

Rörligheten i
det svenska
villabeståndet

Förord



Under pandemiåret 2020 etablerades en stark och tydlig trend på bostadsmarknaden. Efterfrågan på större bostadsrätter och framför allt villor ökade ordentligt med kraftigt stigande priser som följd. Även omsättningsvolymen på villamarknaden steg till historiskt höga nivåer. Både prisökningarna och de ökande omsättningsvolymerna förklaras av en kombination av fundamentala och demografiska faktorer samt förändrade boendepreferenser och konsumtionsmönster – som följd av utbrett distansarbete. I grunden finns ett underutbud av småhus. Det byggs allt för få småhus och en alltför stor andel äldre bor kvar i sina för stora hus, trots att många vill flytta till något mindre.

I den här korta rapporten analyserar Mäklarsamfundet rörligheten i villabeståndet ur ett historiskt perspektiv. Vi har undersökt

omsättningshastighet och innehavstid under tre decennier, från 1990 till 2020, i riket som helhet, i våra storstadsregioner och på landsorten. Orsakssamband är svåra att definitivt slå fast, men vi visar hur rörligheten i villabeståndet under perioden har korrelerat med omvärldshändelser på det makroekonomiska och finanspolitiska området.

Syftet med den här rapporten är att bidra till fördjupad förståelse för hur rörligheten i villabeståndet har utvecklats och förändrats över tid samt vilka faktorer som påverkar den.

Björn Wellhagen, vd Mäklarsamfundet

Metod och data

Den övergripande frågeställningen som besvaras här är hur lång tid det tar för villabeståndet i riket att återförsäljas. Vår utgångspunkt är samtliga villor som såldes under 1990. Det är dessa villor som följs upp genom att redovisa omsättningen av de då sålda villorna genom ett återförsäljningstillfälle. Det innebär alltså att vissa objekt kan ha återförsålts flera gånger, men dessa ytterligare försäljningstillfällen är inte inkluderade i statistiken som redovisas i denna rapport. Så kallade transportköp är exkluderade i analysen, så de omförsäljningar som gjorts inom 90 dagar från försäljningstillfället ingår inte i underlaget.

Den geografiska indelning som använts är följande:

- *Storstockholm motsvarar Stockholms län*
- *Storgöteborg omfattar Göteborg med kringliggande kommuner*
- *Stormalmö omfattar Malmö med kringliggande kommuner*
- *"Landsorten" betecknar här områden utanför storstadsregionerna*

Följande data har använts:

Statistiska Centralbyrån: *Försäljningsvolym och bestånd, permanentbostäder i småhus*

Nordea.se: *Bostadsräntor (liträntor) vid halvårsskiftet för varje år under perioden 1990 – 2020*

- *Rörlig/3-månadersränta*

- *Två års bunden ränta*

- *Fem års bunden ränta*

Lantmäteriet: *Registrerade lagfarter för villaförsäljning typkod 220 (även fritidshus inkluderas efter 2014), marknadsmässiga köp, transportköp exkluderat*

Värderingsdata har ansvarat för bearbetningen av datan. Analys, slutsatser och eventuella policyförslag är Mäklarsamfundets.



Småhusbeståndet i Sverige



Flyttintensiteten avtar med åldern

Per den sista december 2020 fanns det enligt SCB 2 104 946 småhus i Sverige. Det motsvarar 42 procent av hela bostadsbeståndet. 935 000 av dessa, eller 44 procent, byggdes mellan 1961 och 1990. 20 procent byggdes innan 1931. Enligt Boverket byggdes det 10 700 småhus 2019 och prognosen för 2020 var 10 500 småhus. Att det råder ett underutbud på småhus framgår inte minst av kraftiga, och accelererande priser på småhus. I den nu rådande marknaden ser vi också intensiva budgivningar. I snitt stiger ett småhus i riket med ca 12 procent från utgångspriset under budgivningen.

Under rekordåret 2020 såldes 57 000 villor vilket var något av en toppnotering. Man får gå tillbaka till 2006, året innan fastighetsskatten avskaffades, för att hitta högre nivåer än så. Det innebär alltså att även i en väldigt het marknad omsätts inte mer än cirka 2.7 procent av villabeståndet under ett år.

Det saknas officiell statistik om hur länge enskilda personer eller hushåll har bott i sin bostad. Det finns inte heller sådan statistik

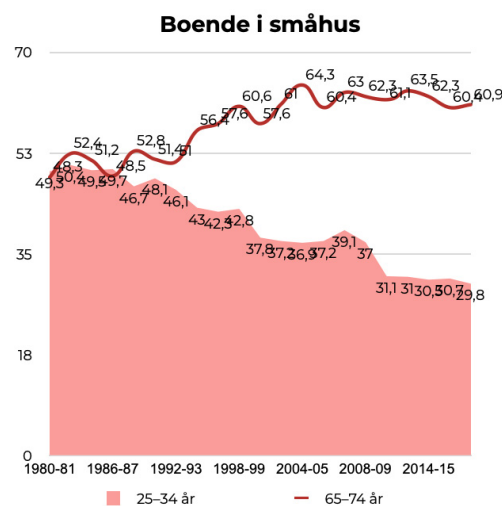
uppdelad per upplåtelseform, ålder eller del av landet. Det finns dock tydliga indikationer på att många bor väldigt länge i sina småhus. Två organisationer har relativt nyligen gjort undersökningar som bekräftar uppfattningen att många bor länge i sitt småhus. Mäklarhuset 2019 och SPF tillsammans med Skattebetalarna 2018. Målgrupp och resultatindelning skiljer sig något åt mellan undersökningarna. Mäklarhuset har frågat 10 350 personer som mottar deras nyhetsbrev. Målgruppen är därmed personer som är intresserade av att flytta eller som nyligen har flyttat. Det är därmed troligt att svaren på boendetid är något för lågt. Resultatet redovisas för åldersgruppen 60+ år. SPF/Skattebetalarna frågar sina medlemmar som är över 65 år. Genomgående för båda undersökningarna är att en majoritet av seniorer i småhus har bott mycket länge i sin bostad. Vi vet också att flyttintensiteten avtar med åldern. Svenska 23-åringar har högst flyttintensitet med knappt 45 procent. Andelen seniorer mellan 60 till 80 år som flyttar rör sig däremot runt betydligt lägre 5 procent.

Småhusbeståndet i Sverige

Seniorer i majoritet i småhusen

Av de äldre inom åldersgruppen 65-74 år så är det knappt 61 procent som bor i småhus. Det kan jämföras med åldersgruppen mellan 25-34 år, där idag bara knappt 30 procent bor i småhus.

1980 var andelen unga och äldre som bor i småhus ungefär lika stor. En lång rad enkät- och värderingsundersökningar visar samtidigt att villadrommen lever. En stor majoritet av unga vill på sikt bo i villa eller radhus. Det är alltså inte ett utslag av ändrade boendepreferenser att andelen 25 till 34 år som idag bor i småhus är så mycket längre än 1980. Det är att tröskeln till villabeståndet höjts avsevärt i många delar av landet.

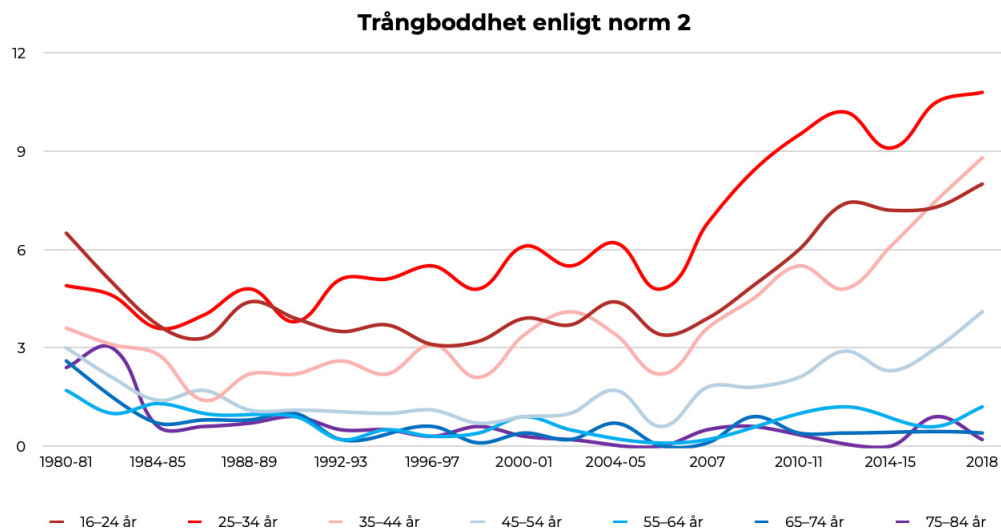


Källa: SCB, Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF/SILC)

Alla utom de över 55 är mer trångbodda

Alla åldersgrupper utom personer över 55 år bor idag mer trångbott. Bostadsbeståndet är mycket ojämnt fördelat mellan olika generationer. De yngre bor för det mesta mycket trångt, och de äldre bor ofta stort. I början på 80-talet var det inte så

stor skillnad mellan olika åldersgruppers boende som det är idag. En tydlig gräns går också runt 2007, dvs. när fastighetsskatterna och flyttskatten förändrades.



Källa: SCB, Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF/SILC)

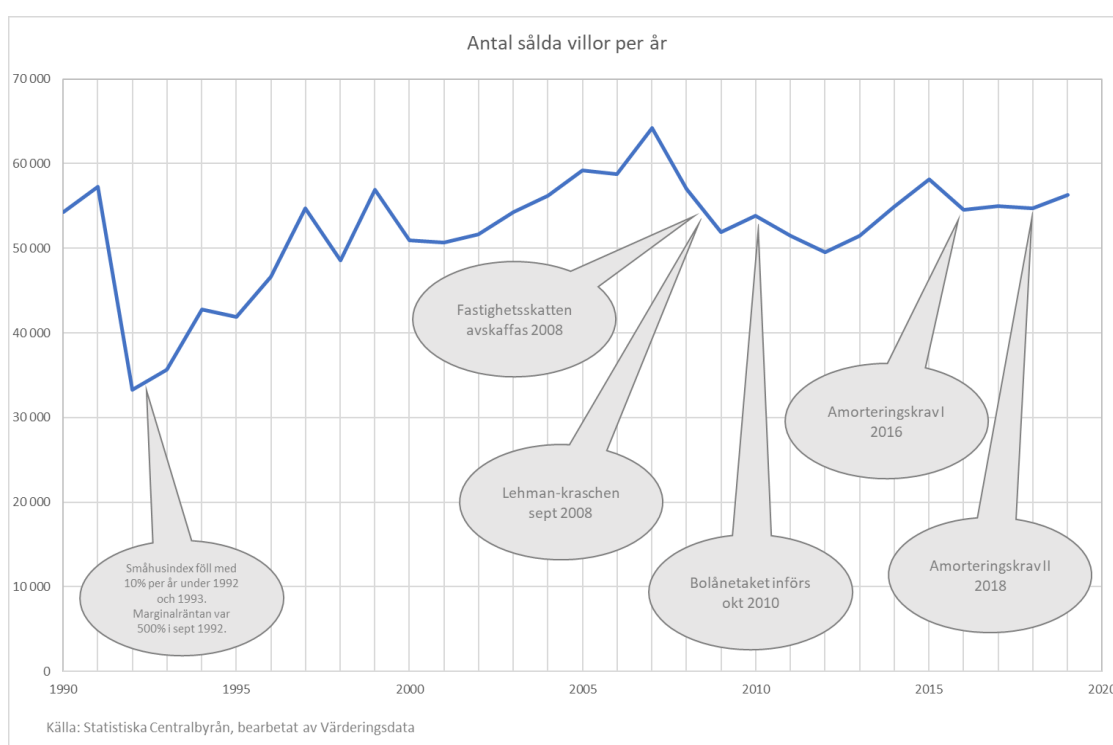
Rörlighet i villabeståndet 1990 – 2020



Omvärldshändelser påverkar omsättningen

I diagrammet nedan blir framför allt en sak tydlig, omvärldshändelser påverkar inte bara prisbilden, utan också omsättningen på bostadsmarknaden. Att konjunktur och arbetsmarknad är fundamentala faktorer för bostadsmarknaden är väl känt. Att döma av den här figuren påverkar också finanspolitiska och kreditreglerande åtgärder omsättningsvolymerna för småhus. Det branta fallet i omsättningen under 1990-talskrisen, nedgången i samband med att fastighetsskatten förändrades och kapitalvinstskatten höjdes och även införandet av bolånetaket ger stöd för detta.

2012 var antalet sålda villor per år något under 50 000 st, vilket vi får gå tillbaka till sent 1990-tal för att hitta. Efter 2012 ökade omsättningen stadigt fram till att amorteringskrav 1 började diskuteras och senare infördes. Införandet av amorteringskrav II tycks däremot inte fått någon större effekt på villaförsäljningen. En anledning till det kan vara att det framför allt var yngre med i allmänhet lägre inkomster och som framför allt efterfrågar bostadsrätter som, åtminstone initialt, träffades av det skärpta amorteringskravet med sin skuldkvotstakskomponent.

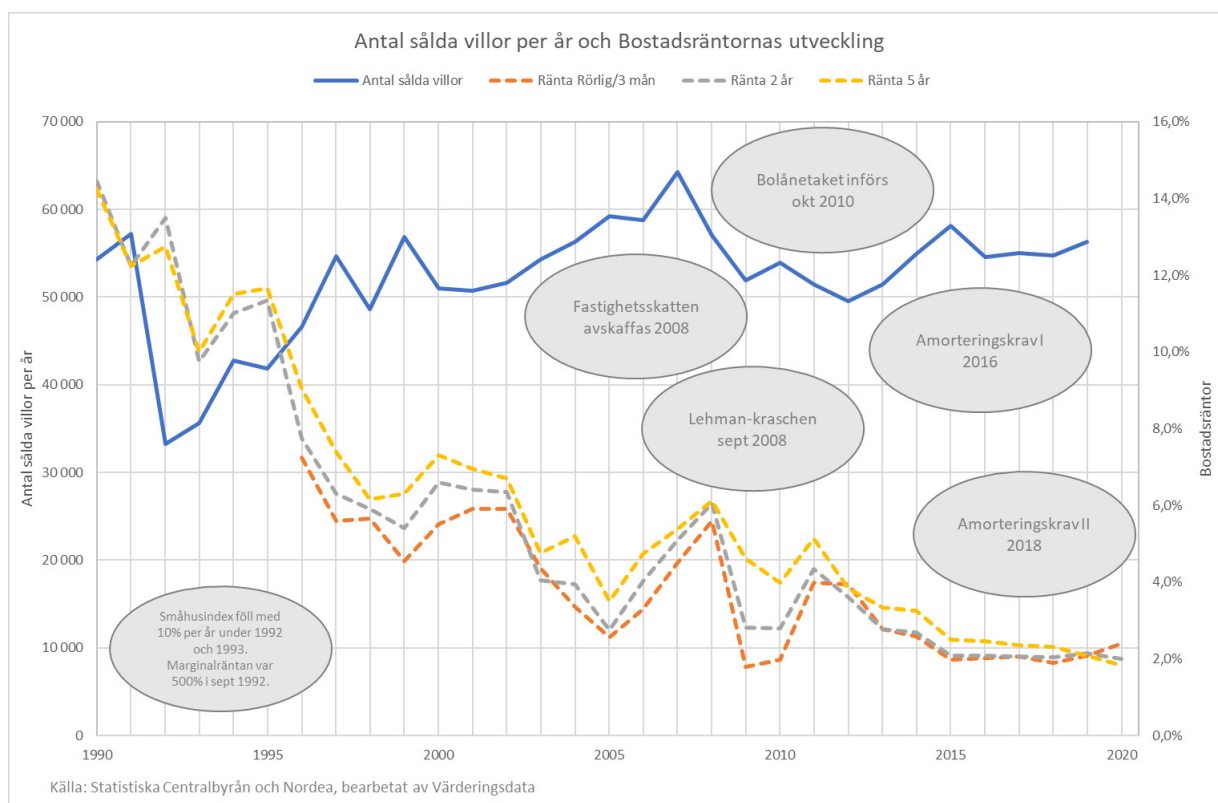


Rörlighet i villabeståndet 1990 – 2020

Bostadsröntornas påverkan

När bostadsröntorna sjunker och det därmed blir billigare att lånefinansiera bostadsköp bör, allt annat lika, både omsättningen och priserna öka. I nedanstående figur har villaförsäljningen under tre decennier sammanfogats med utvecklingen av den rörliga samt bundna (två respektive fem år) bostadsräntan hos Nordea under perioden. Där ser vi att rörelserna i viss mån tycks korrelera med varandra. När räntan faller kraftigt så ökar

försäljningarna. Det gäller mellan 1995-2005 och motsatt när räntenivåerna steg mellan 2005 – 2008. I samband med att fastighetsskatten avskaffas dyker däremot antalet försäljningar samtidigt som räntorna sjunker snabbt. Det som avspeglas här är naturligtvis finanskrisen som utlöstes av Lehman Brothers konkurs i september 2008



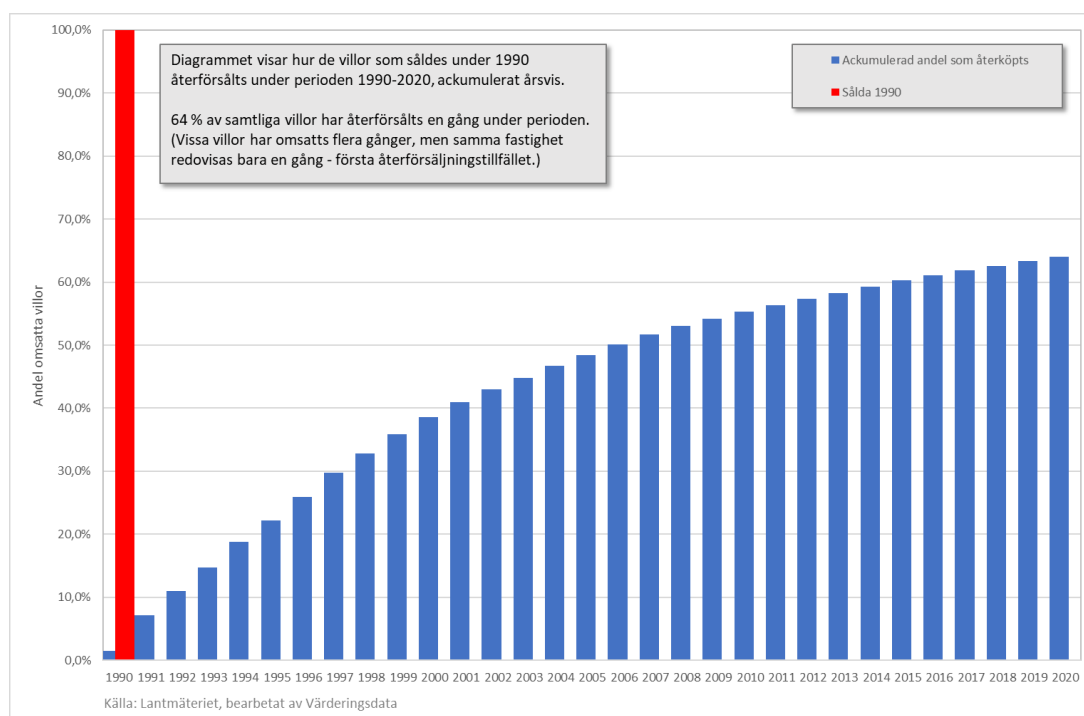


Rörlighet i villabeståndet 1990 – 2020

Hur stor andel av beståndet har omsatts under perioden?

Vi har undersökt hur stor andel av alla sålda villor under 1990 som återförsålts minst en gång fram till år 2020. Diagrammet visar hur de villor som såldes 1990 har återförsålts, ackumulerat årsvis. Under hela perioden har 64 procent av dessa villor återförsålts minst en gång. Av diagrammet framgår att antalet återförsålda villor, trots mer eller mindre dramatiska omvärldshändelser, varit relativt konstant under perioden. Totalt har 64 procent, eller runt 35 000, av de villor som såldes 1990 återförsålts. Omvänt innebär det att i 36 procent av de villor som såldes 1990 bor, drygt 30 år senare, de som köpte vid detta tillfälle, kvar även idag.

Ett genomsnittligt år under de senaste tre decennierna omsätts cirka 2.5 till 3 procent av småhusbeståndet. 2020 var något av ett rekordår sett till omsättningsvolymen med 57 000 sålda småhus. Trots det nådde inte omsättningsfrekvensen en högre nivå än cirka 2.7 procent. Det är en omsättningsandel som ligger i linje med andra, jämförbara nordiska marknader. Enligt statistik från Eiendomsverdi (Eiendom Norge, FINN, Eiendomsverdi & SSB 2021) så har omsättningen i det norska villabeståndet legat relativt stadigt på drygt 2 procent av beståndet under flera år.



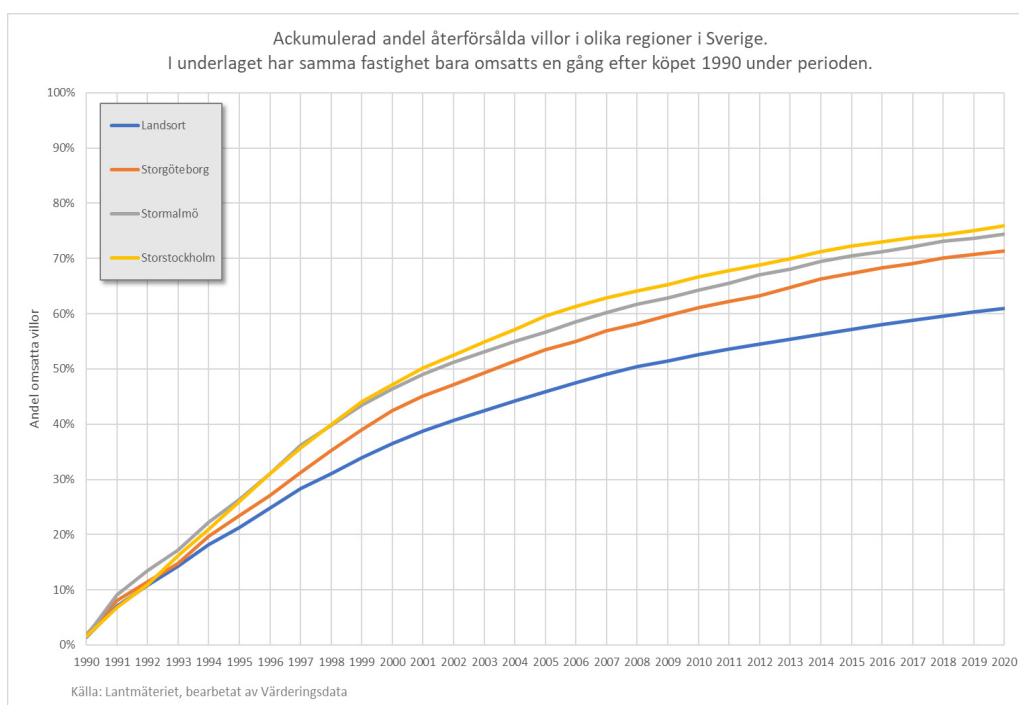


Rörlighet i villabeståndet 1990 – 2020

Regionala skillnader

Mot bakgrund inte minst av höga priser i våra storstadsområden är det intressant att se om omsättningshastigheten skiljer sig åt mellan storstadsområden och det som med en bred definition skulle kunna kallas landsorten. I diagrammet visas den ackumulerade andelen återförsålda villor under perioden 1990-2020 i Storgöteborg, Stormalmö och Storstockholm samt landsort (se definition under metod). Sedan 1999 ligger Storstockholm något högre i omsättningshastighet än de andra regionerna som

redovisas i diagrammet. Under hela perioden ser vi en skillnad i omsättningshastighet mellan landsort och storstadsområde och det är en skillnad som växer sig större över tid. 2020 var skillnaden i andelen återförsålda hus i region landsort och Stockholms län dryga 10 procentenheter. Skillnaderna i omsättningshastighet mellan de olika storstadsregionerna var dock försumbara.



Innehavstider till första återförsäljningen

De som köpte villa 1990 och sålde den under perioden 1990 - 2020 har haft en genomsnittlig innehavstid om drygt 10 år för riket som helhet. Skillnaderna mellan landsorten och storstadsområdena är små. I den tredje kvartilen återfinns de som bott längst i sina

villor. Medelvärdet varierar däremellan 14,5 år i Storstockholm till 15,7 år i Storgöteborg, men inte heller där är som synes de regionala skillnaderna stora.

Sammanfattning

Ett allvarligt framtidsproblem som måste tas tag i

I den här rapporten har vi kunnat visa att under tre decennier, 1990 till 2020 har 64 procent av de villor som såldes 1990 omsatts under perioden. Omvänt är det 36 procent av de som köpte en villa 1990 som fortfarande bor kvar i samma bostad, drygt tre decennier senare. Vi har också visat att upp- och nedgångar i omsättningsvolymerna korrelerar med omvärldshändelser och villkoren för kreditgivning. Trots uppgångar och hack i omsättningskurvorna är det ändå påfallande hur stabila omsättningsvolymerna är. Av det kan två slutsatser dras. Plånboksfrågor är självklart avgörande för beslut om vår boendesituation, men det är också tydligt att flyttbeslut är en funktion av livshändelser, som familjebildning, separationer, åldrande och bortgång. Slutligen har vi i rapporten kunnat visa att i den del av beståndet som försåldes under perioden 1990 till 2020 så är den genomsnittliga innehavstiden i riket drygt 10 år, vilket möjligen framstår som förvånande lågt eftersom vi tenderar att bo längre i större bostäder än mindre lägenheter. I storstadsregionerna är innehavstiderna längre och varierar runt 14.5 till knappt 16 år.

Den underliggande frågan som väcks av resultatet är om det är tecken på låg eller hög rörlighet att 64 procent av de villor som såldes under 1990 återförsåldes under tre decennier. Det är en fråga som är omöjlig att besvara och egentligen är det frågeställningen i sig som är felaktig. Frågan bör istället vara om det är en tillräckligt hög rörlighet i småhusbeståndet? Mot bakgrund av underutbudet och prisökningarna på villamarknaden måste svaret på den frågan bli nej. Vi behöver högre rörlighet i villabeståndet och det är framför allt seniorerna som behöver flytta i högre utsträckning än idag. Det är också något som vi genom en rad olika enkätundersökningar vet att de vill göra. Det finns hinder för flytt i nuvarande skatteregler och det finns hinder för flytt i bristen på nyproducerade bostadsrätter i samma område som seniorerna som bor i småhus att flytta till. Ett annat hinder för

flytt är att boendeutgifterna i ett ofta lågt belånat eller helt obelånat småhus som bebotts under år av stark värdeökning är väldigt låga. Flytt till en mindre och bättre anpassad bostad innebär som regel betydligt högre boendekostnader varje månad.

Det är dessutom svårt för många seniorer att få bostadslån med pensionen som enda månatlig inkomst eftersom bankerna i sin kreditbedömning i hög utsträckning låter den stadigvarande inkomsten och långsiktiga återbetalningsförmågan styra kreditbesluten. Problemen på villamarknaden kan inte enbart hanteras med ökat byggande. En tidigare rapport av Mäklarsamfundet har med hjälp av beräkningar från konsultföretaget WSP kunnat visa potentialen i att fler av de äldre i småhus som säger sig vilja flytta, men av olika anledningar upplever sig hindrade, faktiskt gör det. Om äldre boende i småhus skulle flytta i den utsträckning som de i olika enkätundersökningar säger sig vilja göra skulle cirka 250 000 småhus kunna frigöras. Det motsvarar nästan 12 procent av hela småhusbeståndet.

Så som de så kallade push- och pullfaktorerna ser ut för de som bebor villabeståndet i dagsläget innebär det att många äldre bor i sina småhus tills de går bort. Konsekvensen blir att rörligheten i villabeståndet blir lidande och att stenrika dödsbon för över kapital till grupper som inte sällan själva kunnat göra en boendekarriär och samlat ihop ett eget kapital. Det är inte svårt att se hur det ytterligare spär på den segregation som redan gör sig gällande på bostadsmarknaden. Det finns ingen given och enkel lösning på problematiken, men om skattesystemet förblir oförändrat och kreditrestriktionerna i sin nuvarande utformning ligger kvar så kommer problematiken att fördjupas år efter år. Det är ett allvarligt framtidsproblem som politiker och beslutsfattare som vågar ha visioner som sträcker sig bortom nästa mandatperiod måste ta tag i.