

Ett slutet semesterparadis?

Hur utbud, inlåsnig och demografi gör
stugdrömmen allt mer avlägsen



Mäklarsamfundet

Innehållsförteckning

Inledning – en strukturellt låst fritidshusmarknad	1
Metod	2
Fritidshusmarknaden 2018–2026	4
Amorteringsbromsen 2018–2019	5
Pandemirusningen 2020–2021	6
Räntechock och korrektion 2022–2023	8
Den tröga återhämtningen	9
Utbudssidan – ett krympande bestånd	11
Beståndets utveckling över tid	11
Andrahandsutbudet återhämtar sig inte	13
Ägarstrukturen – beståndet bebos av äldre	15
En uppskjuten utbudseffekt	17
Avslutande reflektioner	18
Bilaga 1 – kommunurval	19

Rapporten på 30 sekunder

»Fritidshusmarknaden präglas av ett strukturellt utbudsproblem som förstärks snarare än löses upp med tiden. Befintliga ägare har varken ekonomiska eller emotionella skäl att sälja i en utsträckning som gör att beståndet omfördelas i tillräcklig takt. Nyproduktionen är försumbar. Dessutom garanterar demografin att merparten av beståndet stannar inom nuvarande ägarled i flera decennier. Utbud och efterfrågan kan därmed antas gå i olika riktning under en lång tid framöver.«

9 av 10*

Nära nio av tio fritidshus i de populäraste kommunerna ägs av någon som är 50 år eller äldre.

1,1%*

Bara 1,1 procent av beståndet byter ägare per år i kommunurvalet

157%*

Säljtiden är 157 procent längre idag än vid pandemitoppen 2021, trots att ekonomin och finansieringsvillkoren förbättrats.

**Fem kommuner med längst
säljtid 2026:**

Bengtsfors: 197 dagar
Vellinge: 87 dagar
Åre: 84 dagar
Torsby: 79 dagar
Rättvik: 78 dagar

**Fem kommuner med högst
andel 73+-hushåll:**

Kungsbacka (29,6%)
Rättvik (28,5%)
Leksand (26,7%)
Sunne (26,3%)
Nynäshamn (26,2%)

Proppen lossnar inte snart

En 55-åring som äger ett fritidshus idag når 73 år 2044. Hennes arvtagare ärver någon gång kring 2050–2055 och behåller typiskt sett i ytterligare 15–20 år. Om huset överhuvudtaget når marknaden sker det kring 2065–2070. Den strukturella utbudslättnad som kan följa av att generationsväxlingen till slut tvingar fram försäljning ligger 30 till 50 år bort.

Inledning

En strukturellt låst fritidshusmarknad

Drömmen om en stuga eller lantställe är stark i Sverige. Omvärldsläget är oroligt, men reallönerna stiger och lättnader i bolåneregler gör det allt annat lika lättare för hushållen att finansiera ett fritidshusköp. Samtidigt ökar klimatmedvetenheten, och flygandet minskar. Förutsättningarna för en stark och växande efterfrågan på den svenska fritidshusmarknaden borde därmed vara god. Men, utbudssidan är dysfunktionell. Befintliga ägare har sällan varken ekonomiska eller emotionella skäl att sälja, nyproduktionen är försumbar och demografin låser med största sannolikhet en stor majoritet av beståndet inom nuvarande ägarled i decennier framöver. Det ger ett långsiktigt pristryck uppåt, som systematiskt gynnar dem på insidan av marknaden.

I den här rapporten visar vi varför drömmen om en egen stuga blir allt mer avlägsen för många hushåll, och varför det kommer att dröja länge innan utbudet på de populäraste marknaderna kommer att svara upp mot efterfrågan. Orsaken är flera faktorer i samverkan. Nyproduktionen av fritidshus är marginell, låga ägarkostnader och starka emotionella band gör att det saknas incitament att sälja.

Den demografiska ägarprofilen på fritidshusmarknaden är dessutom i mycket hög grad koncentrerad till de som är 50 år eller äldre. Att fritidshusen i hög grad ägs av äldre är naturligt, men påverkar sannolikt också den naturliga omfördelningen av beståndet vid flytt till särskilt boende, dödsfall eller arv. Fritidshusen behålls i högre utsträckning än permanentbostäder inom familj och släkt. Den demografiskt drivna utbudseffekten kommer därmed sannolikt att dröja tills samägandets komplexitet ökat till den punkt där försäljning blir mer naturligt. Enligt vår bedömning ligger detta flera decennier bort.

Läsanvisningar

Rapporten syftar till att analysera de strukturella faktorerna som påverkar fritidshusmarknaden idag och i framtiden. I det första kapitlet görs en djupdykning i marknadsutvecklingen sedan 2018 i riket som helhet och i ett större antal populära fritidshuskommuner. Därpå följer en genomgång av hur utbudet utvecklats över tid, på marknaden och i det urval av lokala marknader som lyfts fram i rapporten. Avslutningsvis analyseras ägarkoncentrationen med avseende på ålder på marknaden som helhet och kommunurvalet. Syftet är att visa hur åldersfördelningen i ägandet kan påverka den naturliga omfördelningen i det befintliga fritidshusbeståndet. Rapporten avslutas med några övergripande insikter om de utmaningar som fritidshusmarknaden står inför de kommande decennierna.



Joakim Lusensky
Analys & kommunikationschef

»Befintliga ägare har sällan varken ekonomiska eller emotionella skäl att sälja, nyproduktionen är försumbar och demografin låser med största sannolikhet en stor majoritet av beståndet inom nuvarande ägarled i decennier framöver.«

Metod

Rapporten undersöker fritidshusmarknaden i riket som helhet och i 36 kommuner, samtliga etablerade fritidshusmarknader längs kust, fjäll och insjöar. Urvalet speglar den svenska fritidshusmarknadens geografiska och prismässiga bredd – från Strömstad i norr till Vellinge i söder, från fjällkommunerna i Jämtland och Dalarna till skärgårdsmarknaderna i Stockholms och Västra Götalands län.

Transaktions- och prisdata

Uppgifter om transaktionsvolym, medianpriser, köpeskillingskoefficienter (K/T-tal) och försäljningstider är hämtade från Svensk Mäklarstatistik.

Prisanalysen bygger på de 20 kommuner där transaktionsvolymen varje enskilt år överstiger 20 affärer. Ytterligare tre kommuner (Arvika, Mora och Leksand) redovisas med varningsflagga (⚠️) då volymen vissa år understiger 15 affärer, vilket innebär att enstaka transaktioner kan påverka medianpriset påtagligt. Återstående 13 kommuner har för låg transaktionsvolym för att ingå i prisanalysen, men inkluderas i analyser av ägarstruktur, likviditet och försäljningstider. Att ett flertal av de studerade kommunerna har så låg omsättning att tillförlitliga prisserier inte kan beräknas är i sig ett empiriskt fynd som speglar rapportens huvudtes om kroniskt låg marknadsrörlighet. För en fullständig lista över vilka kommuner som ingår i prisanalysen, se bilaga 1.

2026 som mätperiod

Samtliga 2026-data i rapporten avser en rullande 12-månadersperiod: 1 juni 2025–31 maj 2026. Det innebär att 2026 till skillnad från övriga år inte avser ett kalenderår. Perioden är vald för att ge aktuell data men ska inte tolkas som ett helårsutfall. I tabeller och figurer markeras 2026-data konsekvent med asterisk (*). De förändrade bolånereglerna i april 2026 täcks av de sista två månaderna i mätperioden och kan ännu inte utvärderas fullt ut.

Fritidshusbestånd och ägarstruktur

Uppgifter om fritidshusbeståndets storlek och ägarfördelning enligt ålder är hämtade från SCB:s fastighetstaxeringsregister, där data på RegSo-nivå (regionala statistikområden) har sammanställts och aggregerats till kommunnivå. Uppgifterna om ägarfördelning avser 2024.

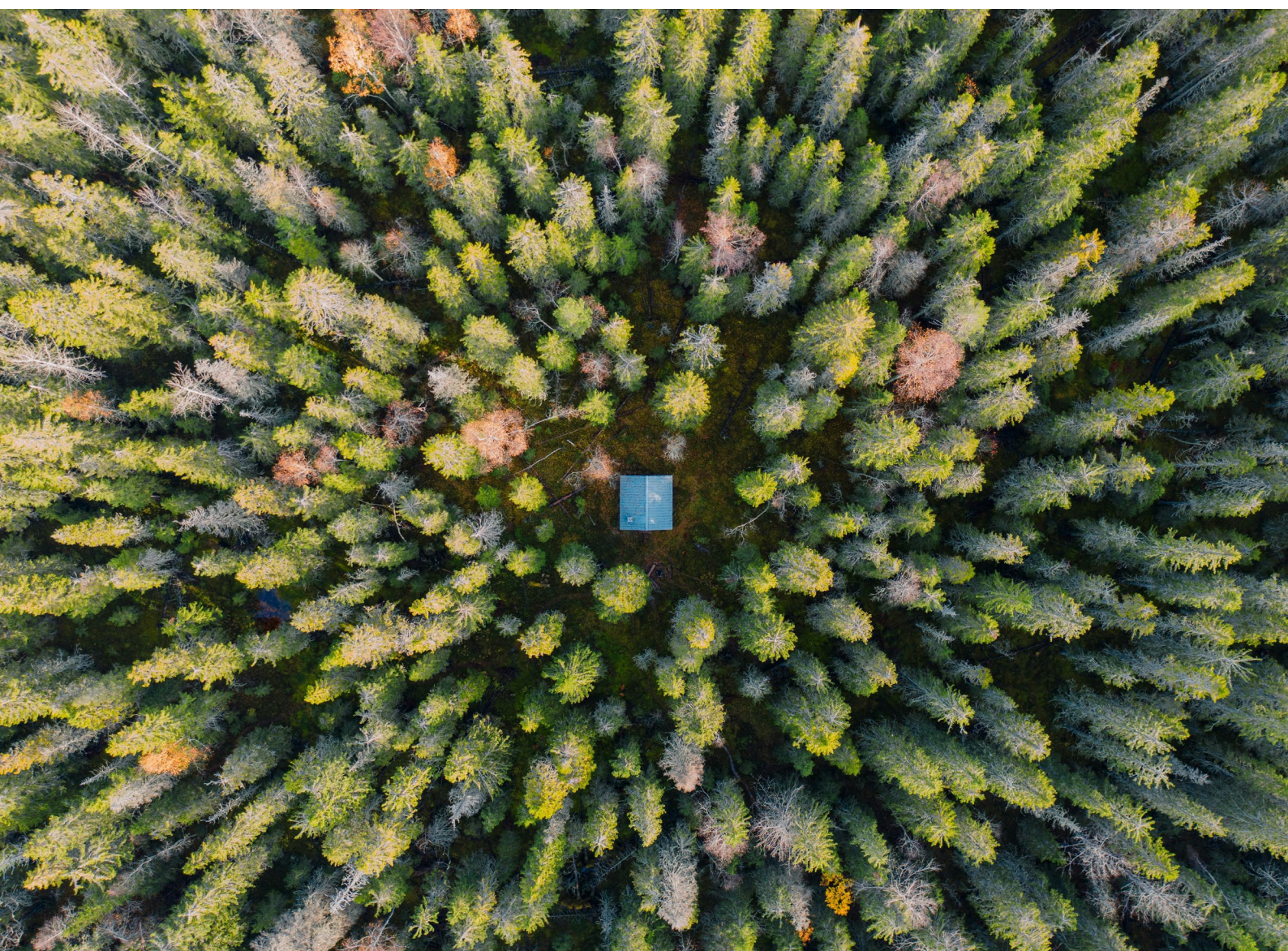
Beståndsserien innehåller två kända metodologiska brott som påverkar tolkningen av tillväxttakten och som konsekvent flaggas i rapporten. År 2018 utvidgades definitionen av fritidshus till att inkludera vissa tidigare undantagna lantbruksenheter, vilket tillfört uppskattningsvis 24 000 enheter till beståndet utan att dessa representerar reell nyproduktion. Jämförelser av beståndsförändring som sträcker sig över 2018 bör därför tolkas med försiktighet, och beräkningar av genomsnittlig nettotillväxt baseras på perioden 2019–2023 och 2025 där serien är metodologiskt konsistent. År 2024 sammanföll med en allmän fastighetstaxering av småhus, vilket sannolikt bidrog till en beståndsökning om drygt 10 900 enheter, ett värde som avviker markant från angränsande år och som delvis kan förklaras av reklassificeringar snarare än faktisk nyproduktion. Även detta år flaggas i relevanta tabeller och figurer.

Definitionen av 73+-kategorin

I rapporten används kategorin "73 år och äldre" för att identifiera fritidshus med en specifik ägardemografisk profil. Definitionen är strikt: ett hus räknas till 73+-kategorin endast om samtliga registrerade ägare på fastigheten är 73 år eller äldre. Hus där en ägare är 73+ men en medägare är yngre ingår alltså inte. Det innebär att andelen 24,5 procent i kommunurvalet är en underskattning av det faktiska antalet fritidshus med åtminstone en ägare över 73 år. Den strikta definitionen valdes för att ge ett analytiskt konservativt mått. Hus där alla ägare passerat 73-årsgränsen är de som med störst sannolikhet står inför ett generationsskifte inom en relativt nära tidshorisont.

Hemnet-data: stock, inte flöde

Utbudsdata från Hemnet mäter det aktiva utbudet vid en given tidpunkt, det vill säga antal annonser som är aktiva vid mätpunktens ingång, oavsett när de publicerades. Det är ett stockmått, inte ett flödesmått. Det innebär att en ökning i antalet aktiva annonser inte nödvändigtvis speglar att fler ägare väljer att sälja, utan kan vara en direkt effekt av att hus tar längre tid att sälja och därmed ackumuleras i det aktiva utbudet. När försäljningstiderna mer än fördubblades mellan 2021 och 2026 innebär det att en del av den observerade utbudsökningen under 2024–2025 är en funktion av längre liggtider snarare än ett tecken på ökad säljarbenägenhet. Denna distinktion är central för tolkningen av kapitel 4 och återkommer i löptexten där den är analytiskt relevant.



Fritidshusmarknaden

2018–2026

Den undersökta perioden rymmer en hel del dramatik och tvära kast på bostadsmarknaden i stort, som naturligtvis reflekteras även på fritidshusmarknaden. 2018 infördes det skärpta amorteringskravet, en reglering som gjorde det generellt svårare att efterfråga bostäder, och där fritidshuset i egenskap av sekundärbostad för många hushåll blev en form av "lyxkonsumtion" som man valde att avstå från. Därefter pandemirally, en efterföljande räntechock och en trög återhämtning. Trots att marknaden 2026 har återhämtat sig prismässigt har rörligheten inte följt med. Säljtiderna är dubbelt så långa som vid pandemitoppen.

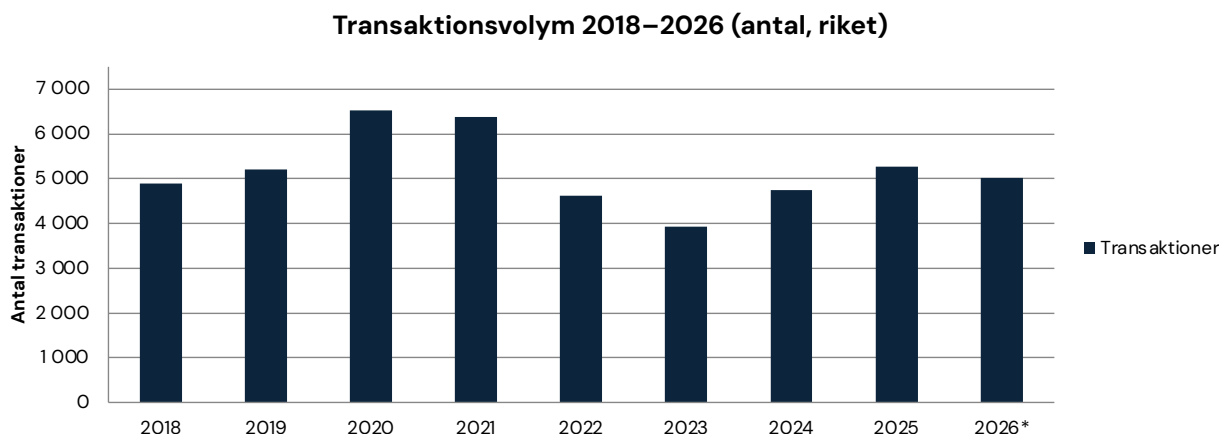
Tabell 1. Fritidshusmarknaden 2018 – 2026 nyckeltal (riket)

År	Transaktioner	Medianpris (kr)	K/T-tal	Säljtid (dagar)	Omsättning % av bestånd	Omvärlds-händelser
2018	4 890	1 275 000	1,196	30	0,8 %	Skärpt amorteringskrav (mars 2018)
2019	5 215	1 350 000	1,258	28	0,8 %	
2020	6 517	1 570 000	1,411	22	1,0 %	FI pausar krav, pandemirusning
2021	6 374	1 850 000	1,702	21	1,0 %	
2022	4 615	1 800 000	1,684	28	0,7 %	Räntechock, riksbanken höjer 0→4 %
2023	3 921	1 673 000	1,590	32	0,6 %	
2024	4 739	1 775 000	1,634	37	0,8 %	
2025	5 279	1 800 000	1,601	43	0,8 %	
2026*	5 026	1 836 000	1,591	44	0,8 %	Skärpt amorteringskrav avskaffas (apr 2026)

Källa: Svensk Mäklarstatistik & SCB. *2026 avser 12-månadersperioden 1 jun 2025 – 31 maj 2026.

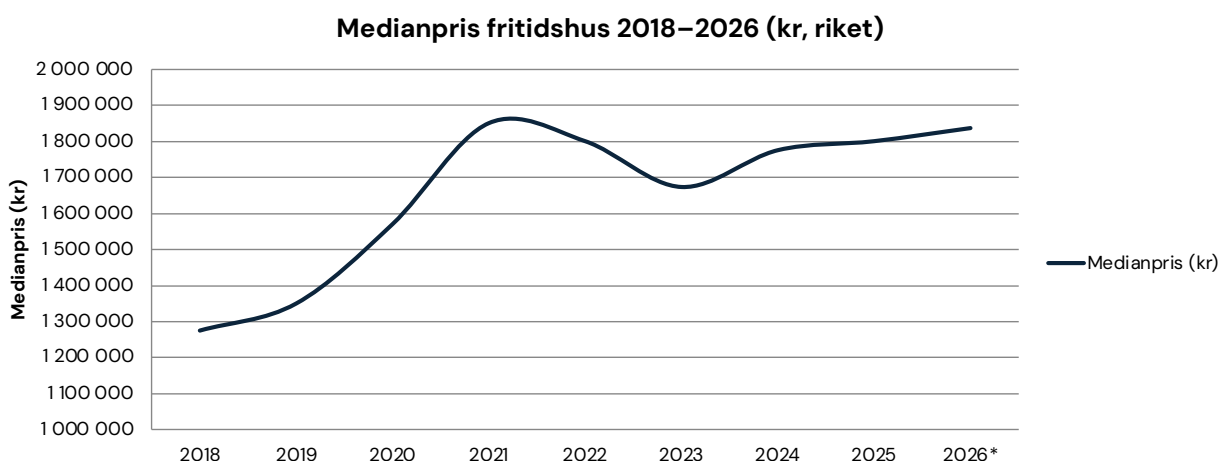
»Trots att marknaden 2026 har återhämtat sig prismässigt har rörligheten inte följt med. Säljtiderna är dubbelt så långa som vid pandemitoppen.«

Figur 1. Omsättning 2018 – 2026. Riket.



Källa: Svensk Mäklarstatistik. *2026= 12-månadersperioden 1 jun 2025 – 31 maj 2026.

Figur 2. Prisutveckling 2018 – 2026. Riket.



Källa: Svensk Mäklarstatistik. *2026= 12-månadersperioden 1 jun 2025 – 31 maj 2026.

Amorteringsbromsen 2018–2019

I mars 2018 infördes det skärpta amorteringskravet, som innebar att ett bolånetagande hushåll med en skuldsättning över 450% av bruttoinkomsten behövde amortera ned ytterligare minst en procent av lånet per år. Hushållen hade redan under 2017 fått klart för sig att regleringen skulle införas. Detta sammanföll också med att banker skärpte sina egna interna skuldkvotstak. När finansieringsvillkoren förändrades påverkades hela bostadsmarknaden, men av naturliga skäl var påverkan störst där priser och följaktligen även lånen var som högst. Det finns flera skäl till varför fritidshusmarknaden påverkades särskilt av den nya kreditregimen. Eftersom fritidshuset per definition är en sekundärbostad kan det, i strikt ekonomiska termer, betraktas som en form av "lyxkonsumtion", som till skillnad från primärbostaden inte är en nödvändig utgift. När finansieringen påverkar hushållets kassaflöde så direkt, dämpar det marknaden.

De kommuner med lägst omsättning som andel av beståndet 2018 var:

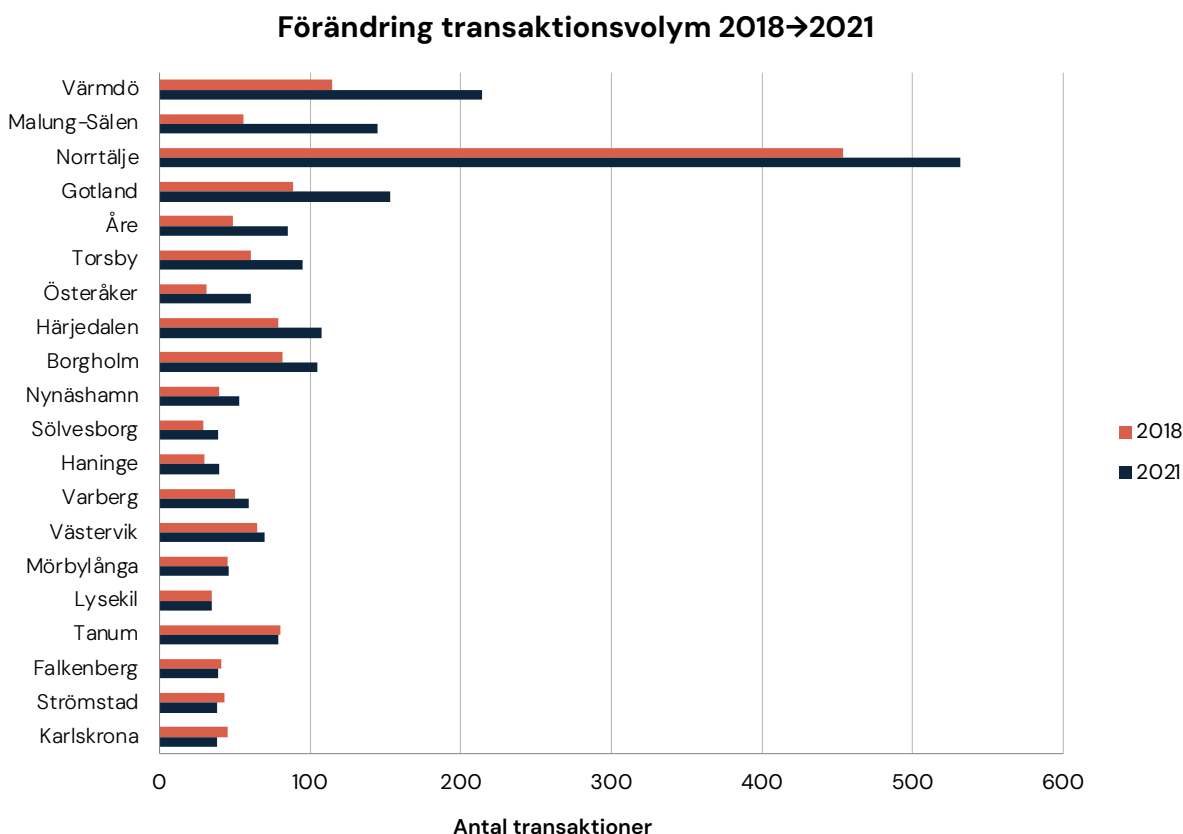
- Båstad: 0,13%
- Vellinge: 0,18%
- Vaxholm: 0,19%
- Leksand: 0,36%
- Hedemora: 0,36%

Det är noterbart att de kommuner med lägst likviditet också tillhör de dyraste marknaderna. Spridningen i effekten var dock stor. I den övre änden återfanns Nynäshamn och Strömstad med omsättningstal kring 10 procent. Dessa siffror bör dock tolkas med försiktighet. Dessa kommuner har urvalets minsta bestånd, vilket innebär att ett fåtal affärer ger ett högt procenttal. Mer representativt var Åre, Härjedalen och Norrtälje med knappt 2 procent av beståndet omsatt under året.

Pandemirusningen 2020–2021

Pandemirallyt på större bostadsrätter, men framför allt villor och fritidshus är idag välbekant samtidshistoria. Fritidshusmarknaden påverkades extra mycket när efterfrågan exploderade, utan att utbudet svarade upp. Svårigheter att resa utomlands i kombination med att distansarbete blev norm för flera löntagargrupper gjorde i praktiken fritidshuset till halvt permanentboende för många hushåll. Samtidigt var räntorna låga, och signalen från inte minst Europeiska Centralbanken var att de skulle förbli så en lång tid framöver. Eftersom många inte kunde konsumera som vanligt fanns dessutom ett sparöverskott hos många hushåll. När Finansinspektionen våren 2020 valde att tillfälligt pausa det skärpta amorteringskravet blev det också en kraftfull psykologisk signal till marknaden. Transaktionerna ökade med 25 procent mellan 2019 och 2020 och toppade 2021 med 6 374 försäljningar totalt i riket. I de kommuner som granskas särskilt i den här rapporten syns samma mönster. Transaktionerna toppade 2021 med 2 313 affärer. Det är samtidigt bara 1,44 procent av fritidshusbeståndet som helhet. På tre år ökade medianpriset i de granskade kommunerna med 57 procent. Säljtiden gick från 36 dagar (median) 2018 till 21 dagar 2021, en minskning med 42 procent.

Figur 3. Transaktionsvolym 2018 vs 2021 per kommun.



Källa: Svensk Mäklarstatistik. Kommuner i priskärnan (min 20 transaktioner/år). Sorterat efter förändring av antal sålda.

»Pandemirallyt på större bostadsrätter, men framför allt villor och fritidshus är idag välbekant samtidshistoria. Fritidshusmarknaden påverkades extra mycket när efterfrågan exploderade, utan att utbudet svarade upp.«

Både i prisbilden och i transaktionsvolymen finns ett geografiskt mönster. Fjällkommunerna och de Stockholmsnära kustkommunerna rusade mest. Inlandskommunernas utveckling var mindre dramatisk. Störst procentuell ökning i transaktionsvolym under perioden fanns i Malung-Sälen som gick från 56 till 145 transaktioner, en ökning med 159 procent.

Tabell 2. Fem kommuner med störst ökning i transaktionsvolym 2018 – 2021.

Marknad	Ökning %	Antal
Malung – Sälen	159 %	+89
Värmdö	86 %	+99
Gotland	72 %	+64
Härjedalen	37 %	+29
Norrtälje	17 %	+78

Källa: Svensk Mäklarstatistik.



»När Finansinspektionen våren 2020 valde att tillfälligt pausa det skärpta amorteringskravet blev det också en kraftfull psykologisk signal till marknaden. Transaktionerna ökade med 33 procent mellan 2019 och 2020 och toppade 2021 med 6 374 försäljningar totalt i riket.«

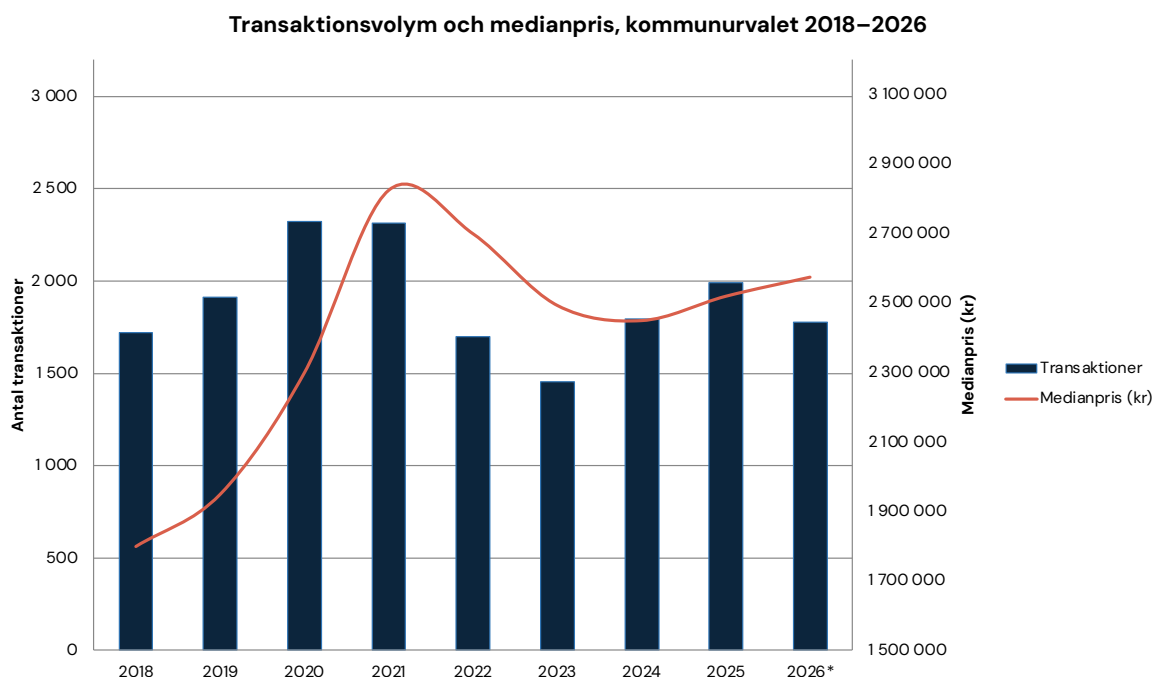
Räntechock och korrektion 2022–2023

Den heta marknaden skulle dock snart bytas mot en ordentlig korrektion, i kölvattnet av den inflationskris som utlöstes av Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina. När Riksbanken inledde räntehöjningscykeln för att stävja inflationen, och finansieringsförutsättningarna därmed förändrades radikalt, påverkades marknaden direkt. Att en mycket stor andel av svenska bolånetagare har rörliga räntor skapade en extra dimension av räntekänslighet, som gjorde att bostadsmarknaden som helhet bromsade in ordentligt. De kommuner som rusade mest under pandemimarknaden, föll också hårdast under korrektionen.

Det som reagerar först är inte priser, det är försäljningsvolymerna. I de undersökta kommunerna minskade transaktionerna med totalt 37 procent mellan toppen 2021 till botten 2023. I riket som helhet minskade transaktionerna under samma period med 38 procent.

Medianpriset i kommunurvalet sjönk, men inte lika mycket som försäljningsvolymerna. Medianpriset backade 12 procent mellan 2021 och 2023.

Figur 4. Omsättningsvolym och medianprisutveckling. Valda kommuner. 2018–2026.



Källa: Svensk Mäklarstatistik.

De fem kommuner med störst volymtapp av de undersökta kommunerna mellan 2021 och 2023 var Malung-Sälen (-50%), Värmdö (-47%), Gotland (-56%), Norrtälje (-43%), Nynäshamn (-58%).

En slutsats är att det är de Stockholmsnära kustlägena som är mest känsliga för förändringar i finansieringsvillkor, medan inlandskommunerna uppvisar större stabilitet. Ett annat sätt att uttrycka samma fenomen på är att lägre absoluta prisnivåer ger lägre exponering mot ränte- och kreditregelförändringar. Fritidshusmarknadens strukturella egenheter visar sig även här. Priserna föll generellt mindre än volymerna, vilket kan tolkas som att säljarna hellre väntade än sålde till vad de uppfattade som rabatt. En bidragande orsak var sannolikt att drifts- och ägandekostnader generellt är låga för fritidshus som samma ägare eller släkt haft under lång tid, vilket ökar möjligheterna att vänta på rätt köpare och rätt pris.

Försäljningstiden gick från 21 dagar 2021 till 33,5 dagar 2023, en ökning med 60 procent. Mellan 2021 till 2026 ökade försäljningstiden med 157 procent.

Tabell 3. Säljtid, antal dagar, 2018–2026.

År	Kommunurvalet (dagar)	Riket (dagar)
2018	36	30
2019	33	28
2020	25	22
2021	21	21
2022	29	28
2023	33	32
2024	36	37
2025	46	43
2026*	54	44

Källa: Svensk Mäklarstatistik. Säljtid= dagar från annons till kontrakt (max 360 dagar).

*2026= 12-mån 1 jun 2025 – 31 maj 2026.

Den tröga återhämtningen 2024–2026

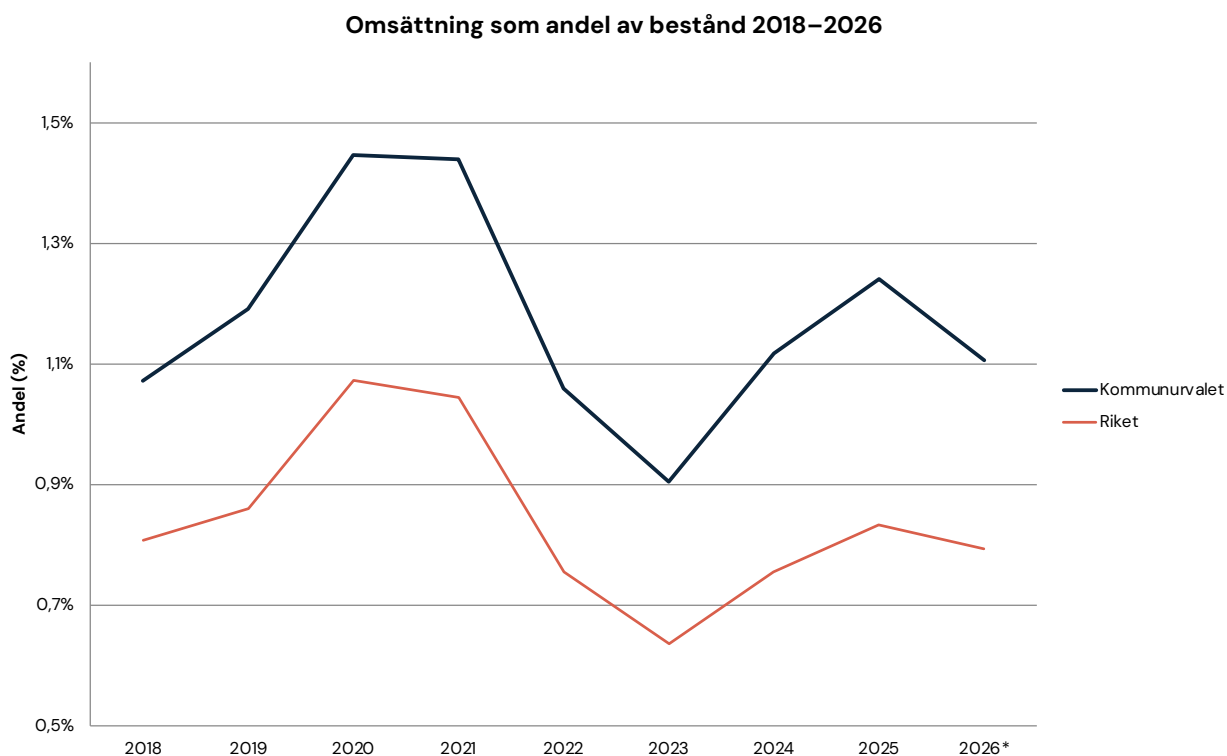
Från 2024 och fram till idag har marknaden återhämtat sig, men återhämtningen har gått långsamt. De fundamentala faktorerna är alla bättre. Riksbanken började sänka räntorna under 2024, och nu har de kommit ner betydligt. Konjunkturer har stabiliserat, reallönerna stiger igen och med det kommer stärkt köpkraft. Det skärpta amorteringskravet slopades i april 2026. Sett i riket som helhet syns också en tydlig återhämtning. Mellan 2018 och 2026 har priserna på fritidshus i riket ökat med 44 procent. I kommunurvalet har transaktionsvolymen gått från 1 454 stycken 2023 till 1 993 2025. Medianpriset i kommunurvalet var 2 575 000 kronor 2026. Det är nära samma nivå som 2021 i nominella termer. Medianpriset i riket var betydligt lägre än i kommunurvalet med 1 836 300 kronor.

Att kommunurvalet ligger nästan 40 procent över riket i medianpris är en indikation på att geografi är en väsentlig faktor på fritidshusmarknaden. Samtidigt har försäljningstiderna ökat i både riket som helhet och i rapportens kommunurval. Som framgick av tabellen över försäljningstiden ovan har försäljningstiden i kommunurvalet ökat mer än i riket. 2026 låg medianförsäljningstiden i kommunurvalet på 54 dagar,

23 procent högre än i riket och cirka 157 procent längre än 2021. I 13 av de undersökta kommunerna har marknaden i praktiken stannat upp. De fem kommuner med högst försäljningstid 2026 är Bengtsfors (197 dagar, Vellinge 87 dagar, Åre 84 dagar och Österåker med 70 dagar.

Medan det i riket 2026 omsattes 0,79 procent av beståndet var motsvarande andel i kommunurvalet 1,10 procent. Populära lägen handlas helt enkelt mer frekvent, men i väntan på rätt pris blir säljtiderna ändå längre. Här är alltså bristen framför allt utbudet, inte efterfrågan.

Figur 5. Omsättning som andel av beståndet 2018–2026. Kommunurvalet.



Källa: Svensk Mäklarstatistik & SCB.

De kommuner i urvalet med lägst omsättning som andel av beståndet under 2026 var Haninge (0,18%), Simrishamn (0,13%), Båstad (0,13%) och Halmstad (0,24%).

Att det skärpta amorteringskravet avskaffades i april 2026 är en tydligt efterfrågestimulerande åtgärd, vid sidan av övriga fundamentala faktorer som talar för en ljusning på fritidshusmarknaden. I den nuvarande konjunkturen, med den nu aktuella kreditregimen, finns alltså alla förutsättningar för en fritidshusmarknad med stark efterfrågan. Men, mycket tyder på att det strukturella problemet på fritidshusmarknaden finns på utbudssidan, hos ägare som av flera anledningar inte säljer i kombination med närmast obefintlig nyproduktion av fritidshus, är det oklart hur mycket en lättad finansiering hjälper den som inte hittar något att köpa.

»Att det skärpta amorteringskravet avskaffades i april 2026 är en tydligt efterfrågestimulerande åtgärd, vid sidan av övriga fundamentala faktorer som talar för en ljusning på fritidshusmarknaden. I den nuvarande konjunkturen, med den nu aktuella kreditregimen, finns alltså alla förutsättningar för en fritidshusmarknad med stark efterfrågan.«

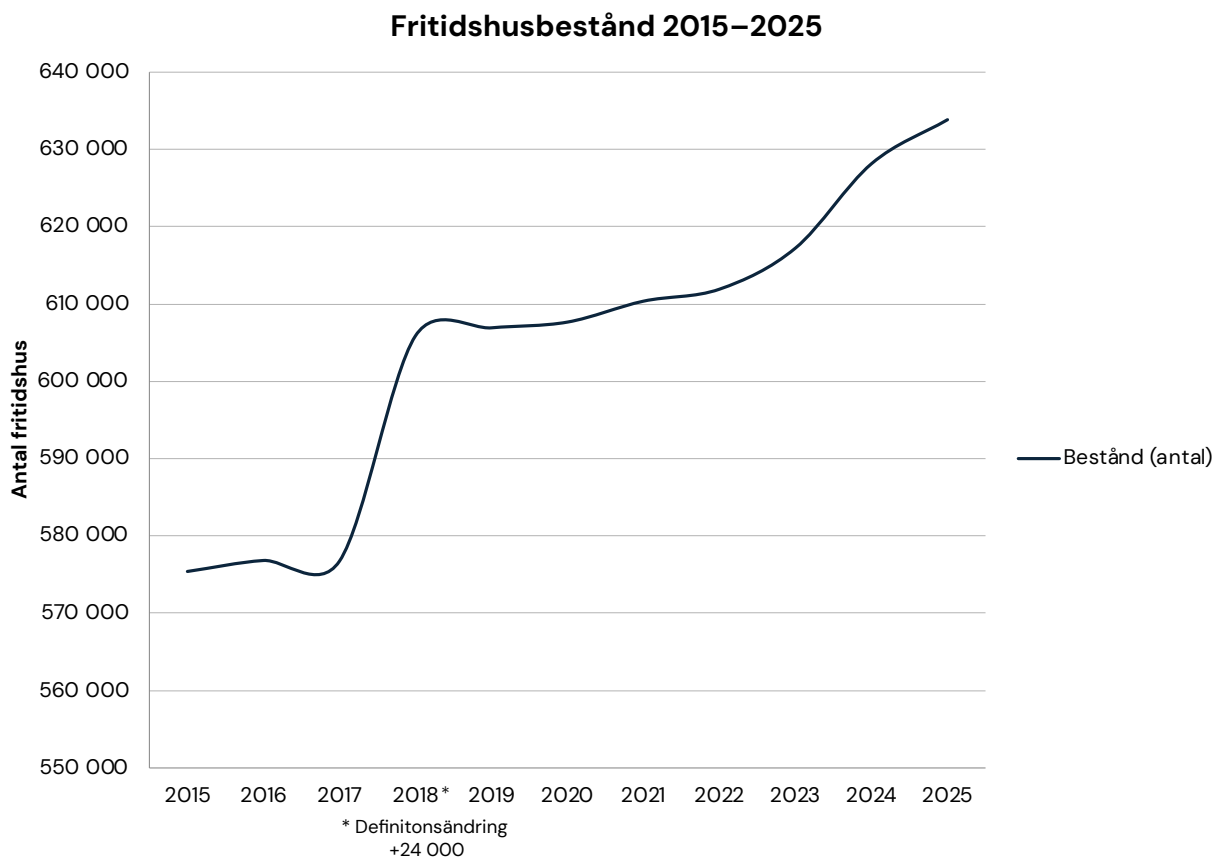
Utbudssidan – ett krympande bestånd

Flera strukturella orsaker driver ett permanent lågt utbud på fritidshusmarknaden. Som konstaterades tidigare är omsättningen som andel av beståndet mycket lågt, vilket innebär att beståndet i praktiken inte omfördelas över tid i en tillräcklig takt för att få effekt. Dessutom utgör inte nyproduktionen av fritidshus ett relevant tillskott eftersom den över tid varit försumbar. Befolkningen växer, Sverige får allt fler hushåll och med det växer efterfrågan. Beståndet gör det däremot inte i någon meningsfull utsträckning.

Beståndets utveckling över tid

Beståndet går från 575 384 till 576 711 mellan 2015 och 2017, knappt 1 300 hus. I genomsnitt har fritidshusbeståndet vuxit med drygt 3 000 enheter per år under mätperioden, motsvarande knappt en halv procent av det totala beståndet. Siffran ska tolkas med försiktighet eftersom beståndsstatistiken innehåller metodologiska brott vid definitionsändringar och taxeringscykler. Den speglar dock en strukturell verklighet: tillskottet från nyproduktion är marginellt i förhållande till beståndets storlek och till den efterfrågetillväxt som följer av befolkningsökning och stigande hushållsinkomster.

Figur 6. Fritidshusbestånd 2015 – 2025. Antal.

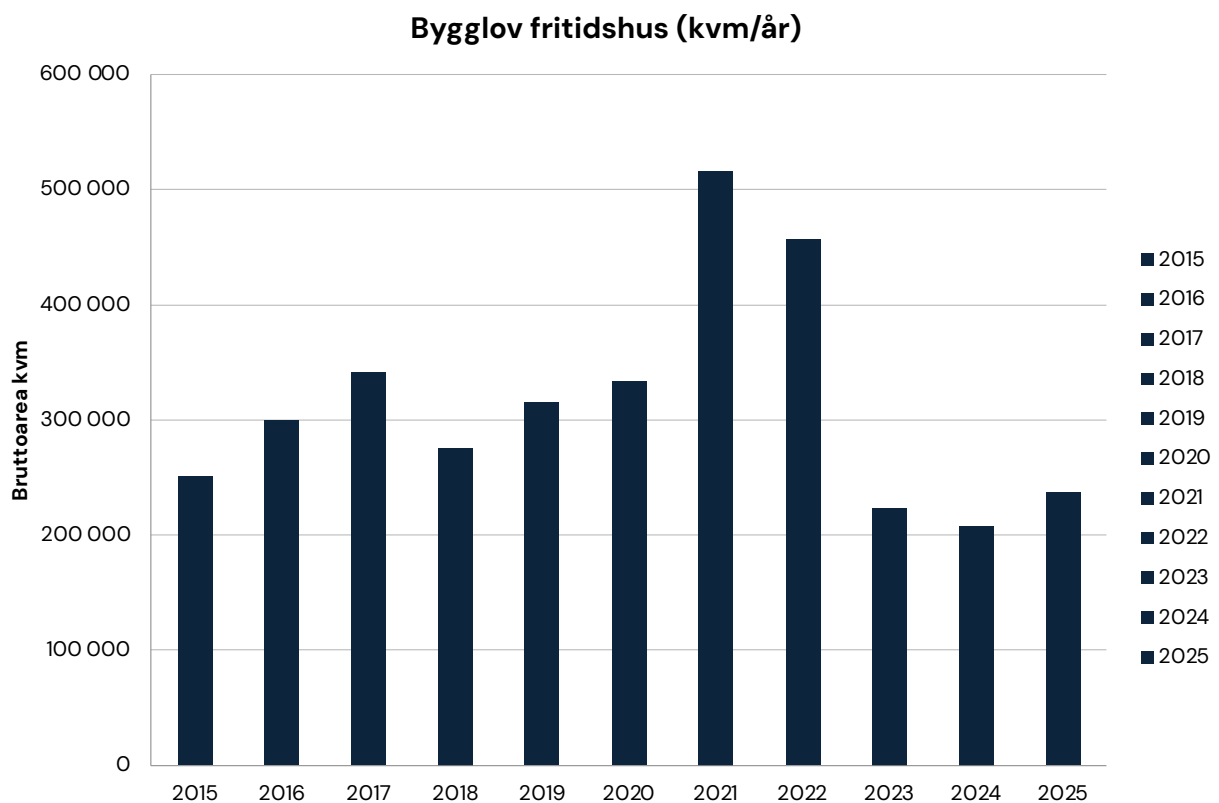


Källa: SCB.

Undersöks beståndsförändringarna i de län där vårt kommunurval finns framträder en liknande bild. Tillväxten i beståndet är låg i samtliga tio län. Mätt från 2018, som metodologiskt är det renast startåret på grund av typkodsförändringar och andra metodbyten hos SCB som beskrivits i metodavsnittet, handlar det om en tillväxt på mellan 3 och 10 procent på sju år beroende på län. Stockholms län växer långsammast med 3 procent mellan 2018 och 2025. Det är anmärkningsvärt givet höga priser och hög efterfrågan i Stockholms skärgård och Mälardalen. En möjlig förklaring är att konverteringstrycket är som störst här. Fritidshus köps och omvandlas till permanentbostäder, vilket kan äta upp det tillskott som nyproduktion bidrar med. Denna faktor är svår att kvantifiera exakt, men vi kan anta att det finns starka ekonomiska incitament i attraktiva lägen nära tillväxtstäder att riva eller totalrenovera fritidshus till permanentboenden.

Gotland och Jämtland är de län där utbudet växer snabbast med 9,9 respektive 7,3 procent. Den jämtländska tillväxten visar att fjällmarknaden är en motor, där plan- och byggföresättningar dessutom är mer tillåtande än nyproduktion av fritidshus i redan bebyggda kustlägen.

Figur 7. Beviljade bygglov för fritidshus (kvm/år).



Källa: SCB.

Beviljade bygglov för nybyggnad av fritidshus uppgick under normala år till mellan 3 000 och 4 900 estimerade objekt per år, motsvarande ungefär en halv procent av det totala beståndet. Under pandemiåren 2021–2022 skedde en markant uppgång, ett undantag som delvis förklarar beståndsökningen 2023–2025 när dessa projekt färdigställdes med ett par års fördröjning. Sedan 2023 har tillväxten fallit tillbaka och ligger nu på 2015–2018 års nivåer. Nyproduktionens bidrag till beståndet är med andra ord marginellt under normala förhållanden och otillräckligt för att kompensera för den efterfrågeökning som följer av befolkningstillväxt och stigande hushållsinkomster.

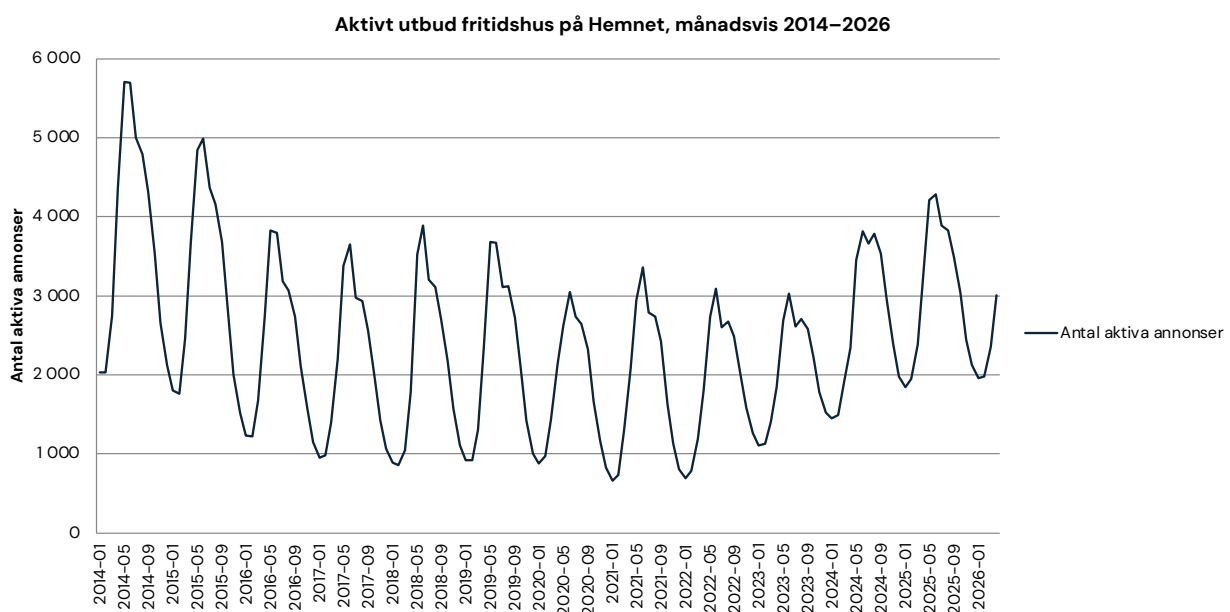


»Nyproduktionens bidrag till beståndet är med andra ord marginellt under normala förhållanden och otillräckligt för att kompensera för den efterfrågeökning som följer av befolkningstillväxt och stigande hushållsinkomster.«

Andrahandsutbudet återhämtar sig inte

Utbudsdata från Hemnet visar starka säsongsmönster i fritidshusbeståndet. Där syns ett brant fall mellan 2014 och 2018. Nyckelinsikten här är att utbudsbristen föregick pandemin och skapade de strukturella förutsättningarna för det efterfråge- och prisrally på fritidshus som inträffade då. Under perioden 2015 till 2018 när det första och andra amorteringskravet infördes sker det kraftigaste utbudsfallet. 2025 är utbudet 18 procent lägre än 2014.

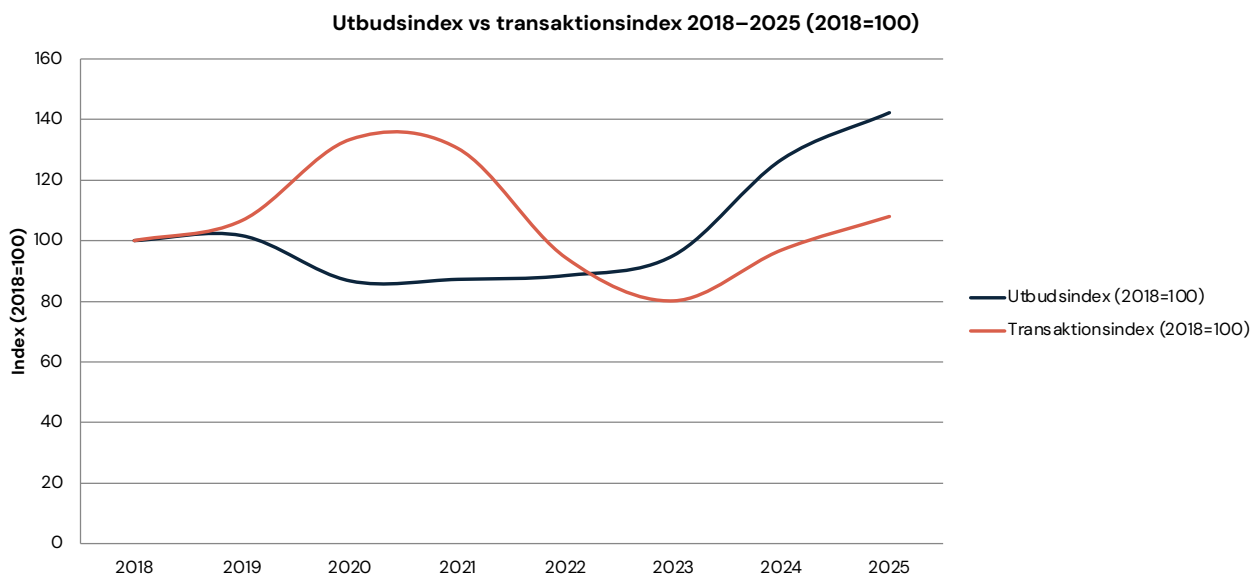
Figur 8. Månadsutbud Hemnet 2014–2026. Riket.



Källa: Hemnet.se/statistik

Jämför man utbudet med transaktionsvolymen får man den analytiska förklaringen till prisexplosionen. 2020 – 2021. Som framgår av figuren nedan har utbudet återhämtat sig kraftigt sedan 2023. Det speglar sannolikt inte bara fler säljare och nya objekt, utan att hus ligger längre. Som datan över medianförsäljningstiden visade i marknadskronologin mer än fördubblades säljtiden sedan 2021. Utbudsdatan speglar hela stocken mer än flödet. Fler annonser behöver i praktiken inte innebära fler säljare, utan att osålda objekt ligger kvar och ackumuleras över tid.

Figur 9. Utbud vs transaktioner, index 2018–2025.



Källa: Hemnet & Svensk Mäklarstatistik.

Sammantaget pekar datan i samma riktning. Nyproduktionens tillskott är marginellt, beståndet växer långsammare än efterfrågan och andrahandsutbudet har inte återhämtat sig till de nivåer som föregick införandet av det skärpta amorteringskravet 2018. Slutsatsen är att detta inte är en tillfällig obalans, utan ett strukturellt utbudsunderskott. Hur avskaffandet av det skärpta amorteringskravet kommer att påverka utbudet är ännu för tidigt att säga.



Ägarstrukturen – beståndet bebos av äldre

Hur fritidshusägandet är fördelat mellan olika åldersgrupper har stor inverkan på hur ofta och när omfördelning i beståndet kan ske. Att det i huvudsak är de äldre och etablerade som äger fritidshus snarare än yngre är inte oväntat. Ägarkoncentrationen bland de äldre åldersgrupperna är mycket stor i det aktuella kommunurvalet. Nära nio av tio fritidshus ägs av någon över 50 år. 24,5 procent av fritidshusen ägs uteslutande av individer som är 73 år eller äldre.

Tabell 4. Åldersfördelning, ägare fritidshus. Utvalda kommuner.

Åldersgrupp	Andel av bestånd	Estimerat antal hus (kommunurvalet)
Under 30	0,6 %	955
30–49 år	13,4 %	21 539
50–72 år	61,5 %	98 837
73 år och äldre	24,5 %	39 368
50 år och äldre	86,0%	138 205

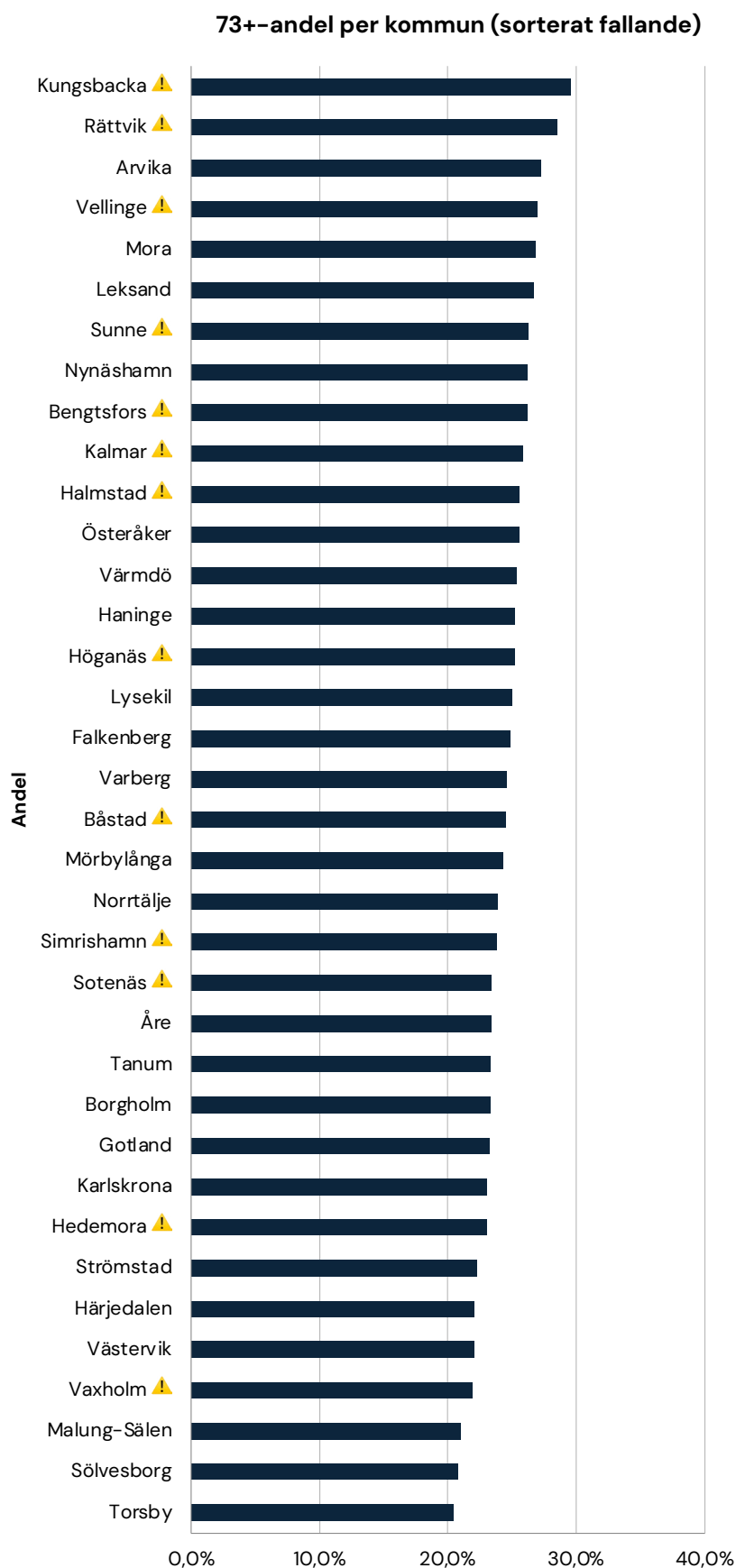
Källa: SCB.

Den demografiska ägarspridningen på fritidshusmarknaderna i kommunen fungerar som en inlåsning i tre lager. Fyrtiotalistgenerationens fritidshus kan antas ärvas under de kommande 20 åren. Sannolikt kommer mycket få av dessa hus ut på marknaden, utan behålls istället inom familjen. Den stora massan av husen finns dock i gruppen 50–72 år, där vi generellt kan anta att det ekonomiska trycket att sälja är lägst. Bara knappt 14 procent av fritidshusen ägs av någon under 50 år. Det är en för liten grupp för att beståndet ska omfördelas i högre takt. Det är alltså inte bara en fråga om att de fritidshus som ägs av de som är 73 år eller äldre inte kommer att komma ut på marknaden i någon större utsträckning, utan att 87 procent av ägarna har strukturella skäl att behålla sina fritidshus.

I kommunurvalet är Kungsbacka den kommun där störst andel (29,6%) 73+ äger fritidshus, följt av Rättvik (28,5%), Leksand (26,7%). I andra änden är det i Torsby (20,5%) och Sölvesborg (20,8%) som andelen ägare 73+ är som lägst. De kommuner som präglas både av hög andel ägare som är 73+, har mycket låg omsättning och lång säljtid är de mest strukturellt "frusna" marknaderna.

»Det är alltså inte bara en fråga om att fyrtiotalistgenerationens fritidshus inte kommer att komma ut på marknaden i någon större utsträckning, utan att 87 procent av ägarna har strukturella skäl att behålla sina fritidshus.«

Figur 10. Fritidshus ägda av 73+ hushåll. %.



Källa: SCB.

En uppskjuten utbudseffekt

Eftersom nyproduktionen på fritidshusmarknaden är låg och ägandet kraftigt koncentrerat till äldre åldersgrupper kan ingen stor utbudseffekt förväntas under en överskådlig framtid. Vad gäller den knappa fjärdedel av beståndet som bebos av fyrtilistgenerationen är det ett rimligt antagande att en stor del av husen behålls inom familj och släkt vid arv, snarare än att komma ut för försäljning på marknaden. Majoriteten av fritidshusen ägs dock av de mellan 50 och 72 år, där vi tidigare konstaterat att det sällan finns ett ekonomiskt tryck att sälja och där de emotionella banden till fritidshusen kan antas vara starka. En mycket stor andel av utbudet kan alltså antas vara låst för många decennier framåt, samtidigt som mycket tyder på att efterfrågan bara kommer att växa sig starkare. Befolkningstillväxt, en ökande klimatmedvetenhet och minskat flygande i kombination med nya bolåneregler där framför allt slopandet av det skärpta amorteringskravet kan antas ha effekt på fritidshusmarknaden talar, allt annat lika, för en strukturell trend med stigande fritidshuspriser. Denna prisökning kommer dock inte vara jämnt fördelad över olika geografier. Kommunikationer och spårtrafik spelar roll för efterfrågan och prisutveckling, men mycket talar för att de storstadsnära lägen samt kust- och fjällkedjan kommer att fortsätta att dominera i attraktivitet och prisutveckling.

Ett tankeexempel kan användas för perspektiv på en eventuell kommande demografiskt driven utbudseffekt. En 55-åring som äger ett fritidshus idag blir 73 år 2044. Hennes arvtagare ärver någon gång mellan 2050–2055. Huset behålls typiskt sett i 15–20 år. Eftersom släkten förgrenas och de som potentiellt gör anspråk på huset ökar över tid kan ägarförhållandena antas bli mer komplicerade med tiden. Om huset då når marknaden, handlar det sannolikt om någonstans kring 2065 – 2070. Den strukturella utbudslättnad som kan komma av att samägande blir för komplext med flera släktmedlemmar i olika åldrar och livssituation som ska samsas om stugan ligger därmed sannolikt mellan 30 och 50 år bort.

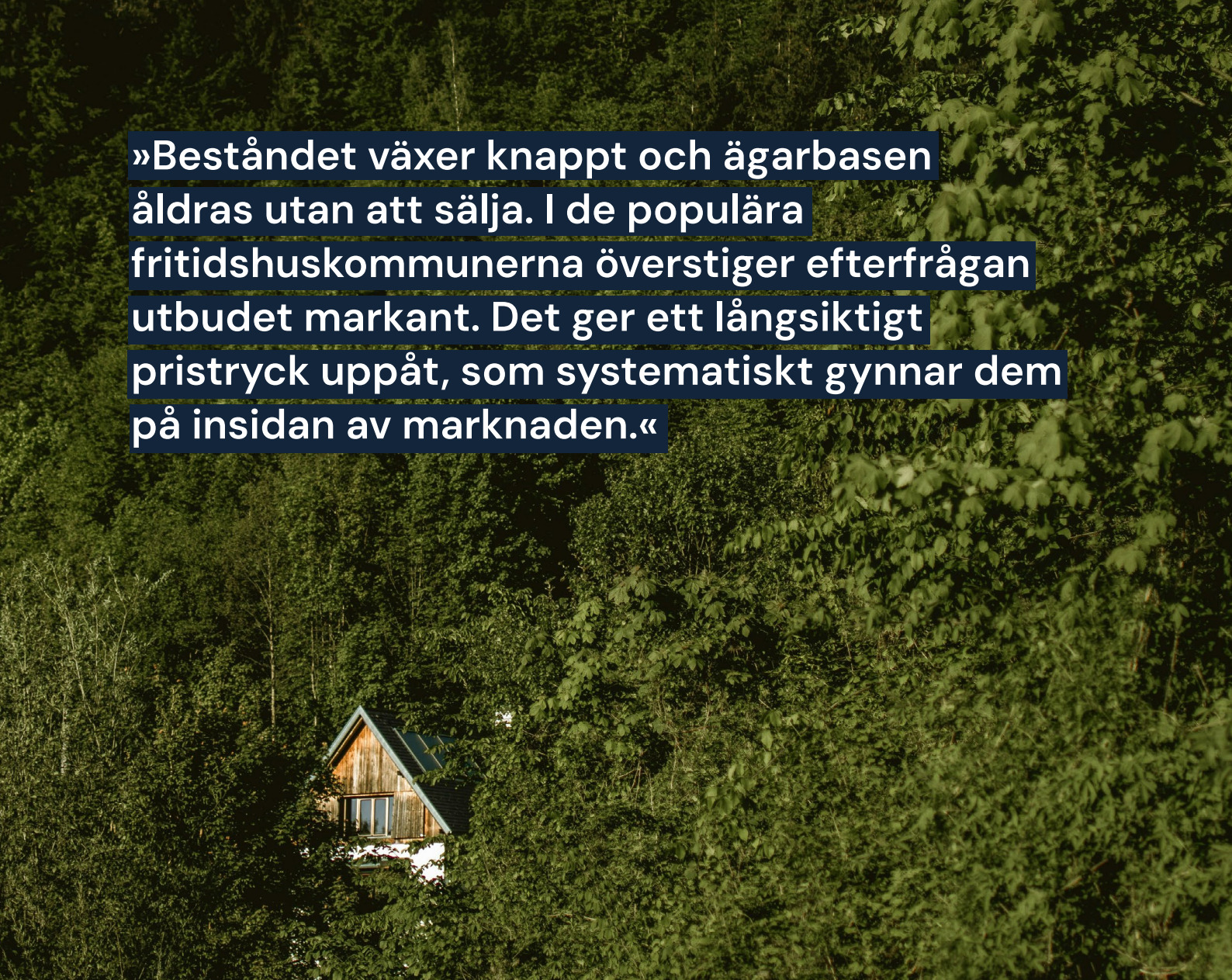
Tabell 5. Tre lager av demografiska utbudseffekter

Ägargrupp	Andel av bestånd	Estimerat antal hus	Typisk innehavshorisont	Sannolikt utfall vid generationsskifte	Effekt på marknaden
73 år och äldre	24,5 %	39 368	10–20 år	Arv till barn (50–72-gruppen). Huset behålls i familjen – sällan ute på marknaden.	Latent utbud som systematiskt omdirigeras till arvskedjan
50–72 år	61,5 %	98 837	15–30 år (till 73+-stadiet)	Stark emotionell bindning, låga driftskostnader, inget ekonomiskt tvång att sälja,	Den dominerande inlåsningsmassan – marknaden rör sig inte förrän denna grupp åldras
Under 50 år	14,0 %	22 494	Potentiellt 30–50+ år	Mest rörliga gruppen – men för liten för att påverka marknadens totala rörlighet.	Otillräcklig grupp för att omfördela beståndet i meningsfull takt
50 år och äldre (totalt)	86,0 %	138 205	→ Strukturell inlåsning i flera decennier framåt		

Källa: SCB & Svensk Mäklarstatistik. Estimerade antal hus baserat på åldersandelar × bestånd (160 703 hus, kommunurvalet). Tidshorisont och utfall är bedömningar, ej prognoser.

Avslutande reflektioner

Rapporten har visat hur den svenska fritidshusmarknaden präglas av strukturella faktorer som samverkar och förstärker varandra. Beståndet växer knappt och ägarbasen åldras utan att sälja. I de populära fritidshuskommunerna överstiger efterfrågan utbudet markant. Det ger ett långsiktigt pristryck uppåt, som systematiskt gynnar dem på insidan av marknaden. De nya bolånereglerna gynnar allt annat lika förstagångsköpare, men argumentet att de riskerar att bli prisstimulerande är särskilt giltigt för fritidshusmarknaden, givet det permanent låga och låsta utbudet. Fritidshusmarknaden kommer att fortsätta påverkas kortsiktigt av konjunktur och omvärldshändelser, men långsiktigt talar mycket för att dessa strukturella faktorer förstärks snarare än försvagas. Om en målkonflikt existerar mellan att stimulera utbudet av fritidshus eller permanentboende i form av småhus är de flesta förmodligen överens om att permanentboenden ska premieras. Men planpolitik, skatteincitament vid köp och försäljning och inte minst hur samäganderätten är utformad har betydelse för både primär- och sekundärboenden. Om fritidshusmarknaden ska tillgängliggöras för fler är det i dessa områden man måste börja.



»Beståndet växer knappt och ägarbasen åldras utan att sälja. I de populära fritidshuskommunerna överstiger efterfrågan utbudet markant. Det ger ett långsiktigt pristryck uppåt, som systematiskt gynnar dem på insidan av marknaden.«

Bilaga 1 – Komunurval

Kommun	Geografi	Ingår i prisanalys
Haninge	Stockholm/Mälardalen	Ja – priskärna
Norrtälje	Stockholm/Mälardalen	Ja – priskärna
Nynäshamn	Stockholm/Mälardalen	Ja – priskärna
Vaxholm	Stockholm/Mälardalen	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Värmdö	Stockholm/Mälardalen	Ja – priskärna
Österåker	Stockholm/Mälardalen	Ja – priskärna
Falkenberg	Väst kust	Ja – priskärna
Halmstad	Väst kust	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Kungsbacka	Väst kust	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Lysekil	Väst kust	Ja – priskärna
Sotenäs	Väst kust	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Strömstad	Väst kust	Ja – priskärna
Tanum	Väst kust	Ja – priskärna
Varberg	Väst kust	Ja – priskärna
Borgholm	Syd kust/Öar	Ja – priskärna
Båstad	Syd kust/Öar	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Gotland	Syd kust/Öar	Ja – priskärna
Höganäs	Syd kust/Öar	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Kalmar	Syd kust/Öar	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Karlskrona	Syd kust/Öar	Ja – priskärna
Mörbylånga	Syd kust/Öar	Ja – priskärna
Simrishamn	Syd kust/Öar	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Sölvesborg	Syd kust/Öar	Ja – priskärna
Vellinge	Syd kust/Öar	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Västervik	Syd kust/Öar	Ja – priskärna
Arvika	Fjäll/Inland	Ja – med varningsflagga (⚠)
Bengtstors	Fjäll/Inland	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Hedemora	Fjäll/Inland	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Härjedalen	Fjäll/Inland	Ja – priskärna
Leksand	Fjäll/Inland	Ja – med varningsflagga (⚠)
Malung-Sälen	Fjäll/Inland	Ja – priskärna
Mora	Fjäll/Inland	Ja – med varningsflagga (⚠)
Rättvik	Fjäll/Inland	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Sunne	Fjäll/Inland	Nej – ägarstruktur, likviditet och säljtid
Torsby	Fjäll/Inland	Ja – priskärna
Åre	Fjäll/Inland	Ja – priskärna

