Långsiktiga effekter av att äga och hyra sin bostad

Rapport för Bofrämjandet maj 2017

evidens:

Innehåll

Sammanfattning ... 3
Svårare att etablera sig på bostadsmarknaden för unga ... 3
Hyresboende inte längre ”billigt” ... 3
Effekter på sparande och förmögenhetsbildning av val av upplåtelseform ... 4
Många unga hushåll utestängs från den ägda marknaden med nuvarande och aviserade regler 4
Hur bor vi i Sverige och hur skulle vi vilja bo – fokus på unga vuxna ... 6
Flyttfrekvensen bland unga har fallit ... 7
Allt fler unga vill bo i bostadsrätt ... 7
Många svenskar i alla åldrar vill äga sin bostad ... 9
Varför blir hyresboende dyrare över tid än ägda boendeformer? ... 10
Högre boendeutgift för hyresrätt än för bostadsrätt ... 10
Varför blir boendeutgifterna högre i hyresrätt? ... 12
Bostadsägande som förmögenhetsskapande process ... 16
Snabbare efterfrågeökning i de största regionerna – bostadspriserna på små lokala arbetsmarknader stiger inte ... 16
Boendeutgifter och sparande för hushåll i bostadsrätt och hyresrätt ... 17
Förmögenhetseffekter för hushåll i bostadsrätt och hyresrätt ... 20
Effekter av kreditrestriktioner - fallstudier och kalkyler ... 23
Mindre bostadsrätter ... 24
Småhus ... 25
Undanträngningseffekter ... 26
Effekter av ytterligare makrotillsynsåtgärder ... 29
Appendix: Diagram- och tabellbilaga ... 32
Bostadsägande som förmögenhetsskapande process ... 32
Effekter av kreditrestriktioner - fallstudier och kalkyler ... 34

Sammanfattning

På uppdrag av Bofrämjandet har Evidens studerat effekter på hushållens boendeutgifter, sparande och förmögenhetsutveckling och hur dessa faktorer påverkas av valet av upplåtelseform på bostadsmarknaden. Denna rapport sammanfattar resultatet av studien.

Svårare att etablera sig på bostadsmarknaden för unga

För unga har flyttningarna minskat påtagligt de senaste 10-15 åren. Förklaringen är sannolikt att det blivit svårare att etablera sig i en hyresbostad samtidigt som prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden i kombination med bolånetak mm har inneburit att unga inte kunnat köpa en bostadsrätt för att fullt ut kompensera minskad etablering i hyresrätt.

Många uppskattar hyresrättens egenskaper, framförallt unga vuxna. Men det är samtidigt många yngre hushåll som skulle vilja etablera sig i en ägd bostad, särskilt i en bostadsrätt. Tillgängliga analyser visar att drygt 40 procent av de unga som bor kvar hos sina föräldrar i Göteborgsregionen helst skulle vilja bo med bostadsrätt och 20 procent i ett småhus. Hela 60 procent vill alltså helst bo i en ägd bostad medan 32 procent föredrar en reguljär hyresrätt. I Malmö och Lund föredrar också knappt 60 procent att äga sin bostad medan 36 procent föredrog en hyresrätt. För Stockholm har data ännu inte publicerats.

För att kunna förverkliga fler unga vuxnas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden skulle därför politiska insatser som underlättar etablering också i ägda bostadsformer sannolikt möta ett starkt intresse. I nuläget är de politiska åtgärderna framförallt inriktade på hyresrätter, främst genom investeringsstödet till mindre ”billiga” hyresrätter. Men också införda och aviserade makrotillsynsåtgärder påverkar bostadsefterfrågan i riktning mot hyresmarknaden, särskilt påtagligt för unga.

Hyresboende inte längre ”billigt”

Men en analys av SCB-data visar att hyresbostäder generellt knappast kan ses ”billigare” än bostadsrätter och småhus. Relativt ny statistik från SCB visar att boendeutgiften i genomsnitt i hyresrätt i både riket och i högprismarknader som Stockholm och Göteborg, är högre än för bostadsrätt.

Det finns framförallt två grundläggande förklaringar till varför boendeutgifterna blir högre i hyresrätter än i motsvarande bostadsrätter (och äganderätter). För det första måste en hyresgäst betala en riksjusterad avkastning på fastighetsägarens investering av eget kapital. För en bostadsägare finns inte en sådan utgift. För det andra sker för bostads- och äganderätt en successiv amortering av bostadslånet till följd av både inflation och löpande amorteringsbetalningar. I hyresrätt innebär det kollektiva förhandlingssystemet att hyran höjs varje år, normalt i relation till de allmänna kostnadsökningarna i samhället. Över tid blir hyran allt högre jämfört med tidpunkten för hyresavtalets tecknande medan boendeutgiften i en ägd bostad faller i takt med realt fallande kapitalutgifter. Hushåll som bott länge i en bostadsrätt eller i en äganderätt har vanligen därför betydligt lägre boendeutgifter än vid inflyttningsdatum.

Effekter på sparande och förmögenhetsbildning av val av upplåtelseform

Det finns ytterligare en viktig skillnad mellan boendeformerna som handlar om att hushåll som äger sin bostad successivt har möjligheter att bygga upp ett eget kapital. Kapitaluppbyggnaden sker på flera sätt. Hushållen kan genom amorteringar spara i sin bostad. En del av amorteringen kan sägas vara automatisk genom att inflationen amorterar lånets reala värde.

Unga vuxna som förvärvar bostäder kommer dessutom att få ta del av eventuell värdestegring på lokala bostadsmarknader. Samtidigt finns ingen naturlag som anger att värdeutvecklingen ständigt ska fortsätta att vara positiv. Vid förvärv av en bostad binder man kapital med risk att förlora hela eller delar av kapitalet. Även om man kan förvänta sig fortsatt höjda bostadspriser framför allt i landets främsta tillväxtregioner måste man dock vara medveten om att utvecklingen kan bli en annan och att även tillväxtregioner normalt har perioder med fallande bostadspriser. Men detta är en problematik som alla som förvärvar en bostad måste ta ställning till.

På många marknader blir boendekostnader i bostadsrätt mycket konkurrenskraftiga, särskilt jämfört med nyproducerade hyresrätter med kortare kötider. Unga hushåll i nyproducerade och därmed dyra hyresrätter riskerar att få ett alltför litet sparutrymme. Lägre boendekostnader i successionsbeståndet av bostadsrätter möjliggör ett större sparande. Rapportens analyser visar att förmögenhetseffekterna av att äga sin bostad – både som effekt av värdeutveckling och eget sparande, kan vara betydande, även för unga hushåll i små bostäder. Med större tillgångar ökar valmöjligheterna på bostadsmarknaden och framtida konsumtionsmöjligheter kan öka. På längre sikt påverkas också hushållens möjligheter att göra boendekarriär av den nuvarande boendesituationen samtidigt som förmögenhetsställningen påverkar konsumtionsförmågan i stort. Begränsningar för hushåll att göra entré på bostadsmarknaden i form av exempelvis kreditrestriktioner, kommer därför med stor sannolikhet försvåra valmöjligheterna på bostadsmarknaden och bidra till att öka skillnader i livsvillkor mellan olika grupper av hushåll.

Många unga hushåll utestängs från den ägda marknaden med nuvarande och aviserade regler

En relativt strikt kreditgivning i kombination med införda makrotillsynsregler i form av bolånetak och amorteringskrav utestänger hushåll med ett litet sparkapital och begränsade inkomster från positiva spar- och förmögenhetseffekter. Bolånetaket innebär krav på sparande till kontantinsatsen på 15 procent av bostadens pris och amorteringskravet innebär höga månadsutgifter för hushåll med liten kapitalinsats. Den samlade effekten av realt stigande bostadspriser och makrotillsynsåtgärder blir att tröskeln för etablering på den ägda bostadsmarknaden höjs. Följden blir att stora grupper ställs utanför den ägda marknaden. Dessa hushåll går därmed miste om positiva effekter som stort boendeinflytande, långsiktigt låga boendeutgifter och förmögenhetsbildning i form av sparande och värdeutveckling.

Beräkningarna i rapporten visar exempelvis att 18 procent av ensamhushållen mellan 20–30 år i Stockholms närförort har disponibla inkomster som innebär en boendeutgiftsandel på 30 procent vid förvärv av en 35 kvm bostadsrätt på ett rum och kök, med bolånetak och amorteringskrav. Dessa hushåll kan fortfarande agera på marknaden. Men för fler än 8 av 10 hushåll blir månadsutgiften för hög. Andelen hushåll som klarar 30 procents boendeutgiftsandel och samtidigt är helt utan sparkapital och som därmed måste ta blancolån begränsas till endast 3 procent – en ren marginalföreteelse – de får annars för höga boendeutgifter. Endast 9 procent klarar att förvärva en tvåa på 50 kvm med 85 procents lån utan att boendeutgiftsandelen blir högre än 30 procent av disponibel inkomst. Slutsatsen är att ensamstående unga i mycket stor utsträckning är beroende

av ett sparkapital för sitt förstagångsköp, amorteringskraven ger annars alltför höga månadsutgifter i förhållande till inkomsterna.

För småhusmarknaden visar beräkningarna att unga vuxna i princip är helt utestängda från marknaden i Stockholms närförort med bolånetak och amorteringskrav, oavsett hushållssammansättning. Utan eget stort finansiellt kapital, egen bostadskarriär med reavinster eller arv kan unga inte få tillträde till småhusmarknaden i centrala delar av Stockholmsregionen.

Men också på marknader med betydligt lägre småhuspriser får bolånetaket och amorteringskravet effekter på månadsutgifterna. I Östersund är genomsnittspriset för ett småhus ca 2,4 miljoner kr. Med en driftskostnad på ca 3 000 kr i månaden blir månadsutgiften vid 85 procents belåning ca 8 800 kr. För två inkomsttagare är det ett överkomligt belopp. Däremot krävs en insats om ca 360 000 kr, vilket begränsar möjligheterna för många unga utan större sparkapital. Utan sparkapital och med finansiering med blancolån stiger månadsutgiften med knappt 5 000 kr till ca 13 500 kr, en hög boendeutgift för många unga.

Sammanfattningsvis visar kalkylerna att ett skuldkvotstak kommer träffa gruppen unga vuxna på marknader med höga priser mycket hårt. De konkurrerar om bostäder med samma pris med andra grupper som har högre inkomster. För många unga hushåll innebär kombinationen av bolånetak, amorteringskrav och skuldkvotstak en oöverstiglig hög tröskel in på den ägda bostadsmarknaden. Följden blir att de inte kan tillgodogöra sig låga boendekostnader och möjligheter att tillgodogöra sig den förmögenhetsbildning som kan följa av att äga sin bostad. På längre sikt innebär det växande skillnader mellan olika generationer och grupper av hushåll. Särskilt vad avser möjligheter till sparande, framtida boendekarriär och konsumtion.

Hur bor vi i Sverige och hur skulle vi vilja bo – fokus på unga vuxna

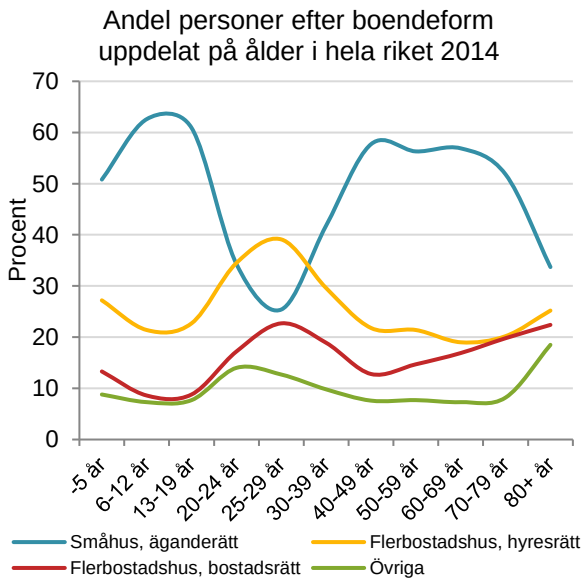
Sverige är ett land där en stor majoritet av hushållen äger sina bostäder, antingen i form av ett småhus eller radhus i äganderättsform eller i form av en bostadsrätt. En studie av SCBs statistik om boende och bostäder visar att det finns nästan 1,9 miljoner äganderätter, drygt 1 miljon bostadsrätter och knappt 1,7 miljoner reguljära hyresrätter år 2015. Mätt på detta sätt utgör de ägda bostadsformerna ca 64 procent av bostadsbeståndet (tabell 1). Äganderätter i form av småhus och radhus är dock i genomsnitt större bostäder med fler personer i varje hushåll, varför andelen svenskar som bor i en ägd bostad blir ännu större, över 70 procent.

	Upplåtelseform, exkl specialbostäder		
	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt,
Antal bostäder	1 878 903	1 093 577	1 582 546
Andel, procent	41	24	35

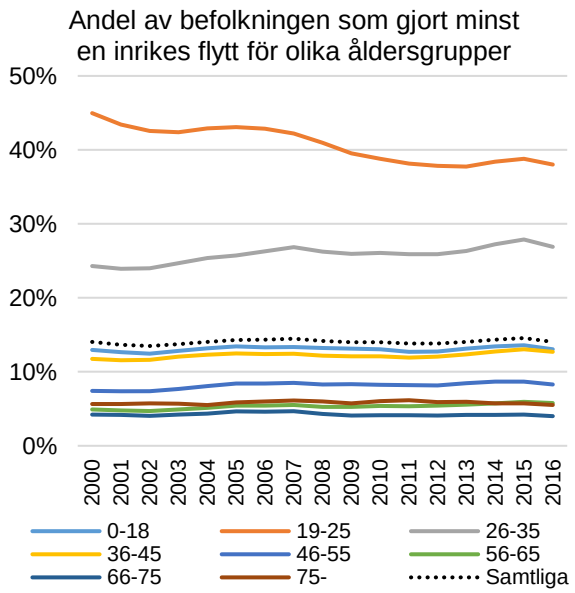
	Upplåtelseform		
	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt
Antal personer	4 975 660	1 814 333	2 682 880
Andel, procent	53	19	28

Tabell 1.

Flyttbenägenheten och valet av upplåtelseform påverkas av flera olika faktorer, exempelvis preferenser, hushållets ålder, hushållsstorlek, inkomster och utbudet på en lokal bostadsmarknad. En första utgångspunkt i en diskussion om antalet flyttar för olika åldersgrupper rör därför hushållens position i livscykeln. Med data från SCB kan man översiktligt studera hushållens flyttintensitet och val av boendeformer under livscykeln (fig. 1 och 2).



Figur 1. Andel personer efter boendeform uppdelat på ålder i hela riket 2014. Källa: SCB.



Figur 2. Andel av befolkningen som gjort minst en inrikes flytt för olika åldersgrupper. Källa: SCB

Data visar att flyttintensiteten bland hushållen varierar kraftigt beroende var i livscykeln ett hushåll befinner sig. Flyttintensiteten syns som linjernas lutningar i diagrammen. Studeras data för hela riket är flyttintensiteten särskilt stor för unga vuxna i hyresrätt i åldrarna 20-30 då många hushåll etablerar sig på bostadsmarknaden men också i åldrarna 30-40 då många flyttar från en hyresbostad till framförallt ett småhus. Ett liknande mönster finns för bostadsrätterna dit många flyttar från föräldrahemmet i 20 - 30-årsåldern för att sedan successivt öka sin etablering på småhusmarknaden.

Flyttfrekvensen bland unga har fallit

Hur har olika unga hushålls flyttbenägenhet utvecklats under perioden de senaste 10-15 åren? En analys av det totala antalet flyttningar bland samtliga åldersgrupper i hela landet visar att flyttintensiteten totalt sett är ungefär densamma över hela tidsperioden. Men en uppdelning på olika ålderskohorter visar att det finns tydliga skillnader mellan olika åldersgrupper (fig. 2).

För unga individer 19-25 år har flyttningarna minskat påtagligt under perioden. Förklaringen är sannolikt att det blivit svårare att etablera sig i en hyresbostad. Unga hushåll diskrimineras per definition av kösystem. Fler bor därför kvar hemma eller folkbokförs inte på eventuella tillfälliga adresser. Och prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden i kombination med bolånetak mm har inneburit att unga inte kunnat köpa en bostadsrätt för att fullt ut kompensera minskad etablering i hyresrätt. Däremot har flyttintensiteten ökat något för individer i åldrarna 26-35. Också för individer i åldrarna 36-65 har flyttintensiteten ökat de senaste åren jämfört med perioden 2000-2003.

Hyresgästföreningen har vartannat år genomfört en omfattande enkätundersökning bland unga vuxna i syfte att följa etableringen i olika boendeformer. Den senaste tillgängliga undersökningen genomfördes under 2015. Analys av svaren visar att etableringen i reguljära boendeformer faller över tid i samtliga tre storstadsregioner.

I Stockholmsregionen var nästan 30 procent av alla 20 - 27-åringar etablerade hyresrätt och 18 procent i bostadsrätt år 2001. År 2015 hade etableringen i hyresrätt fallit till rekordlåga 16 procent medan den ökat till 23 procent i bostadsrätt. Mönstret går igen i både Göteborgs- och Malmöregionerna. I Göteborg föll etableringen i hyresrätt från 41 procent 2003 till 27 procent 2015 medan etableringen i bostadsrätt endast ökade marginellt, från 12 till 14 procent under samma period. I Malmö föll andelen etablerade i hyresrätt på samma sätt som i Göteborg medan etablering i bostadsrätt var relativt oförändrad runt 20 procent. I varken Göteborgs- eller Malmöregionen har unga vuxna kunnat kompensera fallet i etablering i reguljär hyresrätt med en ökad etablering i bostadsrätt.

En bostadspolitik som ger fler hushåll möjlighet att efterfråga en ägd bostad förutsätter att det är fler som *vill* äga en bostad än som faktiskt gör det. I Hyresgästföreningens undersökning ställs frågor om hur unga vuxna mellan 20 – 27 år helst vill bo. Som tidigare visats har hyresrätten många attraktiva egenskaper för unga. Man kan därför förvänta sig att ett stort antal unga föredrar hyresrätt om de själva får välja.

Allt fler unga vill bo i bostadsrätt

Svaren från hyresgästföreningens undersökning från 2015 bekräftar att hyresrätten är attraktiv för många unga (tabell 2). I Stockholmsregionen vill 34 procent av hushållen helst bo i en reguljär hyresrätt med eget kontrakt medan bara 16 procent faktiskt gör det. I Göteborg vill hela 43 procent bo i hyresrätt medan 27 procent gör det och i Malmö önskar 34 procent bo i hyresrätt samtidigt som 27 procent gör det. I samtliga regioner är det således 7-18 procent av alla 20 - 27-åringar som

skulle vilja etablera sig i en reguljär hyresrätt men som av olika skäl, sannolikt kötid och/eller nivån på nyproduktionshyran, inte kan.

Vilken boendeform passar bäst år 2015, om du får välja fritt? 20-27 åringar, andel i procent. Andel som vill bo, (andel som idag bor inom parentes)				
	Stockholm	Göteborg	Malmö/ Lund	Riket
Studentbostad	3 (5)	5 (9)	5 (11)	4
Hyresrätt	34 (16)	43 (27)	34 (27)	35
Bostadsrätt	36 (23)	26 (14)	16 (21)	15
Äganderätt	8 (2)	12 (3)	5 (0)	6
Annat	19	14	40	40
Summa	100	100	100	100

Tabell 2.

Samtidigt finns det många unga hushåll som önskar etablera sig i bostadsrätt, men som inte kunnat göra det. I Stockholm vill 36 procent helst bo i bostadsrätt men det är bara 23 procent som gör det. 13 procent av alla 20 – 27-åringar i Stockholm vill alltså helst bo i bostadsrätt men kan inte. I Göteborg är det bara 14 procent som bor i bostadsrätt men 26 procent som vill. Ytterligare 12 procent av alla unga i Göteborg skulle därför antagligen etablera sig i bostadsrätt i Göteborg om de kunde. I Malmö är det 21 procent som bor i bostadsrätt men undersökningen visar att flera av dessa hellre skulle vilja ha en hyresrätt eller en äganderätt. Det finns också en mindre grupp unga som helst skulle vilja bo i en äganderätt. I Stockholm vill 8 procent bo i äganderätt som inte gör det idag och motsvarande siffra för Göteborg och Malmö är 12 respektive 5 procent. Sammantaget vill 18 procent av 20 - 27-åringarna i Stockholm bo i en ägd bostad, men kan inte idag. Motsvarande siffra för Göteborg är 21 procent. I Malmö tycks unga vuxna framförallt vilja öka etableringen i hyresrätt och i äganderätt. Kanske eftersträvar många att kunna bo större och flytta från en bostadsrätt till ett småhus i Malmö. Sannolikt finns ett liknande mönster i andra delar av landet med ett stort antal tillgängliga och prisvärda småhus.

Under 2017 har Hyresgästföreningen fördjupat analysen och frågat unga vuxna som fortfarande bor i föräldrahemmet hur de helst vill bo[1]. Data finns tillgängligt för Göteborg och Malmö/Lund. Resultatet från den senaste undersökningen visar att drygt 40 procent av de unga som bor hos sina föräldrar skulle vilja bo med bostadsrätt och 20 procent i ett småhus. Bland hemmaboende unga vuxna i Göteborgsregionen vill alltså helst ca 60 procent bo i en ägd bostad. 32 procent föredrar en reguljär hyresrätt.

Undersökningsresultaten för Malmö/Lund visar att 33 procent helst vill bo med bostadsrätt och 24 procent i eget småhus. Knappt 60 procent föredrar alltså att äga sin bostad. 36 procent föredrog en hyresrätt.

[1] Hyresgästföreningen. Hur påverkar situationen på bostadsmarknaden unga vuxnas möjligheter att skapa sin egen framtid? Göteborgsregionen 2017 samt Malmö/Lund regionen 2017.

Många svenskar i alla åldrar vill äga sin bostad

Det är inte bara många unga hushåll som föredrar att äga sitt boende. I en rapport från Boverket från 2014 redovisas svaren på en Sifo-undersökning där mer än 5 000 hushåll med olika ålder svarat på frågor om var och hur de helst skulle vilja bo. Resultatet visade att ungefär 60 procent ville bo i någon av storstadsregionerna och resterande ca 40 procent i övriga landet.

Vilken typ av bostadskontrakt skulle du vilja ha? Procent						
	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övrigt	Vet ej /tveksam	Inget svar
Äganderätt	54	66	67	76	69	70
Bostadsrätt	28	20	19	12	13	13
Hyresrätt	16	12	12	10	12	9
Arrende, jordbruk	0	0	0	0	1	0
Annat	0	1	1	1	5	1
Vet ej	1	2	1	1	5	6

Tabell 3.

Resultatet visar också att det är en mycket stor andel av hushållen som föredrar ett ägt boende (tabell 3). De båda boendeformerna äganderätt och bostadsrätt föredras av mer än 80 procent av hushållen, oavsett var i landet de vill bo. Resultatet visar också att en mycket stor andel hushåll helst skulle vilja bo i ett ägt småhus eller radhus, något som blivit svårare för många hushåll att uppnå i takt med att olika former av kreditrestriktioner successivt införs.

Sammanfattningsvis utgörs en betydande andel av bostadsbeståndet i Sverige av bostäder som hushållen själva äger. Många uppskattar hyresrättens egenskaper, framförallt unga vuxna. Men det är samtidigt många yngre hushåll som skulle vilja etablera sig i en ägd bostad, särskilt i en bostadsrätt.

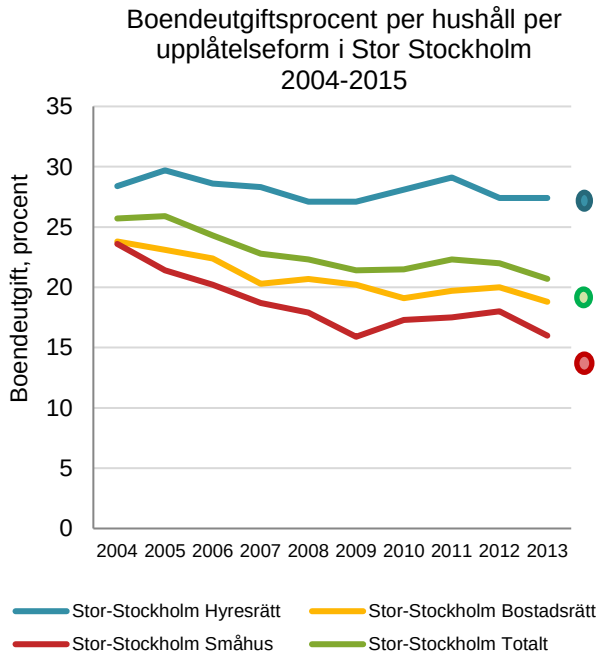
För att kunna förverkliga fler unga vuxnas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden skulle därför politiska insatser som underlättar etablering också i ägda bostadsformer sannolikt möta ett starkt intresse. I nuläget är de politiska åtgärderna framförallt inriktade på hyresrätter, främst genom investeringsstödet till mindre ”billiga” hyresrätter. Men också införda och aviserade makrotillsynsåtgärder påverkar bostadsefterfrågan i riktning mot hyresmarknaden, särskilt för unga. Frågan är om hyresmarknaden har förutsättningar att erbjuda unga ett ”billigt” boende och vilka effekter nuvarande och aviserade åtgärder som bolånetak, amorteringskrav och skuldkvotstak har för unga hushålls möjligheter till etablering på bostadsmarknaden.

Varför blir hyresboende dyrare över tid än ägda boendeformer?

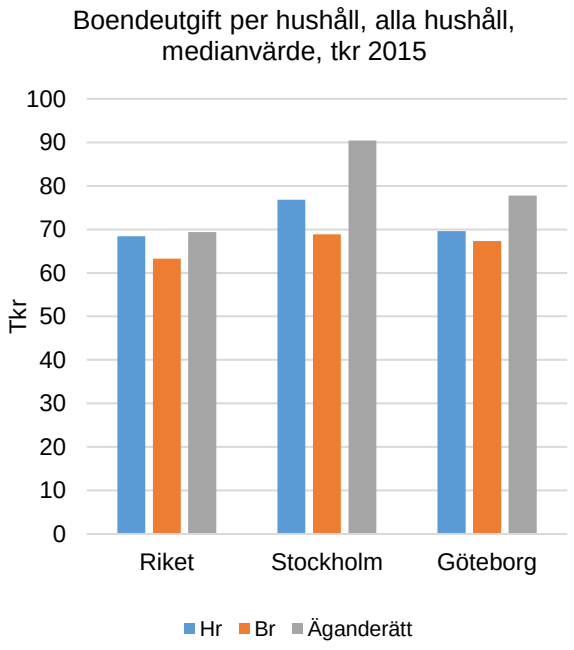
Hyresrätten har många goda egenskaper. Boende med hyresrätt behöver inget banklån, har låga transaktionskostnader, tar ingen kapitalrisk och åtnjuter en hög servicenivå. Men i den politiska debatten framhålls inte sällan hyresbostäder samtidigt som en ”billig” boendeform. Följaktligen har det tagits initiativ till att underlätta nyproduktion av ”billiga” hyresbostäder. Inte minst unga vuxna med begränsade inkomster efterfrågar boende till låga kostnader. Men en analys av SCB-data visar att hyresbostäder generellt knappast kan ses ”billigare” än bostadsrätter och småhus. Det är inte osannolikt att idén om att hyresbostäder är en billig boendeform baseras på historiska erfarenheter då hyresbostäders kapitalkostnader subventionerades genom den statliga bostadsfinansieringen. Dessa subventioner avvecklades dock under 1990-talet.

Högre boendeutgift för hyresrätt än för bostadsrätt

Hur ”dyrt” eller ”billigt” något uppfattas är rimligen en effekt både av själva kostnaden för olika boendealternativ men också av kostnadsandelen i förhållande till hushållens inkomster. En analys av hushållens boendeutgiftsandelar i Stockholmsregionen, med landets högsta bostadspriser, visar att boendeutgiftsandelen, dvs. boendeutgifternas andel av disponibel inkomst, är högst för hyresrätt med runt 27 procent av disponibel inkomst och lägst för småhus med ca 16 procent av disponibel inkomst (fig. 3). För bostadsrätter är boendeutgiftsandelen 19 procent.



Figur 3. Boendeutgiftsandelar per upplåtelseform. Källa SCB

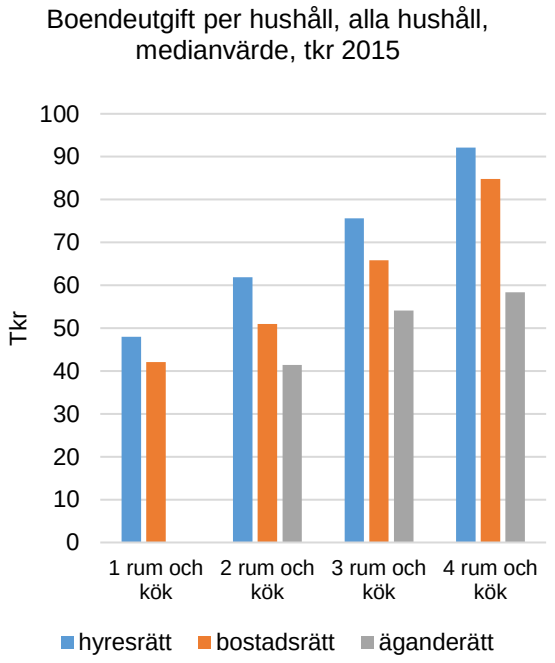


Figur 4. Boendeutgift per hushåll 2015. Källa: SCB.

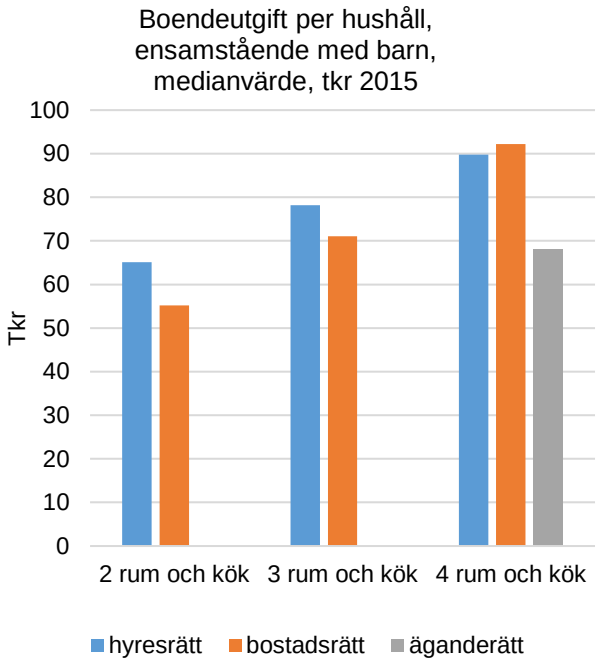
Hyresgäster lägger alltså betydligt mer av sin disponibla inkomst på boendet. En delförklaring till de stora skillnaderna är att hushåll i äganderätt i högre grad består av fler inkomsttagare än i bostadsrätt och hyresrätt och att individer i äganderätt dessutom har högre inkomster. Hushåll i

hyresrätt har lägre inkomster än hushåll i bostadsrätt och äganderätt, bland annat därför att hushåll i hyresrätt i genomsnitt består av yngre hushåll än de båda andra upplåtelseformerna.

Men skillnaderna i boendeutgiftsandelar förklaras också av att boendeutgifterna faktiskt är högre i hyresrätt än i bostadsrätt givet att man jämför samma bostadsstorlekar. Relativt ny statistik från SCB visar att boendeutgiften i genomsnitt i hyresrätt i både riket och i Stockholm och Göteborg med höga bostadsrättspriser är högre än för bostadsrätt. Småhusen redovisar något högre boendeutgifter men är samtidigt större (fig. 4).



Figur 5. Boendeutgift per hushåll för olika upplåtelseformer. Källa: SCB.



Figur 6. Boendeutgift per hushåll ensamstående med barn, för olika upplåtelseformer. Källa: SCB.

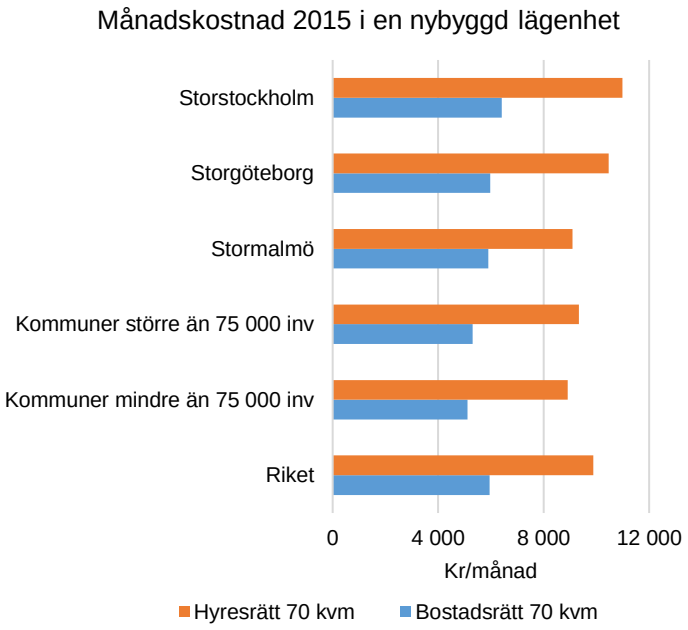
Jämförs boendeutgifterna mellan de olika upplåtelseformerna storleksklass för storleksklass framgår att boendeutgiften normalt är högre för hyresbostäder än för både bostadsrätter och småhus (fig. 5). För exempelvis två rum och kök är boendeutgiften i genomsnitt årligen ungefär 10 000 kr högre i hyresrätt än i bostadsrätt. Särskilt stora blir skillnaderna till hyresrättens nackdel för stora bostäder. Boendeutgiften för 4 rum och kök med hyresrätt är 30 000 kr högre än för motsvarande småhus.

En intressant fråga är om dessa skillnader kvarstår om boendeutgifter bland svagare grupper studeras. Den grupp som successivt kommit att dominera bland mottagarna av bostadsbidrag är ensamstående föräldrar. En typisk bostadsstorlek för denna grupp kan vara 3 rum och kök. Statistiken visar att boendeutgifterna i hyresbostäder för också för denna grupp är större än för motsvarande hushåll i bostadsrätt (fig. 6).

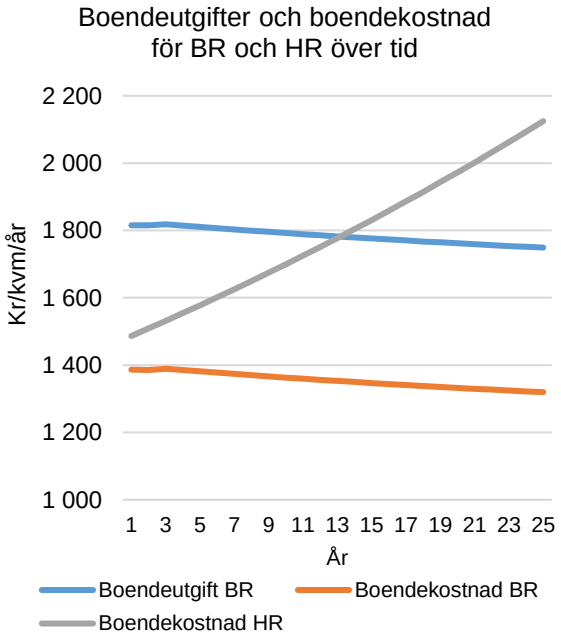
Slutsatsen är att boendeutgifterna i genomsnitt är högre i hyresrätt än i bostadsrätt och äganderätt. För bostadsrätt och äganderätt betalar hushållen marknadspriser. Men för hyresbostäder betalar hushållen en bruksvärdeshyra. Stocken av hyresrätter består till betydande delar av hyresbostäder som byggts med tidigare gällande byggkostnader och subventioner. Och bruksvärdessystemet har modererat hyresutvecklingen för dessa äldre bostäder. På lite sikt kommer dock boendeutgifterna i stocken av äldre bostäder stiga eftersom de successivt måste renoveras med tillhörande hyresökning. Nyproducerade hyresrätter har i genomsnitt högre hyror än äldre hyresrätter eftersom

de normalt inte längre omfattas av statliga subventioner. Skillnader i boendeutgifter mellan å ena sidan nya hyresbostäder och stocken av bostadsrätter och småhus å den andra, blir därför i nyproduktionen ännu större till hyresrättens nackdel.

Hyresgästföreningen presenterade i en rapport under våren 2017 SCB-data och kalkyler som visar skillnader i boendeutgifter mellan nyproduktionen av hyresrätter och bostadsrätter (fig. 7). Hyresgästföreningens analys visar att skillnaderna i boendeutgifter är större för nyproduktionen än i de stockdata som SCB presenterat ovan.



Figur 7. Månadskostnad för nybyggda lägenheter. Källa: Hyresgästföreningen.



Figur 8. Boendeutgifter över tid. Egna beräkningar.

Den genomsnittliga skillnaden i boendeutgifter mellan nyproducerade hyres- och bostadsrätter om 70 kvm i riket var år 2015 nästan 4 000 kr i månaden. En nyproducerad hyresrätt kostade i genomsnitt 9 900 kr per månad och motsvarande bostadsrätt knappt 6 000 kr i månaden, exklusive sparande i form av amortering.

Slutsatsen är att hyresbostäder generellt knappast kan anses vara det ”billigaste” boendet och att skillnaderna i genomsnittliga boendekostnader kommer att öka i takt med att stocken av nyproduktion och renoverade hyresbostäder växer och successivt utgör en allt större del av hela hyresmarknaden.

Varför blir boendeutgifterna högre i hyresrätt?

Det finns framförallt två grundläggande förklaringar till varför boendeutgifterna blir högre i hyresrätter än i motsvarande bostadsrätter (och äganderätter).

- För det första måste en hyresgäst betala en riksjusterad avkastning på fastighetsägarens investering av eget kapital. För en bostadsägare finns inte en sådan utgift
- För det andra sker för bostads- och äganderätt en successiv amortering av bostadslånet till följd av både inflation och löpande amorteringsbetalningar.

Högre avkastningskrav på eget kapital i hyresrätt än i bostadsrätt

För att förstå vilket hyresbehov som uppstår för en nyproducerad hyresrätt utan subventioner kan man dela upp kostnaden för fastighetsägaren i olika kostnadsposter, främst kapitalkostnader samt drift- och underhållskostnader. Man kan sedan jämföra boendekostnaden i hyresrätt med boendekostnaden för motsvarande ägda boendeformer.

Boendekostnad för hyresrätt och bostadsrätt

Byggkostnad 35 000 kr/kvm, Eget kapital 30 procent, Lån 70 procent. Låneränta 4 procent för hyresrätt, 2,8 procent för bostadsrätt (4 % med 30 % skatteavdrag). Avkastningskrav på eget kapital hyresrätt 6 procent. Hushållets avkastningskrav på eget kapital = låneränta

Kostnad	Boende-kostnad hyresrätt, riskfri kr/kvm/år	Boendekostnad hyresrätt kr/kvm/år	Boendekostnad bostadsrätt kr/kvm/år	Boendeutgift bostadsrätt kr/kvm/år
Kapitalkostnad	1 400	1 610	1 106	686
Varav eget kapital	0	630	420	0
Varav lånat kapital	1 400	980	686	686
Drift och underhåll	350	350	350	350
Total utgift/kostnad	1 750	1 960	1 456	1 036

Tabell 4.

För nya hus är kapitalkostnaden den största kostnadsposten och storleken bestäms framförallt av produktionskostnaden, räntan på lånat kapital och avkastningskravet på eget kapital. Dessa kostnader skiljer sig åt beroende på om hushållet hyr sin bostad av en fastighetsägare i form av en hyresbostad eller om hushållet själv bor i bostaden, dvs. självt äger den i form av en bostads- eller äganderätt.

Om man hyr bostaden måste hyran täcka fastighetsägarens kostnad för både lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital är ungefär densamma oavsett om det är en extern fastighetsägare som tagit upp lånet eller om det är hushållet som lånat.

Kostnaden för eget kapital för en fastighetsägare som bygger och hyr ut bostäder beräknas med hjälp av ett avkastningskrav på eget kapital. Eftersom det inte är samma personer som äger bostaden och som bor i den, måste fastighetsägaren kompenseras för risken att hyresgästen inte betalar hyran, sliter onormalt mycket på bostaden, flyttar ut snabbt innan en ny hyresgäst flyttat in, räntorna på lånen stiger snabbare än väntat osv. Det finns också en alternativkostnad för eget kapital som innebär att investeringen i det nya hyreshuset bör ge fastighetsägaren en rimlig avkastning på det egna kapitalet, jämfört med om fastighetsägaren skulle investera sina pengar i något annat än i ett hyreshus. Annars skulle de flesta fastighetsägare och investerare avstå från att bygga nytt.

Avkastningskravets storlek bestäms så att fastighetsägaren dels får en rimlig riskfri avkastning (dvs. minst den avkastning man får om man istället skulle köpa exempelvis statsobligationer), dels får inflationskompensation och slutligen kompensation för risker.

Hushåll som själva investerat och bor i en ägd bostad laborerar vanligtvis inte med riskjusterad avkastning på eget kapital, de ”bor upp” avkastningen. Det betyder inte att det inte finns en alternativkostnad för eget kapital också för dessa hushåll, men den är lägre, man måste ju bo och det samlade ”avkastningskravet” blir lägre.

Dessutom genereras ingen utbetalning från hushållet som ska täcka kostnaden för eget kapital för de hushåll som bor med bostads- eller äganderätt. För hushållet i hyresrätt innebär den månatliga hyresbetalningen en ren utbetalning som ska täcka fastighetsägarens alla kostnader, inklusive kostnaden för eget kapital. Sammantaget innebär det att kostnaden för eget kapital principiellt blir lägre för hushåll i bostads- och äganderätt än för hushåll i hyresrätt och att en utbetalning för att täcka kostnaden för eget kapital endast belastar hushållet i en hyresbostad.

Fallande kapitalutgifter

Det är inte bara en större utbetalning för att täcka investerarens kostnad för eget kapital som skiljer kostnadsbilden åt mellan upplåtelseformerna. Över tid faller boendeutgiften i både äganderätt och bostadsrätt i takt med att bostadslånet amorteras genom inflation och amorteringsbetalningar. I hyresrätt innebär det kollektiva förhandlingssystemet att hyran höjs varje år, normalt i relation till de allmänna kostnadsökningarna i samhället. Över tid blir hyran allt högre jämfört med tidpunkten för hyresavtalets tecknande medan boendeutgiften i en ägd bostad faller i takt med realt fallande kapitalutgifter. Hushåll som bott länge i en bostadsrätt eller i en äganderätt har vanligen därför betydligt lägre boendeutgifter än vid inflyttningsdatum.

Detta förhållande kan illustreras av en enkel kalkyl där boendeutgiften för hyresrätt utgörs av hyran medan boendeutgiften för bostadsrätten utgörs av räntan på lånat kapital, amortering om 1 procent per år samt en avgift till föreningen på 650 kr/kvm/år (fig. 8).

Kalkylen baseras på att priset för bostadsrätten är ca 42 000 kr/kvm och hyran ca 1 650 kr/kvm/år. Belåningsgraden för bostadsrätten är 70 procent. Hyran förväntas öka med 1,5 procent per år. Räntan på bostadsrättslånet har satts till 3,5 procent (snitträntan för ett 10-årigt bundet bostadslån är våren 2017 något lägre). Boendekostnaden i hyresrätten är densamma som boendeutgiften medan boendekostnaden för bostadsrätten är boendeutgiften minus amortering och räntekostnad på eget kapital.

Kalkylen visar att boendeutgiften faller för bostadsrätten i takt med att lånet amorteras och att boendeutgiften är likvärdig mellan HR och BR efter drygt tio år. I det fall räntan höjs efter tio år påverkar det naturligtvis boendeutgiften för bostadsrätten direkt medan effekten blir indirekt för hyresrätten och beror av hur snabbt fastighetsägaren lyckas kompensera sig för ökade räntekostnader i årliga förhandlingar. Hushållet i bostadsrätt har genom amortering sparat ett betydande belopp under 25-årsperioden – i detta fall nästan en miljon kr, exklusive värdeeffekter. Den samlade effekten är att konsumtionsutrymmet initialt är större för hyresgästen eftersom amorteringsbetalningarna belastar utrymmet i bostadsrätten. Men efter drygt 10 år är utrymmet likvärdigt och på längre sikt ökar konsumtionsutrymmet till bostadsrättens fördel. På lång sikt – och de flesta hushåll har betydligt längre boendetider på en lokal marknad än 10 år – är konsumtionsutrymmet betydligt högre i bostadsrätten samtidigt som bostadsrättsinnehavaren kan ha ett betydande sparkapital i sin bostad.

Hur påverkar valet av upplåtelseform framtida sparande, förmögenhetsutveckling och konsumtionsmöjligheter? Frågan är vilket sparande och vilka förmögenhetseffekter boende med hyres- respektive bostadsrätt får på lite sikt? Inte minst sparande och förmögenhetsbildning skapar på längre sikt stora skillnader mellan hushåll med litet respektive stort sparkapital. Samtliga dessa aspekter kan därför rimligen påverka livsvillkoren för det enskilda hushållet påtagligt.

Bostadsägande som förmögenhetsskapande process

Föregående avsnitt visade att boendeutgifterna i hyresrätt blir högre än motsvarande boendeutgifter i bostadsrätt. Särskilt stora blir skillnaderna vid jämförelser med nyproducerade hyresrätter. Men det finns ytterligare en viktig skillnad mellan boendeformerna som handlar om att hushåll som äger sin bostad successivt har möjligheter att bygga upp ett eget kapital. Kapitaluppbyggnaden sker på flera sätt. Hushållen kan genom amorteringar spara i sin bostad. En del av amorteringen kan sägas vara automatisk genom att inflationen amorterar lånets reala värde. Hushållet kan dessutom själva välja amorteringsbetalningar på sitt lån och hushåll som tar ett nytt bostadslån som överstiger 50 procent av bostadens marknadsvärde tvingas dessutom att amortera lånen. Bostaden kan dessutom stiga i värde i takt med den ekonomiska utvecklingen och värdeutvecklingen på ägda bostäder tillfaller hushållet. I hyresrätt tillfaller värdeförändringarna fastighetsägaren.

Unga vuxna som förvärvar bostäder kommer att få ta del av eventuell värdestegring på lokala bostadsmarknader. Samtidigt finns ingen naturlag som anger att värdeutvecklingen ständigt ska fortsätta att vara positiv. Vid förvärv av en bostad binder man kapital med risk att förlora hela eller delar av kapitalet. Även om man kan förvänta sig fortsatt höjda bostadspriser framför allt i landets främsta tillväxtregioner måste man dock vara medveten om att utvecklingen kan bli en annan och att även tillväxtregioner normalt har perioder med fallande bostadspriser. Men detta är en problematik som alla som förvärvar en bostad måste ta ställning till.

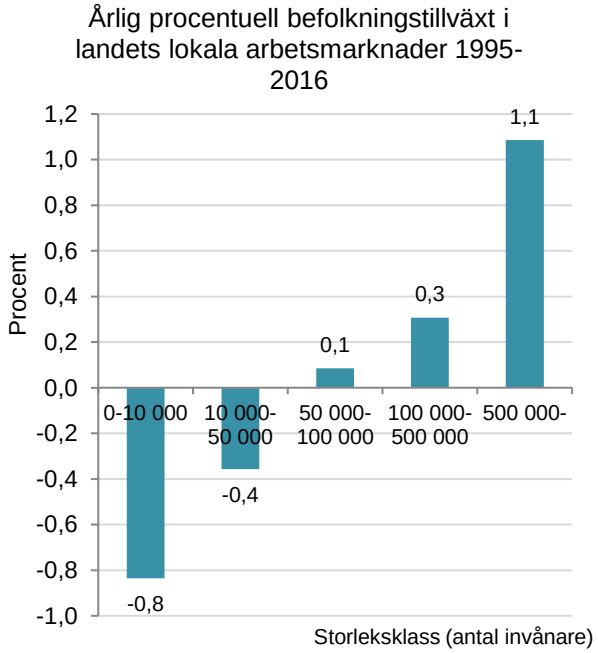
Snabbare efterfrågeökning i de största regionerna – bostadspriserna på små lokala arbetsmarknader stiger inte

Värdeutvecklingen på bostäder påverkas starkt av både nationella och regionala tillväxtvillkor. De senaste decennierna har präglats av en geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser. Stadsregioner blir större och global konkurrens i växande utsträckning handlar om konkurrens mellan stora och allt större stadsregioner. Fenomenet är inte unikt svenskt utan tydligt i hela Västeuropa. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större geografiska marknader är mångfalden i tillgången på resurser, utbildning och tjänster. Större regioner kan hysa särskilda lokala resurser och en mångfald av specialiserade verksamheter, som ger konkurrensfördelar och ekonomisk välfärd. Förklaringen är att fasta kostnader för specialiserade resurser och verksamheter kan fördelas på fler. Storlek och mångfald ökar i växelverkan vilket gör att tillväxten i befolkning och sysselsättning i större regioner till stor del blir självgenererad.

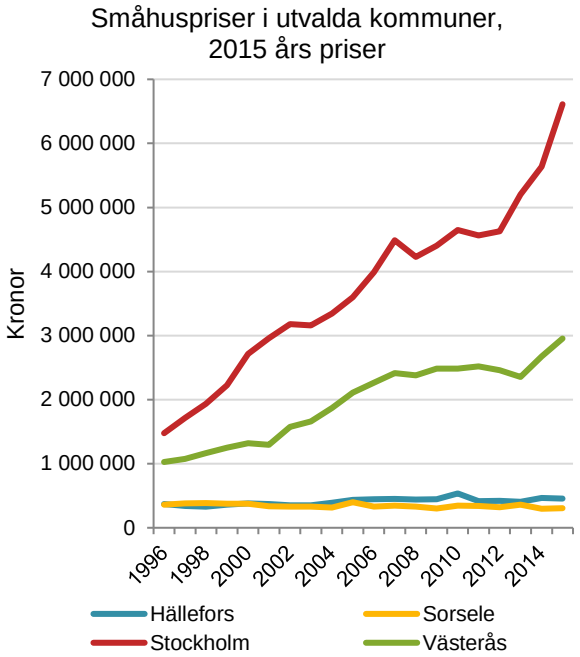
Utvecklingen i Sverige har präglats av en ökande regionalisering de senaste 25 åren. Befolkningstillväxt, regional ekonomisk tillväxt och tillväxt i hushållens disponibla inkomster är störst i de stora regionerna medan utvecklingen i de små regionerna är betydligt svagare. I de minsta regionerna minskar befolkningen och tillväxten i lönesumma och disponibla inkomster halkar efter (fig. 9).

Tillväxtens geografi sätter djupa spår i bostadsmarknaderna. Spåren yttrar sig mest tydligt i prisbildningen på bostäder. Eftersom utbudet av bostäder i de flesta lokala bostadsmarknader är givet på både fem och tio års sikt blir betalningsviljan och priserna på bostäder en direkt återspegling av hushållens efterfrågan.

I normalfallet bestäms efterfrågan på bostäder av hushållens förväntningar om framtida värden – nyttor – förenade med att bo och leva i olika delar av landet, lokala marknader, kommuner och platser. Och dessa förväntningar avgörs i hög grad av hushållens föreställningar om de sociala och ekonomiska villkoren av att bo i en viss kommun eller lokal marknad. Det gäller arbetsmarknadens utveckling, villkoren för pendling, framtida inkomstvillkor, stadskvaliteter, mångfalden i tillgången på kommersiell och offentlig service, utbildning och kultur m.fl. lokala förhållanden.



Figur 9. Befolkningstillväxt i olika lokala arbetsmarknader. Källa: SCB och Evidens.



Figur 10. Prisutveckling på lokala bostadsmarknader. Källa: SCB.

I hushållens sammansatta bedömningar ingår också överväganden om olika risker i den lokala bostads- och arbetsmarknadens utveckling. Det kan gälla den allmänna tillväxten och stabiliteten i den lokala ekonomins utveckling, delar av arbetsmarknadens utveckling och naturligtvis ekonomiska risker förenade med att låna och använda besparingar för att bo och behålla en bostad.

Data över värdeförändringen på några olika lokala marknader illustrerar utvecklingen väl (fig. 10). I Stockholms kommun, centralorten i landets största lokala arbetsmarknad, har småhuspriserna stigit från ca 1,5 miljoner kr i mitten av 1990-talet, till nästan 7 miljoner kr under 2016. I Västerås som är Sveriges 6:e största lokala arbetsmarknadsregionen har småhuspriserna ökat tre gånger under samma period. Men i de minsta arbetsmarknadsregionerna har småhuspriserna i princip varit realt oförändrade eller till och med minskat, trots att räntan fallit kraftigt under samma period.

Boendeutgifter och sparande för hushåll i bostadsrätt och hyresrätt

Amorteringar och värdeutveckling på ägda bostäder kan bidra till att hushåll bygger upp ett eget sparkapital. För att hushåll som bor med hyresrätt ska kunna tillgodogöra sig motsvarande egenkapital krävs att hushållet av egen kraft sparar en del av sina inkomster. En intressant fråga är därför vilket sparkapital som kan uppstå till följd av att äga sin bostad och vilket sparande som krävs av ett hushåll som inte äger sitt boende, för att de båda olika hushållen på lång sikt ska uppnå ungefär samma förmögenhetsställning.

För att belysa vilket eget kapital som uppstår bland unga hushåll genom att äga sin bostad kan hushållens inkomster, boendekostnader och sparutrymme i några olika lokala bostadsmarknader analyseras:

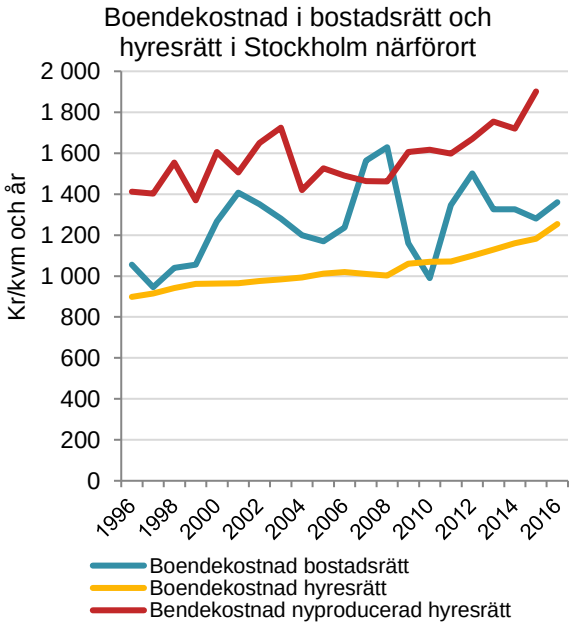
- Storstäderna Stockholms, Göteborgs och Malmös närförorter samt
- Västerås
- Östersund

Beräkningen av inkomster och sparutrymme har baserats på data från SCB över genomsnittlig förvärvsinkomst per kommun i åldern 25-29 år. Inkomsterna har sedan reducerats med 35 procent skatt och 50 procent av förvärvsinkomsten efter skatt antas måste användas till övriga utgifter (mat, kläder etc.). Boendekostnaden har sedan dragits från resterande inkomster och resten antas kunna sparas, antingen som amortering och/eller rent finansiellt sparande.

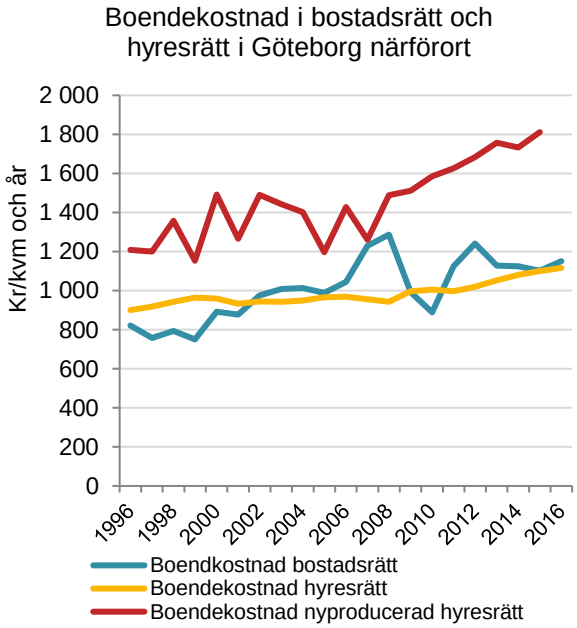
För bostadsrätt har boendekostnaden beräknats med hjälp av följande antaganden:

- Lån till 85 procent av köpeskillingen
- Swedbanks tvåårsränta
- Fullt skatteavdrag
- Genomsnittlig observerad avgift i närmiljön

Boendekostnad och boendeutgift för hyresrätt är baserad på hyran för respektive storstadsregion enligt SCB. För Västerås är den baserad på hyran för kommuner med över 75 000 invånare och för Östersund på hyran för kommuner med färre än 75 000 invånare. Både boendekostnader i hyresrätt och bostadsrätt baseras på genomsnittsdata och speglar därför genomsnittliga bostadsstorlekar.

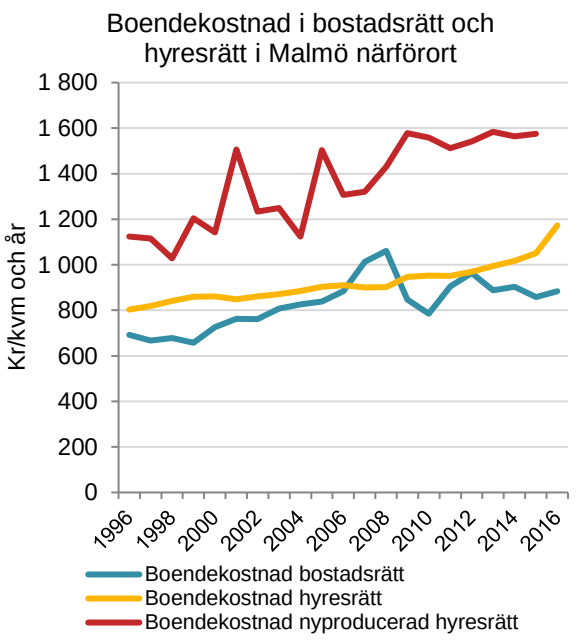


Figur 11. Boendekostnader per upplåtelseform i Stockholms närförort. Källa: SCB Mäklarstatistik och Evidens.

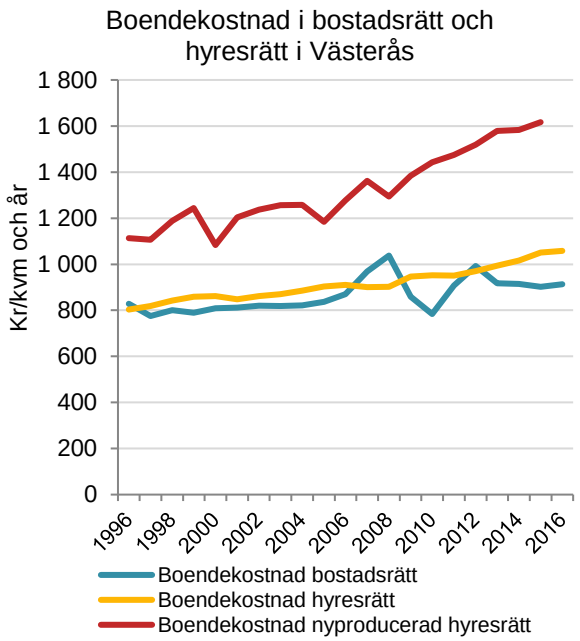


Figur 12. Boendekostnader per upplåtelseform i Göteborgs närförort. Källa: SCB Mäklarstatistik och Evidens.

Resultatet av analyser av boendekostnaderna på de olika marknaderna illustreras av figurerna 11-15.

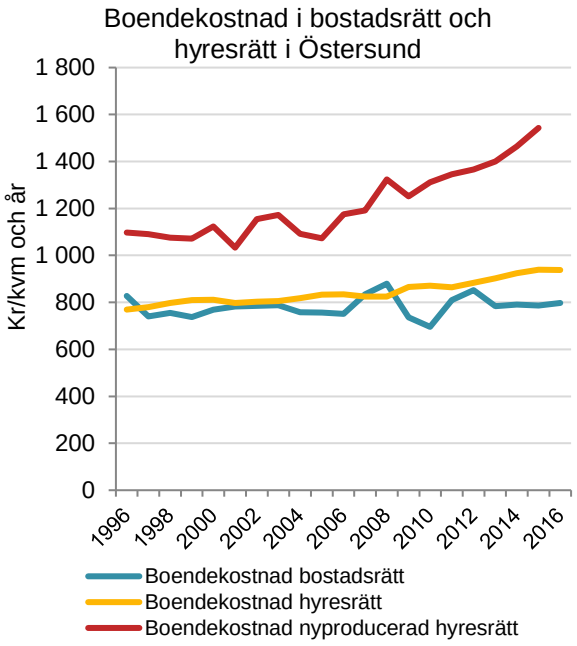


Figur 13. Boendekostnader per upplåtelseform i Malmö. Källa: SCB Mäklarstatistik och Evidens.



Figur 14. Boendekostnader per upplåtelseform i Västerås. Källa: SCB Mäklarstatistik och Evidens.

En första observation är att boendekostnaderna i bostadsrätt och hyresrätt på de lite mindre bostadsmarknaderna Västerås och Östersund är likvärdiga. Detta gäller också Malmö. I de två storstadsregionerna Stockholm och Göteborg är boendekostnaderna normalt något högre för bostadsrätt än hyresrätt. Tydligast är detta för Stockholm. I Göteborg varierar det över tid beroende på kortsiktiga förändringar i pris- och hyresutveckling. I Stockholms- och Göteborgsregionerna är samtidigt boendekostnaderna i nyproducerade hyresrätter betydligt högre än för bostadsrätter på successionsmarknaden.



Figur 15. Boendekostnader per upplåtelseform i Östersund. Källa: SCB Mäklarstatistik och Evidens.

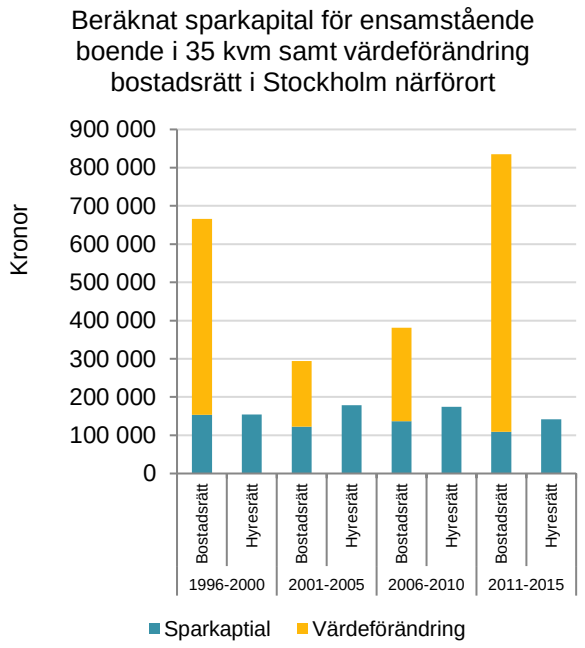
Av data framgår att nyproducerade hyresrätter ger högre boendekostnader än genomsnittliga boendekostnader på successionsmarknaden för bostadsrätter. Skillnaden i alla studerade regioner är dessutom betydande, ca 700 till 800 kr/kvm/år och tycks ha ökat på flera av marknaderna de senaste åren. För unga hushåll som av olika skäl inte kan förvärva en bostadsrätt är ofta nyproduktionen av hyresrätter ett möjligt alternativ eftersom kötiderna för dessa är kortare än till äldre och billigare hyresbostäder. Men priset blir relativt högt. För två rum och kök om 50 kvm blir skillnaden i boendekostnad mellan en nyproducerad två med hyresrätt respektive bostadsrätt i genomsnitt ca 3 000 kr per månad.

Kreditbegränsningar som påverkar unga, exempelvis bolånetak och amorteringskrav, eller det aviserade skuldkvotstaket, riskerar därför innebära betydligt högre boendeutgifter för unga hushåll. I föregående kapitel visades att det finns stora grupper av unga hushåll som föredrar att bo med bostadsrätt men som nu inte gör det. Hushåll som helst skulle vilja bo med bostadsrätt men som hindras på grund av bolånetak och amorteringskrav, blir därmed hänvisade till nyproduktionsmarknaden för hyresbostäder. Detta utvecklas ytterligare i kommande kapitel.

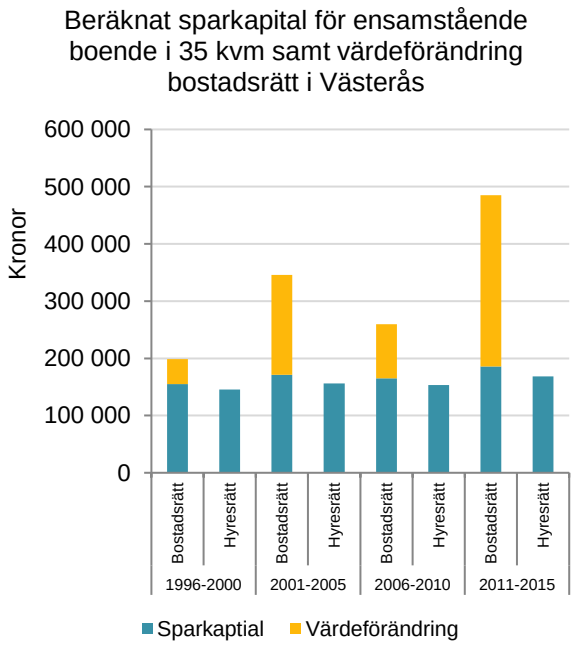
Sammanfattningsvis visar data att boendeutgifterna i bostadsrätt och hyresrätt är relativt likvärdiga, med undantag för Stockholmsmarknaden, där prisnivån innebär något högre boendekostnader på bostadsrättsmarknaden, undantaget nyproduktionen av hyresrätter.

Förmögenhetseffekter för hushåll i bostadsrätt och hyresrätt

En viktig skillnad mellan de båda upplåtelseformerna är, som diskuterats ovan, det sparande som följer av att äga sin bostad. För att belysa effekterna av det sparande som uppstår i en ägd bostad kan data om boendeutgifter enligt ovan tillsammans med data om unga hushålls inkomster användas. På så sätt kan man beräkna vilket sparande som krävs av ett hushåll som bor med hyresrätt för att hushållet i hyresrätt på längre sikt ska nå samma förmögenhetsställning som hushållet i den ägda bostaden.



Figur 16. Sparkapital och värdeförändring Stockholms närförort. Källa: Egna beräkningar.



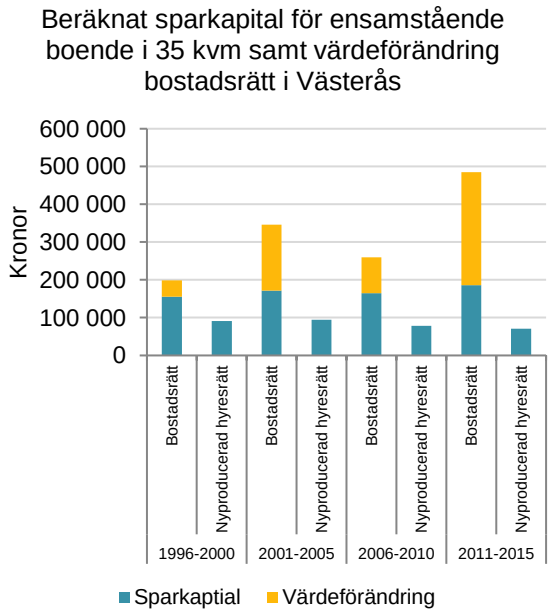
Figur 17. Sparkapital och värdeförändring Västerås. Källa: Egna beräkningar.

Som angivits ovan baseras kalkylerna på inkomster för 25-29 åringar och övrig konsumtion antas uppgå till 50 procent av den disponibla inkomsten efter skatt. Resterande del av den disponibla inkomsten som inte utgörs av boendekostnader antas för enkelhetens skull kunna sparas. Kalkylerna baseras på ett ensamhushåll som bor i en bostad om ett rum och kök på 35 kvm. Resultatet av kalkylerna redovisas i figurerna 16-17 för två av marknaderna, Stockholm och Västerås.

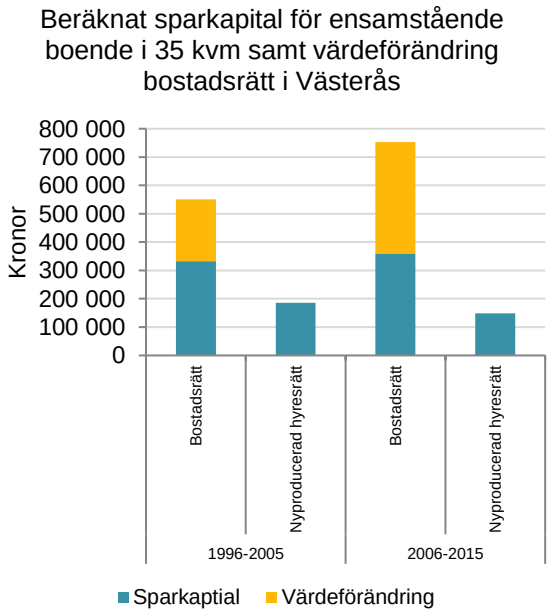
Analysen visar att det totala finansiella sparandet för Stockholmshushållen under exempelvis femårsperioden åren 1996-2000 uppgår till ca 150 000 kr. Det ger ett månatligt sparande på ca 2 500 kr. Vi antar vidare att sparandet i princip ”lades i madrassen”, dvs. ingen hänsyn till avkastning på sparkapitalet har tagits. Givet att de båda typhushållen väljer samma sparform spelar det mindre roll för jämförelserna.

Samtidigt erhöll boende i bostadsrätt ett indirekt sparande i form av värdeförändring på bostaden. Under perioden 1996-2000 steg bostadsrättens värde med drygt 500 000 kr. Redan efter fem år efter inflyttning hade därmed hushållet i bostadsrätten ett eget kapital på en halv miljon kronor mer än hushållet i hyresbostaden. Om vi istället antar att hushållet bodde kvar i 10 år blev motsvarande värdeförändring 680 000 kr. Om ett hushåll flyttade in i ettan år 2006 istället och bodde kvar i fem år var värdeförändringen 970 000 kr. Kalkylerna visar att det i praktiken är mycket svårt för ett ungt hushåll i hyresrätt att kompensera värdeökningen i bostadsrätt med ett högre sparande.

I Västerås med lägre bostadspriser och mindre värdeförändring uttryckt i kronor blir skillnaderna inte lika stora som i Stockholm. Möjligheterna till sparande är lite högre för hushållet i bostadsrätt eftersom boendekostnaden är något lägre på bostadsrättsmarknaden än på hyresrättsmarknaden. Men också i Västerås har hushållet i bostadsrätt kunnat tillgodogöra sig värdestegring på bostaden. Inte minst under den senaste femårsperioden har värdetillväxten varit omfattande. Mellan år 2011 och 2015 steg värdet på ettan med 300 000 kr. Hushållet i hyresrätt måste därmed spara ca ytterligare 5 000 kr i månaden för att nå samma förmögenhetsställning. För ett hushåll som bott länge i sin bostad blir effekten i Västerås större.



Figur 18. Sparkapital och värdeförändring Västerås. Källa: Egna beräkningar.



Figur 19. Sparkapital och värdeförändring Västerås. Källa: Egna beräkningar.

Eftersom många unga har svårt att få ett hyreskontrakt i ett äldre bostadshus med lägre hyror är det minst lika relevant att göra motsvarande kalkyler där sparandemöjligheterna på bostadsrättsmarknaden jämförs med sparandemöjligheterna för hushåll som bor i nyproducerade hyresbostäder. Data över jämförelser mellan hushåll på successionsmarknaden för bostadsrätter med hushåll i nyproduktionen av hyresbostäder visar att skillnaderna i möjligheter till sparande och förmögenhetsuppbyggnad blir ännu större. Exempel med data från Västerås framgår av (fig. 18-19).

Boendeutgifterna i nyproducerade hyresrätter är betydligt högre än boendekostnaden i bostadsrätt. Detta medför att utrymmet för eget sparande begränsas. Under femårsperioden 2011–2015 kunde hushållet i bostadsrätten spara cirka 185 000 kr eller 3 100 kr per månad. Hushållet i den nya hyresrätten kunde dock endast spara 70 000 kr eller 1 200 kr per månad. Ett så lågt sparutrymme medger knappast på kortare sikt möjligheter att spara till en kontantinsats för att köpa en bostad. Hushållet riskerar därmed bli utestängt från den ägda bostadsmarknaden under lång tid.

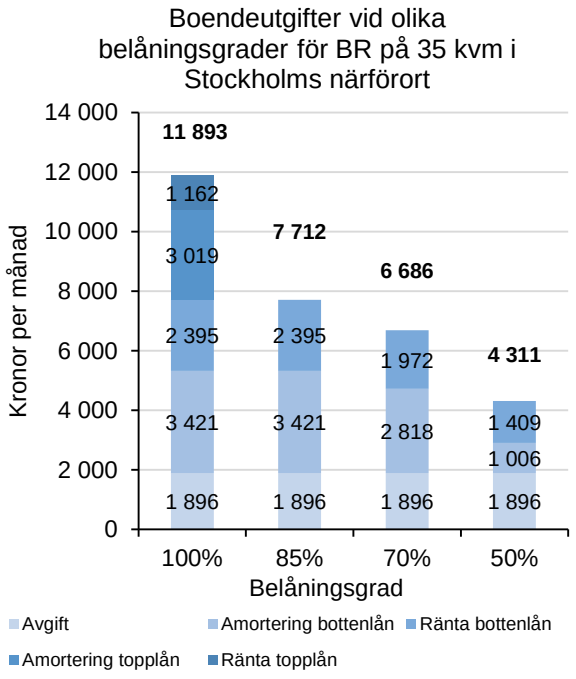
Sammanfattningsvis visar kalkylerna att förmögenhetseffekterna av att äga sin bostad kan vara betydande också för unga hushåll i små bostäder. På många marknader blir boendekostnader i bostadsrätt mycket konkurrenskraftiga särskilt jämfört med nyproducerade hyresrätter med kortare kötider. Med större tillgångar ökar valmöjligheterna på bostadsmarknaden och framtida konsumtionsmöjligheter kan öka. På längre sikt påverkas också hushållens möjligheter att göra boendekarriär av den nuvarande boendesituationen samtidigt som förmögenhetsställningen påverkar konsumtionsförmågan i stort. Begränsningar för hushåll att göra entré på bostadsmarknaden i form av exempelvis kreditrestriktioner, kommer därför med stor sannolikhet bidra till att öka skillnader i livsvillkor mellan olika grupper av hushåll. Frågan är hur många unga hushåll som kan antas påverkas av höjda trösklar till den ägda bostadsmarknaden?

Effekter av kreditrestriktioner - fallstudier och kalkyler

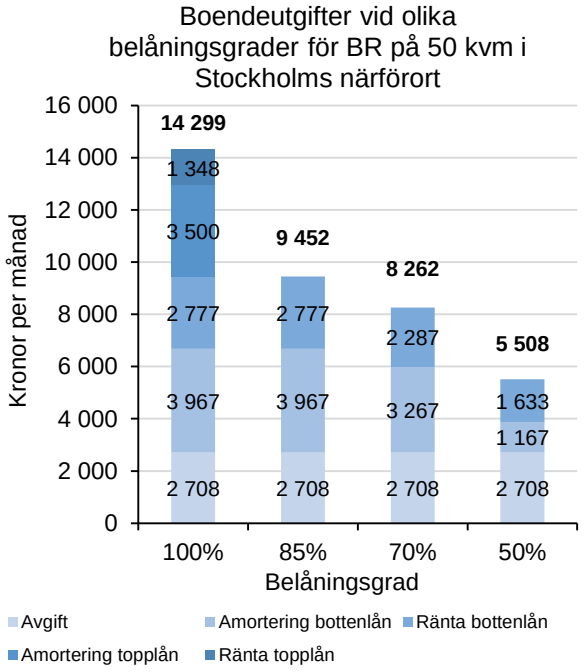
Många hushåll föredrar att äga sin bostad. Som framgått av tidigare avsnitt finns flera rimliga förklaringar. Vid sidan av möjligheterna att välja på en marknad med ett stort och varierat utbud får hushållet ett stort inflytande över sin boendesituation. Dessutom visar data att boendeutgiften på lång sikt blir lägre än i motsvarande hyresboende samtidigt som amorteringar och värdeförändringar kan bidra till ett över tid relativt stort sparande och ett växande realkapital. På längre sikt kan ett större eget kapital som bundits i bostaden användas till konsumtion eller en ny bostad för det egna hushållet eller underlätta barnens etablering på bostadsmarknaden. Ett växande eget kapital stödjer på så sätt kapitalförsörjningen till nyproduktionen av bostäder.

Men dessa positiva effekter tillfaller inte alla hushåll. En relativt strikt kreditgivning i kombination med införda makrotillsynsregler i form av bolånetak och amorteringskrav utestänger hushåll med ett litet sparkapital och begränsade inkomster. Bolånetaket innebär krav på sparande till kontantinsatsen på 15 procent av bostadens pris och amorteringskravet innebär höga månadsutgifter för hushåll med liten kapitalinsats. Den samlade effekten av realt stigande bostadspriser och makrotillsynsåtgärder blir att tröskeln för etablering på den ägda bostadsmarknaden höjs. Följden blir att stora grupper ställs utanför den ägda marknaden. Dessa hushåll går därmed miste om positiva effekter som stort boendeinflytande, långsiktigt låga boendeutgifter och förmögenhetsbildning i form av sparande och värdeutveckling.

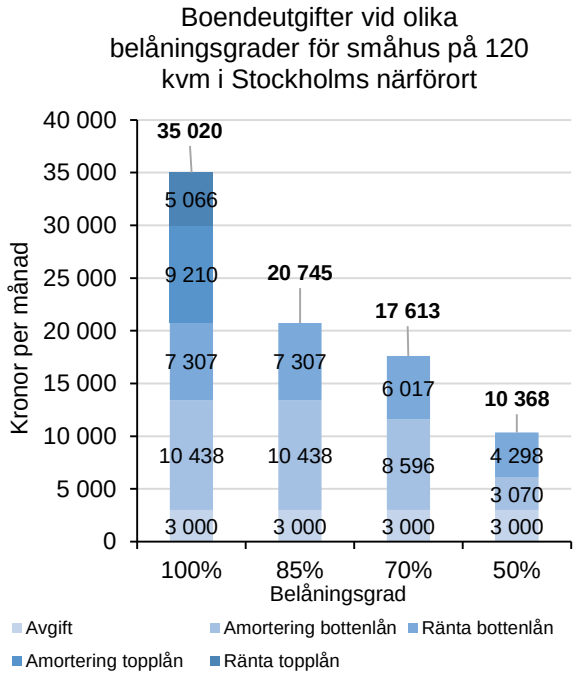
För att belysa effekterna av bolånetak och amorteringskrav på boendeutgifter och därmed olika hushålls möjligheter att förvärva en bostad med nuvarande regler har ett antal kalkyler upprättats med data från olika lokala bostadsmarknader.



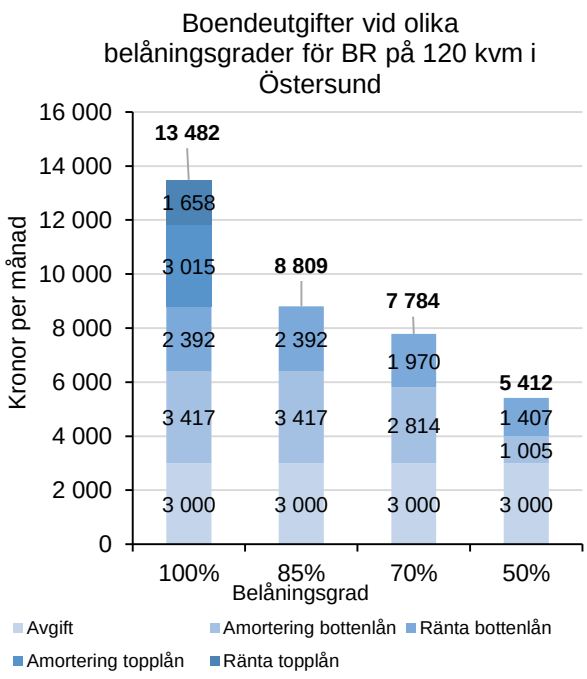
Figur 20. Boendeutgifter vid olika belåningsgrader. 35 kvm. Mäklarstatistik samt egna beräkningar.



Figur 21. Boendeutgifter vid olika belåningsgrader. 50 kvm. Mäklarstatistik samt egna beräkningar.



Figur 22. Boendeutgifter vid olika belåningsgrader. 120 kvm. Mäklarstatistik samt egna beräkningar



Figur 23. Boendeutgifter vid olika belåningsgrader. 120 kvm. Mäklarstatistik samt egna beräkningar

Figurerna 20-21 redovisar månadsutgiften vid förvärv av mindre bostadsrätter om 1 rok på 35 kvm samt 2 rok om 50 kvm i Stockholms närförorter. Med närförorter menas Stockholms stad utanför tullarna samt kommunerna Nacka, Solna, Sundbyberg och Lidingö. Figur 22-23 redovisar motsvarande data för ett småhus/radhus med äganderätt på 120 kvm i samma miljö samt i Östersund.

Bostadsrätterna i Stockholms närförort kostar för 1 rok på 35 kvm ca 69 000 kr/kvm, totalt ca 2,4 miljoner kr respektive 56 000 kr/kvm för 2 rum och kök om 50 kvm, vilket innebär ett pris på 2,8 miljoner kr. Småhus i Stockholms närförort kostar 61 000 kr/kvm och är 120 kvm stort vilket innebär ett pris på 7,3 miljoner kr. I Östersund kostar småhuset ca 20 000 kr/kvm, vilket innebär ett pris på 2,4 miljoner kr.

Motsvarande data för olika bostadsstorlekar och prisnivåer i Göteborg, Malmö och Östersund finns i appendix.

Mindre bostadsrätter

Både bolånetaket och amorteringar påverkar hushållens belåningsgrad. Figurerna visar hur boendeutgiften varierar med olika belåningsgrader. Låt oss anta att det skulle vara möjligt att förvärva en etta i Stockholms närförort med 100 procents lån till bottenlånevillkor (vilket är en antagande inte alltför långt ifrån verkligheten före finanskrisen), dvs en belåningsgrad på 100 procent. Det skulle innebära en boendeutgift på ca 5 900 kr i månaden, 1 900 kr i avgift samt ca 4 000 kr i ränta på bottenlånet. I ett sådant exempel sker en engångsamortering först när bostaden säljs. I praktiken blir då amorteringstiden lika med innehavstiden, för bostadsrätter normalt ca 5 till 10 år och för småhus ca 10-30 år.

Efter införande av bolånetaket krävs 15 procent i eget kapital och efter amorteringskravets införande måste dessutom lån som överstiger 50 procent av marknadsvärdet amorteras löpande varje månad. 2 procent av lånets värde per år för lån mellan 70 och 85 procents belåningsgrad och

1 procent per år för lån mellan 50 och 70 procent. Engångsamorteringen vid försäljning kompletteras således i exemplet med löpande amorteringar på 2 respektive 1 procent under innehavstiden.

Bolånetaket betyder att hushållet i exemplet med 1 rok på 35 kvm från Stockholms närförort först måste ha ett sparkapital på 362 000 kr. Sedan stiger månadsutgiften från ca 5 900 kr i månaden till drygt 7 700 kr per månad eftersom amorteringen enligt amorteringskravet på 2 procent motsvarar 3 421 kr i månaden. Kombinationen av bolånetaket och amorteringskravet innebär därmed 30 procent högre boendeutgift, förutom kravet på en kapitalinsats. Följden är att många förstagångsköpare får betydligt svårare att genomföra förvärvet eftersom få unga har ett sparkapital på mellan 300 000 kr och 400 000 kr samtidigt som en månadsutgift om 7 700 kr är betungande för unga som ofta är ensamstående och har relativt låga inkomster.

För många unga stannar därmed möjligheten att förvärva en etta i Stockholms närförort vid en dröm. För andra kanske föräldrar kan hjälpa till. Frågan är vad som händer om föräldrarna bott i en ägd bostad under en längre tid och därmed kan ha möjlighet att låna på sin egen bostad och bistå med finansieringen?

Om föräldrarna kan hjälpa till med kontantinsatsen om 360 000 kr kan alltså köpet genomföras och månadsutgiften blir ca 7 700 kr. Om föräldrarna bott i ett välbeläget småhus har de erhållit en betydande värdestegring enligt föregående avsnitt. Om de därför kan bidra med ytterligare 15 procent, dvs. totalt 720 000 kr i kontantinsats, blir belåningsgraden 70 procent. Eftersom amorteringskravet vid belåningsgrader under 70 procent är 1 procent faller boendeutgiften. I stället för en amortering på 3 400 kr i månaden blir amorteringen ca 2 800 kr i månaden samtidigt som räntekostnaden faller från 2 400 till knappt 2 000 kr i månaden. Den totala månadsutgiften blir därmed ca 1 000 kr lägre. Om föräldrar eller andra anhöriga kan hjälpa till så att kontantinsatsen är precis under 50 procent begränsas månadsutgiften till avgift och ränta på bottenlån och faller till drygt 4 000 kr i månaden, endast lite drygt hälften av månadsutgiften vid 85 procents belåning.

För många unga, utan föräldrar som kan hjälpa till med kontantinsatsen, innebär månadsutgifter förknippade med hög belåning i kombination med amorteringskrav att ett förvärv omöjliggörs eller leder till ett förvärv av en billigare bostad. Det är knappast möjligt att hitta mindre bostäder än exemplets ett rum och kök, återstår att bo längre från centrum eller bli hänvisad till hyresmarknaden.

För ett mindre antal hushåll utan sparkapital men med goda inkomster finns möjlighet att finansiera förvärvet med blancolån. Blancolån måste normalt amorteras snabbt samtidigt som räntan är högre för topplån än för bottenlån. Om förvärvet finansieras med blancolån mellan 85 procent och 100 procent av köpeskillingen (ränta 5,5 procent och amortering 10 år) stiger månadsutgiften i exemplet till nästan 12 000 kr.

I figur 21 redovisas motsvarande data för en bostadsrätt om 2 rum och kök på 50 kvm. Om föräldrarna kan bidra till en finansiering med 15 procent eget kapital blir månadsutgiften ca 9 500 kr och med en finansiering med 30 procent eget kapital faller utgiften till knappt 8 300 kr. Utan eget kapital och med blancolån blir månadsutgiften 14 300 kr. Skillnaden i månadsutgift mellan 70 procents lån och 100 procents lån för 2:an blir hela 6 000 kr.

Småhus

Motsvarande kalkyler för småhus visar att unga hushåll i praktiken inte kan förvärva småhus i Stockholms närförort. Det gäller också för stora grupper av äldre hushåll. Utan betydande

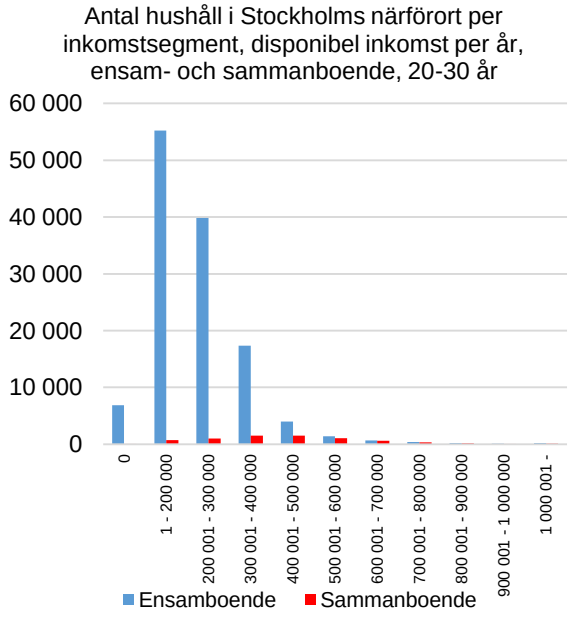
kapitaltillgångar blir månadsutgifterna alltför höga. Med en finansiering med 30 procent eget kapital, vilket ger en månadsutgift på 17 600 kr, krävs en kapitalinsats på ca 2,2 miljoner kronor. Med blancolån blir månadsutgiften hisnande 35 000 kr. För att förvärva ett småhus i Stockholms närförort krävs i normalfallet att hushållet gjort boendekarriär och därmed reavinster på tidigare boende. Hushåll som bott i hyresrätt länge eller har föräldrar utan kapitaltillgångar eller övervärden på bostäder, stängs i realiteten ute från småhusmarknaden i Stockholms närförort.

Men också på marknader med betydligt lägre småhuspriser får bolånetaket och amorteringskravet effekter på månadsutgifterna. I Östersund är genomsnittspriset för ett småhus ca 2,4 miljoner kr. Med en driftskostnad på ca 3 000 kr i månaden blir månadsutgiften vid 85 procents belåning ca 8 800 kr. För två inkomsttagare är det ett överkomligt belopp. Däremot krävs en insats om ca 360 000 kr, vilket begränsar möjligheterna för många unga utan större sparkapital. Utan sparkapital och med finansiering med blancolån stiger månadsutgiften med knappt 5 000 kr till ca 13 500 kr, en hög boendeutgift för många unga. Frågan är hur bolånetaket och amorteringskravet med tillhörande ökning av de månatliga boendeutgifterna påverkat unga vuxnas möjligheter att förvärva en liten bostadsrätt eller ett litet småhus eller radhus?

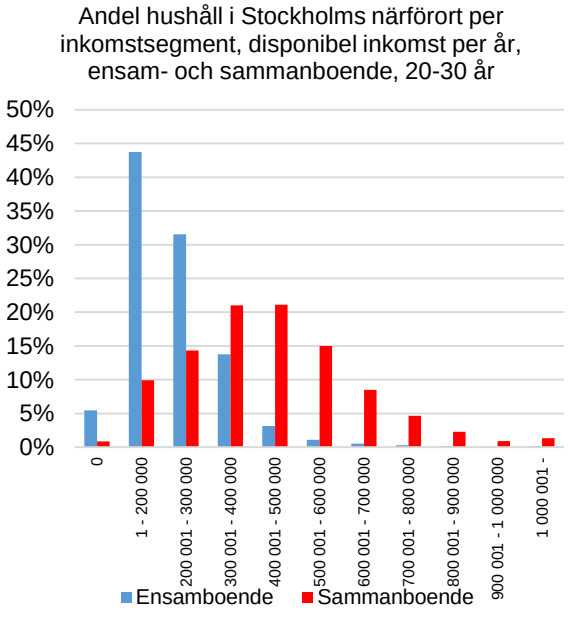
Undanträngningseffekter

För närvarande finns ingen statistik som visar fördelningen av finansiella tillgångar bland hushållen. Sådan statistik avskaffades vid avvecklingen av förmögenhetsbeskattningen. Det är därför inte möjligt att analysera hur många hushåll som direkt påverkas negativt av ökade krav på kapitalinsatser vid bostadsförvärv. Men med hjälp av statistik över hushållens inkomster kan möjligheterna att betala högre månadsutgifter analyseras. Frågan är hur många hushåll som trängs undan, dvs. får en alltför hög boendeutgiftsandel, när bolånetak och amorteringskrav ökar månadsutgifterna?

Antalet och andelen hushåll i olika inkomstintervall i Stockholms närförort framgår av SCB-data över hushållens inkomster (fig. 24-25)



Figur 24. Antal hushåll per inkomstsegment. Källa: SCB.



Figur 25. Andel hushåll per inkomstsegment. Källa: SCB

En första viktig observation är att antalet och andelen unga som är ensamstående är mycket stort, både generellt i åldersgruppen 20-30 år och i synnerhet i de lägre inkomstgrupperna. Nästan 50 procent av alla i åldersgruppen 20-30 år i Stockholms närförort är ensamboende med disponibla inkomster under 200 000 kr om året. För de studerade regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Östersund är andelen ensamstående i åldrarna 20-30 år mellan 91 och 95 procent, se appendix.

Stockholms närförort. Grundscenario – dagens förutsättningar (bolånetak + amorteringskrav)								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	3 %	18 %	30 %	57 %	22 %	60 %	70 %	88 %
50	2 %	9 %	15 %	44 %	10 %	43 %	55 %	80 %
120	0 %	0 %	1 %	5 %	0 %	1 %	4 %	33 %

Tabell 5.

För att förstå hur bolånetaket och amorteringskravet påverkar olika hushålls möjligheter att förvärva en bostad och klara de månatliga utgifterna förknippade med förvärvet tillämpas kostnadskalkylerna enligt ovan för ett rum och kök på 35 kvm, två rum och kök på 50 kvm samt småhuset/radhuset på 120 kvm.

Om vi utgår ifrån att boendeutgiftsandelen för ensamstående förstagångsköpare sätts till 30 procent av disponibel inkomst (genomsnittet för boende i bostadsrätt i Stockholm, alla hushållstyper och åldrar, är 19 procent enligt SCB) kan andelen hushåll som klarar månadsutgifterna vid 0, 15, 30 och 50 procents insats med eget kapital beräknas, se tabell 5. För sammanboende har motsvarande kalkyler gjorts med en boendeutgiftsandel på 25 procent. Skillnader i regler som kräver en liten respektive stor kapitalinsats samt effekter av tvingande amorteringsbetalningar kan då tydliggöras.

Beräkningarna visar att 18 procent av ensamhushållen mellan 20-30 är i Stockholms närförort har disponibla inkomster som innebär en boendeutgiftsandel på 30 procent vid förvärv av en 35 kvm bostadsrätt på ett rum och kök, med bolånetak och amorteringskrav. För fler än 8 av 10 hushåll blir månadsutgiften för hög. Andelen hushåll som klarar 30 procents boendeutgiftsandel och samtidigt är helt utan sparkapital och som därmed måste ta blancolån begränsas till endast 3 procent – en ren marginalföreteelse. Endast 9 procent klarar att förvärva en tvåa på 50 kvm med 85 procents lån utan att boendeutgiftsandelen blir högre än 30 procent av disponibel inkomst. Slutsatsen är att ensamstående unga i mycket stor utsträckning är beroende av ett sparkapital för sitt förstagångsköp, amorteringskraven ger annars alltför höga månadsutgifter i förhållande till inkomsterna.

Unga vuxna med föräldrar som i kraft av ett finansiellt sparkapital eller övervärden på en bostad kan bidra till att finansiera en förstagångsköpares förvärv får påtagligt lägre boendeutgifter och därmed bättre möjligheter att förvärva en bostad. Kalkylerna visar att 19 000 fler ensamstående unga vuxna i Stockholms närförort kan förvärva en bostadsrätt på 35 kvm om belåningsgraden faller från 100 procent till 85 procent och ytterligare 15 000 skulle kunna göra det om

belåningsgraden faller till 70 procent. Skillnaden mellan 100 och 70 procents belåning gör det möjligt eller omöjligt för nästan 35 000 hushåll att förvärva ett rum och kök på 35 kvm i Stockholms närförort.

Samma mönster går igen för sammanboende som förvärvarar 2 rum och kök på 50 kvm. 3 000 fler hushåll i närförort (6 000 individer) kan genomföra förvärvet vid en belåningsgrad på 70 procent jämfört med 100 procent om boendeutgiftsandelen sätts till 25 procent. Talen för sammanboende blir dock betydligt lägre än för ensamboende eftersom andelen sammanboende i 20-30 årsåldern är låg.

För småhusmarknaden visar beräkningarna att unga vuxna i princip är helt utestängda från marknaden i Stockholms närförort med bolånetak och amorteringskrav, oavsett hushållssammansättning. Utan eget stort finansiellt kapital, egen bostadskarriär med reavinster eller arv kan unga inte få tillträde till småhusmarknaden i centrala delar av Stockholmsregionen. För boende i hyresrätt och med föräldrar med långvarigt boende i hyresrätt beror då möjligheterna att förvärva ett småhus på förmågan att bygga upp en egen betydande finansiell förmögenhet.

Stockholms närförort. Utan löpande amortering								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	45 %	57 %	61 %	66 %	80 %	88 %	90 %	91 %
50	28 %	45 %	51 %	57 %	69 %	80 %	84 %	88 %
120	1 %	5 %	11 %	22 %	7 %	34 %	47 %	64 %

Tabell 6.

Med beräkningsmodellen som grund kan man också beräkna hur stor andel och hur många hushåll som skulle kunna förvärva en bostadsrätt och ett småhus vid amorteringsfrihet, se tabell 6. Föga förvånande ökar andelen hushåll i åldrarna 20-30 år i Stockholms närförort som klarar boendeutgiftsandelen på 30 procent påtagligt. För ensamboende skulle 57 procent, eller 72 000 hushåll, klara räntor och avgifter vid en belåningsgrad på 85 procent, till skillnad från 18 procent och 23 000 hushåll med nuvarande regler. Det är nästan 50 000 fler unga hushåll i Stockholms närförort som klarar boendeutgifterna än med nu gällande regler. Amorteringskravet har uppenbarligen haft en mycket stor effekt för ungas möjligheter att genomföra sitt första bostadsförvärv. För hushåll som lånar 100 procent är effekten ännu något större, nästan 53 000 fler unga hushåll får boendeutgifter som är högst 30 procent av disponibel inkomst. Effekterna av införande av bolånetak och amorteringskrav är därmed påtagliga – allt förre unga klarar att både resa en kapitalinsats och klara de löpande amorteringsbetalningarna utan att få alltför höga boendeutgiftsandelar.

På marknader med lägre bostadspriser får åtgärder som bolånetak och amorteringskrav mindre effekter än på marknaderna med de högsta priserna. En delförklaring är att inkomsterna inte skiljer sig åt särskilt mycket bland unga vuxna i olika delar av landet medan skillnader i bostadspriser är betydande. I Malmö närförort, dvs. Malmö stad exklusive innerstaden, är snittpriset våren 2017 för 35 kvm 21 200 kr/kvm, för 50 kvm 18 200 och ett småhus kostar i genomsnitt ca 33 000 kr/kvm.

Malmö närförort. Grundscenario – dagens förutsättningar (bolånetak + amorteringskrav)								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	36 %	51 %	54 %	63 %	60 %	71 %	73 %	78 %
50	19 %	37 %	42 %	52 %	45 %	61 %	65 %	72 %
120	0 %	0 %	1 %	14 %	0 %	3 %	10 %	41 %

Tabell 7.

Med den inkomstfördelning (se appendix) som finns i Malmö bland ensamstående klarar ca 50 procent av alla 20 - 30-åringar de löpande månadskostnaderna vid en belåning på 85 procent och en boendeutgiftsandel på 30 procent (tabell 7). Med 100-procents belåning faller dock andelen till 36 procent.

För förvärv av 2 rum och kök är andelen med 25 procents boendeutgiftsandel vid 85 procents belåning 37 procent. Nästan 4 av 10 unga sammanboende vuxna klarar då boendeutgifterna, givet att de kunnat spara ihop till kontantinsatsen som uppgår till ca 140 000 kr.

Men precis som i Stockholm är möjligheterna att förvärva ett småhus små. För sammanboende är det endast 3 procent som klarar boendeutgiftsandelen på 25 procent vid 85 procents belåning. Vid 70 procents belåning ökar andelen till 10 procent. Ökningen motsvarar dock endast ca 300 hushåll.

Sammantaget visar beräkningarna att tröskeleffekterna av en kombination av bolånetak och amorteringskrav är betydande, särskilt på marknader med höga priser. Förstagångsköpare har därmed fått svårare att etablera sig på marknaden för bostadsrätter utan bistånd från föräldrar eller andra anhöriga och på marknaden för småhus på marknader med höga priser har de nästan helt slagits ut.

Effekter av ytterligare makrotillsynsåtgärder

Det är uppenbart att bolånetaket och amorteringskravet påverkar unga vuxnas möjligheter att etablera sig på bostadsrätts- och äganderättsmarknaderna, särskilt i miljöer med höga priser.

Med beräkningsmodellen kan också effekter av ett skuldkvotstak analyseras. Med ett skuldkvotstak menas att lånet begränsas till en viss andel av disponibel inkomst. I beräkningarna tillämpas ett skuldkvotstak på 500 procent av disponibel inkomst. Beräkningarna utgår för det första ifrån att hushållet ska få en maximal boendeutgiftsandel för ensamstående på 30 procent och för sammanboende på 25 procent och för det andra att bottenlån och topplån begränsas till 500 procent av disponibel inkomst.

Effekterna av ett skuldkvotstak illustreras med hjälp av data om antalet unga 20-30 år och deras inkomster i Göteborgs närförorter, i praktiken Göteborgs stad utanför centrum samt Mölndals kommun (tabell 8). På samma sätt som i tidigare exempel utgår kalkylerna från att ensamstående

väljer en bostadsrätt på 1 rok om 35 kvm medan ett förvärv om en bostadsrätt på 2 rok samt småhuset/radhuset med äganderätt kräver sammanboende.

Göteborgs närförort. Grundscenario – dagens förutsättningar (bolånetak + amorteringskrav)								
kvm	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	3 %	22 %	32 %	53 %	28 %	65 %	73 %	87 %
50	1 %	8 %	14 %	40 %	11 %	47 %	57 %	79 %
120	0 %	0 %	0 %	8 %	0 %	2 %	5 %	46 %
Med skuldkvotstak på 500 % (bolånetak + amorteringskrav + skuldkvotstak)								
kvm	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
	100%	85%	70%	50%	100%	85%	70%	50%
35	3 %	8 %	21 %	43 %	28 %	62 %	73 %	87 %
50	1 %	4 %	9 %	33 %	11 %	47 %	57 %	79 %
120	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	2 %	19 %

Tabell 8.

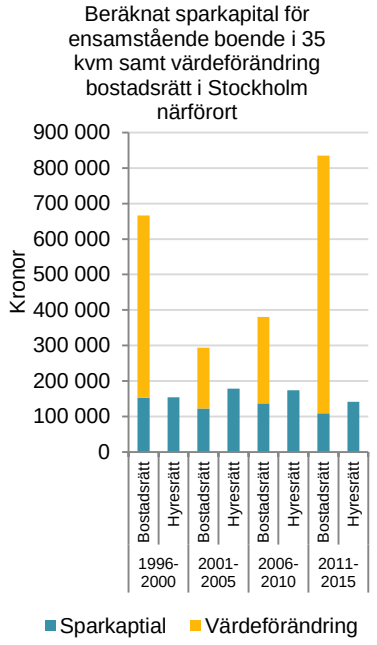
Med dagens förutsättningar kan 22 procent av de ensamstående göteborgshushållen förvärva 1 rok, givet att de kan resa kapitalinsatsen om 15 procent som i exemplet är 280 000 kr. De får då en belåningsgrad på 85 procent. Om lånemöjligheten begränsas till 500 procent av disponibel inkomst samtidigt som bolånetaket och amorteringskravet ligger fast faller andelen till 8 procent vilket innebär att 10 000 färre hushåll kan genomföra förvärvet. Kraven på bistånd från föräldrar eller andra anhöriga ökar ytterligare. För sammanboende blir effekterna mindre eftersom de är betydligt färre i den aktuella åldersgruppen samtidigt som de normalt har betydligt högre inkomster, ett skuldkvotstak begränsar inte gruppen sammanboende lika påtagligt som ensamstående. Motsvarande analys för Stockholmsregionen visar att andelen ensamstående som idag klarar bolånetak och amorteringskrav, 18 procent, faller till endast 5 procent med ett skuldkvotstak om 500 procent vilket innebär 16 000 färre hushåll.

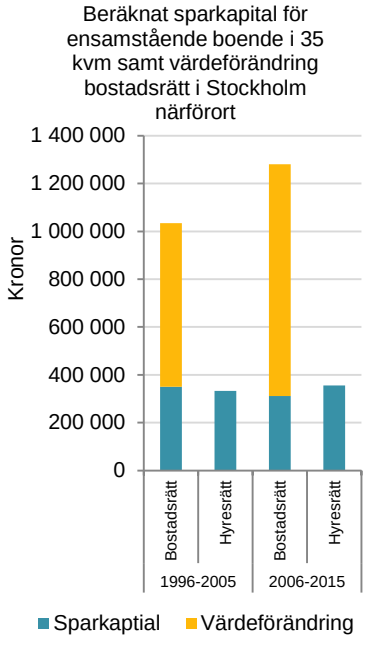
Sammanfattningsvis visar kalkylerna att ett skuldkvotstak kommer träffa gruppen unga vuxna på marknader med höga priser mycket hårt. De konkurrerar om bostäder med samma pris med andra grupper som har högre inkomster. För många unga hushåll innebär kombinationen av bolånetak, amorteringskrav och skuldkvotstak en oöverstiglig hög tröskel in på den ägda bostadsmarknaden. Följden blir att de inte kan tillgodogöra sig låga boendekostnader och möjligheter att tillgodogöra sig den förmögenhetsbildning som kan följa av att äga sin bostad. På längre sikt innebär det

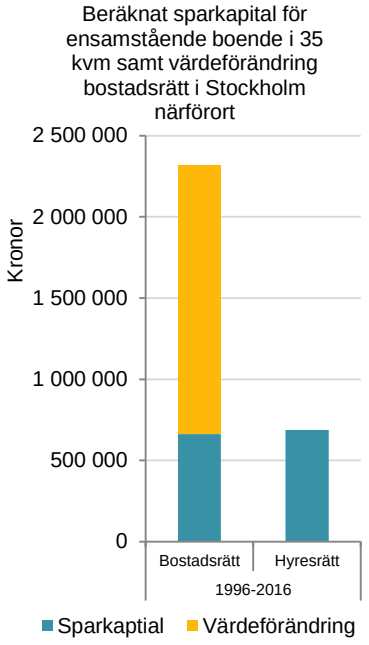
växande skillnader mellan olika generationer och grupper av hushåll. Särskilt vad avser möjligheter till sparande, framtida boendekarriär och konsumtion.

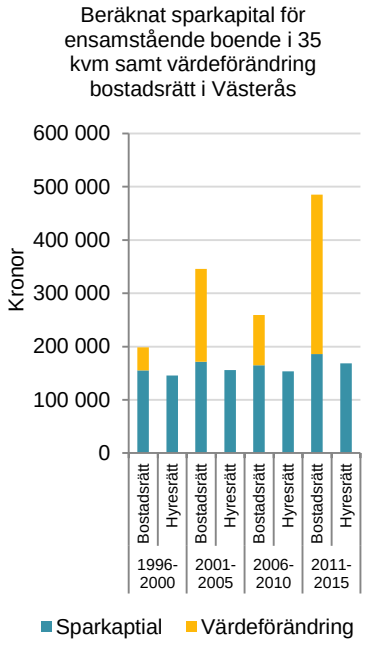
Appendix: Diagram- och tabellbilaga

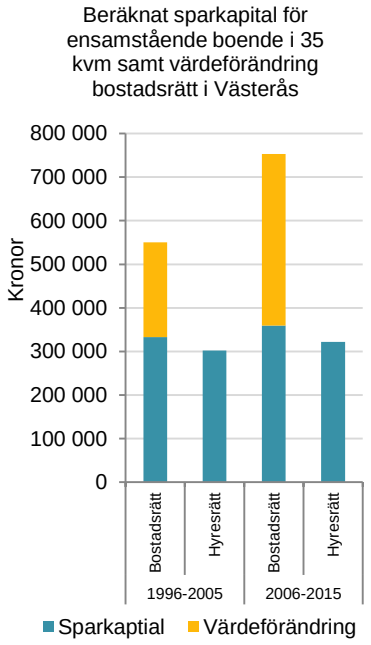
Bostadsägande som förmögenhetsskapande process

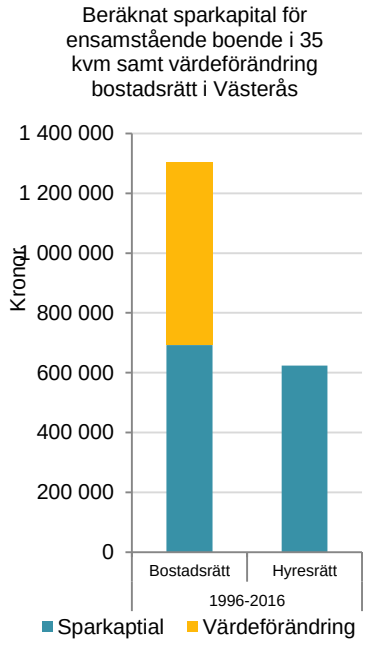


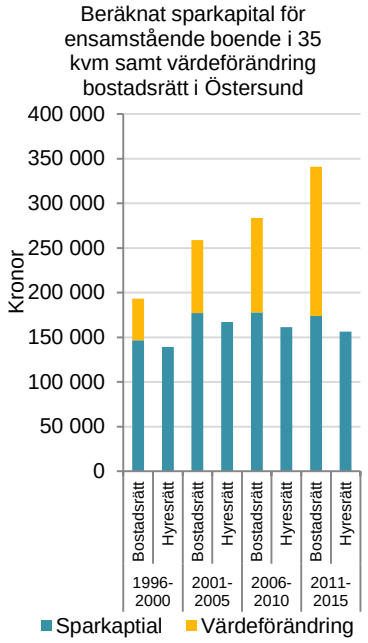


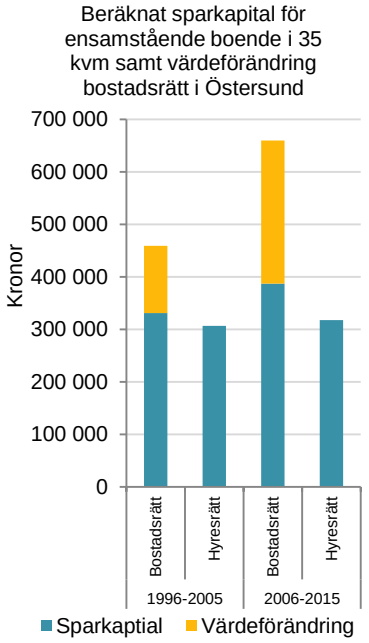


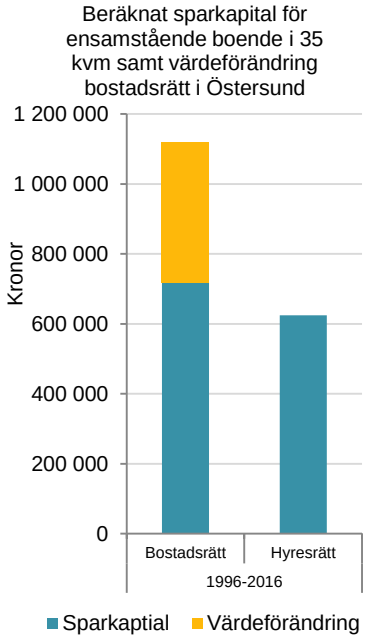




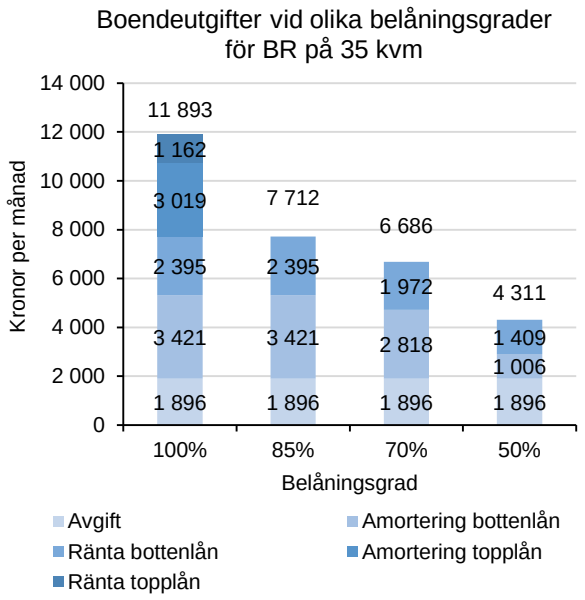


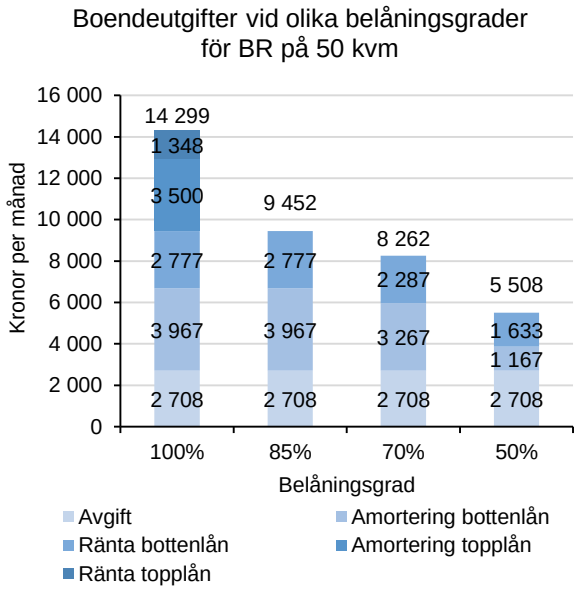

Beräknat sparkapital för ensamstående boende i 35 kvm samt värdeförändring bostadsrätt i Östersund
Kronor
400 000
350 000
300 000
250 000
200 000
150 000
100 000
50 000
0
Bostadsrätt
Hyresrätt
1996-2000
2001-2005
2006-2010
2011-2015
Sparkaptial
Värdeförändring

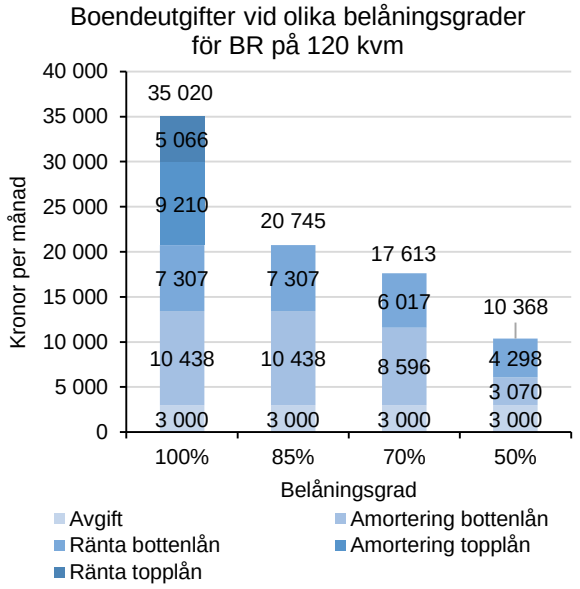

Beräknat sparkapital för ensamstående boende i 35 kvm samt värdeförändring bostadsrätt i Östersund
Kronor
700 000
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
Bostadsrätt
Hyresrätt
1996-2005
2006-2015
Sparkaptial
Värdeförändring


Beräknat sparkapital för ensamstående boende i 35 kvm samt värdeförändring bostadsrätt i Östersund
Kronor
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
Bostadsrätt
Hyresrätt
1996-2016
Sparkaptial
Värdeförändring

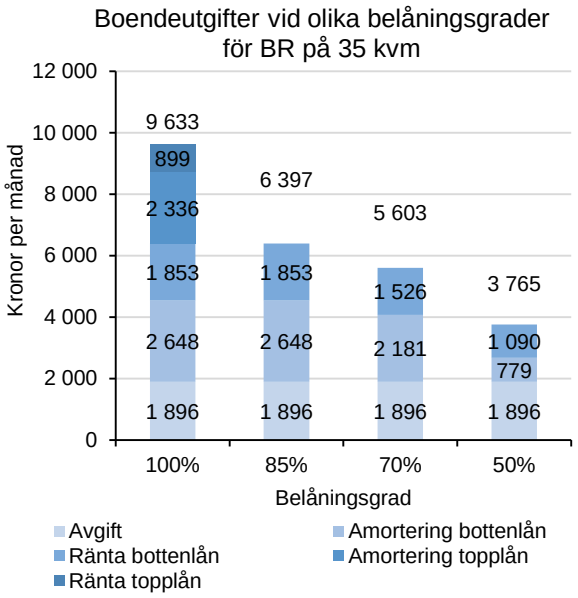
Stockholm närförort

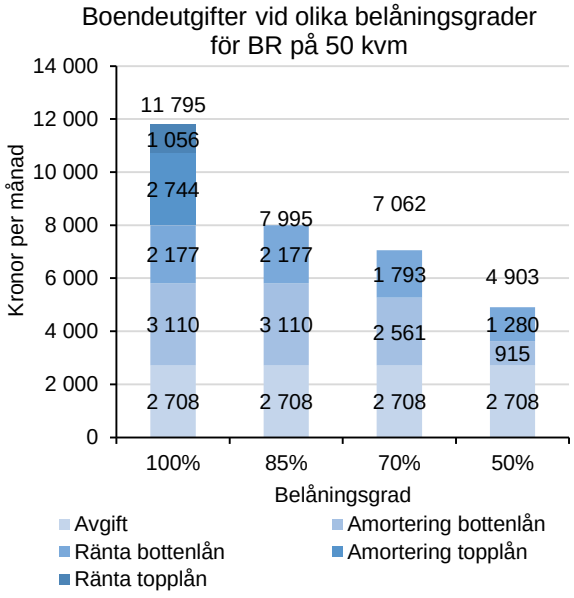


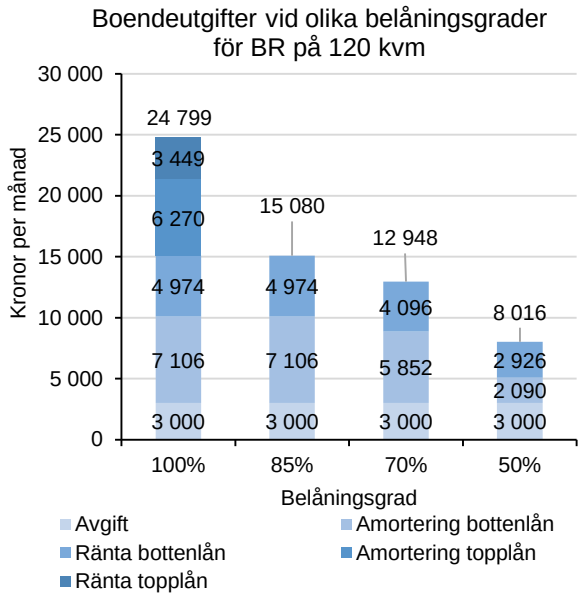




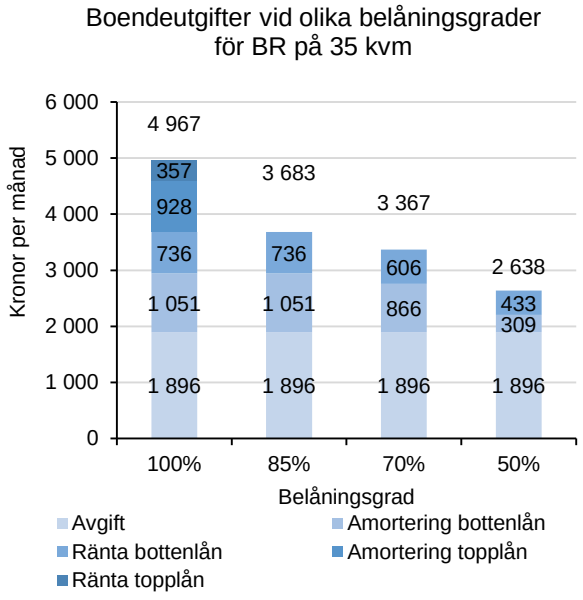
Göteborg närförort

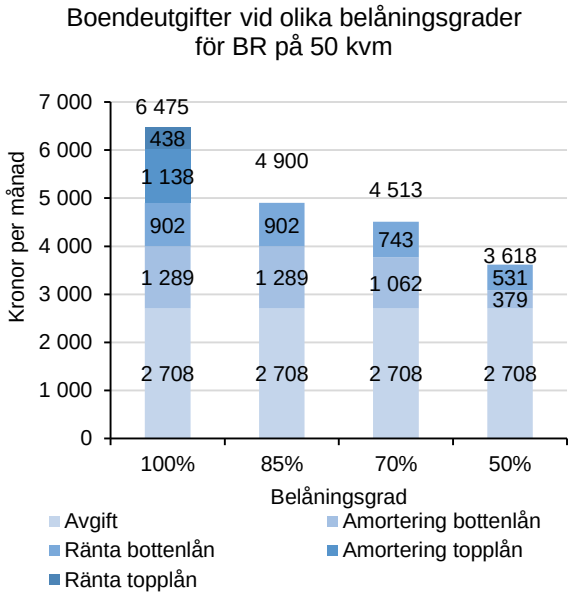


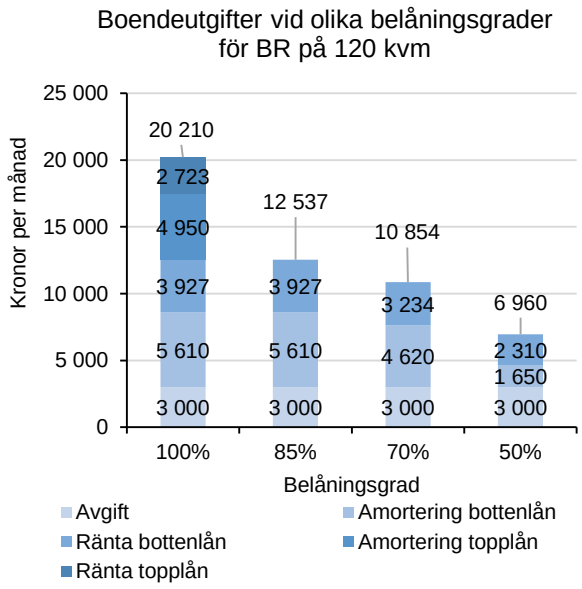




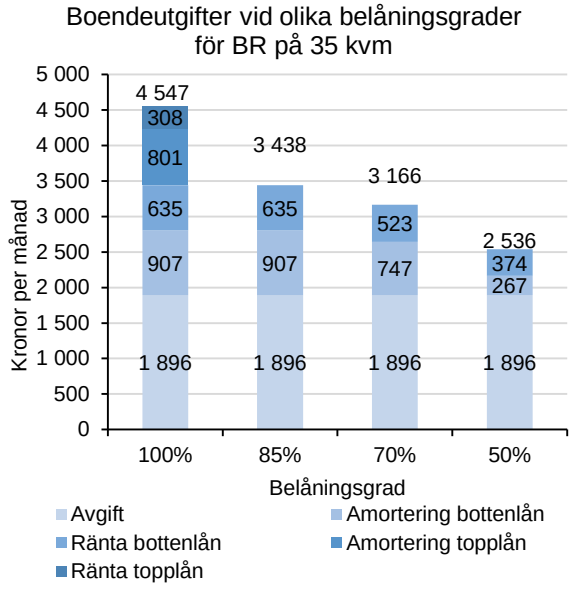
Malmö närförort

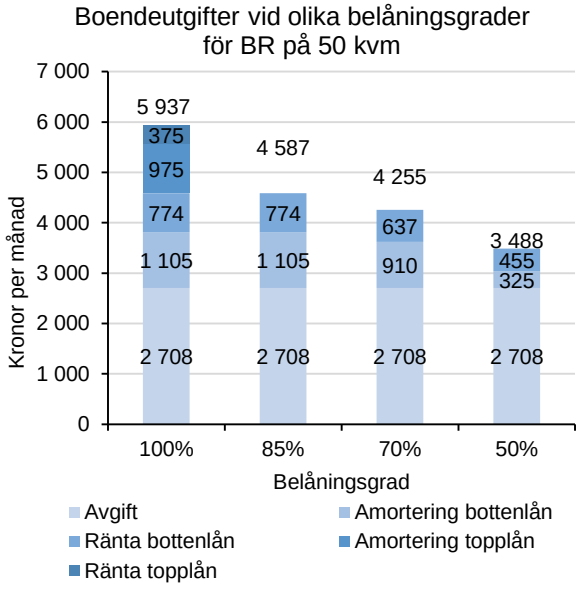


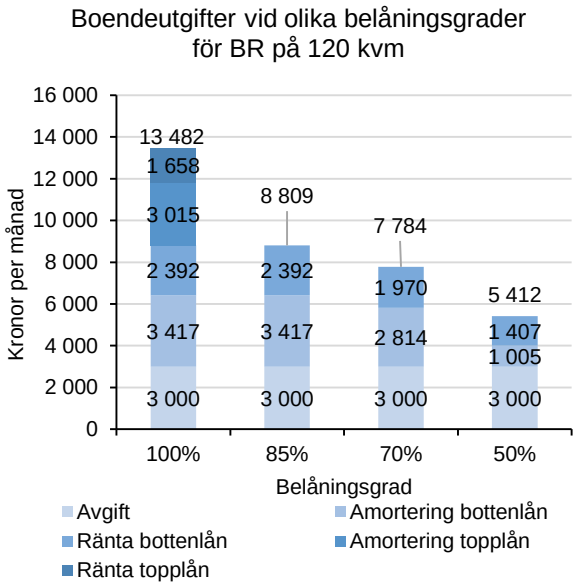




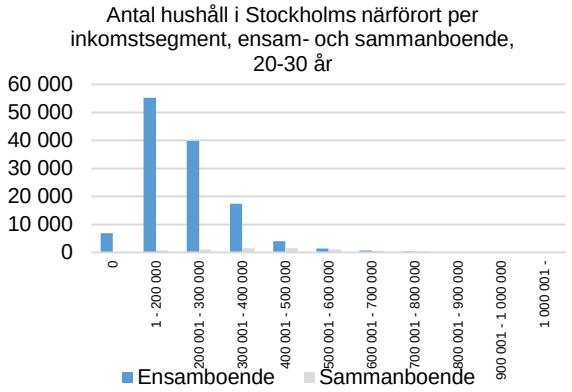
Östersund

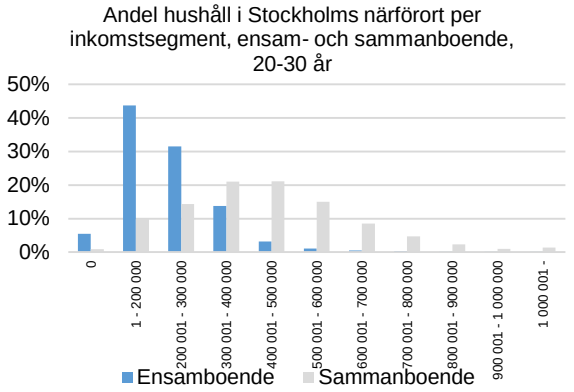

Boendeutgifter vid olika belåningsgrader för BR på 35 kvm
Kronor per månad
5 000
4 500
4 000
3 500
3 000
2 500
2 000
1 500
1 000
500
0
4 547
308
801
635
907
1 896
3 438
635
907
1 896
3 166
523
747
1 896
2 536
374
267
1 896
100%
85%
70%
50%
Belåningsgrad
Avgift
Amortering bottenlån
Ränta bottenlån
Amortering topplån
Ränta topplån


Boendeutgifter vid olika belåningsgrader för BR på 50 kvm
Kronor per månad
7 000
6 000
5 000
4 000
3 000
2 000
1 000
0
5 937
375
975
774
1 105
2 708
4 587
774
1 105
2 708
4 255
637
910
2 708
3 488
455
325
2 708
100%
85%
70%
50%
Belåningsgrad
Avgift
Amortering bottenlån
Ränta bottenlån
Amortering topplån
Ränta topplån


Boendeutgifter vid olika belåningsgrader för BR på 120 kvm
Kronor per månad
16 000
14 000
12 000
10 000
8 000
6 000
4 000
2 000
0
13 482
1 658
3 015
2 392
3 417
3 000
8 809
2 392
3 417
3 000
7 784
1 970
2 814
3 000
5 412
1 407
1 005
3 000
100%
85%
70%
50%
Belåningsgrad
Avgift
Amortering bottenlån
Ränta bottenlån
Amortering topplån
Ränta topplån

Stockholms närförort





Antal hushåll som klarar 30 respektive 24 procents boendeutgiftsandel. Grundscenario – dagens förutsättningar

	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	3 931	22 855	37 299	71 752	1 595	4 336	5 081	6 360
50	1 937	10 763	19 034	56 049	750	3 066	3 936	5 766
120	0	440	853	6 366	0	99	254	2 397

Andel hushåll som klarar 30 respektive 24 procents boendeutgiftsandel. Grundscenario – dagens förutsättningar (bolånetak + amorteringskrav)

	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	3 %	18 %	30 %	57 %	22 %	60 %	70 %	88 %
50	2 %	9 %	15 %	44 %	10 %	43 %	55 %	80 %
120	0 %	0 %	1 %	5 %	0 %	1 %	4 %	33 %

Utan amortering

	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	56 932	71 974	76 639	82 859	5 793	6 370	6 482	6 579
50	34 960	56 421	64 200	71 412	4 975	5 777	6 020	6 344
120	1 439	6 464	13 787	27 552	539	2 442	3 385	4 637

Utan amortering

	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	45 %	57 %	61 %	66 %	80 %	88 %	90 %	91 %
50	28 %	45 %	51 %	57 %	69 %	80 %	84 %	88 %
120	1 %	5 %	11 %	22 %	7 %	34 %	47 %	64 %

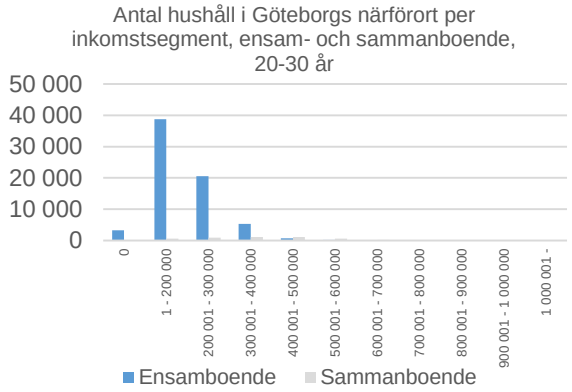
Med skuldkvotstak på 500 %

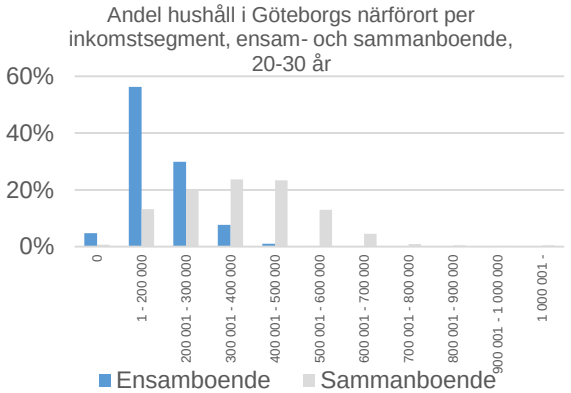
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	3 640	6 531	17 708	47 621	1 595	3 723	4 821	6 002
50	1 937	3 920	8 342	32 292	750	2 727	3 936	5 605
120	0	0	0	733	0	0	0	542

Med skuldkvotstak på 500 % (bolånetak + amorteringskrav + skuldkvotstak)

	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	3 %	5 %	14 %	38 %	22 %	52 %	67 %	83 %
50	2 %	3 %	7 %	26 %	10 %	38 %	55 %	78 %
120	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	8 %

Göteborgs närförort





Antal hushåll som klarar 30 respektive 24 procents boendeutgiftsandel. Grundscenario – dagens förutsättningar								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	1 795	15 377	21 913	36 442	1 275	2 928	3 280	3 950
50	525	5 256	9 907	27 621	490	2 106	2 586	3 579
120	13	148	299	5 211	0	77	248	2 095

Andel hushåll som klarar 30 respektive 24 procents boendeutgiftsandel. Grundscenario – dagens förutsättningar (bolånetak + amorteringskrav)								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	3 %	22 %	32 %	53 %	28 %	65 %	73 %	87 %
50	1 %	8 %	14 %	40 %	11 %	47 %	57 %	79 %
120	0 %	0 %	0 %	8 %	0 %	2 %	5 %	46 %

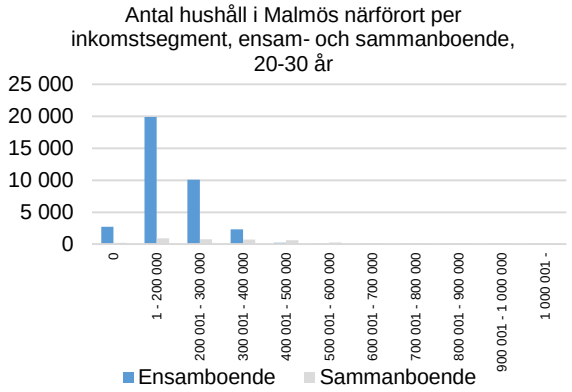
Utan amortering								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	29 594	36 562	39 096	42 475	3 687	3 953	3 999	4 062
50	19 126	27 763	30 739	34 707	3 136	3 586	3 750	3 918
120	627	5 299	9 622	19 253	595	2 117	2 568	3 142

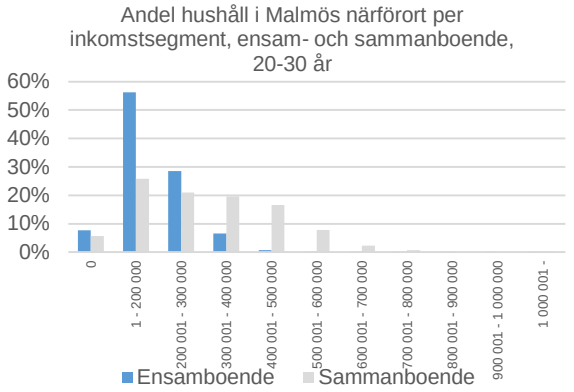
Utan amortering								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	43 %	53 %	57 %	62 %	82 %	87 %	88 %	90 %
50	28 %	40 %	45 %	50 %	69 %	79 %	83 %	87 %
120	1 %	8 %	14 %	28 %	13 %	47 %	57 %	69 %

Med skuldkvotstak på 500 %								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	1 795	5 365	14 188	29 410	1 275	2 814	3 280	3 932
50	525	2 437	5 915	22 861	490	2 106	2 586	3 579
120	0	32	77	328	0	36	86	869

Med skuldkvotstak på 500 % (bolånetak + amorteringskrav + skuldkvotstak)								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	3 %	8 %	21 %	43 %	28 %	62 %	73 %	87 %
50	1 %	4 %	9 %	33 %	11 %	47 %	57 %	79 %
120	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	2 %	19 %

Malmö närförort





Antal hushåll som klarar 30 respektive 24 procents boendeutgiftsandel. Grundscenario – dagens förutsättningar

	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	12 900	18 006	19 260	22 161	2 170	2 567	2 637	2 800
50	6 808	13 168	14 705	18 263	1 630	2 194	2 334	2 581
120	17	97	258	4 849	10	121	345	1 466

Andel hushåll som klarar 30 respektive 24 procents boendeutgiftsandel. Grundscenario – dagens förutsättningar (bolånetak + amorteringskrav)

	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	36 %	51 %	54 %	63 %	60 %	71 %	73 %	78 %
50	19 %	37 %	42 %	52 %	45 %	61 %	65 %	72 %
120	0 %	0 %	1 %	14 %	0 %	3 %	10 %	41 %

Utan amortering

	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	20 766	22 185	22 701	23 390	2 722	2 801	2 830	2 869
50	16 552	18 293	18 926	19 770	2 485	2 583	2 618	2 666
120	667	4 983	7 783	11 517	624	1 477	1 712	2 046

Utan amortering

	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	59 %	63 %	64 %	66 %	76 %	78 %	79 %	80 %
50	47 %	52 %	54 %	56 %	69 %	72 %	73 %	74 %
120	2 %	14 %	22 %	33 %	17 %	41 %	48 %	57 %

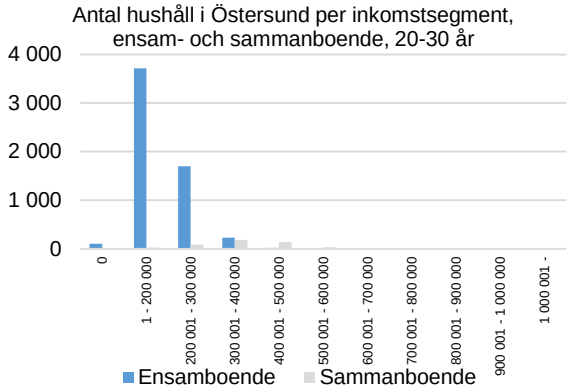
Med skuldkvotstak på 500 %

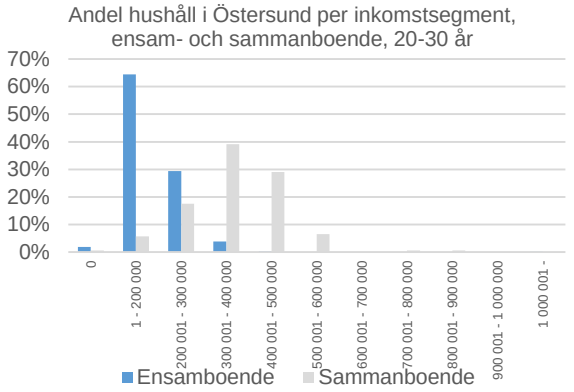
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	12 900	18 006	19 260	22 161	2 170	2 567	2 637	2 800
50	6 808	13 168	14 705	18 263	1 630	2 194	2 334	2 581
120	17	30	66	434	10	61	251	1 030

Med skuldkvotstak på 500 % (bolånetak + amorteringskrav + skuldkvotstak)

	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	36 %	51 %	54 %	63 %	60 %	71 %	73 %	78 %
50	19 %	37 %	42 %	52 %	45 %	61 %	65 %	72 %
120	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	2 %	7 %	29 %

Östersund





Antal hushåll som klarar 30 respektive 24 procents boendeutgiftsandel. Grundscenario – dagens förutsättningar								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	2 280	3 104	3 306	3 774	427	447	448	453
50	1 307	2 250	2 496	3 066	371	425	438	446
120	3	129	221	1 664	6	143	223	392

Andel hushåll som klarar 30 respektive 24 procents boendeutgiftsandel. Grundscenario – dagens förutsättningar (bolånetak + amorteringskrav)								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	40 %	54 %	57 %	65 %	90 %	95 %	95 %	96 %
50	23 %	39 %	43 %	53 %	79 %	90 %	93 %	95 %
120	0 %	2 %	4 %	29 %	1 %	30 %	47 %	83 %

Utan amortering								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	3 549	3 778	3 861	3 972	451	453	453	454
50	2 792	3 071	3 173	3 308	444	446	447	449
120	552	1 677	1 965	2 384	288	393	410	432

Utan amortering								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	62 %	66 %	67 %	69 %	95 %	96 %	96 %	96 %
50	48 %	53 %	55 %	57 %	94 %	95 %	95 %	95 %
120	10 %	29 %	34 %	41 %	61 %	83 %	87 %	92 %

Med skuldkvotstak på 500 %								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	2 280	3 104	3 306	3 774	427	447	448	453
50	1 307	2 250	2 496	3 066	371	425	438	446
120	3	19	162	1 244	6	143	223	392

Med skuldkvotstak på 500 % (bolånetak + amorteringskrav + skuldkvotstak)								
	Belåningsgrad							
	Ensamboende				Sammanboende			
kvm	100 %	85 %	70 %	50 %	100 %	85 %	70 %	50 %
35	40 %	54 %	57 %	65 %	90 %	95 %	95 %	96 %
50	23 %	39 %	43 %	53 %	79 %	90 %	93 %	95 %
120	0 %	0 %	3 %	22 %	1 %	30 %	47 %	83 %