



Extra stort tryck på mindre lägenheter inför hösten

Efter flera år där stora lägenheter haft en betydligt starkare prisutveckling än små har trenden börjat vända. Enrumslägenheter, som länge halkat efter prismässigt, har hittills i år utvecklats starkare än de större lägenheterna.

De senaste tio åren har präglats av stora svängningar på bostadsmarknaden. Kreditrestriktioner, pandemin och snabbt stigande räntor har påverkat både hushållens köpkraft och efterfrågan – och effekterna har sett olika ut för olika typer av lägenheter.

En tydlig utveckling under perioden har varit att större lägenheter gått betydligt starkare än mindre. Framför allt har enrumslägenheter halkat efter prismässigt, samtidigt som lägenheter med fyra rum eller fler haft en betydligt starkare prisutveckling.

För tio år sedan var det genomsnittliga priset på en lägenhet med fyra rum eller fler, 1,96 gånger så högt som priset på en enrumslägenhet. För ett år sedan hade motsvarande relation stigit till 2,62. Skillnaden mellan små och stora lägenheter har alltså ökat markant.

Det är också tydligt i utvecklingen av kvadratmeterpriserna. Mellan 2015 och 2025 steg kvadratmeterpriset på enrumslägenheter med 13 procent. För lägenheter med fyra rum eller fler var uppgången under samma period 47 procent. Men nu syns tecken på att utvecklingen har vänt.

Hittills i år har priserna på enrumslägenheter stigit med **6,7 procent**, jämfört med **2,2 procent** för lägenheter med fyra rum eller fler. Efter flera år av svagare utveckling börjar de mindre lägenheterna därmed ta igen en del av det tappade försprånget. Därmed har också prisrelationen mellan stora lägenheter och enrumslägenheter minskat från 2,62 för ett år sedan, till 2,49 idag.

Nu när lägenhetsmarknaden på allvar drar igång igen efter sommaren går de mindre lägenheterna in i hösten med en starkare relativ prisutveckling. Det bryter mot mönstret under stora delar av det senaste decenniet, då större lägenheter successivt dragit ifrån.

Hemnets marknadsanalytiker Erik Holmberg kommenterar:

-Under de senaste tio åren har större lägenheter generellt gått betydligt starkare prismässigt än mindre bostäder. Kreditrestriktioner och den förändrade efterfrågan under pandemin är två viktiga förklaringar till utvecklingen. Nu ser vi dock ett trendbrott, där framför allt ettorna går relativt starkare och börjar minska det prisgap som byggts upp under de senaste åren. Sannolikt är det framförallt en effekt av de lättade kreditrestriktionerna i våras.



Hemnet

Prisnivå och prisutveckling lägenheter			
Lägenhetstyp	Genomsnittspris per kvm 2026	Förändring 2025-2026	Förändring 2015-2025
ettor	56 888	+6,7%	+13,1%
tvåor	48 770	+6,3%	+26,9%
treor	43 006	+4,6%	+37,4%
större	44 308	+2,2%	+47,4%

Priserna 2026 är fram till och med vecka 34, och därmed också jämförelsen med 2025.

Information till redaktionen

Kontaktperson

Erik Holmberg, marknadsanalytiker Hemnet

M: +46 72-55 88 050

E: erik.holmberg@hemnet.se

Om Hemnet

Hemnet driver Sveriges ledande bostadsplattform. Bolaget grundades som ett branschinitiativ 1998 och har sedan dess utvecklats till en värdeskapande marknadsplats för bostadsmarknaden. Genom att erbjuda en unik kombination av produkter, insikter och inspiration har Hemnet byggt varaktiga relationer med köpare, säljare och fastighetsmäklare i över 20 år. Hemnet delar tillsammans med sina målgrupper en gemensam passion för hemmet och drivs av att vara en oberoende och självklar plats för människor att vända sig till vid de olika bostadsbehov som uppstår genom livet. Detta reflekteras i Bolagets vision att vara nyckeln till din bostadsresa, där Hemnet med sina produkter och tjänster vill öka effektiviteten, transparensen och rörligheten på bostadsmarknaden. Hemnet är noterat på Stockholm Nasdaq ("HEM"). www.hemnet.se

Bifogade bilder

[Graf](#)