

Brustna drömmar

Var kan samhällsbärarna köpa bostad?



Förord

Den svenska bostadsmarknaden genomgår en historisk lång period av historiskt stora prisökningar över i stort sett hela landet, som har intensifierats som en följd av pandemin. För att dämpa prisutvecklingen och det som myndigheterna ser som en problematisk utveckling av hushållens skuldsättning har det från statligt håll införts en rad kreditrestriktioner. Banker och bolåneinstitut har också infört självpåtagna restriktioner i kreditgivningen.

Att detta höjer tröskeln för ungas inträde på bostadsmarknaden och att det skapar inlåsnings effekter för de som vill byta till en bostad bättre anpassad efter sin livssituation är en känd och erkänd problematik. Diskussionen fokuserar ofta, av goda skäl, på förstagångsköpare och äldre. Vanliga löntagare i familjebildande ålder, den grupp där villadrommen ofta är som störst, talar man däremot mer sällan om i detta sammanhang. Mäklarsamfundets medlemmar, 85 procent av landets fastighetsmäklare, har länge vittnat om samma sak. Det är allt mer ovanligt att se

vanliga människor med vanliga arbeten på bostadvisningar på flera håll i landet. Särskilt gäller det villor i våra större städer.

Mot bakgrund av den observationen ville vi undersöka var i landet olika konstellationer av låntagare har möjlighet att lånefinansiera ett bostadsköp. Vi har riktat in oss på vad vi kallar samhällsbärande yrkesgrupper; poliser, lärare, barnomsorgs- och vårdpersonal. Genom att konstruera olika konstellationer av låntagare ur dessa yrkesgrupper vill vi med rapporten undersöka var det är möjligt för dem att efterfråga en helt vanlig bostad, anpassad efter deras behov och livssituation. Vi prövar både ensamhushåll och familjekonstellationer med två inkomster.

Syftet är att på detta sätt visa effekterna av en stark prisutveckling i kombination med tuffa kreditrestriktioner. Målet är att bidra med insikter och exempel till den pågående diskussionen om de svenska kreditrestriktionerna och deras utformning.



Björn Wellhagen, vd Mäklarsamfundet

Metod

Rapporten presenterar ett antal fiktiva låntagare och prövar deras möjligheter att få lån för att köpa bostad i olika delar av landet. För att pröva lånemöjligheterna har vi använt oss av fintechbolaget Econans lånekalkylsverktyg.

Bankernas och bolåneinstitutens kreditprövningar skiljer sig ofta åt något. Kalkylräntorna varierar mellan 6.5 procent till cirka 8 procent. Vissa räknar med schablonkostnad för bil och andra inte, medan andra inkluderar barnbidrag som en inkomst och andra inte. Många banker har också egna skuldkvotstak, som sätter en gräns för hur mycket ett hushåll får låna i relation till hushållets inkomst.

Med Econans verktyg har vi skapat en simulation av en genomsnittlig bolåneprövning. I den här simulationen gör vi följande antaganden:

- Ett av kreditgivaren självpåtaget skuldkvotstak som säger nej till lån som är fem gånger högre än hushållets bruttoårsinkomst.
- En kalkylränta vid kreditprövningen på 7 procent.
- De låntagare som har eftergymnasial utbildning har en studieskuld motsvarande riksgenomsnittet enligt CSN, 180 000 kr, per person.
- I de fall där det är en familj som provas räknar vi också med en schablonkostnad för en bil (3 000 kr).
- I samtliga fall förutsätter vi att låntagaren har möjlighet att betala kontantinsatsen om 15 procent och att ingen av låntagarna betalar en högre kontantinsats än så.

Inkomstuppgifter är hämtade från SCB:s statistikdatabas, genomsnittslöner, riket. För genomsnittspris per kvadratmeter och för medelpris för villor i exempelkommunerna har vi använt oss av Svensk Mäklarstatistik:s senaste tillgängliga data (januari 2020). Uppgifter om genomsnittlig avgift till bostadsrättsföreningen och genomsnittlig storlek på bostadsrätter i våra exempelkommuner är även dessa hämtade från Svensk Mäklarstatistik.

** Econans AB: Ledande aktör i Sverige på simuleringstjänster inom boendeekonomi. Med flertalet mäklarkedjor och banker som kunder.*

Läraren & sjuksköterskan

Gymnasieläraren Anna och sjuksköterskan David har ett barn, som är tre år. Anna och David efterfrågar en villa.

- Hushållet har en bruttomånadsinkomst på 75 900 kr. Barnbidrag är ej medräknat.
- Hushållet äger en bil som är obelånad.
- Hushållet har en sammanlagd studieskuld på 360 000 kr.
- Hushållet äger inte en andra bostad, till exempel fritidshus, som ska behållas vid köp av villan.



Undersköterskan

Undersköterskan Nour är ensamstående med ett barn som är fem år. Nour och hennes son efterfrågar en bostadsrätt om 2 RoK.

- Hushållet har en bruttomånadsinkomst på 28 900 kr. Barnbidrag är ej medräknat.
- Hushållet har inga studieskulder.
- Hushållet äger en bil som är obelånad.
- Hushållet äger inte en andra bostad, till exempel fritidshus, som ska behållas vid köp av lägenheten.



Polisparet

Poliserna Kalle och Amina har två barn. Det ena är 3 och det andra 6 år. Kalle och Amina efterfrågar en villa.

- Hushållet har en bruttomånadsinkomst på 69 800 kr. Barnbidrag är ej medräknat.
- Hushållet äger en bil som är obelånad.
- Hushållet har en sammanlagd studieskuld på 360 000 kr.
- Hushållet äger inte en andra bostad, till exempel ett fritidshus, som ska behållas vid köp av den nya bostaden.



Fritidspedagogen

Fritidspedagogen Emma är ensamstående och har inga barn. Emma efterfrågar en etta.

- Hushållet har en bruttomånadsinkomst på 30 200 kr.
- Hushållet har en studieskuld på 180 000 kr
- Hushållet äger ingen bil
- Hushållet äger inte en andra bostad, till exempel fritidshus, som ska behållas vid köp av lägenheten.



Exempelkommuner

Vi har valt att pröva lånemöjligheterna i följande kommuner:

Stockholm, Österåker, Göteborg, Kungälv, Malmö, Kävlinge.
Kommunerna är valda eftersom de representerar tre av landets verkliga storstadskommuner och de övriga tre är pendlarkommuner. Österåker till Stockholm, Kungälv till Göteborg och Kävlinge till Malmö.

Göteborg:

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Stor-Göteborg var i december 2020 46 622 kr. En genomsnittlig villa i Stor-Göteborg kostade 5 370 000 kr.

Kungälv:

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Kungälv var i december 2020 42 860 kr. En genomsnittlig villa i Kungälv kostade 5 484 000 kr.

Malmö

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Stor-Malmö var i december 2020 32 645 kr. En genomsnittlig villa i Stor-Malmö kostade 4 552 000 kr.

Österåker

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Österåker var i december 2020 36 789 kr. En genomsnittlig villa i Österåker kostade 5 532 000 kr.

Stockholm

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Stor-Stockholm var i december 2020 62 486 kr. En genomsnittlig villa i Stor-Stockholm kostade 6 761 000 kr.

Kävlinge

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Kävlinge var i december 2020 23 463 kr. En genomsnittlig villa i Kävlinge kostade 4 327 000 kr.

Kreditrestriktioner

Den svenska kreditgivningen till bostadsköp begränsas både av statliga restriktioner och av banker och bolåneinstitut självpåtagna restriktioner. 2010 infördes bolånetaket, som stipulerar att en bolåntagare får låna maximalt 85 procent av en bostads köpeskilling. Annorlunda uttryckt krävs sedan 2010 alltså en kontantinsats om minst 15 procent. Det första amorteringskravet infördes i juni 2016 och tog sikte på belåningsgraden. För en belåningsgrad över 70 procent krävs sedan dess en amorteringstakt på minst 2 procent per år. För belåningsgrader mellan 50 och 70 procent krävs en amorteringstakt om minst 1 procent per år. För belåningsgrader under 50 procent finns inget statligt krav på amortering, men banken kan ändå kräva amortering. I mars 2018 infördes det skärpta amorteringskravet, som tar sikte på skuldkvoten, alltså lånets storlek i förhållande till hushållets bruttoinkomst.

Det skärpta amorteringskravet innebär att den som lånar över 4,5 gånger sin bruttoårsinkomst måste amortera minst ytterligare en procent av bolånet varje år. Ovanpå dessa av Finansinspektionen beslutade och tvingande åtgärder läggs banker och bolåneinstitutens egna krav. De flesta bolånegivare har idag ett eget skuldkvotstak som begränsar hur mycket ett hushåll får låna. Nivån varierar mellan de olika bolåneaktörerna, men ligger som regel mellan 5-6 gånger bruttoinkomsten. Ytterligare en självpåtagen kreditrestriktion är den kalkyl- eller stressränta som bolånegivaren räknar med i kreditprövningen. För att banken ska kunna avgöra återbetalningsförmågan även vid betydligt högre räntor än vad som är fallet idag räknar man i kvar att leva på-kalkylen med räntenivåer mellan 6.5 till 7.5 procent.



Stockholm



Läraren & sjuksköterskan

Snittpris **villa**

6 761 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Nej



Undersköterskan

Snittpris/kvm **2:a**

62 486 kr

Genomsnittlig storlek

50,9 kvm

Genomsnittlig avgift

2800 kr/mån

Får låna?

Nej



Polisparet

Snittpris **villa**

6 761 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Nej



Fritidspedagogen

Snittpris/kvm **1:a**

88 247 kr

Genomsnittlig storlek

32,2 kvm

Genomsnittlig avgift

1873 kr/mån

Får låna?

Nej

Österåker



Läraren & sjuksköterskan

Snittpris **villa**

5 532 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Nej



Undersköterskan

Snittpris/kvm **2:a**

36 543 kr

Genomsnittlig storlek

55,1 kvm

Genomsnittlig avgift

3429 kr/mån

Får låna?

Nej



Polisparet

Snittpris **villa**

5 532 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Nej



Fritidspedagogen

Snittpris/kvm **1:a**

48 763 kr

Genomsnittlig storlek

32,6 kvm

Genomsnittlig avgift

2204 kr/mån

Får låna?

Ja

Göteborg



Läraren & sjuksköterskan

Snittpris **villa**

5 370 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Nej



Undersköterskan

Snittpris/kvm **2:a**

47 239 kr

Genomsnittlig storlek

56,4 kvm

Genomsnittlig avgift

3454 kr/mån

Får låna?

Nej



Polisparet

Snittpris **villa**

5 370 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Nej



Fritidspedagogen

Snittpris/kvm **1:a**

58 439 kr

Genomsnittlig storlek

36,7 kvm

Genomsnittlig avgift

2 391 kr/mån

Får låna?

Nej

Kungsbacka



Läraren & sjuksköterskan

Snittpris **villa**

5 484 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Nej



Undersköterskan

Snittpris/kvm **2:a**

41 285 kr

Genomsnittlig storlek

60,1 kvm

Genomsnittlig avgift

3722 kr/mån

Får låna?

Nej



Polisparet

Snittpris **villa**

5 484 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Nej



Fritidspedagogen

Snittpris/kvm **1:a**

53 893 kr

Genomsnittlig storlek

36,4 kvm

Genomsnittlig avgift

2 538 kr/mån

Får låna?

Ja

Malmö



Läraren & sjuksköterskan

Snittpris **villa**

4 552 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Ja



Undersköterskan

Snittpris/kvm **2:a**

31 417 kr

Genomsnittlig storlek

56,6 kvm

Genomsnittlig avgift

3437 kr/mån

Får låna?

Nej



Polisparet

Snittpris **villa**

4 552 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Nej



Fritidspedagogen

Snittpris/kvm **1:a**

38 556 kr

Genomsnittlig storlek

36,5 kvm

Genomsnittlig avgift

2 407 kr/mån

Får låna?

Ja

Kävlinge



Läraren & sjuksköterskan

Snittpris **villa**

4 327 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Ja



Undersköterskan

Snittpris/kvm **2:a**

22 830 kr

Genomsnittlig storlek

58,0 kvm

Genomsnittlig avgift

4240 kr/mån

Får låna?

Nej



Polisparet

Snittpris **villa**

4 327 000 kr

Genomsnittlig driftkostnad

4000 kr/mån

Får låna?

Ja



Fritidspedagogen

Snittpris/kvm **1:a**

21 323 kr

Genomsnittlig storlek

42,6 kvm

Genomsnittlig avgift

2 814 kr/mån

Får låna?

Ja

Översikt

Läraren & sjuksköterskan (villa)

Stockholm	Nej
Österåker	Nej
Göteborg	Nej
Kungsbacka	Nej
Malmö	Ja
Kävlinge	Ja

Undersköterskan (2:a)

Stockholm	Nej
Österåker	Nej
Göteborg	Nej
Kungsbacka	Nej
Malmö	Nej
Kävlinge	Nej

Polisparet (villa)

Stockholm	Nej
Österåker	Nej
Göteborg	Nej
Kungsbacka	Nej
Malmö	Nej
Kävlinge	Ja

Fritidspedagogen (1:a)

Stockholm	Nej
Österåker	Ja
Göteborg	Nej
Kungsbacka	Ja
Malmö	Ja
Kävlinge	Ja

Sammanfattning

Pandemiåret 2020 visade en sak med all önskvärd tydlighet. Ur ett samhällsperspektiv är vissa yrken viktigare än andra. De som arbetar inom vård, skola och omsorg står dessutom oftast i första linjen i krislägen. Den här rapporten har visat att stora delar av dessa yrkesgrupper idag inte kan köpa en vanlig bostad anpassad efter livssituation och behov i våra tre största städer eller i en kommun på pendlingsavstånd till staden. I Stockholm och Stor-Göteborg kan ingen av de konstellationer vi provat köpa bostad, trots att det i flera fall är frågan om hushåll med dubbla inkomster med god återbetalningsförmåga och amorteringsutrymme. De statliga amorteringskraven försvårar lånemöjligheterna genom att belasta

Den sammantagna bedömningen är alltså att amorteringskraven gör det betydligt svårare att få låna, men att det många gånger är bankernas egna krav, framför allt då skuldkvotstak och kalkylräntor, som utgör det största hindret. Att prisutvecklingen på den svenska bostadsmarknaden ser ut som den gör är inget utslag av magi. Orsakerna till detta är fundamentala och handlar främst om lågt utbud, stark demografisk utveckling, relativt hög sysselsättning och låga räntor. Trots höga bostadspriser är den faktiska boendekostnaden för ett eget ägt boende på grund av ränteläget ofta relativt låg. Det är amorteringarna som gör boendeutgiften hög och svår för många vanliga låntagare att bära, och det är amorteringarna i kombination med hög kalkylränta som gör

“Om inte dessa grupper kan efterfråga ett helt vanligt, ägt boende, så kan det inte beskrivas som något annat än ett stort misslyckande för svensk bostadsmarknad och bostadspolitik.”

bankernas kvar att leva på kalkyler. I flera fall skulle dock kalkylen gå igenom, om det inte vore för bankernas egna, höga kalkylräntor. Vi ser också att bankernas självpåtagna skuldkvotstak, som i vårt scenario är satt till fem gånger hushållets bruttoinkomst är ett stort hinder för lån i framför allt Stockholm och Göteborg där bostadspriserna är högst.

att många nekas lån. Kärnfrågan här är vad som är rimligt för en vanlig löntagare i ett samhällsbärande yrke att kunna efterfråga? Om inte dessa grupper kan efterfråga ett helt vanligt, ägt boende, så kan det inte beskrivas som något annat än ett stort misslyckande för svensk bostadsmarknad och bostadspolitik.

Vad är då lösningen? Vissa önskar sig dramatiskt fallande bostadspriser, så att de som idag står utanför bostadsmarknaden får en chans att ta sig in. Även om det skulle gå att provocera fram ett prisras förstår nog de allra flesta att det inte vore önskvärt. Det skulle innebära stora risker för den finansiella stabiliteten, och sätta många unga hushåll med hög belåningsgrad i en allvarlig situation. Att bostadspriserna är höga på många håll i landet är ett faktum, men att de är höga är inte samma sak som att de är övervärderade.

Den enda rimliga utgångspunkten för en bostadspolitik värd namnet borde vara att vanliga löntagare ska kunna realisera sina högst blygsamma bostadsdrömmar om ett boende anpassat efter livssituationen. Kreditrestriktionerna, både de av staten påtvingade och de av bankerna och bolåneinstituten självpålagda är idag de största hindren för detta. Ett nyckelbegrepp i detta sammanhang som tycks ha glömts bort är individuell anpassning.

Mäklarsamfundet menar att det vore mer

effektivt att göra amorteringsplanerna individuella och anpassade efter den enskilda bolånetagarens ekonomiska situation istället för att tvinga in alla hushåll i en och samma, rigida mall, som i värsta fall gör det omöjligt för hushållet att efterfråga en genomsnittlig bostad och i bästa fall belastar hushållets ekonomi så att annat, frivilligt sparande med potentiellt bättre avkastning försvåras ordentligt. Att införa individuella amorteringsplaner istället för ett och samma tvingande krav för alla grupper, oavsett ekonomisk situation, var något som föreslogs redan 2013 av Finansinspektionen. Ett första steg mot individuella amorteringsplaner skulle vara att avskaffa det skärpta amorteringskravet och återigen låta bankerna och låntagarna avgöra eventuella lånetak baserade på nuvarande inkomst och förväntad framtida inkomstutveckling. När det nu blir allt mer uppenbart att amorteringskraven är felkonstruerade och dess försvarare blir allt färre är det dags att damma av den idén. Istället för återinförda amorteringsregler i slutet av augusti 2021 bör individuella amorteringsplaner införas.