

## PM OM NYA MÖJLIGHETER FÖR EN FUNGERANDE EFTERFRÅGAN PÅ NYPRODUKTION

Detta PM är skrivet av Linda Lövgren och Niklas Domeij, samt är granskat av Maria Pleiborn på WSP Advisory på uppdrag av Bofrämjandet. Syftet är att peka på politiska åtgärder som går att införa relativt snabbt för att få efterfrågan på främst nyproducerade bostäder att fungera igen. Därmed ingår inte större strukturomvälvande åtgärder, skatteomläggningar eller andra åtgärder som det råder politisk oenighet kring eller där det krävs en längre politisk beredning. Utgångspunkten är tre frågeställningar framtagna av Bofrämjandet. WSP har sammanställt olika åtgärdsförslag som svarar mot frågeställningarna. Detta PM har presenterats på Bofrämjandets vårseminarium den 13 juni 2023.

Stockholm-Globen 2023-06-12

WSP Sverige AB

Linda Lövgren

Enligt Boverkets prognos minskar påbörjade nybyggda bostäder från 68 000 under toppåret 2021 till 25 500 år 2023 och 20 000 år 2024. Detta innebär en nedgång av bostadsbyggandet på 54 % i år och 64 % år 2024 jämfört med 2021. Boverket menar dock att osäkerhetsintervallet är stort på grund av en svåröversäglig utveckling i samhällsekonomin. Nedan följer tre frågeställningar och en rad förslag som skulle kunna motverka nedgången av bostadsbyggandet.

## Motiverar höga räntor nya finansieringslösningar?

Bostadsbranschen har under många år vant sig vid mycket låga räntor. Från en negativ styrränta till en styrränta på 3,5 procent har det gått mycket kort tid. Den högre räntenivån gör att bostadsaktörers kalkyler har svårt att gå ihop och att bostadskonsumenter efterfrågan minskar. Den snabba förändringen innebär även en stor osäkerhet för konsumenten avseende vilka nivåer som kan förväntas framöver. Nya affärsmodeller krävs för en fungerande bostadsmarknad.

### Förändrade/borttagna ränteskillnadsersättningar

Ränteskillnadsersättning betalas vid förtida uppsägning av en bostadskredit med bunden ränta. Nuvarande modell utgår inte från kreditgivarens direkta kostnader för att hantera uppsägningen av krediten, utan från de förlorade ränteintäkter som uppsägningen innebär för kreditgivaren. En följd av det är att den ersättning som låntagaren ska betala blir omotiverat hög och även omfattar ersättning för den kreditrisk som har upphört när krediten har förtidsbetalats. Konjunkturinstitutets generaldirektör Albin Kainelainen har tidigare fått i uppdrag att utreda detta system. En förändrad eller avskaffad ränteskillnadsersättning kan leda till att fler hushåll lättare kan välja mellan olika banker, är mer villiga att välja bundna lån och blir mindre räntekänsliga.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [Ränteskillnadsersättning kan göra det dyrt att byta bank - DN.SE, Hemställen om ändring av reglerna om ränteskillnadsersättning \(fi.se\)](#)

### Utökade kreditgarantier till konsumenter

Vid köp av nyproduktion tecknar sig kunden för köp upp till två år i förväg. Bostadsutvecklare behöver sälja en viss andel till kunder för att kunna låna till byggandet och kunna sätta i gång att bygga. Det är alltså konsumenten som bär den finansiella risken i ett husbygge. Denna modell har fungerat väl i en uppåt-gående marknad. I en mer osäker marknad minskar kunders efterfrågan på att köpa en nyproducerad bostad långt i förväg.

Utökade statliga kreditgarantier kan ge konsumenterna den trygghet de behöver för att våga köpa nyproducerade bostäder.

Nuvarande kreditgarantier kan tecknas för ett projekts byggnadskreditiv, i samband med byggstart eller under byggprojektets gång, och/eller för projektets slutfinansiering. Vi föreslår att de kreditgarantier som Boverket ger utökas till att även inkludera konsumenter via de olika finansieringsinstitut som hanterar kreditgarantier till byggaktörer.<sup>2</sup>

### Bolån för seniorer

Sverige har en åldrande befolkning, där det kommer vara 50 procent fler personer över 80 år redan år 2035. Sex av tio personer i åldern 65-74 år bor i villa och en stor andel av dem kommer ha behov av ett mer anpassat boende. Vissa äldre kommer behöva ett mindre bolån för att kunna hitta en passande bostad. Seniorer har dock stora svårigheter att få lån eftersom pensionen ofta är låg och inte uppfyller bankernas inkomstkrav. Ett vanligt råd till seniorer från banker är att låna via sina barn eller ha barn som borgenärer, något som givetvis många är ovilliga att göra. Ökade lånemöjligheter för äldre skulle kunna få i gång

<sup>2</sup> [Så här fungerar kreditgaranti - Boverket,](#)

flyttkedjor, så att fler unga barnfamiljer kan flytta till en villa.

De lån som seniorer efterfrågar avser ofta inte så stora belopp, enligt SPF. Därför skulle kapitaltäckningskravet kunna vara lägre vid låg belåning. Likaså skulle KALP-kalkyler kunna justeras efter ålder, då seniorers konsumtion ofta är lägre än i andra åldersgrupper. Vårt förslag är att regeringen utreder finansieringsinstitutens bolåneregler för äldre.<sup>3</sup>

## Hur sänka trösklarna för köp av bostad?

Det finns en rad trösklar för att fler ska kunna komma in på bostadsmarknaden och även för att kunna komma vidare på bostadsmarknaden till den bostad som motsvarar behoven.

### Förmånliga startlån

Bolånetaket, alltså kravet på en kontantinsats på 15 procent, innebär utmaningar för de personer som vill in på marknaden för ägda bostäder. På regeringens bord ligger ett färdigt utredningsförslag (SOU 2022:12) om att införa startlån på upp till 250 000 kronor till första-gångsköpare. Utredningen föreslår att en statlig myndighet ska ställa ut garantier till bolåneaktörer – som i sin tur beviljar bolån utöver bolånetaket till förstagångsköpare. Att på så sätt stimulera efterfrågan skulle även göra nytta för byggbranschen här och nu. Den beräknade effekten av förslaget är att knappt 400 000 fler personer har möjlighet att köpa en bostad.<sup>4</sup>

### ISK som bosparande

Ett bosparande skulle kunna få positiva effekter på bostadsmarknaden. Detta tar dock lång tid att få effekt. En snabbare åtgärd som kan ge liknande effekter är att sparande i investeringssparkonton kopplas till bosparande. Förslagsvis skulle upp till 250 000 kr från

ett ISK disponeras skattefritt för att kunna användas till en första lägenhet. För att möjliggöra ett extra snabbt genomförande skulle skattefrihet kunna genomföras utan krav på köp av bostad.

### Uppskjutet/borttaget amorteringskrav

Byggföretagen visar i en analys att kreditbegränsningar påverkar möjligheterna att efterfråga mindre bostadsrätter både i storstäderna och i regionstäderna.

Om amorteringskraven minskas med 1 procentenhet begränsas fallet av byggande rejält.<sup>5</sup> Finansinspektionen har i uppdrag att undersöka hur undantag av amorteringskrav fungerar i praktiken. Uppdraget ska redovisas senast den 30 juni 2023. Om regeringen skulle besluta om att fler får skjuta upp amorteringskraven eller att amorteringskravet skulle tas bort blir konsekvenserna att fler har möjlighet att köpa en bostad och bostadsbyggandet skulle öka.<sup>6</sup>

### Uppskjuten/borttagen reavinstbeskattning

Sverige är ett ovanligt land på så sätt att reavinstskatten är evig. I många andra länder trappas reavinstskatten ner eller försvinner efter en viss tid. Höga reavinstskatter skapar ett ineffektivt resursanvändande av bostadsbeståndet och motverkar flyttkedjor. Många äldre väljer att bo kvar i sin bostad som kanske inte uppfyller behoven på grund av reavinstskatten.

Om äldre som idag bor ensamma i småhus över hela landet och vill flytta skulle få bättre möjligheter och incitament att flytta till bostäder som passar dem bättre skulle det frigöra stora ytor för andra på bostadsmarknaden. I studier har omkring 60 % av de äldre sagt att det är reavinstskatten som begränsar deras vilja att flytta.

<sup>3</sup> [Kan du som är pensionär få ett bolån? | Senior hälsa \(xn--seniorhlsa-w5a.se\)](#)  
[Pensionär söker lån, funkar det? Ylva Yngvesson, SPF Seniorerna, 2021](#)

<sup>4</sup> Startlån till förstagångsköpare av bostad, SOU 2022:12

<sup>5</sup> [Så kan fallet i bostadsbyggandet lindras av sänkta amorteringskrav | Byggföretagen \(byggforetagen.se\)](#)

<sup>6</sup> [Undantag från amorteringskraven ska kartläggas - Regeringen.se](#)

Om fler seniorer boende i småhus flyttar i enlighet med hur de säger att de vill bo skulle nästan 250 000 fler hushåll med boende födda på 1940-60-talet kunna flytta från villan<sup>7</sup>. Reavinstbeskattningen bör trappas ned och försvinna efter ett antal år.

## Kan andra former av ägande hjälpa konsumenten?

Formellt sett finns fyra upplåtelseformer för bostäder: hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och äganderätt. Ägarlägenheter är dock fortfarande mycket ovanliga i Sverige. Det finns en rad olika initiativ för fler boendetyper som ökar möjligheterna att fler människor kan bo som de önskar.

### Delägande/hyrköp

Många hindras i dag att komma in på den ägda marknaden på grund av att de inte har tillräckligt mycket eget kapital. Regeringen har gett en utredare i uppdrag att föreslå en ny modell för hyrköp av bostäder. Syftet är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige. Utredningen ska redovisas senast den 2 december 2024.

Både OBOS och HSB har utvecklat modeller för att bostadskonsumenter ska kunna köpa en del av en bostad och hyra resten, för att efter en tid kunna köpa hela bostaden. En enhetlig modell där någon form av delägande eller hyrköp blir en egen upplåtelseform skulle möjliggöra för fler bostadsutvecklare att erbjuda modellen och för fler bostadskonsumenter att komma in på bostadsmarknaden. Finansieringen av boendeformen skulle även underlättas om det fanns enhetliga nationella regler.<sup>8</sup>

### Delningsboende som egen upplåtelseform

Det nyligen bildade Svenska Colivingförbundet vill att delningsboende ska bli en egen upplåtelseform. För att det ska ske behövs förändringar i hyreslagstiftningen, säkerhetsregelverken och Plan- och Bygglagen. Colivingförbundet menar att det med små justeringar skulle gå att skapa fler bostäder än idag.<sup>9</sup>

### Förenklad uthyrning och ändrade regler för komplementbostadshus

I vårt grannland Norge är det vanligt att delar av bostaden går att hyra ut till boende. Med en förändrad hyres- och skattelagstiftning skulle denna typ av boende kunna medföra fler bostäder utan att nya bostäder behöver byggas. Ytterligare en fördel är att ensamstående äldre blir mindre ensamma om de kan hyra ut en del av sin bostad.

I nuläget finns möjlighet att få ett schablonavdrag på 40 000 kronor per år och avdrag på 20 % av bruttointäkterna vid uthyrande av en komplementbostad. Om schablonavdraget skulle utökas skulle intresset av att hyra ut en komplementbostad öka.<sup>10</sup>

Likaså bör reglerna för kreditprövning vid byggande av komplementbostäder ses över. På så sätt skulle hushåll kunna bygga en uthyrningsbostad i den egna bostaden och därmed finansiera en del av sitt eget boende.

<sup>7</sup> Konsekvensanalys av ändrad reavinstskatt, WSP på uppdrag av Mäklarsamfundet.

<sup>8</sup> [Branschorganisationerna ser positivt på regeringsförslagen - Bostadspolitik - Debatt och fördjupning - #bopol](#)

<sup>9</sup> [Låt coliving bli en del av lösningen, Andreas Carlson - Altinget - Allt om politik: altinget.se](#)

<sup>10</sup> [Hyra ut attefallshus / uthyrning | Vad gäller?](#)