

Att tänka bortom villan:

Bostäder med småhuskvaliteter i ny form



"Jag vill ha en "eget hus"-känsla utan de omkostnader och underhåll ett faktiskt eget hus kan ha. Att ha tillgång till tomt/uteplats ökar trivsamt och möjligheter, t ex en liten trädgård. Sedan är färre grannar en stor fördel."

"Vi vill ha kvar småhuskänslan. Vi är inte redo att släppa friheten vi upplever med huset, men vi är redo att slippa förvaltningen."

"Vill helst inte bo på markplan, men om det är en etagebostad eller högst upp, kan det fungera."

"Så länge det uppfyller några av mina önskemål då kan jag kompromissa."

"Att nästa boende är i två våningar är inte ett alternativ. Jag måste tänka på att jag blir äldre."

Sammanfattning för Stockholms län

STOCKHOLMS LÄN SKILJER SIG PÅ FLERA SÄTT från riket i stort när det gäller hushållens boendepreferenser, ekonomiska förutsättningar och betalningsvilja. En tydlig skillnad är att intresset för att bo i småhus är lägre än i andra delar av landet. Endast 26 procent av hushållen med flyttintentioner i länet uppger att de helst vill bo i ett friliggande småhus – en lägre andel än riksgenomsnittet. Istället finns en relativt stor öppenhet för alternativa boendeformer såsom radhus, kedjehus och parhus, samt flerbostadshus med småhuskvaliteter. En majoritet, 53 procent, av respondenterna i Stockholms län önskar att nästa boende är en lägenhet i flerbostadshus.

Bland de hushåll som föredrar rad/par/kedjehus är den mest önskade bostadsstorleken 3 rum och kök. Detta kan spegla förändrade hushållsstrukturer, som fler mindre hushåll, men också ekonomiska realiteter. Möjligheten att förverkliga småhusdrömmen är begränsad för många hushåll i länet – endast 7 procent av ensamboende och 40 procent av sammanboende hushåll har råd att köpa ett småhus till länets medianpris. Samtidigt visar många hushåll i Stockholms län en relativt hög betalningsvilja: 17 procent kan tänka sig att betala mer än 8 miljoner kronor för ett boende som motsvarar deras dröm, att jämföra med 6 procent i riket.

Boendekostnaderna i länet är också högre än i övriga landet. Detta speglar det pressade ekonomiska läget för många hushåll i kombination med en bostadsmarknad präglad av höga priser och begränsad tillgång till prisvärda alternativ.

Geografiskt sett finns en viss diskrepans mellan önskan om större avskildhet – till exempel att bo utan närhet till grannar – och tillgången till sådana lägen inom länet. Unga vuxna i bland annat Stockholms län är mer öppna för att bo i andra bostadstyper för riket i stort, vilket kan tolkas som en anpassning till rådande bostadspriser och utbud.

Mot denna bakgrund framstår bostäder i flerbostadshus utformade med småhuskvaliteter som ett alternativ med stor potential i Stockholms län. Genom att erbjuda boendekvaliteter som efterfrågas – såsom privat uteplats, låg grad av insyn, närhet till grönområden och en känsla av att själv råda över hela sitt boende – kan dessa bostäder attrahera hushåll som annars söker sig till småhus. Samtidigt möjliggör de en mer markeffektiv bebyggelse med bättre tillgång till kollektivtrafik och service, samt en lägre klimatpåverkan än utglesade villamattor.

Flerbostadshus utformade med småhuskvaliteter öppnar upp för fler hushåll att kunna efterfråga ett boende med småhusliknande kvaliteter. De kan även vara ett viktigt bidrag i strävan efter ett mer hållbart och inkluderande bostadsutbud i Stockholms län.



Innehållsförteckning

Sammanfattning för Stockholms län	3
Inledning	5
Nedslag i verkligheten	10
Om småhusmarknaden	14
Utmaningar i att möta efterfrågan	20
Del 1: Efterfrågade bostadstyper	22
Del 2: Efterfrågade boendekvaliteter	29
Del 3: Ekonomiska förutsättningar	36
Del 4: Önskade geografiska lägen	42
Del 5: Preferens vs. konkreta exempel	47
Goda exempel	54
Slutsatser & rekommendationer	58
Bilaga	64



Att tänka bortom villan:
Bostäder med småhuskvaliteter i ny form
Juni Strategi och Analys 2025

Inledning

Tydlig önskan om småhuskvaliteter oavsett målgrupp...



Olika målgruppers boendepreferenser

Juni Strategi har sedan tidigare genomfört en rad målgruppsstudier för att ta reda på och förstå olika målgruppers nuvarande och kommande boendepreferenser. Samtliga studier baseras på rikstäckande enkät-undersökningar med över 1 000 respondenter samt djupintervjuer.



Unga vuxna & Barnfamiljer

För dessa grupper är drömmen om en fristående villa särskilt stark. Många ser villan som en målbild för sitt framtida boende – en plats att rota sig på, skapa trygghet och få utrymme för både familj och fritid. Samtidigt är många öppna för nya alternativ och andra bostadslösningar, om de kan erbjuda samma kvaliteter som ett traditionellt småhus.

Källa: Juni Strategi



Mitt i livet & Pensionärer

Målgrupperna bor i hög utsträckning i ett småhus. Det finns dock en växande efterfrågan på mindre, mer lättskötta bostäder – men med kvarvarande småhuskänsla. Många vill lämna den stora villan men inte tumma på de kvaliteter som följer med ett småhus, som exempelvis en uteplats och möjligheten att råda över sin egen bostad.

Källa: Juni Strategi

Tidigare målgruppstudier genomförda av Juni Strategi visar att även om målgrupperna skiljer sig åt i många avseenden, så som ekonomi, livsstil och bostadsbehov så finns det en sak som förenar dem –
många önskar ett boende med småhuskvaliteter.

...men flera utmaningar för att möta efterfrågan

Denna studie ger svar på vilka typer av bostäder och boendekvaliteter som bör tillföras för att tillgodose önskan om att bo i ett småhus och samtidigt hantera de utmaningar som följer av en sådan efterfrågan.



Allt färre hushåll har råd att efterfråga villan i sitt önskade geografiska läge

Sedan år 2000 har småhuspriserna ökat betydligt snabbare än hushållens inkomster. Denna utveckling har gjort det allt svårare, framför allt för Unga vuxna och Barnfamiljer, att ta steget in på småhusmarknaden, och den ägda bostadsmarknaden överlag. De senaste årens höga räntor och tuffa lånevillkor leder till höga boendeutgifter som i sin tur innebär att hushållens möjligheter till annan konsumtion och sparande försvåras.

Källa: SCB & Juni Strategi



Utöver en tydlig efterfrågan krockar miljömål och hållbarhetskrav med traditionellt småhusbyggande

Enligt SCB upptar småhus ca 90 procent av Sveriges bostadsmark. Vidare är utpräglade villaområden förknippade med en betydligt högre energianvändning än flerbostadshus, mycket på grund av att färre personer bor på en större bostadsarea i småhus jämfört med flerbostadshus.

Källa: SCB & Juni Strategi



Låg rörlighet på bostadsmarknaden bland äldre hushåll boendes i småhus

15 av 26 kommuner i Stockholms län har en andel 80+ åringar boende i småhus som överstiger 40 procent. I kombination med detta råder en mycket låg omflyttning inom åldersgruppen, i genomsnitt flyttar endast ca 6 procent årligen.

Källa: SCB & Juni Strategi



Ökad boendesegregation

Områden som i huvudsak erbjuder en sorts bostadstyp, som dessutom är förknippad med stora bostadsytor och ofta höga priser orsakar en ökad boendesegregation. Exempelvis är det många ensamboende hushåll med barn som har en önskan om att bo i ett småhus men som utesluts från möjligheten, oftast på grund av ekonomiska skäl.

Källa: Juni Strategi

Om rapporten

DENNA RAPPORT är ett tillägg till och en fördjupning av det resultat som framkom om preferenser kopplat till småhus i Region Stockholms rapport *Studie av efterfrågan på nya bostäder, Stockholms län, 2024*. I denna fördjupningsstudie studeras efterfrågan på småhus mer ingående.

Rapportens syfte

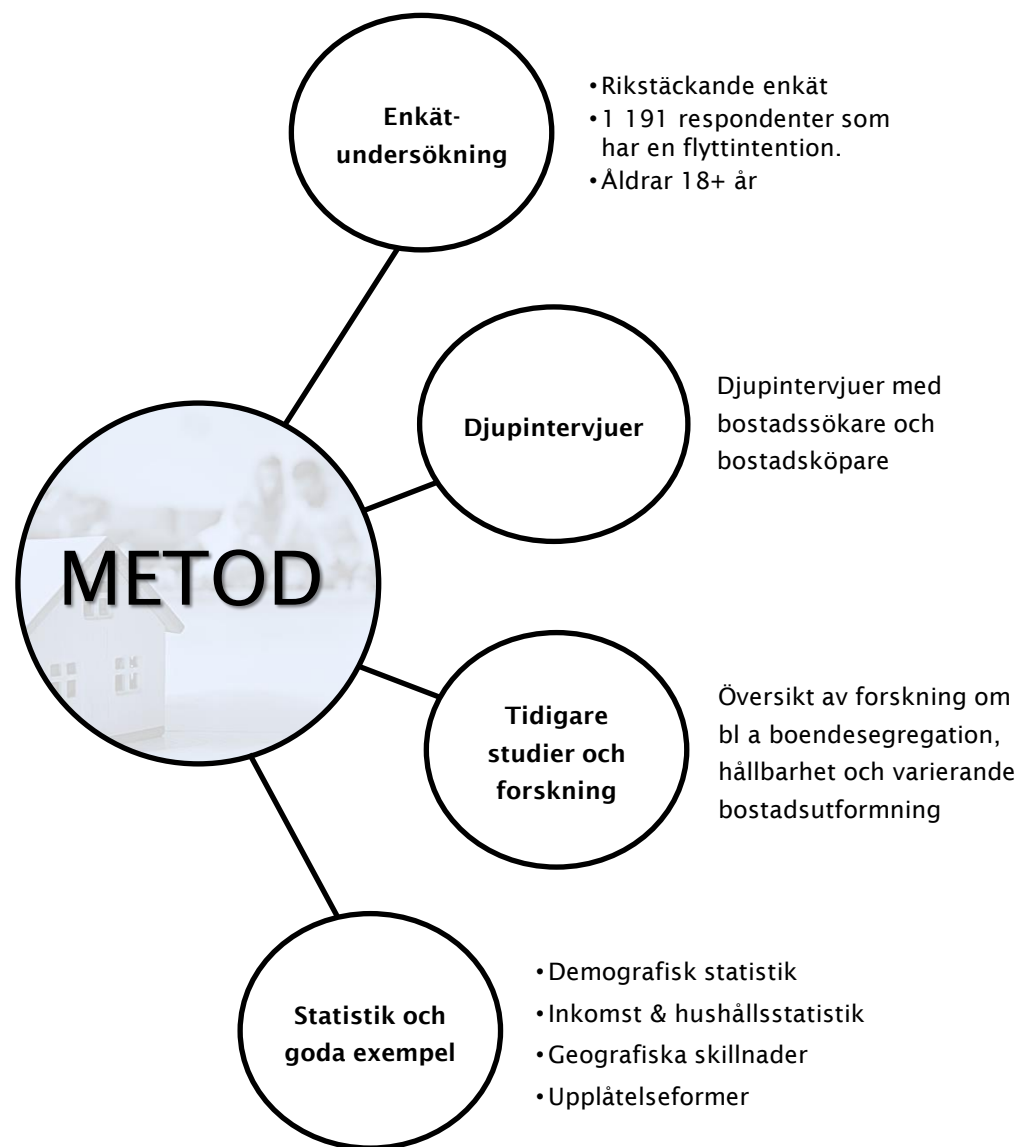
Studien ger svar på om alternativa bostadsutformningar med småhuskvaliteter i varierade upplåtelseformer kan bidra till att fler får tillgång till bostäder med önskade invändiga och utvändiga boendekvaliteter. Studien belyser också om alternativa bostadsutformningar kan bidra till att minska boendesegregation och till att bättre möta de hållbarhets- och miljökrav som finns. Vägledande frågor för studien är:

- Hur kan den stora efterfrågan på småhus mötas genom småhuskvaliteter i andra bostads- och boendeutformningar?
- Vilka boendekvaliteter blir avgörande för alternativa boendeutformningar?
- Vilken betalningsvilja finns hos hushållen som efterfrågar småhus?
- Skiljer sig efterfrågan på småhus och dess kvaliteter mellan olika målgrupper?
- Skiljer sig efterfrågan i olika geografier och marknadsområden?

Uppdraget har genomförts på uppdrag av Region Stockholm av Juni Strategi och Analys AB under januari till och med april 2025.

Metod

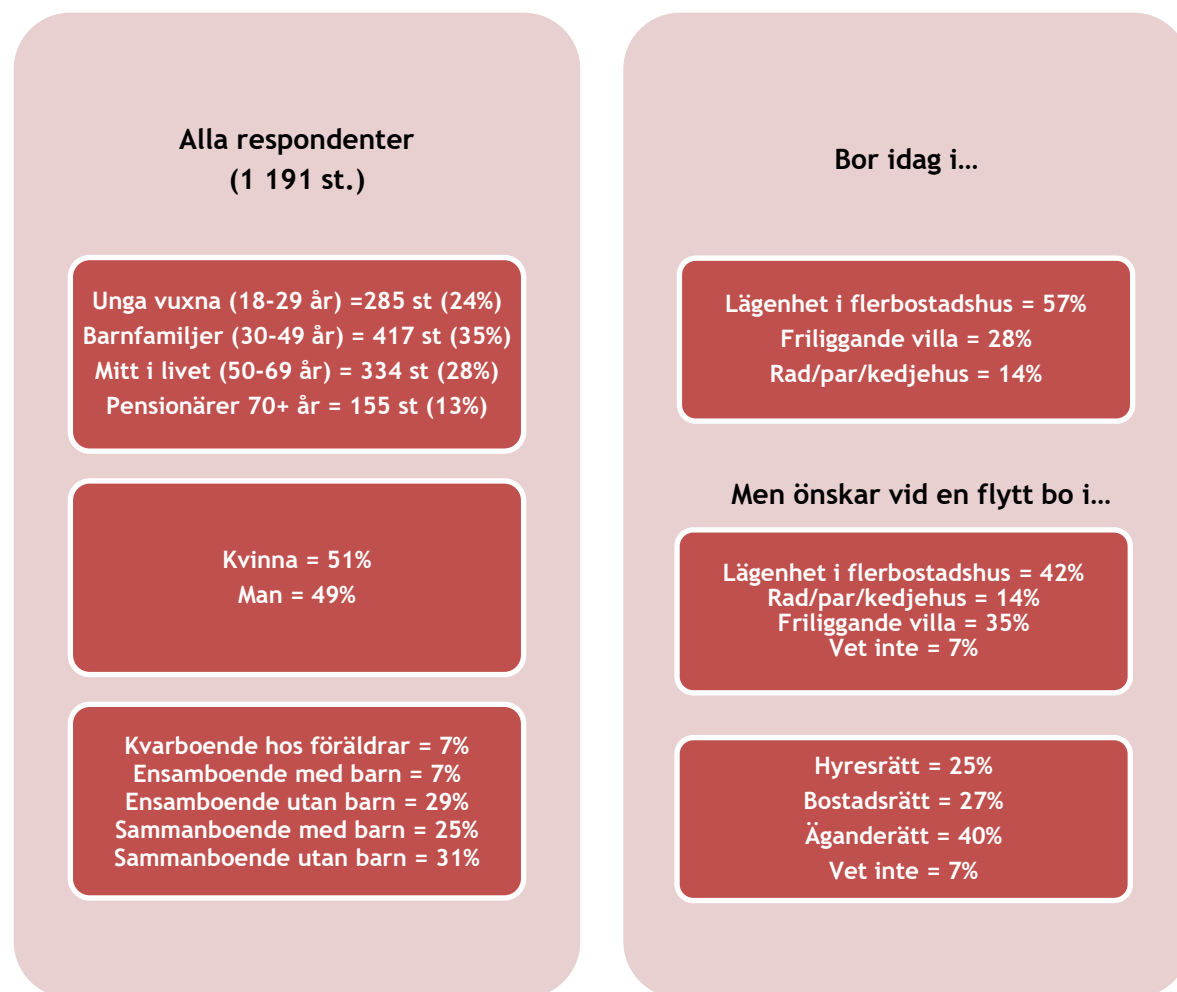
Studiens metod bygger både på kvalitativ och kvantitativ data. Se figur 1.



Figur 1

Om respondenterna i enkätundersökningen

Rikstäckande webbenkät genomförd i mars 2025



Figur 2

Önskar i framtiden bo i följande geografiskt läge

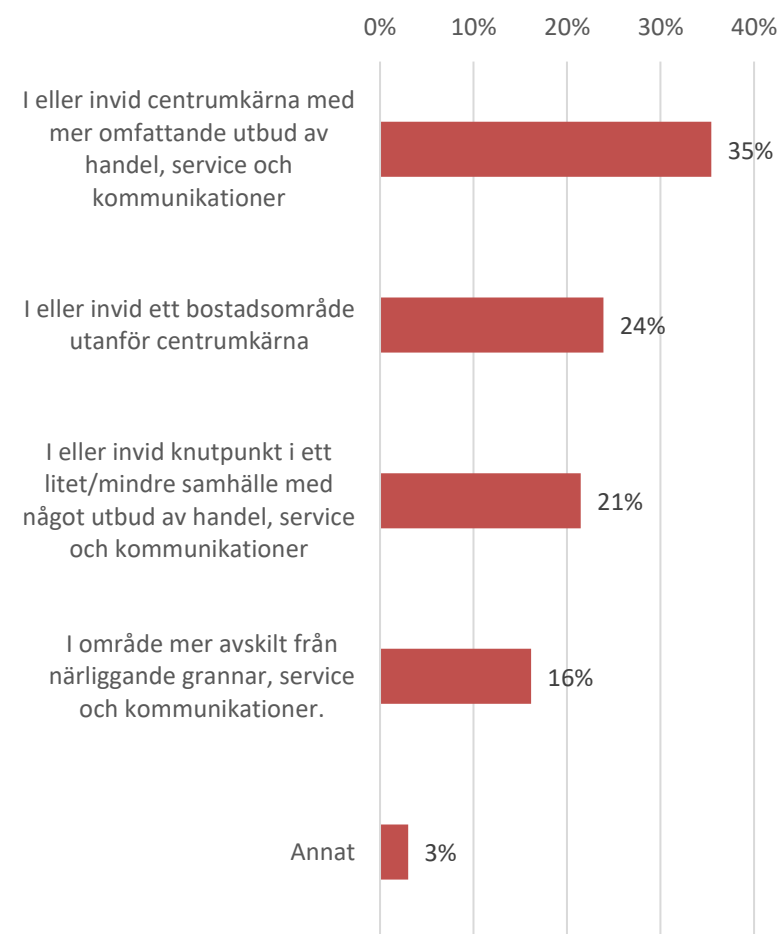


Diagram 1

Nedslag i verkligheten

Målgruppsintervju Unga vuxna

Nyinflyttade i nyproducerat radhus med hyresrätt, 77 kvm, i Mjölby kommun

DJUPINTERVJUN HAR GENOMFÖRTS MED Filippa (22 år), Mattias (27 år) och hunden Luna (2 år). Filippa studerar till undersköterska och tar examen våren 2025. Mattias arbetar som glastekniker. Paret bodde tidigare i en hyreslägenhet i Linköpings kommun med 2 rum och kök på 53 kvm. Månadskostnaden i det förra boendet låg på 12 000 kr, inklusive parkeringsplats.

Berätta om ert nuvarande boende!

Paret har flyttat till en radhuslägenhet. Bostaden är 77 kvm med 3 rok och ligger i Mantorp i Mjölby kommun ca 25 minuter med bil från Linköping. Paret berättar att de är de första som flyttar in. I bostaden har de även en tillhörande parkering på uppfarten och det finns gästparkering i området. Hyran ligger på ca 13 000 kr exklusive el och bredband.

Hur kommer det sig att ni flyttade till ett småhus?

Filippa berättar att en stor del av beslutet var på grund av hunden Luna. De ville också ha en egen trädgård och slippa grannar som klagade på hunden. Utöver det ville paret också bo större. En fördel med det nya boendet är att kunna öppna upp och låta Luna springa in och ut berättar Filippa. Paret ville också flytta någonstans där de kunde fortsätta växa som familj. Filippa är uppvuxen i radhus. När paret flyttade till den nya bostaden var området underordnat bostaden. Varken Filippa eller Mattias har någon anknytning till platsen men de tycker att det känns mysigt och familjärt. Filippa tycker att det påminner om hur hon själv växte upp. Vidare berättar de att de inte nyttjade att de bodde inne i Linköpings centrala delar tidigare och är därför inte oroliga att det ska kännas som de bor "mer avlägset".

Hur resonerade ni vid val av upplåtelseform?

I dagsläget har paret ingen förmåga att köpa ett ägt småhus då Filippa studerar och de har heller inte tillräckligt med besparingar som krävs för ett ägt småhus. Paret har ingen plan på hur länge de tänker att de bor kvar i sitt nuvarande boende men menar att de inte har bråttom vidare då båda ser att de kan påbörja familjelivet i sitt radhus och kunna bo kvar länge.

"Även om vi hyr så är det vårt lilla hus."



Målgruppsintervju Mitt i livet

Par 55+ år i Stockholms län som bor i villa med äganderätt men söker ”det perfekta boendet”

DJUPINTERVJUN HAR GENOMFÖRTS MED Anette (58 år) och Kenneth (57 år) som bor i villa med äganderätt i Tyresö kommun utanför Stockholm. Paret har bott i villan i ca 15 år och har nu börjat fundera på vad nästa boende kan bli. I intervjun berättar Anette och Kenneth om sina tankar kring en framtida flytt.

Vilka är de främsta anledningarna till att ni letar nytt boende?

De båda är överens om att en anledning till en framtida flytt är att stärka den långsiktiga ekonomin och få mer ekonomisk frihet vid pension. Anette upplever att de bor alldeles för stort för två personer och önskar också att nästa boende innebär mindre ”förvaltning” och att det i sin tur frigör mer tid för annat.

Vilka är de viktigaste egenskaperna i ert nästa boende sett till invändiga bostadskvaliteter?

De båda är överens om att nästa boende gärna får vara mindre till ytan och antal rum. Kenneth tycker det är viktigt att rummen i nästa boende har en bra placering i förhållande till väderstreck. Anette tycker att det är viktigt med öppen planlösning och ett boende som känns rymligt, gärna med högt i tak. De båda vill gärna ha två gästrum och mycket ljusinsläpp.

Vilka är de viktigaste egenskaperna i nästa boende sett till utvändiga bostadskvaliteter?

Kenneth vill gärna att boendet ska ha en smakfull exteriör med ett separat förråd/garage med stora förvaringsutrymmen. En annan viktig kvalitet är tillhörande parkeringsplats. Anette vill gärna att det ska kännas luftigt mellan bebyggelsen i området och att det inte är så mycket insyn. De båda vill ha en tomt, men som inte behöver vara stor. Dock ska det finnas en stor altan, gärna i sydvästligt läge.

Vilka är de viktigaste egenskaperna i nästa boende sett till läges/områdeskvaliteter?

Utöver att bostadens invändiga och utvändiga kvaliteter gärna får ha ”det lilla extra” önskar paret att nästa boende ligger i ett för dem attraktivt läge. Kenneth vill ha närhet till natur och bostaden får gärna ligga på en höjd med trevlig utsikt. Anette vill helst ha havs- eller sjöutsikt, något som paret inte har idag. Området i övrigt ska kännas välvårdat och det får gärna vara nära till kommunikationer.

Vilka bostadstyper är aktuella i ert sökande av ny bostad?

De båda är överens om att nästa boende gärna får vara en villa i ett plan eller en lägenhet med bostadsrätt med stor altan/terrass. Att tänka praktiskt framåt är något som de båda är överens om, till exempel att slippa trappor och ha nära till service för att möjliggöra för att kunna bo kvar under en längre tid, även när de åldras.

Målgruppsintervju Pensionärer

Par som flyttat från enplansvilla till nyproducerad lägenhet närmare stadskärnan

DJUPINTERVJUN HAR GENOMFÖRTS MED Lotta (74 år) och Leif (75 år) som flyttat till en nyproducerad lägenhet i bostadsrättsform i Vaxholm. Tidigare har paret bott i olika villor. När barnen bodde hemma hade de en friliggande villa om 180 kvadratmeter. När barnen flyttade hemifrån, flyttade Lotta och Leif först till en enplansvilla om 120 kvm, men nu har de flyttat vidare till en nyproducerad lägenhet om 3 rok på 85 kvm invid stadskärnan i Vaxholms stad.

Berätta om varför ni valde att flytta från enplanshuset till lägenhet?

Lotta och Leif upplever att det var bökigt att ta sig till och från den tidigare bostaden och busshållplatsen var lite för långt bort för att vara ett naturligt alternativ till bilen. De behövde även överväga det faktum att de blir äldre och att den nyproducerade lägenheten kändes som ett tryggt alternativ på ålderns höst. Paret berättar vidare hur bekvämt de tycker att det är att kunna gå till stadskärnan jämfört mot tidigare då det var avstånd till allt. En annan avgörande faktor till flyttbeslutet var att de fortfarande känner sig pigga nog och har orken att flytta och genomföra den på egen hand.

Lotta och Leif vill även kunna resa, och de båda upplever att det är mycket enklare att bara låsa om sin entrédörr, än att ha någon som ska "passa huset".

"Det är så skönt att bara kunna gå till stadskärnan mot tidigare då det var avstånd till allt."

Vad var det svåraste med flyttbeslutet?

Lotta och Leif berättar att förvaringsfrågan var lite av ett orosmoment att gå från ett hus med mycket förvaring till en lägenhet. De berättar vidare att flytten har inneburit att paret har behövt "rensa och rensa och rensa". De båda tycker att det var svårt att göra sig av med grillen, som på ett sätt var en symbol för "villalivet". Paret är eniga om att allt har löst sig jättebra, exempelvis har de numera däckhotell för bildäcken och betydligt färre saker att ta hand om vilket de båda upplever bara känns skönt.

Vilka kvaliteter uppskattar ni extra mycket med er bostad?

Paret uppskattar att få bo en bit upp i huset. Idag bor de på våning tre av fem vilket de båda tycker känns tryggt. Paret hade gärna bott ännu högre upp, men vid tidpunkten för köpet fanns det inget ledigt på våningarna över. En annan kvalitet som Leif och Lotta uppskattar är att de har en rymlig balkong. Balkongen är 16 kvadratmeter och de beskriver den som deras oas. Paret berättar att de spenderar mycket tid på balkongen. Både när de är själva och när de har gäster över på besök.

"Vi fastnade för just den här lägenheten för att den inte har någon insyn. Vi valde bort andra lägenheter för att de hade för mycket insyn och låg för tätt."

Om småhusmarknaden

Förändringar i småhusbeståndet

SETT TILL DE SENASTE 25 ÅREN har småhus i huvudsak upplåtits med äganderätt. Tillskottet av småhus med hyresrätt har i genomsnitt varit omkring 1-2 procent under hela den studerade perioden. Däremot ökade andelen småhus i bostadsrätt markant från år 2014 och framåt. Under år 2020 och 2021 var andelen småhus med bostadsrätt som högst, omkring 44-46 procent.

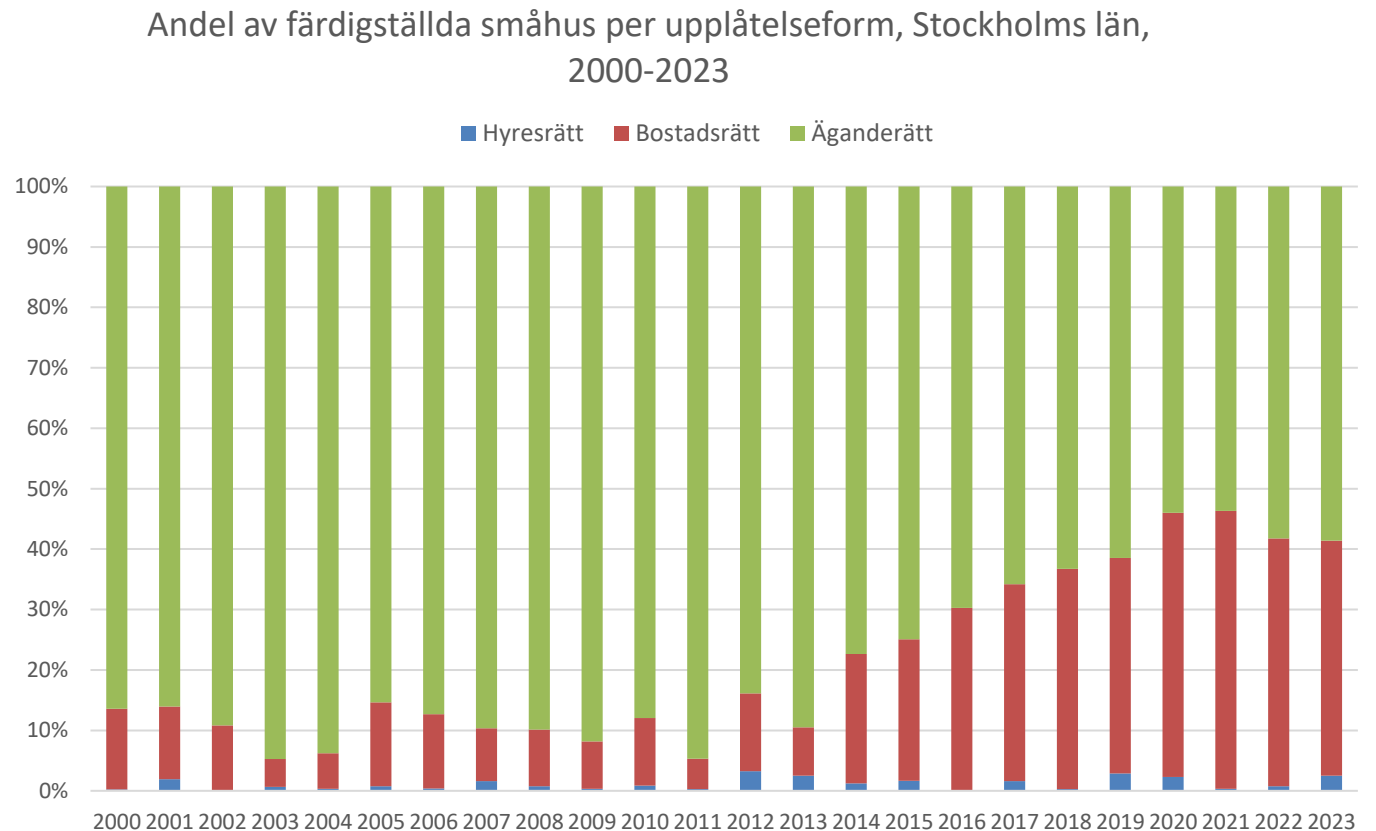


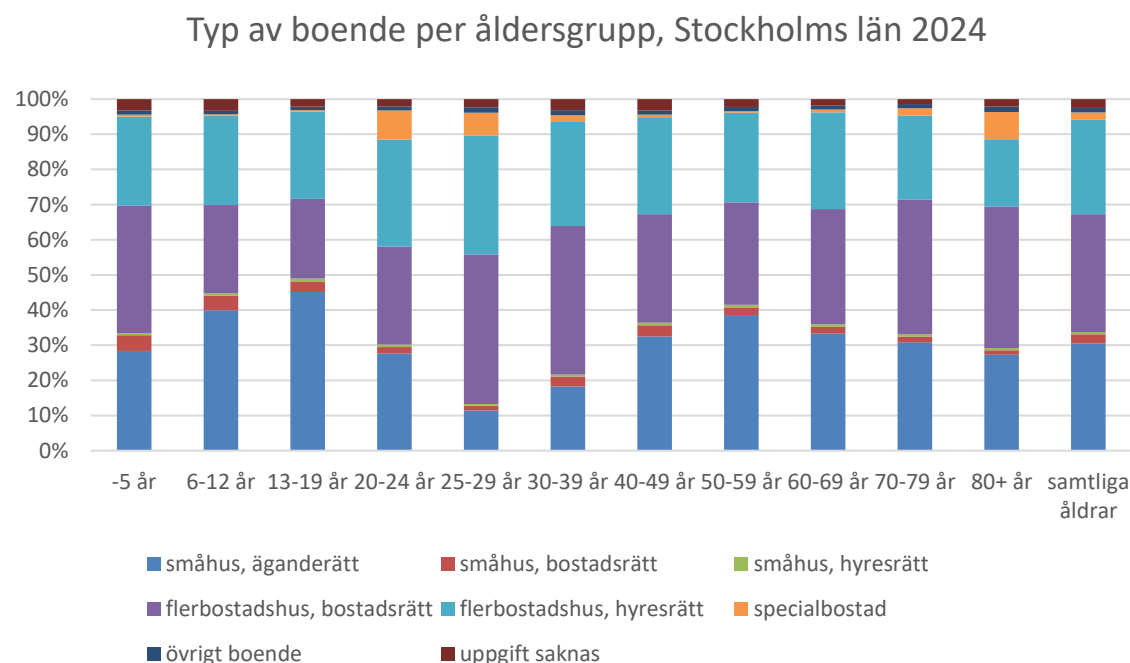
Diagram 2: SCB & Juni Strategi

Boendeform per ålderskategori

BOSTADRÄTT I FLERBOSTADSHUS är tillsammans med småhus i äganderätt de vanligaste boendeformerna bland hushåll i Stockholms län, 33 procent respektive 31 procent. Hushåll som bor med hyresrätt i flerbostadshus utgör 27 procent. Resterande hushåll bor i specialbostäder och småhus med hyresrätt eller så saknas uppgifter.

Andelen boende i småhus är störst bland småbarns- och barnfamiljer. Vid 20-årsåldern flyttar de flesta hemifrån. Det avspeglas i diagram 2 där andelen hushåll i flerbostadshus, både med hyresrätts och bostadsrätt, blir större från 20-årsåldern.

Vid 30-39-årsåldern ökar andelen boende i småhus att stiga igen. Det beror på att många bildar familj i dessa åldrar och att småhus är en efterfrågad bostadsform för barnfamiljer.



35 procent

av invånarna i Stockholms län bor i ett småhus

30 procent

av 80+åringar i länet bor i ett småhus

10 procent

av de som bor i småhus har bostadsrätt eller hyresrätt som upplåtelseform. Resterande bor i äganderätt.

Diagram 3: SCB & Juni Strategi

Andelen 30-39 åringar boendes i småhus har minskat kraftigt sedan 2012

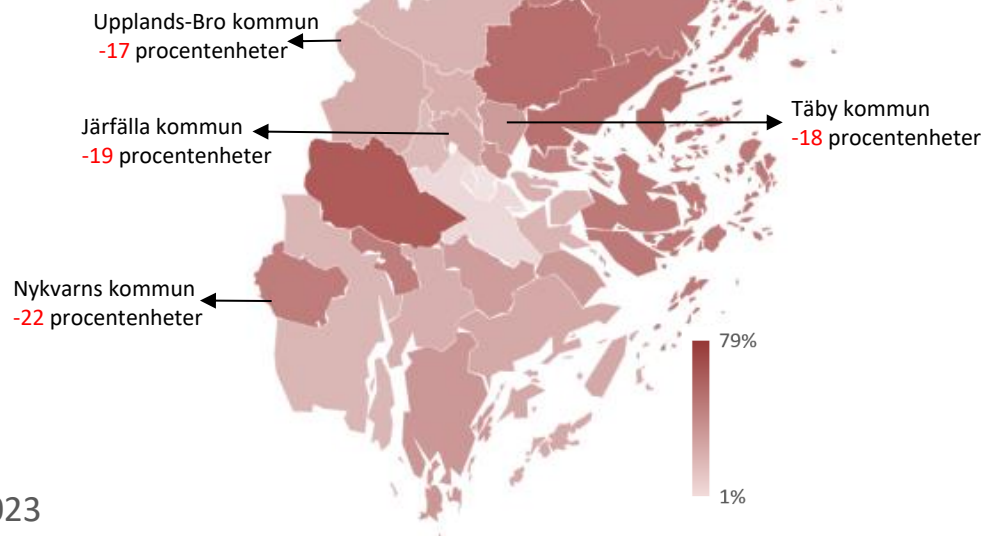
ANDELEN 30-39 ÅRINGAR SOM BOR I SMÅHUS (samtliga upplåtelseformer) inom sin ålderskategori har förändrats över tid. I dessa åldrar bildar de flesta familj, vilket också är en anledning till att efterfrågan på småhus ökar under de åren.

I samtliga av länets kommuner, med undantag för Norrtälje och Solna, har andelen 30-39 åringar som bor i småhus minskat vid en jämförelse mellan år 2012 och 2023.

Inom ålderskategorin har andelen minskat som mest (i procentenheter) i Nykvarn, Järfälla, Täby och Upplands-Bro kommun.

Andelen 30-39 åringar boende i småhus inom sin ålderskategori har minskat med 5 procentenheter i länet mellan åren 2012-2023.

Andel boende 30-39-åringar i småhus, 2023



Figur 3: Källa SCB & Juni Strategi

Förändring av andel 30-39 åringar boende i småhus, 2012 och 2023

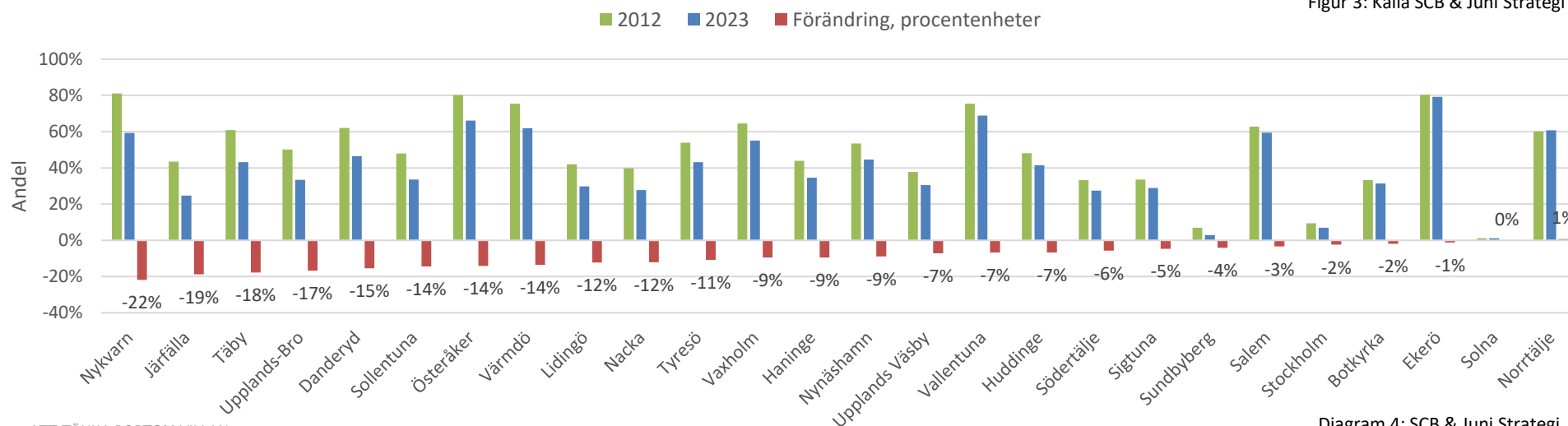
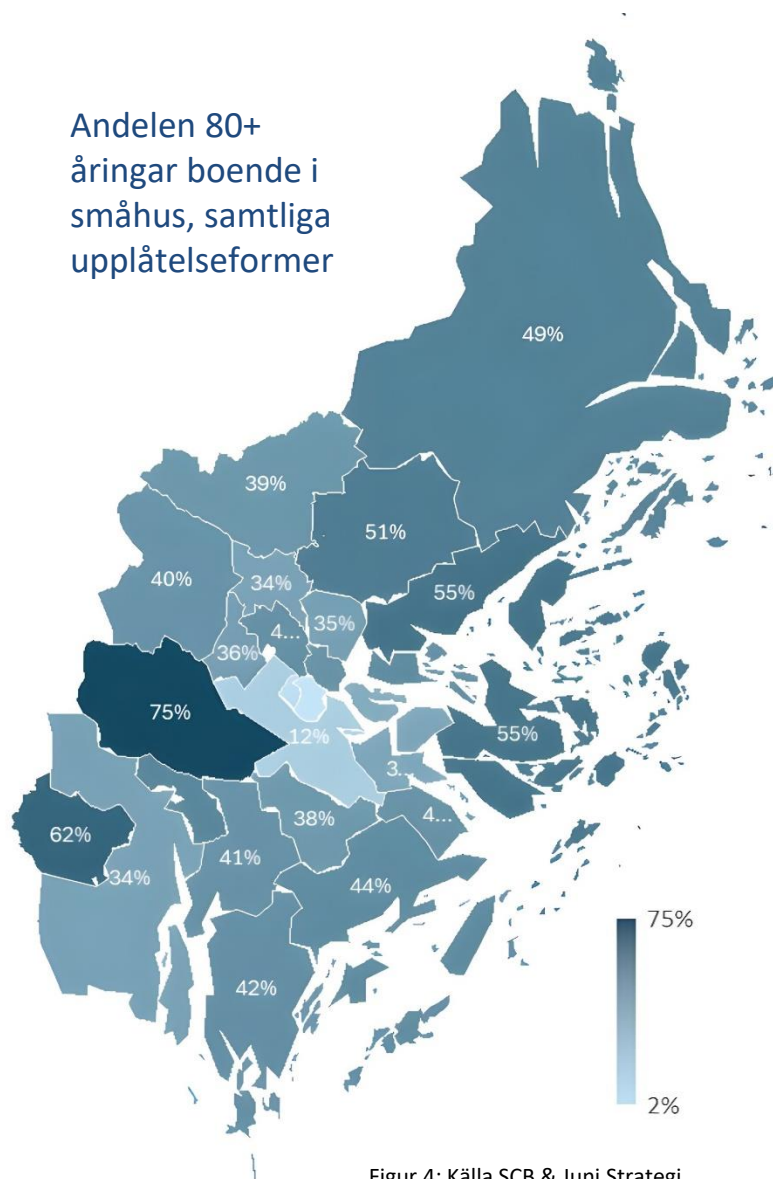


Diagram 4: SCB & Juni Strategi

En hög andel 80+ åringar bor i småhus



Figur 4: Källa SCB & Juni Strategi

VID UNDERSÖKNING AV ÅLDERSKATEGORIN 80+ boende i småhus varierar andelen mellan länets kommuner. Inom målgruppen är det inte ovanligt att ha bott i sitt småhus under många år, och ofta finns det en önskan om att bo i en mindre, mer lättskött och modern bostad.

I 15 av länets 26 kommuner bor över 40 procent av 80+ åringarna i ett småhus. Andelen är högst i Ekerö (75 procent), Nykvarn (62 procent) Österåker (55 procent) Värmdö (55 procent) och Vallentuna (51 procent). Omvänt är andelen 80+ åringar som bor i småhus lägst i Solna, Sundbyberg och Stockholm. Det ska dock tilläggas att framför allt de två förstnämnda kommunerna har mycket få småhus i sitt bostadsbestånd.

80+åringar blir en viktig målgrupp när det gäller ökad rörlighet på bostadsmarknaden och för att frigöra småhus till exempelvis barnfamiljer där efterfrågan på bostadstypen är hög. En utmaning är att den generella flyttfrekvensen bland äldre, alltså hur många som årligen genomför en flytt, är mycket låg – omkring 5-6 procent. Unga vuxna i åldrarna 20-29 år flyttar ca 40 % årligen och i åldrarna 30-39 är flyttfrekvensen ca 20 %.

15 av 26

kommuner har en andel 80+ åringar boende i småhus över 40 procent

Andelen är som högst i

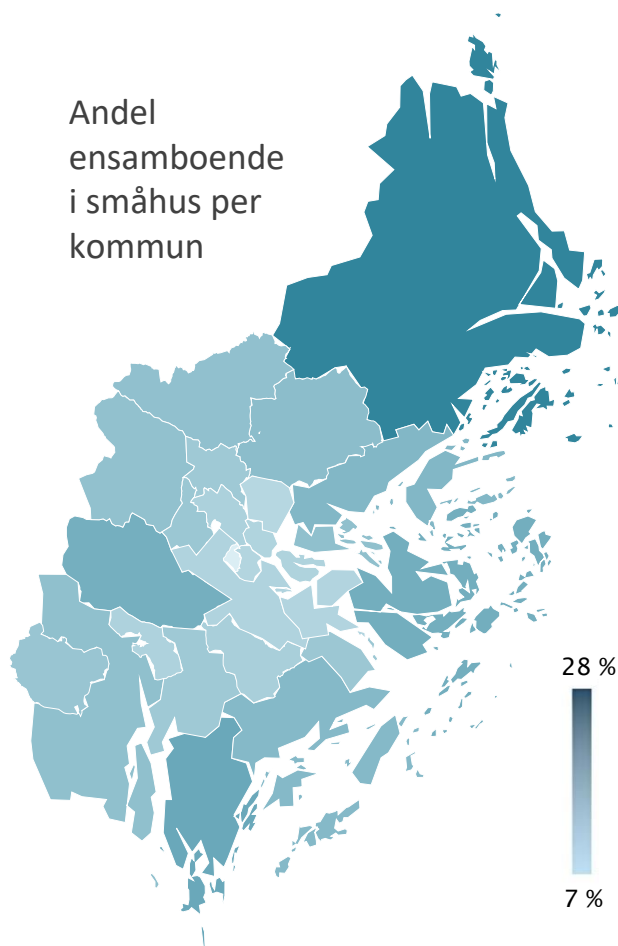
Ekerö (75 %), Nykvarn (62 %), Österåker (55 %), Värmdö (55 %) och Vallentuna (51 %)

20 800 småhus

i länet bebos av 80+ åringar (utifrån ett antagande om att det bor 1,5 personer per hushåll)

En växande andel ensamboende i småhus

Andel
ensamboende
i småhus per
kommun



Figur 5: Källa SCB & Region Stockholm

I STOCKHOLMS LÄN ÄR **46 000 AV DE SOM BOR I SMÅHUS ENSAMBOENDE**. Det motsvarar 16 % av samtliga småhus. Antalet ensamboende i småhus i länet har ökat med omkring 7 000 de senaste tio åren. Andelsmässigt är det en ökning av ensamboende på 1,3 % på tio. Denna trend förväntas fortsätta i takt med den demografiska utvecklingen.

Andel småhus med ensamboende, per kommun i Stockholms län

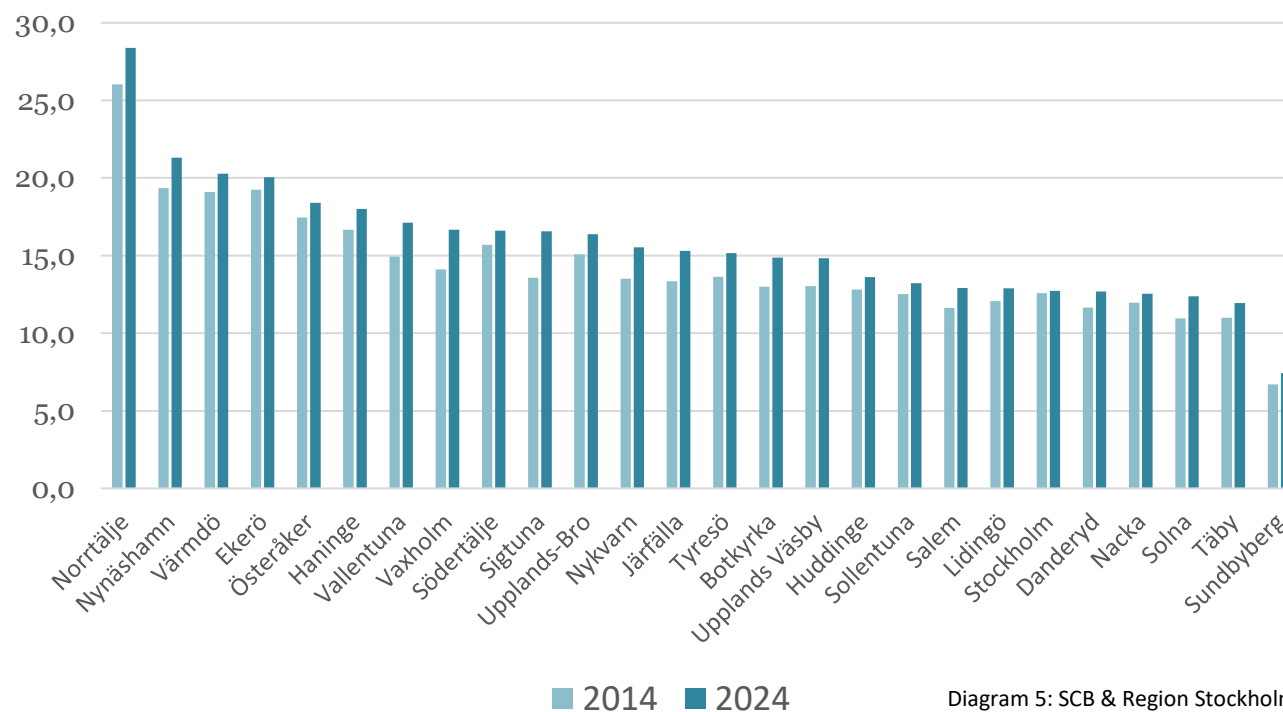


Diagram 5: SCB & Region Stockholm

Utmaningar i att möta efterfrågan

Miljö- och hållbarhetsperspektivet

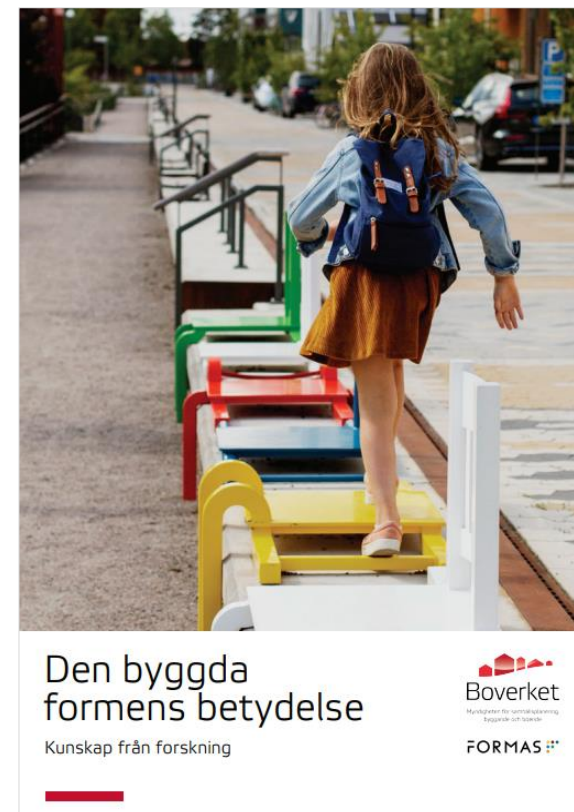
FÖR ATT UPPNÅ EN LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET blir ett medvetet stadsbyggande avgörande. Exempel på utmaningar som förknippas med villamattor är ineffektiv markanvändning, social segregation samt negativa klimataspekter som förlust av biologisk mångfald, ökat bilberoende och högre energiförbrukning.

Två rapporter som belyser vikten av och fördelarna med en blandad bebyggelse är Boverkets rapport *Den byggda formens betydelse – Kunskap och forskning* (2024:6) och Hyresgästföreningen tillsammans med Spacescape och Evidens *Den verkliga trädgårdsstaden – Lösningen på Sveriges ohållbara småhusbyggande* (2024).

I rapporten *Den verkliga trädgårdsstaden* framgår att mark-konsumtionen för villaområden är tre till sex gånger så stor som för en trädgårdsstad*. Vidare belyser rapporten att villaområden ger upphov till ett betydligt större bilberoende än områden med blandad bebyggelse, och att energianvändningen är ungefär 25 procent högre i villaområden än i trädgårdsstäder.

I Boverkets rapport understryks att den nybyggda miljön, vare sig det gäller bostäder eller annan stadsplanering, alltid bör resultera i mer jämlika villkor och motverkande av boendesegregation, varför tillförsel av blandad bebyggelse – som kan tillgodose bostadskvaliteter med småhuskänsla – blir extra viktigt eftersom viljan att bo i ett småhus många gånger finns, men den ekonomiska möjligheten sätter stopp.

**Trädgårdsstad definieras som låg tät blandad bebyggelse (där 10-90 procent är småhusbostäder)*



”Stadsbyggaren skall inte lösa hela klimatfrågan, segregationsproblematiken eller hälsoutmaningen, utan bidra genom byggd form som gör sin del i att lösa problemen”

- ur Boverkets rapport Den byggda formens betydelse (2024:6)

Del 1:

Efterfrågade bostadstyper

Drygt en tredjedel av befolkningen när en villadröm

Förstahandsval av bostad vid en potentiell nästa flytt

DRYGT EN TREDJEDEL (35 procent) av svenskarna som har en flyttintention skulle föredra att nästa boende är en friliggande villa. I rapporten studeras denna grupp som önskar bo i en villa – ”Villadrömmarna” - mer ingående. Cirka 60 procent av Villadrömmarna är sammanboende och 40 procent ensamboende hushåll. Undersöks Villadrömmarnas nuvarande boende bor cirka 40 procent i en friliggande villa och cirka 30 procent i en lägenhet med hyresrätt (se diagram 6). I Stockholms län är motsvarande andel Villadrömmare något lägre, 26 procent, medan en majoritet, 53 procent, av respondenterna i Stockholms län önskar att nästa boende är en lägenhet i flerbostadshus.

Av svenskarna önskar 14 procent att nästa boende är ett rad/par/kedjehus. Den enskilt mest önskade boendetyper är dock lägenhet i flerbostadshus (se diagram 8).

Så här bor Villadrömmarna idag

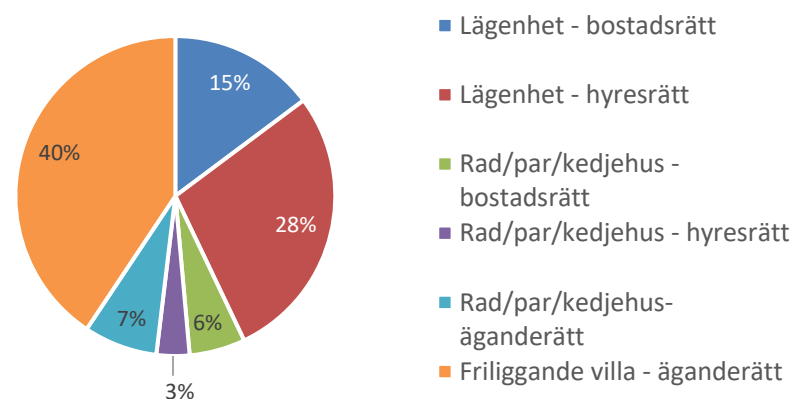


Diagram 6

Fördelning per målgrupp bland Villadrömmarna

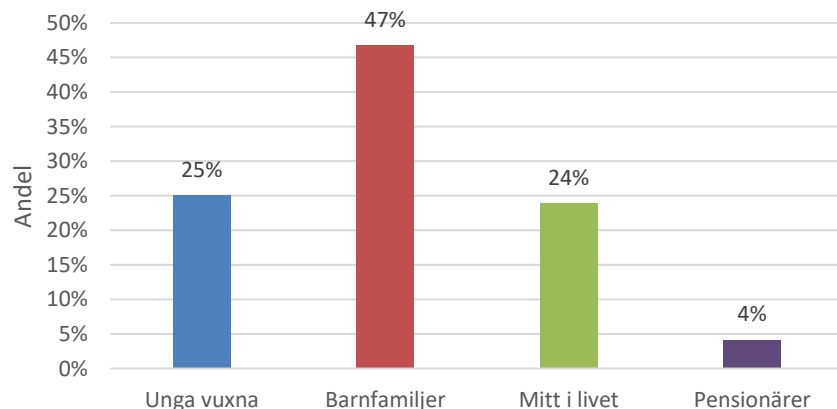


Diagram 7

”Tänk dig en framtida bostad i ett område dit du skulle vilja flytta och till en kostnad du kan betala, vilken bostadstyp är mest intressant?”

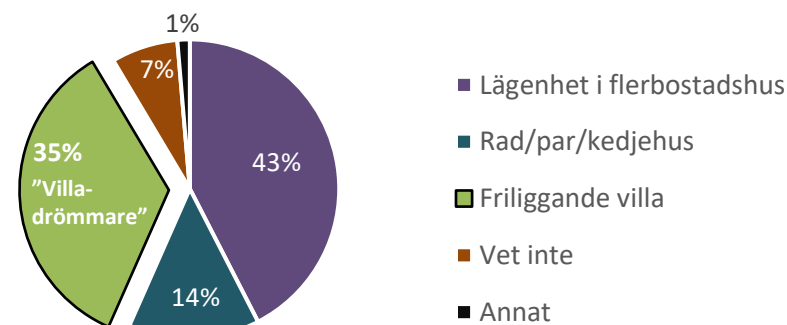


Diagram 8

Många Villadrömmare är öppna för rad/par/kedjehus

Villadrömmares andrahandsval vid en potentiell nästa flytt

STUDERAS VILLADRÖMMARNAS ANDRAHANDSVAL vid en potentiell nästa flytt är det 24 procent som uppger att de inte har något andrahandsval (se diagram 9), det är den friliggande villan som gäller. Det är dock 60 procent av Villadrömmarna som anger rad/par/kedjehus som ett potentiellt andrahandsval, och 16 procent anger lägenhet i flerbostadshus. För Villadrömmare som bor i Stockholms län ser fördelningen av andrahandsvalet någorlunda lika ut som för riket, med något färre som önskar bo i rad/par/kedjehus till fördel för lägenhet.

Av de Villadrömmare som är öppna för att bo i någon annan bostadstyp än friliggande villa är det främst Unga vuxna och Barnfamiljer som är mer flexibla.

På nästkommande sida redovisas första- och andrahandsval per målgrupp.

Undersöks samtliga respondenter i enkäten (och inte bara Villadrömmare) uppger **40 %** att de skulle kunna tänka sig att bo i ett **rad/par/kedjehus i ett andrahandsval**, men bara **14 %** har det som **förstahandsval**.

Andrahandsval för Villadrömmare

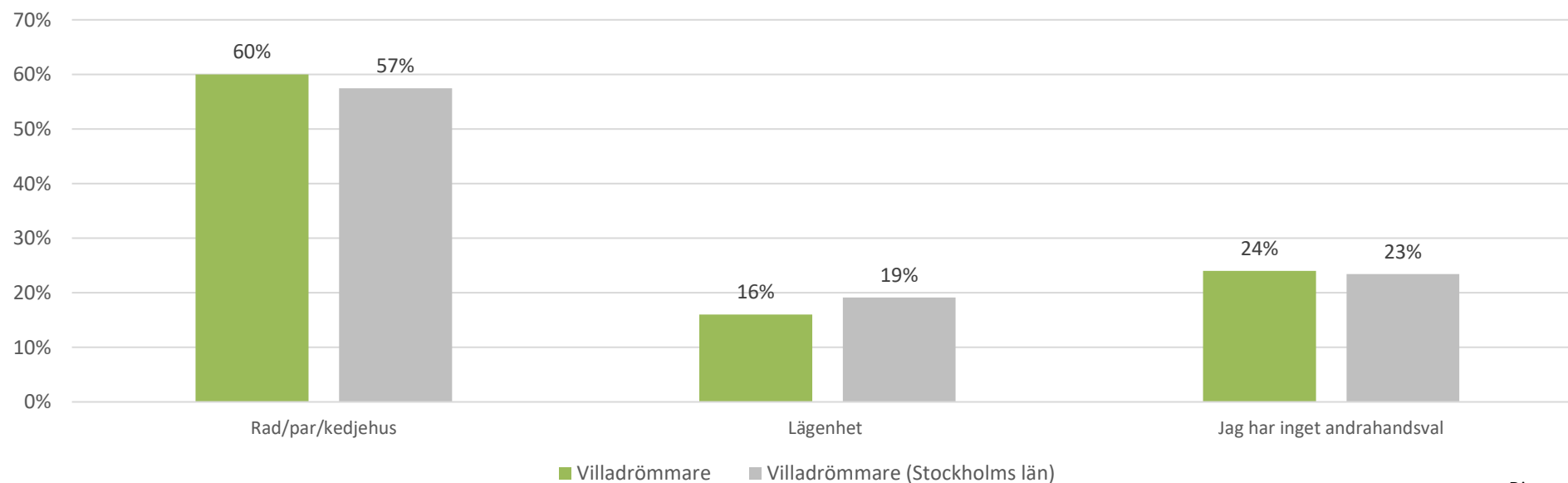


Diagram 9

Första- och andrahandsval per målgrupp

Rad/par/kedjehus, ett tydligt andrahandsval bland samtliga målgrupper

NEDAN VISAS FÖRSTA- OCH ANDRAHANDSVALET per målgrupp. Unga vuxna, Mitt i livet och Pensionärer har i högre utsträckning lägenhet i flerbostadshus som förstahandsval. Barnfamiljers förstahandsval är främst friliggande villa. Ingen av målgrupperna nämner rad/par/kedjehuset som det främsta valet. När målgrupperna däremot får frågan vad de kan tänka sig att bo i som sitt andrahandsval ökar andelen som kan tänka sig att bo i ett rad/par/kedjehus – i samtliga målgrupper.

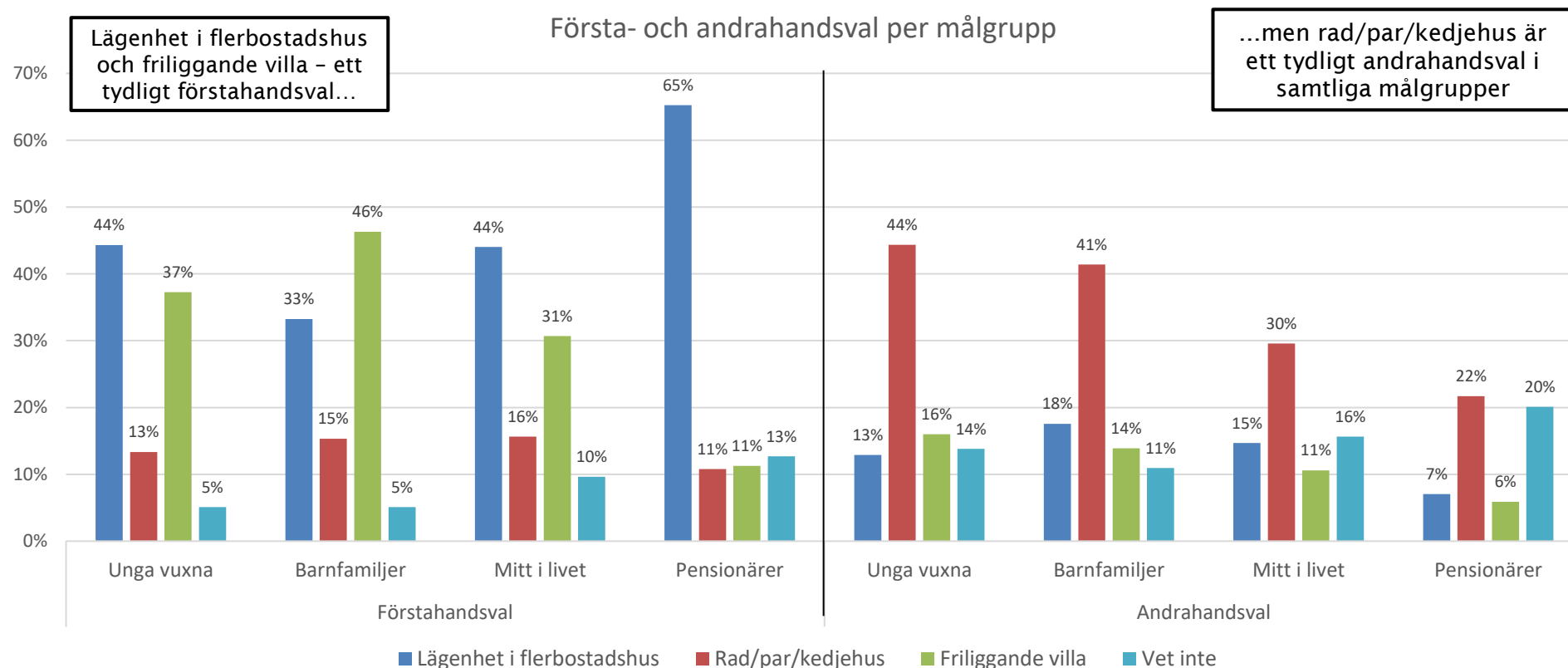


Diagram 10

Det finns en efterfrågan på mindre småhustyper...

...framför allt bland de som önskar bo i rad/par/kedjehus

BLAND VILLADRÖMMARE är den mest önskade bostadsstorleken 4-5 rok bland målgrupperna Unga vuxna och Barnfamiljer, medan Mitt i livet och Pensionärer främst efterfrågar 3-4 rok.

Bland de som önskar bo i rad/par/kedjehus som sitt förstahandsval är det fler som efterfrågar en mindre bostadsstorlek än en stor. Efterfrågan är som högst för 3 rok i samtliga målgrupper och allra högst bland målgrupperna Mitt i livet och Pensionärer.

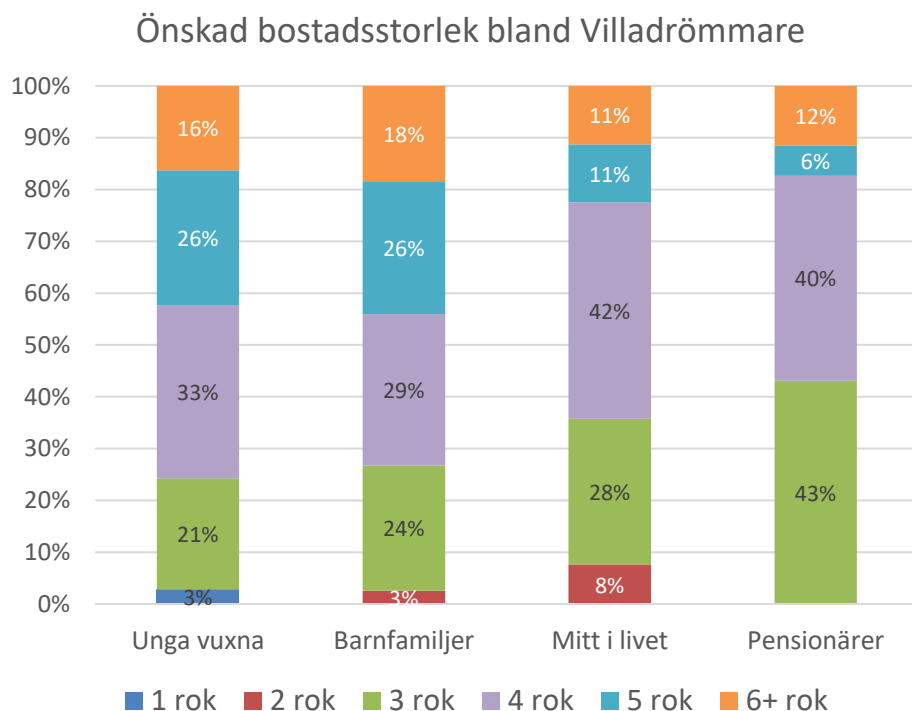


Diagram 11

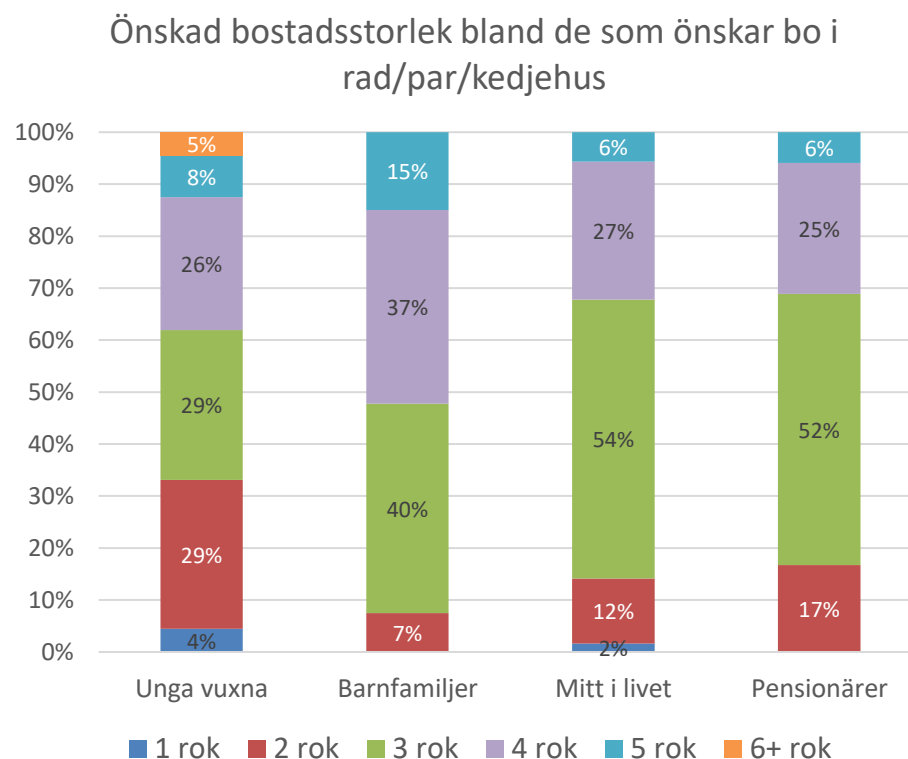


Diagram 12

Tydlig önskan av upplåtelseform bland Villadrömmare...

...men större spridning i önskad upplåtelseform bland de som vill bo i rad/par/kedjehus

DET FINNS EN TYDLIG SKILLNAD i förstahandsvalet av önskad upplåtelseform beroende på om det är Villadrömmare eller de som önskar bo i rad/par/kedjehus som undersöks. I samtliga målgrupper bland Villadrömmare önskar de allra flesta bo i en äganderätt. Unga vuxna är något mer öppna för att bo i en friliggande villa med bostadsrätt.

Bland de som önskar bo i rad/par/kedjehus som sitt förstahandsval är spridningen i önskad upplåtelseform större. Till exempel önskar nästan 30 procent av Unga vuxna och Mitt i livet bo i ett rad/par/kedjehus som upplåts med hyresrätt.

Önskad upplåtelseform bland Villadrömmare

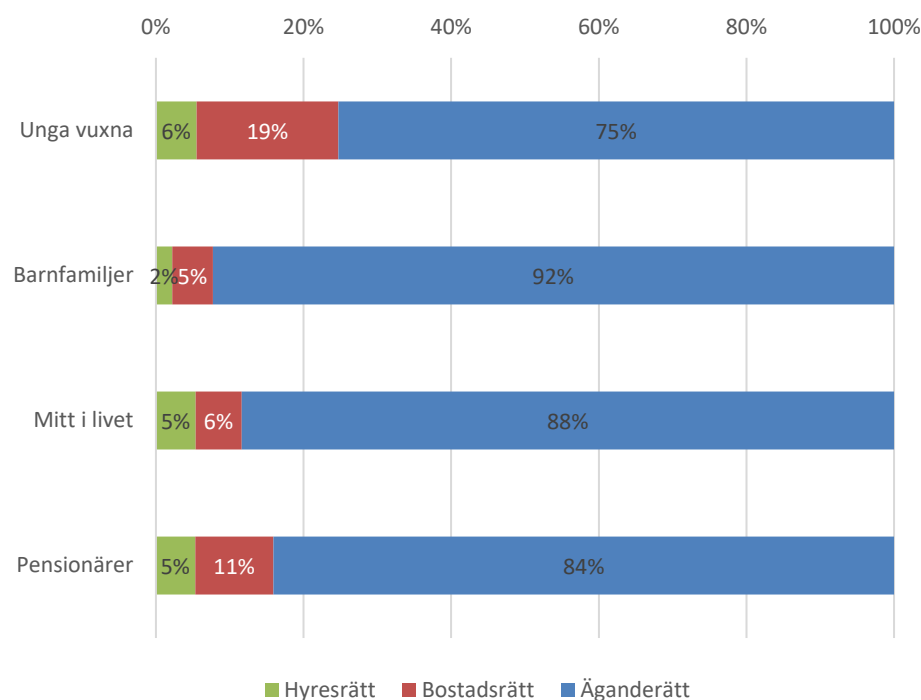


Diagram 13

Önskad upplåtelseform bland rad/par/kedjehus

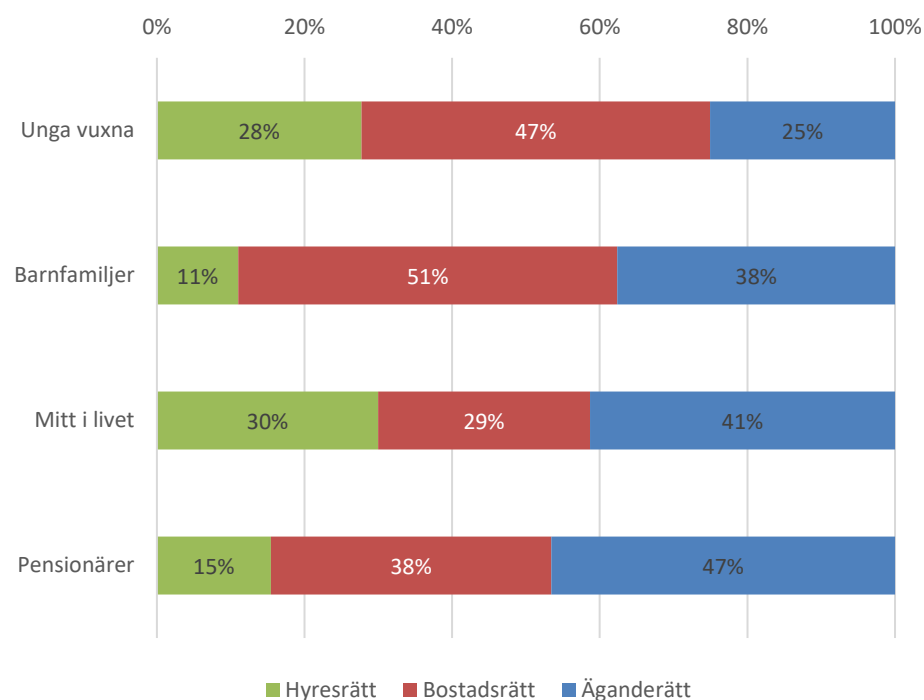


Diagram 14

Del 1: Sammanfattande resultat

- **35 procent av respondenterna har en villadröm** – så kallade "Villadrömmare". Nästan en fjärdedel av dessa kan bara tänka sig att bo i en friliggande villa – **men 75 procent är öppna för andra alternativ.**
- Rad/par/kedjehus är inte ett tydligt förstahandsval för vilken boendeform man önskar – **men däremot ett tydligt andrahandsval.**
- Det finns en efterfrågan på mindre småhus, framför allt bland de som önskar bo i rad/par/kedjehus. Av dessa är det fler som önskar bo i 3 rok än 4 rok.
- Villadrömmare önskar framförallt bo i äganderätt, men de som önskar bo i rad/par/kedjehus är betydligt mer öppna för andra upplåtelseformer.

I Stockholms län är Villadrömmarna något färre än i riket. För länet önskar 26 procent av hushållen med flyttintentioner bo i villa.

Andrahandsvalet för Villadrömmare i Stockholms län går däremot i linje med Villadrömmare i riket. Även i Stockholms län är rad/par/kedjehus ett tydligt andrahandsval.



Del 2.

Efterfrågade boendekvaliteter

Trygghet och parkering är viktigt - för alla

Upplevd trygghet och parkering i anslutning till bostaden är generella preferenser!

DET FINNS VISSA HYGIENFAKTORER i önskade boendekvaliteter som inte bara är viktiga för Villadrämmare, utan för alla flyttbenägna oavsett vilken bostadstyp som undersöks.

Att området upplevs vara tryggt och att det finns tillgång till parkering i anslutning till bostaden är generella preferenser oavsett efterfrågad bostadstyp.

Att området är tryggt

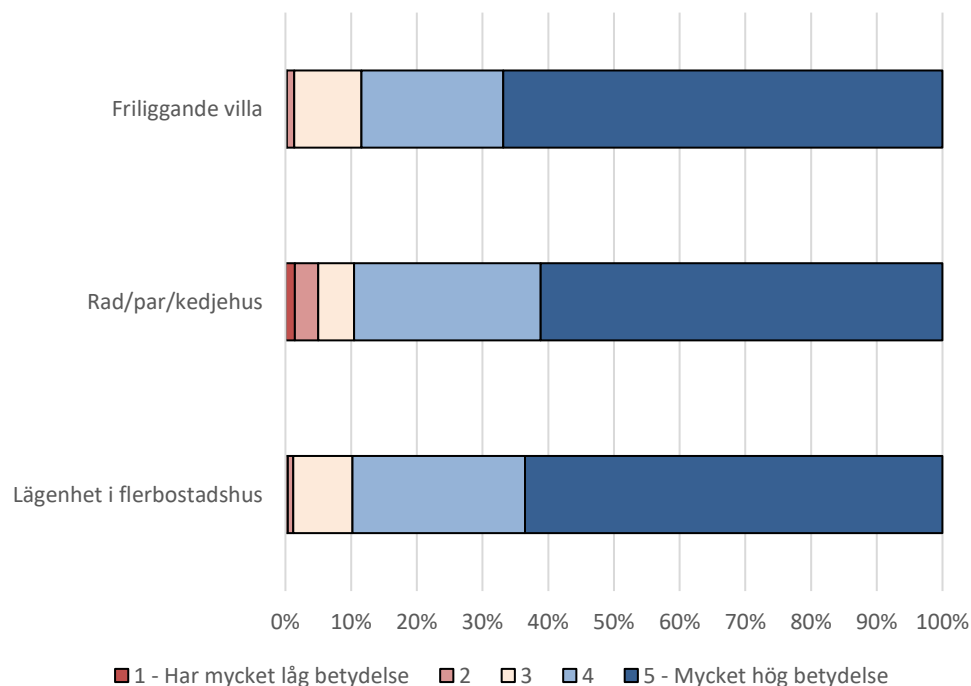


Diagram 15

Parkering i direkt anslutning till min bostad

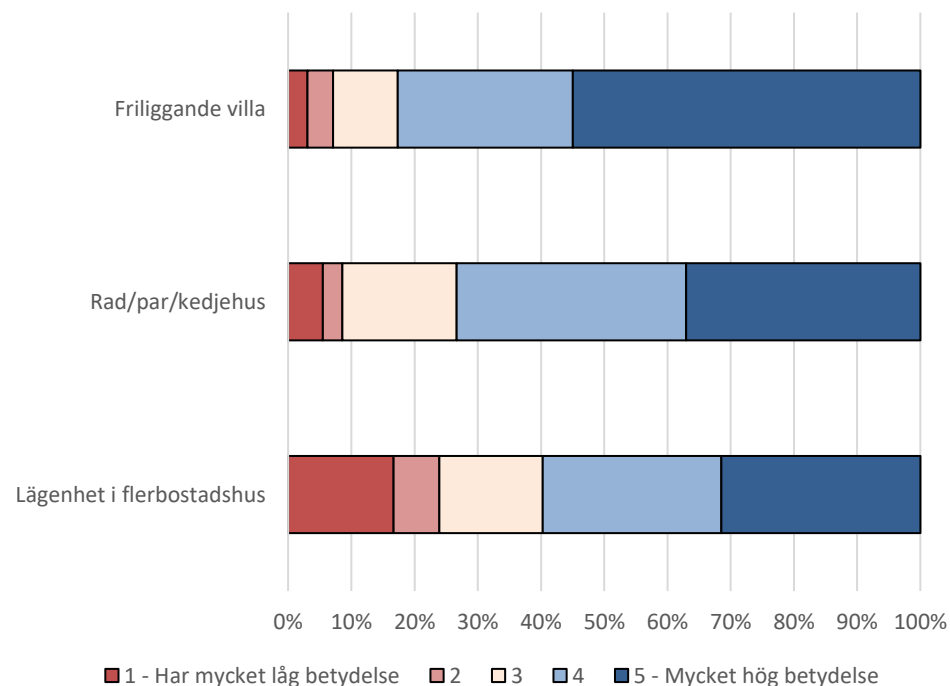


Diagram 16

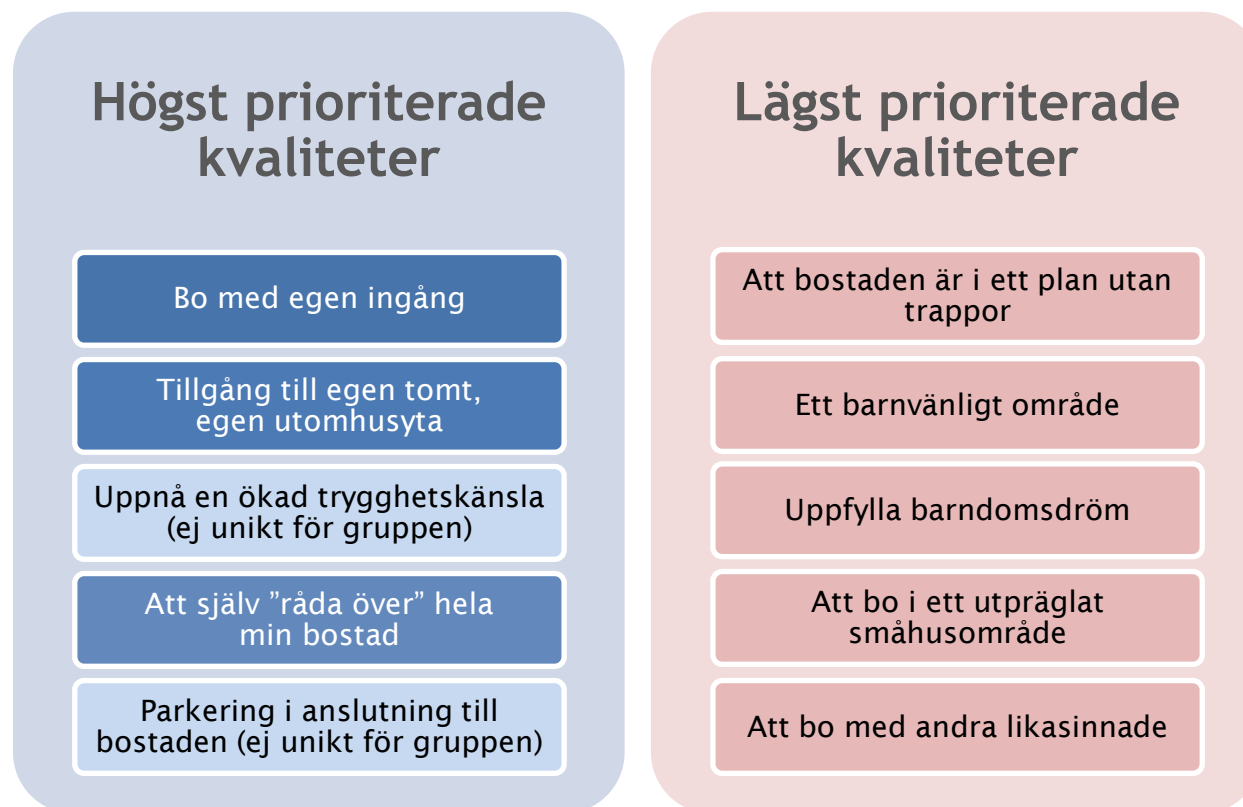
Mer och mindre prioriterade boendekvaliteter för Villadrömmare

Att bo med egen ingång, ha tillgång till egen tomt och att själv kunna råda över hela sin bostad är prioriterade kvaliteter

I FIGUR 5 presenteras de kvaliteter som Villadrömmarna värderar som avgörande för val av framtida bostad samt de kvaliteter som inte är lika viktiga.

Vikten av att bo i ett utpräglat småhusområde värderas exempelvis lågt av två av tre Villadrömmare.

När en analys görs av Villadrömmarna utifrån ett målgruppsperspektiv framkommer att Unga Vuxna, Barnfamiljer och i viss mån Mitt i livet har liknande preferenser gällande boendekvaliteter. Däremot är de högst värderade boendekvaliteterna något annorlunda för Pensionärer. Denna grupp skattar istället bostad i enplan högt och värdesätter inte tillgång till egen trädgård/täppa i samma utsträckning som övriga grupper.



Figur 5

Villadrömmare önskar viss avskildhet

Både fysiskt och mentalt

VILLADRÖMMARNA fäster mycket hög betydelse vid att bo med en egen ingång och att ha möjlighet att råda över hela sin bostad.

Att själv "råda över" hela sin bostad och att bo med egen ingång behöver inte vara synonymt med en viss upplåtelseform eller att bo i entréplan.

Att bo med egen ingång

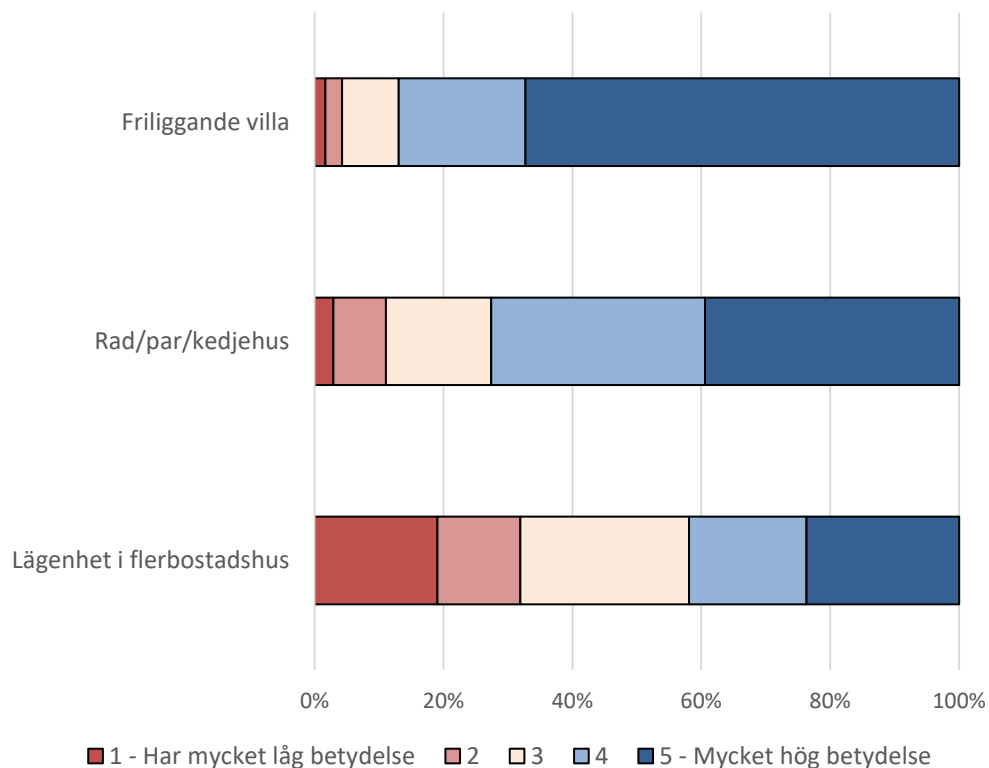


Diagram 17

Att själv råda över hela min bostad

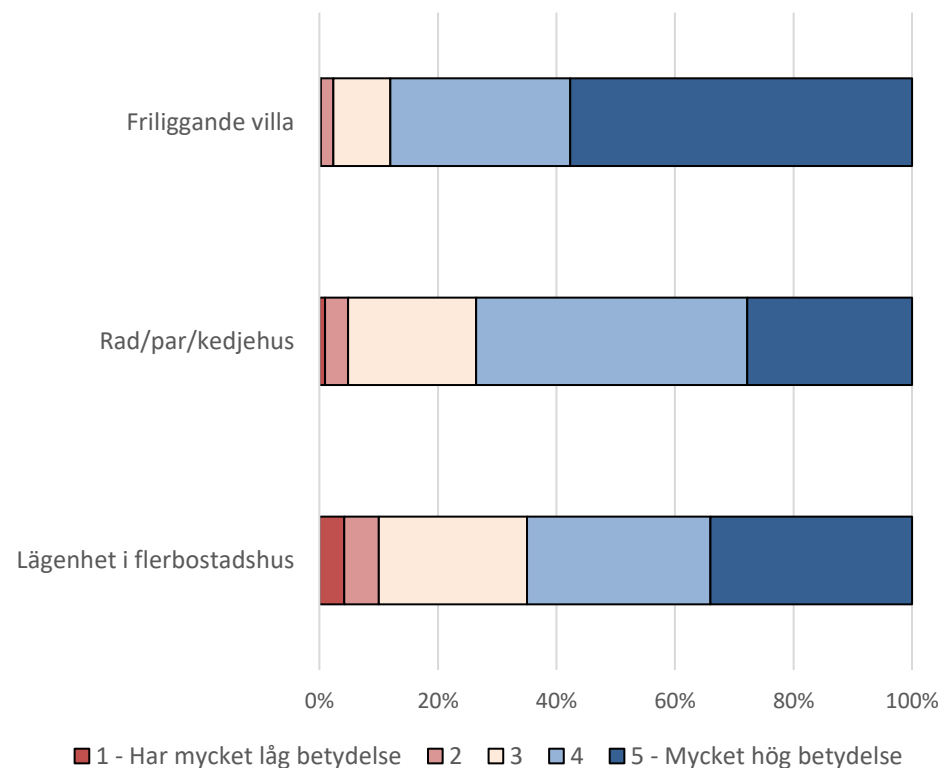


Diagram 18

Egen tomt och möjlighet att påta

Är viktiga kvaliteter för Villadrömmarna

RESPONDENTER som i sitt förstahandsval önskar bo i en friliggande villa prioriterar vikten av en egen tomt samt möjlighet att påta i trädgården eller snickra med mera högre jämfört med de som i första hand vill flytta till andra boendeformer. Det handlar alltså inte bara om grönytan som tomten utgör, utan även om **möjligheten att disponera den som man vill**. Detta är ett återkommande tema där Villadrömmarna exempelvis även tycker det är viktigt att få råda över hela bostaden.

Tillgång till egen tomt och att kunna påta i trädgården är inte lika betydelsefullt för Pensionärer.

Tillgång till egen tomt eller egen utomhusyta i anslutning till min bostad

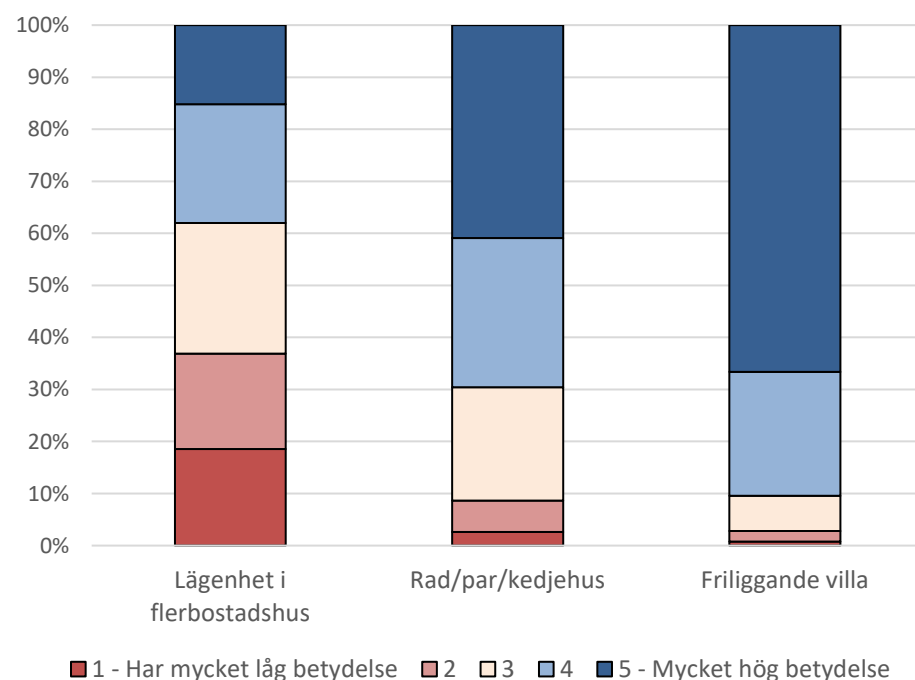


Diagram 19

Möjlighet till eget påtande i trädgård eller snickrande

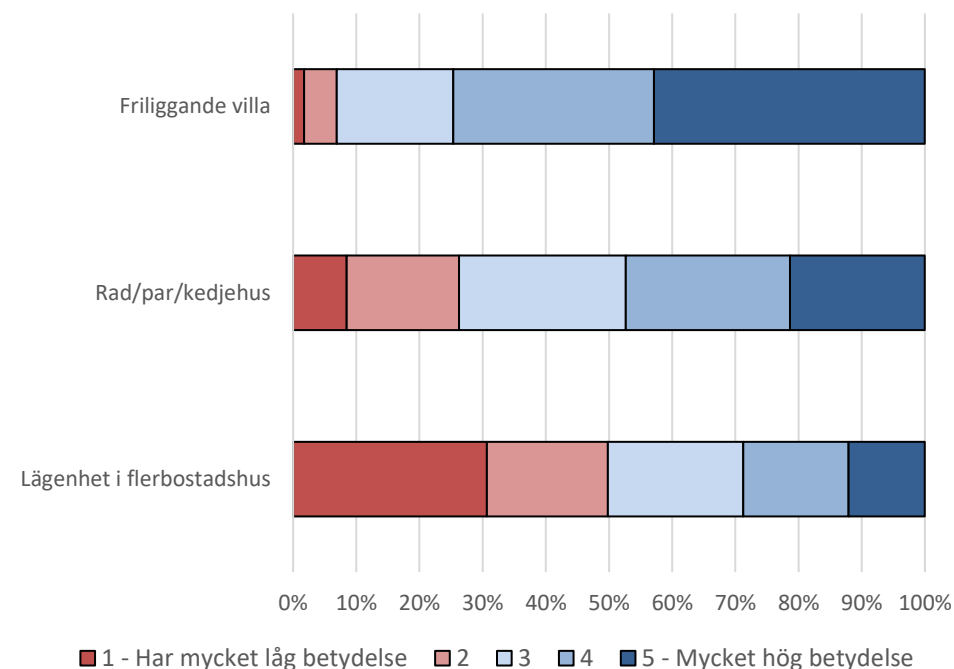


Diagram 20

Villadrömmare vill gärna bo med flera plan...

...men det finns tydliga skillnader i preferens när olika målgrupper studeras.

ATT EN FRILIGGANDE VILLA är i ett plan har ingen större betydelse för Villadrömmare, endast ca 10 procent anger att det är viktigt. Andelen som tycker att bostaden ska vara i ett plan är dock större bland de som drömmer om att bo i ett rad/par/kedjehus – ca 25 procent.

Det finns givetvis tydliga skillnader när samma fråga undersöks för respektive målgrupp. För Unga vuxna och Barnfamiljer har det låg betydelse, medan det för målgrupperna Mitt i livet och Pensionärer har stor betydelse.

Ett plan utan trappor

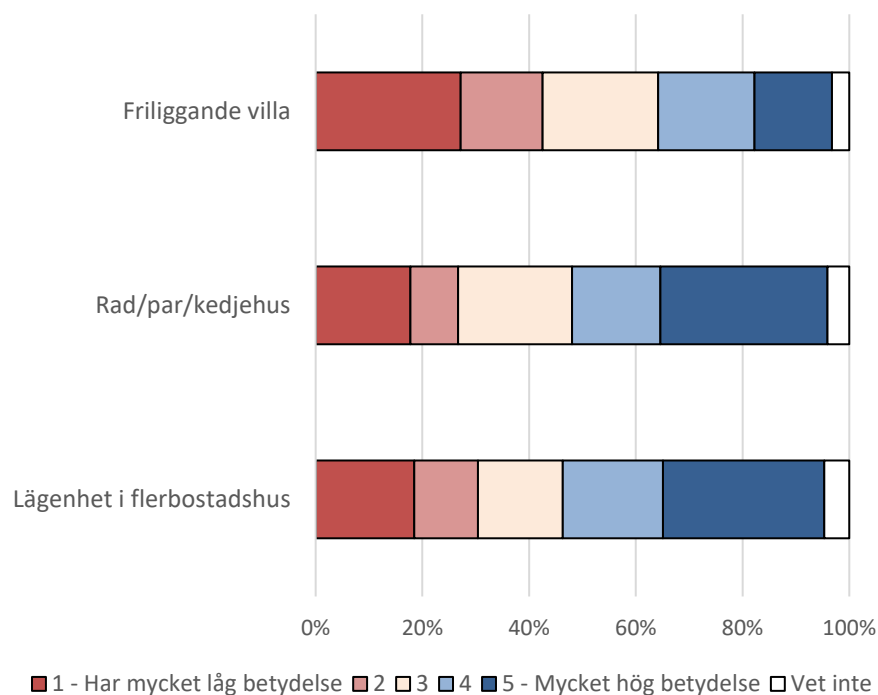


Diagram 21

Betydelse av
ett plan utan trappor, uppdelat på målgrupper

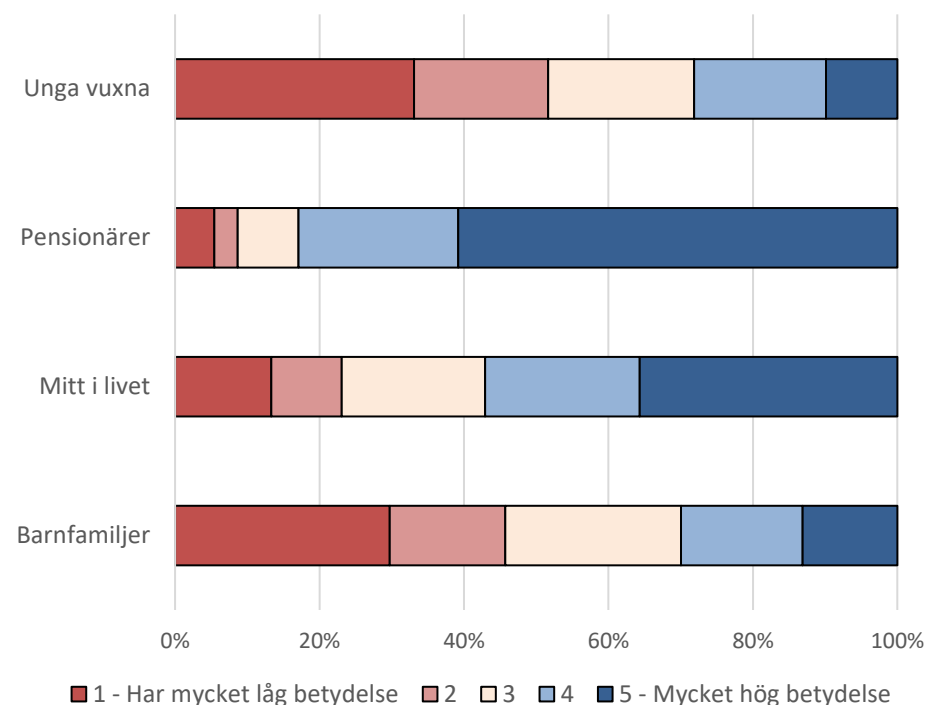


Diagram 22

Del 2: Sammanfattande resultat

- Småhusdrömmen är inte synonym med att bo i ett utpräglat småhusområde – **inte ens för Barnfamiljer.**
- Tillgång till parkering nära bostaden är viktigt oavsett bostadstyp, om än något mindre viktigt för boende i flerfamiljshus.
- **Villadrömmarna värdesätter vikten och känslan av att råda över hela sin bostad.** Det är viktigt för alla målgrupper inom kategorin Villadrömmare.
- Villadrömmarna vill ha känsla av rådighet både invändigt och utvändigt i sin bostad. **Gestaltning och utformning kan bidra till den upplevda känslan.**
- Egen ingång är en mycket viktig kvalitet för alla målgrupper, utom Pensionärer.
- Unga vuxna och Barnfamiljer värdesätter bostäder om 1 och 2 våningsplan.
- Pensionärer värdesätter enbart bostäder om 1 plan.

Efterfrågade boendekvaliteter bland Villadrömmare i Stockholms län är nästintill samma som för Villadrömmare i riket.



Del 3:

Ekonomiska förutsättningar

Inkomstnivåer i relation till prisutveckling på småhus

Störst utmaningar för Unga vuxna

LÖNEUTVECKLINGEN bland målgrupper som har en stark efterfrågan om att bo i just småhus understiger kraftigt den prisutveckling som varit för småhus. Sett till löneutveckling inom olika åldersspann har 20-29 åringar haft lägst utveckling.

Inkomstutveckling samt fastighetsprisindex permanenta småhus, index=100 år 2000

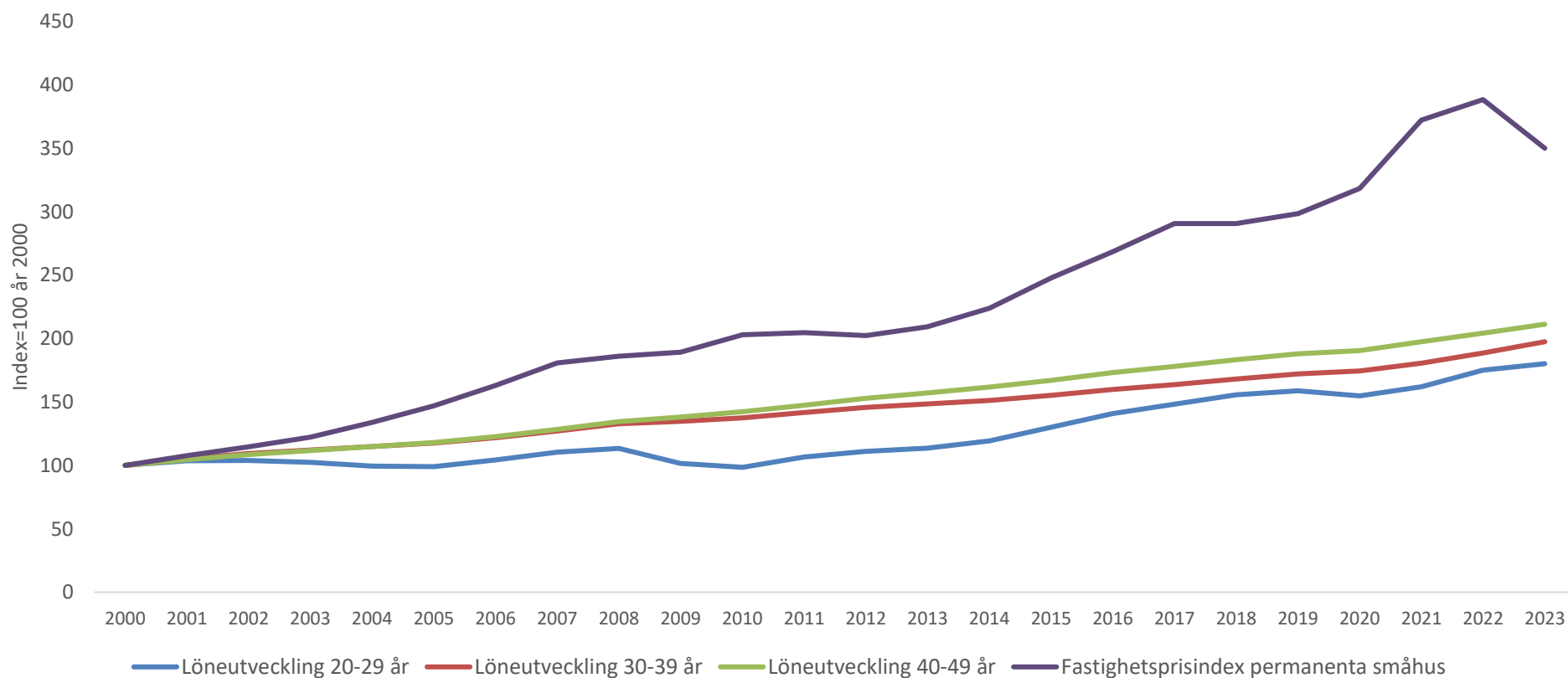


Diagram 23: Källa SCB

Villadrömmarna har varierad betalningsvilja

I ENKÄTEN FICK RESPONDENTERNA ANGE sin uppskattade betalningsvilja – alltså hur mycket de kan tänka sig att betala för sitt nästa boende. Med andra ord är betalningsviljan inte nödvändigtvis synonymt med respondenternas faktiska köpkraft. 39 procent av Villadrömmarna uppger en betalningsvilja som överstiger 4 mkr och 61 procent uppger en betalningsvilja som understiger 4 mkr.

Undersöks däremot betalningsviljan för Villadrömmare boendes i Stockholms län visas en tydlig skillnad i jämförelse med riket. Det är en större andel som uppvisar en högre betalningsvilja i länet. 17 procent av Villadrömmare i Stockholms län har en betalningsvilja som överstiger 8 mkr, att jämföra med riket där motsvarande andel är 6 procent.

Villadrömmares betalningsvilja jämfört med övriga respondenter

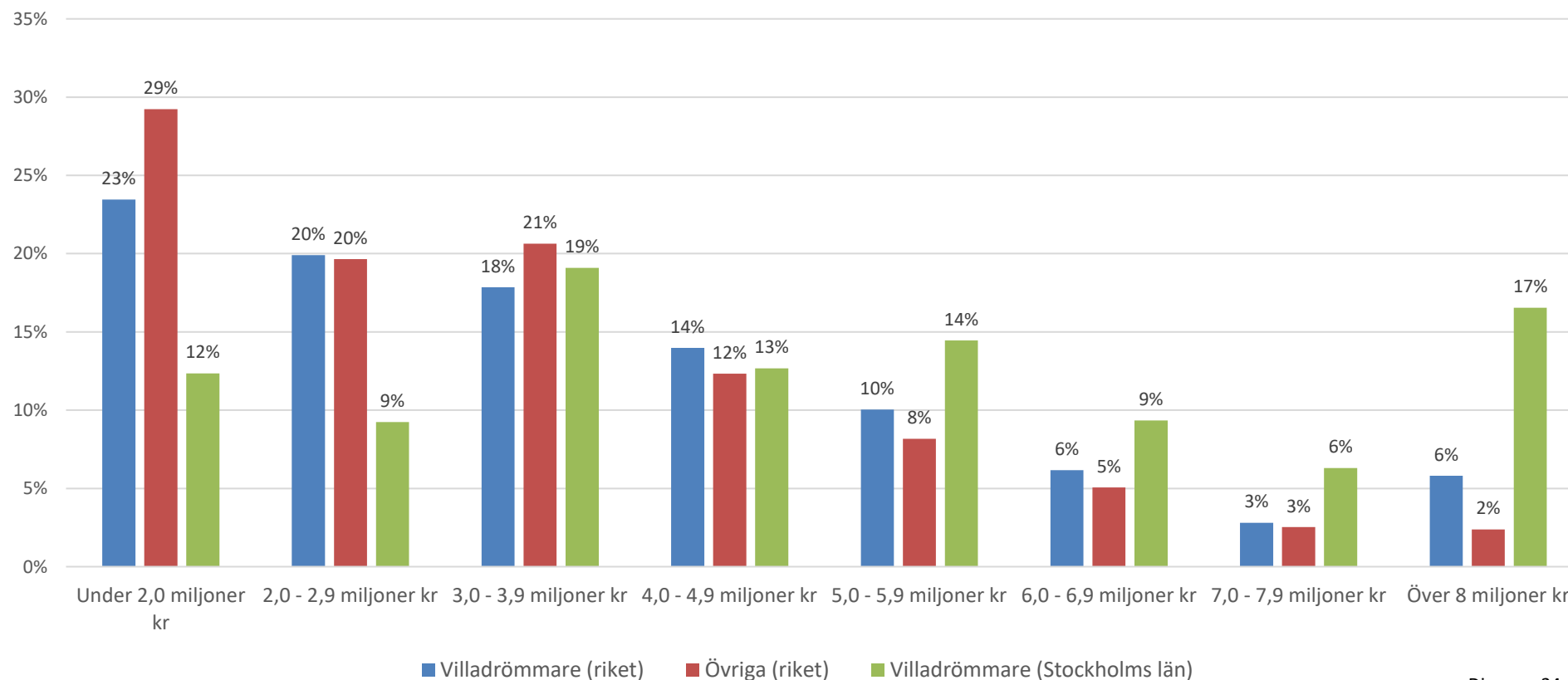


Diagram 24

Barnfamiljer och Mitt i livet har högst betalningsvilja

Betalningsvilja bland villadrämmare,
uppdelat på målgrupper

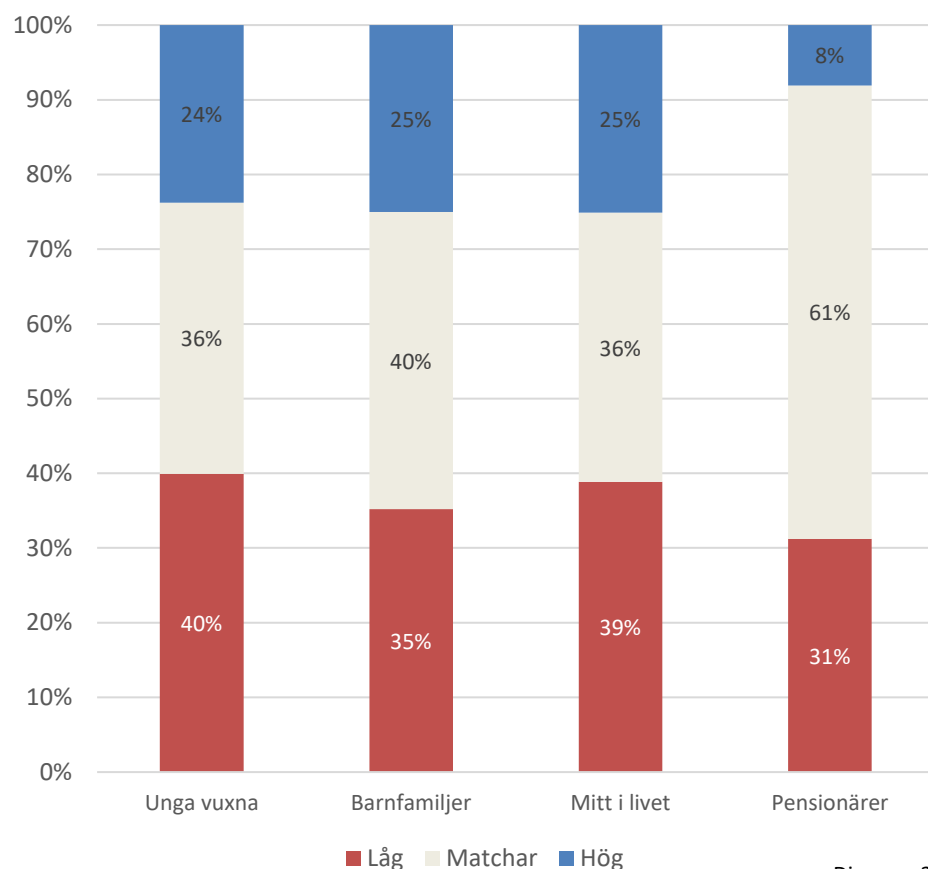


Diagram 25

I DIAGRAM 24 STÄLLS Villadrämmarnas uppskattade betalningsvilja mot den aktuella prisnivån för bostadsorten. Unga vuxna, Barnfamiljer och Mitt i livet är de grupper som i störst utsträckning uppger en hög betalningsvilja i förhållande till det genomsnittliga priset på småhus i kommunen, cirka 25 procent i respektive målgrupp. Det är dock 31-40 procent av de villadrämmande målgrupperna som uppger en lägre betalningsvilja.

Pensionärer är den målgrupp med störst andel (61 procent) som har en matchande betalningsvilja.

Diagram 24 baseras på Villadrämmare i riket och gäller inte enbart för Villadrämmare i Stockholms län. Återigen är respondenternas uppskattade betalningsvilja inte synonym med deras köpkraft. På nästkommande sida redovisas hushållens köpkraft genom småhus (med äganderätt) i befintligt bestånd matchas med årsinkomstdata i Stockholms län.

SÅ HAR VI GJORT – HÖG OCH LÅG BETALNINGSVILJA

Vi har jämfört mitten av spannet i den uttalade betalningsviljan med småhuspriset i hemkommunen enligt SCB:s småhusprisstatistik.

- Om betalningsviljan ligger **inom ± 1 mkr** från genomsnittligt småhuspris klassificeras betalningsviljan som **matchande**.
- Om betalningsviljan är **mer än 1 mkr över** det genomsnittliga småhuspriset klassificeras betalningsviljan som **hög**.
- Om betalningsviljan är **mer än 1 mkr under** det genomsnittliga småhuspriset klassificeras betalningsviljan som **låg**.

Matchning småhus (äganderätter) i befintligt bestånd

Från rapporten *Studie av efterfrågan på nya bostäder, Stockholms län 2024*

DIAGRAMMET TILL HÖGER är taget från den tidigare rapporten "Studie av efterfrågan på nya bostäder, Stockholms län 2024" genomförd av Juni Strategi på uppdrag av Region Stockholm. I rapporten undersöktes bland annat samtliga försäljningar av småhus med äganderätt i länet under mars 2022. Försäljningarna sattes sedan i relation till 2022 års inkomstdata för länets hushåll.

Resultatet visas i diagrammet till höger. Runt 40 procent av de sammanboende hushållen i länet har enligt beräkningen ekonomisk möjlighet att efterfråga ett småhus med äganderätt till medianpriset. Enbart 13 procent av de ensamstående hushållen har möjlighet att efterfråga småhus upp till priset som motsvarar den första kvartilen av försäljningarna.

Sammanfattning matchning småhus (äganderätt)

1. De 25 % småhus (är) i länet som har *lägst prisbild* kan efterfrågas av **13 % av de ensamboende hushållen** och av **56 % av de sammanboende hushållen** i länet.
2. Småhus (är) till medianpriset i länet kan efterfrågas av **7 % av de ensamboende hushållen** och av **40 % av de sammanboende hushållen** i länet.
3. Småhus (är) med priser upp till den tredje kvartilen kan efterfrågas av **4 % av de ensamboende hushållen** och av **23 % av de sammanboende hushållen** i länet.

Andel försäljningar per prisspann (mkr) och andel hushåll som har möjlighet att efterfråga ett småhus (äganderätt) vid respektive prisnivå, Stockholm län

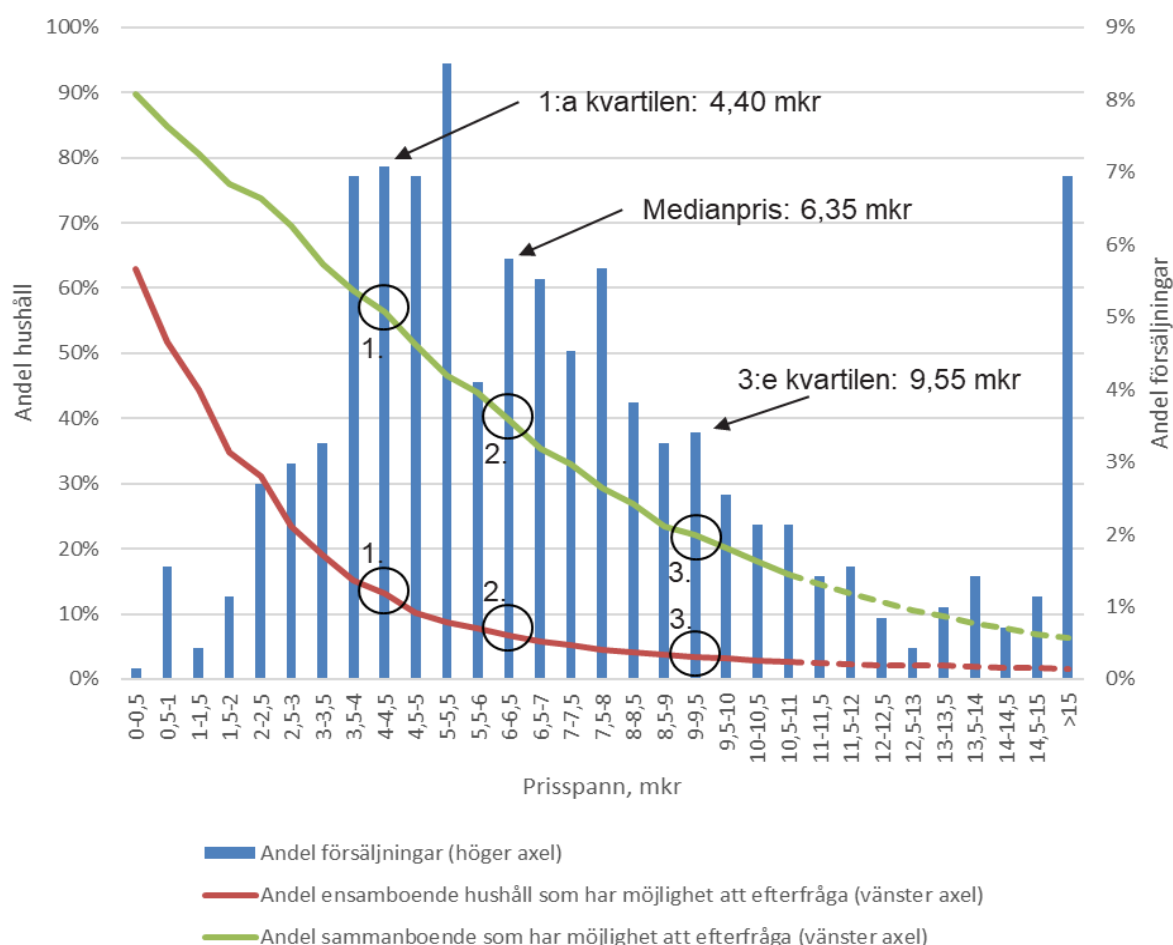


Diagram 26

Del 3: Sammanfattande resultat

- Bostadspriserna har ökat kraftigt under 2000-talet. De reala inkomsterna hos hushållen har inte ökat i samma takt.
- Bland Villadrömmarna finns stor spridning gällande betalningsvilja. Drygt 60 procent har en betalningsvilja som understiger 4 miljoner kronor för ett ägt boende.
- Vid en matchning av betalningsviljan mot det genomsnittliga småhuspriset på orten framgår att ca 25 procent av Unga vuxna, Barnfamiljer och Mitt i livet uppger en betalningsvilja som överstiger det genomsnittliga småhuspriset på boendeorten. 61 procent av Pensionärerna uppger en betalningsvilja som matchar.

Betalningsviljan i Stockholms län skiljer sig mot den i riket som helhet. Bland Villadrömmare i Stockholms län är andelen som har en betalningsvilja som understiger 4 mkr 40 procent, betydligt mindre än rikssnittet.

Villadrömmare i Stockholms län uppger generellt en högre betalningsvilja än rikssnittet. Betalningsviljan är inte detsamma som köpkraft. I en tidigare studie* framgår att ca 13 procent av ensamboende hushåll och 56 procent av sammanboende hushåll i Stockholms län, som önskar bo i ett småhus med äganderätt, har ekonomisk möjlighet att efterfråga ett småhus upp till 4,4 mkr.

* Studie av efterfrågan på nya bostäder i Stockholms län, 2024, Region Stockholm.

Del 4.

Önskade geografiska lägen

Villadrömmare gillar alla typer av lägen

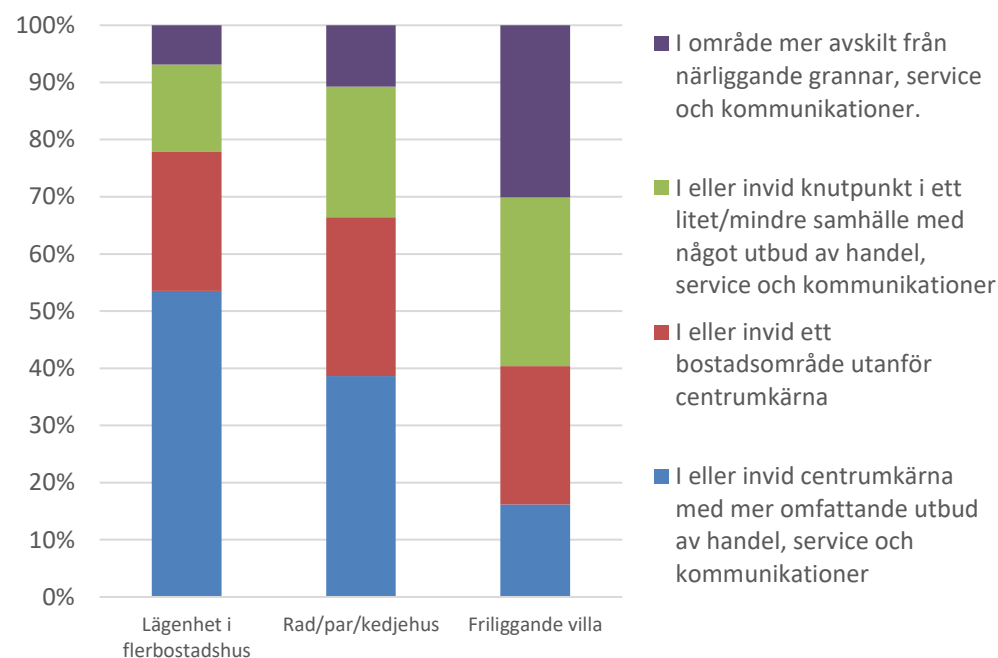
DE SOM FÖREDRAR LÄGENHET i flerbostadshus vill i hög utsträckning bo i eller invid centrumkärnan. I diagram 26 framgår att över hälften anger det som den föredragna områdestypen. En fjärdedel anger att de helst vill bo i eller invid ett bostadsområde utanför centrumkärnan. Dessa två områdestyper utgör tillsammans 78 procent.

De som föredrar rad/par/kedjehus är mer villiga än de som föredrar lägenhet i flerbostadshus att flytta till perifera områden. Områdestyperna i eller invid centrum och i eller invid bostadsområde utanför centrum utgör tillsammans 67 procent.

Bland de som föredrar en friliggande villa, Villadrömmarna, vill 40 procent flytta till områdestypen i eller invid centrum eller områdestypen i eller invid bostadsområde utanför centrum. Villadrömmarna är betydligt mer benägna att flytta till områden som ligger mer avskilt. Exempelvis önskar 30 procent bo i ett läge mer avskilt från närliggande grannar jämfört med de som vill flytta till övriga boendeformer – men, det är också de som har de bredaste preferenserna vad gäller geografiskt läge.

På de kommande sidorna undersöks vilka områden Villadrömmare föredrar att bo i och hur det skiljer sig åt mellan målgrupperna samt vilken öppenhet som finns för alternativa boendeformer.

Önskat bostadsområde



Önskad boendeform som förstahandsval

Diagram 27

I vilka områdestyper kan andra boendeformer ersätta villadrömmen?

I DIAGRAMMET TILL HÖGER visas andelen Villadrömmare som **är öppna för alternativa boendeformer*** uppdelat på målgrupp samt vilken typ av område de vill flytta till.

Dessutom finns ett samband mellan Villadrömmares öppenhet för andra boendeformer och ålder: där Unga vuxna är mest öppna, följt av Barnfamiljer, Mitt i livet och sist Villadrömmande Pensionärer. Detta samband gäller oavsett om målgruppen söker en bostad i stadskärnan eller i ett bostadsområde utanför. Öppenheten är ungefär densamma för dessa två typer av lägen.

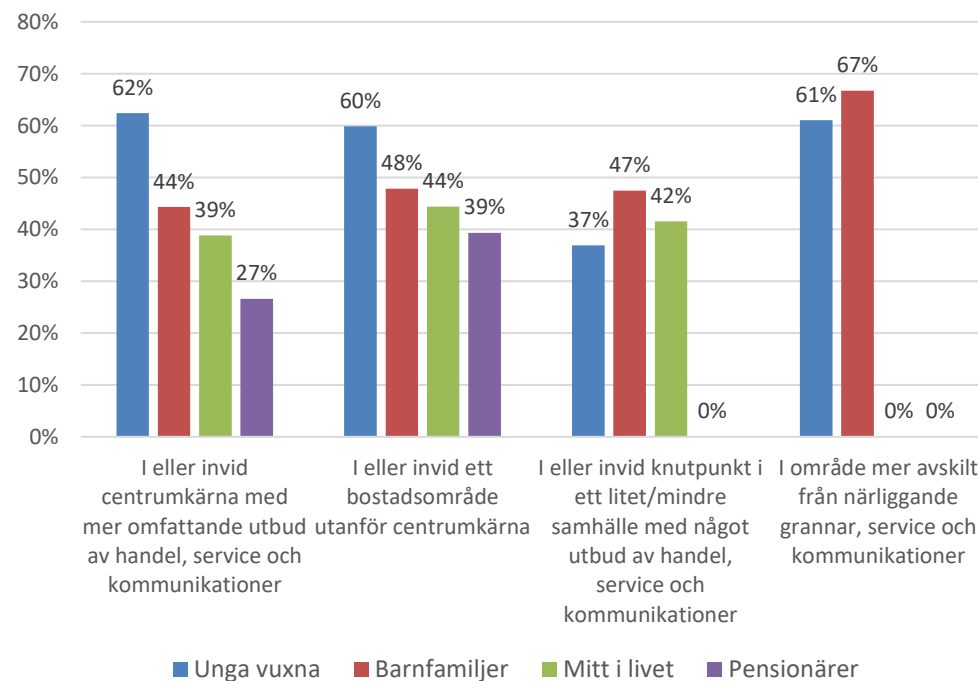
I mer perifera lägen, *I eller invid knutpunkt i ett litet/mindre samhälle*, minskar öppenheten markant bland Unga vuxna, medan Barnfamiljer och Mitt i livet i samma utsträckning är villiga att kompromissa med boendeformen.

I områden som ligger *mer avskilt från närliggande grannar, service och kommunikationer* visar både villadrömmande Barnfamiljer och Unga vuxna en hög grad av öppenhet, medan Mitt i livet bara kan tänka sig en friliggande villa i detta läge.

Slutsatsen är att alternativa boendeformer för Villadrömmare bör vara:

- Centrala lägen för målgrupp Unga vuxna
- Perifera lägen för målgrupp Barnfamiljer

Andel Villadrömmare som kan tänka sig något annat än en villa*, uppdelat på målgrupp och till vilket område de vill flytta



*Andel av Villadrömmare som har angett rad/par/kedjehus eller lägenhet i flerbostadshus som andrahandsval

Diagram 28

I vilka kommungrupper kan andra boendeformer ersätta villadrömmen?

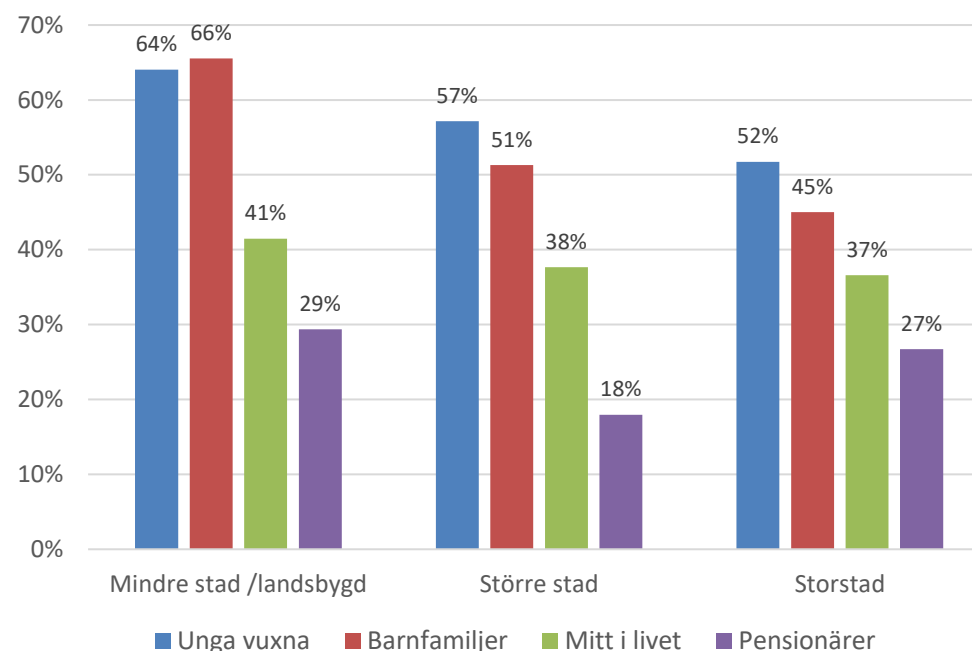
I DIAGRAMMET till höger visas andelen Villadrömmare som **är öppna för alternativa boendeformer*** uppdelat på målgrupp samt vilken typ av kommungrupp de bor i. Kommungrupperna följer SKRs: indelning av huvudgrupper. Dessa är Mindre stad/landsbygd, Större stad och Storstad.

Öppenheten för andra boendeformer är högst i mindre städer och på landsbygden hos villadrömmande Unga vuxna och Barnfamiljer, där kan ca två tredjedelar tänka sig alternativa boendeformer. För kommuntypen Större städer är strax över hälften i målgrupperna Unga vuxna och Barnfamiljer öppna för andra boendeformer. I kommuntypen Storstäder minskar öppenheten ytterligare något.

Den största skillnaden i *öppenheten för andra boendeformer* återfinns mellan Mindre städer och Större städer. Det är 7 procentenheter färre Unga vuxna och 15 procentenheter färre Barnfamiljer i Större städer som är villiga att kompromissa med boendeformen än i Mindre städer/landsbygd. Hoppet till Storstäder är sedan inte lika stort.

För Villadrömmare som är Mitt i livet är skillnaden mellan olika geografier inte särskilt stor, 37 respektive 41 procent. De äldsta Villadrömmarna, Pensionärer, uppvisar en låg grad av öppenhet i samtliga kommuntyper och lägst öppenhet har Pensionärer i Större städer.

Andel Villadrömmare som kan tänka sig något annat än en villa*, uppdelat på målgrupp och kommuntyp



*Andel av Villadrömmare som har angett rad/par/kedjehus eller lägenhet i flerbostadshus som andrahandsval

Diagram 29

Del 4: Sammanfattande resultat

- Villadrömmare har de bredaste preferenserna vad gäller geografiskt läge. Samtidigt som 30 procent vill bo i ett område avskilt från grannar, service och kommunikationer, vill hela 16 procent bo i själva centrumkärnan.
- Villadrömmande Pensionärer är få till antalet. Det är den grupp som i minst utsträckning är villiga att kompromissa med sitt boende. De som har friliggande villa som förstaval är ovilliga att bo i en annan boendeform.
- Villadrömmare som är Mitt i livet har en begränsad öppenhet för alternativa boendeformer, särskilt i avskilda lägen.
- Barnfamiljer och Unga vuxna är mer öppna för att ersätta den friliggande villan med andra boendeformer. Öppenheten är störst bland de som bor i mindre städer och minst bland de som bor i större städer.
- Kommuntyp har mindre betydelse för öppenheten till alternativa boendeformer än typ av bostadsområde och målgrupp.

I storstäderna Stockholm, Malmö och Göteborg uppvisar över hälften av de Unga vuxna som har villa som sitt förstahandsval en öppenhet för andra boendeformer.



Del 5.

Preferens vs. konkreta

exempel

Hur väl matchar preferensen för det nästa boendet med konkreta exempel?

HITTILLS I STUDIEN har respondenterna själva fått ange vilka kvaliteter som blir viktiga vid nästa boende. Generellt gäller:

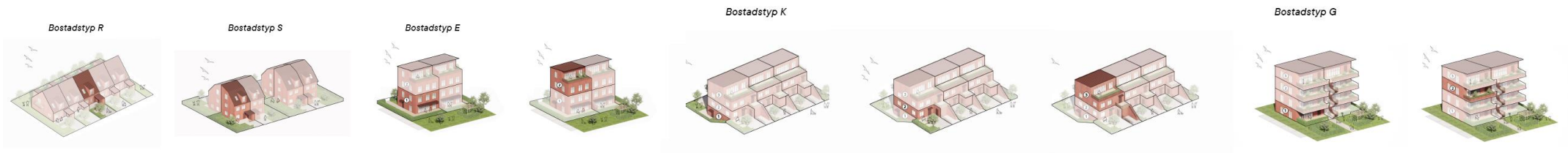
- **50 procent önskar bo i ett småhus vid nästa flytt.**
14 procent av de som anger att de vill bo i småhus önskar rad/par/kedjehus och 35 procent av de som vill bo i småhus anger att de vill bo i friliggande villa. I studien benämns de 35 procent som önskar bo i friliggande villa som Villadrömmare.
- **Trygghet, egen tomt/utomhusyta, egen ingång och råda över sin bostad är de viktigaste boendekvaliteterna för villadrömmare.**
För Villadrömmare, såväl som för övriga, är det också viktigt med trygghet, parkering och minimerad risk för buller/höga ljudnivåer.
- **Att bo i ett utpräglat småhusområde är inte högt prioriterat, vare sig om man är Villadrömmare eller inte.**
Däremot är Villadrömmare något mer benägna att flytta till mer avskilda områden, till exempel till områden i eller invid knutpunkt i mindre samhälle.

Till denna del i studien har samtliga respondenter fått tycka till om konkreta exempel* på olika bostadstyper som fångar småhuskvaliteter men som inte är typiska småhus.

Respondenten ombads ha i åtanke att hustypen erbjöds i det geografiska läge, med det pris eller den månadshyra och med en upplåtelseform som respondenten tidigare i enkäten uttryckt att de önskar bo i.

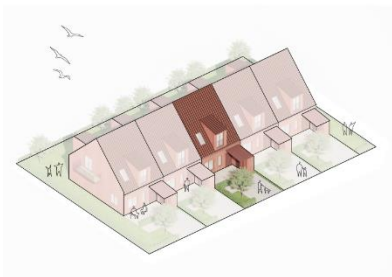
På nästkommande sida presenteras hustyperna mer ingående.

*Bostäderna är ritade av Strategisk Arkitektur.



Bostadstyper som fångar småhuskvaliteter

Bostadstyp R



HUS R: Bostaden är i två plan med invändig trapp och egen entré, liten trädgård/uteplats åt två väderstreck, avskärmning mot grannar, mindre kall förrådsyta i anslutning till entrén.

Bostadstyp S



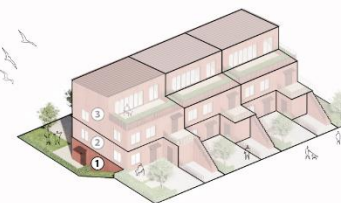
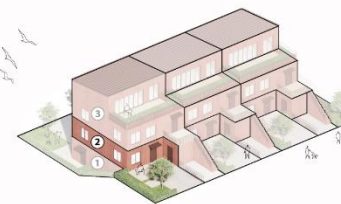
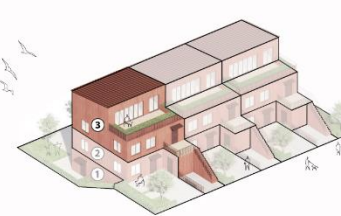
HUS S: Bostaden är i 2,5 plan med invändig trapp, egen entré, mindre trädgård i två väderstreck, avskärmning mot grannar.

Bostadstyp E



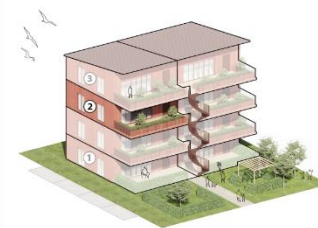
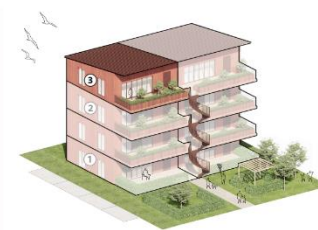
HUS E, vån 1-2: Fastigheten är i två våningar och bostäderna i två plan med invändig trapp (etage), egen takterrass/uteplats, avskärmning mot grannar, egen entré, gemensamma gröna trädgårdsrum i markplan.

Bostadstyp K



HUS K, vån 1-3: Fastigheten är i tre våningar i suterräng och bostäderna i ett plan, egen takterrass/uteplats, egen entré, avskärmning mot grannar.

Bostadstyp G



HUS G, vån 1-3: Fastighet i tre våningar och bostäderna i ett plan, egna terrasser/uteplats och avskärmning mot grannar. Utöver egen entré som kan nås med hiss har fastigheten en spiraltrappa som sammanlänkar våningsplanen med gården där det finns gemensamma trädgårdsrum.

I ENKÄTSTUDIEN FICK RESPONDENTEN möjlighet att tycka till om de olika hustyperna (R-G) och bostäder på olika våningsplan. Respondenten har angett i vilken grad respektive hustyp och våningsplan är ett alternativ för ett framtida boende. Respondenten ombads ha i åtanke att hustypen erbjöds i det geografiska läge, med det pris eller den månadshyra och med en upplåtelseform som respondenten tidigare i enkäten uttryckt att de önskar bo i.

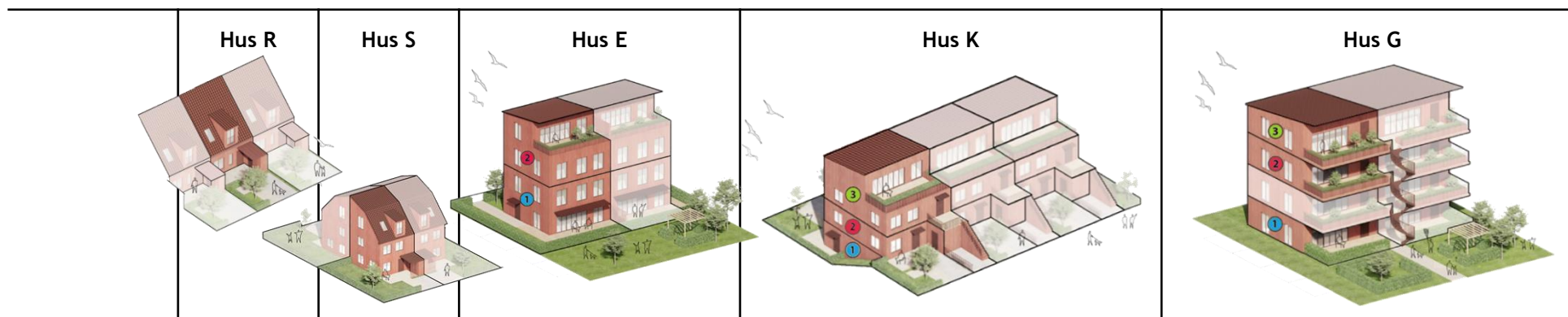
Preferenser för exempel på olika hustyper

TABELLEN nedan visar andelen av personer som efterfrågar respektive bostadstyp som angivit ett intresse för respektive bostadsexempel.

Bland Villadrömmare är preferensen som starkast för den översta bostaden i hustyp K. Generellt är intresset som lägst för lägenheter på mittenvåning och som högst för de övre våningsplanen. Lägenheter på övre våningsplan i flerbostadshus är dessutom mer attraktivt för Villadrömmare än ett traditionellt radhus vilket visar på en öppenhet för andra boendeanternativ. Respondenter som angett att de vill bo i rad/par/kedjehus indikerar också en stark preferens för ett boende högst upp i ett flerbostadshus.

Undersökt resultatet för Villadrömmare som bor i Stockholms län är respondenterna något mer positiva än Villadrömmare generellt till flera av hustyperna, framför allt bland bostäder högst upp i en fastighet.

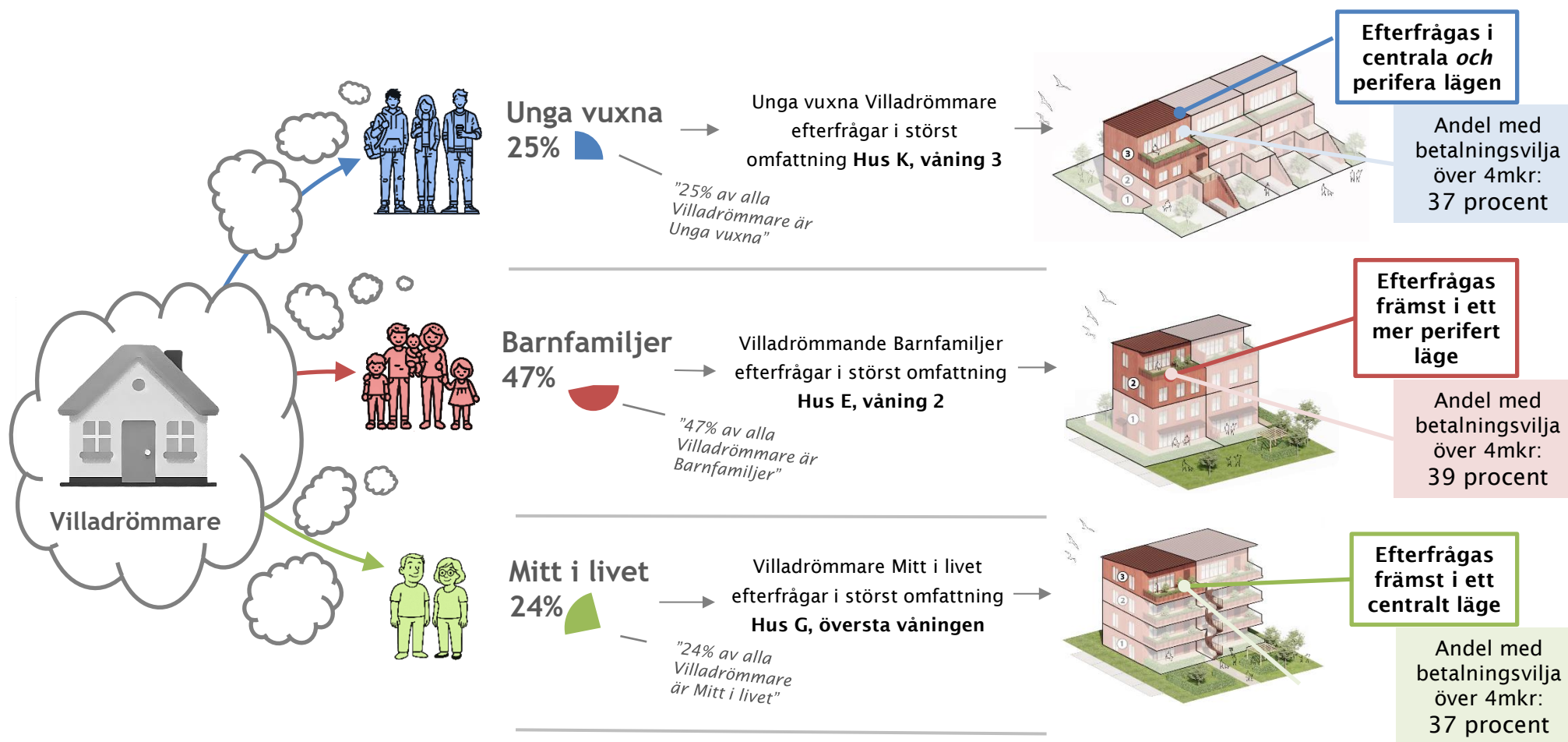
Villadrömmare värderar att bo i lägenhet på översta våningsplanet högre än att bo i markplan – det gäller även barnfamiljer!



Andel med önskan om respektive bostadstyp med preferens för respektive bostadsexempel

Önskad bostadstyp	-	-	1. Längst ned	2. Högst upp	1. Längst ned	2. Mitten	3. Högst upp	1. Längst ned	2. Mitten	3. Högst upp
Villadrömmare	17%	22%	17%	22%	13%	9%	24%	15%	11%	22%
Rad/par/Kedjehus	43%	43%	29%	41%	31%	34%	45%	37%	31%	46%
Lägenhet i flbh	26%	27%	26%	37%	30%	37%	48%	39%	41%	58%
Totalt	24%	26%	22%	30%	23%	25%	36%	29%	27%	40%
Villadrömmare i Stockholms län	19%	26%	18%	25%	13%	7%	30%	14%	10%	26%

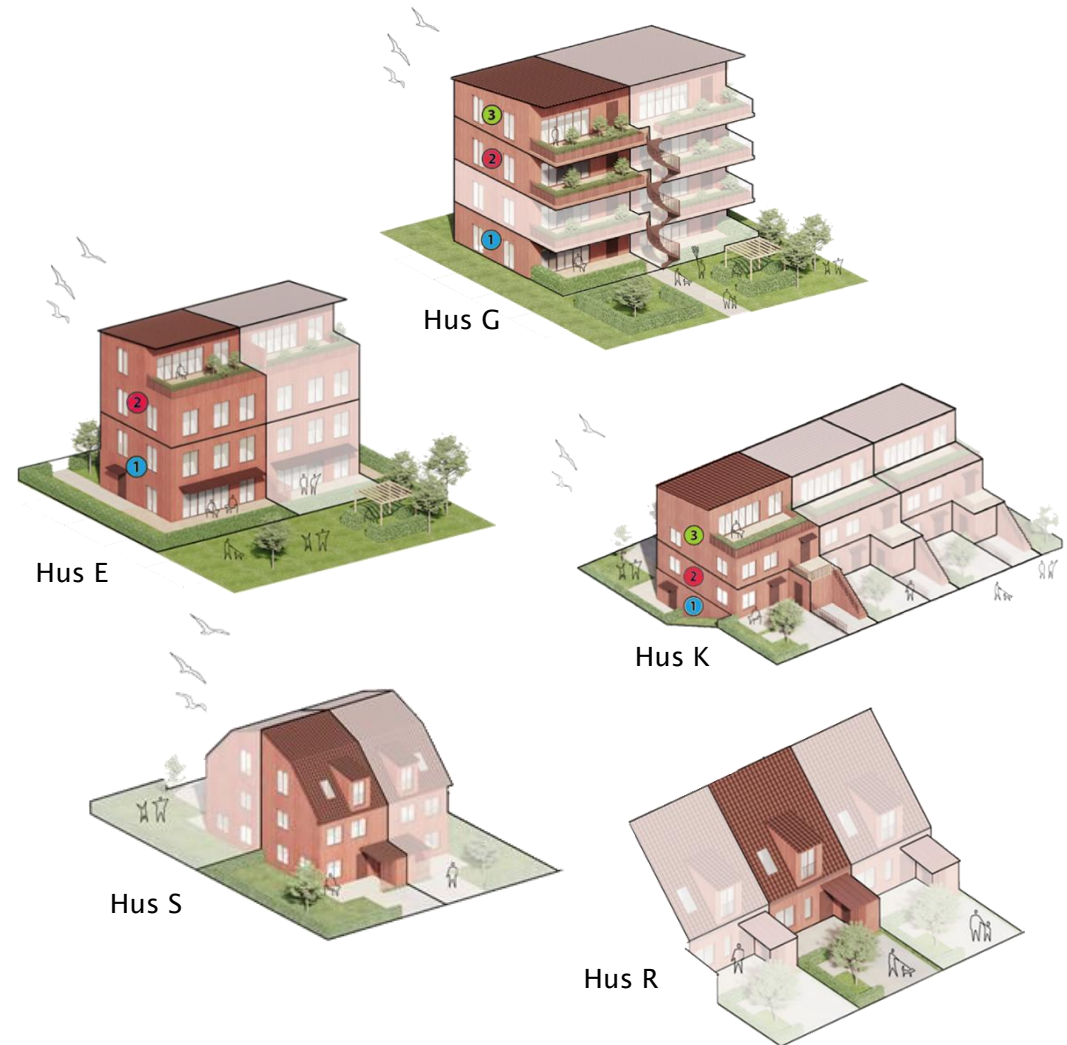
Villadrömmares intresse för olika bostadstyper



Del 5: Sammanfattande resultat

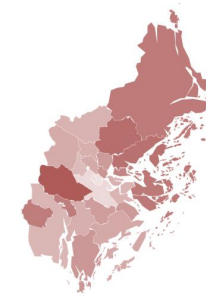
- Villadrömmare är mer svårflörtade än övriga målgrupper. I jämförelse med de som kan tänka sig flytta till rad/par/kedjehus är intresset för andra bostadstyper generellt lägre bland Villadrömmarna.
- För Villadrömmarna sticker inget av exemplen på bostadstyper ut – däremot är att bo på det översta våningsplanet mer intressant än att bo i ett rad/par/kedjehus. Det visar att **det finns en öppenhet för andra boendialternativ**.
- Villadrömmarna efterfrågar primärt inte bostäder i markplan om de ska bo i flerbostadsliknande hus. Detta gäller oavsett målgrupp, upplåtelseform eller geografiskt läge.

Villadrömmare i Stockholms län är något mer positiva till att bo högst upp i bostadstyper som hus E, G och K. I övrigt råder liknande mönster för Villadrömmare i Stockholms län som för Villadrömmare i riket.



Exempel på olika bostadsutformningar respondenterna har fått ta ställning till. Skisserna är framtagna av Strategisk Arkitektur.

Del 1-5: Sammanfattande resultat för Stockholms län



Villadrömmare i Stockholms län

- 26 % av de svarande i Stockholms län identifieras som "Villadrömmare", det är färre än i riket.
- Dessa är dock lika öppna för alternativ till friliggande villa som resten av landet.
- Rad-, par- och kedjehus är det vanligaste andrahandsvalet.
- Det finns också en efterfrågan på mindre småhus, t.ex. 3 rok istället för 4 rok, särskilt bland dem som föredrar radhusliknande boenden.

Prisutveckling och köpkraft

- Småhuspriserna har ökat betydligt mer än hushållens inkomster i Stockholms län sedan 2000.
- Många hushåll, särskilt Unga vuxna och Barnfamiljer, har därmed svårt att köpa ett småhus i önskat läge.
- Villadrömmare i Stockholms län uppvisar högre betalningsvilja än riket.

Betalningsvilja och faktisk möjlighet

- I Stockholms län är det bara 7 % av ensamstående hushåll och 40 % av sammanboende hushåll som har ekonomisk möjlighet att köpa ett småhus upp till 4,4 miljoner kronor.
- Trots högre betalningsvilja bland Villadrömmare i Stockholms län är det en diskrepans mellan vad hushåll vill betala och vad de faktiskt har råd med.

Önskade geografiska lägen

- Villadrömmare i Stockholms län är mest öppna för att bo i mer avskilda lägen, jämfört med övriga grupper.
- Det finns en bred acceptans för olika geografiska lägen, vilket tyder på flexibilitet i boendepreferenser.

Bostadsalternativ och preferenser

- Villadrömmare i Stockholms län är något mer positiva till att bo högst upp i flerbostadshus än motsvarande grupper i övriga landet.
- Det visar på en öppenhet för alternativa boendeformer om småhuskvaliteter kan uppfyllas.

Goda exempel

Hyresrättsradhus

TILL HÖGER VISAS EXEMPEL PÅ RADHUS UPPLÄTNA MED HYRESRÄTT belägna i Spånga, Stockholm (Heimstaden, 2023) och Ekebyholmshöjden, Norrtälje (Tranvik projekt, 2018).

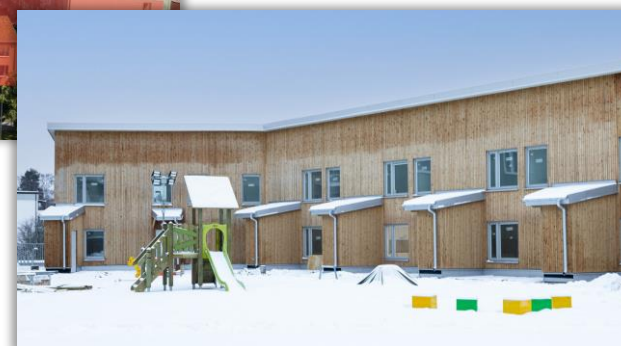
Heimstadens elva radhus i Spånga har en träfasad och sedumtak, och majoriteten av bostäderna är 4 rok. Månadshyran låg under 2024 i snitt på ca 17 400 kr för ca 105 kvm, motsvarande en årshyra/kvm om 1 980 kr. På projekthemsidan framgår att radhusen är fronten av ett dynamiskt och levande kvarter som innehåller såväl en ny matbutik, som vårdboende och flerbostadshus med hyresrättslägenheter. För de med bil finns även möjlighet att hyra parkeringsplats i husets garage.

I Ekebyholmshöjden i Norrtälje kommun har Tranvik projekt AB utvecklat 45 stycken småhus som par- och radhus. Av dessa förmedlades 20 stycken som hyresrätter och resterande som äganderätter. När bostäderna förmedlades var, enligt Bostadsförmedlingen i Stockholm, den genomsnittliga kötiden ca 10 år. Detta var en längre kötid än den genomsnittliga kötiden för successionsförmedlade större lägenhetstyper i kommunen.



Källa: Heimstaden, Bostadsförmedlingen i Stockholm & Juni Strategi

Heimstaden,
2023



Källa: Tranvik projekt, Bostadsförmedlingen i Stockholm & Juni Strategi

Tranvik projekt,
2018

Rimbo glesbygd

Familj från Åkersberga fann drömboende i Rimbo: "Vi har aldrig sett hyresradhus förut"

3 april 2019 06:00

En hyresrätt i form av ett radhus med egen trädgård. Det fick familjen Petersjö och Winqvist att anmäla sitt intresse – liksom 1 200 personer till.
– Jag blev eld och lågor, vi har aldrig sett hyresradhus tidigare. Det passar oss perfekt, säger Sandra Petersjö.

Bostäder på befintliga fastigheters tak



På köpcentret Mall of Scandinavias tak i Solna finns radhus i tre plan om 145 kvm. Radhusen upplåts med bostadsrätt. I anslutning till vardagsrummet finns en stor terrass.

Källa: Peab



I Alby, Botkyrka kommun, har Botkyrkabyggen uppfört tio etagevåningar på redan uppförda flerbostadshus. Gavellägenheterna belägna på högsta våningen har därmed fått en extra våning på 23 kvadratmeter samt en egen uteplats på taket. Etagen levererades som färdiga moduler.

Källa: Botkyrkabyggen



I Norrtälje kommun byggdes 18 radhus, designade av Rex Arkitektbyrå, på en befintlig tvåvånings-fastighet i centrala Norrtälje stad.

Källa: Rex Arkitektbyrå



Mitt i centrala Umeå har Balticgruppen utvecklat 10 st radhus i bostadsrättsform i två våningar om 125-145 kvm, ovanpå ett befintligt köpcentrum. Samtliga hus har terrass, uteplats och gemensam gårdsyta.

Källa: Balticgruppen

Bostäder med trädgård och innergårdar i fokus

I UMEÅ HAR SKANSKA satsat på många gemensamma ytor på innergården och takterrasser i sitt projekt Verkstan. Projektet består av lägenheter med bostadsrätt. På innergården har boende tillgång till en boulevard, gemensamma odlingar, flera sittplatser samt ett stort gårdshus som ligger på innergården.

I gårdshuset finns en loungedel, stor sal med bord och stolar och ett utrustat modernt kök. På dagtid är tanken att boende kan använda gårdshuset som ett co-working utrymme. Utöver innergården finns även två takterrasser, där den ena har en bastu som boende kan boka.

Källa: Skanska



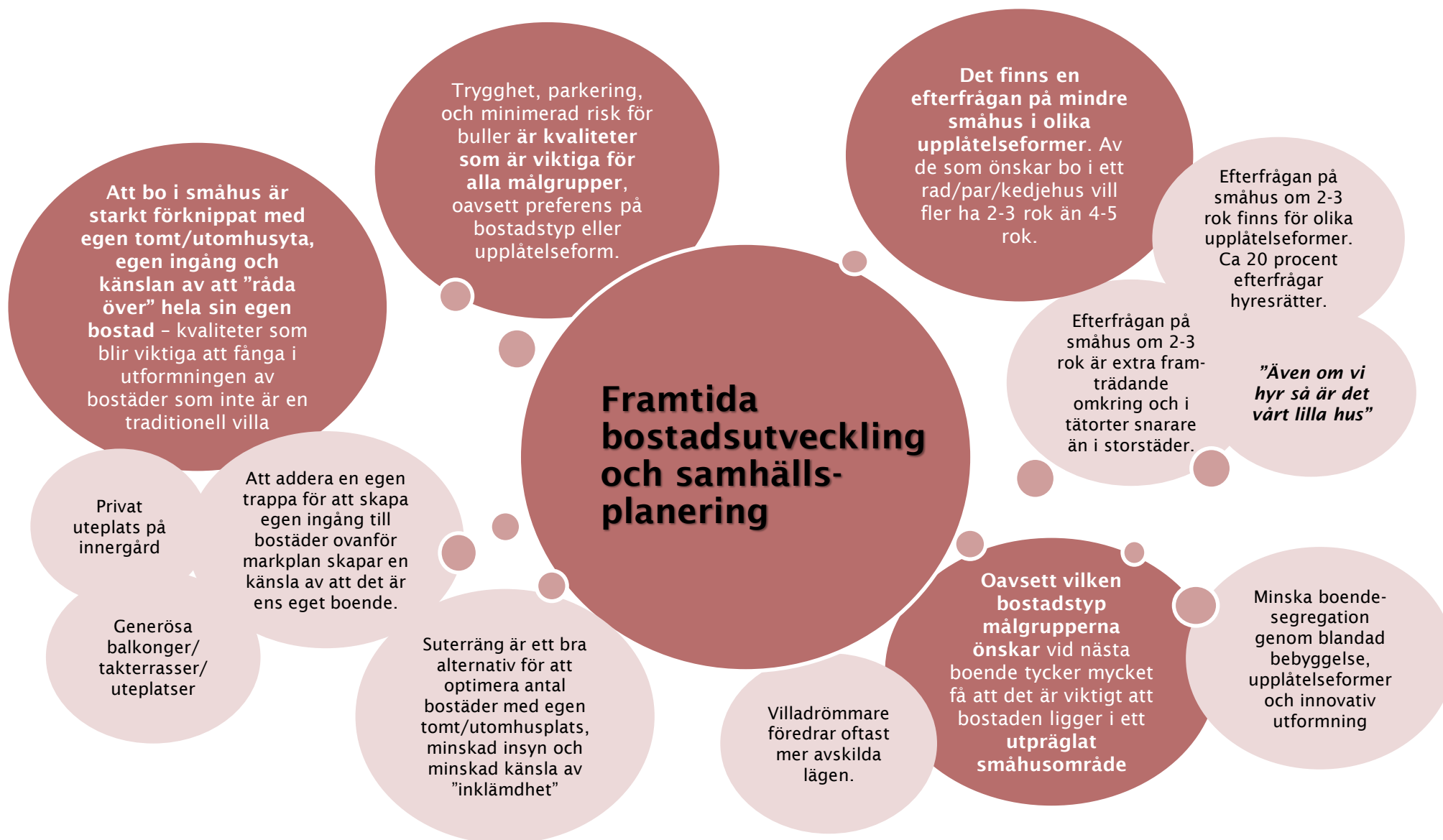
I MALMÖ ATERFINNS DEN UNIKA bostadsrättsföreningen Malmö Egnahemsförening. Vad som gör föreningen unik är innergården där vissa hus har egna bersåer för varje lägenhet, och några har gemensamma bersåer. Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för att insidan på bersån är i gott skick och kan inreda den med sina egna trädgårdsmöbler. Däremot klipps häckar av en trädgårdsmästare.

På bilden visas en flygbild från Google där det går att urskilja bersåerna.

Källa: Malmö Egnahemsförening

Slutsatser & rekommendationer

Framtida bostadsutveckling och samhällsplanering



Alternativa lösningar för att nå Villadrömmarna

och möta efterfrågan på småhus för fler

Tänk flera olika lösningar med mindre enheter på fler platser!

I studien framkommer ingen generell eller entydig önskad bostadsutformning utan snarare flera olika! Detta ger möjligheter att uppfylla olika målgruppers behov och preferenser inom olika geografiska förutsättningar och olika kommuners och projektutvecklarens egna ambitioner.

Villadrömmarna är en ekonomiskt heterogen grupp även om de drömmer om liknande kvaliteter

- **Villadrömmarna är svårflörtade!** Eller? 60 procent anger rad/par/kedjehus som sitt andrahandsval, men när de presenteras för andra alternativ, inklusive ett radhus, är lägenheter på översta våningsplanet ett mer attraktivt alternativ för Villadrömmare.
- Villadrömmare är öppna för flera olika geografiska lägen, men vid utformning är det avgörande att göra ekonomiska analyser av vilken betalningsvilja som finns på respektive plats. Många är beredda att anpassa storlek efter plånbok och **efterfrågan av gruppbyggda småhus om 2 och 3 rok är större än på 4 och 5 rok!**
- **Prioritera Unga vuxna och Barnfamiljer!** Här finns flyttintention och öppenhet för alternativa lösningar, men till rätt pris.
- Villadrömmarna **efterfrågar inte bostäder i markplan** om de ska bo i flerbostadsliknande hus. I markplan måste man istället attrahera de som redan tänker att de vill bo i flerbostadshus!
- **Bostäder på översta plan har mycket hög attraktivitet i mer småskalig utformning.** Utforma dessa med mer generösa ytor och kvaliteter för att attrahera målgruppen med högre betalningsvilja.

Skapa känsla av att råda över och känna stolthet över hela sin bostad, såväl inne som ute.

- Bygg vidare på utvändig småhuskänsla och utforma **mer småskaliga alternativ**, oavsett om det är gruppbyggda småhus eller flerbostadshus. Nyttja material och färger i den utvändiga gestaltningen för att skapa känslan av **egna enheter**.
- **Variera upplåtelseformer!** Att råda över sin bostad behöver inte betyda att man vill äga. 30 procent av Unga vuxna som önskar bo i rad/par eller kedjehus önskar bo i hyresrätt.
- **Inkludera utemiljön och skapa privata/egna uteplatser** som del av innergårdar för flerbostadshus, såsom en avskild berså. Utforma den privata ytan för att ge möjlighet till avkoppling och aktivitet – och känsla av rådighet!
- **Värdet av en egen utvändig entré är mycket högt.** Nyttja lösningar som suterängshus eller separata trappor till lägenheter på våningsplan ovan markplan för att optimera antalet bostäder med egen ingång.



Hur främja rörlighet med nya boende- och upplåtelseformer

Äldres boendepreferenser

Småhusdrömmen finns kvar - i ett komprimerat format

Även om de allra flesta äldre önskar bo i en lägenhet i flerbostadshus uppger ca 25 procent att de önskar bo i ett småhus vid en eventuell flytt. Av de vill ca 60 procent bo i ett mindre småhus om 2-3 rok.

Småhuskänsla utan småhus - så vill äldre bo

Bostäder med en invändig trapp är näst intill uteslutet för målgruppen vid nästa boende. Resultatet i enkäten visar också att äldre tilltalas mindre av bostäder med en mer typisk småhusutformning – men det finns en tydlig efterfrågan på småhusliknande kvaliteter, såsom egen tomt/utomhusyta och parkering i nära anslutning till bostaden. Det finns även en preferens för att bo högre upp i byggnaden, allra helst högst upp givet att det finns hiss i bostadshuset.

Mellan centrum och lugn - infillprojekt kan möta efterfrågan

Att en hög andel äldre vill bo i eller invid en centrumkärna med ett omfattande utbud går i linje med Juni Strategis tidigare målgruppstudier. Dock önskar nästan 50 procent bo i ett något mer avskilt läge, exempelvis i ett bostadsområde utanför centrumkärnan eller i ett mindre samhälle. Äldre som idag bor i ett småhus förknippas många gånger med att vilja flytta mycket korta avstånd och helst vill de gärna bo kvar i samma område som småhuset ligger i om hälsan tillåter – en faktor som stärks i enkäten när en relativt hög andel har en preferens att bo i ett mer perifert läge. Dessutom behöver det inte vara i ett utpräglat småhusområde.

Betalningsvilja som matchar villapriser

Äldres bedömda betalningsvilja matchar, eller är högre, än det genomsnittliga villapriset i deras boendekommun för ca 50 procent av respondenterna som idag bor i en villa. Indikationen är att de allra flesta har relativt god uppfattning om vilken köpkraft de har för att kunna finansiera ett nytt boende genom en försäljning av villan. I relation till övriga målgrupper anger de även en högre betalningsvilja för månadshyran.



Guide till alternativ för Villadrömmare

VAD MÅSTE UPPFYLLAS?

35 procent när en villadröm – men en klar majoritet av dessa är öppna för alternativ. Hur ska vi öppna för denna planeringsmöjlighet?

"Hygienfaktorer" som måste uppfyllas för att konvertera Villadrömmarna:

- Bo med egen ingång
- Tillgång till egen tomt, egen utomhusyta
- Att själv "råda över" hela sin bostad såväl inne som ute
- Medveten utvändig gestaltning, som bidrar till en känsla av "det egna" i det gemensamma och en stolthet över bostadshuset eller bostadshusen.
- Uppnå en ökad trygghetskänsla *(ej unikt för gruppen)*
- Parkering i anslutning till bostaden *(ej unikt för gruppen)*

VAD GÖR ALTERNATIVET T O M BÄTTRE ÄN VILLAN?

Drivkrafter för att välja alternativet!
Alla är inte öppna för alternativ – men fokusera på de som är det, genom att lyfta dessa faktorer:

När hygienfaktorerna är uppfyllda finns det vissa gemensamma drivkrafter för Villadrömmarna som gör att alternativet till villa framstår som ett fullgott boende:

- Att det är ekonomiskt möjligt och fördelaktigt i jämförelse med alternativen.
- Fördelen med grannar är nära kopplad till ökad trygghetskänsla, för barnfamiljer ger det umgänge för barnen och för äldre en trygghet när orken eller hälsan kanske sviktar.
- Många upplever det som ett stort ansvar att själv äga sitt hus. Ett delat ansvar som ett radhus eller flerbostadshus ger kan lätta denna möjliga börda.
- Hållbarhet – Att själv vara en aktiv del i omställningen till ett mer hållbart samhälle, genom att bo mer yteffektivt och dela där det är fördelaktigt.

VAD SKILJER MÅLGRUPPERNA ÄT?

Målgrupperna har även individuella "hygienfaktorer" som måste uppfyllas för att alternativet ska bli fullgott

Unga vuxna

- Kostnaden är nästan helt avgörande – alternativet måste vara näbart!
- Det ska ge en känsla av att vara ett bra alternativ nu men samtidigt med mindre inlåsning utifrån hur behovet förändras framöver då gruppen Unga vuxna har en kortare planeringshorisont.
- Delat ansvar upplevs som en stor fördel då generationen upplever sig mindre "händig" än tidigare generationer.

Barnfamiljer

- Att ha andra barnfamiljer nära och att bostadsområdet är barnvänligt blir en fördel vid flerbostadshus om dessa ska ersätta villan – ex genom trygga och genomtänkta lekplatser på innergård.
- Barnfamiljer kan behöva argument för att "välja bort småhuset" och på så vis gå mot normen. Exempel på argument kan vara att det frigör mer tid för barnen att välja bort småhus genom att minska behov av underhåll av bostad och/eller pendling.

Mitt i livet

- Allt färre söker sig till bostäder med invändiga trappor!
- Grannar upplevs som en trygghet när man blir äldre – men det är viktigt att bostaden är isolerad från ljud – att man inte stör och störs!
- Ingen insyn

Pensionärer

- Inga invändiga trappor i bostaden!
- Mer öppna för alternativet om det planeras mer centralt eller som infill i deras befintliga bostadsområde
- Grannar upplevs som en trygghet när man blir äldre – men extremt viktigt att det är ljudisolerat – att man inte stör och störs!

Bilaga

Genomsnittliga småhuspriser i länets kommuner

Nyproduktion och andrahandsförsäljningar, samtliga upplåtelseformer

Sålda småhus (villor och rad/par/kedjehus), nyproduktion & andrahandsförsäljningar, samtliga upplåtelseformer, april 2024 - april 2025			
Kommun	Antal verifierat sålda småhus	Medelslutpris	Medelboarea
Botkyrka	286	4 945 600	126
Danderyd	181	18 166 000	184
Ekerö	282	4 722 900	130
Haninge	599	4 980 100	113
Huddinge	811	6 004 800	124
Järfälla	414	5 376 000	129
Lidingö	236	17 118 400	166
Nacka	700	9 981 400	140
Norrtälje	402	3 573 900	109
Nykvarn	91	4 120 400	121
Nynäshamn	197	4 212 600	118
Salem	134	4 510 400	133
Sigtuna	242	5 001 200	131
Sollentuna	483	7 571 200	135
Solna	34	10 758 800	146
Stockholm	1536	8 705 500	126
Sundbyberg	49	9 272 600	130
Södertälje	214	3 866 300	118
Tyresö	296	6 130 700	124
Täby	502	8 839 400	143
Upplands Väsby	213	4 931 100	125
Upplands-Bro	209	4 506 300	120
Vallentuna	333	5 452 500	130
Vaxholm	74	9 616 700	137
Värmdö	477	7 464 900	119
Österåker	506	5 395 400	126
Stockholms län	9 501	7 011 200	129

