



**Rörlighet på
bostadsmarknaden
– från samhällsekonomi
till bostadsdrömmar**

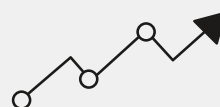
 hemnet

Sveriges största bostadssajt

Via mobilen, plattan eller datorn kommer varje vecka i snitt 2,8 miljoner unika besökare till Hemnet – Sveriges största bostadssajt. Vissa letar efter ett hem på landet, andra mitt i smeten och en del vill bara få inspiration.

**SVERIGES
STÖRSTA
BOSTADSSAJT**

204 370
BOSTADSANNONSER
PUBLICERADES
2018



373 MILJONER
SEK NETTOOMSÄTTNING

68 598
PERSONER SVARADE PÅ
VÅRA ENKÄTER 2018

83
ANTAL
MEDARBETARE

1998
GRUNDADES HEMNET



4 959 KLIKK
PER BOSTADSANNONS
I GENOMSNITT

84%
TRAFIK FRÅN
MOBILA ENHETER



50 MILJONER
TIMMAR SPENDERADES
PÅ HEMNET 2018

2,6

MKR GENOMSNITTLIGA
UTGÅNGSPRISET
PÅ BOSTÄDER



5:14 MINUTER
SURFAR BESÖKARE I
GENOMSNITT PÅ HEMNET

99,9

PROCENT UPPTID

Vd har ordet

Hemnet har som vision att vara nyckeln till en enklare bostadsaffär. Vi vill underlätta för bostadssökande, säljare, mäklare och andra grupper av intressenter på marknaden för främst villor, bostadsrätter och fritidshus. Det har vi lyckats bra med, och på köpet har vi fått dessa gruppers förtroende. Det förtroendet ger oss tillgång till data baserat på sökbeteenden och enkätsvar.

”Rörlighet på bostadsmarknaden är helt enkelt en viktig förutsättning för att människor ska kunna göra fria val i livet”

Problem på bostadsmarknaden behandlas ofta av policymakare som en samhällsekonomisk fråga som mäts i ganska abstrakta termer av skuldsättning och tillväxt. Men i den här rapporten vill vi främst belysa frågan om varför denna rörlighet är så viktig för individen. Människor behöver flytta för att komma igång med sina liv. För att kunna flytta ihop. Flytta isär. Flytta till en ny stad för jobb eller studier, eller av en massa olika orsaker. Rörlighet på bostadsmarknaden är helt enkelt en viktig förutsättning för att människor ska kunna göra fria val i livet utan att vara styrd av möjligheten, eller bristen på möjlighet, att få en bostad.

Våra 2,8 miljoner veckovisa besökare har många erfarenheter av hur bostadsmarknaden har påverkat deras livsval och drömmar. Därför har vi frågat dem om vilka effekter rörligheten på bostadsmarknaden har eller har haft för dem i deras liv. Svaren handlar exempelvis om att många känner oro för sin framtida bostadssituation, att personer i yngre medelåldern stannar kvar i oönskade relationer och att det finns en tydlig insider/outsider-problematik på bostadsmarknaden.

Genom historien har människor behövt flytta för att samhällen ska utvecklas. Med den här rapporten vill vi som landets största bostadsportal ge vårt bidrag till helhetsbilden om varför det är så viktigt att skapa goda förutsättningar för en väl fungerande och svensk bostadsmarknad. Vår förhoppning är att detta leder till nya konstruktiva idéer om hur vi tar oss an en av vår tids stora samhällsutmaningar.

Cecilia Beck-Friis

Vd



Det har rört på sig genom historien

Bostaden är en dominerande del av våra liv. Det är för många människor den största investering de gör under sin livstid. Det är ett av de vanligaste samtalsämnena när vi träffar bekanta. En siffra i sammanhanget: 27 procent av svenskarnas samlade privatekonomi varje månad går till boendet, inbegripet el och värme. Det är inte konstigt om regler och samhällseffekter knutna till boende är viktiga i det politiska samtalet och i människors vardag. Oavsett vad som är orsak och verkan, så har stora samhällsförändringar och hög bostadsrörlighet ofta gått hand i hand. Här ska vi göra en handfull nedslag i historien.

1890-talet

fardag, industrialisering, emigration och Egnahemsrörelsen

I bondesamhället bodde man på sin egen gård. Men under 1800-talet ökade befolkningen, gårdar och avstyckningar räckte inte till, och det blev vanligare att man behövde flytta. Längre var regeln att man fick flytta bara på särskilda s.k. fardagar. Enligt svenska Arrendelagen är fortfarande 14 mars varje år fardag. Även 1 oktober har varit fardag.

Det sena 1800-talet präglades av industrialisering, urbanisering och den stora emigrationsvågen till USA. Alla dessa förändringar blev en del av lösningen på problemet med brist på lämpligt boende och rimlig livsmedelsförsörjning. En annan del av lösningen var Egnahemsrörelsen och uppförandet av villasamhällen i städernas utkanter.

1930-talet

Lort-Sverige, trångboddhet, brist på hygien och rimlig standard

Hösten 1938 skrevs radiohistoria. I radion sändes åtta reportage som skulle komma att bli banbrytande. Det var Härnösandsförfattaren Ludvig "Lubbe" Nordström som reste genom landet och skildrade den låga bostadsstandarden, med trångboddhet, brist på hygien och bekvämligheter. Skildringarna gavs sedermera ut i bokform under rubriken "Lort-Sverige".

Bostäder blev en politisk fråga. Flera bostadsprojekt startade under denna tid, vilket också sammanföll med att funktionalismen, "Funkis", slog igenom med sin mer nedtonade stil och sitt praktiska tänkesätt.

"Lort-Sverige" är ännu i dag det stående begreppet för problemet med otillräcklig boendestandard och boendehygien, och reportageserien brukar ses som ett genombrott för social journalistik.

1960-talet

rekordår och miljonprogram

I oktober och november 1973 steg oljepriset i omgångar mycket kraftigt. Sverige drabbades av en ekonomisk nedgång som innebar slutpunkten på "Rekordåren", ett decennium av tillväxt och framtidstro.

Rekordåren hade förknippats med tillväxt, klassresor, och en moderniserad boendestandard. Under tio års tid, mellan 1965 och 1975, byggdes närmare en miljon nya bostäder i Sverige i det som kom att kallas miljonprogrammet.

I efterhand har miljonprogrammet delvis kommit att kritiseras – både för en fartblindhet och för en tveksam byggkvalitet som nu, femtio år senare, innebär stora renoveringsbehov. En del hus fick rivas nästan genast p.g.a. felkalkylerat befolkningsunderlag. Den snabba inflyttningen till städer motarbetades av kampanjer såsom den norrländska "Vi flytt' int'!"

1990 – i dag

stabiliserad samhällsekonomi, boom för bostadspriserna

Det är mindre än 30 år sedan, men känns som en annan värld. På 1990-talet sjönk bostadspriserna på bred front, och bolåneräntan låg tidvis över 20 procent. Sedan dess har mycket ändrats. Räntor och inflation har gått ned, och från 1996 till 2018 steg bostadsrättspriserna med drygt 600 procent*. En utförsäljning av allmännyttan har lett till att ett stort antal hyresrätter blivit bostadsrätter. Ändrad fastighetsskatt, nytt rotavdrag och låga räntor har skapat en fortsatt boom för det ägda boendet under 2000-talet.

Parallellt har intresset för det egna hemmet tagit ordentlig skruv med ett antal nya tv-program och tidningar om heminredning och gör-det-själv-renovering samtidigt som den digitala utvecklingen gjort det enklare att söka bostad.

Stigande bostadspriser har lett till viss oro hos våra politiker. 2010 infördes ett kontantinsatskrav vilket innebär att bostadsköpare kan belåna sin bostad upp till som mest 85 procent. 2016 infördes ett amorteringskrav och 2018 skärptes det. 2017–2018 har priserna sjunkit något, men den långsiktiga trenden mellan 2010 och 2018 är att bostadspriserna ökat med drygt 60 procent.

* Källa: Svensk Mäklarstatistik



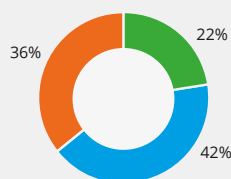
Hur rör det på sig i dag?

Det finns flera tecken på att marknaden bromsat in. Priserna för bostadsrätter är ett sådant tecken, som diskuterats flitigt i media. Men oavsett om prisjusteringen de senaste två åren är ett "hack i kurvan" eller inte, så finns andra fakta som vi kan läsa av i våra enkäter. Bostadsrätter ligger kvar längre som osålda och fler bostadsrätter än tidigare plockas bort. Mäklarna pekar också på bankernas kreditgivning som den största bromsklossen.

TRÖGARE MARKNAD JÄMFÖRT
MED FÖR ETT ÅR SEDAN

36%

av mäklarna upplever
trögare marknad



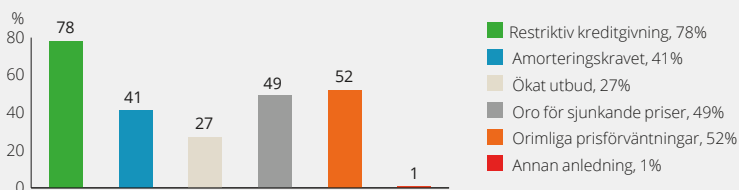
■ Enklare, 22%
■ Ingen skillnad, 42%
■ Svårare, 36%

Källa: Hemnet. Undersökningen genomförd i maj 2019 i Hemnets Kundportalen med svar från 520 mäklarrepresentater

BANKERNAS RESTRIKITIVARE KREDITGIVNING
FRÄMSTA BROMSKLOSSEN

78%

av mäklarna hänvisar till bankernas
kreditgivning som hinder



■ Restriktiv kreditgivning, 78%
■ Amorteringskravet, 41%
■ Ökat utbud, 27%
■ Oro för sjunkande priser, 49%
■ Orimliga prisförväntningar, 52%
■ Annan anledning, 1%

ANTAL NYPRODUCERADE BOSTADSRÄTTER
SJUNKER KRAFTIGT I STOCKHOLM

54%

lägre under första kvartalet 2019
jämfört med samma period 2017

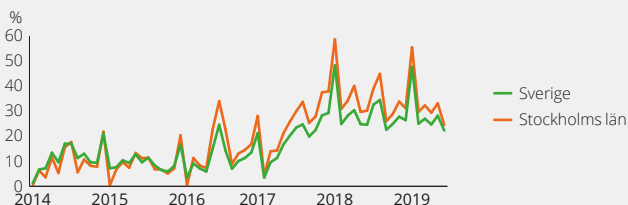


Antalet publicerade
nyproducerade bostadsrätter
under kvartal 1, respektive år

FLER MISSLYCKADE
AFFÄRER

25%

av de bostadsrätter som är osålda
plockas bort från marknaden



— Sverige
— Stockholms län

MINSKAT ANTAL
SÅLDA ETTOR I STOCKHOLM

-20%

antalet sålda ettor i Stockholm
första kvartalet 2019 jämfört med toppåret 2015



Antalet sålda ettor i Stockholms
län under första kvartalet
respektive år

Hur arbetsmarknaden påverkas – två intervjuer

Vi ställde tre frågor till Andreas Hatzigeorgiou och Karl-Petter Thorwaldsson.



”Det i särklass största problemet är att människor bromsas och inte kan fullfölja sina drömmar om att flytta till Stockholm”

ANDREAS HATZIGEORGIU
VD STOCKHOLMS HANDELSKAMMARE

1. Vi har beskrivit några skeden av stor samhällsförändring och stor rörlighet – vilket skede vill du peka på?

Utvecklingen på 1960-talet som karaktäriserades av utbildning och sociala resor, där många människor kunde skapa sig ett bättre liv är någonting som inspirerar mig väldigt mycket. Målet att skapa förutsättningar som gör det möjligt för människor att förverkliga sina drömmar genomsyrar min vision om framtidens Stockholm. Om vi har som mål att skapa en möjligheternas huvudstadsregion kan vi också bli Europas bästa huvudstadsregion. Därför måste vi sträva efter reformer som underlättar att förverkliga drömmar om bostad och en spännande yrkeskarriär för alla, oavsett bakgrund.

2. Vad innebär brist på rörlighet på bostadsmarknaden för dina medlemmar?

Det i särklass största problemet är att människor bromsas och inte kan fullfölja sina drömmar om att flytta till Stockholm, jobba och vara med och bygga Europas bästa huvudstad. Det leder i sin tur till att företagen får svårare att rekrytera personal samtidigt som företag verksamma inom byggsektorn får göra färre jobb. Därför berör den dysfunktionella bostadsmarknaden oss alla, för den bromsar hela regionens utveckling.

3. Vilka socio-ekonomiska faktorer kan du se – finns det grupper som klarar boendeförändringar oavsett? Har rörlighet på bostadsmarknaden blivit en klassfråga?

Den som har ett stort eget kapital är mindre känslig för förändringar i bostadspolitiken, vilket också Lars E.O Svensson, professor i national-ekonomi, konstaterar i sin utredning av amorteringskravet som han nyligen gjort på uppdrag av Stockholms Handelskammare. Jag tycker, precis som Lars E.O Svensson, att det inte går att motivera det skärpta amorteringskravet med att det finns grupper som klarar sig ändå. Bostadspolitiken måste även fungera för de stora grupper som länge haft svårt att komma in på bostadsmarknaden och som efter det skärpta amorteringskravet i princip är utestängda.

48% bor i flerbostadshus



44% bor i småhus

Källa: Hushållens boende 2018, SCB



KARL-PETTER THORWALDSSON
LO-ORDFÖRANDE

1. Vi har beskrivit några skeden av stor samhällsförändring och stor rörlighet – vilket skede vill du peka på?

Flera av de beskrivningar ni ger av rörligheten under tidigare tids-epoker är bra och träffande. Men de stora trenderna under de senaste två årtiondena är kraftigt fallande boräntor som gynnat eget ägande och drivit upp priserna, ett mycket lågt byggande som först på senare år börjat öka, utförsäljningar av hyresrätter till underpriser som gynnat de som kunnat köpa loss sina bostäder samt att bostadsmarknaden blåsts upp med betydande subventioner till ägt boende, främst med slopad fastighetsskatt och ROT-avdrag. Allt detta har bidragit till att kraftigt blåsa upp värdet av det egna boendet, vilket försvårat inträdet för nya personer som inte tagit del av prisuppgången.

”Våra medlemmar har ju sällan några miljoner som ligger och skvalpar runt”

2. Vad innebär brist på rörlighet på bostadsmarknaden för dina medlemmar?

Utvecklingen är självklart ett stort problem för våra medlemmar. Det gäller direkt, genom den allt sämre tillgången till hyresrätter (långa bostadsköer) och de allt högre bostadspriserna. Våra medlemmar har ju sällan några miljoner som ligger och skvalpar runt. Men också indirekt, för att företagen får svårare att växa och rekrytera den personal de behöver när folk inte kan flytta dit jobben finns.

3. Vilka socio-ekonomiska faktorer kan du se – finns det grupper som klarar boendeförändringar oavsett? Har rörlighet på bostadsmarknaden blivit en klassfråga?

De som drabbas är ju knappast börsmäklare, läkare och direktörer. Bostäder i de högre segmenten finns det gott om. Istället är det våra medlemmar som får svårt att flytta, och då framförallt i storstadsregionerna. Vi ser att bostadssegregationen mellan olika ekonomiska grupper växer. I Danderyd bor ungefär en femtedel så många städare som i riket i genomsnitt, medan det i Botkyrka bor ungefär tre gånger så många som i riket i genomsnitt. Och var tror ni städarna i Botkyrka städar? Det är våra medlemmar som bor trängre och får pendla allt längre när det inte finns tillräckligt med bostäder, för alla inkomstgrupper, med en jämn geografisk fördelning. Samtidigt har Sveriges skattepolitik på bostadsområdet under de senaste decennierna bidragit till att öka klyftorna – tydligast mellan stad och land. När Alliansregeringen 2008 satte ett tak på fastighetsskatten så innebar det bara att skatten sänktes i de större städerna där en vanlig villa kan vara värderad till flera miljoner. Den typiska villaägaren på landet var närmast helt oberörd av förändringen. Det här har både försämrat rörligheten på bostadsmarknaden samtidigt som de skatteintäkter man förlorade på har fått betalats i form av andra skattehöjningar eller minskade resurser till välfärden, sjuk- och arbetslöshetsförsäkringarna. Det här drabbar vanliga löntagare.

När bostadsdrömmen måste pausas

Livet förändras, vi har våra ambitioner, våra drömmar, våra idéer om vad vi vill göra. Det innebär ofta att man behöver byta boende. Rörlighet på bostadsmarknaden handlar därför inte bara om samhällsförändringar, eller om nationalekonomi. Den handlar om dig och mig. Den handlar om att vårt boende ska kunna förändras när vårt liv behöver förändras.

Hemnet ställde några frågor i maj/juni 2019 till våra besökare. Svaren visar att många olika slags livsförändringar behöver pausas eller stoppas, när boendet inte fungerar.

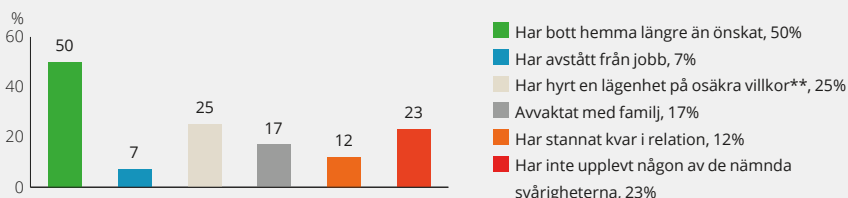
"Ibland liksom hejdar sig tiden ett slag, och något alldeles oväntat sker. Världen förändras sig varje dag, men ibland blir den aldrig densamma mer."

ALF HENRIKSON (1905-1995)

DE YNGSTA BOR KVAR HEMMA LÄNGRE...

UNGA VUXNA, 18 TILL 27 ÅR

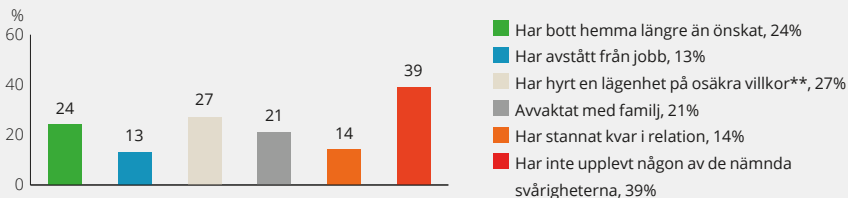
50 procent har bott hemma längre än önskat



... MEDAN DE NÅGOT ÄLDRE AVVAKTAR MED ATT BILDA FAMILJ ...

28 TILL 37 ÅR

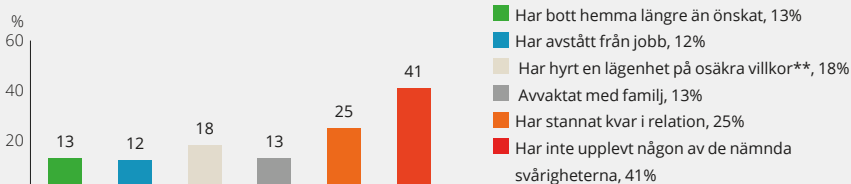
21 procent har avvaktat med att bilda familj



...DE SOM NÄRMAR SIG MEDELÅLDERN STANNAR KVAR I EN OÖNSKAD RELATION

38 TILL 47 ÅR

25 procent har stannat kvar i en relation



Källa: Hemnet. Undersökningen genomförd i juni 2019 på hemnet.se och i apparna med 2 006 respondenter.



Brännpunkt – Många känner oro Oroar du dig för din framtida boendesituation?

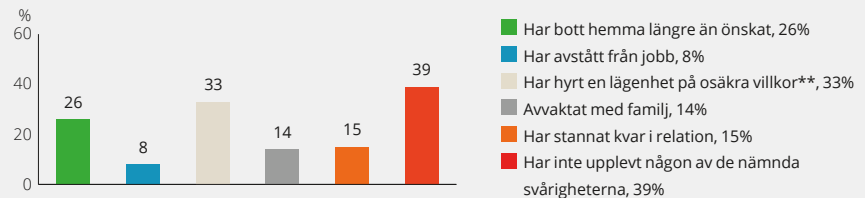


Källa: Hemnet. Undersökningen genomförd i maj 2019 på hemnet.se och i apparna med 5 089 respondenter.

MÅNGA STOCKHOLMARE HAR BEHÖVT HYRA MED OSÄKRA VILLKOR

STOCKHOLMS LÄN

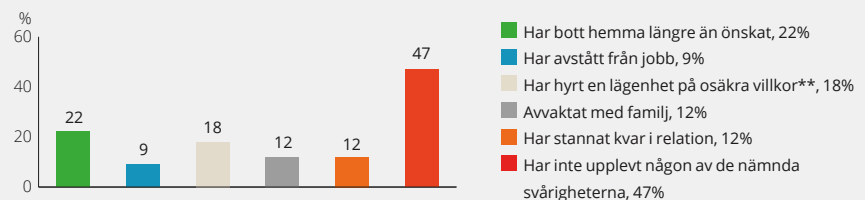
**33 procent har hyrt
lägenhet på osäkra villkor****



ALLA ÅLDERSGRUPPER HAR UPPLEVT PROBLEM MED ATT TA ETT NYTT JOBB – MEN DET ÄR INTE DET VANLIGASTE PROBLEMET

HELA URVALET

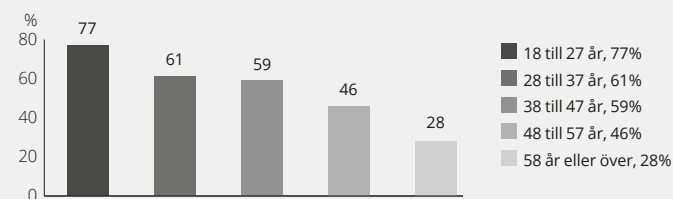
9 procent har avstått



ANDEL SOM UPPLEVT NÅGON AV DE NÄMNDNA SVÅRIGHETERNA

HELA URVALET

**77 procent av unga vuxna
har upplevt någon
av svårigheterna**



Källa: Hemnet. Undersökningen genomförd i juni 2019 på hemnet.se och i apparna med 2 006 respondenter.

* 82 procent av de som bor i andra hand eller tredje hand; 68 procent av de som bor hos sina föräldrar.

** I andra eller tredje hand med osäkra villkor och/eller orimligt hög hyra.

Slutsatser

Hemnet har en position på marknaden för framför allt bostadsrätter, villor och fritidshus, som ger oss tillgång till unika data och en unik kännedom om aktörernas beteenden. Möjligheten att byta boende när det behövs av andra orsaker – jobberbjudanden, livsförändringar m.m. – är viktig för människor.

Vid arbetet med denna rapport har vi tittat närmare på frågan om rörlighet på marknaden, och det är några saker som framträder.

1. BOSTADSMARKNADEN ALLT TRÖGARE

Vår statistik över andelen misslyckade bostadsaffärer och den återkoppling vi får från mäklarbranschen talar sitt tydliga språk: det rör sig trögare på marknaden. Trenden har kunnat avläsas i knappt två år. Om marknaden kommer att återhämta sig framöver eller om trögheten består återstår att se. Men att myndigheter och bankers agerande har stor påverkan på marknaden är svårt att bortse från. Se statistiken på sid 3.

2. BRISTEN PÅ RÖRLIGHET FÅR KONSEKVENSER

Andra har vittnat om problem på aggregerad nivå (samhällsproblem såsom svårighet för arbetsgivare att rekrytera). Men det vi vill fokusera på med den här rapporten är effekterna på individnivå. Allra mest dramatisk är kanske siffran att var fjärde person i yngre medelåldern har avstått från att lämna en relation p g a svårigheten att hitta nytt boende. Statistiken över detta finns på sid 6–7.

3. JUST DE SOM BEHÖVER RÖRLIGHETEN – UNGDOMARNA – DRABBAS HÄRDAST

Tre av fyra ungdomar i åldern 18 till 27 år har upplevt en eller flera av de negativa konsekvenser vi undersökt. Se sid 6–7. Paradoxalt nog är detta inte så förvånande – det är i den åldern man flyttar hemifrån, sätter bo, börjar plugga på annan ort m.m.

4. DET FINNS EN TYDLIG OUTSIDER-PROBLEMATIK

Det finns en tydligt mätbar skillnad mellan sådana som redan är etablerade på bostadsmarknaden, och sådana som står utanför och behöver komma in – första egna boendet, eller flytta från hyresrätt till ägt boende. Detta kan kallas för en outsider-problematik. De som bor hemma, eller i andra hand, är kraftigt överrepresenterade i gruppen som svarar ja på frågan om de känner oro inför framtiden. Siffrorna finns på sid 7.



RÖRLIGHET HAR POSITIVA EFFEKTER

Vad bör man då göra? Vi har inte ambitionen att komma med policyrekommendationer eller engagera oss i politiska förslag. Men vår samlade data och slutsatserna här ovan gör det rimligt att peka på behovet av att se rörlighet på bostadsmarknaden som något som medför positiva samhällseffekter både på aggregerad nivå och på individnivå. Det finns därmed också ett pris att betala för samhälle och individer när rörligheten inte fungerar som den ska. Politiska analyser bör väga in den faktorn.



Vi hoppas som sagt att den här rapporten bjudit på något nytt perspektiv. Hör gärna av dig om du har några tankar eller idéer som du vill dela med oss!

bostadsdrommar@hemnet.se
eller i våra sociala medier



KONTAKTPERSON

STAFFAN TELL

Pr-chef

Tel: 0733-67 66 85

staffan@hemnet.se

twitter.com/StaffanTell

facebook.com/hemnet.se



Klarabergsgatan 60 · 111 21 Stockholm