

Analys av bostadsmarknaden sommaren 2019

Rapporten är författad av SKOP:s vetenskaplige ledare docent Örjan Hultåker.

Många vill ändra sitt boende

SKOP har under en längre period frågat ett slumpmässigt urval av personer mellan 18 och 84 år som är bosatta i Sverige

- Skulle du och din familj vilja flytta till en större och dyrare bostad?
- Skulle du och din familj vilja flytta till en mindre och billigare bostad?

Större eller mindre bostad

En femtedel av intervjupersonerna vill i juli 2019 flytta till en större bostad och de är beredda att betala mer för sitt boende. Det är 21 procent som absolut eller kanske skulle vilja flytta till en större och dyrare bostad.

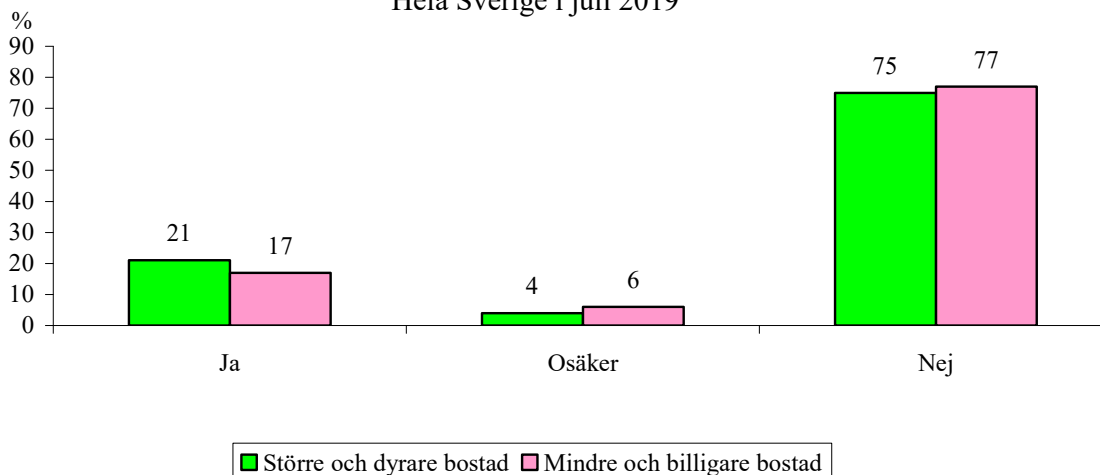
Det är något färre (17 procent) som skulle vilja flytta till en mindre och billigare bostad. Men de båda procentandelarna indikerar ändå de brister på bostadsmarknaden som gör att många inte kan få det boende som de önskar.

Eftersom en matchning mellan önskemål om större/dyrare och mindre/billigare förutsätter att bostäderna finns på samma lokala marknad är det intressant att studera önskemålen på den största lokala bostads- och arbetsmarknaden.

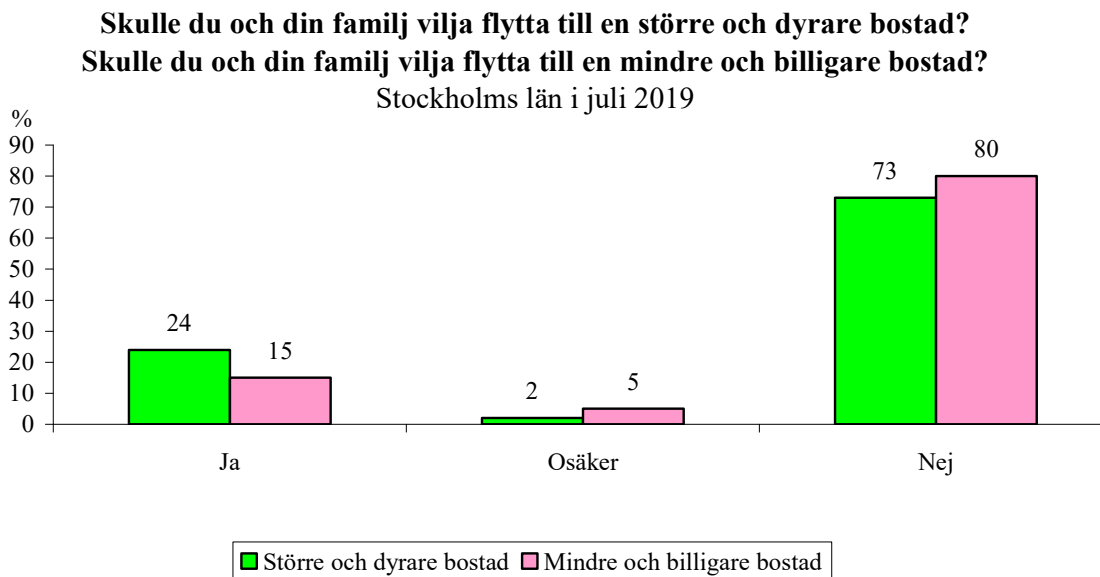
I Stockholms län är det 24 procent som vill flytta till en större och dyrare bostad och 15 procent som vill byta till en mindre och billigare. Även på en perfekt bostadsmarknad i Stockholms län skulle de vara många, minst 10 procent, som inte skulle kunna byta med varandra för att tillfredsställa sina önskemål. Men många skulle genom byte kunna få sina önskemål tillfredsställda om bostadsmarknaden fungerade bättre.

Skulle du och din familj vilja flytta till en större och dyrare bostad? Skulle du och din familj vilja flytta till en mindre och billigare bostad?

Hela Sverige i juli 2019



Givetvis finns det mer än storlek och pris som styr bostadsönskemålen, t.ex. kommun, stadsdel och bostadstyp, men svaren indikerar ändå att det finns en trögrörlighet på bostadsmarknaden som inte är nödvändig.



Nuvarande boende och önskemål om bostadsbyte

Det är främst de som nu bor i hyreslägenhet eller bostadsrätt som vill flytta till större och dyrare bostad. Det är 37 procent i hyreslägenhet och 31 procent i bostadsrätt som vill byta till större och dyrare.

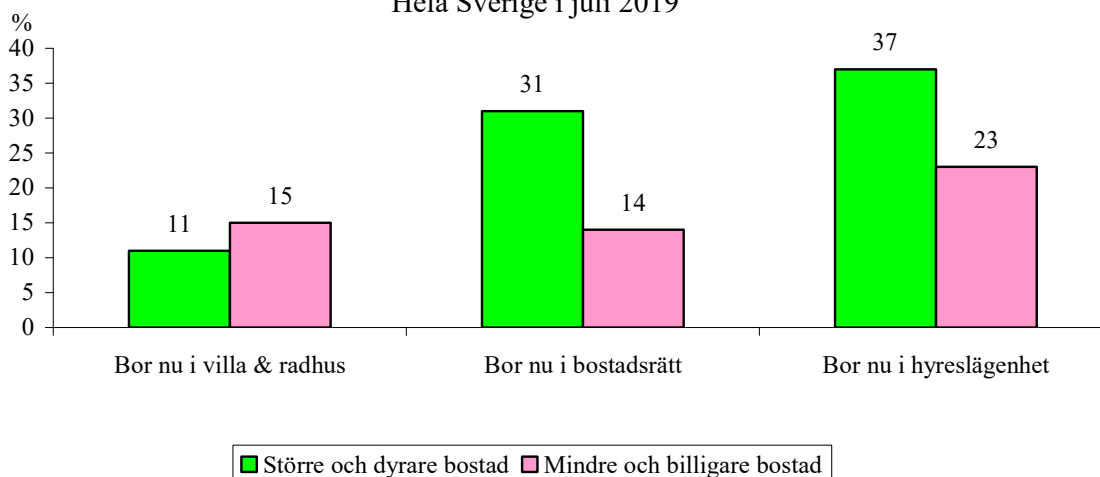
De som bor i villor eller radhus vill det i betydligt mindre utsträckning, bara 11 procent vill flytta till större och dyrare.

De som bor i hyresrätt (23 procent) vill i större utsträckning än andra byta till mindre och billigare boende. Det är mindre vanligt bland dem som bor i villa/radhus (15 procent) eller bostadsrätt (14 procent) att vilja flytta till mindre och billigare.

Effekterna av bostadsmarknadens bristande matchningsförmåga upplevs som störst bland dem som bor i hyreslägenhet, trots att byte mellan hyreslägenheter inte kräver någon kontantinsats.

**Skulle du och din familj vilja flytta till en större och dyrare bostad?
Skulle du och din familj vilja flytta till en mindre och billigare bostad?**

Hela Sverige i juli 2019

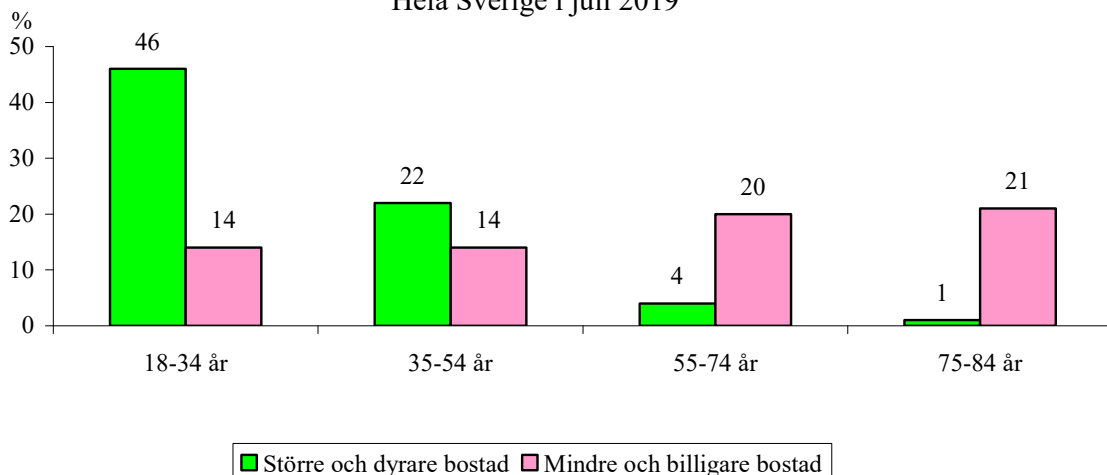


Livscykeln och önskemål om bostadsbyte

Önskemål om bostadsbyte har ett starkt samband med de intervjuades ålder. Bland personer under 34 år är det nästan varannan (46 procent) som skulle vilja ha en större bostad och även är beredd att betala mer för boendet. Frågan när det gäller dem är om de kan betala tillräckligt mycket mer eller om bankerna tillåter dem att lånefinansiera ett önskat bostadsköp.

**Skulle du och din familj vilja flytta till en större och dyrare bostad?
Skulle du och din familj vilja flytta till en mindre och billigare bostad?**

Hela Sverige i juli 2019

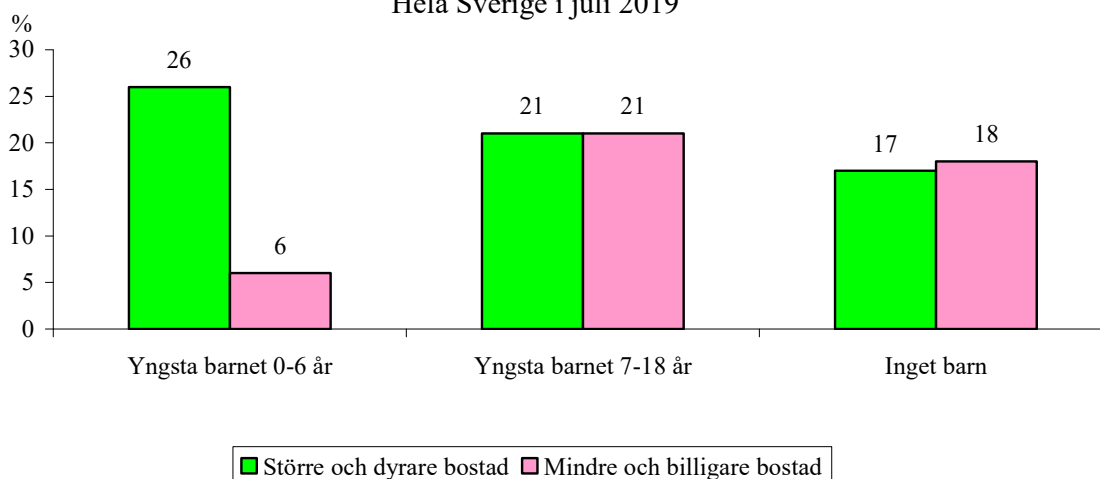


Personer med förskolebarn skiljer sig främst från andra svenskar genom att mycket få (6 procent) vill ha en mindre och billigare bostad. En av fyra med förskolebarn (26 procent) vill flytta till en större och dyrare bostad.

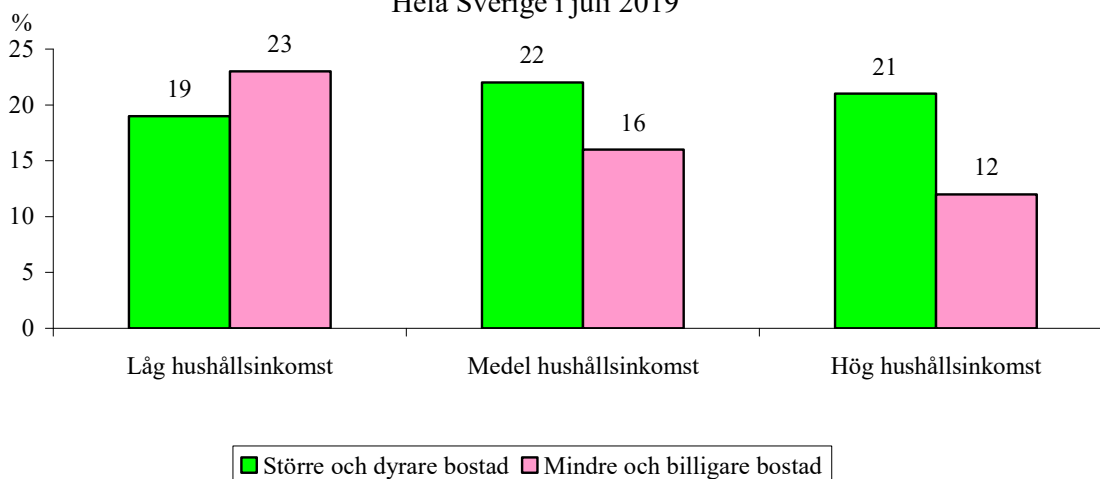
Inkomst och önskemål om bostadsbyte

Det finns ett relativt starkt samband mellan hushållsinkomst och önskemål om en mindre och billigare bostad. Bland den tredjedel som har de lägsta hushållsinkomsterna vill en av fyra (23 procent) flytta till en mindre och billigare bostad.

**Skulle du och din familj vilja flytta till en större och dyrare bostad?
Skulle du och din familj vilja flytta till en mindre och billigare bostad?**
Hela Sverige i juli 2019



**Skulle du och din familj vilja flytta till en större och dyrare bostad?
Skulle du och din familj vilja flytta till en mindre och billigare bostad?**
Hela Sverige i juli 2019

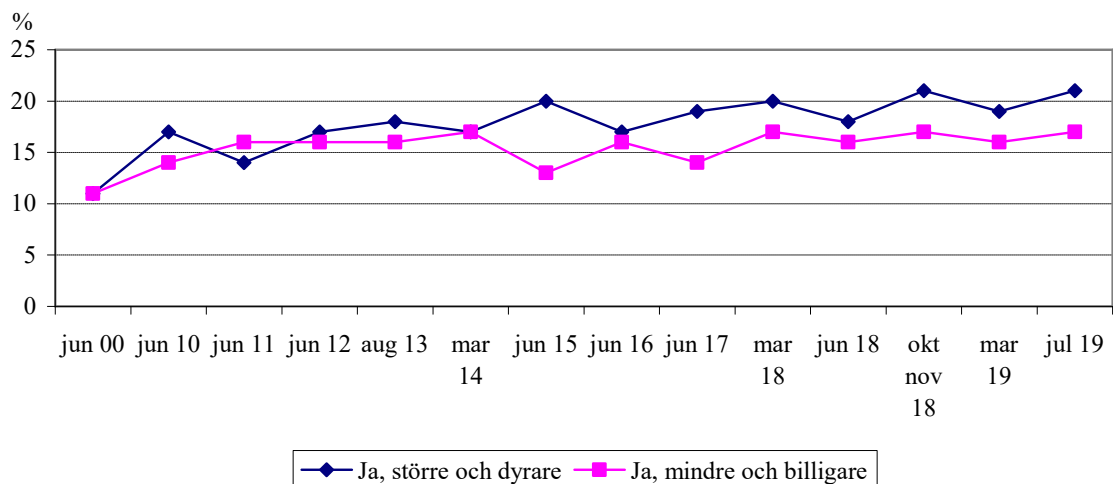


Det finns däremot inte något samband mellan hushållsinkomst och önskemål om att flytta till en större och dyrare bostad. Även i den tredjedel som har lägst hushållsinkomst vill 19 procent ha en större och dyrare bostad.

Stabil och svagt stigande efterfrågan på bostadsbyte

Under hela 2000-talet har det rått en stabil efterfrågan både på större/dyrare och mindre/billigare bostäder. Men önskemål om bostadsbyten steg mellan sekelsiftet 2000 och år 2010 för att därefter ha legat på en relativt stabil nivå.

**Skulle du och din familj vilja flytta till en större och dyrare bostad?
Skulle du och din familj vilja flytta till en mindre och billigare bostad?**



Egen prognos om bostadsköp

SKOP frågade

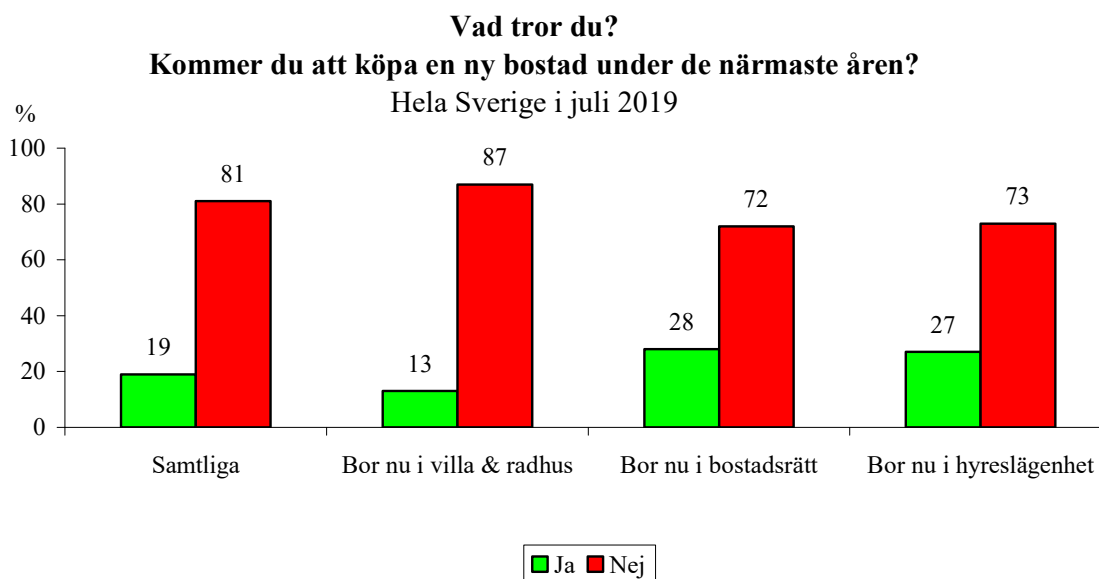
- Vad tror du? Kommer du att köpa en ny bostad under de närmaste åren?

Den potentiella kundkretsen för bostadsköp är stor. En av fem svenskar (19 procent) tror att de kommer att köpa en ny bostad under de närmaste åren.

Nuvarande bostad och troligt bostadsköp

Många av dem som bor i bostadsrätt eller hyreslägenhet räknar med en fortsatt bostadskarriär. En av fyra (28 respektive 27 procent) tror att de skall köpa en bostad under de närmaste åren.

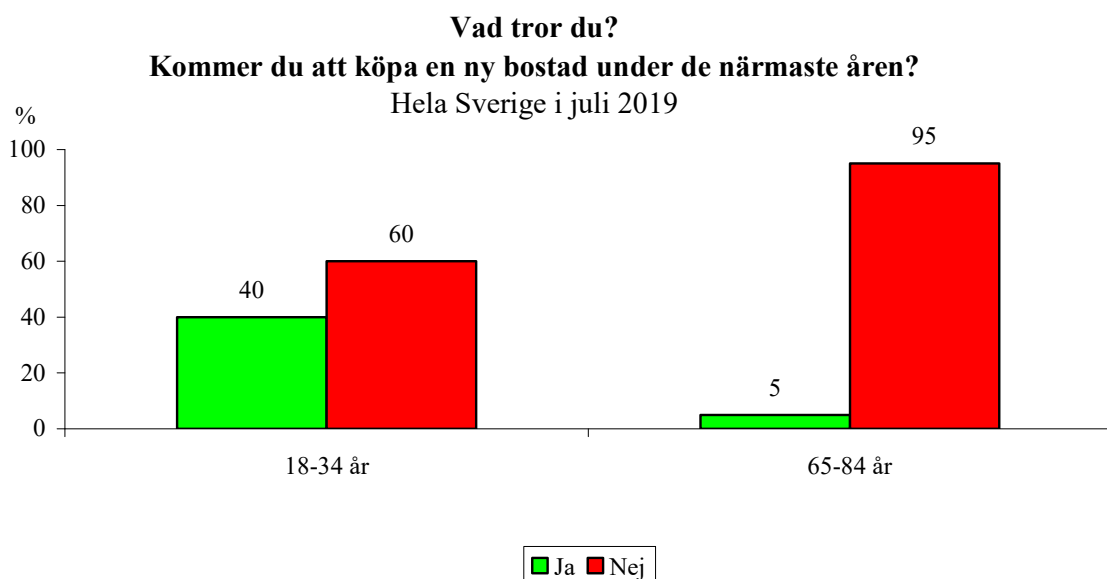
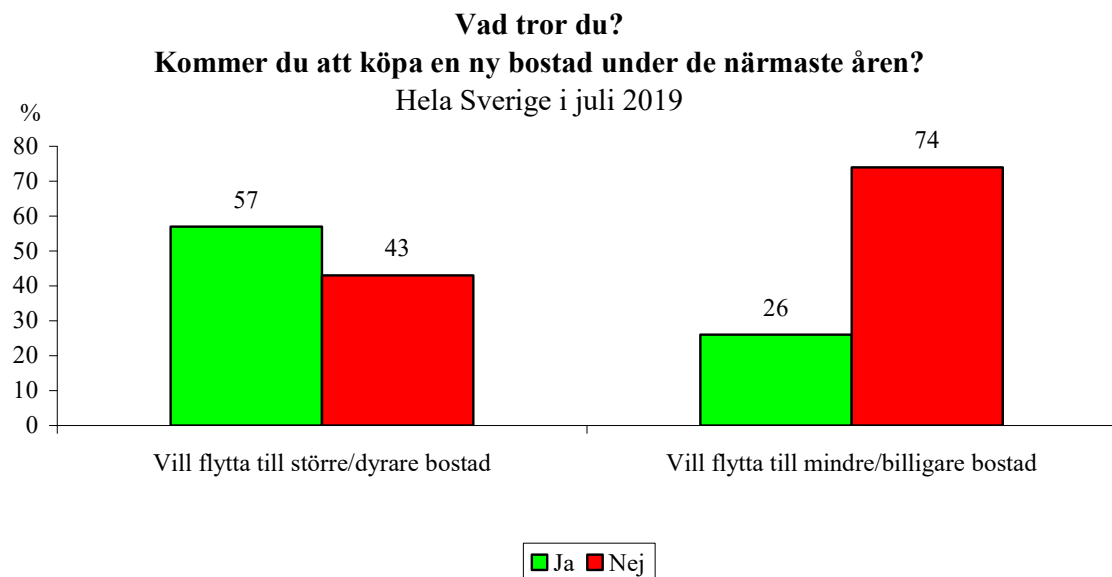
De som bor i villa/radhus sitter i större utsträckning nöjda med sitt boende. Bland dem är det bara en av sex (13 procent) som räknar med ett bostadsköp under de närmaste åren.



Bostadsönskemål och troligt bostadsköp

Av dem som vill flytta till större och dyrare bostad tror en majoritet (57 procent) att de skall köpa en ny bostad under de närmaste åren.

De som vill flytta till mindre och billigare bostad är inte i samma utsträckning övertygade om att deras önskemål kommer att förverkligas genom köp inom de närmaste åren. Bara en av fyra (26 procent) tror att de kommer att köpa en bostad under de närmaste åren.



Ålder och troligt bostadsköp

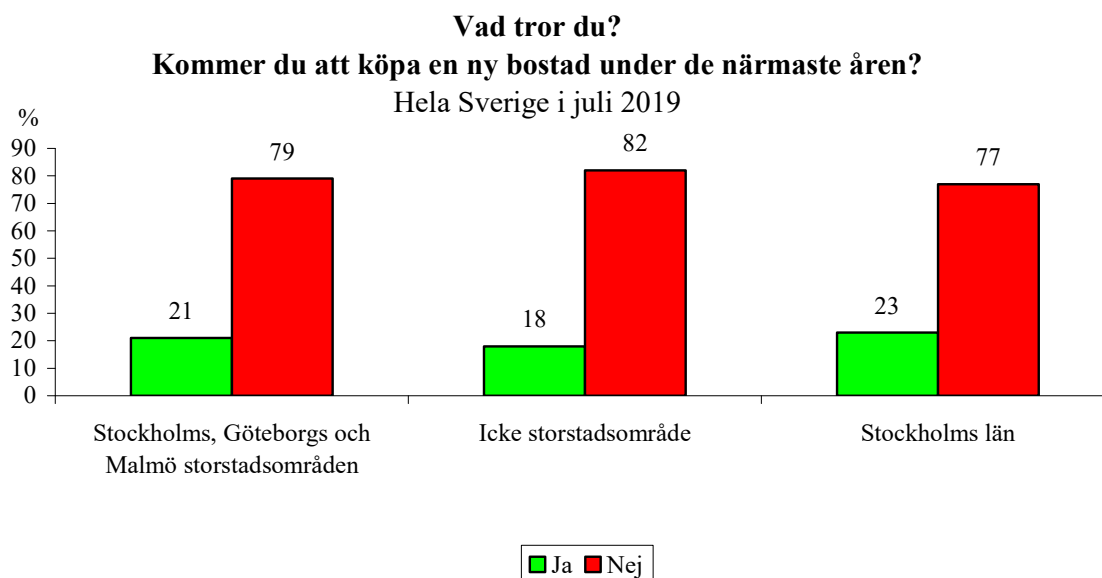
Det finns ett mycket starkt samband med ålder och egen prognos för bostadsköp under de närmaste åren. Många yngre personer tror att de skall köpa en ny bostad under de närmaste åren. Två av fem (40 procent) tror att de kommer att köpa.

Bland pensionärer över 64 år är det mycket få (5 procent) som tror att de skall köpa ny bostad under de närmaste åren.

Bostadsort och troligt bostadsköp

Det finns bara små geografiska skillnader när det gäller andelen intervjupersoner som tror att de skall köpa ny bostad under de närmaste åren.

Det är obetydligt vanligare i storstadsområden (21 procent) än utanför storstadsområdena (18 procent). I Stockholms län är det 23 procent som tror att de skall köpa inom de närmaste åren.



Bostadsbubbla

SKOP frågade

- Tror du att vi har en bostadsbubbla i den del av Sverige där du bor?

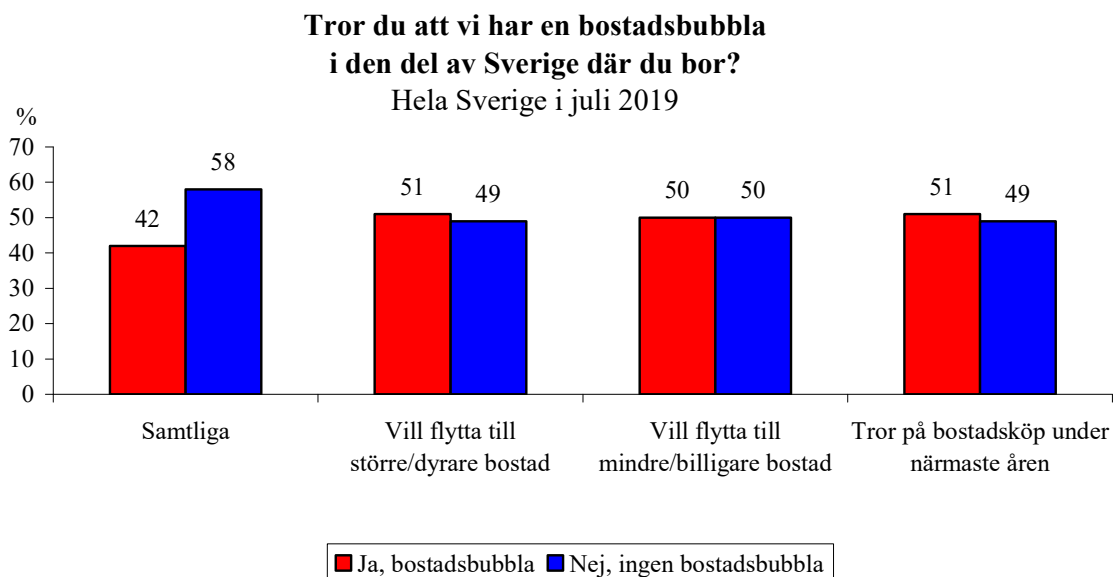
Två av fem svenskar (42 procent) tror att vi har en bostadsbubbla i den del av Sverige där de bor.

Befarad bostadsbubbla och flyttplaner

Av större relevans för bostadsmarknaden är att varannan person som vill flytta tror att det finns en bostadsbubbla där de bor.

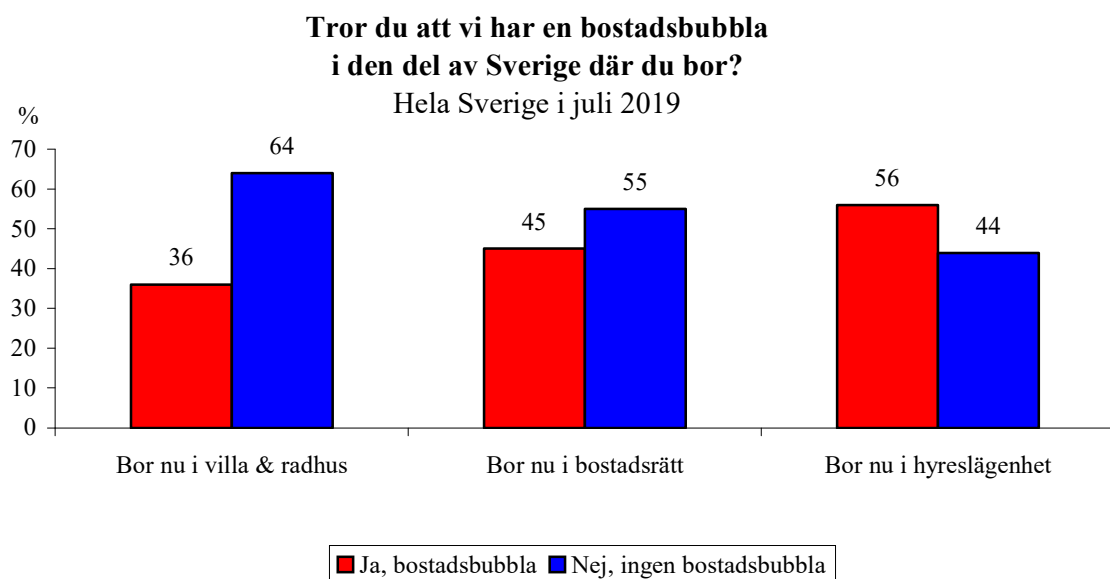
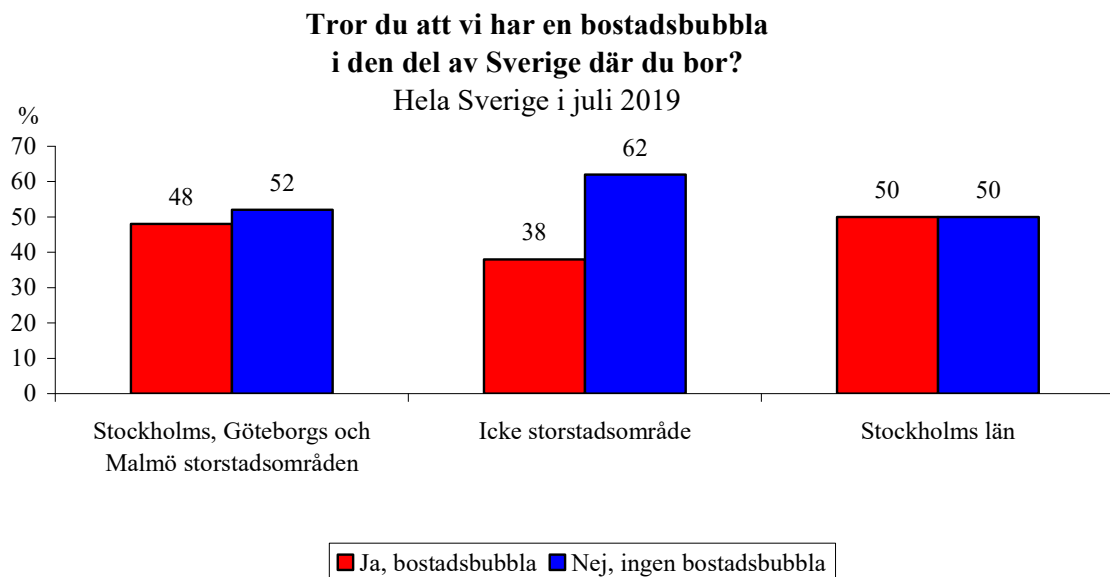
Det gäller 51 procent av dem som vill flytta till större och dyrare bostad och 50 procent av dem som vill flytta till mindre och billigare bostad.

Av dem som tror att de skall köpa en bostad under de närmaste åren är det också varannan (51 procent) som tror att det finns en bostadsbubbla.



Bostadsort och bostadsbubbla

Det finns betydande geografiska skillnader när det gäller befarad bostadsbubbla. Utanför storstäderna är det drygt var tredje invånare som befarar att det finns en bostadsbubbla där de bor. I de tre storstadsområdena är det nästan varannan (48 procent).



Nuvarande bostad och befarad bostadsbubbla

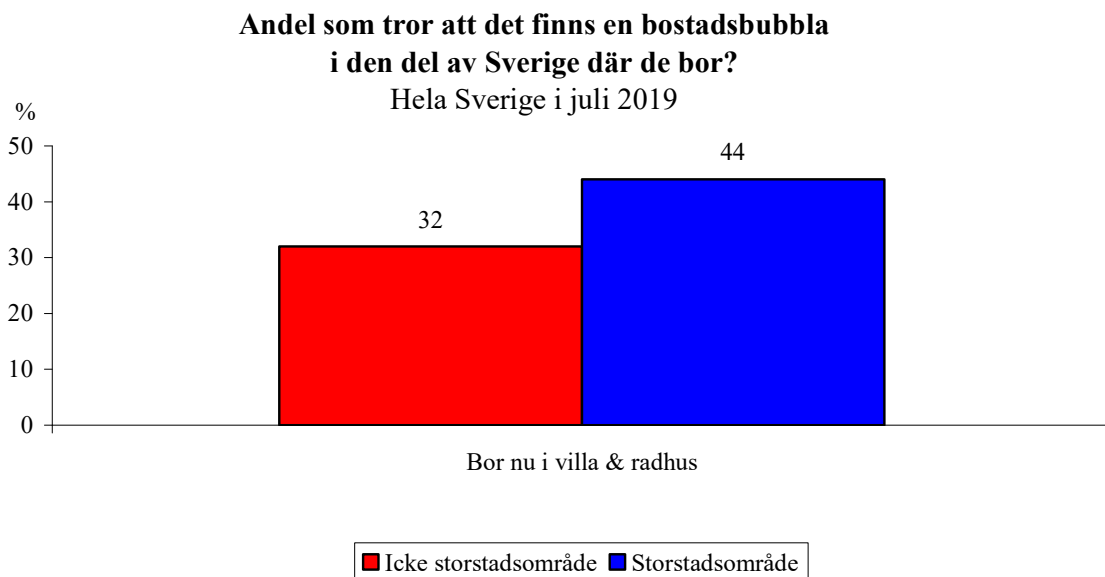
De som bor i hyreslägenhet tror i större utsträckning än andra att vi har en bostadsbubbla där de bor. I hyreslägenheter är det en majoritet (56 procent) som tror så.

I bostadsrätter är det färre (45 procent) som befarar att det råder en bostadsbubbla. Bland dem som bor i villa/radhus är det än mindre andel, bara en av tre (36 procent).

Det nuvarande boendet har betydelse för hur en flytt påverkar hushållsekonomin. De som bor i villa/radhus eller bostadsrätt riskerar att drabbas mindre av en bostadsbubbla än boende i hyreslägenhet eftersom de kan ha en bostad att sälja på toppen av en bubbla.

Eftersom det är fler som befarar en bostadsbubbla i storstadsområden än i övriga Sverige samtidigt som bostadsbeståndens sammansättning är olika är det av intresse att se hur sambandet mellan befarad bostadsbubbla och nuvarande bostad varierar mellan bostadsorter.

De som bor i villa/radhus i storstadsområden tror i större utsträckning än småhusboende utanför storstäderna att det finns en bostadsbubbla på bostadsorten.



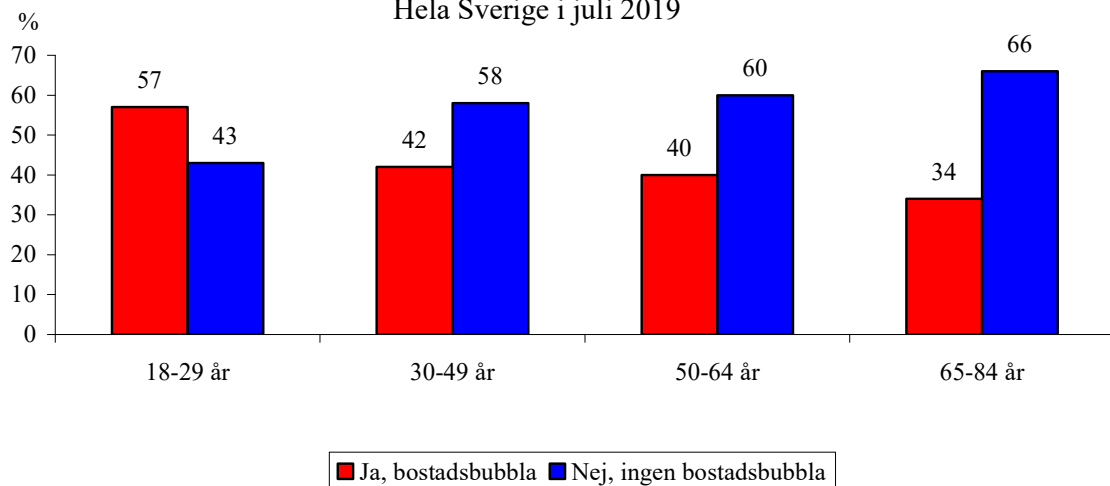
Ålder och befarad bostadsbubbla

Yngre personer befarar i större utsträckning än äldre att det finns en bostadsbubbla på den ort där de bor. I åldersgruppen mellan 18 och 29 år är det en majoritet (57 procent) som tror att det råder en bostadsbubbla. I den äldsta gruppen mellan 65 och 84 år är det en tredjedel (34 procent) som tror detsamma.

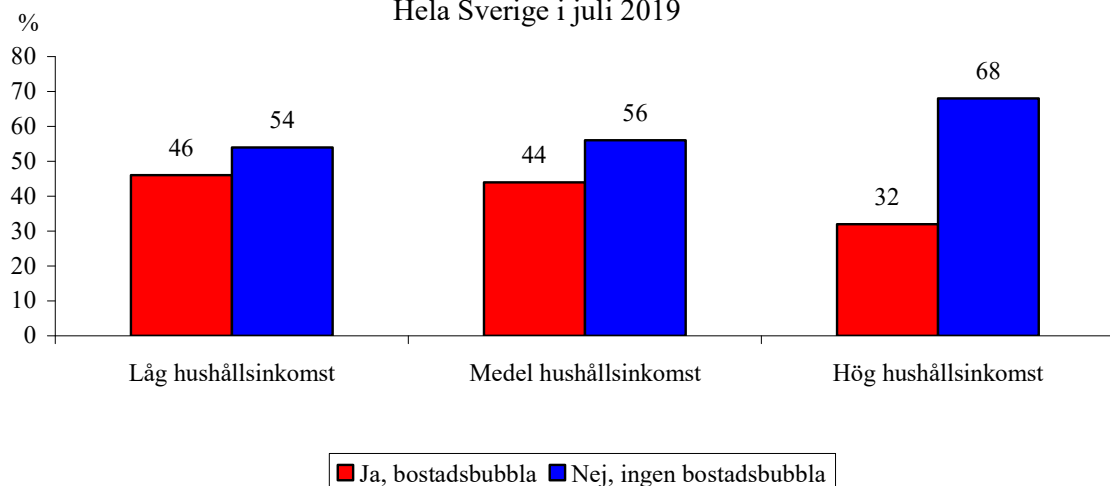
Det skall ses mot bakgrund av att det främst är yngre personer som tror att de skall köpa en bostad något av de närmaste åren.

**Tror du att vi har en bostadsbubbla
i den del av Sverige där du bor?**

Hela Sverige i juli 2019

**Tror du att vi har en bostadsbubbla
i den del av Sverige där du bor?**

Hela Sverige i juli 2019

**Hushållsinkomst och befarad bostadsbubbla**

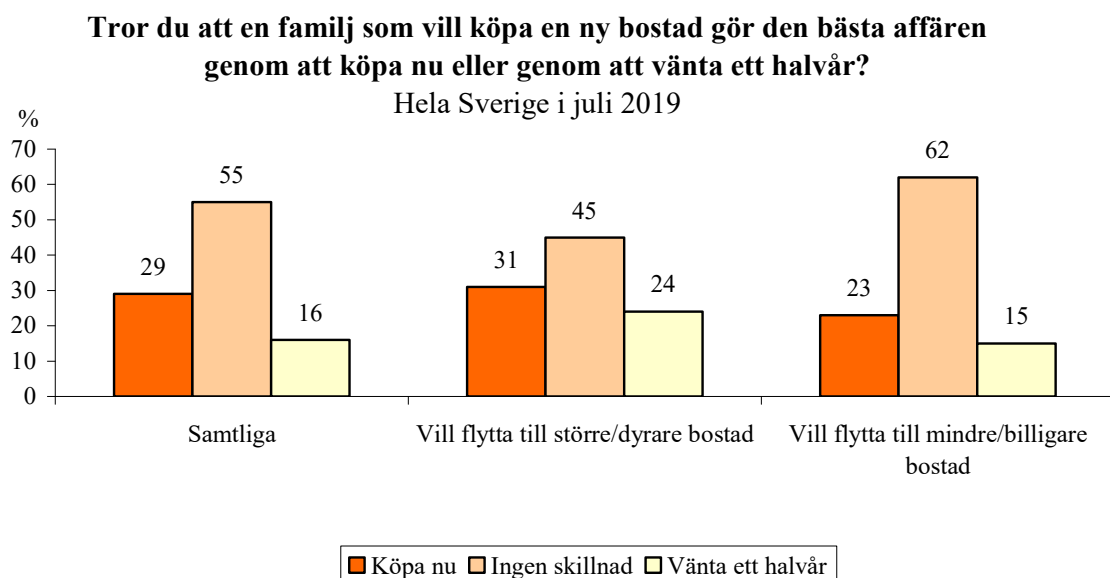
Den tredjedel av intervjupersonerna som har en hög hushållsinkomst, och därmed störst betalningsförmåga, befarar i mindre utsträckning än andra att det finns en bostadsbubbla där de bor.

Bäst att köpa nu eller senare

SKOP frågade

- Om en familj vill köpa en ny bostad. Tror du att de gör den bästa affären genom att köpa nu eller genom att vänta ett halvår? Eller blir det ingen skillnad?

En av sex intervjupersoner (16 procent) tror att det är bäst att vänta ett halvår. Det är fler (29 procent) som anser det vara bäst att köpa nu. En majoritet (55 procent) tror inte att det är någon skillnad.



Tidpunkt för bästa affär och flyttplaner

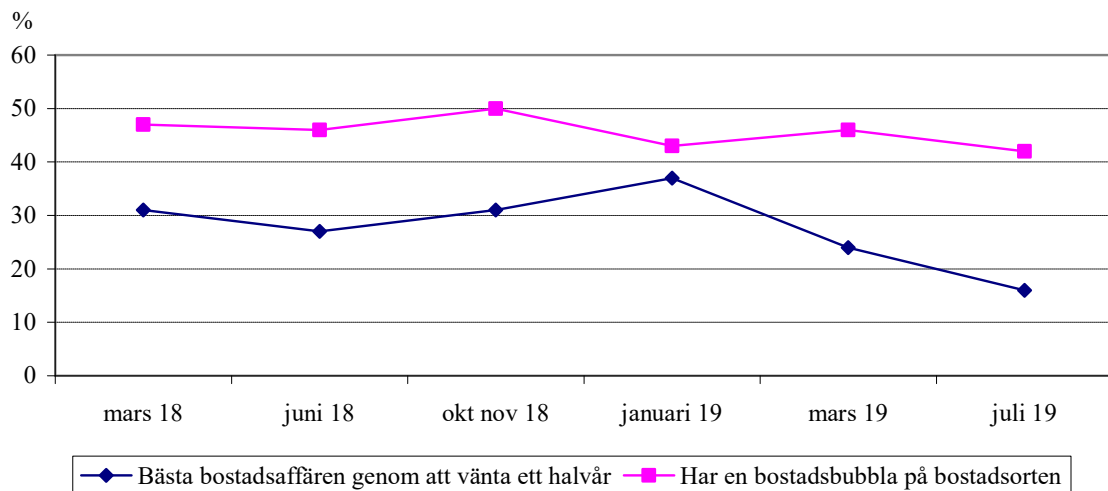
Bedömningen av när det är bäst tidpunkt för en bostadsaffär skiljer sig åt mellan dem som vill flytta till större/dyrare och de som vill ha mindre/billigare.

En av tre som vill flytta till större/dyrare (31 procent) tror att det är bäst affär att köpa nu. En av fyra (24 procent) tror att det är bäst att vänta ett halvår. Nästan varannan tror att det inte är någon skillnad.

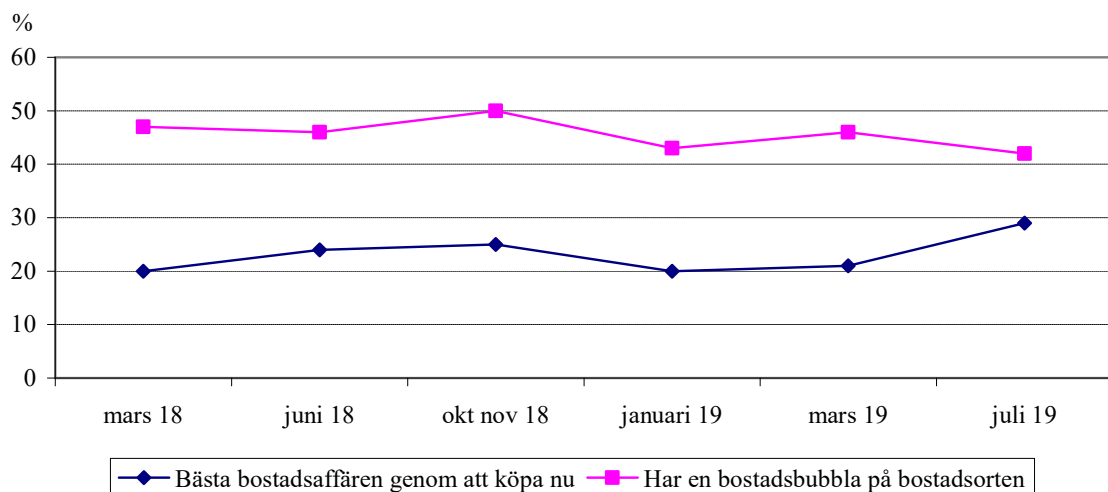
Av dem som vill flytta till mindre räknar en majoritet (62 procent) med att det inte är någon skillnad mellan att köpa nu eller om ett halvår. Det är 23 procent som tror att den bästa affären görs nu och 15 procent att det är bäst om ett halvår.

Det har under det senaste året skett en stor förändring av antalet svenskar som tror att man gör den bästa bostadsaffären genom att vänta ett halvår med att köpa ny bostad.

Bästa tidpunkten för en bostadsaffär
Bostadsbubbla i den del av Sverige där intervjupersonen bor



Bästa tidpunkten för en bostadsaffär
Bostadsbubbla i den del av Sverige där intervjupersonen bor



De som tror att det är bäst att vänta har ökade från 27 procent i juni 2018 till 37 procent i januari 2019. Därefter har andelen successivt sjunkit till 16 procent i juli i år.

De som tror att man gör den bästa bostadsaffären genom att köpa nu har samtidigt ökat.

Den andel som tror att vi har en bostadsbubbla är betydligt mer konstant. Många tror att vi har en bostadsbubbla men räknar samtidigt med att det är bättre att köpa ny bostad nu än att vänta ett halvår. Det är personer som tror att det finns en bubbla men att den inte spricker så fort.

Förväntningar om bostadspriser

Villapriserna där du bor

SKOP frågade, ”Vad tror Du om följande priser om ett år? Kommer de att vara högre lägre eller ungefär oförändrade? Villapriserna där Du bor?”

SKOP:s förväntansindex för villapriserna

SKOP:s förväntansindex för villapriserna i hela Sverige är +45 i juli 2019. Därmed fortsätter den uppåtriktade trend som inleddes under våren. Det är en kraftig ökning om 25 enheter sedan mars (+20). Därmed fortsätter den uppåtriktade förväntanstrend som inleddes under våren och som följde efter en period med låga förväntningar under år 2018.

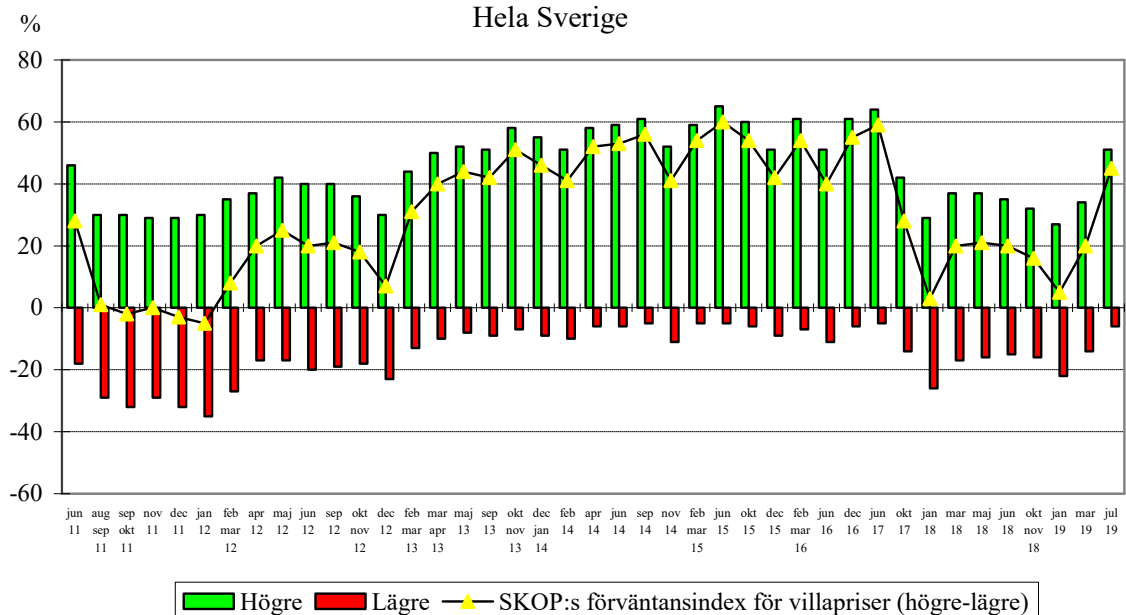
Förväntansindex för villapriserna är skillnaden mellan dem som tror att villapriserna är högre respektive lägre om ett år.

51 procent tror att villapriserna är högre om ett år – 6 procent lägre

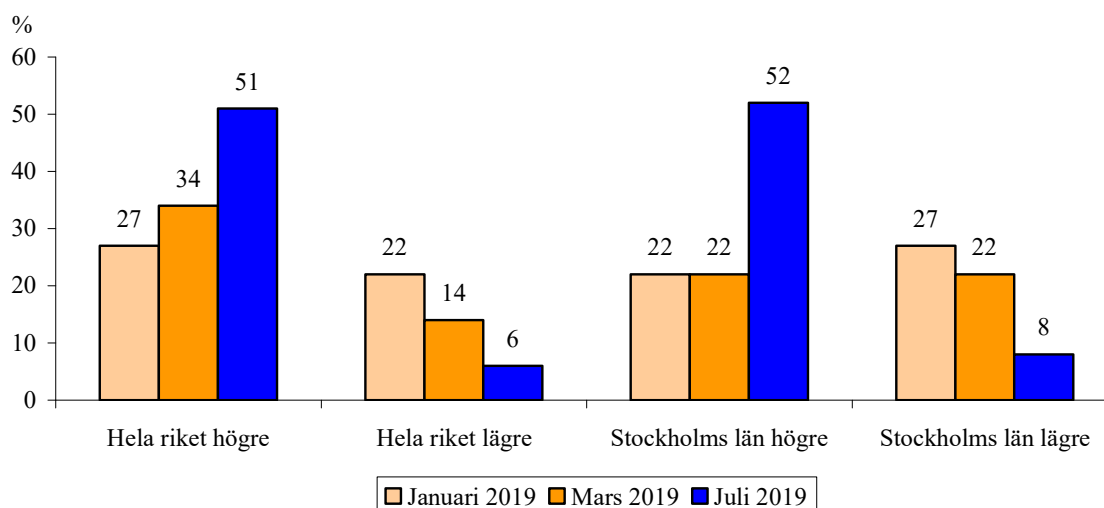
Det är det 51 procent som tror att villapriserna är högre om ett år, en ökning om 17 procentenheter sedan mars (34 procent).

Det är få (6 procent) som tror att villapriserna sjunker under det kommande året, vilket är en dryg halvering sedan mars (14 procent). Det är 43 procent som tror att villapriserna ligger kvar på ungefär samma nivå om ett år, ned nio procentenheter.

**Villapriserna om ett år
högre, ungefär oförändrade eller lägre**
Hela Sverige



Vad tror du om följande priser om ett år? Villapriserna där du bor?



Vid årsskiftet var det i Stockholms län fler som trodde på sjunkande än på stigande villapriser, men förväntningarna där har kraftigt vänt uppåt. I juli är det 52 procent i Stockholms län som tror att villapriserna skall stiga under det kommande året, bara 8 procent trodde på sjunkande priser.

Bostadsrättspriserna där du bor

SKOP frågade, ”Vad tror Du om följande priser om ett år? Kommer de att vara högre lägre eller ungefär oförändrade? Priserna på bostadsrätter där Du bor?”

SKOP:s förväntansindex för bostadsrättspriserna

SKOP:s förväntansindex för bostadsrättspriserna i hela Sverige är i juli +39, vilket är en ökning om 25 enheter sedan mars (+14). Därmed fortsätter den uppåtriktade förväntanstrenden även för bostadsrättpriser.

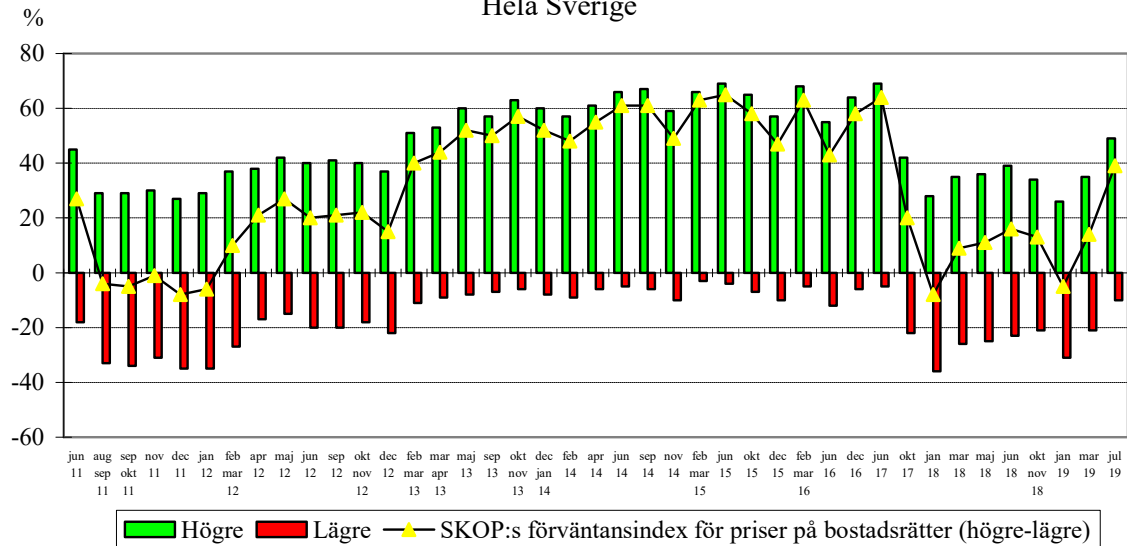
Förväntansindex för bostadsrättspriserna är skillnaden mellan dem som tror att bostadsrättspriserna är högre respektive lägre om ett år.

49 procent tror att bostadsrättspriserna är högre om ett år – 10 procent lägre

Det är 49 procent som i juli tror att bostadsrättspriserna är högre om ett år, en ökning om 14 procentenheter sedan mars (35 procent).

En av tio (10 procent) räknar med sjunkande bostadsrättpriser, vilket är 11 procentenheter mindre än i mars (21 procent). Nästan var tredje svensk (41 procent) tror nu att bostadsrättspriserna ligger kvar på ungefär samma nivå om ett år, ned 3 procentenheter.

**Bostadsrättspriserna om ett år
högre, ungefär oförändrade eller lägre
Hela Sverige**



**Vad tror du om följande priser om ett år?
Priserna på bostadsrätter där du bor?**

