

SBAB!

Bostaden & läget

- Närhet till kommunikationer viktigast, framförallt för storstadsbor
- Nöjesfordon och hobbies offras gärna för en bostad i rätt läge
- Flytt till staden främst av praktiska skäl



Bostaden & läget

Bostadens geografiska och rumsliga placering avgör mer än något annat hur eftertraktad den är, därför kan stora herrgårdar i vissa delar av landet ha lägre prislappar än små ettor i storstaden.

Undersökningen "Bostaden & läget" har genomförts för att identifiera vilka egenskaper det är som efterfrågas vid val av bostad, vilket både kan förklara lokala och nationella prisskillnader.

Rapporten Bostaden & läget baseras på en undersökning som SBAB låtit Snabba Svar genomföra i augusti 2014. I undersökningen har 1 037 personer i åldern 20-80 år från hela landet svarat på frågor om bostadens läge.

Bakgrund

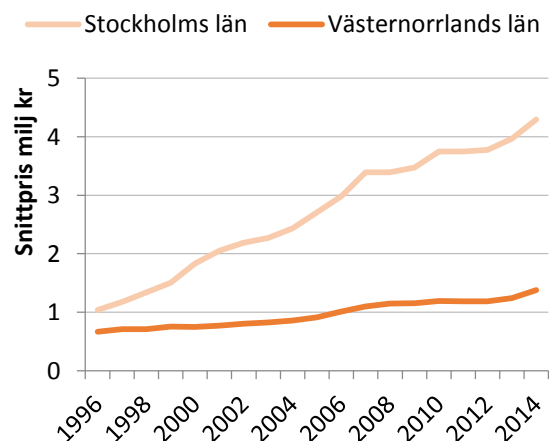
Den mest avgörande lägesfaktorn är i vilken del av landet som bostaden är placerad. Bostadspriserna har sedan 1990-talskrisen ökat i hela landet. Skillnaderna i takten är dock påfallande. I Stockholms län, där prisökningarna för småhus varit snabbast, är ökningen sedan 1996 300 procent. I Västernorrlands län, där utvecklingen har varit svagast, har villapriserna bara ökat med drygt 100 procent. Det innebär att genomsnittsvillan i Västernorrland ökat i pris från knappt 700 000 kr till knappt 1 400 000 kr samtidigt som villan i Stockholms län ökat från drygt 1 000 000 till 4 300 000 kr. Under 18 år har det alltså gått från en tydlig prisskillnad till ett avgrundsligt avstånd. Även om Västernorrlands län utvecklats sämst är tendensen nästan densamma i exempelvis Kalmar, Dalarnas, Värmlands, Blekinge och Örebro län. Inte sällan har dock centralorten trots detta utvecklats väl, i exempelvis Sundsvall och Kalmar har villapriserna ökat dubbelt så snabbt som i det omkringliggande länet. Man kan alltså se en tydligt stegrad effekt av läget där både nationella centrum och regionala centrum utvecklas snabbare än periferin.

Läget är dock även en lokal faktor som leder till stora prisskillnader i enskilda kommuner eller regioner och det är framförallt dessa lägesfaktorer som kommer att beskrivas i denna rapport.

Stor majoritet nöjda med läget på sin bostad

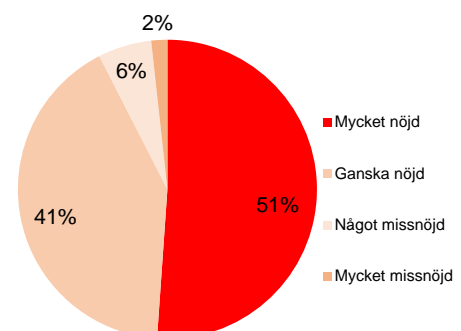
Som inledande fråga i undersökningen undrade vi hur nöjda respondenterna är med läget på deras befintliga bostad. Resultatet visar tydligt att en förkrossande majoritet är nöjda i dagsläget. Det kan ses som ett bevis för betydelsen av ett tillfredsställande läge. När läget inte motsvarar kraven faller bostaden troligen bort från urvalet, och om man ändå bosätter sig i ett dåligt läge blir det sannolikt inte långvarigt.

Villapriser utveckling sedan 1996, länet med högst resp. lägst prisökningstakt



Källa: Mäklarstatistik

Hur nöjd är du med läget på din nuvarande bostad?



Goda kommunikationer viktigast vid val av bostad

Kommunikationer och människovänlig miljö eftertraktas

60 procent av de tillfrågade anser att det måste finnas goda kommunikationsmöjligheter för att de skall vara intresserade av en bostad. Efter denna faktor är omgivningarna viktigast, varannan kräver gång- och cykelvänlig miljö, närhet till attraktiva naturområden och service i form av restauranger och affärer.

Det som efterfrågas mest är både det som är typiskt för urbana miljöer och mer naturnära lägen, utmaningen är självfallet att kombinera dessa något motsatta kraven i en attraktiv mix.

Mindre viktigt är de mer rent stadsspecifika egenskaperna som närhet till stadskärna, aktivt kultur-, nöjes- och folkliv. Bra lokal arbetsmarknad är heller inte jätteviktigt utan hamnar i mittfältet. Lokal arbetsmarknad kan rimligen sättas i relation till goda kommunikationer då avståndet mellan bostad och arbetsplats inte är avgörande om det finns effektiva kommunikationer.

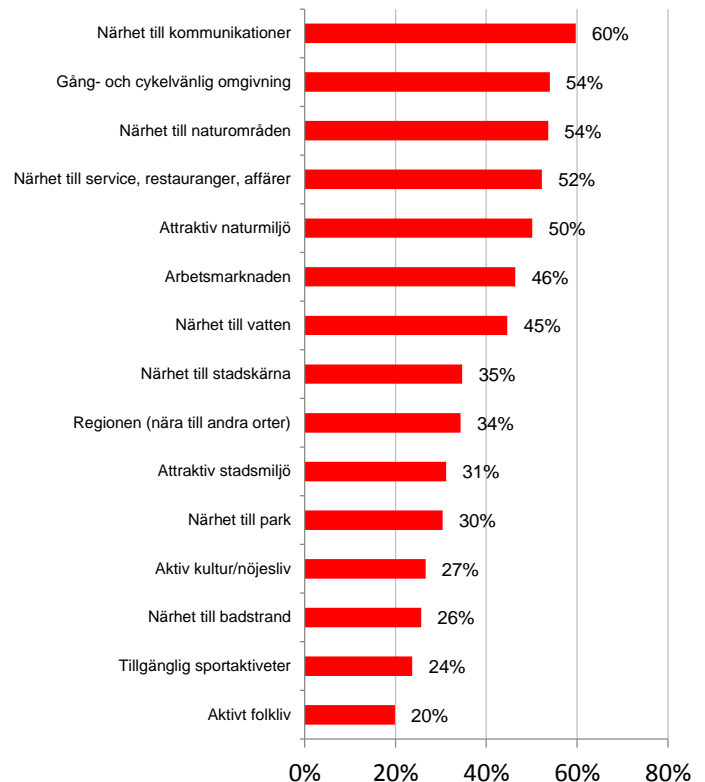
En sammanfattning av en attraktiv boendemiljö är att den skall vara människovänlig och lätt att ta sig till och från.

Stora regionala skillnader

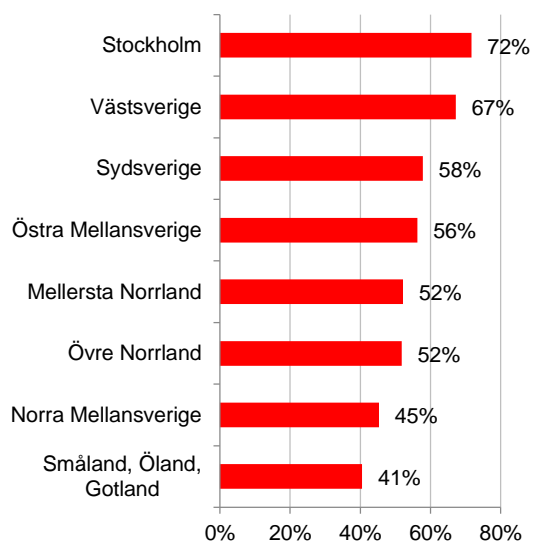
Goda kommunikationer som totalt sett är den klart främsta förutsättningen för att ett läge skall uppfattas som attraktivt värderas olika i landets regioner. Tendensen är mycket tydlig att det är i storstadsregionerna som faktorn är viktigast då Stockholm och Västsverige utmärker sig. Det är också bara i storstadslänen som närhet till kommunikationer är den enskilt viktigaste faktorn, i östra Mellansverige hamnar faktorn på andra plats, i mellersta och övre Norrland på fjärde plats, i norra Mellansverige sjätte plats och i Småland först på sjunde plats.

God infrastruktur som förenklar kommunikationer är ett hett debatterat ämne, vår undersökning visar alltså också att det är den klart viktigaste faktorn när folk ser sig om efter bostad i landets storstadsregioner.

Vilka kringliggande faktorer lockar dig mest vid val av bostad? – Andel som angivit att respektive faktor är nödvändig



Andel som anger att det är nödvändigt med närhet till kommunikationer



SBAB!

Hobbyn och fordonen offras för en bostad i rätt läge

63 procent offrar nöjesfordonet för en bostad i bättre läge

För att kunna skaffa en bostad i ett attraktivt läge, exempelvis centralt, sjönära eller på gräddhyllan är nästan två av tre beredda att avstå från det kostsamma nöjesfordonet, som kan vara en båt, husbil, husvagn, MC eller liknande. Nästan lika många kan offra sin kostsamma hobby – exempelvis jakt, golf, segling – för att få råd med bostaden på rätt adress. Var tredje är beredda att offra bilen för bostaden, antingen genom att helt avstå från bilägande eller minska från två till en bil i hushållet.

Hobbyn och nöjesfordonet, men även hushållets bil, riskerar alltså att få stryka på foten när den ställs mot att köpa en bostad med ett eftertraktat läge. Andra möjligheter som att tvinga barnen att dela rum, minska löpande konsumtion och semesterresor vill dock färre välja.

Störst motstånd blir det när den dyrare bostaden ställs mot hushållets sparande, två av tre är inte beredda att avstå från sparande för att frigöra pengar till en bostad i rätt läge. Det betyder alltså att de flesta inte skulle offra den ekonomiska säkerhetsbufferten för att få bo i den eftertraktade bostaden. Med bibehållet sparande skapas därför både ett sparkapital och ett utrymme i budgeten som kan utnyttjas om bostadskostnaderna ökar eller inkomsterna minskar.

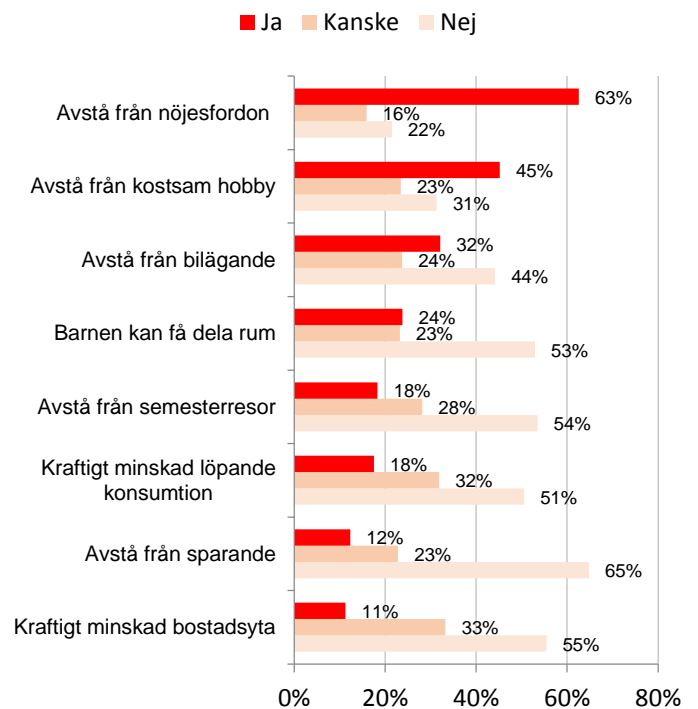
Stockholmarna mer offervilliga

Regionala skillnader finns då stockholmarna är beredda att offra mer för ett bra läge än övriga svenskar. 30 procent av stockholmarna tycker exempelvis att barnen kan få dela rum för att ha råd med en bostad i rätt läge, mot 22 procent i övriga landet.

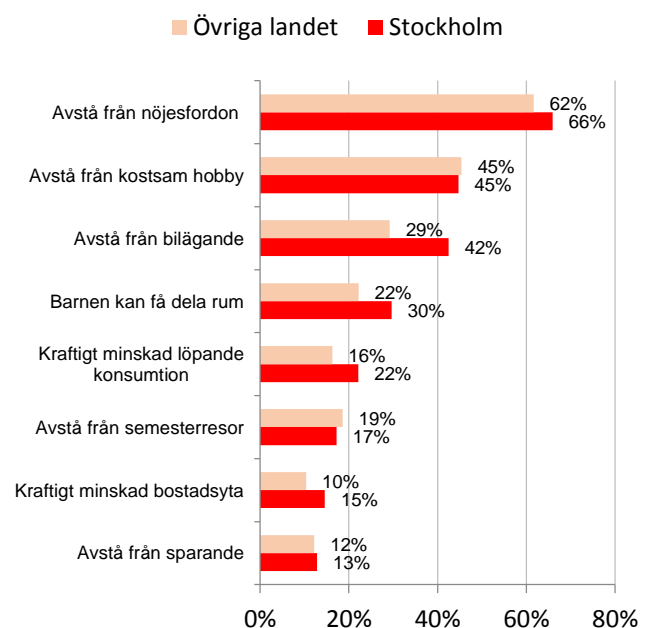
Jämfört med övriga landet är stockholmarna även betydligt flexibla när det kommer till bilägande, sin löpande konsumtion och bostadsytan. Däremot är stockholmarna mindre benägna att spara på sina semesterresor, i något lägre grad gäller det även för kostsamma hobbyer. Resultatet är intressant eftersom de båda kostnadsposterna handlar om rekreation och därmed är av mindre materiell art. Hade stockholmarna varit lika benägna som övriga svenskar att slopa semesterresorna hade 22 procent valt det alternativet och inte bara 17 procent som resultatet visar.

Med landets klart högsta bostadspriser är stockholmarna tvingade att kompromissa mer än övriga, det är därför inte förvånande att beredskapen att prioritera för att ha råd med bostaden är högre. Intressantare är därför hur prioriteringarna görs då bostadens storlek, tillgång till fordon och löpande konsumtion verkar vara relativt sett mindre viktiga för boende i huvudstadslandet än i övriga landet. Samtidigt som det motsatta gäller för personlig rekreation, främst i form av semestrar. Bilden som framträder, och kanske förvånar, är att stockholmarna är mindre materialistiska.

Läge, vad är du beredd att prioritera bort för att få bo i en bostad med ett mycket attraktivt läge? (Centralt, sjöutsikt, strandtomt, "gräddhyllan" etc.)



Läge, vad är du beredd att prioritera bort för att få bo i en bostad med ett mycket attraktivt läge?



Daglig service viktigast, kultur och nöje mindre betydelsefullt när man väljer att bo i staden

Staden lockar av praktiska skäl

Enligt Eurostat är Sverige det land inom EU som urbaniseras snabbast, sett till storstäderna har de svenska vuxit överlägset snabbast inom EU sedan 2005. Trenden gäller dock även de flesta av landets mellanstora kommuner. En rimlig frågeställning är därför vad det är som främst lockar med ett boende i städerna som gör att så många i vårt land väljer staden före landsbygden?

SBAB:s undersökning Bostaden & läget innehåller därför även frågor om vilka stadstypiska egenskaper som flest eftertraktar. Resultatet visar mycket tydligt att det är tillgång till dagligvaror, kollektivtrafik, offentlig service, restaurang- och affärsliv som lockar mest med stadslivet. Kultur- och nöjesliv, konserter och idrott har däremot en betydligt mindre betydelse. Det går därför att dra slutsatsen att det är av praktiska skäl som så många väljer staden. Kultur- och nöjesutbudet som många pratar mycket om men ganska få i verkligheten utnyttjar, rankas lägre.

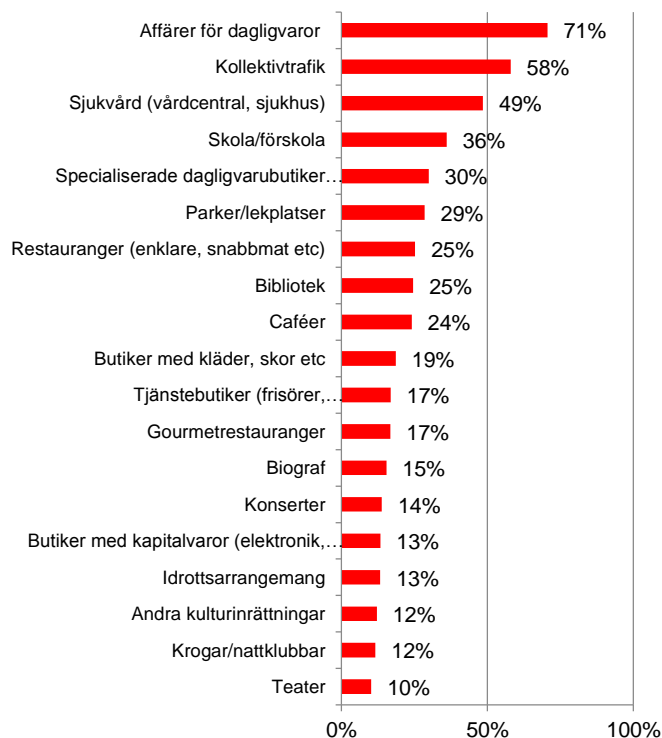
Storstadsbor vs. övriga svenskar

Genom att jämföra inställningen i landets mest urbana region, Stockholms län, med övriga landet skapas en bild av hur attityden till stadsliv skiljer sig mellan de som faktiskt i högst grad har valt staden och landets befolkning i övrigt. Jämförelsen visar en bild av vad som verkligen uppskattas, och inte vad folk tror att de efterfrågar.

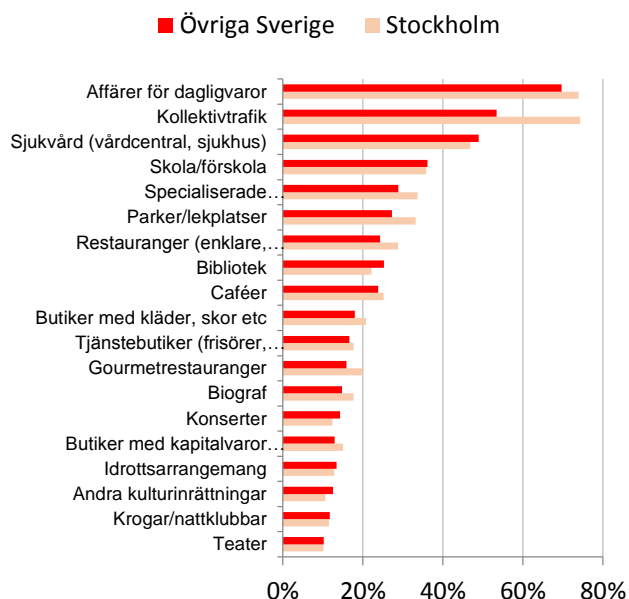
Jämförelsen pekar ut att tydligaste skillnaderna finns i synen på kollektivtrafik. Vidare är stockholmarna i högre grad intresserade av elva av de 19 alternativen, genomgående värderas restauranger och affärer högre medan befolkningen i övriga landet är mer angelägna om offentlig service som sjukvård, skolor och bibliotek.

Något förvånande är också att stockholmarna värderar kulturellt, nöjes- och idrottsligt utbud lägre än övriga svenskar – trots att de bor där utbudet av dessa kvaliteter sannolikt är högst. Stockholmarens inställning till stadens kvaliteter kan vara en vägvisare för andra städer. Genom att utveckla det som är populärast där kan resurserna utnyttjas allra bäst när stadskvaliteter ställs emot varandra i kommunala investeringsprojekt.

Vid stadsboende, vilken typ av service och tillgångar är viktigast?



Vid stadsboende, vilken typ av service och tillgångar är viktigast?





För mer information om rapporten, vänligen kontakta:

Karin Hellgren, Presschef SBAB
Telefon: 070 - 668 38 24
Epost: karin.hellgren@sbab.se

Andreas Leifsson, Analytiker SBAB
Telefon: 070 - 788 99 45
Epost: andreas.leifsson@sbab.se

Om undersökningen

Undersökningen baserar på material från SCB och en enkätundersökning från Snabba Svar med 1 037 svarande under perioden 14–20 augusti 2014. Enkätundersökningen har gjorts på uppdrag av SBAB.

"Bostaden & Läget" är en publikation från SBAB. "Bostaden & Läget" har sammanställts av SBABs Ekonomiska Sekretariat. Ansvarig för brevet är Andreas Leifsson, telefon 070-788 99 45. Rapporten baserats på källor som Sekretariatet bedömer som tillförlitliga. Dokumentet är inte gjort för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument. Citera gärna rapporten men ange alltid källa.

SBAB Bank AB (publ)

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308 • 102 54 Stockholm
Tel 08-614 43 00 • Fax 08-611 46 00
Internet: www.sbab.se • E-post: headoffice@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)