



Unga vuxnas strategier på bostadsmarknaden

Rapport beställd av Bofrämjandet hösten 2017

WSP genom Maria Pleiborn, Linda Lövgren, Kia Hultin

Innehåll

Inledning	3 - 11
Inträdet bo bostadsmarknaden	12 - 26
Bostadssituation idag	27 - 34
Ekonomisk situation	35 - 54
Jämfört med föräldrarna	55 - 59
Slutsatser från de unga	60 - 65
Våra slutsatser och förslag	66 - 68
Bilaga	69 - 75

Inledning

De senaste tio åren har en rad åtgärder för att förbättra förhållandena på bostadsmarknaden och för att hantera hushållens ökande skulder i relation till sina inkomster kommit att innebära att utestängningseffekterna tilltagit på bostadsmarknaden.

Svaga hushåll och hushåll utan eget kapital har fått det allt svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Det har en lång rad studier visat. En grupp som av naturliga skäl har det svårt är unga vuxna – de har varken långa kötider eller ett större eget kapital som insats på bostadsmarknaden.

Men unga människor måste ändå få möjlighet att starta sitt vuxenliv på något sätt. Att ha en egen bostad är ett viktigt steg.

I den här rapporten studerar vi framför allt vilka strategier som unga vuxna har på bostadsmarknaden: Hur gör de egentligen för att få ett eget boende? Är de medvetna om problemen och hur hanterar dom situationen? Har det betydelse varifrån man kommer?

Till slut ställer vi oss frågan om vi tycker att dagens situation är rimlig? Vi talar om olika typer av hållbarhet och har kommit en bra bit på väg med vår ekologiska och miljömässiga hållbarhet. Nu försöker vi hantera den ekonomiska hållbarheten i våra system genom att försvåra för hushåll att belåna sig för att ta sig in på bostadsmarknaden. Detta i sin tur kan visa sig påverka den sociala hållbarheten i samhället med ökade klyftor mellan insiders och outsiders.

Bofrämjandet har bekostat denna studie.

Rapporten innehåller framför allt en redovisning av en undersökning med över 1 000 svarande i åldern 18-30 år som genomförts av WSP under oktober 2017. Undersökningen har kompletterats med djupintervjuer av unga med olika bakgrund från olika delar av landet som efter avslutade universitets och högskolestudier vill bo och arbeta i Stockholmsregionen.

Under våren 2017 redovisade Evidens en studie "Ungas möjligheter att ta sig in på bostadsmarknaden – Långsiktiga effekter av att äga och hyra sin bostad" på uppdrag av Bofrämjandet. Den studien har vi som utgångspunkt. Där konstaterade man för det första att det blivit allt svårare för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden – både i hyresrätter och bostadsrätter. Unga blir ofta hänvisade till hyresrätter i nyproduktionen eftersom den delen av marknaden har kortare kötider. Det innebär i sin tur att boendekostnaderna blir högre (högre än i motsvarande bostadsrätter). Då minskas möjligheterna att spara och tillsammans med "bolånetak", amorteringskrav och skuldkvotstak får det effekter på ungas möjligheter att spara till och så småningom komma in på ägarmarknaden (bostadsrätter eller egna hem).

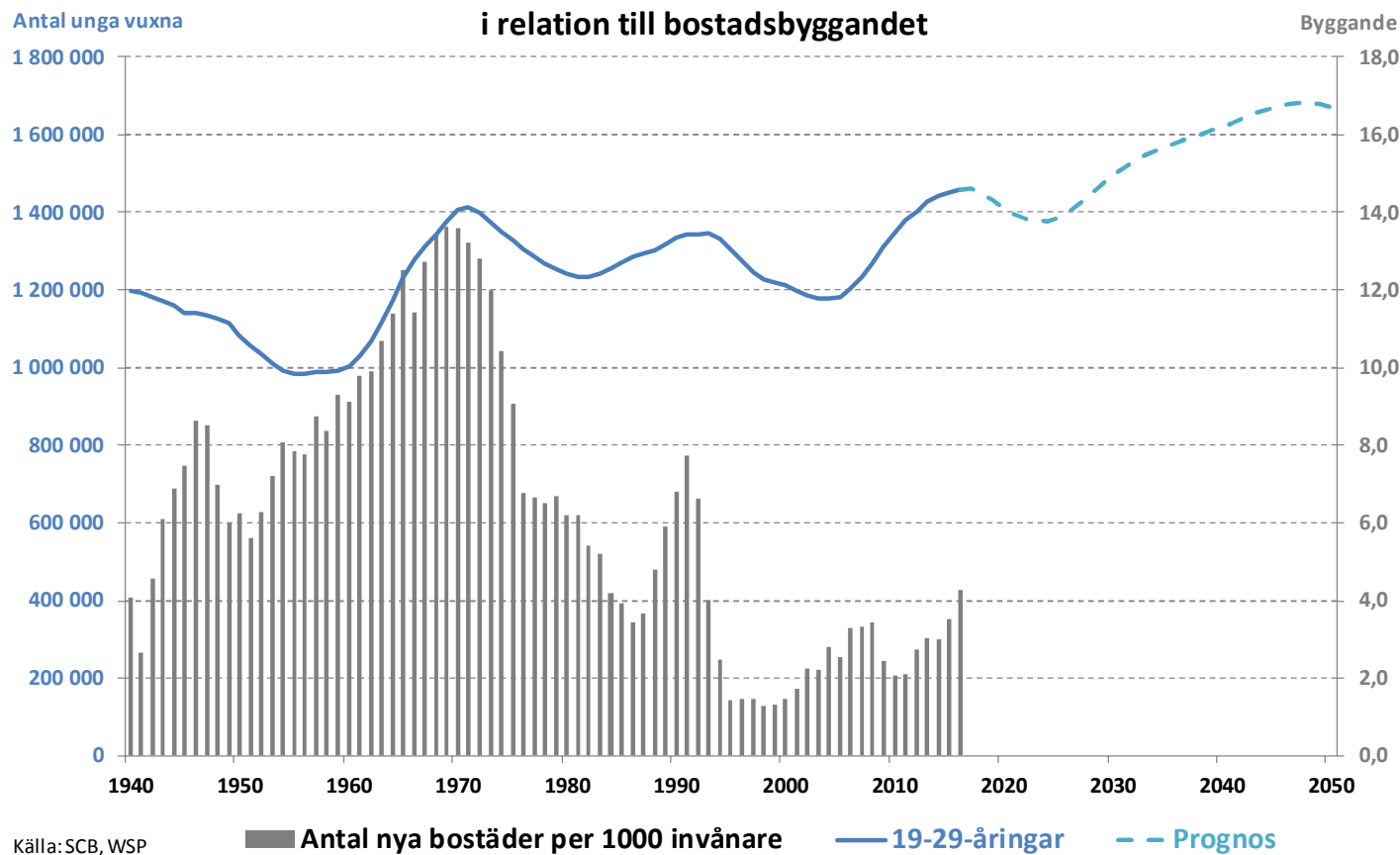
Så – Vilka strategier har unga vuxna? – Hur gör man och hur tänker man sig sin framtid på bostadsmarknaden? Vilka skillnader finns i olika delar av landet och vilka skillnader finns mellan unga med olika bakgrund?

Problem vi diskuterar på bostadsmarknaden kopplat till unga vuxna

- Långvarigt lågt bostadsbyggande, bristsituation och lågt utbud
- Brist på anpassade billiga bostäder
- Dyr nyproduktion
- Tillträdet till hyresmarknaden – högre och högre hinder
- Osäkra villkor – kontraktlöshet, utsatthet och korta boendetider skapar otrygghet
- Höga bostadspriser där unga vill och i viss mån behöver bo
- Svårigheter att spara ihop till kontantinsats som krävs på ägarmarknaden
- Beroende av kontakter och föräldrar innebär olika villkor
- Dåliga kunskaper om hushållsekonomi
- Unga bor kvar i föräldrahemmet vilket försenar vuxenblivandet samt möjligheter till utbildning och arbete

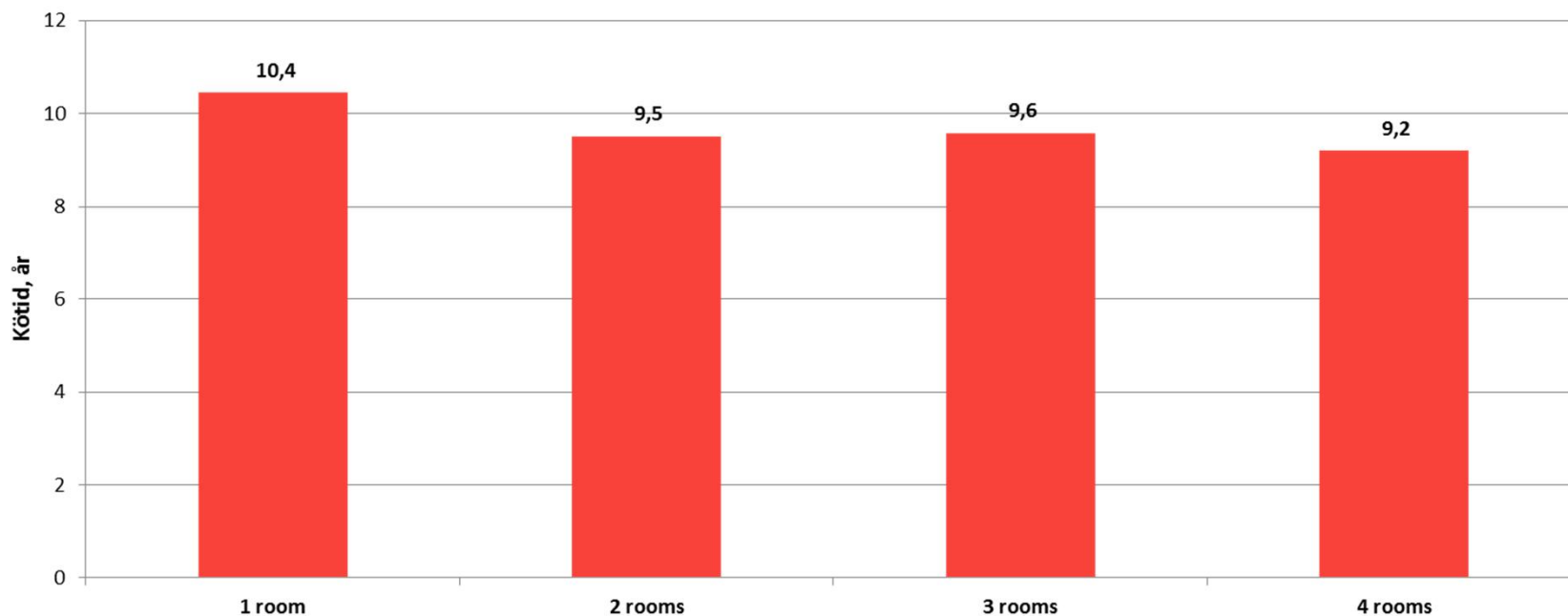
Byggandet har inte hängt med befolkningsutvecklingen – det var lättare att etablera sig 1968

Unga vuxna i Sverige 1940-2016 samt prognos fram till 2050
i relation till bostadsbyggandet



Långa kötider till hyresmarknaden Längre kötider för små hyreslägenheter än för större

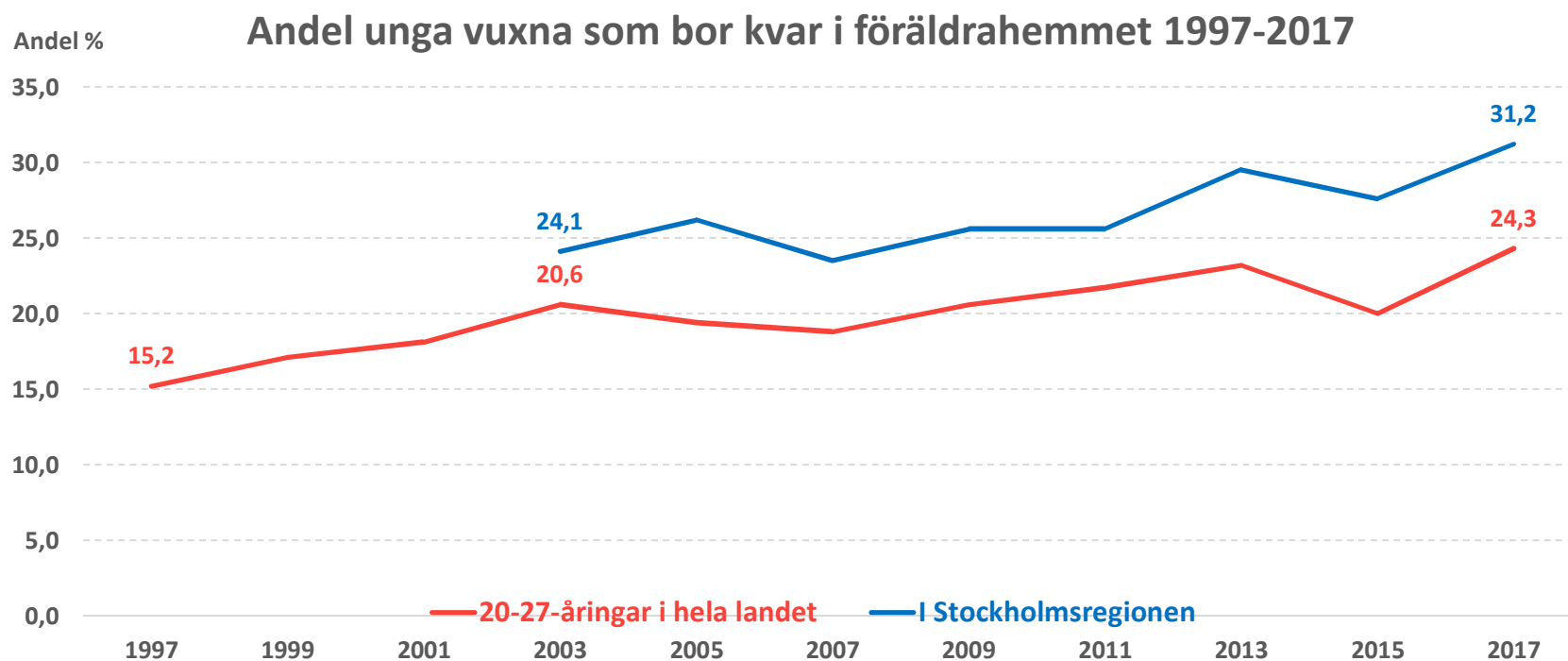
Kötid för olika bostadsstorlekar i Stockholms närförorter
(ej nyproduktion)



Exempel på bostadspriser och kontantinsatser vi använder i rapporten

Bostad	Bostadspris	Kontantinsats, 15%
1:a i Västerås	675 000	101 250
1:a i Haninge	1 300 000	195 000
2:a i Västerås	1 400 000	210 000
2:a i Haninge	1 700 000	255 000
1:a i Stockholm närförort	2 100 000	315 000
1: a i Stockholms innerstad	2 800 000	420 000
2:a i Stockholm närförort	3 000 000	450 000

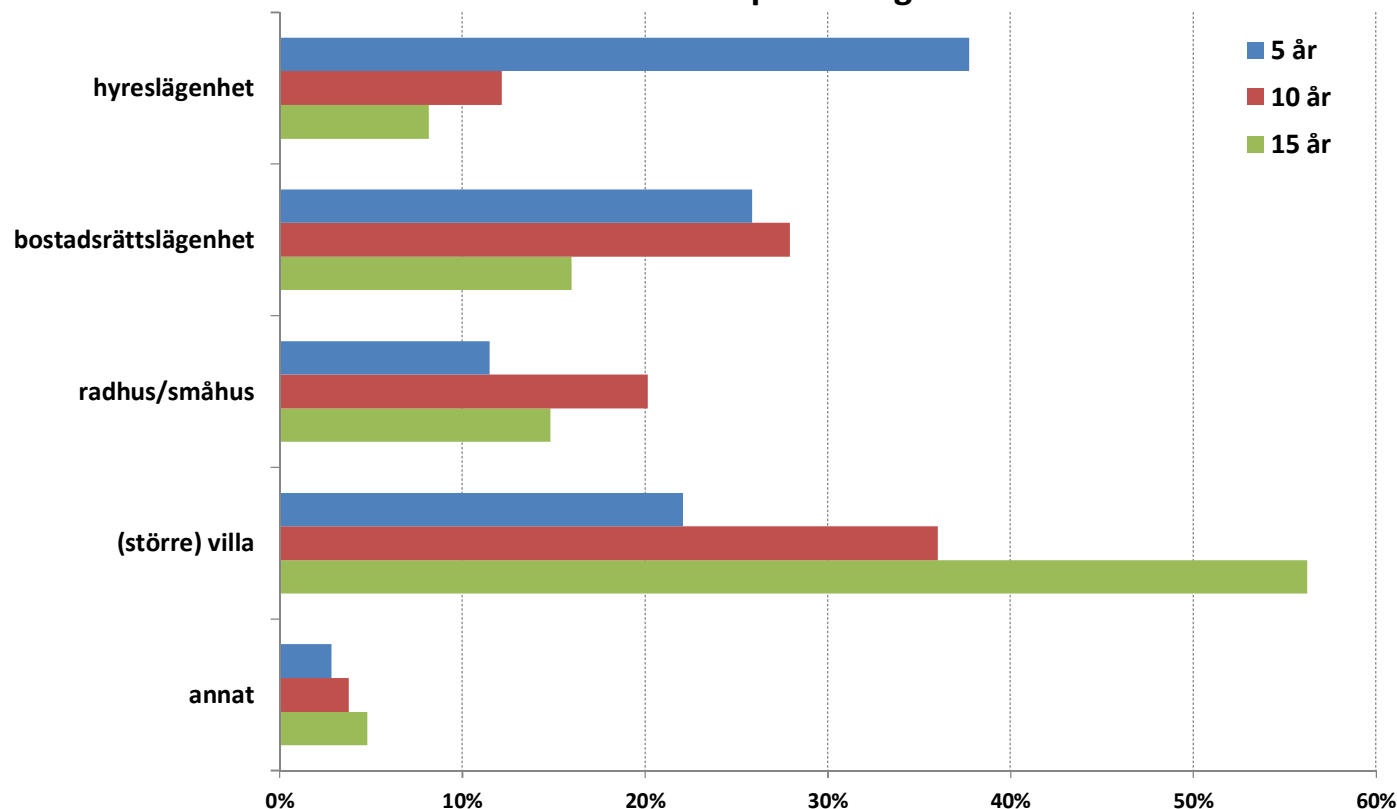
Tydligt att fler och fler bor kvar i föräldrahemmet



Källa: Hyresgästföreningen

Drömboende förändras med åldern – Villadrömmen lever hos dagens unga!

Om du fritt fick välja ditt drömboende -
Vilken är den boendeform som passar dig bäst - om år?



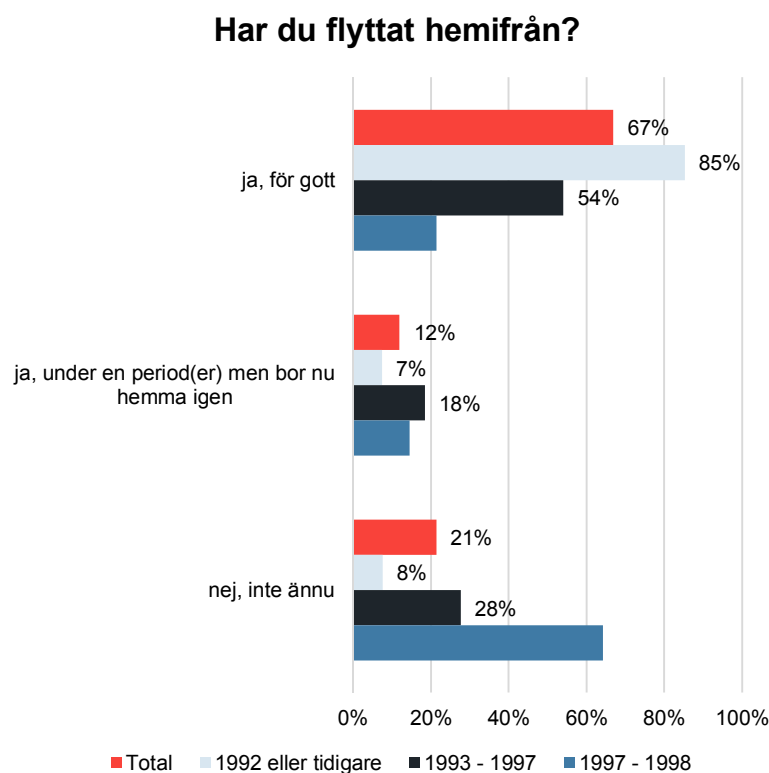
Källa: WSP, Undersökning om **90-talisternas boendedrömmar**
i samband med BoKloks 20-årsjubileum 2016

Om undersökningen

- **Undersökningen** handlar om unga personers boendesituation, förväntningar, möjligheter, svårigheter och lösningar på bostadsmarknaden.
- 1 028 respondenter i åldern 18-30 år uppdelat på:
 - 263 st Stor-Stockholm
 - 251 st Stor-Göteborg
 - 252 st Stor-Malmö
 - 262 st övriga landet
- Metoden som har använts är Cints webbpanel under perioden 24-29 oktober.
- **Intervjuer** har gjorts med ett tiotal unga mellan 24 och 28 år. De är samtliga välutbildade och vill bo i Stockholmsregionen.

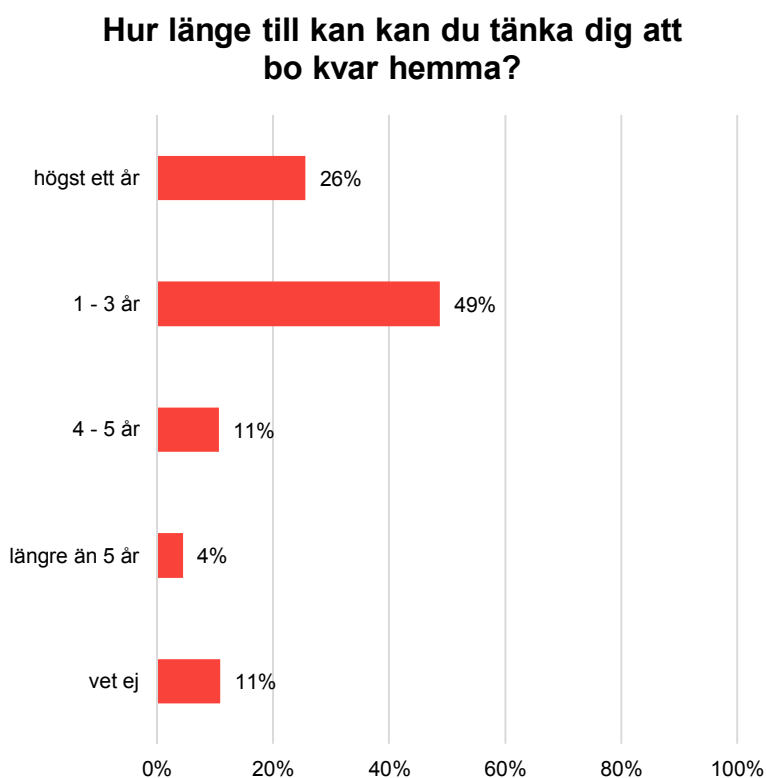
Inträdet på bostadsmarknaden

Flyttat hemifrån



- Två av tre respondenter har flyttat hemifrån.
- 85 % av personer 25 år eller äldre har flyttat hemifrån för gott.
- 54 % av personer i åldern 20-24 år har flyttat hemifrån för gott och 21 % av personer 18-20 år har flyttat hemifrån för gott.
- 12 % bor hemma hos sina föräldrar igen efter att ha bott utanför föräldrahemmet tidigare.

Vill man bo kvar hemma?



- Frågan ställs till de som inte flyttat hemifrån och till de som flyttat hemifrån en period, men som bor hemma igen med totalt 341 svarande.
- Hälften av de svarande kan tänka sig att bo kvar hemma mellan ett och tre år.
- En del har en strategi att bo kvar hemma även sedan de börjat arbeta. En del betalar inte alls hemma eller mycket lite och kan på så sätt spara mycket pengar varje månad som de har för avsikt att använda till ett framtida boende (men inte sällan till en längre resa).

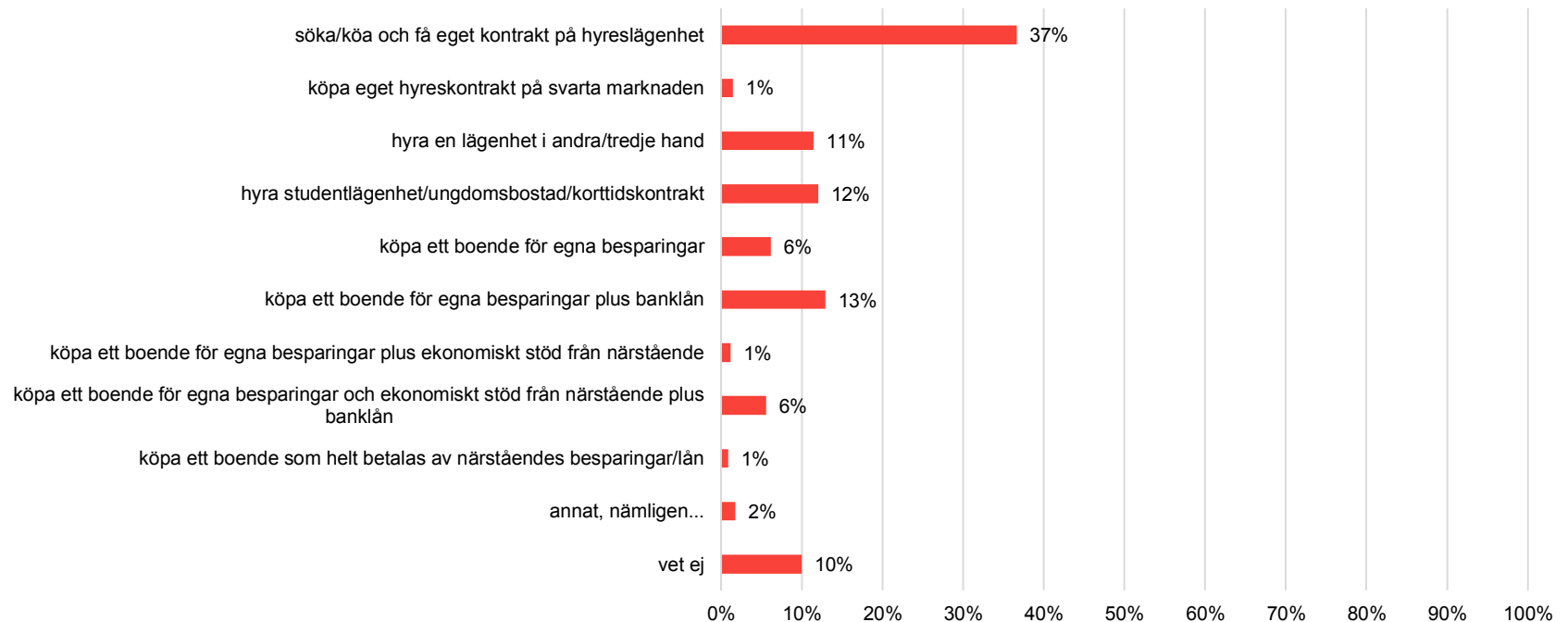
Citat om att bo kvar hemma och flytta hemifrån:

- Kvinna 24 år: *"Jag flyttade hemifrån direkt efter gymnasiet. Något annat var inte möjligt eftersom vi bodde på landsbygden och där fanns varken jobb eller annat. Det är en annan värld. Jag ville utvecklas och plugga. Har fått acceptera osäkra kontakt och höga kostnader, men det är det värt."*
- Man 26 år: *"Eftersom jag inte vet var jag vill bo i framtiden är det bra att inta låsa upp sig i ett boende som är dyrt. Att hyra det jag kan få idag är att slänga pengarna i sjön för ett sämre läge. Då kan jag bo billigt hemma och spara ganska mycket pengar varje månad. Jag sparar över 10 000 varje månad och efter ett och ett halvt års arbete har jag 150 000 kronor, men det räcker ju inte långt idag. Jag skulle kunna tänka mig att lägga 50 % av inkomsten på boendet, men just nu funkar det att bo kvar hemma."*
- Kvinna 22 år: *"Jag har flyttat tillbaka hem efter studier på annan ort. Just nu funkar det bra. Jag tar studielån och betalar inget hemma, men pengarna går åt ändå. Jag litar på att föräldrarna hjälper mig ekonomiskt framöver. Man måste ha föräldrar som kan betala för att få bo där man vill. Några jag pluggar med tvingas pendla långa vägar varje dag. Jag bor hellre hemma än att tvingas till det."*
- Kvinna 26 år: *"Jag flyttade till Oslo. Där är det lätt att få bostad och min strategi var att jobba där för att kunna spara pengar och sen flytta till Stockholm och plugga. Det har funkat. Men nu har dom ändrat reglera så man får inte köa till en studentbostad förrän man blivit antagen. Jag kunde i princip flytta till en studentbostad direkt eftersom jag hade köat i över ett år."*
- Man 24 år: *"Jag har valt att bo hemma under studietiden för att slippa bygga upp en skuld. Jag valde studieort efter det. Nu först när jag börjat jobba kan jag börja spara pengar, men jag är inte säker på att jag kommer att vilja köpa en bostad. Om det inte är illegalt att köpa ett hyreskontrakt kan jag tänka mig att göra det eftersom man inte kommer åt ett förstahandskontrakt på annat sätt. Mina föräldrar bor i hyresrätt och kan inte hjälpa till ekonomiskt, så vad gör man?"*

Hur komma in på bostadsmarknaden?

Den vanligaste planen för att ta sig in på bostadsmarknaden är att söka/köa sig till en hyresrätt. En knapp tredjedel planerar att köpa sig ett boende. Fler från övriga landet tänker söka/köa sig till en hyresrätt. Fler i Göteborg vill hyra studentlägenhet.

Hur tror/planerar du att du kommer ta dig in på bostadsmarknaden när du flyttar hemifrån?



De yngre åldersgrupperna planerar i högre utsträckning att söka/köa för att få eget hyreskontrakt alternativt hyra studentlägenhet. Den äldsta åldersgruppen planerar i högre utsträckning att köpa en bostad. Underlag är de som inte flyttat hemifrån och de som flyttat hemifrån en period, men som bor hemma igen.

Varför tror du att det kommer vara så?

Vanliga svar:

- Eget val
- Vet inte
- Enklast och billigast
- Har ej råd annars

Citat om att skaffa första boendet:

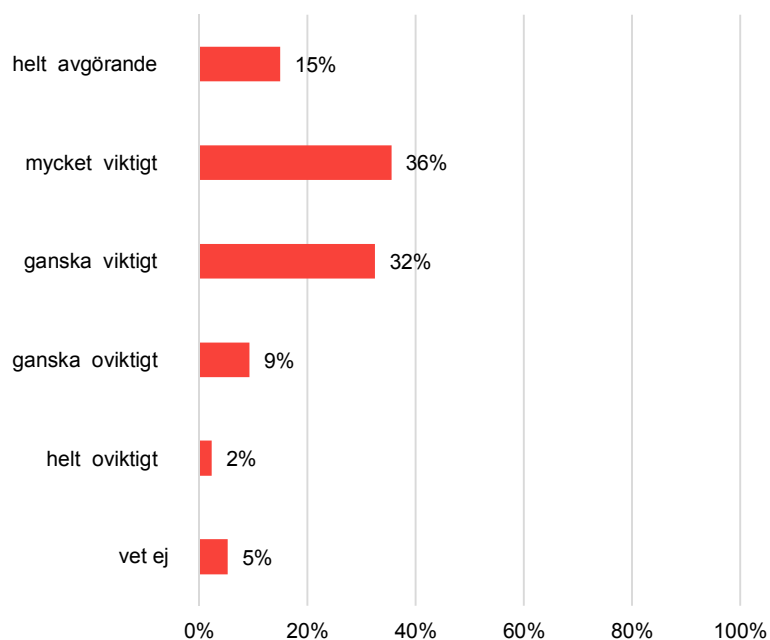
- Man 28 år: *"Mitt råd till alla är: Skaffa en tjej med ködagar! Det är enda sättet att komma in på bostadsmarknaden i Stockholm om man inte kommer från stan och själv har stått i bostadskön sedan man var 18 år. Ingen skulle flytta in i studentlägenheter eller på korttidskontrakt om man förlorade ködagar på det. Ködagar är guld värda!"*
- Man 24 år: *"Det är ju stor skillnad om man har någon att dela med. Då blir ju de ekonomiska möjligheterna helt andra. Och jämfört med de som inte läste vidare ligger man ju sämre till ekonomiskt. Dom har ju kunnat spara i flera år längre och har en kontantinsats. Det finns en hopplöshet i det här med kontantinsatsen och att man måste spara i så många år."*
- Kvinna 26 år: *"Jag och pojkvännen hade pluggat klart och ville flytta tillbaka till Stockholm. Vi letade 2:a handskontrakt länge men hittade inget. Nu delar vi på en villa med en kompis och har låga omkostnader så vi kan spara mycket. Jag har också ett kapital från ett arv som jag sen kommer att sätta in i en bostadsrätt och vi kan båda få hjälp från föräldrarna."*

Varför tror du att det kommer vara så?



Vikten av kontakter

Hur viktigt tror du att det är att ha rätt kontakter för att komma in på bostadsmarknaden?



- En majoritet anser att det är viktigt med rätt kontakter för att komma in på bostadsmarknaden.
- Rätt kontakter är viktigare i Stockholm än på andra ställen.
- De äldre personerna i svarsgruppen anser i högre grad att det är helt avgörande med rätt kontakter för att komma in på bostadsmarknaden.

Har de lärt sig av bistra erfarenheter?

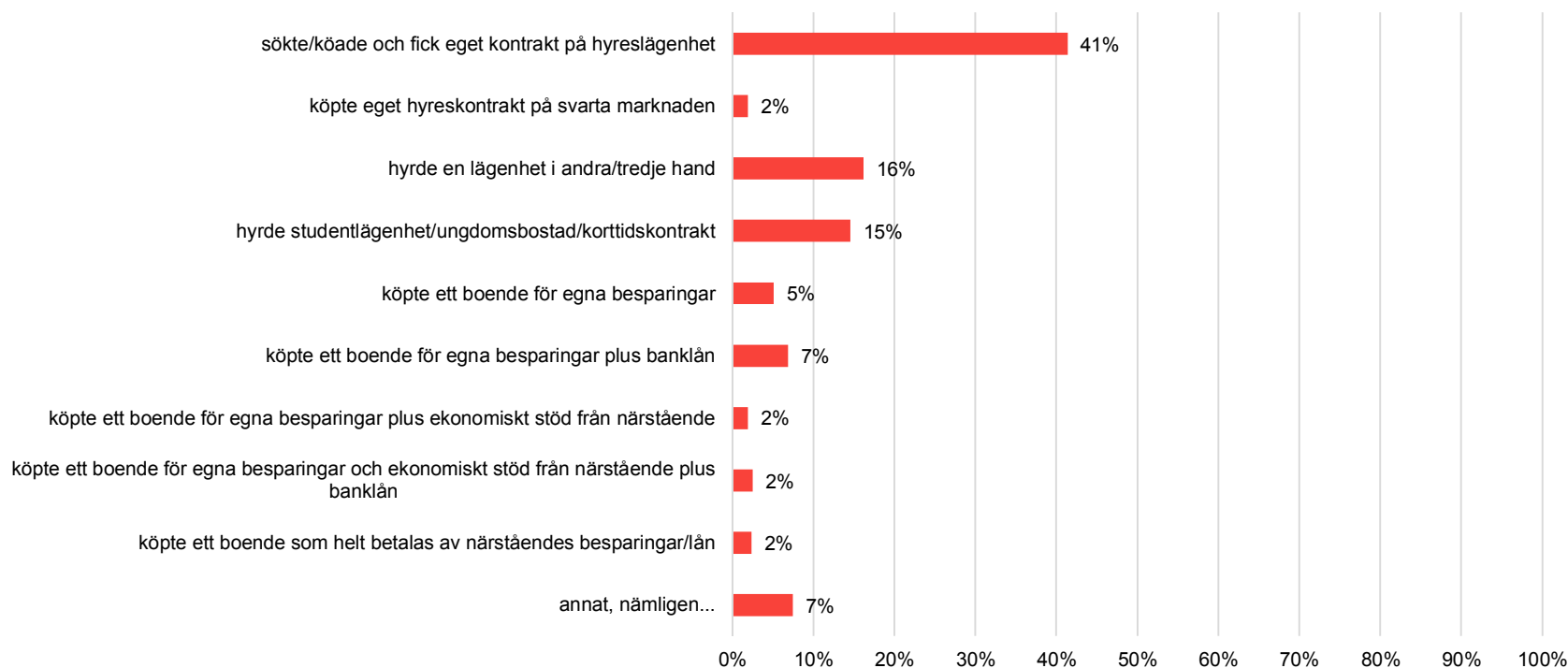
Citat om kontakter:

- *"Det är skillnad på kontakter och bra kontakter!"*
- *Man 26 år: "Kontakter är bra, men att ha föräldrar som kan hjälpa är viktigare. Det är till och med nödvändigt idag. Annars vet jag inte hur man gjort. Även om man sparat en del får man inte låna om inte föräldrarna går i borgen."*
- *Kvinna 24 år: "När jag skulle plugga på annan ort hade min svärfar kontakter i branschen på den orten. Så vi kunde hyra en jättefin bostad i första hand. Nu när jag ska bo i Stockholm får jag korta dyra svarta andrahandskontrakt. Nu snart ska jag hyra en bostadsrätt i andra hand lagligt. Det blir dyrt, men känns tryggare."*
- *Man 24 år: "Om inte min mamma hade kunnat hjälpa till vet jag inte hur det hade gått. Hon hjälpte till att köpa en bostadsrätt där jag stod för en del och betalade avgiften och lite ränta till henne varje månad. Från banken hade jag inte fått låna."*

Hur kom de in på bostadsmarknaden?

Det vanligaste sättet att ta sig in på bostadsmarknaden är att söka/köa sig till en hyresrätt. Det är även vanligt att hyra en lägenhet i andra/tredje hand, hyra studentlägenhet/ungdomsbostad och korttidskontrakt. 18 % köpte ett eget boende med eller utan hjälp.

Hur tog du dig in på bostadsmarknaden när du flyttade hemifrån?

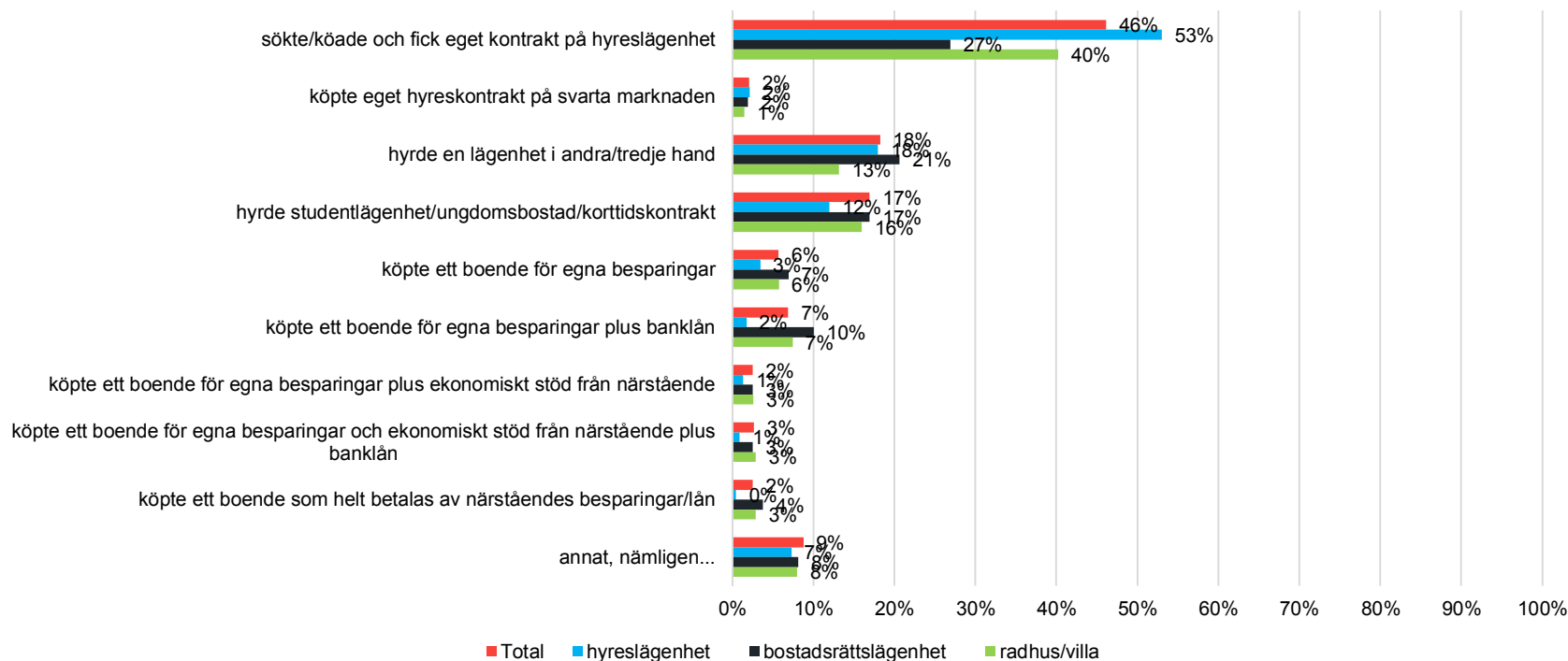


Annat svar: flyttade in hos flick/pojkvän. Underlag är de som flyttat hemifrån med 687 svarande.

Hur kom de in på bostadsmarknaden?

Man präglas av sina föräldrars bostad. Fler personer som har föräldrar som bor i hyresrätt skaffade en hyresrätt som första bostad. Mycket få av de vars föräldrar bor i hyresrätt fick hjälp av närstående att köpa ett första boende.

Hur tog du dig in på bostadsmarknaden när du flyttade hemifrån?

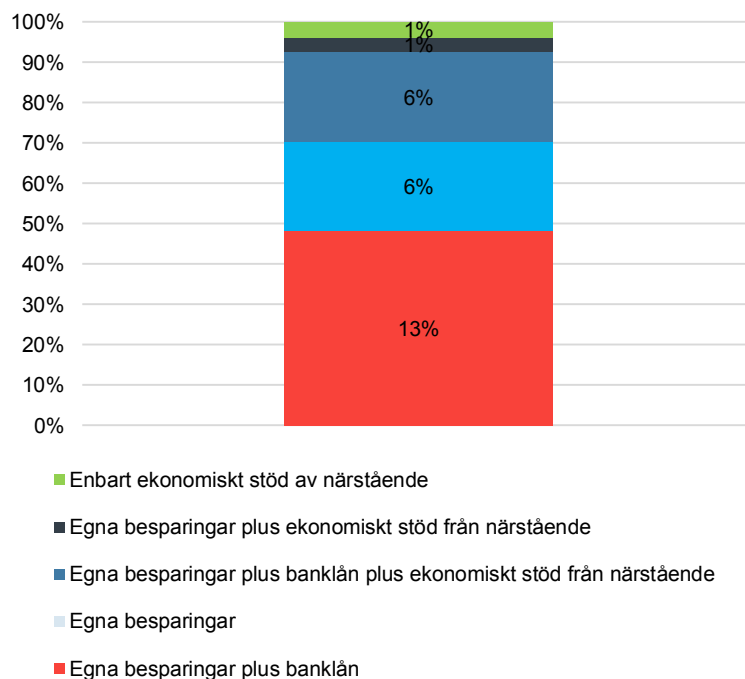


Underlag är de som flyttat hemifrån.

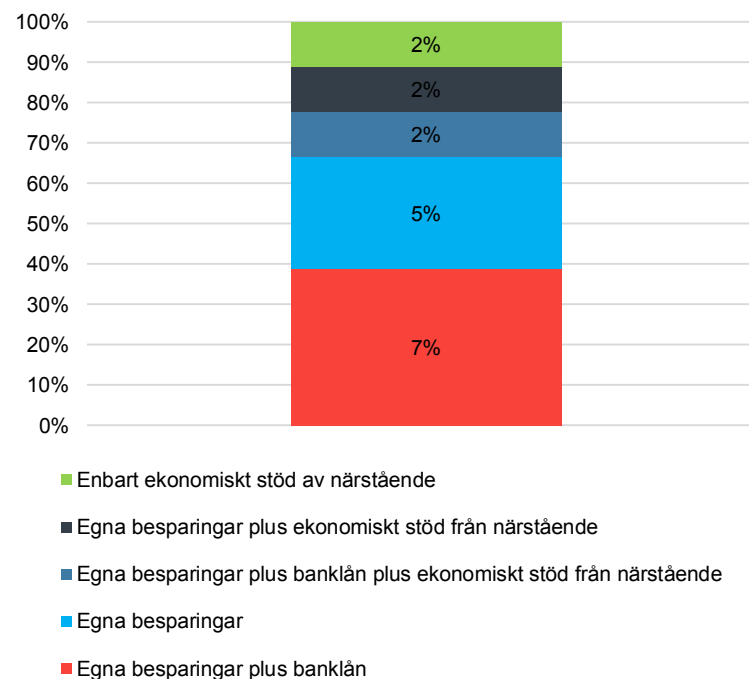
Plan för att köpa sig ett boende jämfört med hur det blev

27 % planerar att köpa ett boende. 18 % köpte sig ett eget boende. Fler fick ta hjälp av närstående än som planerat. Det verkar som att de unga vuxna underskattar hur lätt det är att ta sig in på bostadsmarknaden.

Planer för eget boende för att ta sig in på bostadsmarknaden



Hur fick man eget boende när man tog sig in på bostadsmarknaden?



Den vanligaste planen att köpa sig ett eget boende är via egna besparingar plus banklån. Noterbart är att hela 6 % planerar att köpa ett eget boende enbart med egna besparingar. Är detta en följd av orealistiska förväntningar, att så många har stora besparingar eller att man bor på en ort med relativt låga bostadspriser?

Varför blev det så? Var det ditt eget val eller var det styrt av yttre omständigheter?

Vanliga svar:

- Blev sambo
- Började studera
- Det var mitt eget val
- Hade inget annat val/möjligheter
- ”Kötiderna var såpass långa att det inte var ett alternativ. Via familjekontakter hittade jag ett andrahandskontrakt.”

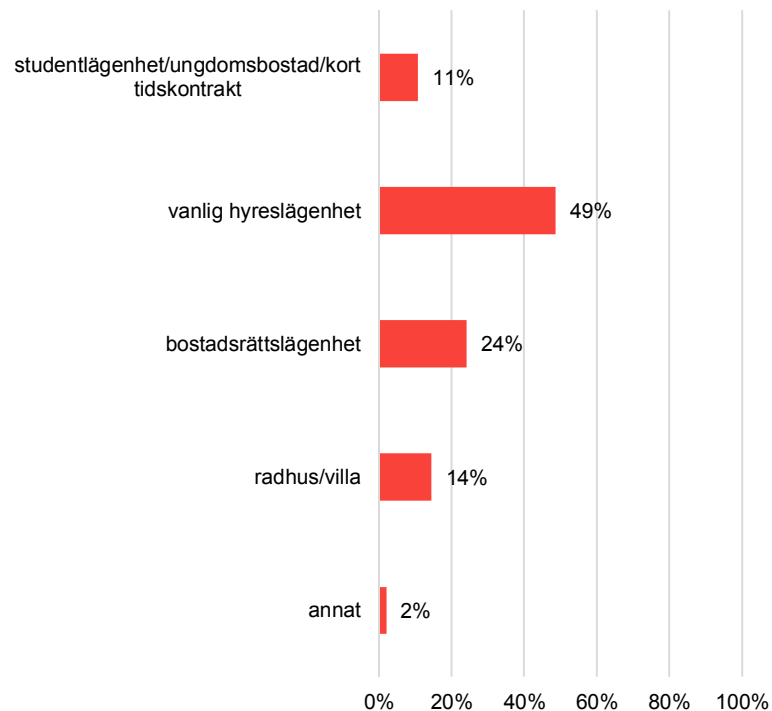
Citat om hur det blev:

- Man 28 år: *"När vi bodde i ett attraktivt relativt billigt studentboende var det nästan bara folk på över 30 år som bodde där. Dom pluggade typ tyska på deltid. Man gör allt för att behålla ett kategoriboende! För vart ska man ta vägen sen?"*
- Man 24 år: *"Om man inte har ett fast förhållande och inte riktigt vet var man vill bo är det svårt att ha en rak linje och en strategi. Ödet bestämmer var man hamnar. Det är svårt att spara mycket när man inte har ett tydligt mål för sitt sparande."*
- Man 24 år: *"Jag hade haft ett fast förhållande och bostadsrätt på annan ort, men det tog slut och så skulle jag börja plugga i Stockholm. Då kändes det helt omöjligt! Jag har bott i massor av tillfälliga bostäder under studietiden här. Nu har jag börjat jobba och delar jag en andra-handslägenhet centralt i stan med en kompis. Vi insåg att vi fick mer för pengarna om vi gick ihop. Idag betalar vi över 15 000 kronor i månaden för en tvåa på 44 kvm."*

Bostadssituation idag

Boende idag

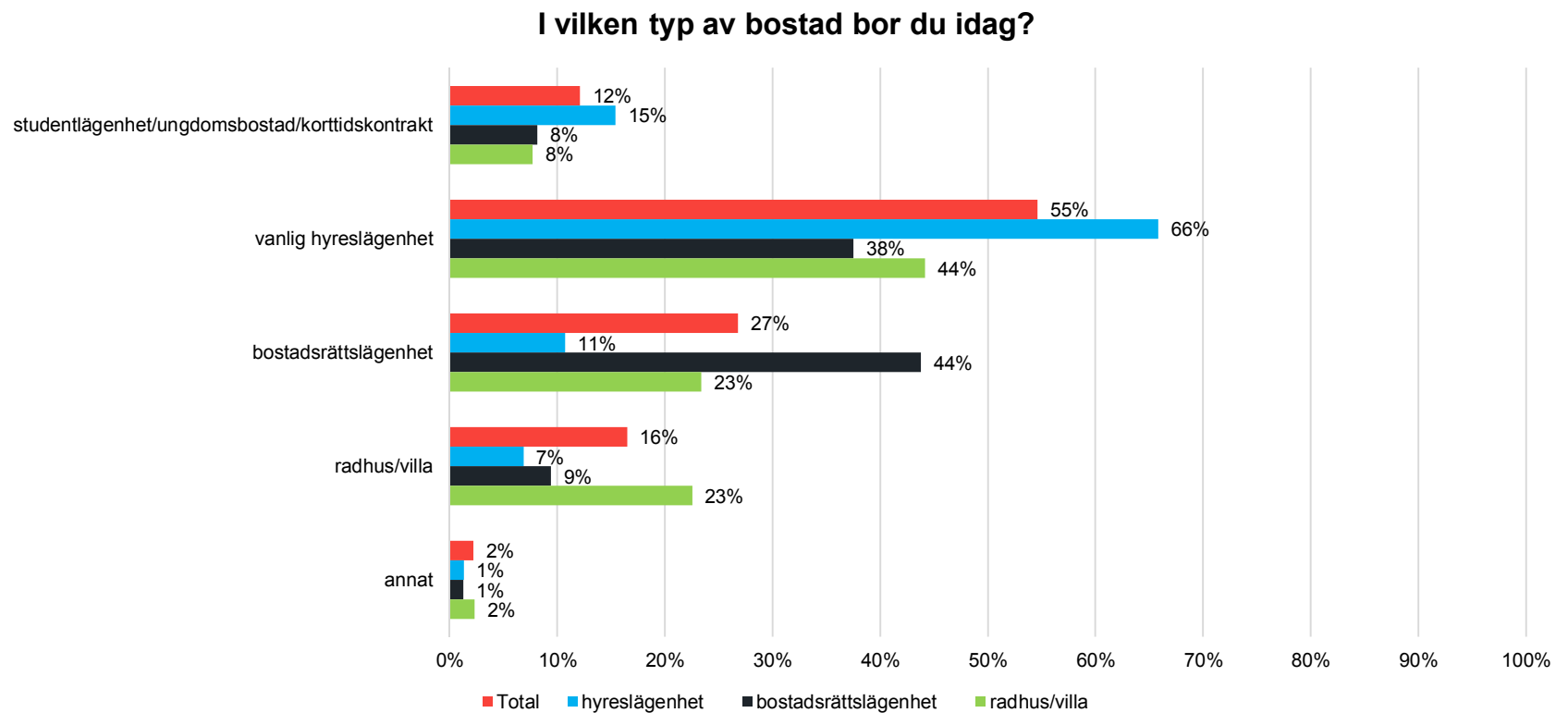
I vilken typ av bostad bor du idag?



- Underlag är de som flyttat hemifrån.
- Hälften bor i hyresrätt
- De yngre bor i högre utsträckning i studentlägenhet/ungdomsbostad/korttidskontrakt. De äldre bor i högre utsträckning i vanlig hyresrätt, bostadsrätt eller i villa.

Boende idag uppdelat på föräldrars boendesituation

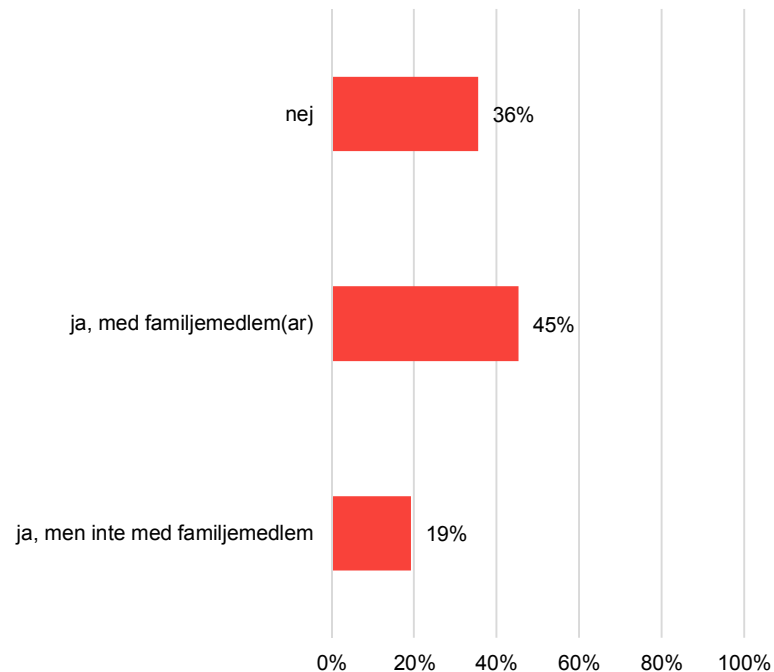
Man präglas till stor del av sina föräldrars bostäder. Om föräldrarna bor i hyresrätt är det en större andel som bor i hyresrätt. Detsamma gäller för bostadsrätt och radhus/villa.



Underlag är de som flyttat hemifrån med 687 svarande.

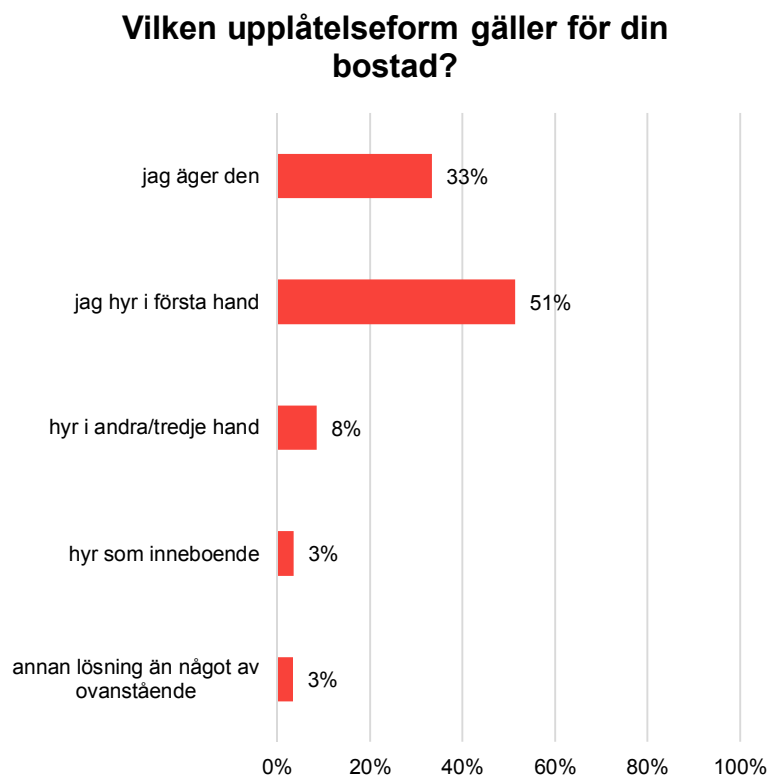
Vem bor man med?

Delar du din bostad med någon annan vuxen person?



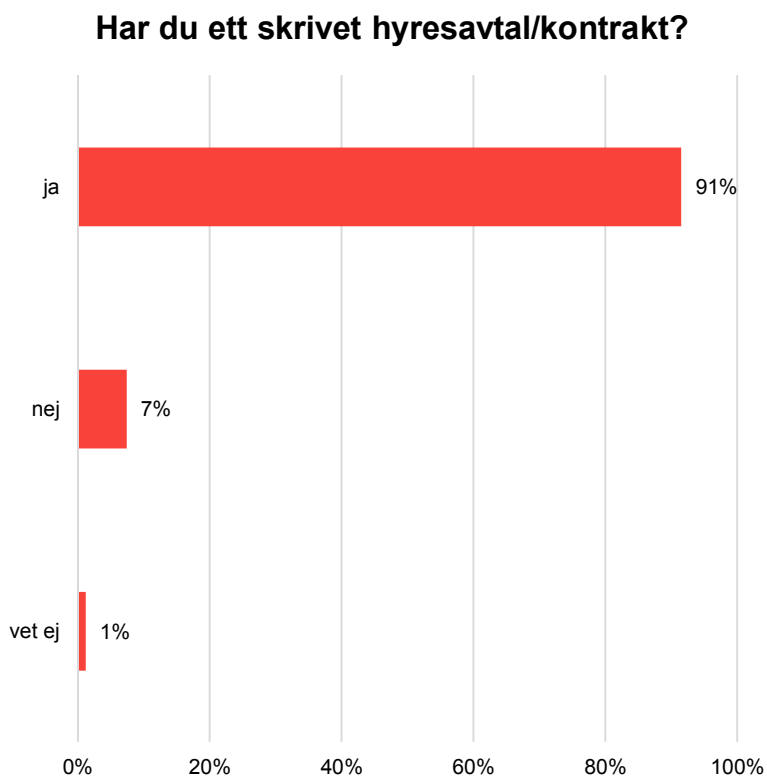
- Underlag är de som flyttat hemifrån.
- Två av tio delar bostad med någon utanför familjen.
- Boende i bostadsrätt och i radhus/villa delar i högre grad boende med familjemedlemmar än boende i hyresrätt.

Hur bor man?



- Underlag är de som flyttat hemifrån.
- Åtta av tio äger egen bostad eller hyr i första hand.
- Betydligt fler i övriga landet hyr i första hand.

Trygghet i boendet

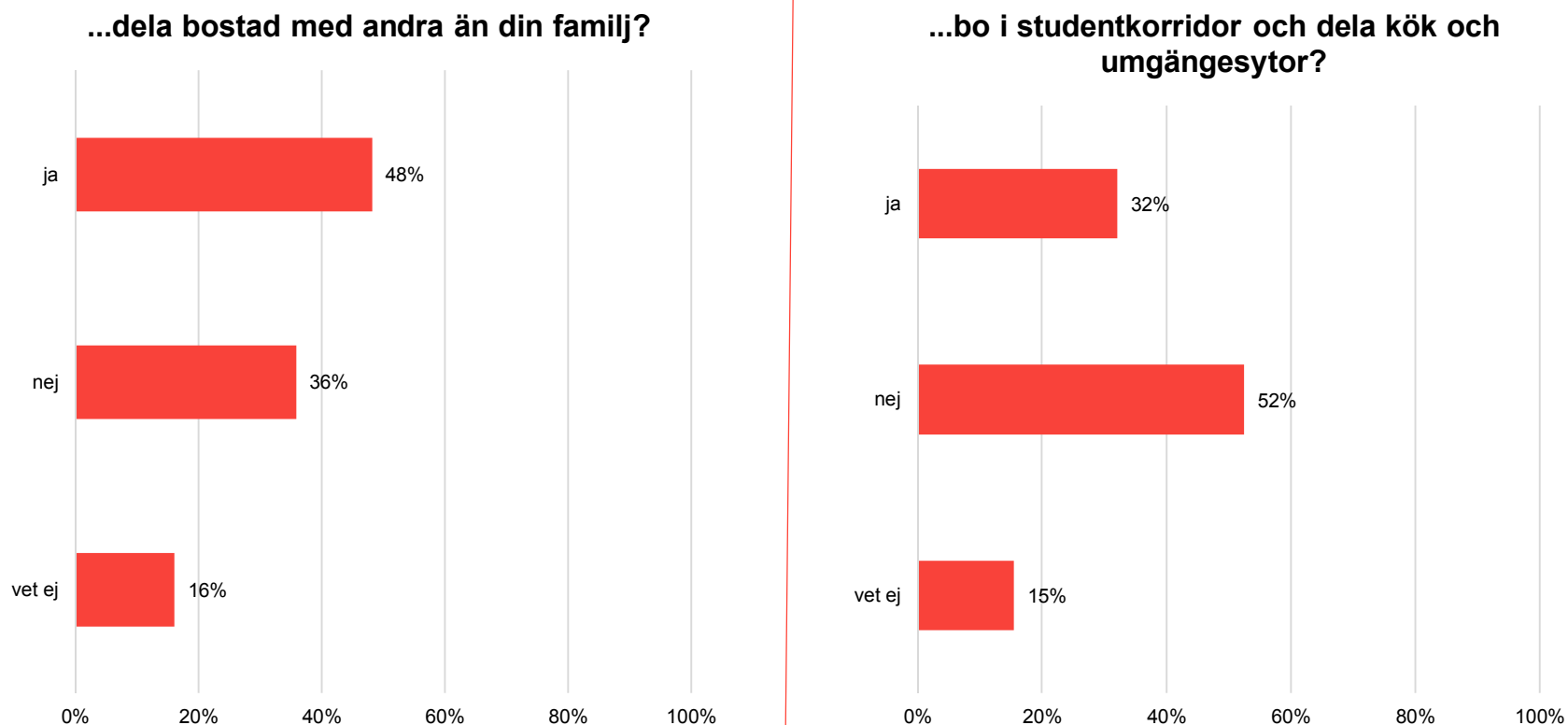


- Underlag är de som flyttat hemifrån och som hyr sin bostad, med 435 svarande.
- En av tio har inte ett skrivet hyresavtal/kontrakt.
- 10 % har inget skrivet hyresavtal i Göteborg, mot endast 3 % i Malmö.
- Det är fler yngre som inte har ett skrivet hyresavtal.
- Underlaget för denna fråga är däremot lågt, så detta ska endast ses som en indikation.

Skulle du kunna tänka dig att...

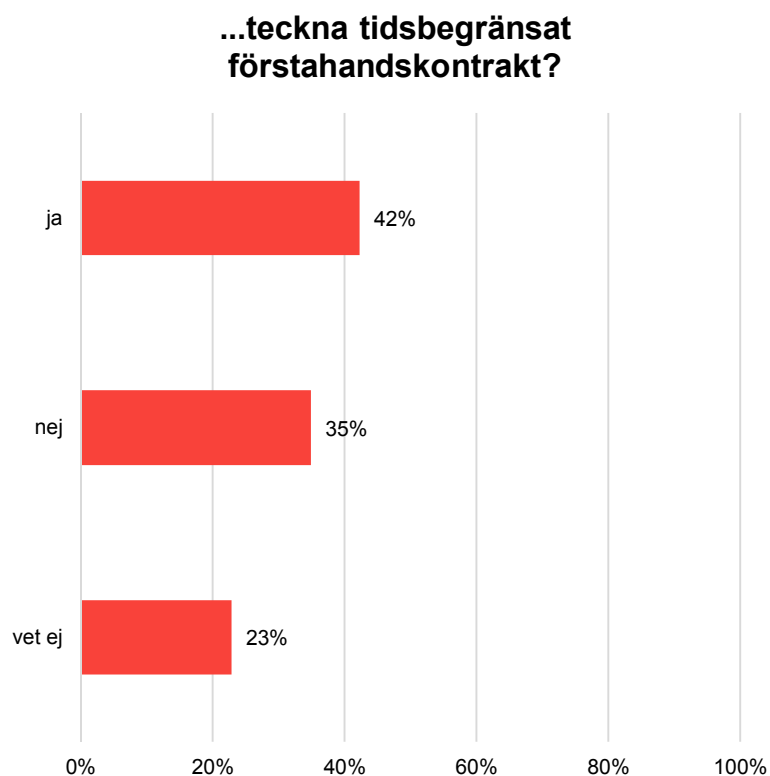
Fler vill dela bostad med andra än sin familj än bo i studentkorridor.

Fler Stockholmare kan tänka sig att dela bostad med andra än sin familj och bo i studentkorridor än i övriga landet.



Yngre åldersgrupper kan i högre utsträckning tänka sig att dela bostad med andra än sin familj eller bo i studentkorridor. Underlag är de som inte har egen hyresrätt/bostadsrätt/äganderätt, med 324 svarande.

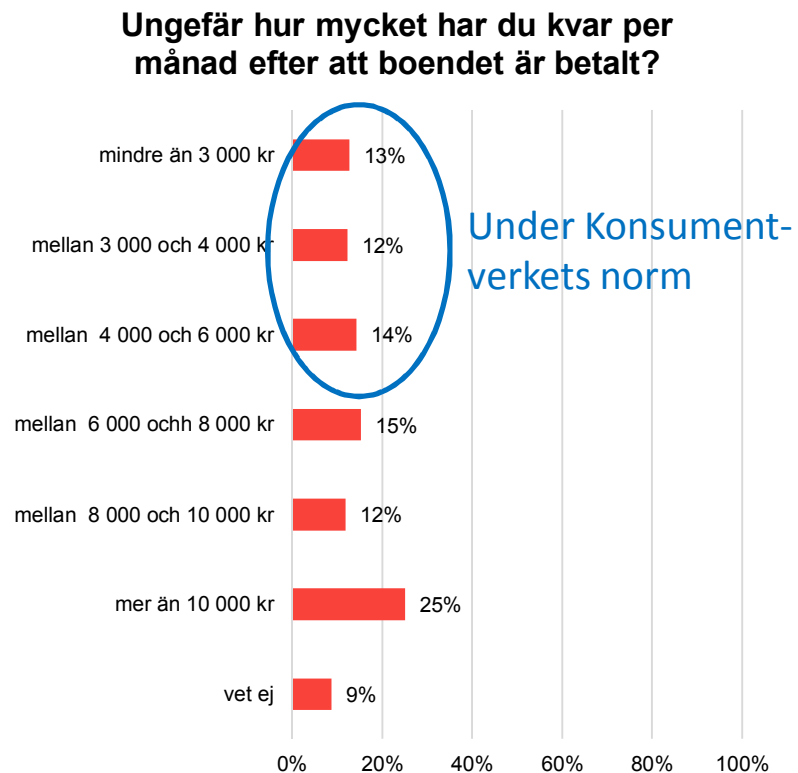
Skulle du kunna tänka dig att...



- Underlag är de som inte har egen hyresrätt/bostadsrätt/äganderätt, med 324 svarande.
- Yngre åldersgrupper kan i högre utsträckning tänka sig att teckna tidsbegränsade förstahandskontrakt.

Ekonomisk situation

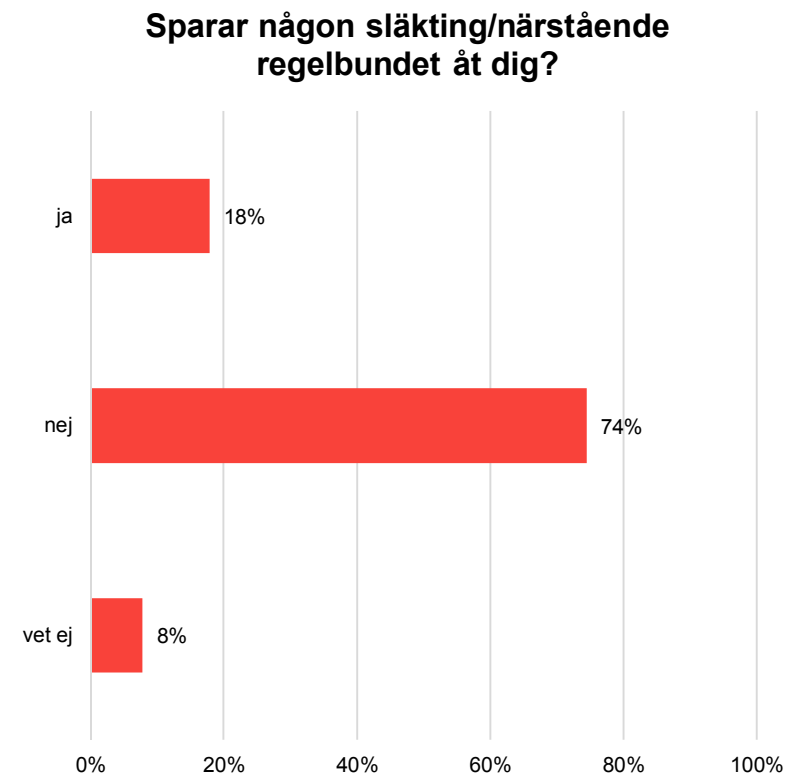
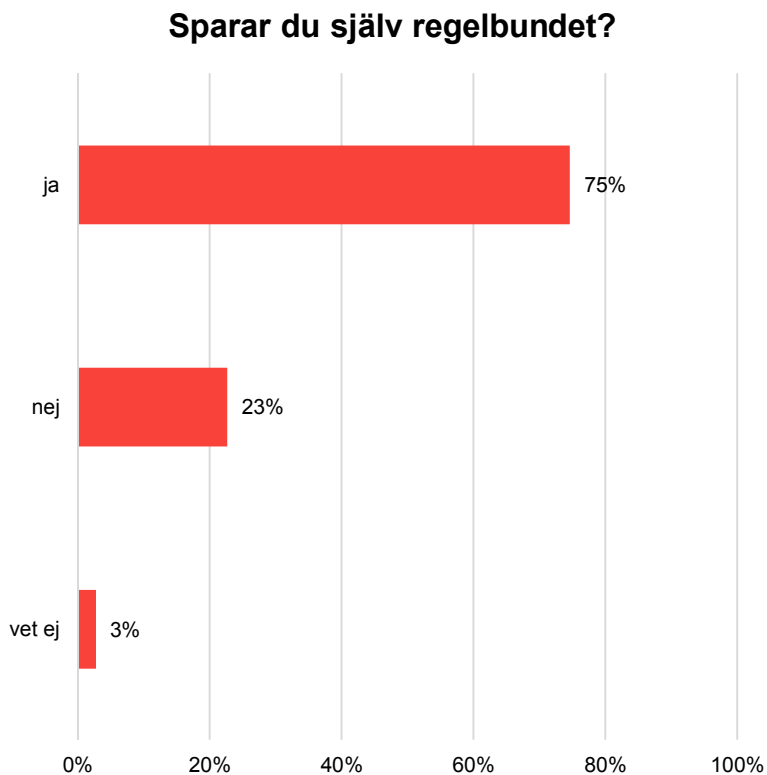
Mycket – och Lite – pengar kvar



- Underlag är personer som flyttat hemifrån, med 687 svarande.
- Personer över 25 år har i mycket högre utsträckning mer än 10 000 kr kvar per månad efter att boendet är betalt.
- Personer i åldern 18-20 år har i högre grad mindre än 3 000 kr per månad kvar per månad efter att boendet är betalt.

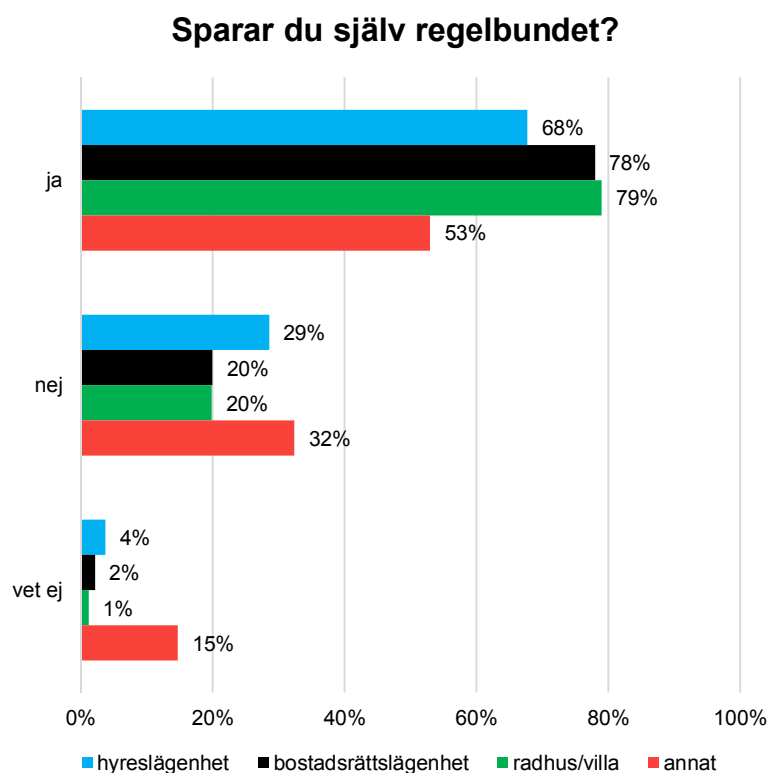
Om sparande

De flesta sparar själv regelbundet. Mindre vanligt är det att en släkting sparar åt dem.



I den yngsta åldersgruppen, 18-20 år är det i högre grad vanligare att man inte sparar själv utan att en släkting sparar åt personen.

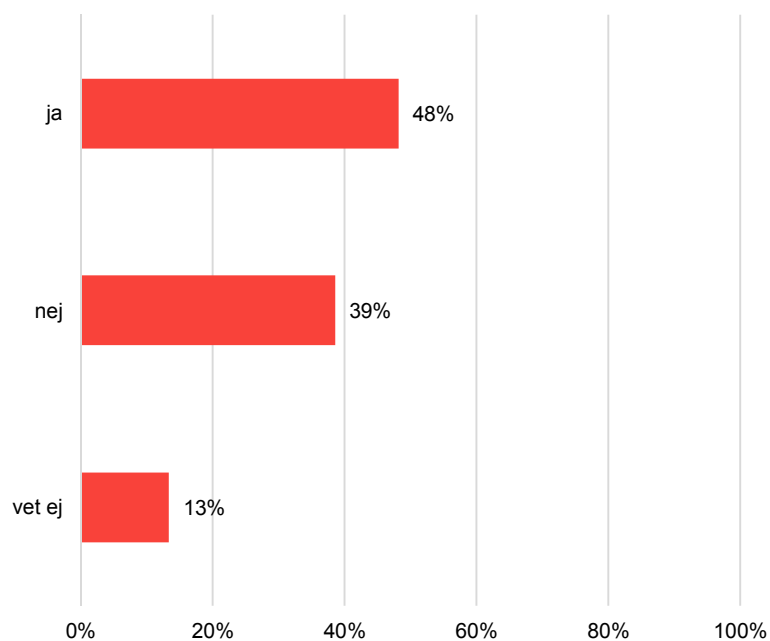
Sparandet är beroende av föräldrars boendesituation



— Det är mindre vanligt att unga vuxna som har föräldrar som bor i hyresrätt sparar regelbundet än de unga vuxna som har föräldrar som bor i bostadsrätt eller i radhus/villa.

Ekonomisk hjälp

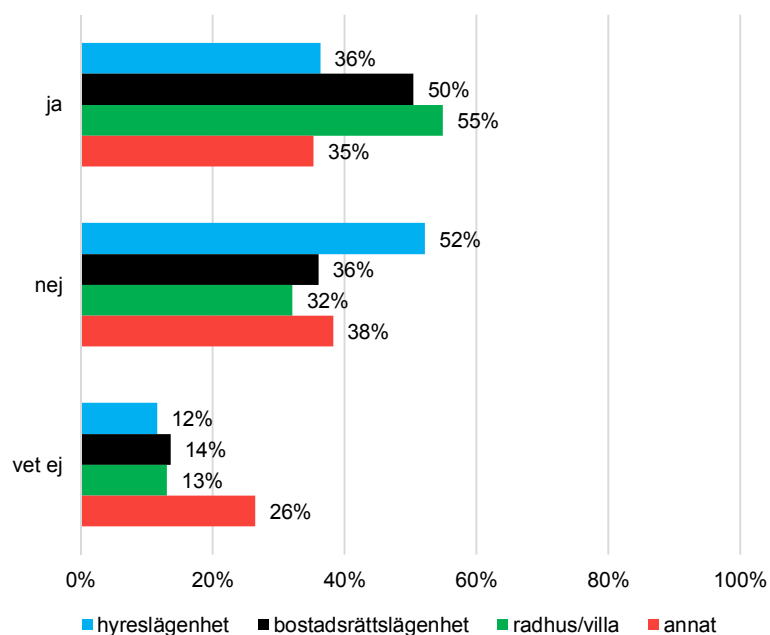
Har du närstående som skulle kunna hjälpa dig ekonomiskt vid köp av bostad?



— Knappt hälften har en närstående som kan hjälpa till vid ekonomiskt köp av bostad.

Föräldrars boendesituation påverkar vilken ekonomisk hjälp de unga kan vänta sig

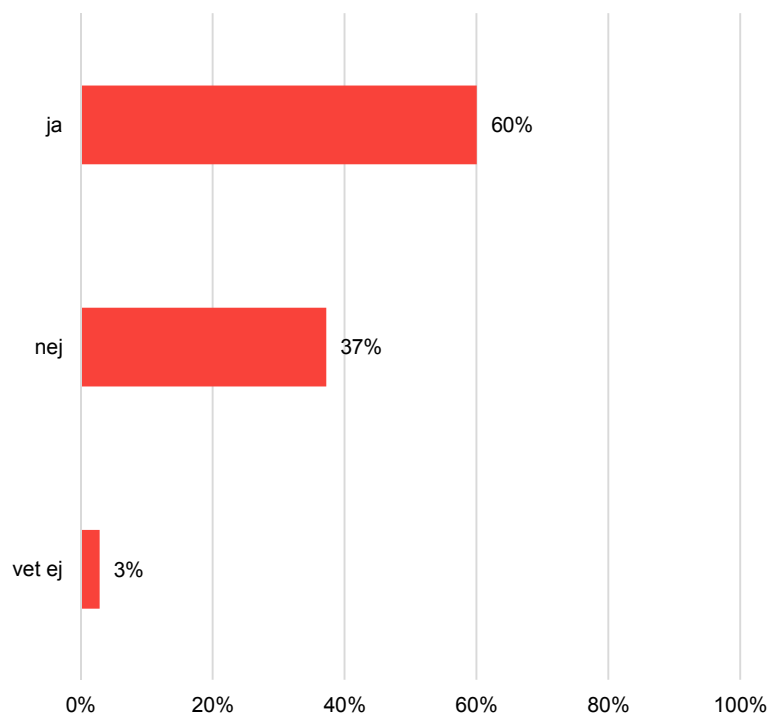
Har du närstående som skulle kunna hjälpa dig ekonomiskt vid köp av bostad?



— Det är stor skillnad på möjlighet till ekonomisk hjälp från närstående, beroende på hur föräldrarna bor.

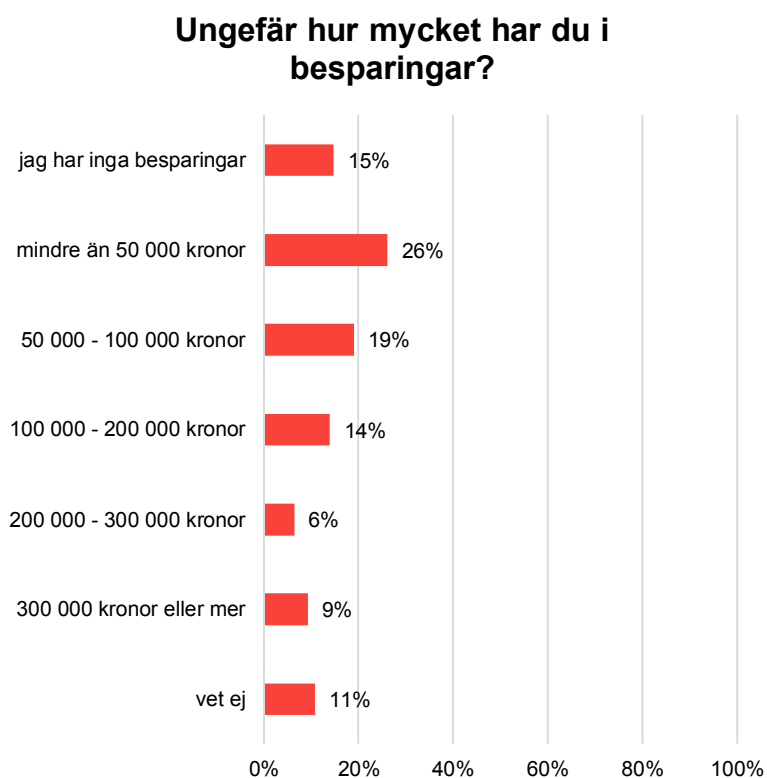
Om bostadsköer

Står du i någon bostadskö?



- Sex av tio står i en bostadskö.
- 65 % av Stockholmarna står i bostadskö mot 56 % av Malmöborna.
- Det är ingen större skillnad på om man står i bostadskö, beroende på föräldrarnas boendesituation.

Om besparingar

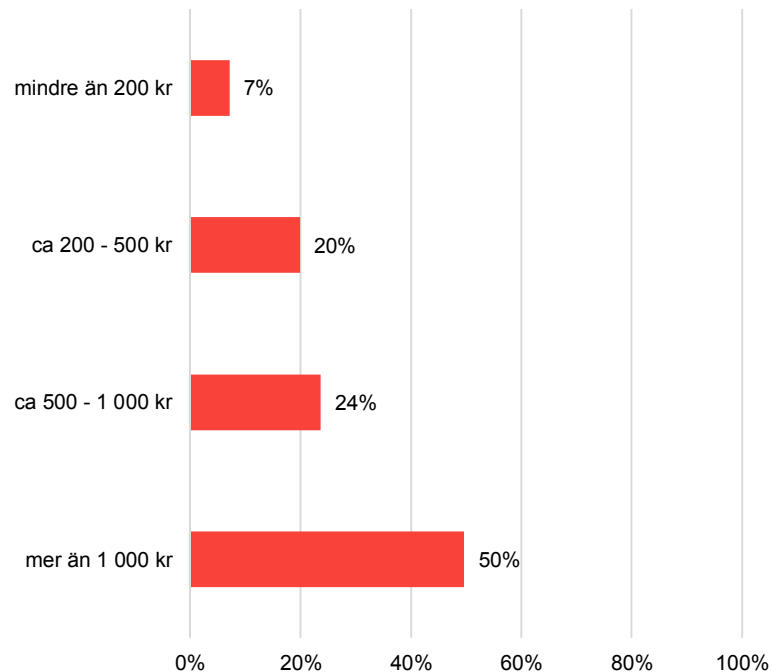


- I hela befolkningen (16 år +) saknar 17 % av kvinnorna och 15 % av männen eget sparande*. Bland våra respondenter gäller det 15 %
- 22 % av de unga vuxna som har föräldrar som bor i hyresrätt har inga besparingar alls. Jämfört med 10-11 % hos de unga vuxna med föräldrar som bor i bostadsrätt/radhus/villa.
- De allra flesta har egna besparingar. En fjärdedel har mindre än 50 000 kr. En tredjedel har över 100 000 kr sparat.
- Stockholmare har mer sparat än resten av Sverige.

* Källa: SvD, Inizio, 2017-11-20

Om sparande

Ungefär hur mycket sparar du per månad?



- Underlag är de som själv sparar regelbundet, med 767 svarande.
- Man sparar mycket pengar! Hälften sparar mer än 1 000 kr per månad*.
- Stockholmarna sparar mer per månad än andra. Minst sparar Malmöborna.
- Personer över 25 år sparar i högre utsträckning mer per månad, 55 % sparar mer än 1 000 kr per månad.
- Det är ingen större skillnad i föräldrars boendesituation.

* Tyvärr hade vi +1000 kronor som maximalt alternativ i undersökningen.

Enligt undersökningar är det nästan omöjligt för unga att spara till kontantinsatsen, men våra respondenter sparar mycket

Citat om sparande:

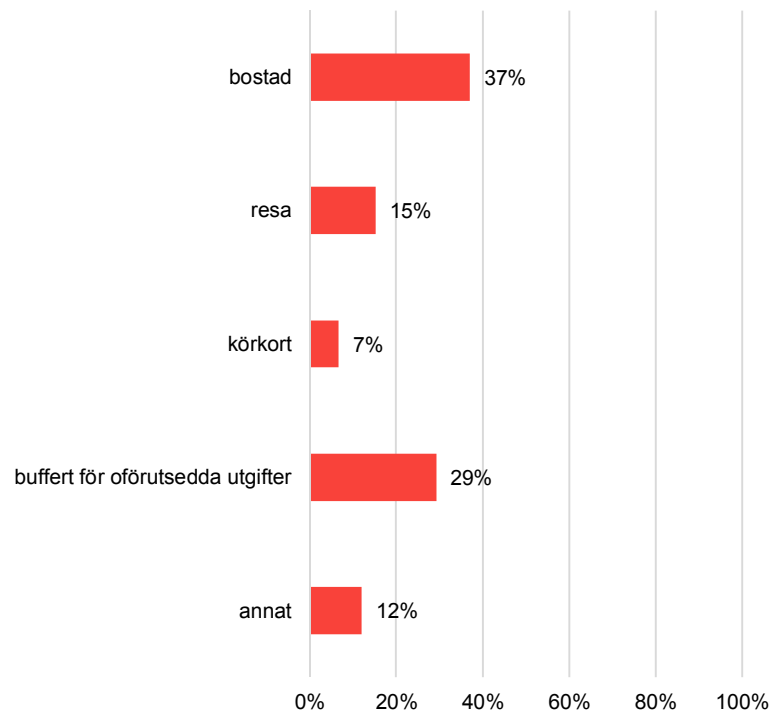
- Kvinna 26 år: *"Jag och min partner är vana att leva som studenter. Nu när vi har jobb innebär det att vi kan spara mycket pengar varje månad. Vi ska använda dem till en kontantinsats och har sparat ihop ungefär 600 000 kr. Vi sparade även under studietiden, men hade vi varit tvungna att bo i andra hand hade det inte gått. Det bygger på att man har låga hyra och "studentkvalitet"."*
- Man 24 år: *"Jag vet att mina föräldrar sparat till mig och att de pengarna ska användas till en bostad, men jag vet inte hur mycket det är."*
- Kvinna 26 år: *"Min partner ägde en bostadsrätt ihop med sina föräldrar när vi pluggade. I och med att vi då hade låga kostnader så kunde vi spara pengar även under studietiden. Nu ska vi köpa bostad ihop – det skulle inte gå att köpa själv och få bo där man vill bo."*
- Kvinna 24 år: *"Jag är van att vara sparsam. Nu när jag börjat jobba och betalar ungefär 50 % av min disponibla inkomst i hyra (2:a hand i bostadsrätt) kommer jag ändå kunna spara 5 000 kronor i månaden. Och nu måste jag spara för jag vill göra karriär i Stockholm. Jag är för stor för den ort jag kommer ifrån 😊."*
- Man 26 år: *"30 000 kronor på ett konto är ju ingenting. Man kommer ingen vart på det. Då kan man lika gärna resa för pengarna. Jag klarar att betala månadskostnaderna för en liten 1:a i stan, men då måste mamma och pappa ställa upp med kapitalet."*

Hur många år tar det att spara ihop till en kontantinsats? Det är inte omöjligt om man sparar relativt mycket

Månadslön	Kontantinsats	10 % sparande	Antal år	Sparande	Antal år
20 000	195 000	1 596	10,18	4 000	4,06
20 000	101 250	1 596	5,29	4 000	2,11
21 000	195 000	1 669	9,73	4 000	4,06
30 000	315 000	2 327	11,28	6 000	4,38
30 000	450 000	2 327	16,11	6 000	6,25
30 000	1 000 000	2 327	35,81	10 000	8,33
30 000	255 000	2 327	9,13	8 000	2,66
40 000	450 000	2 977	12,60	10 000	3,75
40 000	210 000	2 977	5,88	6 000	2,92
63 000	420 000	4 044	8,65	10 000	3,50
63 000	450 000	4 044	9,27	15 000	2,50

Om sparande

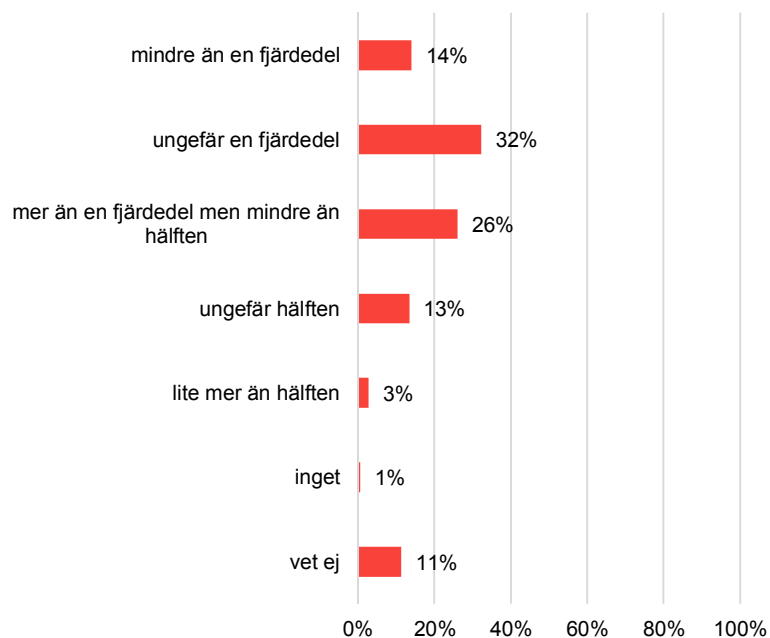
Vad är det du i första hand sparar till?



- Underlag är de som själv sparar regelbundet, med 767 svarande.
- Bostad och en buffert för oförutsedda utgifter är det vanligaste att spara till. Men det är inte ovanligt att spara till resor, körkort eller annat.
- 36 % av personer över 25 år sparar som en buffert för oförutsedda utgifter.
- 42 % av personerna i åldern 18-20 år sparar till en bostad.

Åsikter om kostnad för boendet

Hur stor andel av din månadsinkomst efter skatt kan du som mest tänka dig att boendet får kosta...

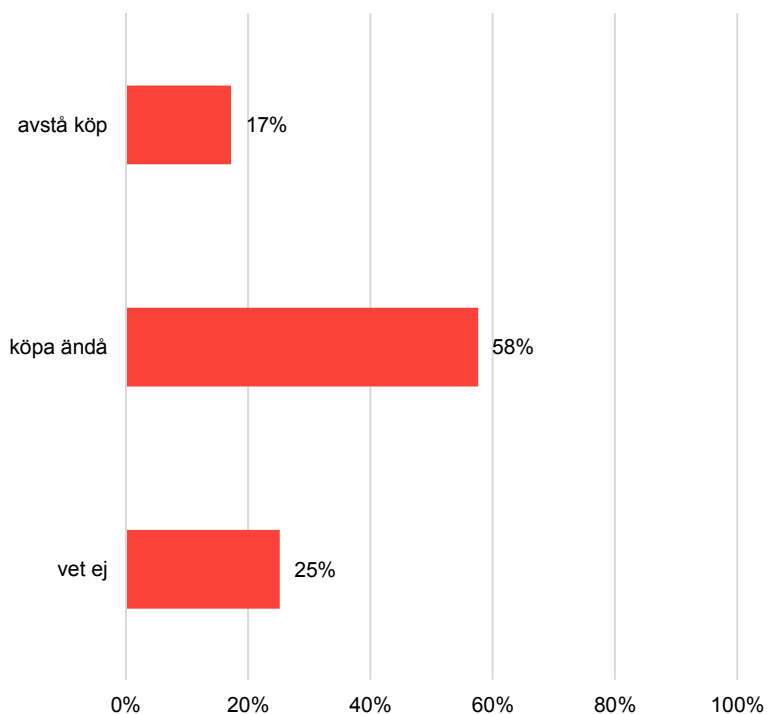


— De flesta kan tänka sig att betala en fjärdedel upp till hälften av inkomsten för sitt boende.

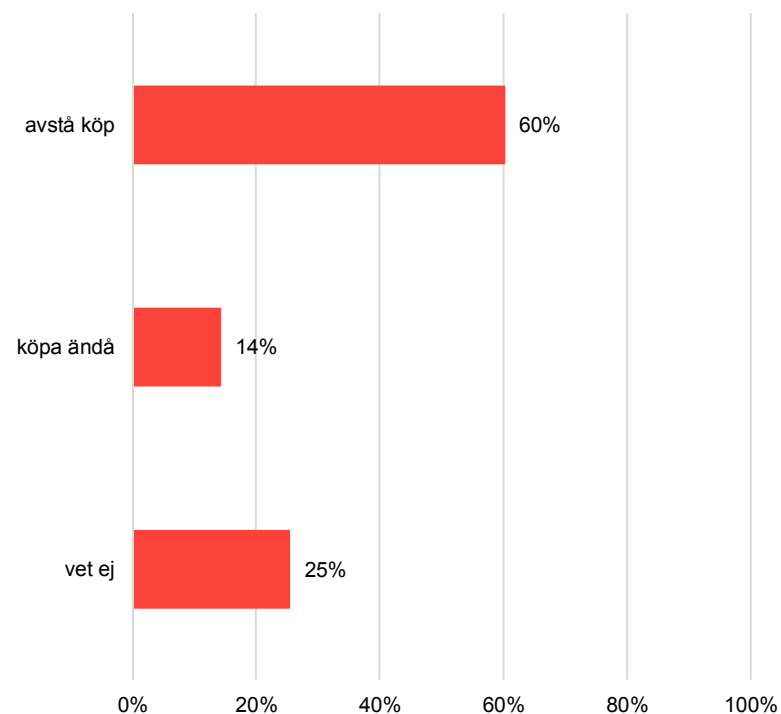
Hur skulle du göra om...

En kostnadsökning på 10 % skulle påverka två av tio unga vuxna. En kostnadsökning på 25 % skulle få hela 60 % av de unga vuxna att avstå köp av bostad.

...det blir 10% dyrare?



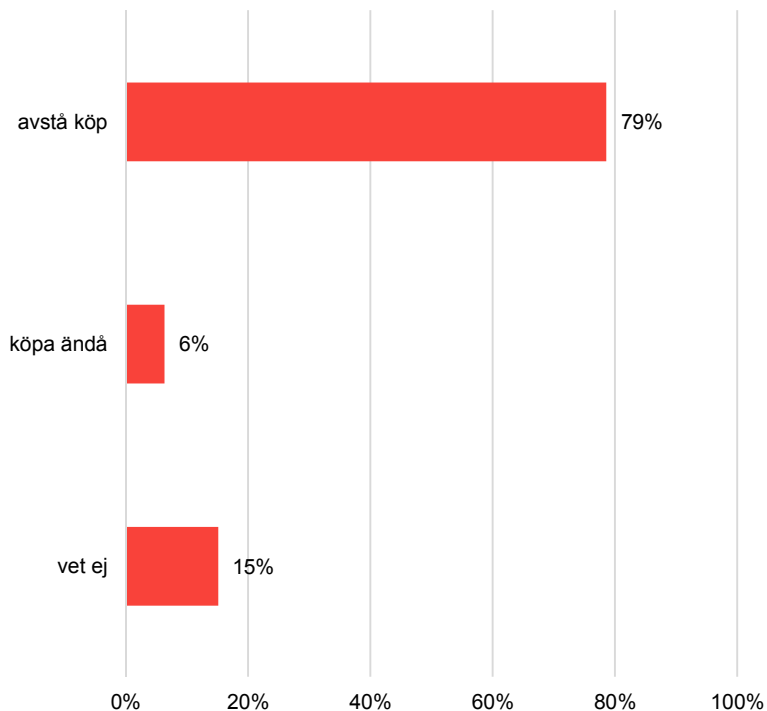
...det blir 25% dyrare?



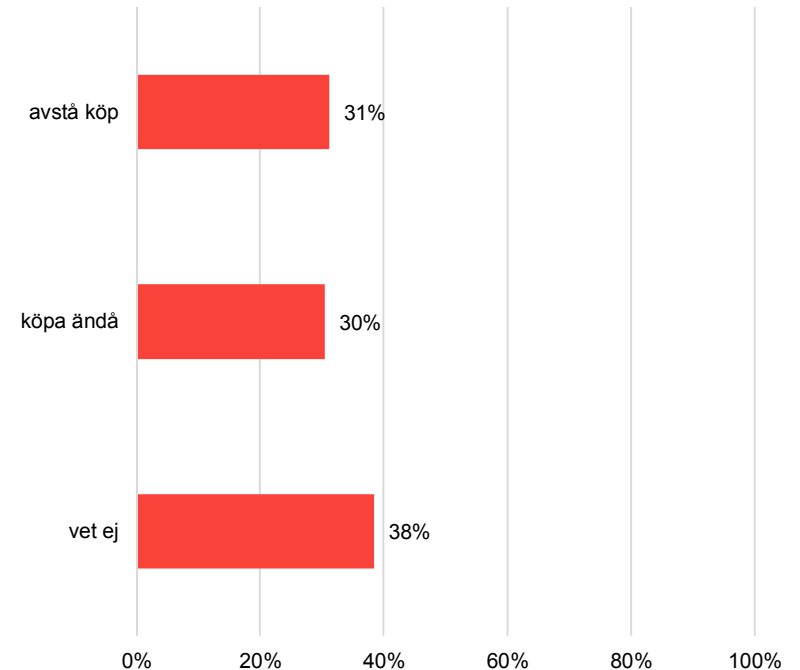
Hur skulle du göra om...

Om bostadskostnaderna skulle bli dubbelt så dyra skulle åtta av tio avstå köp av bostad. Om man måste amortera i snabbare takt, skulle det få en tredjedel att avstå köp av bostad. Men många är osäkra om vad det skulle innebära med ökade amorteringar.

...det blir dubbelt så dyrt?



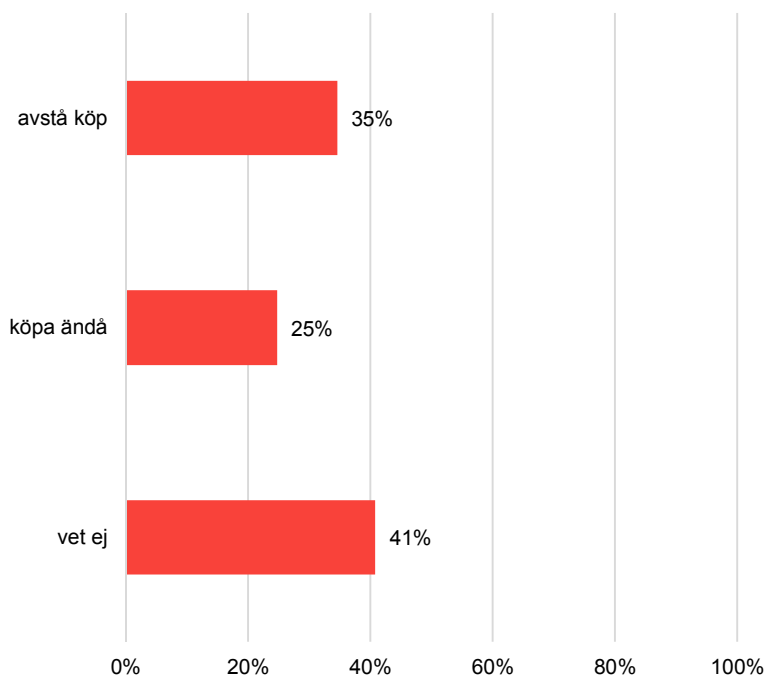
...du måste amortera i snabbare takt än du tänkt dig?



De yngre åldersgrupperna har lägre betalningsvilja än de äldre åldersgrupperna.

Hur skulle du göra om...

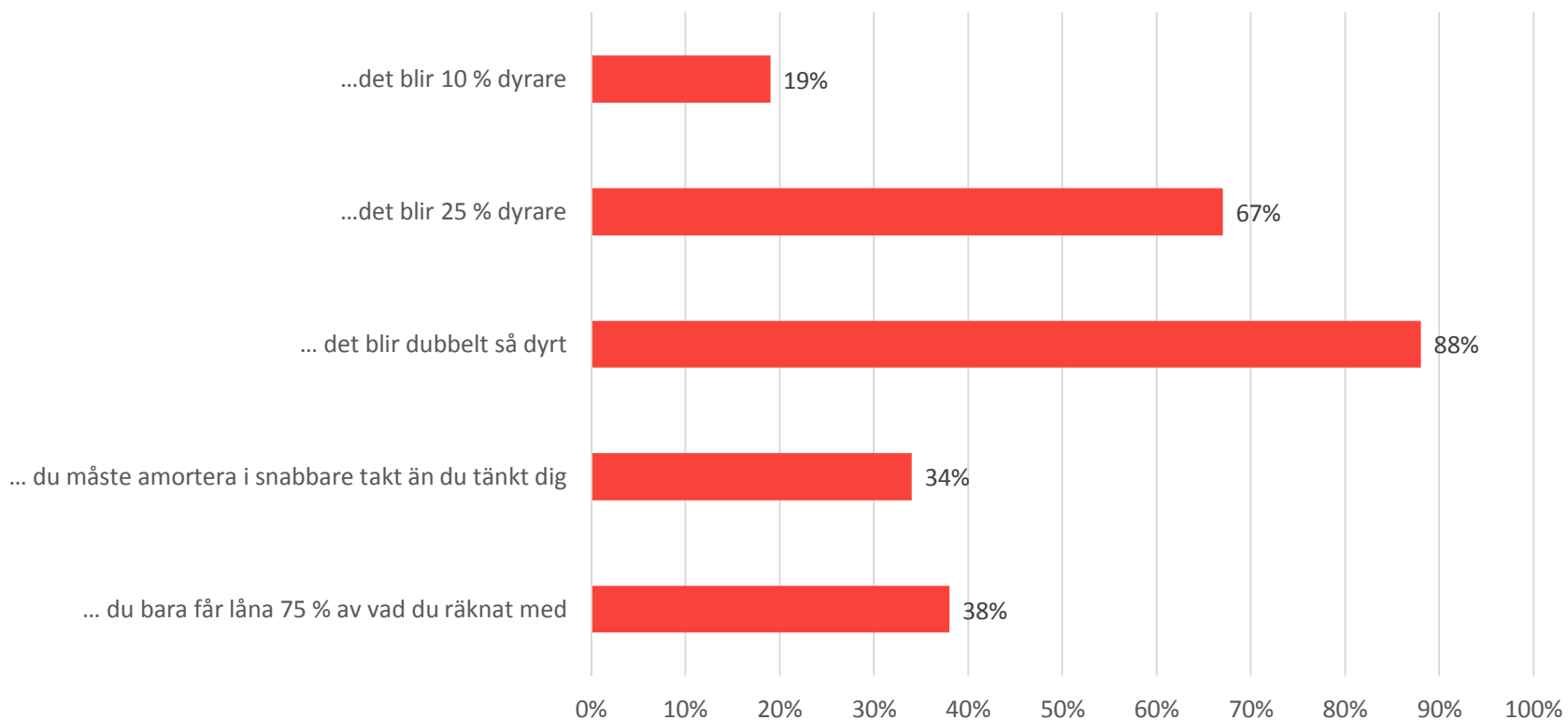
...du bara får låna 75% av vad du räknat med?



- En tredjedel skulle avstå köp om man bara får låna 75 % av vad man räknat med.
- Många unga är osäkra på hur lånemarknaden ser ut.

Hur många skulle avstå köp om...

En majoritet skulle avstå köp om det blir 25 % dyrare.



Nya amorteringskrav

- Vi har gjort beräkningar vad det gamla (från sommaren 2016) och det nya (från mars 2018) amorteringskravet innebär för bostadsutgifterna för några typiska unga hushåll.
- Beräkningar kan göras på www.amorteringsskollen.se (från Bostadsrätterna) och på Finansinspektionens hemsida som också tar hänsyn till FI:s egen "kvar-att-leva-på-kalkyl" <http://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2017/rakna-ut-om-du-berors-av-skarpt-amorteringskrav/>
- Det nu gällande amorteringskravet träder in då man lånar till mer än 70 % av bostadens marknadspris. Det nya amorteringskravet är kopplat till hushållets inkomstnivå och träder in då man lånar ett större belopp än 4,5 gånger sin årliga bruttoinkomst.
- Kraven gäller enbart nya lån (men träder in då man t.ex. flyttar och byter bostad). Bankerna kan också bevilja undantag för lån till nyproducerade bostäder.
- Enligt Finansinspektionens beräkningar kommer det nya amorteringskravet inte drabba särskilt många av de nya låntagarna – 14 % i hela landet och ca 30 % av nya låntagare i Stockholms-regionen.
- Anledningen är att bankerna redan infört stänga regler för hur stor inkomst man måste ha för att låna större belopp och att särskilt unga vuxna i så fall redan idag utestängs från att köpa bostäder i Storstadsregionerna eftersom de har för låga löner i relation till vad bostäderna kostar.

Exempel på gränser för nytt amorteringskrav

Beräkning för nytt amorteringskrav

Månadslön	Årslön	Brutto Skuldkvotstak	Bostad	Bostadspris	Kapitalinsats	Lånebehov	Amortering idag	Ny amortering	Månadskostnad *	Andel av disp.ink.	Skuldkvot	Utfall
20 000	240 000	1 080 000	1:a i Haninge	1 300 000	195 000	1 105 000	1 842	921	5 605	35%	4,60	Köp?
20 000	240 000	1 080 000	1:a i Västerås	675 000	101 250	573 750	956	0	3 133	20%	2,39	Köp
21 000	252 000	1 134 000	1:a i Haninge	1 300 000	195 000	1 105 000	1 842	0	4 684	28%	4,38	Köp
30 000	360 000	1 620 000	1:a i Stockholm närförort	2 100 000	315 000	1 785 000	2 975	1 488	8 076	35%	4,96	Köp?
30 000	360 000	1 620 000	2:a i Stockholm närförort	3 000 000	450 000	2 550 000	4 250	2 125	12 365	53%	7,08	Ej köp
30 000	360 000	1 620 000	2:a i Stockholm närförort	3 000 000	1 000 000	2 000 000	1 667	1 667	7 516	32%	5,56	Ej köp
30 000	360 000	1 620 000	2:a i Haninge	1 700 000	255 000	1 445 000	2 408	0	7 109	31%	4,01	Köp
40 000	480 000	2 160 000	2:a i Stockholm närförort	3 000 000	450 000	2 550 000	4 250	2 125	12 410	42%	5,31	Ej köp
40 000	480 000	2 160 000	2:a i Västerås	1 400 000	210 000	1 190 000	1 983	0	6 386	21%	2,48	Köp
63 000	756 000	3 402 000	1: a i Stockholms innerstad	2 800 000	420 000	2 380 000	3 967	0	8 251	20%	3,15	Köp
63 000	756 000	3 402 000	2:a i Stockholm närförort	3 000 000	450 000	2 550 000	4 250	0	10 240	25%	3,37	Köp

* Ränta 2%, Ränteavdrag, Avgift, Amortering

- Vi kan konstatera att många hushåll med normala inkomster får svårt att få kalkylen att gå ihop – en del kommer att lägga en mycket stor del av sin inkomst på bostadens månadskostnader. Andra får en mycket hög skuldkvot. Många av dessa hushåll drabbas också av FI:s och bankernas ”kvar-att-leva-på” schablonkalkyl (se nästa sida) och därmed inte att ges ”vanliga” banklån. De blir hänvisade till att skaffa en högre kontantinsats eller att ta blacolån, något som enligt vissa undersökningar ökat i omfattning. Att skaffa en högre kontantinsats kan innebära att en närstående tar lån i den unges ställe.
- Vi kan också konstatera att det för hushåll med höga inkomster (exemplet i detta fallet är en ny riksdagsledamot som får ett arvode på drygt 63 000 kronor i månaden och behöver skaffa en lägenhet – ett andra boende – i Stockholms-området) lägger en liten del av sin inkomst bo boendet och drabbas inte att det extra amorteringskravet samt kommer även under FI:s schablongräs för ”kvar-att-leva-på”.
- Den som sparat mycket och har en relativt hög inkomst och vill köa en bostadsrätt i Stockholms närförorter kommer sannolikt inte heller att beviljas lån eftersom skuldkvoten blir hög i relation till inkomsten, trots att en relativt liten del av inkomsten läggs på bostadens månadskostnader.

Beräkning av FI:s "kvar-att-leva-på"

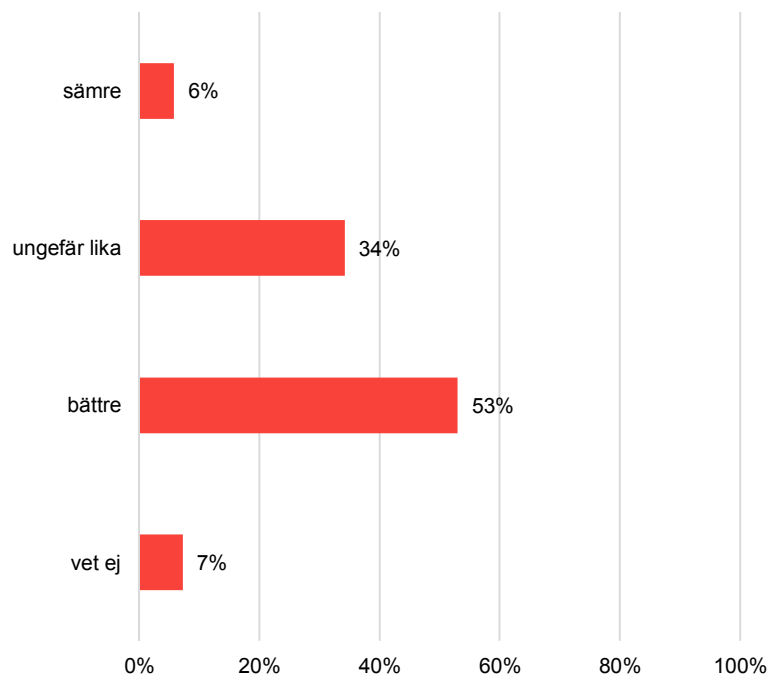
Månadslön	Årslön	Bostadspris	Kapitalinsats	Lånedel	Amortering	FI:s Kvar att leva på	Antal vuxna
20 000	240 000	1 300 000	195 000	1 105 000	2 763	-5 675	
20 000	240 000	675 000	101 250	573 750	956	-1 699	
21 000	252 000	1 300 000	195 000	1 105 000	1 842	-4 054	
30 000	360 000	2 100 000	315 000	1 785 000	4 463	-3 151	
30 000	360 000	3 000 000	450 000	2 550 000	6 375	-8 188	
30 000	360 000	3 000 000	1 000 000	2 000 000	3 334	-2 900	
30 000	360 000	1 700 000	255 000	1 445 000	2 408	291	
40 000	480 000	3 000 000	450 000	2 550 000	6 375	-1 188	
40 000	480 000	1 400 000	210 000	1 190 000	1 983	1 958	2 pers
63 000	756 000	2 800 000	420 000	2 380 000	3 967	18 015	
63 000	756 000	3 000 000	450 000	2 550 000	4 250	17 038	

- Det är inte många som kommer att kunna köpa en bostad. Men de högavlönade eller de som är två som delar på kostnaderna kan klara det.

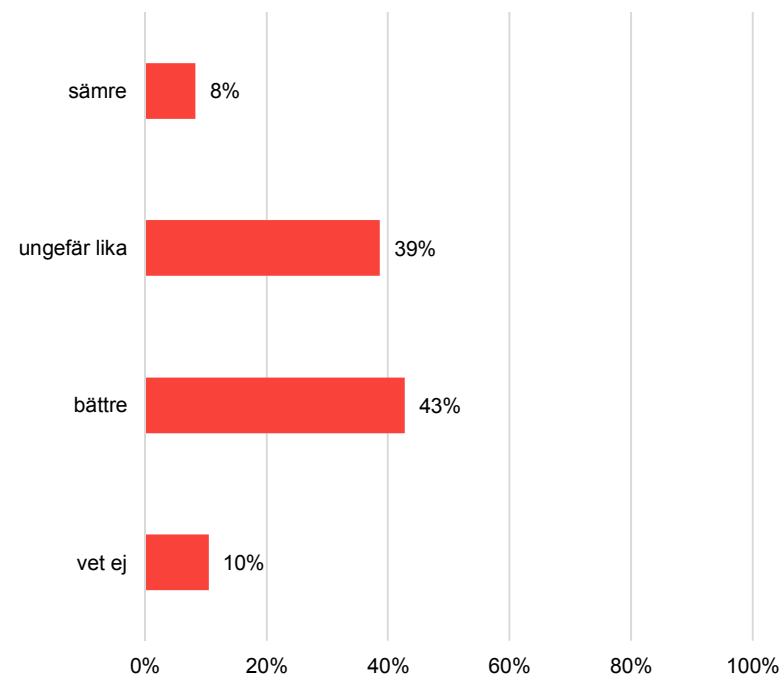
Jämfört med föräldrarna

Jämfört med dina föräldrars boende Hur tror du att du själv kommer att bo när du nått åldern 40+, vad gäller...

...standard? (dvs hur modernt/fräscht
det är)

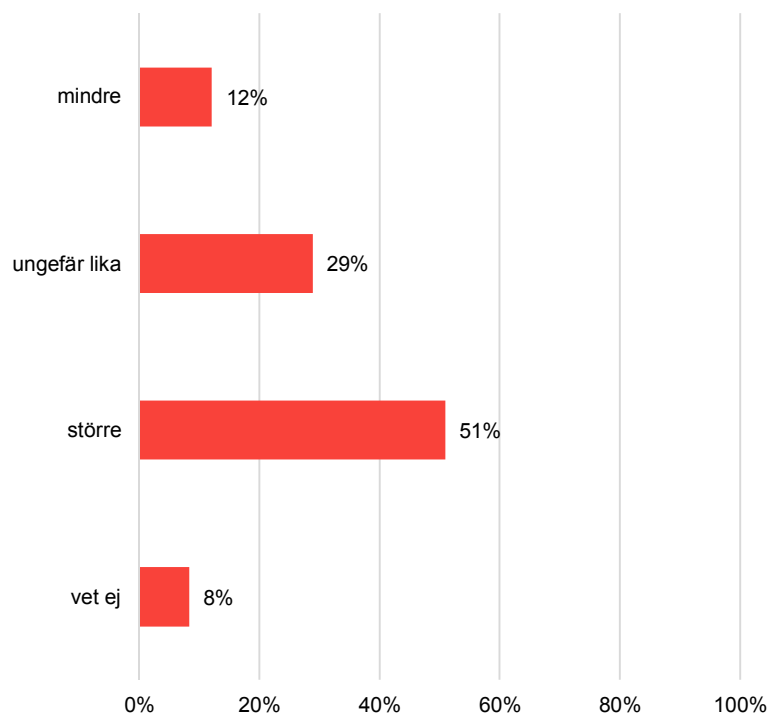


...läge? (dvs bostadens attraktivitet på
marknaden)

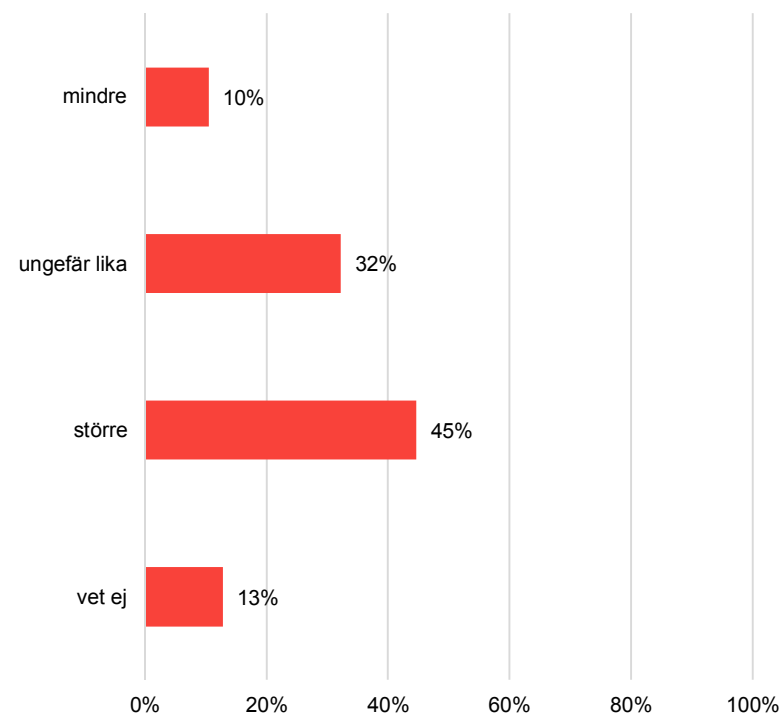


Jämfört med dina föräldrars boende Hur tror du att du själv kommer att bo när du nått åldern 40+, vad gäller...

...storlek?



...boendekostnad?

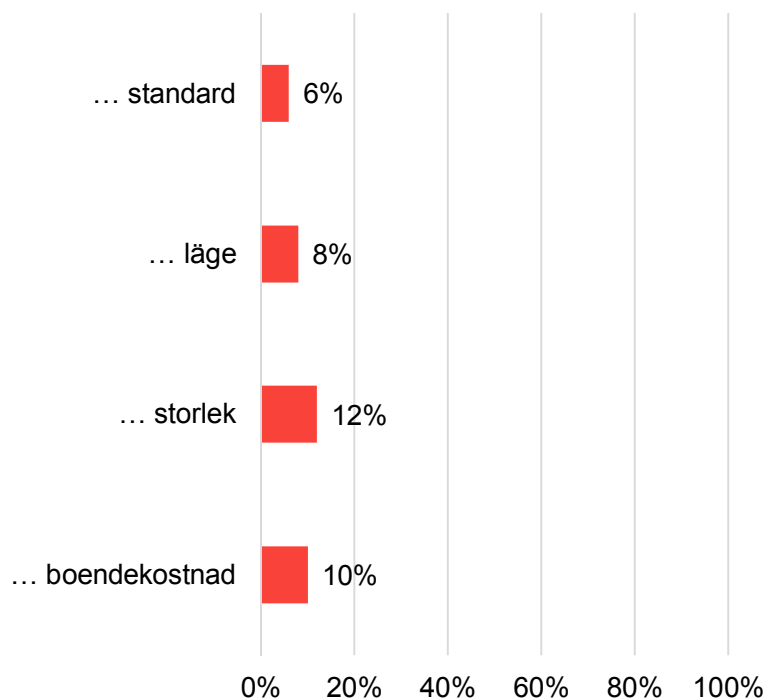


Jämfört med dina föräldrars boende

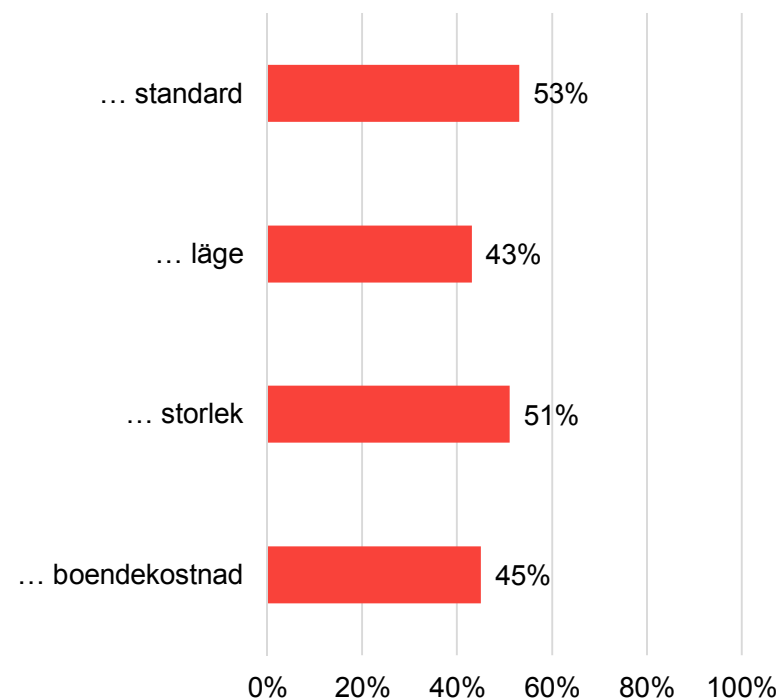
Hur tror du att du själv kommer att bo när du nått åldern 40+, vad gäller...

De flesta unga vuxna är positiva och tror i de flesta fall att de kommer bo lika bra eller bättre än sina föräldrar när de är i fyrtioårsåldern.

Sämre/Bättre



Bättre/Större

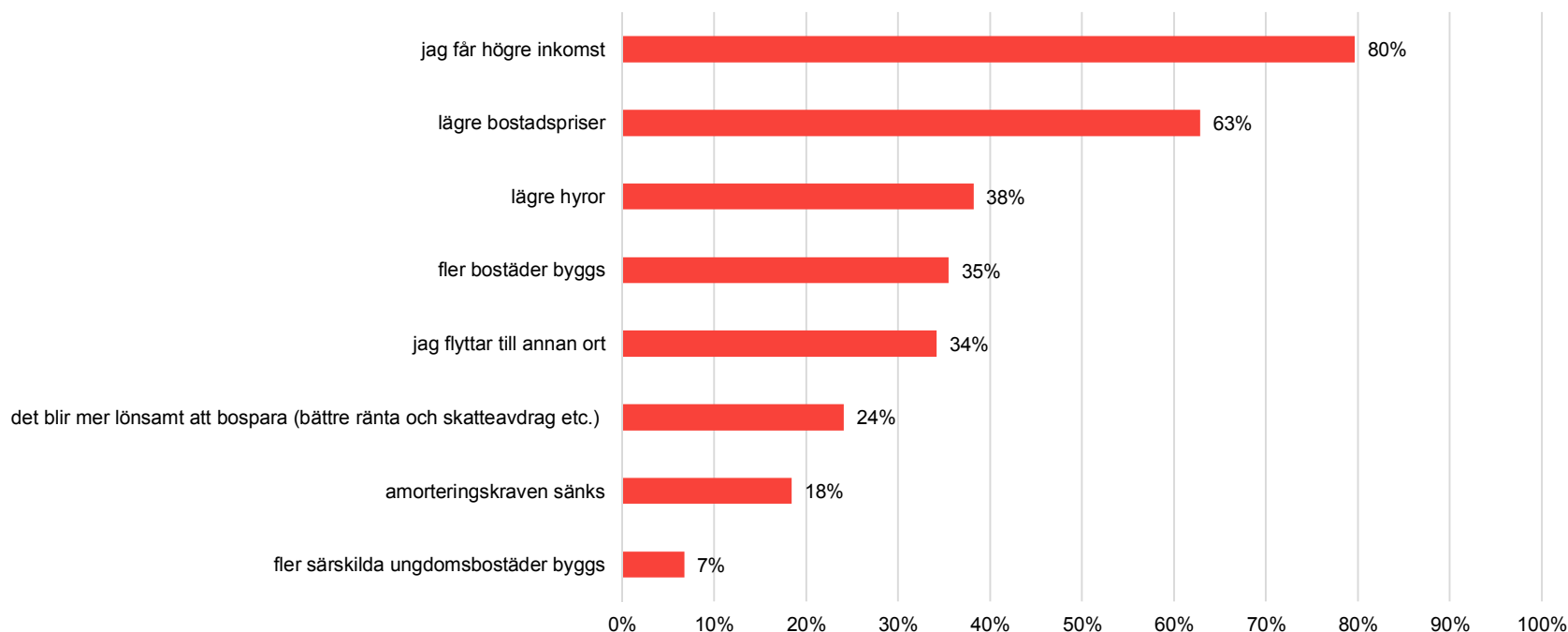


Slutsatser från de unga

Vad skulle göra bostadsmarknaden bättre?

Högre inkomst, lägre bostadspriser och lägre hyror är vad som spelar störst roll för att öka chanserna på bostadsmarknaden.

Vilka TRE av nedanstående faktorer skulle spela störst roll för att öka dina chanser till att du inom 10 år ska kunna förverkliga dina ambitioner på bostadsmarknaden?



Stockholmarna tycker i högre grad att lägre hyror och sänkta amorteringskrav är viktiga.

Unga vuxna med föräldrar som bor i hyresrätt vill i högre utsträckning ha lägre hyror, medan de unga vuxna med föräldrar som bor i bostadsrätt vill i högre utsträckning ha sänkta amorteringskrav. Dvs, man är i hög grad präglad av ens föräldrars boendesituation.

[illegible]

Kort och gott - vilka är dina hetaste tips för att underlätta för unga vuxna på bostadsmarknaden?

Vanliga svar:

— Ställ dig i kö, spara, bygg mer bostäder, politiska beslut behövs, ha rätt kontakter.

Citat:

"Rätt kontakter och rätt efternamn (tyvärr)"

"Stå på er och ring, ring, ring, ring. Till slut kommer ni få hyra en lägenhet om ni inte vill köpa en."

"Att staten bygger fler billiga bostäder samt att man erbjuder högre bostadsbidrag."

"Det handlar mest om priserna, och lånevillkor. "

"Få ner priserna på bostäderna, t ex genom: Sätt ett krav på hur mycket man kan låna i förhållandet till sin lön. Slop skattereduktionen på bolån."

"Ha inga betalningsanmärkningar"

"Inte vara kräsna på boendeyta. Spara för handpenning och skaffa ett stabilt jobb"

"Lånevillkor. Ha kvar amorteringskrav men sänk insatsen till 10%"

"Speciella satsningar för just unga vuxna."

Sammanfattning

- Endast 15 % av personer över 25 år bor kvar hemma.
- De flesta som bor kvar hemma vill flytta hemifrån relativt omgående.
- Den vanligaste planen för att ta sig in på bostadsmarknaden är att söka/köa sig till en hyresrätt. En knapp tredjedel planerar att köpa sig till ett boende. Det är vanligare med planen att söka/köa sig till en hyresrätt i övriga landet. Anses nog lättare, då kötiderna är kortare.
- En majoritet anser att det är viktigt med rätt kontakter för att komma in på bostadsmarknaden. Rätt kontakter är viktigare i Stockholm än på andra ställen. De äldre av de svarnade anser i högre grad att det är helt avgörande med rätt kontakter för att komma in på bostadsmarknaden.
Har de lärt sig av bistra erfarenheter?
- Det är fler som planerar att köpa sig ett boende än de som verkligen gjorde det när de kom in på bostadsmarknaden. Beror förmodligen på att det tar längre tid att få kapital/rätt inkomst jämfört med vad man tror. Den vanligaste planen att köpa sig ett eget boende är via egna besparingar plus banklån. Fler fick ta hjälp av närstående än som planerat. Det verkar som att unga vuxna underskattar hur lätt det är att ta sig in på bostadsmarknaden.
- Man präglas till stor del av sina föräldrars bostäder. Om föräldrarna bor i hyresrätt är det en större andel som bor i hyresrätt. Detsamma gäller för bostadsrätt och radhus/villa.

Sammanfattning forts.

- Bostad och en buffert för oförutsedda utgifter — är det vanligaste att spara till. Men det är inte ovanligt att spara till resor, körkort eller annat.
 - En majoritet skulle avstå köp av bostad om det blir 25 % dyrare. Fyra av tio skulle avstå köp av bostad om man bara får låna 75 % av vad man räknat med.
 - De flesta unga vuxna har en positiv framtidssyn kring sitt boende.
 - Högre inkomst, lägre bostadspriser och lägre hyror är vad som spelar störst roll för att öka chanserna på bostadsmarknaden.
- De hetaste tipsen för att underlätta för unga vuxna på bostadsmarknaden är
- ställ dig i kö
 - spara
 - bygg mer bostäder
 - politiska beslut behövs
 - ha rätt kontakter.

Våra slutsatser och förslag

Slutsatser

- Unga vuxna präglas i hög grad av sina föräldrars boendesituation:
 - beteende (sparar man eller inte, har man besparingar överhuvudtaget)
 - boendesituation (vilket blev det första boendet och hur bor man idag)
 - ekonomiska möjligheter (kan en närstående hjälpa till ekonomiskt).
- Många utesluter hyresmarknaden som alternativ, trots att det inte är helt omöjligt att få en bostad via olika köer. En del har förstått att hyrorna i de bostäder de kan få tag på är höga och vill hellre äga sin bostad.
- Andrahandsmarknaden är till en början alternativet med höga kostnader och sämre möjligheter att bygga upp ett kapital och göra bostadskarriär.
- De unga kan inte ensamma köpa ett boende i många orter. Man måste vara två. Det gör dem mer sårbara vid en separation.
- Trots att unga vuxna sparar räcker det inte om det nya amorteringskravet går igenom. De måste ha en högre lön jämfört med bostadspriserna.
- Det nya amorteringskravet slår mot fel grupper – mot ensamma och mot låginkomsttagare, men gynnar par och höginkomsttagare.

Möjliga lösningar på problemen

— Tillgång till hyresmarknaden

— Sparande

— Kapitalkrav och amortering

— Ge unga möjlighet att ställa sig i kö tidigare

— Ge subventioner under studietiden

— Inför ett skattesubventionerat bosparande för unga av norsk modell (BSU)

— Ge unga bättre lånevillkor vid köp av bostäder – startlån, räntevillkor etc. kan kopplas till sparförmåga och amorteringstakt

— Beräkna intjänandemöjlighet i stället för disponibel inkomst idag när skuldkvoten sätts.
4,5 är ett tak som utesluter för många

Bilaga

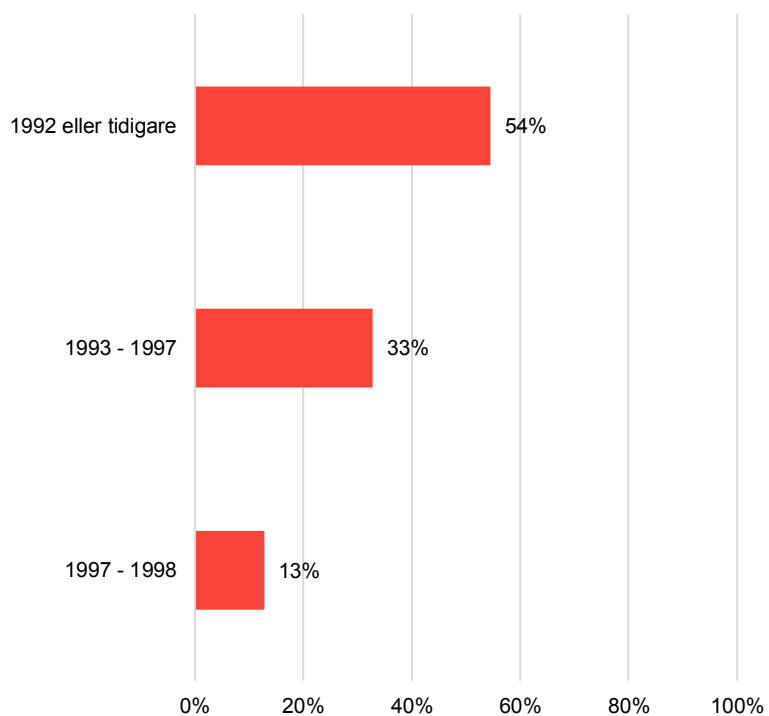
Bilaga

— Bakgrundsdata om undersökningen

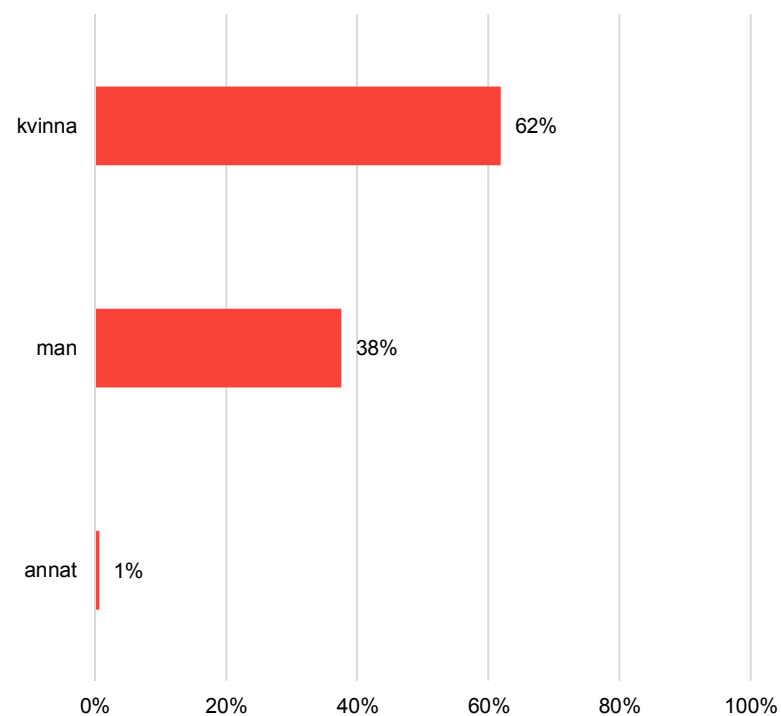
Bakgrundsdata om undersökningen

Över hälften av respondenterna är födda 1992 eller tidigare. Sex av tio är kvinnor.

Vilket år är du född?



Kön?

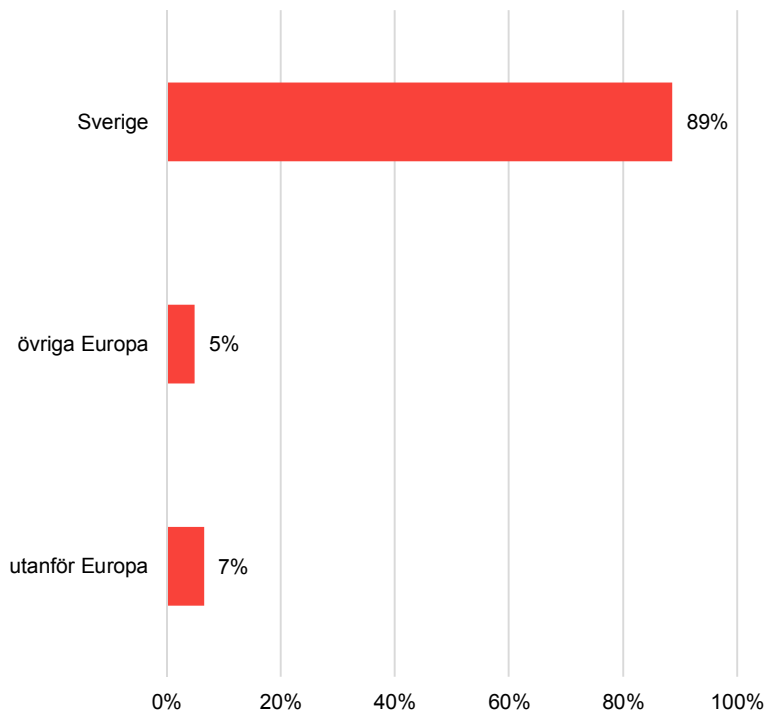


Bakgrundsdata om undersökningen

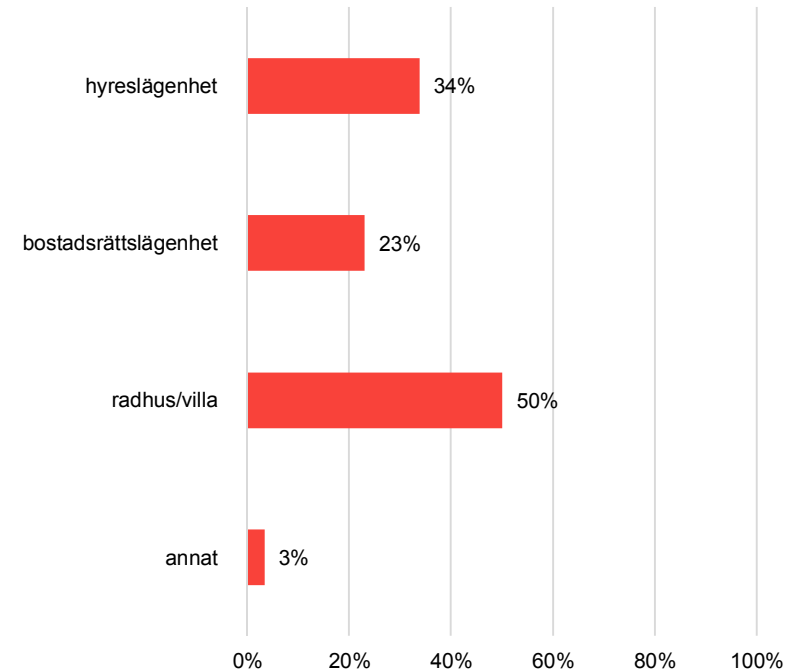
Nio av tio är födda i Sverige.

Hälften av föräldrarna bor i radhus/villa. En tredjedel bor i hyresrätt och resterande i bostadsrätt.

Var är du född?

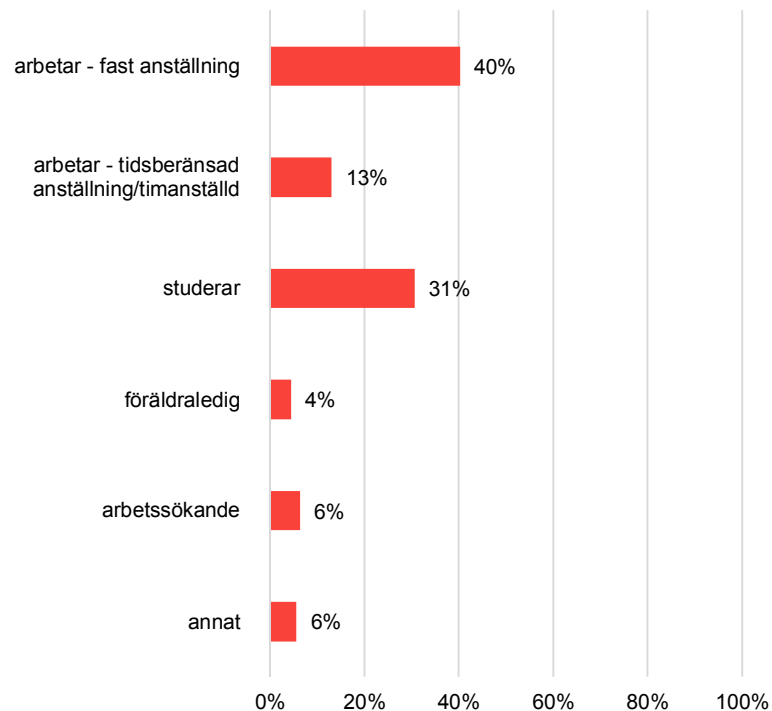


I vilken typ av bostad bor dina föräldrar?



Bakgrundsdata om undersökningen

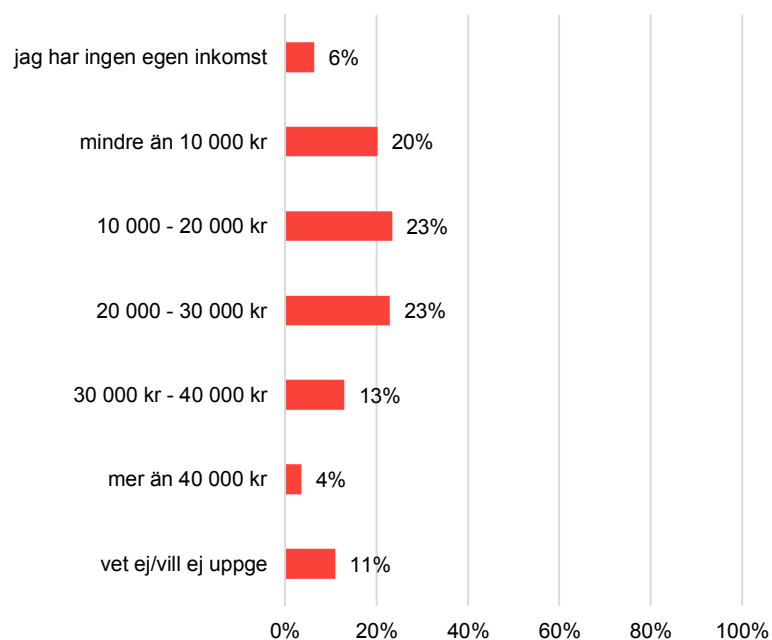
Din huvudsakliga sysselsättning?



- Hälften av respondenterna arbetar och de flesta som arbetar har fast anställning. En tredjedel studerar.
- De äldre personerna i svarsgruppen arbetar och har fast anställning i högre utsträckning, yngre studerar i högre utsträckning.

Bakgrundsdata om undersökningen

**Vad är din månadsinkomst före skatt
(inkl. studiebidrag, studielån och andra
bidrag)?**



— Den vanligaste inkomsten är mellan
10 000 och 30 000 kr.

wsp

wsp