

# Käppar i hjulet

En undersökning om hur situationen på bostadsmarknaden påverkar synen på flytt, jobb och familjebildning.



# Inledning

Var fjärde person i åldrarna 28–37 år har övervägt att inte skaffa barn på grund av deras situation på bostadsmarknaden. Var femte ungdom i åldrarna 18–27 år har övervägt att tacka nej till jobb på grund av bostadsmarknaden.

Det är några av resultaten i den här rapporten från Mäklarsamfundet, Hemnet

## Sammanfattning av resultaten

- **Var fjärde person i åldrarna 28–37 år har övervägt att inte skaffa barn på grund av deras situation på bostadsmarknaden.**
- **Var femte ungdom, 18–27 år, har övervägt att tacka nej till jobb på grund av**

Detta stämmer överens med statistik om sammansättningen i bostadsbeståndet. De i åldrarna 25–34 år har kontinuerligt fått det svårare att uppfylla sina boendepreferenser sedan 1980-talet. Skillnaden är särskilt tydlig i småhusbeståndet där nyproduktionsnivåerna är låga. Lågt utbud och att många seniorer väljer att bo kvar högre upp i åldrarna medför att allt

## Policyförslag

1. **Lätta på de hårda kreditrestriktionerna och avskaffa det skärpta amorteringskravet för att minska trösklarna in på bostadsmarknaden.**
2. **Flyttskatterna behöver sänkas och moderniseras för att förbättra rörligheten och matchningen på bostadsmarknaden.**

och Stockholms Handelskammare.

Hårda kreditrestriktioner, och andra höga trösklar in till bostadsmarknaden, hindrar människor från att tacka ja till jobberbjudanden och bilda familj. En hel generation riskerar att få sina livsmöjligheter kraftigt begränsade om inte trösklarna in på bostadsmarknaden sänks.

- **39 procent i åldrarna 28–37 år har övervägt att flytta till en annan ort på grund av situationen på bostadsmarknaden.**

färre barnfamiljer får chansen att förverkliga villadrommen. Andelen barnfamiljer som bor i småhus har minskat från 72 till 66 procent de senaste tio åren.<sup>1</sup> Den genomsnittliga boendeytan för ensamstående seniorer är 111 kvm. Genomsnittet för befolkningen är cirka 46 kvm per person och trångboddheten har ökat bland barnfamiljer.<sup>2</sup>

3. **Kommunerna behöver tillgängliggöra mer planlagd tomtmark för att utbudet på småhus och andra bostäder ska kunna nå behovet.**

## Om den här undersökningen

Tillsammans med Hemnet och Stockholms Handelskammare har Mäklarsamfundet undersökt i vilken mån olika grupper upplever problem på bostadsmarknaden samt om, och i så fall hur, det hindrar dem från att låta livet utvecklas som de allra flesta förväntar sig att det ska göra, med möjlighet att göra karriär och bilda familj. Huvuddelen av resultaten kommer från en enkätundersökning bland besökare på hemnet.se under perioden 24 november och 15 december 2021.

Respondenterna möttes av påståendet att svårigheter att hitta en bostad kan påverka många delar av livet, och ombads därefter (med flerval) ta ställning till vad av följande de upplevt:

- Övervägt att flytta från din nuvarande bostadsort på grund av svårigheter att hitta en passande bostad som du har råd med

- Övervägt att inte skaffa barn/ fler barn på grund av svårigheter att hitta en passande bostad som du har råd med
- Övervägt att tacka nej till jobb på grund av svårigheter att hitta en passande bostad som du har råd med

Respondenterna erbjöds även svarsalternativet ”Har ej upplevt något av nedanstående”. På grund av detta upplägg kan diagrammen i rapporten summera till mer än 100 procent.

Rapporten inleds med en redogörelse för bostadsbeståndet och hur det fördelas mellan olika åldersgrupper idag. På detta följer en redogörelse för, och kommentar av, våra undersökningsresultat. Rapporten avslutas med förslag på hur vi skulle kunna sänka de hinder som olika grupper identifierar, genom att göra bostadsmarknaden öppnare och bostadsbytet enklare.



<sup>1</sup> Villadrommen som sprack, 2021 (Mäklarsamfundet & Evidens)

<sup>2</sup> Tre scenarier för äldres flyttar, 2020

# Käppar i hjulet

## Hur bor vi idag?

För de som redan bor i en bra bostad är de höga trösklarna in på bostadsmarknaden inte ett problem. Det är de som står utanför som betalar priset för höga trösklar. Att den nuvarande bostadssituationen påverkar hur svårt det är att hitta en passande bostad bekräftas av vår undersökning. För att sätta undersökningsresultaten i sitt sammanhang är det viktigt att förstå hur det befintliga bostadsbeståndet är fördelat. Från en mängd olika undersökningar och enkäter vet vi att en majoritet vill bo i ett eget ägt boende och att en majoritet också, på sikt, helst vill bo i en villa eller ett rad- eller parhus. Enligt undersökningar från Boverket är det mellan 90 och 80 procent av befolkningen, beroende på var i landet de bor, som föredrar att äga sitt boende. Av dessa är det cirka två tredjedelar som föredrar äganderätt.

Av de äldre inom åldersgruppen 65–74 år så är

det knappt 61 procent som bor i småhus. Det kan jämföras med de mellan 25–34 år, där idag bara knappt 30 procent bor i småhus. 1980 var andelen unga och äldre som bor i småhus ungefär lika stor. Förändringen är inte ett utslag av förändrade preferenser. På grund av höga priser, lågt utbud och hårda kreditrestriktioner har stora delar av den här gruppen i många delar av landet inte möjlighet att köpa en bostad i det relativt låga utbudet av småhus. Det byggs för lite nytt och det befintliga beståndet omfördelas inte tillräckligt effektivt.

Alla åldersgrupper, förutom de över 55, år bor dessutom allt trängre. Den genomsnittliga boendeytan för en ensamstående senior boende i småhus är 111 kvadratmeter. Genomsnittet för hela befolkningen är cirka 46 kvadratmeter boyta per person.<sup>3</sup>

## Att överväga flytt på grund av bostadsmarknaden på boendeorten

Vår enkätundersökning utgick från påståendet att svårigheterna att hitta en passande bostad som man har råd med påverkar många delar av livet. Utifrån på förhand definierade alternativ bad vi respondenterna svara på vad de själva upplevt som följd av svårigheter på bostadsmarknaden. Som väntat är det en stor andel som svarar att de inte upplevt något av det som presenteras som möjliga konsekvenser av svårigheten att hitta en passande

bostad. I de yngre åldersgrupperna är det drygt 40 procent av de svarande som uppger att de inte upplevt några av de problem som exemplifieras i undersökningen. I de äldre åldersgrupperna är det ofta över hälften och till och med över 60 procent som inte upplevt dessa problem. Samma tendens syns bland de som äger sitt boende eller, i mindre utsträckning, hyr i första hand.

När vi fokuserar på de som uppger att de i olika utsträckning upplevt problem liknande de som exemplifieras i undersökningen, och delar upp resultatet ur olika gruppers perspektiv syns intressanta skillnader. De som i högst utsträckning har upplevt att svårigheten att hitta en bostad påverkar livet är de mellan 28–37 år. Annorlunda uttryckt är det gruppen i familjebildande ålder. I tidigare undersökningar har det framför allt varit de yngre åldersgrupperna som upplevt hinder, problem och svårigheter.

Bland de mellan 28–37 år är det hela 40 procent som övervägt att flytta från nuvarande boendeort på grund av bostadsmarknaden. Att nästan 40 procent övervägt att flytta från nuvarande boendeort på grund av svårigheten

att hitta en passande bostad som de har råd med är ett slående negativt resultat. Därefter är det den yngsta gruppen, de mellan 18–27 år, som i högst utsträckning (30 procent) övervägt att flytta från nuvarande ort. I tolkningen av det resultatet ska man också ha med sig att det generellt är högre flyttintensitet i yngre åldersgrupper, inte minst eftersom det är en tid då livet ofta förändras i rask takt. Många flyttar från familjehemmet, till studier, arbete och nya relationer. Den generella tendensen i undersökningsresultatet följer också det övergripande mönstret för flyttintensiteten i Sverige, som avtar med åldern. De som i lägst utsträckning svarar att de övervägt att flytta från nuvarande boendeort är den äldsta gruppen, de som är 58 år eller äldre.

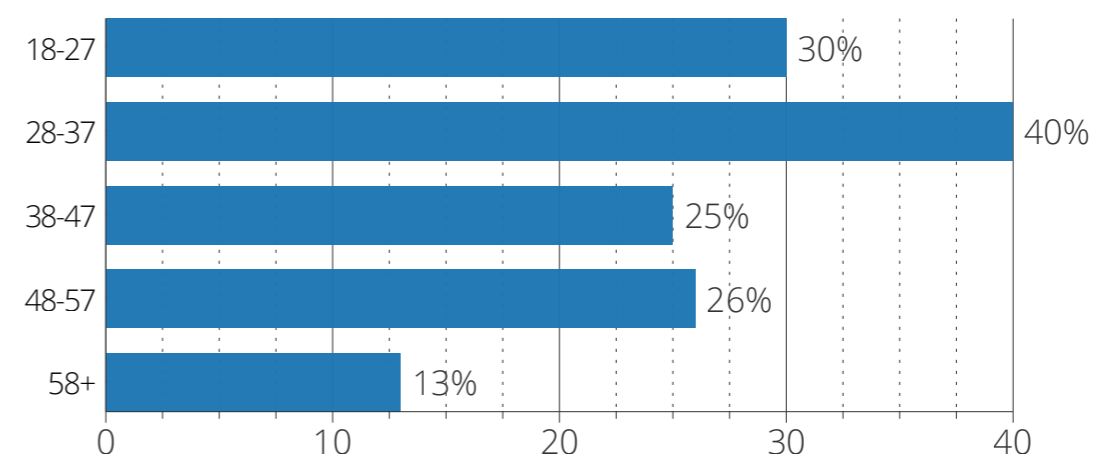


Diagram 1. Övervägt flytt från nuvarande boendeort. Ålder.

Vi kan alltså se tydliga skillnader mellan åldersgrupperna i om de övervägt flytt från sin nuvarande boendeort. Det finns också intressanta skillnader mellan nuvarande boendeform och i vilken utsträckning en flytt från nuvarande ort övervägts. 45 procent av de som hyr i andra- eller tredje hand har övervägt flytt. Där-

efter kommer de som hyr i första hand samt de som bor hos föräldrar. De som bor i villa eller lägenhet som de äger har också övervägt flytt från nuvarande ort i lägst utsträckning. Den tydligaste skillnaden är den mellan upplevelsena hos de som bor i ett ägt boende och de som hyr sitt boende.

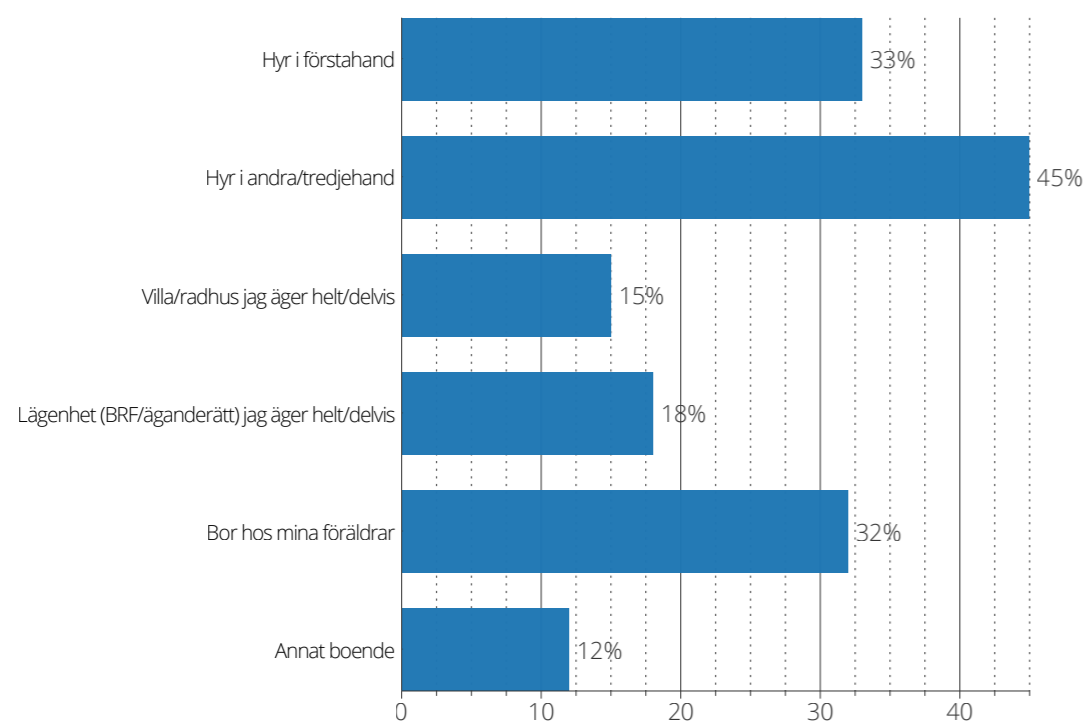


Diagram 2. Övervägt flytt från nuvarande boendeort. Boendeform.

**“Den tydligaste skillnaden är den mellan upplevelsena hos de som bor i ett ägt boende och de som hyr sitt boende.”**

Generellt är bostadssituationen svårare i tillväx-tregionerna samt i och runt de större städerna. Det är däremot inget som får markant utslag i hur de som idag bor i någon av de större städerna resonerar kring flytt från sin nuvarande bostadsort i undersökningsresultaten. (trots pandemieffekt och dokumenterad utflyttning kan man tillägga.) Det är runt 20 procent av de svarande som bor i någon av de större städerna eller en mindre stad med under

50 000 invånare som uppger att de övervägt flytt från orten på grund av svårigheten att hitta en passande bostad som de har råd med. Värt att notera är att det är de boende på landsbygden som i lägst utsträckning svarat att de övervägt flytt på grund av detta. Det finns givetvis flera, samverkande orsaker här, men att boendesituationen och inte minst tillgången till småhus generellt är bättre på landsbygden har tveklöst betydelse.

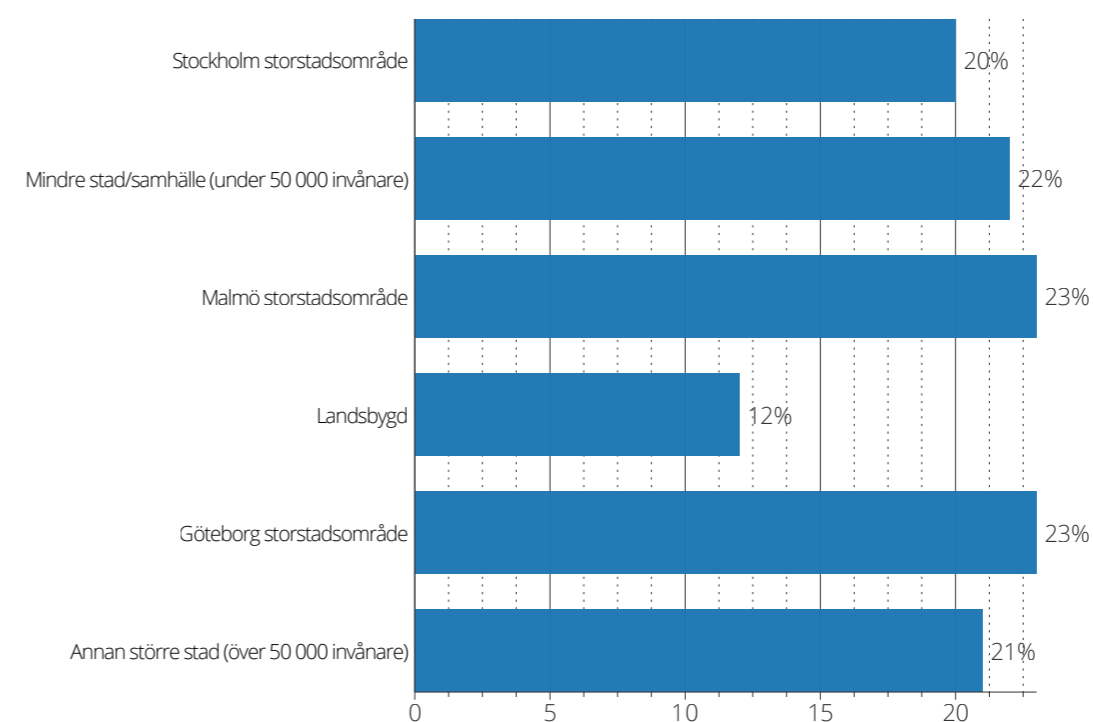


Diagram 3. Övervägt flytt från nuvarande boendeort. Geografi

“Det är runt 20 procent av de svarande som bor i någon av de större städerna eller en mindre stad med under 50 000 invånare som uppger att de övervägt flytt från orten på grund av svårigheten att hitta en passande bostad som de har råd med.”

## Att skaffa barn och utöka familjen

Om man har övervägt att inte skaffa barn eller utöka familjen som en följd av svårigheter att hitta en passande bostad som man har råd med är av förklarliga skäl en frågeställning som berör de två yngre åldersgrupperna vi undersökt, alltså de mellan 18–27 och 28–37 år. En fjärdedel (25 procent) av de svarande i åldersgruppen 28–37 uppger att de har övervägt att inte skaffa eller skaffa fler barn på grund av

svårigheten att hitta en bostad. Att detta i någon utsträckning är en fråga som engagerat även den yngre gruppen mellan 18–27 år stöds av att 16 procent uppger att de övervägt detta. Genomsnittsåldern för familjebildande varierar i olika delar av landet, men resultatet indikerar att det är en fråga många tänkt på, trots att familjebildande kanske ligger ganska många år i framtiden.

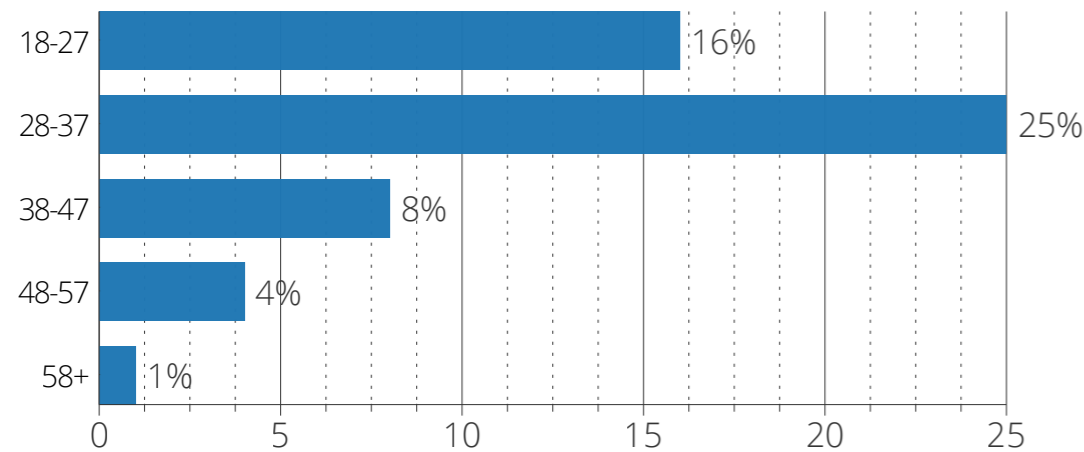


Diagram 4. Övervägt att inte skaffa barn. Ålder.

**”Resultatet indikerar att det är en fråga många tänkt på, trots att familjebildande kanske ligger ganska många år i framtiden.”**

En anmärkningsvärd skillnad i resultatet med avseende på boendeform är att de som hyr i andra- eller tredje hand i betydligt större grad än de som äger sitt boende har övervägt att inte skaffa barn på grund av bostadssituationen

på orten. De som äger sitt boende har i väldigt låg utsträckning att inte skaffa eller att inte skaffa fler barn på grund av svårigheterna att hitta en passande bostad som de har råd med.

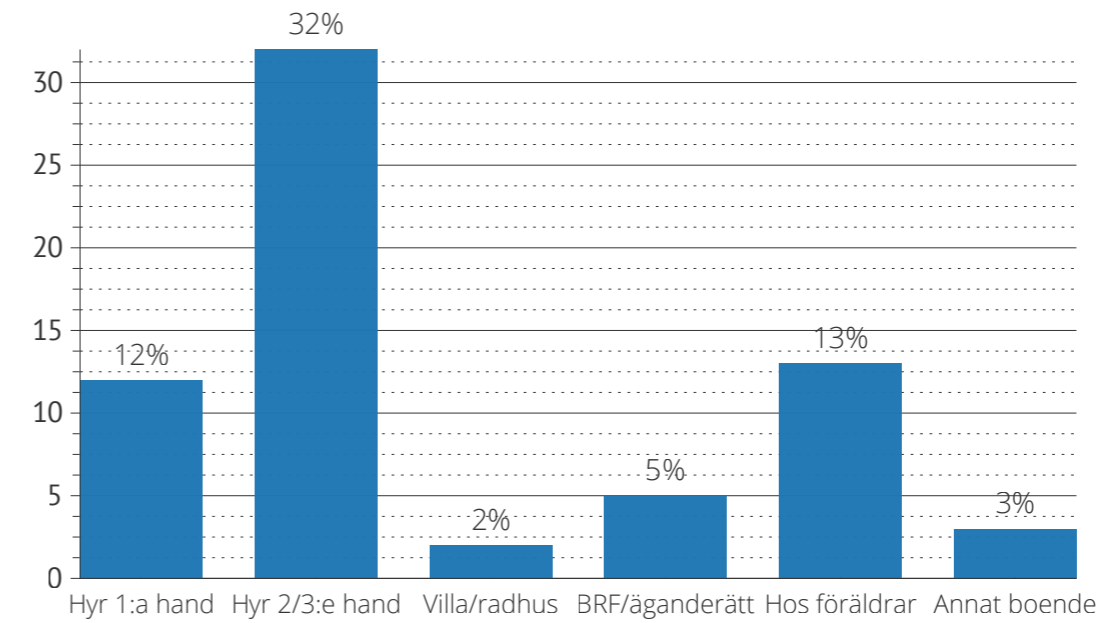


Diagram 5. Övervägt att inte skaffa barn. Boendeform

Ser vi frågan ur geografiskt perspektiv kan vi konstatera att undersökningen inte ger starkt stöd för att det finns stora skillnader mellan

större och mindre städer samt landsbygd i hur boendesituationen påverkar överväganden om att inte skaffa eller att inte skaffa fler barn.

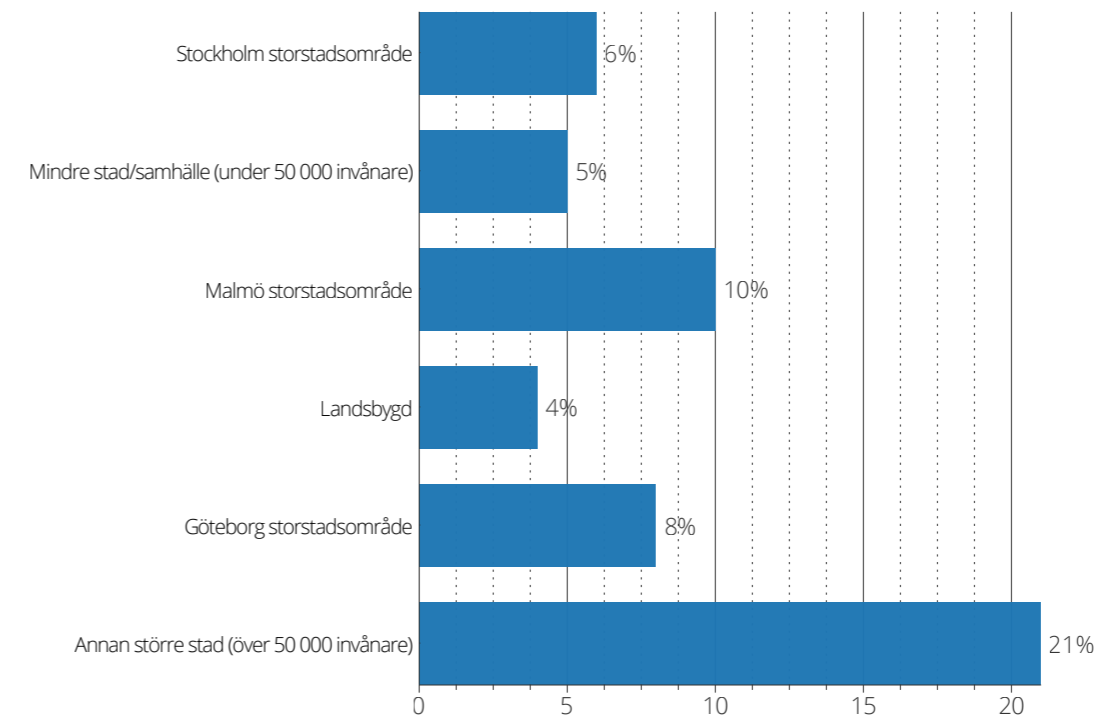


Diagram 3. Övervägt flytt från nuvarande boendeort. Geografi

## Att tacka nej till arbete på grund av bostadsfrågan

Om situationen på bostadsmarknaden leder till att vi tackar nej till anställningar på en viss ort är det inte bara ett problem för individen, utan även för arbetsmarknadens funktionssätt och ytterst tillväxten. Mäklarsamfundet har tidigare, tillsammans med Hyresgästföreningen, undersökt frågan.<sup>4</sup> Då var resultatet att var fjärde bostadskonsument upplevde att bostadssituationen på den aktuella orten i allra högsta grad påverkar deras möjligheter att flytta för arbete eller studier. För hyresgäster var andelen 32 procent. 14 procent av hyresgästerna svarade att förhållandena på bostadsmarknaden i hög grad har hindrat dem att ta ett jobb eller utbilda sig på annan ort än där de bor. För bostadsrättsboende var andelen 8 procent och för de som bodde i villa

eller radhus var det 5 procent.

Vår undersökning visar att det framför allt är de yngsta, de mellan 18–27 som har övervägt att tacka nej till jobb på grund av svårigheten att hitta en bostad. Det är en något större andel mellan 38–47 år (16 procent) som övervägt att tacka nej till jobb än de mellan 28–37 år (14 procent). Skillnaden är liten, men en tolkning är att det beror på att man i den åldern generellt kan antas ha kommit längre i sin karriär och dessutom rotat sig mer i sitt befintliga boende, med barn, skolor och sociala sammanhang. Att bryta upp från det kan då vara svårare, varför en något större andel överväger att tacka nej till ett jobberbjudande som kanske innebär flytt.

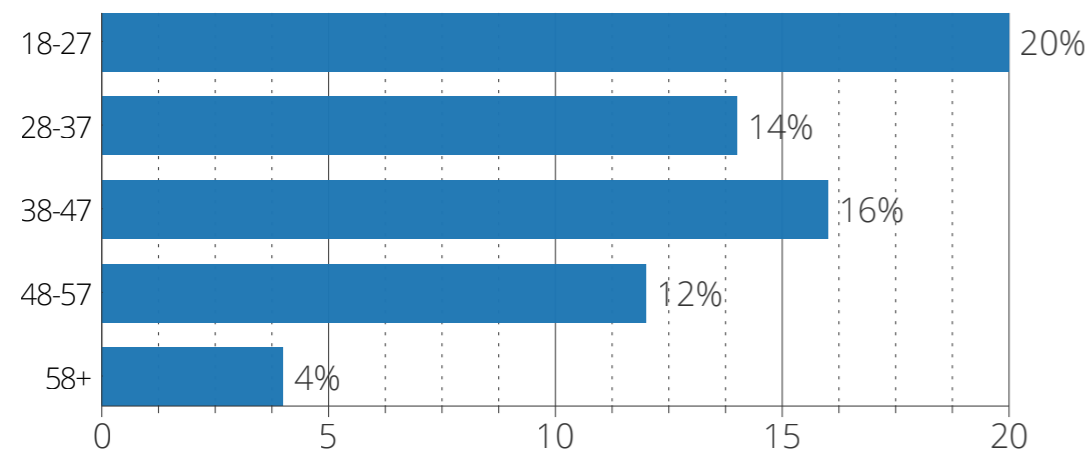


Diagram 7. Övervägt att tacka nej till arbete. Ålder.

Den stora skillnaden här är dock inte mellan olika åldersgrupper, utan mellan de som äger sitt boende och de som hyr i andra eller tredje hand. I den senare kategorin är det 40 procent av de svarande som uppger att de över-

vägt att tacka nej till jobb på grund av svårigheten att hitta bostad. Lägst andel som övervägt detta finner vi bland de som äger sin lägenhet eller hus.

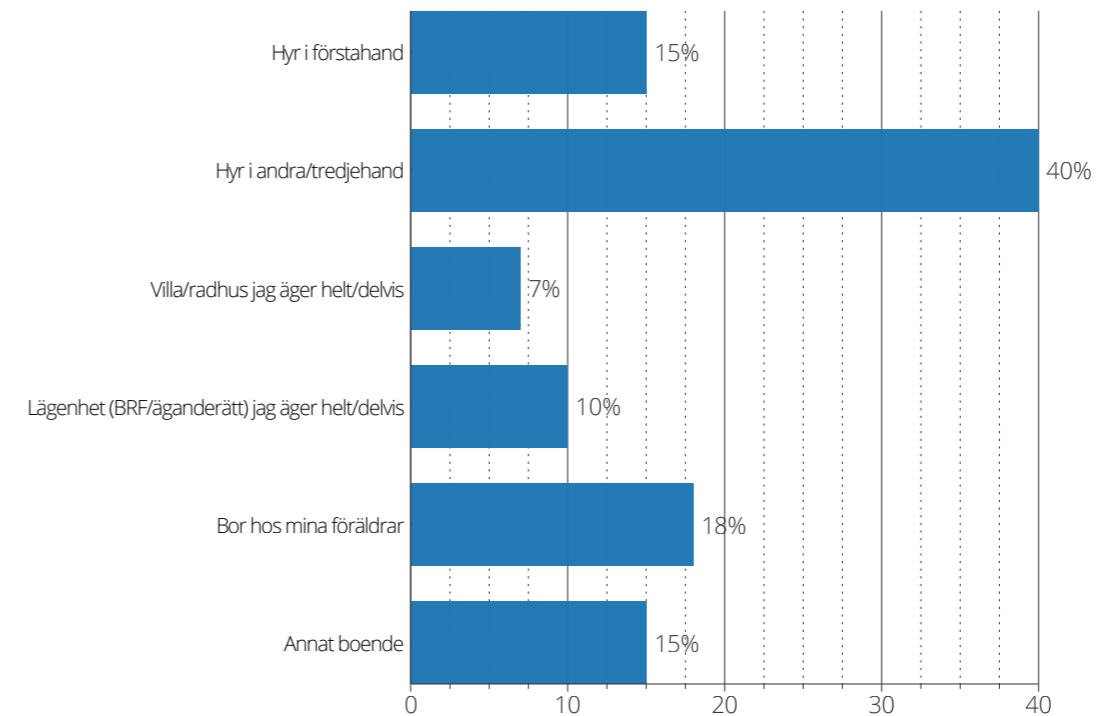


Diagram 8. Övervägt att tacka nej till arbete. Boendeform.



# Sammanfattande reflektioner

Den kanske mest förvånande slutsatsen som kan dras av undersökningens resultat är att det inte längre konsekvent är de yngre som upplever störst problem. Det är istället de i familjebildande ålder, mellan 28–37 år, som utmärker sig genom att i högst utsträckning ha övervägt att flytta från sin nuvarande ort eller att inte skaffa barn eller utöka familjen. Det innebär naturligtvis inte att generationsklyftan på bostadsmarknaden inte finns. Trösklarna för unga vuxna som vill ta klivet in i ett eget boende, ägt eller hyrt är fortsatt höga och växande. Men, resultatet pekar på att vi bör nyansera vår bild av bostadsmarknadens generationsklyfta och även inkludera de som är mitt i livet, ofta med familj, arbeten och karriärer, i begreppet. Det gäller särskilt i våra tillväxtregioner. Vi kan också konstatera att de äldre upplever problem i lägst utsträckning. Orsaker till det är sannolikt att de i högst grad har uppfyllt sina långsiktiga boendepreferenser och är nöjda med sitt befintliga boende, men

också att livshändelser som byte av jobb, barnalstring och flyttar avtar med åldern.

Ännu en reflektion om undersökningsresultaten är de stora skillnaderna mellan det hyrda och det ägda boendet. De som äger sitt boende upplever i lägre grad problem än de som hyr, och det gäller framför allt de som hyr i andra eller tredje hand. Resultatet ligger i linje med vad vi tidigare vet om andrahandsboendet som det minst trygga och oftast dyraste alternativet. Oavsett preferenser om ägt och hyrt boende är förklaringen att individen generellt eftersträvar så stor autonomi och trygghet i sin boendesituation som möjligt. Att det finns en möjlighet att hyra i andra eller tredje hand är givetvis positivt, men det är sällan idealet för någon eftersom det egna inflytandet över boendet då är litet.



# Förslag för en mer hoppfull bostadsmarknad

## Kreditrestriktionerna måste bli rimligare för att sänka trösklarna in på bostadsmarknaden

Kreditrestriktionerna är orimligt hårda för den som står utanför bostadsmarknaden. Genom små förändringar i dess utformning skulle hundratusentals fler hushåll ges möjligheten att förverkliga sina bostadsdrömmar. I analyserna som ligger till grund för bankernas kreditgivning gör kombinationen av höga kalkylräntor och höga amorteringskrav att det ofta krävs en orimligt hög lön för att beviljas lån till en bostad som passar hushållets livssituation i stora delar av Sverige. Utöver dessa krav finns det ett tak på högsta lånebelopp baserat på hushållets lön - det så kallade skuldkvotstaket, som är olika för olika banker och som få banker redovisar nivån på offentligt.

De höga lönekraven för ägda bostäder innebär att bara de med högst lön ges möjlighet att bo i en äganderätt eller bostadsrätt som inte för att hushållet blir trångbott. Många tvingas i stället till att bo i andrahand eller i andra dyrare boendeformer som också gör det svårare att spara ihop till insatsen på 15 procent som krävs för att köpa en bostad. En insats som i realiteten ofta behöver vara 30 till 40 procent av köpeskillingen, på grund av de hårda kreditrestriktionerna kraftigt begränsar storleken på lånet. Det ökar klyftan mellan de som befinner sig på insidan och utsidan av den ägda bostadsmarknaden, och är i längden inte

socialt hållbart.

Kreditrestriktionernas utformning slår särskilt hårt mot den som är relativt ny på arbetsmarknaden. Att en lön för någon som bara arbetat några år hypotetiskt både ska kunna täcka kalkylräntor på upp mot 7 procent och amorteringar på 3 procent innebär att kalkylerna sällan går ihop. Dessa kalkyler tar inte hänsyn till att räntan kan bindas till exempelvis 2 procent och amorteringar kan pausas om låntagaren skulle förlora jobbet. Kalkylerna räknar med andra ord med hypotetiska utgifter som är många gånger högre än vad de i realiteten blir.

Det är dags att kreditrestriktionerna anpassas till verkligheten så att även unga vuxna får en rimlig möjlighet att träda in på bostadsmarknaden.

Beräkningar som Mäklarsamfundet och analysföretaget Evidens tog fram 2021 visar att små förändringar i kreditrestriktionernas utformning skulle kunna öppna dörren till villadrommen för hundratusentals hushåll i Sverige. Genom att sänka amorteringskravet till 1 procent och sänka kalkylräntan till max 5 procent skulle exempelvis dubbelt så många flerpersonshushåll i Göteborg kunna beviljas de lån som krävs för att förverkliga villadrommen.<sup>5</sup>

## Våra höga flyttskatter måste sänkas för att fler ska bo där de själva önskar

Sverige har OECD:s högsta flyttskatter. Höga flyttskatter leder till färre transaktioner på bostadsmarknaden, vilket i sin tur både minskar på utbudet av tillgängliga bostäder och försvårar matchningen mellan hushållen och bostäderna. Lägre flyttskatter skulle öka rörligheten på bostadsmarknaden och göra så att fler kan förverkliga sina bostadsdrömmar. Sverige är ett av få länder som beskattar reavinsten när en privatbostad som använts som permanentboende säljs. Att det går att skjuta fram reavinstskatten är en liten tröst, då det snarare gör att skattesmällen blir värst när en stor bostad säljs för att köpa en billigare och mindre bostad och det inte längre är tillåtet att skjuta upp skatten. Skatteeffekterna gynnar den som bor kvar i samma villa hela livet.

Utöver reavinstskatten har Sverige också en hög stämpelskatt, som är riktad mot den som kliver in på småhusmarknaden. Skatten motsvarar drygt 400 000 kronor för den som köper ett tidigare obelånat genomsnittssmåhus i Stockholm.<sup>6</sup>

Skulle äldre flytta i den grad som de önskade skulle cirka 247 000 småhus frigöras, enligt beräkningar från analysföretaget WSP.<sup>7</sup> Att sänka flyttskatterna skulle vara ett pricksäkert medel för att öka rörligheten på bostadsmarknaden, och att långsiktigt se till att fler kan förverkliga drömmen om villalivet.

## Kommunerna måste sälja fler planlagda tomter

Bristen på bostäder finns i alla bostadskategorier, men resultaten i vår undersökning indikerar att den sätter mest käppar i hjulet för de i familjebildande ålder som vill hitta en villa eller en större lägenhet att flytta till. Trots att äganderätten är den mest populära boendeformen planeras och byggs det få småhus. Kommunerna behöver ta sitt ansvar och planlägga betydligt fler tomter för småhusbyggnation om villabristen ska kunna lösas.

Sedan 90-talet har produktionen av småhus varit fast på låga nivåer. Samtidigt har priserna för det utbudet som finns ökat i allt högre takt när behovet inte besvaras med fler småhus. Att kommunerna begränsar tomtutbudet genom att inte planlägga tillräckligt många tomter och genom att inte sälja mer mark till småhusändamål, gör det att skillnaden mellan insiders och outsiders på villamarknaden ökar. Utöver det snåla tomtutbudet så sticker Sverige ut internationellt med ovanligt glesbebyggda småhusområden. Om vi skulle ta inspiration från hur småhusbebyggelsen ser ut utomlands skulle samma arealer som används till småhus

idag kunna innehålla betydligt fler småhus, och allt som behövs är mer tillåtande byggrätter. De regler som särskilt ställer till det för den som vill bygga ett tätt villaområde är dels praxis om att huset ska vara 4,5 meter till tomtgränsen, en praxis som är udda ur ett internationellt perspektiv, dels hårda begränsningar om total byggnadsarea som både hindrar nyproduktionen och försvårar för den som vill bygga energieffektivt. Att våra småhusområden är så glesa gör också att färre hushåll har tillräckligt nära till kollektivtrafiken för att kunna slippa ta bilen till jobbet.

Varje kommun måste ta sitt ansvar för att bostadsförsörjningen fungerar. Att kommunen inte planlägger och säljer mer mark är det största hindret för att täcka behovet av nya bostäder. Att planera för fler småhus och större bostäder är särskilt akut nu när allt färre i hushåll familjebildande ålder har möjlighet att flytta in i en bostad som passar för en familj. Ambitionerna behöver höjas om villadrömmen ska bli nåbar för en vanlig barnfamilj igen.

