



Pressmeddelande

12 maj 2021

Exceptionell prisökning – många har fått betalt för att bo

Den exceptionella prisuppgången på bostäder de senaste tio åren är ett uttryck för en bostadsmarknad som inte fungerar. För att beskriva vad uppgången betyder har Swedbank och sparbankerna ställt prisutvecklingen i relation till boendekostnad och prisutveckling på mat, kläder och bilar. Facit är att många idag kan sälja sin bostad med en vinst som överstiger boendekostnaden för perioden man ägt bostaden. Man har fått betalt för att bo.

Allra mest har priserna stigit för bostadsrätter. I genomsnitt steg medianpriserna på bostadsrätter i Sverige under perioden 2011 till 2021 med 93 procent. Det motsvarar en prisuppgång på 7 procent i snitt per år. I landets 40 största kommuner har medianpriserna under samma period stigit med 140 procent vilket motsvarar 9 procent i snitt per år.

Småhuspriserna har också stigit kraftigt, men inte lika mycket. Sedan 2011 har medianpriserna för småhus i hela landet stigit med 86 procent vilket motsvarar 6 procent i snitt per år.

- Vi har haft en historiskt hög prisuppgång på bostäder, inte minst på bostadsrätter. Men som konsument ska man inte ta denna uppgång för given. Passa på att amortera nu när räntan är låg. Det är ett utmärkt sätt att minska sin belåning och därmed sin privatekonomiska risk, säger Arturo Arques Swedbank och sparbankernas privatekonom.

Stockholmare i bostadsrätt har fått mest

Den som köpte en bostadsrätt 2011 kan idag sälja sin bostadsrätt med en vinst efter skatt som överstiger boendekostnaden. Mest betalt för att bo har bostadsrättshavare i Stockholms kommun fått där reavinsten efter skatt överstigit boendekostnaden med 7 500 kronor per månad. Två på listan över kommuner med en god prisutveckling är Varberg. Där har en bostadsrättshavare fått en reavinst efter skatt som överstiger boendekostnaden med 5 400 kronor per månad. Men det finns många fler kommuner där man fått betalt för att bo. I Göteborg, Linköping, Umeå och Skellefteå har reavinsten efter skatt överstigit boendekostnaden med över 3 000 kronor per månad.

Men prisutvecklingen på bostadsrätter skiljer sig kraftigt åt i landet. I städer som till exempel Västervik och Ängelholm har reavinsten efter skatt inte täckt hela boendekostnaden för den som bott i en bostadsrätt de senaste tio åren. Där har boendekostnaden varit en kostnad och landat på 1 000 kronor i månaden. För hela landet ligger den beräknade genomsnittliga boendekostnaden på plus 2 600 kronor. Det betyder att bostadsrättshavare i genomsnitt fått betalt för att bo de senaste tio åren.

Pandemin gynnar småhuspriser

Småhuspriserna har också gått upp kraftigt, dock inte lika mycket som för bostadsrätter. En skillnad jämfört med bostadsrätter är att prisutvecklingen under perioden 2011 och 2021 inte skiljer sig så mycket åt mellan större och mindre kommuner. Men det finns skillnader. Mest betalt för att bo har småhusägare i Stockholms kommun fått där reavinsten efter skatt överstigit boendekostnaden med 11 200 kronor per månad. Två på listan över kommuner med en god prisutveckling är Göteborg. Där har småhusägare i genomsnitt fått en reavinst efter skatt som överstiger boendekostnaden med 7 600

Swedbank och Sparbankerna främjar en sund och hållbar ekonomi för de många människorna, hushållen och företagen. Det finns idag 60 sparbanker i Sverige varav fem är delägda av Swedbank. Sparbankerna har drygt 200 kontor och över 2 miljoner privat- och företagskunder. Sparbankerna och Swedbank har en lång gemensam historia och har sedan länge ett samarbete som vilar på kommersiell grund. Swedbank är den ledande banken på hemmamarknaderna Sverige, Estland, Lettland och Litauen och erbjuder ett brett utbud av finansiella tjänster och produkter. Swedbank har drygt 7 miljoner privatkunder och ca 600 000 företags- och organisationskunder med 159 kontor i Sverige och 82 kontor i de baltiska länderna. Koncernen har även verksamhet i övriga Norden, USA och Kina. Läs mer på www.sparbankerna.se och www.swedbank.se



kronor per månad. Men även i kommuner som Linköping, Uppsala och Gotland har man fått betalt för att bo med över 7 000 kronor per månad.

Men det är inte i alla kommuner man fått betalt för att bo. I till exempel Västervik har småhuspriserna "bara" stigit med inflationen. I Västervik, Karlskrona, Sandviken Örnsköldsvik och Piteå kostar det att bo. Mest har det kostat i Västervik. Där landar boendekostnaden med hänsyn till reavinstskatt på 4 700 kronor per månad för den som köpte ett småhus för tio år sedan.

- På senare tid har vi sett en kraftig prisuppgång på småhus. Pandemin, med fler som jobbar hemifrån, har gjort att allt fler vill bo större, ha en trädgård och närheten till natur. Under lång tid har vi sett att priserna för bostadsrätter ökat betydligt mer än för småhus. Jag skulle inte bli förvånad om blir tvärt om de kommande åren, säger Arturo Arques.

Störst prisökning på småhus i Skellefteå

Störst procentuell värdeutveckling på både bostadsrätter och småhus, bland landets största kommuner, hittar vi i Skellefteå. Där har medianpriset för bostadsrätter stigit med 346 procent de senaste 10 åren och småhusen med 160 procent. Störst procentuell värdeökning för bostadsrätter de senaste tio åren hittar vi i Skellefteå, Borås, Skövde och Falkenberg där bostadsrättspriserna stigit med 200 procent eller mer. Störst procentuell värdeökning för småhus hittar vi i kommuner som Skellefteå, Gotland, Hässleholm, Trollhättan och Enköping. Där har småhuspriserna stigit med över 120 procent sedan 2011.

Förklaringen till den exceptionella prisutvecklingen är främst en mycket expansiv penning- och finanspolitik i kombination med låg bostadsproduktion och stark befolkningstillväxt.¹ Den kraftiga prisuppgången på bostäder blir ännu tydligare när man jämför med prisutvecklingen på till exempel kläder, mat och bilar. Om ett par Levi's 501 stigit lika mycket i pris som bostadsrätter i Sveriges 40 största kommuner hade jeansen idag kostat 2 158 (899) kronor, en Volvo V60/V70 703 000 (370 000) kronor och en Big Mac 98 (54) kronor. Priset inom parentes är verkligt pris.

- Behovet av politiska reformer för att lösa problemen på bostadsmarknaden kan inte nog understrykas. För att underlätta möjligheterna för hushållen att skaffa sig en bostad i framtiden måste utbudet öka, säger Arturo Arques.

Rapporten *Betalt för att bo* finns att läsa på www.swedbank.se/privatekonomi eller på www.swedbank.se/om-oss/press.

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62
Madelén Falkenhäll, senioranalytiker, tfn 076-790 16 38

www.swedbank-aktiellt.se/blogg/arques
www.swedbank.se/privatekonomi
www.swedbank.se/framtid

¹ Sedan 2011 har befolkningstillväxten pendlat mellan 0,7 och 1,3 procent per år, dubbelt så hög som i till exempel Danmark och Finland.

Swedbank och Sparbankerna främjar en sund och hållbar ekonomi för de många människorna, hushållen och företagen. Det finns idag 60 sparbanker i Sverige varav fem är delägda av Swedbank. Sparbankerna har drygt 200 kontor och över 2 miljoner privat- och företagskunder. Sparbankerna och Swedbank har en lång gemensam historia och har sedan länge ett samarbete som vilar på kommersiell grund. Swedbank är den ledande banken på hemmamarknaderna Sverige, Estland, Lettland och Litauen och erbjuder ett brett utbud av finansiella tjänster och produkter. Swedbank har drygt 7 miljoner privatkunder och ca 600 000 företags- och organisationskunder med 159 kontor i Sverige och 82 kontor i de baltiska länderna. Koncernen har även verksamhet i övriga Norden, USA och Kina. Läs mer på www.sparbankerna.se och www.swedbank.se