

November 2025

Sjuksköterskeindex

Hur långt räcker lönen på
bostadsmarknaden?



Vilgot Österlund

arena idé

Sjuksköterskeindex

Hur långt räcker lönen på bostadsmarknaden?

Rapporten i en mening:

Rapporten visar hur priserna på bostäder stigit betydligt mer än lönerna för sjuksköterskor – en samhällsviktig yrkesgrupp med en lön strax över Sveriges medellön – vilket tvingar dem att bo längre ut från stan, på mindre boyta eller till att helt enkelt byta yrke.

Under de senaste decennierna har bostadssituationen blivit en utmaning för fler och fler svenskar. Höga bostadspriser, krav på kontantinsats och långa kötider gör att unga vuxna tvingas bo kvar hos föräldrarna samtidigt som andra tvingas bo med dyra och osäkra andrahandskontrakt. Även för dem som varit med på prisuppgången har de snabbt stigande bostadspriserna fått konsekvenser. Par har inte råd att separera och pensionärer har inte inkomster nog att byta ned sig till mindre bostäder. Tillgången – och möjligheten att byta – till en trygg bostad har helt enkelt blivit sämre för stora grupper i samhället. För att förstå magnituden i prisutvecklingen på bostadsmarknaden ställs den i den här rapporten i relation till löneutvecklingen för sjuksköterskor.

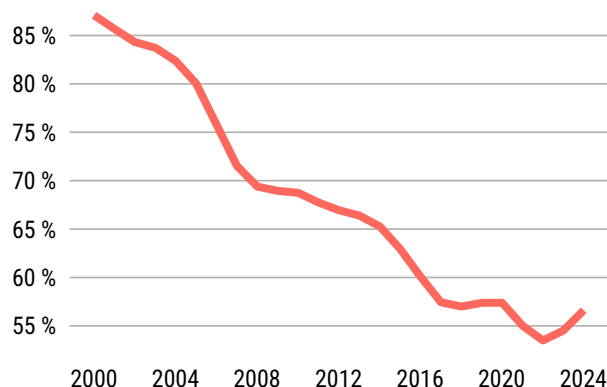
För 25 år sedan hade en ensamboende sjuksköterska möjlighet att ta lån för att köpa över 85 procent av de sålda bostäderna i Sverige. 2024 hade den siffran sjunkit till 57 procent. Villor och större lägenheter i attraktiva bostadsområden har blivit en omöjlighet för en sjuksköterska utan stor förmögenhet. Om en sjuksköterska vill bo i Stockholm måste hon bo trångt. År 2000 hade en sjuksköterska i Stockholm stad i genomsnitt råd att köpa en lägenhet på 65 kvadratmeter, idag räcker lönen till en lägenhet på 34 kvadratmeter. Trean har blivit en etta, och en sjuksköterska som har eller vill bilda familj kan inte längre bo i stan.

Samtidigt som reallönerna har ökat, har det skett en ”realbostadsminskning”. Denna ”realbostadsminskning” har drivit upp skulderna och gjort vissa områden obebodliga för människor som inte har mycket höga inkomster eller förmögenheter. Det riskerar att skapa ett segregerat samhälle där människor med liknande inkomster och klassbakgrund isoleras i separata områden. För att förbättra situationen och på sikt göra fler bostadsområden tillgängliga för bredare inkomstgrupper diskuterar rapporten en rad alternativ för att hålla tillbaka framtida prisökningar:

- **Sänkt reavinstskatt och en fastighetsskatt som tar hänsyn till inkomst.** För bättre rörlighet på bostadsmarknaden och ökad jämlikhet.
- **Bruksvärdespriser för nybyggda bostäder med statliga lån.** Med ett statligt byggstöd kan man motivera att priserna vid framtida överlåtelse inte får dra iväg. Detta håller nere hushållens boendekostnader och dämpar även prisutvecklingen på övriga bostadsmarknaden.
- **Kvadratmeterpristak på bostadsrätter.** Med ett högt tak för vad en bostadsrätt får kosta per kvadratmeter, till exempel 150 000 kr/kvm, kan lönenivåerna växa in i bostadspriserna och prisskillnaden mellan olika områden minska. Vid flera budgivare skulle lotten, istället för maximalt bud, kunna avgöra vem som vinner köpet.

Vidare diskuteras förslag för att underlätta inträdet på den ägda bostadsmarknaden och få en stabilare och effektivare bostadsmarknad:

- **Subventionerat bospasande och statliga behovsprövade kontantinsatslån.** För att uppmuntra en sund lånekultur och samtidigt underlätta inträde på den ägda bostadsmarknaden för vissa grupper.
- **Fast nivå för amorterings- och ränteutgifter.** Med en fast sammanslagen ränte- och amorteringsnivå på till exempel 6 procent av bostadens värde påverkas inte hushållens utgifter vid en ränteförändring. I tider av låga räntor amorterar man snabbare och i tider av höga räntor något mindre (då bör dock också inflationen vara högre).
- **En särskild avgift på outnyttjade bostäder.** För att få fler tomma lägenheter i bruk och bättre nyttja det befintliga bostadsbeståndet.



Sveriges sjuksköterskeindex 2000–2024.

Källa: SCB, Svensk Mäklarstatistik och egna beräkningar.



Vilgot Österlund är statistiker på tankesmedjan Arena Idé. Vilgot har tidigare arbetat som dataanalytiker, bland annat på Socialstyrelsen, och skrivit flera policyrapporter om ekonomisk politik.

Innehåll

Inledning	4
Så fungerar Sveriges bostadsmarknad	4
Sjuksköterska – samhällskritiskt jobb med bra lön	6
Ett svenskt sjuksköterskeindex	8
Konsekvenser	11
Individen: trångboddhet, längre pendling och försvårat inträde	11
Samhällsnivå: segregation, ökad skuldsättning och bankvinster.....	12
Reformförslag: Underlättat inträde och prishämmande bostadspolitik	14
Underlättat inträde på bostadsmarknaden	14
Subventionerat bostadsparande och statligt behovsprövat kontantinsatslån .	14
Fast nivå för amorterings- och ränteutgifter.....	14
Särskild avgift för outnyttjade bostäder.....	15
En prishämmande bostadspolitik.....	15
Sänkt reavinstskatt och en fastighetsskatt med hänsyn till inkomst	15
Ett kvadratmeterpristak på bostadsrätter	16
Bruksvärdespriser för nybyggda bostäder med statliga lån.....	17
Avslutande diskussion	18
Källor	19
Bilagor	21
Metodbeskrivning Sjuksköterskeindex	21
Situationen i storstäderna	22

Inledning

Trots att det totala antalet bostäder i Sverige sedan 1990 har ökat mer än befolkningen, har många människor stora svårigheter att få tillgång till ett tryggt boende (Grossman, 2025). Denna situation har flera orsaker. Bostadstillgången varierar över landet, och medan det inom vissa regioner finns ett överskott på bostäder präglas andra regioner av en generell bostadsbrist (Boverket, 2025). Detta gäller framförallt inom storstadsregionerna, vilka också kommer vara huvudfokus för denna rapport.

I de större städerna domineras ofta eftertraktade områden av mycket höga bostadspriser och långa kötider. I de fall kötiderna är kortare innebär det för det mesta mycket höga hyror eller en bostad i ett område som inte anses attraktivt att bo i. Läget försvåras av att många bostäder i stor omfattning står tomma och inte används som primärbostad av något hushåll. Lägenheterna kanske används som övernattningslägenhet eller för tillfällig uthyrning.

I en kombination av lägre räntor, långa kötider och sänkta skatter har priserna på svensk bostadsmarknad stigit kraftigt de senaste decennierna. Kötider och krav på kontantinsats gör att inträdet på bostadsmarknaden försvåras. När lönerna inte följer med prisutvecklingen tvingas även hushåll som har trätt in på bostadsmarknaden lägga en större del av sin inkomst på boendeutgifter. I attraktiva områden drivs priserna upp till nivåer som gör att endast hushåll med mycket höga inkomster eller stora förmögenheter har råd att bo där. Utvecklingen förstärks av generellt växande inkomstklyftor och skapar en segregation som i praktiken innebär en sorts ekonomiskt ”gated community”.

Även inom dessa områden är man dock beroende av matbutiker, skolor, sjukvård, barn- och äldreomsorg, kollektivtrafik och annan service som krävs för att vardagen ska fungera. Risken finns att de höga bostadspriserna gör att områden blir helt utan invånare som utför just dessa arbeten. Hur långt bort är en sådan situation i Sverige, eller finns det redan idag områden där vanliga människor inte har råd att bo?

Den här rapporten granskar bostadsprisutvecklingen i Sverige och ställer den i relation till löneutvecklingen för sjuksköterskor, ett samhällskritiskt yrke med en lön som ligger över den svenska genomsnittslönen. Vad krävs för att fler ska få tillgång till ett eget hem och för att boendesegregationen ska minska?

Så fungerar Sveriges bostadsmarknad

I Sverige finns generellt två vägar till ett tryggt boende: ett förstahandshyreskontrakt som gäller tills vidare eller att köpa sin bostad. Prissättningen mellan dessa två alternativ skiljer sig åt. Inom det ägda boendet gäller fri prissättning medan avgifterna inom hyresbeståndet förhandlas. Förenklat kan man

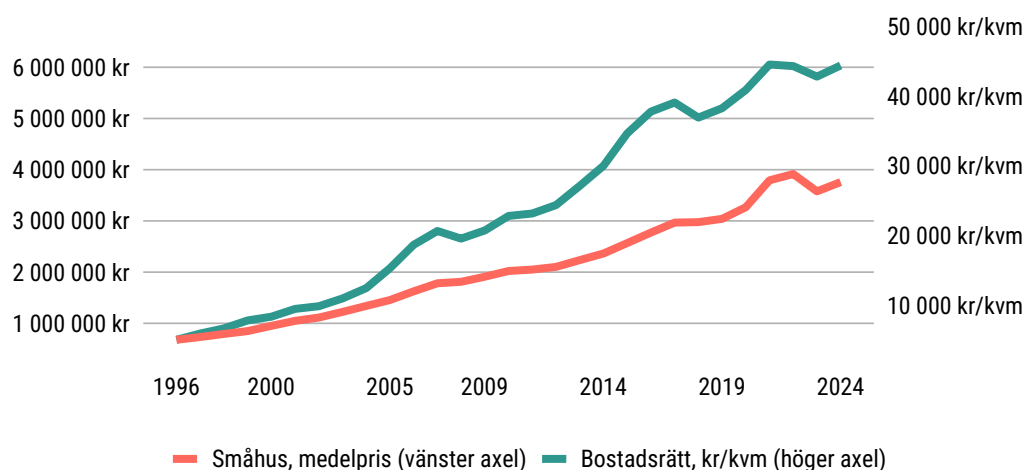
säga att tack vare kombinationen av bruksvärdesmodellen och systemet med presumtionshyror hålls hyresnivåerna på äldre bestånd nere samtidigt som nybyggda bostäder under en tid tillåts ha en högre hyresnivå. Hyresutvecklingen, kötiderna och antalet tillgängliga hyresrättslägenheter över tid är ett stort område som förtjänar en egen rapport. Därför fokuserar den här rapporten på det ägda boendet och dess prisutveckling de senaste tre decennierna.

Med en hög efterfrågan på bostäder – framförallt i storstadsområden – har priserna stigit kraftigt. Enligt enkel ekonomisk teori ska då detta leda till att utbudet av bostäder ökar, tack vare att det är lönsammare att bygga bostäder. Bostaden är dock en vara med flera särdrag som gör att bostadsmarknaden inte fungerar enligt perfekt konkurrens. Flera av de antaganden som en perfekt fungerande marknad förutsätter är helt enkelt inte uppfyllda för bostadsmarknaden. Tre viktiga särdrag för bostadsmarknaden som bryter mot förutsättningarna på en perfekt marknad är:

- » Det går inte att snabbt justera utbudet efter efterfrågan.
- » Att flytta innebär höga transaktionskostnader.
- » Alla behöver någonstans att bo.

Att bostadsmarknaden inte fungerar enligt perfekt konkurrens är ingen nyhet. Det har ekonomer och samhällsplanerare kunnat visa under hela 1900-talet. Risken för en brist i bostadsutbud har varit stor, dels eftersom fastighetsägare då kan argumentera för högre värderingar och hyror, dels på grund av att Sveriges befolkning vuxit. Den svenska hyresmodellen tar sitt avstamp i denna insikt, och målet med bruksvärdesprincipen är att hyran ska ligga på marknadsmässiga nivåer enligt en bostadsmarknad i jämvikt. Det betyder i praktiken att en hög efterfrågan och få bostäder inte ska innebära högre hyror, utan hyrorna ska vara i linje med vad de hade varit om bostadstillgången och människors efterfrågan på bostäder var ungefär lika stora (Bengtsson, 2025).

På det ägda beståndet finns ingen sådan reglering, här gäller fri prissättning. Sedan 1996 har priserna på både bostadsrätter och småhus (villor, radhus eller parhus) stigit kraftigt. En utveckling som illustreras tydligt i figur 1. 2024 kostade en genomsnittlig bostadsrätt i Sverige 44 400 kronor per kvadratmeter, och medelpriset för ett småhus var 3 758 000 kronor. Kvadratmeterpriser på bostadsrätter har enligt Svensk Mäklarstatistik stigit med 780 procent mellan åren 1996 och 2024. Under samma period har medelpriset på småhus stigit med 450 procent enligt SCB. Senare i rapporten jämförs prisutvecklingen med sjuksköterskors löneutveckling.



Figur 1. Genomsnittligt kvadratmeterpris på bostadsrätter och medelpriset på småhus i Sverige, år 1996–2024. Notera de olika axlarna. Källa: Svensk Mäklarstatistik och SCB.

För att köpa en bostad krävs i de flesta fall ett lån. Hur mycket man får låna varierar från hushåll till hushåll, men sedan 2010 gäller att man som mest får låna 85 procent av bostadens värde. 15 procent av bostadens värde behöver alltså betalas med egna pengar, en så kallad kontantinsats (Nordea, 2025).¹ Även med en stor kontantinsats kan dock lånebeloppet begränsas. Banken gör utifrån variabler som inkomst, avgifter, förväntade räntenivåer, antal personer i hushållet och eventuella andra lån en så kallad KALP-kalkyl (kvar att leva på-kalkyl) för att räkna ut ett maximalt lånebelopp. En person med två hemmaboende barn får – allt annat lika – låna mindre än en person utan hemmaboende barn.

Då både räntor, låneregler och skatter förändrats över tid är det svårt att beräkna bostäders tillgänglighet vid olika tidpunkter. På 1990-talet, när räntorna var betydligt högre än idag, utgjorde räntekostnaden den stora begränsningen i hur stora lån du som bolånetagare kunde ta. Idag är det snarare kravet på kontantinsats som begränsar bolånets maximala storlek, särskilt för dem som just ska träda in på bostadsmarknaden. I rapporten antar vi över hela tidsperioden ett maximalt lånebelopp på 4,5 gånger årslönen (brutto) och antar att kontantinsatsen inte är en begränsning. Detta enkla sätt att räkna går att kritisera, då vi sannolikt överskattar köpförmågan i bägge ändarna av tidsserien: 2024 genom att ignorera kravet på kontantinsats och 1996 genom att ignorera räntenivån.

Sjuksköterska – samhällskritiskt jobb med bra lön

I Sverige finns 89 000 anställda sjuksköterskor (SCB, 2025a). De arbetar inom de flesta samhällsviktiga delarna av välfärden, från äldreboenden och vårdcentraler till de högspecialiserade sjukhusen. 87 procent av sjuksköterskorna är kvinnor.

¹ Innan bolånetakets införande erbjöd bankerna ofta två olika typer av lån, bottenlån på 0–75 procent av bostadens värde och topplån på högre nivåer, ibland upp till 100 procent av bostadens värde.

År 2024 tjänade en sjuksköterska i genomsnitt 45 200 kronor i månaden (SCB, 2025b).² Sjuksköterskors månadslön dras upp av ob-tillägg och övertid, och den genomsnittliga grundlönen, som oftast utgör beräkningsgrund för bolån, är 42 400 kronor. Lönen varierar över landet och är som högst i Stockholm och som lägst i norra Mellansverige (Värmland, Dalarna och Gävleborg). Jämfört med den genomsnittliga grundlönen för alla yrken i Sverige, 39 900 kronor, är lönen för en sjuksköterska god.

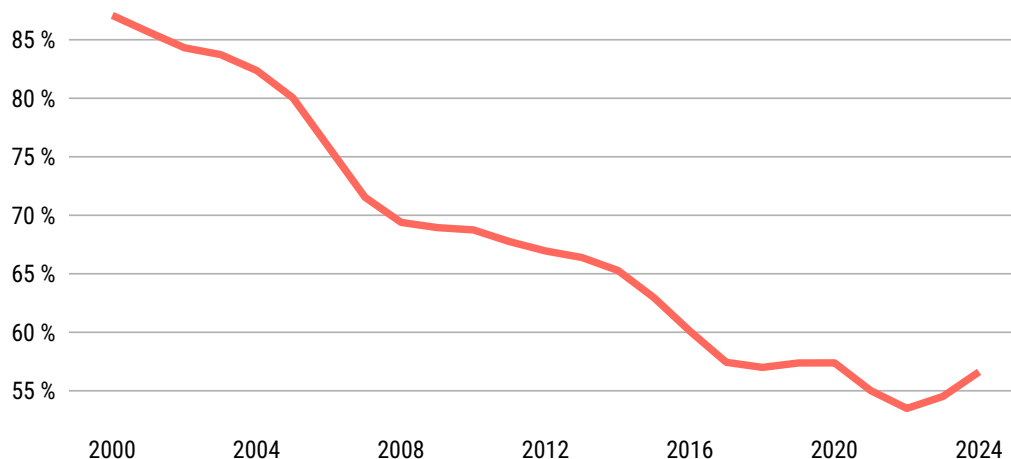
En sjuksköterska kan mycket sällan arbeta på distans. Yrket går ut på att ta hand om och vårda människor, och de behövs i hela landet. Eftersom de fyller en så pass samhällsviktig funktion, är tillgången till bostäder för sjuksköterskor viktig för hela Sverige. Men hur långt räcker egentligen den relativt höga sjuksköterskelönen på Sveriges bostadsmarknad?

2 Inkluderar alla typer av sjuksköterskor, även specialister.

Ett svenskt sjuksköterskeindex

De senaste åren har omkring 150 000 bostäder per år bytt ägare i Sverige. Knappt 65 procent är lägenheter och resterande är olika typer av småhus. Rapporten utgår från att ett hushåll inte lånar mer än 4,5 gånger hushållets årliga bruttoinkomst. Det betyder att en ensamboende genomsnittlig sjuksköterska år 2024 inte bör låna mer än 2 290 000 kronor, vilket vidare kräver en kontantinsats på 404 000 kronor.³ Det här ger då möjligheten att köpa en bostad för drygt 2 690 000 kronor.

Med detta sätt att räkna, och en genomsnittlig grundlön på 20 600 kronor, var 87 procent av de sålda bostäderna inom räckhåll för en ensamboende sjuksköterska år 2000. Sedan dess har kraftiga prisökningar på bostäder och löner som inte stigit i samma utsträckning gjort att fler och fler bostäder blivit för dyra för en sjuksköterska. 2024 är bara 57 procent av de sålda bostäderna tillgängliga med en sjuksköterskelön.⁴



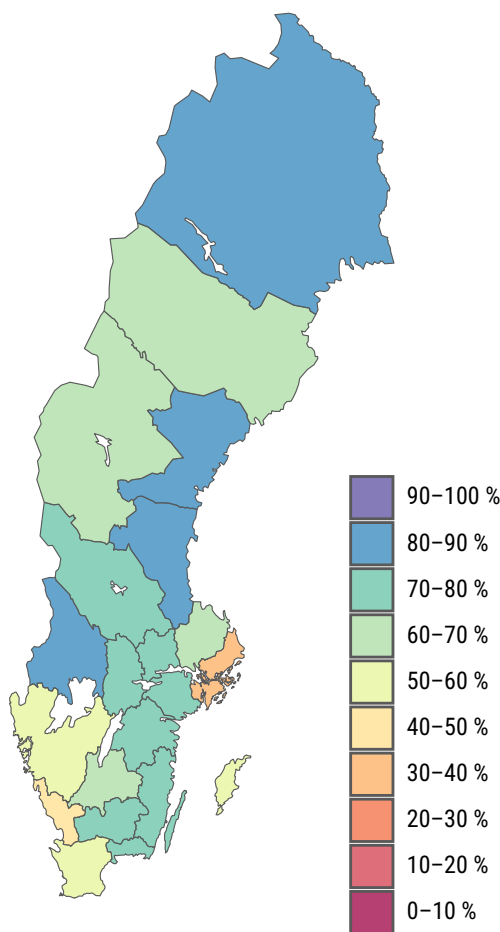
Figur 2. Sveriges sjuksköterskeindex 2000–2024. Källa: SCB, Svensk Mäklarstatistik och egna beräkningar.

57 procent av bostäderna må låta högt, men utvecklingen under 2000-talet innebär att en sjuksköterska har ungefär 350 000 färre bostäder inom räckhåll att köpa. Detta trots att antalet ägda bostäder i Sverige under samma period ökat med över en halv miljon bostäder.

I stora delar av landet räcker fortfarande en sjuksköterskelön till de flesta av de sålda bostäderna. I Västernorrlands län räckte de till 90 procent av de drygt 2 800 sålda bostäderna. Men i större städer är situationen svårare och i Stockholms län är 35 procent av de sålda bostäderna inom räckhåll för en sjuksköterska.

³ 42 400 kr * 12 mån * 4,5 = 2 289 600

⁴ Se bilagor för en metodgenomgång.

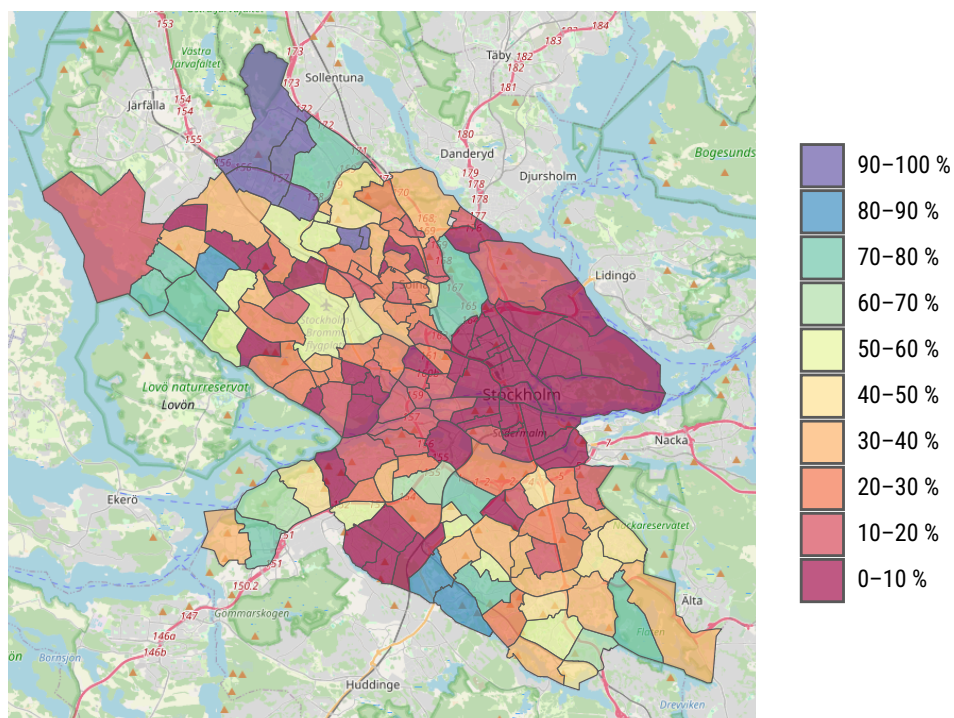


Figur 3. v

Källa: Hemnet, SCB och egna beräkningar.

Figur 3 visar andelen av de sålda bostäderna i Sverige per län som kan köpas av en ensam sjuksköterska år 2024. Statistiken kommer från de publicerade slutpriserna på bostadssajten Hemnet.

Just i Stockholm tar sig Sveriges bostadsmarknad sina mest extrema former. Å ena sidan finns ett antal områden med låga bostadspriser. I Akalla såldes år 2024 över 120 bostäder och endast två var utom räckhåll för en sjuksköterska. Å andra sidan finns också ett mycket stort antal områden där utbudet för en sjuksköterska är ytterst begränsat. Av sammanlagt 19 000 sålda bostäder i hela Stockholms stad var endast 21 procent möjliga att köpa med en genomsnittlig sjuksköterskelön på 44 500 kronor i månaden. Skillnaden mellan områden illustreras tydligt i figur 4, som visar andelen av de sålda bostäderna i Stockholms stad, samt Solna och Sundbyberg, som är möjliga att köpa för en sjuksköterska. I bilagorna finns motsvarande kartor för Göteborg och Malmö.



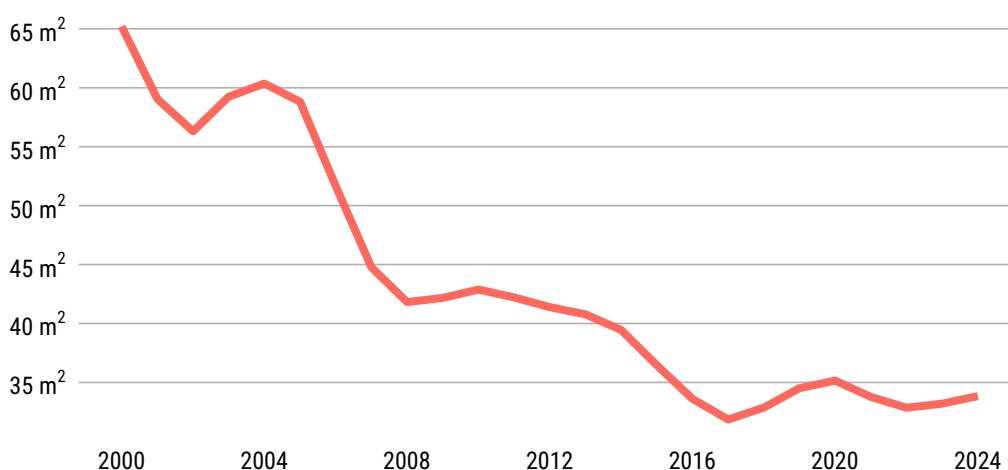
Figur 4. Andel av sålda bostäder som kan köpas av en sjuksköterska per stadsdel i Stockholms stad, Solna och Sundbyberg 2024. Källa: Hemnet, SCB och egna beräkningar.

Konsekvenser

Individen: trångboddhet, längre pendling och försvårat inträde

För samhällsviktiga yrkesgrupper som arbetar inne i centrala Stockholm blir konsekvensen av bostadsprisutvecklingen krass: antingen får man bo på en mindre boyta eller längre ut från stan. Utvecklingen illustreras som allra bäst i Stockholms stad. År 2000 räckte en sjuksköterskelön här till en bostad på ungefär 65 kvadratmeter. 2024 räcker lönen till knappt 34 kvadratmeter. En sjuksköterska som vill bo centralt och ha nära till S:t Görans, Södersjukhuset eller Karolinska får nu nöja sig med över 30 kvadratmeter mindre boyta. På mindre än 25 år har en trea blivit en etta.

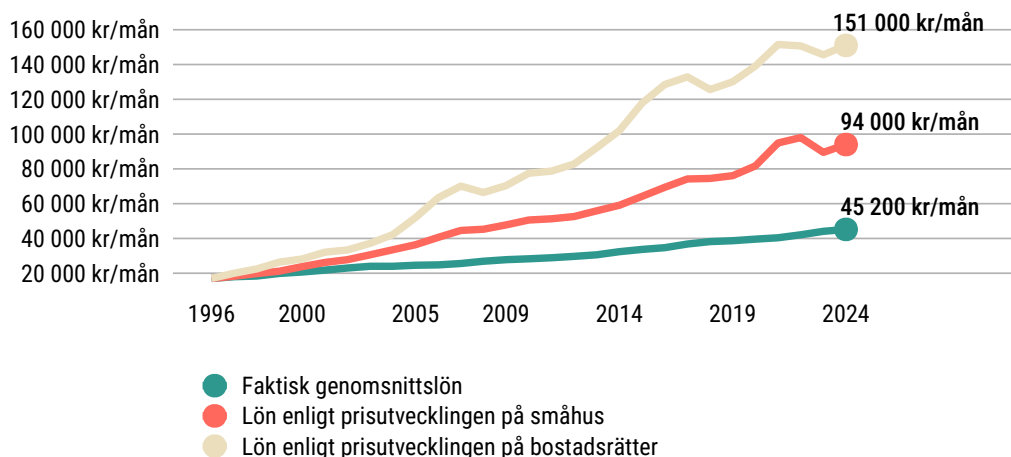
Utvecklingen visas i figur 5, där det också framgår att bostadspriserna i relation till sjuksköterskors löner legat still det senaste decenniet. Den kraftiga nedgången i möjlig boyta skedde fram till mitten av 2010-talet. Sedan dess har bostadspriserna ökat i linje med inkomstutvecklingen.



Figur 5. Möjlig boyta för en sjuksköterska i Stockholms stad. Källa: SCB, Svensk Mäklarstatistik och egna beräkningar.

Ett annat sätt att se på möjligheten till bostad är att jämföra löneutvecklingen med prisutvecklingen på bostäder. Kvadratmeterpriset på bostadsrätter i Sverige har sedan år 1996 stigit med över 8 procent per år, medan villapriserna stigit med drygt 6 procent per år (Svensk Mäklarstatistik, 2025. SCB, 2025d). Det kan jämföras med lönen för sjuksköterskor, som stigit med i genomsnitt 3,5 procent per år. Det kanske låter som en liten skillnad, men ränta på ränta och tidsfaktorn gör klyftan enorm. Om lönerna följt villapriserna hade en sjuksköterska i Sverige i genomsnitt haft en månadslön på 81 400 kronor. Hade lönerna istället följt priset på bostadsrätter hade månadslönen varit 151 000 kronor!

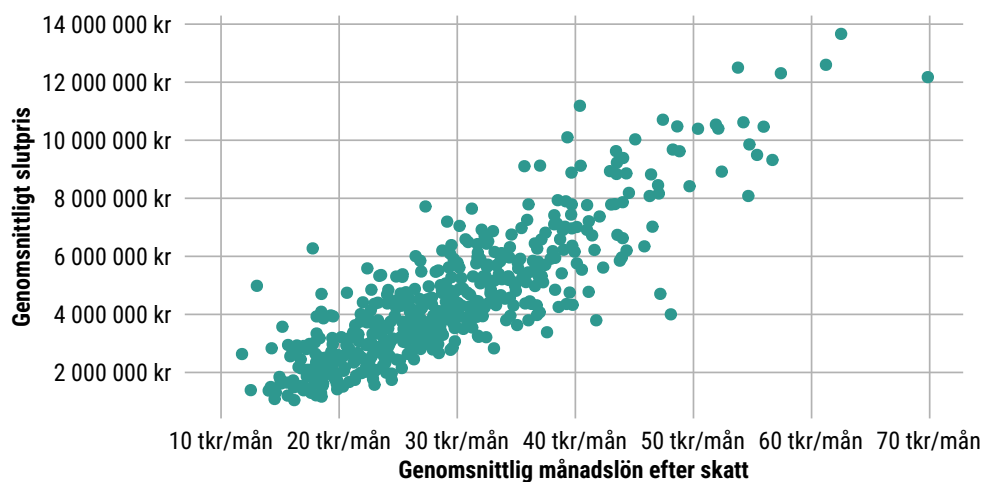
I figur 6 visas den genomsnittliga månadslönen för en sjuksköterska om löneutvecklingen följt prisutvecklingen på småhus respektive bostadsrätter.



Figur 6. Genomsnittlig månadslön för en sjuksköterska om lönen följt prisutvecklingen på bostäder. Källa: SCB, Svensk Mäklarstatistik och egna beräkningar.

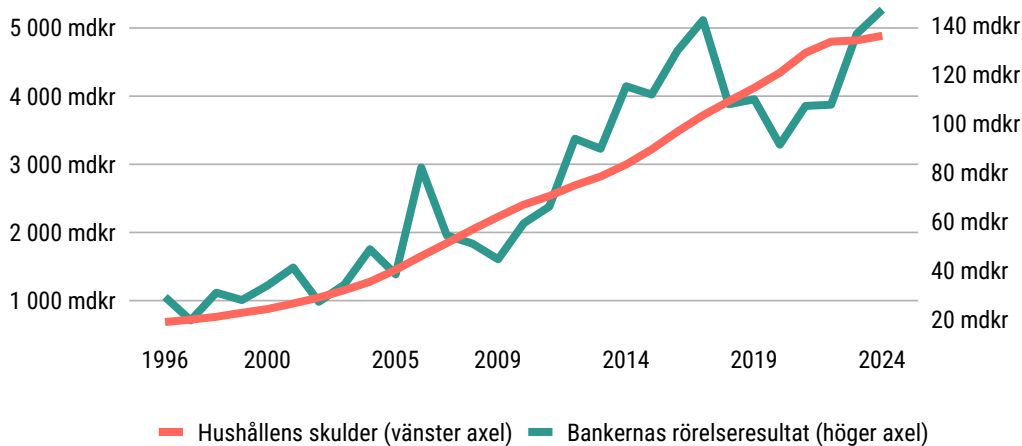
Samhällsnivå: segregation, ökad skuldsättning och bankvinster

Prisutvecklingen har konsekvenser även på samhällsnivå. Det bildas stadsdelar, områden och hela städer där inkomsterna bland de boende är väldigt lika. I attraktiva områden drivs priserna upp till nivåer som gör att endast hushåll med mycket höga inkomster eller stora förmögenheter har råd att bo. Det skapas en segregation som i praktiken innebär en sorts ekonomiskt "gated community". Här frodas restauranger och kulturutbudet är stort, här har skolorna toppbetyg och det är nära till sjukvård och samhällsservice. Men här har inte sjuksköterskorna, lärarna eller busschaufförerna råd att bo. Figur 7 visar ett tydligt samband mellan fastighetspriser och inkomstnivåer i respektive område i Stockholms län.



Figur 7. Genomsnittliga slutpriser och nettoinkomst från lön per stadsdel i Stockholms län. Slutpriser från 2024 och inkomststatistik från 2023. Källa: Hemnet och SCB.

Precis som skulderna på individnivå har vuxit, har även skulderna i hela ekonomin ökat. I en sorts negativ spiral har högre priser krävt större utlåning, vilket i sin tur drivit upp ännu högre priser. Sjunkande marknadsräntor har ytterligare ökat på priserna och utlåningen. En effekt av de senaste årens högre räntor har varit att skuldtillväxten stannat av, vilket gjort att skulderna i relation till inkomsterna minskat. En tydlig vinnare på de totalt sett ökade skulderna är ändå bankerna. Trots varierande räntenivåer har bankernas räntemarginaler pendlat kring en procent (under åren med minusränta på ungefär 1,5 procent), vilket genom den ökade utlåningen genererat enorma vinster (Finansinspektionen, 2025. SCB 2025e. SCB 2025f).



Figur 8. Hushållens skulder till banker och bostadsinstitut (vänster axel) samt rörelseresultatet för banker och bostadsinstitut (höger axel). Källa: SCB.

Reformförslag: Underlättat inträde och prishämmande bostadspolitik

I arbetet med denna rapport framgår två huvudproblem. Det första är att nya grupper har svårt att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden och det andra är bostadssegregationen som uppstår när bostadsområden i hög grad präglas av mycket höga eller mycket låga bostadspriser. Utifrån dessa två problem diskuteras nedan en rad möjliga åtgärder.

Underlättat inträde på bostadsmarknaden

Subventionerat bosparande och statligt behovsprövat kontantinsatslån

Dagens krav på kontantinsats har en tillbakahållande effekt på skuldsättningen, men det är också en barriär för dem som ännu inte trätt in på den ägda bostadsmarknaden. För dessa människor skulle man med fördel kunna ha ett subventionerat bostadssparande. Det skulle förenkla inträdet på bostadsmarknaden och även uppmuntra till en sund amorteringskultur. Man bör också införa någon typ av statliga lån för kontantinsatsen. Idag är kontantinsatsen för många den absolut högsta tröskeln när det gäller inträde på bostadsmarknaden. Vissa får idag förskott på arv, medan andra får spara i många år och under tiden bo i dyra andrahandskontrakt, trots utbildning och arbete. Att ha ett behovsprövat statligt kontantinsatslån på 85–95 procent av bostadens värde skulle vara en betydligt mer träffsäker reform än den generella höjning av bolånetaket till 90 procent som regeringen nu aviserat (Regeringen, 2025).

Fast nivå för amorterings- och ränteutgifter

För många hushåll blev de senaste årens högre räntor en chock. De höga räntorna påverkade hushållens konsumtion och slog igenom i samhällsekonomin. Ett sätt att undvika en sådan situation i framtiden skulle kunna vara att ersätta dagens amorteringskrav (1 procent per år på lån mellan 50–70 procent av bostadens värde och 2 procent per år på 70–85 procent av bostadens värde) med en fastslagen gemensam ränte- och amorteringsnivå. Om utgifter för räntor och amorteringar tillsammans alltid ska utgöra 6 procent av bostadens värde (försäljningspriset) påverkas inte hushållens utgifter vid en ränteförändring. I tider av låga räntor amorterar man snabbare och i tider av höga räntor något mindre (sannolikt sammanfaller en högre ränta med högre inflation, vilket successivt minskar belåningsgraden).

Särskild avgift för utnyttjade bostäder

Enligt en forskningsrapport från KTH finns över 300 000 bostäder i Sverige som saknar folkbokförda personer. Det är inte bara sommarstugor, utan bara i Storstockholm saknar 7,3 procent av hyresrätterna och 7,6 procent av bostadsrätterna en folkbokförd person (Grossman, 2025). Här skulle en särskild avgift på fastighetsägaren för bostäder som inte används som primär bostad ge incitament till ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

En prishämmande bostadspolitik

En av de viktigaste förklaringarna till de stora skillnaderna i bostadspriser mellan olika områden är den ekonomiska ojämlikheten. Bostaden är en social rättighet och en förutsättning för god livskvalitet. En trygg bostad utgör en grundplåt som resten av livet kan utgå från. Den ger möjlighet till socialt umgänge och självförverkligande. Med en trygg bostadssituation vågar man kanske pröva ett nytt jobb, man känner att man vill engagera sig i lokalsamhället, bilda familj eller bara njuta av att ha en plats som är ens egen. Men att bara bygga fler bostäder löser inte alla problem. Utan en mer jämlik tillgång till olika boendeformer och bostadsområden kommer bostadssegregationen att kvarstå. Det cementerar strävan efter att bo i ett finare och bättre område, vilket tvingar hushållen att lägga en allt större del av sin inkomst och sitt låneutrymme på att uppnå det.

För att faktiskt minska bostadssegregationen behöver det ekonomiskt bli enklare att få tillgång till en bostad i alla områden. För detta krävs en politik där bostadspriserna inte drar iväg till nivåer som många inte klarar av. Det behövs en prishämmande bostadspolitik.

Med tanke på de höga insatser som människor idag gått in med i sina bostäder, skulle en alltför drastisk prishämmande politik kunna få dramatiska konsekvenser. En säkrare väg framåt är att successivt låta inkomsterna öka, samtidigt som man för en bostadspolitik som inte låter priserna dra iväg ytterligare. Det hjälper ingen omedelbart idag, men över tid minskar det både barriärerna för ett inträde på bostadsmarknaden och segregationen mellan bostadsområden. En sådan bostadspolitik skulle kunna uppnås i en kombination av tre reformer: fastighetsskatt, kvadratmeterpristak samt bruksvärdespriser för nybyggda bostäder med statliga lån.

Sänkt reavinstskatt och en fastighetsskatt med hänsyn till inkomst

Sedan år 2008 är fastighetsskatten på bostäder i Sverige ersatt av en kommunal fastighetsavgift. Den tidigare statliga fastighetsskatten var på 1 procent av taxeringsvärdet för småhus och 0,5 procent av taxeringsvärdet för hyreshus. För småhus fanns även en regel som gjorde att fastighetsskatten inte kunde överstiga 5 procent av hushållsinkomsten (Skatteverket, 2007). Förändringen 2008 innebar förutom att kommunen blev mottagare av skatten också en generell skattesänkning. Dels sänktes skattesatsen till 0,75 procent av taxeringsvärdet på

småhus och 0,3 procent för hyreshus. För småhus införde man också ett maximalt belopp för fastighetsavgiften, på 12,5 procent av inkomstbasbeloppet. För 2025 kan fastighetsavgiften som högst vara 10 074 kronor, vilket då gäller för alla småhus med taxeringsvärde över 1 343 200 kronor. För hyreshus är taket 1 724 kronor per lägenhet (Skatteverket, 2025).

När fastighetsskatten sänktes och gjordes om till fastighetsavgift höjde man reavinstskatten. Reavinstskatten är den skatt man betalar på vinsten vid en bostadsaffär och är på 22 procent. För dem som bott länge i sin bostad och haft en mycket kraftig värdestegring blir vinsten och därmed också reavinstskatten stor. Trots att det finns regler om att skjuta upp skatten menar många att den har en inlåsand effekt som hindrar framförallt äldre att flytta.⁵ Att sänka reavinstskatten, samtidigt som man gör om fastighetsavgiften till en statlig fastighets-skatt och tar bort det generella maxtaket, skulle innebära att rörligheten ökar och att priserna hålls tillbaka. Precis som tidigare skulle man kunna ha ett rörligt tak i fastighetsskatten som baseras på hushållets inkomst. För att ytterligare utjämna prisskillnaderna skulle man kunna bygga in progressivitet genom ett generellt grundavdrag och en stigande skattesats med högre fastighetsvärde.

Det finns dock ett motstånd mot fastighetsskatten, vilket skulle kunna förklaras av att den ökar hushållens levnadskostnader. Ett alternativ som fortfarande har utjämnande effekter mellan bostadsområden, men inte påverkar hushållsekonomin, är ett kvadratmeterpristak.

Ett kvadratmeterpristak på bostadsrätter

Föreställ dig att vi år 2000 hade bestämt att överlåtelseavgiften (försäljningspriset) på bostadsrätter hädanefter inte får överstiga 50 000 kronor per kvadratmeter. Om flera bostadsköpare är villiga att köpa lägenheten för 50 000 kronor per kvadratmeter avgörs budgivningen genom lottning. Då, när de rekordhög snittpriserna i Stockholms innerstad låg på 32 500 kronor, hade nästan ingen påverkats (Berglund, 2005). De flesta människor hade troligtvis fnyst något i stil med ”Vad är det för pristak som bara gynnar dem som har råd med svindyra lägenheter!?”. Men sakta men säkert, i takt med att människors inkomster steg, skulle fler och fler lägenheter i attraktiva områden bli tillgängliga för bredare inkomstgrupper. Det tydliga samband mellan inkomst och slutpriser i olika bostadsområden som visas i figur 7 skulle försvagas. Om samma pristak gällt idag hade stora delar av Stockholms stad haft en liknande prisnivå.

5 Se bl. a. Finanspolitiska rådet (2019) Friare hyressättning och likformig bostadsbeskattning: hur påverkas hushållen? Särskilda studier från Finanspolitiska rådet. <https://www.fpr.se/download/18.c3cb020184e60e73e2cb3/1670331781234/Friare%20hyress%C3%A4ttning%20och%20likformig%20bostadsbeskattning.pdf>. Detta studeras också i det pågående projektet AGE-HERE: Bostadsägande bland äldre - Hur uppmuntrar eller hämmar hälsa och ekonomiska aspekter flyttbenägenhet? vid Lunds universitet. Forskarna har hittills bl. a. konstaterat att rotavdraget minskar äldres benägenhet att flytta. Se Hansson, Å och Kylén, M (2024) ”DN Debatt: Rotavdraget gör äldre mindre villiga att flytta” i *Dagens Nyheter* 24 oktober 2024. <https://www.dn.se/debatt/rotavdraget-gor-aldre-mindre-villiga-att-flytta/>

Endast några få områden skulle befinna sig under pristaket.

Att idag bestämma att bostadsrätter inte får ha ett högre pris än 150 000 kronor per kvadratmeter skulle på samma sätt som år 2000 påverka mycket få människor och lägenheter. På sikt möjliggör det dock för fler människor att bo i attraktiva bostäder och områden. En närliggande idé skulle annars vara en återgång till bostadsrättskontrollagen (BoKol). BoKol var en lag som gällde fram till 1969 och som syftade till att motverka spekulationsköp i bostadsrättsbeståndet. Den gick förenklat ut på att bostadsrättsföreningarnas stadgar slog fast överlåtelse- och inträdesavgiften till föreningen.

Bruksvärdespriser för nybyggda bostäder med statliga lån

Någon form av bruksvärdesmodell även för det ägda boendet skulle ha fördelar. Som diskuterats i tidigare avsnitt är det i realiteten svår att införa, eftersom priserna på många håll överstiger vad som ekonomiskt går att räkna hem givet hyresnivåerna i bruksvärdesmodellen (det är därför det varit motiverat att ombilda hyresfastigheter till bostadsrätter). Införandet av kvadratmeterpristaket kommer åt detta på sikt, men hur ska man göra med nya bostäder? För det är inte bara efterfrågan och ett begränsat utbud som drivit upp priserna på bostäder, det är också dyrt att bygga bostäder.

Här skulle staten kunna spela en större roll. Med statliga bygglån skulle försäljningspris eller hyresavgift kunna hållas nere. Olika typer av byggfinansiering har varit legio i svensk bostadspolitik under hela 1900-talet, fram till skattereformen 1991 (Weiss, 2024). Idag begränsas statens ekonomiska stöd till bostäder till ränteavdraget, rotavdraget och bostadsbidraget. Med ett statligt ekonomiskt byggstöd till nya bostäder skulle man få helt nya möjligheter till en prishämmande bostadspolitik. Om den nyinflyttade bostadsägaren får köpa sitt nya hem för ett lägre pris än vad som gällt med konventionella marknadsvillkor, går det att ställa motkrav om framtida överlåtelsepris. Detta gällde till exempel egnahemshusen som ofta finansierades med statliga lån (Jörnmark, 2005). En sådan modell skulle också, ju mer omfattande den blev, ha en prishämmande effekt på andra delar av bostadsmarknaden eftersom det plötsligt finns ett billigare alternativ.

Ett statligt byggstöd bör gälla bostadstyper som efterfrågas av alla inkomstgrupper och inte bara billiga hyresrätter. Staten behöver då också ta en mer aktiv och styrande roll i planerandet av bostadsbyggandet.

Avslutande diskussion

Det finns inte ett enkelt svar på hur bostadsmarknadens utmaningar ska lösas. Den här rapporten har tydligt visat att en politik för en bättre fungerande bostadsmarknad är mycket angelägen. Idag kan du som ensam sjuksköterska inte bo i de centrala delarna av Stockholm i en större lägenhet än en etta. Vill du bo större finns bara två alternativ: flytta längre ut från stan eller byta till ett mer välbetalt yrke. Det sänder helt fel signaler till alla samhällsviktiga och skattefinansierade yrken: Vi behöver er, men vi har varken råd att höja era löner eller ordna bostäder i attraktiva områden.

Över tid är den ekonomiska ojämlikheten den faktor som har störst betydelse för orättvisorna på bostadsmarknaden. Det är den ekonomiska ojämlikheten som driver upp priserna till nivåer som utesluter andra grupper och det är den ekonomiska ojämlikheten som gör att vissa ungdomar kan köpa bostadsrätt med hjälp av föräldrarna, medan andra får kämpa i många år på andrahandsmarknaden. Men orättvisorna på bostadsmarknaden driver också på den ekonomiska ojämlikheten, genom framväxten av områden med sämre framtidsutsikter och en känsla av utanförskap.

Därför är bostadspolitikerna en av de centrala delarna i samhällsbygget, och den har lyst med sin frånvaro i över 30 år. Förslagen om kvadratmeterpristak och bruksvärdespriser som diskuteras tidigare i rapporten är radikala. Med en fastighetsskatt, ett statligt bygglån, den särskilda avgiften på outnyttjade bostäder och behovsprövade statliga kontantinsatslån skulle troligen stora delar av de problem som visats här i rapporten försvinna. Men om inte de reformerna kommer till, finns risken att vi fortsätter utvecklingen mot allt mer segregerade städer och servicepersonal som får pendla in till områden de inte har råd att bo i. Då blir kvadratmeterpristaket och bruksvärdespriser instrument att plocka fram i framtiden för att tillgängliggöra attraktiva bostäder till människor med mer genomsnittliga inkomster.

Källor

- Bengtsson, B. (2025) *Att lägga marknaden till rätta: rätten till bostad i svensk politik*. Premiss förlag.
- Berglund, T. (2005) "Borätter dyrare - igen" *Svenska Dagbladet* 8 oktober 2005. <https://www.svd.se/a/6385647d-8ef8-355f-b4b7-7b69600746e7/boratter-dyrare-igen-i-stockholm-har-priset-stigit-med-25-procent-bara-i-ar>
- Boverket (2025) Regionala bostadsmarknadsanalyser 2025: En sammanställning av länsstyrelsernas rapporter. Rapport 2025:22.
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2025/regionala-bostadsmarknadsanalyser-2025>
- Finansinspektionen (2025) Bankernas bruttomarginal på bolån. Senast granskad: 2025-05-26. <https://www.fi.se/sv/publicerat/statistik/bolanerantor/bankernas-marginal-pa-bolan2/>
- Grossman, D. (2025) "300 000 bostäder står 'tomma'" i *Fastighetstidningen* 2 oktober 2025. <https://fastighetstidningen.se/nyhet/300-000-bostader-star-tomma/>
- Hansson, Å och Kylén, M (2024) "DN Debatt: Rotavdraget gör äldre mindre villiga att flytta" i *Dagens Nyheter* 24 oktober 2024. <https://www.dn.se/debatt/rotavdraget-gor-aldre-mindre-villiga-att-flytta/>
- Hemnet. (2025). Alla slutpriser för bostäder - Sverige. <https://www.hemnet.se/>
- Jörnmark, J. (2005) "Bostadsrätterna, allmännyttan och lagarna" i Berggren, N. & Karlson, N. (red.) (2005). *Äganderättens konsekvenser och grunder*. Stockholm: Ratio.
<https://cms.ratio.se/app/uploads/2005/11/working-paper-no.-75.-jornmark-jan-2005.-bostadsratterna-allmannytan-och-lagarna..pdf>
- Nordea (2025) Topplån – vad är det och hur funkar det? 13 november 2025. <https://www.nordea.se/privat/produkter/bolan/topplan.html>
- Regeringen (2025) Föreslagna förändringar av amorteringskrav och bolånetak. Pressmeddelande från Finansdepartementet. Publicerad 17 juni 2025.
<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2025/06/foreslagna-forandringar-av-amorteringskrav-och-bolanetak/>
- SCB (2025a) Anställda i riket efter yrke (3-siffrig SSYK 2012), arbetsställets sektortillhörighet, ålder och kön. Baserat på BAS. År 2020 - 2023.
- SCB (2025b) Genomsnittlig grund- och månadslön efter region, sektor, yrkesgrupper (SSYK 2012), kön, tabellinnehåll och år. Total månadslön, SCB. Inkluderar alla typer av sjuksköterskor även specialister. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__AM__AM0110__AM0110B__LonYrkeRegionAN__LonYrkeRegionAN
- SCB (2025c) Statistikdatabasen: Fastighetspriser och lagfarter. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/fastigheter/fastighetspriser-och-lagfarter/>.
- SCB (2025d) Statistikdatabasen: Försäljning av bostadsrätter efter region (län, storstadsområden, riket). År 2000 - 2024. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0501__BO0501C/FastprisBRFRegionAr/
- SCB (2025e) Statistikdatabasen: Resultaträkning för finansiella företag efter typ av finansinstitut och kontopost. År 1996 - 2024. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__FM__FM0402/FinResAr/
- SCB (2025f) Statistikdatabasen: Finansräkenskaper efter sektor, kontopost och motsektor (ENS2010). År 1995 - 2024. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__FM__FM0103__FM0103A/FirENS2010ofAr/
- Skatteverket (2007) Skatter i Sverige 2006. Skattestatistisk årsbok.

<https://skatteverket.se/download/18.6efe6285127ab-4f1d2580006907/1708607251370/15209.pdf>

Skatteverket (2025) Kommunal fastighetsavgift kalenderåren 2008 och 2018–2026. <https://www.skatteverket.se/download/18.16f588619a39f2c14aa57/1762862283047/kommunal-fastighetsavgift-kalenderaren-2008-och-2018-2026.pdf>

Schmidt, S. M., Iwarsson, S., Hansson, Å., Dahlgren, D. & Kylén, M. (2023) Homeownership While

Aging-How Health and Economic Factors Incentivize or Disincentivize Relocation: Protocol for a Mixed Methods Project. *JMIR Research Protocols*. 12, e47568.

Svensk mäklarstatistik (2025) Stockholm. Uppdaterad 7 november 2025. <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/stockholm/#/bostadsratter/arshistorik-prisutveckling>

Sveriges riksbank (1996) Bankernas och bostadsinstitutens genomsnittliga in- och utlåningsräntor Juni 1996. Datum 1996-08-19. Webbarkiv.

<https://archive.riksbank.se/sv/webbarkiv/Publicerat/Pressmeddelanden/1996/Bankernas-och-bostadsinstitutens-genomsnittliga-in--och-utlaningsrantor-Juni-1996/index.html>

Weiss, L. (2024) "Weiss: Dags att politikerna vaknar" *Bostadspolitik.se* 4 januari 2024.

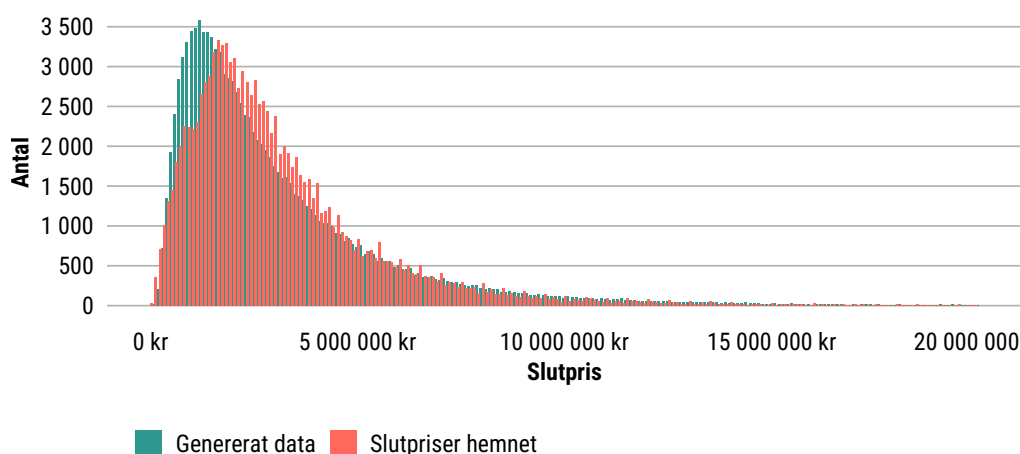
<https://bostadspolitik.se/weiss-dags-att-politikerna-vaknar/>

Bilagor

Metodbeskrivning Sjuksköterskeindex

För det nationella sjuksköterskeindexet används data från SCB och Svensk Mäklarstatistik. Med hjälp av medel- och medianpriset för respektive bostadstyp (småhus, bostadsrätt), län och år, genereras en slumpmässig fördelning av sålda bostäder. Av dessa kontrolleras sedan hur stor andel som är möjliga att köpa med en sjuksköterskelön.

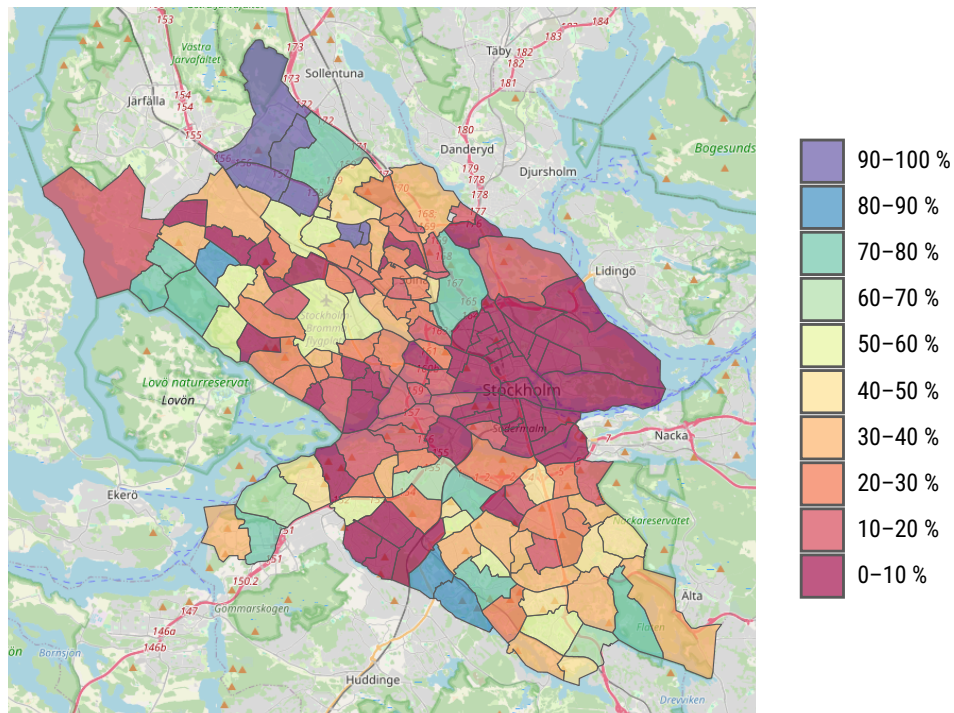
Jämfört med Hemnetdatan, som används för de regionala jämförelserna, är medianpriset lägre i statistiken från SCB och Svensk Mäklarstatistik. Det beror sannolikt på att mindre bostadsrättsaffärer inte skickas in till de register som Hemnet hämtar sin data ifrån. Det lägre medianpriset syns även i fördelningen mellan den genererade datan och datan från Hemnet i figur A nedan.



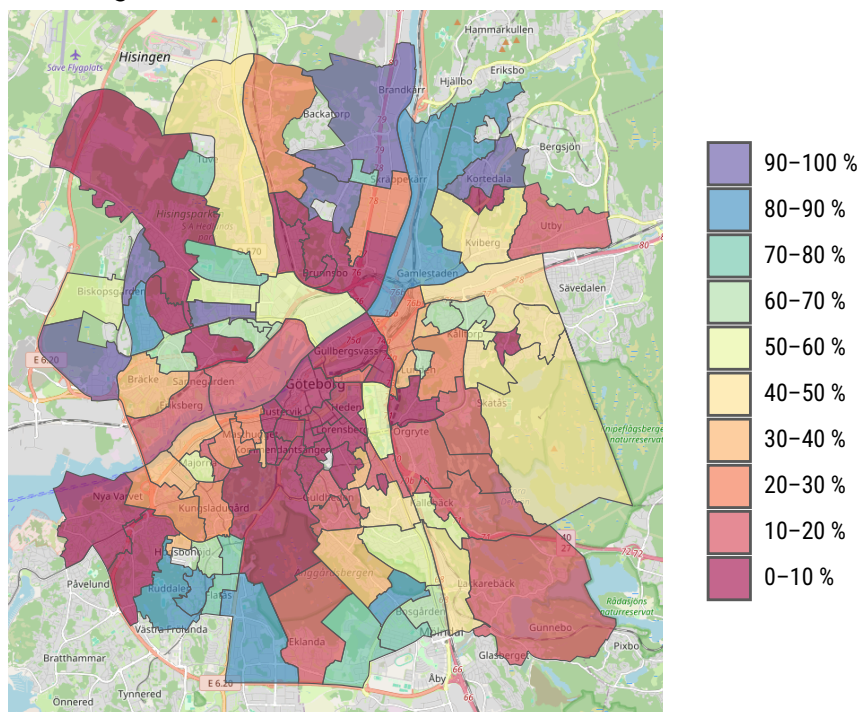
Figur A. Fördelning av försäljningspriser för den genererade datan och slutpriserna från Hemnet, för år 2024.

Situationen i storstäderna

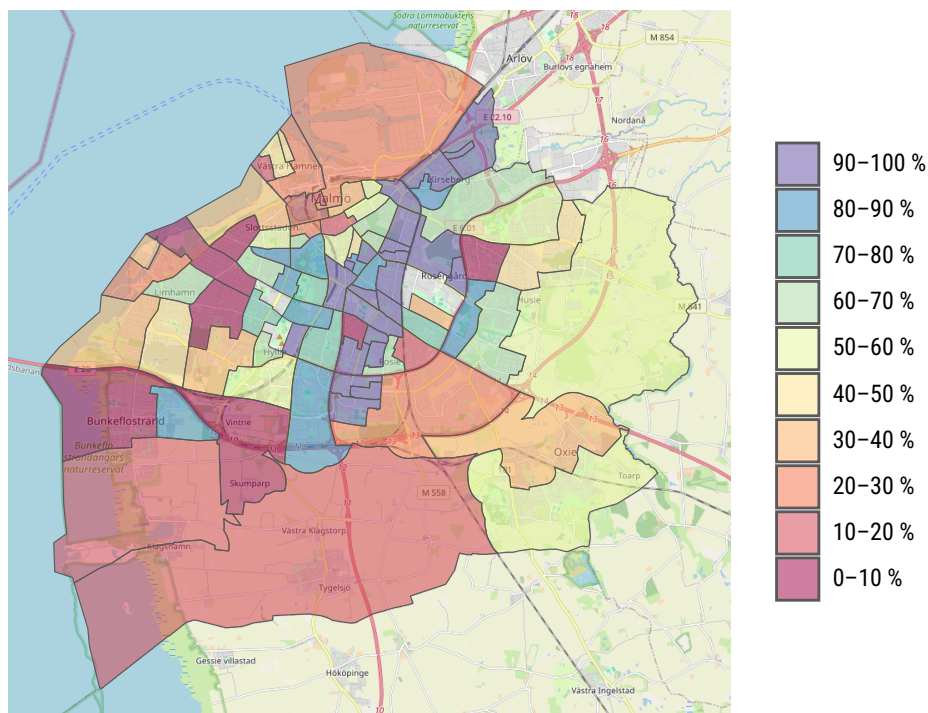
Stockholm



Göteborg



Malmö





Andel av sålda bostäder som kan
köpas av en sjuksköterska per län

90-100

bostad2030

Bostad2030 är en fristående bostadspolitisk tankesmedja bildad av Arenagruppen. Tankesmedjan drivs med stöd från bland annat Hyresgästföreningen. Uppdraget är att bidra till en mer fakta- och kunskapsdriven bostadspolitisk diskussion. Syftet är att bidra till att Sverige ska kunna uppfylla det globala Agenda 2030 målet om att det senast 2030 ska säkerställas tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.

arena idé

Arena Idé är en progressiv och partipolitiskt obunden tankesmedja med medborgar- och löntagarperspektiv. Vi finansieras av fackföreningsrörelsen och är en del av den ideella föreningen Arenagruppen. Arena Idé fokuserar på frågor som rör arbetsmarknaden, ekonomisk politik, välfärd och demokrati.