

Svenska boendepreferenser

2024



Innehåll

Förord	3
Svenskarnas boendesituation just nu	4
Metod	4
Nyckelresultaten	5
1. Det man har och det man önskar	6
Trygghet, ekonomi och uppkoppling viktigast vid flytt	7
Energieffektivt och nyrenoverat högt upp på önskelistan	8
Botrendsradarn	9
Hur skiljer sig olika gruppers önskemål åt?	14
Vad prioriterar unga vuxna?	15
Vad prioriterar barnfamiljer?	17
Vad prioriterar vuxna utan barn?	19
Vad prioriterar seniorerna?	21
2. Flyttbenägenhet och flyttplaner	24
Önskad boendeform jämfört med nuvarande boendeform	25
Unga vuxna har starkast flyttintentioner	26
Storstadsbor mindre benägna att flytta långt	28
Förändringsvilja och boendekostnader driver flyttintentioner	28
3. Boendeekonomi och bostadsprioriteringar	30
Barnfamiljer i storstad lägger mest på boendet	31
Ekonomisk hjälp med boendet	32
Räntekänsliga hushåll mer flyttbenägna	33
Boendesituationen som hinder för livsförändringar	34
4. Sammanfattande reflektioner	36
Möjliga bostadsmarknadsscenarier	38

Förord

Vilka kvaliteter vi värderar i ett boende, hur vi vill bo och hur vi flyttar har länge ansetts vara attityder och beteenden som i allt väsentligt är robusta över tid. Pandemi, inflation, geopolitisk oro, ökande otrygghet och snabbt ökande boendekostnader har utmanat den föreställningen. Bostadsmarknaden speglar samhällsförändringar, både de snabba och dramatiska och de långsamma men djupgående. Samtidigt ställer dessa förändringar nya krav på bostadsmarknadens funktionssätt. Med det perspektivet som tolkningslins har Mäklarsamfundet undersökt svenskarnas boendesituation och boendepreferenser just nu. Förändringstrycket kommer från flera håll. Kraftigt höjda boendekostnader i kombination med ett nedåtryck på bostadspriserna. En trygghetskris som är både geopolitisk och inhemsk. Betydligt mer riskaverta banker och bolåneaktörer. Vi vet att det påverkar bostadskonsumenternas attityder, preferenser och beteenden, men vi har fram tills nu inte vetat hur. **Svaren finns i den här rapporten.**



Svenskarnas boendesituation just nu

Syftet med den här rapporten är att ge en lägesbild över den svenska befolkningens boendesituation, boendepreferenser och flyttplaner, både sammantaget och nedbrutet på olika grupper. Med utgångspunkt i hur pågående trender och tendenser påverkar och förändrar våra attityder, önskemål och beteenden ger rapporten svar på frågor som:

Vad värderas i det befintliga boendet och bostadsområdet, och vad prioriteras i ett eventuellt nytt boende?

Hur ser olika gruppers flyttplaner ut, och vilka faktorer driver flyttbenägenhet just nu?

Hur ser boendeekonomin ut för olika grupper och hur påverkar den flyttviljan och önskemålen om nästa bostad?

Hur påverkar boendesituationen möjligheten för olika grupper att göra livsförändringar?

Med svaret på dessa frågor som utgångspunkt analyseras sedan möjliga konsekvenser för bostadsmarknaden på kort till medellång sikt.

Metod

Undersökningen har utformats och genomförts av analys- och opinionsföretaget Infostat, på uppdrag av Mäklarsamfundet.

Fältperiod: 2024-01-26 – 2024-02-06

Målgrupp: Allmänheten

Antal intervjuer: 2 000

Intervjuerna har genomförts i en slumpmässigt rekryterad webbpanel. Urvalet har kvoterats med avseende på kön, ålder och geografi. Resultatet har därefter vägts på kön, ålder, utbildning och politiskt parti för att korrigera för eventuella kvarvarande skevheter i urvalet.

Nyckelresultaten

30%

De första tio åren lägger majoriteten mer än 30 procent av inkomsten på boendeutgifter.

15 000

Var tredje barnfamilj lägger 15 000 kr i månaden eller mer på boendeutgifter.

Kraftigt ökade boendekostnader driver flyttbenägenhet

Bland hushållen som bor i ett ägt boende, både bostadsrätt och äganderätt, är andelen som avser att flytta inom det närmaste året dubbelt så hög inom gruppen som har en belåningsgrad på 85 procent eller mer jämfört med hushåll vars belåningsgrad är 70 procent eller lägre. När boendekostnaderna kliver över en viss brytpunkt så tvingas hushållen till omprioriteringar i fördelningen mellan boendeutgifter, övrig konsumtion och sparande.

Nyrenoverat är eftertraktat

Nyrenoverat kök och badrum är attraktiva egenskaper i en restriktiv lånemiljö där försäljningsvinster förekommer mer sällan och möjligheten och viljan att låna för renoveringar vid köp av ny bostad är betydligt lägre.

Boendesituationen kan hindra livsförändringar

Det gäller särskilt för de som arbetar i välfärdsyrken, som lärare. 28 procent som arbetar i välfärdsyrken uppger olika livsstilsförändringshinder på grund av boendesituationen. Vanligast är att det blir svårare att byta jobb.

Trygghetsfrågan allt viktigare

Ett stort avstånd till platser där det sker grova brott visar sig vara den enskilt viktigaste trygghetsegenskapen för ett bostadsområde. Det gäller oavsett vilken grupp det är som tillfrågas.

1.

Det man har och det man önskar

”

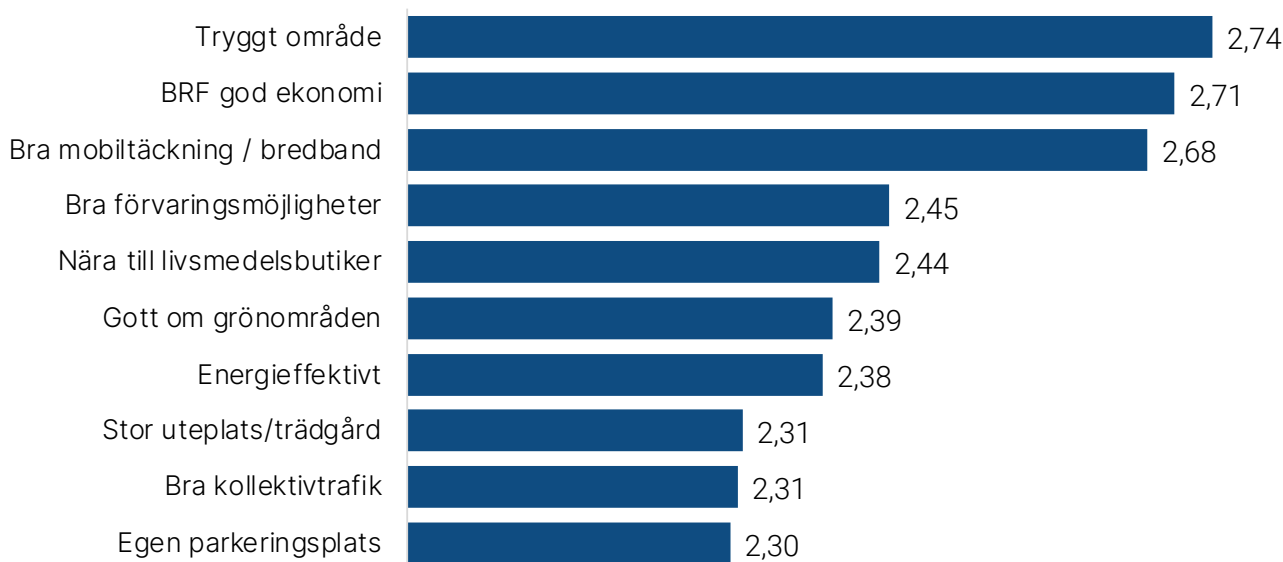
I den tidigare marknaden, där säljare i regel räknade med att göra vinst och bolåneaktörerna i betydligt högre utsträckning erbjöd tilläggsån för renoveringar, var utgångspunkten för många köpare att kök och badrum renoverades eller helt byttes ut i samband med en bostadsaffär. När det ekonomiska utrymmet för sådana renoveringar många gånger är borta blir gott skick en fråga om ekonomisk hållbarhet och långsiktighet i det nya boendet.

Trygghet, ekonomi och uppkoppling viktigast vid flytt

Flyttbeslut drivs ofta av behov som i sin tur dikteras av vilken livsfas man befinner sig i. Vad som anses vara viktiga egenskaper i det befintliga eller ett nytt boende kan därmed skilja sig mycket åt mellan olika grupper.

I början av 2024, efter en längre tid av allvarliga och medialt uppmärksammade våldsdåd är prioriteringen tydlig. Högst upp på listan över boendeegenskaper som är viktiga vid en eventuell flytt är att området är tryggt. Är nästa tilltänkta boende en bostadsrätt är det näst viktigaste att föreningen har god ekonomi. Därefter prioriteras bra mobiltäckning och uppkoppling. Prioriteringen av föreningens ekonomi är en spegling av att många föreningar behövt höja avgifter för att klara ett nytt ränteläge, och att frågan har hamnat på radarn också på grund av nya lagar och krav på redovisning av viktiga ekonomiska nyckeltal i en bostadsrättsförening. Att en stabil och bra nätuppkoppling blivit ett skallkrav i ett modernt hem är också något som sannolikt drivits på av ett relativt utbrett hemarbete inom vissa branscher och yrkesgrupper. Digitaliseringen har i vissa avseenden påverkat mindre än vad många kanske tror. Trots utvecklingen av näthandel, transporter och hemkörningstjänster prioriteras grundläggande service som livsmedelsbutiker i närområdet relativt högt. Det är också en indikation på att ett levande närområde lyfter den allmänna uppfattningen om ett bostadsområdes attraktivitet.

Diagram 1. Hur viktigt vore följande om du flyttade till ett nytt boende?



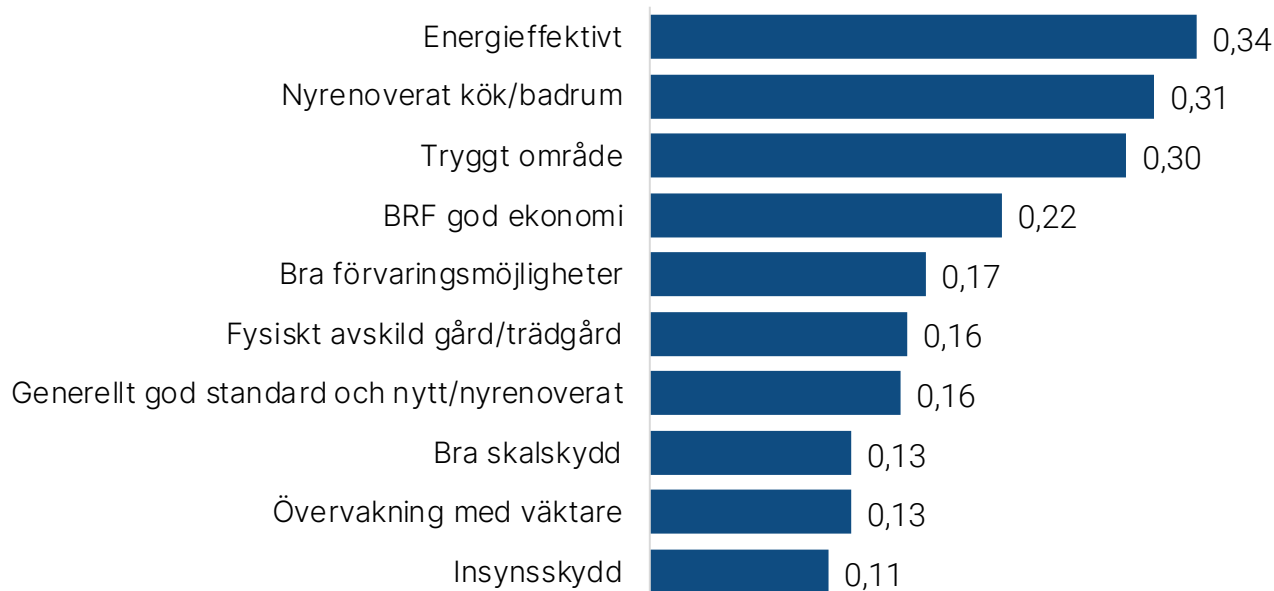
Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Energieffektivt och nyrenoverat högt på önskelistan

Ett annat sätt att närma sig hur olika boendeegenskaper värderas och prioriteras är att ställa det man har idag mot det man önskar i ett nytt boende. Även i den jämförelsen sätter samhällsutvecklingen sina tydliga spår. Här hamnar bättre energieffektivitet, nyrenoverat kök och badrum och ett tryggare bostadsområde i topp. Innan energikris och skenande elpriser var frågan om energieffektivitet en relativt liten fråga för de flesta bostadsköpare. Idag är det annorlunda, och det är plånboksfrågan.

Det är också rimligt att anta att önskemålet om nyrenoverat kök och badrum är drivet av plånboksfrågan. I den tidigare marknaden, där säljare i regel räknade med att göra vinst och bolåneaktörerna i betydligt högre utsträckning erbjöd tilläggsån för renoveringar, var utgångspunkten för många köpare att kök och badrum renoverades eller helt byttes ut i samband med en bostadsaffär. När det ekonomiska utrymmet för sådana renoveringar många gånger är borta blir gott skick en fråga om ekonomisk hållbarhet och långsiktighet i det nya boendet. Eftersom trygghetsfrågan är så central blir det också naturligt med ett stort gap mellan det man har och det man önskar här. Flera fysiska trygghetsfaktorer, som avskild innergård och stärkt skalskydd kommer ganska högt upp på önskelistan. **Det illustrerar att boendebeslut nu fattas i ett hårdare samhällsklimat.**

Diagram 2. Skillnad mellan önskad egenskap i ett nytt boende och faktisk egenskap i nuvarande boende (Högre värde=större avsaknad i nuvarande boende).



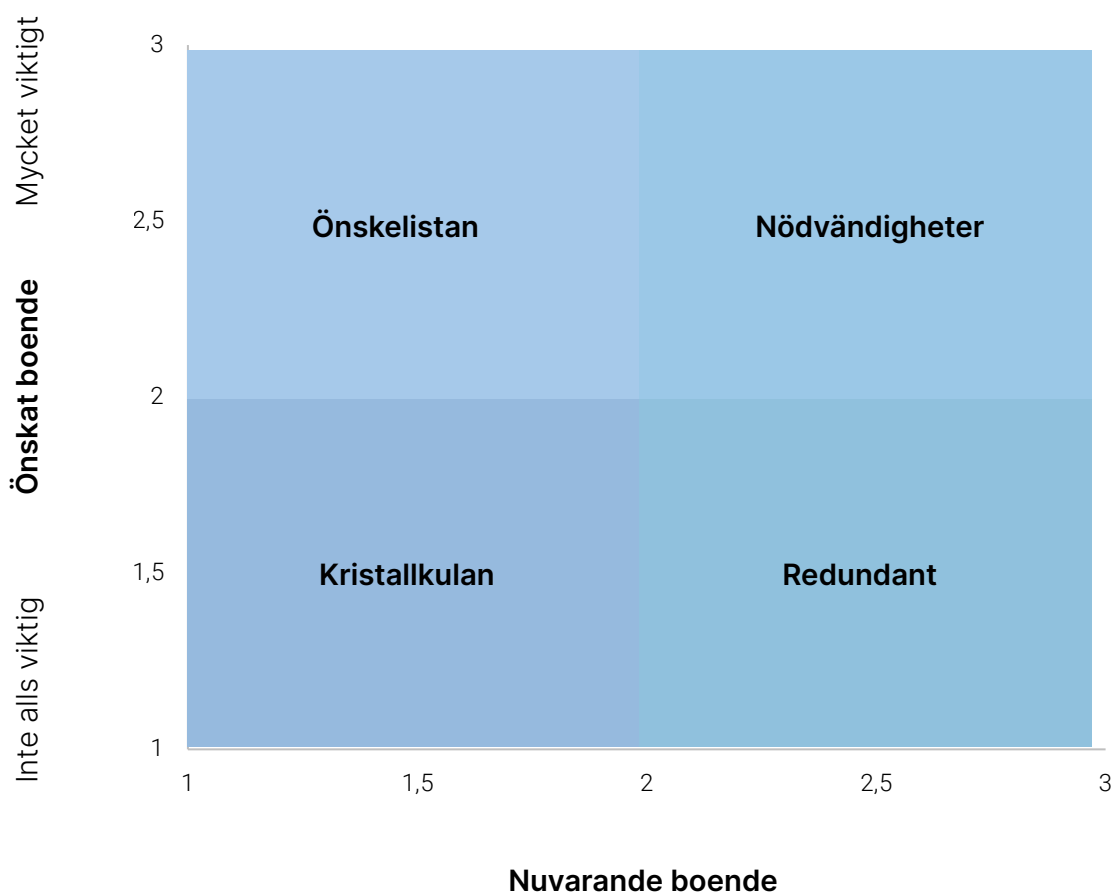
Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Botrendsradarn

Botrendsradarn visar relationen mellan vilka egenskaper man önskar sig i en bostad och vilka egenskaper som finns i det nuvarande boendet. Den horisontella axeln visar i vilken grad man tycker att den nuvarande bostaden har egenskapen. Den vertikala axeln visar hur viktig man tycker att en egenskap skulle vara om man skulle flytta till ett nytt boende.

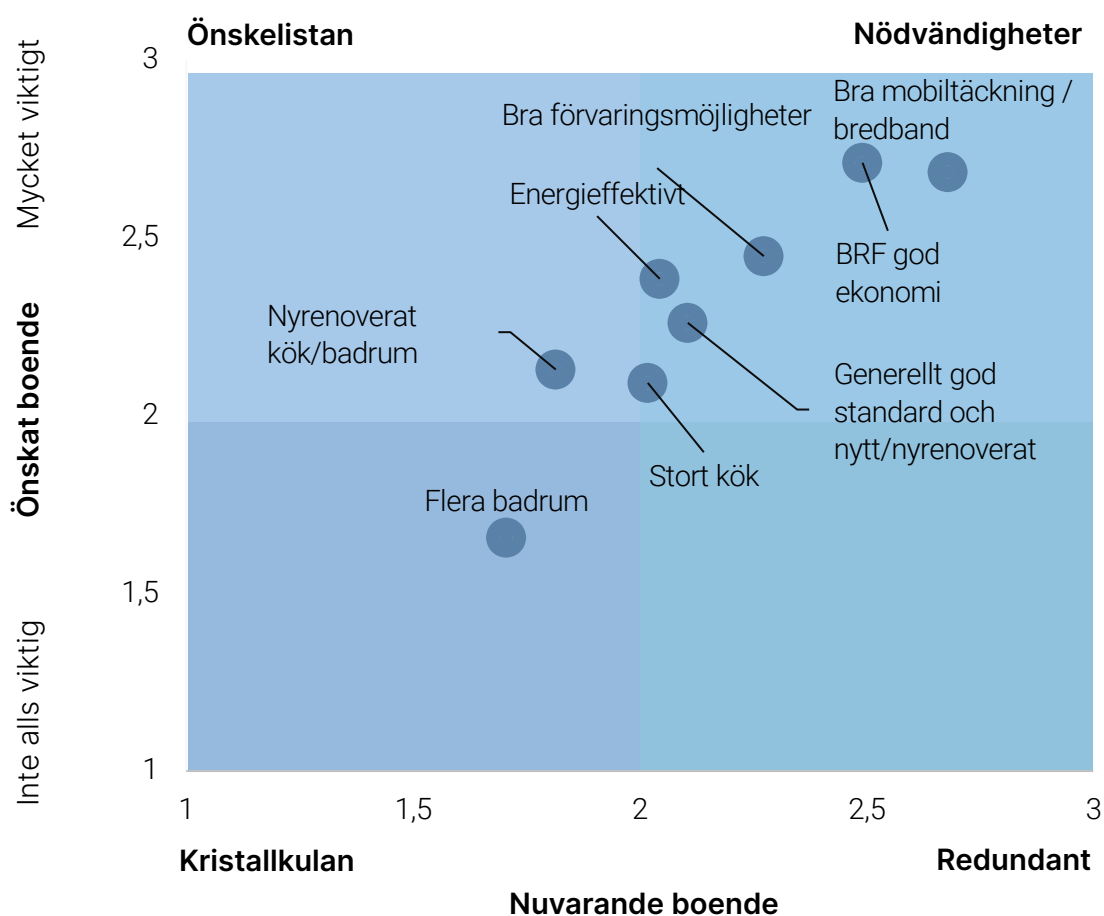
Genom att kombinera de två dimensionerna ser man olika typer av bostadsönskemål. Det man inte har idag men anser är viktigt för nästa bostad står på önskelistan. Det man redan har i dag och vill ha lika mycket eller mer av hör till bostadens nödvändigheter. Det man inte har idag och bara få anser vara viktigt hör till kristallkulan, potentiella faktorer som kan få annan betydelse i framtiden. Sådant man redan har idag men inte tycker är viktigt är redundanta egenskaper.

Diagram 3. Egenskaper hos bostaden.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Diagram 4. Egenskaper hos bostaden.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

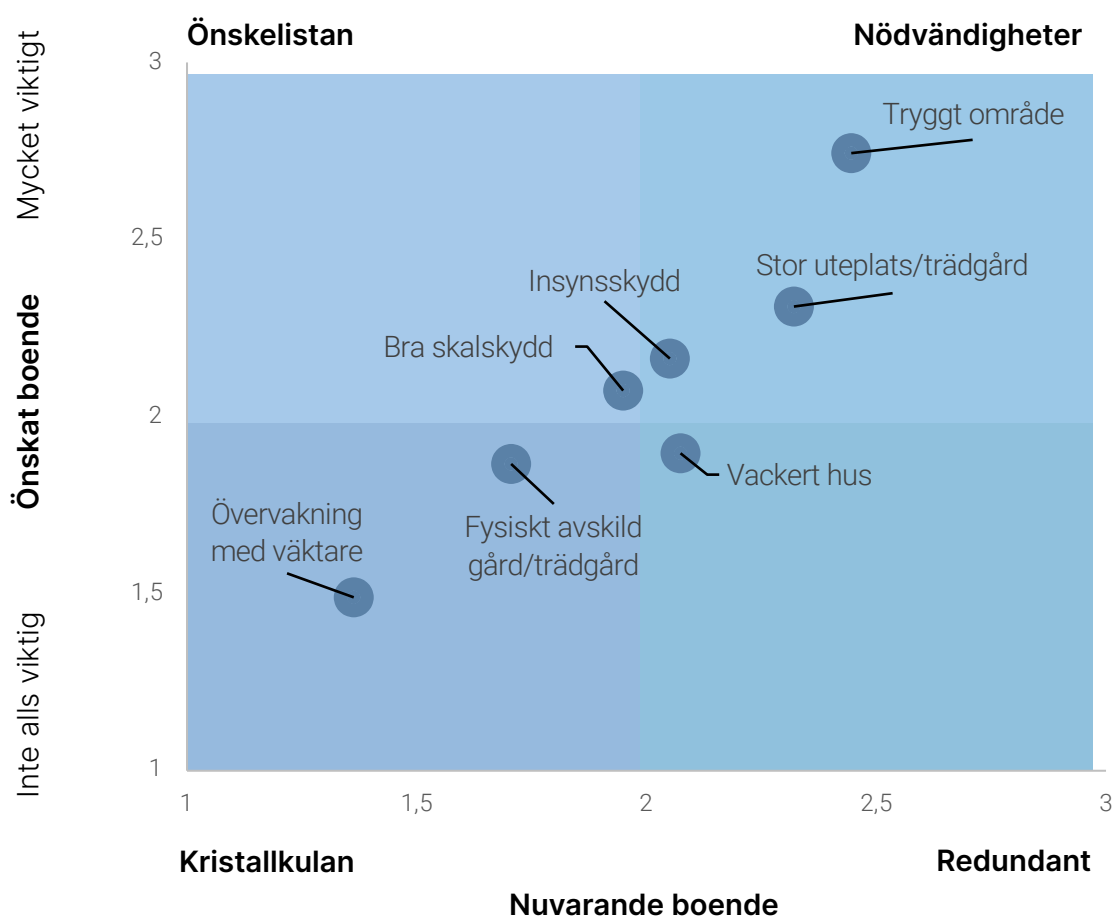
I den övre vänstra boxen Önskelistan framgår vad svenskarna helst vill ha i sin nästa bostad men inte har i den nuvarande är nyrenoverade badrum och kök. Stort kök kvalar också nästan in på önskelistan. Nyrenoverat är sådant som är trevligt att ha snarare än helt nödvändigt. Det hör inte till kravlistans topp, men det kök man önskar sig har en högre standard än det man har idag.

I den övre högra boxen samlas Nödvändigheter, bostadens skall-krav. Det är sådant som prioriteras mycket högt, och som många redan tycker att de har. Det

handlar i första hand om bra mobiltäckning och bredband, en förening med god ekonomi, och bra förvaringsmöjligheter. Vi ser också att en generellt god renoveringsstandard på bostaden kvalar in här, men här finns samtidigt en dragning åt att man inte är fullt lika nöjd med sin nuvarande nivå utan snarare önskar det i sin kommande bostad.

Inga egenskaper som gäller bostaden är uppenbart redundanta, men i Kristallkulan är flera badrum en egenskap som kan bli viktigare i framtiden.

Diagram 5. Önskemål kring exteriör och trygghet.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

När det gäller bostadens exteriör och trygghetsfrågor är den övre vänstra boxen Önskelistan tämligen tom. De aspekter man ser som nödvändiga tenderar man också att redan ha sitt nuvarande boende. Men ett bättre skalskydd kvalar in på önskelistan med snäv marginal: Här vill man i genomsnitt göra en uppgradering.

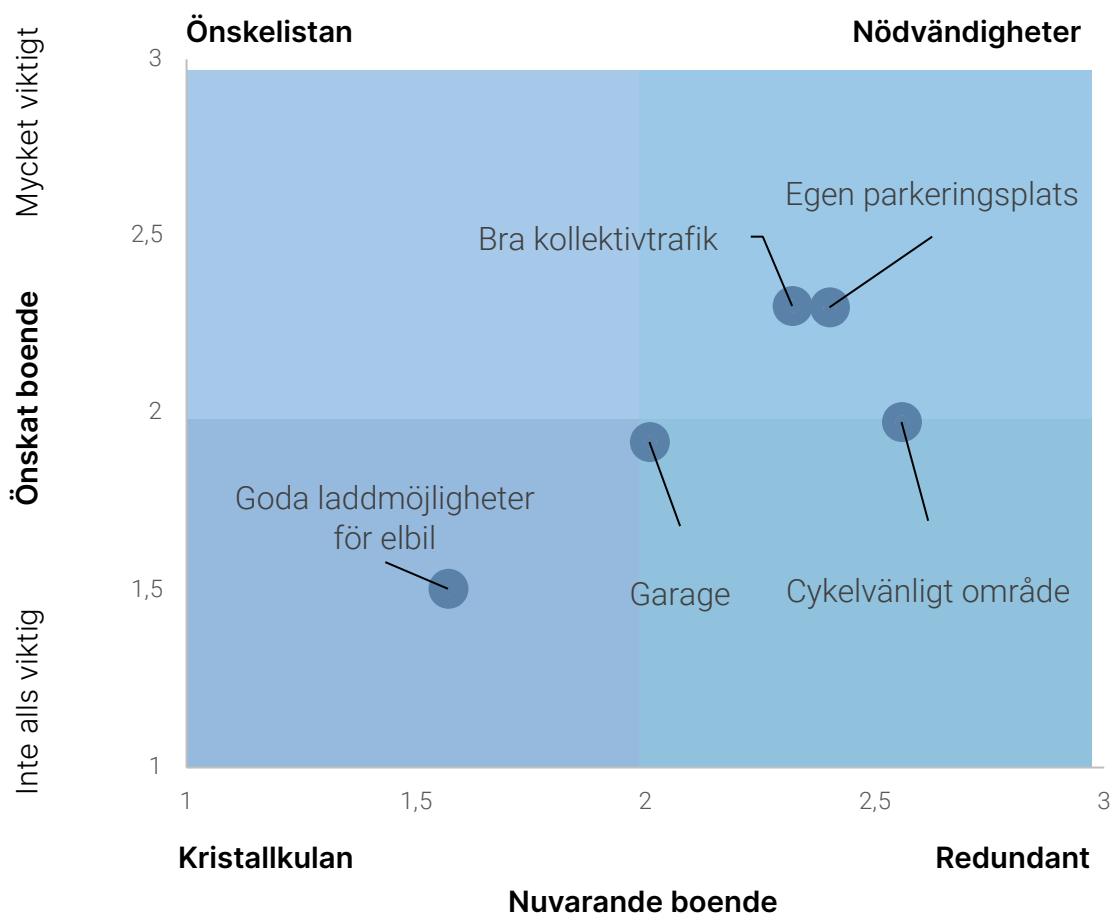
Bland Nödändigheter kring bostadens exteriör och trygghet hittar man bostadsområdets trygghet i topp. Det framträder som ett tydligt skall-krav och även om man tenderar att tycka att man redan bor i ett tryggt område är efterfrågan ännu tydligare. I genomsnitt är efterfrågan på ett tryggt område än mer uttalad än uppfattningen att man redan bor i ett sådant

område. Två andra nödvändighetsfaktorer, om än på en lägre nivå, är framför allt en stor uteplats eller trädgård och ett gott insynsskydd.

Den egenskap som placerar sig i det redundanta fältet är bostadens yttre skönhet. I allmänhet uppfattar man att den nuvarande bostaden är i ett hyggligt vackert hus – men det är inte en lika central egenskap som prioriteras som exempelvis skalskydd eller områdets trygghet.

I Kristallkulan, egenskaper som än så länge varken är särskilt vanliga eller efterfrågade, återfinns väktarövervakning, men även en fysiskt avskild innergård eller trädgård, typisk för flerfamiljshus i innerstäder.

Diagram 6. Önskemål kring kommunikationer.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

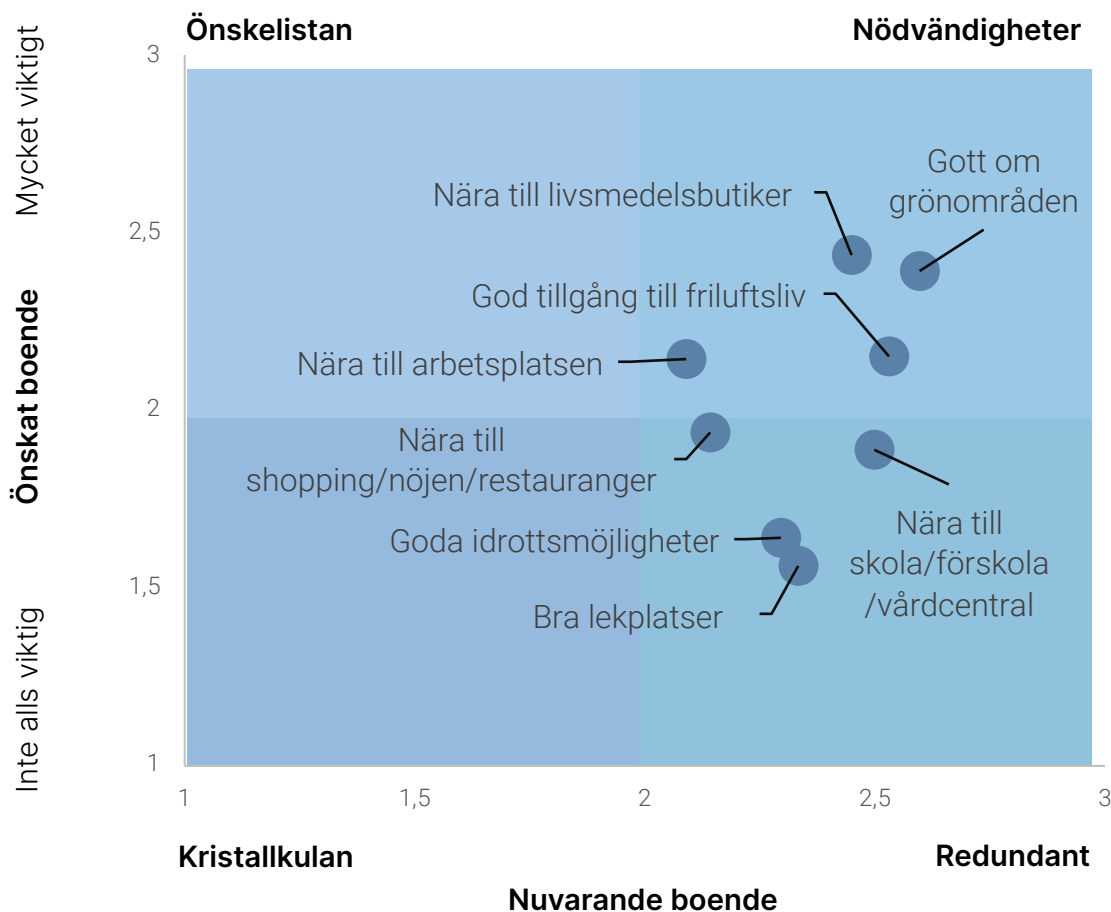
Ser vi till den övre vänstra boxen Önskelistan syns inga uppenbara egenskaper som står på svenskarnas önskelista när det gäller mobilitet.

I den övre högra boxen Nödvändigheter är det egen parkeringsplats och tillgång till god kollektivtrafik som utgör skall-kraven för den kommunikation som måste finnas på plats. Många uppfattar att de redan bor i ett cykelvänligt område, men det bedöms inte som lika viktigt som parkering och kollektivtrafik, utan ligger på gränsen till att vara en redundant faktor. Tillgång till garage

har också en måttlig ställning. Garagetillgång är visserligen inte alls lika god som tillgången till cykelvänliga områden, men bland kommunikationsfaktorerna är det inte heller den viktigaste.

I Kristallkulan hamnar goda möjligheter för laddning av elbil. Faktorn kommer att öka i betydelse i takt med att allt fler hushåll skaffar en elbil, men ännu är elbilsinnehavet så pass lågt att laddningsmöjligheter har en undanskymd roll i hushållens boendepreferenser.

Diagram 7. Önskemål kring bostadsområdet och tillgång till service.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

När det gäller Önskelistan i den övre vänstra kvadranten är det tomt: I genomsnitt tenderar man att redan bo i områden som speglar det läge och utbud som man söker efter. Högst upp bland Nödvändigheterna i bostadens skall-krav, återfinns god tillgång till grönområden och närhet till livsmedelsbutiker. Man uppfattar att den nuvarande bostaden levererar på den punkten och kräver detsamma av området man ska flytta till. Möjligheter till friluftsliv tycker många också att den nuvarande bostaden redan har, till och med i större utsträckning än det efterfrågas. Närhet till arbetsplatsen är också en viktig fråga, men prioriteras relativt lägre än övriga nödvändighetsfrågor.

Det finns jämförelsevis många Reduntanta frågor kring serviceutbudet. Det är bara vissa grupper och i vissa livsfaser som en viss samhällsservice blir viktig. Lekplatser och förskolor är helt oprioriterade i andra grupper. Inte heller är idrottsmöjligheter eller närhet till shopping särskilt efterfrågade områdesegenskaper i genomsnitt. I Kristallkulan är det tomt när det gäller områdesegenskaper. I genomsnitt tycker man att området där man bor redan har alla egenskaper i åtminstone viss mån. Skillnaden ligger i hur viktiga man tycker att egenskaperna är.

Hur skiljer sig olika grupperns önskemål åt?

Som konstaterats tidigare styr vår position i livsrytmen i hög grad våra bostadsbehov och preferenser. Mest meningsfullt blir därför att närmare undersöka olika grupperns önskemål, för att se vad som förenar och vad som skiljer dem åt. I rapporten undersöks unga vuxna, barnfamiljer, vuxna utan barn och seniorer.

Unga vuxna befinner sig ofta i början av sin bostadsresa och har därmed både enklare bostäder och lägre krav. Närheten till arbetsplatsen är viktigare än bostadsrättsföreningens ekonomi, sannolikt delvis beroende på att unga vuxnas boendehorisont i den nuvarande bostaden är kortare. Det absolut viktigaste kravet i bostaden är en bra uppkoppling. Barnfamiljer har många krav på sitt boende. Närhet till arbetsplatsen kan nedprioriteras om man vinner enklare transporter till skola och barnomsorg. Parkering, garage och flera badrum är särskilt viktigt för just barnfamiljen. Vuxna utan barn är en intressant grupp av flera skäl. Inte minst är det en köpstark grupp. I den här gruppen står livsstilen i centrum, vilket generellt gör att kraven blir färre på bostaden. Att bostaden ligger nära arbetsplatsen är viktigt, och närhet till skolor och liknande kan dra ned attraktiviteten i en bostad för den här gruppen.

Mer än någon annan grupp efterfrågar seniorerna en trygg bostad och ett tryggt bostadsområde. Med små ekonomiska marginaler och sämre förutsättningar att påverka sin månadsinkomst än förvärvsarbetande blir också grundläggande ekonomiska faktorer särskilt viktiga. Ingen annan grupp tycker att en bostadsrättsföreningens ekonomi är så viktig som seniorerna. Butiksutbudet i området är viktigare för den här gruppen än för andra, som generellt är mindre rörlig och har en lägre grad av teknisk mognad i fråga om näthandel och liknande. Att ha både livsmedelsbutiker och andra handelsmöjligheter någorlunda nära blir därmed viktigt.



Vad prioriterar unga vuxna?

Även för unga vuxna är trygghet den viktigaste egenskapen i ett nytt boende. I övrigt önskar man sig ett område med hög servicenivå, bra kommunikationer och tillgänglighet till arbetsplatsen. Typiskt sett handlar det då ofta om relativt centrala lägen, där sådant som tillgång till välfärdsutbud i form av till exempel skola och vård prioriteras lägre. I ett tydligt avseende har digitalisering, ökad näthandel och utvecklade bud- och leveranstjänster gjort avtryck på gruppens prioriteringar. Nästan lika stor andel tycker att närhet till shopping är en viktig faktor som de som tycker att det är en oviktig faktor (21 respektive 20 procent).

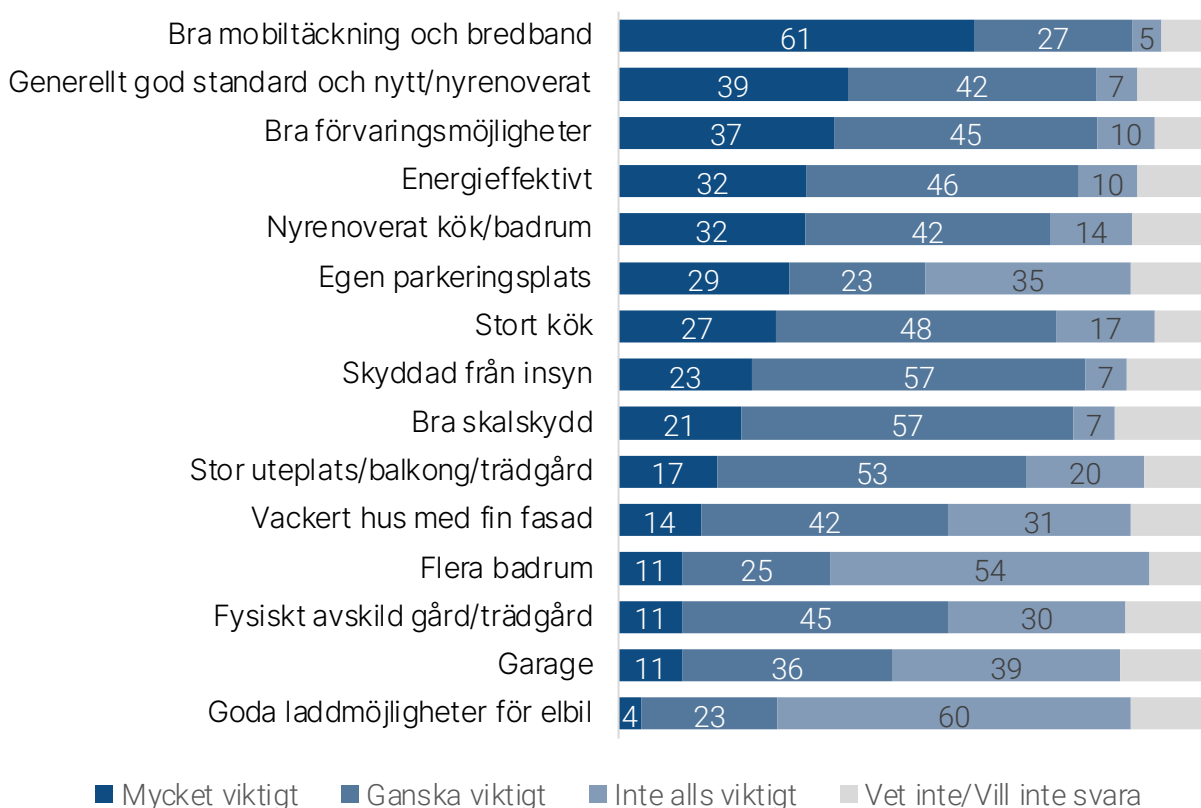
Diagram 8. Hur viktigt vore följande om du flyttade till ett nytt boende? Områdesegenskaper. Procent.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Fokuserar vi istället på viktiga egenskaper i en eventuell ny bostad är bra mobiltäckning och bredband den enskilt viktigaste faktorn. Detta är sannolikt något som de har idag, och mer ska betraktas som skallkrav. Hela 61 procent anser att det är mycket viktigt om de flyttade till ett nytt boende. Minst viktigt bland unga vuxna är attribut som är mer typiskt kopplade till småhusboendet, som trädgård och flera badrum.

**Diagram 9. Hur viktigt vore följande om du flyttade till ett nytt boende?
Bostadsegenskaper. Procent.**



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet



I ett tydligt avseende har digitalisering, ökad näthandel och utvecklade bud- och leveranstjänster gjort avtryck på gruppens prioriteringar. Nästan lika stor andel tycker att närhet till shopping är en viktig faktor som de som tycker att det är en oviktig faktor.

Vad prioriterar barnfamiljer?

Även barnfamiljer sätter stort värde på trygghet i det nuvarande bostadsområdet och i ett nytt. Hela 75 procent svarar att det är mycket viktigt att området är tryggt om de flyttade till ett nytt område. Därefter kommer närheten till grönområden, parker och natur, följt av områdesegenskaper som på olika sätt underlättar vardag och livspussel. Det handlar om närhet till kollektivtrafik, skola och livsmedelsbutiker. **Om bostadens läge gör det möjligt att lösa familjeorienterade behov är den här gruppen generellt villiga att göra avkall på närhet till arbetsplatsen.**

Diagram 10. Hur viktigt vore följande om du flyttade till ett nytt boende? Områdesegenskaper. Procent.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

De viktiga egenskaperna i en eventuell ny bostad för barnfamiljerna speglar också vardagsbehoven. Tillsammans med bra nätuppkoppling (60%) och en egen parkering (58%) består prioriteringarna av sådant som energieffektivitet (48%) och bra förvaringsmöjligheter (47%). Efterfrågan på flera badrum och eget garage är betydligt större hos barnfamiljen än i andra grupper. Egen parkeringsplats kan mer eller mindre ses som ett måste för barnfamiljen. Att skolor, barnomsorg och vårdcentral finns i närområdet är, till skillnad från andra grupper, en nödvändighet för barnfamiljen.

**Diagram 11. Hur viktigt vore följande om du flyttade till ett nytt boende?
Bostadsegenskaper. Procent.**



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

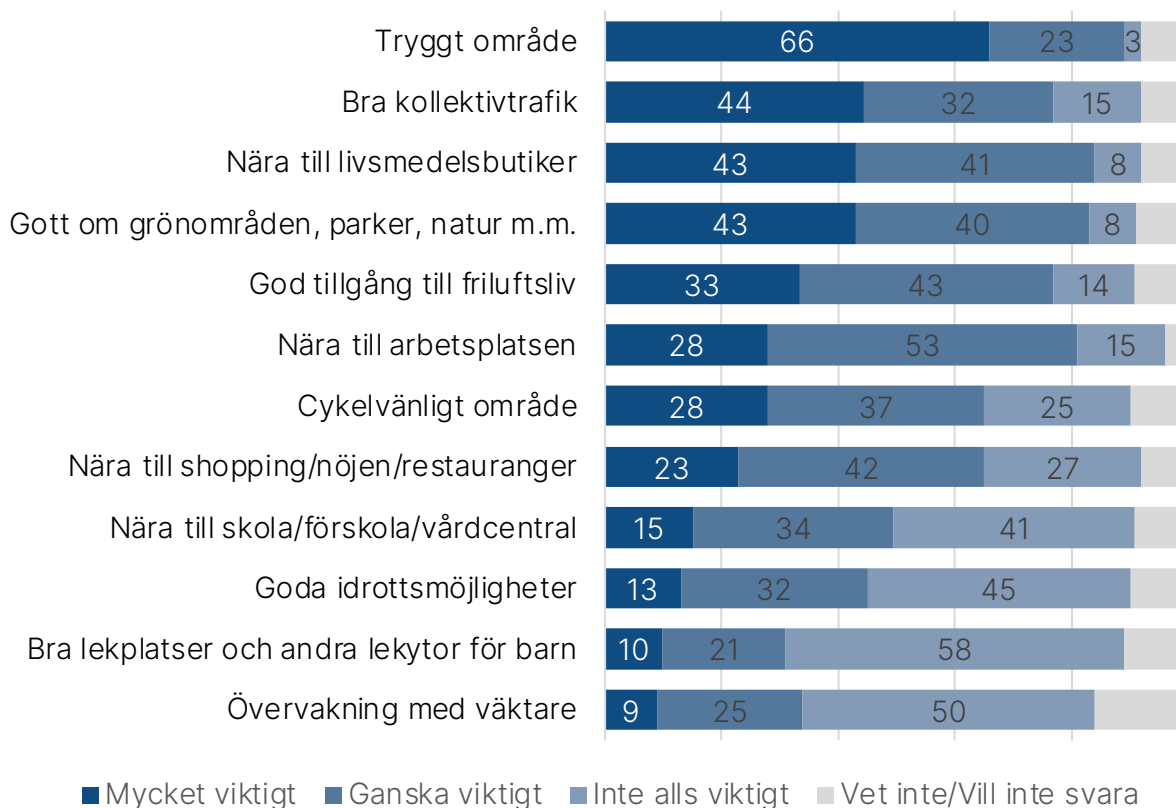


Egen parkeringsplats kan mer eller mindre ses som ett måste för barnfamiljen. Att skolor, barnomsorg och vårdcentral finns i närområdet är, till skillnad från andra grupper, en nödvändighet för barnfamiljen.

Vad prioriterar vuxna utan barn?

Som tidigare nämnts är trygghetsfaktorn avgörande för alla grupper, och vuxna utan barn är inget undantag, även om det är signifikant mindre viktigt för den här gruppen än för barnfamiljerna och seniorerna. Bra kollektivtrafik är viktigt för gruppen, och intressant nog prioriteras närhet till livsmedelsbutiker och grönområden, parker och natur över närhet till shopping, nöjen och restauranger. Om det är ett tillfälligt utslag av att nöjen nedprioriteras i tider av stigande levnadsomkostnader och sjunkande reallöner, eller en mer robust förändring i boendepreferenser går inte att fastställa. Utbud av skolor och barnomsorg ses av den här gruppen som oviktiga och delvis till och med negativa faktorer för området.

Diagram 12. Hur viktigt vore följande om du flyttade till ett nytt boende? Områdesegenskaper. Procent.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

En eventuell ny bostad måste framför allt tillgodose kravet på god ekonomi hos bostadsrättsföreningen. Det menar hela 71 procent är mycket viktigt. Likt andra grupper är bra mobiltäckning och uppkoppling ett skalkrav (64%). Den stora skillnaden mellan vuxna utan barn och barnfamiljer ligger i vad som prioriteras av vuxenhushållen utan barn. Flera badrum, egen parkeringsplats, garage och stort kök är betydligt mindre prioriterat av dessa hushåll.

Diagram 13. Hur viktigt vore följande om du flyttade till ett nytt boende? Bostadsegenskaper. Procent.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet



Den stora skillnaden mellan vuxna utan barn och barnfamiljer ligger i vad som prioriteras av vuxenhushållen utan barn. Flera badrum, egen parkeringsplats, garage och stort kök är betydligt mindre prioriterat av dessa hushåll.

Vad prioriterar seniorerna?

Seniorerna är den grupp som i allra högst utsträckning prioriterar ett tryggt område om de skulle flytta till ett nytt boende. Därefter prioriteras närhet till livsmedelsbutiker och bra kollektivtrafik. För seniorerna är det, precis som för barnfamiljer, vardagens behov som en bostad och ett bostadsområde behöver svara upp mot. Seniorerna är den grupp som är mest intresserade av att ha shoppingmöjligheter i området där man bor. Idealiskt handlar det om att kunna göra många slags inköp i ett lokalt stadsdelscentrum.

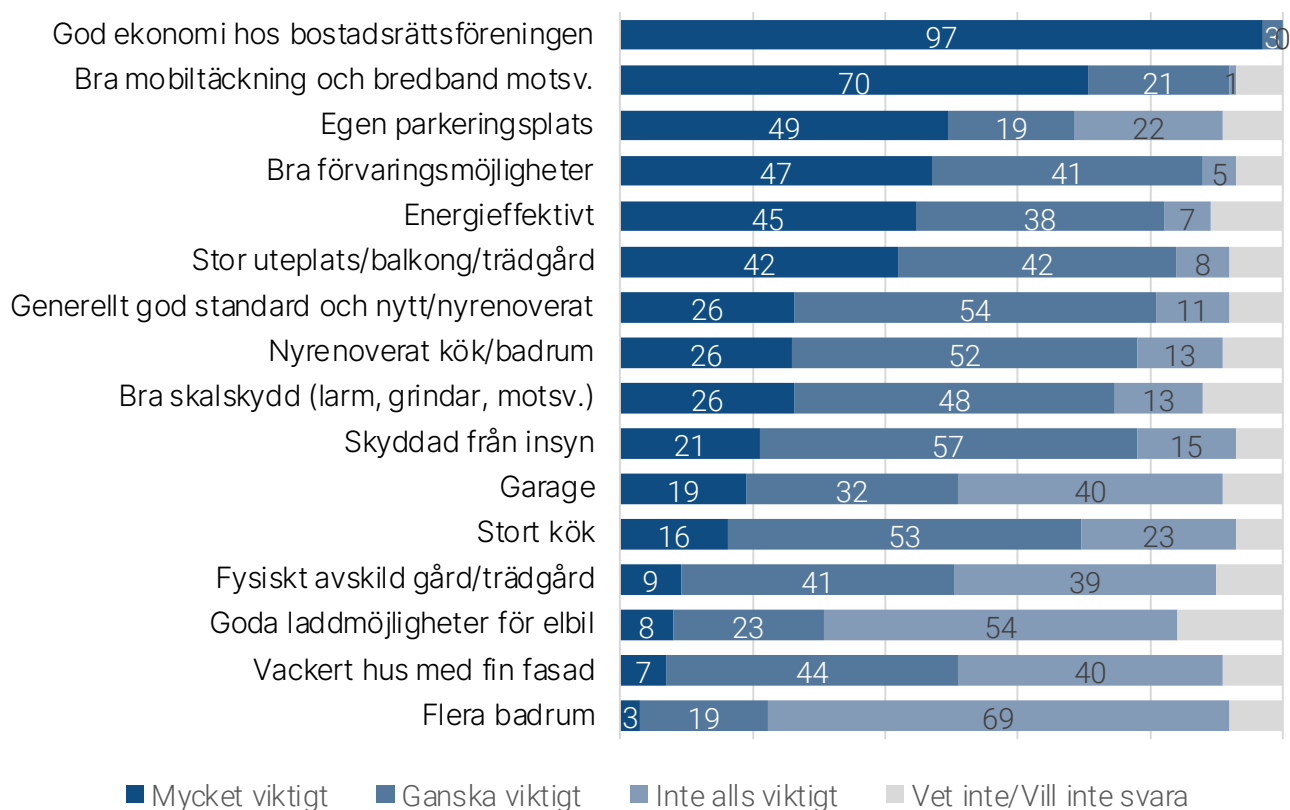
Diagram 14. Hur viktigt vore följande om du flyttade till ett nytt boende? Områdesegenskaper. Procent.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Viktigast i ett eventuellt nytt boende, om det är frågan om en bostadsrätt, är att föreningen har god ekonomi. Det anser en förkrossande majoritet av 97 procent. Resultatet ska ses både i ljuset av medial uppmärksamhet om bostadsrättsföreningars ibland svaga ekonomi och brist på ekonomisk transparens, samt seniorernas jämförelsevis små ekonomiska marginaler. Många seniorer bor idag i småhus, och i ett eventuellt nytt boende värdesätter de sådant som kan ses som substitut för villaboendets trädgård. 42 procent anser att stor uteplats eller balkong skulle vara mycket viktigt.

Diagram 15. Hur viktigt vore följande om du flyttade till ett nytt boende? Bostadsegenskaper. Procent.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet



Viktigast i ett eventuellt nytt boende, om det är frågan om en bostadsrätt, är att föreningen har god ekonomi. Det anser en förkrossande majoritet av 97 procent. Resultatet ska ses både i ljuset av medial uppmärksamhet om bostadsrättsföreningars ibland svaga ekonomi och brist på ekonomisk transparens, samt seniorernas jämförelsevis små ekonomiska marginaler.



2.

Flyttbenägenhet och flyttplaner

”

Drygt var tredje svensk (30 procent) har planer på att flytta nu eller inom några år. Gruppen med störst flyttintentioner är unga vuxna, där hela 56 procent uppger att de har planer på att flytta nu eller inom några år.

Flyttintensiteten, alltså det genomsnittliga antalet flyttare per år är robust över tid inom olika åldersgrupper. Drygt var tredje svensk har planer på att flytta nu eller inom några år. Den grupp med störst flyttintentioner är unga vuxna, där 56 procent uppger att de har planer på att flytta nu eller inom några år. Flyttintentionen varierar också beroende på upplåtelseform. Småhusägare är till exempel de som är minst benägna att byta boendeform.

Diagram 16. Flyttintentioner. Samtliga. Procent.



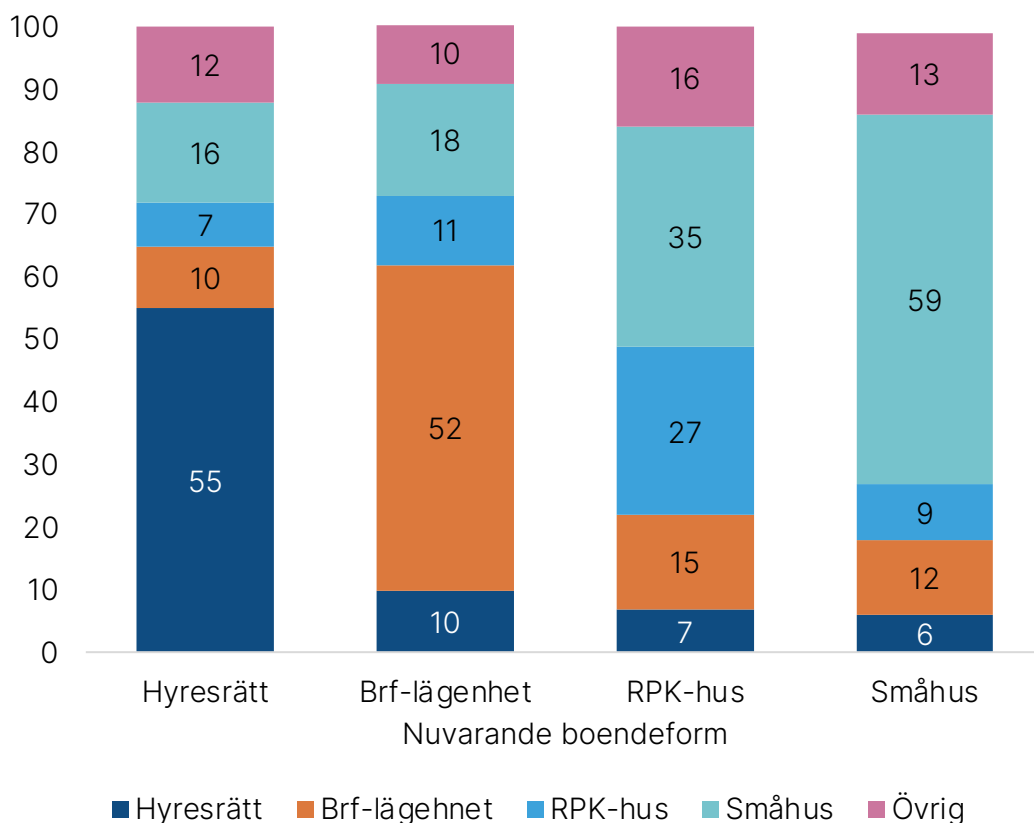
Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Önskad boendeform jämfört med nuvarande boendeform

Den långsiktiga boendepreferensen för majoriteten är småhusboendet. Samtidigt finns en stark tendens till att vilja bo som man gör idag. Eftersom majoriteten av befolkningen bor i lägenhet är det också över hälften som uppger att de helst skulle flytta till en lägenhet. Att snabbt stigande räntor minskar attraktiviteten i det ägda boendet är ett rimligt antagande. Vår undersökning visar däremot att en majoritet, 54 procent, fortfarande vill äga sitt boende.

Den svenska bostadsmarknaden har en stark prägel av stigberoende. Den upplåtelseform man en gång väljer blir man lätt kvar i, och byten mellan upplåtelseform sker relativt sällan. Följaktligen vill över hälften som idag bor i en hyresrätt, bostadsrätt eller ett småhus fortsätta att göra det. Att småhuset för många motsvarar uppfyllandet av den långsiktiga boendepreferensen är tydligt i siffrorna. 59 procent av de som bor i ett småhus idag skulle, om de skulle flytta, helst vilja bo i ett småhus. Inte långt därefter kommer de som bor i ett hyrt boende idag, med 55 procent som helst skulle flytta till en annan hyresrätt om de skulle flytta. Den enda boendeformen som avviker något från det mönstret är radhus, parhus eller kedjehus, som kan vara både bostadsrätt, äganderätt och, mindre vanligt förekommande, hyresrätt. Där är det 8 procentenheter fler som vill byta till villa, vilket illustrerar att radhus kan ses som ett steg på vägen mot villaboendet, eller en kompromiss för de hushåll där villan inte är inom ekonomiskt räckhåll.

Diagram 17. Önskad boendeform jämfört med nuvarande boendeform. Procent.

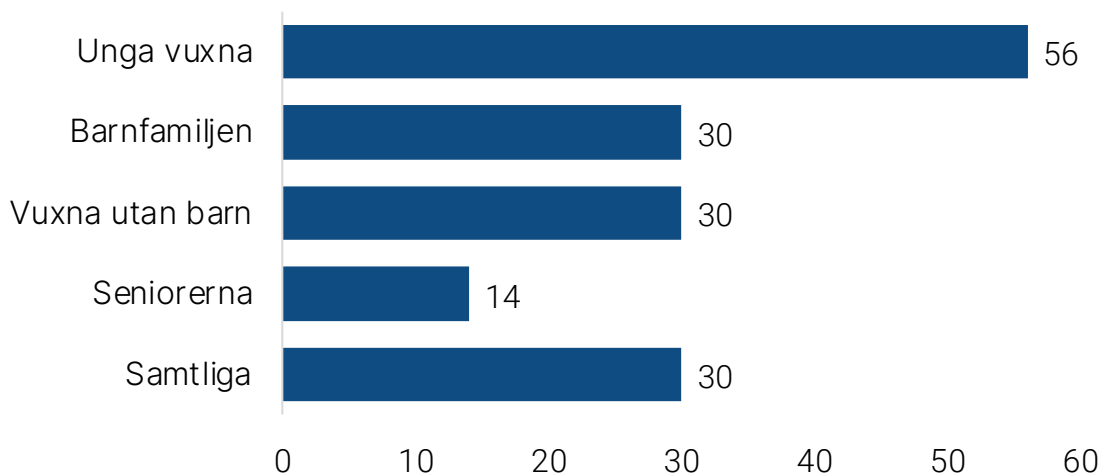


Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Unga vuxna har starkast flyttintentioner

Drygt var tredje svensk (30 procent) har planer på att flytta nu eller inom några år. Gruppen med störst flyttintentioner är unga vuxna, där hela 56 procent uppger att de har planer på att flytta nu eller inom några år. Seniorerna har, av förklarliga skäl, lägst flyttintentioner. Det är vanligare att ha flyttplaner om man bor i lägenhet än om man bor i hus.

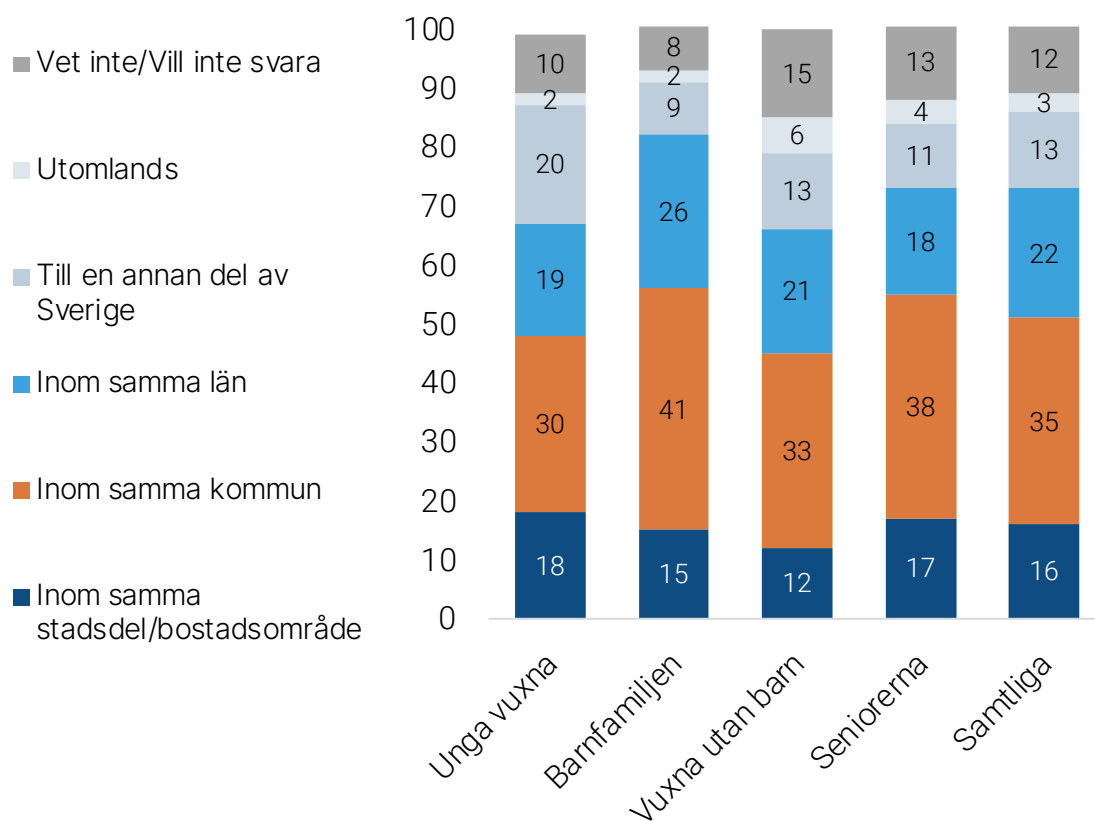
Diagram 18. Planerar att flytta nu eller inom några år. Andel per livsfas. Procent.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Även sett till faktiska flyttar har lägenhetsboendet, och framför allt hyresrätten, generellt en högre rörlighet än småhusboendet. Det är ännu en illustration av att småhuset för många är kulmen på bostadsresan. När svensken flyttar, flyttar man sällan långt. Flyttningar över länsgränser är relativt ovanliga i Sverige. Flyttintentionerna visar samma mönster som faktiska flyttningar. 35 procent skulle, vid en eventuell flytt, välja att flytta inom samma kommun. 16 procent skulle inte flytta bortom sin nuvarande stadsdel. Av förklarliga skäl är den preferensen starkast bland de som kan antas vara mest rotade i området. Bland barnfamiljer och seniorer med flyttintentioner är det 16 respektive 17 procent som skulle flytta inom stadsdelen eller bostadsområdet. Unga vuxna är den grupp som i högst utsträckning skulle kunna tänka sig att flytta till en annan del av Sverige.

Diagram 19. Om du skulle flytta, hur långt skulle du förmodligen flytta?



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

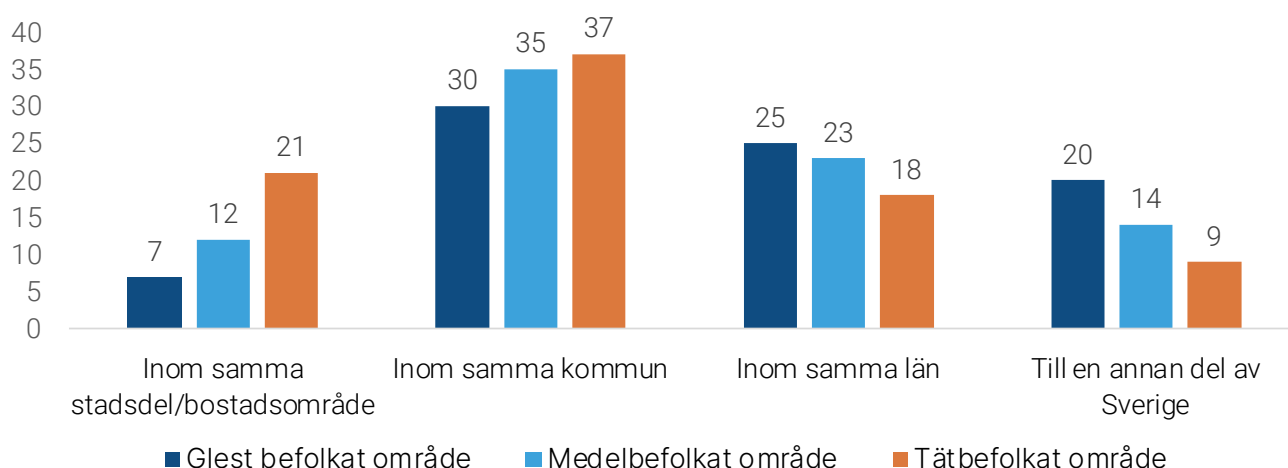


Bland barnfamiljer och seniorer med flyttintentioner är det 16 respektive 17 procent som skulle flytta inom stadsdelen eller bostadsområdet. Unga vuxna är den grupp som i högst utsträckning skulle kunna tänka sig att flytta till en annan del av Sverige.

Storstadsbor mindre benägna att flytta långt

Benägenheten att flytta längre avstånd skiljer sig också åt mellan boende i olika geografier. Hushåll som bor i tätbefolkade områden flyttar hellre kortare avstånd. 21 procent av de som bor i tätbefolkat område är främst beredda att flytta inom samma stadsdel. 37 procent i samma geografier kan främst tänka sig att flytta inom samma kommun. Hushåll i mindre tätbefolkade områden har större vilja att flytta längre avstånd. Hela 20 procent av de som bor i ett glest befolkat område kan tänka sig att flytta till en annan del av Sverige.

Diagram 20. Hur långt man förmodligen skulle flytta. Uppdelat på grad av befolkningstäthet.



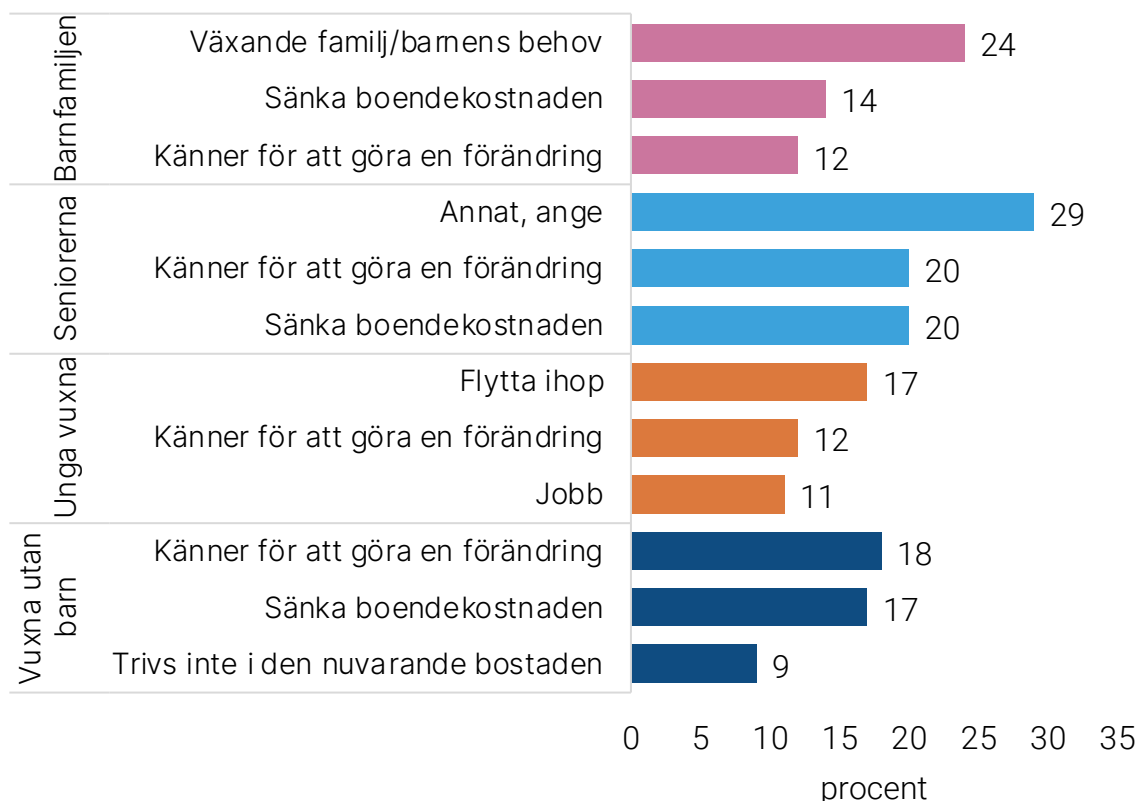
Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Förändringsvilja och boendekostnader driver flyttintentioner

Flyttbehovet är ofta en funktion av livssituationen. Bland barnfamiljer är det knappt en femtedel som uppger att barnens och den växande familjens behov vore den främsta anledningen att flytta. Att många barnfamiljer har ett pressat ekonomiskt läge blir också tydligt. Näst efter den växande familjens behov kommer en önskan om att sänka boendekostnaderna. Bland unga vuxna är det framför allt det hägrande samboskapet (17 procent) som vore den främsta anledningen att flytta. Bland vuxna utan barn fördelar det sig nästan helt lika mellan livsstilsbetonade skäl, att man känner för en förändring (18 procent) och en vilja att sänka boendekostnaderna (17 procent).

Seniorerna är den grupp som i allmänhet har lägst inkomster, men ofta också låga boendekostnader. Trots det är det hela 20 procent av seniorerna som uppger att sänkta boendekostnader skulle vara den främsta anledningen att flytta.

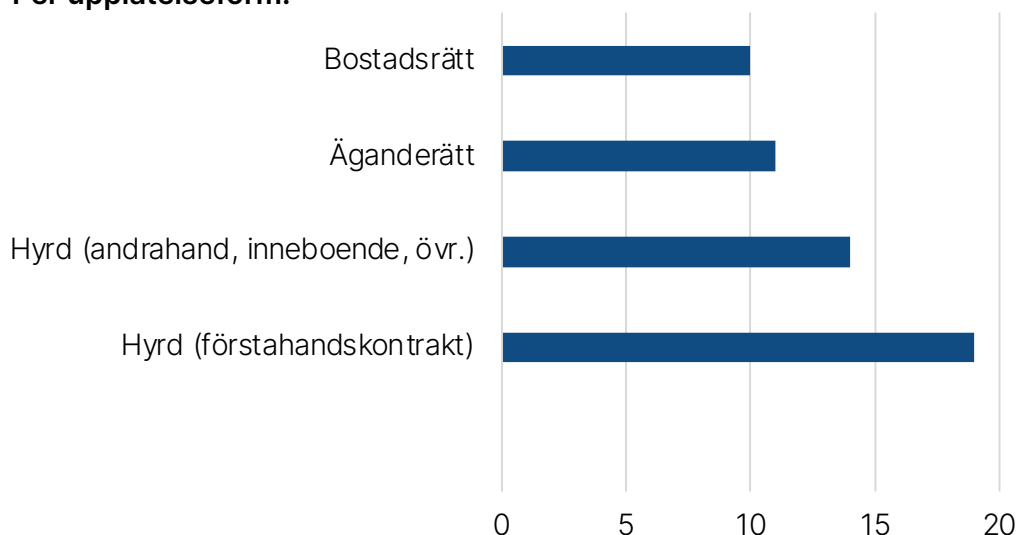
Diagram 21. Vad vore den främsta anledningen om du skulle flytta?



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Alla boende har fått högre boendeutgifter, men de som bor i ägt boende med bostadslån har generellt fått störst utgiftsökningar. Det är rimligt att anta att det framför allt är den här gruppen som vill flytta för att sänka sina boendekostnader. Undersökningen visar dock att de som bor i hyrt boende i högre grad än de som bor i ägt boende anger att sänka boendekostnader som främsta flyttmotiv. Skillnaden mellan boende i bostadsrätt och boende i en hyrd bostad med förstahandskontrakt är hela 9 procentenheter.

Diagram 22. Sänkta boendekostnader som främsta skäl för flytt. Per upplåtelseform.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

3.

Boendeekonomi och bostads- prioriteringar

”

I det något längre perspektivet är det framför allt förhindrad eller uppskjuten familjebildning som påverkas av boendesituationen. Ny statistik från SCB visar att barnafödandet minskar i Sverige, vilket är en trend som syns i många utvecklade ekonomier världen över. En anledning är att barnafödande och familjebildning blivit dyrt, och där är bostaden en av flera bidragande faktorer.

I spåren av de snabba räntehöjningarna och generellt ökade levnadsomkostnader har många hushålls boendekostnader ökat dramatiskt. När boendekostnaderna tar en stor del av hushållets disponibla inkomst får alla andra prioriteringar stå tillbaka. Den första prioriteten för de som kan tänka sig att flytta blir istället att nästa boende ska vara billigare. Enligt vår undersökning går brytpunkten vid cirka 30 procent av nettoinkomsten. Barnfamiljerna som idag lägger mer än 30 procent av nettoinkomsten på boendet skulle, om de flyttade till ett nytt boende, helst vilja ha lägre boendekostnader. Av de barnfamiljer som lägger mindre än 30 procent av nettoinkomsten på boende är det istället bostadens storlek som är viktigast att förändra.

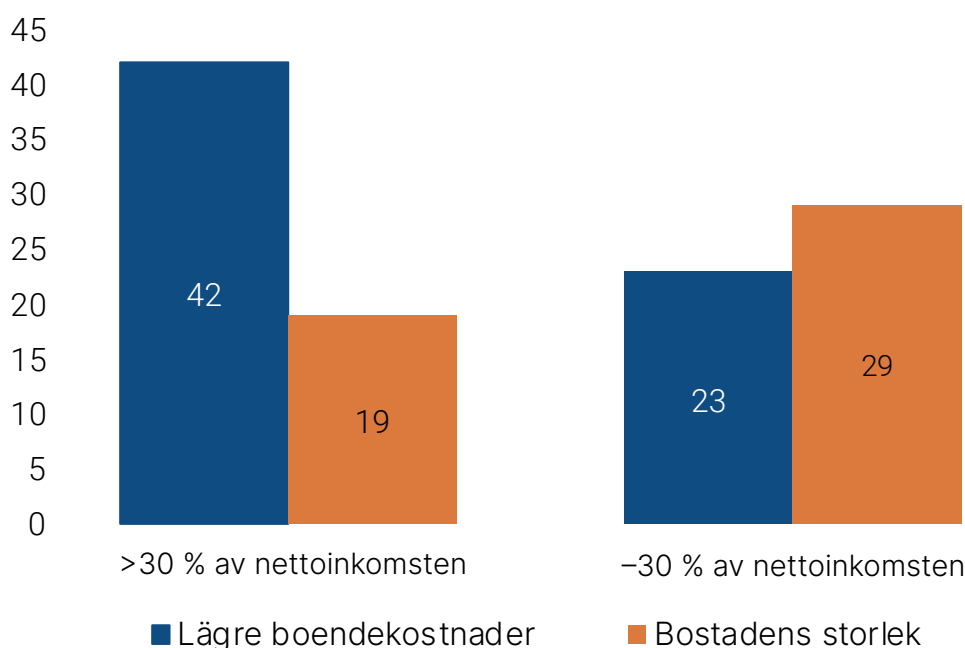
Barnfamiljer i storstad lägger mest på boendet

Sambandet mellan lägre boendekostnader och att ha bott en längre tid i sin bostad är tydligt. Omvänt är det de grupper med högre rörlighet på bostadsmarknaden, som bott kortare tid än tio år i den nuvarande

bostaden som har högst boendekostnader. I den gruppen är det en majoritet som har boendekostnader som överstiger 30 procent av nettoinkomsten. Hälften av gruppen barnfamiljer i undersökningen ligger över 30 procent i boendeutgifter. I storstadsområden, där bostadspriser är högst och därmed också räntekänsligheten är högst, är det 57 procent av barnfamiljerna som har boendekostnader som överstiger 30 procent. 4 av 10 barnfamiljer lägger över 30 procent i boendeutgifter även när hushållsinkomsten överstiger 110 000 kr i månaden. En högre inkomst betyder alltså inte att man lägger en mindre andel på boendet.

Skiftar vi istället perspektiv till vad olika grupper lägger i kronor och ören på sitt boende visar det sig att var tredje barnfamilj lägger 15 000 kronor eller mer i månaden på sitt boende. Barnfamiljens preferenser om boendeutgifter visar att den största andelen betalar mellan 10 000 – 14 999 kr per månad på sitt boende. 11 procent lägger mellan 20 000 – 29 999 kr i månaden på boendet.

Diagram 23. Förstahandsprioritering för ny bostad. Barnfamiljer, boendeutgiftens andel av inkomst.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Tabell 1. Boendeutgift idag och önskad boendeutgift. Per livsfas.

	Unga vuxna idag	Unga vuxna önskar	Barnfamiljen idag	Barnfamiljen önskar	Vuxna UB* idag	Vuxna UB* önskar	Seniorena idag	Seniorena önskar
0–2499 kr	4	4	1	1	3	3	3	0
2500–4999 kr	13	4	5	4	13	10	12	12
5000–7499 kr	16	27	12	11	26	30	32	34
7500–9999 kr	20	22	17	21	20	21	18	30
10 000–14 999 kr	15	20	25	26	16	14	15	8
15 000–19 999 kr	8	5	13	12	7	6	3	2
20 000–29 999 kr	3	3	11	6	3	3	2	0
30 000–39 000 kr	1	1	5	5	1	1	1	0
40 000–49 000 kr	1	0	2	1	1	0	1	0
50 000 kr eller mer	0	0	1	0	0	0	0	0
Vet inte/Vill inte svara	19	14	9	11	10	12	13	13

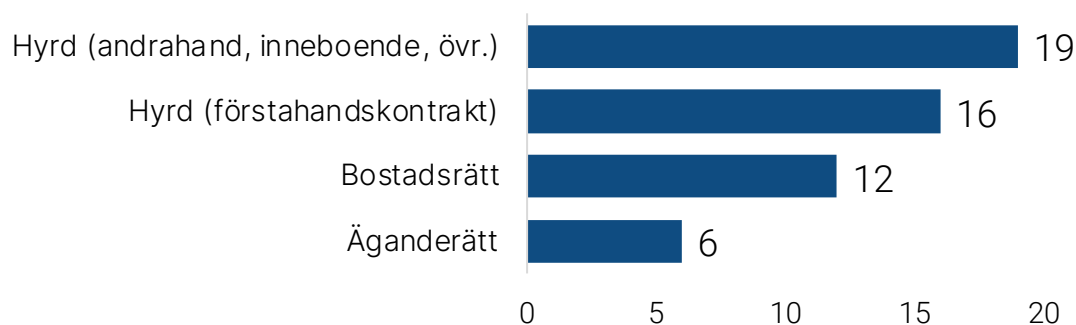
Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

* UB = utan barn.

Ekonomisk hjälp med boendet

Det är inte bara mellan olika grupper det skiljer sig i vilken utsträckning man får ekonomisk hjälp. Upplåtelseformen har också betydelse. Trots att kostnadsökningen generellt varit störst för det ägda boendet får hushåll som bor i hyrt boende oftare tillfällig eller regelbunden hjälp med sina boendeutgifter. Bland boende med andrahandskontrakt får nästan en av fem regelbunden eller tillfällig hjälp. För de med förstahandskontrakt får 16 procent tillfällig eller regelbunden hjälp med att klara sina boendekostnader. Bland de som bor i ägt boende är det vanligast att unga vuxna får ekonomisk hjälp med boendet. Fem procent av de unga vuxna uppger att de fått hjälp med kontantinsatsen när de köpte bostadsrätt.

Diagram 24. Får hjälp med boendeekonomin. Tillfälligt eller regelbundet. Procent.



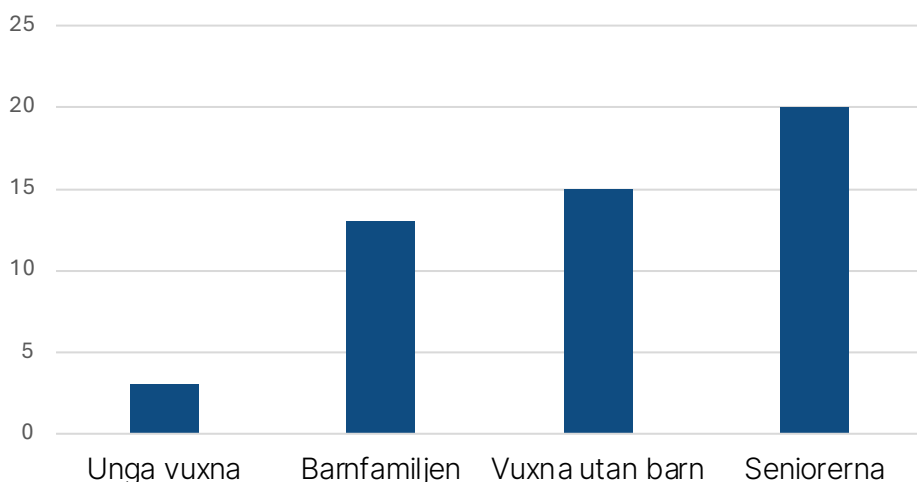
Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Räntekänsliga hushåll mer flyttbenägna

Kraftigt ökade boendekostnader driver flyttbenägenhet. Bland hushållen som bor i ett ägt boende, både bostadsrätt och äganderätt, är andelen som avser att flytta inom det närmaste året dubbelt så hög inom gruppen som har en belåningsgrad på 85 procent eller mer jämfört med hushåll vars belåningsgrad är 70 procent eller lägre. På samma sätt har hushåll som lägger mer än 30 procent av nettoinkomsten på boende, eller en skuldkvot över 450 procent en högre flyttbenägenhet. Som tidigare konstaterats är det alltså tydligt att när boendekostnaderna kliver över en viss brytpunkt så tvingas hushållen till omprioriteringar i fördelningen

mellan boendeutgifter, övrig konsumtion och sparande. Hushållens fördelning av den disponibla inkomsten har under en längre tid varit relativt konstant mellan dessa poster, vilket indikerar starka preferenser på området. När den ekonomiska verkligheten tvingar dessa hushåll till omprioriteringar börjar man starkt överväga flytt. Att plånboksfrågorna tvingar fram omprioriteringar i preferenser blir särskilt tydligt i diagrammet nedan, där seniorerna, som i allmänhet har lägst flyttbenägenhet och lägst flyttfrekvens är den grupp som i högst utsträckning anger sänkta boendekostnader som främsta anledningen för en eventuell flytt.

Diagram 25. Vad vore den främsta anledningen om man skulle flytta. Svar: sänka boendekostnaden. Per livsfas. Procent.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

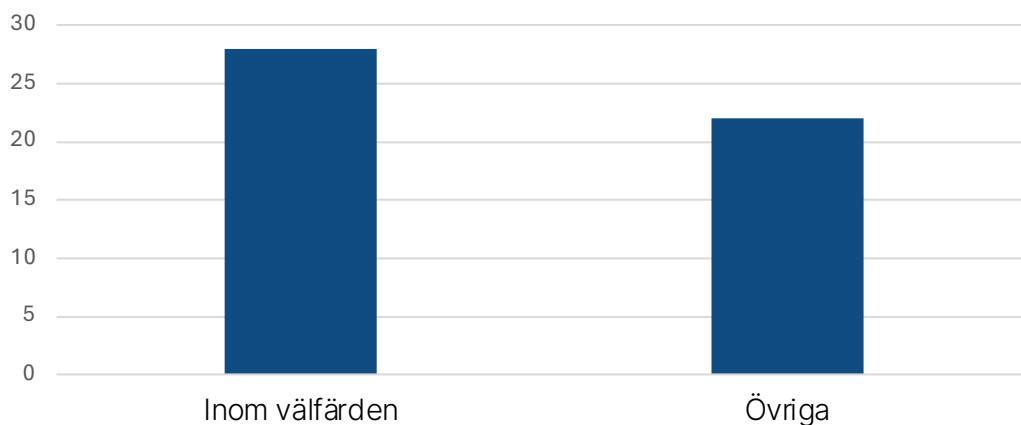


Som tidigare konstaterats är det alltså tydligt att när boendekostnaderna kliver över en viss brytpunkt så tvingas hushållen till omprioriteringar i fördelningen mellan boendeutgifter, övrig konsumtion och sparande

Boendesituationen som hinder för livsförändringar

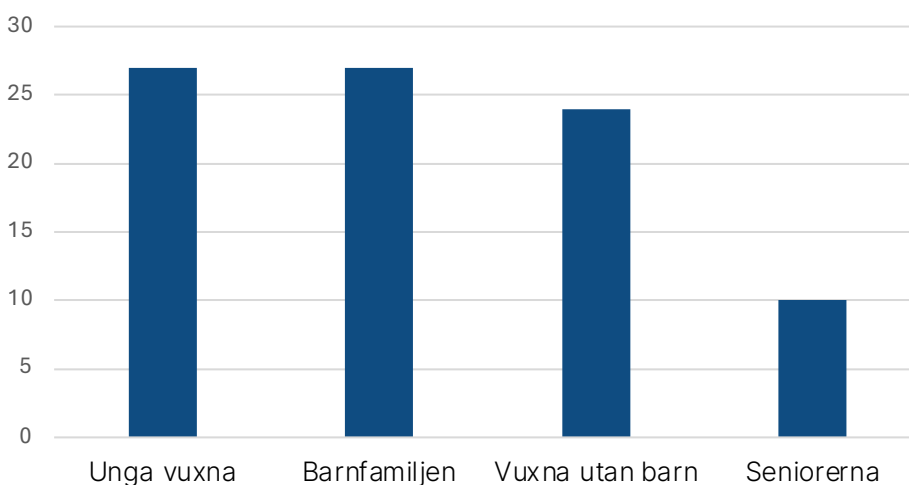
Större livsförändringar är det som primärt driver flytt, oavsett konjunktur. När boendekostnader stiger samtidigt som kreditregler och mindre riskbenägna banker och bolåneaktörer minskar köpkraften på bostadsmarknaden försvåras livsförändringar. Effekten slår olika hårt på olika grupper. Bland barnfamiljer och unga vuxna med flyttintentioner är det nu strax över en fjärdedel (27 procent) som uppger att de förhindrats från viktigare livsförändringar på grund av sin boendesituation. Den omedelbara effekten av olösta bostadsbehov är arbetsmarknadsrelaterad. Boendesituationen försvårar möjligheten att skaffa eller byta jobb. Det är vanligare att förvärvsarbetande i välfärdsyrken, som lärare och vårdpersonal, förhindras att göra livsförändringar på grund av sin nuvarande boendesituation. 28 procent som arbetar i välfärdsyrken uppger olika livsstilsförändringshinder, att jämföra med 22 procent av samtliga. Ser vi till olika grupper är det främst barnfamiljer och unga vuxna som uppger att de förhindras att göra livsförändringar på grund av det nuvarande boendet.

Diagram 26. Andel som hindrats att göra en viktigare livsstilsförändring på grund av nuvarande boendesituation. Per yrkesområde. Procent.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Diagram 27. Andel som hindrats att göra en viktigare livsstilsförändring på grund av nuvarande boendesituation. Per livsfas. Procent.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

I det något längre perspektivet är det framför allt förhindrad eller uppskjuten familjebildning som påverkas av boendesituationen. Ny statistik från SCB visar att barnafödandet minskar i Sverige, vilket är en trend som syns i många utvecklade ekonomier världen över. En anledning är att barnafödande och familjebildning blivit dyrt, och där är bostaden en av flera bidragande faktorer.

”

Ser vi till olika grupper är det främst barnfamiljer och unga vuxna som uppger att de förhindras att göra livsförändringar på grund av det nuvarande boendet.



4.

Sammanfattande reflektioner

”

Mäklarsamfundet och flera andra aktörer, till exempel Stockholms Handelskammare, har tidigare uppmärksammat den svåra situationen för de i samhällsbärande yrken på storstädernas bostadsmarknader. Oron för att polisen, läraren eller förskolepedagogen väljer bort storstäderna på grund av svårigheten att hitta en bostad som passar både plånbok och behov får nytt bränsle av resultaten i den här rapporten.

På samma sätt som våra flyttar primärt drivs av livshändelser gör vår undersökning tydligt att våra boendepreferenser främst bestäms av vilken livsfas vi befinner oss i. Unga vuxna utan barn prioriterar närhet till arbete, service- och nöjesutbud, medan barnfamiljer har önskemål som linjerar med familjebehovet. Samtidigt blir det också tydligt hur tillfälliga och nu pågående samhällsförändringar återspeglas i våra preferenser. Våldsdåd och otrygghetens geografi påverkar både preferenser och beteende. Detsamma gäller det pressade ekonomiska läget för samhällsekonomin, många hushåll och inte minst bostadsrättsföreningar. Rapporten har undersökt en stor bredd av frågor och aspekter kopplade till befolkningens boendepreferenser. Sammanfattningsvis är de viktigaste resultaten och insikterna vad gäller befolkningens boendeprioriteringar, boendeekonomi, flyttplaner och flyttvilja samt trygghetsfrågor att:

Inträdet på bostadsmarknaden är dyrt länge
De första tio åren lägger majoriteten mer än 30 procent av inkomsten på boendeutgifter.

Trygghetsfrågan allt viktigare
Ett stort avstånd till platser där det sker grova brott är den enskilt viktigaste trygghetsegenskapen för ett bostadsområde, oavsett vilken grupp som tillfrågas.

Många barnfamiljer har pressad ekonomi
Var tredje barnfamilj lägger 15 000 kr i månaden eller mer på boendeutgifter.



Ett stort avstånd till platser där det sker grova brott är den enskilt viktigaste trygghetsegenskapen för ett bostadsområde, oavsett vilken grupp som tillfrågas.

Kraftigt ökade boendekostnader driver flyttbenägenhet

Bland hushållen som bor i ett ägt boende, både bostadsrätt och äganderätt, är andelen som avser att flytta inom det närmaste året dubbelt så hög inom gruppen som har en belåningsgrad på 85 procent eller mer jämfört med hushåll vars belåningsgrad är 70 procent eller lägre. När boendekostnaderna kliver över en viss brytpunkt så tvingas hushållen till omprioriteringar i fördelningen mellan boendeutgifter, övrig konsumtion och sparande.

Nyrenoverat är hett

Nyrenoverat kök och badrum är attraktiva egenskaper i en restriktiv lånemiljö där försäljningsvinster förekommer mer sällan och både möjligheten och viljan att låna för renoveringar vid köp av ny bostad är betydligt lägre.

Boendesituationen kan hindra livsförändringar

Det gäller i högre grad för de som arbetar inom välfärdsyrken, som till exempel lärare. 28 procent som arbetar i välfärdsyrken uppger olika livsstilsförändringshinder på grund av den nuvarande boendesituationen. Vanligast är att det gör det svårare att byta jobb.

Möjliga bostadsmarknadsscenarioer

En intressant frågeställning är om, och i så fall hur, det ovanstående kan få för effekter på bostadsmarknaden på både medellång och längre sikt? Spekulationer om bostadsmarknadens framtid är ytterst alltid just spekulationer. Men, de nu pågående förändringarna kan få konsekvenser för samhällsplanering och bostadsbyggande såväl som för efterfrågan och prisutvecklingen på olika typer av objekt och olika geografiska marknader. Därför är det relevant att försöka dra ut tangentens riktning i några av de pågående förändringarna på bostadsmarknaden och försöka konstruera scenarier utifrån det. Med utgångspunkt i den här rapportens övergripande slutsatser skisseras några möjliga scenarier för bostadsmarknaden framåt.

Storstädernas ytterområden med goda kommunikationer blir vinnare

Undersökningen visar att många hushåll har pressad boendeekonomi, och att det generellt drabbar de som bor på dyrare marknader mer. De med pressad boendeekonomi som planerar eller överväger flytt söker sig till energi- och yteffektiva bostäder, längre bort från tätortens centrum. Storstädernas ytterområden med goda kommunikationer kan därmed antas bli vinnare på utvecklingen. Samtidigt innebär det sannolikt inte attorstädernas centrala delar blir förlorare på utvecklingen. En bostad där blir istället mer attraktiva för andra grupper, till exempel unga vuxna sammanboende utan barn.

Distansjobbarnas nya bostadsresa

Under pandemin förekom flertalet reportage om distansarbetande personer som lämnade storstan och flyttade hem till den kommun man vuxit upp i, en pendlarort i storstadsregionens periferi eller en glesbygdskommun med besöksnäring. Trots den mediala uppmärksamheten kring fenomenet var detta ingen stor grupp sett som helhet. Flyttnettot från Stockholm

bekräftar dock att det fortfarande är fler som flyttar från än som flyttar in till kommunen. 38 procent av de med stora möjligheter till distansarbete och som lägger 30 procent eller mer av sin inkomst på boendet planerar flytt inom det närmsta året eller inom några år. Om boendekostnaderna för den här gruppen fortsätter vara höga, är sannolikheten större att de söker sig till marknader där priserna generellt är lägre. Det kan innebära att en ström av köpstarka hushåll som sålt sin bostad i en jämförelsevis dyrare marknad nu och några år framåt kommer att pressa upp priserna på småhusmarknaden i främst pendlarstäder med närhet till storstad.

Samhällsbärarna väljer bort storstäderna

Mäklarsamfundet och flera andra aktörer, till exempel Stockholms Handelskammare, har tidigare uppmärksammat den svåra situationen för de i samhällsbärande yrken påorstädernas bostadsmarknader. Oron för att polisen, läraren eller förskolepedagogen väljer bortorstäderna på grund av svårigheten att hitta en bostad som passar både plånbok och behov får nytt bränsle av resultaten i den här rapporten.

Trygghetsflyttandet tar fart

Trots att undersökningen tydligt visar att trygghet är en helt central preferens visar undersökningen att det fortfarande är andra faktorer som främst driver flytt. Samtidigt har kraften i den här preferensen visat sig i hur snabbt det seglat upp som högprioriterat för bostadskonsumenter. Skulle den negativa utvecklingen med våldsdåd och kriminalitet fortsätta en längre tid ökar också sannolikheten att flyttar drivna av trygghetsfrågor ökar. Undersökningen visar att priset för trygghet är längre geografiska avstånd. Skulle det ske finns därmed sannolikt vinnarkommunerna i glesbygds- och mellanbefolkade kommuner med starka arbetsmarknader. Till exempel Skellefteå och Boden, Karlskrona och Mariestad.

Vi som arbetat med rapporten



Oskar Öholm
Vd



Joakim Lusensky
Analys- och kommunikationschef



Cecilia Nilsson
Bostadspolitisk analytiker



Daniel Turfors
Digital kommunikator

Mer från Mäklarsamfundet

Är du intresserad av att lära dig mer om bostadsmarknaden?

Då rekommenderar vi våra andra rapporter som du kan ta del av på www.maklarsamfundet.se



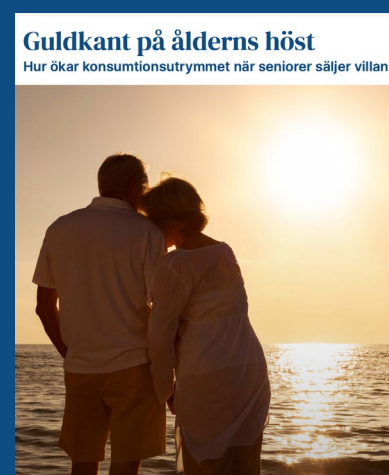
Den udda grannen

Den här rapporten kartlägger likheter och skillnader mellan de nordiska ländernas bostadspolitik, bostadsmarknader, trösklar till det ägda boendet, stöd till förstagångsköpare och flyttskatter.



Samhällsekonomiska effekter av frigjort villakapital

I den här rapporten undersöks effekterna på konsumtionsmönster och samhällsekonomin om fler villaboende seniorhushåll (65+ år) skulle sälja sin villa.



Guldkant på ålderns höst

Här undersöker vi seniorernas demografiska och ekonomiska förutsättningar och hur mycket kapital som kan frigöras vid en småhusförsäljning.