

Det går i släkten del III

Det stora renoveringsarvet

Mäklarsamfundet

Innehållsförteckning

Rapporten i korthet **3**

Bakgrund **4**

Metod och datakällor **4**

Småhusbeståndets skick **6**

Skick och standard i 73+ beståndet **8**

Beror skillnaderna bara på att husen är äldre? 9

Sammanfattning 12

Geografiska skillnader i standard **13**

Göteborg 17

Nacka 17

Kristianstad 18

Filipstad 19

Norrtälje 20

Ett kommande renoveringsarv som behöver hanteras **21**

Rapporten i korthet

En femtedel av Sveriges permanentbebodda småhus ägs i dag av personer över 73 år. En stor del av dessa hus kommer att byta ägare under de kommande decennierna. Rapporten visar att renoverings- och underhållsbehovet i den här åldersgruppens del av beståndet är stort. Det betyder att den kommande arvsöverföringen på småhusmarknaden också blir en omfattande överföring av renoverings- och underhållsbehov till en ny generation ägare.

270–318 tsn

Av de cirka 343 000 småhus som ägs av 73+ saknar mellan 270 000 och 318 000, beroende på åtgärd, en registrerad åtgärd sedan referensåret.

318 000

Småhus som ägs av 73+ (93 procent) saknar registrerat byte av elsystem sedan 2003. Motsvarande siffra är 314 000 för VA-ledningar, 316 000 för fasad och 270 000 för tak.

80–90%

I flera av de undersökta standardkategorierna saknar omkring 80–90 procent av 73+-beståndet en registrerad åtgärd sedan referensåret.

Snart över hälften

Drygt 28 000 småhus från 73+-ägare nådde marknaden 2025. Rapporten pekar mot omkring 31 000 per år 2026–2035 och 33 000 per år 2036–2050. Om övrig omsättning ligger kvar på 2025 års nivå kan dessa hus stå för omkring 57 procent av de sålda småhusen från mitten av 2030-talet.

Få byter ut köket

Köket är den tydligaste standardskillnaden mellan 73+ägarnas hus och det övriga beståndet. Bara 13 procent av 73+-ägarnas småhus har bytt kök sedan 2009, mot 31 procent i det övriga beståndet. Gapet är 17,5 procentenheter och kvarstår till 13,3 procentenheter även när man justerar för husens byggår.

Stora skillnader

Skillnaderna beror inte bara på äldre hus. Byggårsfördelningen förklarar en stor del av gapet för tak, fasad, VA och elsystem, men betydligt mindre för kök och badrum. Standardskillnader finns kvar i samtliga sex kategorier efter justering.

Ålder och geografi

Ålder tycks spela större roll än geografi. Landsbygdskommuner har generellt lägre standard, men inom 73+-gruppen varierar renoveringsmönstret förhållandevis lite mellan olika kommuntyper och prisnivåer.

2. Bakgrund

Under hösten 2025 lanserade Mäklarsamfundet rapportserien "Det går i släkten". Där undersökte vi hur arvseffekter kan påverka bostadsmarknaden nu och två decennier framåt mot bakgrunden att 19,5 procent av alla svenska småhus ägs av någon som är 73 år eller äldre och att deras arvtagare i allmänhet har en god ekonomisk situation, och själva i hög grad är etablerade på bostadsmarknaden. I dessa rapporter undersökte vi det kapital och de volymer som arsvöverföringen innebär.

I den här rapporten sätter vi i stället ljuset på kvaliteten i den del av beståndet som i hög grad kommer att överföras via arv under kommande decennier. Det är stora volymer småhus som kommer att tillföras marknaden genom arvseffekter framöver. Enligt beräkningarna drygt 300 000 småhus, mer än vad som byggts sedan början av 1990-talet, och ungefär fem gånger så många som säljs ett genomsnittligt år. Frågan som den här rapporten ställer är vilket skick dessa fastigheter är i och hur stor det eventuella renoveringsarvet som överförs på nästa generation småhusägare egentligen är. Rapporten skildrar standarden och renoveringsbehovet i det svenska småhusbeståndet generellt, men också med särskilt fokus på småhus som ägs av de som är 73+.

3. Metod och datakällor

Rapporten bygger på specialbeställd data från fastighetstaxeringsregistret (FTR), som innehåller uppgifter om småhusbeståndets standard utifrån olika åldersgrupper på kommunnivå. Med utgångspunkt i dessa uppgifter görs en deskriptiv analys av beståndets standard utifrån huvudområden i FTR: exteriör, kök, sanitet och energi. Analysen omfattar även variationer mellan åldersgrupper och geografi, med särskild fokus på småhus där samtliga ägare är 73 år eller äldre. I en uppföljande rapport, som släpps senare i höst, kommer en uppdaterad flödesmodell för att avgöra när dessa hus når marknaden att presenteras i kombination med en kvantifiering av renoveringsbehoven som visar vilka summor som kan krävas framöver för att den del av beståndet som ägs av de som är 73 år eller äldre ska nå samma standard som övriga beståndet. Juni Strategi och Analys har anlitats för att ta fram underlaget och genomföra beräkningar av allt annat än byggårsfördelningen.

Datakällor. Analysen bygger på specialbeställd data från SCB:s fastighetstaxeringsregister (FTR) 2025 (typkod 220, bebyggda och privatägda småhus, fritidshus exkluderade).
I FTR beskrivs varje småhus standard genom en uppsättning poängsatta så kallade standardkategorier, vilka är grupperade i fem huvudområden (energi, exteriör, sanitet, kök samt övrig interiör) som vart och ett rymmer ett antal standardkategorier. Underlaget redovisar antalet småhus per antal poäng och standardkategori samt kommun utifrån ägaren eller ägarnas ålder. Materialet ger därmed möjlighet att uppskatta:

- Hur renoveringsbehovet ser ut i 73+-segmentets småhusbestånd ner på kommunnivå och typ av renoveringsåtgärd.
- Hur standarden i 73+-beståndet skiljer sig från standarden i det övriga småhusbeståndet.
- Hur många småhus som har olika typer av renoveringsbehov och i sin tur vad den totala kostnaden av renoveringsbehoven uppgår till per åtgärd.

Standardkategorier i FTR. Totalt uppgår antalet kategorier till 19 stycken. De fetmarkerade bedöms vara särskilt relevanta för att avgöra det generella skicket i småhusbeståndet, och kommer därför att utgöra de kategorier som uppskattningen av renoveringsbehovet utgår från. De mest relevanta kategorierna är därmed 8 stycken och omfattar:

- **Om tak och fasad är utbytta sedan 2003 eller senare.**
- **Om kök och/eller badrum är renoverat sedan 2009 eller senare.**
- **Om vattenledningar är utbytta sedan 2003 eller senare.**
- **Om elsystem är utbytt sedan 2003 och framåt.**
- **Om uppvärmningssystem finns och standard på fönster.**

Begränsningar i datakällan. Det finns en uppenbar risk för underrapportering i dataunderlaget, eftersom uppgifterna i FTR till stor del bygger på vad fastighetsägaren själv deklarerar. Genomförda åtgärder fångas därför bara upp i den utsträckning de har rapporterats in och registrerats. Renoveringar som utförts men inte deklarerats, eller som ännu inte har hunnit registreras, syns inte i underlaget. Det kan alltså vara så att det verkliga skicket underskattas i FTR. För att hantera denna osäkerhet görs i analysen en jämförelse med Boverkets urvalsunderskökning Betsi (2007–2008).

En annan möjlig begränsning är att underhållskategorierna är binära och referensåret är statiskt. Underhållskategorierna registrerar till exempel om kök eller badrum har bytts ut efter ett angivet referensår, men säger inget om den faktiska kvaliteten eller skicket i övrigt. Ett kök som renoverades strax före referensåret hamnar därmed automatiskt på samma nivå som ett betydligt äldre och mer slitet kök. **Registerkonstruktionen gör att underlaget fångar förekomsten av en åtgärd snarare än husets detaljerade standard, vilket gör en nyanserad bild av skicket i beståndet begränsad.**

Byggårseffekten. En tredje och särskilt viktig brist rör vad som i den här rapporten kallas byggårseffekten. Eftersom hus byggda efter respektive referensår (2003 för tak, fasad, VA-ledningar och elsystem, 2009 för kök och badrum) saknar möjlighet att registrera en åtgärd i underhållskategorierna, antas dessa hus i analysen ha genomfört respektive åtgärd automatiskt, oavsett om något faktiskt renoverats. Det är ett rimligt antagande för att kunna redovisa resultat för hela beståndet, men det får konsekvenser för jämförelsen mellan åldersgrupper.

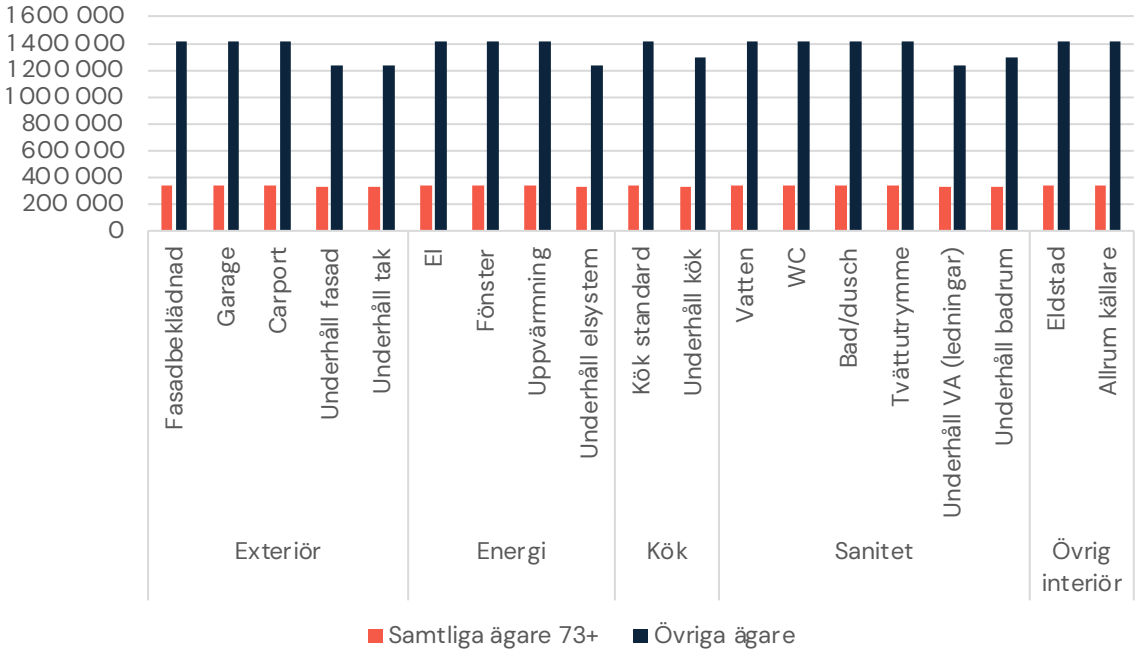
Andelen småhus byggda efter referensåret skiljer sig kraftigt mellan grupperna: bland hus som ägs av 73+ är andelen byggd efter 2003 endast 4,4 procent, mot 12,7 procent i det övriga beståndet, nästan tre gånger så hög andel. För 2009-referensen är motsvarande andelar 2,4 respektive 8,4 procent. Eftersom nybyggda hus per definition räknas som åtgärdade, innebär skillnaden i byggårssammansättning att en del av den uppmätta standardskillnaden mellan grupperna uppstår mekaniskt, genom att det övriga beståndet innehåller fler hus som aldrig kunnat hamna i kategorin ”ej åtgärdat”, helt oavsett om ägarna faktiskt renoverat mer. Även vid en identisk faktisk renoveringstakt i båda grupperna skulle skillnaden i byggårssammansättning ensam generera ett uppmätt gap.

Rapporten redovisar därför, där det är relevant, två tal för varje standardskillnad: dels det rapporterade gapet, som avser hela beståndet inklusive nybyggda hus, dels ett byggårsjusterat gap, som isolerar skillnaden till enbart de hus som är gamla nog att faktiskt ha kunnat renoveras. De två talen svarar på delvis olika frågor. Det rapporterade gapet beskriver vad som faktiskt ärvs och tillförs marknaden, oavsett orsak. Det är det mest relevanta för rapportens fokus: marknadseffekter och investeringsbehov. Det justerade gapet isolerar i vilken grad ägare i olika åldrar faktiskt beter sig olika när man jämför likvärdigt gamla hus. Ingen av siffrorna är mer ”korrekt” än den andra; de belyser olika delar av samma fråga, och båda redovisas därför i rapporten.

4. Småhusbeståndets skick

Att döma av det statistiska underlag som presenteras i den här rapporten är renoverings- och standardhöjningsbehovet i det svenska småhusbeståndet stort. Skicket, så som vi kan bedöma det enligt uppgifterna i FTR, är i relativt hög grad en effekt av byggåret. Här redovisas antal småhus per standardkategori och åldersgrupp. För åldersgruppen 73 år eller äldre uppgår det totala antalet småhus till cirka 343 000. Det är ungefär 12 000 fler småhus än den volym som redovisades i vår tidigare rapport om arvsöverföringar på småhusmarknaden ("Det går i släkten: del 2"). Skillnaden beror sannolikt på att ägarnas ålder nu avläses vid en senare tidpunkt, och att fler hushåll nu uppfyller villkoret att samtliga ägare är 73 år eller äldre. Enligt SCB ökade också antalet personer i det ålderssegmentet med cirka 2 procent mellan 2024 och 2025. Eftersom underlaget i FTR utgår från småhusbyggnader kan en fastighet med mer än ett småhus dessutom räknas flera gånger. I de övriga åldersgrupperna är antalet småhus cirka 1,4 miljoner.

Antal småhus per standardkategori och åldersgrupp, riket



Källa: SCB & Juni Strategi

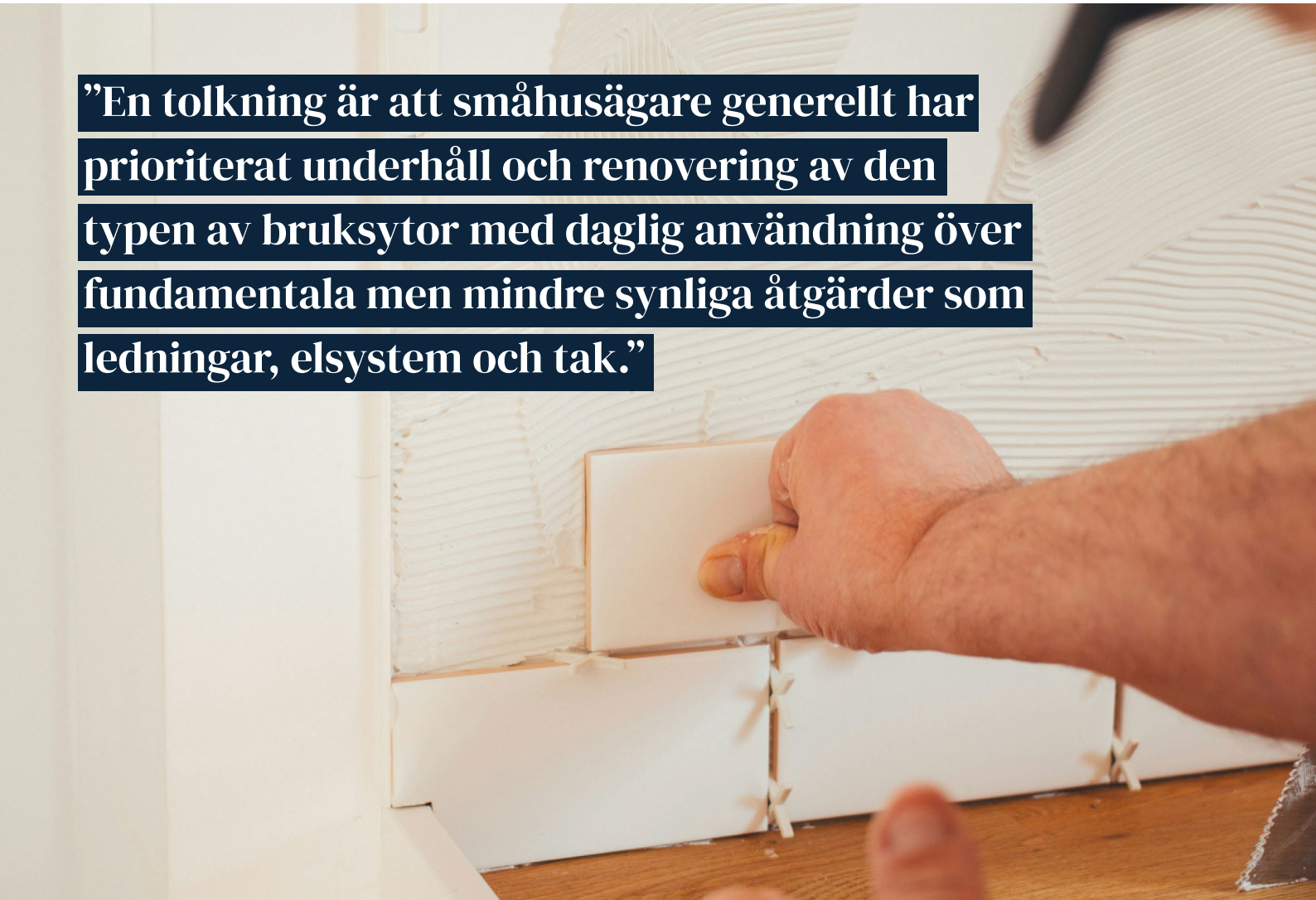
Genomförda åtgärder i småhusbeståndet. Andelen småhus som genomfört standardhöjande åtgärder sedan de aktuella referensåren ligger mellan 18-30 procent beroende på åtgärd. Lägst andel genomförda åtgärder återfinns i kategorierna byte av fasad, ledningar och elsystem. Exempelvis kök och badrum har i en betydligt större utsträckning bytts ut sedan 2009. Cirka 20 procentenheter fler småhus har enligt datan i FTR genomfört sådana åtgärder.

Här bör man dock påminna sig om det vi i metodkapitlet valt att kalla byggårseffekten. Bortfallet i de så kallade underhållskategorierna i FTR motsvarar andelen i småhusbeståndet som utgörs av småhus med byggår från referensåren 2003 och 2009. De småhus där underhållsåtgärd enligt FTR inte genomförts sedan referensåret enbart omfattar hus byggda efter aktuellt referensår. I analysen antas därför att de hus som byggts efter referensåret i respektive kategori har genomfört den aktuella underhållsåtgärden.

Med det i åtanke är ändå bilden tydlig. En mycket stor del av småhusbeståndet har inte genomfört viktiga underhållsåtgärder på lång tid. 70 procent av småhusen har inte bytt tak på cirka 23 år och 8 av 10 småhus har inte bytt fasad under samma period. Andelarna är liknande för byte av ledningar och elsystem. Störst andelar genomförda åtgärder återfinns i kategorierna badrum och kök. Totalt ägs cirka 343 000 småhus av 73+. Beroende på åtgärd saknar mellan 79 och 93 procent av dem en genomförd åtgärd sedan referensåret.

Geografiska skillnader. Jämförs småhusbeståndets standard i olika geografier framträder skillnader. I synnerhet är spridningen stor mellan de kommuner med högst och lägst standard i olika åtgärdskategorier. Samtidigt ligger runt hälften av alla kommuner +/-5 procentenheter runt medianandelen för de olika åtgärderna.

Den kommun som enligt underlaget har bäst standard är Solna. Det förklaras av en stor andel småhus i kommunens nybyggnation. Kommunerna med lägst standard enligt de olika åtgärdskategorierna är Övertorneå i Norrbotten, Ragunda i Jämtland och Malå i Västerbotten. I Solnas relativt sett nya småhusbestånd räknas drygt 60 procent av småhusen ha bytt tak (i praktiken på grund av den tidigare beskrivna byggårseffekten). Det kan jämföras med Övertorneås andel som ligger strax under 10 procent. Samma resultat syns i fasadbyte, där spridningen mellan Ragunda och Solna är över 50 procentenheter. Analysen visar samtidigt att kök och badrumsstandarden generellt är högre i beståndet och att spridningen är mindre mellan kommunerna här. En tolkning är att småhusägare generellt har prioriterat underhåll och renovering av den typen av bruksytor med daglig användning över fundamentala men mindre synliga åtgärder som ledningar, elsystem och tak. Geografiska skillnader redovisas och analyseras mer ingående i ett senare kapitel.



5. Skick och standard i 73+ beståndet

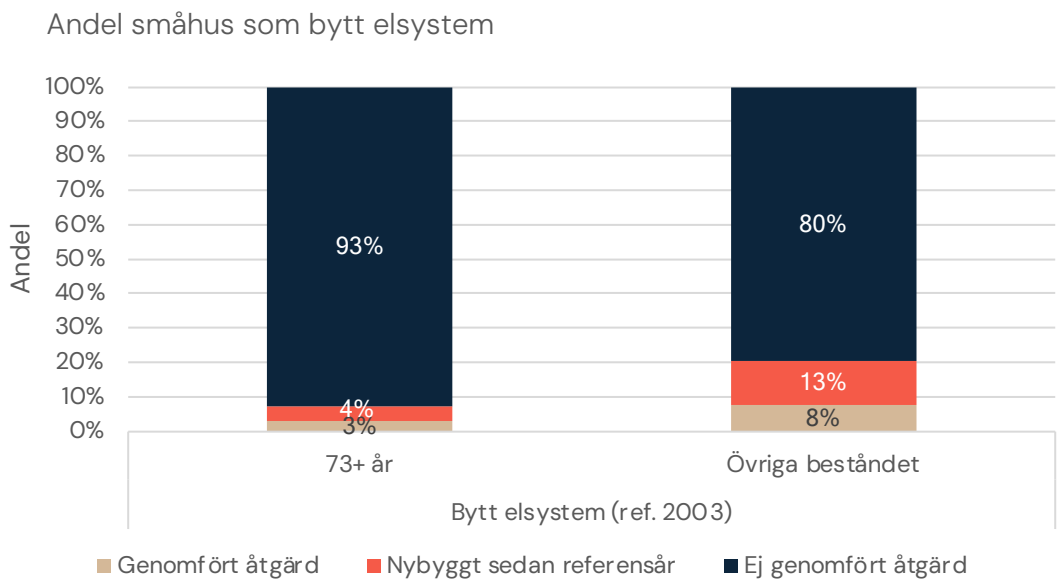
Rapporten "Det går i släkten: del 2" slog fast att en stor utbudsinjektion av småhus är att vänta de kommande två decennierna på grund av ägarkoncentration bland äldre i kombination med att deras arvtagare själva i hög grad är etablerade på bostadsmarknaden. Av det skälet försöker den här rapporten att teckna en bild av standard och renoveringsbehov i den delen av beståndet som successivt kommer att tillföras marknaden. En jämförelse mellan 73+ägarnas andel av småhusbeståndet med hela det övriga småhusbeståndet behövs därmed.

Andelen som är 73+ och bor i mer nybyggda bostäder är betydligt lägre än i yngre åldersgrupper. Hela 95 procent av de småhusboende 73+ bor i småhus som är byggda före 2003. Det är en betydligt större andel än bland yngre husägare, vilket bidrar till att öka den uppmätta skillnaden i standard mellan grupperna eftersom hus byggda efter referensåret automatiskt räknas som åtgärdade oavsett faktiskt renoveringsbehov (se metodavsnitt och bilaga).

En sammanfattande överblick visar att standardskillnaderna mellan 73+ andel av småhusbeståndet och det övriga är som störst i kök och badrum. Här handlar gapet i hög grad om faktisk standard snarare än om husens ålder. Både kök och badrum är dessutom kostnads- och värderingskritiska skickdimensioner. VA-ledningar och elsystem kan kategoriseras som mer säkerhets- och försäkringskritiska skicksdimensioner. Här är skillnaderna nästan lika stora som för kök och badrum, men ålderstigna installationer kan vara kopplade till förhöjd risk för vatten- och brandskador. Fasad och tak är mer strukturella skicksdimensioner. Här finns de minsta gapen i de redovisade kategorierna. En stor del av skillnaden mellan 73+ beståndet och de hus som ägs av yngre förklaras av husen med yngre ägare i mycket större utsträckning är nybyggda. Kvar blir en mindre skillnad i vilket faktiskt underhåll man kan anta. Standarden är hög i hela beståndet vad gäller fönster. 97 procent av småhusen har energieffektiva fönster. Lika stor andel har uppvärmningssystem.

Flest hus utan åtgärd finns i kategorin elsystem där hela 318 198 småhus som ägs av 73+ är utan åtgärd sedan 2003.

Kategori	Rapporterat gap	Hus utan åtgärd (73+)
Kök	17,5 pe	297 484
Badrum	14,1 pe	285 042
VA-ledningar	13,3 pe	314 251
Elsystem	13,1 pe	318 198
Fasad	12,5 pe	315 717
Tak	10,6 pe	270 304



Källa: SCB & Juni Strategi

Beror skillnaderna bara på att husen är äldre?

En del av skillnaderna mellan det bestånd som ägs av 73+ och det som ägs av yngre grupper förklaras, som tidigare klargjorts, av att hus med yngre ägare oftare är nybyggda och därmed automatiskt uppfyller standardkraven. Kontrollerar man för den här byggårseffekten krymper skillnaderna i alla kategorier, men den försvinner inte. Tydligast byggårseffekt finns i de exteriöra (tak,fasad) och de säkerhets- och försäkringskritiska kategorierna (VA,elsystem).

Byggårskontrollerade skillnader

Kategori	Justerat gap	Andel av gap som är byggår
Kök	13,3 pe	24%
Badrum	9,8 pe	31%
VA-ledningar	6,2 pe	54%
Elsystem	5,8 pe	56%
Fasad	5,2 pe	58%
Tak	4,3 pe	59%

Kostnads- och värderingskritiska standardskillnader

I den här kategorin ingår kök och badrum. De är dyra att renovera, och är ofta de rum som värderas hårdast och avgör om ett objekt känns inflyttningsklart eller kräver omedelbara investeringar.

Kök. Endast 13 procent av småhusen med ägare som är 73 år eller äldre har bytt kök sedan 2009. Motsvarande andel i det övriga beståndet är 31 procent (inklusive nybyggda hus). Gapet är 17,5 procentenheter, det största av samtliga sex kategorier. Byggårseffekten är här lägst av alla kategorier: endast 24 procent av skillnaden förklaras av att husen med yngre ägare oftare är nybyggda. Justerat för detta återstår ett gap på 13,3 procentenheter. 73+ renoverar kök i mindre än hälften (46 procent) av den takt som övriga gör bland likvärdigt gamla hus. Totalt saknar drygt 297 000 småhus som ägs av 73+ en rapporterad köksåtgärd sedan 2009. Endast 4 procent av småhusen som ägs av den äldre åldersgruppen har hög köksstandard, jämfört med 8 procent i det övriga beståndet. En dryg fjärdedel (26 procent) av småhusen med 73+-ägare har låg köksstandard, mot 19 procent i det övriga beståndet.

Badrum. I 83 procent av småhusen som ägs av 73+ har badrum inte bytts sedan 2009. Motsvarande andel i det övriga beståndet är 69 procent. Gapet är 14,1 procentenheter. Byggårseffekten är något högre här än för kök med 31 procent av skillnaden som förklaras av byggår. Justerat återstår ett gap på 9,8 procentenheter, motsvarande att 73+ renoverar badrum i ungefär 60 procent av övrigas takt bland likvärdigt gamla hus. Andelen som ej renoverat badrum kan enligt avstämningen mot Boverkets Betsi-undersökning vara något överskattad i FTR (se metodavsnitt); siffrorna för badrum bör därför läsas med viss försiktighet.

> **”Endast 13 procent av småhusen med ägare som är 73 år eller äldre har bytt kök sedan 2009. Motsvarande andel i det övriga beståndet är 31 procent.”**

Säkerhets- och försäkringskritiska standardskillnader

VA-ledningar. VA-ledningar har generellt lång hållbarhet och är något en husägare sannolikt räknar med att göra som mest en gång under hela ägartiden. I linje med det har också endast 8 procent av småhusen med 73+-ägare bytt ledningar sedan 2003, att jämföra med 22 procent i det övriga beståndet (inklusive nybyggda hus, som automatiskt räknas som åtgärdade). Gapet är 13,3 procentenheter. Byggårseffekten är stor. 54 procent av skillnaden förklaras av att det övriga beståndet innehåller en betydligt högre andel nybyggda hus. Justerat för detta återstår ett gap på 6,2 procentenheter mellan likvärdigt gamla hus.

Elsystem. Endast 3 procent av småhusen som ägs av 73+ har bytt elsystem sedan 2003, jämfört med 20 procent i det övriga beståndet (inklusive nybyggda hus). Det ger ett gap på 13,1 procentenheter. Det är den kategori där flest hus i absoluta tal saknar åtgärd: 318 198 stycken. Byggårseffekten är stor även här (56 procent av skillnaden), men trots att det justerade gapet i procentenheter (5,8 pe) är mindre än för kök och badrum, renoverar 73+ elsystemet i endast ungefär en tredjedel av den takt som övriga gör bland likvärdigt gamla hus. Det gör elsystem till kategorin med störst relativ kvarvarande skillnad av samtliga sex, trots att en stor del av det totala gapet förklaras av husens ålder.

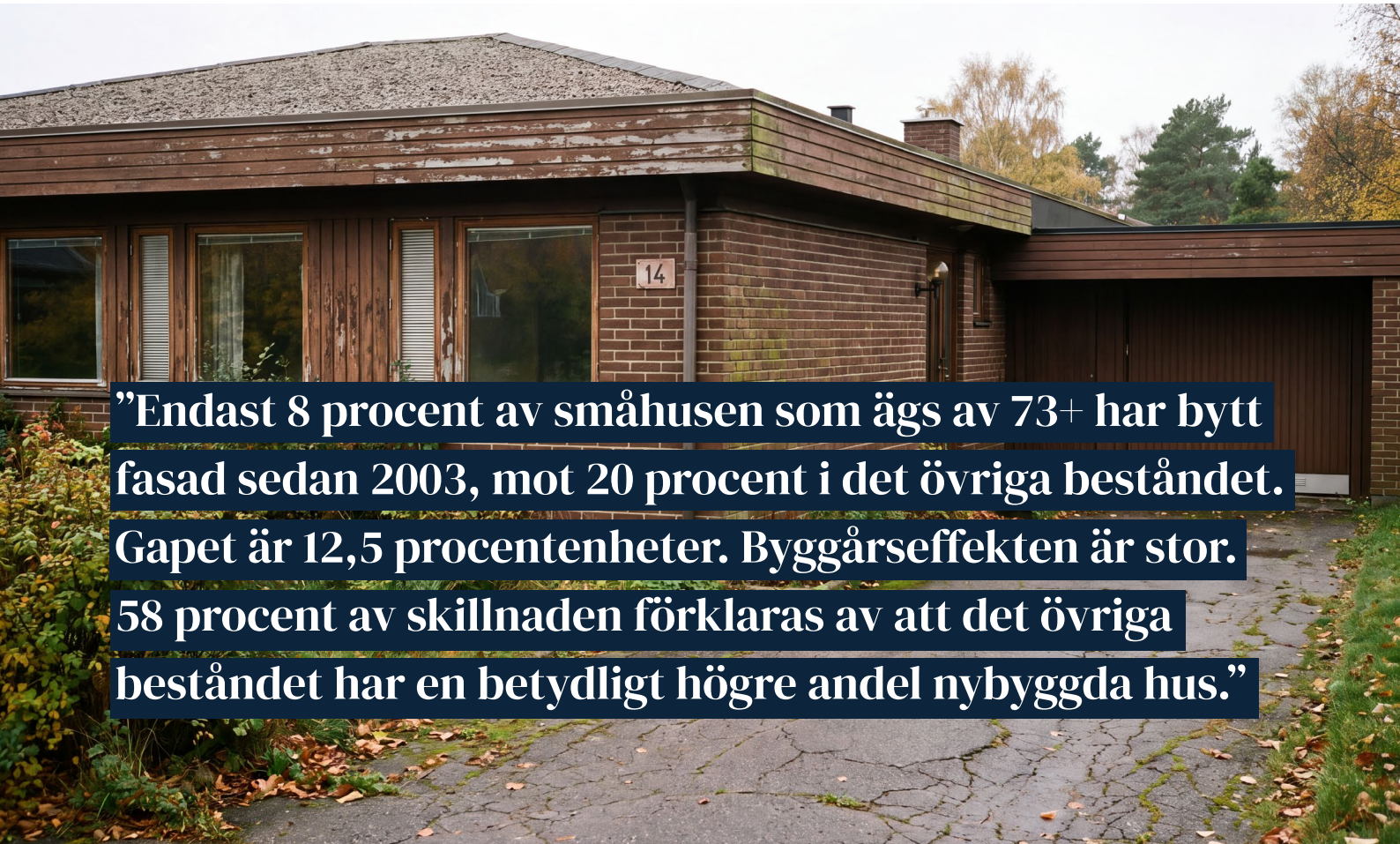
Strukturella standardkategorier

I kategorin strukturella standardkategorier sorteras kostsamt underhåll med längre investeringshorisont som fasad och tak.

Fasad. Endast 8 procent av småhusen som ägs av 73+ har bytt fasad sedan 2003, mot 20 procent i det övriga beståndet. Gapet är 12,5 procentenheter. Byggårseffekten är stor. 58 procent av skillnaden förklaras av att det övriga beståndet har en betydligt högre andel nybyggda hus. Justerat återstår ett gap på drygt 5 procentenheter, motsvarande att 73+ renoverar fasad i ungefär 42 procent av övrigas takt bland likvärdigt gamla hus. Ett fortsatt tydligt, om än mindre dramatiskt, gap.

En dryg fjärdedel (21 procent) av småhusen som ägs av 73+ har bytt tak sedan 2003, jämfört med 31 procent i det övriga beståndet. Endast 8 procent av småhusen som ägs av 73+ har bytt fasad sedan 2003, till skillnad från 20 procent i det övriga beståndet. Inte oväntat är det också inom den här kategorin som den tydligaste byggårseffekten finns. För fasad är det cirka 58 procent som är byggårseffekt, med ett kvarstående gap mellan den del av beståndet som ägs av de äldre och det övriga beståndet på drygt procentenheter. Samma fenomen syns för takrenoveringar, där 59 procent är byggårseffekt och det justerade gapet mellan den del av beståndet som ägs av äldre respektive yngre är drygt 4 procentenheter.

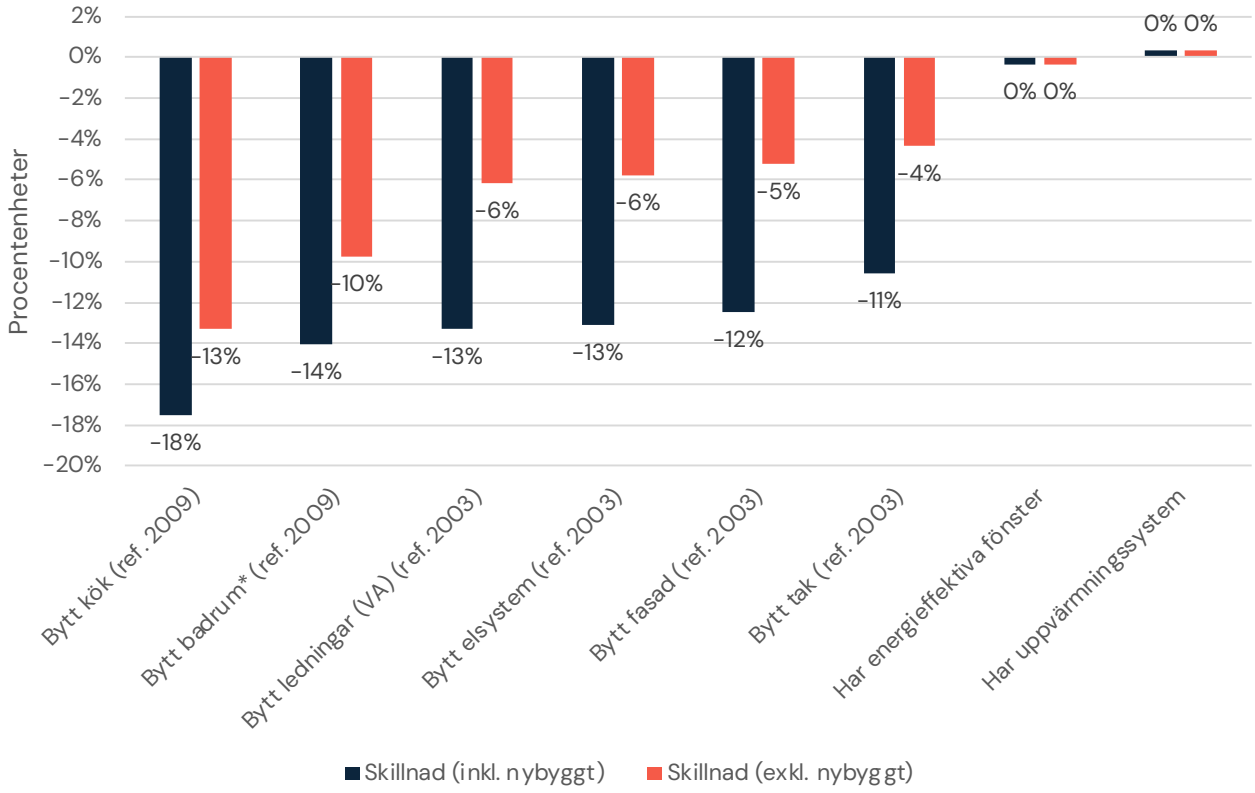
Tak. En dryg femtedel (21 procent) av småhusen som ägs av 73+ har bytt tak sedan 2003, jämfört med 32 procent i det övriga beståndet. Gapet är 10,6 procentenheter — det minsta av samtliga sex kategorier. Byggårseffekten är här som allra störst: 59 procent av skillnaden förklaras av husens ålder. Justerat återstår bara 4,3 procentenheter, vilket innebär att 73+ renoverar tak i 80 procent av övrigas takt bland likvärdigt gamla hus — det minsta kvarvarande gapet av samtliga kategorier, och den kategori där det rapporterade gapet i särklass minst speglar en faktisk beteendeskillnad.



Sammanfattning

Cirka 343 000 småhus ägs av 73+. Beroende på åtgärd saknar mellan 270 000 och 318 000 av dem (79–93 procent) en genomförd åtgärd sedan referensåret, och cirka 318 000 saknar minst en av dem. Även om byggårseffekten är tydlig här så tycks alltså fler ägare prioritera att åtgärda kostnads- och värderingskritiska renoveringsbehov än de mer långsiktiga och strukturella. 97 procent av småhusen har däremot energieffektiva fönster (2- till 4-glas eller isolerfönster), och här är skillnaden mellan ägare i olika åldersklasser nära noll.

Skillnad i procentenheter, andel färre 73+ som genomfört åtgärd – inkl. respektive exkl. nybyggt sedan referensår



Källa: SCB & Juni Strategi

”Även om byggårseffekten är tydlig här så tycks alltså fler ägare prioritera att åtgärda kostnads- och värderingskritiska renoveringsbehov än de mer långsiktiga och strukturella. 97 procent av småhusen har däremot energieffektiva fönster (2- till 4-glas eller isolerfönster), och här är skillnaden mellan ägare i olika åldersklasser nära noll.”

6. Geografiska skillnader i standard

För att identifiera geografiska skillnader och mönster i småhusbeståndets standard har samtliga svenska kommuner klustrats i kommuntyper enligt Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) kommungrupper. Analysen visar att det framför allt är kommungruppen landsbygdskommuner som sticker ut med låg standard i nästan samtliga åtgärdskategorier.

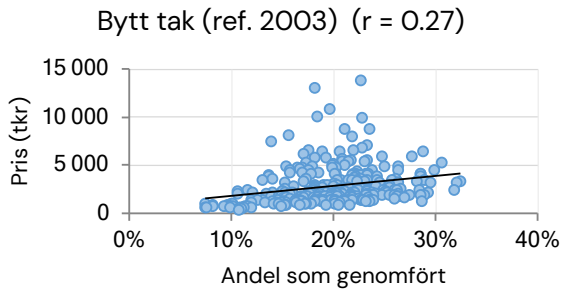
Bland de småhus som inte ägs av 73+ i landsbygdskommunerna är det endast 11 procent av småhusen som bytt elsystem sedan 2003, 13 procent som bytt ledningar och 21 procent som bytt tak. Det kan jämföras med rikets snitt på 20, 22 respektive 32 procent. Skillnaderna mellan landsbygdskommunerna och rikets andel i dessa standardkategorier är alltså runt 11 procentenheter. Den kommuntyp med högst standard i småhusbeståndet är pendlingskommunerna nära storstäder. Där har, enligt underlaget, 37 procent av småhusen bytt tak sedan 2003 och mer än en fjärdedel bytt elsystem sedan 2003. Andelen som bytt badrum och kök i den här kommuntypen är också jämförelsevis hög, men inte lika hög som i kategorin större stad.

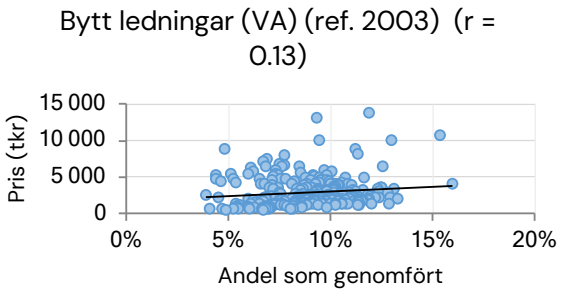
	Ej bytt tak (ref. 2003)	Ej bytt fasad (ref. 2003)	Ej bytt kök (ref. 2009)	Ej bytt badrum* (ref. 2009)	Ej bytt ledningar (VA) (ref. 2003)	Ej bytt elsystem (ref. 2003)	Saknar energieffektiva fönster	Saknar uppvärmningssystem
Landsbygdskommun	79%	88%	77%	75%	87%	89%	5%	4%
Landsbygdskommun med besöksnäring	72%	80%	73%	71%	78%	80%	4%	5%
Pendlingskommun nära mindre tätort	73%	85%	72%	72%	83%	85%	4%	5%
Mindre stad/tätort	70%	81%	69%	69%	79%	81%	3%	4%
Lågpendlingskommun nära större stad	71%	84%	71%	71%	82%	85%	4%	4%
Större stad	65%	78%	66%	66%	76%	78%	3%	3%
Pendlingskommun nära större stad	70%	80%	70%	69%	79%	80%	4%	4%
Pendlingskommun nära storstad	63%	74%	67%	68%	74%	74%	2%	4%
Storstäder	68%	81%	71%	71%	80%	80%	2%	2%
Riket	**68%**	**80%**	**69%**	**69%**	**78%**	**80%**	**3%**	**4%**

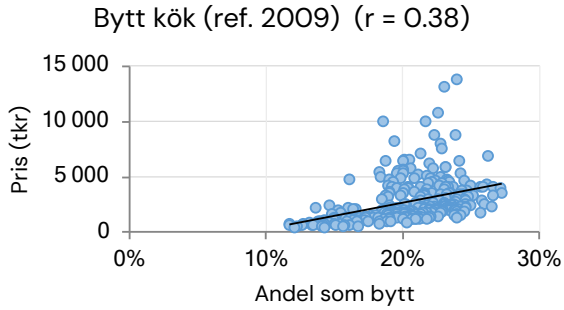
* Andel som ej renoverat badrum kan vara överskattad enligt avstämning mot Betsi.

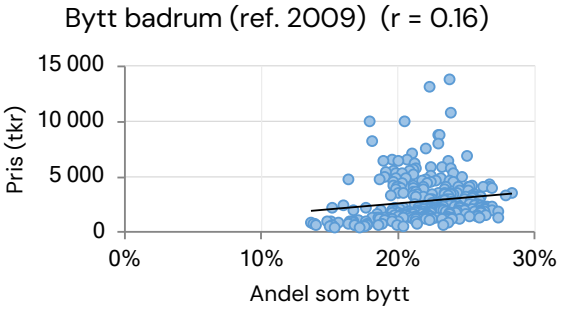
Orsakerna till dessa skillnader kan vi bara spekulera i. Eftersom flyttströmmar de senare åren gått till pendlingskommuner kan kapitalstarka köpare från storstadskommuner ha bidragit till en standardhöjning när delar av vinsten från en bostadsförsäljning i en dyrare region investeras i renovering och underhåll av den nya bostaden.

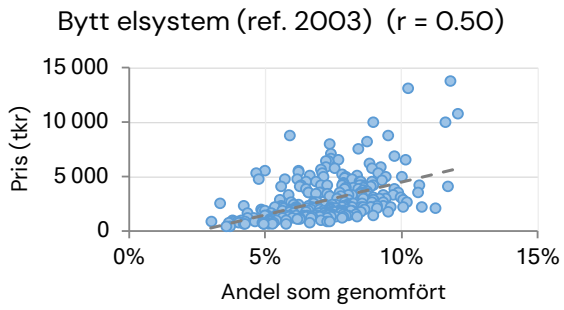
Storstäderna har jämförelsevis god standard, men i mer livsstilsbetonade renoveringsåtgärder som kök och badrum har de båda pendlingskommunskategorierna högre andel genomförda åtgärder än storstadskommunerna, trots de generella prisskillnaderna. Kommuner med högre huspriser tenderar att ha en något högre renoveringstakt, men spridningen är relativt stor. Figurerna nedan visar småhuspris 2025 (SCB) på y-axeln och x-axeln visar andelen hus som genomfört de olika åtgärderna (nyproducerade hus borträknat). Varje punkt är en kommun.

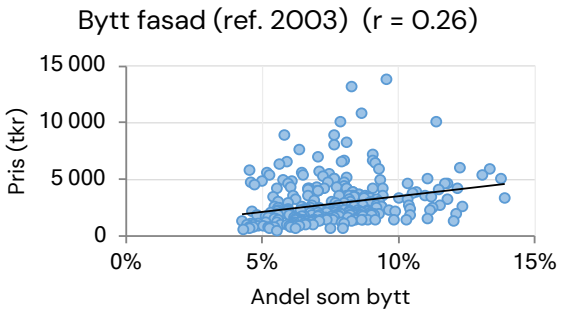












Geografiska skillnader inom 73+-beståndet. Begränsas den geografiska bilden till endast den del av beståndet som ägs av den äldre gruppen framträder samma mönster med stora renoveringsbehov i landsbygdskommuner. Skillnaderna i flera av kategorierna jämfört med de småhus som ägs av 73+ i riket som helhet finns, men är inte dramatiska. Till exempel har 5 procentenheter fler bytt tak i riket som helhet jämfört med landsbygdskommunerna. Skicket på den äldre gruppens hus i storstäder är sämre än i riket som helhet, och ännu större om man jämför med yngre ägare i samma geografi. Där framstår skicket bland hus som ägs av yngre i storstadskommunerna som tydligt bättre. 10 procent av de hus som ägs av äldre har till exempel bytt kök, jämfört med 29 procent av de yngre ägarna i det övriga beståndet. Inom den del av småhusbeståndet som ägs av de äldre har pendlingskommuner till storstäder och storstäder högre standard än i kommuntypen storstäder och större städer.

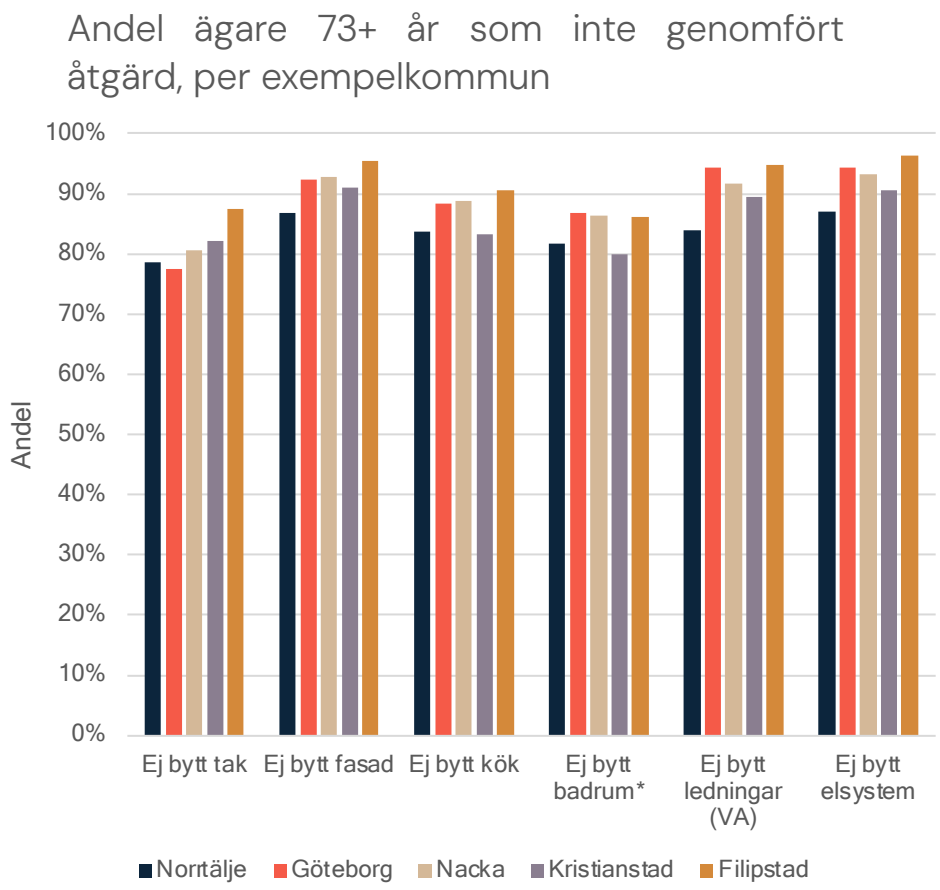
	Ej bytt tak (ref. 2003)	Ej bytt fasad (ref. 2003)	Ej bytt kök (ref. 2009)	Ej bytt badrum* (ref. 2009)	Ej bytt ledningar (VA) (ref. 2003)	Ej bytt elsystem (ref. 2003)	Saknar energieffektiva fönster	Saknar uppvärmningssystem
Landsbygdskommun	84%	94%	89%	85%	94%	95%	4%	3%
Landsbygdskommun med besöksnäring	81%	89%	86%	82%	88%	89%	4%	5%
Pendlingskommun nära mindre tätort	79%	92%	86%	82%	91%	93%	4%	4%
Mindre stad/ tätort	79%	91%	86%	82%	90%	92%	4%	4%
Lågpendlingskommun nära större stad	79%	93%	87%	82%	92%	94%	4%	3%
Större stad	78%	93%	86%	82%	93%	93%	3%	3%
Pendlingskommun nära större stad	79%	91%	85%	82%	91%	92%	4%	4%
Pendlingskommun nära storstad	76%	91%	87%	84%	92%	92%	3%	3%
Storstäder	80%	94%	90%	87%	95%	95%	2%	2%
Riket	**79%**	**92%**	**87%**	**83%**	**92%**	**93%**	**3%**	**3%**

* Andel som ej renoverat badrum kan vara överskattad enligt avstämning mot Betsi.

Vad beror på geografi, och vad beror på ålder? Det är däremot inte så enkelt som att man helt enkelt renoverar mindre på landsbygden generellt. Kontrollerar man för ålder är bilden mer nyanserad. Bland övriga ägare har kommuner med högre huspriser genomgående högre renoveringstakt. Bland 73+ är sambandet i stort sett obefintligt för badrum och VA-ledningar och svagare för kök, fasad och elsystem. För takrenoveringar är sambandet däremot lika tydligt i båda grupperna. Priskänsligheten tycks alltså vara koncentrerad till den rörliga delen av marknaden, men inte för alla åtgärder.

Mönstret är alltså mindre geografiskt och mer åldersrelaterat. I en kommun där huspriserna är relativt låga utgör renoveringskostnaden en stor del av värdet vid en försäljning. Det gör det ekonomiskt rationellt att avstå. I en kommun där huspriserna generellt är högre är samma renovering värdeskapande. Det förhållandet spelar bara roll för den som faktiskt kan tänkas realisera värdet inom överskådlig tid. Den som inte planerar att sälja har svagare skäl att låta en investeringskalkyl styra renoveringsbeslutet. Givet den låga flyttbenägenheten bland de som är 73 år eller äldre kan det förklara varför gruppens renoveringstakt är så pass okänslig för var i landet huset ligger. Yngre, mer rörliga ägare, svarar däremot tydligare på lokala prissignaler. Ytterligare ett förklaringslager kan vara belåningsutrymmet. Även om det inte finns granulär data för den här gruppens belåningsgrad är det ett säkert antagande att den för äldre husägare är låg och i många fall rentav obefintlig. 73+ ägare är sannolikt både mindre intresserade av och beroende av att belåna sig för att finansiera en renovering än en yngre ägare. Sammanfattningsvis kan vi alltså dra slutsatsen att "priskänsligheten" i renoveringsbeteende är koncentrerad till den rörliga delen av marknaden, inte det segment som ägs av de som är 73 år eller äldre.

Skillnader och mönster i fem typkommuner. För att ännu tydligare illustrera mönster i olika geografier har fem typkommuner valts ut för närmare redovisning. Göteborg och Nacka representerar storstadskommun och pendlingskommun nära storstad. Norrtälje representerar en kommun med en hög andel äldre och Kristianstad en kommun med framtida klimatrisker, där underhåll och renovering av småhusbeståndet ur det perspektivet är särskilt viktigt. Filipstad utgör i det här sammanhanget en typisk småhuskommun med historisk hög utflyttning, som på grund av det fått en äldre demografi.

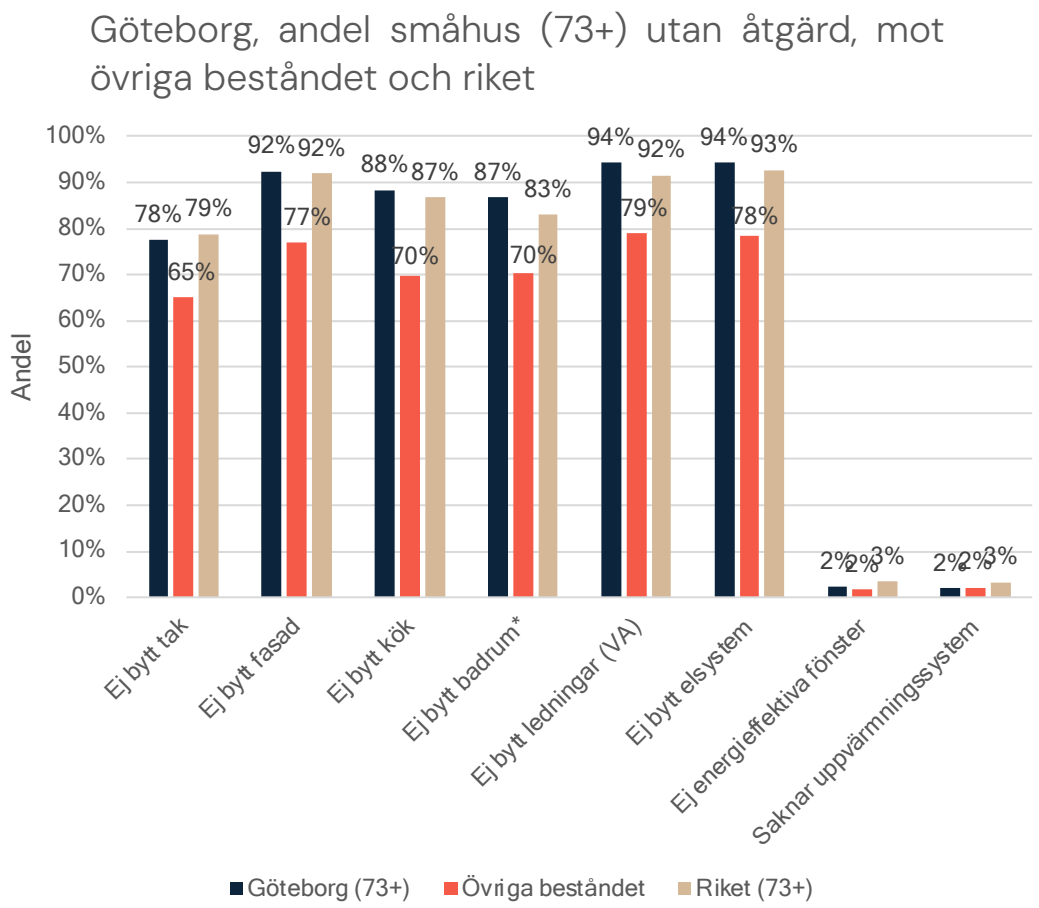


Källa: SCB & Juni Strategi

Nyckeltal	Norrtälje	Göteborg	Nacka	Kristianstad	Filipstad	Riksgenomsnitt, samtliga kommuner
Antal småhus, 73+	3 728	9 108	2 453	3 693	740	1 183
73+ andel av totalt bestånd	23,6%	18,2%	15,6%	20,5%	26,9%	19,5%

”Norrtälje representerar en kommun med en hög andel äldre och Kristianstad en kommun med framtida klimatrisker, där underhåll och renovering av småhusbeståndet ur det perspektivet är särskilt viktigt.”

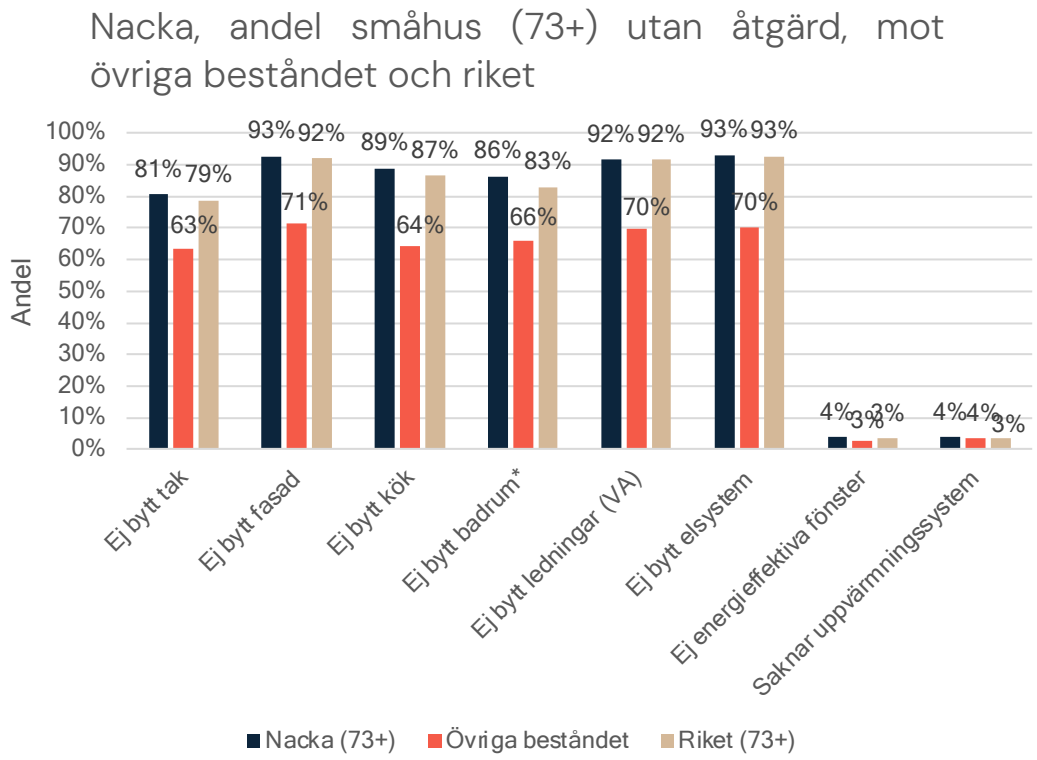
Göteborg. Standarden i 73+-ägarnas småhus i Göteborg motsvarar i stort riksnivån, med några procentenheter högre andel utan åtgärd för badrum och VA-ledningar. Jämfört med övriga ägare i kommunen är skillnaden mellan 12 till 19 procentenheter. Skillnaderna är störst för kök, i likhet med mönstret i övriga riket. En försvinnande liten andel av småhusen i kommunen har inte energieffektiva fönster eller saknar uppvärmningssystem. Andelen är lägst av de fem kommuner som redovisas här.



Källa: SCB & Juni Strategi

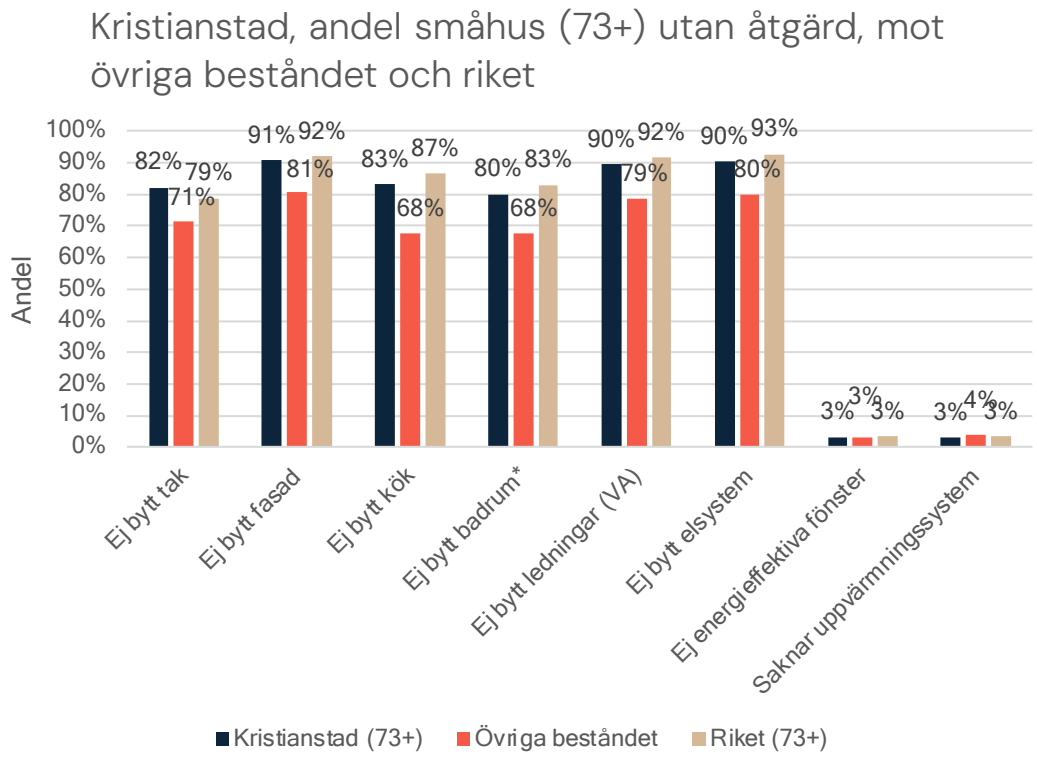
Nacka. I Nacka är småhuspriserna klart högst av de jämförda typkommunerna, och andelen ägare som är 73 år eller äldre är lägst bland de jämförda typkommunerna. Standarden bland 73+-ägarnas är nära riksnivån, men andelen utan åtgärd för tak, kök och badrum är något högre. Skillnaden mellan 73+-beståndet och övriga ägare är samtidigt störst av exempelkommunerna. Beroende på åtgärd är skillnaderna mellan 17-24 procentenheter.

Nyckeltal	Nacka	Riket
Antal småhus, 73+	2 453	1 183
73+ andel av totalt bestånd	15,6%	19,5%



Källa: SCB & Juni Strategi

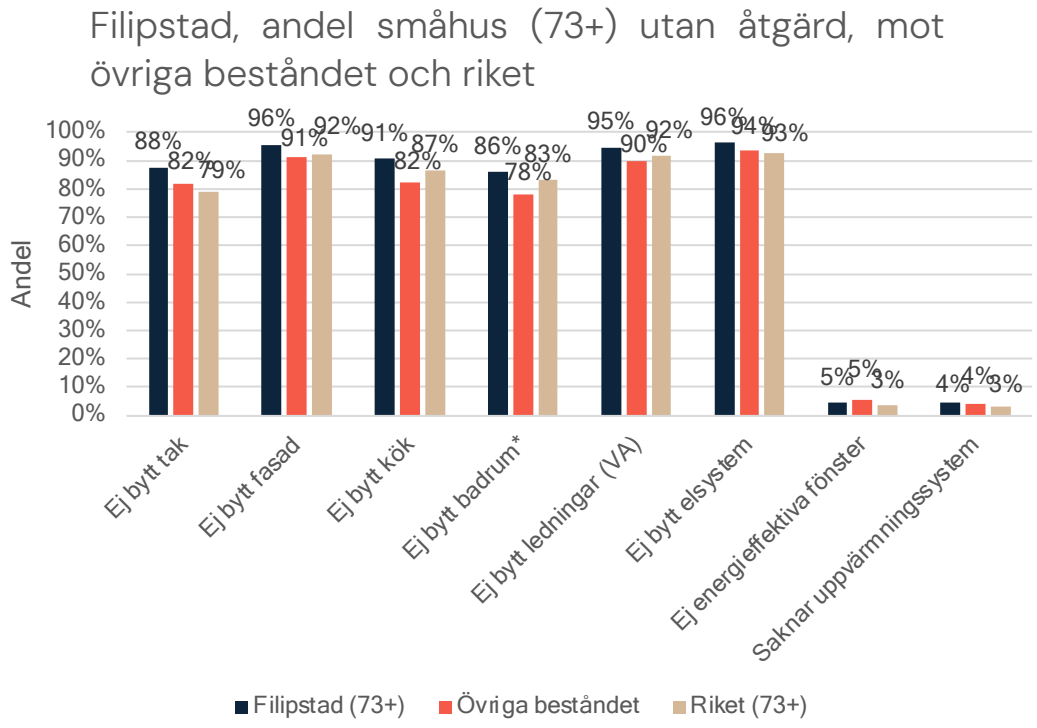
Kristianstad. I Kristianstad är standarden i den äldre gruppens småhus något bättre än i riket som helhet. Den tydligaste skillnaden är kök och badrum, där standarden är högst bland exempelkommunerna. Jämfört med övriga ägare i kommunen är skillnaden mellan 10 till 16 procentenheter beroende på åtgärd. Det är lägre än både Göteborg och Nacka.



Källa: SCB & Juni Strategi

Nyckeltal	Kristianstad	Riket
Antal småhus, 73+	3 693	1 183
73+ andel av totalt bestånd	20,5%	19,5%

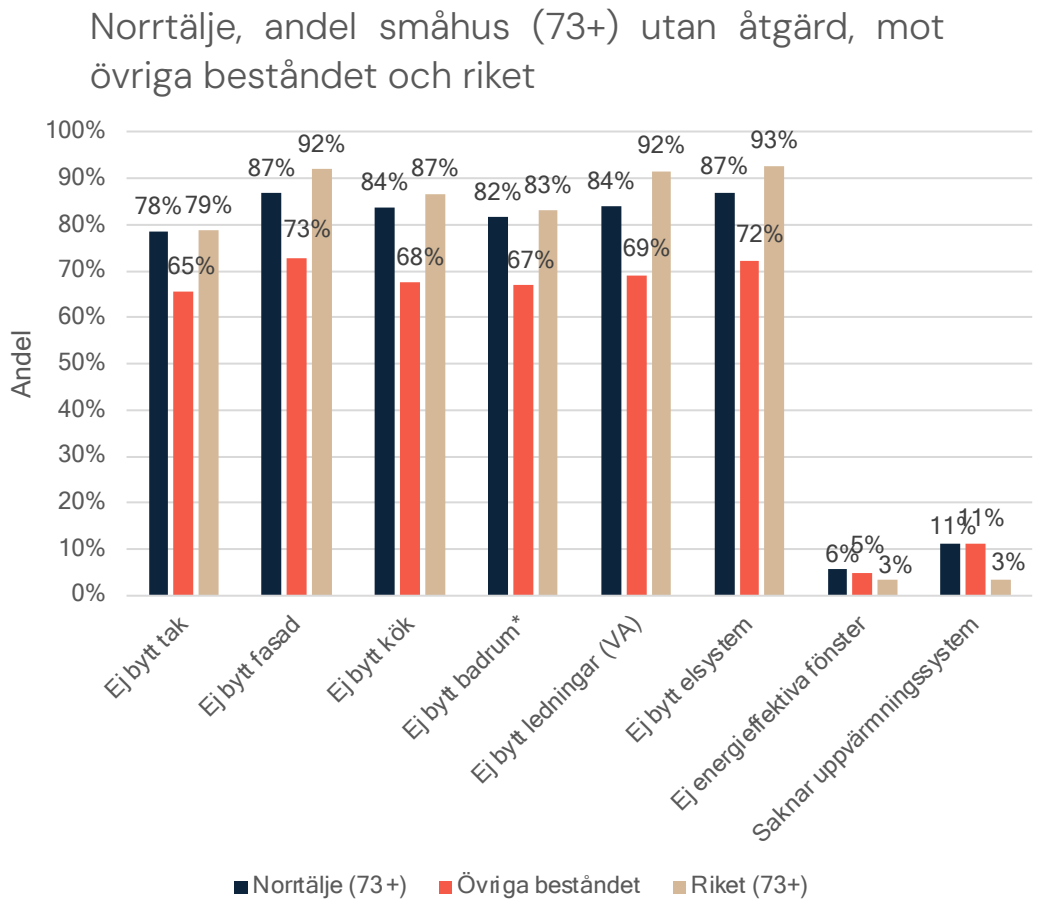
Filipstad. I Filipstad är andelen småhus med ägare som är 73 år eller äldre högst bland exempelkommunerna med nästan 27 procent av kommunens småhus som ägs av åldersgruppen. Kommunen ligger under riksnivån för åldersgruppen i samtliga underhållskategorier. Därmed är standarden lägst av alla exempelkommunerna. Samtidigt är skillnaden i standard jämfört med kommunens övriga småhusbestånd minst, vilket indikerar att standarden i kommunens småhusbestånd inte bara beror på äldre ägare. För fasad, ledningar (VA) och elsystem överstiger andel utan åtgärd 90 procent även bland övriga ägare, i linje med genomsnittet för standarden i åldersgruppens småhus.



Källa: SCB & Juni Strategi

Nyckeltal	Filipstad	Riket
Antal småhus, 73+	740	1 183
73+ andel av totalt bestånd	26,9%	19,5%

Norrtälje. I Norrtälje är andelen småhus som ägs av 73+ relativt stor jämfört med riket som helhet. Den övergripande standarden i kommunen är något högre än i övriga riket, framför allt avseende fasad, VA-ledningar och elsystem. En jämförelsevis hög andel småhus utan uppvärmningssystem, både inom det bestånd som ägs av 73+ och det övriga beståndet (ca 11 procent) kan tolkas som en fritidshusindikator. Sannolikheten är stor att det här mer är frågan om permanentskrivna småhus som i praktiken används som fritidshus snarare än att underhållet är eftersatt.



Källa: SCB & Juni Strategi

Nyckeltal	Norrtälje	Riket
Antal småhus, 73+	3 728	1 183
73+ andel av totalt bestånd	23,6%	19,5%

”I Norrtälje är andelen småhus som ägs av 73+ relativt stor jämfört med riket som helhet. Den övergripande standarden i kommunen är något högre än i övriga riket, framför allt avseende fasad, VA-ledningar och elsystem.”

7. Ett kommande renoveringsarv som behöver hanteras

Resultaten pekar i en entydig riktning. Cirka 343 000 småhus ägs idag av den delen av befolkningen som är 73 år eller äldre. Enligt analysen i den här rapporten har mellan 80-90 procent av dem ett kommande renoveringsbehov. De 343 000 småhusen motsvarar 19,5 procent av alla småhus avsedda för permanentboende i hela beståndet.

I samtliga undersökta standardkategorier är seniorernas småhus i sämre skick än det övriga beståndet. Störst är skillnaderna för kök (17,5 procentenheter) och badrum (14,1 procentenheter). Om skillnaderna justeras för byggårseffekten ser bilden annorlunda ut. Skillnaderna krymper i alla kategorier, men de försvinner inte. Tydligast byggårseffekt finns i de exteriöra (tak,fasad) och de säkerhets- och försäkringskritiska (VA,elsystem) standardkategorierna. Analysen har visat att det finns geografiska skillnader i småhusbeståndets standard och kommande renoveringsbehov. Norra Sverige och landsbygdskommuner tycks generellt ha lägre standard i småhusbeståndet. Mönstret är dock mindre geografiskt och mer åldersberoende.

Det relevanta för hur bostadsmarknaden kommer att påverkas av detta är inte seniorernas renoveringsbeteende, utan det arv av renoverings- och underhållsbehov som de kommer att lämna efter sig när dessa hus kommer ut på marknaden. Mycket talar nämligen för att det inte blir arvtagarna som kommer behöva genomföra nödvändigt underhåll, utan nya ägare. I Mäklarsamfundets tidigare rapport "Det går i släkten del 2: den stora arvsöverföringen" konstaterades att en mycket stor andel av dessa småhus successivt kommer att nå marknaden, eftersom arvtagarna i hög grad själva är etablerade på bostadsmarknaden, ofta själva villaägare och med relativt goda inkomster. Incitamenten att flytta in i föräldrarnas hus får därmed antas vara små.

"Det relevanta för hur bostadsmarknaden kommer att påverkas av detta är inte seniorernas renoveringsbeteende, utan det arv av renoverings- och underhållsbehov som de kommer att lämna efter sig när dessa hus kommer ut på marknaden. Mycket talar nämligen för att det inte blir arvtagarna som kommer behöva genomföra nödvändigt underhåll, utan nya ägare."

Med en uppdatering av den modell för arvsöverföringar vi tillämpade i rapporten "Det går i släkten del 2" kan vi konstatera att antalet hus som tillförts marknaden från ägare som är 73 år eller äldre har ökat från knappt 20 000 år 2012 till drygt 28 000 år 2025, motsvarande drygt 50 procent av de sålda småhusen. Både antal och andel förväntas, enligt vår flödesmodell, öka de kommande åren och nå omkring 31 000 per år mellan 2026 - 2035 och 33 000 per år 2036 - 2050. Med antagandet om ett konstant antal sålda hus i övriga befolkningen ökar arvseffektens betydelse för antalet frigjorda småhus till upp mot 57 procent av antalet sålda småhus från 2035 och framåt om omsättningen håller sig på 2025 års nivåer.

En mycket stor andel av alla småhus som kommer att omsättas framöver kommer alltså att ha haft seniorer som ägare, och i enlighet med analysen som görs i den här rapporten, också ha ett omfattande renoveringsbehov. Det är en strukturell utmaning för framtidens småhusmarknad, med diametralt olika effekter för olika kommuner. I utflyttningskommuner med åldrande befolkning och lägre småhuspriser blir incitamenten svagast för att renovera upp småhusbeståndet vid överlåtelser. På de marknader där incitament och förutsättningar för underhåll och renoveringar är starkare talar mycket för att värderingskritiska renoverings- och underhållskategorier som kök och badrum kommer prioriteras över de strukturella och säkerhetsorienterade som tak, ledningar och elsystem. Det kan leda både till svårigheter att försäkra objekten samt till större skador och skadebelopp generellt om sådant underhåll nedprioriteras i längre perioder.

En viktig slutsats är att det krävs bättre förutsättningar för underhåll och renovering. Finansieringsmöjligheterna är en nyckel. Mäklarsamfundet har i tidigare rapporter och analyser visat hur marknaden har påverkats av de nya bolånereglernas bestämmelser om olika maximal belåning för förvärvs- respektive tilläggslån (80/90-taket) i kombination med den så kallade tröghetsregeln för omvärdering. På många marknader har det inneburit längre försäljningstider för renoveringsobjekt, begynnande priseffekter och en tendens mot att köpare styrs bort från renoveringsobjekt mot dyrare, mer nyrenoverade objekt. När en allt större del av de småhus som säljs kommer att ha stora renoveringsbehov innebär detta inte bara att nödvändigt underhåll riskerar att nedprioriteras. Det betyder också att småhusdrömmen blir svårare att förverkliga för fler unga familjer. Ett regelverk som konsekvent missgynnar renoveringsobjekt missgynnar en stor och ökande andel av alla småhus som faktiskt är till salu och tillgängliga för nya köpare. Ett första viktigt steg för att förbereda sig för det kommande renoveringsarvet vore att se över regelverket så att inte renoveringsobjekt drabbas oproportionerligt.



”Ett regelverk som konsekvent missgynnar renoveringsobjekt missgynnar en stor och ökande andel av alla småhus som faktiskt är till salu och tillgängliga för nya köpare.”


Mäklarsamfundet