



Bostäder och flyttströmmar

TRENDRAPPORTEN 2019



Boendet och pengarna Att flytta och trivas Framtidens drömhjem



Lyssna på Trendrapporten: svenskfast.se/trendrapporten

Öppna dörrar, sänk trösklar

Hemmet är väldigt viktigt för oss – men vi är inte riktigt nöjda med vårt bostadsliv. Det står klart när Svensk Fastighetsförmedling för åttonde gången frågar om svenskarnas drömmar, förväntningar och känslor kring att bo.

Den här gången fokuserar vi en hel del på bostadsmarknaden: tycker vi att den är sund? Vad hindrar oss från att flytta? Svaren är tydliga. Nästan fyra av tio vill flytta det närmaste året. Men sju av tio tycker att utvecklingen på bostadsmarknaden är osund med för höga priser, för få bostäder till salu, amorteringsregler och krav på kontantinsats. Ibland pratar man om "bostadskarriär" som något som går spikrakt uppåt, som en trappa.

Men så är det ju inte i verkligheten. När vi är unga behöver vi något annat än när vi är 50+ och det som nu är drömhemmet kan snart vara opraktiskt. Själv har jag sålt en bostad med förlust på 90-talet och nyligen lämnat huset efter många år när sista barnet flyttat ut. Vad som är bäst för oss just nu handlar om hur vi lever våra liv.

Tyvärr ser svenskarna svårigheter att byta boende till det som är bäst anpassat för deras situation. Jag tycker att det är rimligt att de har förväntningar. När vi har så hög standard i övrigt, varför ska något så grundläggande som våra hem göra oss så oroliga?

Allt eftersom nya regler och styrmedel har kommit låter fler av oss bli att sälja våra hus för att slippa skatta bort reavinsten. Barnfamiljer tvingas bo mindre än de skulle vilja. Företag kan inte locka talanger och par stannar kvar i dåliga relationer – för att det saknas bostäder. De här frågorna är lika komplicerade som viktiga. Bostadsfrågor handlar om både näringspolitik, infrastruktur, arbetsmarknad, miljö och migration. Jag tror att ansvariga ministrar borde samarbeta mer över departementsgränserna. Antagligen behöver vi se idéer som vi knappt kan föreställa oss i dag.

Svenskarna som givit sin syn i vår undersökning är också öppna för innovation. Fler än jag trodde är intresserade av kollektiva bostadslösningar. De välkomnar att odla på taket, där det också sitter solceller. Lika många väljer att bo i ett Attefallshus i en villaträdgård som i en skyskrapa. Och många är nyfikna på en bostad där det ingår leasingtjänster, till exempel att dela bil med grannarna.

Vad tycker du? Bor du redan i ditt drömhem? Vad skulle kunna göra vårt bostadsliv bättre? Fortsätt prata om hur marknaden borde se ut!

Trevlig läsning

Liza Nyberg, vd Svensk Fastighetsförmedling

”

Bostadsfrågor
handlar om både
näringspolitik,
infrastruktur,
arbetsmarknad,
miljö och migration.

Liza Nyberg



Boendet och
pengarna



4 av 10 personer i
hyresrätt tycker att priserna
på bostäder är för höga. De har
också störst problem av alla med
kraven på kontantinsats.



Man blir inte lycklig av pengar, men
de är bra för nerverna.

Inte minst är det bra att ha koll på
ekonomin när det handlar om något
så viktigt som hur vi bor. En av fyra
säger att de kan för lite om bostads-
marknaden och boendeekonomi. Inte
konstigt om man då drar sig för att
flytta – kanske inte ens tillåter sig
att drömma om ett nytt hem.

Men bakom termer som kalkylränta,
belåningsgrad och uppskov på rea-
vinstskatten döljer sig några enkla
tumregler.

Den som kan dem, och använder sitt
sunda förnuft, behöver sällan vara
orolig.

A black and white portrait of a middle-aged man with short, dark hair, looking directly at the camera with a slight smile. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored, open-collared shirt. The background is dark and out of focus.

”

Du vet inte om aktier går upp eller ner på ett eller två år, men en aktiefond är förmodligen bättre över tio, tolv år än med ett sparkonto.

Jens Magnusson
Privatekonom, SEB

Sparande är som träning, det bästa sparandet är det som blir av

85 % tycker att vid 23 år ska barnen ha flyttat ut. Men en av tio är beredd att ha kvar dem hemma i över 24 år.

En av fyra i undersökningen uppger att de kan för lite om bostadsmarknaden och boekonomi. Bland dem under 30 år är siffran 43 procent. Är det ett problem?

– Ja, det är klart att det är. Det har blivit lite krångligare med nya regler och restriktioner, både från banker och myndigheter. Känner man att det är svårt att navigera så är det olyckligt.

Hur insatt behöver man vara?

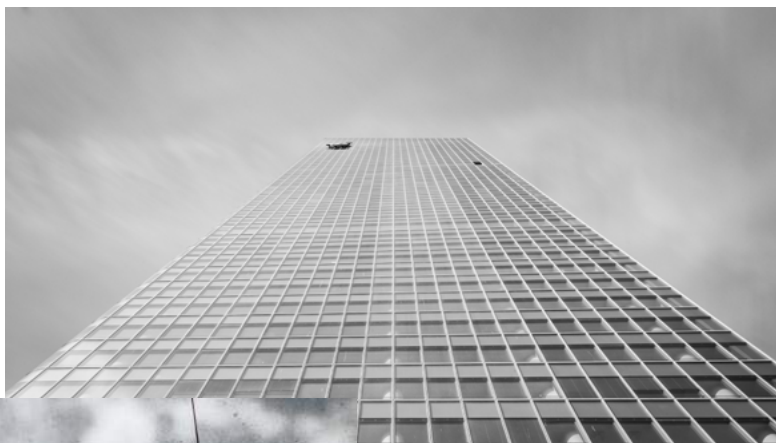
– I min yrkesroll som privatekonom önskar jag förstås att alla satte sig in i allt så att de kunde fatta perfekt informerade beslut. Men så fungerar inte verkligheten. Det handlar om att sätta sig in tillräckligt mycket. Tycker man att det här är krångligt kan man fråga sin kontakt på banken eller fastighetsmäklaren.

Borde vi spara mer till boendet?

– Ja, för många är det en nödvändighet. Numera får man inte låna hela beloppet, utan som mest 85 procent av bostadens värde. En och annan kanske tar ett blacolån för att finansiera kontantinsatsen, men det är mycket bättre att försöka spara ihop till den.

Vilket är bästa sättet att spara till barnen?

– Att börja tidigt. Sparande är som träning, det bästa sparandet är det som blir av. Det är mycket viktigare att komma igång tidigt än precis vilken sparform du väljer. Vet du att du ska spara till barnen på lång sikt bör du också ta en del risk med pengarna så att du får chansen till bra avkastning. Du vet inte om aktier går upp eller ner på ett eller två år, men en aktiefond är förmodligen bättre över tio, tolv år än med ett sparkonto. Att spara regelbundet så fort lönen kommer in, gärna via autogiro, är ett annat tips.



”

När det gäller just rörligheten är det lite svårt att se vad bankerna skulle kunna göra.

Lägre kontantinsats står högt på önskelistan i undersökningen för att öka rörligheten. Är det realistiskt under det närmaste året?

– Nej, jag tror att det fortfarande bland myndigheter och politiker finns för stor oro över hushållens skuldsättning. Då fungerar kontantinsatsen som en säkerhetsventil. Därför tror jag inte på någon lättnad, men inte heller på någon skärpning.

Har bankerna ett ansvar att bidra till ökad rörlighet?

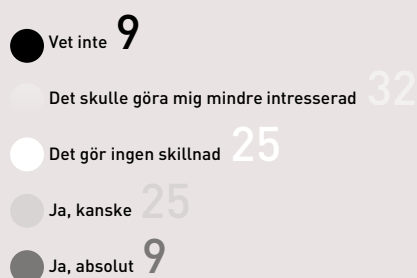
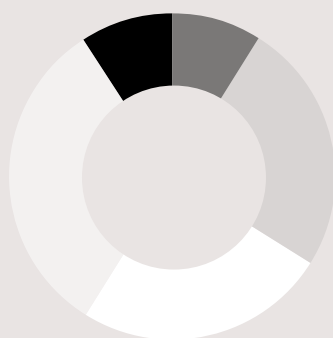
– Bankerna har en central roll i funktionssättet för hela bostadsmarknaden. När det gäller just rörligheten är det lite svårt att se vad bankerna skulle kunna göra. Det är inte bankerna som bestämmer över flyttskatter och annat. Möjligen skulle man kunna diskutera reglerna som gäller om man vill avsluta ett bundet lån i förtid, vilket i vissa fall kan vara förknippat med avgifter. Men

det huvudsakliga ansvaret måste ligga på politikerna. Det är de som har verktygslådan för att påverka rörligheten på bostadsmarknaden.

Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna, säger i den här rapporten att bankerna borde göra en mer individuell bedömning av bostadslån. Hon kritiserar bland annat ”bo kvar”-kalkylerna och den ränta man förväntas klara i framtiden, liksom att amorteringskraven är för höga i början av karriären när de flesta tjänar som minst. Har hon en poäng?

– Här får man nog hålla isär begreppen. Lånebedömningen är redan individuell. Det är låntagarnas egna inkomster, skulder och annat som används i prövningen. Bankerna har också en skyldighet att låna ut ansvarsfullt och säkerställa att den som lånar har god återbetalningsförmåga. Amorteringskravens utformning kan man

1 av 3 är positiva till
leasingavtal för bostad, men
lika många ser gemensam
bil etc som ett minus!



diskutera, men dessa bestäms inte av bankerna utan av Finansinspektionen och regeringen.

– När det gäller ”kvar-att-leva-på-beräkningarna” kan sju procent i kalkylränta, som vi räknar på i dag, låta högt. Men många ska klara sina lån i 40 år eller mer. Då krävs marginaler. Riksbanken säger att en normal framtida repo-ränta är upp till fyra procent. Det innebär bolåneräntor på runt sex procent och man måste ju ha lite marginal också.

Så man kan inte utgå från låga räntor i framtiden?

– Här finns inget exakt rätt eller fel, men man ska vara försiktig med att tro att dagens extremt låga räntor ska vara för evigt. Jag tror att ändrade lagar och regler är bättre för att förbättra bostadsmarknaden än att bankerna blir mindre noggranna i sin utlåning. ■

Skulle du bli mer intresserad av en bostad där det ingick leasingavtal?

Ja, absolut	9
Ja, kanske	25
Det gör ingen skillnad	25
Det skulle göra mig mindre intresserad	32
Vet inte	9

→ Sverige är delat. En av tre är positiva, men lika många ser gemensam bil etc som ett minus!

→ Män är mer negativa än kvinnor (37% mot 27%).

→ Mest positiva är de under 30 år (46% svarar Ja, absolut eller Ja, kanske).

→ Det är ett storstadsfenomen att vara positiv till detta – kanske för att där finns fler lägenhetshus?

→ Västmanland, Jönköping, Södermanland och Kalmar avskräcks mest av leasingtjänsterna.

5% av personer
40-49 år är beredda att
stanna i en dålig relation
för att bo kvar.



”

... man ska vara
försiktig med att
tro att dagens
extremt låga räntor
ska vara för evigt.

Vad skulle du kunna tänka dig att göra för att ha råd att bo bättre?

Inte äga båt	13
Avstå från den årliga utlandssemestern	10
Köpa billigare mat	6
Avstå från husdjur	4
Inte skaffa barn	4
Sälja bilen	3
Inte skaffa fler barn	2
Stanna kvar i en dålig relation	2
Kan inte tänka mig ett bättre boende	29
Annat	7

→ Nära tre av tio har drömboendet, men det är en generationsfråga. De äldre tycker så, men bara 14 % av dem 30-39 år skriver under på det. Och under 30 ännu lägre andel.

Upplever du att du har tillräckliga kunskaper om bostadsmarknaden och reglerna kring boendekonomi?

Ja, absolut	25
Ja, men skulle vilja lära mig mer	30
Nej, jag kan alldeles för lite	27
Nej, frågorna är inte viktiga för mig	13
Vet ej	5

→ 50-59-åringar säger sig vara säkrast på att de kan vad de behöver. I åldrarna över det minskar den känslan.

→ Bara 9 % av dem under 30 år säger sig ha säkert tillräckliga kunskaper. 43 % av dem uppger att de kan alldeles för lite.

→ Gotland sticker ut: 25 % anser att frågorna inte är viktiga för dem.

→ Slutsats: ALLA borde lyssna på Svensk Fastighetsförmedlings podd Koll på läget!

Om du skulle vilja flytta, vilket är det största hindret?

Priserna är för höga	24
Utbudet är för lågt	12
Kraven på kontantinsats är för höga	9
Skatten vid försäljning är för hög	5
Amorteringskraven är för höga	4
Jag får inte bostadslån	5
Jag oroar mig för konjunkturen	2
Jag oroar mig för stigande boräntor	2
Jag vill inte byta bostadstyp, t.ex. från hyresrätt till bostadsrätt	5
Min familjesituation	10
Inget hindrar mig	35
Annat	8
Vet ej	4

→ En av tre malmöbor tycker att priserna är för höga.

→ Unga har störst problem med kontantinsatsen (16%).

→ Fyra av tio i hyresrätt tycker att priserna på bostäder är för höga. De har också störst problem av alla med kraven på kontantinsats.

→ 11 % av dem i hyresrätt får inte bostadslån.

→ Sverige är ett delat land i fråga om hur man ser på hinder.

I Södermanland, Norrbotten, Kronoberg, Kalmar och Jämtland ser lägre andel inte några hinder alls. Gotland, Södermanland, Värmland och Jämtland har lägst problem med låga utbud.

Hur stor del av din nettoinkomst är du beredd att lägga i boendekostnad varje månad?

Mindre än 10 %	3
10–20 %	16
21–30 %	33
31–40 %	20
41–50 %	8
51–60 %	1
Mer än 60 %	1
Vet ej	17

Hur hjälper/planerar du att hjälpa dina barn med deras första bostad?

Sparar åt dem i t.ex. fonder	30
Placerar dem i bostadskö	11
Ta lån på min bostad för att få loss kapital till barnets/barnens boende	5
Bosparar i t.ex. HSB	3
Sälja min bostad och använda en del av vinsten till barnets/barnens boende	2
Jag har inga/vill inte ha barn	32
Inte alls	14
På annat sätt	16

→ Länen med högst andel som satt barnen i bostadskö:

Västerbotten 21 %, Uppsala 18 %, Gotland och Stockholm 16 %.

Skulle du kunna tänka dig att köpa ett enskilt rum i ett kollektivboende?

	2018	2019
Ja, absolut	3	2
Ja, kanske	12	11
Nej, antagligen inte	33	(nej) 84
Nej, absolut inte	51	–
Vet ej	1	3

→ Få gillar den här idén. Inte ens unga, inte ens de som bor i våra tre större städer.

Så här hög andel svarar "Ja absolut" eller "ja kanske"

– län för län

Stockholm	17
Gävleborg	17
Jämtland	17
Östergötland	15

Blekinge	15
Västernorrland	15
Västerbotten	15
Uppsala	14
Södermanland	14
SVERIGE	13
Kalmar	13
Örebro	13
Västra Götaland	11
Norrbotten	11
Gotland	10
Skåne	10
Halland	10
Västmanland	10
Värmland	9
Kronoberg	8
Dalarna	8
Jönköping	7



Att flytta
och trivas



De som bor i hyresrätt
är mer flyttsugna. 55 % av
dem vill flytta – men fler av
dem väljer hyresrätt än
vad de som äger sin
bostad gör.

Det pratas ofta om “rörligheten på bostadsmarknaden”. En utmaning som påverkar oss i vardagen. Par har svårt att hitta en ny bra bostad. Vissa är trångbodda.

Och singlar undviker att flytta, trots att de vill – och att deras hem skulle passa någon annan bättre.

Att ta steget att flytta är ofta en milstolpe för oss. Men utmaningarna att lösa bostadsmarknaden är inget som vi som individer kan förväntas ta ansvar för.

Så hur tänker de som faktiskt har möjlighet att påverka?

Extrajobb, tidigt bosparande och kollektivboende

Värmlänningar och Östgötar
är mest tillfreds med utvecklingen
på bostadsmarknaden.

Över hälften i undersökningen tycker att politikerna bär största ansvaret för en osund bostadsmarknad.

Har de en poäng?

– Ja, de har helt rätt. Det är tur att Europaparlamentet ligger i Bryssel där man har en fungerande bostadsmarknad så att de nyvalda svenska ledamöterna kan träffa mäklare som åker runt och visar tiotals tänkbara hyres- och äganderättsbostäder. Hade det varit i Stockholm hade de kunnat hälsa hem direkt.

Har vi orealistiska förväntningar på att politiker ska lösa bostadskrisen?

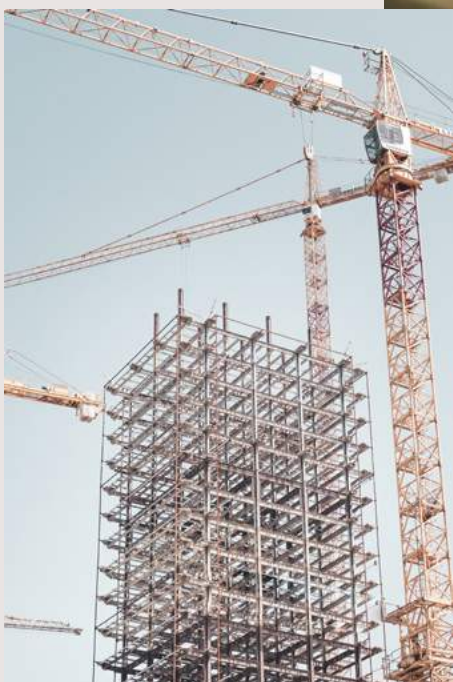
– Ja, kanske. Bakgrunden till problemen är bland annat att prisregleringen av hyresrätter är den enda krigstidsreglering som vi har kvar. Alla andra är avskaffade. Dessutom måste kommunpolitikerna bli mycket bättre på att snabba på plan- och bygglovsprocesser.

Är inte det en juridisk fråga som kommunpolitiker bara har att rätta sig efter?

– Nej, för kommunpolitikerna har goda möjligheter att trimma sina system. Jag har ett eget exempel där vårt familjeföretag är delägare i ett företag som vann en markanvisningstävling i augusti 2016. Planen antogs i juni 2018 och överklagades omedelbart. Nu har vi fått rätt, men det har överklagats igen. Vi har en kö av människor som vill flytta in i de här trevliga lägenheterna, men de får helt enkelt vänta ett tag till.

Varför händer det inget med prisregleringen av hyresrätter om detta är ett så stort problem som du beskriver?

– Man har lyckats ladda ordet "marknadshyror" med en felaktig bild av vad de konkreta förslagen innebär. Det finns en sådan politisk laddning kring de här frågorna att den som i en valrörelse pläderar för någonting som kan



Mats Odell

Tidigare bostadsminister

”

Jag tror att vi måste öka konkurrensen.

utmålas som ”marknadshyror” kommer att förlora ett val i Sverige. Den här rädslan är ett stort problem.

Vad är du mest stolt över att ha åstadkommit som bostadsminister för att öka rörligheten?

– Att vi, efter långa förhandlingar, lyckades åstadkomma en överenskommelse mellan hyresgäströrelsen och fastighetsägarna om att låta hyresgästernas preferenser slå igenom bättre i prissättningen. Sedan lyckades vi också få igenom ett högre skattefritt belopp vid andrahandsuthyrning.

Vad var mest frustrerande med att vara bostadsminister?

– Att en annan minister hade ansvar för de viktigaste delarna, nämligen plan- och byggfrågor. De låg hos miljöminister Andreas Carlgren. Dessutom låg lagstiftningsfrågorna på justitiedepartementet och Beatrice Ask, som hade jättelånga köer av ärenden.

”Bygg billigare och snabbare” är något som ofta hörs i debatten. Vilka är hindren?

– Jag tror att vi måste öka konkurrensen. Vi har sett vad som hände när Stockholms stad och Trafikverket aktivt bjöd in utländska aktörer i arbetet med Norra länken. Projektet blev klart ett år tidigare än beräknat och blev åtminstone en miljard kronor billigare. Jag tror att samma sak gäller när det handlar om bostäder.

Vilket är ditt råd till en ung person i en svensk storstad som vill flytta hemifrån men varken har möjlighet att köpa bostadsrätt eller kontakter som kan hjälpa till med en hyresrätt?

– Att börja bospara väldigt tidigt, att försöka jobba extra och lägga undan lite pengar som så småningom kan räcka till en kontantinsats. I väntan på det kan man, kanske tillsammans med några kompisar, försöka hyra



Bland stockholmare och göteborgare svarar 78 % ”nej, inte helt” eller ”nej, inte alls” på frågan om bostadsmarknaden har en sund utveckling.

något i andra hand. Som tur är finns det många ungdomar som är väldigt uppfinningsrika. Men i det långa loppet är det bara en fungerande bostadsmarknad med ett skatte-subventionerat bostäder för unga som kan få ordning på det här. ■

Tycker du att den svenska bostadsmarknaden har en sund utveckling?

Ja, absolut	1
Ja, i stort sett	13
Nej, inte helt	43
Nej, inte alls	28
Vet ej	16

→ Värmlänningar och östgötar är mest tillfreds med utvecklingen.

Vem bär största ansvaret för bostadsmarknadsens utveckling?

Politikerna	56
Bankerna	14
Byggsektorn	11
Medborgarna	3
Någon annan	2
Vet ej	14



Stockholmarna är ännu hårdare mot politikerna (68 %).
Likaså ungdomarna (61 %).

Helhetssyn viktig för rörligheten på bostadsmarknaden

30–39-åringar har störst problem med
kravet på kontantsats (24%) och “önskar sig”
ett prisfall (var tredje gör det).

Vad vill du göra för att öka rörligheten på bostadsmarknaden?

– För det första behöver man göra en helhetsöversyn för att ta reda på hur vi kan använda det befintliga beståndet på bästa sätt. Dessutom behöver man se över, förändra eller ta bort flyttskatten. Man bör också ta bort amorteringskravet så att det inte längre är ett krav, utan en diskussion mellan banken och låntagaren. Kontantsatsen gör det svårt för förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden. På sikt bör man också se över bosparande för unga och startlån.

Vad borde ingå i en helhetsöversyn?

– Hela regelverket kring bostadsmarknaden, hyressättningssystemet, skattefrågorna, kontantsatser och amorteringskrav – allt måste ses över. Det politikerna gör i dag är att man går in och petar i mindre delar.

Finns det något som pekar i den riktning som du efterfrågar?

– Tyvärr inte. Det påbörjades bostadspolitiska samtal för några år sedan, men sedan hände inte mycket. Det känns inte som att politikerna i dag prioriterar frågan. Risken finns att bostadsfrågorna återigen hamnar i bakvattnet under den här mandatperioden.

Över hälften i undersökningen tycker att politikerna bär största ansvaret för en osund bostadsmarknad.

Håller du med?

– Det är politikerna som sätter spelreglerna för bostadsmarknaden. Som det ser ut nu har politikerna i princip abdikerat. Men bankerna har också ett stort ansvar. De har satt upp regler kring utlåning som i dag gör det väldigt svårt för dem som verkligen behöver låna pengar att klara kraven.



Ulrika Blomqvist
VD, Bostadsrätterna

”

Den största banken
i dag är ”mamma-
pappa-banken”.



Vad kan man begära av bankerna?

– Att de ska göra en mer individuell bedömning. Kanske med hänsyn till dagens räntenivåer sänka kravet på vilken ränta man ska klara när de gör sina ”bo kvar-kalkyler”. En annan sak är att kravet på amortering inte borde vara så högt i början av karriären när man tjänar som minst.

Vad skulle en lågkonjunktur innebära för rörligheten?

– Den skulle troligtvis minska. Jag tror att bankernas krav då skulle öka och att många inte skulle våga flytta på grund av att osäker arbetsmarknad.

Känns ditt arbete tröstlöst ibland?

– Ja, tyvärr. Jag har jobbat med de här frågorna i ganska många år och politikerna har pratat om bostadsmarknaden inför val efter val, men sedan prioriteras andra frågor.

Varför?

– Därför att om man ska göra något radikalt kan det innebära att man måste fatta obekväma beslut. Dessutom fungerar bostadsmarknaden hyfsat så länge det finns föräldrar som kan hjälpa sina barn att köpa bostäder. Den största banken i dag är ”mamma-pappa-banken”. Så länge den stora medelklassen klarar sig blir krisen inte tillräckligt stor och då känner sig politikerna inte tvingade att agera.

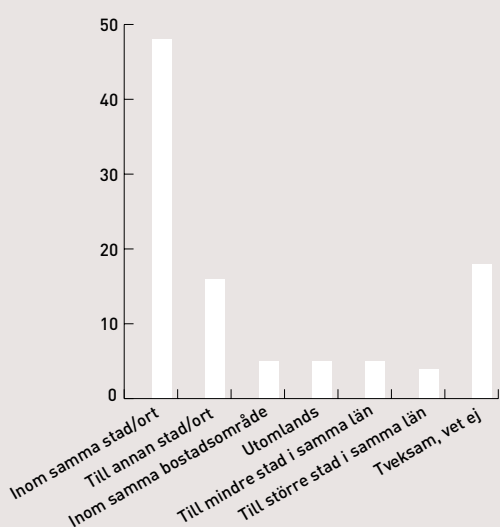
Din bild av bostadsmarknaden är väldigt dystert.

Hur hittar du motivationen?

– Jag tror att alla vi som jobbar med de här frågorna innerst inne är optimister. Vi tror att det någon gång i framtiden kommer att hända saker. En dag trillar polletten ner. Man har lyckats förr i politiken, genom breda överenskommelser i till exempel skattefrågor, så jag tror att även bostadsfrågan kommer att få sin lösning. ■

”

Man har lyckats förr i politiken, genom breda överenskommelser i till exempel skattefrågor ...”



Vart kommer du troligtvis att flytta nästa gång?

Inom samma stad/ort	48
Till annan stad/ort	16
Inom samma bostadsområde	5
Utomlands	5
Till mindre stad i samma län	5
Till större stad i samma län	4
Tveksam, vet ej	18

→ Malmöborna är de som helst vill flytta på sig (40%).

14% av dem vill flytta till en mindre stad i Skåne.

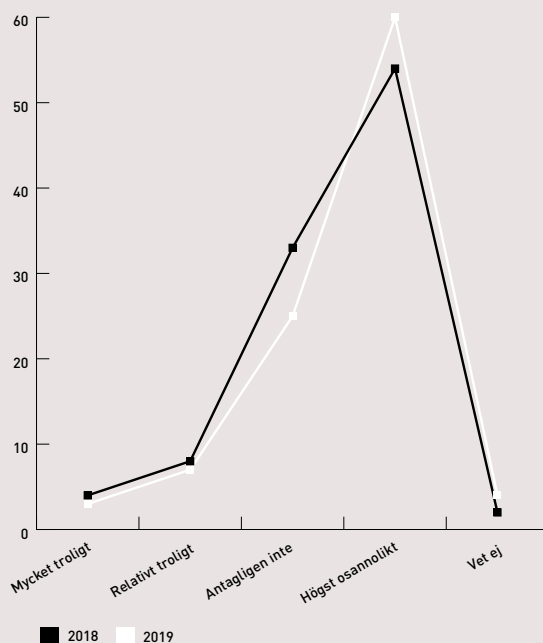
→ Göteborgarna är mest sugna på att lämna Sverige.

8% av dem tänker sig utlandsflytt nästa gång.

→ Stockholmare är mest trogna sitt bostadsområde.

14% av dem tänker sig att bo kvar där nästa flytt.

→ I Jönköping, Kalmar och Blekinge har högst andel som lämnar den stad de nu bor i. Där svarar minst 34% något annat än "inom samma bostadsområde" eller "inom samma stad/ort".



Hur troligt är det att du kommer att köpa en bostad utanför Norden inom tio år?

	2018	2019
Mycket troligt	4	3
Relativt troligt	8	7
Antagligen inte	33	25
Högst osannolikt	54	60
Vet ej	2	4

Vid vilken ålder tycker du att vuxna barn bör flytta hemifrån?

18–20 år	34
21–23 år	51
24–26 år	6
27–30 år	1
31+ år	0
Vet inte	8

→ Äldre uppger högre ålder än yngre.

→ Högre andel stockholmare uppger 24–26 år än rikssnittet.

Mest flyttsugen är man i Stockholm, Östergötland och Västerbotten. Där är siffran över 40 %.



Vilket av följande alternativ skulle göra det enklare för dig att köpa ny bostad det närmaste året?

Att priserna föll med 20 % jämfört med i dag	25
Att kravet på kontantinsats sänktes till 5 %	16
Att reavinstskatten togs bort	16
Att amorteringskravet slopades	9
Att fastighetsskatten sänktes till hälften	4
Att utbudet dubblerades	15
Annat	11
Vet ej	26

→ I gruppen 50–59 år är reavinstskatten största faktorn för att göra det enklare att flytta.

→ 30–39-åringar har störst problem med kravet på kontantinsats (24 %) och "önskar sig" ett prisfall (var tredje gör det).

→ Amorteringskravet delar Sverige. I Stockholm, Uppsala, Gotland och Halland uppger högre andel att slopat amorteringskrav skulle göra det enklare för dem.

Hur ser du i första hand på din bostad?

Som en trygg plats	68
Som en nödvändighet	16
Som en investering	8
Som en kombination av ett hem och en arbetsplats	5
Annat	2
Vet inte	1

→ För högre andel män är bostaden en nödvändighet än för kvinnor (21 % mot 10 %).

→ De under 39 år ser bostaden i högre utsträckning som en investering än äldre.

→ Så mycket som var fjärde hallänning ser hemmet som en nödvändighet.

→ Blekingarna ser mer på hemmet som investering än övriga svenskar. (11 %)

Skulle du vilja flytta under det närmaste året?

Ja, jag skulle vilja köpa villa/radhus	14
Ja, jag skulle vilja köpa bostadsrättslägenhet	12
Ja, jag skulle vilja flytta till hyresrätt	7
Ja, jag skulle vilja byta bostad på annat sätt	4
Nej	59
Vet ej	4

→ Nära 4 av 10 vill flytta närmaste året. De under 29 år är mer sugna, föga förvånande: nästan sex av 10 vill röra på sig.

→ De som bor i hyresrätt är mer flyttsugna än de som äger sitt boende. 55 % av dem i hyresrätt vill hitta ett nytt hem – och de väljer att fortsätta bo i hyresrätt. Det skiljer sig markant mot dem som äger sin bostad.

→ Sörmland, Kalmar, Gotland och Jämtland är mest hemkära. Där svarar över 71 % att de inte tänker flytta.



Framtidens
drömhem

I av 4 lever i sin drömsituation och vi är beredda att gå ganska långt för boendets skull.



Vill du ha himlen som granne – eller är favoriten ett Attefallshus i en villaträdgård?

Oavsett hur vår vision om nästa bostad ser ut, så står det klart att vi gärna drömmer om den. Då förenas dagens trender, klimattänkande och

teknikkärlek med sekelskiftesdrömmar och punschverandor. Odlingsmöjligheter på taket? Solceller? Teknikfri zon hemma?

Vi är öppna för det mesta. I alla fall om det går att kombinera med sjötomter och vita knutar.

Efterfrågan på olika former av konceptboenden

Drömmen överensstämmer
med var man bor i dag. I Stockholm väljer
man svensk storstad, personer utanför
väljer landsbygden.

I undersökningen säger fyra av tio att de skulle vilja flytta det närmaste året. Inget talar för att så många kommer att göra det. Vad drar du för slutsats av det?

– Jag tror att de förändrade villkoren vad gäller finansiering av bostadsköp med till exempel amorteringskrav och striktare kalkyler påverkar möjligheten till rörlighet. Det gäller i synnerhet unga människor som ska skaffa sitt första boende. Man kan också se att det inte finns tillräckligt många bostäder som motsvarar behoven som finns för till exempel villor.

Är dina kunder frustrerade över bostadsmarknadens utveckling?

– Absolut. Det finns ett stort fokus på bankernas striktare amorteringskrav, men det fanns problem med rörligheten redan tidigare. Inlåsnings effekter, till exempel flyttskatten och att se över hur man tar fram nya bo-

städer på effektivare sätt är utmaningar som vi gärna skulle se fick ta plats i debatten.

Villa med sjötomt och andra klassiker toppar listan över drömboende. Stämmer det med dina erfarenheter?

– Ja, det är fortfarande det charmiga läget som gäller. Det kan vara allt från en bäck till en liten skogsglänta. Det behöver inte vara så exklusivt.

Gäller det oavsett ålder?

– Ja, det tycker jag.

Vad önskar du att du kunde erbjuda dina kunder i högre utsträckning?

– Fler villor, tomter och större hus. Dessutom finns en efterfrågan på olika former av konceptboenden som till exempel "Bovieran" som är ett seniorboende med stor,



Frida Flood

Fastighetsmäklare och Franchisetagare
på Svensk Fastighetsförmedling i Linköping

”

Att kunna använda
till exempel Bank-id
för att signera är något
som diskuteras, även
om vi inte är där än.



gemensam vinterträdgård. Jag tror att många skulle vilja
bo lantligare om man fick möjlighet att bygga lite friare.

Finns det några digitala lösningar du som fastighets- mäklare skulle vilja ha tillgång till för att göra bostads- affären smidigare?

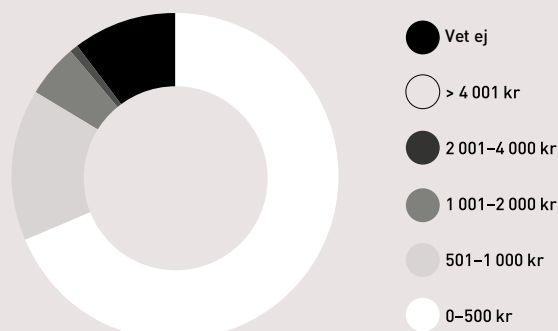
– Vi pratar mycket om att minska pappershanteringen
eftersom kraven på dokumentation är omfattande. Att
kunna använda till exempel Bank-id för att signera är
något som diskuteras, även om vi inte är där än.

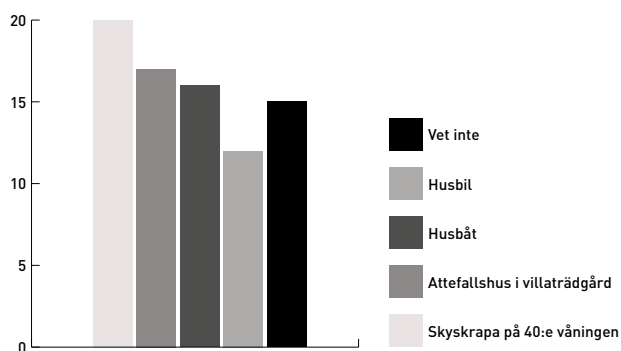
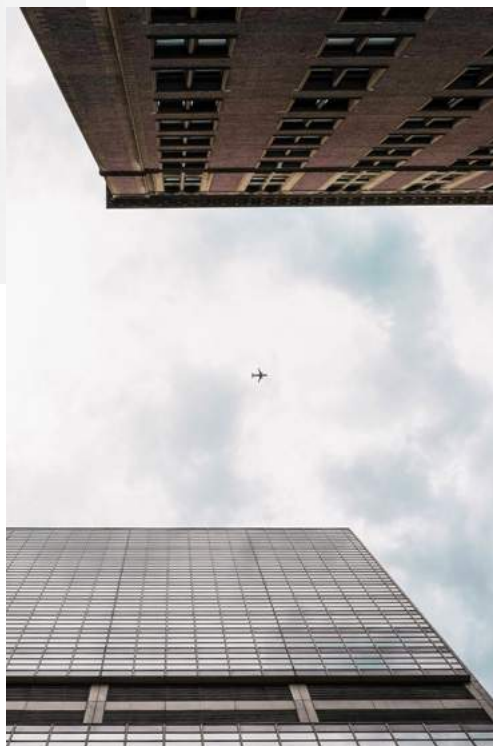
Vad har du mest nytta av i dag?

– Vi har i dag stor hjälp av ett digitalt verktyg som aktivt
letar upp potentiella köpare. Det är en av Svensk Fastig-
hetsförmedlings starkaste kanaler, där tekniken ger oss
fler kunder som får relevant information. Här kan digitala
data vara otroligt värdefulla. ■

Hur mycket pengar lägger du på heminredning varje månad?

0–500 kr	68
501–1 000 kr	15
1 001–2 000 kr	5
2 001–4 000 kr	1
> 4 001 kr	0
Vet ej	10





Vilken av följande alternativa boendeformer skulle du välja i första hand?

Skyskrapa på 40:e våningen	20
Attefallshus i villaträdgård	17
Husbåt	16
Husbil	12
Före detta militärbunker	6
Trädkoja	6
Rymdkoloni	4
Lägenhetskolektiv med fler än tio andra personer	3
Lägenhet på havsbotten	2
Vet inte	15

→ Kvinnor väljer Attefallshuset före skyskrapan – omvänt från männen.

→ Var tionde mellan 30–39 år har valt militärbunkern. 7 % i samma åldersgrupp väljer rymdkolonin.

→ Göteborgare överrepresenterade i husbåtsvalet. (22 %)

→ Blekingarna är minst intresserade av skyskrapa (9 %).

Stockholmare, Uppsalabor och skåningar är mest sugna på högt boende.

→ Husbil är det vanligaste förstahandsvalet både på Gotland, i Dalarna, Jämtland, Västernorrland, Örebro, Jönköpings och Kronobergs län.

→ I Halland är husbåten vanligaste valet. 21 % föredrar den. Hela 12 % av Uppsalaborna och var tionde örebroare väljer trädkoja!

Var finns ditt drömboende?

	2018	2019
På svenska landsbygden	28	27
Vid Medelhavet/annat hav utomlands	12	18
I en mellanstor svensk stad	20	17
I skärgården	14	14
I en svensk storstad	13	9
I en storstad utomlands	4	3
I fjällen/alperna	3	3
Annat	2	3
På planeten Mars	–	1
Vet ej	3	6

→ 50–59-åringarna har starkast dröm om Medelhavet/hav utomlands av alla.

→ Drömmen överensstämmer med var man bor i dag. I Stockholm väljer man svensk storstad, personer utanför väljer landsbygden.

→ Kronobergarna är mest förtjusta i Medelhavet av alla (25 % väljer det).

→ Stockholmare, blekingar och västmanlänningar uppskattar skärgården allra mest.



Skyskrapan är ett
fenomen för storstadsbor.
29 % av Stockholmarna väljer det,
men bara 14% av dem utanför
våra tre största städer.

Effektiva kvadratmetrar och svensk standard styr

Yngre (under 30 år) har minst
problem med fula hus, 32 %. De har också
minst problem med att städa huset själva.

Maud Karlström, arkitekt på White Arkitekter i Malmö

Berätta om något du arbetar med just nu.

– Jag jobbar med bostadsrätter i Malmö, bland annat ett centralt projekt vid Pildammsmarken med gemensamma takterrasser och ett annat intill kalkbrott söder om Limhamn som blir ett nytt bostadsområde. Malmö har ofta hämtat inspiration i arkitekturen från Danmark och Tyskland, vilket gör att det blir stor skillnad mot Stockholm, där man är mer rädd om det man har och vågar mindre.

I vår undersökning är det typiska drömhemmet en sjönära villa. Delar du den bilden?

– Det finns nog många som skulle vilja se andra lösningar också, inte minst ensamhushåll. Och även om alla inte kan bo i hus vid havet skulle nya lösningar kunna möta

folks önskemål. Vi bygger fortfarande som om landet mest bestod av tvåbarnsfamiljer eller två vuxna utan barn. Man tänker ganska lite på att vi har olika behov.

– Men byggande i Sverige handlar mycket om att skapa effektiva kvadratmeter, och svensk standard styr ganska hårt. Det leder till att vi måste göra stora kök och badrum, och andra rum komprimeras. Man tar mycket stor hänsyn till tillgänglighet för rörelsehinder, men inte för ekonomisk tillgänglighet.

Hur skulle sättet som man bygger på kunna öka rörligheten på marknaden?

– De bostäder som är billigast är de som redan är byggda, så om man ska bygga något nytt ska det vara något som folk verkligen vill flytta till – även om det

A black and white portrait of a woman with long, wavy hair and glasses, looking directly at the camera. The background is dark. The woman is wearing a dark top and a light-colored cardigan. A quote is overlaid on the left side of the image.

”

Många som växer upp
i hyresrätt har ingen
möjlighet att köpa sitt
boende, för föräldrarna
har haft hög hyra och
inte kunnat bospara
till dem.

Maud Karlström

Arkitekt, White Arkitekter i Malmö



Om det är svårt att hitta en bra bostad blir vi nyfikna på kollektivboende.

kostar lite mer. På det sättet skulle fler äldre bostäder komma ut på marknaden.

– Jag tror också att ett bredare utbud, där bostäder var mer olika varandra, skulle få fart på marknaden. Vi är inte så experimentella. Bostadsaffären är den största man gör i livet. Då är inte konstigt att man inte tar så stora chanser. När man ska sälja vill man vara säker på att det går och då får objektet inte vara för "konstigt". Men om vi erbjuder mer olika bostadslösningar så kommer folk att bli modigare.

Sju av tio svenskar tycker att marknaden är osund i någon grad, och de flesta anser att det är politikernas fel. Vad ser du att man skulle kunna göra?

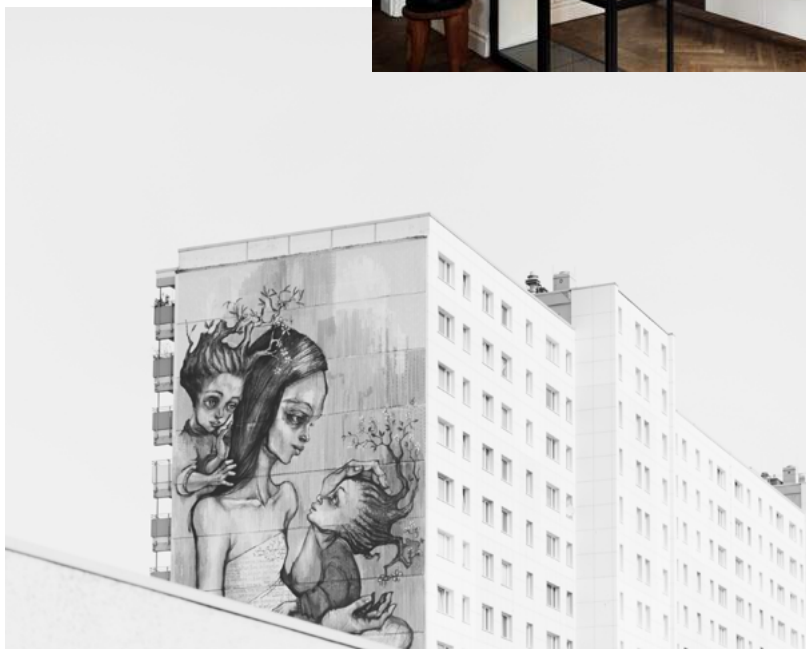
– Tyvärr är bostad i Sverige så förknippat med social och ekonomisk status. Många som växer upp i hyresrätt har

ingen möjlighet att köpa sitt boende, för föräldrarna har haft hög hyra och inte kunnat bospara till dem. Det bildas en typ av proletariat som aldrig kommer in på marknaden. Jag tycker att det är en ganska stor politisk fråga, och vi borde kunna bygga både bostäder för dem som vill lägga mycket pengar och hem för dem som kan betala mindre.

– Jag hoppas också att allmännyttan tar större ansvar för att möta behoven. I nuläget satsar man enbart på höga volymer och aktar sig för allt som skulle kunna kallas för "social housing". Allmännyttan skulle kunna ta chansen att göra nya, intressanta saker som kan minska segregationen.

”

I nuläget satsar man enbart på höga volymer och aktar sig för allt som skulle kunna kallas för “social housing”.



I vår undersökning visar ganska många intresse för gemensam odling på taket, eller att dela bil eller andra tjänster med sina grannar. Kommer vi att se mer av sånt i framtiden?

– Ja, det tror jag, och fler och fler kommer säkert att bli intresserade av sådana tjänster. Delningsekonomi slår säkert igenom, men den är svår att tjäna pengar på för dem som utvecklar bostäder. Då måste man våga chansa lite. ■

Om du var tvungen att göra en uppoffring för att kunna flytta till ett bättre boende, vilken skulle du då välja i första hand?

Att boendet är mindre	33
Att huset är fult	22
Att de boende har kollektivt ansvar för städning i fastigheten	10
Färre fönster	6
Insyn	4
Att jag behöver dela badrum med grannar	2
Att isoleringen är dålig (d.v.s. kallt och lyhört)	1
Att jag behöver dela kök med grannar	1
Vet ej	21

→ De under 30 år är minst benägna att gå ner i boyta.
Kanske inte så konstigt om de redan bor litet. Bland dem 50–59 år har över hälften (52 %) inga problem att gå ner i boyta.
→ I Uppsala väljer för ovanlighetens skull fler att bo i ett fult hus än att gå ner i boyta.



”

Jag tror också att ett bredare utbud, där bostäder var mer olika varandra, skulle få fart på marknaden.



Odling och solceller är en generationsfråga.
Personer under 40 år är överrepresenterade där.

Vilken av följande faktorer skulle öka ditt intresse för att byta bostad?

Odlingmöjligheter	11
Solceller	7
Gemensamt gym	6
RUT-tjänster, t ex städning, ingår i bostaden	6
Att bostadsbytet ger mig möjlighet att kunna arbeta hemifrån, t.ex. genom extra utrymme för ett arbetsrum/kontor	5
Säkerhetstjänst med väktare som bevakar bostadsområdet	4
Gemensamt spa	1
Övernattningslägenhet	3
Eget vattenreningsverk	1
Gemensam bil som delas med grannarna	1
Gemensam barnvakt med grannarna	1
Concierge i huset som t ex tar emot paketleveranser och bokar evenemang	1
Annat	18

→ Kvinnorna väljer odling i högre utsträckning än männen (13 % mot 9 %).

→ Många "annat"-svar här, framför allt bland äldre.

→ Stockholmare väljer solceller och gym. Var tionde har prioriterat just detta.

→ Västmanlänningar och kronobergare är mest intresserade av tjänster för sin säkerhet. Där svarar minst var tionde att det skulle göra dem intresserade av bostadsbyte.

→ Stockholmare och Uppsalabor är mest förtjusta i tanken på ett gemensamt gym.

A balcony with a black metal table and two folding chairs. On the table are a potted plant, a bowl of fruit, a water bottle, and glasses. A white towel is draped over one of the chairs. The balcony overlooks a large, multi-story orange building with many windows. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

20-nåntingarna och 40-49-åringarna
prioriterar hemmajobbet. 9 % resp. 8 %
väljer arbetsrum för distansarbete.

Nya trender på nyproduktions- marknaden

I gruppen under 30 år tror fler än
snittet att familjen skulle bli lugnare
med ett teknikfritt rum (11%).

Ser du några förändringar eller trender på nyproduktionsmarknaden?

– Ja, från att nästan allting sålts på ritning under några år ser vi nu att visningslägenheter och visningsbodar kommer tillbaka. Det är ett resultat av de längre projekt-tiderna och att många bostäder säljs i ett senare skede i projektet än tidigare. Bankerna har blivit restriktivare och ger inte spekulanterna samma möjlighet till tidig finansiering längre. Ungefär sex månader före tillträdet visar sig nya målgrupper.

Enligt undersökningen kan ganska många tänka sig att köpa bara ett rum i ett kollektiv, ha odling på taket och på riktigt högt upp i skyskrapor. Kommer vi att se mer av det här?

– Jag tycker att alla typer av nya lösningar som gör att fler kan få ett eget boende är bra. Det gäller också sätten

att äga sin bostad, så att ungdomar kan komma in på marknaden. Att fler väljer att bo högt upp förvånar mig inte. Eftersom många vill bo väldigt centralt i städer, där det ofta är ont om byggbar mark, byggs också högre hus, om bostadsutvecklarna får möjlighet till det.

Vi har i snitt stor boyta per capita i Sverige, sett till övriga världen. Kommer den att minska?

– Ja, det tror jag absolut. Här ser vi en skillnad i hur yngre bor jämfört med äldre. Snittboytan i Sverige dras upp av att många, både par och ensamstående, bor kvar i stora hus när barnen flyttat ut. Här vill vi se förändringar för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Man bör se över både reavinstbeskattningen, kreditrestriktionerna, ränteavdragen, lagfartskostnaden och reglerna för bosparande till förstagångsköpare.



Erik Eriksson

Försäljningschef nyproduktion Svensk Fastighetsförmedling

”

Vi kan komma in med kunskap om vad bostadsköpare på orten vill ha och vet hur den lokala bostadsmarknaden ser ut just nu.



Dubbelt så hög andel män som kvinnor kan tänka sig att köpa ett hem som de bara sett digitalt.

Hur mycket kan ni som mäklare påverka hur nyproducerade hem ser ut?

– Vi vill helst vara delaktiga så tidigt som möjligt, redan på projektstadiet. Målet är att marken inte blir för dyr sett till vad det går att ta betalt för de färdiga bostäderna – ingen vill ha orimliga krav på försäljningspriset. Vi kan komma in med kunskap om vad bostadsköpare på orten vill ha och vet hur den lokala bostadsmarknaden ser ut just nu.

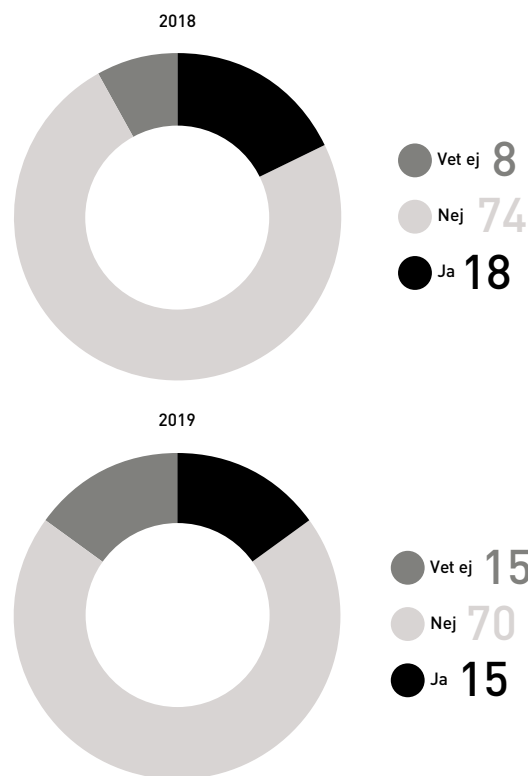
– Efter att marknaden, som varit väldigt het, bromsade in 2017 och utbudet på nya bostäder steg, kunde köpare bli bättre kravställare i sitt bostadssökande. Därför måste bostadsutvecklare nu följa våra behov ännu noggrannare. Jag tycker att det är väldigt sunt om det gör att köparna får mer exakt vad de vill ha av sitt nya hem.

Säg en vanlig fördom om nyproduktion.

– Att det är dyrt. Många tror att nyproducerade bostäder, både villor och bostadsrätter, blir betydligt dyrare än det äldre. Men många gånger är så inte fallet, framför allt inte när man räknar in renoveringar och underhåll. ■

”

Efter att marknaden, ... ,
bromsade in 2017 och utbudet
på nya bostäder steg, kunde
köpare bli bättre kravställare
i sitt bostadssökande.



Har du funderat på att göra ditt fritidshus till permanentboende?

	2018	2019
Ja	8	10
Nej-	23	18
Jag äger inget fritidshus	67	72
Vet ej	1	-

→ Av dem som säger sig äga ett fritidshus har 36 % funderat på att flytta dit permanent. Bland stockholmsborna är det 50 %.
→ Här är länen där flest överväger att flytta till sitt fritidshus permanent.

Västerbotten 49 %

Västmanland 48 %

Västra Götaland 48 %

Blekinge 47 %

Stockholm 46 %

→ Minst sugna: Uppsalabor med fritidshus

Skulle du kunna tänka dig att köpa ett hem som du bara sett digitalt, till exempel via en vr-visning?

	2018	2019
Ja	18	15
Nej	74	70
Vet ej	8	15

→ Dubbelt så hög andel män som kvinnor säger ja.

→ Blekingarna svarar ja i högst utsträckning.

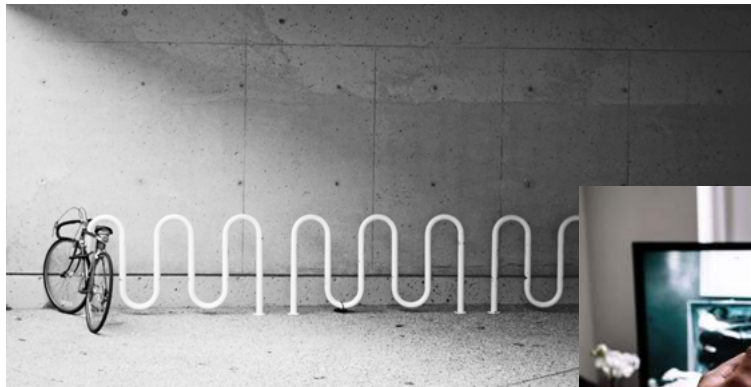
18 % är villiga att digitalhandla hem.



”

Snittboytan i Sverige dras upp av att många, både par och ensamstående, bor kvar i stora hus när barnen flyttat ut.

50-74 åringar säger oftare
att ett icke digitalt rum inte skulle
påverka familjen alls.



Hur tror du att det främst skulle påverka familjen om ni hade ett teknikfritt, icke-digitalt rum hemma?

Familjemedlemmarna skulle umgås mer med varandra	23
Familjemedlemmarna skulle bli lugnare	8
Livet hemma skulle bli tråkigare	6
Det skulle bli svårare att sysselsätta sig	3
Konflikterna skulle minska	1
Det skulle inte påverka familjen alls	37
Annat	3
Vet ej	17

Kan du tänka dig att ha ett teknikfritt, icke-digitalt rum i ditt hem?

	2014	2018	2019
Ja	55 %	57 %	55 %
Nej	36 %	35 %	33 %
Vet ej	10 %	8 %	12 %

- Bland dem över 60 är det lika många som säger ja som nej.
- Bland Malmöborna säger fler nej än ja.
- Svenskarna som nobbar teknikfritt mest: Norrbotten 44 %, Skåne 43 %, Södermanland 42 %, Blekinge 41 %, Halland 37 %

Vad beskriver bäst ditt drömhem?

	2018	2019
Villa med sjötomt	48	31
Modern villa	-	13
Röd stuga med vita knutar	11	12
Lägenhet i modern stil	15	10
Herrgård	6	8
Sekelskiftesvåning	7	6
Bondgård	5	5
Vindsvåning	-	3
Townhouse	-	3
Radhus	4	2
Husbåt	1	2
Rymdkoloni	-	1
Vet ej	4	5

- Unga väljer sekelskiftesvåning i högre grad än andra.
- Herrgårdsdrömmen lever. I Jönköping, Kalmar och Västmanland svarar fler än 10 % att det motsvarar drömhemmet.

Villa med sjötomt är den
överlägsna favoriten i hela landet.



”

Många tror att
nyproducerade
bostäder, både villor
och bostadsrätter,
blir betydligt dyrare
än det äldre.

Om Trendrapporten 2019-2020

Trendrapporten baseras på resultatet från en undersökning genomförd av Kantar Sifo på uppdrag av Svensk Fastighetsförmedling. Undersökningen genomfördes i maj 2019. Kantar Sifo har ställt frågor via sin webbpanel till 2 419 svarande personer mellan 16 och 79 år. Undersökningen är statistiskt säkerställd och riksrepresentativ. Den representerar ett genomsnitt av befolkningen för de aktuella målgrupperna.

Foto

Omslag	Jonas Ingerstedt.
Sid 2	Jonas Ingerstedt.
Sid 3	Jonas Ingerstedt. Freddie Marriage. Benjamin dos Santos.
Sid 5	Maria Sånge.
Sid 6	Jonas Ingerstedt.
Sid 7	Sharon Garcia. Erda Estremerda.
Sid 10	Ian Schneider. Ludovic Charlet.
Sid 11	Thomas Chan. Richard Jaimes.
Sid 12	Jonas Ingerstedt. Frans Hulet.
Sid 14	Jonas Ingerstedt.
Sid 15	Shutterstock. Emma Frances Logan.
Sid 17	Jacek Dylag.
Sid 18	Clem Onojeghuo. Kelly Sikkema.
Sid 19	Jonas Ingerstedt.
Sid 21	Annie Spratt.
Sid 23	Vyacheslav Beda.
Sid 24	Jonas Ingerstedt.
Sid 25	Maria Sånge. Alexander Possingham.
Sid 27	Jonas Ingerstedt.
Sid 28	Nick Karvounis. Carson Masterson.
Sid 29	Jonas Ingerstedt.
Sid 32	Sonnie Hiles. Jakob Owens.
Sid 33	Jonas Ingerstedt. Roman Kraft.
Sid 34	Cody Dorethy. Nina Strehl.
Sid 35	Jonas Ingerstedt.
Sid 37	Maria Sånge.
Sid 38	Robin Schreiner. Alexis Balinoff.
Sid 39	Anthony McGee.
Sid 40	Jonas Ingerstedt.
Sid 41	Matthew Rader. Glenn Carstens Peters.

Stylist Alexandra Ogonowski. 1, 2, 3, 6, 12, 14, 19, 24, 27, 29, 33, 35, 40

Tryck Gävle Offset

Projektansvarig Kicki Erkers
Text/Innehåll Mattias Bergman & Andreas Utterström, www.commercialcontent.se
Art Director Maria Sånge

Digitalt svenskfast.se
blogg.svenskfast.se
facebook.com/svenskfast
twitter.com/svenskfast
instagram.com/svenskfast

