

Du sköna nya värld?

Hur megatrender formar framtidens
bostadsmarknad





Förord

Vilka är egentligen de riktigt stora, nu pågående samhällsomvälvningarna? Hur kan de komma att påverka den svenska bostadsmarknaden? Vad betyder det att politiska beslutsfattare och bostadsmarknadens aktörer behöver hantera, idag och i framtiden? Det är det lika fascinerande som svårgreppade temat för den här rapporten. Att sådant som vi tar för givet kan ändras snabbt har inte minst den rådande pandemin visat. I skrivande stund har vi snart ett år bakom oss av dramatiska prisökningar och tydliga förskjutningar av våra boendepreferenser i kölvattnet av pandemin och distansarbetet. Som länken mellan säljare och köpare befinner sig fastighetsmäklarbranschen på många sätt i bostadsmarknadens nav. Fastighetsmäklare är den yrkesgrupp som möter flest bostadskonsumenter. I den positionen har branschen en unik möjlighet att fånga upp och tolka trender, nya konsumentbeteenden och förändrade efterfrågemönster. Det är detta som är syftet med den här rapporten.

De globala megatrender som vi diskuterar här har mer eller mindre direkta konsekvenser för bostadsmarknaden. Dessa konsekvenser kan delas in i olika kategorier. Det handlar dels om hur globala trender påverkar finansieringsmöjligheterna, främst då för möjligheten att efterfråga och finansiera bostadsköp i framtiden. En annan viktig aspekt är utbudet, att det finns tillräckligt med bostäder anpassade efter olika målgruppers önskemål och behov. En viktig, men ofta förbisedd del av detta är att skapa bästa möjliga förutsättningar för rörlighet

på bostadsmarknaden så att det befintliga beståndet omfördelas kontinuerligt och effektivt. En tredje och helt avgörande aspekt är hur framtidens efterfrågan formas av globala trender.

Bör vi vara optimistiska eller pessimistiska om framtiden? Det är kanske trots allt den viktigaste frågan. Det råder inget tvivel om att den svenska bostadsmarknaden dras med en hel del problem. Problem som bara riskerar att växa sig ännu större om de inte börjar hanteras redan idag. När vi tittar i spåkulan finns det också en hel del ljuspunkter. Inte minst kan digitaliseringen föra med sig effektivitets- och transparensvinster som både förbättrar bostadsmarknadens funktionssätt och ökar tryggheten för bostadskonsumenter.

Mäklarsamfundets vision är en väl fungerande marknad för bostadsmarknadens aktörer och att alla ska kunna flytta, tryggt och enkelt, när de önskar och behöver. För att denna vision ska bli verklighet krävs en ordentlig ambitionshöjning i svensk bostadspolitik, en tillbakarullning av flera av de senaste årens skadliga kreditrestriktioner och därtill en grundlig reformagenda. I varje avsnitt i den här rapporten försöker vi sätta ljuset på vad som behöver göras för att hantera respektive trends konsekvenser på bostadsmarknaden, på kort och på lång sikt. Vår förhoppning är att det kan stimulera diskussionen om vad som krävs för en sund och effektiv bostadsmarknad där medborgarna ges möjlighet att förverkliga sina bostadsdrömmar.

Björn Wellhagen, vd Mäklarsamfundet

Innehållsförteckning

Inledning

Inledning	6
-----------	---

Hälsa

Vi lever längre	9
Äldre bor kvar hemma	10
Bo tillsammans	11
Unga kommuner blir gamla	12
Mäklarsamfundet efterlyser	13

Digitaliseringen

En ny vardag	15
Det uppkopplade hemmakontoret	16
Bostadsköp med Bitcoin	17
Digitala signaturer	18
Augmented reality	18
Mäklarsamfundet efterlyser	19

Klimatet

Sverige påverkas	21
Stigande vattenyta	21
Försäkringsbolagen ser riskerna	22
Översvämningsvallarna	23
Smartare energi och off grid-hem	24
Mäklarsamfundet efterlyser	25

Ökade klyftor

Inkomstspridningen ökar	27
Högre trösklar	27
Trångboddhet	29
Enklare standard	29
Förtätning och privat uthyrning	30
Mäklarsamfundet efterlyser	31

Nästa generation tar plats

Nya värderingar tar över	32
Drömmen om att äga	34
Tryggheten lockar	35
Städerna fortsatt attraktiva	36
Tekniskt kräsna	36
Mäklarsamfundet efterlyser	37

Lågräntemiljön – här för att stanna?

Historiskt låga räntor	39
Vi lånar allt mer	39
Svårt för vissa grupper att få bolån	40
Mäklarsamfundet efterlyser	41

Avslutande reflektioner

Utbudet	43
Finansiering	44
Efterfrågan	45

Källor

Källförteckning	46
-----------------	----

INLEDNING

Det här är megatrender

Megatrender är ett begrepp som används för att beskriva trender som kännetecknas av omvälvande rörelser på global nivå.

Megatrender såsom vi möter dem i Sverige är resultatet av förskjutningar som

uppstår genom dessa globala rörelser.

Dessa megatrender kommer i framtiden ha stor betydelse för individer, marknaden och politiken – som i sin tur kan agera utifrån och möta den nya verkligheten.

INLEDNING

Inledning

Framtiden är ett svårbedömt område. Det om något har vi lärt oss av coronapandemin. Allting kan omkullkastas, fortare än vi tror. Ändå – eller kanske just därför – har behovet av att blicka framåt aldrig varit större. Det är sant att pandemin har överraskat. Men den har också drivit på och accelererat redan välkända rörelser. Till exempel digitaliseringen. Den gamla sanningen, att framtiden är summan av våra tidigare beslut, gäller fortfarande. Därför måste vi idag studera och iaktta de trender som formar framtiden, för att undvika misstag och för att kunna göra det bästa av den.

Så kallade megatrender beskriver rörelser som är så omvälvande att de ritar om kartan på ett eller annat sätt. Sådana trender är globala fenomen som påverkar länder, marknader och enskilda individer. Ett historiskt exempel på en

megatrend är elektrifiering. Innan elektrifieringen slog igenom i början av 1900-talet var det få som kunde föreställa sig hur den skulle komma att revolutionera världen. När den väl slagit igenom så hade den skapat en helt ny verklighet för i stort sett allt och alla.

Den här rapporten handlar om megatrender och den svenska bostadsmarknaden. Vilka är de stora trenderna som påverkar hur och var vi bor i framtiden? Hur påverkas marknaden och vilka krav ställs på politiken? Rapporten vänder sig till alla som intresserar sig för utvecklingen på bostadsmarknaden. Den vänder sig också till våra folkvalda som på olika sätt måste hantera de stora utmaningar som uppstår då vår verklighet förändras till följd av omvälvande trender.

Om rapporten

Rapporten beskriver sex övergripande trender och hur de kan påverka bostadsmarknaden. Tidshorisonten är det kommande decenniet -

från idag till år 2030. Rapporten bygger på ett tiotal djupintervjuer med experter samt statistik, rapporter och artiklar inom respektive område.



HÄLSA

HÄLSA

Vi lever längre

Det blir allt bättre ställt med folkhälsan. Tack vare bättre levnadsstandard, utbildning, sundare levnadsvanor och medicinska framsteg är vi på det stora hela friskare än någonsin. På grund av coronapandemin och överdödligheten sjönk medellivslängden i Sverige år 2020, men högst troligt är det bara tillfälligt. Den långsiktiga trenden, som pågått i decennier, pekar uppåt. Det märks bland annat genom att medellivslängden i det längre perspektivet ökar. På 40 år har medellivslängden i Sverige ökat med nästan

nio år för män och nästan sex år för kvinnor. Prognoserna pekar på att denna utveckling fortsätter. Om tio år lever vi ännu längre än vi gör idag. Sju procent av befolkningen beräknas vara 80 år eller äldre 2030. Det beror dels på ökad livslängd men också på att de stora kullarna som föddes på 1940-talet passerar 80 år under decenniet. Samtidigt växer hela befolkningen, vilket också beror på invandringen. Om tio år beräknas vi vara 11 miljoner svenskar.

3 MILJONER KVADRATMETER ELLER 250 000 VILLOR
Så mycket boyta skulle frigöras om de äldre som vill flytta skulle flytta.

”Vi är äldre, men samtidigt yngre. Därför tror jag att äldre i framtiden kommer att ställa andra krav. De äldre idag växte upp under 60-talet och under hippieeran. Det finns fortfarande vissa fastighetsutvecklare som pratar om 55+ och det är ju löjligt. Det finns ingen 55-årig person som vill förknippas med någonting som har med åldrande att göra. Gränsen för när man blir gammal i meningen att man inte orkar lika mycket förskjuts. Medelåldern blir mer utdragen, och det är ju en tid då man är mer aktiv.”

Rachel Belatchew, arkitekt



Äldre bor kvar hemma

Den äldre befolkningen i Sverige har aldrig varit större än den är i dag. Var femte person är över 65 år, och till år 2030 väntas befolkningen växa med 775 000 personer. Av dem kommer 42 procent att vara över 65 år. Detta ställer nya krav på särskilda boenden för de allra äldsta. Samtidigt bor allt fler kvar hemma. Flytten till särskilt boende kryper uppåt i åldrarna och många bor kvar i sina hem längre. Detta uppmuntras av samhället, till exempel genom hemtjänst och anpassningar av bostaden. Varannan person som är född i slutet av 40-talet eller början av 50-talet vill bo kvar hemma så länge som möjligt. Å andra sidan visar en rad

undersökningar att äldre vill flytta till något mindre och mer bekvämt, men att de känner sig hindrade. En anledning är att en flytt till ett mindre boende paradoxalt nog innebär ökade kostnader för många. I Stockholms län kan skatteutgifterna för en flytt uppgå till 450 000 - 750 000 kronor. Därtill är nybyggda hyreslägenheter ofta dyra. År 2019 kostade en nybyggd hyresrätt med tre rum och kök i genomsnitt 10 417 kronor per månad. Den genomsnittliga boytan för en ensamstående senior i småhus är 111 kvadratmeter. Genomsnittet för hela befolkningen är 46 kvadratmeter per person.

Bo tillsammans

Mycket talar för att intresset för olika former av gemensamma boenden ökar bland äldre. I bogemenskaper har de boende egen lägenhet och tillgång till vissa gemensamma utrymmen. I kollektivhus finns ännu mer utrymme för gemensamma och sociala aktiviteter. Ett exempel på denna trend är Bovieran som idag finns på 27 ställen i landet. De kommande åren

räknar Balder, som utvecklat Bovieran, med att öppna flera nya boenden. Ett annat exempel är Rudbeckia i Uppsala. Där finns 40 små lägenheter och 400 kvadratmeter gemensam yta, storkök samt en takterrass. Rudbeckia är ett exempel på ett boende där många av de som flyttar in är äldre som tidigare bott i villa.



Livslängd Sverige 2020:

Kvinnor: 84 år
Män: 81 år

Förväntad livslängd Sverige 2030:

Kvinnor: 85 år
Män: 83 år

Personer över 80 på särskilt boende:

Kvinnor: 20%
Män: 13%

Källa: SCB

Unga kommuner blir gamla

I takt med att livslängden ökar och att den äldre delen av befolkningen blir större, märks befolkningsutvecklingen allt tydligare i kommunerna. ”I kommuner som idag har en ung befolkning och få äldre, till exempel Trosa, Håbo och Värmdö beräknas antalet äldre att fördubblas”, skriver SCB i Sveriges framtida befolkning 2020-2030. Även

i storstadskommunerna väntas antalet personer 80+ fördubblas, från totalt cirka 72 000 personer år 2019 till cirka 110 000 år 2030. Även i framtiden är det emellertid landsbygdskommunerna som har störst andel äldre. År 2030 beräknas var tredje person vara 65 år och uppåt på landsbygden.

”Det är lätt att hamna i en bild av att när man blir äldre vill man bo nära grönområden och i områden med lugn och ro. Vi ser dock att det oftast inte är dessa önskemål som äldre stadsbor har. *Stiftelsen Blomsterfonden, som är ett privat äldreboende, har enormt långa köer till sina anläggningar som är centralt placerade i Stockholm. Många vill ha tillgång till urbana verksamheter som restauranger, butiker, kulturevenemang och muséer. Och vårdcentraler. Äldre efterfrågar ofta samma kvaliteter som unga vuxna utan barn.*”

Sofie Weidemann, arkitekt



Mäklarsamfundet efterlyser

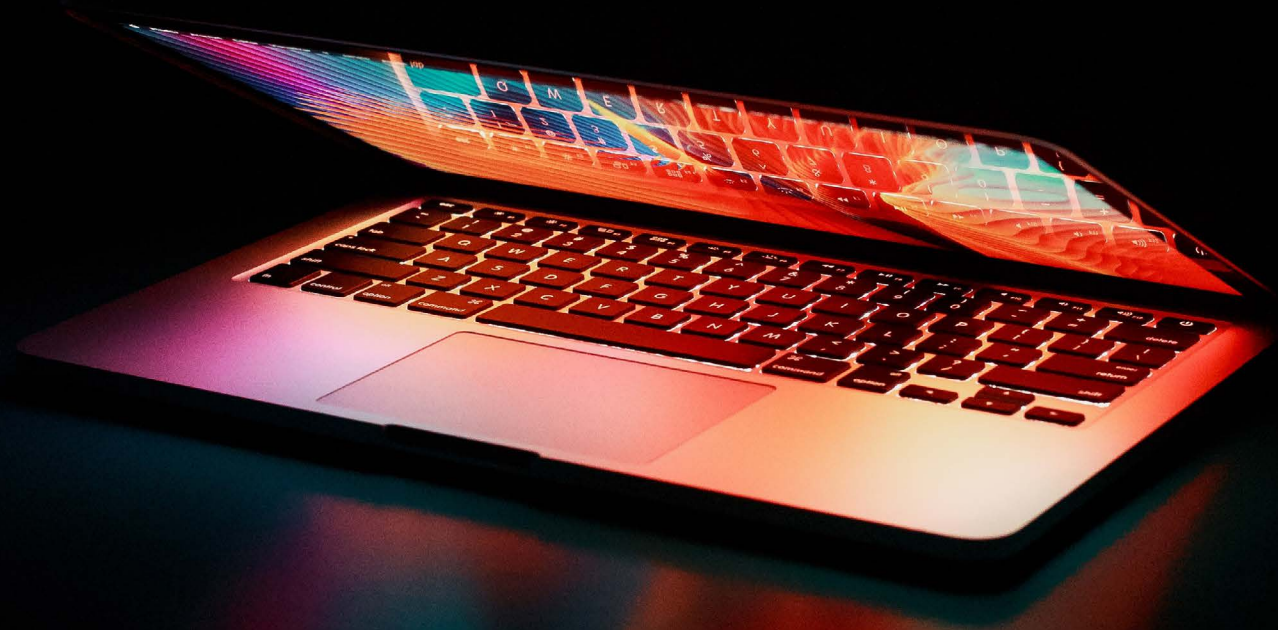
De negativa skatteeffekterna av att flytta måste minska. Vi löser inte bostadsbristen med bara nyproduktion, vi behöver också bli bättre på att använda det befintliga beståndet. En av nycklarna till en mer rörlig bostadsmarknad är att minska skattesmällen av att flytta till något mindre. Sverige är ett av få jämförbara länder där reavinstskatten på bostadsförsäljningar inte minskar med tiden man bott i bostaden. Ska vi skapa en ökad rörlighet på bostadsmarknaden, och öka äldres flyttbenägenhet, borde reavinstskatten trappas ned över tid.

Planera för fler kollektivbostäder. Både äldre och yngre efterfrågar bostäder med generösa gemensamma ytor och möjligheten att bo nära och med andra människor. För att fler kollektivbostäder ska kunna byggas behöver hinder bland byggreglerna ansas, banker bli mer accepterande och kommuner börja planera för fler kollektivbostäder. Med mer generösa skatteregler för uthyrning kan vi också se till att färre rum och lägenheter står tomma, och att fler

ges möjligheten att hitta en bostad där man vill bo.

Utred seniorers möjlighet till bolån. Många äldre blir fast i sitt boende på grund av att de har små möjligheter att låna för ett nytt boende, trots att en försäljning av befintlig bostad skulle ge en stor del av dessa ett ansevärt kapital. Bankernas fokus på stadigvarande inkomst, där hänsyn till befintliga tillgångar inte värderas lika högt, gör att många seniorer har svårt att få ett bostadslån. Risken är att seniorer som nekas bostadslån istället vänder sig till andra lånelösningar som kan bli dyra eller som har krav om att lånet ska lösas vid en specifik tidpunkt - vilket skulle kräva bostadsförsäljning. Istället för att äldre har friheten att bestämma över sin boendesituation är det många seniorer som går till graven med ett stort kapital i bostaden som de kunnat använda till annat. Det behövs en ordentlig utredning som ger dem större möjligheter att flytta till ett boende bättre anpassat efter livssituationen.

DIGITALISERINGEN



DIGITALISERINGEN

En ny vardag

Digitaliseringen är alltjämt en av vår tids mest omvälvande trender. Utvecklingen går inom många områden oerhört fort. Varje dag kopplas tiotals miljoner nya enheter upp: bilar, klockor, kylskåp, energisystem, lampor, köksapparater och så vidare. Exakt hur många enheter som idag är uppkopplade mot internet har visat sig svårt att beräkna. Kanske säger det i sig något om utvecklingen. Enligt en uppskattning rör det sig om runt sju miljarder enheter. Till år

2025 väntas antalet tredubblas. Sverige har höga ambitioner inom området. Enligt den nationella digitaliseringsstrategin ska Sverige vara bäst i världen på digitalisering, och redan idag rankas Sverige som etta i världen på digital samhällsomvandling av Network Readiness Index. Digitaliseringen har redan förändrat våra liv och dagliga vanor på sätt som vi för bara några år sedan inte kunde förutse. Den utvecklingen kommer av allt att döma fortsätta.

”Vi kommer att kräva väldigt tekniska hem i framtiden. Vi vill ha hus och bostäder som är byggda för det digitala, tekniska livet och som kan ändras när det behövs. Energisystemens förändring ställer helt andra krav på en fastighetsägare och på tekniken. Fastighetsägaren blir både importör och exportör av el. Huset blir en produktionsenhet, som är del av ett energisystem. Se hur bilar utvecklats. De är mycket tekniska. Men bostäder är ungefär som de varit i många, många år. Boenden är mer Draabant-bilar fortfarande. Den typen av smarta hus kräver stora investeringar, de är dyra att bygga.”

Kjell A Nordström, forskare i företagsekonomi och författare



Det uppkopplade hemmakontoret

Aldrig någonsin har vi arbetat hemifrån så mycket som under pandemin. Hemmet har för många blivit den nya arbetsplatsen. Uppskattningsvis var tredje person har helt och hållet jobbat i hemmet på grund av coronasmittan. Hur det blir framöver återstår att se, men det finns mycket som talar för att våra arbetsvanor aldrig blir sig riktigt lika. Enligt en undersökning från Netigate vill endast 24 procent av svenskarna återvända

till kontoret på heltid. Flera globala företag, bland andra Microsoft, Facebook och Fujitsu, har redan sagt att hemarbete ska uppmuntras även efter pandemin. Detta kan på sikt röra om våra preferenser för våra boenden i grunden. Just nu märks en ökad efterfrågan på större lägenheter och villor, där priserna ökade med cirka 15 procent under 2020.

”Vi kommer se en ökad utflyttning tack vare möjligheter att arbeta mer på distans. Det är ju främst avståndet till arbetet som avgör var man bor. Har man möjlighet att distansarbeta är ju främsta hindret till flytt från staden röjt ur vägen, nu kan människor på allvar fundera på om det är dags att ta steget.”

Katarina Graffman, forskare i antropologi, medförfattare till boken ”På spaning efter den tid som kommer”



Bostadsköp med bitcoin

I september 2017 genomfördes världens första bostadsaffär med kryptovaluta. Då såldes en lägenhet i Kiev, Ukraina för motsvarande 60 000 dollar med Ethereum, en kryptovaluta som likt bitcoin bygger på blockkedjeteknik. Samma år annonserades de nya lägenheterna i Aston Plaza i Dubai ut i bitcoin. Byggprojektet har sedan dess lagts på is, men nyheten visade

att kryptovalutor på allvar är på väg att bli accepterade som betalningsmedel på den internationella bostadsmarknaden. Idag finns ett antal mäklarföretag i USA som accepterar kryptovaluta.

”I september 2017 genomfördes världens första bostadsaffär med kryptovaluta. Lägenheten i Kiev, Ukraina såldes för motsvarande 60 000 dollar via Ethereum.”



Digitala signaturer

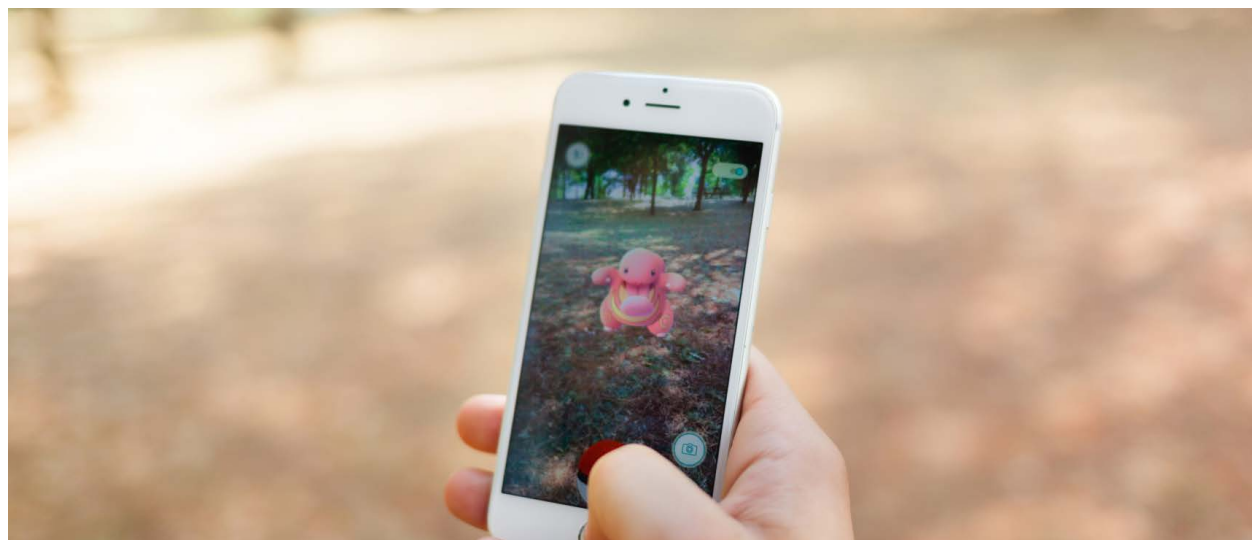
På mindre än tio år har mer än 43 miljarder dollar investerats i nya bolag inom det som brukar kallas "prop tech". Det är en bransch i stark tillväxt. Ett av de mest kända nya tech-bolagen är förstås Airbnb, men digitaliseringen av bostadsmarknaden är mer genomgripande än så. Nya digitala tjänster utvecklas inom alltifrån marknadsföring till hela köp- och säljprocessen. Ibland går dock den tekniska utvecklingen fortare än vad gällande lagar och

regler medger. Ett exempel är möjligheten att signera ett köpekontrakt digitalt. Enligt jordabalken respektive bostadsrättslagen ska ett köpekontrakt undertecknas skriftligt. I praktiken är det med andra ord inte möjligt att genomföra ett bostadsköp i Sverige med digital signering av kontraktet, trots att tekniken finns. I USA används digitala signaturer sedan år 2000, då E-sign act antogs.

Augmented reality

De flesta – både säljare och köpare – är nog överens om att ett hus eller en lägenhet måste upplevas på plats. Det gör inte digitala visningar mindre spännande. Mer än var tionde av Mäklarsamfundets medlemmar erbjuder idag visningar digitalt. Men än så länge används relativt enkla tekniska lösningar. AR, Augmented reality, är en mer avancerad teknik som till

skillnad från VR utgår från verkligheten. Den som någon gång har spelat Pokémon Go vet ungefär vad det handlar om. Tekniken gör det möjligt att "gå in i" ett befintligt hus på distans och uppleva det autentiskt. Goldman Sachs räknar med att den globala marknaden för AR och VR ska växa till 80 miljarder dollar år 2025, och fastigheter är ett område där tekniken väntas slå igenom stort.



Mäklarsamfundet efterlyser

Smarta hem kräver bättre skydd för personlig integritet och säkerhet. En ökad digitalisering som omfattar en allt större del av våra liv innebär också att vi blir mer sårbara för cyberattacker och andra angrepp på våra privatliv. Med koordinerade cyberattacker som slår av och på vitvaror kan snabbt hela elsystem slås ut och med en stor samling data om individer ökar riskerna för att den kan hamna i fel händer. Lagstiftarna och näringslivet behöver ligga steget före och se till att både vår säkerhet och våra privatliv är skyddade när fler av våra prylar är uppkopplade. Grundläggande för att det ska fungera är en standard för hur maskiner kommunicerar med varandra och hanterar vår privata data.

Med AR kan informationsgap överbryggas och konsumentmakten stärkas. Det finns idag många konsumenter på bostadsmarknaden som aldrig skulle våga ta klivet till att köpa en nyproducerad bostad, just för att det är svårt att se framför sig vad det är för något som man har köpt innan man står där med nyckeln i handen. Med AR och VR kan vi äntligen bjuda intressenter på visning i bostäder som ännu inte finns. Med digitala lösningar kan vi möjliggöra för skraddarsydda lägenheter, en mer globaliserad bostadsmarknad och ökad effektivitet i hyresförmedlingen. Nya AR-verktyg kan göra att köpare får bättre

förutsättningar att undersöka bostaden på plats och faktiskt hitta de fel som de letar efter när de fullgör sin undersökningsplikt.

När fler arbetar hemifrån behövs det fler större bostäder och fler delade gemensamma ytor i nya bostäder. Vi ser med oro hur trångboddhet har ökat i många områden, samtidigt som det är många som tillbringar mer tid i hemmet under pandemin. För att se till att de bostäder som byggs också går att leva ett modernt liv i behövs det fler större bostäder och fler bostäder med tillhörande ytor där det går att arbeta i huset. Planhandläggare, politiker och byggaktörer är alla ansvariga att se till att de bostäder som efterfrågas kan byggas. Fler ska kunna förverkliga sina bostadsdrömmar och hitta en bostad där livspusslet går att lösa.

Möjlighet att signera digitalt. När det är möjligt för människor att komma överens, skriva på avtal, och utföra andra juridiska handlingar även digitalt så öppnas dörrar för innovationer och nya lösningar. Digitala signaturer har förutsättningar att vara säkrare än traditionella underskrifter. Lagstiftningen behöver moderniseras för att tillåta digitala signaturer, även vid bostadsköp.

KLIMATET

KLIMATET

Sverige påverkas

Effekterna av klimatförändringarna är i allra högsta grad ovissa. En avgörande fråga är havsvattennivån. Hur mycket kommer den att stiga? Enligt FN:s klimatpanel är en höjning på 0,3 till 1,1 meter fram till slutet av århundradet det mest troliga scenariot. Samtidigt utesluter panelen inte en höjning med två meter. För Sverige innebär det ökad risk för översvämning

och erosion. ”Framför allt i landets västra och sydvästra delar väntas översvämningar uppträda oftare eller mycket oftare”, enligt Naturvårdsverket. Klimatförändringarna kommer att märkas även på andra sätt, även om ingen vet exakt hur. I Sverige är det troligt med mer nederbörd i hela landet, vattenbrist och torka i söder, och temperaturzoner som kryper norrut.

Stigande vattenyta

Högre vattennivåer kommer att påverka svenska hus och hem. Framför allt i kustnära områden. Till att börja med i de södra och mellersta delarna av landet där landhöjningen är lägre. På sikt kommer även norra Sveriges kuster att påverkas. För den som köper eller bygger hus i riskområden är klimatförändringarna en faktor som inte bör ignoreras. Även om förändringarna går relativt långsamt så har hus en lång livslängd. Åtta procent av Sveriges bostäder är belägna inom tre kilometer från kusten och som mest fem meter över havet. Av dessa är cirka 15 000

idag extra utsatta för översvämningsrisk. I ett mildt scenario kan antalet fördubblas till år 2100. I ett hårt scenario kan siffran tredubblas. Hos många kommuner och länsstyrelser har frågan topprioritet och redan idag påverkas bostadsbyggandet av klimatriskerna. På flera håll i landet har planerade byggen stoppats på grund av framtida översvämningsrisker. Bland annat stoppade Gotlandshem bygget av 18 lägenheter i Slite. Kommunernas byggnadsnämnder gör numera regelmässigt en bedömning av framtida risker för översvämning då bygglov ska beviljas.



”För hushållens del så kan de påverkas dels av de fysiska klimatriskerna, dels av hur banker och försäkringsbolag agerar. I värsta fall kan en bostad översvämmas och förstöras. I ett lite mildare fall kan värdet på bostaden minska i takt med att riskerna för översvämning ökar.”

Mattias Danielsson, Riksbanken

”Jag har pratat med försäkringsbolag som berättar om fastigheter som numera nästan årligen drabbas av översvämningar. Där finns en påtaglig risk att de vill sluta att försäkra. Här står vi nu, det kan hända nästa år. Sedan finns ju risken att husen sjunker i värde om ingen vill försäkra dem. Jag är särskilt bekymrad över de fastigheter som byggs i gamla hamnområden, som i Malmö, Halmstad, Göteborg, Stockholm. Hur ser det ut om 100 år? Det finns ju risk att bottenvåningarna står under vatten.”

Staffan Moberg, Svensk Försäkring



Försäkringsbolagen ser riskerna

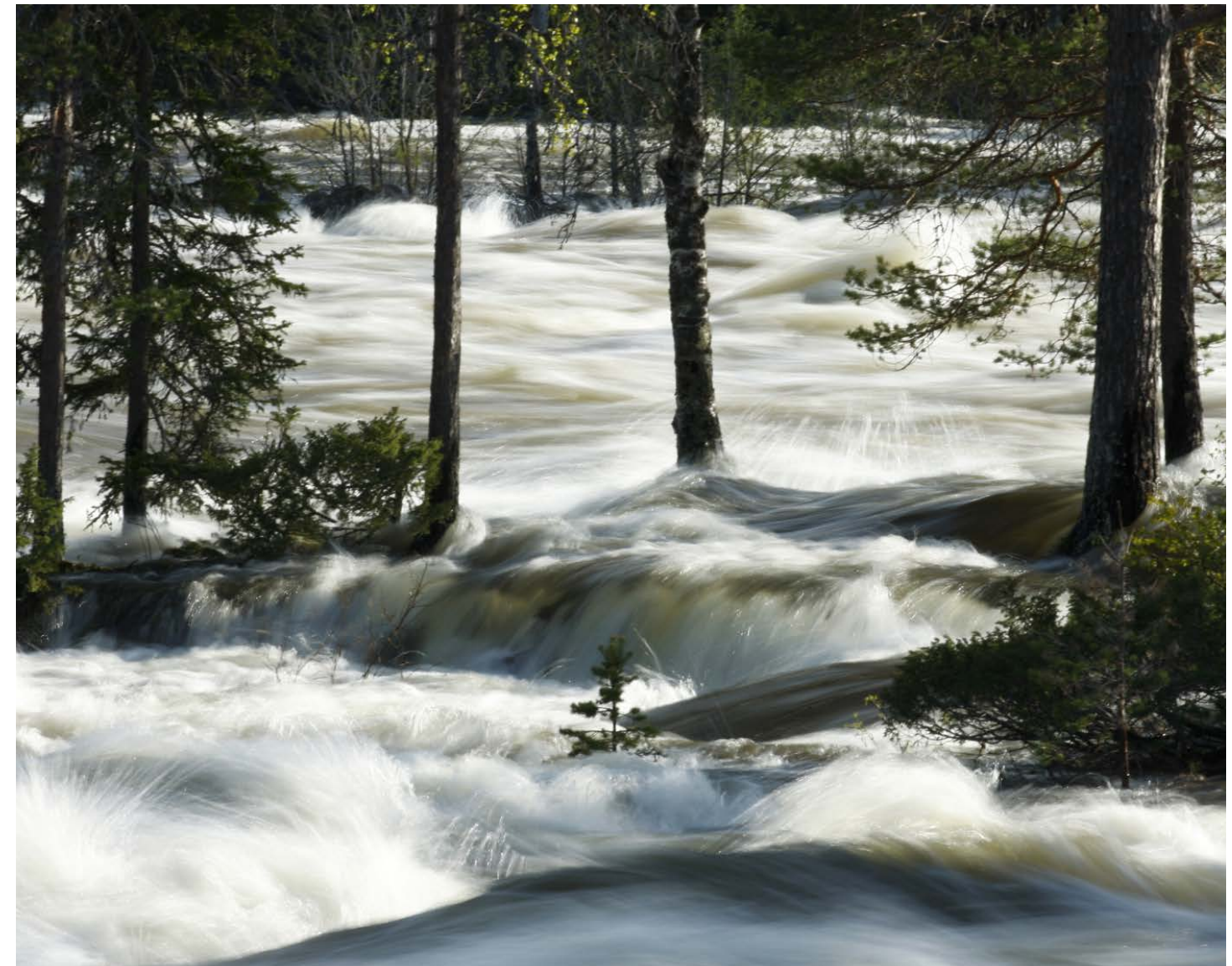
Dagens köpare av bostäder är kanske inte särskilt oroade för klimatriskerna. Åtminstone inte enligt mäklare som jobbar i riskområden. Ändå påverkar klimatrisker bostadsmarknaden redan idag. Bland annat genom att försäkringsbolagen blir allt mer uppmärksamma på effekterna av klimatförändringarna. Riksbanken menar att det är ”sannolikt att försäkringsbolagen väger in en

ökad risk för översvämning i prissättningen av hemförsäkringar eller att de inte är villiga att försäkra alltför utsatta bostäder”. För ett par år sedan meddelande Länsförsäkringar att de inte ville försäkra bygget av ett antal nya hus i Åhus på grund av översvämningsrisken, även om kommunen gett bygglov.

Översvämningsvallarna

För att skydda bebyggelse mot framtida översvämningar vill Vellinge kommun i Skåne bygga 20 kilometer långa skyddsvallar. Mer än 20 000 bostäder berörs och planerna har fått känslorna hos invånarna att svalla. På vissa håll ska skyddet bli upp till tre meter högt och vissa menar att deras utsikt skulle förstöras.

Frågan ska under 2021 avgöras av mark- och miljööverdomstolen och beslutet kommer att läsas med stort intresse av både kommuner och hus- och markägare. Havsvattennivåerna må stiga långsamt, men skydden mot översvämningar är planerade att byggas de kommande åren.



Smartare energi och off grid-hem

Vid foten av Vitberget i Skellefteå finns världens nordligaste off-grid-villa. Huset, ett experiment signerat Skellefteå Kraft, är byggt för att klara sig på egen solenergi på en plats där solen knappt visar sig stora delar av året: överbliven solenergi omvandlas till vätgas, som sparas i en tank för användning under den mörkare delen av året. Villaägare som lever helt "offgrid" kan bli en trend för 20-talet. Redan idag finns ett stort antal helt självförsörjande hus. Samtidigt provas alltmer avancerade former av så kallade plusenergihus, som producerar mer energi än de gör av. I Norra

Djurgårdstan finns Stockholms första större plusenergihus, där elen kommer från solceller, bergvärme och återvinning av spillvärme från avloppsvattnet. Överskottet säljs till övriga elnätet. Vissa kommuner, till exempel Borlänge, har sagt att kommunens alla nya fastigheter ska vara noll- eller plusenergihus år 2030. Smarta hem som effektiviserar resursförbrukningen är vad flest svenskar (63 procent) önskar sig i sina hem år 2030.

Mäklarsamfundet efterlyser

Bostadsområden måste planeras hållbart.

Klimatkrisen innebär både att vi måste hitta lösningar för att minska nettoutsläppen av växthusgaser och att vi behöver hitta sätt att anpassa oss efter klimatförändringar och extremväder. Städer behöver byggas med resiliens och dagvattenhanteringen är en allt viktigare fråga där varje tätorts möjlighet att hantera vatten på ett hållbart sätt blir avgörande för att bostadsområdet ska bli hållbart, och att vi fortsatt ska kunna bo och trivas där.

Alla ska kunna producera egen energi utan att stöta på byråkratiska hinder. I samband med att mikroproduktion av energi blir mer ekonomiskt

gångbart för privatpersoner blir det också tydligt att det finns många hinder i lagstiftningen som sätter stopp. I de områden som klassas som riksintressen sätter Länsstyrelsen ofta stopp för solceller på grund av deras utseende - utan att det görs en avvägning mellan samhällsnyttan och en eventuell skada på kulturmiljön. Att fler hushåll lyckas producera egen energi är grundläggande för att både öka tillgången till energi och för att avlasta elnäten. Därför är det också angeläget att regelbördan för de som försöker installera sol- eller vindkraftsanläggningar på sin egna tomt blir mindre betungande.





ÖKADE KLYFTOR

Inkomstspredningen ökar

BNP per capita i Sverige ökar decennium för decennium, med några få undantag: början av 1990-talet, finanskrisen 2008 - 2009 och nu sist under pandemin. På det stora hela blir vi som befolkning allt rikare. Å andra sidan växer klyftorna i samhället. Sverige är det land i hela OECD där inkomstskillnaderna ökat snabbast sedan 1990-talet. Det ska understrykas att i ett internationellt perspektiv så är inkomstklyftorna fortsatt små, men de ökar och är större än i

de andra nordiska länderna. År 2019 var fler svenskar fattiga än någonsin tidigare, enligt SCB. Andelen personer med låg ekonomisk standard överskred för första gången 15 procent. De ökade klyftorna märks inte minst geografiskt. I Sverige fanns enligt polisen 60 socialt utsatta områden år 2019. Av dessa fanns 46 i storstadsområdena. I Stockholms län har 68 procent av hushållen i dessa områden en inkomst som enligt SCB innebär "under låg" eller "medellåg" köpkraft.

Högre trösklar

Klyftorna i samhället syns på bostadsmarknaden. En kvarts miljon unga i åldrarna 20-27 år bor hemma hos sina föräldrar trots att de skulle vilja flytta, och i Boverkets kommunenkät uppger 210 av 290 kommuner att de har brist på bostäder för unga. Samtidigt har det blivit allt svårare för många unga och andra ekonomiskt svagare grupper att ta sig in på bostadsmarknaden – trösklarna har höjts. Enligt Finansinspektionen har vartannat hushåll under 30 år mindre än 50 000 kronor i likvida tillgångar, och tio procent

av alla hushåll har mindre än två månadslöner i likvida tillgångar. Bolånetaket, amorteringskravet och bankernas "kvar att leva på"-kalkyler gör det i praktiken svårt för många att köpa en bostad. Mellan 2000 och 2017 ökade bostadspriserna i genomsnitt 236 procent. Under samma period ökade unga vuxnas inkomster med 60-68 procent. I december 2020 tillsatte regeringen en utredning som ska ta fram förslag på åtgärder för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden.

! EN KVARTS MILJON UNGDOMAR MELLAN 20-27 ÅR
Så många bor kvar hos sina föräldrar trots att de skulle vilja flytta.

ÖKADE KLYFTOR

”Det finns inte någon enskild faktor som bidrar så mycket till klyftorna i samhället som bostadsmarknaden. Hur och om du kommer in på marknaden, det är helt avgörande för din livssituation.”

Jan Jörnmark, docent i ekonomisk historia



Andel hushåll som är trångbodda, 2018:
Storstockholm: 18,6%
Storgöteborg: 11,7%
Stormalmö: 11,2%
Totalt: 9,9%

Källa: Boverket

ÖKADE KLYFTOR

Trångboddhet

Trångboddheten i Sverige ökar. 462 000 personer är trångbodda och allra störst är problemen i storstadsregionerna, även om trångboddheten breder ut sig i hela landet. Definitionen på trångboddhet är att samboende ska kunna dela på sovrum och ha tillgång till kök och vardagsrum. Barn från 12 år ska ej behöva dela sovrum. Ungefär vart tionde hushåll är idag trångbott. Till följd av pandemin

har trångboddheten blivit en het fråga. “Den privata bostaden, närmare bestämt hur vi bor och var vi bor, har visat sig få en central roll i bekämpningen men också i efterverkningarna av pandemin”, skriver Martin Grander och Tapio Salonen i rapporten “Ökad ojämlikhet i spåren av coronapandemin” och föreslår att trångboddhetsnormerna ses över.

462 000 PERSONER – ELLER VAR TIONDE HUSHÅLL
Så många svenskar är trångbodda idag, och värst är det i storstäderna.

Enklare standard

Sedan bygget av folkhemmet och regelsamlingen ”God bostad” som gavs ut av Bostadsstyrelsen år 1954, har vi i Sverige en lång tradition av standardiserade regler för hur bostäder ska byggas. Med dagens skriande behov av bostäder, har önskemål rests om att regelverken måste luckras upp. Detta för att kunna bygga enklare och billigare. Regeringen har tillsatt en kommitté

för modernare byggregler och Boverket har tagit fram en ny regelmodell. Samtidigt driver byggbranschen på för ytterligare åtgärder. Ikano Bostad är en av de aktörer som inte gjort en hemlighet av att de vill se en förändring och som räknar med byggregler som är ”mer funktionsbaserade och lämnar öppningar för innovationer”.

”Trots en kraftig ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år har framförallt grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller till exempel unga, studenter och nyanlända, personer med funktionsnedsättning, men även äldre personer som vill eller behöver byta bostad.”

Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020

Förtätning och privat uthyrning

Enligt regeringens långsiktiga strategi för att minska och motverka segregation, bör både villaområden och socioekonomiskt utsatta områden förtätas. Därför ska plan- och byggprocesser luckras upp. Samtidigt gäller sedan augusti år 2020 nya regler för större attefallshus. En förhoppning är att det ska leda till fler bostäder och ökad privat uthyrning. Idag byggs cirka 5 000 – 6 000 attefallshus per

år. Men potentialen bedöms vara stor. Om en procent av landets villaägare bygger ytterligare en bostad på sin tomt så skapas en halv miljon hem på 25 år, enligt Kod Arkitekter. I ett internationellt perspektiv är svenska storstäder inte särskilt täta. I Stockholms län bor 34 procent av befolkningen i småhus. I London är motsvarande siffra 58 procent. Förtätningen av svenska städer lär öka. I vilken omfattning återstår att se.



Mäklarsamfundet efterlyser

Boendesegregationen behöver bekämpas - planera för bättre blandning av upplåtelseformer. En persons framtidsutsikter ska inte kunna utläsas av ett postnummer. Segregationen på bostadsmarknaden måste hamna högre upp på politikernas agenda. En bättre blandning av boendeformer i våra bostadsområden är en väg för att bekämpa segregationen och möjliggöra för bostadskarriärer i alla bostadsområden. Fler ägda boendeformer i våra utsatta områden kan särskilt medverka till att de som bor där tar ett större eget ansvar över närmiljön och att även den som vill göra bostadskarriär kan välja att bo kvar.

Det måste bli tillåtet att bygga billigare bostäder. Vi ska vara stolta över den höga standarden som svenska bostäder håller, men vissa krav riskerar att höja bostadskostnaderna

även om de i många fall inte innebär några större förbättringar för merparten av bostadskonsumenter. Konkret handlar det om att hitta lösningar för att också tillåta mer yteffektiva och alternativa bostäder. Att möjliggöra för typgodkända byggnader är också en möjlig väg framåt för att sänka bygg- och planeringskostnaderna.

Möjliggör för hyrköp. Hyrköp innebär att någon som hyr sin bostad ges möjlighet att över tid köpa sin bostad. Systemet har varit lyckat i många andra länder, särskilt med att skapa en väg in på bostadsmarknaden för de som har låg köpkraft. Trots många modiga försök med hyrköp har det visat sig svårt att genomföra med rådande lagstiftning, och några tidiga försök har nu avvecklats. Vi efterlyser lagändringar som möjliggör för hyrköp och delägarboenden.



A photograph of two young women, likely Millennials or Zoomers, smiling and holding a rainbow flag. They are outdoors, with green foliage and white columns in the background. The woman on the left has blonde hair and is wearing a white lace top. The woman on the right has dark hair and is wearing a black blazer. The title 'NÄSTA GENERATION TAR PLATS' is overlaid in large white letters.

NÄSTA GENERATION TAR PLATS

Nya värderingar tar över

I artikeln "HOW DOES GEN Z DIFFER FROM MILLENNIALS AND WHY THIS IS IMPORTANT FOR YOUR STRATEGY", skriver den internationella reklambyrån Toposphy om dagens unga vuxna. Så kallade millennials och zoomers (generation Z) dominerar snart den köpstarkaste delen av befolkningen. Därför ägnas många analyser åt gruppernas värderingar och drivkrafter. Millennials och zoomers har levt under helt andra förutsättningar än tidigare generationer. Till skillnad från föräldrar och mor- och farföräldrar har de till stora delar vuxit upp utan hot från krig och konflikter. Istället har de värderingar som matchar dagens problem, där hållbarhet och smarta, digitala lösningar ofta lyfts fram. Millennials beskrivs ofta som den första digitala generationen, med mobiltelefonen

och personatorernas intåg i vardagen. De har en internationell blick på världen och ett driv att förbättra sin omvärld. Mindre smickrande är att de även har kallats för "me-me-me-generationen". Den efterföljande generationen, som under 2020-talets första år tar sina första steg in i vuxenlivet och ut på bostadsmarknaden, är zoomers: generation Z. De har ett stort socialt patos för frågor som miljön, jämställdhet och mänskliga rättigheter, även om aktivismen ofta sker online – precis som mycket annat gruppen gör. Generationen har beskrivits som multitaskare och som en krävande konsumentgrupp där värderingar väger tungt, men också som den "mest absurda generationen någonsin" med en väldigt kort koncentrationsförmåga. På sistone har de även kallats Generation C – som i Corona.

”Generation Z har redan tidigare utmärkt sig från andra ungdomsgenerationer i att ha större oro och dystrare framtidssyn, vilket i många avseenden förstärkts 2020. Förutom perspektiv som politisk oro, klimatkris, och förändrad arbetsmarknad så är de nu också en generation som fått uppleva att skolan övergick till att skötas på distans, att studentfiranden uteblev, att fokus på ett års resande utomlands efter gymnasiet hastigt förbyttes till högskolestudier ... *Många säger att unga är en grupp som inte drabbats så hårt av pandemin, men det stämmer egentligen bara om man ser till själva sjukdomen. I många andra avseenden är unga en av de hårdast drabbade grupperna.*”

Ulrik Hoffman, Jessica Åkerström och Sofie Jonsson i Ungdomsbarometern Generation Z år 2021

Drömmen om att äga

När Ungdomsbarometern frågade unga hur de helst vill bo så svarade 40 procent i villa, och 31 procent i bostadsrätt. Många säger visserligen att hyresrätt är det mest realistiska alternativet, men drömmen om att äga en villa eller en bostadsrätt lever i den generation som snart är på väg ut på bostadsmarknaden. Och trots svårigheterna att finansiera ett köp är många positiva i det långa perspektivet. Två av tre tror att de i framtiden kommer att kunna äga sitt boende. Redan idag står unga vuxna för en ökande andel nya bolån.

Sedan 2012 har andelen bostadsköp som görs av unga nästan fördubblats. En orsak kan enligt Finansinspektionen vara att det inte bara är svårt att få ett hyreskontrakt, utan också att hyresmarknaden av unga vuxna kan "anses mindre attraktiv i och med de högre hyrorna för nyproducerade lägenheter". Både generation Y & Z beskrivs ofta som ekonomiskt medvetna och i det perspektivet ses bostaden inte bara som boende utan också som en investering.

”Jag tror att många unga vuxna gärna skulle vilja hyra, men är präglade av den ständiga uppgången på bostadsmarknaden, som ju har fortsatt under pandemin. Trenden att man köper så dyrt boende man bara kan kommer att bli starkare. Det finns ingenting som tyder på att klyftorna blir mindre, om man ser till var man väljer att bo. Där är det inga skillnader bland unga. Ekonomin rullar på oavsett vad man tycker. Man ärver förmögenheter i de familjer som har investerat i bostäder och värdepapper.”

Anders Parment, forskare och generationsexpert



Tryggheten lockar

Allt fler unga värdesätter trygghet i tillvaron. ”De drömmar som lockar flest ungdomar idag, är en framtid präglad av stabilitet och trygghet”, skriver Ungdomsbarometern i rapporten Generation Z! För tio år sedan kunde 61 procent tänka sig att bo utomlands permanent. År 2020 hade siffran sjunkit till 45 procent. Samma trend syns i Young Professional Attraction Index. Studenter och unga

yrkesverksamma vill gärna jobba för ett globalt företag, men fyra av tio vill inte flytta utomlands för att jobba. Om den äldre generationen var mer äventyrslysten och drömde om att jobba utomlands så vill generation Z hålla sig hemma. De drömmar om en stadig inkomst och en bostad.



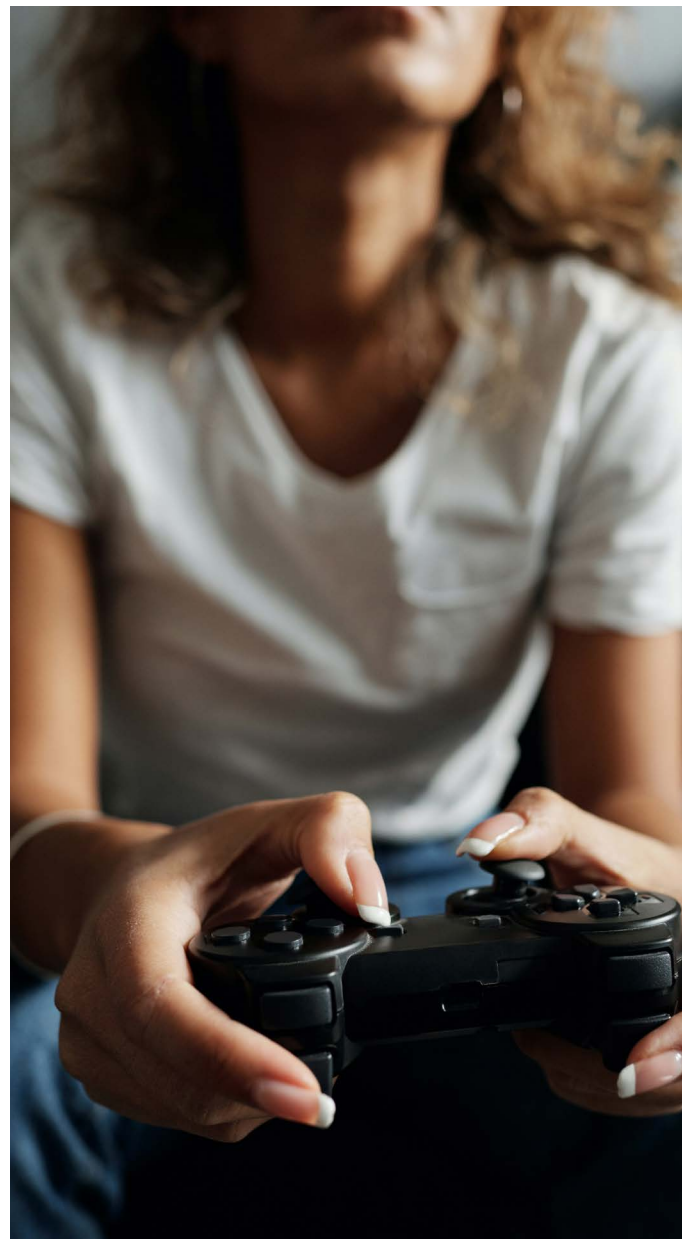
Städerna fortsatt attraktiva

Urbanisering kännetecknas av att framför allt yngre personer flyttar till urbana områden. I Sverige är det en process som har pågått i ett par hundra år. I början 1800-talet bodde 90 procent av befolkningen på landsbygden. Idag är förhållandet ungefär det omvända. Unga vuxna attraheras fortfarande av stadens och storstadens puls. I Stockholm växer befolkningen i åldersgruppen 19-29 år – det är alltså fler som flyttar till Stockholms län än lämnar. Totalt är

huvudstadens "flyttnetto" sedan ett par år dock negativt. En grupp som lämnar stan är unga familjer med barn i förskoleålder. Många av dem söker sig till kranskommuner på pendlingsavstånd från stan. Även i Göteborg och Malmö märks en stor utflyttning till kommunerna runt omkring stan. Detta är en trend som kan hålla i sig. Enligt SCB väntas inte bara storstäderna, utan även förortskommunerna växa fram till 2030.

Tekniskt kräsna

Både generation Y och Z är uppvuxna med internet. Åtta av tio i den yngre generationen befinner sig framför en skärm mer än tre timmar varje dag, var fjärde mer än sju timmar. Det är också en generation som är uppvuxen med online gaming som hobby. Var fjärde 18-årig kille och var tionde tjej ägnar sig åt gaming mer än tre timmar per dag. Dagens och framtidens unga har högre krav än äldre generationer på hög teknologisk standard i bostaden. När amerikanska RENTCafe frågade 2 500 personer om vikten av teknik i boendet så svarade 62 procent i den yngre generationen att tekniken är "extremt" eller "mycket" viktig. Generation Y och Z nöjer sig inte med mindre än excellent teknisk nivå i hemmet. Idag har åtta av tio svenska hushåll tillgång till fiber. Hälften av landets hushåll utanför tät- och småort saknar fortfarande snabbt internet.



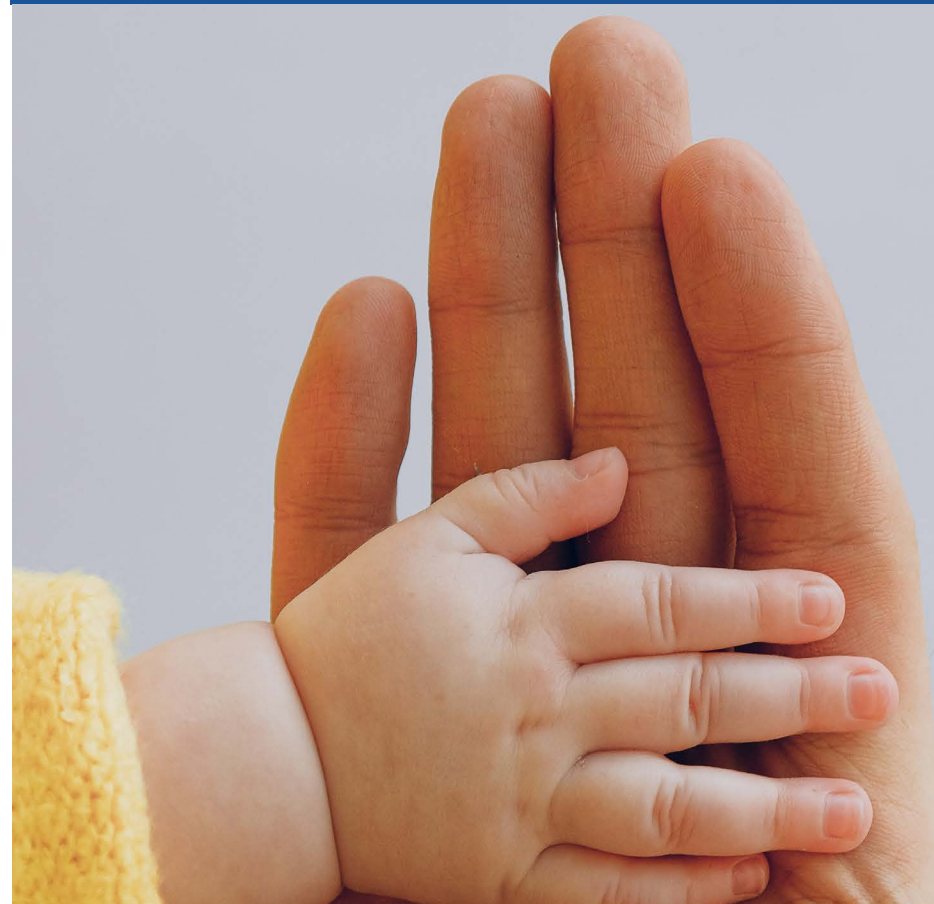
Mäklarsamfundet efterlyser

Trösklarna in på bostadsmarknaden behöver bli lägre. Unga drömmer både om att bo centralt och om att äga sitt eget boende - men unga är en av de grupper som har minst makt att bestämma hur och var de ska bo. Problemen är många och det behövs flera olika lösningar för att sänka trösklarna in till bostadsmarknaden. Det handlar dels om framtunga kreditrestriktioner och låneregler där de som är i början av sitt arbetsliv ofta amorterar mest och att det inte tas hänsyn till att de som precis har börjat jobba ofta kan förvänta sig relativt snabb löneökning kommande år. Det handlar också om att förbättra möjligheten att spara till en första bostad så att kommande generationer i lägre grad blir beroende av finansiellt stöd från sina föräldrar för att kunna köpa bostad.

Sverige är ett av få jämförbara länder där förstagångsköpare varken får stöd med

skattegynnat bospar eller med någon statlig komponent i bostadslånet. Det borde vi ändra på.

Bostadsköpare borde få mer information om bostadens hållbarhet i framtiden. Det blir allt lättare för oss som konsumenter att göra aktiva val i vår konsumtion. Men vårt största köp - bostadsaffären - innebär ofta relativt lite information till köparna kopplat till hållbarhet. De nya klimatdeklarationerna är en pusselbit som kan möjliggöra större underlag för den växande branschen med gröna obligationer. Långsiktigt öppnar teknikutvecklingen också dörrar för att konsumenterna ska kunna få bättre information om klimat- och miljöeffekter av deras bostad - så att de kan göra val som bättre speglar deras värderingar. När fler från Generation Z kliver in på bostadsmarknaden kommer byggaktörerna att behöva hitta fler sätt att informera om bostadsobjekten ur ett hållbarhetsperspektiv.



LÅGRÄNTEMILJÖN – HÄR FÖR ATT STANNA?

A person wearing a Guy Fawkes mask holds a rolled-up newspaper in a city street. In the background, a man in a red t-shirt with the number 66 is walking, and a white van is parked. The scene is set in an urban environment with buildings and other people in the background.

LÅGRÄNTEMILJÖN – HÄR FÖR ATT STANNA?

Historiskt låga räntor

Riksbanken bedömer att styrräntan ligger kvar vid nollan till år 2024. Vad som händer därefter kan vi bara spekulera om. Men för att förstå dagens situation – och framtiden – måste vi se på räntorna i ett globalt perspektiv. Lågräntemiljön är inte bara ett svenskt fenomen. Räntorna har globalt sett krupit nedåt sedan 1980-talet. Expansiv penningpolitik i samband med ekonomisk avmattning är en orsak. Samtidigt har den ekonomiska tillväxten även globalt mattats av under de senaste decennierna, och sparandet i tillväxtekonomier i Asien och Latinamerika har ökat. Dessutom har demografin, med en åldrande befolkning, bidragit till ökat sparande, vilket

har pressat räntorna nedåt. För Riksbanken är de låga räntorna ett dilemma: de krymper det penningpolitiska handlingsutrymmet. Under pandemin har Riksbanken därför ökat köpen av statsobligationer. I dag äger riksbanken en betydande andel av statsobligationerna. Parallellt pågår en diskussion, åtminstone akademiskt, om inflationsmålet. Bör det höjas? Riksbankschefen Stefan Ingves menar att det i så fall måste diskuteras internationellt och att Sverige knappast bör gå först. Han bedömer att lågräntemiljön ”kommer att vara en del av det penningpolitiska landskapet under överskådlig tid”.

Vi lånar allt mer

Den genomsnittliga bolåneräntan ligger sedan en bra tid under två procent. Det har fått hushållen att låna allt mer. Totalt uppgick de svenska hushållens lån till nästan 4 200 miljarder kronor år 2019. Det motsvarar cirka 185 procent av hushållens disponibla inkomster. Skuldkvoten (lån i förhållande till inkomst) är som störst i åldersgruppen 31 till 35 år. I ett europeiskt perspektiv ligger Sverige högt. Bara danskar har mer lån per capita. Finansinspektionen har bland annat pekat på ränteavdraget som en anledning till hushållens ökade skulder. De

menar att ett sänkt ränteavdrag skulle bromsa hushållens skulder. Samtidigt skulle priserna på bostäder sjunka. Om ränteavdraget sänks till 20 procent kan bostadspriserna sjunka mellan en och fem procent. Om ränteavdraget slopas helt kan priserna sjunka 15 procent. En följd kan enligt Finansinspektionen bli att vissa hushåll ”inte beviljas ett lika stort lån”, då kostnaderna för bolånen ökar. I dag finns ingen majoritet i riksdagen för att ändra ränteavdraget, även om flera partier driver frågan.

Svårt för vissa grupper att få bolån

Svenska hushåll bedöms ha goda marginaler för att hantera högre räntor, men både Riksbanken och Finansinspektionen ser risker med hushållens skuldsättning. Finansinspektionen har därför vidtagit flera olika åtgärder. År 2014 höjdes det så kallade riskviktsgolvet för bolån – den buffert som bankerna måste ha för att få låna ut – från 15 till 25 procent. I december år 2020 förlängdes nivån ytterligare ett år. Mellan år 2010 och 2018 har Finansinspektionen infört bolånetak och amorteringskrav. Den som lånar 70 procent, eller mer, av bostadens värde ska amortera två procent. Om lånet överstiger 4,5 av bruttoinkomsten ska ytterligare en procent amorteras. I rapporten "Lön utan lägenhet" visar Skandias beräkningar att bland Sveriges

tio största städer är det endast i tre städer som en ung vuxen med fast anställning och en genomsnittlig lön kan få bolån för sin första bostad: "De skärpta amorteringskraven slår hårt mot unga vuxna och nyutexaminerade då de har förhållandevis låga löner och ofta saknar kapital till en större kontantinsats. Kombinationen gör att lån till bostadsköp ofta nekas". Betalningsanmärkningar och andra skulder kan också göra det svårt att få bolån. Idag har ungefär en halv miljon svenskar minst en betalningsanmärkning. Allt fler ansöker också om skuldsanering, cirka 28 000 personer år 2020. Det är en ökning med 38 procent jämfört med föregående år. Ökningen är särskilt kraftig bland unga vuxna mellan 18 och 30 år.

”Mycket talar för att lågräntemiljön är här för att stanna.

På grund av de expansiva coronastödpaketen kan vi visserligen få stigande inflation i närtid, vilket även kan pressa räntorna uppåt något. Men på längre sikt tror jag på låga räntor. Det finns de som tror att globalt mindre sparande till följd av en åldrande befolkning i västvärlden ska leda till högre räntor. Men det viktiga för räntorna är snarast den globala stocken av förmögenhet som förväntas förbli hög. Som det ser ut nu finns det globalt sett väldigt mycket kapital som ska placeras samtidigt som efterfrågan på investeringar är förhållandevis låg. Så kommer det att vara under en lång tid framöver. Räntorna kommer kanske inte att vara superlåga räntor som idag, men jag tror definitivt att de kommer att vara låga.”

Andreas Wallström, prognoschef Swedbank



! 200 000

! Antal hushåll som har gjort uppehåll i amorteringar på bolån under pandemin.

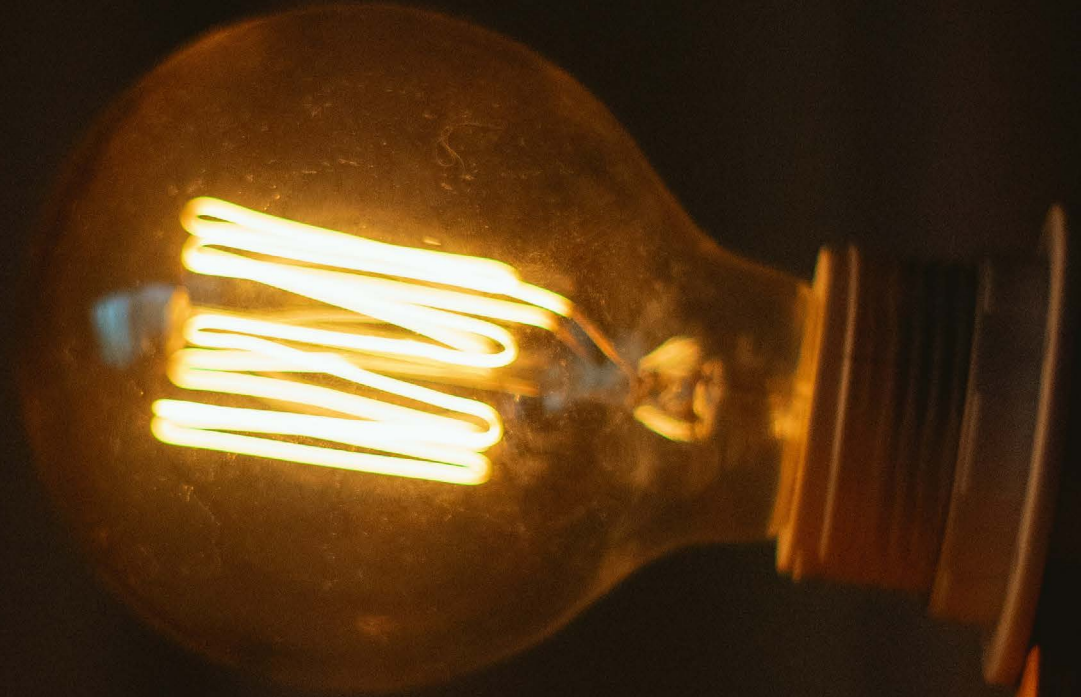
Mäklarsamfundet efterlyser

Våga investera för framtiden medan räntorna är låga. Samtidigt som räntorna är låga finner vi oss i en tid med stora behov av modiga investeringar för att möta framtidens utmaningar. Det handlar såväl om nya bostäder och samhällsfastigheter som förutsättningarna för att kunna leva bättre på fler platser. Det är i nära framtid som vi behöver slutföra den infrastruktur som möjliggör för den klimatomställning som behövs för att vi ska kunna klara tvåprocentsmålet.

Våga reformera ränteavdragen nu när läget är rätt. Ränteavdragen är en ekonomisk rest från en tid med helt andra räntenivåer och bostadsmarknader. I nutid skapar avdragen incitament för belåning och har kontraproduktiva fördelningspolitiska effekter. Medan räntorna är låga borde vi ta tillfället i akt att trappa av ränteavdragen och istället hitta sätt att ge incitament att spara - med exempelvis skattebefriat bosparande. En reform av ränteavdraget behöver ske varsamt med särskilda stöd till ekonomiskt svaga hushåll så att ingen tvingas sälja bostaden som följd av ökade räntekostnader.



AVSLUTANDE REFLEKTIONER



AVSLUTANDE REFLEKTIONER

Vi har beskrivit en rad trender som kan påverka oss på många sätt i framtiden. Vi kan till exempel se att digitaliseringen fortsätter att sudda ut gränserna mellan privatliv och yrkesliv, vilket kan påverka hur och var vi väljer att bo. Vissa av de trender vi beskrivit kan ha stor betydelse för våra individuella önskemål och beslut om vårt boende. Andra trender kan komma att ställa helt

nya krav på politiska lösningar, för att framtidens bostadsmarknad ska fungera. Som en avslutande reflektion över den här rapportens breda ämne resonerar vi här om tre områden vars utveckling är helt avgörande för hur bostadsmarknaden utvecklas; utbudet, finansieringen och efterfrågan.

Utbudet

På grund av den demografiska utvecklingen i Sverige i kombination med flyttströmmar som under många år har gått i huvudsak från landsbygd till landets tätorter har vi ett underutbud av såväl bostadsrätter, småhus och hyresrätter i stora delar av landet dit folk flyttar och faktiskt vill bo. Särskilt svår är situationen i Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö. Hyresrätten är en viktig upplåtelseform som passar framför allt yngre och äldre hushåll, men nyproducerade hyresrätter i attraktiva områden är ofta betydligt dyrare än motsvarande bostadsrätt. Att avreglera hyresmarknaden framstår därför för oss som ett mer attraktivt alternativ än stor nybyggnation av hyresrätter där de med störst behov ändå inte har råd att bo.

Under de senaste årens byggtoppar har nyproduktionen motsvarat cirka en procent av det totala beståndet. Mäklarsamfundet ser ökad rörlighet i det befintliga beståndet som i grunden mer attraktivt än nybyggnation. Både ur effektivitets- resurs- och klimatperspektiv. För att frigöra utbud i det befintliga beståndet krävs framför allt att äldre boende i småhus flyttar i högre utsträckning än idag. Det är där flaskhalsen finns. Om flyttarna ökar i

det segmentet stimuleras hela flyttkedjan. Beräkningar som Mäklarsamfundet låtit göra visar att runt 250 000 småhus skulle frigöras om äldre flyttade i den utsträckning som de i otaliga enkätundersökningar uppger att de faktiskt vill göra.

För att rörligheten, och därmed utbudet ska öka krävs finanspolitiska reformer (till exempel att reavinstskatten trappas ned i takt med antal år man bott i sin bostad, så som det är i större delen av övriga Europa), reformer av kreditrestriktionerna (både de statliga och de av banker och bolåneinstitut självpåtagna) men också att det finns attraktiva alternativ för framför allt de äldre att flytta till. Här handlar det både om kategoribostäder som till exempel servicehus, men också om sådana bostadsprojekt som till exempel Silverlife och Bovieran erbjuder. Nybyggnationen måste dessutom ske i närheten av de områden där de äldre redan bor och bott länge. Vi flyttar sällan över kommungränsen och ju äldre vi blir desto mindre sannolikt blir det med sådana flyttar. Som gammal vill man ofta ha något mindre och mer bekvämt, men helst inte lämna det sociala nätverk man byggt upp i bostads- och närområdet.

Finansiering

Finansiering kan handla både om krediter för nybyggnation eller krediter för hushållen att köpa bostad för. Här fokuserar vi på det senare. Få klarar att köpa ett eget ägt boende utan lånefinansiering. Kreditgivningen är därför helt avgörande för en fungerande bostadsmarknad och tillräckligt hög rörlighet. I syfte att dämpa hushållens skuldsättning har det på senare år införts en rad kreditrestriktioner som sammantaget förstärkt insider-outsiderproblematiken på svensk bostadsmarknad. 2010 kom bolånetaket, som gör det betydligt svårare för unga vuxna (som saknar föräldrar med kapital) att köpa en egen ägd första bostad. 2016 kom amorteringskrav I som, enligt analyser från bland andra SBAB, minskar omsättningsvolymerna med mellan 5-10 procent årligen. 2018 kom amorteringskrav II, som gjorde det ännu svårare för yngre och seniorer att kliva in på bostadsmarknaden eller för äldre att byta till ett bättre anpassat boende.

Till detta kommer banker och bolåneinstituts självpåtagna kreditrestriktioner som till exempel

interna skuldkvotstak och orealistiskt höga kalkylräntor vid kreditprövningen, som ytterligare försvårar kreditgivningen. Allt detta utan påvisbar samhällsnytta. Att bostadspriserna har stigit under många år och på många håll i landet är väldigt höga är givetvis en grundorsak till varför finansieringen inte fungerar som den ska, och åtgärder för att dämpa skuldsättningen kan mycket väl vara motiverade. Men, att priserna är höga är inte samma sak som att svensk bostadsmarknad är övervärderad. Om man önskar dämpa skuldsättningen finns det andra vägar att gå, som skulle ha mindre negativa effekter för rörligheten och samtidigt bibehålla ett mått av förhandlingsutrymme mellan bolånetagare och bolånegivare. Att istället för tvingande amorteringsregler införa individuella amorteringsplaner (så som FI föreslog 2013) skulle kunna vara en väg att gå. En annan väg skulle kunna vara avdrag för amorteringar i kombination med lägre amorteringstakt för den som binder räntan på längre sikt.



Efterfrågan

Mäklarsamfundet vill att svensk bostadspolitik ska utgå mer från vad bostadskonsumenterna faktiskt efterfrågar och hur deras bostadsdrömmar ser ut. I undersökning efter undersökning bekräftas bilden av att en stor majoritet på sikt vill bo i ett eget ägt boende och att radhus- och villaalternativet är det som framstår som mest attraktivt för de flesta i familjebildande ålder. Marknaden klarar i princip av att tillgodose dessa behov på bostadsrättssidan men inte riktigt vad gäller småhusutbudet. Där är ökad rörlighet återigen en viktig faktor. Vilka preferenser bostadskonsumenter har, har Mäklarsamfundet inga egentliga synpunkter på. Preferenserna påverkar dock beteendet vilket i sin tur ställer krav på bostadsproducenter och kommunernas markallokering. Under pandemin har vi ju till exempel sett en rörelse från bostadsrätt till villor och från mindre lägenheter till större lägenheter, där de senare ökat betydligt mer i pris. Grunden för Mäklarsamfundets ställningstaganden i frågor som efterfrågan är vad som är möjligt och rimligt för bostadskonsumenter att efterfråga (= i vilken mån de kan lånefinansiera sin bostad). I vår rapport "Brustna drömmar - var har samhällsbärarna råd att bo?" (2021) konstaterar vi att vanliga löntagare (polis, sjuksköterskor, fritidspedagoger, lärare) med nuvarande prisnivåer, inkomster och kreditrestriktioner har väldigt svårt att efterfråga en helt vanlig och anpassad bostad (till exempel villa för familj med två barn) i samtliga av våra tre storstadsområden och även i pendlarkommuner till dessa. Vår tro är att det är en del av det implicita samhällskontraktet att den som utbildar sig, arbetar och betalar skatt ska ha möjlighet att skaffa en bostad som är anpassad efter livssituationen. Så är det inte idag och det menar vi är ett stort misslyckande för svensk bostadspolitik.

Med tillräcklig rörlighet kan människors behov

matchas och det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas effektivt. För låg rörlighet låser ute vissa grupper medan andra låses in. En fyrabarnsfamilj bor i en lägenhet på 82 kvadratmeter, en ensam pensionär bor i en villa på 212 kvadratmeter. Det är på sikt inte bra för någon. I dag omsätts 3,5 procent av det totala beståndet av bostäder årligen. Den andelen behöver öka för en bostadsmarknad i balans.

Hur kommer de trender som beskrivs i den här rapporten påverka rörligheten på bostadsmarknaden? Ett tänkbart scenario är en situation där dessa trender möts i vad som skulle kunna beskrivas som "en perfekt storm", där olika faktorer i samspel med varandra bidrar till att hämma rörligheten på bostadsmarknaden ytterligare.

Friskare äldre har över tid bättre möjlighet att bo kvar hemma. Med stöd av exempelvis hemtjänst klarar de sig själva. Många bor kvar i villor trots att de gärna skulle vilja flytta, då kostnaderna för att flytta är för stora. Utbudet på marknaden krymper, vilket pressar upp priserna, samtidigt som de ekonomiska klyftorna består. Lågräntemiljön bidrar till fortsatt ökade skulder hos hushållen, som myndigheterna ser med oro på och i brist på bättre verktyg försöker hantera genom ytterligare regleringar och kreditrestriktioner som tenderar att gynna de på insidan och missgynna de som står utanför. Konsekvensen blir en ännu djupare bostadsklyfta, där framför allt unga och nyanlända drabbas. Detta är tyvärr ett sannolikt scenario om vi inte på allvar tar itu med problematiken idag. Vi hoppas att några av de förslag och idéer som vi presenterat i den här rapporten kan inspirera och stimulera våra beslutsfattare till att möta de utmaningar inom bostadsområdet, som ofrånkomligen kallar på politiska lösningar.

Källor

Academic Work

<https://www.academicwork.se/foretag/ypai2019SE>

Aktuell Hållbarhet

<https://www.aktuellhallbarhet.se/miljo/mobilitet/arbete-hemma-kan-bli-norm-efter-pandemin/>

Bostadsbubblan

<https://bostadsbubblan.org/2021/03/04/smahusforesprakare-behover-bli-mer-yimby/>

Boverket

https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/lansstyrelsens-tillsyn/tillsynsvagledning_naturolyckor/tidsperspektiv/

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/>

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

Delegationen mot segregation

<http://mau.diva-portal.org/smash/get/diva2:1503880/FULLTEXT01.pdf>

Finansinspektionen

<https://www.fi.se/contentassets/3379ea606e8c4fe1ad9192b2b855681a/fi-analys-19-unga-bostadsmarknaden3.pdf>

<https://www.fi.se/contentassets/d1254aa424dc4ccdbd21bcc01dff44db/fi-analys-28-hushalls-tillgangar.pdf>

<https://www.fi.se/sv/publicerat/tal-och-debatt/2018/erik-thedeen-hushallens-skulder-och-makrotillsynens-roll/>

<https://www.fi.se/contentassets/f7f39d6e6a4444ecb19fb16b913738c9/erik-thedeen-handelskammaren-20201117.pdf>

<https://www.fi.se/contentassets/e52473d53db943f48606aa62e34a73c4/fi-analys-25-ranteavdrag.pdf>

<https://www.fi.se/sv/publicerat/sarskilda-pm-beslut/2020/fi-forlanger-riskviktsgolv-for-svenska-bolaneexponeringar/>

Folkhälsomyndigheten

<https://www.scb.se/om-scb/nyheter-och-pressmeddelanden/prognos-covid-19-sanker-medellivslangden-i-sverige-i-ar/>

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/spelprevention/om-spelproblem/dataspel/>

Ekonomifakta

<https://www.ekonomifakta.se/fakta/ekonomi/tillvaxt/bnp-per-capita/>

Globest.com

<https://www.globest.com/2019/12/26/proptech-witnessed-a-watershed-year-in-2019-will-it-maintain/?slreturn=20200218035321>

Goldmann Sachs

<https://www.goldmansachs.com/insights/pages/technology-driving-innovation-folder/virtual-and-augmented-reality/report.pdf>

Hyresgästföreningen

[https://www.hyresgastforeningen.se/faktabanken/rapporter/unga-vuxnas-boende-2019/#:~:text=Unga%20vuxnas%20boende%20\(2019\),den%20of%C3%B6rsta%20unders%C3%B6kningen%20gjordes%201997](https://www.hyresgastforeningen.se/faktabanken/rapporter/unga-vuxnas-boende-2019/#:~:text=Unga%20vuxnas%20boende%20(2019),den%20of%C3%B6rsta%20unders%C3%B6kningen%20gjordes%201997)

Ikano bostad

<https://ikanobostad.se/om-oss/omradesutveckling/byggregler/byggreglers-inverkan/>

Kairos Future

https://research.chalmers.se/publication/504804/file/504804_Fulltext.pdf

Kod Arkitekter

<https://kodarkitekter.se/projekt/500k/>

Kronofogden

<https://www.kronofogden.se/84203.html>

Liberalerna

<https://www.liberalerna.se/wp-content/uploads/forortslyftet-bostader-final.pdf>

Myndigheten för vård- och omsorgsanalys

<https://www.vardanalys.se/rapporter/hemtjanst-var-d-och-omsorgsboende-eller-mitt-emellan/>

Källförteckning

Mäklarsamfundet
https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Aldres_Flyttar_200921.pdf

Naturvårdsverket
<https://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Klimat-och-luft/Klimat/Klimatet-i-framtiden/Effekter-i-Sverige/Konsekvenser-for-teknisk-infrastruktur/>

Netigate
<https://fastighetstidningen.se/svenskarna-trivs-pa-hemmakontoret/>

Network Readiness Index
<https://networkreadinessindex.org/countries/sweden/>

OECD
<http://www.oecd.org/economy/sweden-economic-snapshot/>

Polisen
<https://polisen.se/aktuellt/nyheter/2019/juni/positiva-trender-i-manga-utsatta-omraden/>

Post- och telestyrelsen
<https://news.cision.com/se/post--och-telestyrelsen/r/halften-av-hushallen-utanfor-tatort-och-smaort-har-snabbt-bredband,c3072775>

Regionala cancercentrum i samverkan
<https://cancercentrum.se/samverkan/vara-uppdrag/statistik/kvalitetsregisterstatistik/cancerincidens-1970-2019/#:~:text=Antalet%20nya%20fall%20per%20%C3%A5r%20har%20%C3%B6kat%20%C3%B6ver%20tid%2C%20odels,Br%C3%B6stcancer%20%C3%A4r%20ett%20tydligt%20exempel.>

RENTCafe
<https://www.rentcafe.com/blog/rental-market/market-snapshots/generation-z-most-techy-research-focused-instagram-loving-generation-renters/>

Riksbanken
https://www.riksbank.se/globalassets/media/tal/svenska/ingves/2017/tal_ingves_170516_sve.pdf

<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/svenska/2020/havsnivahojning-till-foljd-av-global-uppvarmning-innebar-okade-risker-for-bostader.pdf>

<https://www.riksbank.se/globalassets/media/tal/svenska/ingves/2020/den-penningpolitiska-verktygsladan.pdf>

<https://www.riksbank.se/globalassets/media/nyheter--pressmeddelanden/pressmeddelanden/2021/pressmeddelande-10-feb-2021-vardepapperskop-och-nollranta-ger-stod-at-aterhamtningen-och-inflationen.pdf>

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

Riksrevisionen
https://www.riksrevisionen.se/download/18.31babda71698fecee4b422d/1552911069132/RiR_2019_9_ANPASSAD.pdf

SCB
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter/pong/statistiknyhet/inkomster-och-skatter-2019/>

https://www.scb.se/contentassets/b3973c6465b446a690aec868d8b67473/be0401_2018i70_br_be51br1801.pdf

<https://www.scb.se/om-scb/nyheter-och-pressmeddelanden/prognos-covid-19-sanker-medellivslangden-i-sverige-i-ar/>

https://www.scb.se/contentassets/bcda4f8050ab4bd496c7e12196bcb623/be0401_2020i30_sm_be18sm2002.pdf

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostads-och-hyresuppgifter/avgifter-hyror-for-nybyggda-lagenheter/pong/statistiknyhet/avgifterhyror-for-nybyggda-lagenheter-2019/>

<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2020/svenskar-har-nast-mest-skulder/>

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

Skanska
<https://www.skanska.se/4a9351/siteassets/om-skanska/press/rapporter/bopanelen-2030/bopanelen-2030.pdf>

<https://www.uc.se/kunskap-inspiration/artiklar/hur-allvarlig-ar-en-betalningsanmarkning/>

Källor

Skellefteå Kraft

<https://www.zerosun.se/>

SOU

<https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2019/12/sou-201968/>

Stockholms handelskammare

file:///Users/DAVID/Downloads/Flyttskatter_hammar_stockholms_bostadsmarknad_SHK_2010_2.pdf

Stockholm stad

<https://www.norradjurgardsstaden2030.se/innovationer/innovativa-energilosningar-i-plusenergihus/>

Svenska Bankföreningen

<https://www.swedishbankers.se/media/4745/bolaanemarknad-2020.pdf>

SVT

<https://www.svt.se/nyheter/inrikes/analys-unik-dom-baddar-for-strider-i-hela-landet>

Sweco

https://www.sweco.se/siteassets/vart-erbjudande/verksamhetsomrade/samhallsanalys/sveriges-nya-geografi-2020_w6.pdf

Telenor

<https://www.telenorconnexion.se/iot-insikter/vad-ar-iot-guide-iot-terminologi/>

UC

<https://www.uc.se/kunskap-inspiration/artiklar/hur-allvarlig-ar-en-betalningsanmarkning/>

Ungdomar.se/My connected life 2020

<https://ungdomar.se/article/my-connected-life>

Ungdomsbarometern

<https://www.ungdomsbarometern.se/rapportslapp-generation-z-2021/>

http://www.ungdomsbarometern.se/wp-content/uploads/2019/03/Boinstitutet_hur-vill-man-bo-och-varf%C3%B6r.pdf

United Minds

https://www.bostadsratterna.se/sites/default/files/ungas_bostadsval_2018_o.pdf

WSP

https://boframjandet.se/wp-content/uploads/2018/05/Unga-vuxnas-strategier-p%C3%A5-bostadsmarknaden_171218.pdf