

# Lön utan lägenhet 2024

En rapport om ungas etablering på bostadsmarknaden och hur amorteringstrappan kan göra det lättare att få en bostad



**skandia** :

# Nyckelbudskap



- Unga vuxna med heltidsarbete har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden i många av Sveriges större städer. En typisk 27-åring har idag inte råd med en normalstor lägenhet (39 kvm) i Uppsala, Göteborg, Stor-Göteborg, Umeå eller Gotland. I Stockholm, Stor-Stockholm och Lund är det ännu värre – där har unga inte ens råd med en minilägenhet (29 kvm).
- En 37-åring med en genomsnittlig inkomst och ett barn har inte råd med en normalstor lägenhet i Stockholm eller Stor-Stockholm. De har endast råd med en minilägenhet, men med mycket små ekonomiska marginaler – strax under 500 kronor per månad.
- I Linköping och Malmö har typiska 27-åringar med arbete som köper en normalstor lägenhet endast cirka 1 500 kronor kvar i månaden efter boendekostnader och andra levnadskostnader.
- Införandet av en amorteringstrappa, där förstagångsköpare endast behöver amortera två procent, skulle möjliggöra för 27-åringar i Stor-Göteborg att ha råd med en normalstor lägenhet istället för en minilägenhet. Begränsas amorteringen till en procent skulle unga i Stockholm och Stor-Stockholm kunna ha råd med en minilägenhet.
- Även i städer där unga redan idag har råd med en normalstor lägenhet, skulle en minskning av amorteringen till en procent förbättra de ekonomiska marginalerna med i genomsnitt 760 kronor per månad.
- Byggandet av nya bostäder är nu så begränsat att problemen på bostadsmarknaden kommer att förvärras på sikt. Reformerna som underlättar för unga förstagångsköpare att etablera sig på bostadsmarknaden är nödvändiga för att minska utanförskapet och öka geografisk rörlighet, särskilt i en tid där jobb och arbetssökande ofta finns i olika delar av landet. ●

# Förord

Den här rapporten analyserar hur bostadsmarknaden ser ut för typiska 27-åringar med arbete. I rapporten har vi utgått ifrån en enkel fråga: Har de möjlighet att få ett bolån beviljat för att köpa sin första lägenhet? Vi har något generöst antagit att de unga i fråga har sparkapital till insatsen som krävs för att köpa en bostad. Undersökningen omfattar 27 svenska städer<sup>1</sup> och tittar även på förutsättningarna på bostadsmarknaden för 37-åringar med ett barn i storstäderna, där priserna är högst.

Resultaten visar att unga i flera städer inte har råd med en normalstor lägenhet. I Stockholm, Stor-Stockholm och Lund har unga inte ens råd med minilägenheter.

Rapporten fokuserar på de ekonomiska marginaler som unga har efter boendekostnader och levnads-kostnader. Många unga, särskilt i större städer, har relativt lite kvar i plånboken efter dessa utgifter. I Stockholm och Stor-Stockholm har inte en genom-snittlig 37-åring med barn råd att köpa en normalstor lägenhet.

Ett sätt att stärka ungas ekonomiska marginaler och underlätta deras inträde på bostadsmarknaden är att införa Skandias förslag om en amorterings-trappa. Rapporten undersöker vad ett amorte-ringstak på två respektive en procent för första-gångsköpare skulle innebära.

Om lånet överstiger 4,5 gånger årsinkomsten och samtidigt är mer än 70 procent av bostadens värde, krävs idag en amortering på tre procent. Sänkningen till två procent skulle göra stor skillnad i städer med höga kvadratmeterpriser, medan en ytterligare sänkning till en procent skulle kunna få bredare effekt även utanför de största städerna.

I många svenska städer har typiska 27-åringar idag råd med en normalstor lägenhet, och de amorterar vanligtvis två procent. Om amorteringen för första-gångsköpare sänks till en procent skulle de ekono-miska marginalerna för unga öka med i genomsnitt 700 kronor per månad vilket skulle stärka deras ekonomi och förmåga att bygga upp ett sparkapital.

Att unga kan flytta till de städer där utbildningar och jobben som de vill ha finns, är en grundläg-gande förutsättning för att den svenska ekonomin skall fungera väl. Utan fungerande kompetensför-sörjning får företag svårare att växa vilket på agg-regerad nivå innebär lägre tillväxt. Bristen på rätt arbetskraft påverkar i sin tur hela samhället. Unga som vill flytta till attraktiva storstäder blir ofta fast

på en dyr andrahandsmarknad, där potentiellt sparkapital läggs på högre hyror och drömmen om en egen bostadsrätt inte kommer närmare verkligheten. Bristen på nybyggnation är allvarlig, och medför stora kommande utmaningar på bostadsmarknaden.

Genom justeringar i dagens amorteringskrav skulle fler unga kunna köpa sin första bostad. Vi på Skandia har sedan tidigare diskuterat fördelarna med att ersätta dagens amorteringskrav med en amorteringstrappa. Amorteringstrappan skulle göra det möjligt för unga att amortera mindre, för att sedan öka amorteringstakten senare i livet då man generellt har bättre ekonomi.

Med nya regler för amortering skulle ungas inträde på bostadsmarknaden förenklas, och de ekono-miska marginalerna för unga i arbete skulle stärkas betydligt. Dagens modell som innebär att amorte-ringsbördan, som andel av inkomsten, är väldigt hög för unga i början av arbetslivet är inte optimal. Resultatet är att många unga inte har möjlighet att söka sig till de orter där de bästa möjligheterna till arbete finns. Sänkta trösklar till boende och ökade ekonomiska marginaler för den unga generationen är viktiga samhällsekonomiska målsättningar. Därför är det hög tid att se över amorterings-reglerna för förstagångsköpare. ●



Arvid Krönmark, VD Skandiabanken

<sup>1</sup> Inklusivt Stor-Stockholm och Stor-Göteborg.

# Sammanfattning

Rapporten undersöker om typiska 27-åringar med arbete har råd att köpa sin första bostad i 27 svenska städer. I flera städer har unga möjlighet att köpa en normalstor lägenhet, men i Uppsala, Göteborg, Stor-Göteborg, Umeå och Gotland har de endast råd med en minilägenhet. I Stockholm, Stor-Stockholm och Lund har unga med jobb inte ens råd med en minilägenhet.

I Stockholm och Stor-Stockholm har inte en 37-åring med ett barn och typiska inkomster möjlighet att köpa en normalstor lägenhet, i stället har de enbart råd med en minilägenhet.

KALP (Kvar Att Leva På) är ett verktyg som banker använder för att bedöma en bostadsköparens ekonomiska marginaler, det vill säga hur mycket pengar de har kvar efter att ha betalat sina boende- och levnadskostnader. Detta verktyg avgör om en person kvalificerar sig för ett bolån.



Enligt KALP har unga 27-åringar i Karlskoga de bästa ekonomiska marginalerna i landet efter att ha köpt en normalstor lägenhet. De har i genomsnitt drygt 7 000 kronor kvar per månad. Även om bostadspriserna i många svenska städer har börjat öka igen, har de stagnerat i mindre städer som Karlskoga. I städer som Skövde och Sundsvall är bostadspriserna också låga, och de unga har cirka 5 000 kronor kvar efter sina boendekostnader. Andra städer där unga 27-åringar med arbete kan ha goda ekonomiska marginaler, över 3 000 kronor per månad, är Borås, Västerås, Södertälje och Luleå.

Däremot är marginalerna betydligt mindre i städer som Linköping och Malmö, där unga har mindre än 1 500 kronor kvar per månad efter att ha betalat för en normalstor lägenhet och levnadskostnader.

I städer som Göteborg, Gotland, Lund, Stockholm, Stor-Stockholm, Uppsala och Umeå räcker de genomsnittliga inkomsterna för en 27-åring i arbete inte till för att köpa en normalstor lägenhet. Även om en reform infördes med ett amorteringstak på en procent för förstagångsköpare, skulle unga i dessa städer fortfarande inte ha råd. I Stor-Göteborg skulle dock ett amorteringstak på två procent innebära att 27-åringar kan ha råd med normalstora lägenheter. Med ett amorteringstak på en procent skulle de dessutom ha ekonomiska marginaler på drygt 1 500 kronor per månad.

För städer där det redan idag är möjligt att köpa en normalstor lägenhet skulle ett amorteringstak på en procent för förstagångsköpare innebära att marginalerna ökar med cirka 760 kronor per månad. Om en amorteringstrappa infördes, där förstaköpare endast betalar en procent i amortering, skulle unga 27-åringar i både Stor-Stockholm och Stockholm ha råd med minilägenheter, även om deras ekonomiska marginaler skulle vara förhållandevis små. ●

	2023	2024
Stockholm	Rött	Rött
Stor-Stockholm	Rött	Rött
Lund	Rött	Rött
Uppsala	Rött	Gult
Göteborg	Gult	Gult
Umeå	Gult	Gult
Gotland	Gult	Gult
Stor-Göteborg	Grönt	Gult
Malmö	Gult	Grönt
Linköping	Grönt	Grönt
Luleå	Grönt	Grönt
Eskilstuna	Grönt	Grönt
Norrköping	Grönt	Grönt
Karlstad	Grönt	Grönt
Örebro	Grönt	Grönt
Halmstad	Grönt	Grönt
Jönköping	Grönt	Grönt
Sundsvall	Grönt	Grönt
Gävle	Grönt	Grönt
Västerås	Grönt	Grönt
Karlskoga	Grönt	Grönt
Helsingborg	Grönt	Grönt
Borås	Grönt	Grönt
Trollhättan	Grönt	Grönt
Skövde	Grönt	Grönt
Södertälje	Grönt	Grönt
Växjö	Grönt	Grönt

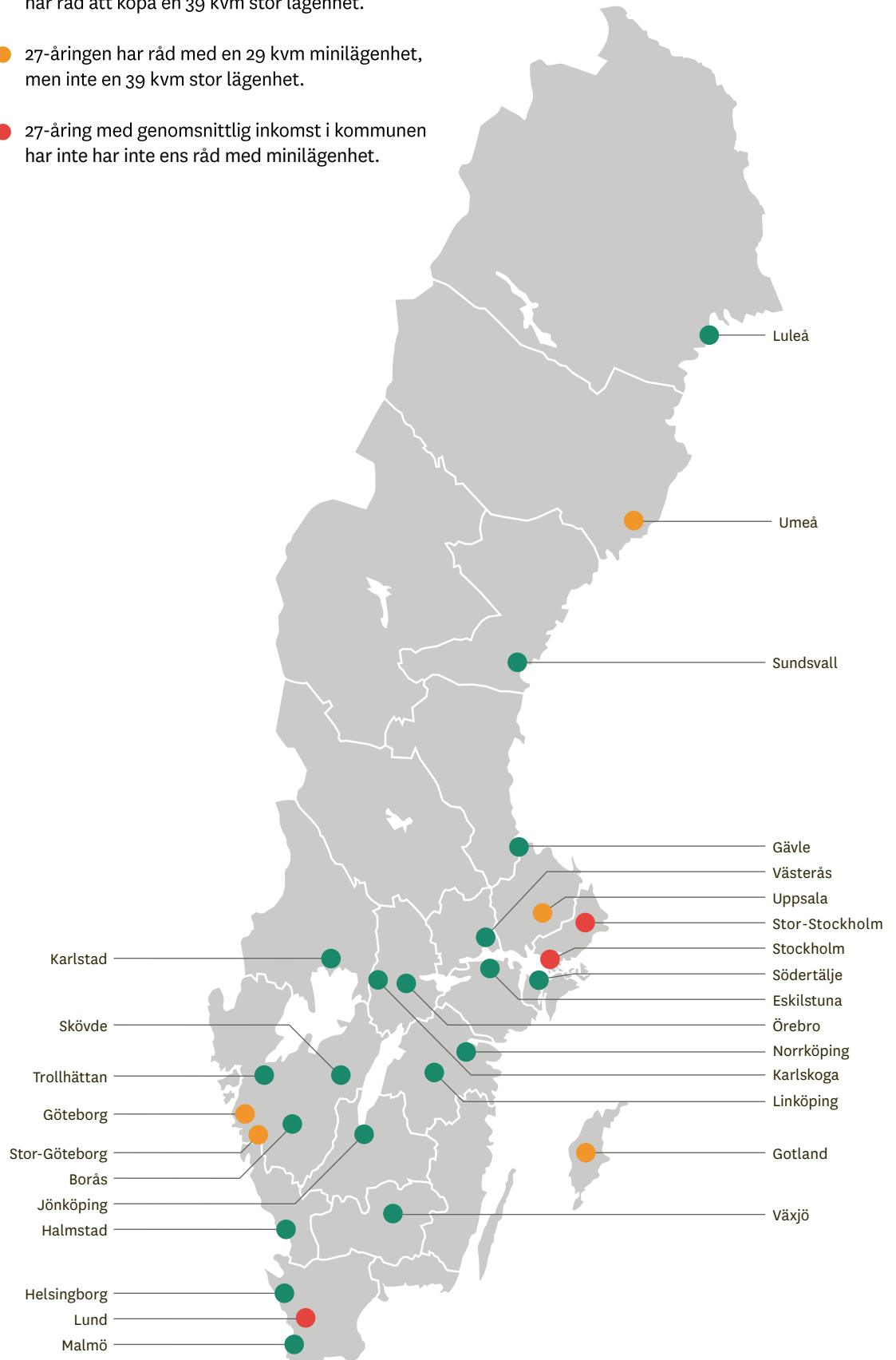
**Grönt** = 27-åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har råd att köpa 39 kvm stor lägenhet.

**Gult** = 27-åring har råd med 29 kvm minilägenhet, men inte 39 kvm lägenhet.

**Rött** = 27-åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har inte ens råd med minilägenhet.

## Här nekas en 27-åring med genomsnittlig inkomst köp av en genomsnittlig enrums-lägenhet

- 27-åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har råd att köpa en 39 kvm stor lägenhet.
- 27-åringen har råd med en 29 kvm minilägenhet, men inte en 39 kvm stor lägenhet.
- 27-åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har inte ens råd med minilägenhet.



	<b>Ekonomiska marginaler (kr/månad) efter köp av en normalstor (39 kvm) lägenhet, för typiska 27-åringar i arbete. Marginaler efter bo- endekostnader och levnadskostnader visas.</b>	<b>Så skulle marginalerna bli med amorterings- tak på två procent</b>	<b>Så skulle marginalerna bli med amorterings- tak på en procent</b>	<b>Så ökar en procent amorteringstak marginalerna jämfört med rådande regelverk i kronor per månad</b>
Karlskoga	7 140	7 140	7 370	+230
Skövde	5 210	5 210	5 750	+540
Sundsvall	4 630	4 630	4 890	+260
Borås	3 610	3 610	4 180	+570
Västerås	3 520	3 520	4 170	+650
Södertälje	3 450	3 450	4 210	+760
Trollhättan	2 910	2 910	3 460	+550
Luleå	3 010	3 010	3 730	+720
Norrköping	3 110	3 110	3 780	+680
Helsingborg	2 640	2 640	3 400	+760
Gävle	2 710	2 710	3 350	+640
Jönköping	2 410	2 410	3 220	+820
Karlstad	2 460	2 460	3 170	+710
Växjö	2 400	2 400	3 080	+690
Eskilstuna	1 870	1 870	2 510	+640
Halmstad	2 050	2 050	2 860	+810
Örebro	1 860	1 860	2 590	+730
Linköping	1 190	1 190	2 030	+840
Stor-Göteborg	-1 060	230	1 520	+2 580
Malmö	250	250	1 210	+960
Gotland	-1 640	-1 640	-580	+1 060
Umeå	-1 270	-1 270	-390	+880
Göteborg	-2 820	-1 430	-40	+2 780
Uppsala	-3 360	2 250	-1 150	+2 210
Stor-Stockholm	-6 190	-4 340	-2 500	+3 690
Stockholm	-8 330	-5 990	-3 660	+4 670
Lund	-9 490	-8 330	-7 170	+2 320

Jämfört med 2023 har Malmö gått från gult till grönt ljus, vilket betyder att typiska 27-åringar i arbete nu har råd med en normalstor lägenhet, inte bara en minilägenhet. Samtidigt har Stor-Göteborg gått från grönt till gult ljus, vilket innebär att unga där nu endast har råd med minilägenheter, men inte normalstora lägenheter.

Även om trösklarna för unga att etablera sig på bostadsmarknaden har ändrats något i vissa städer, är de fortfarande höga. Dessutom finns det idag en alarmerande brist på bostadsbyggande i Sverige, som en följd av den ekonomiska krisen. Detta kommer på sikt att göra det ännu svårare för unga att ta sig in på bostadsmarknaden.

Reformer behövs för att förbättra villkoren för unga förstagångsköpare, så att de får bättre marginaler när de köper sin första bostad. Detta skulle också förbättra ungas geografiska rörlighet. Ett sänkt amorteringstak skulle ge unga runtom i landet större ekonomiska marginaler vid köp av sin första bostad.

Unga behöver bättre ekonomiska förutsättningar när de etablerar sig i karriären och investerar i sitt första hem. Dagens system innebär en hög amorteringsbörda för unga, då de betalar en betydligt större andel av sin inkomst i amorteringar jämfört med andra. Att jämna ut amorteringskostnaderna över livscykeln skulle vara en klok åtgärd ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. ●

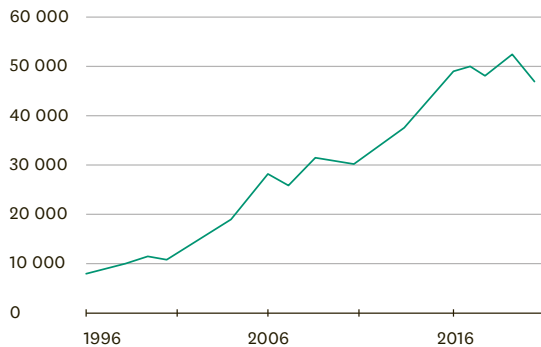




# Bakgrund

I samband med att inflationen ökade och räntorna steg sjönk bostadspriserna i Sverige, vilket till viss mån har skapat ett tillfälligt köpläge på bostadsmarknaden. Det är dock viktigt att notera att priserna redan är på väg upp igen, och de strukturella utmaningarna på marknaden är fortfarande betydande. Byggandet av nya bostäder är idag mycket begränsat i förhållande till behovet, vilket kan leda till att utbudet inte kommer att kunna möta efterfrågan.

Kvadratmeterpriser lägenheter i Sverige, kr/kvm (2024 års konkurs)



Källor: Svensk mäklarstatistik och SCB Prisomräknaren.

I början av mars 2024 höll byggbranschens representanter ett krismöte med regeringen för att försöka rädda många företag som annars riskerade konkurs<sup>3</sup>. Många varnar nu för att en period med något högre räntor och ökade byggkostnader gör att det inte längre är lönsamt att bygga nya bostäder, vilket leder till stora ekonomiska problem för byggföretagen<sup>4</sup>. Det är uppenbart att en kris är på väg, eftersom antalet nya bostäder som byggs inte alls motsvarar det behov som finns. Boverket uppskattar att endast cirka 20 000 bostäder kommer att påbörjas under 2024, vilket är knappt en tredjedel av det årliga behovet på 67 300 bostäder som behövs fram till 2030<sup>5</sup>.

## Amorteringskraven ett hinder i vägen för unga

Efter finanskrisen 2008 varnade myndigheterna för att hushållens höga och växande skuldsättning utgjorde den största risken för svensk ekonomi. För att bromsa denna utveckling har Finansinspektionen genomfört flera åtgärder de senaste åren<sup>6</sup>.

År 2010 införde Finansinspektionen ett bolånetak, vilket innebar att nya bostadslån inte fick överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Den 1 juni 2016 skärptes kravet ytterligare; om belåningsgraden överstiger 50 procent, måste låntagaren amortera en procent av lånet varje år. Vid en belåningsgrad över 70 procent ökar amorteringskravet till två procent per år.

Två år senare, den 1 mars 2018, infördes ytterligare skärpningar. Hushåll som lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst före skatt måste nu amortera ytterligare en procent per år. Detta innebär att en person i vissa fall kan behöva amortera upp till tre procent av sitt lån årligen.

Enligt Boverket bodde 80 procent av Sveriges befolkning 2023<sup>2</sup> i kommuner som rapporterade bostadsbrist. Även om detta är något lägre än föregående år, visar det tydligt på den pågående brist-situationen på bostadsmarknaden. Samtidigt finns det en oroande långsiktig trend där bostadsbyggandet har minskat avsevärt som en följd av krisen.

<sup>2</sup> Boverket (2023a).

<sup>3</sup> Tidningen Näringslivet (2024).

<sup>4</sup> SVT Nyheter (2023).

<sup>5</sup> Boverket (2023b).

<sup>6</sup> Riksbanken (2018)

Amorteringskravens utformning

Hur mycket du lånar av värdet på bostaden	Amorteringskrav	Total amortering med bolån som överstiger 450% av bruttoinkomsten
50% eller mindre av bostadens värde	Inget krav på amortering	1%
Mellan 50-70% av bostadens värde	1%	2%
Över 70% av bostadens värde	2%	3%

De kraftigt skärpta kraven har lett till att låneutrymmet minskat. Syftet med de nya reglerna var att minska hushållens skuldsättning och därmed minska sårbarheten för både hushåll och banker vid ekonomisk turbulens.

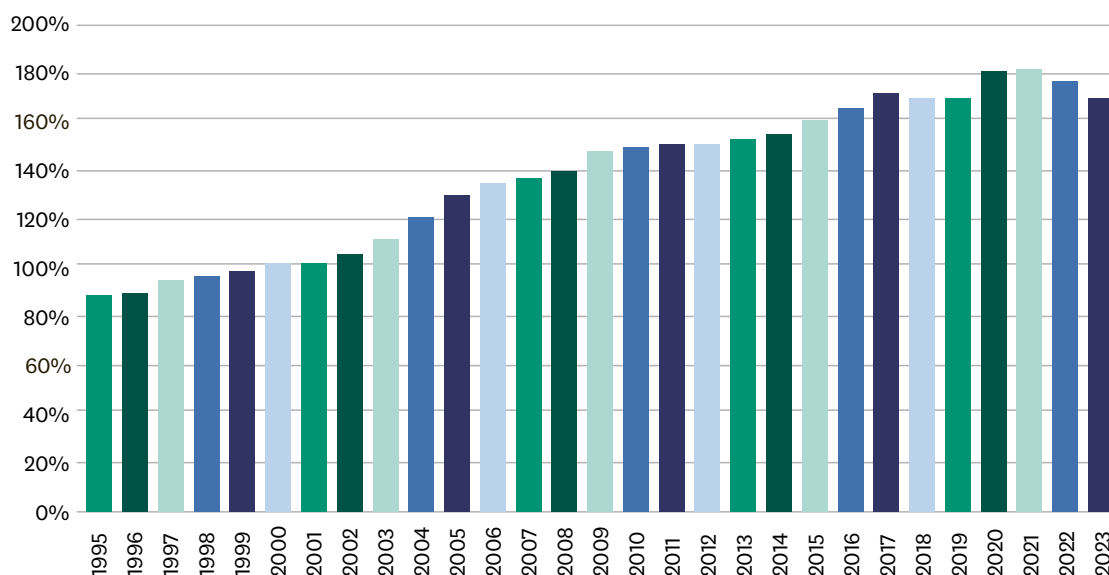
Under valrörelsen lovade den nuvarande regeringen att pausa amorteringskravet, men både Riksbanken och Finansinspektionen har varit kritiska till en sådan förändring. I april 2023 tillsatte Regeringen en kommitté med uppdrag att analysera hur tillsynsåtgärder såsom bolånetak och amorteringskrav hittills har fungerat. Kommittén ska presentera sin analys och eventuella förslag senast den sista oktober i år.

Sedan amorteringskraven infördes har fler hushåll börjat amortera. Trots detta fortsatte hushållens låneskulder som andel av disponibel inkomst att öka, från 155 procent år 2014 till 182 procent år 2021. Därefter har nivån gradvis sjunkit, och år 2023 uppgick hushållens skulder till 170 procent av deras disponibla inkomster.

Att minska hushållens totala skuldsättning är rimligt, men de nuvarande reglerna slår särskilt hårt mot unga vuxna som redan har stora utmaningar med att ta sig in på bostadsmarknaden. Amorteringskraven gör det svårare för unga vuxna att få lån från banken, även om de har fast anställning. Enligt en rapport från Finansinspektionen är det ensamstående unga utan barn som amorterar mest. För denna grupp motsvarade amorteringarna mellan 8,5 och 9,3 procent av den disponibla inkomsten under 2020.

Just nu har unga, tack vare nedgången i bostadspriser, en bättre möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden än tidigare. Samtidigt är den långsiktiga utvecklingen oroande, med ett stort underskott på nya bostäder jämfört med behoven som en växande befolkning skapar. Det finns ett tydligt behov av reformer som underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden, så att de får bättre möjligheter i livet och matchningen mellan behov och efterfrågan på arbetsmarknaden kan förbättras. ●

Hushållens skulder som %  
av disponibel netto inkomst, SCB



# Metod

Beräkningar för beviljat lån har gjorts med Skandias KALP-modell. KALP står för "Kvar Att Leva På" och är en modell som banker och finansiella institut använder för att bedöma låntagares ekonomiska situation. I en KALP-beräkning tas hänsyn till bostadens värde, lånets storlek, boendets driftkostnader, hushållets bruttoinkomst, betald skatt, familjens storlek (antal vuxna och barn), samt övriga lån som hushållet har. KALP-beräkningen ger en uppfattning om vilket boende hushållet har råd med. I dessa beräkningar har en kalkylränta på 6,5 procent använts, och belåningsgraden har satts till 85 procent för alla orter.

Beräkningarna har genomförts för 27 städer: 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. Inkomstdata har hämtats från Statistiska Centralbyråns (SCB) databas och representerar medianinkomsten för 25-29-åringar, vilket bedöms vara representativt för 27-åringar. På liknande sätt har inkomstdata för 35-39-åringar använts för att beräkna inkomster för 37-åringar.

För Stor-Göteborg har ett genomsnitt räknats ut för tillhörande kommuner: Göteborg, Stenungsund, Lilla Edet, Ale, Alingsås, Lerum, Tjörn, Kungälv, Öckerö, Partille, Härryda, Mölndal och Kungsbacka. Månadsavgiften har satts till 2 450 kronor för en normalstor lägenhet på 39 kvadratmeter och 1 900 kronor för en minilägenhet på 29 kvadratmeter. Kvadratmeterpriserna kommer från Svensk Mäklarstatistik och uppdaterades senast den 6 juni. Driftkostnaden är satt till 600 kronor per månad för en 39 kvadratmeter stor lägenhet och 500 kronor för en 29 kvadratmeter stor lägenhet.

KALP-beräkningarna antar vidare att individen betalar kyrkoskatt och inte äger en bil. Personen har inga andra lån eller medlåntagare, förutom ett kreditkortslån på 25 000 kronor med en ränta på 14,19 procent. Kalkylen följer gällande amorteringskrav och Finansinspektionens riktlinjer utifrån den sökandes ekonomiska situation. För att bevilja ett lån har en helhetsbedömning gjorts på samma sätt som vid en faktisk låneansökan. Typfalls-individen som är 27 år är singel utan barn, medan 37-åringen är singel med ett barn. ●



# Trösklarna till en första bostad

Analysen av ungas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden presenteras här i form av tre nivåer: grönt ljus, gult ljus och rött ljus. Grönt ljus betyder att 27-åringar med genomsnittliga inkomster har råd att köpa en lägenhet på 39 kvadratmeter. Gult ljus innebär att de inte har råd med en större lägenhet, men kan köpa en minilägenhet på 29 kvadratmeter. Rött ljus innebär att de unga inte har råd att köpa någon bostad, inte ens en minilägenhet.

I 19 av de undersökta städerna har en 27-åring med typisk inkomst råd att ta ett lån för att köpa en bostad på 39 kvadratmeter. Jämfört med 2023 har Malmö förbättrats från gult till grönt ljus, vilket innebär att unga med jobb nu har råd med en normalstor lägenhet och inte bara en minilägenhet. Uppsala har också förbättrats och gått från rött till gult ljus, vilket betyder att unga nu har råd med en minilägenhet. Däremot har Stor-Göteborg gått från grönt till gult ljus, vilket betyder att 27-åringar i arbete nu endast har råd med minilägenheter, inte normalstora lägenheter.

	2023	2024
Stockholm	Rött	Rött
Stor-Stockholm	Rött	Rött
Lund	Rött	Rött
Uppsala	Rött	Gult
Göteborg	Gult	Gult
Umeå	Gult	Gult
Gotland	Gult	Gult
Stor-Göteborg	Grönt	Gult
Malmö	Gult	Grönt
Linköping	Grönt	Grönt
Luleå	Grönt	Grönt
Eskilstuna	Grönt	Grönt
Norrköping	Grönt	Grönt
Karlstad	Grönt	Grönt
Örebro	Grönt	Grönt
Halmstad	Grönt	Grönt
Jönköping	Grönt	Grönt
Sundsvall	Grönt	Grönt
Gävle	Grönt	Grönt
Västerås	Grönt	Grönt
Karlskoga	Grönt	Grönt
Helsingborg	Grönt	Grönt
Borås	Grönt	Grönt
Trollhättan	Grönt	Grönt
Skövde	Grönt	Grönt
Södertälje	Grönt	Grönt
Växjö	Grönt	Grönt

**Grönt** = 27-åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har råd att köpa 39 kvm stor lägenhet.

**Gult** = 27-åring har råd med 29 kvm minilägenhet, men inte 39 kvm lägenhet.

**Rött** = 27-åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har inte ens råd med minilägenhet.

Stockholm, Stor-Stockholm och Lund har de största hindren för unga att etablera sig på bostadsmarknaden. Om en reform infördes med ett amorteringstak på en procent skulle typiska 27-åringar med arbete ha råd med minilägenheter i Stor-Stockholm och Stockholm, men med små ekonomiska marginaler på under 1 500 kronor. I Lund är situationen ännu svårare. Där har unga låga inkomster och bostadspriserna är mycket höga, vilket gör att även med ett amorteringstak på en procent saknas nästan 5 000 kronor för att en typisk 27-åring ska kunna köpa en minilägenhet. Lund framstår därmed som den svåraste bostadsmarknaden. Detta beror delvis på att många unga i Lund arbetar inom universitetsvärlden där lönerna

är lägre. Unga som har välbetalda jobb i den privata sektorn har bättre förutsättningar att etablera sig, men stadens studentprägel gör att medianinkomsten för en typisk 27-åring är betydligt lägre än i andra svenska städer.

För typiska 37-åringar som är singlar med ett barn finns idag inte möjligheten att köpa en normalstor lägenhet i vare sig Stor-Stockholm eller Stockholm, bara en minilägenhet. Om ett amorteringstak på en procent infördes skulle de precis kunna ha råd med en normalstor lägenhet i Stor-Stockholm. ●



# Amorteringstrappan är en viktig lösning

I 19 av Sveriges 27 större städer har 27-åringar med typiska arbetsinkomster råd att köpa en normalstor lägenhet på 39 kvadratmeter, givet dagens bostadspriser. I städer som Uppsala, Göteborg, Stor-Göteborg, Umeå och Gotland kan de unga däremot endast köpa en mindre lägenhet på 29 kvadratmeter. I Stockholm, Stor-Stockholm och Lund är bostadspriserna fortfarande så höga att 27-åringar med vanliga inkomster inte ens har råd med en minilägenhet.

På längre sikt förvärras bostadsbristen, eftersom den ekonomiska nedgången ledde till en kraftig nedgång i bostadsbyggandet. Under 2024 förväntas endast en tredjedel av de bostäder byggas som Boverket bedömer behövs för att möta det långsiktiga behovet.

Svårigheten för unga att komma in på bostadsmarknaden är ett generationsproblem som riskerar att skapa kompetensbrist för företag och försvåra människors långsiktiga utveckling. För att minska risken för makroekonomisk instabilitet är det idag främst unga med begränsade finansiella resurser som drabbas hårdast då de är de med lägst marginaler.

Om målet är att hantera risker i banksystemet borde regelverken ta hänsyn till den totala risken i varje banks bolånestock, istället för att som idag främst belasta unga. Det är ett misslyckande att en ung person med stabil inkomst inte kan få ett bostadslån beviljat, trots att denne anses kreditvärdig. Amorteringskraven och bolånetaket slår särskilt hårt mot unga vuxna som försöker ta sig in på bostadsmarknaden. Även om det är positivt att vi i större utsträckning idag har en amorteringskultur så behöver reglerna bli mer flexibla och anpassade till låntagarnas livssituation.

För att underlätta för fler att komma in på bostadsmarknaden bör banker tillåtas erbjuda amorteringsfria perioder, särskilt i livssituationer som när ett nytt boende precis har köpts. Detta är en period då hushållen behöver fokusera på att bygga upp ett buffertsparande och inte amortera.

Skandia har tidigare i rapporten *Amorteringstrappa – En lösning för unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden* föreslagit ett livscykelperspektiv på amorteringar. Vi föreslår en upptrappning så att amorteringen blir lägre i början för att sedan öka med stigande ålder och inkomst. Vår bedömning är att detta skulle kunna underlätta för många ungas inträde på bostadsmarknaden<sup>7</sup>.

Löftet om en amorteringspaus som gavs under valrörelsen har inte förverkligats, det ansågs driva på inflationen. Amorteringstrappan kan dock vara en långsiktig lösning som underlättar för nya köpare att ta sig in på bostadsmarknaden. Trots att priserna har sjunkit och unga har fått det något lättare att etablera sig, visar det stora underskottet i bostadsbyggandet att problematiken sannolikt kommer att öka framgent. Därför behövs långsiktiga lösningar som tar hänsyn till individens ekonomiska förutsättningar. Amorteringstrappan är en lösning som passar både dagens situation och framtida utmaningar.

För att göra det enklare för unga att köpa sin första bostad krävs en balans mellan att å ena sidan underlätta inträdet på marknaden och å andra sidan målsättningen med att minska hushållens skuldsättning. Amorteringstrappan kan bidra till att unga inte bara får tillfälliga möjligheter till bostadsköp, utan även långsiktigt får det enklare att etablera sig på bostadsmarknaden. Detta förslag kan ses som ett alternativ till det tidigare diskuterade förslaget om en allmän amorteringspaus. Att sprida ut amorteringarna över livstiden har däremot längre inflationspåverkan på kort sikt och kan vara ett bättre alternativ.



Samhällsekonomi gynnas av att unga får bättre möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden, vilket underlättar för dem att arbeta och studera på rätt ort. Därför finns goda argument för att lyfta fram amorteringstrappan som en lösning på Sveriges nuvarande bostadsutmaningar. Det är en viktig

<sup>7</sup> Skandia (2021).

reform för att stärka ungas ekonomiska möjligheter, både på bostadsmarknaden och i vardagen. För individen kan sådana reformer göra det lättare att studera eller arbeta på rätt plats och investera i en bostad där en framtida familjebildning kan ske. Det är också viktigt att främja geografisk rörlighet i ett land där arbetskraft och arbetstillfällen ofta finns på olika platser. Att sänka trösklarna för att köpa en bostad stimulerar flyttviljan, och ger unga bättre ekonomiska marginaler. Detta är avgörande för den unga generationen som står inför vuxenlivets utmaningar.

Det är viktigt att ha ett långsiktigt perspektiv på ungas förutsättningar, inte bara fokusera på att de just nu har en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Krisen kan som tidigare nämnt på sikt minska tillgången på bostäder, vilket gör att det i framtiden blir svårare att etablera sig. Amorteringstrappan är därför en viktig lösning för att hantera de utmaningar som unga möter på bostadsmarknaden idag och i framtiden. ●

# Referenser

Aftonbladet (2023). "En amorteringspaus nu skulle inte gynna hushållen", 2023-02-17.

Finansinspektionen (2022). "Den svenska bolånemarknaden" 20 april 2022.

Riksbanken (2018). "Finansiell stabilitet", 2018:2.

Boverket (2023a). "Läget på bostadsmarknaden i riket".

Boverket (2023b). "Behov av bostadsbyggande 2023-2030".

SCB, Prisomräknaren.

SCB, Sammanräknad förvärvsinkomst, medianinkomst för boende i Sverige hela året, tkr efter region, kön, ålder, inkomstklass och år.

SCB, Hushållens låneskulder: Hushållens låneskulder i procent av justerad disponibel inkomst och av hushållens finansiella tillgångar.

Skandia (2021), *Amorteringstrappa – En lösning för unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden*.

Svensk Mäklarstatistik. Information om kvadratmeterpriserna hämtades in första april 2024.

SVT Nyheter (2023). "Bostadsbyggen bromsas – trots allvarlig brist", 2023-11-07.

Tidningen Näringslivet (2024). "Ropet på hjälp: 'Byggbranschen klarar sig inte'", 2024-03-08.