

Bostäder i storstadsområden och orter med besöksnäring hetast under pandemin

En kartläggning av bostadspriserna i Sveriges kommuner under 2019 till 2021



Hemnet

Sammanfattning

- Villapriserna i storstäderna har ökat mest under pandemin.
- Bostadspriserna i landsbygdskommuner med besöksnäring har ökat kraftigt under pandemin till följd av ökat inhemskt semestrände.
- I övriga landsbygdskommuner har dock bostadspriserna utvecklats klart sämre än i riket sammantaget.

Bostadsmarknaden har under de senaste åren förändrats till följd av pandemin och med det förändrade preferenser. Tydligast syns detta på fritidshusmarknaden och i landsbygdskommuner med besöksnäring. I denna kommungrupp har lägenhetspriserna ökat med 33 procent på två år, 84 procent mer än i riket sammantaget.

Samtidigt som efterfrågan på bostäder i *Landsbygdskommuner med besöksnäring* ökat kraftigt har landsbygden i övrigt tappat prismässigt, relativt sett under pandemin. Både på villa- och lägenhetsmarknaden är *Landsbygdskommunerna* den kommungrupp där prisökningen varit minst de senaste två åren.

Villapriserna har under pandemin ökat som mest i och kring storstäderna. Kommungruppen *Storstäder* är den grupp som ökat mest i pris mellan 2019 och 2021. Där har priserna ökat med 31 procent sedan 2019. Näst mest har priserna ökat i gruppen *Pendlingskommun nära storstad*.

Innehållsförteckning

- 1 Sammanfattning
- 2 Inledning
- 3 Bostadsprisernas utveckling under pandemin
 - 4 Villamarknaden
 - 6 Lägenhetsmarknaden
 - 7 Försäljningsvolym
- 9 Slutsats
- 10 Om statistiken

Inledning

I denna rapport har Sveriges kommuner undersökts utifrån prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Detta för att kartlägga eventuella förändringar i efterfrågan på bostadsmarknaden till följd av coronapandemin. Undersökningen utgår ifrån prisförändringar i olika kommungrupper och baseras på den indelning av kommuner som Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) gör.

I den indelning som görs delas Sveriges kommuner in i tre grupper och nio undergrupper i syfte att underlätta statistiska jämförelser. Indelningen är baserad på kriterier som tätortsstorlek, närhet till större tätort och pendlingsmönster.

En tydlig förändring i samhället under pandemin är det ökade hemarbetet och minskade möjligheterna att resa utomlands. Till följd av det har vi fått ett annat konsumtionsmönster än tidigare med bland annat en ökad efterfrågan på bostadsmarknaden generellt. Under pandemins mest intensiva fas gavs också möjlighet för bolånetagare att pausa amorteringen på sitt bolån vilket sannolikt också påverkat marknaden.

Den förändring som skett under pandemin har också påverkat människors boendepreferenser i och med att fokuset på boendet har ökat då fler spenderat mer av sin tid i hemmet. Detta har bidragit till stigande bostadspriser, i synnerhet på villa- och fritidshusmarknaden. Det har också spekulerats i en ny 'grön våg' med utflyttning från städerna då behovet av att bo nära arbetet minskat och efterfrågan på boya ökat.



Bostadsprisernas utveckling under pandemin

Bostadspriserna har under pandemin generellt utvecklats stark. Under perioden 2019 till 2021 ökade villapriserna med drygt 28 procent. Den genomsnittliga villan som såldes under 2019 kostade 3,1 miljoner kronor medan motsvarande pris 2021 var 4 miljoner kronor vilket alltså är en ökning på 28 procent. Motsvarande ökning för kvadratmeterpriset på lägenheter var under samma period 18 procent.

Att villapriserna ökar mer än lägenhetspriserna är ovanligt historiskt sett och kan till stor del tillskrivas en ökad efterfrågan på boyta under en period då fler spenderat mer tid i hemmet. Detta syns tydligt när prisutvecklingen på lägenheter delas upp utifrån antal rum. För lägenheter med 4 rum eller fler har kvadratmeterpriset sedan 2019 ökat med 22 procent medan enrummare under samma period ökat med 13 procent.



Villamarknaden

Även om prisutvecklingen generellt varit stark i hela riket under pandemin är de regionala skillnaderna stora. Detta är dock vanligt och skillnaderna brukar framför allt bero på att vissa kommuner eller områden är expansiva med ett ökande antal arbetstillfällen vilket leder till en ökad efterfrågan på bostäder. Vid en jämförelse av prisutveckling mellan olika kommungrupper de senaste två åren, syns dock inte någon effekt av att efterfrågan skulle ha ökat mer i landsbygdskommuner än i andra kommuner. Snarare tvärt om.

På villamarknaden är kommungruppen *Storstäder* den grupp där priset ökat mest under pandemin, tätt följt av gruppen *Pendlings-*

kommun nära storstad. Sedan 2019 har den genomsnittliga villan i Sveriges (tre) storstadskommuner ökat med 31 procent. Det är mer än i riket sammantaget där motsvarande prisökning var 28 procent under samma period.

Samtidigt är det i rikets landsbygdskommuner som priserna på villor ökat minst generellt sett under pandemin. Den genomsnittliga prisökningen på villor för gruppen *Landsbygdskommuner* var 18 procent mellan åren 2019 och 2021. Vilket alltså är knappt halva ökningen jämfört med storstadskommunerna och en tio procentenhet mindre ökning än i riket sammantaget.

Prisutveckling på villamarknaden mellan 2019 och 2021

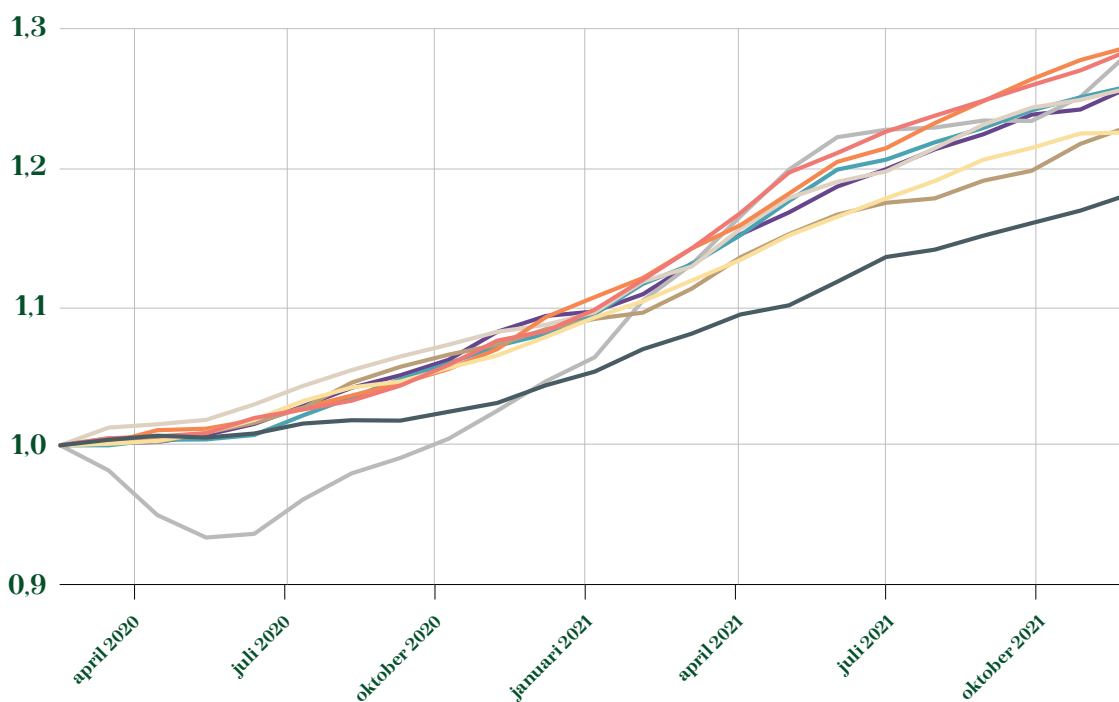
Kommungrupp	Prisförändring	Index mot prisförändringen i riket	Genomsnittspris 2021 (MSEK)
Storstäder	+31%	1,11	8,56
Pendlingskommun nära storstad	+31%	1,09	7,02
Pendlingskommun nära större stad	+28%	1,01	2,87
Mindre stad/tätort	+28%	0,98	2,92
Landsbygdskommun med besöksnäring	+27%	0,97	3,12
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	+27%	0,96	2,07
Lågpendlingskommun nära större stad	+25%	0,89	2,26
Större stad	+25%	0,87	4,22
Landsbygdskommun	+18%	0,62	1,39
Riket sammantaget	+28%	1	4,0

“En möjlig förklaring till att prisökningen varit störst kring storstäderna är att när fler spenderar mer tid i hemmet ökar efterfrågan mest på sådant där efterfrågan är hög. På villamarknaden är det tydligt att kommuner med de högsta priserna generellt är de kommuner där också prisökningen varit störst procentuellt sett under pandemin, tvärt emot hur det har sett ut tidigare år”, säger Hemnets marknadsanalytiker Erik Holmberg

Prisutveckling villor

12 månaders glidande medelvärde med februari 2020 som index

PRISINDEX



- Pendlingskommun nära större stad
- Landsbygdskommun med besöksnäring
- Mindre stad/tätort
- Pendlingskommun nära mindre stad/tätort
- Storstäder
- Lågpendlingskommun nära större stad
- Större stad
- Pendlingskommun nära storstad
- Landsbygdskommun

Att villor i storstäderna ökar mest i pris samtidigt som prisökningen för villor i landsbygdskommuner är minst, är ovanligt historiskt. Sedan 2016 har prisutvecklingen på villor i storstäderna varje år legat under riksgenomsnittet. Sannolikt är detta åtminstone delvis en följd av att priserna där är högst i kronor räknat och att det införda och sedan skärpta amorteringskravet, 2016 respektive 2018, därför fått störst prisdämpande påverkan i dessa områden.

I den indelning som SKR gör, särredovisas landsbygdskommuner med besöksnäring. Dessa kommuner har som grupp, till skillnad från övriga landsbygdskommuner, ökat mer i pris än i riket

sammantaget. Sannolikt kan detta till stor del tillskrivas en begränsad möjlighet att resa utomlands under pandemin samt en ökad möjlighet för fler att jobba delar av arbetsveckan på distans. Detta har ökat efterfrågan på fritidshus i Sverige och av samma anledning även på bostäder som säljs som permanentboenden i kommuner med besöksnäring.

Även om prisutvecklingen undersöks månadsvis med tolv månaders glidande medelvärde och med utgångspunkt februari 2020, månaden innan smittspridning tog fart i Sverige, är det i storstäderna som villapriserna har öka mest.

Lägenhetsmarknaden

Under åren 2020 och 2021 har bostadsmarknaden i stor utsträckning påverkats av pandemin. Inte minst syns det i en ökad efterfrågan på villor relativt lägenheter. Under dessa två år har villapriserna i riket ökat med 58 procent mer än priserna på lägenhetsmarknaden.

Den grupp av kommuner där priserna på lägenheter har ökat mest är gruppen *Landsbygdskommun med besöksnäring*. Där har kvadratmeterpriset på den genomsnittliga lägenheten ökat med 33 procent sedan 2019. Detta är också den enda kommungrupp där priset på lägenheter ökat mer än priset på villor under perioden. Återigen är en trolig delförklaring att de relativt kraftigt stigande priser i dessa kommuner, är en följd av ett förändrat rese- och semestermonster under pandemin. Genomsnittspriset på ett

fritidshus har sedan 2019 ökat med 36 procent i riket.

De kommuner i gruppen *Landsbygdskommun med besöksnäring*, som ökat mest i pris sedan 2019 är Borgholm och Tanums kommun. Men även i fjällnära kommuner som Åre, Härjedalen och Älvdalen har prisökningen på lägenheter varit väsentligt större än i riket i stort.

Prisutvecklingen på lägenheter i landsbygdskommuner med besöksnäring, är mer än tre gånger större än landsbygdskommuner utan besöksnäring. Den senare är den grupp av kommuner som, likt på villamarknaden, haft den minsta procentuella prisökningen under pandemin. Sedan 2019 har kvadratmeterpriset på lägenheter i denna grupp ökat med 10 procent. Det är en drygt hälften så stor uppgång jämfört med utvecklingen i riket i stort.

Prisutveckling på lägenhetsmarknaden mellan 2019 och 2021

Kommungrupp	Prisförändring	Index mot prisförändringen i riket	Genomsnittligt kvadratmeterpris 2021
Landsbygdskommun med besöksnäring	+33%	1,84	41 500
Mindre stad/tätort	+25%	1,38	22 000
Pendlingskommun nära större stad	+24%	1,33	18 800
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	+22%	1,23	9 800
Storstäder	+16%	0,91	68 500
Pendlingskommun nära storstad	+16%	0,89	46 900
Större stad	+16%	0,87	31 200
Lågpendlingskommun nära större stad	+15%	0,82	15 700
Landsbygdskommun	+10%	0,54	10 200
Riket sammantaget	+18%	1	46 100

Att priserna på lägenheter i storstäderna generellt utvecklas sämre än i riket sammantaget är sett till de senaste åren normalt. Framför allt är detta en effekt av att priserna där är högst och i och med det, har införande och skärpningen av amorteringskravet därför fått störst prisdämpande effekt i dessa kommuner.

Utvecklingen sedan 2016 visar på att både i storstäderna,

storstädernas pendlingskommuner samt i gruppen *Större städer* har utvecklingen varit svagare prismässigt än i övriga kommungrupper. Landsbygdskommunerna har haft en prismässigt starkare utveckling under perioden 2016 till 2019, både för de med och utan besöksnäring. I landsbygdskommuner utan besöksnäring har dock utvecklingen gått svagare relativt sett de senaste två åren.

Försäljningsvolym

Ekonomiskt sett är de geografiska skillnaderna i riket stora. Av den totala summan som omsattes på bostadsmarknaden under 2021 stod storstadskommunerna för knappt 36 procent. Denna andel av hela riket har dessutom ökat något (1 procentenhet) sedan 2019 och omsättningen ökade med 46 procent i denna grupp mellan 2019 och 2021. Att jämföra med 43 procent i riket sammantaget.

Kommungruppen *Storstadskommuner* är också en av de tre kommungrupperna där omsättningsökningen sedan 2019 varit störst.

Övriga kommungrupper där omsättningen ökade som mest (+46 procent) mellan 2019 och 2021 var *Pendlingskommuner nära storstad* och *Landsbygdskommuner med besöksnäring*.

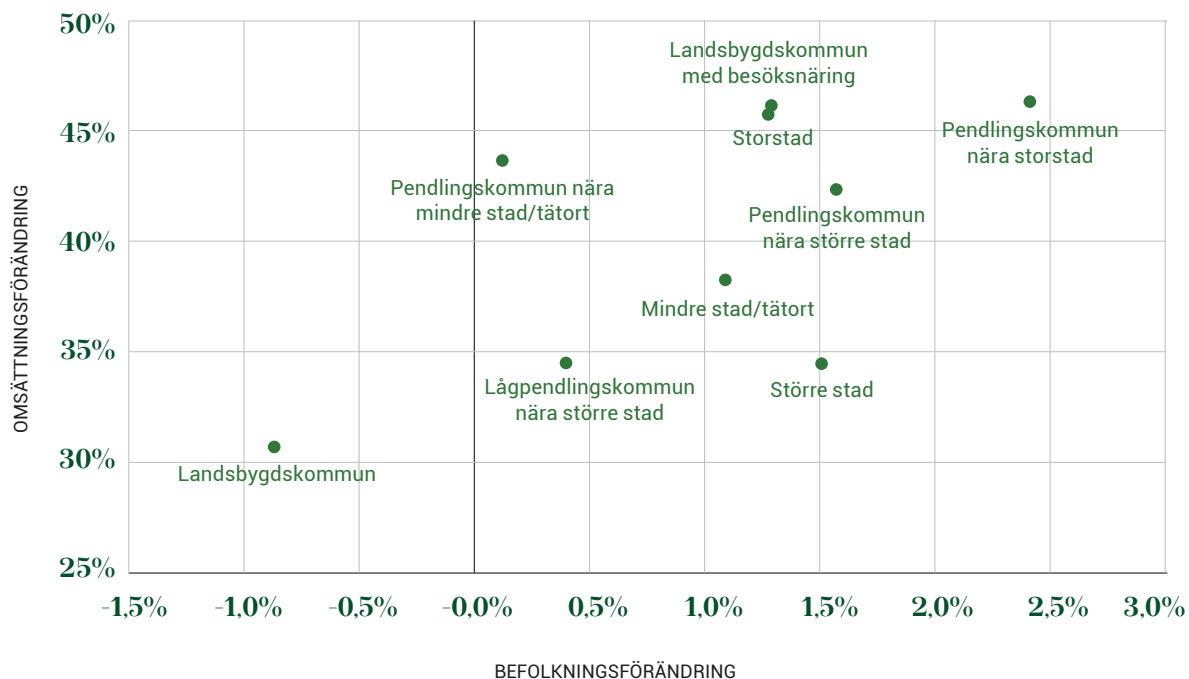
Omsättning på bostadsmarknaden* samt förändring mellan 2019 och 2021

Kommungrupp	Omsättningsförändring	Andel av Riket totalt (2021)	Omsättning 2021 (Miljarder SEK)
Pendlingskommun nära storstad	+46%	28,17%	161,7
Landsbygdskommun med besöksnäring	+46%	1,14%	6,5
Storstäder	+46%	35,73%	205,1
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	+44%	2,08%	12,0
Pendlingskommun nära större stad	+42%	4,56%	26,2
Mindre stad/tätort	+38%	6,75%	38,7
Större stad	+35%	18,26%	104,8
Lågpendlingskommun nära större stad	+35%	2,39%	13,7
Landsbygdkommun	+31%	0,93%	5,3
Riket sammantaget	+43%	100%	574

* Det totala försäljningspriset av alla villor, lägenheter och radhus som sålts på successionsmarknaden.

“Utvecklingen av omsättningsvolymen beskriver inte på samma sätt som prisutvecklingen efterfrågan, utan påverkas också av var det byggts och tillkommit nya bostäder. Det ger dock sammantaget i stort sett en liknande bild av utvecklingen som när man ser till hur priserna generellt ökat i respektive kommungrupper”, säger Hemnets marknadsanalytiker Erik Holmberg

Omsättningsförändring på bostadsmarknaden som en funktion av befolkningsökning* (2019-2021)



Omsättningsökningen i respektive kommungrupp visar också ett relativt tydligt samband med befolkningsutvecklingen av den vuxna befolkningen i dessa kommungrupper under samma period. I kommungruppen Landsbygdskommuner, är befolkningsutvecklingen negativt de senaste två åren vilket också ger en bild av en efterfrågan som avtagit relativt andra kommungrupper. Samtidigt är också befolkningsökningen som störst procentuellt sett i den grupp där omsättningen på bostadsmarknaden ökat mest, *Pendlingskommun nära storstad*.

* Befolkningsökning (SCB) Personer 18 år eller äldre

Slutsats

Pandemin har på flera sätt förändrat våra bostadspreferenser. Framför allt syns en kraftigt ökad efterfrågan på villor och fritidshus under perioden. Något minskat intresse eller efterfrågan på bostäder i Sveriges storstäder syns dock inte under pandemin. Tvärtom har priserna på villor utvecklats starkare i de tre storstadskommunerna än i riket i stort och är till och med den kommungrupp där villapriserna ökat mest. Den ökade efterfrågan på villor generellt handlar därmed framför allt om att villor generellt är större än lägenheter och att efterfråga på mer boyta har ökat.



“Det har spekulerats i att folk under pandemin har efterfrågat bostäder på landsbygden i större utsträckning på bekostnad av efterfrågan i städerna, då närheten till jobbet blivit mindre viktigt. Sett till hur priserna har utvecklats så syns dock inga tecken på det.

Undantaget är landsbygdskommuner med besöksnäring där lägenhetspriserna ökat kraftigt. Vår bedömning är dock till stor del ett resultat i ökat inhemskt turistande i Sverige snarare än en utflyttning från eller minskad efterfrågan i rikets storstäder”, säger Hemnets marknadsanalytiker, Erik Holmberg.

En ökad möjlighet för fler till flexibilitet i arbetet med ett minskat behov att bo i närheten av sitt jobb har också fått effekt på prisutvecklingen. Det ser dock framför allt ut att handla om att man kompletterar med ett fritidshusboende eller en extra lägenhet i kommuner med besöksnäring, snarare än en ökad utflyttning från stad till land.

Att lägenhetspriserna i landsbygdskommuner med besöksnäring ökat så pass mycket under pandemin kan delvis antas beror på ett ökat inhemskt semesterande, vilket också drivit upp priserna på fritidshus av samma anledning. Möjligheten för fler att jobba delar av sin arbetstid på annan ort påverkar sannolikt också men det verkar inte huvudsakligen handla om att människor flyttar

permanent till dessa kommuner.

På lägenhetsmarknaden har storstadskommunerna förvisso utvecklats sämre än i riket sammantaget. Men så har det också sett ut de senaste åren på bostadsmarknaden, sannolikt som en effekt av kreditrestriktioner som påverkats områden med höga lägenhetspriser i högst utsträckning.

Priserna har inte heller på lägenhetsmarknaden ökat mer i landsbygdskommuner än i andra kommuner. Snarare tvärtom. Undantaget är landsbygdskommuner med besöksnäring som istället utvecklats starkare än i de andra kommungrupper.

“Skulle det vara så att det förändrade sättet att leva under pandemin ha ökat efterfrågan på bostäder i landsbygden relativt sett, så skulle vi se en prisutveckling i denna grupp av kommuner som skulle ligga åtminstone i nivå med riket som helhet”, säger Hemnets marknadsanalytiker Erik Holmberg

Om statistiken

- Datat i undersökningen är baserat på alla försäljningar på successionsmarknaden med inskickade slutpriser till Hemnet. Det motsvarar uppskattningsvis 90 procent av alla försäljningar på begagnatmarknaden i Riket.
- Gällande lägenhetspriser som redovisas per kvadratmeter har bostäder utan uppgiven bostadsyta exkluderats ur datat.
- Redovisningen av kvadratmeterpriser i denna rapport har avrundats till jämna hundratal.
- Även bostäder som sålts som periodboenden har exkluderats ur datat.
- Kommunindelningen är baserat på Sveriges Kommuner och Regioners uppdelning från 2017. Mer information om det går att hitta på SKR's hemsida: www.skr.se
- Extern data om befolkningsökning kommer från SCB:
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0101__BE0101A/BefolkningNy/

För ytterligare information vänligen kontakta:

Erik Holmberg, marknadsanalytiker Hemnet
erik.holmberg@hemnet.se
072-55 88 050

Staffan Tell,
pressansvarig och talesperson Hemnet
staffan@hemnet.se
073-367 66 85



Hemnet driver Sveriges ledande bostadsplattform. Bolaget grundades som ett branschinitiativ 1998 och har sedan dess utvecklats till en värdeskapande marknadsplats för bostadsmarknaden. Genom att erbjuda en unik kombination av produkter, insikter och inspiration har Hemnet byggt varaktiga relationer med köpare, säljare och fastighetsmäklare i över 20 år. Hemnet delar tillsammans med sina målgrupper en gemensam passion för hemmet och drivs av att vara en oberoende och självklar plats för människor att vända sig till vid de olika bostadsbehov som uppstår genom livet. Detta reflekteras i Bolagets vision att vara nyckeln till din bostadsresa, där Hemnet med sina produkter och tjänster vill öka effektiviteten, transparensen och rörligheten på bostadsmarknaden. Hemnet är noterat på Stockholm Nasdaq ("HEM").