



**September
2026**

Löner och bostadspriser

Utvecklingen i Sverige under 30 år

Ett samarbete mellan Swedbank och Sparbankerna

Innehåll

Löner och bostadspriser i Sverige.....	2
Utvecklingen i siffror	2
Varför har bostadspriserna dragit ifrån?	3
Är utvecklingen hållbar?	4
Samlad bedömning	6
Lösningar för ett mer överkomligt bostadsägande.....	6
Källor	8

Kontakt

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

Löner och bostadspriser i Sverige

Bostadspriserna i Sverige har under flera decennier stigit betydligt snabbare än lönerna. Mellan 2005 och 2025 ökade medianlönen med 77 procent, medan medianpriserna på småhus steg med 138 procent och bostadsrätter med 208 procent. Över 30 år har småhuspriserna ökat med 450 procent, jämfört med 155 procent för medianlönen. Det har höjt trösklarna till bostadsmarknaden genom större krav på kontantinsats, högre skuldsättning och ökad räntekänslighet.

Utvecklingen förklaras främst av fallande räntor och växande låneutrymme, lägre inkomstskatter, skatteregler som gynnat ägt boende, stark efterfrågan i växande regioner samt ett bostadsutbud som reagerat långsamt och till höga kostnader. Befintliga bostadsägare har samtidigt kunnat använda tidigare prisuppgångar och reavinster till nya köp, medan förstagångsköpare i allt högre grad blivit beroende av familjens ekonomiska stöd.

Dagens prisnivå kan vara hanterbar vid stabila räntor, inkomster och sysselsättning, men en fortsatt utveckling där bostadspriserna varaktigt ökar snabbare än lönerna är inte hållbar. Vägen till bättre överkomlighet bör därför vara en gradvis anpassning: måttliga prisökningar, stigande reallöner, fler bostäder där efterfrågan är störst och ett effektivare utnyttjande av det befintliga beståndet. Reformerna bör samtidigt stärka hushållens motståndskraft, öka rörligheten och förbättra förstagångsköparens möjligheter – utan att driva upp priser och skulder ytterligare.

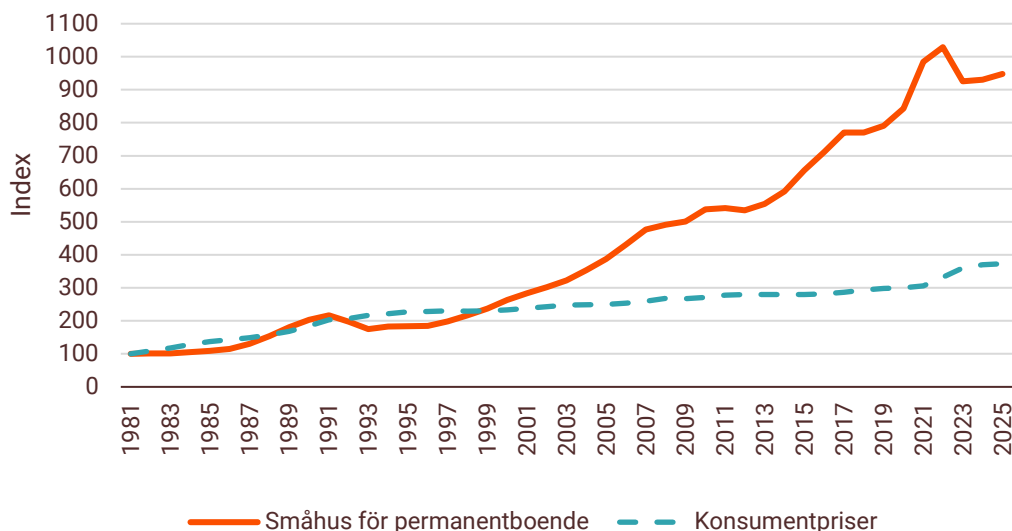
Utvecklingen i siffror

De senaste 20 åren har medianlönen (genomsnittslönen) stigit med i genomsnitt 2,9 (2,9) procent per år från cirka 21 600 (24 300) till 38 300 (42 900) kronor per månad, samtidigt som medianpriserna för småhus stigit med i genomsnitt 4,4 procent per år och bostadsrätter med 5,8 procent. De senaste 30 åren har medianlönen (genomsnittslönen) ökat från omkring 15 000 (16 000) kronor till 38 300 (42 900) kronor vilket motsvarar en ökning på i genomsnitt 3,2 (3,3) procent per år samtidigt som medianpriserna på småhus stigit med 5,6 procent i snitt per år.

Period	Medianlön	Medianpris småhus	Medianpris bostadsrätt
2005-2025	+77%	+138%	+208%
1995-2025	+155%	+450%	Uppgift saknas

Siffrorna är nominella. Inflation har lyft både löner (före och efter skatt) och tillgångspriser, men ändrar inte huvudslutsatsen: ett småhus kräver i dag fler genomsnittliga årslöner än för 20 eller 30 år sedan. Notera att medianlönen är betydligt lägre än genomsnittslönen – 38 300 kronor mot 42 900 kronor år 2025 – vilket gör tillgänglighetsproblemet större för den typiske löntagaren även med hänsyn till lön efter skatt. Positivt för löntagarna är att inkomstskatterna sänkts. 1995 och 2005 fick en löntagare med medianlön behålla cirka 70 procent av månadslönen. 2025 fick en löntagare med medianlön behålla 78 procent av månadslönen. Effekten har blivit att nettomedianlönen ökat med 97 och 182 procent de senaste 20 respektive 30 åren vilket motsvarar en ökning med 3,4 respektive 3,5 procent i snitt per år.

SCB Småhusindex och konsumentpriser



Avgränsning

Bostadsprisjämförelsen gäller permanenta småhus i hela riket. Utvecklingen för bostadsrätter och enskilda regioner kan avvika kraftigt. Storstäder och attraktiva arbetsmarknadsregioner har ofta haft stora prisökningar, medan mindre kommuner ibland har balans eller överskott. Därför ska rikssiffrorna ses som en nationell termometer, inte som en beskrivning av varje lokal marknad.

Varför har bostadspriserna dragit ifrån?

Fallande räntor och större låneutrymme

Den viktigaste efterfrågefaktorn under stora delar av perioden var att räntorna föll från höga nivåer under 1990-talet till historiskt låga nivåer under 2010-talet. När en given månadsbetalning kunde bära ett större lån ökade hushållens budutrymme. Effekten förstärktes av att svenska bolån ofta har kort räntebindningstid. Finansinspektionen konstaterade att åtta av tio nya låntagare valde rörlig ränta 2024, vilket visar hur snabbt förändringar i ränteläget slår igenom.¹

Skattesystem och kreditvillkor

Ränteavdrag, låg löpande beskattning av ägt boende och beskattning som kan göra det kostsamt att flytta har sammantaget gynnat efterfrågan och minskat rörligheten.

Samtidigt har långa amorteringstider och stigande inkomster gjort höga skulder möjliga att bära. Bolånetak och amorteringskrav har ökat motståndskraften, men de påverkar främst hur köpet finansieras och löser inte bristen på bostäder i rätt lägen och prisklasser.

Befolkning, urbanisering och geografisk obalans

Arbetsplatser, högre utbildning och service har koncentrerats till växande regioner. Efterfrågan har därför ökat där mark och planlagda byggrätter utgjort en avgörande begränsning. Samtidigt kan andra kommuner ha outhyrda bostäder. Boverket beskriver 2025 en tudelad marknad: färre kommuner bedömer generellt underskott, men storstadsregioner och hushåll med svag ekonomi har fortsatt stora problem.

¹ Källa: Riksbanken och Finansinspektionen

Trögt och dyrt utbud

Bostadsbyggande reagerar långsamt på högre efterfrågan. Planprocesser, överklaganden, infrastrukturbehov, höga markpriser, tekniska krav och en koncentrerad byggmarknad innebär långa ledtider och höga kostnader. När räntor och byggkostnader steg föll nyproduktionen kraftigt. Boverket framhåller att färdigställandet väntas ligga lågt framöver och att nyproduktion ofta hamnar i ett prissegment som hushåll med lägre inkomster inte kan efterfråga.

Förväntningar och förmögenhetsdynamik

När bostäder länge stiger snabbare än inkomster skapas förväntningar om fortsatt uppgång. Befintliga ägare kan använda kapitalvinster som insats till nästa bostad, medan förstagångsköpare saknar samma startkapital. Marknaden blir därmed beroende av arv, gåvor eller familjelån. Skillnaden mellan dem som redan äger och dem som står utanför förstärks även om den löpande boendekostnaden periodvis ser hanterbar ut.

Orsakskedjan i korthet

Lägre räntor och gynnsamma skatter ökade låneutrymmet. Urbanisering koncentrerade efterfrågan. Ett långsamt och dyrt utbud hindrade bostadsbeståndet från att anpassas. Prisuppgångar skapade sedan eget kapital för befintliga ägare och högre inträdesbarriärer för nya köpare.

Är utvecklingen hållbar?

Ekonomiskt: nej, inte om priserna fortsätter att öka snabbare än lönerna

En marknad där bostadspriser permanent växer snabbare än hushållens inkomster kräver antingen successivt lägre räntor, större skulder, längre återbetalningstider eller mer kapital från tidigare bostadsvinster och familjer. Ingen av dessa mekanismer kan expandera utan gräns. Räntor kan inte falla för alltid, banker måste klara kreditrisker och hushållens skuldbetalningar måste rymmas i inkomsten. Därför är en fortsatt kraftig ökning av pris/lön-kvoten inte långsiktigt hållbart.

Finansiellt: motståndskraften är ojämn

Svenska hushåll har stora bolån och korta räntebindningstider. Riksbanken bedömer att denna kombination är en tydlig sårbarhet och att ränteuppgången efter inflationschocken snabbt pressade konsumtionen. Finansinspektionen ser samtidigt att läget förbättrades 2024, men att boendekostnaderna fortfarande låg över lågränteperiodens nivåer och att hushållen behöver marginaler för osäkerhet.

En räntechock behöver inte utlösa en bankkris för att vara samhällsekonomiskt kostsam. När hushåll minskar annan konsumtion faller efterfrågan i ekonomin; när bostadsbyggandet samtidigt sjunker förstärks konjunkturedgången. Riksbanken lyfter att både svag konsumtion och låga bostadsinvesteringar bidrog till den svaga BNP-utvecklingen 2023–2024.²

Socialt: tillträdet blir beroende av familjebakgrund

När kravet på kontantinsats växer snabbare än lönen räcker det inte alltid med stadigvarande inkomst och regelbundet sparande. Unga, ensamstående och nyinflyttade missgynnas, medan personer med föräldrakapital får ett försprång. Boverket konstaterar att unga och andra grupper med begränsad ekonomi har svårt att klara kravet på kontantinsats och att nyproducerade hyresrätter ofta har för hög hyra. Det är ett fördelningsproblem och kan på sikt minska tilliten till bostadsmarknaden.

² Sveriges Riksbank, "Höga skulder och korta räntebindningstider gör svenska hushåll sårbara", 16 januari 2026.

Regionalt och klimatmässigt: fel bostad på fel plats

Hållbarhet handlar även om hur beståndet används. Brist i tillväxtregioner kan samexistera med vakanser på andra håll. Nybyggandet utgör ungefär en procent av beståndet, enligt Boverkets rapport, vilket innebär att bättre rörlighet, ombyggnad och effektivare användning av befintliga bostäder är minst lika viktiga som nyproduktion.

Samlad bedömning

Slutsats

Den nuvarande prisnivån kan vara förenlig med hushållens betalningsförmåga om räntor, inkomster och sysselsättning utvecklas stabilt. Däremot är en ny lång period där priserna stiger dubbelt så snabbt som lönerna inte hållbar. En robust utveckling kräver att bostadspriser över en konjunkturcykel ligger närmare inkomstutvecklingen, samtidigt som utbudet ökar där efterfrågan finns och hushållen behåller finansiella buffertar.

Det är också viktigt att skilja mellan prisfall och förbättrad överkomlighet. Ett abrupt prisfall kan skada högt belånade hushåll och byggande. En bättre väg är därför en lång period med måttlig nominell prisutveckling, stigande reallöner, ökat utbud och fler billigare bostäder. Då kan pris/lön-kvoten normaliseras utan en destabiliserande krasch.

Lösningar för ett mer överkomligt bostadsägande

1. Öka ett förutsägbart och kostnadseffektivt utbud

- Sätt fler byggklara detaljplaner i kollektivtrafikhöga lägen och koppla statlig infrastrukturfinansiering till faktisk bostadsleverans.
- Standardisera fler plan- och byggregler nationellt, korta handläggningstider och begränsa sena omtag utan att sänka grundläggande kvalitets- och klimatkraV.
- Främja industriellt byggande, typgodkända lösningar och konkurrens om kommunal mark genom tydliga pris- och kvalitetskriterier.
- Utforma konjunkturstabiliserande stöd som kan aktiveras när byggandet faller kraftigt, men villkora stödet med rimliga boendekostnader. Boverket betonar behovet av jämnare byggande och ekonomiskt överkomliga bostäder.

Flera av dessa åtgärder har regeringen redan börjat jobba med.

2. Flytta stöd från högre priser till bättre tillträde

- Undvik breda subventioner som enbart höjer köparnas budutrymme; när utbudet är trögt kapitaliseras de lätt i högre priser.
- Pröva riktat bostadsparande eller statligt delägande för förstagångsköpare med tydliga inkomsttak, förlustdelning och återbetalning vid försäljning.
- Gör individuella kreditprövningar möjliga men behåll ett robust bolånetak och amorteringskultur. Lättnader bör kombineras med ett inkomstbaserat skuldtak så att köpkraft inte omedelbart omvandlas till högre skulder och priser. Riksbanken har varnat för lättnader utan en sådan broms.

3. Reformera beskattningen stegvis och neutralt

- Minska de skattemässiga incitamenten till hög skuldsättning gradvis, exempelvis genom en långsam nedtrappning av ränteavdraget.
- Sänk flyttskatter och gör uppskovsregler enklare för att öka rörligheten, särskilt för äldre hushåll som vill byta till mindre bostad.
- Överväg en mer enhetlig löpande fastighetsbeskattning med skyddsregler för hushåll med låg inkomst och högt taxeringsvärde. Reformen måste fasas in långsamt för att undvika pris- och likviditetschocker.

4. Använd det befintliga beståndet bättre

- Underlätta delning, uthyrning och ombyggnad av villor, vindar och lokaler där brandskydd, tillgänglighet och grannskydd kan säkras.
- Utveckla attraktiva seniorbostäder och flyttkedjor. Eftersom nyproduktion bara är en liten del av beståndet kan bättre rörlighet ge stor effekt.
- Stärk kollektivtrafik och digital infrastruktur så att fler bostadsmarknader blir realistiska alternativ till de dyraste kärnorna.

5. Skydda hushållens motståndskraft

- Behåll stresstester i bankernas kreditprovning och förbättra konsumenternas jämförelse av räntor, avgifter och bostadsrättsföreningars skulder.
- Uppmuntra längre räntebindning och buffertsparande.
- Fortsätt följa pris/lön, skuldkvot, byggande och förstagångsköparens etableringsålder i ett gemensamt nationellt målramverk för att värna om den finansiella stabiliteten.

Prioriterad reformordning

På kort sikt bör Sverige skydda hushållens buffertar och undvika efterfrågestimulanser som driver priser. På medellång sikt är snabbare planprocesser, mer byggklar mark, bättre konkurrens och ökad rörlighet viktigast. På lång sikt behövs en skatteneutralitet mellan ägt och hyrt boende samt en bostadspolitik där prisutvecklingen på bostäder följer inkomstutvecklingen.

Källor

SCB, Fastighetsprisindex för permanenta småhus, riket, 1975–2025.

SCB/Medlingsinstitutet, genomsnittlig månadslön och medianlön, 1992–2025.

Boverket, Regionala bostadsmarknadsanalyser 2025, rapport 2025:22.

Svensk Mäklarstatistik, medianpriser småhus och bostadsrätter 1995–2025

Sveriges Riksbank, "Höga skulder och korta räntebindningstider gör svenska hushåll sårbara", 16 januari 2026.

Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden 2024, publicerad 7 april 2025.

Sveriges Riksbank, "Återhämtning i svensk ekonomi, viktigt med fortsatt motståndskraft på bostadsmarknaden", 18 februari 2026.