i minst sju år för att minska risken att förlora pengar när bostadens säljs.

"Bostadspriserna går alltid upp" är som framgår av denna undersökning en sanning med viss modifikation.

"Den som vill köpa en bostad bör därför ha för avsikt att bo i bostaden i minst sju år för att minska risken att förlora pengar när bostadens säljs"

¹ Med småhus avses egna hem det vill säga villa, parhus, kedjehus med äganderätt.

² Källa: Statistiska centralbyrån

³ Källa: Hemnet och Svensk mäklarstatistik, statistiken avser 2021 till och med augusti 2025

Tabeller

Kommuner med minst 30 bostadsrättsaffärer de senaste 12 månaderna (179 st)

	Antal kommuner	Andel	Nominellt	Realt
Högre snittpris jämfört med 2021	54	30%	8%	-11%
Lägre snittpris jämfört med 2021	125	70%	-8%	-24%
Nedgång med mer än 10 procent sedan 2021	39	22%	-15%	-30%
Nedgång med mer än 15 procent sedan 2021	14	8%	-19%	-33%
Kommuner med minst 30 bostadsrättsaffärer senaste 12 mån	179		-3%	-20%
Inflationen sedan augusti 2021 till augusti 2025	22%			
Inflationen i snitt per år sedan augusti 2021 till augusti 2025	5%			

Kommuner med -10 procent eller lägre snittpris jämfört med 2021

Kommun	Pris 2021	Pris senaste 12 månaderna	Förändring	Senaste år med dagens prisnivå
Jönköpings Kommun	33 990 kr	30 486 kr	-10,3%	2019
Enköpings Kommun	25 101 kr	22 511 kr	-10,3%	2019
Katrineholms Kommun	18 880 kr	16 874 kr	-10,6%	2019
Hallstahammars Kommun	10 613 kr	9 469 kr	-10,8%	2020
Gävle Kommun	25 965 kr	23 123 kr	-10,9%	2019
Haninge Kommun	34 509 kr	30 653 kr	-11,2%	2015
Botkyrka Kommun	33 540 kr	29 706 kr	-11,4%	2015
Gislaveds Kommun	8 102 kr	7 161 kr	-11,6%	2019
Knivsta Kommun	32 836 kr	28 976 kr	-11,8%	2015
Lidköpings Kommun	14 146 kr	12 476 kr	-11,8%	2019
Ljungby Kommun	14 526 kr	12 794 kr	-11,9%	2018
Linköpings Kommun	35 963 kr	31 663 kr	-12,0%	2016
Upplands Väsby Kommun	34 852 kr	30 673 kr	-12,0%	2015
Norrköpings Kommun	28 278 kr	24 853 kr	-12,1%	2018
Halmstads Kommun	34 619 kr	30 315 kr	-12,4%	2019
Falu Kommun	28 935 kr	25 323 kr	-12,5%	2020
Ale Kommun	32 714 kr	28 567 kr	-12,7%	2016
Kalmar Kommun	26 686 kr	23 161 kr	-13,2%	2019
Borås Kommun	23 965 kr	20 776 kr	-13,3%	2017
Upplands-Bro Kommun	32 260 kr	27 805 kr	-13,8%	2015
Vetlanda Kommun	14 367 kr	12 375 kr	-13,9%	2016
Skellefteå Kommun	24 953 kr	21 392 kr	-14,3%	2020
Hudiksvalls Kommun	19 510 kr	16 719 kr	-14,3%	2020

Surahammars Kommun	7 325 kr	6 263 kr	-14,5%	2017
Eskilstuna Kommun	25 355 kr	21 637 kr	-14,7%	2018
Strömstads Kommun	27 886 kr	23 587 kr	-15,4%	2016
Nyköpings Kommun	21 807 kr	18 420 kr	-15,5%	2015
Oxelösunds Kommun	9 709 kr	8 153 kr	-16,0%	2016
Heby Kommun	15 796 kr	13 246 kr	-16,1%	2020
Köpings Kommun	10 924 kr	9 047 kr	-17,2%	2019
Sjöbo Kommun	13 138 kr	10 860 kr	-17,3%	2020
Karlshamns Kommun	14 697 kr	12 091 kr	-17,7%	2018
Tomelilla Kommun	11 983 kr	9 675 kr	-19,3%	2020
Bjuvs Kommun	10 999 kr	8 879 kr	-19,3%	2018
Filipstads Kommun	2 156 kr	1 724 kr	-20,0%	Uppgift saknas
Lilla Edets Kommun	18 822 kr	14 650 kr	-22,2%	2016
Nybro Kommun	5 920 kr	4 583 kr	-22,6%	2015
Fagersta Kommun	3 869 kr	2 954 kr	-23,6%	2018
Perstorps Kommun	7 585 kr	5 723 kr	-24,5%	2019

Kommuner med högre snittpris jämfört med 2021

Kommun	Pris 2021	Pris senaste 12 månaderna	Förändring
Ljusdals Kommun	13 010 kr	20 111 kr	54,6%
Karlsborgs Kommun	6 102 kr	8 857 kr	45,2%
Bodens Kommun	12 127 kr	15 203 kr	25,4%
Mariestads Kommun	8 115 kr	9 803 kr	20,8%
Sölvesborgs Kommun	16 225 kr	19 295 kr	18,9%
Lysekils Kommun	24 199 kr	28 272 kr	16,8%
Örnsköldsviks Kommun	18 281 kr	21 034 kr	15,1%
Gällivare Kommun	16 969 kr	19 413 kr	14,4%
Lindesbergs Kommun	8 495 kr	9 644 kr	13,5%
Grums Kommun	4 880 kr	5 528 kr	13,3%
Skara Kommun	5 188 kr	5 796 kr	11,7%
Åre Kommun	51 563 kr	57 418 kr	11,4%
Vännäs Kommun	10 311 kr	11 349 kr	10,1%
Oskarshamns Kommun	11 595 kr	12 730 kr	9,8%
Båstads Kommun	40 950 kr	44 927 kr	9,7%
Sotenäs Kommun	43 890 kr	48 078 kr	9,5%
Tranås Kommun	13 905 kr	15 207 kr	9,4%
Ludvika Kommun	9 275 kr	10 141 kr	9,3%
Mörbylånga Kommun	21 866 kr	23 726 kr	8,5%
Vadstena Kommun	12 257 kr	13 279 kr	8,3%
Ronneby Kommun	9 835 kr	10 551 kr	7,3%
Tjörns Kommun	30 411 kr	32 625 kr	7,3%
Arvika Kommun	9 501 kr	10 121 kr	6,5%

Säffle Kommun	3 322 kr	3 500 kr	5,4%
Bollnäs Kommun	11 679 kr	12 264 kr	5,0%
Karlskoga Kommun	8 191 kr	8 593 kr	4,9%
Skurups Kommun	19 758 kr	20 630 kr	4,4%
Ängelholms Kommun	25 079 kr	26 184 kr	4,4%
Piteå Kommun	16 028 kr	16 731 kr	4,4%
Staffanstorps Kommun	26 274 kr	27 399 kr	4,3%
Höganäs Kommun	26 959 kr	28 105 kr	4,2%
Västerviks Kommun	12 089 kr	12 591 kr	4,2%
Landskrona Kommun	24 282 kr	25 252 kr	4,0%
Nässjö Kommun	11 979 kr	12 432 kr	3,8%
Stockholms Kommun	83 709 kr	86 778 kr	3,7%
Timrå Kommun	8 027 kr	8 285 kr	3,2%
Haparanda Kommun	3 846 kr	3 960 kr	3,0%
Vänersborgs Kommun	14 404 kr	14 801 kr	2,8%
Mora Kommun	19 849 kr	20 377 kr	2,7%
Malung-Sälens Kommun	46 970 kr	48 185 kr	2,6%
Sundbybergs Kommun	60 726 kr	62 247 kr	2,5%
Hammarö Kommun	17 437 kr	17 807 kr	2,1%
Lidingö Kommun	63 647 kr	64 892 kr	2,0%
Falköpings Kommun	7 205 kr	7 345 kr	1,9%
Vellinge Kommun	41 878 kr	42 598 kr	1,7%
Varbergs Kommun	40 244 kr	40 921 kr	1,7%
Malmö Kommun	35 202 kr	35 750 kr	1,6%
Härjedalens Kommun	40 283 kr	40 847 kr	1,4%
Tidaholms Kommun	4 280 kr	4 332 kr	1,2%
Luleå Kommun	26 147 kr	26 467 kr	1,2%
Kristinehamns Kommun	6 420 kr	6 493 kr	1,1%
Söderhamns Kommun	9 972 kr	10 077 kr	1,1%
Eksjö Kommun	13 717 kr	13 765 kr	0,4%
Östersunds Kommun	21 329 kr	21 330 kr	0,0%

Kommuner med lägre snittpris jämfört med 2021

Kommun	Pris 2021	Pris senaste 12 månaderna	Förändring
Ekerö Kommun	44 954 kr	44 894 kr	-0,1%
Marks Kommun	18 142 kr	18 089 kr	-0,3%
Härryda Kommun	42 815 kr	42 661 kr	-0,4%
Mjölby Kommun	15 514 kr	15 452 kr	-0,4%
Karlstads Kommun	27 661 kr	27 516 kr	-0,5%
Danderyds Kommun	65 204 kr	64 708 kr	-0,8%
Falkenbergs Kommun	24 290 kr	24 073 kr	-0,9%
Lomma Kommun	43 492 kr	43 060 kr	-1,0%
Kävlinge Kommun	24 773 kr	24 510 kr	-1,1%
Åmåls Kommun	4 998 kr	4 942 kr	-1,1%
Rättviks Kommun	16 039 kr	15 856 kr	-1,1%
Norrtälje Kommun	29 371 kr	29 034 kr	-1,1%
Österåkers Kommun	38 451 kr	37 946 kr	-1,3%
Skövde Kommun	19 375 kr	19 078 kr	-1,5%
Götene Kommun	5 387 kr	5 300 kr	-1,6%
Gnesta Kommun	25 844 kr	25 394 kr	-1,7%
Stenungsunds Kommun	33 648 kr	33 059 kr	-1,8%
Täby Kommun	48 361 kr	47 451 kr	-1,9%
Laholms Kommun	21 384 kr	20 912 kr	-2,2%
Lunds Kommun	45 185 kr	44 052 kr	-2,5%
Klippans Kommun	9 219 kr	8 948 kr	-2,9%
Kalix Kommun	6 023 kr	5 846 kr	-2,9%
Solna Kommun	64 646 kr	62 720 kr	-3,0%
Nykvarns Kommun	35 322 kr	34 171 kr	-3,3%
Tierps Kommun	15 665 kr	15 139 kr	-3,4%
Strängnäs Kommun	27 644 kr	26 712 kr	-3,4%
Nacka Kommun	59 487 kr	57 456 kr	-3,4%
Härnösands Kommun	7 051 kr	6 802 kr	-3,5%
Tibro Kommun	5 788 kr	5 564 kr	-3,9%
Kungälv Kommun	37 640 kr	36 063 kr	-4,2%
Arboga Kommun	7 863 kr	7 530 kr	-4,2%
Hedemora Kommun	9 588 kr	9 174 kr	-4,3%
Sundsvalls Kommun	16 879 kr	16 147 kr	-4,3%
Kungsbacka Kommun	47 068 kr	44 995 kr	-4,4%
Motala Kommun	16 102 kr	15 374 kr	-4,5%
Håbo Kommun	31 215 kr	29 759 kr	-4,7%
Borgholms Kommun	28 503 kr	27 132 kr	-4,8%
Göteborgs Kommun	52 956 kr	50 409 kr	-4,8%
Ystads Kommun	24 559 kr	23 334 kr	-5,0%
Åstorps Kommun	10 795 kr	10 246 kr	-5,1%
Sala Kommun	19 684 kr	18 681 kr	-5,1%

Trosa Kommun	35 005 kr	33 160 kr	-5,3%
Karlskrona Kommun	28 642 kr	27 120 kr	-5,3%
Salems Kommun	34 603 kr	32 689 kr	-5,5%
Trelleborgs Kommun	20 845 kr	19 686 kr	-5,6%
Värmdö Kommun	48 734 kr	46 021 kr	-5,6%
Ulricehamns Kommun	25 660 kr	24 187 kr	-5,7%
Uppsala Kommun	42 603 kr	40 066 kr	-6,0%
Åtvidabergs Kommun	9 447 kr	8 880 kr	-6,0%
Vallentuna Kommun	35 409 kr	33 237 kr	-6,1%
Svedala Kommun	25 973 kr	24 374 kr	-6,2%
Uddevalle Kommun	20 249 kr	18 996 kr	-6,2%
Tyresö Kommun	40 529 kr	37 944 kr	-6,4%
Sollentuna Kommun	43 811 kr	41 004 kr	-6,4%
Sandvikens Kommun	12 268 kr	11 482 kr	-6,4%
Eslövs Kommun	17 199 kr	16 078 kr	-6,5%
Kumla Kommun	15 203 kr	14 182 kr	-6,7%
Habo Kommun	25 332 kr	23 595 kr	-6,9%
Lerums Kommun	36 511 kr	34 002 kr	-6,9%
Burlövs Kommun	21 688 kr	20 158 kr	-7,1%
Helsingborgs Kommun	28 961 kr	26 857 kr	-7,3%
Sigtuna Kommun	28 229 kr	26 128 kr	-7,4%
Avesta Kommun	8 842 kr	8 182 kr	-7,5%
Kiruna Kommun	19 148 kr	17 714 kr	-7,5%
Järfälla Kommun	37 746 kr	34 825 kr	-7,7%
Borlänge Kommun	17 739 kr	16 328 kr	-8,0%
Kils Kommun	10 953 kr	10 071 kr	-8,1%
Mölnbäcks Kommun	47 400 kr	43 533 kr	-8,2%
Nynäshamns Kommun	28 056 kr	25 760 kr	-8,2%
Umeå Kommun	34 151 kr	31 348 kr	-8,2%
Kristianstads Kommun	19 817 kr	18 174 kr	-8,3%
Vaxholms Kommun	49 526 kr	45 326 kr	-8,5%
Trollhättans Kommun	20 215 kr	18 496 kr	-8,5%
Alingsås Kommun	35 531 kr	32 495 kr	-8,5%
Hässleholms Kommun	12 832 kr	11 733 kr	-8,6%
Finspångs Kommun	10 549 kr	9 620 kr	-8,8%
Partille Kommun	39 112 kr	35 606 kr	-9,0%
Gotlands Kommun	39 343 kr	35 679 kr	-9,3%
Södertälje Kommun	29 715 kr	26 936 kr	-9,4%
Värnamo Kommun	18 612 kr	16 842 kr	-9,5%
Östhammars Kommun	19 401 kr	17 547 kr	-9,6%
Simrishamns Kommun	17 437 kr	15 756 kr	-9,6%
Huddinge Kommun	42 595 kr	38 490 kr	-9,6%
Västerås Kommun	25 653 kr	23 174 kr	-9,7%
Örebro Kommun	28 861 kr	26 052 kr	-9,7%
Växjö Kommun	27 851 kr	25 094 kr	-9,9%

Jönköpings Kommun	33 990 kr	30 486 kr	-10,3%
Enköpings Kommun	25 101 kr	22 511 kr	-10,3%
Katrineholms Kommun	18 880 kr	16 874 kr	-10,6%
Hallstahammars Kommun	10 613 kr	9 469 kr	-10,8%
Gävle Kommun	25 965 kr	23 123 kr	-10,9%
Haninge Kommun	34 509 kr	30 653 kr	-11,2%
Botkyrka Kommun	33 540 kr	29 706 kr	-11,4%
Gislaveds Kommun	8 102 kr	7 161 kr	-11,6%
Knivsta Kommun	32 836 kr	28 976 kr	-11,8%
Lidköpings Kommun	14 146 kr	12 476 kr	-11,8%
Ljungby Kommun	14 526 kr	12 794 kr	-11,9%
Linköpings Kommun	35 963 kr	31 663 kr	-12,0%
Upplands Väsby Kommun	34 852 kr	30 673 kr	-12,0%
Norrköpings Kommun	28 278 kr	24 853 kr	-12,1%
Halmstads Kommun	34 619 kr	30 315 kr	-12,4%
Falu Kommun	28 935 kr	25 323 kr	-12,5%
Ale Kommun	32 714 kr	28 567 kr	-12,7%
Kalmar Kommun	26 686 kr	23 161 kr	-13,2%
Borås Kommun	23 965 kr	20 776 kr	-13,3%
Upplands-Bro Kommun	32 260 kr	27 805 kr	-13,8%
Vetlanda Kommun	14 367 kr	12 375 kr	-13,9%
Skellefteå Kommun	24 953 kr	21 392 kr	-14,3%
Hudiksvalls Kommun	19 510 kr	16 719 kr	-14,3%
Surahammars Kommun	7 325 kr	6 263 kr	-14,5%
Eskilstuna Kommun	25 355 kr	21 637 kr	-14,7%
Strömstads Kommun	27 886 kr	23 587 kr	-15,4%
Nyköpings Kommun	21 807 kr	18 420 kr	-15,5%
Oxelösunds Kommun	9 709 kr	8 153 kr	-16,0%
Heby Kommun	15 796 kr	13 246 kr	-16,1%
Köpings Kommun	10 924 kr	9 047 kr	-17,2%
Sjöbo Kommun	13 138 kr	10 860 kr	-17,3%
Karlshamns Kommun	14 697 kr	12 091 kr	-17,7%
Tomelilla Kommun	11 983 kr	9 675 kr	-19,3%
Bjuvs Kommun	10 999 kr	8 879 kr	-19,3%
Filipstads Kommun	2 156 kr	1 724 kr	-20,0%
Lilla Edets Kommun	18 822 kr	14 650 kr	-22,2%
Nybro Kommun	5 920 kr	4 583 kr	-22,6%
Fagersta Kommun	3 869 kr	2 954 kr	-23,6%
Perstorps Kommun	7 585 kr	5 723 kr	-24,5%