

Sparande utan bostad

En rapport om vikten av sparande för ett första bostadsköp



skandia :

Skandia – det ledande pensionsbolaget som tar ansvar

Skandia är Sveriges ledande pensionsbolag som i över 160 år har försett människor med ekonomisk trygghet. Vi knyter ihop människors två viktigaste privatekonomiska åtaganden – bolån och pension. Med en transparent prismodell på bolån kan vi erbjuda rabatt till de som också har sin tjänstepension hos oss. Genom att erbjuda sparande med garanti, fondsparande, försäkringar för hälsa och trygghet, banktjänster och rådgivning skapar vi möjligheter för ett långt och ekonomiskt tryggt liv för våra närmare 2 miljoner kunder. 1,4 miljoner av dessa är också ägare i Skandia. Våra cirka 2 000

medarbetares yttersta uppgift är att maximera värdet för spararna över livstiden av deras försäkringar. Engagemang för våra ägare, företags- och privatkunder samt ansvaret som följer av att förvalta deras 650 miljarder kronor i kapital genom-syrar hela vår verksamhet. Genom vår modell för värdeskapande, vårt erbjudande och våra ställningstaganden inspirerar vi våra kunder till ett långt och ekonomiskt tryggt liv. ●

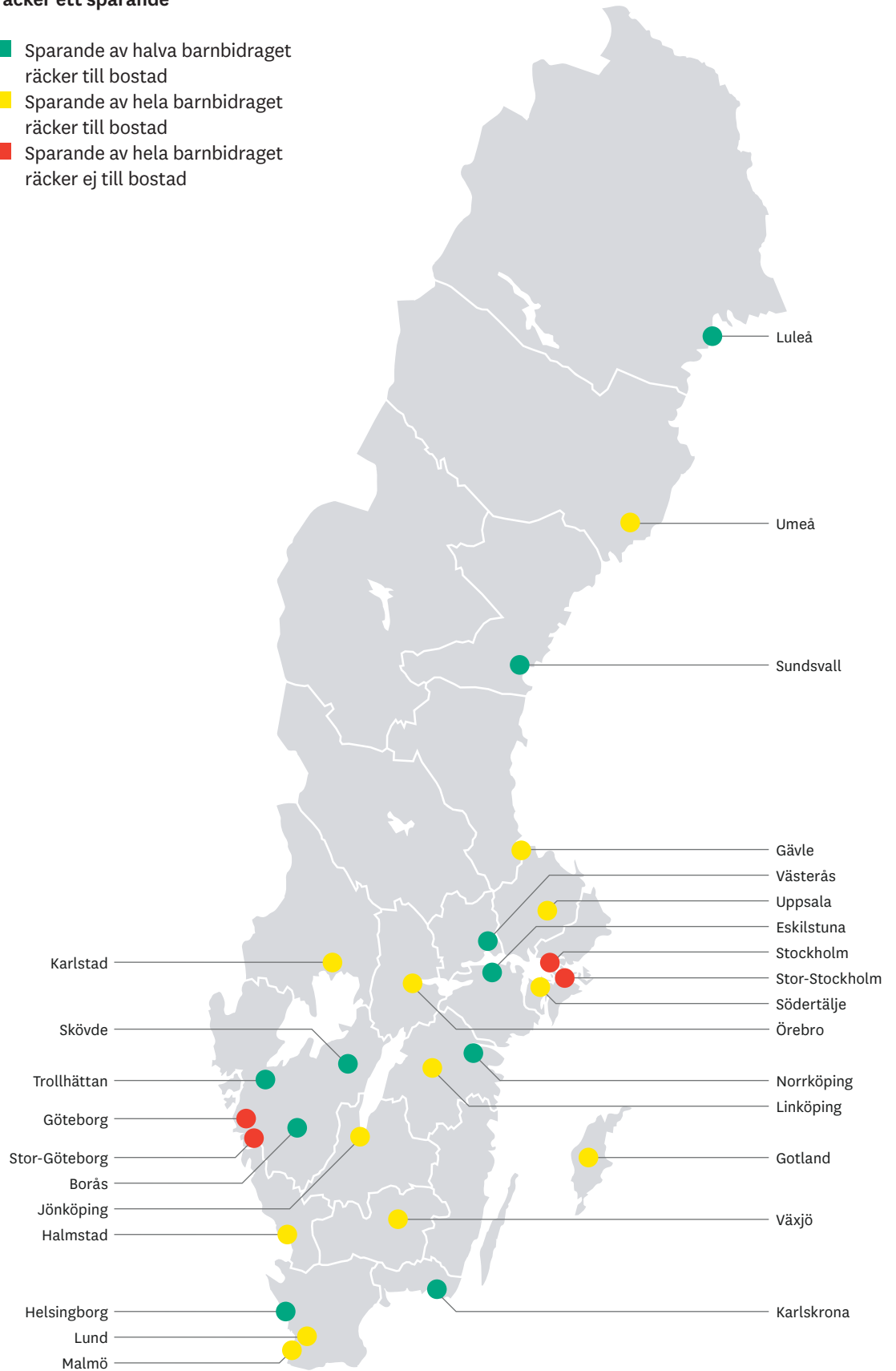
Sammanfattning

Den här rapporten, Sparande utan bostad, beskriver den rådande problematiken på svensk bostadsmarknad och att unga vuxna drabbas mest. Genom att sammanställa data från SCB, Svensk Mäklarstatistik och Riksbanken har rapporten undersökt hur stor kontantinsats som krävs för att kunna köpa en genomsnittlig etta i 25 av Sveriges större städer, samt om en ung person har en tillräckligt stor handpenning givet att föräldrarna har sparat hela eller halva barnbidraget under 18 års tid. Utfallet visar att unga vuxna vars föräldrar har sparat halva barnbidraget inte har en tillräcklig kontantinsats för att kunna köpa en normalstor etta i 15 av Sveriges 25 största städer. För barn med föräldrar som har sparat hela barnbidraget ser det ljusare ut – för dem räcker pengarna till kontantinsats i 23 av 25 städer, dock inte i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg. ●



Stad för stad - så långt räcker ett sparande

- Sparande av halva barnbidraget räcker till bostad
- Sparande av hela barnbidraget räcker till bostad
- Sparande av hela barnbidraget räcker ej till bostad



Förord

Att som ung vuxen skaffa sig en egen bostad är en stor utmaning. Bostadsbrist, i kombination med låga räntor, har drivit upp priset på bostadsrätter med hela 579 procent de senaste 20 åren. För att få en bostad som ung och ny på arbetsmarknaden krävs antingen många år i bostadskö eller ett stort sparat kapital. Detta är inte bara negativt för individen, utan även för samhället i stort. Många företag vittnar om rekryteringsproblem då färdigutbildad kompetens inte kan flytta dit jobben finns.

I den här rapporten belyser Skandia vad bolånetaket medför för konsekvenser och utmaningar när unga vuxna ska ansöka om sitt första bolån. Resultatet visar att ett långsiktigt sparande av halva barnbidraget under 18 års tid gör att kontantinsatsen endast räcker i 10 av Sveriges 25 större städer. Växjö, Karlstad, Gotland, Örebro, Gävle och Jönköping är exempel på städer där pengarna inte räcker till en genomsnittlig enrummare.

Att köpa en bostadsrätt är ofta den enda möjligheten att inom rimlig tid få en egen bostad - både i storstadsregionerna men också på centralorter och i tillväxtregioner runt om i landet.

Att börja spara i tid är således nödvändigt för att kunna köpa en egen lägenhet på den svenska bostadsmarknaden. Vi vet i dag inte exakt hur mycket föräldrar i Sverige sparar till sina barn, men den statistik som finns att tillgå indikerar att de flesta föräldrar har sparat eller sparar långt ifrån tillräckligt för att det ska räcka till som kontantinsats till första egen bostad åt barnen.



De som inte har råd att betala en kontantinsats får vända sig till en osäker andrahandsmarknad – ofta med höga hyror – eller teckna ett blancolån utan säkerhet och ofta med hög ränta. Resultatet blir i båda fallen högre månadskostnader och mindre utrymme för buffert- eller pensionssparande.

Det är positivt att den tidigare kulturen av amorteringsfria bolån har förändrats genom nya regelverk. Men vi bör diskutera om reglerna verkligen fått avsedd effekt. Exempelvis anser vi att långgivare borde ha möjlighet att höja bolånetaket för förstagångsköpare, något som är möjligt i ett antal av våra grannländer. Långgivare borde även kunna ge möjlighet till amorteringsfria perioder för olika stadier i livet då likviditeten är begränsad. Ett exempel är när bostaden precis har köpts och en privatekonomisk buffert samt eget pensionssparande är viktigare än att prioritera amortering.

Detta behöver inte innebära en ökad risk för svensk ekonomi. Kraven på långgivare att inte överstiga en viss risknivå bör kvarstå sett till långgivarens hela kundstock, men det bör vara upp till varje långgivare att balansera risken mellan sina kunder. På så vis skulle individer som är belånade till exempelvis 50 procent balansera ut risken för till exempel unga förstagångsköpare som behöver låna 90 procent av bostadens värde för att kunna köpa sin första bostad.

På Skandia vill vi kombinera de viktigaste åtaganden man har i sin privatekonomi, boende och pension. I denna rapport vill vi rikta ljuset mot att många unga står inför stora utmaningar i att skaffa en egen bostad. Mer flexibla kreditregler skulle kunna ge fler unga möjligheter att stå på egna ben och köpa sin första lägenhet, utan att öka hushållens skuldsättning på ett sätt som skulle utgöra en risk för svensk ekonomi. ●

Johanna Cerwall, vd Skandias bank

Bakgrund

Tuff tvåstegsraket för unga att komma in på bostadsmarknaden

I dag är det svårt att som ung vuxen etablera sig på bostadsmarknaden i Sverige. För den som saknar tiotals år av kötid i bostadskön är köp av en bostadsrätt den enda möjligheten att få en egen bostad. För den som saknar ett eget stort sparkapital är även en bostadsrätt nästan helt bortom räckhåll.

För att kunna köpa sin första egna bostad behövs det en kontantinsats på minst 15 procent av bostadens värde enligt krav från Finansinspektionen. Det innebär ofta flera hundra tusen kronor för en normalstor enrummare.

För det andra behöver unga vuxna en, för deras ålder, hög fast inkomst för att få ett lån på det övriga beloppet från banken. I Stockholm krävs till exempel en månadslön på 35 000 kronor för att köpa en genomsnittligt stor enrumslägenhet. Dessvärre har endast 20 procent av Stockholms 25 till 29-åringar en sådan lön eller högre.¹

Skandias tidigare rapport ”Lön utan lägenhet”² från april 2019 visade att en genomsnittlig ung vuxen inte kan köpa en normalstor etta i över hälften av Sveriges 25 största städer, trots att man har ett fast jobb och har sparat ihop till sin kontantinsats. Man får helt enkelt inte lån av bankerna med dagens kreditregler. Det är inte endast ett storstadsproblem. I mellanstora städer som Jönköping, Södertälje och Halmstad råder samma problematik. Det gäller även för tillväxtorter som Uppsala, Lund och Örebro.

Den här rapporten fokuserar på den kontantinsats, motsvarande 15 procent, som krävs för att beviljas ett bolån. Utfallet visar att unga vuxna vars föräldrar har sparat halva barnbidraget under 18 års tid inte har en tillräcklig kontantinsats för att kunna köpa en normalstor enrummare i 15 av Sveriges 25 största städer. För barn med föräldrar som har sparat hela barnbidraget ser det ljusare ut – för dem räcker pengarna till kontantinsatsen för en normalstor etta i 23 av 25 städer, dock inte i hela Stor-Stockholm eller Stor-Göteborg.

Kombinationen av låga löner och avsaknad av tillräckligt kapital till en kontantinsats gör att lån till bostadsköp ofta nekas, vilket kan resultera i att byte av bostadsort för arbete eller studier blir omöjligt för många unga vuxna. Alternativet är att låna till kontantinsatsen genom att teckna ett blancolån – lån utan säkerhet och ofta med hög ränta, något som kraftigt minskar utrymmet för både buffert- och pensionssparande.

Föräldrarnas sparande till barnen räcker sällan till en första bostad

Det är i dag okänt hur många föräldrar som sparar specifikt till sina barns första bostad och hur mycket de sparar. I en Sifundersökning från 2018 uppgav sex av tio föräldrar att de antingen sparar själva eller genom någon annan till barnens första boende.³ Majoriteten uppgav att de sparar 500 kronor per månad och barn, några att de lägger undan mer pengar. I storstäderna är snittet 926 kronor enligt undersökningen, vilket inte motsvarar hela barnbidraget. 37 procent uppgav att de inte sparar till barnens första lägenhet över huvud taget. Dessa siffror ger dessutom bara en ögonblicksbild från 2018. När dagens unga vuxna som nu vill köpa sin första bostad föddes, på 90-talet, hade Sverige en helt annan bostadsmarknad med fler hyresrätter, lägre kredit- och amorteringskrav samt betydligt lägre bostadspriser. Hur många föräldrar som redan då sparade betydande belopp till sina barns första bostad är okänt.

Det finns dock uppgifter som tyder på att allt fler föräldrar sparar till sina barn generellt och att man sparar allt mer. På tio år har månadsbeloppet som föräldrar sparar till sina barn ökat från knappt 500 kronor per barn till drygt 600 kronor, enligt en Novusundersökning från juni 2019.⁴ Enligt samma undersökning har andelen föräldrar som inte sparar alls till barnen sjunkit de senaste tio åren från 21 till 15 procent. Trots att barnbidraget höjdes med 200 kronor per barn i mars 2018 uppgav dock åtta av tio föräldrar att de inte höjde sitt barnsparande efter höjningen. Det genomsnittliga sparkapitalet per barn har enligt undersökningen ökat till 125 191 kronor sedan 2012.





Bostadsbrist och kraftigt stigande bostadspriser

Sedan år 2000 har Sveriges befolkning ökat med 1,4 miljoner människor.⁵ Bostadsbyggandet har däremot, i sin helhet, inte hållit samma takt.⁶ 240 av landets 290 kommuner uppger att de saknar tillräckligt många bostäder.⁷ Hyresrätten dominerar som upplåtelseform i de flesta av landets kommuner⁸ och att få en hyreslägenhet via bostadskön kan vara möjligt på mindre orter. Men på de flesta orter behövs god framförhållning för att via bostadsförmedlingen få ett förstahandskontrakt. Nära en miljon människor står i kö till hyresrätter enbart i landets tre storstäder och under de två senaste mandatperioderna har bostadsköerna i de tre storstadsområdena fördubblats, från 463 000 till 928 000 köande 2018.⁹

Den genomsnittliga kötiden i hela Stockholms stad är 10,7 år.¹⁰ Även ett hyreskontrakt i Stockholms ytterstad kräver i dag tio års väntetid i snitt. Till exempel har kötiden till Rinkeby och Tensta

ökat med tre år under den senaste mandatperioden. I Umeå står 110 000 personer i kö – en ökning med 25 000 bara under den gångna mandatperioden och kötiden för ett hyreskontrakt på en etta i centrala Umeå är över nio år.¹¹

Att köpa en bostadsrätt är därmed ofta den enda möjligheten att inom rimlig tid få en egen bostad i storstadsregionerna men också på centralorter och i tillväxtregioner.

Bostadspriserna har dock stigit dramatiskt sett ur ett längre tidsperspektiv. 1997 till 2017 ökade priset på en bostadsrätt i Sverige i genomsnitt med 579 procent.¹² Underproduktionen av bostäder i relation till befolkningstillväxten är en av förklaringarna till prisuppgången. En stabil inkomstutveckling, i kombination med de senaste fem årens historiskt låga räntor, har också ökat hushållens efterfrågan på bostäder vilket har drivit upp priserna.

¹ Stockholms Handelskammare & Lars E.O. Svensson, Amorteringskraven: Felaktiga grunder och negativa effekter

² Skandia, rapport Lön utan lägenhet, 2019

³ TT, Många föräldrar sparar till barnens bostad, 2018-11-16

⁴ Länsförsäkringar, Så sparar vi till barnen, 2019-06-13

⁵ SCB, Sveriges befolkning, 2018

⁶ Sveriges Byggindustrier, Bostäder, 2016

⁷ Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019

⁸ SCB, Bostadsbeståndet 2018-12-31

⁹ Svenska Dagbladet, 2018-08-25, Bostadsköerna blir allt längre – en miljon står i kö

¹⁰ Bostadsförmedlingen, maj 2019

¹¹ Svenska Dagbladet, 2018-08-25, Bostadsköerna blir allt längre – en miljon står i kö

¹² Brf-nytt.se, Historisk återblick på bomarknaden: Så har Sveriges bostadspriser utvecklats de senaste 20 åren, 2018

Den ökade skuldsättningen

Den kraftiga prisökningen på bostäder har tvingat bostadsköpare att belåna sig mer än tidigare. De senaste 20 åren har svenskarnas skuldsättning fördubblats. 1997 befann sig den genomsnittliga skuldkvoten, det vill säga hushållens skulder som andel av disponibel inkomst, på ungefär 98 procent. Den siffran har stigit till över 180 procent 2018.¹³ Enligt Finansinspektionen överstiger skuldkvoten för unga vuxna (18–30 år) hela 300 procent.¹⁴

Ökningstakten av hushållens skulder dämpades under 2018 men är fortsatt hög. I januari 2019 uppgick skulderna till 85 procent av Sveriges BNP, varav bolån utgör 82 procent.¹⁵ Från hösten 2018 till maj 2019 dämpades ökningstakten av utlåningen till hushåll med bostäder som säkerhet ytterligare något. Sammantaget växer nu skulderna i ungefär samma takt som hushållens inkomster.¹⁶

Åtgärder mot skuldsättningen slår hårt mot unga

Höga skulder innebär inte bara risker för enskilda hushåll, utan även potentiella risker för banker, den finansiella stabiliteten och den makroekonomiska utvecklingen. Efter finanskrisen 2008 menade myndigheter att hushållens skuldsättning utgjorde den största risken i svensk ekonomi, något som bland annat Riksbanken fortfarande vidhåller.¹⁷ För att minska systemriskerna genomförde Finansinspektionen åtgärder i tre steg, som innebar att kreditreglerna kraftigt skärptes:

1

2010 införde Finansinspektionen ett bolånetak om 85 procent av bostadens köpeskilling vilket innebar att nya bostadsköpare behöver ha 15 procent av bostadens marknadsvärde i eget kapital. De tidigare regleringarna medgav ett lån upp till 90 procent av bostadens köpeskilling.

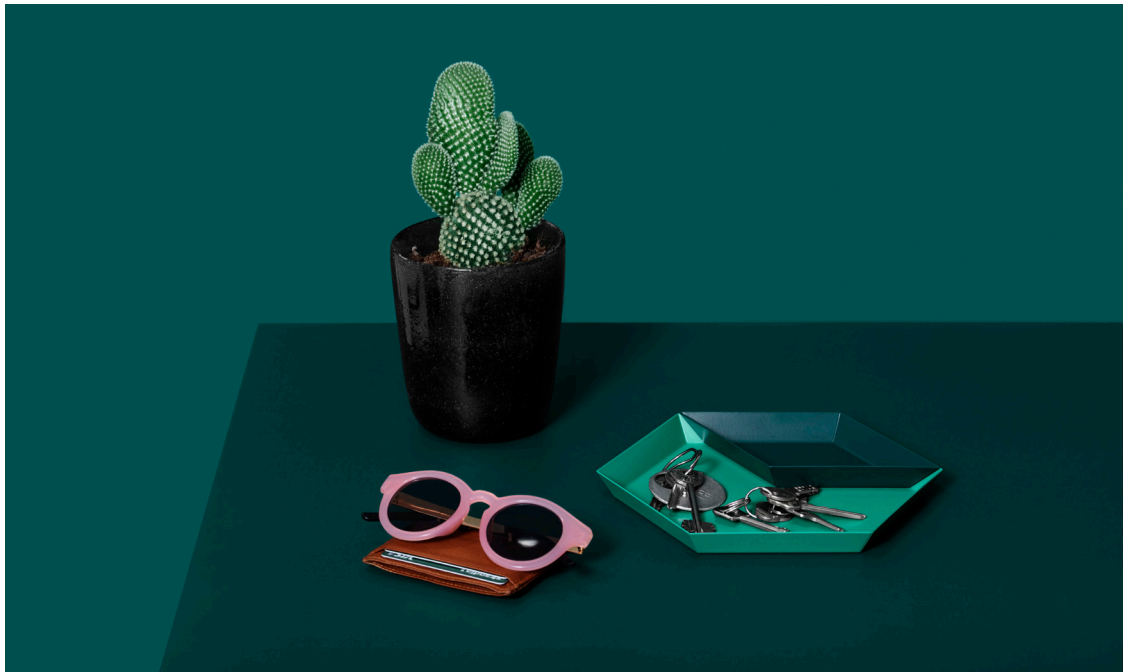
2

Finansinspektionen införde den 1 juni 2016 ett krav på att låntagare ska amortera 1 procent varje år vid en belåningsgrad över 50 procent. Om belåningsgraden överstiger 70 procent ska 2 procent amorteras varje år.

3

I mars 2018, skärptes amorteringskravet ytterligare. De hushåll som lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst före skatt ska amortera ytterligare 1 procent per år på sitt lån. Som mest betyder det att en person behöver amortera 3 procent av sitt lån varje år.

Den första åtgärden, kravet på kontantinsats motsvarande 15 procent av bostadens marknadsvärde, innebär att en person som vill bo i Linköping till exempel behöver spara ihop drygt 266 000 kronor för att klara kraven på kontantinsats för en genomsnittlig etta. Det är mer än den genomsnittliga årsinkomsten för personer mellan 25 och 29 år i staden.¹⁸



¹³ Riksbanken, Skuldsättning i olika åldersgrupper i Sverige, 2018

¹⁴ Finansinspektionen, Svenska konsumtionslån, 2019-06-13

¹⁵ Finansinspektionen, den svenska bolånemarknaden, 2019

¹⁶ Riksbanken, Hushållens höga skuldsättning fortsatt största risken i svensk ekonomi, maj 2019

¹⁷ Riksbanken, Hushållens höga skuldsättning fortsatt största risken i svensk ekonomi, maj 2019

¹⁸ SCB, Statistikdatabasen, 2019

Nödlösningen – blancolån utan säkerhet med hög ränta

För de som inte har råd att betala en kontantinsats är alternativet att teckna ett blancolån, ett konsumtionslån utan säkerhet, ofta med hög ränta. Resultatet blir högre månadskostnader och mindre utrymme för buffert- eller pensionssparande.

Konsumtionslån utan säkerhet står för 18 procent av hushållens totala skulder. I dagsläget växer konsumtionslånen med drygt 7 procent per år. Stora konsumtionslån, ofta blancolån som kompletterar ett bolån, stod för den största delen av nyutlåningen 2018 enligt Finansinspektionen. De har dessutom ökat de senaste fem åren. Utlåningsvolymen av nya blancolån över 250 000 kronor var nästan fem gånger större 2018 än tio år tidigare. Finansinspektionen drar slutsatsen att bolånetaket och amorteringskraven kan ha bidragit till att stora konsumtionslån i högre utsträckning används för bostadsändamål.

I brist på andra finansieringsmöjligheter för kontantinsatsen valde 3,6 procent av nya bolåntagare 2018 att använda sig av blancolån - vilket var fler än 2017. Det genomsnittliga blancolånet 2018 var 165 000 kronor vilket var mer än tidigare år.²⁰ 2017 använde sig cirka 5 procent av unga vuxna, mellan 18 och 30 år, av blancolån som tillskott till sitt bostadslån.²¹

Onödigt hårda krav på unga – på felaktiga grunder?

Hushållens höga skuldsättning bedöms fortsatt som den största risken i svensk ekonomi.²² Att sänka hushållens aggregerade skuld och förändra kulturen av amorteringsfria bolån kan därför vara rimligt, men regelverken träffar fel mot unga vuxna som redan möter stora utmaningar med att ta sig in på bostadsmarknaden.

Sverige har även betydligt hårdare kreditregler för unga vuxna än våra grannländer. Av tio länder i Sveriges närområde så är det bara Norge och Litauen som liksom Sverige har ett bolånetak på 85 procent. Övriga länder har ett högre tak, åtminstone för förstagångsköpare.²³

På senare tid har myndigheternas hårda åtstramningar även börjat ifrågasättas. En rapport från Stockholms Handelskammare skriven av Lars E.O. Svensson, professor i nationalekonomi och tidigare vice riksbankschef, går igenom forskningsläget.

Svenssons rapport påvisar att nivån på nuvarande bolånetak bestämdes tämligen godtyckligt. Så länge belåningsgraden understiger 100 procent kan lånet återbetalas när bostaden säljs. Denna marginal bör vägas mot de trösklar som finns på bostadsmarknaden och övriga nackdelar – som till exempel ökade blancolån – som ett högt krav på insats medför. I växande storstäder med begränsad marktillgång kan bostadspriserna väntas stiga åtminstone i samma takt som inkomsterna. Rapporten pekar dessutom på att en tillfällig period med belåningsgrad över 100 procent på grund av ett oväntat prisfall bara är problematisk om bostaden måste säljas på grund av en flytt eller annan anledning.

Därför är det ett problem att unga inte kommer in på bostadsmarknaden

Svårigheter för enskilda individer att få en egen bostad är skadligt för hela Sveriges ekonomi. Det försvårar för unga vuxna och nyexaminerade att flytta till de orter där det finns arbete som matchar deras kompetens. Svenska företag upplever idag att det är svårt att rekrytera. Bland annat rapporterar 80 procent av Teknikföretagens medlemmar samt 74 procent av vårdföretagen att de har rekryteringsproblem.²⁴ När lånelöften inte kan beviljas kan arbete på en viss ort komma att väljas bort, vilket leder till matchningsproblematik på arbetsmarknaden.

Den som inte klarar de höga trösklarna för en egen bostad hänvisas dessutom till en i många fall otrygg andrahandsmarknad med höga hyror som minskar deras möjligheter att börja spara till en privatekonomisk buffert eller ett eget pensionssparande. Skandias tidigare rapport, På väg mot pension,²⁵ visar hur viktigt det är att börja pensionsspara tidigt för att nå en kompensationsgrad om 80 procent av slutlönen under pensionen. En 90-talist som idag är 27 år och nyexaminerad civilingenjör kan behöva spara flera tusen kronor i månaden från dag ett på arbetsmarknaden.

Stora amorteringar för de som trots allt lyckas köpa en bostad, eller höga hyror på andrahandsmarknaden för de som inte gör det, gör dessutom att det blir mindre pengar över till konsumtion vilket riskerar att minska motståndskraften för inkomststörningar och öka den makroekonomiska risken för konjunkturnedgångar. ●

¹⁹ Finansinspektionen, Svenska konsumtionslån, 2019-06-13

²⁰ Finansinspektionen, den svenska bolånemarknaden, 2019

²¹ Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 2018

²² Riksbanken, Hushållens höga skuldsättning fortsatt största risken i svensk ekonomi, maj 2019

²³ Finansinspektionen, Analys 2019-04-04, Bolånetaket har dämpat hushållens skulder

²⁴ Svenskt Näringsliv, Kompetensbrist gör att företag förlorar uppdrag, 2017

²⁵ Skandia, På väg mot pension, 2019

Metod



Skandias analytiker har genomfört beräkningar i hur stort sparkapital man erhåller om man historiskt sparat ett helt, eller ett halvt barnbidrag, under 18 års tid. Tidsperioden motsvarar ett sparande från januari 2001 till december 2018. Beloppen avseende hur barnbidragen har förändrats under denna tidsperiod har hämtats från Försäkringskassan genom korrespondens med statistikavdelningen på myndigheten. Avkastningen under denna tid har satts till 4,16 procent efter skatter och avgifter, vilket motsvarar den genomsnittliga återbäringsräntan under motsvarande tidsperiod i Skandia Liv.¹

De kommuner och regioner som har beräknats är Stor-Stockholm, Stockholm, Stor-Göteborg, Göteborg, Malmö, Umeå, Uppsala, Linköping, Örebro, Jönköping, Växjö, Lund, Södertälje,

Gotland, Halmstad, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Luleå, Sundsvall, Gävle, Borås, Karlskrona, Karlstad, Eskilstuna, Skövde och Trollhättan.

Kapitalkravet för köp av lägenhet räknas motsvarande en kontantinsats om 15 procent av totala köpbeloppet, dvs motsvarande 85 procent belåning av den aktuella lägenheten.

Siffror för genomsnittligt kvadratmeterpris för ettor har erhållits från svensk mäklarstatistik. Statistiken avser år 2018 i kommuner med minst 20 sålda ettor samt Stor-Stockholm och Stor-Göteborg. Genomsnittlig bostadsarea för en lägenhet med ett rum och kök i flerbostadshus, för de kommuner som undersökts, har hämtats från SCB. ●

¹ Återbäringsräntan motsvarar den ränta som kunderna får på kapitalet i kapitalförvaltningen. Läs mer om förvaltningsformen och återbäringsränta här: <https://www.skandia.se/spara/traditionell-forvaltning/>

Resultat

Rapportens analys visar att om man endast sparar halva barnbidraget i 18 års tid så nekas man lån i 15 av 25 städer för en normalstor etta. Ett sparande av hela barnbidraget öppnar upp möjligheter för att köpa lägenhet i fler städer, då är det enbart i Stor-Stockholm, Stockholm, Stor-Göteborg och Göteborg som sparkapitalet inte räcker till. Se tabellen nedan för fullständig redogörelse av resultatet.

Totalt sparat belopp i 18 års tid ²

	Summa
Hela barnbidraget	324 176 kr
Halva barnbidraget	162 088 kr

Stad	Genomsnittlig storlek på lägenhet	Bostadens pris	Kvm-pris	Handpenning som krävs för lån	Räcker sparandet av hela barnbidraget?	Räcker sparandet av halva barnbidraget?	Ger antal kvm (vid sparande av hela barnbidraget)	Ger antal kvm (vid sparande av halva barnbidraget)
Stor-Stockholm	39	2 796 919 kr	71 716 kr	419 538 kr	● Nej	● Nej	30	15
Stockholm	39	3 326 015 kr	85 282 kr	498 902 kr	● Nej	● Nej	25	13
Stor-Göteborg	40	2 300 262 kr	57 506 kr	345 039 kr	● Nej	● Nej	38	19
Göteborg	41	2 456 240 kr	59 908 kr	368 436 kr	● Nej	● Nej	36	18
Malmö	41	1 271 786 kr	31 019 kr	190 768 kr	● Ja	● Nej	70	35
Umeå	39	1 428 301 kr	36 623 kr	214 245 kr	● Ja	● Nej	59	30
Uppsala	42	2 135 597 kr	50 848 kr	320 340 kr	● Ja	● Nej	43	21
Linköping	41	1 774 065 kr	43 270 kr	266 110 kr	● Ja	● Nej	50	25
Jönköping	40	1 510 981 kr	37 775 kr	226 647 kr	● Ja	● Nej	57	29
Växjö	40	1 250 777 kr	31 269 kr	187 616 kr	● Ja	● Nej	69	35
Lund	43	2 159 626 kr	50 224 kr	323 944 kr	● Ja	● Nej	43	22
Södertälje	42	1 657 936 kr	39 475 kr	248 690 kr	● Ja	● Nej	55	27
Gotland	41	1 469 525 kr	35 842 kr	220 429 kr	● Ja	● Nej	60	30
Halmstad	40	1 405 375 kr	35 134 kr	210 806 kr	● Ja	● Nej	62	31
Västerås	40	976 113 kr	24 403 kr	146 417 kr	● Ja	● Ja	89	44
Norrköping	40	1 015 917 kr	25 398 kr	152 388 kr	● Ja	● Ja	85	43
Helsingborg	39	986 020 kr	25 283 kr	147 903 kr	● Ja	● Ja	85	43
Luleå	38	993 875 kr	26 155 kr	149 081 kr	● Ja	● Ja	83	41
Sundsvall	40	606 015 kr	15 150 kr	90 902kr	● Ja	● Ja	143	71
Gävle	40	1 107 341 kr	27 684 kr	166 101 kr	● Ja	● Nej	78	39
Borås	41	810 203 kr	19 761 kr	121 530 kr	● Ja	● Ja	109	55
Karlskrona	39	1 061 142 kr	27 209 kr	159 171 kr	● Ja	● Ja	79	40
Karlstad	42	1 110 100 kr	26 431 kr	166 515 kr	● Ja	● Nej	82	41
Eskilstuna	42	925 681 kr	22 040 kr	138 852 kr	● Ja	● Ja	98	49
Skövde	39	677 963 kr	17 384 kr	101 694 kr	● Ja	● Ja	124	62
Trollhättan	40	755 300 kr	18 883 kr	113 295 kr	● Ja	● Ja	114	57
Örebro	40	1 231 355 kr	30 784 kr	184 703 kr	● Ja	● Nej	70	35

² Efter skatter och avgifter. Läs metodavsnitt på sida 10 för utförligare beskrivning.

Resultatet i denna rapport visar att många unga får svårigheter att få ett lån i flera av Sveriges större städer om föräldrar inte sparar hela barnbidraget under 18 års tid. Resultatet visar flera av de utmaningar som unga står inför för att komma in på den svenska bostadsmarknaden. Diskussionen blir således om skärpningarna av rådande kreditregler verkligen träffat rätt. Exempelvis bör debatten fokusera på om långivare borde ha möjlighet att höja bolånetaket för förstagångköpare, något som är möjligt i ett antal av våra grannländer. Långivare borde även kunna ge möjlighet till amorteringsfria perioder för olika stadier i livet då likviditeten är begränsad. Ett exempel är när bostaden precis har köpts och en privatekonomisk buffert samt eget pensionssparande är viktigare än att prioritera amortering.

Detta behöver inte innebära en ökad risk för svensk ekonomi. Kraven på långivare att inte överstiga en viss risknivå bör kvarstå sett till långivarens hela kundstock, men det bör vara upp till varje långivare att balansera risken mellan sina kunder. På så vis skulle individer som är belånade till exempelvis 50 procent balansera ut risken för till exempel unga förstagångköpare som behöver låna 90 procent av bostadens värde för att kunna köpa sin första bostad. Det skulle vara en möjlighet för fler unga att etablera sig på bostadsmarknaden. ●



Referenser

Bostadsförmedlingen, maj 2019:

<https://bostad.stockholm.se/nyhetsarkiv/2019/maj-2019-i-korthet--1-110-formedlade-bostader/>

Bostadsförmedlingen, regler för godkännande av hyresgäst:

<https://bostad.stockholm.se/sa-gar-det-till/bostadsregler/gemensamma-regler-for-godkannande-av-hyresgast/>

Bostadsrätterna, Många unga saknar bostadssparande:

<https://www.pressreader.com/>

Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019:

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

Brf-nytt.se, Historisk återblick på bomarknaden: Så har Sveriges bostadspriser utvecklats de senaste 20 åren, 2018:

<http://www.brf-nytt.se/historisk-aterblick-pa-bomarknaden-sa-har-sveriges-bostadspriser-utveck-lats-de-senaste-20-aren>

Finansinspektionen, Analys 2019-04-04, Bolånetaket har dämpat hushållens skulder:

https://www.fi.se/contentassets/75646815adcd43bcbe15fed38a17bcdf/fi-analys_12.pdf

Finansinspektionen, Svenska konsumtionslån, 13 juni 2019:

https://www.fi.se/contentassets/3900398fb47e41d6a6a5d9af378a1f36/konsumtionslan2019ny_20190614.pdf

Finansinspektionen, den svenska bolånemarknaden, 2019:

<https://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/bolanerapporter/den-svenska-bolanemarknaden-2019/>

Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 2018:

https://www.fi.se/contentassets/e50ed7ac94454af191625a898190073b/bolan_2018.pdf

Länsförsäkringar, Så sparar vi till barnen, 2019:

<https://www.lansforsakringar.se/stockholm/privat/om-oss/press-media/pressmeddelanden/209937/>

Riksbanken, Hushållens höga skuldsättning fortsatt största risken i svensk ekonomi, maj 2019:

<https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/pressmeddelanden/2019/hushallens-hoga-skuldsattning-fortsatt-storsta-risken-i-svensk-ekonomi/>

Riksbanken, Skuldsättning i olika åldersgrupper i Sverige, 2018:

<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/staff-memo/svenska/2018/skuldsattning-i-olika-aldersgrupper-i-sverige>

SCB, Bostadsbeståndet 2018-12-31:

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2018-12-31/>

SCB, Statistikdatabasen, 2019:

http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0110_HE0110A/InkAVTjanst/?rx-id=4a7c8adc-a65f-4a3a-8420-a882e7b99974

Skandia, rapport Lön utan lägenhet, 2019:
<https://www.skandia.se/globalassets/pdf/press-och-media/rapporter-och-debatt/lon-utan-lagenhet.pdf>

Skandia, rapport På väg mot pension, 2019:
https://www.skandia.se/globalassets/pdf/press-och-media/rapporter-och-debatt/rapport_pa-vag-till-pension_2019.pdf

Stockholms Handelskammare & Lars E.O. Svensson,
Amorteringskraven: Felaktiga grunder och negativa effekter:
<https://www.chamber.se/nyheter/ny-rapport-om-amorteringskravens-effekt-pa.htm>

Svenska Dagbladet, 2018-08-25, Bostadsköerna blir allt längre – en miljon står i kö:
<https://www.svd.se/bostadskoerna-blir-allt-langre--en-miljon-star-i-ko>

Svenska Dagbladet, 2018-11-16, Många föräldrar sparar till barnens bostad:
<https://www.svd.se/manga-foraldrar-sparar-till-barnens-bostad>

Svenskt Näringsliv, Kompetensbrist gör att företag förlorar uppdrag, 2017:
https://www.svensktnaringsliv.se/regioner/stockholm/kompetensbrist-gor-att-foretag-forlorar-uppdrag_679998.html

Sveriges Byggindustrier, Bostäder, 2016:
https://www.sverigesbyggindustrier.se/statistik-byggmarknad/bostader_6904

