



# Bo-Opinion

Svenskarna fast i lägesbubblan?

JUNI 2019

*Mäklarhuset*

# Inledning



**Hur många gånger har du flyttat? I genomsnitt flyttar vi i Sverige elva gånger under vår livstid<sup>1</sup>. Vi svenskar tenderar att flytta ofta, inte minst jämfört med invånare i andra europeiska länder<sup>2</sup>. Men trots att vi flyttar ofta rör vi oss inte särskilt långt.**

Under 2017 bytte mer än 1,2 miljoner människor hem i Sverige, nära var åttonde svensk. Av dessa gick strax över 900 000 flyttar inom samma kommun och hela 56 000 flyttar skedde inom samma fastighet<sup>3</sup>. En del kan förklaras av flyttar inom samma bostadskö, men hur stor är andelen som stannar kvar i sitt närområde? Och hur kan vi förstå deras beteende?

För att besvara dessa och andra frågor har vi i denna version av Mäklarhusets Bo-opinion valt att undersöka förekomsten av vad vi kallar "lägesbubblor". Det talas ofta om prisbubblor men sällan om varför många av oss väljer att stanna inom ett och samma område trots förekomsten av angränsande områden, med tillhörande attraktiva boenden, inte minst i våra svenska storstadsregioner.

## Resultatet i korthet:

- 37% uppger att deras senaste flytt gick inom samma stadsdel
- 20% flyttade senast mindre än 1 000 meter
- Var tredje person, 35%, överväger enbart 1-2 stadsdelar när de letar nytt boende
- Lokalkännedomen är förhållandevis låg i de svenska storstäderna. Omkring hälften av de boende i Stockholm, Göteborg och Malmö har låg kännedom om hemstadens stadsdelar. Faktum är att många känner till utländska städer bättre än stadsdelarna i sin egen stad.
- Men många kan trots allt tänka sig att flytta längre vid nästa flytt

Den låga rörligheten är ett av bostadsmarknadens största problem. Att få människor att vidga vyerna när de letar bostad kan vara till fördel för både individer och samhället. Målet är trots allt att matcha rätt person med rätt bostad. Vi på Mäklarhuset kommer göra vad vi kan för att inspirera människor att upptäcka nya platser och bostäder. Det är hög tid att vi bryter lägesbubblan.

Trevlig läsning

Erik Wikander  
vd Mäklarhuset

---

1. [\*Adressändring, Frågor och svar\*](#)

2. [\*EuroStat, Populations on the move by tenure status\*](#)

3. [\*SCB, Barnfamiljer flyttar ofta till mammas födelselän\*](#)





### **Om undersökningen**

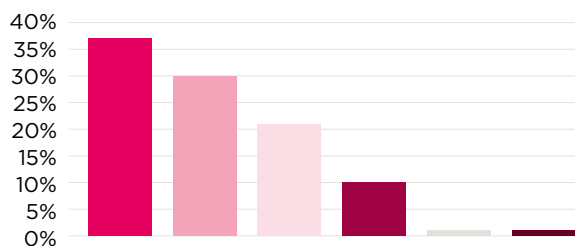
Undersökningen bygger på 1 975 intervjuer om flyttvanor, genomförda med ett riks-representativt urval av de 18 år och äldre. Analysen har primärt brutits ner på fem regioner (Norrland, Svealand, Västra Götaland, Östra Götaland och Skåne) och tre storstadsområden (Stockholm, Göteborg och Malmö). Intervjuerna genomfördes av Demoskop mellan 12 - 21 februari 2019. Webbintervjuerna är genomförda inom ramen för en slumpmässigt rekryterad panel.



# Vi rör oss i små cirklar

Undersökningen visar att hela två tredjedelar (67%) uppger att deras senaste flytt skedde inom samma kommun, samtidigt som 37% flyttade inom samma stadsdel eller område. Med andra ord väljer de flesta som flyttar inom samma kommun att stanna inom sitt befintliga närområde.

## Var gick din senaste flytt?



- Inom samma stadsdel 37%
- Till annan stadsdel men samma kommun 30%
- Inom samma län men annan kommun 21%
- Till annat län 10%
- Till annat land 1%
- Vet ej 1%

**Fråga:** Var gick din senaste flytt?

**Respondenter:** Samtliga

Längre flyttar är en mer sällsynt företeelse. Endast en av tio (10%) uppger att de flyttade till ett annat län och för blott 1% gick den senaste flytten till ett annat land.

## De äldre stannade i lägst utsträckning kvar i samma stadsdel

Däremot skiljer sig svaren något mer åldersgrupperna emellan. 40–49-åringarna är de som i störst utsträckning (40%) stannade inom samma stadsdel efter sin senaste flytt. Åldersgruppen 65 år och äldre är de som i lägst utsträckning (34%) stannade inom samma stadsdel.

En förklaring kan vara att många av 40–49-åringarna känner sig mer knutna till sitt nuvarande område på grund av familjemedlemmars rötter i området, så som yngre barn i skolålder.

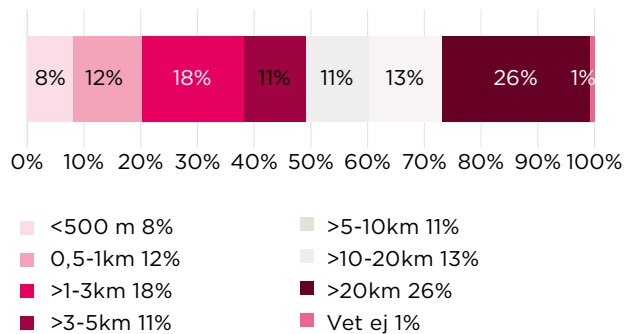
Om man ser till respondenter i olika regioner, framstår ett par intressanta skillnader. I Norrland och Östra Götaland flyttade nästan var femte person (19%) till ett annat län vid sin senaste flytt. I Svealand uppgick motsvarande andel till 10%, i Västra Götaland 7% och i Skåne 6%.

# 67%

**flyttade inom samma kommun**

Undersökningen visar även att var femte (20%) svensk senast flyttade inom ett avstånd av en kilometer eller kortare. Mer glesbefolkade regioner har en högre andel personer som vid sin senaste flytt flyttade längre än 20 kilometer. Som exempel är andelen norrlänningar som senast flyttade längre än 20 kilometer (42%) dubbelt så stor som motsvarande grupp bland stockholmarna (21%).

### Hur långt flyttade du vid din senaste flytt?



**Fråga:** Hur långt flyttade du vid din senaste flytt?

**Respondenter:** Samtliga



# Vi söker snävt

Hur kommer det sig att så många av oss inte flyttar längre? Vårt korta flyttande är en naturlig följd av vårt snäva sökande och vår låga kännedom om områden utanför vår egen lägesbubbla. Drygt var tredje (35%) svensk överväger nämligen endast en eller två stadsdelar då de letar efter en ny bostad. Sträcker vi oss till de som säger att de överväger upp till fyra olika stadsdelar i sökprocessen, täcker vi in drygt två tredjedelar (68%) av svenskarna.

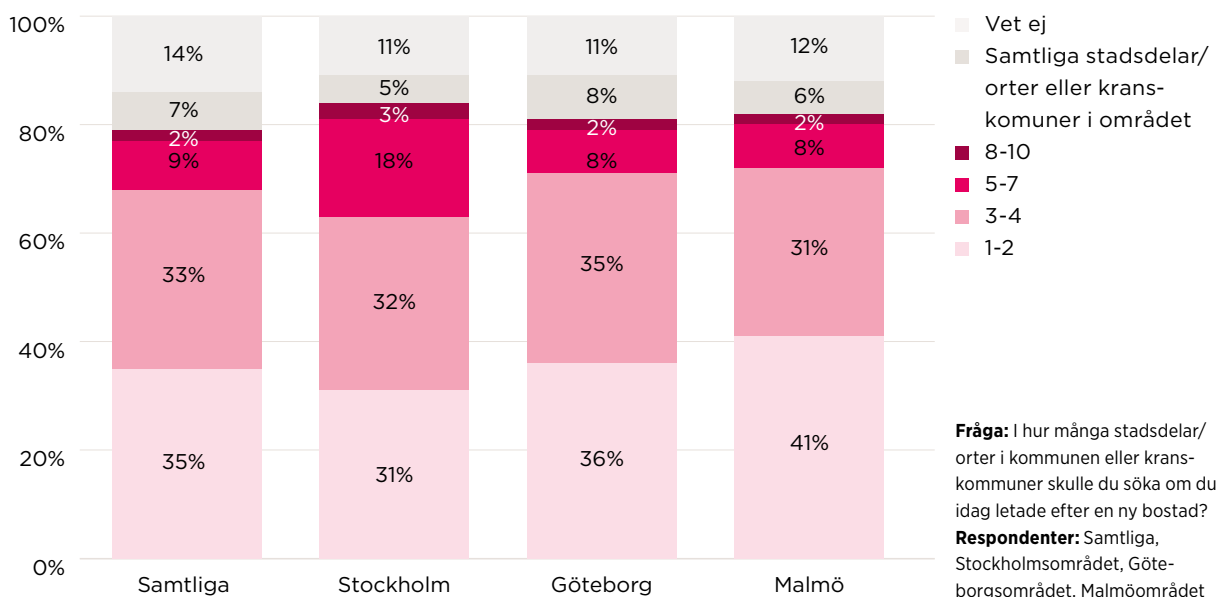
Detta snäva sökande återspeglar sig även bland storstadsbefolkningen. Dock utmärker sig stockholmarna, som har störst antal områden och närliggande kommuner att välja mellan. De har den största andelen respondenter som säger sig kunna överväga 5-7 områden om de skulle

leta en ny bostad idag (18%). Samtidigt uppger knappt en tredjedel (31%) av stockholmarna att de bara skulle överväga 1-2 områden om de idag letade efter en ny bostad.

## Yngre mer flexibla i sitt sökande

Bland män söker 31% på en kommun eller färre medan siffran uppgår till 38% bland kvinnor. Det finns inga större skillnader mellan regionerna och storstäderna. Ser man till åldersgrupperna så söker man bland färre stadsdelar ju äldre man blir. Ju yngre man är desto mer flexibel är man i sitt sökande och flyttande. Då de ekonomiska resurserna är begränsade är man ofta tvungen att vara mer flexibel, samtidigt har man inte fäst rötterna lika djupt som de som bildat familj.

## Antal stadsdelar man söker efter bostad i



# Vi har låg kunskap om områden utanför vår egen lägesbubbla

Hur ser det då ut bland storstadsborna i Stockholm, Göteborg och Malmö, där antalet områden att välja mellan är som störst? Svaret är att de flesta storstadsbor har många vita fläckar när det kommer till kunskap om stadsdelar i den egna kommunen där man varken jobbar eller bor. Bland malmöiterna anser sig 64% ha en bra kunskap om dessa områden, följt av stockholmarna (60%) och göteborgarna (52%).

I regel uppger storstadsborna att de har bättre koll på internationella storstäder än andra områden i sin hemstad eller därtill angränsande kommuner. Exempelvis anser fler stockholmare att de känner till New York väl (26%) än Nacka (19%). På samma sätt säger sig göteborgarna känna väl till Köpenhamn (38%) i större utsträckning än Kungälv och Kungsbacka (17%), medan malmöiterna uppger att de känner väl till London (42%) i större utsträckning än Lomma (33%).

Hur ska man förstå denna dikotomi? En tolkning är att storstäderna består av flera små bostadsmarknader, kännetecknad av hög rörlighet inom respektive område men med desto lägre kännedom om eller rörelse mellan olika lokala lägesbubblor.

## Kunskap om andra stadsdelar i kommunen Storstadsjämförelse

| Storstad  | Andel med bra kunskap om andra stadsdelar i kommunen |
|-----------|------------------------------------------------------|
| Stockholm | 60%                                                  |
| Göteborg  | 52%                                                  |
| Malmö     | 64%                                                  |

**Fråga:** Hur bra kunskap upplever du att du har om stadsdelar/orter i din kommun där du inte jobbar eller bor?

**Respondenter:** Samtliga

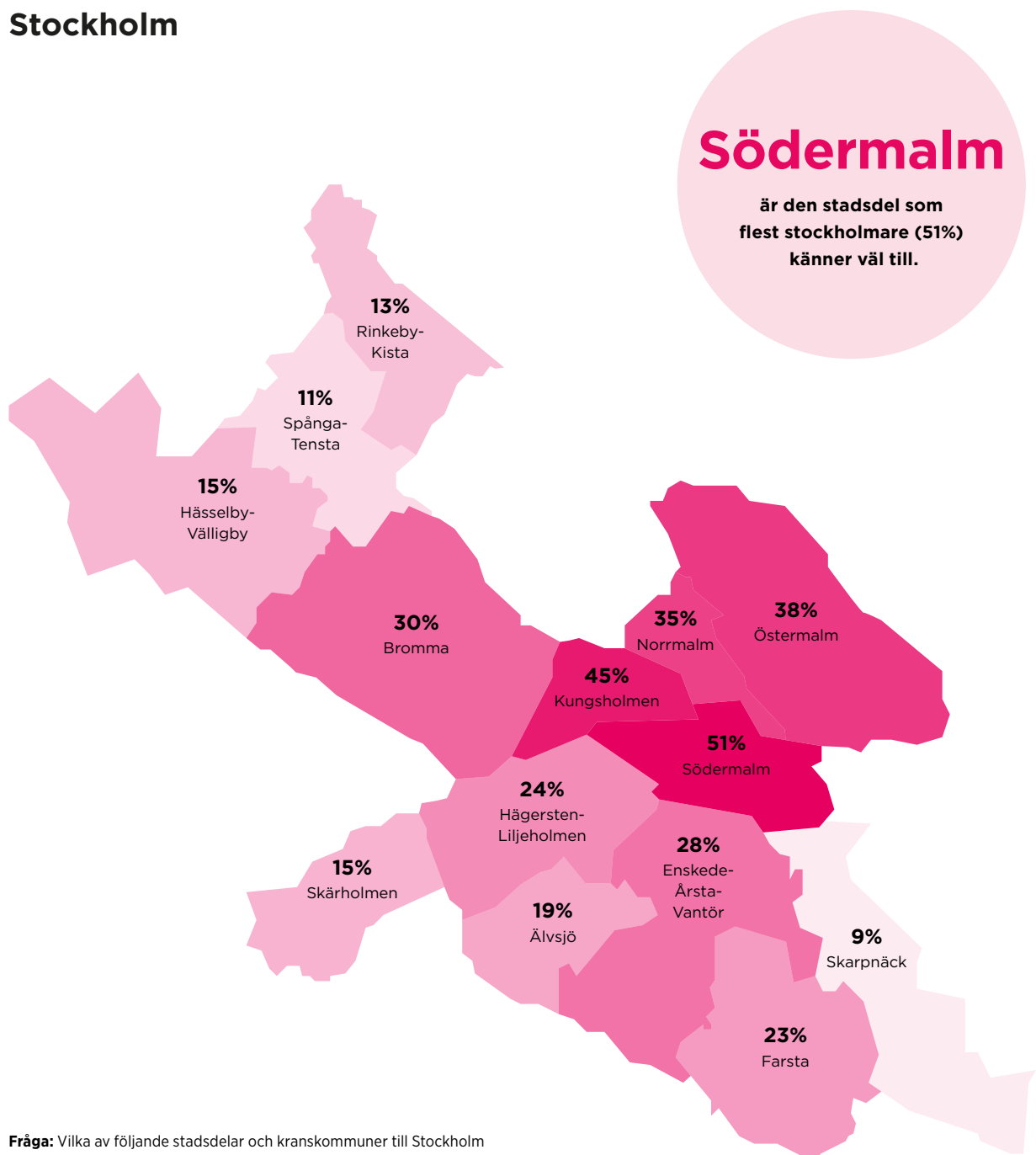
## Stockholmarna känner till New York mer än Nacka

## Göteborgarna känner till Köpenhamn mer än Kungälv

## Malmöborna känner till London mer än Lomma

# Stockholmarnas kännedom om Stockholms stadsdelar

## Stockholm



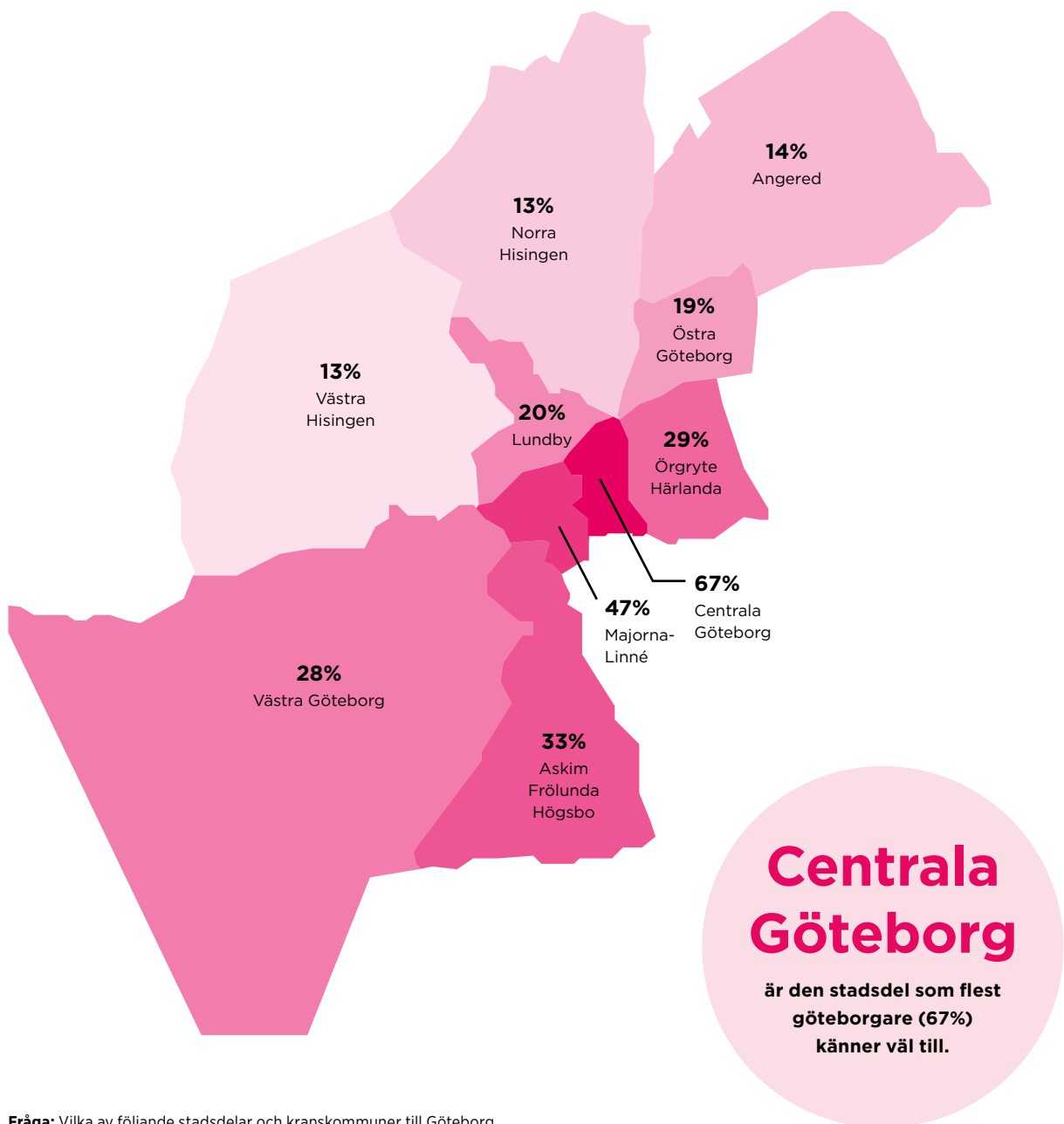
**Fråga:** Vilka av följande stadsdelar och kranskommuner till Stockholm upplever du att du känner till väl?

**Respondenter:** Stockholmsområdet



# Göteborgarnas kännedom om Göteborgs stadsdelar

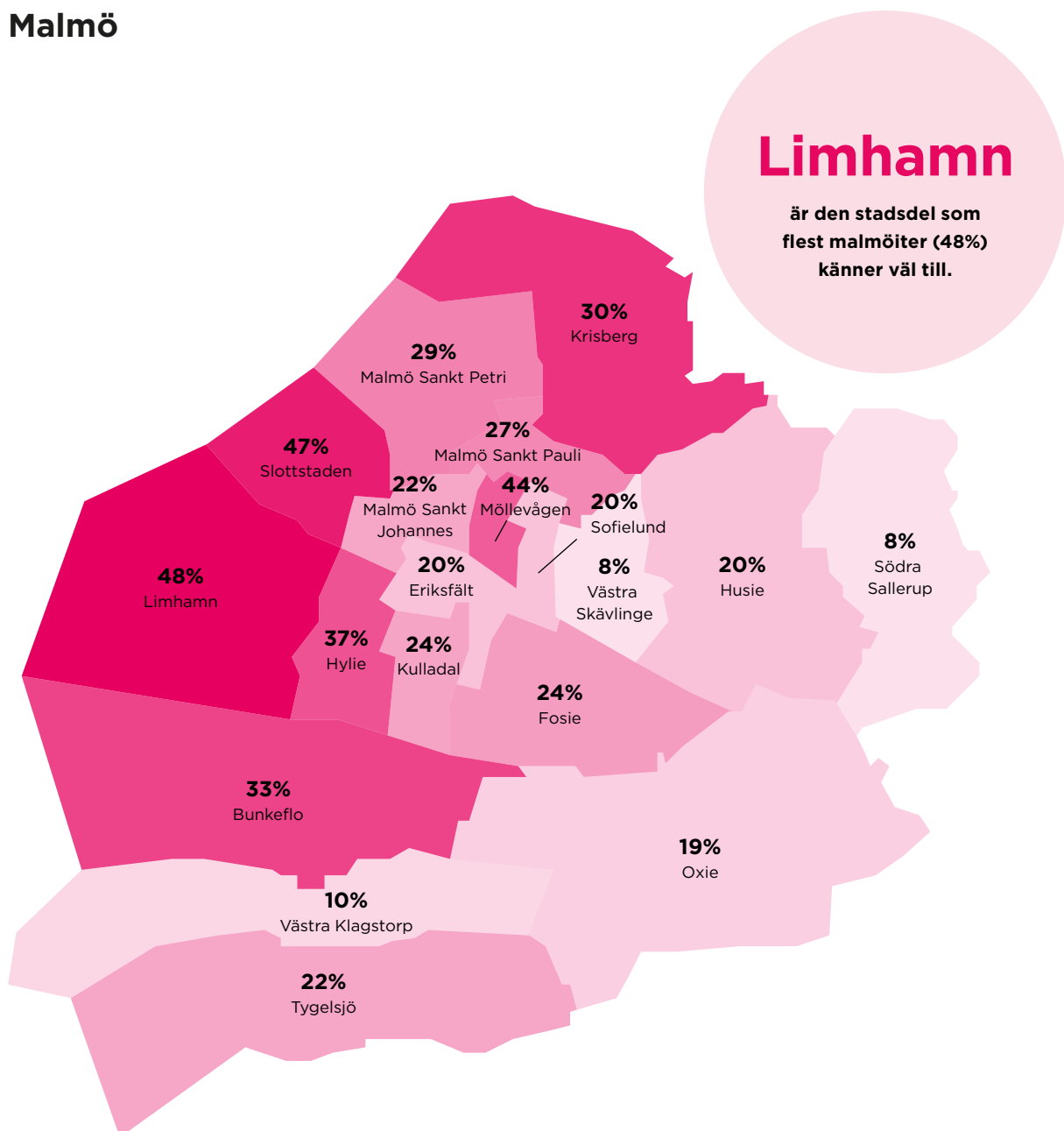
## Göteborg



**Fråga:** Vilka av följande stadsdelar och kranskommuner till Göteborg upplever du att du känner till väl?  
**Respondenter:** Göteborgsområdet

# Malmöiternas kännedom om Malmös stadsdelar

## Malmö



**Fråga:** Vilka av följande stadsdelar och kranskommuner till Malmö upplever du att du känner till väl?

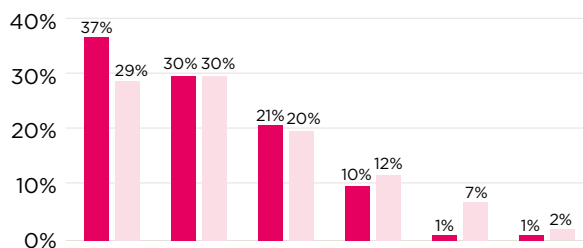
**Respondenter:** Göteborgsområdet

# Vi kan tänka oss att flytta längre

Det finns gott om anledningar för folk att göra sin bostadskarriär inom samma område. Våra relationer och vardagsrutiner kan båda knyta oss närmare till ett område i takt med vår växande lokalkännedom. För barnfamiljer kan närheten till skola och fritidsaktiviteter utgöra en annan starkt förankrande faktor. Är det därmed märkligt att vi i så stor utsträckning lever och flyttar inom ett och samma område?

Delvis, och framförallt därför att våra intentioner tycks skilja sig från vårt faktiska flyttbeteende. Det är nämligen så att de flesta av oss kan tänka sig att flytta längre än vad vi faktiskt gör. Exempelvis uppger 29% att de tror att de kommer bo kvar i samma stadsdel efter nästa flytt, vilket bör jämföras med de 37% som uppger att de senast flyttade inom samma stadsdel.

## Den senaste flytten jämfört med nästa flytt



Från vänster till höger:

Inom samma stadsdel

Till annan stadsdel men samma kommun

Inom samma län men annan kommun

Till annat län

Till annat land

Vet ej

■ Senaste flytt    ■ Nästa flytt

**Frågor:** 1. Var gick din senaste flytt? 2. Om du skulle flytta i framtiden, var tror du då att din nästa flytt kommer gå?

**Respondenter:** Samtliga

Vi är även mer optimistiska till att flytta utomlands. Hela 7% tror att deras nästa flytt kommer vara till ett annat land, vilket kan jämföras med 1% som uppger att deras senaste flytt gick utomlands. Hur kan vi tolka att folk kan tänka sig att flytta längre bort? En tolkning är att många vill bryta sig ur sin lägesbubbla men saknar redskapen för att göra det.

## Fler kvinnor än män tror att de kommer flytta inom samma stadsdel

Kvinnor tror i högre utsträckning att de kommer att flytta inom samma stadsdel (32%) jämfört med män (27%). Vidare är de som är 65 år och äldre den grupp där högst andel (36%) tror att de kommer flytta inom samma stadsdel. Detta jämfört med 26% av 18-39- respektive 50-64-åringarna, samt 31% av 40-49-åringarna.

## Nio av tio är villiga att lämna sitt närområde

Definierar vi ens närområde som allt inom en radie av en kilometer från den nuvarande bostaden så är drygt nio av tio (92%) svenskar villiga att lämna sitt närområde vid nästa flytt.

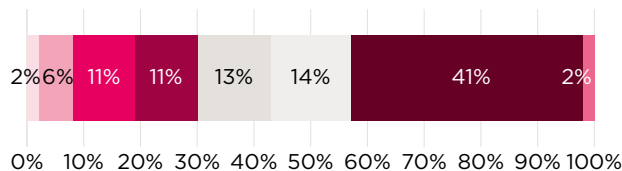


**I Norrland är man som mest flexibel**

Mellan regionerna sticker Norrland ut, där endast 4% inte kan tänka sig att flytta längre än en kilometer vid nästa flytt. Mellan storstäderna återfinns inga större skillnader vad gäller att bryta sin lägesbubbla. Däremot ökar oviljan att bryta sin lägesbubbla ju äldre man blir. Bland 18-39-åringarna kan 5% inte tänka sig att flytta längre än en kilometer vid nästa flytt. Motsvarande siffra för de 65 år och äldre uppgår till 11%.

# 92%

kan tänka sig flytta längre  
än en kilometer vid nästa flytt

**Hur långt kan du tänka dig att flytta vid din nästa flytt?**

|            |              |
|------------|--------------|
| <500 m 2%  | >5-10km 13%  |
| 0,5-1km 6% | >10-20km 14% |
| >1-3km 11% | >20km 41%    |
| >3-5km 11% | Vet ej 2%    |

**Fråga:** Hur långt kan du tänka dig att flytta vid din nästa flytt?

**Respondenter:** Samtliga



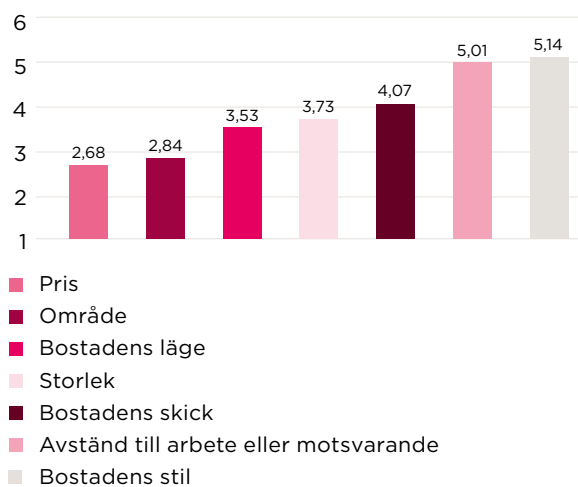
# Vi värdesätter område och läge

Det är inte bara skillnaden mellan våra intentioner och faktiska beteenden som talar för behovet av en tjänst som hjälper oss bryta lägesbubblan. I rangordning av de viktigaste aspekterna när vi letar ny bostad, så hamnar priset och bostadens närområde i topp. Omvänt är avståndet till arbetet eller motsvarande, samt bostadens stil de minst viktiga aspekterna.

Det kan tyckas motsägelsefullt att de allra flesta endast letar efter sin nya bostad i ett fåtal områden samtidigt som priset är den mest avgörande faktorn. Med andra ord verkar vi inte lika bundna till vårt nuvarande närområde så länge vi har en positiv kännedom om andra områden med en bättre eller likvärd prisbild.

## Viktigaste aspekterna vid flytt

1=viktigast, 6=oviktigast



**Fråga:** Vilka är de viktigaste aspekterna när du letar ny bostad?

**Respondenter:** Samtliga

Således är det närområdet utanför dörren, samt priset som är det centrala – snarare än bostadens attribut eller avstånd till den nuvarande sysselsättningen.

Sett till storstadsbefolkningen är området den viktigaste faktorn för både göteborgarna och malmöiterna. I Stockholm, där snittpriserna är högst i riket, utgör däremot priset den enskilt viktigaste aspekten.

## Priset viktigast i Stockholm, området viktigast i Göteborg och Malmö

Sett till storstadsbefolkningen är området den viktigaste faktorn för både göteborgarna och malmöiterna. I Stockholm, där snittpriserna är högst i riket, utgör däremot priset den enskilt viktigaste aspekten.

## Pris & område är de viktigaste faktorerna vid flytt

### De viktigaste aspekterna vid flytt Storstadsjämförelse

| Rank | Stockholm      | Göteborg       | Malmö          |
|------|----------------|----------------|----------------|
| 1    | Pris           | Område         | Område         |
| 2    | Område         | Pris           | Pris           |
| 3    | Bostadens läge | Bostadens läge | Bostadens läge |

# Många är på jakt efter nytt boende

Ju yngre man är desto mer sannolikt är det att man befinner sig i en sökprocess. Nästan var tredje (30%) person i åldern 18–39 år söker efter ny bostad. Detta tyder på en tuff bostadsmarknad för unga, med höga ekonomiska inträdesbarriärer samt svårigheter med att byta upp sig till ett större boende. Ser vi till personer som är 65 år och äldre är det endast 11% som letar efter ny bostad.

Sett till hela landet letar drygt var femte (21%) person efter ny bostad. I Stockholm återfinns den högsta andelen av personer som letar nytt boende, då drygt var fjärde person (27%) letar nytt boende. Även Göteborg, där knappt var fjärde (24%) person söker ny bostad, överstiger rikssnittet. I Malmö däremot är andelen som letar ny bostad relativt låg, då siffran uppgår till 17%. Det är framför allt stockholmarna, som befinner sig på den ekonomiskt tuffaste bostadsmarknaden, som behöver hjälp i deras bostadssökande.

## Behov att utbilda folk om närområdet

Givet vårt flyttbeteende, där vi tenderar att röra oss i små cirklar och vara snäva i vårt sökande, samt att många yngre letar efter nytt boende, bekräftar undersökningen behovet av att utbilda och få folk att få upp ögonen för andra områden i deras hemort. Områden som de inte känner till väl, men som de med stor sannolikhet skulle gilla.

# 30%

av 18-39-åringar söker efter ny bostad

## Letar efter ny bostad Jämförelse mellan åldersgrupper

|          |     |
|----------|-----|
| 18–39 år | 30% |
| 40–49 år | 20% |
| 50–64 år | 16% |
| 65- år   | 11% |

## Letar efter ny bostad Storstadsjämförelse

|           |     |
|-----------|-----|
| Stockholm | 27% |
| Göteborg  | 24% |
| Malmö     | 17% |



# Bo-Opinion

Svenskarna fast i lägesbubblan?

JUNI 2019

*Mäklarhuset*