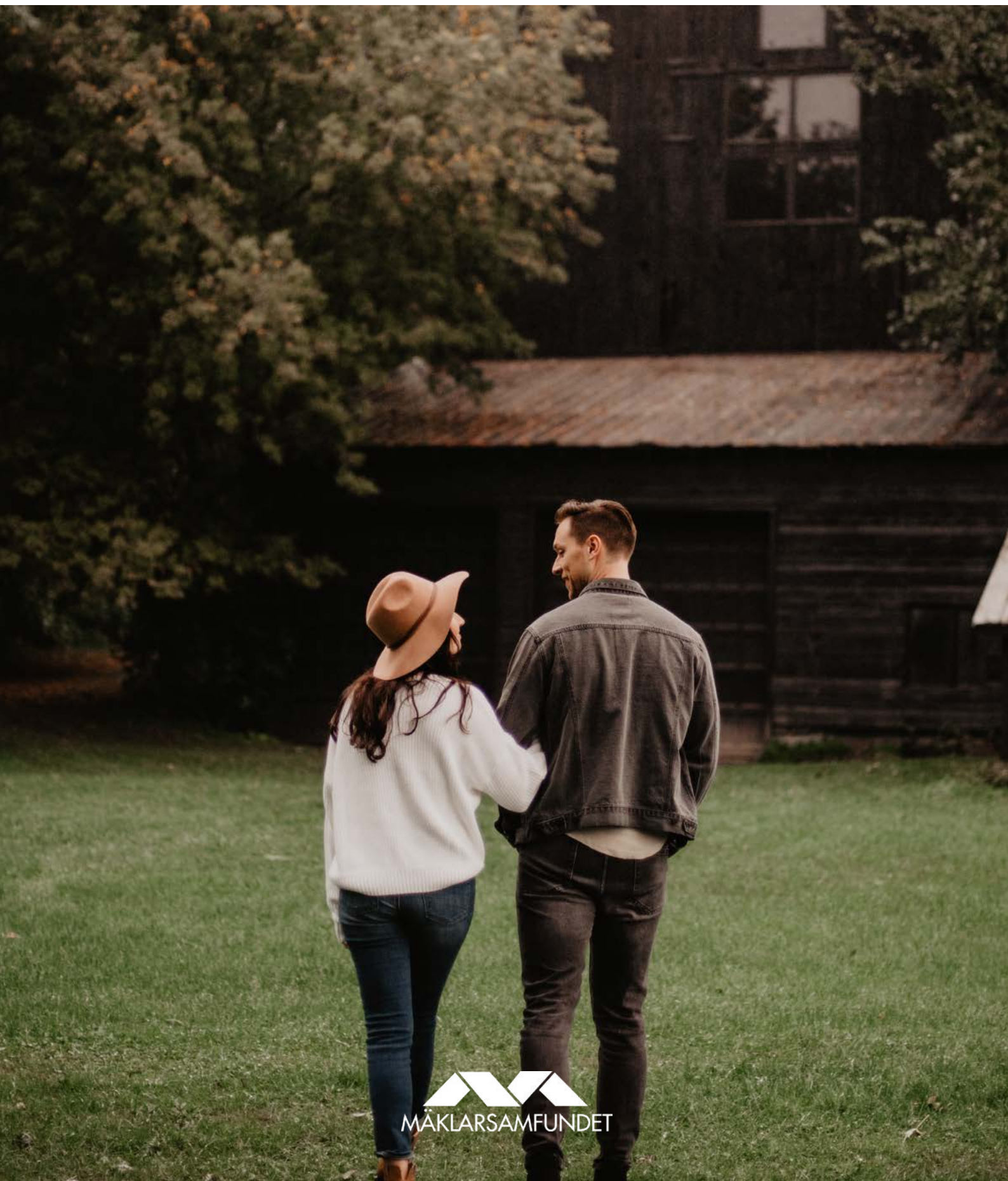


Prisfall och köpkraft på bostadsmarknaden

Ger prisfallet lägre trösklar in på bostadsmarknaden?



Förord

Kan fler förstagångköpare förverkliga bostadsdrömmen nu när bostadspriserna sjunkit?

Situationen på bostadsmarknaden har gått från ett extremläge till ett annat. I dryga tio år har låga räntor, stigande bostadspriser och växande reallöner format vår bostadsmarknad. De relativa boendekostnaderna minskade länge samtidigt som disponibel inkomst och de nominella bostadspriserna ökade. Under den tiden blev kreditrestriktioner, som amorteringskraven, de största hindren för de som behövde flytta. Nu är läget på bostadsmarknaden ett annat. Höjda räntor, dyrare levnadskostnader och sämre rörlighet innebär nya utmaningar för den med bostadsdrömmar.

Hur påverkar det nya läget på bostadsmarknaden den som försöker köpa sin första bostad, eller den barnfamilj som behöver flytta till en första större bostad? I den här rapporten undersöker analysföretaget Evidens om det blivit enklare eller svårare att ta sig över bostadsmarknadens trösklar nu när bostadspriserna sjunkit, men boendeutgifterna ökat.

Resultaten visar att även om det nu är fler som klarar bankernas KALP-kalkyler, så har den ekonomiska situationen försvårat inträdet på bostadsmarknaden för många. Den blivande barnfamilj som letar efter en trea i Göteborg har fått en minskad möjlighet att efterfråga en bostadsrätt med 60 procent, och antalet köp av ettor har minskat med cirka 27 procent från föregående år.

Att kunna flytta är grundläggande för att leva ett fungerande liv. Att kunna tacka ja till jobbet. Att kunna flytta ihop med kärleken. Att kunna ge sina barn ett gott hem. Att ha nära till det som är viktigt i livet. För den som inte kan flytta blir makten över livet mindre. Det är därför det är viktigt att många kan flytta och att rörligheten på bostadsmarknaden stärks.

Trösklarna in till en första bostad, och in på småhusmarknaden, har blivit högre – trots att kreditrestriktionerna inte längre är det primära hindret. För att hitta lösningar på dessa problem på bostadsmarknaden är det viktigt att vi är väl medvetna om vilka som är de största hindren som hushåll med bostadsdrömmar möter. Förhoppningsvis kan den här rapporten bidra till att kasta ljus över de problem som möter bostadssökare idag.



André Nilsson
Bostadspolitisk expert



Cecilia Nilsson
Bostadspolitisk analytiker

Innehållsförteckning

Villadrömmen som sprack	7
Minskande etablering i småhus	7
Kreditrestriktioner utestänger – inte prisutvecklingen	8
Förändrade förutsättningar och prisfall	8
Innebär lägre priser att det blivit enklare att köpa en bostad?	10
Prisutvecklingen för bostadsrätter och småhus	13
Två perioder med stigande bostadspriser	13
Trendbrott, prisfall och flera år av stillastående prisnivå	15
Realt oförändrade bostadspriser i tio år?	16
Prisfallen har inte kompenserat för stigande räntor – boendeutgifterna stiger trots fallande prisnivå	17
Effekter på efterfrågan av stigande boendeutgifter	21
Stabila boendeutgiftsandelar bland hushållen	21
Olika hushållstyper, bostäder, marknader och prisnivåer	22
Formell kreditprövning	24
Levnadsomkostnader	24
Drift- och kapitalutgifter för bostaden	24
Sammanfattande observationer om ökade utgifter för olika hushåll	27
Effekter vid kreditprövningen av stigande utgifter	28
Hushållens preferenser uttryckt som oförändrade boendeutgiftsandelar	29
Möjliga effekter av avskaffat skuldkvotstak och slopat amorteringskrav	33
Amorteringskrav	33
Startlån	33
Sammanfattning	35
Skillnader sedan 2021	36

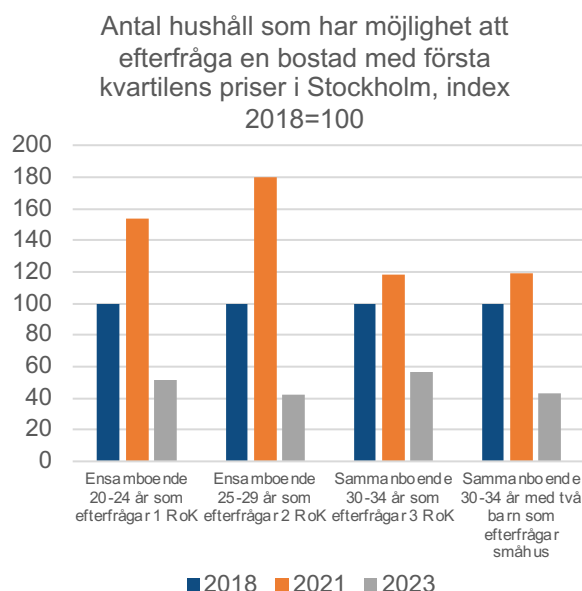
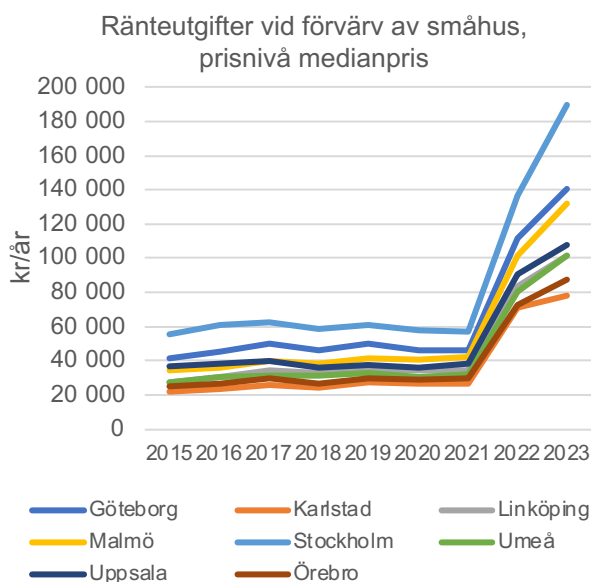
Rapporten på minuten

Rapporten har undersökt om det år 2023 är enklare eller svårare för förstagångsköpare och den barnfamilj som ska köpa sin första större bostad, givet det boprisfall som skett på grund av högre räntor.

I Stockholm är det nästan 40 procent av de som klarade ett bostadsköp 2021 som inte längre kan genomföra köpet och få lika mycket pengar över till annan konsumtion och sparande, trots det stora prisfallet.

Barnfamiljer som vill köpa villa har fått det mest svårt i Karlstad där det är 46 procent färre som har samma möjlighet att efterfråga ett småhus.

Barnfamiljer bor allt mer sällan i småhus, samtidigt som andelen ensamboende pensionärer i småhus ökat kraftigt de senaste tio åren.



8000 - 32 000

Så många förstagångsköpare skulle hjälpas av ett startlån. Att ta bort det skärpta amorteringskravet skulle också hjälpa – och tillsammans kan de ge draghjälp åt varandra.

60%

I medelprissegmentet är det upp till 60 procent svårare att köpa en medelbostad 2023 jämfört med 2021.

»Det är en mycket liten grupp välbeställda hushåll, som inte behöver bostadslån för att finansiera bostaden i samma grad, som hittills "tjänat" på att bostadspriserna faller. De flesta hushåll har tvärtom tvingats uppleva att det blivit svårare att komma in på bostadsmarknaden eller förvärva en annan, större eller av andra skäl dyrare bostad än den de redan har det senaste året.«

2015

Jämfört med första kvartalet 2015 är dagens reala bostadsprisnivå oförändrad, trots åtta år av sammantaget relativt god tillväxt.

- Lägre bostadspriser gör att fler klarar bankernas krav, men högre utgifter gör att färre hushåll har råd med att flytta till en första ägd, eller en första större, bostad.
- För att bostadsefterfrågan ska vara oförändrad mellan december 2021 och mars 2023 skulle ensamboende hushåll vara tvungna att öka sina boendeutgiftsandelar, från 24 procent till hela 32 procent av disponibel inkomst.

30-34 åringar med två barn som köper småhus



11 600 kronor högre kostnader/månad i genomsnitt

Att färre kunnat etablera sig i småhus beror främst på kreditrestriktionerna, inte bostadspriserna.

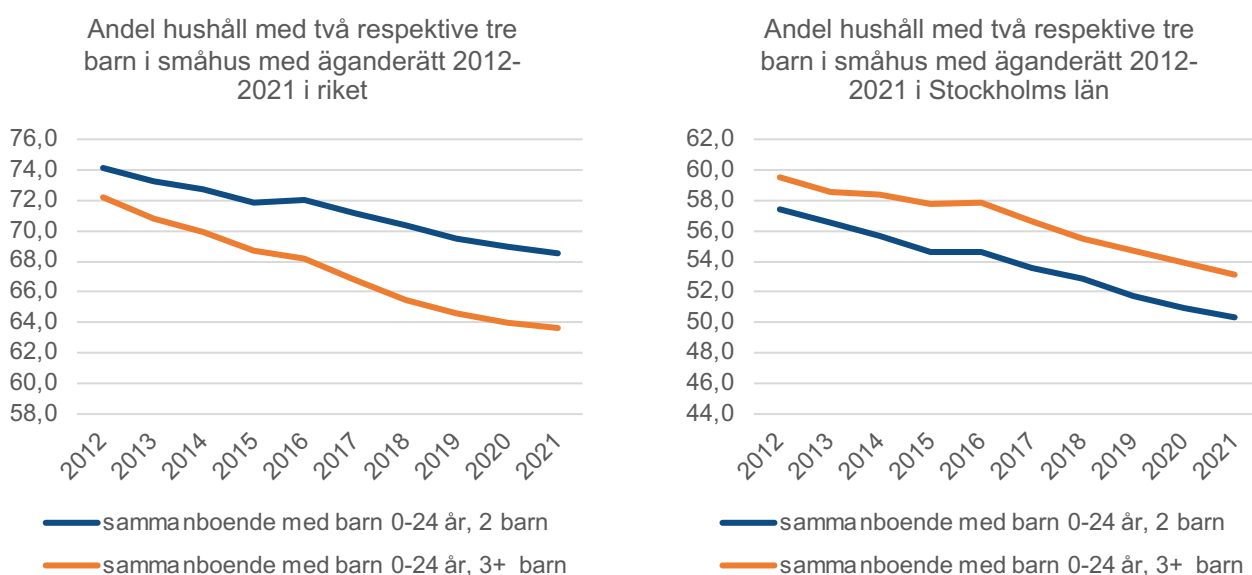
Kapitel ett

Villadrömmen som sprack

Den här rapporten diskuterar frågan om hur möjligheterna att ta sig in på bostadsmarknaden påverkats av det kraftiga prisfallet på både bostadsrätter och småhus under 2022. På några marknader har priserna också fortsatt ner under inledningen av 2023. Finansinspektionens dåvarande generaldirektör sa i SVT:s Agenda i maj 2022 att ”personer som vill komma in på marknaden kan gynnas av stabila eller sjunkande bostadspriser”. Under en bostadskonferens i Stockholm våren 2023 upprepade Erik Thedéen, då nybliven chef för Riksbanken, budskapet och sa att ”man lätt tappat bort perspektivet att en viss nedgång på bostadsmarknaden kan vara positivt för de som ska ta sig in på bostadsmarknaden – om jag vore ung på bostadsmarknaden är det bra nyheter om bostadspriserna går ner och dåliga nyheter om bostadspriserna går upp”. Ett liknande resonemang förs i Skandiabankens rapport från maj 2023 ”Lön utan lägenhet 2023”, där bankens analyser visar att nedgången i ekonomin i kombination med höjda räntor har lett till kraftiga fall i bostadspriserna. I rapporten skriver banken: ”som resultat har möjligheten för unga vuxna att köpa en första lägenhet tillfälligt stärkts”. Frågan som ställs i denna rapport är om det verkligen är så enkelt som Riksbankschefen och Skandiabanken framhåller?

Minskande etablering i småhus

I en tidigare rapport från Mäklarsamfundet, ”Villadrömmen som sprack – villkor för hushålls etablering på villamarknaden i tillväxtregioner”, från år 2021, diskuterades i vilken utsträckning hushållen lyckats etablera sig på småhusmarknaden det senaste decenniet. Fokus i rapporten var effekter av införda kreditregleringar för bostadslån och andra hinder som finns för att fler hushåll som önskar ska kunna efterfråga ett småhusboende.



Figur 1 & 2. Källa: SCB.

I den tidigare rapporten visades bland annat att många hushåll har starka preferenser för att äga sin bostad och att just småhusboendet är ett attraktivt alternativ för stora grupper, särskilt för hushåll i familjebildande åldrar. Men trots att småhusboendet är en efterfrågad boendeform bland exempelvis barnfamiljer, visade statistiken från SCB att etableringen i småhusboende minskat över tid. Av statistiken framgick att andelen hushåll i åldersgruppen 35 till 44 år som bor i ett småhus fallit. Minskningen sammanföll med införandet av bolånetaket under 2010 och fortsatte under perioden 2016 till 2018, när de båda amorteringskraven infördes.

Uppdaterade data från SCB visar att minskningen fortsatt också de senaste åren. Studeras exempelvis hushållsgruppen sammanboende med två respektive tre eller fler barn, visar data att andelen barnfamiljer i småhus fortsätter minska, både i riket som helhet och i exempelvis Stockholmsregionen, se figurerna ett och två. Att andelen familjer med många barn i högre grad bor i småhus än familjer med endast två barn i Stockholmsregionen hänger troligen samman med ett stort utbud av större bostäder i flerfamiljshus än i övriga landet.

Analyserna i den tidigare rapporten visade samtidigt att **minskningen i småhusboende framför allt skett bland familjer med lägre inkomster och bland medelinkomsttagare**. Den grundläggande frågan som ställdes i rapporten var om det var prisutvecklingen eller kreditrestriktionerna som hindrat allt fler hushåll från att etablera sig på småhusmarknaden.

Kreditrestriktioner utestänger – inte prisutvecklingen

Slutsatsen i rapporten var att det knappast var prisutvecklingen i sig som förklarade den minskande etableringen i småhus. Den beräknade boendeutgiften i form av ränteutgiften för ett bostadslån vid 100 procents lånefinansiering hade inte ökat det senaste dryga decenniet, trots att priserna stigit. Hushållen hade därför kunnat köpa ett småhus de senaste femton åren till genomsnittspris i exempelvis Stockholms kommun, utan att boendeutgifterna ökat, trots att priserna successivt stigit. Förklaringen är att räntenivån föll mellan år 2005 och 2021 både för rörliga och för bundna bolån. Trots stigande priser hade det alltså inte blivit dyrare för hushållen att bo i ett småhus i Stockholm, boendeutgifterna var 2021 endast drygt 80 procent av de boendeutgifter hushållen hade vid ett förvärv 2008. Dessa beräkningar är ett starkt argument för att det varit kreditåstramning i form av bolånetak, amorteringskrav, skuldkvotsbroms och tillämpningen av KALP-kalkyler vid kreditgivning som minskat hushållens möjligheter att köpa ett småhus.

Slutsatsen att det framför allt har varit skärpta kreditregler som minskat etableringen i småhus bekräftades dessutom i rapporten av genomförda analyser där så kallade KALP-kalkyler användes. Med hjälp av dessa kalkyler undersöktes hur många hushåll som skulle klarat en kreditprövning vid olika tidpunkter med olika strikta kreditregler. Beräkningarna visade tydligt att olika kreditregleringar ger stora skillnader i hur stor andel av hushållen som klarar kreditprövningen och därmed har möjligheten att köpa ett småhus. Huvudorsaken till

att hushållen minskat sin etablering i småhus var sammanfattningsvis att allt färre hushåll kunnat finansiera ett köp av ett småhus.

Men det finns också fler faktorer som påverkar möjligheter att etablera sig på småhusmarknaden. En ytterligare bidragande orsak till att småhusboendet har minskat, är att **nyproduktionen i allt högre utsträckning dominerats av bostäder i flerfamiljshus**. Det ökade fokuset på flerfamiljshus i nyproduktionen förklaras av flera olika faktorer, men en kommunal mark- och planpolitik som fokuserar på volymmål, exploateringsekonomi i de större kommunerna och föreställningar om nya plan- och hållbarhetsideal bland kommunala beslutsfattare, planerare och arkitekter har också bidragit till att småhusbyggandet inte kunnat hålla jämna steg med övrigt bostadsbyggande.

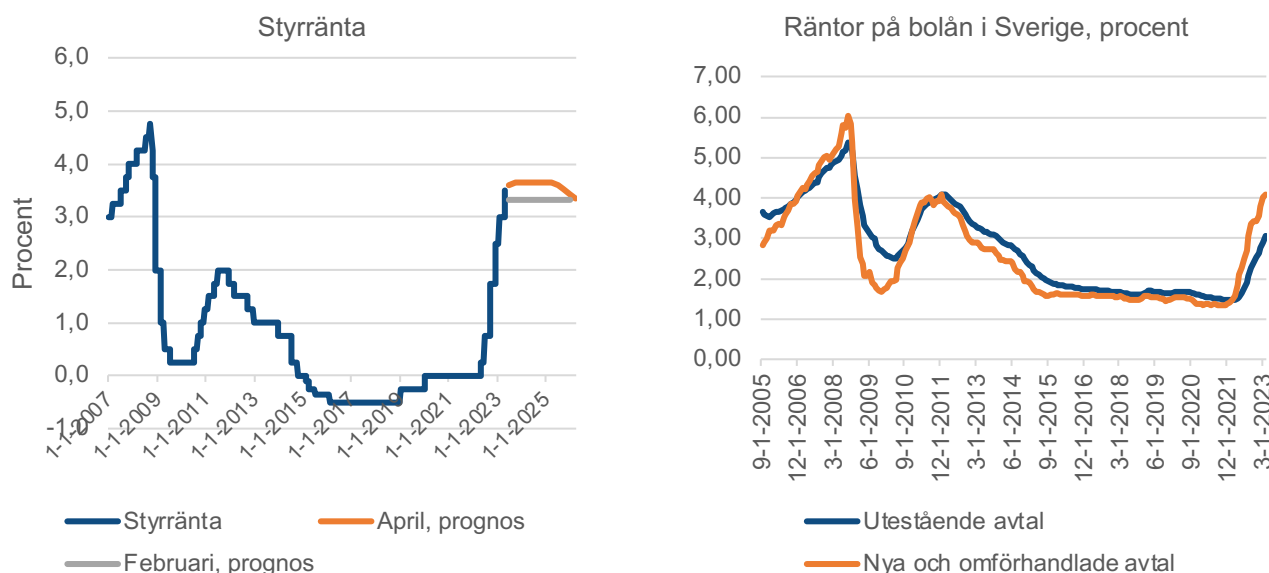
Förändrade förutsättningar och prisfall

Sedan den tidigare rapporten publicerades har förutsättningarna på bostadsmarknaden förändrats. Den stora förändringen handlar om att inflationen ökat efter en lång period med låg inflation. Med högre inflation följer högre räntor.

En kombination av faktorer har bidragit till att inflationstakten ökat i världsekonomi och i Sverige. De omfattande penning- och finanspolitiska stimulanserna under pandemin, störningar i det globala transportsystemet och i leveranskedjor, bidrog under pandemin och särskilt när de pandemirelaterade restriktionerna lättade, till att skapa inflationsimpulser i ekonomin. Först i USA och sedan i Europa. När sedan Rysslands krig mot Ukraina bröt ut i februari 2022 steg råvaru-, livsmedels- och energipriser ytterligare och inflationen blev successivt allt högre och mer bredbaserad. I mitten av 2022 var inflationstakten i både Sverige och i andra länder i Europa runt tio procent.

Med inflationsmål om cirka två procent såg sig centralbankerna tvungna att snabbt höja sina styrräntor. Från april 2022 till april 2023 höjdes styrräntan i Sverige från noll procent till 3,5 procent, en nivå som styrräntan inte haft i Sverige sedan år 2008, se figur tre. I Sverige, med en stor andel rörliga lån, steg bolåneräntorna successivt i takt med att styrräntan höjdes, se figur fyra. Hushåll med rörliga bostadslån betalade under flera år fram till början av 2022 en ränta på cirka 1,5 procent. Ränteutgiften för ett bolån om två miljoner kronor var då 2 500 kronor per månad före skattereduktion. I april 2023 var samma bolåneränta cirka fyra procent.

Med fyra procents ränta blir ränteutgiften nästan 6 700 kronor per månad före skatt. Det är en dramatisk höjning av boendeutgifterna på bara ett år för hushåll med bostadslån och kan jämföras med hyreshöjningen för hyresgäster som i genomsnitt var cirka 4,5 procent. För hyresgäster som betalar cirka 7 000 kronor i månaden i hyra innebär det en höjning av månadsutgiften med cirka 300 kronor. Den som bor i ett ägt boende med två miljoner i bostadslån har med andra ord ökat sina relativa bostadsutgifter, till följd av den ökade räntan, med 6 400 kronor per månad relativt en hyresgäst som hade 7 000 kronor i hyra.



Figur 3 & 4. Källa: Riksbanken.

Högre räntenivåer skapade samtidigt en oro på investerarmarknaden, vilket bidrog till ett relativt omfattande börsfall under våren och sommaren 2022. Svenska hushåll har en stor del av sitt sparande exponerat mot börsen, varför hushållens sparkapital minskade i takt med att aktiepriserna föll.

Hög inflation som gröper ur hushållens köpkraft, stigande bolåneräntor och ett minskat sparkapital till följd av börsfallet, satte de svenska hushållen under press och bostadspriserna föll följaktligen kraftigt under senvåren, sommaren och den tidiga hösten 2022. Pressen ökade ytterligare under hösten 2022 när energipriserna steg till historiskt mycket höga nivåer.

”Hushållen får sannolikt räkna med att ränteutgifterna förblir väsentligt högre än de varit det senaste decenniet.”

Mycket talar för att räntenivåerna fortsatt kommer att vara relativt höga. I Riksbankens penningpolitiska rapport från april 2023 anger Riksbanken en prognos för styrräntan som väntas förbli på en nivå över tre procent under resten av 2023 och under hela 2024. Först under 2025 indikerar räntebanan att räntan ska börja sänkas något. Även om denna räntebana kan komma att justeras vid kommande räntebeslut, är det inte mycket som talar för att styrräntorna, och därmed de korta bolåneräntorna, kommer att falla kraftigt i närtid. Hushållen får sannolikt räkna med att ränteutgifterna förblir väsentligt högre än de varit det senaste decenniet.



Innebär lägre priser att det blivit enklare att köpa en bostad?

I den politiska debatten om bostadsmarknaden finns många som menar att prisfallet är positivt. Med det kraftiga prisfallet på bostadsmarknaden som huvudsakligt argument menar en del debattörer, exempelvis företrädare för statliga myndigheter, att det nu blivit enklare för hushåll som tidigare varit uteslagna, att ta sig in på bostadsmarknaden. Argumentet bygger på idén om att lägre bostadspriser borde göra det möjligt för fler att köpa sin första bostad. Men stämmer det?

För att svara på denna grundläggande fråga har analyser gjorts i ett antal olika steg och rapporten har delats upp i tre kapitel:

I kapitel två, Prisutvecklingen för bostadsrätter och småhus, analyseras prisutvecklingen på bostadsmarknaden i ett antal svenska regioner. Syftet är dels att förstå vilka faktorer som påverkat prisutvecklingen, dels beskriva i vilken utsträckning priserna fallit. Hur mycket billigare har det blivit att köpa en bostad?

Rapportens tredje och avslutande kapitel, Effekter på efterfrågan av stigande boendeutgifter, utgör rapportens kärna. I detta kapitel analyseras hur boendeutgifterna förändrades när inflationen höjt både levnadsomkostnaderna och ränteutgifterna för hushållen. Det är inte primärt prisnivån, utan boendeutgifternas förändringar, som i hög grad avgör om det blivit ”billigare” eller ”dyrare” att bo. Med förändrade boendeutgifter påverkas olika hushålls möjligheter att klara den formella kreditprövningen. Men oavsett om hushållen klarar den formella kreditprövningen måste de vara beredda att betala väsentligt högre boendeutgifter som följer av högre räntenivåer. När boendeutgifterna stiger måste hushållen dra ner på annan konsumtion och på sitt övriga sparande. De måste helt enkelt få tillräckligt mycket pengar över för andra utgifter och kostnader som påverkar hushållets livskvalitet eller välfärdupplevelse. I kapitlet analyseras frågan om prisfallet de facto skapat förutsättningar för fler att ta sig in på bostadsmarknaden. Eller har ökade boendeutgifter, trots fallande priser, inneburit att färre hushåll i praktiken gör entré på marknaden?





Kapitel två

Prisutvecklingen för bostadsrätter och småhus

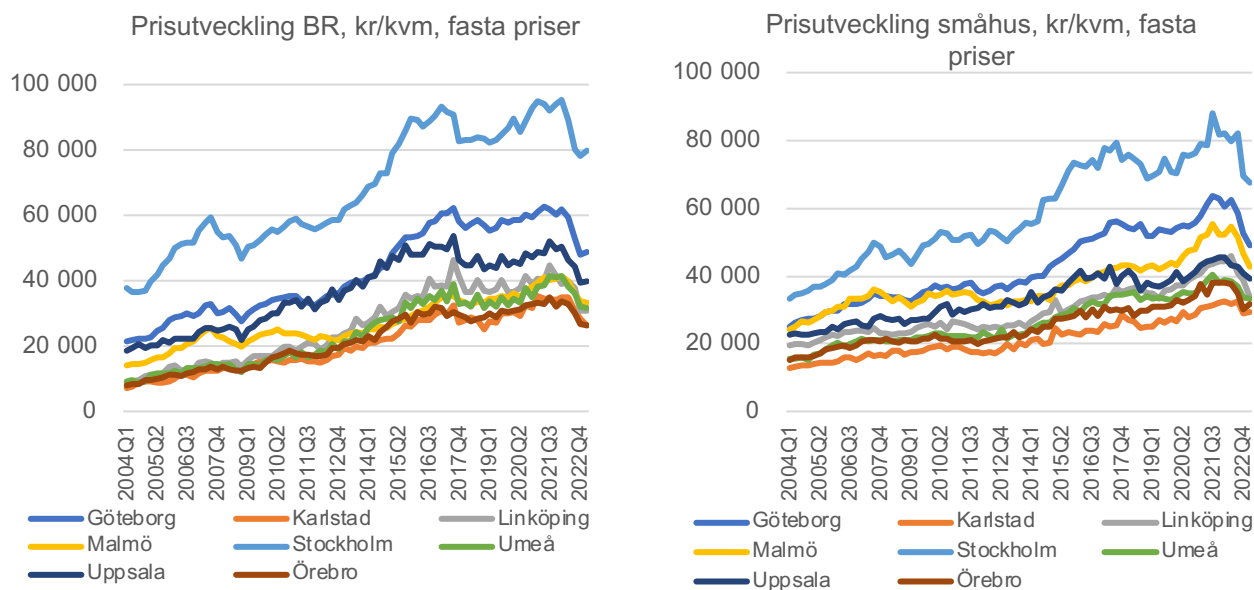
I detta kapitel sätts prisfallet på bostadsmarknaden i relation till den historiska prisutvecklingen. Dessutom analyseras varför priserna stigit respektive fallit det senaste dryga decenniet. Diskussionen avslutas med en analys av hur prisutvecklingen påverkat förändringen av hushållens boendegifter över tid och hur priser och boendegifter utvecklats i relation till hushållens inkomster.

Två perioder med stigande bostadspriser

Det är en allmänt spridd uppfattning att bostadspriserna i Sverige har stigit kraftigt under lång tid, vilket också blir tydligt om prisutvecklingen på längre sikt analyseras. I exempelvis Stockholms kommun var bostadsrättspriset, mätt i 2023 års penningvärde i genomsnitt cirka 36 000 kronor per kvadratmeter år 2004, en prisnivå som sedan successivt stigit till cirka 80 000 kronor kvartal ett, år 2023. Det motsvarar en total prisökning på drygt 120 procent, se figur fem. **Den genomsnittliga värdeökningen per år var 4,3 procent i Stockholm, över perioden 2004–2023.**

Studeras priskurvan mer ingående och om priserna dessutom rensas från inflation, blir det tydligt att priserna framför allt steg under två olika tidsperioder och att prisutvecklingen, tvärtemot den allmänna uppfattningen, inte varit särskilt snabb de senaste åren.

Under den första perioden med stigande priser, åren 2004 till 2007, steg bostadsrättsbostadspriserna i Stockholms kommun snabbt, från knappt 40 000 kronor per kvadratmeter och år till 60 000 kronor per kvadratmeter och år 2007. En ökning med cirka 50 procent, se figur fem. Prisutvecklingen på flera andra regionala marknader följde ett liknande mönster och småhuspriserna påverkades på ett liknande sätt, se figur sex. Den snabba prisökningen skedde efter en period med svag prisutveckling, bland annat till följd av den så kallade IT- och telekom-krisen under åren 2001 till 2004, som drabbade Stockholm särskilt hårt. Prisutvecklingen bröts år 2008 då priserna föll i samband med Finanskrisen.

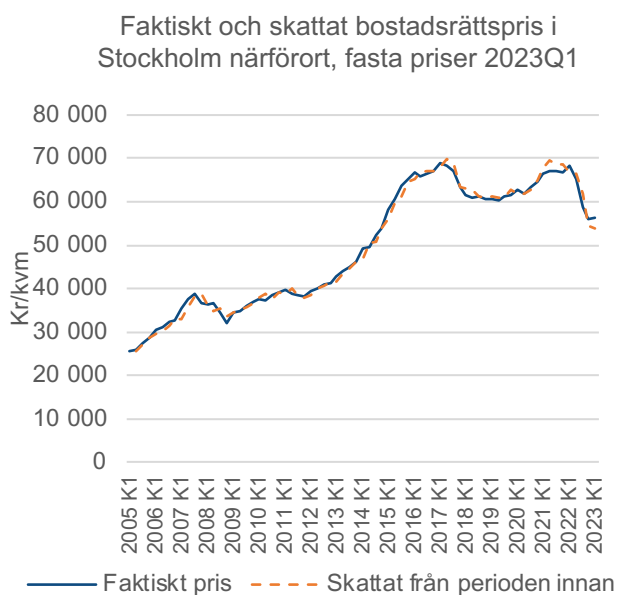


Figur 5 & 6. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

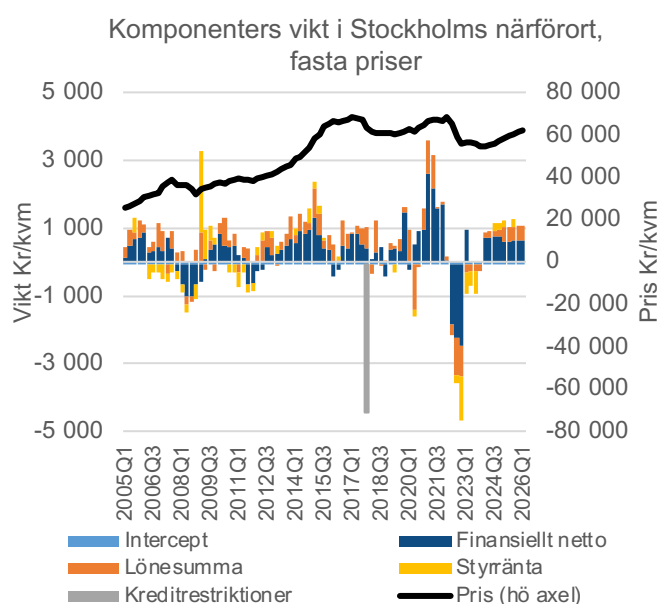
I kölvattnet efter Finanskrisen föll den svenska inflationen snabbt och Riksbanken tvingades sänka styrräntan från och med år 2012, efter en period av snabba höjningar under år 2010 och 2011. Ränthöjningarna motiverades bland annat med hänvisning till hushållens skuldsättning och bostadsprisutvecklingen. Räntesänkningen och återhämtningen efter finanskrisen bidrog till att priserna åter nådde en nivå runt 60 000 kronor år 2012, fem år efter den tidigare pristoppen år 2007. **Mätt från år 2007 till 2012 stod priserna alltså stilla i reala termer under en femårsperiod.**

Inflationen envisades dock med att vara låg, långt under Riksbankens mål om 2 procent. Riksbanken fortsatte därför att sänka styrräntan från år 2012 till en nivå om minus 0,5 procent år 2016, för att sedan höja räntan till noll under 2020. Räntan bibehölls sedan på noll procent fram till våren 2022, då den åter började höjas. Tidsperioden 2012 till 2017 utgjorde en andra tidsperiod av snabbt stigande bostadspriser, se figurerna fem och sex. Under fem år, från 2012 till 2017, steg priserna mer eller mindre oavbrutet på bostadsrättsmarknaden i Stockholms kommun från cirka 60 000 till cirka 91 700 kronor per kvadratmeter, mätt i 2023 års penningvärde. Det motsvarar en ökning i den reala prisnivån om drygt 50 procent. Bostadsrättspriserna steg också på andra regionala tillväxtmarknader samt på småhusmarknaden.

Den snabba och kraftiga räntesänkningen från och med 2012 och framåt sammanföll med en period av relativt stark BNP-tillväxt, stark arbetsmarknad, snabb befolkningsstillväxt, stigande börskurser och real tillväxt i hushållens disponibla inkomster. Med ett fåtal tillväxt- och makrovariabler kan i princip hela prisutvecklingen under både den första och andra femårsperioden med snabbt stigande priser förklaras med hjälp av statistisk metodik, se figurerna sju och åtta. Dessa variabler förklarar också varför priserna föll under finanskrisen.



Figur 7. Faktiska och skattade bostadsrättspriser. Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens.



Figur 8. Komponenters bidrag till prisförändringar. Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens.

Tillämpas en statistisk förklaringsmodell på prisutvecklingen för bostadsrätter i ett antal kommuner i Stockholmsregionen kan betydelsen av de olika makro- och tillväxtvariablerna identifieras och kvantifieras.

Figur åtta visar vilka faktorer som påverkat förändringen av bostadspriserna varje kvartal i vad som kan kallas Stockholms närförorter. Det vill säga Stockholms stad utanför tullarna samt kommunerna i Nacka, Solna, Sundbyberg, Lidingö och Danderyd. Det är främst tre variabler som påverkar prisutvecklingen: räntan mätt som styrränteförändringen (som påverkar bolåneräntan), hushållens inkomster mätt som total lönesumma i regionen och förändringen i hushållens finansiella tillgångar, mätt som ett finansiellt netto av finansiella tillgångar och hushållens totala skulder.

Hushållens finansiella tillgångar påverkas i sin tur både av hur stort finansiellt sparande hushållen har och förändringar på börsen, eftersom hushållens sparkapital i stor utsträckning är placerat i aktier och aktiefonder. Den fjärde faktorn är kreditrestriktioner som mäts med hjälp av en så kallad dummy, en variabel som endast används kvartal fyra 2017, då prisfallet inte kunnat förklaras av andra faktorer än den kreditåtstramning som skedde under 2017 och inledningen av 2018. **Kreditåtstramningen omfattade högre kalkylräntor i KALP-kalkyler, skuldkvotstak och skärpt amorteringskrav.** Sammantaget bidrog dessa förändringar till att minska efterfrågan och en sänkt prisnivå. Analysen av prisförändringarna och dess orsaker är giltig för just de kommuner som omfattas. I kommuner med väsentligt lägre prisnivåer minskar normalt betydelsen av hushållens finansiella tillgångar för prisförändringar. På dessa marknader styrs prisutvecklingen främst av

arbetsmarknaden som påverkar hushållens inkomster och ränteförändringarna.

Figuren visar att den snabba prisutvecklingen från 2012 till 2017 främst förklaras av räntesänkningarna och stigande finansiella tillgångar i hushållssektorn, men också de kontinuerligt stigande reala hushållsinkomsterna bidrog signifikant till stigande bostadspriser. Prisfallet på bostadsmarknaden under Finanskrisen berodde till största delen på det kraftiga börsfallet som följde av Lehman Brothers konkurs när bland annat riskerna med obligationer baserade på amerikanska sub-prime lån blev tydliga, vilket skapade en djup förtroendekris i det globala finansiella systemet. Med en fallande börs minskade hushållens finansiella sparkapital. Men också Riksbankens höjningar av styrräntan under 2008 bidrog till prisfallet.

Trendbrott, prisfall och flera år av stillastående prisnivå

Under år 2017 bröts dock pristrenden och priserna föll kraftigt under hösten 2017, trots en relativt god konjunktur. Prisfallet är inte möjligt att förklara i en statistisk analys med tillväxt- eller konjunkturvariabler. Med en så kallad dummyvariabel för kreditåtstramningen kan dock det kraftiga prisfallet förklaras med statistisk metodik, se figur åtta. **Kreditåtstramningen tycks på kort tid sänkt bostadspriserna i Stockholms närförort med nästan 5 000 kronor per kvadratmeter.** Förklaringen till det stora prisfallet var att en kombination av åtgärder för att begränsa kredittillväxten implementerades, vilket i praktiken innebar att hushållen inte längre kunde finansiera ett bostadsköp på samma sätt som tidigare. Bankerna skärpte sina så kallade KALP-kalkyler, flera banker införde ett så kallat skuldkvotstak, höjde sina kalkylräntor som hushåll måste klara och såg över de kvar-att-leva-på-belopp som tillämpas vid kreditprövning. Hushållen fick också klart för sig att ett andra amorteringskrav skulle införas, även om det formella införandet inte skedde förrän under vårvintern 2018. Med det andra amorteringskravet tvingades vissa hushåll amortera tre procent av sitt bostadslån årligen samtidigt som lånebeloppet inte kunde överstiga 4,5 gånger bruttoinkomsten. **Sammantaget innebar dessa skärpningar av kreditreglerna att färre hushåll kunde finansiera ett bostadsköp vid 2017 års prisnivå och priserna anpassades nedåt.** Stigande bostadspriser hade samtidigt stimulerat bostadsbyggandet, som på vissa lokala marknader var större än den köpkraftiga efterfrågan. Dessa lokala överutbud av nyproducerade bostäder bidrog till prisfallet, tillsammans med kreditåtstramningen.

Prisnivån föll alltså under hösten 2017 för att stabiliseras på en ny, lägre nivå under 2018. En nivå som sedan var oförändrad under 2019 och första halvan av 2020. Efter ett kortvarigt initialt prisfall under inledningen av pandemin 2020 började dock priserna åter stiga under 2020 för att nå en ny topp under första kvartalet 2022. Under andra halvan av 2020 och under 2021 steg börserna kraftigt, dels till följd av centralbankernas utfästelser under inledningen av pandemin om långsiktigt låga räntor, dels till följd av att kraftiga finanspolitiska stimulanser bidrog till goda företagsvinster, trots pandemins initialt negativa effekter på efterfrågan och den globala handeln.

”Sammantaget innebar dessa skärpningar av kreditreglerna att färre hushåll kunde finansiera ett bostadsköp vid 2017 års prisnivå.”

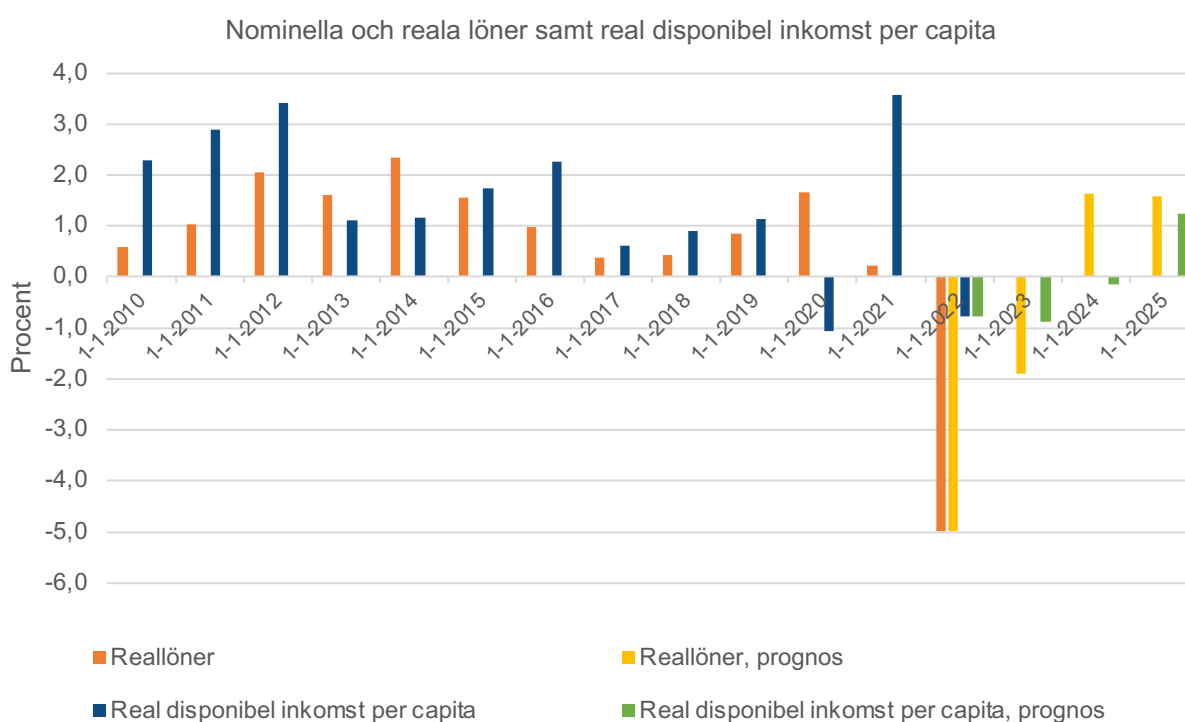
Med stigande aktiepriser ökade hushållens finansiella tillgångar snabbt samtidigt som räntenivån förblev låg. Med god tillväxt växte sig arbetsmarknaden särskilt stark när pandemin släppte greppet om ekonomin och både produktionen och sysselsättningen ökade snabbt under 2021. God tillväxt och låg inflation tryckte upp hushållens reala inkomster. Den samlade effekten av högt hushållssparande under pandemin, stigande finansiella tillgångar i hushållssektorn och ökade reala inkomster pressade upp bostadspriserna, särskilt under 2021. Med dessa gynnsamma villkor, kunde bostadsrättspriserna i reala termer åter nå de tidigare toppnivåerna från år 2017. Under den senaste femårsperioden från 2017 till 2022 var bostadspriserna sammanfattningsvis i princip oförändrade. Denna utveckling kontrasterar delvis med den allmänna bilden av snabbt stigande bostadspriser. Trots att BNP, sysselsättning och andra tillväxtvariabler stigit påtagligt mellan 2017 och 2022, var alltså prisnivån på bostadsmarknaden oförändrad. Och under våren 2022 började dessutom bostadspriserna falla.

Realt oförändrade bostadspriser i tio år?

När Riksbanken slutligen insåg att inflationen steg också i Sverige, började banken höja styrräntan i april 2022. Den ökande inflationen och stigande styrräntor i omvärlden innebar att världens börskurser föll. Under våren och sommaren 2022 minskade de svenska hushållens finansiella sparkapital i takt med att börskurserna rasade samtidigt som den höga inflationen urholkade hushållens reala köpkraft. Den samlade effekten av minskade finansiella tillgångar och fallande köpkraft bidrog starkt till att bostadspriserna föll på flertalet regionala bostadsmarknader under det andra och tredje kvartalet 2023. När Riksbankens styrränta sedan successivt nådde allt högre nivåer under hösten 2022 bidrog dessutom räntehöjningarna till att pressa ner bostadspriserna ytterligare. En återhämtning på börsen till följd av signaler om att räntetoppen var nära, motverkade räntehöjningarnas effekter på priserna åtminstone kortsiktigt och bidrog till att stabilisera bostadspriserna något under det sista kvartalet 2022 och det första kvartalet 2023.

Sammantaget har bostadsrättspriserna uttryckt i fasta priser i Stockholm fallit från cirka 68 000 till 55 000 kronor per kvadratmeter, eller med 19 procent, från toppen under första kvartalet 2022 till första kvartalet 2023. Prisenivån 2023 uttryckt i fasta priser är därmed tillbaka på samma nivå som under första kvartalet 2015.

Jämfört med första kvartalet 2015 är alltså dagens bostadsprisenivå oförändrad, trots åtta år av sammantaget relativt god tillväxt. De senaste åtta åren kan därmed knappast påstås ha präglats av skenande eller ens kraftigt stigande bostadspriser. Priserna har de facto inte stigit alls.



Figur 9. Källa: Riksbanken.

I april 2023 höjde Riksbanken styrräntan ytterligare, vilket åter pressat upp bolåneräntorna på lån med kortare bindningstider. Inflationsprognoser under våren 2023 visar samtidigt att inflationen i genomsnitt med stor sannolikhet kommer att vara fortsatt hög under 2023, vilket tillsammans med resultatet av genomförda löneförhandlingar innebär fortsatt fallande reala inkomster och låg köpkraft för hushållen. Riksbankens prognos för hushållens inkomster visar att reallöneutvecklingen kommer att vara fortsatt svag under både återstoden av 2023 och under 2024, se figur nio. Först under 2025 förväntas den reala inkomstnivån åter öka, men enligt prognosen dröjer det till minst år 2026 innan den reala inkomstnivån åter är på samma nivå som under 2021. Mycket tyder därför på att bostadspriserna kommer att vara under fortsatt nedåtpress under 2023, både som effekt av fortsatt urholkad köpkraft och till följd av att räntenivån inte bedöms falla nämnvärt de närmaste åren, se figur tre.

Även om det är svårt att förutsäga hur bostadspriserna kommer att utvecklas de närmaste åren, är det troligt att det tar tid innan prisnivån åter stiger till de nivåer som gällde så sent som under 2022. Det betyder i så fall att det kan dröja ytterligare ett antal år innan den reala prisnivån är tillbaka på 2017 års nivåer. Det är fullt möjligt att bostadspriserna, uttryckt i fasta priser, mer eller mindre kan ha kommit att stå stilla i kanske tio år sedan pristoppen under 2017 innan tillväxt i förmögenheter och reala inkomster övervinner en högre räntenivå och bidrar till att bostadspriserna åter når nya toppnivåer.

Med prisutvecklingen sedan 2017 och nuvarande utsikter för räntor och inkomster, är det sammanfattningsvis svårt att kategorisera bostadsprisernas utveckling som ”skenande” eller ”snabbt stigande”. Tvärtom, med reallt fallande eller stillastående bostadspriser samtidigt som byggkostnaderna ökat snabbt i reala termer sedan 2017, är byggkostnaderna på allt fler lokala bostadsmarknader högre än bostadspriserna. **Det indikerar att risken är stor för att exempelvis bostadsbyggandet kan komma att bli mycket lågt de närmaste åren.**

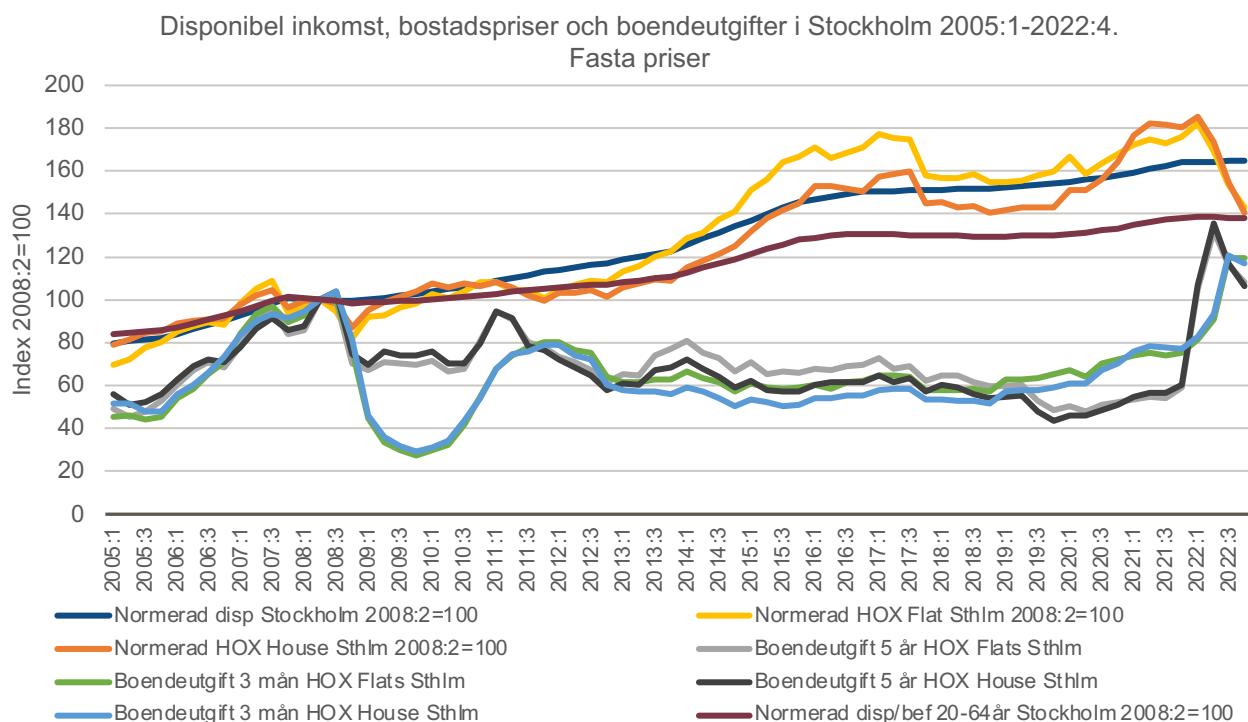
Prisfallen har inte kompenserat för stigande räntor – boendeutgifterna stiger trots fallande prisnivå

Analyserna i detta kapitel har hittills visat att **hushållen generellt knappast gynns av fallande bostadspriser**. Bostadspriserna har tvärtom fallit som en effekt av att hushållen tappat köpkraft, en stigande räntenivå som tryckt upp deras boendeutgifter samt ett minskande finansiellt sparkapital.

Utvecklingen kan illustreras med hur hushållens boendeutgifter utvecklats över tid. När boendeutgifterna stiger snabbare än inkomsterna ökar boendeutgifternas andel av disponibel inkomst och det blir av naturliga skäl svårare för hushållen att efterfråga bostäder. Figur tio (s 18) visar hur bostadspriser, inkomster och boendeutgifter i form av ränteutgifter vid bostadsköp utvecklats i Stockholm sedan 2008. Prisutvecklingen redovisas både för bostadsrätter (HOX Flats Stockholm) och småhus (HOX House Stockholm). Boendeutgifternas utveckling redovisas både med rörlig (tre månader) och bunden (fem år) bolåneränta. Inkomstutvecklingen visas både i form av totala disponibelinkomster i regionen och disponibelinkomster per capita.



Av figuren framgår att bostadspriserna tidvis vuxit både snabbare och långsammare än hushållens inkomster i enlighet med beskrivningen av prisutvecklingen ovan. **Hushållens möjligheter att efterfråga bostäder kan beskrivas av relationen mellan inkomster och boendeutgifter.** Figuren visar att boendeutgifterna och boendekostnaderna förenat med ett bostadsköp som finansieras med 100 procent lån föll åren efter finanskrisen för att så sent som under inledningen av 2022 endast utgöra ungefär 80 procent av boendeutgiftsnivån år 2008. Trots att priserna ökat under delar av tidsperioden ökade inte boendeutgifterna. Förklaringen är att betydelsen av den fallande och låga räntenivån för boendeutgifternas förändring var större än betydelsen av prisutvecklingen. Hushållens inkomster växte under denna period betydligt snabbare än boendeutgifterna och ungefär i nivå med bostadspriserna. Detta talar för att det var andra faktorer (särskilt möjligheterna att finansiera ett bostadsköp) än prisutvecklingen i sig, som gjort det svårare för hushåll att göra entré på bostadsmarknaden.



Figur 10. Boendeutgifter i relation till bostadspris- och inkomstutveckling. Källa: Swedbank, Valueguard, SCB och Evidens.

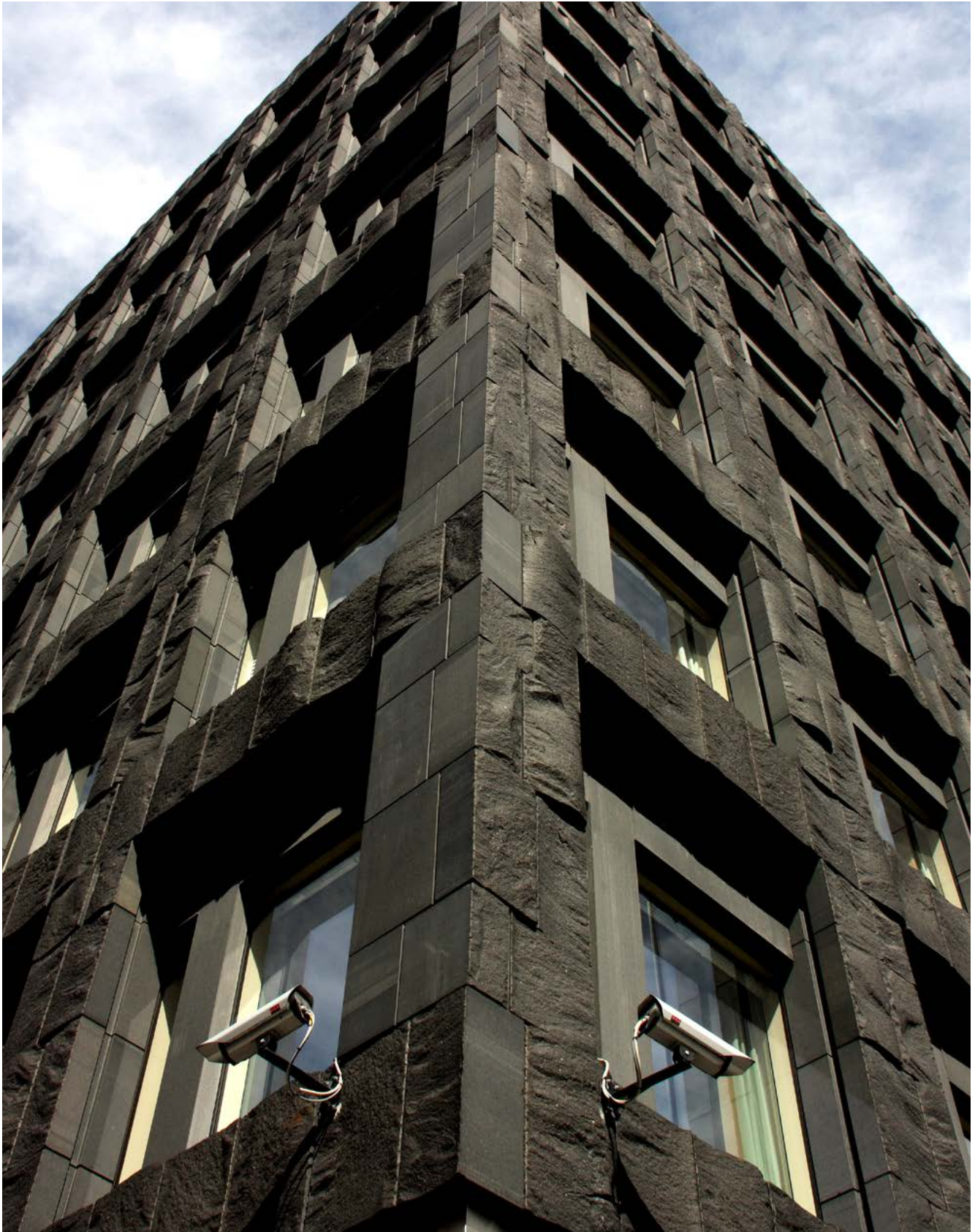
Men under 2022 förändrades bilden påtagligt. Boendeutgifterna steg kraftigt från och med år 2022. Under det fjärde kvartalet 2021 var boendeutgiften vid förvärv av en bostadsrätt endast 77 procent av den nivå som gällde vid motsvarande förvärv år 2008. Under 2022 ökade dock denna andel snabbt till 120 procent kvartal tre och fyra 2022 om köpet finansierades med rörlig bolåneränta. Förklaringen är den snabbt stigande räntenivån. **Det är samtidigt värt att notera att boendeutgiften, trots den snabbt stigande räntenivån, fortfarande på lång sikt ökat långsammare än hushållens inkomster sedan 2008.** Det gäller oavsett om bostäderna finansierats med rörlig eller bunden ränta eller om inkomstnåttet avser disponibla inkomster per capita eller de samlade disponibla inkomsterna i regionen. Det är därför knappast relevant att tala om att bostäder varit övervärderade i förhållande till hushållens inkomster.

Sammantaget talar analyser av bostadsprisernas och boendeutgifternas utveckling det senaste året för att **det är en mycket liten grupp hushåll som hittills "tjänat" på att bostadspriserna faller.** Boendeutgifterna ökade mycket snabbt under 2022 trots att priserna föll kraftigt samma år. **De flesta hushåll har därför tvärtom tvingats uppleva att det blivit svårare att komma in på bostadsmarknaden eller förvärva en annan, större eller av andra skäl dyrare bostad än den**

de redan har det senaste året. De grupper som tidigare haft svårt att komma in på bostadsmarknaden, inte sällan unga och andra förstagångsköpare, har antingen haft för litet sparkapital eller för låg inkomst för att klara bankernas krav på kvar-att-leva-på-belopp. Det senaste årets höga inflation, urholkad köpkraft och minskat sparkapital till följd av lägre börskurser har knappast gynnat dessa grupper, som kan antas vara känsliga för minskade realinkomster och höga ränteutgifter.

Det finns dock grupper som kan dra fördelar av priset. **Prisfallet är gynnsamt för välbeställda hushåll som inte behöver låna pengar till ett bostadsförvärv.** De har redan tidigare gynnats genom att amorteringskraven och skärpta kreditregler gjort bostadspriserna lägre i enlighet med analysen ovan. Hushåll som inte är kreditbegränsade gynnas åter när lånekostnader stiger till följd av högre ränteutgifter, eftersom de då kan öka sin bostadskonsumtion när priserna faller. **Erik Thedéens idé om att det blir enklare att köpa en bostad vid ett prisfall, är bara giltigt om hushållet är välbeställt och inte påverkas negativt av att boendeutgifterna dras upp av högre räntor och urholkade reala inkomster.** Det förutsätter också att hushållets sparkapital inte minskat till följd av börsfallet i sådan utsträckning att det påverkar möjligheterna att finansiera kontantinsatsen.

Det finns också en grupp hushåll som inte kommit in på marknaden till följd av att de vid kreditprövningen nekats ett bostadslån, men som skulle ha beviljats ett lån om priserna varit något lägre. Eftersom bankerna tillämpar en kvar-att-leva-på-kalkyl, där en fast hög stressränta om cirka 6,5 till 7 procent används oavsett den aktuella faktiska räntenivån, för att testa om hushållet har tillräckliga marginaler, innebär lägre priser att fler klarar kreditprövningen. Frågan är hur stor den gruppen egentligen är?



Kapitel tre

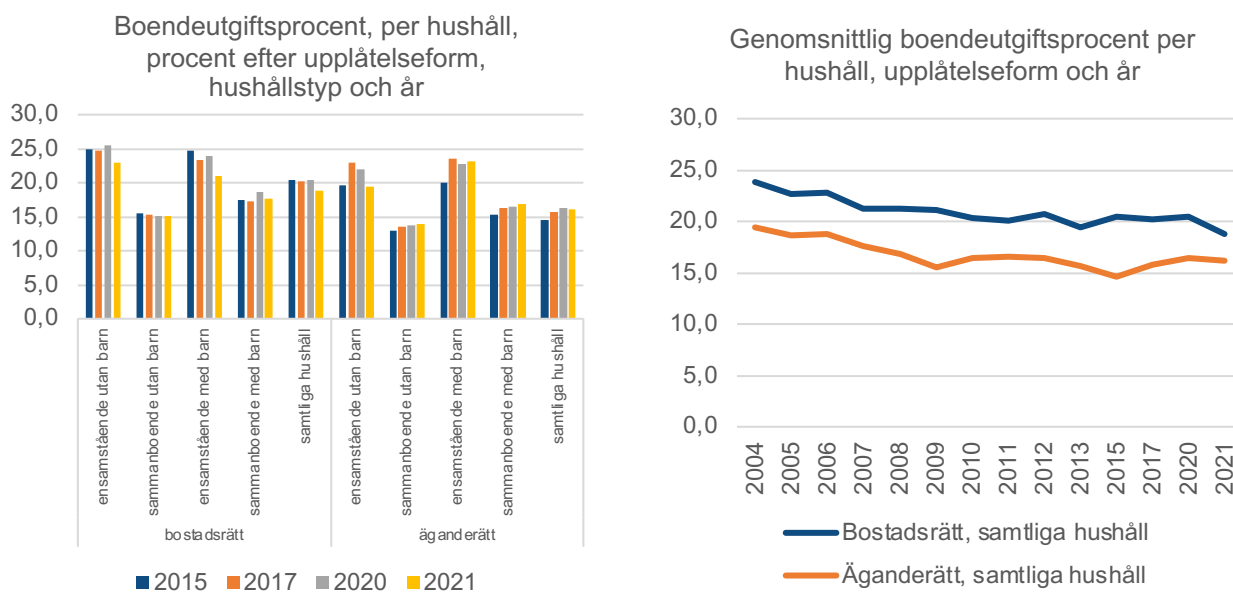
Effekter på efterfrågan av stigande boendeutgifter

Som visats i föregående kapitel har hushållens boendeutgifter stigit påtagligt, trots att bostadspriserna fallit. I detta avsnitt analyseras hur de ökande boendeutgifterna påverkar olika typer av hushålls möjligheter att köpa en bostad och hur stora andelar av disponibel inkomst hushållen lägger på boendeutgifter. Utifrån dessa data analyseras i vilken utsträckning prisfallet påverkar hushållens möjligheter att köpa en bostad. Analysen sker både utifrån kalkyler som tar sin utgångspunkt i en mer formell kreditprövning och utifrån vilka boendeutgifter hushållen är beredda att bära, med hänsyn till utrymme för annan konsumtion och sparande. Syftet är att närmare förstå i vilken utsträckning prisfallet påverkat hushållens möjligheter att köpa en bostad.

Stabila boendeutgiftsandelar bland hushållen

För att avgöra hur hushållens möjligheter att köpa en bostad påverkas av att priserna fallit men boendeutgifterna trots prisfall samtidigt ökat, analyseras dels effekterna av fallande priser vid kreditprövning, dels effekter av stigande boendeutgifter om hushållen generellt strävar efter att hålla sina boendeutgiftsandelar av disponibel inkomst oförändrade. Hushåll som klarar en formell kreditprövning kan uppfatta att boendeutgiftsandelarna av disponibel inkomst blivit alltför höga, när hushållet både ska betala en ränta om cirka fem procent och samtidigt amortera två till tre procent och dessutom betala högre driftkostnader. I praktiken är det därför möjligt att det för många hushåll snarare är hushållens preferenser och beteende i form av möjligheter att upprätthålla annan konsumtion och annat sparande som avgör om de anser sig kunna köpa en bostad eller inte.

Trots betydande prisförändringar har boendeutgiftsandelarna inte förändrats nämnvärt över tid. En relativt lång period av stabila boendeutgiftsandelar talar för att hushållens beteende och önskan om att upprätthålla annan konsumtion och sparande har stor betydelse för deras vilja att agera på bostadsmarknaden, se figurerna 11 och 12.



Figur 11 & 12. Källa: SCB.

Hushåll i bostadsrätt använder cirka 20 procent av sina disponibla inkomster till boendeutgifter och motsvarande siffra för äganderätt är cirka 16 procent. Variationen över tid är relativt liten, nivåerna har till och med fallit något över tid, vilket talar för att hushållen ogärna förändrar boendeutgiftsandelarna på kort sikt. Hushållen tycks sammanfattningsvis sträva efter att hålla utrymmet för övrig konsumtion och övrigt sparande relativt konstant över tid. Boendeutgiftsandelarna av disponibel inkomst varierar däremot påtagligt mellan olika typer av hushåll, se figur 11. Generellt lägger ensamboende mer av sin disponibla inkomst på boendeutgifter än sammanboende. Förklaringen är rimligen att sammanboende har högre inkomster som mer än kompenserar för att de i genomsnitt också bor i större och dyrare bostäder.

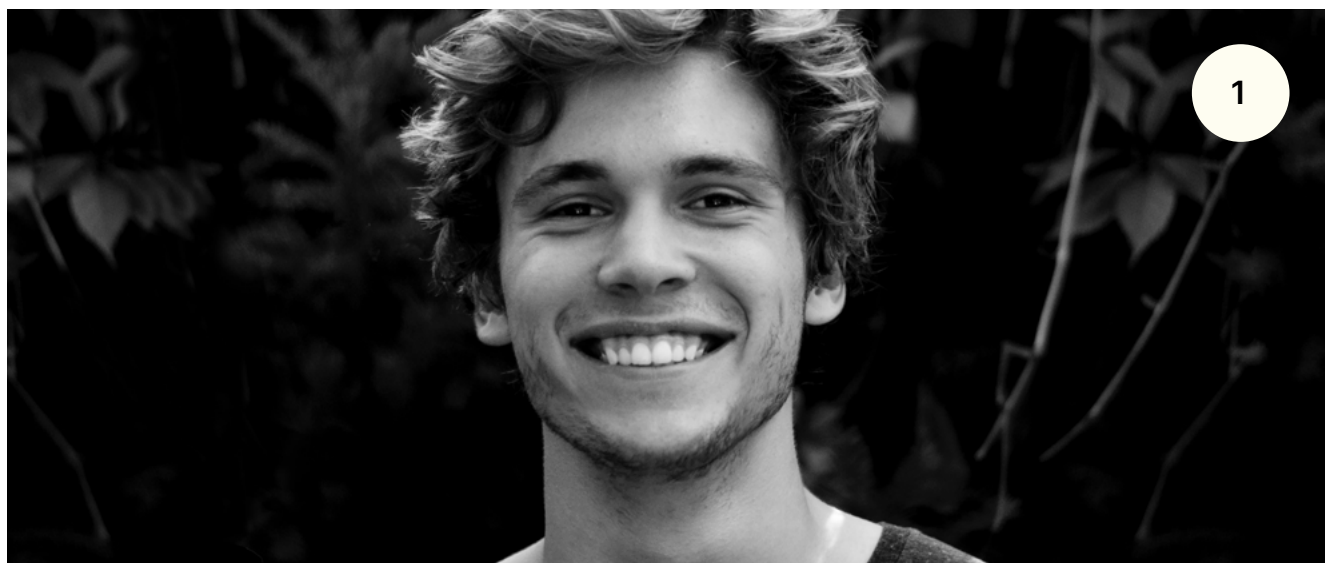
Olika hushållstyper, bostäder, marknader och prisnivåer

Analysen i detta kapitel baseras på hur stor andel av hushållen på olika lokala bostadsmarknader som klarar en kreditprövning eller anser sig har råd givet nuvarande prisnivåer, boendeutgifter och krav på så kallade kvar-att-leva-på-belopp. Resultaten av både beräkningar i form av KALP-kalkyler och beräkningar baserade på boendeutgiftsandelar hålls oförändrade jämfört med motsvarande beräkningar vid tidpunkter före prisfallet och räntehöjningarna. På så sätt fördjupas bilden av hur olika hushålls möjligheter att efterfråga bostäder påverkats av den ekonomiska utvecklingen det senaste året.

Analyserna sker för några olika typhushåll och bostäder med olika upplåtelseform och storlek:

- Ensamboende unga i åldrarna 20 till 24 år som önskar köpa en mindre bostadsrätt om ett rum och kök
- Ensamboende i åldrarna 25 till 29 år som önskar köpa en medelstor bostadsrätt om två rum och kök
- Sammanboende familjebildare i åldrarna 30 till 34 år utan barn som önskar köpa en större bostadsrätt om tre rum och kök
- Sammanboende familjebildare i åldrarna 30 till 34 år med två barn som önskar köpa ett radhus eller ett medelstort småhus

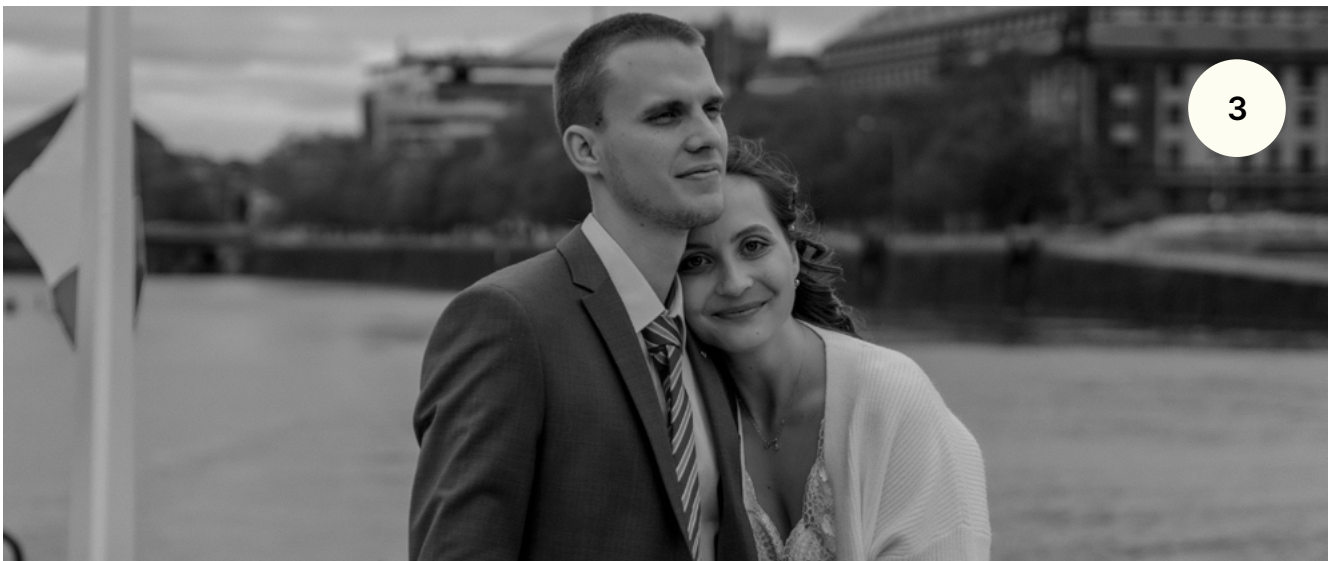
Hushållen testas också utifrån två olika prisnivåer på varje marknad: medianpris och priset vid den nedre kvartilen som representerar det lägre prissegmentet. Bostadsutbudet i det lägre prissegmentet är rimligen det mest relevanta för hushåll som försöker göra entré på bostadsmarknaden.



Ensamboende unga 20 – 24 år, efterfrågar mindre bostadsrätt om ett rum och kök



Ensamboende unga 25 – 29 år, efterfrågar medelstor bostadsrätt om två rum och kök



Sammanboende familjebildare, 30 - 34 år utan barn, efterfrågar större bostadsrätt om tre rum och kök



Sammanboende familjebildare, 30 - 34 år med två barn, efterfrågar radhus eller medelstort småhus

Formell kreditprövning

Analysen jämför i ett första steg utfallet av en kreditprövning enligt tillämpade KALP-kriterier för kostnads- och inkomstnivåer för december 2021 med motsvarande utfall i januari 2023. Den övergripande frågeställningen är om fler hushåll klarar en kreditprövning och därmed kan anses kunnat köpa en bostad i januari 2023 än i december 2021.

Levnadsomkostnader

I kreditprövningen testas hushållen utifrån ett flertal olika kriterier. Ett grundläggande villkor för att hushållet ska kunna beviljas ett bostadslån och därmed kunna köpa en bostad är att hushållet har kvar ett visst belopp för andra levnadsomkostnader än boendeutgifter. Beloppets storlek är en rekommendation från Finansinspektionen på basis av uppgifter från Konsumentverket. Beloppets storlek varierar beroende på vilken typ av hushåll som kreditprövningen gäller.

I tabell ett redovisas de levnadsomkostnader som ensam- respektive sammanboende med och utan barn anses behöva klara, utöver boendeutgifter. För år 2023 finns ännu inget fastställt belopp, men år 2022 hade beloppet ökat till 27 064 kronor per månad från 25 134 kronor för exempelvis sammanboende med två barn. Ökningen från 2021 var ungefär 2 000 kronor i månaden, till följd av stigande priser på olika typer av förbrukning, varor och tjänster som hushållen är beroende av. Stigande levnadsomkostnader påverkar därmed låneutrymmet för hushållen. Under perioden med låg inflation höjdes beloppen årligen med väsentligt lägre tal, ofta endast några hundra kronor per år.

Beräkningar för levnadsomkostnaderna för 2023 indikerar dock kraftiga ökningarna mellan 2022 och 2023, uppemot 17 till 18 procent, eller runt 2 000 kronor per månad för ensamboende, 3 500 kronor för sammanboende och nästan 5 000 kronor per månad för sammanboende med barn. Beräkningarna bygger på Konsumentverkets prognoser för livsmedelskostnader, individuella kostnader och hushållsgemensamma kostnader för 2023 jämfört med 2022.

Levnadsomkostnader per månad enligt FI:s rekommendationer 2015-2022. Evidens bedömning för 2023.

År	Ensamboende	Sammanboende	Sammanboende med två barn
2015	9 200	15 900	22 700
2016	9 300	16 100	23 100
2017	9 500	16 400	23 400
2018	9 700	16 800	24 000
2019	9 900	17 200	24 800
2020	10 100	17 600	25 134
2021	10 147	17 600	25 134
2022	10 940	18 942	27 064
2023	12 869	22 482	32 042

Tabell 1. Källa: Finansinspektionen och Evidens.

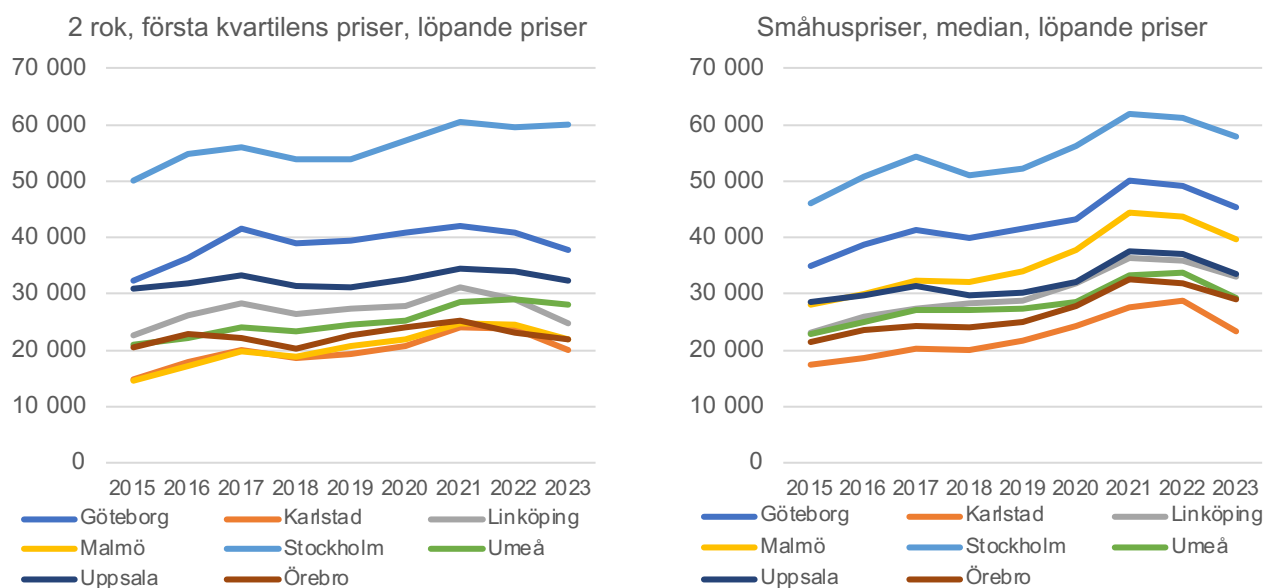
Sammanfattningsvis visar beräkningarna att levnadsomkostnaderna som används vid kreditprövningen ökat väsentligt de senaste två åren. **För ensamboende är ökningen drygt 2 700 kronor per månad, för sammanboende utan barn knappt 4 900 kronor och för sammanboende med barn hela 6 900 kronor per månad.**

Drift- och kapitalutgifter för bostäder

Vid sidan av högre levnadsomkostnader har också de löpande drift- och underhållskostnaderna knutet till bostaden stigit. Dessa ökande kostnader beaktas också i bankernas KALP-kalkyler och minskar, allt annat lika, möjligheterna att klara en kreditprövning.

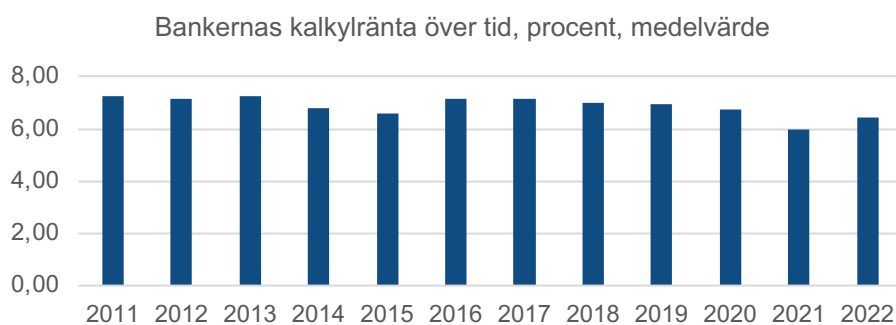
I beräkningarna antas att drift- och underhållskostnaderna för bostadsrätter ökat med 700 kronor per månad mellan åren 2021 och 2023 och motsvarande kostnadsökning för småhus antas vara cirka 800 kronor per månad. Beräkningen utgår från Konsumentverkets uppgifter vad avser levnadsomkostnader för år 2023. Faktiska boendeutgifter för 2023 redovisas ännu inte men kostnaderna har rimligen fortsatt att öka.

En central fråga vid kreditprövningen handlar av naturliga skäl om bostadens pris. I analysen används två olika prisnivåer för varje lokal bostadsmarknad som studeras. Dels medianpriset som får representera genomsnittliga priser på marknaden, dels prisnivån vid prisfördelningens första kvartil, som får representera prisnivån för det lägre prissegmentet på varje marknad. I figur 13 redovisas exempelvis priserna för bostadsrätter om två rum och kök i det lägre prissegmentet. I figur 14 redovisas medianpriser för småhus. Av graferna framgår att priserna generellt fallit också mätt i löpande priser under perioden 2022 till 2023 (undantaget priserna för två rum och kök i det lägre prissegmentet i Stockholms kommun, som varit oförändrat).



Figur 13 & 14. Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens.

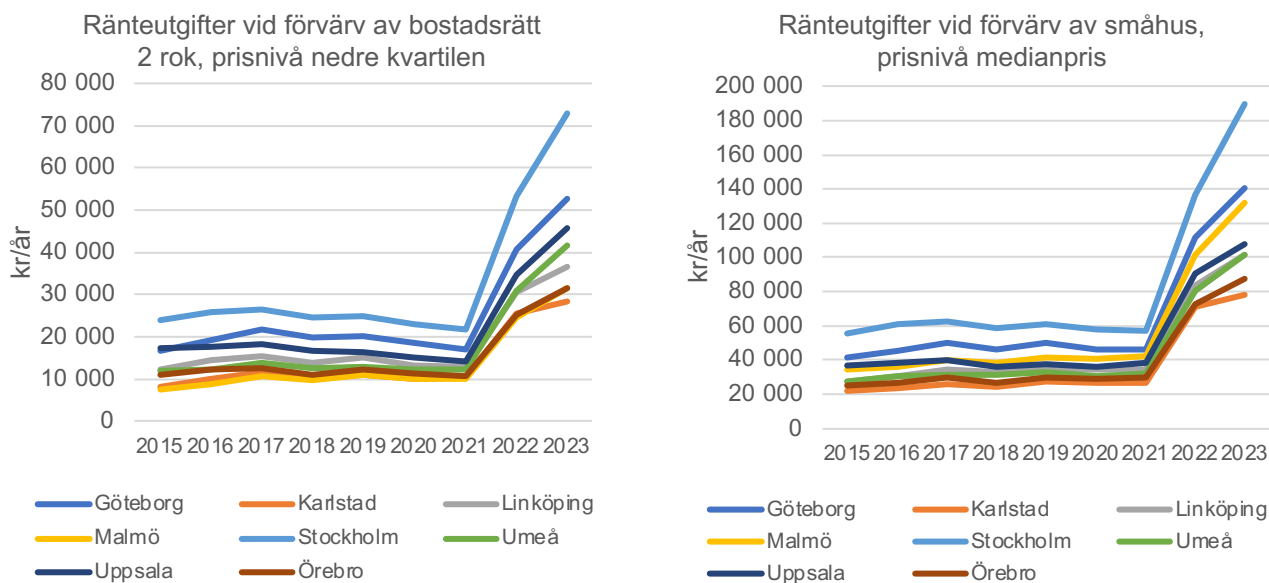
I kreditprövningen testas hushållen för att klara en relativt hög räntenivå, normalt cirka 6,5 till 7 procent. En undersökning av Riksbanken visar att bankerna i genomsnitt höjde sina kalkylräntor från cirka 6,5 procent under 2021 till cirka 7,0 procent under 2022. I formell mening påverkas därför endast ränteutgifterna i kreditprövningen av en höjning med cirka 0,5 procentenheter, trots att den faktiska räntenivån stigit, eftersom faktiska räntor fortfarande ligger under denna nivå. Lite längre fram i detta kapitel kompletteras därför analysen med beräkningar som i stället utgår från att hushållens preferenser i högre grad styr köpbesluten än själva kreditprövningen. Hushåll kan ju vilja avstå från ett köp om boendeutgiften upplevs bli alltför hög i förhållande till den disponibla inkomsten, även om hushållet formellt klarar bankernas kvar-att-leva-på-kalkyler. Det är därför intressant att studera hur den faktiska ränteutgiften påverkats de senaste åren, trots att den fasta stressräntan i KALP-kalkylen innebär att räntehöjningen inte påverkar den kalkylerade lånekostnaden.



Figur 15. Källa: Riksbanken.

Studerars räntekostnaderna, efter ränteavdrag, förenade med förvärv av exempelvis bostadsrättstvåan och småhuset, är det tydligt att ränteutgiften och därmed den totala boendeutgiften ökat kraftigt, trots att priserna fallit. Beräkningen förutsätter att hushållen har 15 procent i egen kapitalinsats och följaktligen lånar 85 procent. Före prisfallet och räntehöjningarna under 2022 var ränteutgiften drygt 20 000 kronor per år för bostadsrättstvåan i det lägre prissegmentet i Stockholms kommun, figur 16. 2023 var motsvarande ränteutgift nästan 73 000 kronor. För det genomsnittliga småhuset var motsvarande utgifter 60 000 respektive 189 000 kronor, figur 17.

Ökningen av faktiska ränteutgifter är påtaglig oavsett vilken lokal bostadsmarknad som studeras. I exempelvis Örebro, som redovisar de lägsta priserna bland studerade marknader, ökade ränteutgifterna vid ett småhusförvärv från cirka 20 000 till cirka 80 000 kronor per år.



Figur 16 & 17. Källa: Svensk Mäklarstatistik, Swedbank och Evidens.

Vid kreditprövningen tas också hänsyn till amorteringsutgifterna. Givet att beräkningen sker med ett antagande om 85 procents belåning framgår amorteringsutgifterna av tabell 2. Amorteringsutgifterna i tabellen baseras på att hushåll med hög belåningsgrad och lån i relation till inkomst omfattas av båda amorteringskraven och därför amorterar tre procent.

Amorteringsutgifter för sammanboende familjebildare i åldrarna 30 till 34 år utan barn, 3 rok, nedre kvartilens prisnivå

År	Göteborg	Karlstad	Linköping	Malmö	Stockholm	Umeå	Uppsala	Örebro
2016	37 740	20 443	27 200	20 400	53 550	26 095	35 360	23 800
2017	41 650	21 250	28 900	22 483	55 250	27 965	37 294	24 650
2018	39 950	21 250	27 455	22 100	76 500	26 860	34 850	23 715
2019	40 715	22 036	28 900	23 715	80 325	27 200	34 595	25 500
2020	42 840	22 100	30 600	25 415	87 338	29 113	35 700	27 498
2021	44 710	25 500	33 660	29 750	90 780	33 150	38 633	29 623
2022	43 350	27 136	32 300	28 900	87 975	34 850	39 100	28 050
2023	40 014	22 950	28 050	28 050	87 975	32 725	37 400	26 201

Tabell 2.

Eftersom prisenivån fallit, har också amorteringsutgiften minskat. Minskningen blir av naturliga skäl proportionell mot prisfallet. Men det är tydligt att minskande amorteringsutgifter långt ifrån uppväger de ökade faktiska ränteutgifterna, även om minskningen de facto får en positiv effekt i den formella KALP-kalkylen.

Sammanfattande observationer om ökade utgifter för olika hushåll

Mot bakgrund av genomgången av stigande levnadsomkostnader, ökande drift- och underhållskostnader samt högre kapitalutgifter i form av ränteutgifter kan den samlade effekten på hushållens kassaflöde beräknas, se tabell tre. Tabellen sammanfattar resultaten för hushåll som köper en bostad i det lägre prissegmentet och speglar ett genomsnitt för de olika studerade hushållstyperna och marknaderna.

Ökade utgifter för hushåll som efterfrågar bostad i nedre kvartilens priser, genomsnitt för alla studerade områden, 2023 jämfört med 2021

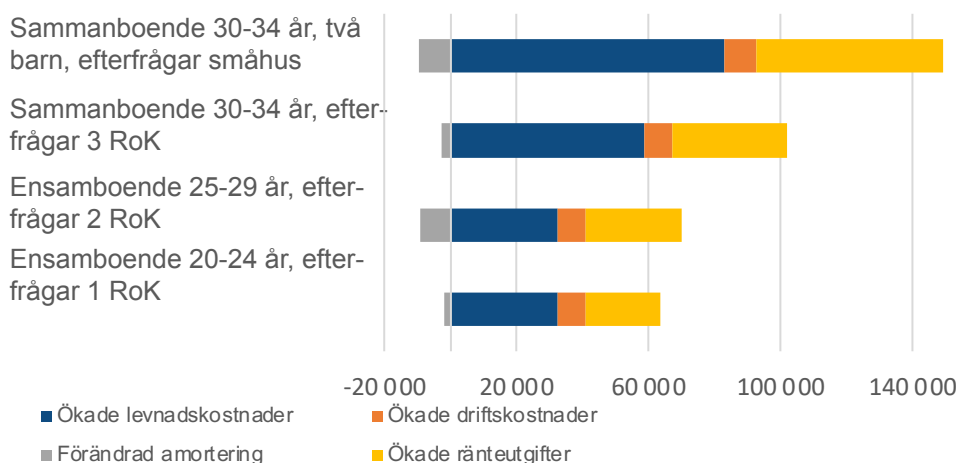
2021				2023				Total ökning	
Levnadskostnader	Driftskostnader	Amortering	Ränteutgifter	Levnadskostnader	Driftskostnader	Amortering	Ränteutgifter	Per år	Per månad
121 764	37 200	26 642	10 568	154 428	45 354	24 631	33 138	61 378	5 115
Ensamboende 20-24 år som efterfrågar 1 RoK									
121 764	37 200	40 726	13 566	154 428	45 354	31 734	42 653	60 913	5 076
Ensamboende 25-29 år som efterfrågar 2 RoK									
211 200	37 200	40 726	16 163	269 784	45 762	37 921	50 954	99 132	8 261
Sammanboende 30-34 år som efterfrågar 3 RoK									
301 608	48 000	67 504	29 533	384 504	57 695	57 891	86 113	139 557	11 630
Sammanboende 30-34 år med två barn som efterfrågar småhus									

Tabell 3.

För det ensamboende hushållet som förvärvar ett rum och kök har den genomsnittliga ökningen av både levnadsomkostnader och boendeutgifter varit drygt 5 100 kronor per månad mellan åren 2021 och 2023, trots att bostadspriserna fallit. **Fallet i bostadspriser har således inte kunnat kompensera hushållet för stigande levnadsomkostnader samt högre driftskostnader och högre kapitalutgifter.**

För sammanboende hushåll i 30 till 34-årsåldern som efterfrågar en trea har motsvarande kostnadsökning varit cirka 8 200 kronor per månad. **Den största ökningen gäller för 30 till 34-åringarna med två barn som köper ett småhus. För dessa hushåll har kostnaderna i genomsnitt stigit med hela 11 600 kronor per månad.**

Ökade årliga utgifter för hushåll som efterfrågar bostad i nedre kvartilens priser, genomsnitt för alla studerade områden, 2023 jämför med 2021



Figur 18. Källa: Evidens och Mäklarsamfundet.

Effekter vid kreditprovningen av stigande utgifter

Genom att studera både de ensamboende och sammanboende hushållens inkomster och inkomstfördelning i de olika kommunerna, är det möjligt att se hur stor andel av alla hushåll i de olika hushållstyperna som klarade den formella kreditprovningen med de villkor som gällde år 2021, före prisfallet, med de villkor som gällde under inledningen av 2023. Givet att hushållet inte har kvar ett belopp som motsvarar Finansinspektionens rekommenderade levnadsomkostnader anses hushållet inte klara kreditprovningen i kalkylerna.

Med hänsyn taget till ökande levnadsomkostnader och ökande boendeutgifter för drift och underhåll visar beräkningarna att det i den formella kreditprovningen är något fler hushåll som kan köpa en bostad efter det att priserna fallit. Med lägre prisnivå blir den stressade ränteutgiften, som hålls relativt konstant över tid, oberoende av det aktuella ränteläget, lägre samtidigt som amorteringsutgifterna minskar något. Dessutom kan hushållen tillgodoräkna sig två års inkomstökningar mellan åren 2021 och 2023. Dessa positiva effekter blir större än kravet på att hushållen ska klara högre driftkostnader för bostaden och dessutom klara högre levnadsomkostnader. Sett ur detta perspektiv har det således blivit lite lättare för hushåll att köpa en bostad efter prisfallet än före, se tabell fyra. Den ökande andelen hushåll som klarar kreditprovningen gäller för alla hushållstyper och alla bostadstyper och prisnivåer som studerats, med något enstaka undantag. Resultatet ger därmed de debattörer som hävdar att prisfallet underlättar etablering på bostadsmarknaden rätt – **något fler hushåll klarar en formell kreditprovning efter prisfallet än före. Men skillnaderna är relativt små**, trots det historiskt stora prisfallet.

Formell kreditprovning med hjälp av en KALP-kalkyl. Jämförelse mellan 2021 och 2023. Hur mycket större andel hushåll klarar en kreditprovning på grund av att priserna fallit?

Marknad	Ensamboende 20-24 år som efterfrågar 1 RoK	Ensamboende 25-29 år som efterfrågar 2 RoK	Sammanboende 30-34 år som efterfrågar 3 RoK	Sammanboende 30-34 år med två barn som efterfrågar småhus
Göteborg	2%	3%	2%	8%
Karlstad	4%	7%	1%	6%
Linköping	3%	5%	1%	5%
Malmö	0%	2%	1%	6%
Stockholm	3%	0%	1%	12%
Umeå	1%	-1%	0%	4%
Uppsala	0%	2%	0%	7%
Örebro	2%	4%	1%	6%

Tabell 4.

För ensamboende 20 till 24-åringar som önskar köpa en etta är det någon eller några få procent fler hushåll som klarar kreditprovningen 2023 än 2021. I Malmö och Uppsala är andelen oförändrad.

För 25 till 29-åringar som vill köpa en bostadsrättstvåa är andelen något högre. Gruppens ökade inkomster uppväger de ökande levnadsomkostnaderna och gör att andelen som klarar KALP-kalkylen 2023 blir något högre än under 2021, med Stockholm och Umeå som undantag. I de båda andra storstäderna, Göteborg och Malmö är dock andelen som klarar kalkylen endast marginellt högre 2023 än 2021.

De sammanboende 30 till 34-åringarna som köper en trea klarar sig marginellt bättre i KALP-kalkylen 2023 än de gjorde 2021. Endast någon eller ett par procentenheter fler hushåll klarar kreditprovningen 2023 bättre än de gjorde 2021. Både i Umeå och i Uppsala är andelen oförändrad.

Den största förbättringen finns i den familjebildande hushållsgruppen 30 till 34-åringar som vill köpa ett småhus. I denna grupp klarar mellan fem och tio procent fler av de analyserade hushållen kreditprovningen 2023 än 2021. Förklaringen är att småhuspriserna på de studerade orterna fallit mer i pris än vad bostadsrätterna gjort samtidigt som gruppen 30 till 34-åringar har fått en relativt stor inkomstökning de senaste två åren.

Hushållens preferenser uttryckt som oförändrade boendeutgiftsandelar

Men även om något fler hushåll klarar den formella kreditprövningen kvarstår dock frågan: är hushållen villiga att ta på sig de stora faktiska boendeutgiftsökningarna, trots att de skulle klara kreditprövningen? Accepterar hushållen väsentligt högre boendeutgiftsandelar som tränger ut annan konsumtion och annat sparande?

Om analysen i stället sker utifrån hushållens preferenser utifrån hur stora boendeutgifter de normalt accepterar, kan ytterligare beräkningar göras. Dessa bortser då ifrån huruvida bankerna beviljar ett bostadslån, utan utgång ifrån att boendeutgiftsandelen av disponibel inkomst är dimensionerande för bostadsefterfrågan och därför hålls konstant. **Data från SCB visar exempelvis att ensamboende hushåll i genomsnitt accepterar en boendeutgiftsandel på bostadsrättsmarknaden om cirka 25 procent av disponibel inkomst, medan motsvarande andel för sammanboende i småhus är cirka 17 procent.** Givet att hushåll önskar hålla denna andel konstant upprepas beräkningarna ovan, men med en justering av levnadsomkostnadsbeloppet så att det motsvarar de önskade boendeutgiftsandelarna samt en justering av ränteutgifter så att de motsvarar faktiska ränteutgifter. Dessa beräkningar syftar till att efterlikna en situation som snarare speglar hushållens preferenser och faktiska beteende i stället för att utgå från bankernas formella regelverk. I övrigt testas de olika hushållsgrupperna utifrån sina inkomstnivåer och inkomstfördelning på samma sätt som ovan.

Resultatet av en sådan beräkning visar att hushållens möjlighet att efterfråga bostäder minskat påtagligt, trots prisfallet. Förklaringen är de kraftigt ökade boendeutgifterna. Minskningen är mycket stor för i princip alla typer av bostäder och alla geografiska marknader, se tabell fem.

Köpkraftig efterfrågan jämför 2021 med 2023, givet konstant boendeutgiftsandel om 24 procent för ensamboende, 17 procent för sammanboende. Andelar hushåll som har möjlighet att köpa en bostad idag jämfört med 2021? Första kvartilens priser.

Marknad	Ensamboende 20-24 år som efterfrågar 1 RoK	Ensamboende 25-29 år som efterfrågar 2 RoK	Sammanboende 30-34 år som efterfrågar 3 RoK	Sammanboende 30-34 år med två barn som efterfrågar småhus
Göteborg	-15%	-13%	-29%	-8%
Karlstad	-10%	-14%	-11%	-30%
Linköping	-16%	-20%	-14%	-17%
Malmö	-21%	-23%	-18%	-10%
Stockholm	-12%	-13%	-39%	-12%
Umeå	-18%	-15%	-30%	-17%
Uppsala	-16%	-16%	-31%	-16%
Örebro	-20%	-17%	15%	-25%

Tabell 5.

När boendeutgiftsandelen hålls konstant visar analyserna att en betydande andel hushåll inte längre klarar att upprätthålla sin tidigare bostadsefterfrågan, tabell fyra. **För ensamboende 20 till 24-åringar minskar andelen hushåll som kan köpa en bostadsrätt om ett rum och kök med mellan 10 och 20 procent.** För ensamboende som vill köpa en bostadsrätt om två rum och kök är resultatet ungefär detsamma.

För sammanboende som vill köpa en bostadsrätt om tre rum och kök är det en ännu större andel som inte klarar att köpa en bostad och samtidigt hålla andelen boendeutgifter av disponibel inkomst konstant. I Stockholm är det nästan 40 procent av de som klarade ett bostadsköp 2021 som inte längre kan genomföra

köpet och få lika mycket pengar över till annan konsumtion, trots det stora prisfallet.

Det gäller också de unga familjebildarna som vill köpa ett småhus. För denna grupp är det mellan 10 och 30 procent som inte kan köpa ett småhus och hålla sina boendeutgiftsandelar konstanta under 2023 jämfört med under 2021, trots det stora prisfallet.

Slutsatsen är således att bostadsefterfrågan bland hushållen pressas ner kraftigt till följd av de snabbt stigande boendeutgifterna, givet att boendeutgifternas andel av hushållens disponibla inkomster speglar preferenser och hålls på en nivå som motsvarar ett mer långsiktigt genomsnitt.

Samtidigt är det möjligt att den ekonomiska utvecklingen tvingar hushållen att lägga en större andel av sin disponibla inkomst på boende de närmaste åren. **Men för att bostadsefterfrågan ska vara oförändrad mellan december 2021 och mars 2023 skulle ensamboende hushåll vara tvungna att öka sina boendeutgiftsandelar, från 24 procent till hela 32 procent av disponibel inkomst.** En ökning med hela åtta procentenheter. Att ensamboende hushåll som köper en bostadsrätt skulle acceptera en så kraftig minskning av konsumtions- och sparandemöjligheter inom överskådlig tid förefaller inte särskilt troligt. **För sammanboende hushåll skulle boendeutgiftsandelen behöva stiga till i genomsnitt 23 procent, från de 17 procent som gällde för 2021.** Också en sådan plötslig ökning med sex procentenheter är sannolikt alltför stor för att de ska kunna upprätthålla samma bostadsefterfrågan som de gjorde före prisfallet.

Köpkraftig efterfrågan jämför 2021 med 2023, givet konstant boendeutgiftsandel om 24 procent för ensamboende, 17 procent för sammanboende. Andelar hushåll som har möjlighet att köpa en bostad idag jämfört med 2021? Medianpriser.

Marknad	Ensamboende 20-24 år som efterfrågar 1 RoK	Ensamboende 25-29 år som efterfrågar 2 RoK	Sammanboende 30-34 år som efterfrågar 3 RoK	Sammanboende 30-34 år med två barn som efterfrågar småhus
Göteborg	-17%	-15%	-60%	-10%
Karlstad	-18%	-27%	-28%	-46%
Linköping	-20%	-23%	-33%	-19%
Malmö	-39%	-33%	-47%	-12%
Stockholm	-14%	-14%	-62%	-12%
Umeå	-20%	-16%	-46%	-19%
Uppsala	-18%	-18%	-48%	-21%
Örebro	-29%	-25%	2%	-28%

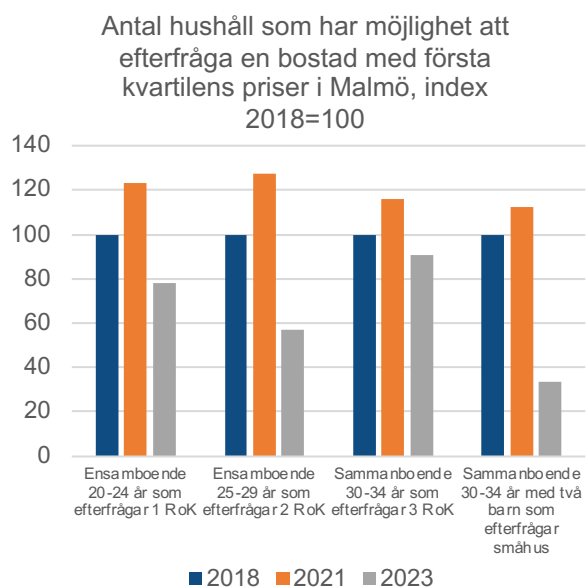
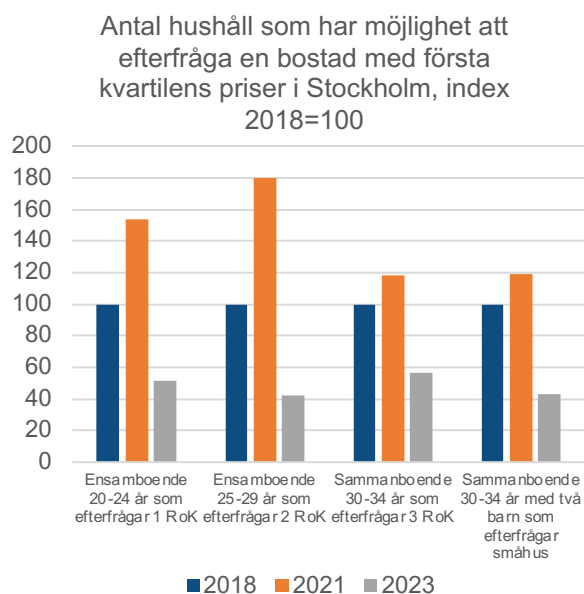
Tabell 6.

Samtliga kalkyler ovan har gjorts utifrån förvärv av bostäder i ett lågprissegment, det vill säga förvärv av bostäder med priser bland de 25 procent billigaste bostäderna på varje marknad. Om kalkylerna i stället görs för köp av bostäder till genomsnittliga priser blir det tydligt att bostadsefterfrågan minskat ytterligare till följd av stigande ränteutgifter. Antalet hushåll som har möjlighet att efterfråga en bostad till medianpris på respektive marknad är betydligt färre. I genomsnitt för alla hushållstyper, bostäder och marknader har **den köpkraftiga efterfrågan minskat med 28 procent om medianpriset studeras**, vilket kan jämföras med 17 procent för första kvartilens priser, se tabell sex.

Ett sätt att sammanfatta hur bostadsefterfrågan minskar, trots fallande priser, är att beräkna det så kallade marknadsdjupet, det vill säga hur antalet bostäder hushållen köpkraftigt kan efterfråga förändras när boendeutgifterna stiger, givet en konstant boendeutgiftsandel av disponibel inkomst. Beräkningar visar att marknadsdjupet minskat kraftigt till följd av de snabba ökningarna av boendeutgifter och levnadsomkostnader. Data och beräkningar visar exempelvis att ensamboende som efterfrågar två rum och kök i Stockholms kommun under 2023 endast kan efterfråga 40 procent av volymen bostäder som denna hushållsgrupp kunde efterfråga år 2018, figur 19. Det gäller också för sammanboende unga barnfamiljer som efterfrågar ett småhus. Liknande resultat fås för motsvarande beräkningar i Malmö kommun, figur 20.

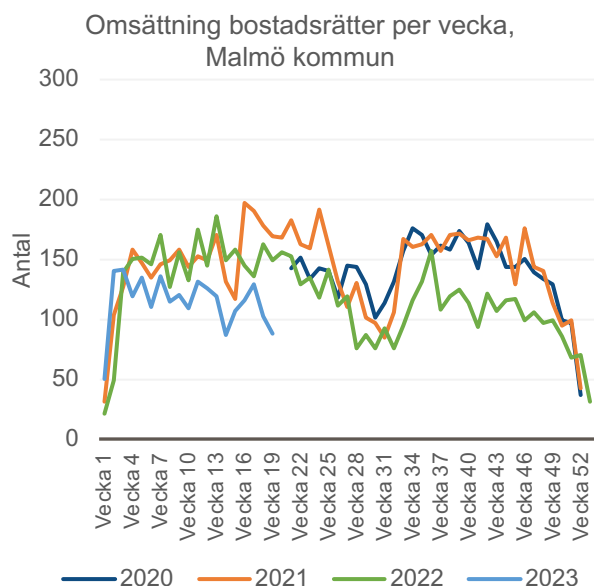
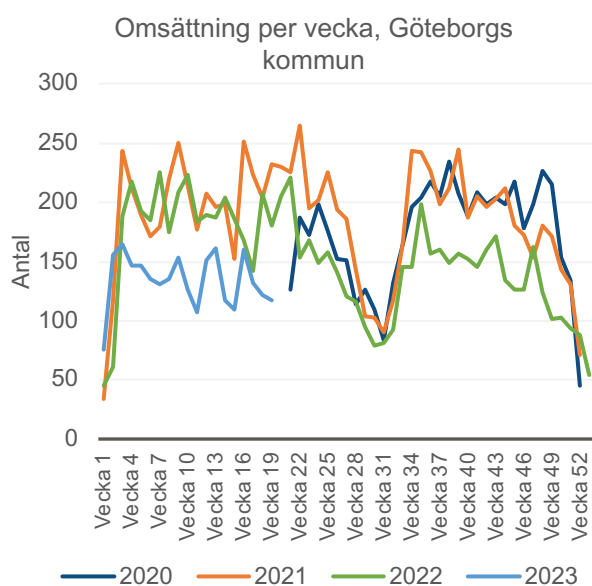


Köpkraftig efterfrågan för ensamboende unga 20 – 24 år som efterfrågar mindre bostadsrätt om ett rum och kök 20-24-minskar med 39% i Malmö



Figur 19 & 20.

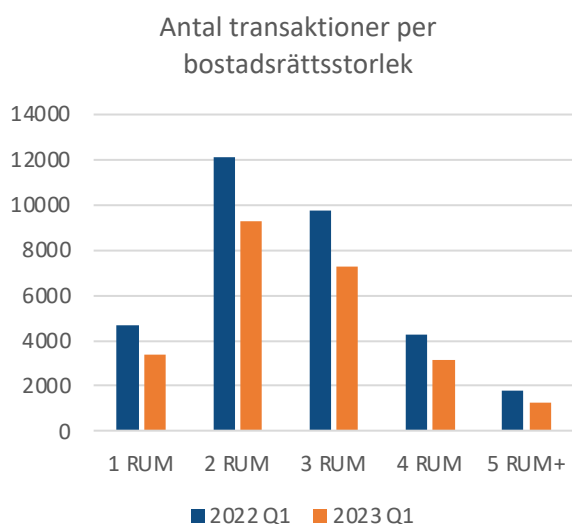
Slutsatsen att bostadsefterfrågan minskar, trots fallande priser och att hushållen hellre avstår från köp om utrymmet för övrig konsumtion och sparande äts upp av stigande levnadsomkostnader och ränteutgifter, får stöd av data över omsättningen på bostadsmarknaden. Data över antalet transaktioner under hösten 2022 och våren 2023 indikerar att det är färre hushåll som är villiga att köpa en bostad på successionsmarknaden, se figurerna 21 och 22.



Figur 21 & 22. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Både i exempelvis Göteborg och i Malmö har omsättningen av bostadsrätter på successionsmarknaden minskat kraftigt. **Minskningen uppgår till ungefär 30 procent av omsättningen under åren 2020 och 2021. Om prisfallet skulle inneburit att det blev betydligt enklare för stora grupper att inträda på marknaden skulle omsättningen knappast falla så kraftigt, även om det naturligtvis finns fler faktorer som bidrar till låg omsättning i kölvattnet efter ett kraftigt prisfall.**

Också i Stockholms kommun har försäljningar av bostadsrätter på successionsmarknaden i Stockholm legat på betydligt lägre nivåer jämfört med åren 2020 till 2022. Under maj månad redovisar Stockholm cirka 25 procent färre försäljningar per månad jämfört med föregående år. Om trenden fortsätter under resten av året innebär det totalt ungefär 5 000 färre försäljningar.



Figur 23. Källa: Svensk Mäklarstatistik och Mäklarsamfundet.

Något som stärker tesen om att det blivit svårare för hushållen att köpa den bostad de efterfrågar, särskilt för hushåll som efterfrågar en större bostad eller småhus, är att antalet transaktioner för större objekt minskat mer för större bostäder än för mindre. Treorna har under kvartal 1 2023 minskat med 26 procent jämfört med samma period 2021, och de största bostadsrätterna har minskat med drygt 30 procent. Tvårummarna har minskat relativt minst med 23 procent. Att även förstagångsköparna fått det svårare speglas av den minskning med antalet transaktioner av ettor, med drygt 27 procent.

Problemet med färre försäljningar är att både rörligheten på marknaden och nyproduktionen minskar. Rörlighet på bostadsmarknaden har flera olika positiva effekter och nyproduktion skapar högre rörlighet eftersom nya bostäder initierar flyttkedjor. **Med högre rörlighet har hushållen lättare att anpassa sitt boende efter behov och preferenser.** En ung person kan flytta från föräldrarna till en passande första bostad, ett ungt par kan lämna sina egna bostäder och flytta till en gemensam bostad och en barnfamilj kan flytta till en större bostad i takt med att familjen växer samtidigt som ett äldre hushåll kan lämna sin stora bostad för en mindre och mer lättskött lägenhet. Med varje flytt som

innebär att hushållen får en mer passande bostad ökar hushållens välfärd.

Det är inte bara hushållen som får högre välfärd genom de möjligheter som skapas av rörlighet på bostadsmarknaden. **Också samhällsekonomin vinner på att hushållen kan anpassa sitt boende till nya förutsättningar, exempelvis genom att matchningsprocesser på arbetsmarknaden fungerar bättre när hushåll kan flytta till studier och arbete.** Rörlighet på bostadsmarknaden skapas bland annat genom nyproduktion av bostäder. Ett för lågt bostadsbyggande innebär lägre rörlighet vilket medför samhällsekonomiska kostnader, se exempelvis WSP (2013). Logiken bakom detta är enkel. Ett lågt bostadsbyggande som inte svarar upp mot tillväxtregionernas potentiella befolkningsstillväxt leder till att färre kommer att flytta till dessa regioner från andra delar av landet, samtidigt som utflyttningen från regionen ökar. Sammantaget leder detta till ett minskat inrikes flyttnetto. Ett minskat flyttnetto ger negativa effekter på befolkningens mängd, särskilt befolkningen i arbetsför ålder, vilket i förlängningen innebär ett minskat arbetskraftsutbud. När utbudet av arbetskraft minskar påverkas sysselsättningen och produktionen negativt. En samhällsekonomisk konsekvens av detta är att de samlade löneinkomsterna och därmed skatteintäkterna till samhället minskar.

Slutsatsen av analyserna av hushållens möjligheter att köpa bostäder efter det kraftiga prisfallet under 2022, är sammanfattningsvis att hushållen knappast är beredda att köpa bostäder som radikalt höjer deras boendeutgifter och därmed förändrar deras ekonomiska villkor och pressar ner deras övriga konsumtion. Att begränsa en analys till att endast omfatta effekter av den formella kreditprövningen, där stressräntan hålls på en konstant nivå, ger därför inte hela bilden av hur hushållens möjligheter att köpa en bostad förändras vid ett prisfall. Hushållsgrupper som gynnas av prisfallet begränsas till hushåll som inte är känsliga för de snabbt stigande ränteutgifterna, det vill säga främst redan relativt välbeställda hushåll. **När hushållen avvaktar till följd av alltför höga boendeutgiftsandelar, trots prisfall, faller antalet transaktioner och rörligheten minskar. Med lägre rörlighet påverkas både hushållens välfärd, samhällsekonomin och tillväxtpotentialer negativt.** Ett prisfall som utlösts av en snabb räntehöjning kan då knappast entydigt kategoriseras som gynnsamt för samhället.

Möjliga effekter av avskaffat skuldkvotstak, slopat amorteringskrav och startlån

En intressant fråga är om det finns politiska beslut som kan minska effekterna på bostadsmarknaden av de snabbt stigande boendeutgifterna. I denna rapport diskuteras två möjliga samhälleliga strategier. Båda har fördelen att de inte belastar statsbudgeten i någon nämnvärd utsträckning. Det gäller en liberalisering av amorteringskraven samt införande av ett startlån för förstagångsköpare.

Amorteringskrav

Med stigande räntenivåer ökar hushållens kapitalutgifter snabbt. Givet en räntenivå på runt fem procent blir de totala kapitalutgifterna sex, sju eller åtta procent av lånets storlek, beroende på vilken amorteringstakt hushållen avkrävs. En möjlighet att underlätta för fler hushåll att kunna köpa en bostad är att minska kraven på amorteringar. För att illustrera effekten av en lägre amorteringstakt har KALP-kalkylen vid en formell kreditgivning använts. I kalkylen har den genomsnittliga amorteringstakten sänkts, från i förekommande fall två eller tre procent vid en belåningsgrad om 85 procent enligt nuvarande regelverk, tabell fem. Det betyder exempelvis att det andra amorteringskravet, där hushåll med hög belåningsgrad och hög skuldkvot amorterar tre procent helt tas bort och att kravet på två procents amortering för belåningsgrader över 70 procent mildras till en procent.

KALP-kalkyl mars 2023. Jämförelse av effekter av amorteringstakt om 1% i stället för 2 respektive i förekommande fall 3%.

Marknad	Ensamboende 20-24 år som efterfrågar 1 RoK	Ensamboende 25-29 år som efterfrågar 2 RoK	Sammanboende 30-34 år som efterfrågar 3 RoK	Sammanboende 30-34 år med två barn som efterfrågar småhus
Göteborg	4%	6%	2%	6%
Karlstad	2%	4%	1%	2%
Linköping	2%	4%	1%	5%
Malmö	3%	4%	2%	6%
Stockholm	6%	14%	3%	6%
Umeå	2%	5%	2%	6%
Uppsala	3%	5%	2%	5%
Örebro	3%	4%	1%	4%

Tabell 7.

Utfallet av kalkylen visar att mildare amorteringskrav får positiva effekter på möjligheterna att efterfråga en bostad på samtliga marknader. Störst positiv effekt på bostadsefterfrågan får en sådan reform i Stockholm, där nuvarande amorteringsutgifter är höga enligt tidigare redovisning. Möjligheterna för ensamboende skulle förbättras mest. En liberalisering av amorteringskraven är en reform som inte medför negativa statsfinansiella effekter och skulle därför vara ett sätt att mildra negativa fördelnings- och välfärdseffekter av den makroekonomiska utvecklingen på bostadsmarknaden.

Startlån

En statlig utredning har föreslagit att startlån för förstagångsköpare införs i Sverige, SOU:2022:12. Poängen med startlånet är att sparandetiden minskar och att fler därför kan köpa sin första bostad. Den statliga utredningen föreslår att startlånet ska kunna finansiera upp till 10 procent av marknadsvärdet för bostaden och därmed som mest utgöra 2/3 av finansieringsbehovet ovanför bolånetaket. En förstagångsköpare behöver sålunda spara till ett belopp motsvarande 5 procent av marknadsvärdet, jämfört med dagens 15 procent. Utredningen föreslår att ett tak ska vara 250 000 kronor per förstagångsköpare. Startlånet kommer därmed för varje förstagångsköpare att vara begränsat till det lägsta av 10 procent av marknadsvärdet på den förvärvade andelen av bostaden och 250 000 kronor.

För förstagångsköpare med vårdnad om barn som ensam köper en primär bostad föreslår utredningen att startlånet ska kunna uppgå till det dubbla beloppet, det vill säga 500 000 kronor, men i övrigt med samma begränsningar som för andra förstagångsköpare. Startlånet föreslås omfattas av samma amorteringsregler som nuvarande vanliga bostadslån.

Utredningen uppskattar att ungefär 79 000 förstagångsköpare köper sin första bostad varje år. Enligt rapporten Den svenska bolåneemarknaden (Finansinspektionen, 2020) var andelen nya låntagare som tog bostadsrelaterade blacolån bland förstagångsköpare 10 procent, vilket har uppskattats till 8 000 lån. Med ett genomsnittligt blacolån på 150 000 kronor beräknas att startlånen kan minska efterfrågan på blacolånen med upp till 1,2 miljarder kronor.

Efterfrågan på startlån

Period	Förstagångsköpare	Längst	Mitt i intervall	Högst
Kort sikt, initiala tidigare-läggande av köp	79 000	8 000	28 000	48 000
Lång sikt nuvarande preferenser	79 000	8 000	20 000	32 000
Lång sikt, ändrade preferenser	84 000	13 000	25 000	37 000

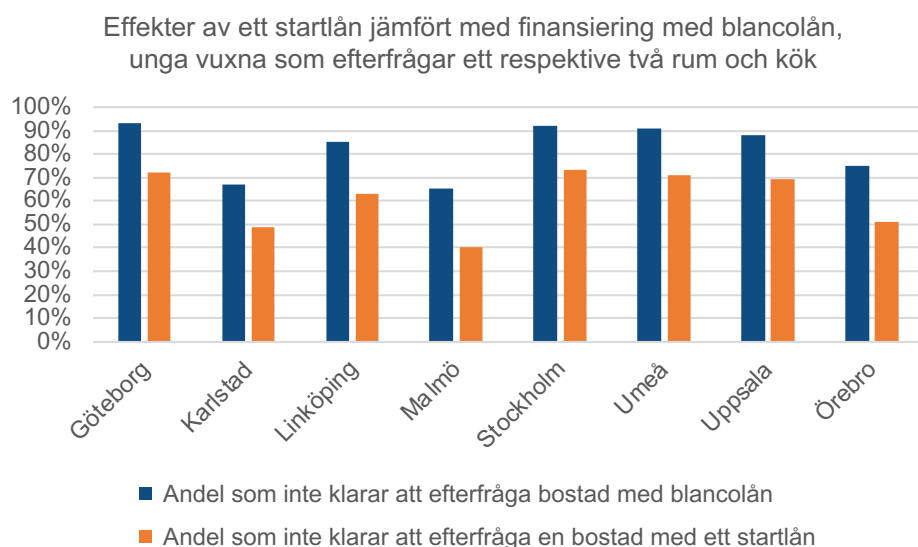
Tabell 8. Källa: SOU:2022:12.

Utredningen bedömer att andelen av förstagångsköpare som kommer att efterfråga startlån är mellan 10 procent, det vill säga de som i dag tar blacolån, och 41 procent, det vill säga de som i dag tar full belåning och bedöms ha råd att gå upp till 95 procent belåning. Ett mittenvärde i det intervallet är ungefär 25 procent. **Omräknat till absoluta tal innebär det att det kommer att finnas en efterfrågan på startlån från mellan 8 000 och 32 000 förstagångsköpare per år, se tabell 7.**

Det är svårt att utvärdera effekten av ett startlån på kommunnivå eftersom det saknas statistik över hur stort sparkapital hushållen har på individnivå, vilket i sin tur gör det svårt att bedöma hur många som klarar att själva finansiera kontantinsatsen på 15 procent. Däremot är det möjligt att beräkna hur många hushåll som får en viss boendeutgift och en viss boendeutgiftsandel av disponibel inkomst, givet att köpet kan finansieras med ett blacolån alternativt ett statligt startlån.

Indata till analysen är pris för begagnad bostadsrätt och hushållsinkomster för boende i kommunen. Inkomster avser ensamboende samt sammanboende hushåll i åldern 20–30 år som förvärvar ett respektive två rum och kök. Antagande görs om maximal boendeutgift, som ett hushåll klarar av att bära långsiktigt i enlighet med analyserna ovan. Andel hushåll som kan bära boendeutgiften för dels blancofinansieringen, dels startlånefinansieringen, beräknas. Finansiering sker på tre olika sätt, samtliga med 85 procent bostadslån i botten. Resterande 15 procent utgörs av 5 procent eget kapital i kombination med 10 procent blacolån eller 10 procent startlån.

”Med ett genomsnittligt blacolån på 150 000 kronor beräknas att startlånen kan minska efterfrågan på blacolånen med upp till 1,2 miljarder kronor.”



Figur 24.

Systemet med startlån som tillämpas i beräkningarna ger tydliga positiva effekter både för ensam- och sammanboende hushåll, se figur 24. I storleksordningen 10 till 20 procentenheter fler hushåll kan efterfråga en bostad med startlån.

Sammanfattningsvis visar dessa kalkyler att en kombination av liberaliserade amorteringsregler och en reform med statliga startlån skulle kunna ge fler möjlighet att komma in på bostadsmarknaden och därmed mildra effekterna av de snabbt stigande boendeutgifterna.

Sammanfattning

Det är en mycket liten grupp hushåll som faktiskt har tjänat på att bostadspriserna fallit. Faktum är att de flesta hushåll har fått det svårare att komma in på bostadsmarknaden eller att köpa en större bostad det senaste året. De som redan har svårt att komma in på bostadsmarknaden, däribland unga och andra förstagångsköpare, som har haft ett för litet sparkapital eller för låg inkomst för att klara bankernas krav på kvar-att-leva-på-kalkyl har inte gynnats av hög inflation, urholkad köpkraft, minskat sparkapital och höga ränteutgifter. Detta bekräftas också av att antalet transaktioner på bostadsmarknaden har minskat, särskilt i berörda segment.

Bostadsprisernas fall har inte heller kunnat kompensera för hushållens stigande levnadsomkostnader, driftskostnader och kapitalutgifter. Andelen hushåll som klarar kreditprövningen har blivit större, men samtidigt har boendekostnaderna ökat. Det hushåll som drastiskt kan höja andelen av sin disponibla inkomst som de lägger på bostaden har goda möjligheter att flytta, men då andra utgifter ökat och reallönerna minskat är denna grupp relativt liten. Att enbart utgå från effekter av den formella kreditprövningen ger inte en fullständig bild av hushållens möjlighet att köpa en bostad vid ett prisfall. När hushållen avvaktar till följd av höga boendeutgifter, trots prisfall, faller antalet transaktioner och minskar rörligheten på bostadsmarknaden. Den lägre rörligheten har i sin tur en negativ inverkan på hushållens välfärd, samhällsekonomi och tillväxtpotentialen.

Sammanfattningsvis bör prisfall inte kategoriseras som gynnsamt för samhället, eller som att det ger frikort in på bostadsmarknaden för den som innan haft svårt att finansiera en bostad. Den nya situationen på bostadsmarknaden kommer att kräva politik som ökar rörligheten på bostadsmarknaden och som gör att befintligt bostadsbestånd kan användas mer effektivt. Särskilt om stiltjen på nyproduktionsmarknaden håller i sig.

Skillnader sedan 2021



Ensamboende unga 20 – 24 år, efterfrågar mindre bostadsrätt om ett rum och kök

Amortering minskat med	2 011 kr
Driftskostnader ökat med	8 154 kr
Ränteutgifter ökat med	22 570 kr
Ökade årsutgifter	61 400 kr



Ensamboende unga 25 – 29 år, efterfrågar medelstor bostadsrätt om två rum och kök

Amortering minskat med	8 992 kr
Driftskostnader ökat med	8 154 kr
Ränteutgifter ökat med	29 087 kr
Ökade årsutgifter	60 900 kr

Ökade årsutgifter för flytt: 99 100 kr

Sammanboende familjebildare, 30 - 34 år utan barn, efterfrågar större bostadsrätt om tre rum och kök

Amortering minskat med	2 805 kr
Driftskostnader ökat med	8 562 kr
Ränteutgifter ökat med	34 791 kr
Ökade årsutgifter:	99 100 kr

Ökade årsutgifter för flytt: 139 600 kr

Sammanboende familjebildare, 30 - 34 år med två barn, efterfrågar radhus eller medelstort småhus

Amortering minskat med	9 613 kr
Driftskostnader ökat med	9 695 kr
Ränteutgifter ökat med	56 580 kr
Ökade årsutgifter	139 600 kr

