



Hemmets nya betydelse

TRENDRAPPORTEN 2021



SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING





Om Trendrapporten 2021

Trendrapporten baseras på resultatet från en undersökning genomförd av Kantar Sifo på uppdrag av Svensk Fastighetsförmedling. Undersökningen genomfördes i maj 2021. Kantar Sifo har ställt frågor via sin webbpanel till 2 183 svarande personer mellan 18 och 74 år. Undersökningen är statistiskt säkerställd och riksrepresentativ. Den representerar ett genomsnitt av befolkningen för de aktuella målgrupperna.

Foto: Sid 5, Kristofer Hedlund. Sid 10, Toa Heftiba. Sid 11, Gaelle Marcel. Sid 17, Oscar Nord. Sid 20-21, Stian Vesterinen. Sid 22, Stories. Sid 24, Xavier Mouton. Sid 25, Nick Linnen. Sid 25, Gerande Klerk. Sid 30, Pexels. Sid 33, Nico. Övrigt: iStock.

Projektansvarig: Henrik Freudenthal
Text/Innehåll: Rippler Communications. www.ripler.se
Art Director: Maria Sänge

Digitalt

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

Innehåll

Förord	4
Livet pågår i hemmet	6
Nya flyttmönster	15
Längtan efter ett andra boende	20
Hemmet som investering	28



Lyssna på Trendrapporten: svenskfast.se/trendrapporten

Vi vill hjälpa dig att hitta hem

Svensk Fastighetsförmedling har lång erfarenhet av att bryta ny mark. Hos oss jobbade de första kvinnliga mäklarna. Det var vi som introducerade söndagar som visningsdag, och vi var med och startade Hemnet för att underlätta sökandet efter ett nytt hem.

Efter ett år när nästan ingenting har varit sig likt ska vi nu börja återgå till vardagen som vi känner den. Ändå är det mycket som troligtvis inte kommer att vara som tidigare. Och det är precis här och nu som vår förändringsbenägenhet kommer väl till pass. Med hjärtat i förändring ser vi det nämligen som vår uppgift att guida dig på resan mot ett nytt hem.

I år har hemmet stått i fokus på ett helt annat sätt än tidigare. Årets BoBarometer visar att betydelsen av hemmet har ökat bland majoriteten av svenskarna, och att kärleken till fritidshuset har vuxit sig betydligt starkare bland dem som har förmånen att äga ett sådant.

Precis som Swecos samhällsanalytiker Emma Andersson säger här i Trendrapporten känns det för tidigt att säga om pandemin kommer att påverka våra flyttmönster nämnvärt. Men det står klart redan nu att ortens unika egenskaper spelar en allt större roll, och att intresset för att skapa ett långsiktigt drömboende ökar. Kanske kommer livskvalitet att bli allt mer synonymt med ett hållbart boende framöver.

När det gäller bostadsmarknadens utveckling är det, precis som inom så många andra områden, svårare än vanligt att sia om dess utkomst. Vi har

sett tillfälliga regleringar under året, och bedömningen är att prisrallyt på marknaden kommer att stabiliseras i takt med att saker återgår till ett normalläge. Om det nu finns ett sådant på bostadsmarknaden.

Min bedömning är att vi behöver ha ett holistiskt synsätt för att komma tillrätta med bostadsmarknadens låsningar och komplexa strukturer. Vi behöver titta på marknaden från alla håll, och vi måste vara beredda att prova nya vägar. Det är inte rimligt att vi skapar en generation som är utelåsta från ett eget ägande men vi ska inte heller låsa upp dem i en lånesituation som inte är hållbar eller för känslig för marknadens förändringar.

”Kriser föder möjligheter”, säger beteendevetaren Manda Rydberg i rapporten, och jag kunde inte instämma mer. När vi ställs inför utmaningar tvingas vi tänka nytt och då lossnar kreativiteten. Låt oss glädjas åt att möta framtiden. Och låt oss ta chansen att göra de förändringar som krävs.

Liza Nyberg

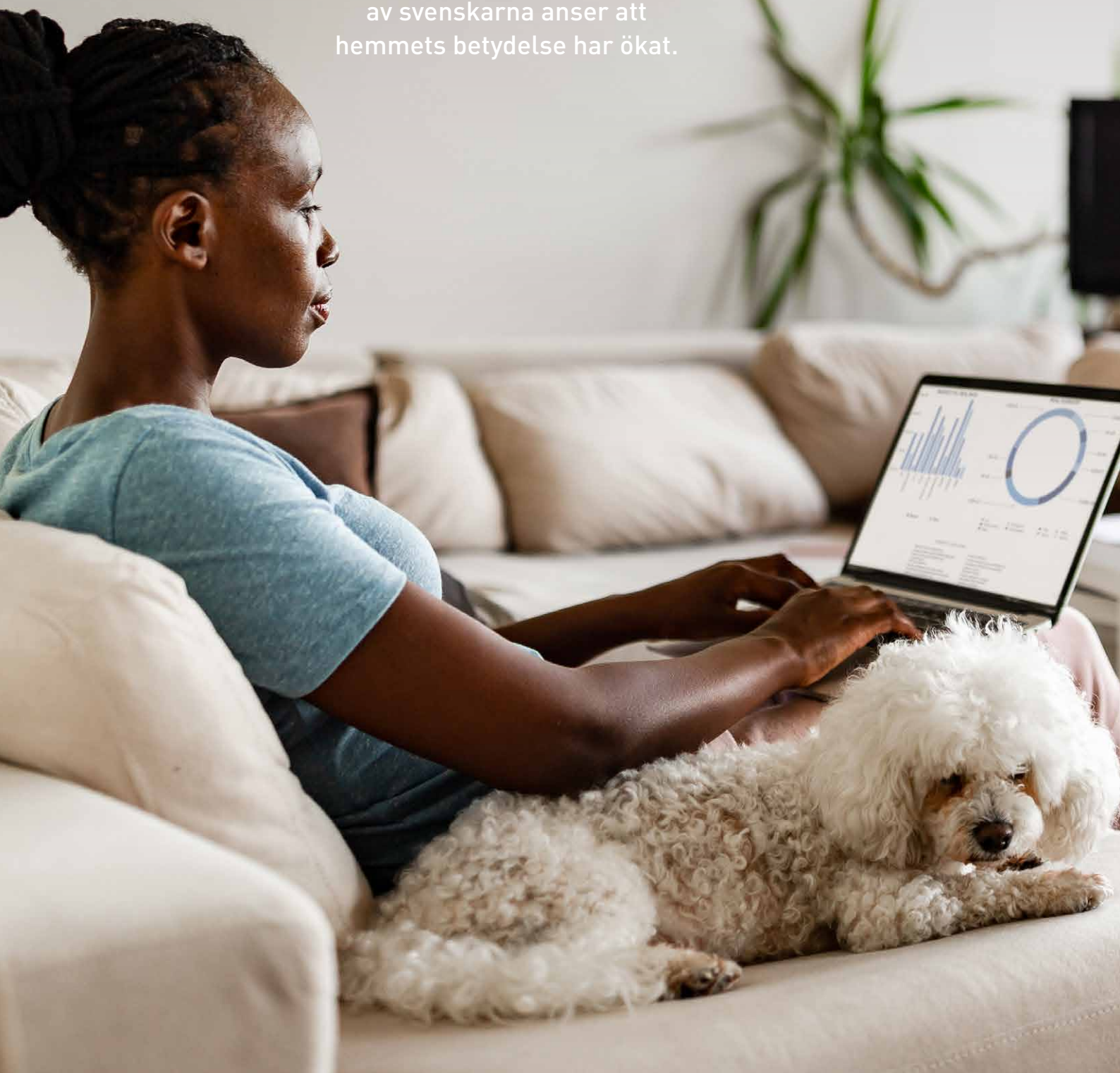
Vd Svensk Fastighetsförmedling

Med hjärtat i förändring
ser vi det som vår uppgift
att guida dig på resan
mot ett nytt hem.



55%

av svenskarna anser att
hemmets betydelse har ökat.



Livet pågår i hemmet

Corona-pandemin kommer med all säkerhet att gå till historien. Våra upplevelser kommer att bli till berättelser som vi kommer att dela under lång tid framöver.

Under detta speciella år har uttrycket *Mitt hem är min borg* fått en helt ny innebörd. Hela 7 av 10 svenskar uppger att de i första hand ser på sin bostad som en trygg plats. Inte så konstigt då vi under en längre period uppmanats att stanna hemma för vår säkerhets skull.

HEMMET VIKTIGARE ÄN NÅGONSIN

För de allra flesta har hemmet fått en ny betydelse under det senaste året. 55 procent av svenskarna anser att hemmets betydelse har ökat. Och den främsta anledningen till det är att vi har tillbringat mer tid i hemmet (37%) och att vi har arbetat hemifrån i större utsträckning än vanligt (27%). En annan faktor som har bidragit till hemmets renässans är att hemmet som traditionellt sett förknippats med avkoppling och vila nu även varit arbetsplats, mötesrum och skola. 23 procent av svenskarna uppger att det är viktigt att ha en arbetsyta hemma. Det innebär att många söker sig till större bostäder vilket troligtvis är en av förklaringarna till att större bostäder ökat mycket i pris under året.

I år ser vi även tendens till att människor i allt större utsträckning söker sig något längre från citykärnor i jakt på större bostad till ett bättre pris. En normalisering av distansarbetet gör att ett något större pendelingsavstånd inte utgör något större hinder.

INTRESSET FÖR ETT PERSONLIGT HEM ÖKAR

Många är också intresserade av att sätta en personlig prägel på hemmet. Nästan en av fem uppger att de har blivit mer intresserade av att skapa ett personligt hem det senaste året. 17 procent har blivit mer intresserade av att skapa ett långsiktigt drömboende. Intresset för odling och trädgårdsarbete har ökat hos så många som en fjärdedel av svenskarna.

VI FORTSÄTTER ATT RUSTA UPP VÅRA BOSTÄDER

Renoveringstrenden som har varit stark under ett par år har fortsatt uppåt. 23 procent av svenskarna säger att deras behov av att bygga om eller renovera bostaden har ökat, och 17 procent har renoverat i högre utsträckning än vanligt under det senaste året. Under perioder har det varit svårt att få tag på byggmaterial i delar av landet och köerna till hantverkare är långa. Mindre förändringar i hemmet har framstått som en nödvändighet när väggarna början krypa in på oss. Samtidigt har många tvingats till större förändringar till följd av förändrade arbetsförhållande eller en förändrad ekonomi. Det senaste året har även gett en del tid för introspektion.





HUR SER DU I FÖRSTA HAND PÅ DIN BOSTAD?

Som en trygg plats	70 %
Som en nödvändighet	14 %
Som en kombination av ett hem och en arbetsplats	8 %
Som en investering	5 %
Annat/ vet inte	3 %

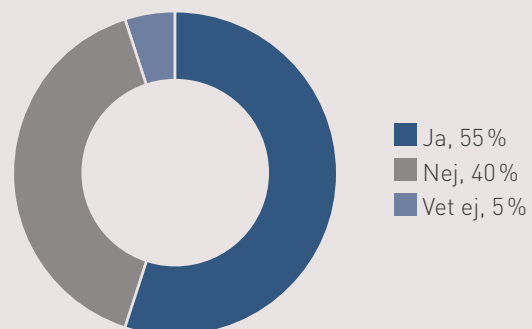
- Majoriteten ser i första hand på sin bostad som en trygg plats (70 %).
- Det gäller i särskilt stor utsträckning för kvinnor och äldre (30+).
- Yngre personer ser på sitt boende mer som en nödvändighet.

VILKA, OM NÅGRA, FAKTORER HAR FÖRÄNDRAT DIN SYN PÅ DITT BOENDE DET SENASTE ÅRET?

Välj alla alternativ som stämmer.

Tillbringar mer tid i hemmet	37 %
Arbetar hemifrån i större utsträckning	27 %
Förändrad ekonomi	10 %
Semestrar mer i hemmet	9 %
Inget av ovan – har samma inställning	41 %
Annat/ vet inte	5 %

- De främsta orsakerna till att synen på hemmet har förändrats senaste året är att man har tillbringat mer tid i hemmet (37 %) och att man har arbetat hemifrån i större utsträckning (27 %).
- Yngre, 19–29 år, är de som framför allt tillbringat mer tid i hemmet (47 %).



UPPLEVER DU ATT HEMMETS BETYDELSE HAR ÖKAT FÖR DIG DET SENASTE ÅRET?

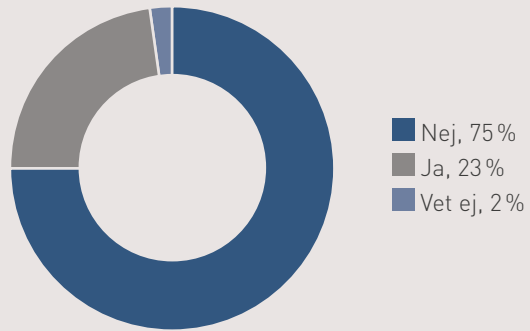
Ja	55 %
Nej	40 %
Vet ej	5 %

- 55 procent av svenskarna anser att hemmets betydelse har ökat det senaste året.
- Storstadsbor (65 %) och yngre under 30 år (64 %) upplever i störst utsträckning att hemmets betydelse har ökat.

HAR DISTANSARBETET FÖRÄNDRAT DIN SYN PÅ BOSTADEN DET SENASTE ÅRET?

Nej	56 %
Ja, jag inser att det är viktigt för mig att ha en arbetsyta hemma	23 %
Ja, jag inser att det är mer viktigt för mig att ha rum med dörrar	6 %
Ja, jag behöver ett rum till	5 %
Annat/ vet inte	10 %

- Främst yngre, de med hög inkomst och boende i storstad önskar större arbetsyta.



HAR DITT BEHOV AV ATT BYGGA OM/RENOVERA HEMMA ÖKAT DET SENASTE ÅRET?

Nej	75 %
Ja	23 %
Vet ej	2 %

- 23 % anser att behovet av att renovera har ökat och 17 % uppger att de har renoverat i större utsträckning det senaste året.
- Framför allt de som bor i villa eller radhus har haft ett större behov av att bygga om och/eller renovera (28 %).



23 %

anser att det är viktigt att ha en arbetsyta hemma.

A photograph of a man and a woman lying in bed, looking at each other. The woman is on the left, with blonde hair, wearing a ring. The man is on the right, with a beard and brown hair. They are both looking towards the camera. The bed has a light blue duvet and a dark green pillow. A window is visible in the background.

22 %

kan tänka sig att semestra
mer i sitt permanenta
boende kommande 3–5 år.

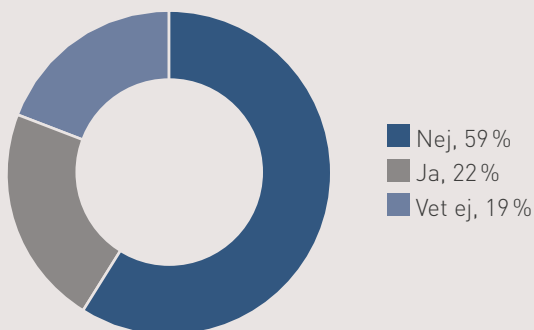
15 %

har blivit mer intresserad
av att skapa ett långsiktigt
drömboende.

HAR DU RENOVERAT BOSTADEN I STÖRRE UTSTRÄCKNING ÄN VANLIGT DET SENASTE ÅRET?

Nej	82 %
Ja	17 %
Vet ej	1 %

- Det är framför allt boende i villa över 150 kvm som har renoverat mera (23 %).



TROR DU ATT DU KOMMER ATT SEMESTRA MER I DIN PERMANENTA BOSTAD I STÖRRE UTSTRÄCKNING ÄN VANLIGT DE 3-5 KOMMANDE ÅREN?

Nej	59 %
Ja	22 %
Vet ej	19 %

- 22 procent säger att de kan tänka sig att semestra mer i sitt permanenta boende kommande 3-5 år.
- Gifta/sammanboende och ensamstående med barn är de som i störst utsträckning har för avsikt att semestra mer hemifrån (25 resp. 28 %).



OM DU TÄNKER IGEN PÅ DET SENASTE ÅRET, VILKA AV FÖLJANDE STÄMMER IN FÖR DIG?

Välj alla alternativ som stämmer.

Jag blivit mer intresserad av odling/ trädgårdsarbete	25 %
Jag blivit mer intresserad av att skapa ett personligt hem	19 %
Jag blivit mer intresserad av att skapa ett långsiktigt drömboende	17 %
Jag blivit mer intresserad av att investera pengar i mitt boende	15 %
Jag blivit mer intresserad av renovering	12 %
Jag blivit mer intresserad av att köpa ett fritidshus	12 %
Jag blivit mer intresserad av att köpa tomt och bygga hus	11 %
Jag blivit mer intresserad av att titta på TV-program om hem och inredning	6 %
Jag blivit mer intresserad av att läsa magasin om hem och inredning	2 %
Inget av ovan	41 %

- Önskan att skapa ett personligt hem är särskilt stark hos yngre (29 %).
- 33 procent av de yngre har även blivit mer intresserade av odling och trädgårdsarbete.

Låt känslorna guida din nystart

**Sällan har ett enda år inneburit
så stora livsstilsförändringar för så
många människor samtidigt.**

Det som händer när vi ställs inför kraftiga utmaningar är att vi utvärderar våra behov och livet vi lever. Är jag på rätt ställe? Vill jag bo som jag gör, eller är det dags att flytta? Borde jag byta jobb och hur står det egentligen till med mina sociala relationer?

– Utmanande perioder hör till livet, och de flesta lyckas hitta strategier för att komma vidare. I mitt jobb har det synts tydligt att pandemin har blivit som ett extra lager som gör att utmaningarna som livet vanligtvis bär med sig blivit extra stora. Samtidigt som pandemin har bringat nya perspektiv och reflektion, säger Manda Rydberg, beteendevetare och KBT-terapeut.

MÅNGA SKULLE TJÄNA PÅ EN FÖRÄNDRING

Man brukar säga att ovissheten är värst, något som stämmer väl med det forskningen visar. Anledningen till att osäkerhet kring vad som väntar runt hörnet skapar obehag är att hjärnan tolkar ovisshet som fara. Vi tenderar att söka trygghet för att säkra vår överlevnad och hjärnan är således programmerad till att undvika risker och skydda oss från hot och fara.

– Det är helt naturligt att behovet av hemmet som vår trygga plats ökar när marken gungar, och att man avvaktar större förändringar. Men vi vet också att hjärnan tenderar att överskatta risk och underskatta vår förmåga att hantera risk, vilket kan vara värdefullt att väga in vid beslutsfattande. Kriser kommer ofta med möjligheter om vi vågar, säger Manda.

ATT KUNNA JOBBA HEMIFRÅN STOD HÖGT PÅ MÅNGAS LISTA

För många har hemmet fyllt fler funktioner än vanligt då vi jobbat hemifrån i högre utsträckning och kanske också haft barn som pluggat på distans. En situation som kan ha bidragit till att det har blivit svårare att koncentrera sig.

– Det är självfallet så att stora förändringar kan skapa stress. Men jag skulle snarare lyfta fram vår otroliga förmåga att anpassa oss till nya förhållanden. En av de vanligaste lösningarna till mindre stress som mina klienter inom företagshälsovården tog upp före pandemin var möjligheten att jobba hemifrån. Så under året har många önskan på ett sätt gått i uppfyllelse, säger Manda.

**Det är bra att vara medveten om att det
är känslor som motiverar oss till handling.
Inte regler och förbud.**

Manda Rydberg
Beteendevetare



Kriser kommer ofta med
möjligheter om vi vågar.

VIKTIGT ATT GÖRA UTRYMME FÖR SINA BEHOV

Efter en lång och turbulent period är det många som längtar efter en nystart. Ett smart sätt att hantera hjärnans obehag kopplat till förändring är att medvetandegöra att hjärnan föredrar förutsägbarhet. Redan att känna till att det är så hjälper många.

– Det är inte konstigt om du känner dig trött och behöver vila efter detta år. För att gå stark ur en prövande period är det bra att verbalisera sina känslor och göra utrymme för sina behov. Det är exempelvis helt okej att må dåligt. Att unna sig att klaga för en stund kan ibland göra det lättare att släppa och gå vidare, menar Manda.

KÄNSLOR MOTIVERAR OSS TILL HANDLING

Andra tips för att lyckas med positiva livsstilsförändringar är att öka antalet aktiviteter som får en att må bra, snarare än att fokusera på vad man vill sluta med.

– Det är bra att vara medveten om att det är känslor som motiverar oss till handling. Inte regler och förbud. Med det sagt är det bättre att fokusera på hur du vill må som ett resultat av ett träningspass snarare än antalet gånger du bör träna under en vecka. Om man ökar mängden positiva aktiviteter i livet är chansen stor att de till slut konkurrerar undan de beteenden man vill bli av med.

– Hösten är generellt sett en bättre tid för förändring än nyår. Och den här hösten är vi många som längtar efter en omstart och nystart, avslutar Manda Rydberg.



19 %

skulle helst flytta till
en medelstor stad under
de kommande tre åren.

Nya flyttmönster

Svenskarnas benägenhet att flytta har minskat något under året. 19 procent av svenskarna säger att de har för avsikt att flytta eller byta boende under det kommande året, att jämföra med 22 procent 2019.

MEDELSTORA STÄDER STÅR HÖGST PÅ LISTAN

Vi ser även en liten tendens till förändrade preferenser när det kommer till storlek på ort. Bland de som funderar på att flytta under de kommande tre åren står en medelstor stad överst på listan (19%)

FLER VILL FLYTTA TILL MINDRE ORT OCH GLESBYGD

De större städernas förorter tappar något i attraktionskraft (11 % jämfört med 15 %, 2019) medan

intresset för att flytta till en mindre ort (15% jämfört med 12 %, 2019) och glesbygd ökar (17% jämfört med 15 %, 2019).

ALLT FÄRRE PLANERAR ATT FLYTTA UTOMLANDS

Svenskarnas intresse för att köpa bostad utanför Norden har dalat under de senaste åren. I år håller hela 66 procent av svenskarna det som högst osannolikt att de kommer att köpa en bostad utanför Norden inom tio år.



KOMMER DU ATT FLYTTA ELLER BYTA BOSTAD UNDER DET NÄRMASTE ÅRET?

Nej	72 %
Ja, jag planerar att köpa en begagnad villa/radhus	6 %
Ja, jag planerar att köpa en begagnad bostadsrättslägenhet	4 %
Ja, jag planerar att flytta till hyresrätt	4 %
Ja, jag planerar att köpa en nyproducerad bostadsrättslägenhet	2 %
Ja, men jag planerar att byta bostad på annat sätt än ovan nämnda alternativ	2 %
Ja, jag planerar att köpa en nyproducerad villa/radhus	1 %
Vet ej	9 %



FÖRESTÄLL DIG ATT DU SKA FLYTTA UNDER DE KOMMANDE TRE ÅREN, VART SKULLE DU HELST VILJA FLYTTA DÅ?

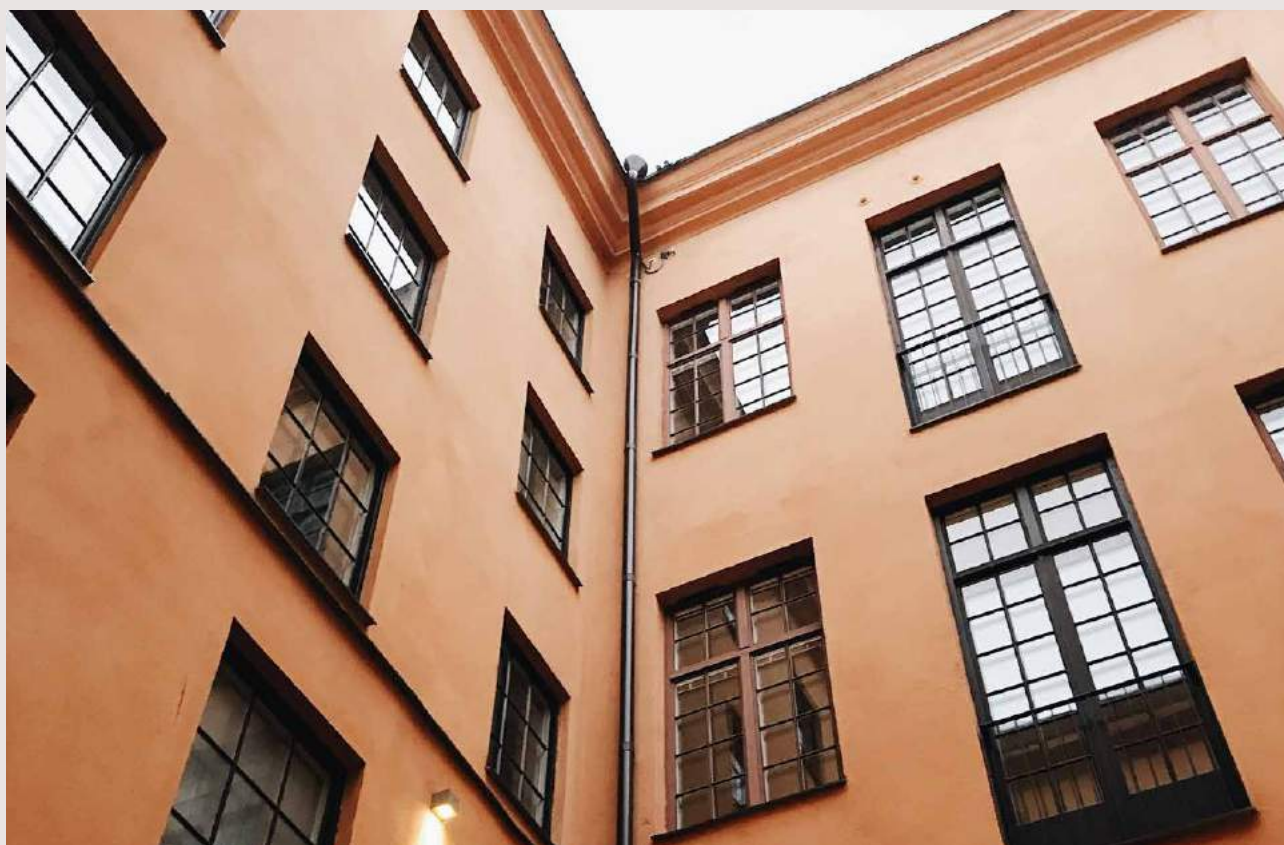
Till en medelstor stad	19 %
Till glesbygd	17 %
Till ett centralt boende i en storstad	16 %
Till en mindre ort	15 %
Till en förort till en större stad	11 %
Utomlands	6 %
Annat / vet ej	15 %

- Det är i stort sett lika attraktivt att flytta till stad eller glesbygd och förändringarna sedan 2019 är små. Störst andel vill helst flytta till en medelstor stad (19%).
- Invånare i Västernorrland, Kronoberg, (30%), Västerbotten, Kalmar (31%) och Norrbotten (32%) uppger i störst utsträckning att de vill flytta till en medelstor stad.

VART KOMMER DU TROLIGTVIS ATT FLYTTA NÄSTA GÅNG?

Inom samma stad/ort	46 %
Till annan stad/ort	15 %
Inom samma bostadsområde	8 %
Till mindre stad i samma län	5 %
Utomlands	4 %
Till större stad i samma län	2 %
Tveksam, vet ej	19 %

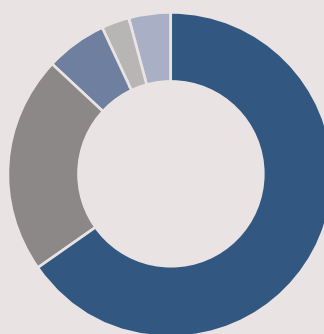
- Störst andel säger att de kommer att flytta inom samma stad/ort (46%) och 15% säger att de troligen kommer att flytta till en annan stad/ort.
- Det är framför allt de som bor i bostadsrätt som säger att de kommer att flytta vidare inom samma stad (55%).



HUR TROLIGT ÄR DET ATT DU KOMMER ATT KÖPA EN BOSTAD UTANFÖR NORDEN INOM TIO ÅR?

Högst osannolikt	66 %
Antagligen inte	22 %
Relativt troligt	6 %
Mycket troligt	3 %
Vet ej	4 %

- Färre svenskar än tidigare vill flytta utanför Norden. Andelen som bedömer det som högst osannolikt att flytta utanför Norden inom 10 år var 54 % (2018), 60 % (2019) och 66 % (2021).



■ Högst osannolikt, 66 %
 ■ Antagligen inte, 22 %
 ■ Relativt troligt, 6 %
 ■ Mycket troligt, 3 %
 ■ Vet ej, 4 %

66 %

Andelen som bedömer det
som högst osannolikt att flytta
utanför Norden inom 10 år.

Platser som erbjuder livskvalitet drar till sig människor

Emma Andersson är samhällsanalytiker på Sweco med lång erfarenhet av att analysera var, när och varför vi flyttar.

Efter många år inom yrket har Emma en god uppfattning om flyttströmmar och vad som gör en plats populär. En stor del av hennes arbete handlar om att hjälpa kommuner och regioner med hur de ska tänka för att utvecklas och öka sin attraktionskraft.

Precis som namnet antyder bygger jobbet som analytiker på analys av data. Även om det går att se tendenser till beteendeskiftningar i siffror från år till år, så behövs det data över tid för att tala om en trend.

STARKA KRAFTER BAKOM URBANISERINGSTRENDEN

Urbaniseringstrenden har varit stark och accelererande de senaste tio åren. Människor har fortsatt att strömma till storstäderna och deras pärlband av kranskommuner. Småkommunerna har avfolkats i samma takt – en tendens som blivit starkare ju längre åren har gått.

Vi kommer troligtvis att se fler som flyttar till mindre orter för att man vill bo där, inte för att man jobbar där.

Men så drabbades världen av en pandemi, något som gav en omedelbar påverkan på människor liv och som i år ger ett tydligt utslag bland annat i flyttnettostatistiken.

– Det är för tidigt att säga om pandemin kommer att påverka demografin nämnvärt. Men en tendens i år när människor inte behövt flytta efter jobben och kunnat jobba hemifrån är att flera kommuner med turismprägel har haft ett högt inrikes flytt-netto, säger Emma.

Emmas bedömning är att urbaniseringen kommer eftersom utvecklingen drivs av starka krafter. Däremot anser Emma att platsens egenskaper och erbjudande om en god livsmiljö kommer att bli viktigare framåt.

– Vi kommer troligtvis att se fler som flyttar till mindre orter för att man vill bo där, inte för att man jobbar där. Men det kommer inte handla om någon större volym människor, säger Emma.

EN LEVANDE PLATS KRÄVER EN MIX AV BOSTÄDER, NÄRINGSLIV OCH FACILITETER

Så vad gör då en plats attraktiv?

– Generellt skulle jag säga att alla orter tjänar på en mix av bostäder, service och näringsliv. Vissa kranskommuner där stora bostadsområden vuxit fram på kort tid kan kännas sömniga. Och andra som satsat på kontorskomplex dör på kvällstid.

För att en plats ska kännas levande krävs att människor bor, jobbar och lever sina liv där, menar Emma.

En annan spaning Emma gör är att täthetsnormen just nu är under lupp. Visst är det attraktivt med effektiv stadsplanering, men om människor börjar värdera större bostadsyta och grönområden håller inte förtätningstrenden.

VAD SKA VI FYLLA STADSKÄRNAN MED?

En annan knäckfråga just nu är stadskärnans roll, och hur den kan hållas levande när kommersen har flyttat till handelsplatser utanför staden eller till nätet. Och vad ska hända med alla kontor? Det är tydligt att själva stadskärnan kommer att ha en annan roll och frågan blir vilken och hur städerna ska locka människor till centrum.

Städer måste tänka nytt när våra beteenden förändrats så mycket. Kommuner kommer behöva arbeta mer med evenemang som drar folk till centrum, där lokala marknader kan vara ett exempel. En annan framgångsfaktor kan vara att satsa på upplevelsemiljöer i city som exempelvis padelbanor eller skateparker.

Det är för tidigt att säga om pandemin kommer att påverka demografin nämnvärt.

UTMÄRKT TILLFÄLLE ATT LYFTA PLATSENS TRIVSAMMA EGENSKAPER

Den gemensamma nämnaren för att dra till sig människor är att göra det fint och trivsamt. Det gäller oavsett om det handlar om stadsplanering eller att öka platsens attraktionskraft.

– Min rekommendation är att studera hur andra kommuner som har lyckats med det man vill uppnå har gjort. Det kan exempelvis handla om hur en traditionell bruksort lyckats locka barnfamiljer. Men efter ett år som detta är tipset att identifiera och förstärka platsens naturligt trivsamma egenskaper. Mindre orter ska inte kopiera det storstaden har, utan lyfta fram det som är unikt för platsen, exempelvis närhet till natur och rekreation, säger Emma.



Emma Andersson
Samhällsanalytiker
på Sweco

STADSPLANERING HETT ÖVER HELA VÄRLDEN

Pandemin och våra förändrade livsmönster har gjort att frågan om hur vi planerar våra städer har blivit hetare än någonsin. Ett koncept som Sweco tittar på just nu är den så kallade 15-minutersstaden, ett begrepp som myntades för ett par år sedan av en professor vid Sorbonne som innebär att det inte ska ta mer än 15 minuter på cykel för invånaren i en stad att ta sig från hemmet till viktiga platser som jobb, skola och service. Idén studerades flitigt redan innan pandemin, men aktualiserades på nytt under nedstängningen av Paris. Kanske har vi fler 15-minutersstäder att vänta i Sverige framöver?



Längtan efter ett andra boende

Året som gått har inneburit begränsade möjligheter till resor, vilket har gjort att fritidshuset har stått högre i kurs än tidigare bland svenskarna. 4 av 10 fritidshusägare uppger att de har värdesatt sitt fritidshus mer, och 3 av 10 har tillbringat mer tid i stugan.



23%

har funderat på att
göra om sitt fritidshus
till permanentboende.

VI HAR FÅTT SMAK FÖR LIVET PÅ LANDET

Det verkar också som om kärleken till stugan har ökat under året. Mer än varannan svensk (55 %) av de som äger ett fritidshus planerar att semestra mer i det än vanligt under de kommande tre till fem åren. 23 procent har också funderat på att göra om sitt fritidshus till permanentboende.

HAVET HAR STARK DRAGNINGSKRAFT

När svenskarna får drömma fritt om i vilken miljö de vill ha sitt fritidshus är det havet som lockar. Hela 42 procent önskar sig närhet till havet, följt av närhet till en sjö (26 %) och närhet till skog (8 %). Stugbyar, camping och stadspulsmiljöer lockar inte alls. Noll procent uppger dessa platser som drömmiljö för ett fritidsboende.

VILL HA ETT SKÄRGÅRDSHUS MED HAVSUTSIKT

Många svenskar associerar fritidshus med ett torp på landet. Och mycket riktigt ligger en röd stuga med vita knutar i skogen högt på listan över drömfritidsboende. 21 procent av svenskarna drömmer om den röda stugan, men hela 40 procent drömmer om ett skärgårdsboende med stora fönster och havsutsikt.

Så i vilken del av Sverige vill vi helst ha vårt fritidsboende? Landskap som vi helst tillbringar vår fritid i är Skåne (13 %) Bohuslän (11 %) och Gotland (8 %).





FÖRESTÄLL DIG ATT DU SKA KÖPA ETT FRITIDSHUS, I VILKET SVENSKT LANDSKAP SKULLE DU VILJA ATT DET ÄR BELÄGET?

Blekinge	5 %
Bohuslän	11 %
Dalarna	7 %
Dalsland	1 %
Gotland	8 %
Gästrikland	1 %
Halland	7 %
Hälsingland	3 %
Härjedalen	2 %
Jämtland	6 %
Lappland	1 %
Medelpad	1 %
Norrbottnen	4 %
Närke	1 %
Skåne	13 %
Småland	6 %
Södermanland	6 %
Uppland	5 %
Värmland	3 %
Västerbotten	4 %
Västergötland	4 %
Västmanland	0 %
Ångermanland	2 %
Öland	4 %
Östergötland	4 %
Vet ej	12 %

FÖRESTÄLL DIG ATT DU SKA KÖPA ETT FRITIDSHUS, I VILKEN AV FÖLJANDE MILJÖER SKULLE DU HELST VILJA ATT DET LIGGER I?

Närhet till havet	42 %
Närhet till en sjö	26 %
Närhet till skogen	8 %
I lantlig miljö	7 %
I fjällen	6 %
I enslig natur	4 %
På en ö	2 %
I stadspulsmiljö	0 %
I ett stugområde/camping	0 %
Annat/vet ej	5 %

- Närhet till havet, skogen och skärgården med utsikt eller stuga med vita knutar ligger i topp när det gäller önskemål för fritidshuset.
- Närhet till havet (42 %) och närhet till en sjö (26 %) är det som är mest attraktivt för de som drömmer om ett fritidshus.

42 %
drömmer om ett
fritidshus nära havet.

21 %

vill ha en röd stuga i skogen
med vita knutar och öppen spis.

VILKET AV FÖLJANDE ALTERNATIV STÄMMER BÄST ÖVERENS MED DITT DRÖMFRITIDSBOENDE?

Skärgårdshus med stora fönster och havsutsikt	40 %
Röd stuga i skogen med vita knutar och öppen spis	21 %
Sportstuga i fjällen med bastu och öppen spis	8 %
Nybyggd villa med altan och pool	7 %
Bondgård på landet	6 %
Fiskebod med båtdäck och brygga	5 %
Kolonistuga/Attefallshus med liten trädgård	3 %
Modern lyxsvit högst upp i en skyskrapa	1 %
Sekelskifteslägenhet med stuckatur och kakelugn	1 %
Herrgård med kristallkronor och fontäner	1 %
Annat/vet ej	8 %

- Skärgårdshus med stora fönster och havsutsikt (40 %) eller en röd stuga i skogen med vita knutar och öppen spis (21 %) är den typ av boende som majoriteten drömmer om.
- Mönstret är liknande i hela landet men skärgårds-
huset med stora fönster är mest populärt i Stock-
holms län (49 %), Södermanlands län (50 %) och
Västra Götalands län (48 %) och den röda stugan
är mest populär i Skåne län (32 %) och Dalarnas
län (30 %).

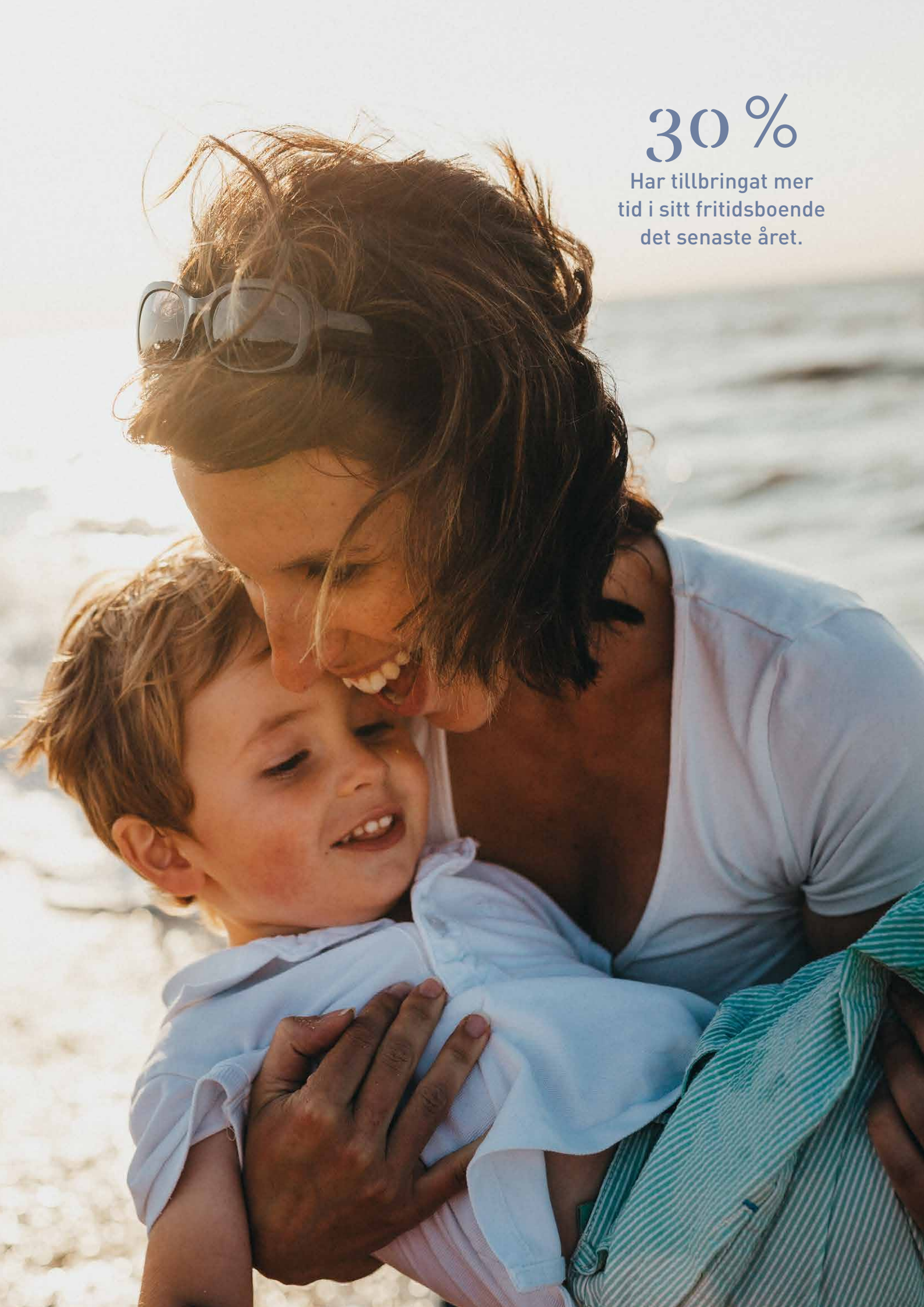


HAR DIN SYN PÅ FRITIDSBOENDE FÖRÄNDRATS DET SENASTE ÅRET?

% Från de som äger fritidshus.

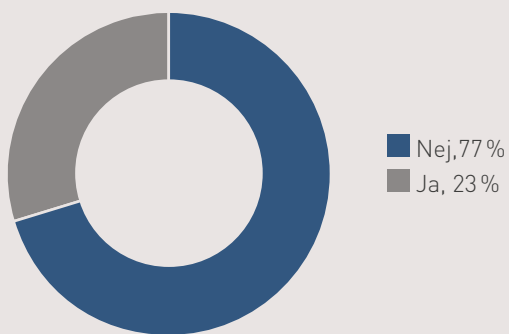
Nej	36 %
Ja, jag har värdesatt mitt fritids- boende mer	36 %
Ja, jag har tillbringat mer tid i mitt fritidsboende det senaste året	30 %
Ja, jag behöver ett fritidsboende med ökade bekvämligheter såsom uppkoppling m.m.	7 %
Ja, jag vill sälja mitt fritidsboende	3 %
Annat/vet ej	2 %

- En majoritet av de som har ett fritidshus
uppgir att de värdesätter fritidshuset mer
(36 %) och har tillbringat mer tid i det (30 %)
under det senaste året.
- Större andel kvinnor än män uppgir att de värde-
sätter sitt fritidshus mer (40 % jämfört med 30 %).

A warm, close-up photograph of a woman with brown hair and sunglasses on her head, smiling and hugging a young child. The child is also smiling and looking towards the camera. They are outdoors, with a sandy beach and the ocean in the background. The lighting is soft and golden, suggesting late afternoon or early morning. The woman is wearing a white t-shirt, and the child is wearing a light blue shirt. A green and white striped shirt is visible in the bottom right corner.

30 %

Har tillbringat mer
tid i sitt fritidsboende
det senaste året.



HAR DU FUNDERAT PÅ ATT GÖRA DITT FRITIDSHUS TILL PERMANENTBOENDE?

Nej	77 %
Ja	23 %

- Större andel män (30 %) jämfört med kvinnor (17 %) funderar på att omvandla fritidsboendet till permanentboende.
- Det är framför allt i Östergötlands län (50 %), Dalarnas län (46 %) och Västernorrlands län (53 %) som en stor andel funderar på att göra om fritidshuset till permanentboende.



30 %
andel män jämfört med kvinnor (17%) funderar på att omvandla fritidsboendet till permanentboende.



TROR DU ATT DU KOMMER ATT SEMESTRA MER I DITT FRITIDSHUS I STÖRRE UTSTRÄCKNING ÄN TIDIGARE DE 3-5 KOMMANDE ÅREN?

Ja	54 %
Nej	39 %
Vet ej	7 %

- Fler än hälften [54 %] av svenskarna önskar semestra i fritidsboendet i större utsträckning än tidigare de kommande 3-5 åren.
- Detta gäller framför allt de som bor i storstad (60 %) och de som bor i lägenhet (60 %).

Kärleken till fritidshuset växer

Vi svenskar älskar vårt fritidsboende. Intresset för att köpa fritidshus har vuxit ständigt de senaste tio åren, för att fullkomligt explodera förra året när många såg ökade möjligheter att tillbringa mer tid i stugan.

I ÅR SER MAN MÖJLIGHETER SNARARE ÄN PROBLEM

Lars Karlsson, som är franchisetagare på Svensk Fastighetsförmedling i Norrtälje, har upplevt ett historiskt högt tryck på fritidshusen i området från april förra året. Ett intresse som varit stort även under vintermånaderna, även om utbudet inte var lika stort då.

– Vi har haft rekordmånga gäster på de flesta visningarna sedan april förra året och även under våren i år. Även hus som i normalfall inte dra till sig lika många blickar har haft fler spekulanter än vanligt. Snyggt och fräscht går hem bäst. Helst vill man kunna flytta in direkt utan att behöva någon större renovering. Men det senaste året när efterfråga är avsevärt större än utbudet har intresset även varit större för både enklare hus, hus med renoveringsbehov samt för tomter. I en haussad marknad ser de flesta snarare möjligheter än problem, berättar Lars.

VILL VARA I STUGAN SÅ OFTA VI KAN

BoBarometern 2021 visar att synen på fritidshuset har förändrats under året. Dels har man tillbringat mer tid i sitt andra boende, dels har man värderat det högre. Att man satsar på att tillbringa mer tid i stugan syns även i det faktum att många väljer att flytta sitt permanentboende närmare fritidshuset rent geografiskt. Inte minst kunder i 55-65 årsåldern med utflugna barn och som börjar närma sig pensionen tenderar, enligt Lars, att köpa en permanent bostad närmare fritidshuset för att kunna ta sig dit på ett enklare sätt och vara där så mycket som möjligt.

– Vi vet att människor har varit mer i sitt fritidshus det här året, vilket också andra lokala aktörer som livsmedelshandlarna och hantverkarna vittnar om. Jag tror att detta kommer att hålla i sig att nyttja sitt fritidshus året runt. Jag har dock svårt att tro att svenskarna kommer att ersätta vintersemestern i fjällen med en vistelse i fritidshuset i skärgården, säger Lars.



Lars Karlsson
franchisetagare på Svensk
Fastighetsförmedling

– Vi har haft rekord-
många gäster på de flesta
visningarna sedan april
förra året och även under
våren i år.

Tendensen att vilja tillbringa mer tid i sitt fritidshus syns även i undersökningen. Hela 54 procent av svenskarna uppger att de planerar att semestra i sitt fritidsboende i ökad utsträckning de kommande tre till fem åren.

VI SKAFFAR FRITIDSHUS FÖR VÅR EGEN SKULL

– Även om jag vet att en del tar in möjligheten att hyra ut stugan ett par veckor om året i sin kalkyl när de köper ett fritidshus så är det inget jag så

särskilt ofta hör talas om i mitt jobb. Min upplevelse är att man köper ett fritidshus för sin egen skull, säger Lars.

Det faktum att efterfrågan på fritidshus ökar, ökar även behovet av fler nya fritidshusområden.

– Även om behovet finns så är processen lång för att skapa och etablera ett nytt fritidshusområde. Det tar väldigt lång tid så jag tror inte att det hastigt kommer att dyka upp nya stugområden som i våra trakter i Roslagen. I fjällvärlden däremot pågår en stor expansion just nu, avslutar Lars.

Hemmet som investering

Året som gått har varit historiskt på många sätt, så även på bostadsmarknaden. BoBarometern visar att svenskarna förutspår ökade bostadspriser och att få oroar sig för höjda räntor på bolån.

ENBART 5 PROCENT TROR PÅ MINSKADE BOSTADSPRISER

Andelen som tror på prisökningar på bostadsmarknaden är hög (65 % jämfört med 48 %, 2019). 37 procent av svenskarna tror att bostadspriserna kommer att stiga med mellan 4 och 11 procent det kommande året. Enbart 5 procent tror att priserna kommer att minska.

Höga priser kan förstås vara attraktivt för den som ska sälja, men för den som vill köpa eller byta bostad kan det bli ett problem. De höga priserna ses idag som det största hindret för att köpa ny eller byta bostad (21 %).

FÅ OROAR SIG FÖR STIGANDE RÄNTOR PÅ BOLÅN

Årets BoBarometer visar att få svenskar oroar sig för stigande böräntor. Fyra av tio svenskar oroar sig inte alls, och endast 3 procent känner stor, eller mycket stor oro.

Men samtidigt som få oroar sig för stigande räntor är det många som har begränsade marginaler om så skulle bli fallet. 15 procent uppger att de inte klarar att boendekostnaden ökar med 3 000 kronor per månad utan att behöva flytta till billigare boende. 2019 var siffran 22 procent.





15 %

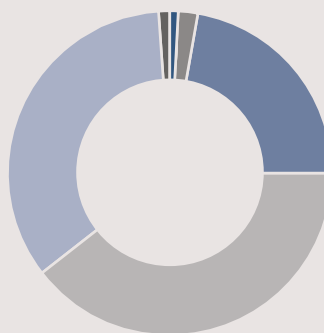
uppger att de inte klarar
att boendekostnaden ökar
med 3 000 kronor per månad
utan att behöva flytta till
billigare boende.

VAD AV FÖLJANDE ÄR DET STÖRSTA HINDRET TILL ATT DU INTE KAN KÖPA ELLER BYTA BOSTAD I DAGSLÄGET?

Jag upplever inget hinder till att köpa eller byta bostad	46 %
Det är för dyrt att köpa	21 %
Kravet på kontantinsats	10 %
Det finns inget att köpa eller byta till	8 %
Skatten blir för hög vid försäljning av den nuvarande bostaden	4 %
Jag får inget lån av banken	4 %
Jag får inte tillräckligt högt lånelöfte av banken	4 %
Jag kan inte amortera i den takt som de nya reglerna kräver	2 %
Jag är orolig över att göra en förlust på min bostad om jag sålde den idag	1 %
Annat/vet ej	16 %

- Krav på kontantinsats och att det är dyrt att köpa bostad är de största hindren för att köpa eller byta bostad. Föga förvånande är det framför allt de yngre 18–29 år, som bor hemma hos föräldrarna samt de som bor i mindre bostäder som främst ser kontantinsats och pris som ett hinder.

46 %
upplever inget hinder
att köpa eller byta ut sin
bostad i dagsläget.



Ja, jag känner mycket stor oro	1 %
Ja, jag känner stor oro	2 %
Ja, jag känner lite oro	22 %
Nej, jag känner ingen oro alls	39 %
Jag har inget bolån	34 %
Vet ej	1 %

OROAR DU DIG FÖR ATT RÄNTAN PÅ DITT BOLÅN SKA STIGA?

Ja, jag känner mycket stor oro	1 %
Ja, jag känner stor oro	2 %
Ja, jag känner lite oro	22 %
Nej, jag känner ingen oro alls	39 %
Jag har inget bolån	34 %
Vet ej	1 %

- Fyra av tio känner ingen oro alls för att räntan på sitt bolån ska stiga och endast 3 % känner stor eller mycket stor oro för höjda räntor.
- De som är i åldern 50–59 år, ensamstående med barn och medelstora boenden 75–99 kvm är de som i störst utsträckning känner stor oro men nivån är trots allt ganska låg på 5 %.





HUR MYCKET KAN DIN MÅNATLIGA BOENDEKOSTNAD ÖKA INNAN DU MÅSTE FLYTTA TILL ETT BILLIGARE BOENDE?

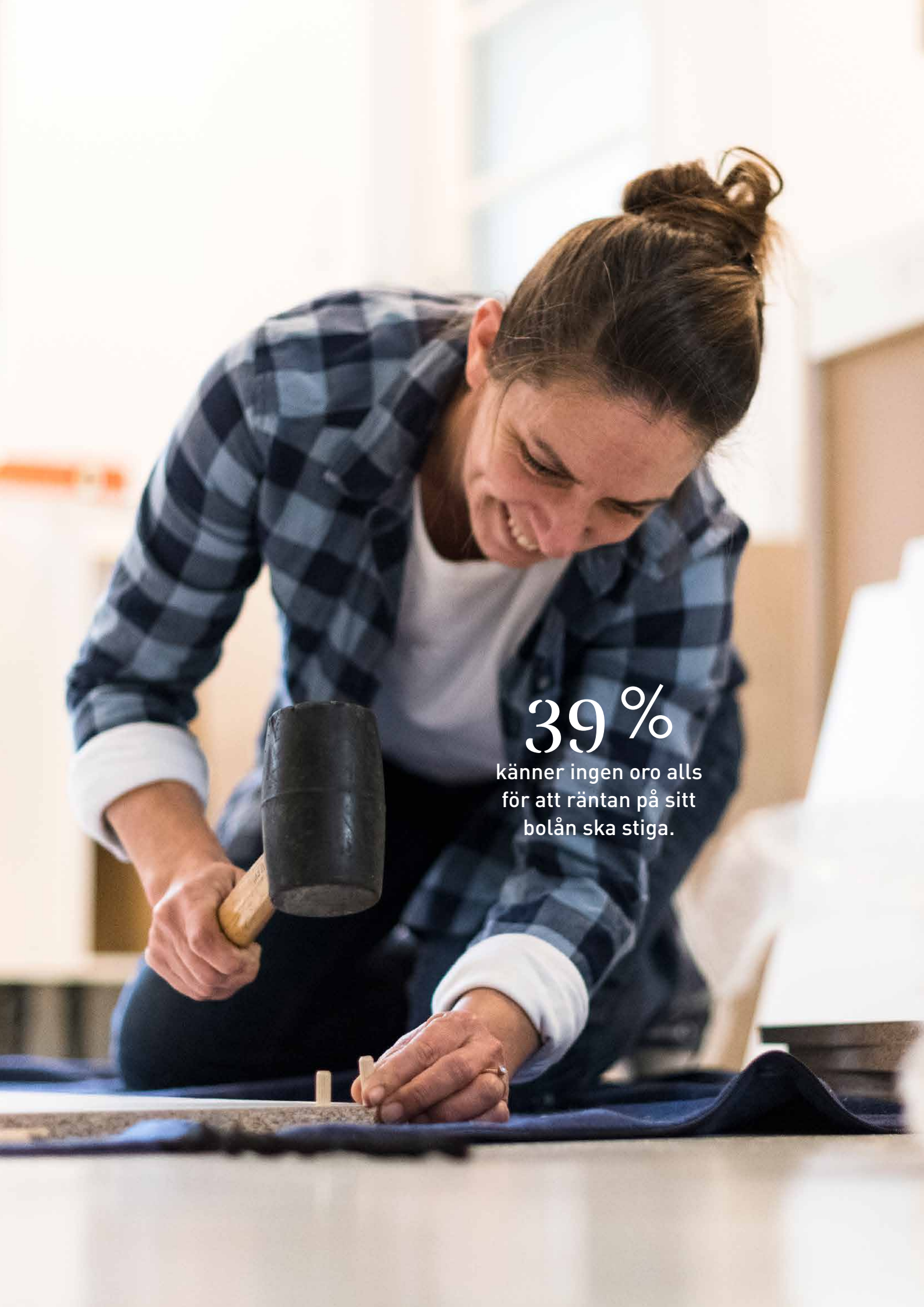
Den kan inte öka alls	5 %
Mindre än 1 000 kronor	3 %
1 001 – 3 000 kronor	12 %
3 001 – 5 000 kronor	16 %
5 001 – 7 000 kronor	14 %
7 001 – 9 000 kronor	7 %
9 001 – 11 000 kronor	6 %
Mer än 11 000 kronor	15 %
Vet ej	20 %

- 8 % säger att bolånekostnaden per månad inte kan öka alls/kan öka med max 1 000 kronor innan hen behöver flytta till billigare boende.
- 30 % kan hantera en ökning på mellan 3 000 och 7 000 kronor per månad.
- 20 % säger att de inte vet hur mycket bolånekostnaden kan öka.

HAR DU EN BUFFERT FÖR OVÄNTADE/ÖKADE UTGIFTER I HEMMET? EX: VATTENLÄCKAGE, TRASIG DISKMASKIN, TAKOMLÄGGNING, ETC.

Nej, jag har ingen buffert	7 %
Ja, 1 – 5 000 kronor	4 %
5 001 – 10 000 kronor	5 %
Ja, 10 001 – 20 000 kronor	6 %
Ja, 20 001 – 30 000 kronor	6 %
Ja, 30 001 – 40 000 kronor	4 %
Ja, 40 001 – 50 000 kronor	6 %
Ja, 50 001 – 100 000 kronor	17 %
Ja, 100 001 eller mer	41 %
Vet ej	5 %

- 4 av 10 har 100 000 kr eller mer i buffert, medan 7 % inte har någon buffert alls.
- 22 % har en buffert på upp till 20 000 kr.

A woman with her hair in a bun, wearing a blue and white plaid shirt over a white t-shirt, is smiling and focused on her work. She is using a black rubber mallet with a wooden handle to hammer a nail into a wooden board. The board is resting on a dark blue cloth. The background is a bright, out-of-focus indoor space.

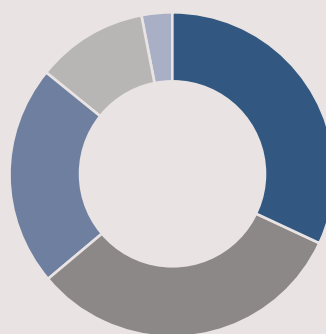
39%

känner ingen oro alls
för att räntan på sitt
bolån ska stiga.

HUR TROR DU ATT BOSTADSPRISERNA KOMMER ATT FÖRÄNDRAS UNDER DET KOMMANDE ÅRET?

Stiga med mer än 15 %	2 %
Stiga med 12 till 15 %	4 %
Stiga med 8 till 11 %	12 %
Stiga med 4 till 7 %	25 %
Stiga med 1 till 3 %	21 %
Oförändrade, 0 %	6 %
Minska med 1 till 3 %	3 %
Minska med 4 till 7 %	1 %
Minska med 8 till 11 %	0 %
Minska med 12 till 15 %	0 %
Minska med mer än 15 %	1 %
Vet ej	24 %

- Jämfört med 2019 är det en större andel som tror på större prisökningar. 25 % tror att bostadspiserna kommer att öka med 4–7 % jämfört med 13 % 2019. 12 % tror att bostadspiserna kommer att stiga med 8–11 % jämfört med 2 % 2019.
- I stort sätt ingen tror på en prisminskning.



- Ja, absolut, 32 %
- Ja, men skulle vilja lära mig mer, 32 %
- Nej, jag kan alldeles för lite, 22 %
- Nej, frågorna är inte viktiga för mig, 11 %
- Vet ej, 3 %

UPPLEVER DU ATT DU HAR TILLRÄCKLIGA KUNSKAPER OM BOSTADSMARKNADEN OCH REGLERNA KRING BOENDEEKKONOMI?

Ja, absolut	32 %
Ja, men skulle vilja lära mig mer	32 %
Nej, jag kan alldeles för lite	22 %
Nej, frågorna är inte viktiga för mig	11 %
Vet ej	3 %

- Svenskarna anser i större grad än 2019 att de har kunskap om reglerna på bostadsmarknaden. Andelen som svarar "ja, absolut" är 32 % 2021 jämfört med 25 % 2019.
- Det är framför allt de i åldern 60–74 år (45 %) och de som har en månadsinkomst över 40 000 kronor (46 %) som upplever att de har bra kunskaper.

HUR STOR DEL AV DIN NETTOINKOMST ÄR DU BEREDD ATT LÄGGA I BOENDEKOSTNAD VARJE MÅNAD?

Mindre än 10 procent	3 %
10–20 procent	14 %
21–30 procent	37 %
31–40 procent	19 %
41–50 procent	9 %
51–60 procent	2 %
Mer än 60 procent	0 %
Vet ej	16 %

- De allra flesta, 37 %, är beredda att lägga max 21–30 % av sin nettoinkomst på sitt boende varje månad.

Bostaden är i regel en bra investering över tid

Den senaste tidens hektiska bostadsmarknad med rekordmånga försäljningar och prisrallyn kan vara på väg att mattas av, men bostaden fortsätter att vara en investering att räkna med.

BoBarometern visar att svenskarna ser ytterligare prisökningar runt hörnet. Däremot oroar sig allt färre för höjda boräntor. Hemad Razavi, vd på Ordna Bolån, den nya mötesplatsen för bolån, delar inte svenskarnas prognos.

– Pandemieffekten är på väg att mattas av. Bostadspriserna har stigit kraftigt under pandemin och därmed är min tes att när pandemin avtar bör även bostadspriserna göra det. Min bedömning är att vi kan komma att se en viss avmattning redan i sommar. När allt fler är vaccinerade tror jag att många kommer att återgå till tidigare livsstilsmönster, men samtidigt är vissa mönster här för att stanna och den långsiktiga prisökningstrenden är dessutom intakt. Det motiverar högre priser än innan pandemin, säger Hemad.

– Likaså tror jag att vi får räkna med högre räntor så småningom. Vi ser flera tecken på det i omvärlden. I USA är räntorna på väg upp – den amerikanska 10-åriga statsskuldobligationen är upp nästan 100 punkter på 12 månader och nästan 50 punkter sedan årsskiftet. Viktiga råvarupriser i världen har ökat kraftigt på 12 månader – av förklarliga skäl – men även sedan årets början ser vi den trenden för basvaror som olja, majs, vete och kött. Med högre inflationstakt följer högre räntor, säger Hemad.

SÄNKT BOLÅNETAK RISKERAR BLI BJÖRNTJÄNST

Att höga priser och krav på kontantinsats kan vara ett hinder för att köpa eller byta bostad märks framför allt bland de yngre. Tidigare har bland andra regeringen talat om ett sänkt bolånetak för att underlätta för de

som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

– Det skulle förstås förenkla för framförallt unga och i synnerhet de som har det socioekonomiskt sämre men Finansinspektionen pekar på riskerna ur ett samhällsperspektiv med för låga buffertar och jag håller med. Just nu, med historiskt höga priser, är det dessutom exceptionellt dålig timing för en sådan åtgärd. Risken är överhängande att vi gör de som egentligen inte har råd en björntjänst, säger Hemad.

OKLART OM AMORTERINGSFRIHETEN HAFT PÅVERKAN

Under pandemin införde regeringen tillfällig amorteringsfrihet för att lätta på bördan för bolånetagare. Men det visade sig att endast 10 procent av bolånetagarna, 230 000 personer, nyttjade stödet.

– Jag tror faktiskt inte amorteringsfriheten hade så stor effekt på priserna. Pandemin har slagit väldigt olika, där de som hade det bra innan har klarat sig bäst och i mindre grad använt sig av undantaget. En absolut majoritet av de som använde undantaget bör ju rimligtvis också vara de som redan innan pandemin ägde sina bostäder. Så intresseökningen som drivit upp bostadspriserna kommer inte från de som använt sig av undantaget och därmed bör det inte heller påverka priserna nedåt nu när kravet kommer tillbaka.

Samtidigt som många tror på oförändrade räntor är det många som säger sig ha svårt att klara en kostnadsökning på ett par tusenlappar i månaden om räntan går upp.

– Jag tycker det är både oroväckande och förståeligt att så många har så låga marginaler. Ett genomsnittligt lån är cirka 1,4 miljoner kronor. En ränteökning med 2 procent motsvarar närmare 30 000 kronor per år, och det bör man ha marginal för. Bankernas kalkylräntor är 6 procent, och vi på Ordna räknar också konservativt med sådana kalkylräntor, men om korten ska upp på bordet ser jag inte hur vi ska hamna där under överskådlig tid. Samtidigt visar data att nya låntagare i allt högre utsträckning tar lån med längre bindningstider vilket är en trygghet om räntorna går upp något. Det som gör den höga belåningsgraden ändå förståelig är den långsiktiga positiva trenden i bostadspriserna som i min mening är intakt, säger Hemad.

”BOSTADEN ÄR EN INVESTERING OAVSETT OM MAN INSER DET ELLER INTE”

För de allra flesta uppfattas bostaden snarare som en trygg plats än en investering. Samtidigt är det för de flesta ett av de största köpen som görs i livet. Så hur ska man resonera kring värdet av sin bostad?

– Det är viktigt att förstå att bostaden är en investering oavsett om man inser det eller inte. Det handlar dessutom om en belånad investering, där hela köpeskillingen och inte bara lånet är din insats. Men samtidigt är bostaden ett undantag bland investeringar eftersom man nyttjar den så många timmar av dygnet över hela investeringshorisonten och det har ett väldigt högt värde i sig. Makroekonomiska faktorer för just Sverige och en lång tidshorisont gör dessutom att bostaden, i de flesta fall, är en bra investering. De senaste 20 åren har bostadspriserna i Sverige nästan fyrdubblats, vilket motsvarar en genomsnittlig prisökning om ca 7 procent, trots att vi har haft ett antal år med lägre priser.

RENOVERING TILLFÖR VÄRDE – MEN TÄNK EFTER SÅ DU HAR RÅD

Det senaste året har Sverige sett något av en hemmfixarboom. Renoveringsviljan är stor och ett alternativ för att täcka kostnaden är att låna på bostaden i form av ett tilläggs lån eller ett blancolån.



Hemad Razavi
Vd på Ordna Bolån

Frågan är om det är en god idé?

– Det är väldigt individuellt och du måste först fråga dig själv om du har råd. Ser du bostaden som en investering är det generellt sätt bra att ta hand om den. Och ska du låna pengar till renoveringen är det rimligt att ta lånet på så lång tid som du planerar att nyttja det du bygger eller renoverar upp. Och att du amorterar av lånet på den tiden. Huruvida renoveringen kommer addera i värde bör du också undersöka. Till exempel bör du jämföra renoverade objekt i relevant område – det vill säga där du bor – och priser på dessa bostäder mot andra som inte är renoverade. Ger din renovering tillräcklig uppsida i pris efter renoveringen är klar? Sen handlar livet om att njuta också och det är många gånger anledning nog för att göra en renovering, och den krassa bilden blir då mindre intressant i sammanhanget.

Livet handlar om att njuta också och det är många gånger anledning nog för att göra en renovering.

