

Ett rum till!

Priset för ett extra rum i
Stockholmsregionen

Innehållsförteckning

Rapporten på 30 sekunder	3
Undersökta geografier	4
Vad är prislappen för ett rum till?	5
Metod och avgränsning	6
Vad är egentligen ett rum?	7
Vad kan ett extra rum användas till?	8
Stockholms kommun	9
Kungsholmen	10
Södermalm	11
Vasastan/Norrmalm	12
Östermalm	13
Söderorts närförorter i Stockholms kommun	14
Västerorts närförorter i Stockholms kommun	15
Söderorts ytterförorter i Stockholms kommun	16
Västerorts ytterförorter i Stockholms kommun	17
Stockholms läns lågpriskommuner	18
Botkyrka	18
Haninge	19
Järfälla	19
Norrtälje	20
Nynäshamn	20
Sigtuna	21
Södertälje	21
Upplands Väsby	22
Vallentuna	22
Stockholms läns mellanpriskommuner	23
Huddinge	23
Sollentuna	24
Täby	24
Tyresö	25
Vaxholm	25
Värmdö	26
Österåker	26
Stockholms läns högpriskommuner	27
Danderyd	27
Lidingö	28
Nacka	28
Solna	29
Sundbyberg	29
Fem typhushåll	30
Slutsatser	35

Rapporten på 30 sekunder

Fem dyraste geografierna att skala upp från 1 rok till 2 rok:

1. Vasastan/Norrmalm
2. Östermalm
3. Kungsholmen
4. Södermalm
5. Nacka

Fem billigaste geografiernas att skala upp från 1 rok till 2 rok:

1. Haninge
2. Västerorts ytterförorter
3. Botkyrka
4. Nynäshamn
5. Huddinge

Fem dyraste geografierna att skala upp från 2 rok till 3 rok:

1. Östermalm
2. Vasastan/Norrmalm
3. Kungsholmen
4. Södermalm
5. Lidingö

Fem billigaste geografierna att skala upp från 2 rok till 3 rok:

1. Haninge
2. Sigtuna
3. Upplands Väsby
4. Vallentuna
5. Botkyrka

Fem dyraste geografierna att skala upp från 3 rok till 4 rok:

1. Östermalm
2. Danderyd
3. Vasastan/Norrmalm
4. Kungsholmen
5. Södermalm

Den enskilt dyraste uppgraderingen i hela Stockholmsregionen är på Östermalm, där det kostar 4 903 000 kronor att gå från tre till fyra rum.

Den enskilt billigaste uppgraderingen är i Haninge, där steget från två till tre rum kostar 295 200 kronor.

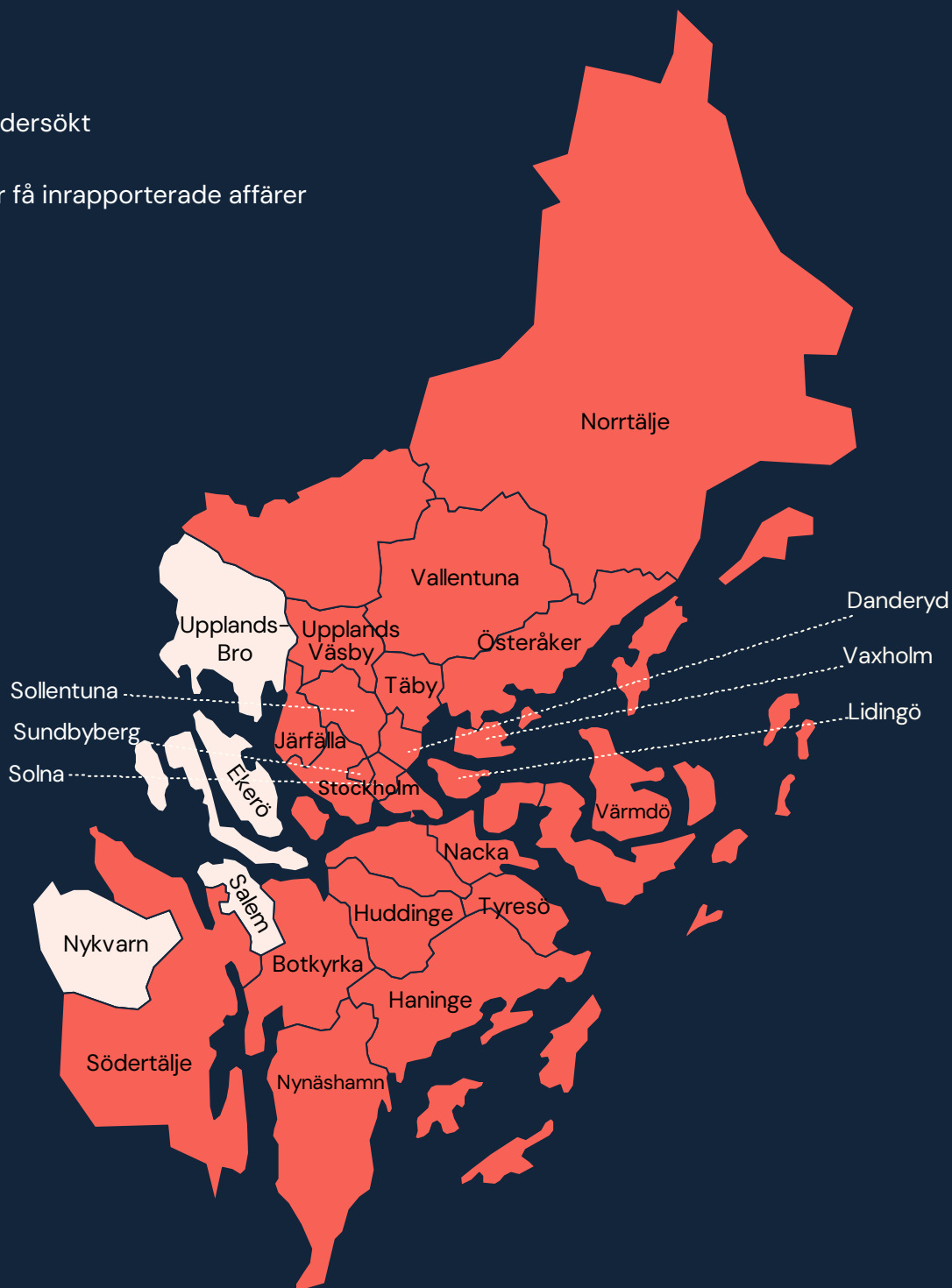
En ensam polis med en budget på cirka 2,3 miljoner kronor har råd att köpa en etta i 18 av 29 geografier, men når inte innerstaden eller flera av de dyrare kommunerna i länet.

Ett sammanboende par bestående av en sjuksköterska och en gymnasielärare, med en gemensam budget på 4 miljoner kronor, har råd att köpa en trea i 21 av 29 geografier – men inte i innerstaden eller i de mest exklusiva kommunerna.

Ett dubbelinkomsthushåll med högre tjänstemannayrken och en budget på 5 miljoner kronor kan köpa en trea i 25 av 29 geografier, det vill säga i hela länet utom innerstaden.

Undersökta geografier

- Undersökt
- För få inrapporterade affärer



Vad är prislappen för ett rum till?

**Hur stort bor ni, är det en etta eller två?
Och vad letar ni efter om ni ska köpa
något nytt, är det en trea eller en fyra?**

Rumssemantiken är, inte minst i storstäder och tillväxtorter, en central del av samtalet om bostadsmarknaden. Inte minst i de vardagliga diskussionerna. Även om kvadratmeterspriser fortsatt är ett av de främsta måtten – hur mycket yta får man egentligen för pengarna – så är antalet rum också en avgörande aspekt vid ett bostadsköp. Kanske har den rentav blivit ännu viktigare bara de senaste åren. En ökad andel som antingen hybridarbetar eller jobbar helt hemifrån, familjebildare som är beredda att betala mycket för ett extra barnrum, och par som separerar men fortfarande behöver ett extra rum för barn, jobb eller intressen.

Idén om vikten av ett eget rum är dock långt ifrån ny. Redan för nästan hundra år sedan, 1929 publicerades Virginia Wolfs klassiska essä *Ett eget rum*. Wolfs text är måhända inte så mycket en kommentar till bostadsmarknaden, i synnerhet inte så som den är idag nästan ett sekel senare. Däremot står sig rummet som ett slags frihetssymbol.

Idag kan vi exempelvis hitta dem i mer lekfulla exempel, inte sällan konstypiska sådana. Kvinnan som drömmer om en rymlig walk in closet för kläder och skor. Mannen som gärna skulle ha en egen *man cave* för sina hobbies, komplett med teknikprylar och arkadspel. Men också tonåringen eller barnet som drömmer om ett eget rum, istället för att behöva dela med syskonet. För allt fler är också ett hemmakontor något som hamnat högt på önskelistan sedan pandemin först etablerade hemarbete och sedan hybridarbete som en alltmer utbredd företeelse, främst i tjänstemannasektorn.

I ett Sverige där trångboddhet är långtifrån det utbredda problemet som det var i början av 1900-talet, är fler rum och mer utrymme något många är beredda att betala för.

Köper man en villa utanför tillväxtorterna innebär fler rum sällan några enorma merkostnader. I storstadsregionerna ser det dock annorlunda ut. Vid sidan av höga villapriser i tillväxtregionerna så råder det även brist på större bostadsrätter. I många år har byggnationen av ettor och tvåor gynnats, inte minst av politiska byggmål som vill åstadkomma många, snarare än stora, lägenheter.

Att byta upp sig ett rum i Stockholmsregionen kan därför bli ett desto dyrare kalas. Detta gäller såklart ännu mer i centrala och attraktiva lägen i kommunen. Men vad landar prislappen på?

I denna rapport undersöker vi hur mycket det kostar att byta upp sig ett rum i en rad olika geografier i Stockholms stad samt i majoriteten av kommunerna i Stockholms län.



Amanda Göthberg
Boendeexpert och omvärldsanalytiker

Metod och avgränsning

Anledningen till att rapporten avgränsats till just Stockholmsregionen är att denna region utgör en dominerande del av svensk bostadsmarknad, samtidigt som den har en mycket varierad prisbild. Detta gäller inte minst centrala lägen i Stockholms kommun i jämförelse med vissa kranskommuner i Stockholms län. Exempelvis skedde 22 575 bostadsrättsaffärer i Stockholmsregionen under 2025, vilket motsvarar en dryg femtedel av alla bostadsrättsaffärer i Sverige. Sex av tio affärer på bostadsrättssidan sker i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Statistiken vi utgår från är genomsnittliga storlekar för en etta, en tvåa, och så vidare. Välkänt är dock att lägenheter med samma antal rum kan variera avsevärt i storlek.

Priserna är genomsnittspriser för helåret 2025 för respektive rok och kommer från Svensk Mäklarstatistik. I rapporten undersöks merkostnad i pris men också i månadsavgift för att gå från 1 till 2 Rok, 2 till 3 Rok och 3 till 4 Rok. Boendekalkyltjänsten Foreteller har använts för att ta fram vilken samlad hushållsinkomst som behövs för de lånebelopp som krävs för de olika bostadsrätterna i respektive geografi.

I vår kalkyl har vi antagit att hushållet sparat ihop till en kontantinsats på 15 procent av bostadens pris enligt de nuvarande regler för bolånetak, som gäller fram till den 1 april 2026.

Detta görs i ett antal olika delar av Stockholm stad:

Innerstan, definieras som inom tullarna, i följande stadsdelar: Kungsholmen, Södermalm, Norrmalm/Vasastan och Östermalm.

Närförorter: Södra närförorterna, respektive västra närförorterna.

Ytterförorter: Södra ytterförorterna respektive västra ytterförorterna.

21 stycken kommuner i Stockholms län. Från dessa har Stockholms kommun exkluderats eftersom den avhandlas på stadsdelsnivå. Utöver det har också fyra kommuner Ekerö, Nykvarn, Salem och Upplands-Bro exkluderats. Detta då de har för få affärer för 1 Rok (under tjugo affärer under helåret 2025) för att det ska vara ett tillräckligt statistiskt underlag.

Även vad gäller lägenheter större än 4 Rok är antalet affärer i många av geografierna för få, och därför är den sista kategorin lägenheter som är 4 Rok eller större.

I de respektive geografierna undersöks också andra kvalitetsaspekter som kommunikationer, läge och kostnad för varje extra kvadratmeter. I den andra delen av rapporten tittar vi på fem fiktiva typhushåll och deras möjlighet att skala upp ett rum i olika geografier.

Vad är egentligen ett rum?

Vad är ett rum? Det kan låta som en filosofisk fråga, men när det kommer till hur en bostad marknadsförs har den kommit att bli en juridisk angelägenhet.

Begreppet rum är centralt i fastighetsförmedling och på bostadsmarknaden. Antalet rum påverkar prisbild, sökbarhet och hur en bostad uppfattas av spekulanter. Trots det finns ingen tydlig juridisk definition som exakt anger vad ett rum är. I stället bygger tolkningen på myndighetspraxis och föreskrifter, men ett antal fall i förvaltningsrätten rörande detta kan tolkas som motsägelsefulla.

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) utgår i sin tillsyn från Lantmäteriets föreskrifter om lägenhetsregister (LMVFS 2007:3). Enligt dessa är ett rum ett utrymme med minst sju kvadratmeters golvyta och direkt dagsljus.

Hygienutrymmen som ett badrum räknas alltså inte som rum. Saknas fönster eller om ytan är mindre än sju kvadratmeter ska utrymmet alltså inte marknadsföras som ett rum, även om det i praktiken används som exempelvis ett barnrum eller hemmakontor. Om ett utrymme inte uppfyller dessa kriterier – ytan och dagsljuset – får det enligt FMI inte benämnas som ett rum i marknadsföringen i till exempel objektsbeskrivningar eller annonstexter.

I praktiken innebär det att exempelvis en klädkammare eller inre hall som saknar fönster inte räknas som ett rum. Även användningen av begreppet halvt rum är etablerad i vissa sökfunktioner och i allmänt språkbruk, men FMI har i senare praxis varnat för att använda det i marknadsföring.

Det är viktigt att skilja på mäklarpraktisk och juridisk/registreringsmässig definition. Sedan den 1 juli 2025 finns också Boverkets nya föreskrifter om bostäders lämplighet som har en annan definition av ett rum som "ett utrymme i en byggnad som kan beträdas och är avgränsat på alla sidor av golv, väggar och tak". Skillnaden innebär att ett utrymme kan vara fullt brukbart i vardagen i bostaden, men ändå inte räknas som ett rum i marknadsföringssammanhang vid en försäljning, enligt FMI.

För den som letar bostad och är på jakt efter ett rum till är det därför klokt att inte bara titta på antalet rum i annonsen, utan också på planlösningen. Ett extra rum kan vara allt från ett fullvärdigt sovrum med fönster till en mindre alkov eller inre hall. Att förstå hur begreppet definieras ger en mer nyanserad bild av vad man faktiskt köper och hur bostadens yta kan nyttjas.



"Det problematiska i nuläget är att frågan om antal rum endast har prövats upp till Kammarrättsnivå. I och med Boverkets nya föreskrifter föreligger det vi jurister kallar för normkollision, det vill säga två författningar som har olika definitioner av vad ett rum de facto är. En fastighetsmäklare måste kunna agera med befriande verkan genom att, i enlighet med en föreskrift, ange att ett rum är ett rum även om det inte uppfyller lantmäteriets föreskrifter, det vill säga att fastighetsmäklaren använder sig av Boverkets definition av vad ett rum är. Frågan behöver ett svar och det är därför behövligt att få upp frågan i högsta instans, det vill säga Högsta förvaltningsdomstolen."

Diego Ortíz del Gaiso
Förbundsjurist, Mäklarsamfundet

Vad kan ett extra rum användas till?

Vokabulär över moderna användningsområden för ett rum till

Bibliotek: Ett rum som signalerar bildning och lugn – oavsett om böckerna i bokhyllorna faktiskt läses eller fungerar som bakgrund i videomöten. Biblioteket signalerar koncentration och en bostad som rymmer mer än det strikt funktionella.

Barnrum: Det klassiska skälet att lämna tvåan – och det kanske främsta skälet att skala upp i rum. Först en spjålsäng och ett skötbord, därefter leksaksexpansion och till slut en tonårsdörr som helst ska vara stängd. Barnrummet är bostadens tydligaste livscykelmarkör.

Gästrum: Formellt till för övernattande släkt och vänner. I praktiken ofta ett kombinerat extrakontor, förvaringsyta och tillfälligt "vi stänger dörren så syns det inte"-rum. Gästrummet är bostadens buffertzona.

Gamingrum: Ett modernt tillskott i bostadens rumsflora. Här är skärmarna fler än fönstren och internetuppkopplingen viktigare än tapetvalet. Gamingrummet visar hur det extra rummet allt oftare anpassas efter digitala livsstilar och nya fritidsvanor. Ett tecken på att en kille i hushållet fått sin vilja igenom och att bostaden blivit en digital arena.

Hemmagym: Ett rum fyllt av ambitioner. Hantlarna är tunga, träningscykeln redo och viljan är som starkast i januari. Hemmagymmet är ett tydligt exempel på hur extra kvadratmeter kan rymma både funktion och disciplin – eller åtminstone goda intentioner.

Hemmakontor: Från pandemins nödvändiga hörn till permanent inslag i planlösningen. Hemmakontoret är platsen där arbete och privatliv delar vägg och där dörren i sig blivit en eftertraktad detalj. Ett av de mest värdeskapande extrarummen i modern tid som i takt med hybridarbetets etablering gått från lyx till funktionell nödvändighet.

Man cave/hobbyrum: Rummet med en dörr för egna intressen. Här ryms allt från musikstudio och modellbyggen till sportmemorabilia och kreativa projekt. I grunden handlar det om att få plats för sina många prylar och hobbies – utan att ta över vardagsrummet.

Walk in closet: Ett utrymme som började som förvaring och slutade som livsstilsmarkör. Walk in closeten är ordningens triumf över kaoset, eller åtminstone ambitionen om det. Går i dagligt tal ofta under det mindre glamorösa epitetet klädkammare.

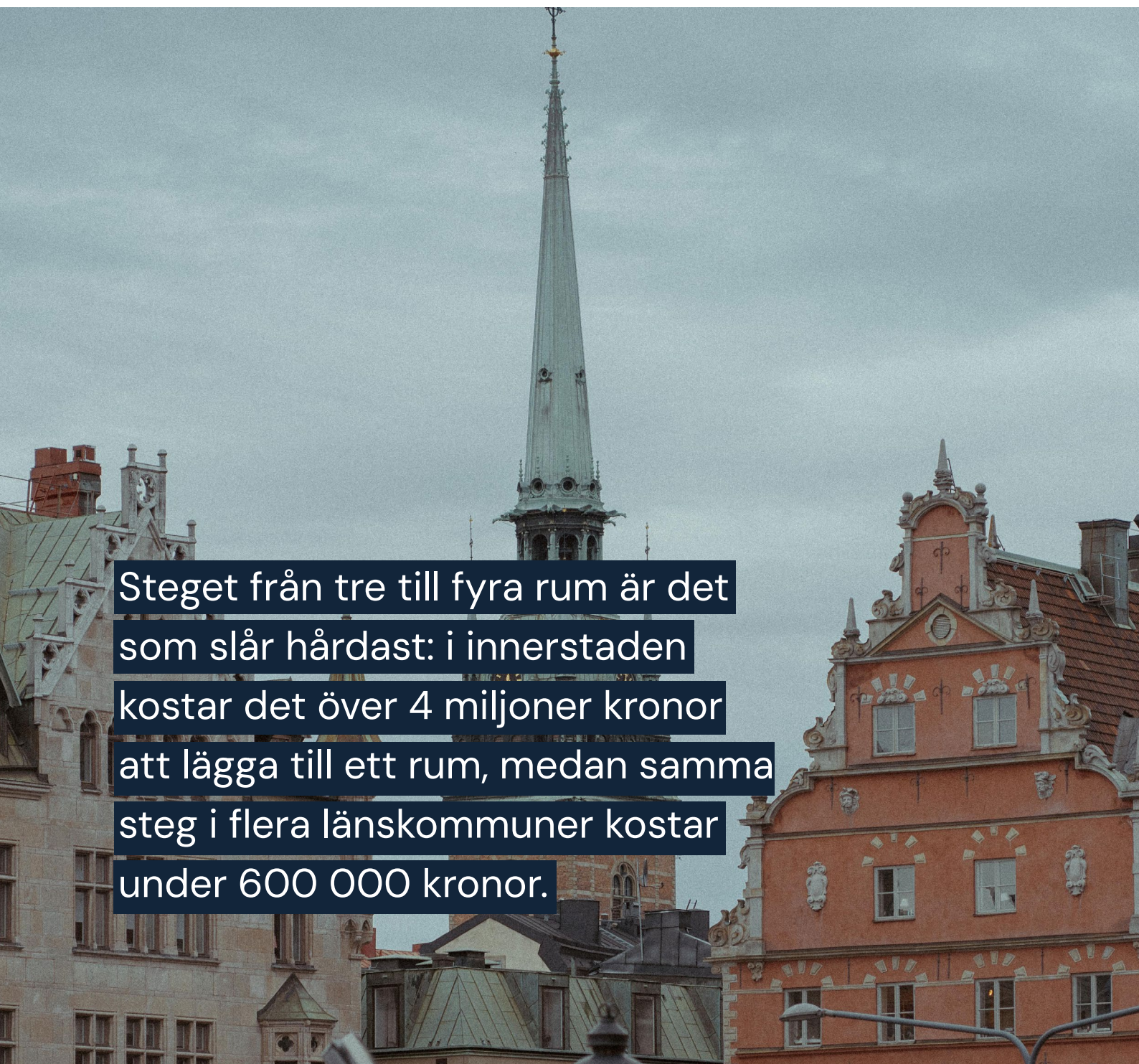


Att kunna köpa en bostadsrätt för 5 miljoner kronor gör att ett hushåll kan köpa en trea i 25 av 29 geografier, jämfört med bara 21 av 29 om hushållets maxpris är 4 miljoner.

Innerstan

Det är ingen mänsklig rättighet att bo i Stockholms innerstad, hörs ibland i bostadsdebatten. Det stämmer såklart. Men ändå visar prisbilden innanför tullarna den starka efterfrågan det finns på att bo just där. Kombinationen av det centrala läget, närhet till nöjesliv, kommunikationer, arbetsplatser och inte minst ett stort utbud av eftertraktade lägenheter byggda runt sekelskiftet är några faktorer som säkerligen spelar in. Prismässigt är Stockholms innerstad både landets dyraste och mest populära geografiska område att bo i.

Innerstan definieras som staden innanför tullarna, det vill säga Hornstull, Skanstull, Norrtull, Roslagstull och Danvikstull. Dessa är sedan indelade i fyra större stadsdelar, Kungsholmen, Norrmalm/Vasastan, Södermalm och Östermalm.



Steget från tre till fyra rum är det som slår hårdast: i innerstaden kostar det över 4 miljoner kronor att lägga till ett rum, medan samma steg i flera länskommuner kostar under 600 000 kronor.



Kungsholmen

Kollektivtrafiken omfattar blåa linjens stationer Rådhuset, Fridhemsplan och Stadshagen samt gröna linjens Thorildsplan och Kristineberg. Därtill omfattande bussförbindelser.

En genomsnittlig etta på Kungsholmen kostar 3 251 896 kr och är 31,2 kvadratmeter stor. En tvåa kostar i snitt 5 097 495 kr (49,4 kvm). Att byta upp sig från 1 till 2 rum innebär en merkostnad på **1 845 600 kr**, motsvarande cirka 101 400 kr per extra kvadratmeter, medan månadsavgiften ökar med i snitt 814 kr.

Steget från en tvåa till en trea är betydligt större. En trea kostar i snitt 8 305 153 kr (77,4 kvm), vilket innebär att uppgraderingen från en tvåa kostar **3 207 700 kr**, eller cirka 114 600 kr per extra kvadratmeter.

En fyrrummare eller större kostar i snitt 11 748 520 kr (108,5 kvm). Att gå från en trea till fyra kostar därmed **3 443 400 kr**, motsvarande 110 700 kr per extra kvadratmeter, och månadsavgiften stiger med 1 294 kr.

Kungsholmen uppvisar genomgående dyra men inte avsevärt varierande uppskalningskostnader. Priserna ligger under nivåerna i Vasastan och på Östermalm. Området kombinerar attraktiva lägen nära vatten och en relativt stor andel familjehushåll i förhållande till stora bostadsrätter, vilket gör att större lägenheter är efterfrågade men att priserna på olika delar av Kungsholmen skiljer sig åt.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	3 251 896 kr	5 097 495 kr	1 845 600 kr	18,2 kvm	101 400 kr	814 kr
2 → 3 rum	5 097 495 kr	8 305 153 kr	3 207 700 kr	28,0 kvm	114 600 kr	1 306 kr
3 → 4 rum+	8 305 153 kr	11 748 520 kr	3 443 400 kr	31,1 kvm	110 700 kr	1 294 kr



Södermalm

Kollektivtrafiken innefattar röda linjens tunnelbanestationer Hornstull, Zinkensdamm, Mariatorget och Slussen, samt gröna linjens Medborgarplatsen och Skanstull. Även omfattande kommunikationer i form av busslinjer. En ny tunnelbanestation i form av Sofia på nordöstra Södermalm förväntas öppna 2030.

En etta på Södermalm kostar i snitt 3 483 333 kr (31,9 kvm), medan en tvåa kostar 5 322 992 kr (50,7 kvm). Att byta upp sig från 1 till 2 rum kostar **1 839 700 kr**, vilket är den lägsta uppskalningskostnaden i innerstan. Pris per extra kvadratmeter uppgår till cirka 97 900 kr, och månadsavgiften ökar med 998 kr.

En trea kostar i snitt 8 028 155 kr (77,1 kvm). Steget från en tvåa till en trea innebär en merkostnad på **2 705 200 kr**, eller cirka 102 500 kr per extra kvadratmeter. Avgiften ökar med 1 495 kr. En fyra rum eller större kostar i snitt 10 724 240 kr (105 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar **2 696 100 kr**, motsvarande cirka 96 600 kr per extra kvadratmeter, och avgiften stiger med 1 379 kr.

Södermalm är genomgående den billigaste stadsdelen att byta upp sig i innanför tullarna. Pris per extra kvadratmeter är lägst i samtliga steg och det finns inte ett lika dyrt premiumsegment som på exempelvis Östermalm eller i Vasastan, samtidigt som kommunikationerna är jämförelsevis lika goda. Området präglas av en stor andel mindre lägenheter och en bred köparkrets.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	3 483 333 kr	5 322 992 kr	1 839 700 kr	18,8 kvm	97 900 kr	998 kr
2 → 3 rum	5 322 992 kr	8 028 155 kr	2 705 200 kr	26,4 kvm	102 500 kr	1 495 kr
3 → 4 rum+	8 028 155 kr	10 724 240 kr	2 696 100 kr	27,9 kvm	96 600 kr	1 379 kr



Vasastan/Norrmalm

Kollektivtrafiken omfattar systemets nav i form av T-centralen som trafikeras av alla linjer, samt gröna linjens stationer Hötorget, Rådmanngatan, Odenplan och St Eriksplan. Även omfattande kommunikationer med buss, samt spårvagn från T-centralen via Hamngatan.

En etta i Vasastan eller på Norrmalm kostar i snitt 3 823 352 kr (32,1 kvm). En tvåa kostar 6 174 286 kr (51,4 kvm). Att byta upp sig från ett till två rum innebär en merkostnad på **2 350 900 kr**, vilket är högst i innerstan och dyrare än motsvarande uppskalning på Östermalm. Pris per extra kvadratmeter uppgår till cirka 121 800 kr, medan avgiften ökar med 914 kr.

En trea kostar i snitt 10 072 734 kr (80,6 kvm). Uppskalningen från en tvåa kostar **3 898 400 kr**, motsvarande cirka 133 500 kr per extra kvadratmeter. Avgiften ökar med 1 265 kr.

En fyra rum eller större kostar i snitt 14 095 524 kr (113,6 kvm). Steget från en trea kostar alltså **4 022 800 kr**, vilket motsvarar cirka 121 900 kr per extra kvadratmeter, och avgiften stiger med 1 122 kr.

Vasastan och Norrmalm är genomgående centrala och dyra stadsdelar med ett tydligt premiumsegment. Detta gäller särskilt steget från ett till två rum. Betalningsviljan för funktionell uppgradering är också hög, och pris per extra kvadratmeter ligger på en hög nivå. Kombinationen av attraktivt innerstadsläge, god service och kommunikationer samt efterfrågan bland både singelhushåll, par och barnfamiljer bidrar sannolikt till den tydliga prisstegen.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	3 823 352 kr	6 174 286 kr	2 350 900 kr	19,3 kvm	121 800 kr	914 kr
2 → 3 rum	6 174 286 kr	10 072 734 kr	3 898 400 kr	29,2 kvm	133 500 kr	1 265 kr
3 → 4 rum+	10 072 734 kr	14 095 524 kr	4 022 800 kr	33,0 kvm	121 900 kr	1 122 kr



Östermalm

Kollektivtrafiken består av Östermalmstorg på båda röda linjerna och sedan röd linje 13:s stationer Karlaplan och Gärdet samt röd linje 14:s stationer Stadion och Tekniska högskolan.

En etta på Östermalm kostar i snitt 3 578 764 kr (29,9 kvm). En tvåa kostar 5 809 661 kr (49,8 kvm). Att byta upp sig från 1 till 2 rum kostar **2 230 900 kr**, motsvarande cirka 112 100 kr per extra kvadratmeter, och månadsavgiften ökar med 1 168 kr.

En trea kostar i snitt 9 916 853 kr (79 kvm). Uppskalningen från en tvåa innebär en merkostnad på **4 107 200 kr**, vilket är bland det högsta i innerstan. Pris per extra kvadratmeter är cirka 140 700 kr, vilket är det högsta kvadratmeterpriset i materialet.

En fyra eller större kostar i snitt 14 819 855 kr (115,7 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar **4 903 000 kr**, motsvarande cirka 133 600 kr per extra kvadratmeter, och avgiften stiger med 1 777 kr.

Östermalm utmärker sig generellt som den dyraste stadsdelen, med en mycket kapitalstark målgrupp som efterfrågar och köper bostäder där. Allra tydligast blir det i de större segmenten. Från två rum och uppåt är det den mest kostsamma stadsdelen att byta upp sig i, både totalt och per extra kvadratmeter. Den höga andelen stora och representativa bostäder utgör ett starkt premiumsegment och det ihop med stadsdelen historiskt höga status verkar driva upp prisnivåerna markant, särskilt på större lägenheter.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	3 578 764 kr	5 809 661 kr	2 230 900 kr	19,9 kvm	112 100 kr	1 168 kr
2 → 3 rum	5 809 661 kr	9 916 853 kr	4 107 200 kr	29,2 kvm	140 700 kr	1 249 kr
3 → 4 rum+	9 916 853 kr	14 819 855 kr	4 903 000 kr	36,7 kvm	133 600 kr	1 777 kr

Söderorts närförorter i Stockholms kommun

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken utgörs av röd linje 13 och 14:s stationer Telefonplan, Midsommarkransen, Aspudden, Liljeholmen, samt gröna linjens Gullmarsplan, Globen, Skärmarbrink, Blåsut, Sandsborg, Enskede gård och Sockenplan.

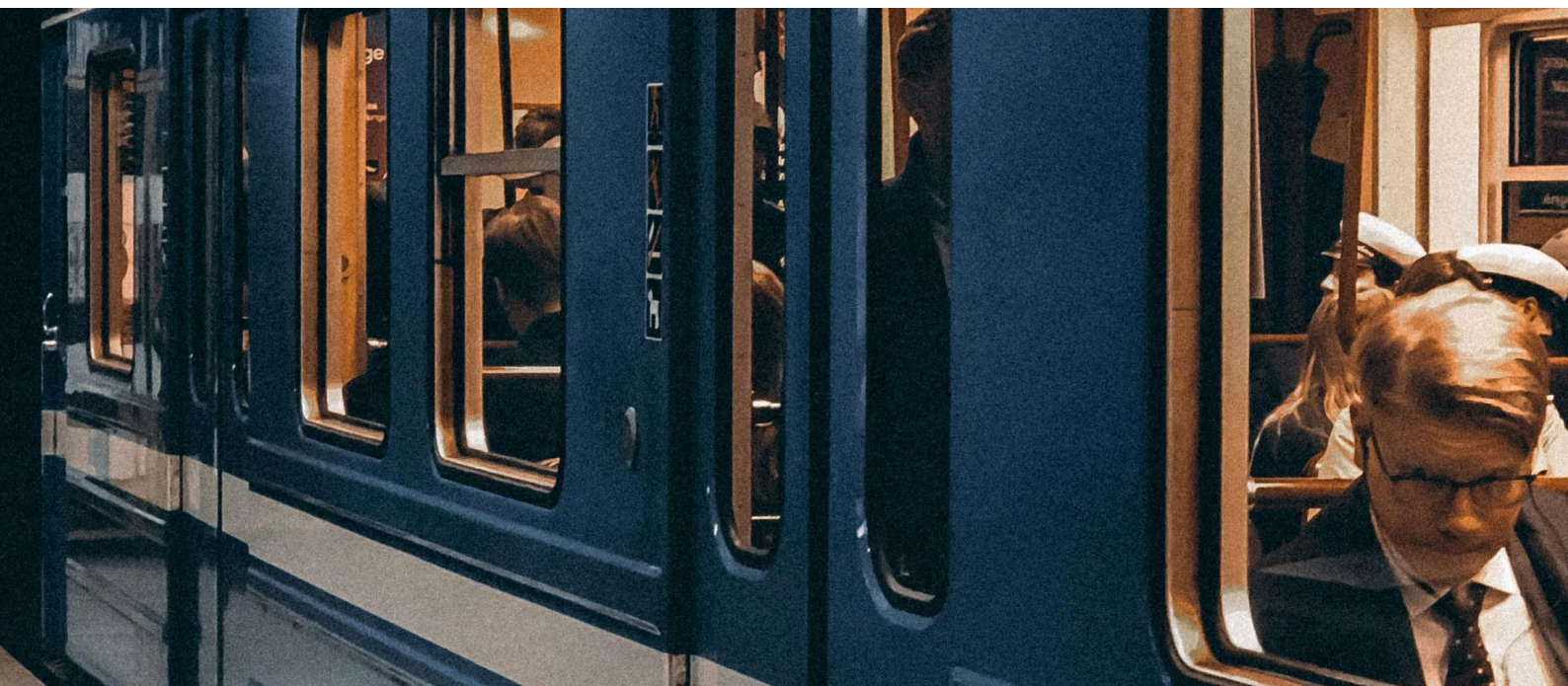
En etta i Söderorts närförorter kostar i snitt 2 377 467 kr och är 32,3 kvm. En tvåa kostar 3 328 446 kr (49,8 kvm). Att byta upp sig från ett till två rum kostar alltså **951 000 kr**, motsvarande cirka 54 340 kr per extra kvadratmeter, medan månadsavgiften ökar med 1 120 kr.

En trea kostar i snitt 4 875 370 kr (70,5 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **1 546 900 kr**, eller cirka 74 730 kr per extra kvadratmeter. Avgiften ökar med 1 138 kr.

En fyra rum eller större kostar i snitt 6 987 029 kr (97,7 kvm). Steget från trea innebär en merkostnad på **2 111 700 kr**, motsvarande cirka 77 640 kr per extra kvadratmeter, och månadsavgiften stiger med 1 435 kr.

Söderorts närförorter kännetecknas av närhet till innerstaden, goda kollektivtrafikförbindelser och en blandning av funkishus och nyproduktion. Uppskalningskostnaden är betydligt lägre än i innerstan, men ökar markant när det kommer till större bostäder, vilket visar att efterfrågan på familjeanpassade lägenheter är stark.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	2 377 467 kr	3 328 446 kr	951 000 kr	17,5 kvm	54 340 kr	1 120 kr
2 → 3 rum	3 328 446 kr	4 875 370 kr	1 546 900 kr	20,7 kvm	74 730 kr	1 138 kr
3 → 4 rum+	4 875 370 kr	6 987 029 kr	2 111 700 kr	27,2 kvm	77 640 kr	1 435 kr



Västerorts närförorter i Stockholms kommun

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken omfattar stationer längs gröna linjen så som Alvik, Stora Mossen, Abrahamsberg, Brommaplan och i vissa fall Åkeshov. Även tvärbanan trafikerar delar av de västra närförorterna.

En etta i Västerorts närförorter kostar i snitt 2 213 238 kr och är 33,7 kvadratmeter. En tvåa kostar 3 019 077 kr (50,7 kvm). Att byta upp sig från 1 till 2 rum kostar **805 800 kr**, motsvarande cirka 47 400 kr per extra kvadratmeter.

En trea kostar i snitt 4 640 458 kr (72,3 kvm). Uppgraderingen från en tvåa innebär en merkostnad på **1 621 400 kr**, eller cirka 75 500 kr per extra kvadratmeter.

En fyra eller större kostar i snitt 6 376 907 kr (99,4 kvm). Att byta upp sig från en trea kostar **1 736 400 kr**, motsvarande cirka 64 000 kr per extra kvadratmeter.

Västerorts närförorter har den lägsta ingångsnivån av de två närförortsgeografierna och den billigaste uppgraderingen från ett till två rum. Området präglas av bostadshus byggda i mitten av 1900-talet och generellt goda kommunikationer. Uppskalningskostnaden är relativt måttlig, särskilt i de större segmenten, vilket indikerar en något svagare efterfrågan än i de södra närförorterna.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	2 213 238 kr	3 019 077 kr	805 839 kr	17,0 kvm	47 400 kr	1 049 kr
2 → 3 rum	3 019 077 kr	4 640 458 kr	1 621 381 kr	21,6 kvm	75 060 kr	1 228 kr
3 → 4 rum+	4 640 458 kr	6 376 907 kr	1 736 449 kr	27,1 kvm	64 070 kr	1 571 kr

- Ingångspriserna är högre i Söderort i samtliga storlekar.
- Uppgraderingen från 1 → 2 rum är dyrare i Söderort (951 000 kr jämfört med 805 800 kr).
- I steget 2 → 3 rum är kostnaderna relativt likvärdiga, men pris per extra kvm är något högre i Söderort.
- I steget 3 → 4 rum+ är Söderort betydligt dyrare, medan Västerort har lägre pris per extra kvadratmeter.

Sammantaget visar materialet att Söderorts närförorter har ett något starkare marknadstryck, särskilt vad gäller större bostäder. Västerort framstår som mer prismässigt tillgängligt, särskilt för hushåll som vill ta första steget upp från en etta till en tvåa.

Söderorts ytterförorter i Stockholms kommun

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken omfattas av röd linje 13:s stationer Bredäng, Sättra, Skärholmen, Vårberg, Vårby gård, samt röd linje 14:s Fruängen, Västertorp och Hägerstensåsen. På grön linje omfattas stationer längs alla tre södergående linjer som Rågsved, Hagsätra, Bandhagen, Högdalen, Stureby, Svedmyra, Tallkrogen, Gubbängen, Hökarängen, Farsta, Farsta strand samt Skarpnäck. En etta i Söderorts ytterförorter kostar i snitt 1 821 086 kr och är 33,7 kvadratmeter. En tvåa kostar 2 467 901 kr (55,1 kvm).

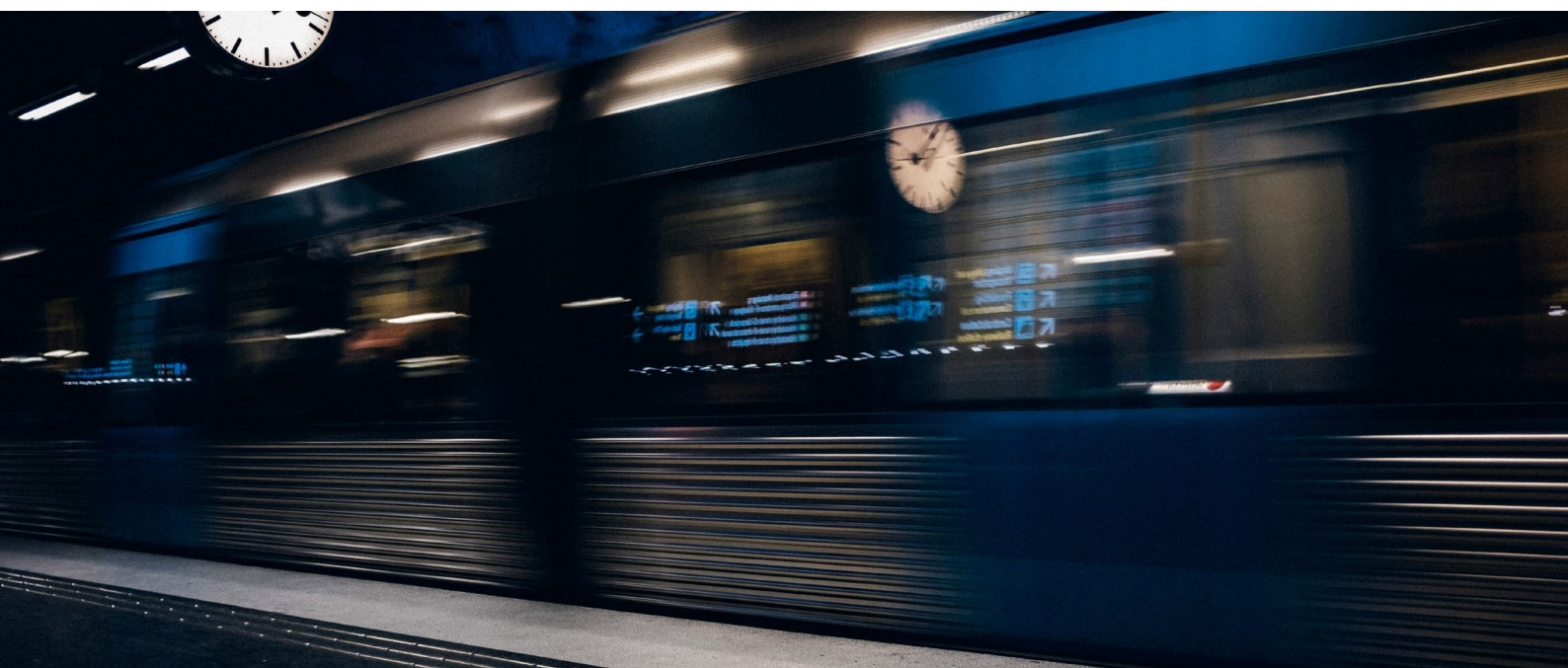
Att byta upp sig från ett till två rum kostar **646 800 kr**, motsvarande cirka 30 220 kr per extra kvadratmeter.

En trea kostar i snitt 3 135 925 kr (74,1 kvm). Uppgraderingen från en tvåa innebär en merkostnad på **668 000 kr**, eller cirka 35 200 kr per extra kvadratmeter.

En fyra eller större kostar i snitt 4 231 594 kr (94,8 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar **1 095 700 kr**, motsvarande cirka 53 000 kr per extra kvadratmeter.

Söderorts ytterförorter kännetecknas av stora bostadsområden från miljonprogrammen och senare kompletteringsbebyggelse. Prisnivån är avsevärt lägre än i både innerstad och närförorter, med en jämn uppskalningskostnad i de första två segmenten, men som ökar tydligt från en trea till en fyra, eller större.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 821 086 kr	2 467 901 kr	646 800 kr	21,4 kvm	30 220 kr	1 341 kr
2 → 3 rum	2 467 901 kr	3 135 925 kr	668 000 kr	19,0 kvm	35 160 kr	1 115 kr
3 → 4 rum+	3 135 925 kr	4 231 594 kr	1 095 700 kr	20,7 kvm	52 930 kr	1 255 kr



Västerorts ytterförorter i Stockholms kommun

Kollektivtrafik

Tunnelbanestationerna inkluderar blå linjens Kista, Husby, Akalla, och Rinkeby, Tensta och Hjulsta, samt gröna linjens Ängbyplan, Islandstorget, Blackberg, Råcksta, Vällingby, Johannelund, Hässelby gård och Hässelby strand.

En etta i Västerorts ytterförorter kostar i snitt 1 414 793 kr och är 35,5 kvadratmeter. En tvåa kostar 1 795 240 kr (52,9 kvm). Att byta upp sig från 1 till 2 rum kostar **380 400 kr**, motsvarande cirka 21 900 kr per extra kvadratmeter.

En trea kostar i snitt 2 265 489 kr (74,7 kvm). Uppgraderingen från en tvåa kostar **470 200 kr**, eller cirka 21 600 kr per extra kvadratmeter.

En fyra eller större kostar i snitt 2 931 231 kr (94,8 kvm). Steget från en trea innebär en merkostnad på **665 700 kr**, motsvarande cirka 33 000 kr per extra kvadratmeter.

Västerorts ytterförorter har den lägsta prisnivån i Stockholms kommun. Uppskalningskostnaden är genomgående låg, särskilt i de mindre segmenten, och även kvadratmeterpriserna är bland de lägre i materialet. Området präglas av större bostadsområden från miljonprogrammet och inslag av hyresrätter, vilket bidrar till en lägre prisnivå, men med relativt höga avgiftsökningar i förhållande till prisökningen.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 414 793 kr	1 795 240 kr	380 400 kr	17,4 kvm	21 860 kr	1 225 kr
2 → 3 rum	1 795 240 kr	2 265 489 kr	470 200 kr	21,8 kvm	21 570 kr	1 363 kr
3 → 4 rum+	2 265 489 kr	2 931 231 kr	665 700 kr	20,1 kvm	33 120 kr	1 245 kr



Stockholms läns lågpriskommuner

Botkyrka

Botkyrka är beläget söder om Salem och norr om Nynäshamn. Vad gäller kollektivtrafik är Botkyrka en av relativt få kommuner i Stockholms län med tunnelbana, och omfattas av röda linjens (norrgående) stationer Fittja, Alby, Hallunda och Norsborg. Utöver det finns också förbindelser med pendeltåg via stationerna Tumba och Tullinge. Centralorten är Tumba.

En etta i Botkyrka kostar i snitt 1 276 500 kr (38 kvm), medan en tvåa kostar 1 680 063 kr (56,3 kvm). Att byta upp sig från ett till två rum kostar **403 600 kr**, motsvarande cirka 22 000 kr per extra kvm.

En trea kostar 2 130 587 kr (76,2 kvm), vilket innebär att uppgraderingen från en tvåa kostar **450 500 kr** och varje extra kvadratmeter 22 600 kr. En fyra eller större kostar 2 661 740 kr (95,3 kvm), vilket innebär ytterligare **531 200 kr**, eller 27 500 per extra kvadratmeter, från en trea.

Botkyrka kännetecknas av låga ingångspriser och relativt måttliga och jämna uppskalningskostnader. Det gör kommunen till en av de prismässigt mest tillgängliga för hushåll som vill ta steget upp i storlek, dessutom med kommunikationer via både tunnelbanan och pendeltåg.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 276 500 kr	1 680 063 kr	403 600 kr	18,3 kvm	22 100 kr	1 080 kr
2 → 3 rum	1 680 063 kr	2 130 587 kr	450 500 kr	19,9 kvm	22 600 kr	1 208 kr
3 → 4 rum+	2 130 587 kr	2 661 740kr	531 200 kr	19,1 kvm	27 800 kr	759 kr



Haninge

Haninge är en skärgårdskommun men trots det relativt centralt belägen i södra Stockholms län, söder om Huddinge. Centralort är Handen och kollektivtrafiken utgörs främst av pendeltåg med stationerna Vega, Handen, Jordbro, Västerhaninge och Krigslida. Även goda förbindelser finns med busstrafik.

En etta i Haninge kostar 1 372 034 kr (35,7 kvm) och en tvåa 1 747 514 kr (57,3 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum kostar **375 500 kr** och 39 500 kr för varje extra kvadratmeter.

En trea kostar 2 042 722 kr (76,6 kvm), vilket innebär en merkostnad för **295 200 kr** från en tvåa. En fyra kostar 2 591 228 kr (93,5 kvm), vilket innebär **548 500 kr** från trean. Haninge har både mycket låga ingångspriser och låga men något varierande uppskalningskostnader. Särskilt prisvärd är uppskalningen från en tvåa till en trea.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 372 034 kr	1 747 514 kr	375 500 kr	21,6 kvm	17 400 kr	1 462 kr
2 → 3 rum	1 747 514 kr	2 042 722 kr	295 200 kr	19,3 kvm	15 300 kr	1 464 kr
3 → 4 rum+	2 042 722 kr	2 591 228 kr	548 500 kr	16,9 kvm	32 500 kr	1 025 kr

Järfälla

Järfälla är en av de mer centralt belägna kommunerna i Stockholms län, och ligger norr om Sundbyberg. Centralorten är Jakobsberg. Handelsplatsen Barkarby som etablerades 1994 ligger i kommunen och har byggts ut ett flertal gånger, och just nu pågår arbetet för att förlänga blå linjen till en station i Barkarby med beräknad trafikstart 2027. I dagsläget omfattas kollektivtrafiken av pendeltåg med stationerna Barkarby, Kallhäll och Jakobsberg.

En etta kostar 1 374 054 kr (37 kvm) och en tvåa 1 881 684 kr (56,4 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum kostar **507 600 kr**.

En trea kostar 2 402 715 kr (76,5 kvm), vilket innebär en kostnad på **521 031 kr** från tvåan. En fyra kostar 2 967 328 kr (96,2 kvm), vilket innebär en kostnad på **564 613 kr** från en trea till en fyra.

Järfälla har låg ingångsnivå med en mycket jämn prisstege genom hela kedjan.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 374 054 kr	1 881 684 kr	507 600 kr	19,4 kvm	26 200 kr	1 149 kr
2 → 3 rum	1 881 684 kr	2 402 715 kr	521 000 kr	20,1 kvm	25 900 kr	1 296 kr
3 → 4 rum+	2 402 715 kr	2 967 328 kr	564 600 kr	19,7 kvm	28 700 kr	1 314 kr

Norrtälje

Norrtälje är den nordligaste och också en av de minst centrala kommunerna i Stockholms län, beläget längs Roslagens kustlinje med dess skärgård. Kollektivtrafiken utgörs primärt av busstrafik.

En etta kostar 1 080 656 kr (36,5 kvm) och en tvåa 1 610 545 kr (57,1 kvm). Att byta upp sig från ett till två rum kostar **529 900 kr**.

En trea kostar 2 223 736 kr (77,3 kvm), vilket innebär **613 200 kr** mer än en tvåa.

En fyra kostar 3 206 724 kr (102,1 kvm), vilket innebär en kostnad på **983 000 kr** från en trea till en fyra eller större.

Norrtälje har jämförelsevis mycket låga ingångspriser men en tydligare prisuppgång i det större segmentet, vilket kan spegla begränsat utbud av större bostäder. Dock består kommunen till stor del av små- och fritidshus, snarare än bostadsrätter.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 080 656 kr	1 610 545 kr	529 889 kr	20,6 kvm	25 700 kr	2 427 kr
2 → 3 rum	1 610 545 kr	2 223 736 kr	613 191 kr	20,2 kvm	30 300 kr	2 427 kr
3 → 4 rum+	2 223 736 kr	3 206 724 kr	982 988 kr	24,8 kvm	39 600 kr	1 417 kr

Nynäshamn

Nynäshamn är den sydligaste kommunen i Stockholms län. Nynäshamn kännetecknas med sin viktiga hamn som en sommarkommun med pendeltågsförbindelse via stationerna Nynäsgård, Gröndalsviken och Nynäshamn.

En etta kostar 976 452 kr (35 kvm) och en tvåa 1 414 237 kr (56,1 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum kostar **437 800 kr**.

En trea kostar 2 269 810 kr (78,9 kvm), vilket innebär **855 600 kr** från tvåan.

En fyra kostar 2 996 860 kr (103,9 kvm), vilket innebär **727 000 kr** från trean.

Nynäshamn är en av de mest prisvärda kommunerna i materialet vad gäller ingångspris, vilket sannolikt beror på det mindre centrala läget. Uppskalningen till större segment är dock relativt hög jämfört med de generella prisnivåerna.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	976 452 kr	1 414 237 kr	437 800 kr	21,1 kvm	20 700 kr	1 351 kr
2 → 3 rum	1 414 237 kr	2 269 810 kr	855 600 kr	22,8 kvm	37 500 kr	1 471 kr
3 → 4 rum+	2 269 810 kr	2 996 860 kr	727 100 kr	25,0 kvm	20 100 kr	216 kr

Sigtuna

Sigtuna är beläget i nordvästra Stockholms län, precis söder om Norrtälje och kännetecknas ofta av sin långa historia, inte minst med Sigtunas gamla stadskärna. Centralort brukar dock Märsta räknas som. Det är också den centrala pendeltågsstationen för kommunens kollektivtrafik. Utöver det ligger också pendeltågsstationerna Arlanda C och Rosersberg i kommunen. Flygplatsen Arlanda ligger också i Sigtuna kommun, vilket innebär förbindelser dit via bland annat flygbussar och Arlanda Express.

En etta i Sigtuna kommun kostar 1 099 750 kr (37,9 kvm) och en tvåa 1 629 308 kr (58,1 kvm). Att byta upp sig från 1 till 2 rum kostar **529 600 kr**.

En trea kostar 2 050 846 kr (76,5 kvm), vilket innebär **421 500 kr** från en tvåa till en trea. En fyra kostar 2 409 086 kr (98,2 kvm), och kostar således **358 200 kr** mer än en trea.

Sigtuna har låg prisnivå men relativt jämn uppskalningskostnad, som minskar för varje segment.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 099 750 kr	1 629 308 kr	529 600 kr	20,2 kvm	26 200 kr	537 kr
2 → 3 rum	1 629 308 kr	2 050 846 kr	421 500 kr	18,4 kvm	22 900 kr	1 069 kr
3 → 4 rum+	2 050 846 kr	2 409 086 kr	358 200 kr	21,7 kvm	16 500 kr	1 120 kr

Södertälje

Södertälje kommun ligger långt söderut på Södertörn, precis väster om Nynäshamn. Södertälje präglas av de svenska storföretagen Astra Zeneca och Scania som också är kommunens främsta privata arbetsgivare. Kollektivtrafiken utgörs primärt av pendeltåg i form av stationerna Östertälje, Södertälje hamn, Södertälje C, Södertälje syd och Järna.

En etta kostar 1 018 780 kr (37 kvm) och en tvåa 1 536 714 kr (57,4 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum kostar **517 900 kr**.

En trea kostar 2 093 112 kr (76,7 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **556 400 kr**. En fyra kostar 2 572 659 kr (103,5 kvm). Att gå från trea till fyra kostar **479 500 kr**.

Södertälje har jämförelsevis både låga utgångspriser, låg kvadratmeterkostnad och en jämn prisstege för uppskalning genom hela kedjan. Sannolikt beror detta på kommunens mindre centrala läge och en hög andel av hyresrätter. Dessutom kan utmaningar kring socioekonomi och organiserad kriminalitet ha påverkat kommunens attraktivitet.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 018 780 kr	1 536 714 kr	517 900 kr	20,4 kvm	25 400 kr	1 402 kr
2 → 3 rum	1 536 714 kr	2 093 112 kr	556 400 kr	19,3 kvm	28 800 kr	1 064 kr
3 → 4 rum+	2 093 112 kr	2 572 659 kr	479 500 kr	26,8 kvm	17 900 kr	1 616 kr

Upplands Väsby

Upplands Väsby är beläget i den norra delen av Stockholms län, precis norr om Sollentuna och Täby och således en något mindre central kommun. Kollektivtrafiken utgörs främst av pendeltågsstationen Upplands Väsby.

En etta kostar 1 227 667 kr (32,5 kvm) och en tvåa 1 744 119 kr (58,3 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum kostar **516 500 kr**.

En trea kostar 2 167 972 kr (78 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **423 900 kr**. En fyra kostar 2 578 333 kr (93,8 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar alltså **410 400 kr**. Upplands Väsby har relativt låga ingångspriser med en jämn prisstege utan några större hopp mellan segmenten.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 227 667 kr	1 744 119 kr	516 500 kr	25,8 kvm	20 000 kr	1 976 kr
2 → 3 rum	1 744 119 kr	2 167 972 kr	423 900 kr	19,7 kvm	21 500 kr	1 190 kr
3 → 4 rum+	2 167 972 kr	2 578 333 kr	410 400 kr	15,8 kvm	26 000 kr	2 193 kr

Vallentuna

Vallentuna ligger precis söder om Norrtälje men är beläget i en av de nordligaste och mindre centrala delarna av Stockholms län. Den primära kollektivtrafiken utgörs av stationer längs Roslagsbanan.

En etta i Vallentuna kostar 1 304 774 kr (33,5 kvm) och en tvåa 1 925 802 kr (57,3 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum kostar **621 000 kr**.

En trea kostar 2 358 106 kr (75,8 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **432 300 kr**.

En fyra kostar 2 965 556 kr (95,7 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar alltså **607 500 kr**. Vallentuna ligger i den övre delen av lågpriskategorin och visar ett relativt stigande pris per kvadratmeter i större bostäder.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 304 774 kr	1 925 802 kr	621 000 kr	23,8 kvm	26 100 kr	1 354 kr
2 → 3 rum	1 925 802 kr	2 358 106 kr	432 300 kr	18,5 kvm	23 400 kr	1 028 kr
3 → 4 rum+	2 358 106 kr	2 965 556 kr	607 500 kr	19,9 kvm	30 500 kr	902 kr

Stockholms läns mellanpriskommuner

Huddinge

Huddinge gränsar till Stockholms kommun på den södra sidan och är en av de mer centrala kommunerna i Stockholms län. Huddinge centrum är kommunens nav, men omgärdas av andra väl bebyggda kommundelar som Segeltorp, Stuvsta, Flemingsberg, Skogås och Trångsund. I kommunen ligger också Karolinska universitetssjukhuset i Huddinge. Kollektivtrafiken utgörs främst av pendeltåget som stannar vid stationerna Stuvsta, Huddinge och Flemingsberg. Det finns även goda förbindelser via busstrafik.

En etta i Huddinge kostar 1 605 179 kr (35,8 kvm) och en tvåa 2 071 506 kr (54,7 kvm). Att byta upp sig från 1 till 2 rum kostar **466 327 kr**.

En trea kostar 2 640 120 kr (74,5 kvm), vilket innebär **568 614 kr** från en tvåa till en trea. En fyra kostar 3 394 986 kr (97,4 kvm), vilket innebär **754 866 kr** mer från trean.

Huddinge har medelhöga ingångspriser i jämförelse med kommunerna i lågprissegmentet, men med en jämn prissteg och relativt stabil uppskalning genom alla steg, med en tydlig ökning i det större segmentet.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 605 179 kr	2 071 506 kr	466 300 kr	18,9 kvm	24 700 kr	1 327 kr
2 → 3 rum	2 071 506 kr	2 640 120 kr	568 600 kr	19,8 kvm	28 700 kr	1 293 kr
3 → 4 rum+	2 640 120 kr	3 394 986 kr	754 900 kr	22,9 kvm	33 000 kr	1 217 kr



Sollentuna

Sollentuna är en relativt centralt belägen kommun i Stockholms län och ligger precis norr om Danderyd. Villapriserna i kommunen är också förhållandevis höga. Kollektivtrafiken utgörs primärt av pendeltåget och av fem stationer: Helenelund, Sollentuna, Häggvik, Norrviken och Rotebro.

En etta kostar 1 587 237 kr (34,2 kvm) och en tvåa 2 365 826 kr (56,8 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum kostar **778 589 kr**.

En trea kostar 2 841 790 kr (77,1 kvm), vilket

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 587 237 kr	2 365 826 kr	778 600 kr	22,6 kvm	34 500 kr	1 362 kr
2 → 3 rum	2 365 826 kr	2 841 790 kr	476 000 kr	20,3 kvm	23 400 kr	1 197 kr
3 → 4 rum+	2 841 790 kr	4 026 832 kr	1 185 000 kr	22,7 kvm	52 200 kr	1 434 kr

Täby

Täby ligger precis norr om Danderyd och Sollentuna och kännetecknas ofta som en välbärgad och borgerlig kommun. Villapriserna är höga. I centrum finns Täby centrum och omkringliggande kommundelar som Näsby, Viggbyholm, Täby kyrkby och Lahäll. Kollektivtrafiken utgörs främst av Roslagsbanan.

En etta i Täby kostar 1 890 155 kr och är 34,6 kvm. En tvåa kostar 2 525 847 kr (54,7 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum kostar **635 700 kr**.

En trea kostar 3 488 938 kr (78,1 kvm).

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 890 555 kr	2 525 847 kr	635 700 kr	20,1 kvm	31 600 kr	1 179 kr
2 → 3 rum	2 525 847 kr	3 488 938 kr	963 100 kr	23,4 kvm	41 200 kr	1 191 kr
3 → 4 rum+	3 488 938 kr	4 963 333 kr	1 474 400 kr	22,7 kvm	65 000 kr	1 150 kr

innebär en kostnad på **475 964 kr** från en tvåa. En fyra kostar 4 026 832 kr (99,8 kvm), vilket innebär **1 185 042 kr** mer än en trea.

Sollentuna ligger i den något dyrare prisklassen bland mellanpriskommunerna och har ett tydligt premiuminslag med återspeglad prisuppgång i större segment, särskilt vad gäller fyror eller större. Det skulle kunna bero på att tidigare villaägare i kommuner med stark köpkraft av olika skäl går vidare till en bostadsrätt.

Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **963 100 kr**.

En fyra eller större kostar **4 963 333 kr** (100,8 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar 1 474 400 kr.

Täby ligger i den övre delen av mellanprissegmentet och har en tydlig prisstege som ökar relativt markant i varje segment. Det signalerar en stark efterfrågan på större och familjeanpassade bostadsrätter, som också speglar en dyr villamarknad och en i stora delar köpstark grupp i kommunen.

Tyresö

Tyresö gränsar direkt till Stockholms kommun men räknas inte generellt som en av de mer centrala kommunerna i Stockholms län. Österut från kommunen finns Östersjön och skärgård. Kollektivtrafiken utgörs av busstrafik som primärt avgår från Gullmarsplan.

En etta kostar 1 552 809 kr (33,1 kvm) och en tvåa 2 224 623 kr (56,7 kvm). Uppgraderingen kostar således **671 800 kr**.

En trea kostar 2 799 429 kr (78,9 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **574 800 kr**. En fyra kostar 3 339 504 kr (97,1 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar **540 100 kr**.

Tyresö har ingångspriser som är relativt representativa för mellanpriskommunerna, och en jämn prisstege som minskar något för varje segment. Sannolikt beror detta på att villor är mer attraktiva än bostadsrätter i kommunen och att prisbilden också speglar kommunikationerna som utgörs av busstrafik, utan några förbindelser via pendel- eller tunneltåg.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 552 809 kr	2 224 623 kr	671 800 kr	23,6 kvm	28 500 kr	1 345 kr
2 → 3 rum	2 224 623 kr	2 799 429 kr	574 800 kr	22,2 kvm	25 900 kr	1 456 kr
3 → 4 rum+	2 799 429 kr	3 339 504 kr	540 100 kr	18,2 kvm	29 700 kr	1 235 kr

Vaxholm

Vaxholm är en skärgårdskommun precis norr om Lidingö och gränsar över vattnet sedan mot Värmdö i öster. Det är en av de minsta kommunerna i Stockholms län både geografiskt och befolkningsmässigt. I Vaxholm bor knappt 12 000 personer, att jämföra med grannkommunen Lidingös nästan 50 000 invånare. Kollektivtrafiken utgörs främst av båtförbindelser.

En etta i Vaxholm kostar 1 744 808 kr (35,5 kvm) och en tvåa 2 448 382 kr (58,7 kvm). Uppgraderingen kostar **703 600 kr**.

En trea kostar 3 898 659 kr (82,9 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **1 450 300 kr**. En fyra kostar 4 657 333 kr (105,2 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar **758 700 kr**.

Vaxholm ligger relativt högt prismässigt i mellanpriskategorin och i synnerhet kostar det att uppgradera sig, särskilt så från 2 till 3 rum. Detta trots att kommunen saknar särskilt goda kommunikationer. Det fina läget vid vattnet kan dock spegla den något högre prisbilden.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 744 808 kr	2 448 382 kr	703 600 kr	23,2 kvm	30 300 kr	1 361 kr
2 → 3 rum	2 448 382 kr	3 898 659 kr	1 450 300 kr	24,2 kvm	59 900 kr	1 540 kr
3 → 4 rum+	2 898 659 kr	4 657 333 kr	758 700 kr	22,3 kvm	34 000 kr	707 kr

Värmdö

Värmdö är beläget sydväst om Stockholms kommun mot Östersjön och skärgården.

Kommunen ligger högt prismässigt vad gäller villor och fritidshus. Kollektivtrafiken utgörs främst av busstrafik som avgår från Slussen, ofta via Nacka som är grannkommun till Värmdö. När Mäklarsamfundet listat de tjugo kommuner med högst bostadsförmögenhet är Värmdö med på listan. Detta speglas dock inte i samma utsträckning när det gäller bostadsrätter.

En etta på Värmdö kostar 1 743 684 kr (35 kvm) och en tvåa 2 422 894 kr (54,1 kvm). Uppgraderingen kostar **679 200 kr**.

En trea kostar 3 252 569 kr (76,6 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **829 700 kr**. En fyra kostar 5 052 276 kr (106,1 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar **1 799 700 kr**.

Värmdö har genomgående höga priser för att vara en mindre central kommun i Stockholms län och med en stigande kostnad för att uppgradera sig rumsmässigt. Sannolikt en spegling av en generellt stark marknad i kommunen som också har ett fint läge nära vatten.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 743 684 kr	2 422 894 kr	679 200 kr	19,1 kvm	35 600 kr	1 169 kr
2 → 3 rum	2 422 894 kr	3 252 569 kr	829 700 kr	22,5 kvm	36 900 kr	1 365 kr
3 → 4 rum+	3 252 569 kr	5 052 276 kr	1 799 700 kr	29,5 kvm	61 000 kr	410 kr

Österåker

Österåker är beläget mot vattnet österut och ligger söder om Norrtälje och räknas också till Roslagen, och har flera skärgårdsöar. Centralorten är Åkersberga. Kollektivtrafiken omfattas primärt av Roslagsbanan och busstrafik.

En etta i Österåker kostar 1 551 707 kr (35,4 kvm) och en tvåa 2 057 050 kr (56,3 kvm). Uppgraderingen kostar **505 300 kr**.

En trea kostar 2 741 295 kr (76,9 kvm).

Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **684 200 kr**. En fyra kostar 3 697 279 kr (102,1 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar alltså **956 000 kr**.

Österåker har en relativt flack prisstege i mindre segment men med en tydlig upptrappning i större bostäder. Även ingångspriserna visar på en viss attraktivitet, vilket kan bero på goda förbindelser via Roslagsbanan och fint läge vid vatten.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 551 707 kr	2 057 050 kr	505 300 kr	20,9 kvm	24 200 kr	1 407 kr
2 → 3 rum	2 057 050 kr	2 741 295 kr	684 200 kr	20,6 kvm	33 200 kr	1 527 kr
3 → 4 rum+	2 741 295 kr	3 697 279 kr	956 000 kr	25,2 kvm	37 900 kr	1 059 kr

Stockholms läns högpriskommuner

Danderyd

Danderyd är en kommun med historiskt hög status och är belägen precis norr om Solna och söder om Sollentuna. Villapriserna är mycket höga och kommunen finns med på Mäklarsamfundets lista över de tjugo kommuner med högst samlad bostadsförmögenhet. Detta speglas även tydligt i priserna på bostadsrätter, som ligger i samma paritet som delar av innerstan och närförorterna. Kommunikationerna utgörs primärt av tunnelbanans röda linje med stationerna Danderyds sjukhus och Mörby centrum, samt hållplatser längs Roslagsbanan.

En etta i Danderyd kostar i snitt 2 156 012 kr och är 31,5 kvm. En tvåa kostar 3 240 963 kr (54,2 kvm). Att byta upp sig från 1 till 2 rum kostar alltså **1 085 000 kr**, motsvarande cirka 47 800 kr per extra kvadratmeter.

En trea kostar 4 623 174 kr (76 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **1 382 200 kr**. En fyra eller större kostar 8 776 037 kr (117,3 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar **4 152 900 kr** och 100 600 kr per extra kvadratmeter.

Danderyd har en tydlig premiumprofil genom hela kedjan, och varje uppgradering kostar över miljonen. Allra dyrast är steget från en trea till en fyra som kostar över fyra miljoner, en uppskalningskostnad som går att jämföra med innerstan. Kommunens höga status och i övrigt höga prisbild är sannolikt förklaringen till detta.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	2 156 012 kr	3 240 963 kr	1 085 000 kr	22,7 kvm	47 800 kr	1 123 kr
2 → 3 rum	3 240 963 kr	4 623 174 kr	1 382 200 kr	21,8 kvm	63 400 kr	1 286 kr
3 → 4 rum+	4 623 174 kr	8 776 037 kr	4 152 900 kr	41,3 kvm	100 600 kr	2 018 kr



Lidingö

Lidingö ligger precis norr om Nacka och gränsar till Värmdö österut. Det är också en kommun med hög status och hög prisbild, inte minst på villor. Även Lidingö finns med på listan bland de tjugo kommuner med högst samlad bostadsförmögenhet. Kommunikationerna utgörs primärt av busstrafik från Ropsten, ändstation på tunnelbanans röda linje.

En etta på Lidingö kostar 2 254 236 kr och är 36,3 kvm. En tvåa kostar 3 251 398 kr (57,8 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum kostar **1 007 648 kr**, motsvarande cirka 46 900

kr per extra kvadratmeter. En trea kostar 4 070 192 kr (79,3 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **818 794 kr**. En fyra eller större kostar 5 216 667 kr (104,7 kvm). Att gå från trea till fyra kostar **1 146 475 kr**.

Lidingö en hög uppskalningskostnad redan mellan ettor och tvåor. Premiumtrycket är tydligt i samtliga segment, och i steget från en tvåa till trea ligger över miljonen och kostnaden för att gå från en trea till en fyra ligger en bra bit över två miljoner.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	2 254 236 kr	3 251 398 kr	997 200 kr	21,3 kvm	46 800 kr	1 158 kr
2 → 3 rum	3 251 398 kr	4 915 513 kr	1 664 100 kr	20,7 kvm	80 400 kr	1 171 kr
3 → 4 rum+	4 915 513 kr	7 441 447 kr	2 525 900 kr	28,3 kvm	89 300 kr	1 540 kr

Nacka

Nacka gränsar till Stockholms kommun i väster och Värmdö kommun i öster. Det är en stor kommun befolkningsmässigt med hög status och en prisbild som återspeglar detta, inte minst vad gäller villapriserna i kommundelar som Saltsjöbaden. Kollektivtrafiken utgörs främst ett antal busslinjer som avgår från Slussen, samt Saltsjöbanan. I den pågående utbyggnaden av tunnelbanan ska blå linjen förlängas till Nacka som ska få tre stationer.

En etta i Nacka kostar 1 968 453 kr och är 34,1 kvadratmeter. En tvåa kostar 3 161 535 kr (56 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum

kostar **1 193 100 kr**, motsvarande cirka 54 500 kr per extra kvadratmeter.

En trea kostar 4 321 439 kr (76,4 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **1 159 900 kr**. En fyra eller större kostar i snitt 6 264 451 kr (103 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar **1 943 000 kr**.

Nacka uppvisar en konsekvent och kraftig prisstege, där kostnaden för att byta upp sig ligger över miljonen i alla steg. Premiuminslaget är tydligt genom hela kedjan, särskilt vad gäller större bostäder.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	1 968 453 kr	3 161 535 kr	1 193 100 kr	21,9 kvm	54 500 kr	1 442 kr
2 → 3 rum	3 161 535 kr	4 321 439 kr	1 159 900 kr	20,4 kvm	56 900 kr	1 350 kr
3 → 4 rum+	4 321 439 kr	6 264 451 kr	1 943 000 kr	26,6 kvm	73 000 kr	1 391 kr

Solna

Solna är centralt beläget i Stockholms län, precis norr om Stockholms kommun. Kommunen har goda förbindelser med kollektivtrafik via tunnelbanans blå linje, som stannar i Västra skogen, Solna centrum, Näckrosen samt Huvudsta och Solna strand. Även tvärbanan trafikerar delar av Solna.

En etta i Solna kostar 2 414 048 kr och är 34,8 kvadratmeter. En tvåa kostar 3 343 891 kr (53,7 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum kostar **929 000 kr**.

En trea kostar 4 456 471 kr (75,5 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **1 112 600 kr**. En fyra eller större kostar 6 116 774 kr (103,3 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar **1 660 300 kr**.

Solna har en hög tröskel vad gäller ingångspris, med tydliga uppskalningskostnader runt eller över miljonen. Pris per extra kvadratmeter är bland de högsta i länet.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	2 414 048 kr	3 343 891 kr	929 800 kr	18,9 kvm	49 200 kr	1 084 kr
2 → 3 rum	3 343 891 kr	4 456 471 kr	1 112 600 kr	21,8 kvm	51 000 kr	1 202 kr
3 → 4 rum+	4 456 471 kr	6 116 774 kr	1 660 300 kr	27,8 kvm	59 700 kr	1 426 kr

Sundbyberg

Sundbyberg är också en centralt belägen kommun, precis väster om Solna och gränsar mot Stockholms kommun söderut. Kollektivtrafiken utgörs av pendeltåg, samt tunnelbanans blåa linje med stationerna Hallonbergen, Sundbybergs C, Rissne och Duvbo.

En etta i Sundbyberg kostar 2 357 320 kr och är 34,4 kvm. En tvåa kostar 3 211 622 kr (52,3 kvm). Uppgraderingen från 1 till 2 rum kostar alltså **854 300 kr**.

En trea kostar 4 474 753 kr (74,5 kvm). Uppgraderingen från en tvåa till en trea kostar **1 263 100 kr**. En fyra eller större kostar i genomsnitt 5 824 528 kr (97,6 kvm). Att gå från en trea till en fyra kostar **1 349 800 kr**.

Sundbyberg har en hög prisnivå i mindre segment och relativt höga uppskalningskostnader, särskilt vad gäller större lägenheter.

Uppgradering	Snittpris mindre	Snittpris större	Prisökning	Ytökning	Pris/extra kvm	Avgiftsökning
1 → 2 rum	2 357 320 kr	3 211 622 kr	854 300 kr	17,9 kvm	47 700 kr	1 115 kr
2 → 3 rum	3 211 622 kr	4 474 753 kr	1 263 100 kr	22,2 kvm	56 900 kr	1 279 kr
3 → 4 rum+	4 474 753 kr	5 824 528 kr	1 349 800 kr	23,1 kvm	58 400 kr	1 105 kr

Fem typhushåll

Vilgot är 23 år och nyexaminerad kommunikatör. Enligt fackförbundets Akavias rekommendation har han fått ingångslönen för en kommunikatör och tjänar 34 500 kr i månaden. Förutsatt att han har lyckats spara ihop till kontantinsatsen på 375 000 kr (15 procent) får han som mest låna 1 863 000 kr. Det innebär att han som mest kan köpa en lägenhet för 2 238 000 kr.

Vilgot har därmed råd med en etta i 21 av 29 geografier, motsvarande cirka 72 procent av marknaden. I Stockholms innerstad är tröskeln för hög. Samtliga fyra områden ligger långt över hans budget. En etta på Kungsholmen kostar drygt 3,2 miljoner kronor och i Vasastan/Norrmalm närmare 3,8 miljoner. Innerstaden är därmed stängd för honom.



I Stockholms kommuns när- och ytterförorter ser det bättre ut. Han har råd i tre av fyra geografier. I Västerorts närförorter ryms en etta precis inom budgeten, och i både Söderorts och Västerorts ytterförorter ligger priserna tydligt under hans tak. Däremot är Söderorts närförorter något för dyra.

I kommunerna i Stockholms län är situationen betydligt mer gynnsam. Där har Vilgot råd med en etta i 18 av 21 kommuner. I exempelvis Nynäshamn och Norrtälje ligger priserna långt under hans budget. I de mest exklusiva kommunerna är det mer blandat – han klarar Danderyd och Nacka, men inte Lidingö, Solna eller Sundbyberg.

Det betyder att även om innerstaden är stängd för honom, är en betydande del av regionens bostadsmarknad ändå tillgänglig. För en ung förstagångsköpare är det en relativt bred startposition. Vill Vilgot köpa en tvåa däremot, har han bara råd med det i 13 av 29 regioner, vilket motsvarar mindre än hälften (ca 45 procent) av marknaden.

Vilgot

Geografi	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Innerstan	0 av 4	0 av 4	0 av 4	0 av 4
När- och ytterförorter	3 av 4	1 av 4	0 av 4	0 av 4
Kommuner i Stockholms län	18 av 21	12 av 21	0 av 21	0 av 21

Ivana är 35 år och sjuksköterska och hennes sambo Nadim är lika gammal och polis. De vill gärna bilda familj och därför köpa en trea. Som sjuksköterska tjänar man i genomsnitt 43 900 kr i månaden enligt SCB och som polis är genomsnittslönen 44 100 kr i månaden, också enligt SCB. Det ger dem en sammanlagd hushållsinkomst per månad på 88 000 kr. Förutsatt att de sparat ihop en kontantinsats på 600 000 kan de få låna 3 400 000 och kan då köpa en lägenhet för 4 000 000 kr.

Med en maximal köpesumma på 4 000 000 kronor har Ivana och Nadim betydligt större handlingsutrymme än Vilgot, men även för dem finns tydliga geografiska begränsningar.



Ivana och Nadim råd att köpa en trea i 18 av 29 geografier, vilket motsvarar cirka 62 procent av marknaden i rapporten. Innerstaden och de mest premiumpräglade kommunerna faller bort, men stora delar av regionen är fortfarande inom räckhåll.

I Stockholms innerstad räcker budgeten inte till. Treor kostar mellan cirka 8 och 10 miljoner kronor, vilket gör områden som Södermalm, Kungsholmen och Östermalm otillgängliga.

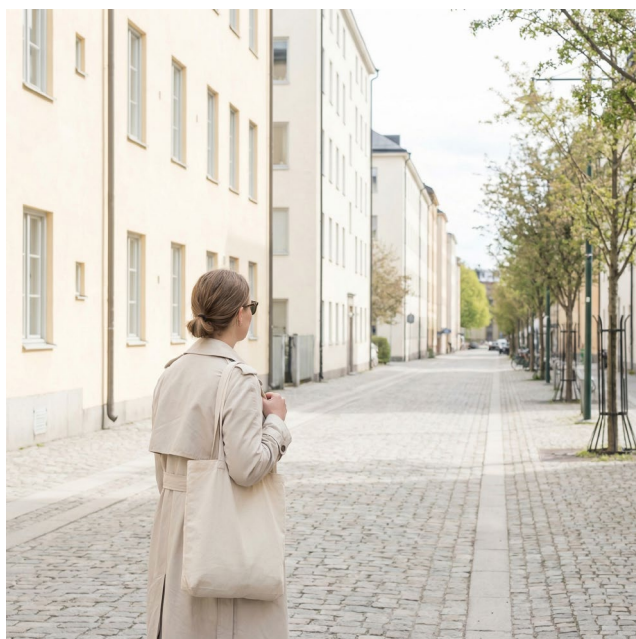
I Stockholms kommuns när- och ytterförorter är bilden mer blandad. I Söderorts och Västerorts ytterförorter har de råd, där treor kostar omkring 3,1 respektive 2,3 miljoner kronor. Däremot är närförorterna för dyra – där ligger snittpriserna runt 4,6–4,9 miljoner kronor.

I kommunerna i Stockholms län ser det desto bättre ut. I samtliga låg- och mellanpriskommuner ryms en trea inom deras budget, exempelvis i Huddinge, Täby, Tyresö och Värmdö. Däremot är de mest exklusiva kommunerna – som Danderyd, Lidingö, Nacka, Solna och Sundbyberg – för dyra även för dem.

Ivana & Nadim

Geografi	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Innerstan	4 av 4	0 av 4	0 av 4	0 av 4
När- och ytterförorter	4 av 4	4 av 4	2 av 4	2 av 4
Kommuner i Stockholms län	21 av 21	21 av 21	16 av 21	12 av 21

Laura är specialistläkare och har nyligen separerat. Hon har ett barn ihop med sin ex-man och därför är det viktigt för henne med en trea, så det finns ett barnrum och ett sovrum. Med genomsnittslön för en kvinnlig specialistläkare tjänar hon 92 900 kr i månaden. Från försäljningen av den förra gemensamma bostaden har både hon och exet fått loss lite pengar och gjort en del i vinst. Laura kan sätta in 645 000 kr i insats och kan då få låna 3 650 000 kr, och kan alltså köpa en lägenhet för 4 300 000 kr.



Med en maximal köpesumma på 4 300 000 kronor har Laura ett snarligt handlingsutrymme som Ivana och Nadim. Skillnaden är dock att hennes något högre budget ger henne tillgång till ytterligare en geografi.

I Stockholms innerstad är treorna fortsatt långt över Lauras budget. Priserna ligger mellan cirka 8 och 10 miljoner kronor, vilket gör områden som Södermalm, Kungsholmen och Östermalm orealistiska alternativ.

I Stockholms kommuns ytterförorter har hon däremot råd. I både Söderorts och Västerorts ytterförorter ligger treorna på omkring 3,1 respektive 2,3 miljoner kronor. Närförorterna är däremot för dyra, med prisnivåer kring 4,6–4,9 miljoner kronor.

I kommunerna i Stockholms län är möjligheterna goda. I samtliga låg- och mellanpriskommuner ryms en trea inom hennes budget, exempelvis i Huddinge, Täby, Tyresö och Värmdö. Till skillnad från Ivana och Nadim klarar hon även Lidingö, där en trea kostar drygt 4 miljoner kronor. Däremot är kommuner som Danderyd, Nacka, Solna och Sundbyberg fortsatt för dyra. Sammantaget har Laura råd att köpa en trea i 19 av 29 geografier – cirka 66 procent av marknaden i rapporten. Det är en något bredare marknad än för Ivana och Nadim, men premiumsegmentet i innerstad och vissa högpriskommuner ligger fortfarande utanför räckhåll. Med sin budget har dock Laura bara råd att köpa en fyra i 15 av 29 geografier, vilket motsvarar cirka 52 procent av marknaden i rapporten.

Laura

Geografi	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Innerstan	4 av 4	0 av 4	0 av 4	0 av 4
När- och ytterförorter	4 av 4	4 av 4	2 av 4	2 av 4
Kommuner i Stockholms län	21 av 21	21 av 21	16 av 21	13 av 21

Filippa är 36 år, arkitekt och tjänar 47 600 kr i månaden. Hennes pojkvän Anton är en 38-årig systemutvecklare och har en månadslön på 55 600 kr. Nu vill de flytta ihop, gärna i en trea, men helst i en fyra. Med deras gemensamma besparingar kan de sätta in 675 000 kr i kontantinsats och alltså som mest köpa något för 4,5 miljoner kr. Med en maximal köpesumma på 4 500 000 kronor har Anton och Filippa ett något större handlingsutrymme än Ivana och Nadim samt Laura, men skillnaden är inte dramatisk. Det märks främst i gränslandet mellan mellan- och högpriskommuner.



I Stockholms innerstad räcker budgeten fortfarande inte till – treorna kostar mellan 8 och 10 miljoner kronor. I Stockholms kommuns ytterförorter har de däremot råd, medan närförorterna även för dem ligger över budget.

I kommunerna i Stockholms län är möjligheterna goda. I samtliga låg- och mellanpriskommuner ryms en trea inom deras budget. De klarar dessutom flera av högpriskommunerna – Lidingö, Nacka, Solna och Sundbyberg – men inte Danderyd. Sammantaget har de råd att köpa en trea i 22 av 29 geografier, motsvarande cirka 76 procent av marknaden i rapporten.

När det gäller fyror blir bilden mer begränsad. Innerstaden och närförorterna faller bort, men de har råd i båda ytterförorterna samt i samtliga lågpriskommuner och flera mellanpriskommuner. Däremot är premiumkommunerna fortsatt för dyra. Totalt har de möjlighet att köpa en fyra i 15 av 29 geografier – cirka 52 procent av marknaden.

Skillnaden mot tidigare hushåll är alltså märkbar men inte avgörande – även för detta hushåll är större bostäder i innerstad och de mest exklusiva lägena fortsatt svåråtkomliga.

Anton & Filippa

Geografi	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Innerstan	4 av 4	0 av 4	0 av 4	0 av 4
När- och ytterförorter	4 av 4	4 av 4	2 av 4	2 av 4
Kommuner i Stockholms län	21 av 21	21 av 21	19 av 21	13 av 21

Millad och Gabriella är båda 35 år och träffades på jobbet där de båda jobbar som managementkonsulter. De tjänar 58 000 respektive 59 000 kr i månaden, vilket ligger i linje med medellönen för män och kvinnor enligt SCB (58 400 kr). De har bott i en tvåa i centrala Stockholm men har nu fått tvillingar och nu vill de ta steget och köpa en trea, men helst en fyra. Genom goda bostadsaffärer och en del besparingar kan de skrapa ihop 750 000 i insats. De får då låna 4 250 000 och kan köpa en lägenhet för 5 miljoner kr.



Med en maximal köpesumma på 5 000 000 kronor tar Millad och Gabriella ett tydligt kliv upp i marknadens räckvidd. Skillnaden märks framför allt när det gäller treor.

I Stockholms innerstad är även denna budget otillräcklig – treor kostar mellan cirka 8 och 10 miljoner kronor. Men utanför tullarna förändras bilden helt. De har råd med en trea i samtliga när- och ytterförorter i Stockholms kommun, inklusive både Söderorts och Västerorts närförorter som tidigare hushåll inte nådde upp till.

I kommunerna i Stockholms län är marknaden i praktiken helt öppen för dem. Även i de mest exklusiva kommunerna – som Danderyd, Lidingö, Nacka, Solna och Sundbyberg – ryms en trea inom deras budget. Sammantaget innebär det att de har råd att köpa en trea i alla 25 geografier utanför innerstaden, det vill säga 25 av 29 totalt – cirka 86 procent av marknaden i rapporten. Det är först vid denna budgetnivå som hela länet, med undantag för innerstaden, blir tillgängligt.

När det gäller fyror är situationen mer begränsad. Innerstaden och närförorterna faller bort, liksom högpriskommunerna. Däremot har de råd i båda ytterförorterna samt i samtliga lågpriskommuner och i större delen av mellanpriskommunerna. Totalt har de möjlighet att köpa en fyra i 17 av 29 geografier – omkring 59 procent av marknaden.

Skillnaden mellan treor och fyror visar hur snabbt marknaden smalnar av när ytterligare ett rum läggs till, även för hushåll med en relativt stark gemensam ekonomi.

Millad & Gabriella

Geografi	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Innerstan	4 av 4	0 av 4	0 av 4	0 av 4
När- och ytterförorter	4 av 4	4 av 4	4 av 4	4 av 4
Kommuner i Stockholms län	21 av 21	21 av 21	21 av 21	15 av 21

Slutsatser

Den här rapporten visar att kostnaden för att skala upp ett rum varierar tydligt mellan olika delar av Stockholmsregionen, och visar återigen hur viktigt det är att förstå bostadsmarknaden utifrån olika lokala förutsättningar. Detta är extra viktigt vad gäller Stockholm som främst är en infrastruktur- och arbetsmarknadsmässigt mycket integrerad region.

Det enskilt dyraste steget i materialet är Östermalm, där uppgraderingen från tre till fyra rum kostar 4 903 000 kronor. Den billigaste uppgraderingen finns i Haninge, där steget från två till tre rum kostar 295 200 kronor. Spannet mellan dessa ytterligheter illustrerar hur olika marknader som ryms inom en och samma region är.

Tre övergripande slutsatser kan dras.

För det första är det tydligt att kostnaden per extra rum ökar markant i mer centrala och attraktiva lägen. I innerstaden uppgår uppgraderingarna från 2 till 3 rum till flera miljoner kronor, medan motsvarande steg i flera länskommuner ligger under en miljon. Skillnaderna speglar både prisnivåerna i sig och hur bostadsbeståndet är sammansatt. Det är dock tydligt att ett centralt läge med goda kommunikationer tycks vara den viktigaste faktorn för höga bostadspriser, särskilt i Stockholms kommun. Bland kommunerna i Stockholms län är bilden mer blandad. Där kan mindre centralt belägna kommuner med sämre kommunikationer och ligga något högre prismässigt, ofta på grund av fina lägen vid vatten eller natur. Även höga villapriser verkar i hög grad spilla över på priserna på bostadsrätter, vilket man kan se i kommuner med höga huspriser och hög status, som Danderyd, Lidingö och Nacka.

För det andra är det i stegen mot treor och fyror som marknaden smalnar av som mest och uppgraderingarna börjat kosta mer. Typhushållen visar att även hushåll med goda och dubbla inkomster snabbt når en gräns för vilka geografier som är möjliga att köpa en större bostadsrätt i. Att gå från två till tre rum är för många hushåll ett betydligt större

ekonomiskt åtagande än att ta steget från en etta till en tvåa. Detta är en sannolikt en spegling av den strukturella bristen på större och mer familjeanpassade bostadsrätter, efter en lång period där byggandet i hög grad premierat många, snarare än stora, lägenheter. Värt att notera är också att denna utveckling lett till att vi sedan pandemin kunnat se att stora lägenheter generellt har ett högre kvadratmeterpris än små lägenheter i centrala stan. Tidigare var förhållandet det motsatta, vilket också hade varit det naturliga på en mer välfungerande marknad.

För det tredje påverkar rumsstorlek hushållens rörlighet på bostadsmarknaden. Att rummet har blivit så dyrt hänger inte bara ihop med ett kvadratmeterpris, utan att antalet rum verkar ha fått en allt större roll i vad som efterfrågas på en bostadsmarknad, där också allt fler större hushåll bor i bostadsrätter snarare än småhus. Möjligheten att skaffa ett extra rum handlar inte enbart om komfort, utan om att kunna anpassa boendet efter förändrade livssituationer – som arbete, barn eller separation. När kostnaden för att skala upp är hög begränsas också flexibiliteten på bostadsmarknaden.

"När kostnaden för att skala upp är hög begränsas också flexibiliteten på bostadsmarknaden."

Sammantaget visar rapporten att ett rum till i många fall innebär en betydande kostnadsökning, särskilt i de mest centrala delarna av regionen. För att stärka rörligheten krävs ett utbud som i större utsträckning möter hushållens faktiska behov över livscykeln. En mer varierad produktion av bostäder, med fler större lägenheter i olika lägen och prissegment, skulle kunna minska trösklarna i de steg där många hushåll i dag möter som störst ekonomiska hinder för att bo på ett som är storleksanpassat för deras livssituation.



Möklarsamfundet