

Villadrömmen som sprack

Villkor för hushålls etablering på villamarknaden i tillväxtregioner



Rapporten på 30 sekunder

Färre kan förverkliga villadrommen

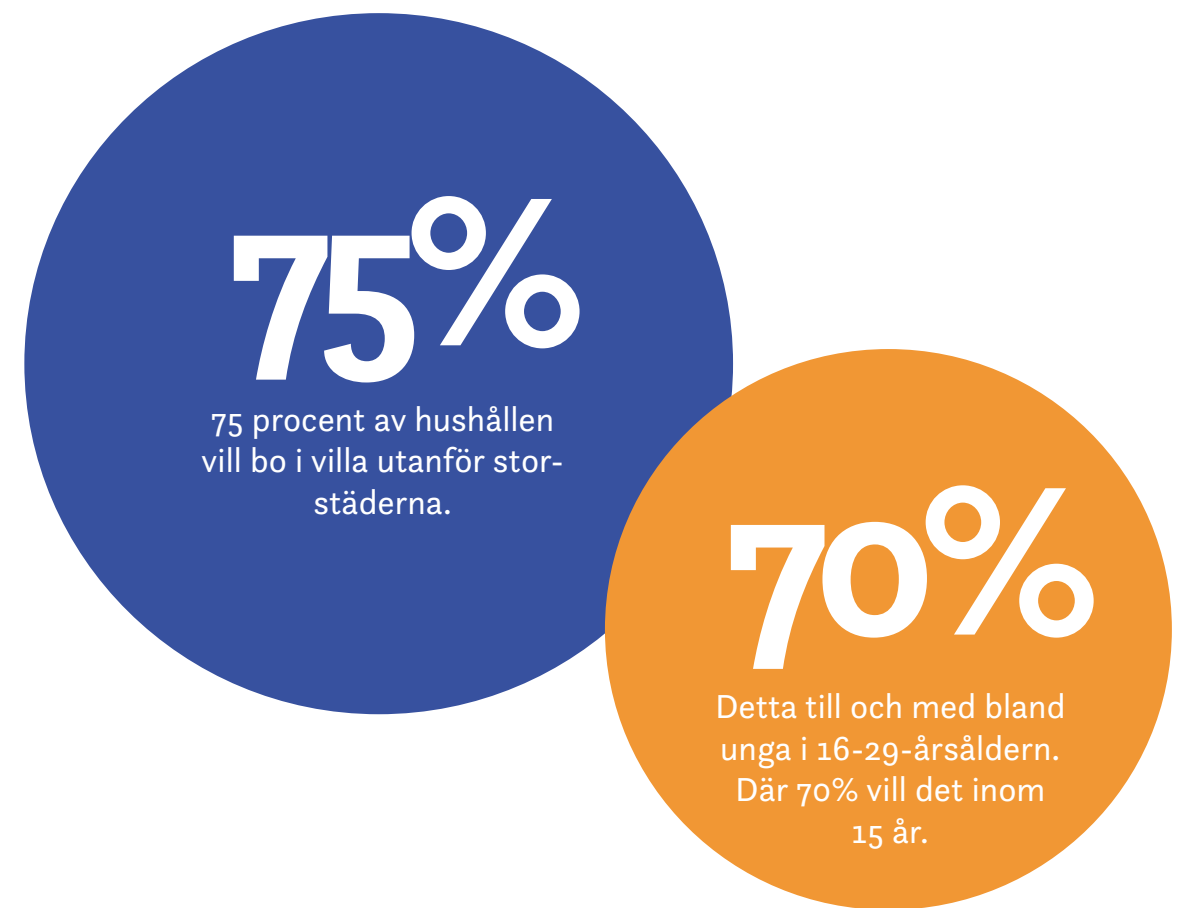
Sedan bolånetaket infördes 2010 har andelen 35 till 44-åringar i småhus minskat med 16 procent, minskningen accelererade när amorteringskraven infördes. Andelen familjer med barn i åldrarna 0 till 24 år har minskat mest i småhus de senaste tio åren, från 72 till 66 procent. Villaproduktionen är svag samtidigt som villadrommen är fortsatt stark.

Demografiska förändringar förvärrar villabristen

Om inte något förändras kommer bristen på småhus, den ökande efterfrågan och demografiska förändringar, att leda till att en stor andel av barnfamiljerna flyttar från storstäderna, särskilt de hushåll som inte tillhör den mest högavlönade kvintilen av befolkningen.

93 000 kr*

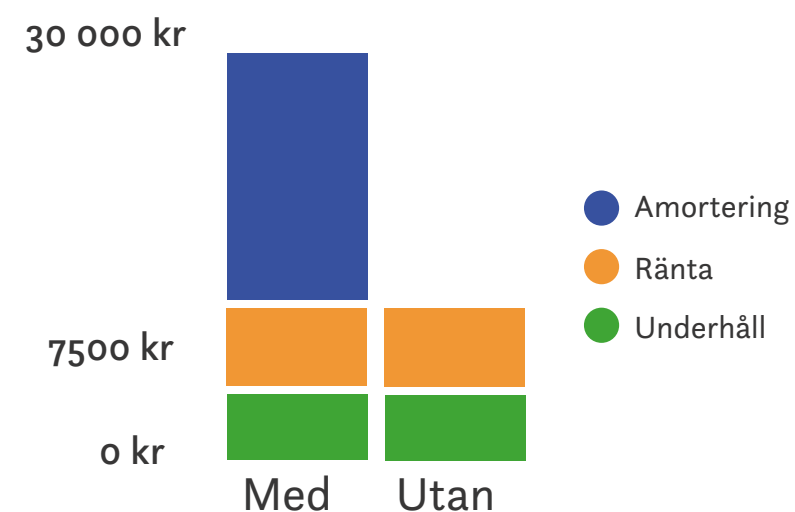
* För att köpa ett genomsnittligt småhus i Stockholm kräver nuvarande kreditregler en hushållsinkomst på 93 000 kronor i månaden, givet 30 procents inkomstskatt, och 1 300 000 kronor i sparkapital.



Kreditrestriktioner begränsar flyttmöjligheter

Med nuvarande regleringar är det 40 procent av flerpersonshushållen i Göteborg som skulle beviljas ett bostadslån för ett genomsnittshus i Göteborg. Med ett lägre amorteringskrav, en procents amortering till 70 procents belåning, och en mer rimlig kalkylränta på 5 procent skulle andelen som klarar kraven öka till 77 procent - nästan en fördubbling.

Månadskostnad med och utan amorteringskrav



* Räkneexempel boendekostnad för genomsnittsvilla i Stockholm med och utan amorteringskrav, underhåll 5000 kronor, ränteutgifter 6000 kronor och amorteringsutgifter på 18 000 kronor.

Förord

Drömmen om det egna huset har blivit svårare att förverkliga. Efterfrågan på nya småhus har aldrig varit större. Trots detta är det en stadigt minskande andel av hushållen som flyttar till småhus. För att undersöka varför har Mäklarsamfundet tagit hjälp av analysföretaget Evidens som med stöd av data och nya beräkningar kan förklara varför en allt lägre andel lyckas etablera sig i småhus.

Det ska vara enkelt för alla att flytta till en rimlig bostad. Mäklarsamfundet representerar 86 procent av Sveriges fastighetsmäklare, som arbetar varje dag på bostadsmarknaden. Våra medlemmar ser att genomsnittsåldern för bostadsspekulanter blir allt högre, och att det är få hushåll som klarar av att förverkliga villadrommen i våra tillväxtregioner. Vi är oroliga för vad som händer med samhället när en stor del av befolkningen upplever att det är omöjligt att skaffa en rimlig bostad där de inte är trångbodda. Därför är det viktigt att analysera vad som inte fungerar på bostadsmarknaden, och hur vi kan få marknaden att fungera bättre - så att fler kan uppfylla sina bostadsdrömmar.

Det är billigt och attraktivt att bo i småhus, men trösklarna in på småhusmarknaden har aldrig varit högre. Vår rapport visar med all önskvärd tydlighet att småhus är den mest attraktiva boendeformen, särskilt för barnfamiljer, men att det trots det blivit allt svårare för barnfamiljer att bli beviljade bostadslån för ett genomsnittligt småhus. De tre största problemen som vi ser är (1) en för låg rörlighet på bostadsmarknaden, (2) en otillräcklig produktion av nya hus och (3) orimligt hårda kreditregleringar för nya bolån.

Resultatet av dessa hinder är att många barnfamiljer väljer att packa väskorna och flytta från storstadsområdena. Vänder inte utvecklingen riskerar vi att dränera våra urbana områden från drivna människor inom samhällsbärande yrken som

polis, lärare och sjuksköterskor.

För att komma till bukt med de här allvarliga hoten mot såväl kompetensförsörjningen som människors möjlighet att förverkliga sina husdrömmar, efterfrågar Mäklarsamfundet politisk handlingskraft.

1. Kreditrestriktionerna måste förändras. Det är i den delen av livet då vi har lägst lön som vi idag tvingas amortera som mest. Amorteringskrav, bolånetak, höga KALP-räntor och låga skuld-kvotstak skapar höga trösklar in på bostadsmarknaden. Det går att fortsatt ha en ansvarsfull bolånemarknad som säkerställer att människor betalar av sina lån, utan att för den skull ha så hårda kreditregler som idag hindrar unga att flytta hemifrån och barnfamiljer att flytta till villa. Med en rimligare kreditreglering skulle fler kunna förverkliga villadrommen.

2. Rörligheten på bostadsmarknaden måste öka. Nyproduktionen står för cirka 1 procent av bostäderna som förmedlas på ett år, därför måste lösningar på bostadsmarknaden innefatta förslag som gör att vi använder befintligt bestånd mer effektivt. Det handlar dels om att underlätta för efterfrågesidan med rimligare kreditregler, se över stämpelskatterna och att förbättra möjligheten att spara. Det måste samtidigt bli lättare att flytta från villan till lägenheten. Sverige har högst flyttskatter i EU och vi är ensamma i Nordeuropa med att inte trappa ned dessa med tiden.

3. Det måste bli lättare att planlägga och bygga nya småhus. För den som äger planlagd mark är det ofta enkelt att bygga sitt hus, men för den som behöver planlägga marken själv tar det ofta många år innan huset kan byggas. I mindre och mellanstora städer är det främst bristen på planerad mark som behöver åtgärdas.

I de större städerna är vanliga problem att det är svårt att bygga nytt i befintliga villaområden. Sverige har ovanligt glesbebyggda villaområden, långa planeringsförfaranden och hög kostnad för att bygga. Andra studier har redan visat att hundratusentals nya villor kan byggas i storstäderna om vi gjorde detaljplanerna mer generösa, skrotade praxisen om 4,5 meter till tomtgräns eller gjorde PBL

mer generös så att fler småhus kan få bygglov även om de avviker från detaljplan.

Med den här rapporten hoppas vi kunna bidra med kunskap om bostadsmarknaden som kan användas för att få till modiga politiska beslut så att fler kan förverkliga villadrommen.



André Nilsson

Näringspolitisk expert
Mäklarsamfundet



Björn Wellhagen

Vd
Mäklarsamfundet

Om rapporten

Mäklarsamfundet presenterar här en rapport som analysföretaget Evidens har tagit fram. Den rapport som presenteras framgent i det här dokumentet är framtagen av Evidens. Rapporten handlar om etableringen på småhusmarknaden, och undersöker

specifikt orsakerna till att allt färre barnfamiljer som efterfrågar småhus bor i småhus jämfört med tidigare. Rapporten är bland annat baserad på data från Svensk Mäklarstatistik, SCB, Boverket, WSP och Evidens egen datainsamling.

Innehållsförteckning

1. Inledning – en småhusdröm med förhinder	8
2. Olika hushålls etablering på bostadsmarknaden	12
3. Demografiska förändringar i storstadsregionerna och andra tillväxtregioner	14
4. Varför minskar etableringen i småhus?	19
Referenser	30



1. Inledning – en småhusdröm med förhinder

Inledning. De senaste åren har det kommit signaler om att särskilt yngre hushåll fått det svårare att förverkliga småhusdrömmen. Olika rapporter visar att stigande priser och kreditreglering för bolån utestänger hushåll från möjligheten att köpa ett småhus. SCB:s befolkningsstatistik har visat på att fler hushåll lämnar storstäderna och kritiska röster har höjts när det gäller i vilken utsträckning kommunerna planerar för nya småhus.

Den övergripande frågeställningen i denna rapport är i vilken utsträckning hushållen har lyckats etablera sig på småhusmarknaden det senaste decenniet, effekter av införda kreditregleringar för bostadslån och vilka andra hinder som finns för att fler hushåll som önskar ska kunna efterfråga ett småhusboende. Fokus ligger på hushåll i familjebildande ålder. Rapporten har utarbetats av Evidens på uppdrag av Mäklarsamfundet.

Vilken typ av bostadskontrakt skulle du vilja ha? Samtliga hushåll. Procent						
	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övrigt	Vet ej /tveksam	Inget svar
Äganderätt	54	66	67	76	69	70
Bostadsrätt	28	20	19	12	13	13
Hysesrätt	16	12	12	10	12	9
Jordbruk	0	0	0	0	1	0
Annat	0	1	1	1	5	1
Vet ej	1	2	1	1	5	6

Tabell 1. Källa: Boverket.

I detta inledande kapitel diskuteras inledningsvis hushållens bostadspreferenser, den låga nyproduktionen av småhus och begränsningar på marknaden som ges av låg rörlighet bland äldre hushåll i småhus. Kapitlet avslutas med en läsanvisning för resterande delar av rapporten.

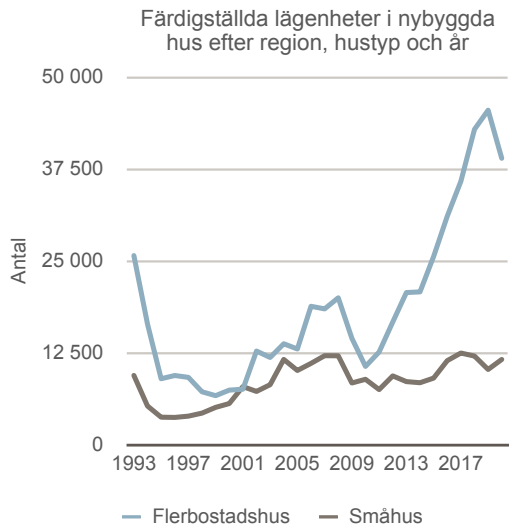
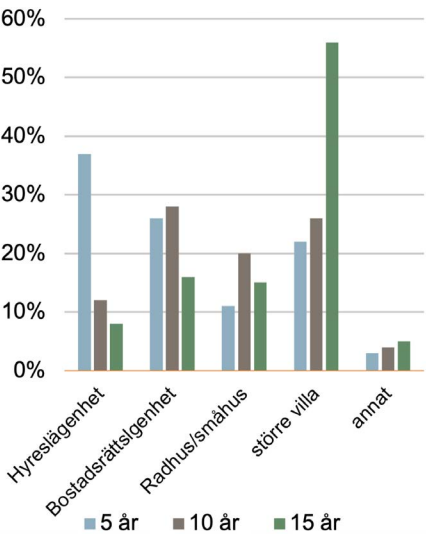
Starka preferenser för småhus bland yngre men låg rörlighet bland äldre i småhus. Många hushåll, särskilt i familjebildande åldrar och när barnen är små och växer upp, drömmer om att bo i ett småhus. **Alla kända undersökningar av hushållens boendepreferenser visar att en majoritet av hushållen föredrar ett småhusboende.** Utanför stor-

städerna är det ungefär tre fjärdedelar av hushållen som önskar bo i ett småhus, men också i storstäderna är småhuspreferenserna starka, se tabell 1. De starka småhuspreferenserna är utbredda också bland unga. Ungdomsbarometerns mätningar visar exempelvis att nästan hälften av 16 till 29-åringarna i Sverige vill bo i ett småhus inom 10 år och hela 70 procent inom femton år, figur 1. Småhuspreferenserna har dessutom ökat bland unga det senaste decenniet.

Det finns troligen flera förklaringar till att småhusen uppfattas som en attraktiv boendeform av många. Tillgång till större ytor och flera rum lockar en växande familj, möjligheterna till utevistelse och direkt markkontakt uppskattas av både barn och vuxna. Boendeinflytandet är stort med möjligheter för hushållen att påverka bostadens utformning och standard samt när i tiden olika åtgärder ska genomföras. Boendeutgifterna är också mycket konkurrenskraftiga för småhusboende jämfört med jämförbara bostadsstorlekar i andra boendeformer.

Ett långsiktigt perspektiv på innehavet av en av hushållet ägd bostad borgar dessutom för en långsiktig förmögenhetsuppbyggnad, när inflation, amorteringar och värdetillväxt successivt bygger upp ett allt större eget kapital. Det finns också forskning som visar att det uppstår positiva samhällseffekter i form av grannskapseffekter när hushåll som äger sina bostäder värnar och engagerar sig i sin närmiljö på olika sätt.

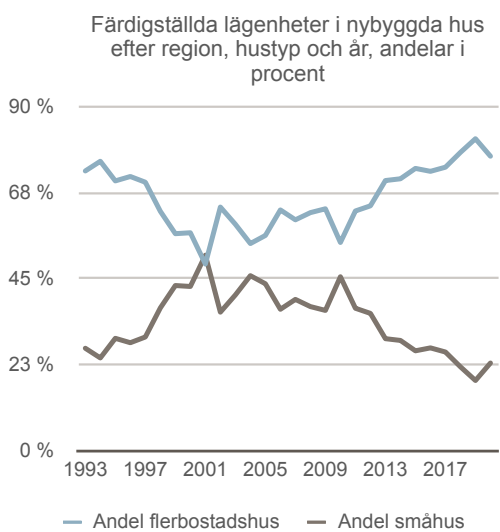
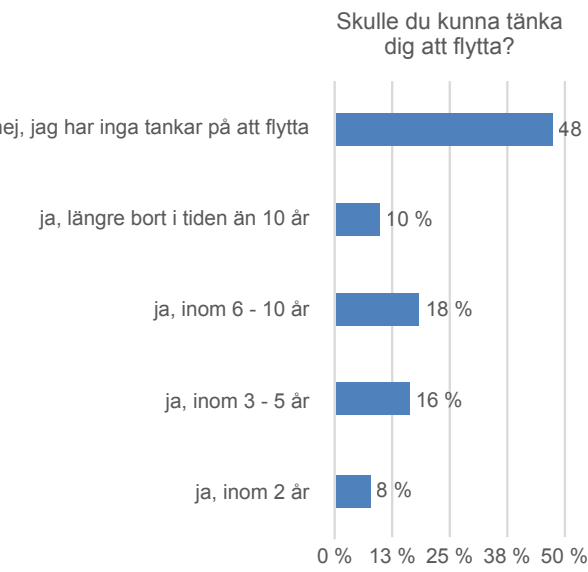
Figur 1. Vilken boendeform passar dig bäst om 5, 10 eller 15 år? (16-29-åringar) Källa: Ungdomsbarometern.



Figur 2. Källa: SCB.

Men det finns sedan en tid tillbaka många tecken på att unga hushåll i familjebildande åldrar i praktiken minskar sin etablering i småhus, trots starka småhuspreferenser och attraktiva egenskaper för småhusboendet. Stigande priser gör det svårare att finansiera ett småhusförvärv, särskilt som kreditregleringarna tvingar hushållen till en allt större kontantinsats och till höga amorteringsutgifter. Och även om bostadsbyggandet ökat markant i Sverige det senaste decenniet, beror ökningen uteslutande på att nyproduktionen av bostäder i flerbostadshus ökat, se figurerna 2 och 3. Småhusproduktionen har legat kvar på samma nivåer under lång tid, trots att efterfrågan stigit kraftigt mätt som tillväxt i småhuspriserna.

Den begränsade rörligheten bland äldre hushåll som bor i småhus är ytterligare en bidragande orsak till att yngre hushåll i familjebildande åldrar



Figur 3. Källa: SCB.

har fått det svårare att etablera sig i småhus. Om rörligheten bland äldre i småhus ökade, skulle utbudet bli större och fler yngre familjer skulle kunna realisera sin bostadsefterfrågan, se exempelvis rapporterna WSP (2021)¹ och WSP² (2020). Båda dessa rapporter har utarbetats på uppdrag av Mäklarsamfundet och diskuterar förklaringar till äldres låga rörlighet på bostadsmarknaden och analyserar potentialer och effekter av ökad rörlighet bland äldre i boende småhus.

I WSP (2021) undersöks med hjälp av en enkätstudie bland annat i vilken utsträckning äldre har flyttplaner, se figur 4. Hälften av de svarande uppgav att de inte hade några flyttplaner alls och endast åtta procent angav att de planerade flytta inom ca 2 år, vilket ger en årlig flyttfrekvens på ca 4 procent per år, vilket också överensstämmer med statistik över flyttfrekvenser från SCB.

Figur 4. Källa: Mäklarsamfundet och WSP.

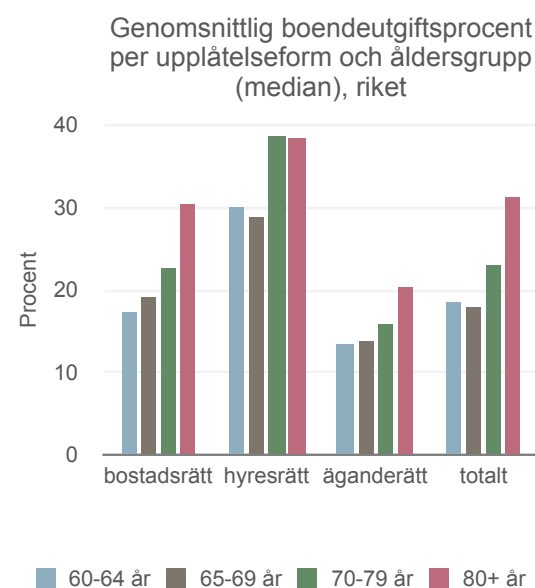
¹WSP (2021). Äldres flyttmönster, Mäklarsamfundet, maj 2021.

²WSP (2020). Tre scenarier för äldres flyttar, Mäklarsamfundet, november 2020.

Det finns flera förklaringar till den lägre rörligheten bland äldre. Många äldre har av naturliga skäl haft lång tid på sig att hitta det boende som passar dem bäst och är nöjda där de bor. Och vanliga flyttmotiv bland yngre hushåll såsom flytt till arbete, studier eller flyttbehov till följd av en växande familj bortfaller för äldre. Till dessa mer livscykelberoende orsaker kan också läggas direkta ekonomiska drivkrafter. En viktig faktor som förklarar den lägre rörligheten bland äldre är att det nuvarande boendet i småhus präglas av låga boendeutgifter och att alternativa boendeformer i normalfallet ger högre boendeutgifter. Med inkomster som oftast begränsas till pensionsinkomster blir de äldre hushållens ekonomi känslig för högre boendeutgifter.

Statistik från SCB över boendeutgifter bland äldre hushåll bekräftar att småhusboendet ger låga boendeutgiftsandelar av disponibel inkomst för äldre hushåll. Boendeutgiftsandelen är exempelvis dubbelt så hög för 70 till 79-åringar i hyresrätt än i småhus, se figur 5. En delförklaring är att utgifterna för kapitalet i form av amorteringar och räntekostnader är låga efter en lång innehavsperiod.

Också Evidens genomförde under 2020 en omfattande enkätundersökning riktad till äldre boende i småhus, Evidens (2021). I enkäten ställdes frågor om varför äldre hushåll, inklusive äldre i småhus, önskar bo kvar i sin nuvarande bostad. Enkätsvaren bekräftade att den låga rörligheten till stor del beror på låga boendekostnader, hög nöjdhet med den nuvarande bostaden och brist på attraktiva alternativ,



Figur 5. Källa: SCB.

se figur 6. **Hushållens möjligheter att etablera sig på småhusmarknaden tycks sammanfattningsvis möta flera hinder. Staten har beslutat om nya kreditrestriktioner, nyproduktionstakten har varit låg och äldre hushåll tycks i relativt liten utsträckning vara villiga att flytta från sina småhus.** Frågan är hur villkoren för att etablera sig på småhusmarknaden egentligen ser ut för familjebildande hushåll som önskar bo i ett småhus?

Läsanvisning. Mot denna bakgrund har rapporten delats in i några olika kapitel. Kapitel två, Olika hushålls etablering på småhusmarknaden, analyserar förändringar i hushållens etablering i småhusboende. Den grundläggande frågan är i vilken utsträckning hushåll i relevanta åldersgrupper lyckats etablera sig i småhusboende det senaste decenniet. Hur stor andel av hushåll i 30 till 40-årsåldern bor i småhus idag jämfört med för 10 eller 15 år sedan?

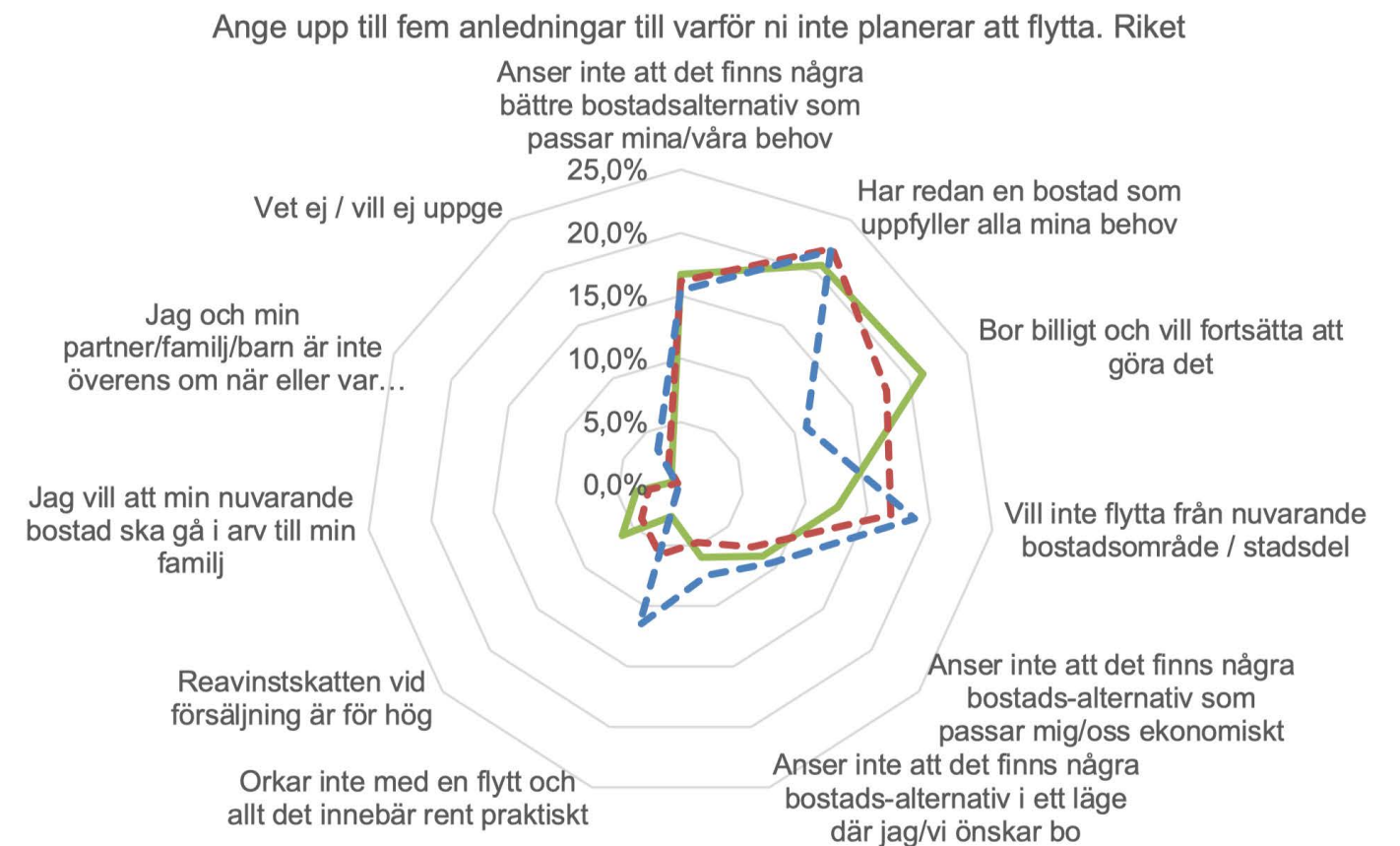
I det tredje kapitlet, Demografiska förändringar i storstadsregionerna och i andra tillväxtregioner, kartläggs de demografiska förutsättningarna och hushållens behov av olika boendeformer över livscykeln diskuteras. Utifrån statistik över boendeformer för hushåll i olika åldersgrupper analyseras och diskuteras i vilka åldersgrupper den huvudsakliga småhusefterfrågan uppstår. Avsnittet innehåller också befolkningsprognoser som bland annat visar att antalet hushåll i familjebildande åldrar växer snabbt de närmaste åren och storstädernas negativa flyttnetton diskuteras utifrån förhållandet mellan den demografiska utvecklingen och villkoren på bostadsmarknaden.

Det fjärde och sista kapitlet, Varför minskar etableringen i småhus?, analyserar troliga drivkrafter och orsaker bakom minskad etablering i småhus bland hushåll i familjebildande åldrar. De grundläggande frågorna handlar om vilka olika betydelser prisutveckling, kreditrestriktioner respektive kommunal planberedskap har.

Prisutvecklingens roll analyseras genom att beräkna vilka boendeutgiftsandelar av genomsnittliga disponibla inkomster hushåll i 30 till 40-årsåldern får i dag jämfört med för tio till femton år sedan vid småhusförvärv. Om boendeutgiftsandelarna vid ett fullfinansierat bostadsförvärv inte ökat är

det inte prisutvecklingen i sig som förklarar minskad etablering

Kreditrestriktionernas betydelse illustreras med hjälp av statistik över hur många hushåll som har tillräckliga inkomster för att klara kreditprövningen i olika kommuner. I denna analys beräknas utestängningseffekter för kreditprövningens olika delkomponenter: amorteringskrav ett och två, stressräntan samt kvar-att-leva-på-belopp. Plan- och markpolitikens roll analyseras med hjälp av intervjuer med ett tiotal kommuner. Den övergripande frågan är varför kommunerna inte planerat för en större småhusproduktion?

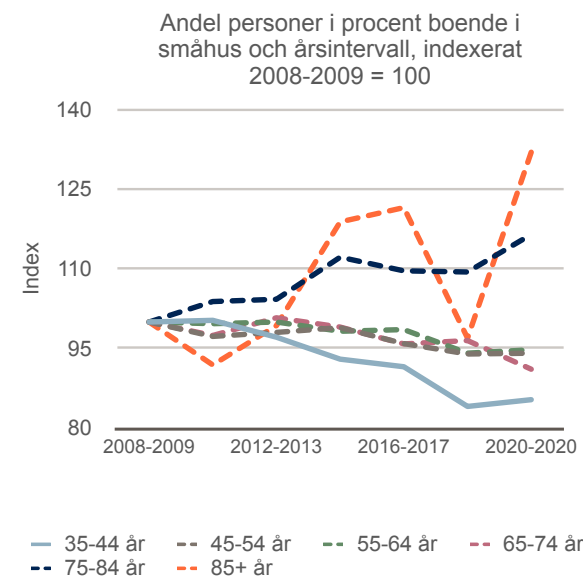


Figur 6. Källa: Evidens.

2. Olika hushålls etablering på bostadsmarknaden

Den grundläggande frågeställningen i denna rapport är i vilken utsträckning familjebildande hushåll lyckas etablera sig på bostadsmarknaden de senaste åren. Som beskrivits i det inledande kapitlet finns tydliga tecken på att allt färre hushåll lyckas ta sig in på småhusmarknaden i Sverige till följd av bland annat låg rörlighet bland äldre och små nyproduktionsvolym. Samtidigt innebär stigande bostadspriser i kombination med införda kreditrestriktioner att det blir svårare för många familjebildande hushåll ytterligare inträdeshinder.

SCB för statistik över hushållens boende i olika åldersgrupper för hela riket. Av statistiken framgår att andelen hushåll i åldersgruppen 35 till 44 år som bor i ett småhus faller över tid, figur 7.

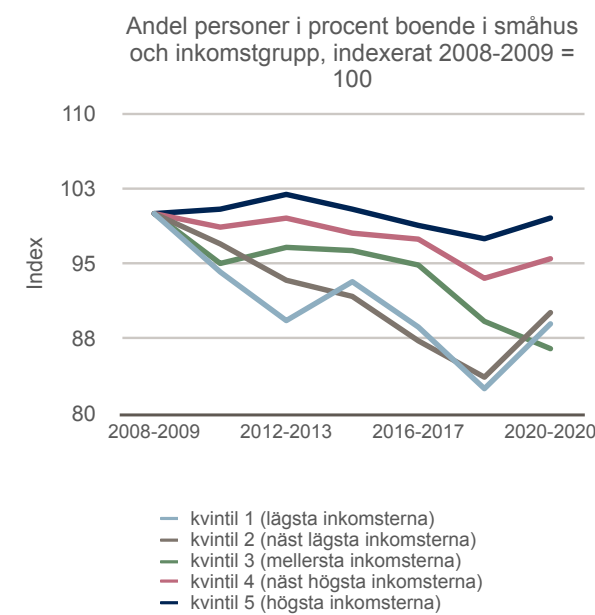


Figur 7. Källa: SCB och Evidens.

Minskningen sammanfaller med införandet av bolånetaket under 2010. Sedan dess har andelen 35 till 44-åringar som bor i ett småhus minskat med ungefär 16 procent. Minskningen accelererade under perioden 2016 till 2018, när det båda amorteringskraven infördes. Också äldre åldersgruppers småhusboende har minskat något, men för dessa åldersgrupper är minskningen inte lika omfattande. För de äldre hushållen, över 75 år har andelen småhusboende till och med ökat det senaste decenniet. Eftersom olika studier av hushållens

preferenser visar fortsatt starka preferenser för småhusboende är det knappast svagare preferenser för småhusboende som kan förklara den fallandet etableringen bland hushåll i familjebildande åldrar.

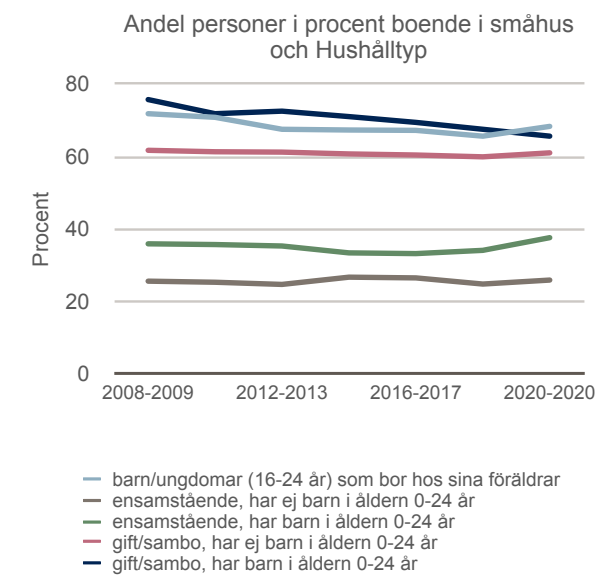
Hypotesen att kombinationen av stigande priser och utformningen av kreditrestriktionerna påverkar hushållens möjligheter att etablera sig i ett småhus får stöd av en analys av hur olika inkomstgrupper är representerade bland hushåll i småhus, se figur 8.



Figur 8. Källa: SCB och Evidens.

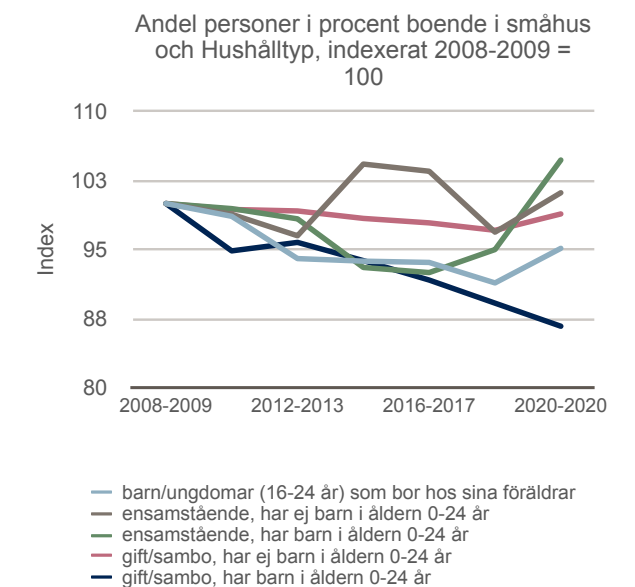
Figuren visar andelen personer boende i småhus i olika inkomstkvintiler (en kvintil motsvarar 20 procent av alla personer). Andelen hushåll med de 20 procenten högsta inkomsterna redovisar ungefär samma småhusandelar 2020 som 2008. Men andelen boende i småhus i de två lägsta kvintilerna har fallit. Från år 2008/2009 till 2018/2019 föll andelen boende i småhus bland de 40 procent med lägsta inkomsterna med ca 15 procent. Också kvintil tre, hushåll i den mellersta inkomstgruppen, redovisar successivt fallande etablering småhus. Det är endast den femtedel av hushållen med de högsta inkomsterna som kunnat upprätthålla sin andel boende i småhus det senaste decenniet.

Den minskande etableringen i småhus syns framför allt i den vanligaste familjetypen bland barnfamiljer, "gift/sambo med barn 0-24 år", se figur 9 och 10. Av alla personer som är gifta/sambo och har barn bodde 72 procent i småhus år 2008/2009. I denna familjetyp har småhusboendet fallit till 66 procent 2020, det vill säga sex procentenheter, vilket motsvarar ett fall om totalt 13 procentenheter. Det innebär också att antalet barn som bor i småhus minskat något, med ca 5 procent. Bland övriga familjetyper, ensamstående med och utan barn samt gifta/sambo utan barn är dock förändringarna små.



Figur 9. Källa: SCB.

Slutsatsen av analysen av förändringar i etableringen i småhus bland olika typer av personer och hushåll är att "klassiska barnfamiljer" i form av två vuxna med barn har minskat sin etablering i småhus de senaste dryga 10 åren. Analysen visar samtidigt att minskningen framför allt skett bland familjer med lägre inkomster och bland medelinkomsttagare. Frågan är om det är prisutvecklingen och kreditrestriktionerna som hindrat allt fler hushåll från att etablera sig på småhusmarknaden?



Figur 10. Källa: SCB och Evidens.

3. Demografiska förändringar i storstadsregionerna och i andra tillväxtregioner

På längre sikt påverkas bostadsefterfrågan och bostadsmarknaden av demografiska förändringar. De demografiska förändringarna innebär att efterfrågan kan komma att riktas mot olika bostadssegment beroende på vilka åldersgrupper som växer eller krymper. Studier av nuvarande boendeformer kompletterar olika ekätundersökningar om hur hushållen prioriterar mellan olika boendeformer eftersom sådan data visar hur hushåll faktiskt valt att agera på bostadsmarknaden. Olika åldersgruppers nuvarande boende ger därför en god bild av hur hushållens boendepreferenser förändras över livscykeln. I figurerna 11 till 13 redovisas hur hushållens boende förändras över livscykeln beroende på ålder på olika geografiska marknader.

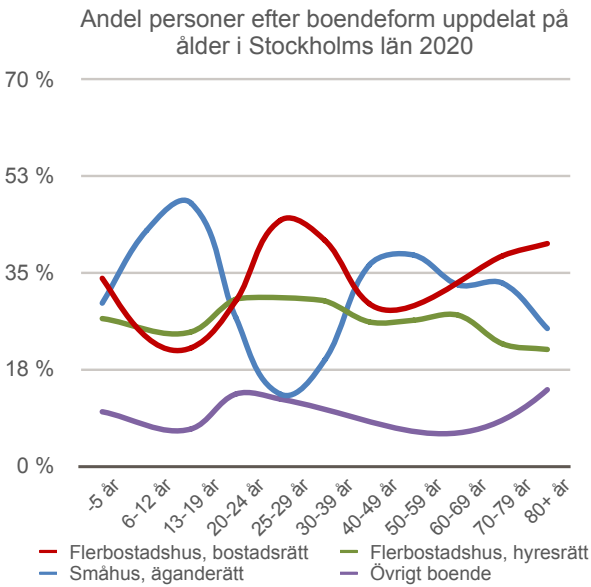
Av figurerna framgår att en stor andel av barnfamiljerna, dvs barn i 5 till 19-årsåldrarna och deras föräldrar i 30 till 50-årsåldrarna, i stor utsträckning valt att bo i småhus.

I Stockholms län bor ca 40 till 50 procent av barnen i småhus i dessa åldrar och ca 35 till 40 procent av 30 till 50-åringarna. I Göteborg är småhusandelar-

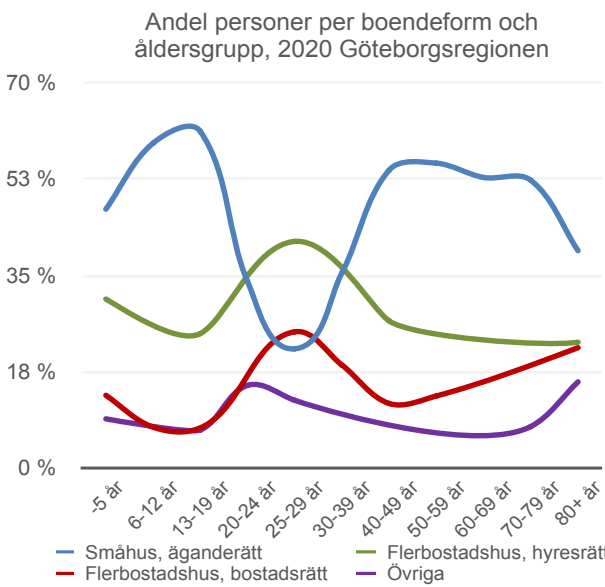
na större, där uppemot 60 procent av barnen och mellan 50 och 60 procent av deras föräldrar bor i småhus. I Linköping, som liknar flertalet övriga regionala marknader, är småhusandelarna ännu något större för både barn och deras föräldrar.

Av figurerna framgår också att stora andelar av hushållen byter boendeform, från hyres- och bostadsrättsboende till småhus, i familjebildande ålder. I samtliga tre studerade marknader ökar andelarna som byter från de övriga boendeformerna till småhusboende kraftigt, från 30 årsåldern till slutet av 40-årsåldern. I exempelvis Göteborgsregionen ökar andelen småhusboende från ca 20 procent till runt 55 procent i dessa åldersgrupper, i Linköpingsregionen från 20 till ca 60 procent.

I Stockholmsregionen med sitt stora utbud av bostadsrätter och hyresrätter i flerfamiljshus och förhållandevis få småhus i de centrala delarna, är ökningen något mindre, från knappt 15 procent i 30-årsåldern till knappt 40 procent i 40-årsåldern.



Figur 11. Källa: SCB.



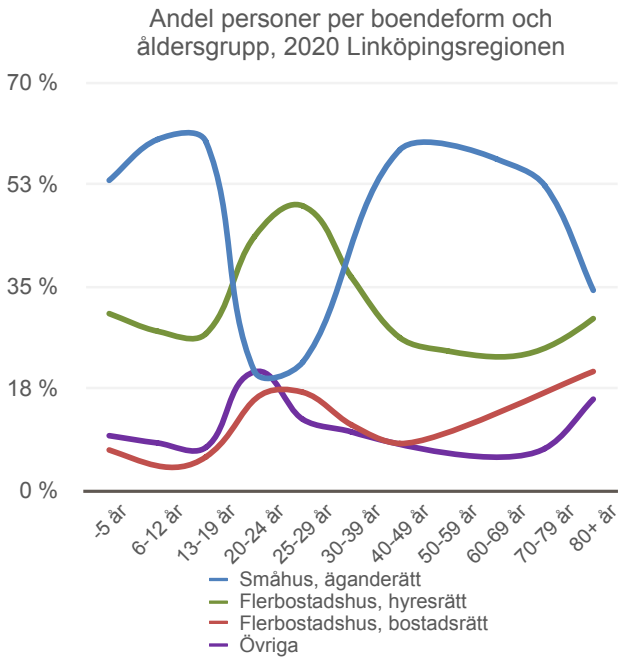
Figur 12. Källa: SCB.

Av figurerna framgår dessutom att andelen hushåll som lämnar småhusboendet till förmån för andra boendeformer är relativt liten. **I samtliga regioner faller andelarna i småhusboende långsamt efter 40 till 50 årsåldern, för att accelerera först från 80-årsåldern och uppåt, då ungefär 10 procent förr eller senare flyttar till särskilda boendeformer.** Den mindre grupp småhusboende i åldrarna 50 till 80 år som lämnar småhusboendet tycks främst välja att flytta till en bostadsrätt i de studerade regionerna. I samtliga studerade regioner ökar andelen boende i bostadsrätt med ca 10 procentenheter successivt från 50-årsåldern till 80-årsåldern.

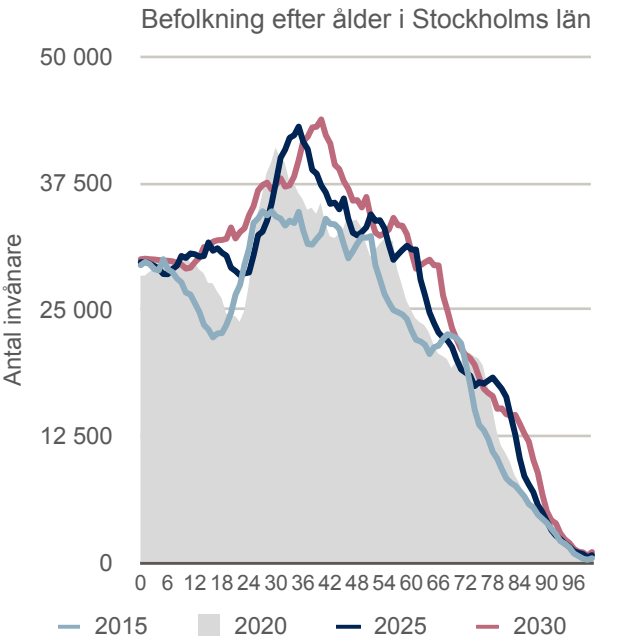
Slutsatsen av studier av hushållens faktiska boendeval visar sammanfattningsvis att en mycket stor andel av alla hushåll successivt flyttar till ett småhusboende under den familjebildande perioden i livet. För hushåll med flera barn är det kanske inte så förvånande eftersom småhusboendet i normal-

fallet erbjuder större bostäder med uteplatser och trädgård, vilket underlättar vardagen och ger tillräcklig utrymmesstandard för barnfamiljer. Dessutom bekräftas att äldre hushåll endast i mindre utsträckning flyttar från sina småhus. Endast ca 10 procent lämnar småhusboendet fram till 80-årsåldern och en stor andel av de hushåll över 80 år som flyttar från småhuset lämnar sitt småhus motvilligt. Flytten är ofta påtvingad av hälsoskäl eftersom flytten sker till en plats i särskilt boende. Hushållens faktiska val bekräftar således enkätundersökningarna om hushållens boendepreferenser: många hushåll både i familjebildande ålder och i äldre åldersgrupper föredrar ett småhusboende framför andra boendeformer.

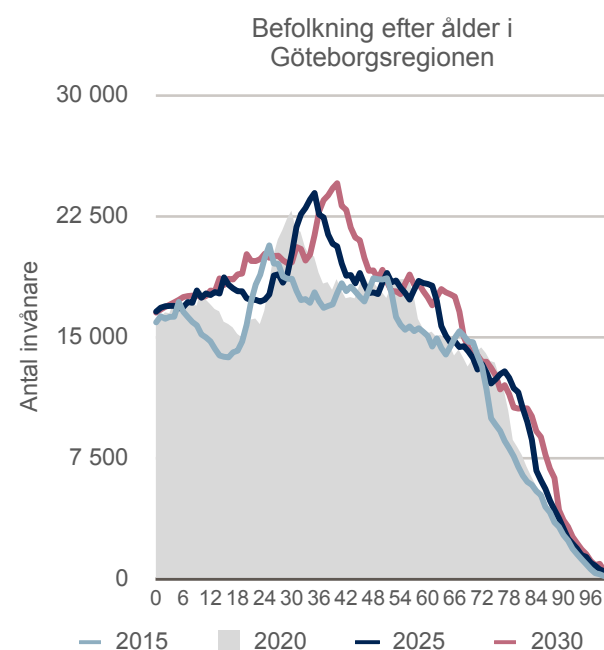
En ytterligare slutsats är att den samlade efterfrågan på småhus blir starkt beroende av hur antalet personer i familjebildande åldrar förändras.



Figur 13. Källa: SCB.



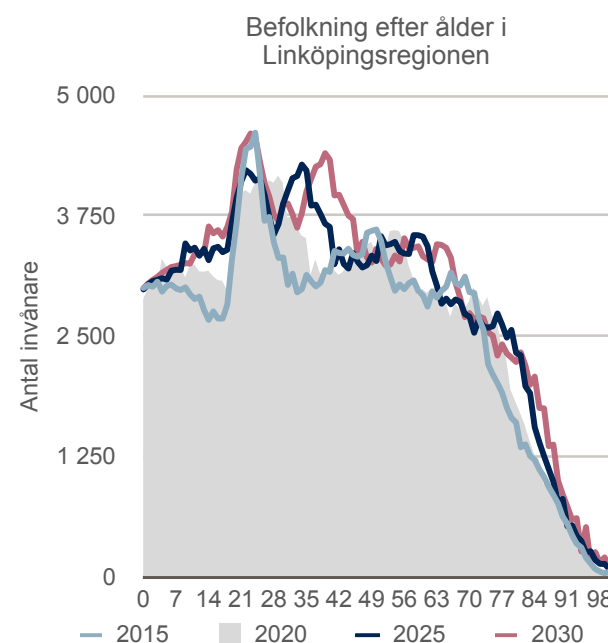
Figur 14. Källa: SCB och Evidens.



Figur 15. Källa: SCB och Evidens.

Utvecklingen av antalet individer i olika årsklasser från 2015 och framåt framgår av figurerna 14 till 16. Figurerna visar antalet personer i olika åldersgrupper 2015 (ljusblå linje), nuläget 2020 (grått fält) samt befolkningsprognoser för de olika åldersgrupperna för åren 2025 samt 2030 (mörkblå respektive röd linje). Av figurerna framgår att befolkningen ökat relativt snabbt i åldersgruppen 25 till 40 år i samtliga studerade regioner mellan åren 2015 och 2020. Prognoserna visar samtidigt att ökningen förväntas fortsätta och dessutom förskjuta tyngdpunkten i befolkningstillväxten mot intervallet 35 till 40 år de närmaste fem till tio åren fram till år 2030. Med tanke på att medelåldern för förstföderskor i exempelvis Stockholm varierar runt ca 31 till 32 år i många Stockholmskommuner, är det rimligt att tro att antalet hushåll som väntar sitt andra eller tredje barn ofta är i 35 årsåldern och behöver en större bostad. Samtidigt ökar antalet äldre, både i åldersgrupperna 60 till 70 år och i gruppen över 80 år. **Sammantaget talar detta för att efterfrågan på småhus ökar det närmaste decenniet – de äldre bor i hög utsträckning kvar i sina småhus och de yngre önskar ta sig in på småhusmarknaden.**

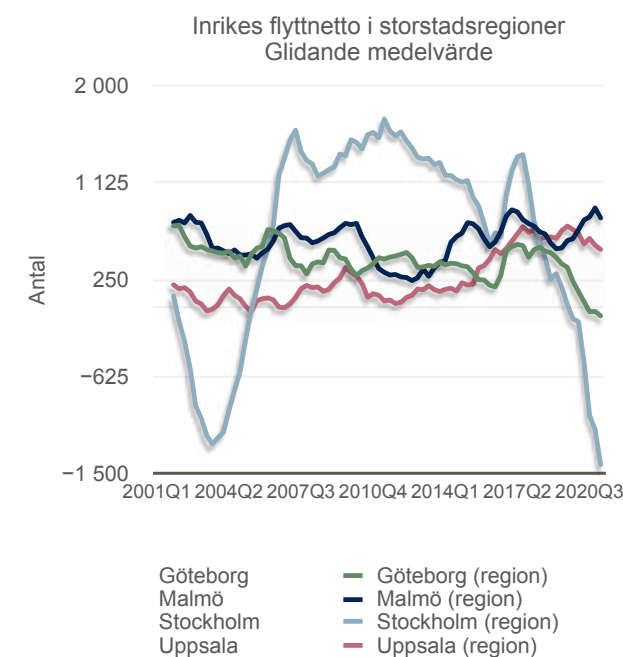
Också det geografiska tillväxtmönstret tycks påverkas av förändringar i befolkningens ålderssammansättning, åtminstone i Stockholm och Göte-



Figur 16. Källa: SCB och Evidens.

borg, där de båda centralkommunerna domineras av flerfamiljshusbebyggelse. Studeras utvecklingen av det så kallade inrikes flyttnettot, det vill säga skillnaden mellan antalet personer som flyttar in respektive ut från kommunen från eller till en annan kommun i Sverige, för dessa båda regioner, visar det sig att flyttnettot faller, se figur 17. I Stockholm har flyttnettot fallit trendmässigt under flera år men utvecklingen har accelererat sedan 2017 och flyttnettot för Stockholmsregionen är negativt sedan år 2019. I Göteborgsregionen blev det inrikes flyttnettot negativt under 2020. I båda fallen beror det på att centralkommunen redovisar ett stort negativt flyttnetto. I Stockholms kommun uppgick det till mer än minus 8 400 personer under 2020 och i Göteborg var motsvarande antal minus 3 400. I Malmö har nettot varit svagt negativt under de senaste åren, se figur 18.

Flyttnettot är nettot mellan inflyttare och utflyttare. För att förstå varför flyttnettot utvecklats negativt bör analysen i första steg undersöka om det är inflyttarna som blivit färre eller om utflyttarna blivit fler. Den negativa utvecklingen för inrikes flyttnetto är särskilt dramatiskt i Stockholmsregionen. Studeras dessa båda variabler framgår det att inflyttningen till Stockholms län successivt ökat under åren fram till 2017 för att därefter falla något och stagnera på ungefär samma nivå under 2019 och 2020, se figur 19.

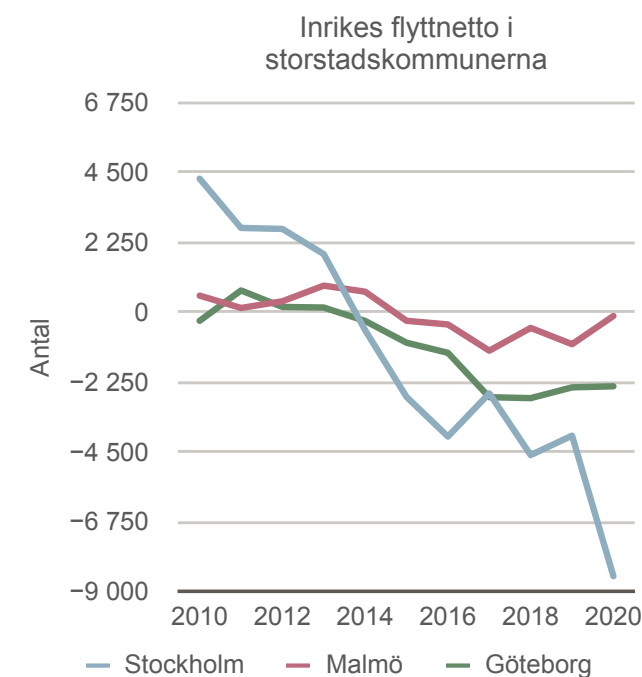


Figur 17. Källa: SCB och Evidens.

Också utflyttningen har successivt ökat och utflyttningstakten har ökat snabbare än inflyttningstakten. Antalet utflyttare fortsatte att öka mellan åren 2017 och 2020 när inflyttningen föll och sedan planande ut. Det fallande flyttnettot beror således på att utflyttningen ökat snabbare än inflyttningen och att utflyttningen fortsatt öka när inflyttningen avstannade.

Nästa fråga är varför utflyttningen ökat. Det finns sannolikt flera samverkande förklaringar. **Med stigande priser och utformningen av nuvarande kreditrestriktioner för bolån har många hushåll tvingats söka sig längre bort från centrum där priserna är höga, eftersom högre priser både kräver en större kapitalinsats och utlöser högre boendeutgifter, främst i form av amorteringsbetalningar.** Detta utvecklas mer längre fram i rapporten. Men en ytterligare delförklaring är med stor sannolikhet den demografiska utvecklingen med en påtaglig ökning av antalet personer i familjebildande åldrar.

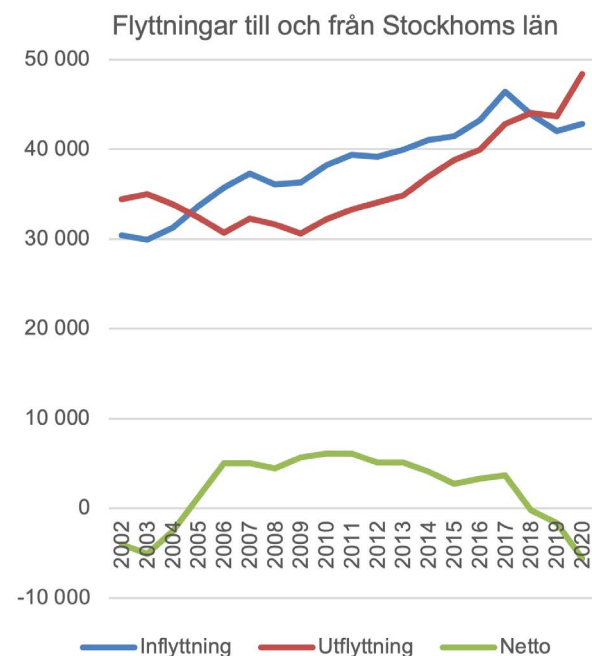
För att undersöka i vilken utsträckning hushåll förändrat sitt flyttmönster över tid kan andelen hushåll som flyttar ut i olika ålderskohorter studeras, se figur 20. Den ändrade utflyttningsfrekvensen



Figur 18. Källa: SCB.

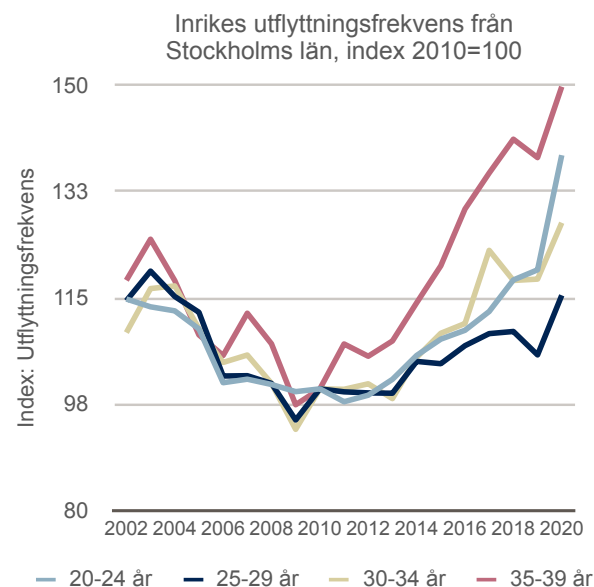
ser ut att sammanfalla med införandet av bolånetaket år 2010. Före införandet av bolånetaket föll utflyttningsfrekvensen. Av figuren framgår att den åldersgrupp som ökat sin utflyttningsfrekvens mest, är personer i åldersgruppen 35 till 39 år, följt av gruppen 30 till 34-åringar. Av figuren framgår dessutom att den yngsta åldersgruppen i form av 20 till 24-åringar också har ökat sin utflyttningsfrekvens påtagligt, även om denna grupp normalt flyttar av andra skäl än familjebildning, som exempelvis studier eller arbete på annan ort.

När personer i familjebildande åldrar lämnar den centrala delen av regionen är det inte sällan en hel familj som flyttar för att bo i en större bostad. Många av dessa lämnar troligen en mer central bostadsrätt eller hyresrätt för att flytta till en större bostad, ofta i form av ett småhus. Effekten av att hela familjer flyttar från centralt boende i flerfamiljshus till småhus i kranskommunerna eller längre bort från regioncentrum bidrar till att flyttnettot i Stockholm blir negativt, eftersom inflyttningen domineras av yngre hushåll som ofta är ensamboende. När dessa åldersgrupper är stora, som de är just nu, bidrar denna effekt till att det negativa inrikes flyttnettot blir stort.



Figur 19. Källa: SCB.

Slutsatsen av genomgången av demografiska förändringar är att efterfrågetrycket mot småhusmarknaden ökar. **Om befolkningsförändringarna domineras av att hushåll i familjebildande åldrar blir allt fler, kommer den samlade efterfrågan på småhus öka. Däremot ökar inte utbudet automatiskt till följd av dessa demografiska förändringar.** Eventuella ändrade flyttfrekvenser bland äldre som kan frigöra småhus i det äldre beståndet eller ökad nyproduktion av småhus styrs på kortare sikt av andra faktorer. Att äldre i stor



Figur 20. Källa: SCB och Evidens.

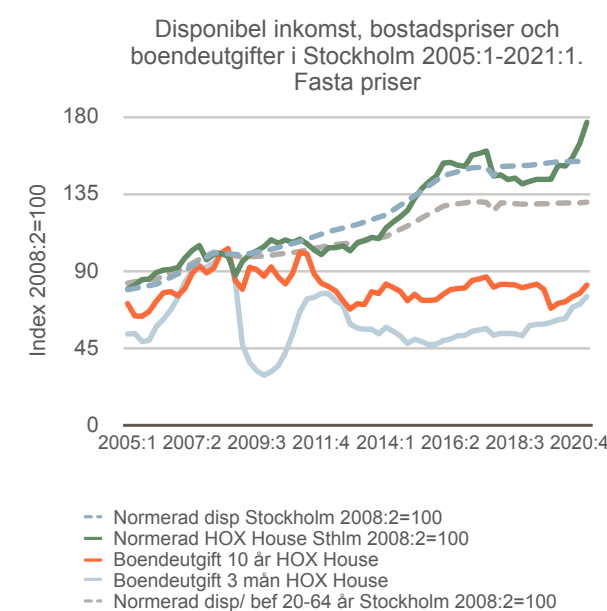
utsträckning bor kvar i sina småhus innebär samtidigt att de yngre hushållens småhus-efterfrågan i hög grad måste inriktas mot nyproduktion. **Och med kreditrestriktioner och begränsade fysiska möjligheter, eller begränsad politisk vilja att förtäta med småhus i centrala delar av tillväxtregionerna, riktas bostadsefterfrågan mot småhus längre ut från regioncentrum.** Dessa faktorer är sammantaget viktiga förklaringar till ett fallande inrikes flyttnetto, inte minst i Stockholmsregionen.

4. Varför minskar etableringen i småhus?

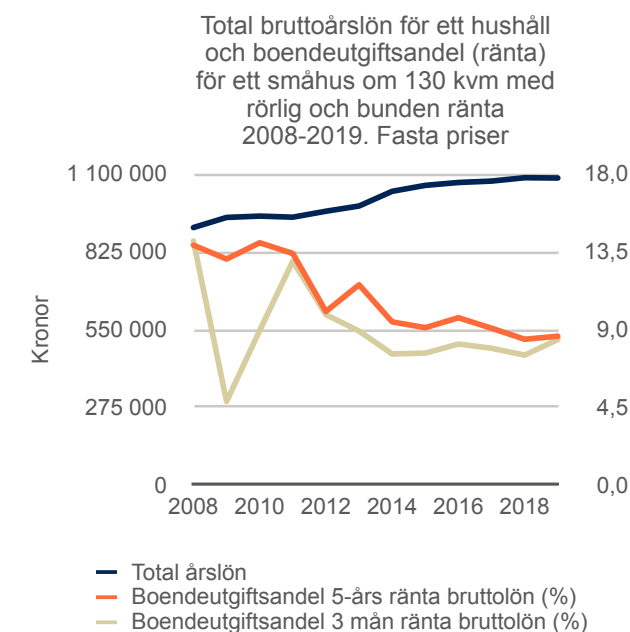
Både enkätundersökningar och hushållens faktiska bostadsval visar att många hushåll önskar etablera sig i ett småhus under den period i livet som familjen växer. Föregående avsnitt konstaterar att antalet familjebildare växer påtagligt det närmaste åren, samtidigt som andelen barnfamiljer i småhus successivt minskat det senaste decenniet. Frågan är varför andelen barnfamiljer i småhus minskar? I detta avsnitt diskuteras om hushållen hindrats i sin småhusetablering av stigande bostadspriser eller kreditrestriktionerna i form av bolånetak, amorteringskrav och bankernas kreditprövning med tillämpning av så kallade kvar-att-leva-på-kalkyler (KALP). Dessutom diskuteras i vilken utsträckning kommunerna planerat för en ökande småhus-efterfrågan. Med en begränsad nyproduktion stiger småhuspriserna dessutom snabbare, vilket i sin tur gör det svårare för många hushåll att efterfråga ett småhus.

Prisutveckling och boendekostnader. En första fråga när det gäller den minskande etableringen bland hushåll i småhus sedan 2008 är

om fallet i etablering beror på att prisutvecklingen varit alltför snabb i relation till hushållens inkomster. Betyder prisutvecklingen under det senaste decenniet att boendeutgifterna har ökat så mycket att hushållen successivt fått alltför höga boendeutgifter? Denna frågeställning kan analyseras genom att studera förhållandet mellan priser och inkomster 2008 och hur detta utvecklats sedan dess. I figur 21 redovisas förändringen i både småhuspriser, inkomster och boendeutgifter mellan åren 2005 och det första kvartalet 2021. Både priser, inkomster och beräknade boendeutgifter avser Stockholms kommun som har bland landets högsta småhuspriser. Av figuren framgår att småhuspriserna och de totala disponibelinkomsterna vuxit i ungefär samma takt i Stockholm, förutom under de senaste kvartalen där småhuspriserna ökat snabbare. Om i stället de disponibla inkomsterna per capita studeras har dessa vuxit något långsammare än småhuspriserna.



Figur 21. Källa: Valueguard, Swedbank, SCB, Evidens.



Figur 22. Källa: Mäklarstatistik, Swedbank, SCB, Evidens.

Samtidigt framgår av figuren att den beräknade boendeutgiften i form av ränteutgiften för ett bostadslån vid 100 procents lånefinansiering vid varje kvartal gällande prisnivå, inte ökat under samma period. Det betyder att om hushållen kunnat köpa ett småhus till genomsnittspris i Stockholms kommun, har boendeutgiften inte ökat, trots att priserna successivt stigit under nästan hela perioden. Det gäller oavsett om hushållen valt ett bundet 5-årigt bostadslån eller ett rörligt lån (tre månaders bindningstid). Förklaringen är att räntenivån fallit mellan år 2005 och 2021 både för rörliga och bundna bolån. Trots allt högre priser har det alltså inte blivit dyrare för hushållen att bo i ett småhus i Stockholm. Det har snarare blivit billigare eftersom boendeutgifterna 2021 endast var drygt 80 procent av de boendeutgifter hushållen hade vid ett förvärv 2008. Det betyder dessutom att den så kallade boendeutgiftsandelen, det vill säga boendeutgiftens andel av disponibel inkomst, fallit. **Att boendeutgiftsandelen fallit beror på att boendeutgiften fallit och på att de disponibla inkomsterna samtidigt ökat påtagligt.**

I figur 22 redovisas utvecklingen för boendeutgiftsandelen för ett utifrån lönestatistiken konstruerat hushåll i Stockholm. Hushållet består av två inkomsttagare och deras barn, där mannen arbetar i privat tjänstesektor och kvinnan i statlig sektor, båda arbetar i Stockholm. Medellönen för mannen i privat tjänstesektor år 2008 var 39 800 kronor per månad brutto och för kvinnan i statlig sektor 28 900 kronor i månaden brutto. Omräknat till 2019 års prisnivå motsvarar det en årsinkomst om 910 845 kronor. År 2019 var motsvarande bruttomedellöner 50 200 respektive 40 300 kronor i månaden. Den totala bruttoårslönen för hushållet var därmed 1 086 000 kronor år 2019.

Givet att ett sådant medellönehushåll skulle förvärva ett fullt lånefinansierat småhus om 130 kvadratmeter till medelpriset för småhus i Stockholms kommun vid varje år gällande räntenivå, faller ränteutgiften som andel av bruttolönen mellan 2008 och 2019, från ca 14 procent år 2008 till ca 9 procent år 2021. **Slutsatsen är att hur än boendeutgifter och boendeutgiftsandelar mäts för förvärv av småhus i Stockholm finns inget empiriskt stöd för att**

hushållens möjligheter att köpa ett småhus utifrån prisnivån eller inkomstutvecklingen skulle ha försämrats det senaste decenniet. Räntekostnaden för att förvärva och bo i ett fullt ut lånefinansierat förvärv av småhus har inte ökat och ränteutgifternas andel av inkomsterna har till och med fallit.

Kreditrestriktionernas betydelse. Förklaringen till att allt färre hushåll tycks etablera sig i ett småhus kan hänga samman med att det inte varit möjligt för många hushåll att, för det första, finansiera förvärvet efter det att kravet på kontantinsats infördes 2010 och för det andra, klara de löpande amorteringsbetalningarna som uppstår vid de första och andra amorteringskravens införande år 2016 och 2018. Med den nuvarande konstruktionen på kreditregleringarna stiger kravet på kontantinsats när bostadspriserna stiger. Ett genomsnittligt småhus i Stockholms kommun kostar år 2021 ca 8,5 miljoner kronor. Det kräver en kontantinsats enligt reglerna om bolånetaket från år 2010 på minst 1,3 miljoner kronor. Om hushållet ändå har ett sparkapital eller reavinster efter skatt från tidigare bostäder på 1,3 miljoner kronor, kan ett lån på ca 7,2 miljoner kronor innebära höga löpande amorteringsutgifter. Om hushållet träffas av det första amorteringskravet och måste amortera runt två procent av ett lån om sex miljoner kronor, blir amorteringsutgiften 12 000 kronor i månaden. Om hushållet måste amortera enligt det skärpta amorteringskravet kan amorteringsbetalningarna (beroende på hushållets inkomster) uppgå till tre procent av lånets storlek årligen, vilket motsvarar 18 000 kronor i månaden, enbart i amorteringar. Det kan jämföras med räntekostnaden för ett lån om 7,2 miljoner kronor, som för närvarande (2021) uppgår till ca 6 000 kronor per månad efter skatt. Boendeutgiften, exklusive amorteringar, för småhuset begränsas till ca 11 000 kronor i månaden, givet att drift- och underhållskostnaden antas vara ca 5 000 kronor i månaden. Detta illustrerar att det inte är den löpande boendeutgiften eller boendekostnaden som ökat och begränsat möjligheter att etablera sig i småhus. Det är till betydande del utformningen av de införda kreditregleringarna för bostadslån som bidragit till fallande etableringsgrad i småhus.

Ett sätt att illustrera effekterna av nuvarande kreditreglering på hushållens möjligheter att köpa ett småhus är att beräkna och jämföra hur många hushåll som klarar en kreditprövning med alternativa regleringar. Beräkningen bygger på fiktiva så kallade KALP-kalkyler (Kvar-att-leva-på-kalkyler) från fyra olika amorteringsregimer – samtliga bygger på samma levnadsomkostnader för en barnfamilj och baseras på Konsumentverkets referensvärden exkl. bilkostnad (som annars beräknas uppgå till i genomsnitt 3 000 kr per månad). Kalkylen visar inte hur många hushåll som själva vill genomföra ett småhusförvärv, eftersom det både beror på vilka boendepreferenser hushållen har och på hur stora andelar av disponibel inkomst de själva är beredda att lägga på att bo. Men kalkylen visar hur många hushåll som skulle beviljas ett bolån med olika regleringar.

Kalkylen är utformad så att KALP-beräkningarna definierar vilka inkomstnivåer som krävs för att kunna förvärva ett småhus till medianpriset i några utvalda kommuner och hur många hushåll i kommunen som har tillräckliga inkomster för att göra ett förvärv. I beräkningarna används SCB:s data över hushållsinkomster och statistik över småhuspriser i varje kommun, se figur 23. Medianpriset är beräknat för ett genomsnitt av alla typer av småhus

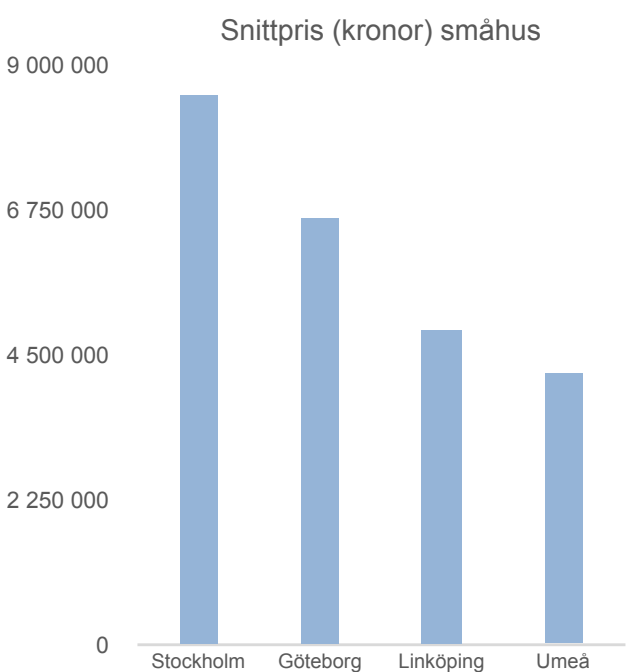
	Kalkylränta (exkl. avdrag)	Amortering
2:a amorteringskravet	7%	3%
1:a amorteringskravet	7%	2%
Bankföreningen 2014	6%	1%
5% ränta 1% amortering	5%	1%

Tabell 2.

(villor/kedjehus/radhus) som förvärvats under år 2021. Hushållet förutsätts utgöras av ett hushåll i åldern 30 till 39 år med en för varje kommun genomsnittlig inkomst för åldersgruppen.

I kalkylerna används som nämnts fyra olika alternativ för kreditreglering. De båda första regleringarna utgörs av det första respektive det andra amorteringskravet. Det första amorteringskravet infördes 2016 och innebär att bolån med belåningsgrad över 50 procent ska amorteras med en procent per år och lån över 70 procent med två procent per år. Detta krav skärptes när det andra amorteringskravet infördes genom en regel som innebär att om lånets storlek överstiger 4,5 gånger hushållets bruttoinkomst ska hushållet amortera ytterligare en procent per år. För ett lån med 85 procents belåningsgrad innebär det en amortering om tre procent per år för de hushåll där lånet är större än 4,5 gånger bruttoinkomsten.

Den mildaste regleringen i beräkningarna bygger på ett hypotetiskt regelverk som i grunden innebär att lån över 70 procent ska amorteras med en procent per år samtidigt som kalkylräntan i KALP-kalkylerna, det vill säga den räntenivå som hushållet måste klara vid kreditprövningen sätts till fem procent. Det är en lägre kalkylränta än de sex till sju procent som bankerna vanligtvis tillämpar, se tabell två.



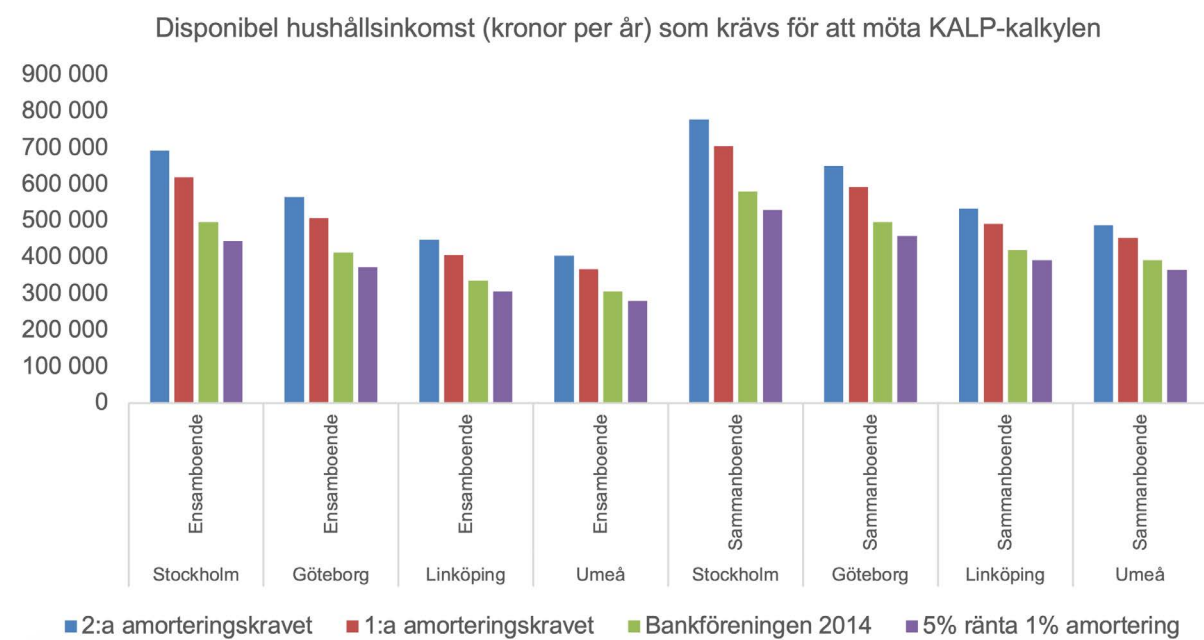
Figur 23. Källa: Mäklarstatistik och Evidens.

Den fjärde amorteringsregimen i beräkningarna innebär en reglering enligt Bankföreningens rekommendationer från 2014. Rekommendationen innebar att hushåll med en belåningsgrad över 70 procent skulle amortera ner bostadslånet till 70 procent under en period om ca 10 till 15 år. Med 85 procents belåning skulle det i praktiken innebära en amorteringstakt på ungefär en procent per år. De olika alternativa amorteringsregimerna sammanfattas i tabell två.

Resultatet av KALP-beräkningarna visar att kraven på hushållens minsta möjliga inkomst för att beviljas ett bostadslån varierar tydligt med både prisnivå och val av kreditreglering, se figur 24. Ett hushåll som köper ett småhus till genomsnittspris i Stockholm måste enligt nuvarande reglering med de båda amorteringskraven, ha en lägsta disponibelinkomst om ca 780 000 kronor om året eller 65 000 kronor i månaden för att beviljas ett bostadslån vid 85 procents belåningsgrad (förutom en kontantinsats om 1,3 miljoner kronor). **Om inkomstkraven**

istället uttrycks som bruttoinkomst motsvarar det en inkomst på cirka 1 120 000 kronor vid 30 procents inkomstskatt, eller 93 000 kronor i månaden brutto. För ensamboende krävs lägre disponibla inkomster, knappt 700 000 kronor, eftersom en mindre familj i KALP-kalkylen antas ha lägre utgifter för övriga omkostnader. I de övriga analyserade marknaderna sjunker inkomstkraven till följd av lägre småhuspriser.

Med en mildare kreditreglering faller inkomstkraven. Om kreditregleringen i stället utformas enligt Bankföreningens rekommendation från 2014 och kalkylräntan sänks till fem procent, krävs en minsta disponibel inkomst för det sammanboende hushållet i Stockholm om 530 000 kronor per år, eller 44 000 kronor per månad. Med en sådan kreditreglering är det uppenbart att fler hushåll skulle få möjlighet att köpa ett småhus i Stockholm. På samma sätt faller inkomstkraven också i de övriga studerade kommunerna.



Figur 24. Källa: SCB och Evidens.

En grundläggande fråga är om kreditregleringen har bidragit till att andelen hushåll som etablerat sig i ett småhus fallit de senaste åren. I tabell tre beräknas hur stor andel av alla hushåll på respektive marknad som kan möta inkomstkraven vid kreditprövningen enligt KALP-beräkningarna med alternativa amorteringsregimer. Sammanställningen gör det tydligt att de olika kreditregleringarna ger stora skillnader i hur stor andel av hushållen som klarar kreditprövningen. **Med nuvarande reglering (de båda amorteringskraven) är det 38 procent av de sammanboende hushållen som skulle beviljas ett bostadslån i Stockholm. Med den mildaste regleringen (en procents amortering ned till 70 procents belåningsgrad och 5 procents kalkylränta) ökar andelen som klarar kreditprövningen till 77 procent av de sammanboende hushållen, i princip en fördubbling.** Beräkningarna förutsätter att bankerna inte sätter ett eget utlåningstak som är lägre än 6,5 gånger hushållets bruttoinkomst. Med lägre utlåningstak än 6,5 gånger bruttoinkomsten är utträngningseffekten större.

Också för de andra studerade marknaderna är det en påtaglig skillnad i hur stor andel av hushållen som skulle beviljas ett lån beroende på amorteringsregim. Slutsatsen är att kreditregleringen rimligen bidragit till att färre hushåll har etablerat sig på småhusmarknaden det senaste decenniet och att kreditregleringarna givetvis störst negativa etableringseffekter för hushållen med de lägsta inkomsterna.

Det är också tydligt att andelarna ensamboende som klarar kreditprövningen minskat kraftigt. Med en reglering som i stort sett motsvarar regelverket före införandet av de båda amorteringskraven

var det 23 procent som klarade en kreditprövning vid ett småhusförvärf i Stockholm. Med nuvarande reglering har den andelen fallit till endast 5 procent. Mer än nio av tio ensamboende hushåll klarar därmed inte längre att köpa ett småhus i Stockholm. I de övriga studerade marknaderna är undanträngningseffekten i princip lika stor för ensamboende som i Stockholm.

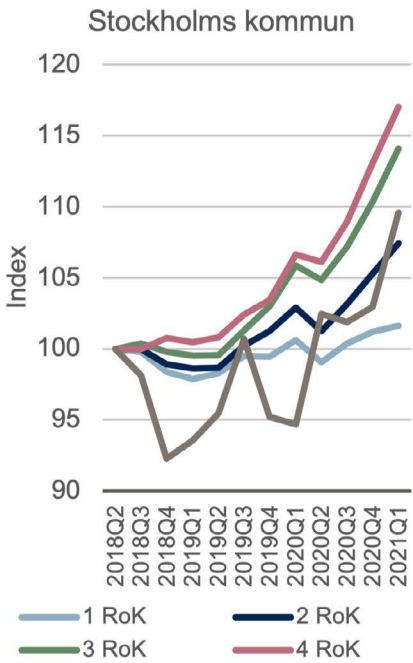
Det är tydligt att regleringen från 2018 har påtaglig effekt på hushållens möjligheter att efterfråga ett småhus. Regleringen innebär att hushållen måste amortera tre procent om lånet överstiger 70 procent av marknadsvärdet, samtidigt som lånets storlek utgör minst 4,5 procent av hushållets inkomster, det så kallade skuldkvotstaket. När det nya kravet med skuldkvotstak infördes föll andelen som kan efterfråga ett småhus med sju till elva procentenheter beroende på marknad, bland sammanboende som är den vanligaste hushållstypen vid småhusförvärf, se tabell 3 på nästa uppslag. Den största effekten uppstod i Stockholm. Med ett slopat skuldkvotstak och tillhörande extra amorteringskrav skulle således väsentligt fler hushåll kunna förvärva ett småhus. Men också reformering av den nuvarande regleringen skulle kunna få vissa positiva effekter. Överslagsberäkningar visar att en höjning av skuldkvotstaket till 6 gånger inkomsten skulle mildra effekterna i regionstäderna något men få relativt liten effekt i Göteborg och Stockholm. Om nuvarande skuldkvotstak i stället kombinerades med ett mer begränsat extra amorteringskrav blir positiva effekter också påtagliga i storstäderna. Med en extra amortering om 0,5 procent i stället för en procent vid ett skuldkvotstak halveras den negativa effekten som uppstår vid införandet av regleringen enligt beskrivningen ovan.

Det är också tydligt att andelarna ensamboende som klarar kreditprövningen minskat kraftigt. Med en reglering som i stort sett motsvarar regelverket före införandet av de båda amorteringskraven var det 23 procent som klarade en kreditprövning vid ett småhusförvärf i Stockholm. Med nuvarande reglering har den andelen fallit till endast 5 procent. Mer än nio av tio ensamboende hushåll klarar därmed inte längre att köpa ett småhus i Stockholm. I de övriga studerade marknaderna är undanträngningseffekten i princip lika stor för ensamboende som i Stockholm.

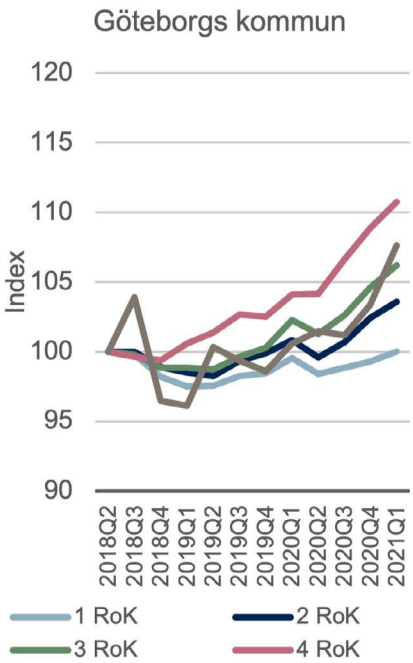
Det är tydligt att regleringen från 2018 har påtaglig effekt på hushållens möjligheter att efterfråga ett småhus. Regleringen innebär att hushållen måste amortera tre procent om lånet överstiger 70 procent av marknadsvärdet, samtidigt som lånets storlek utgör minst 4,5 procent av hushållets inkomster, det så kallade skuldkvotstaket. När det nya kravet med skuldkvotstak infördes föll andelen som kan efterfråga ett småhus med sju till elva procentenheter beroende på marknad, bland sammanboende som är den vanligaste hushållstypen vid småhusförvärf, se tabell 3. Den största effekten uppstod i Stockholm. Med ett slopat

skuldkvotstak och tillhörande extra amorteringskrav skulle således väsentligt fler hushåll kunna förvärva ett småhus. Men också reformering av den nuvarande regleringen skulle kunna få vissa positiva effekter. Överslagsberäkningar visar att en höjning av skuldkvotstaket till 6 gånger inkomsten skulle mildra effekterna i regionstäderna något men få relativt liten effekt i Göteborg och Stockholm. Om nuvarande skuldkvotstak i stället kombinerades med ett mer begränsat extra amorteringskrav blir positiva effekter också påtagliga i storstäderna. Med en extra amortering om 0,5 procent i stället för en procent vid ett skuldkvotstak halveras den negativa effekten som uppstår vid införandet av regleringen enligt beskrivningen ovan.

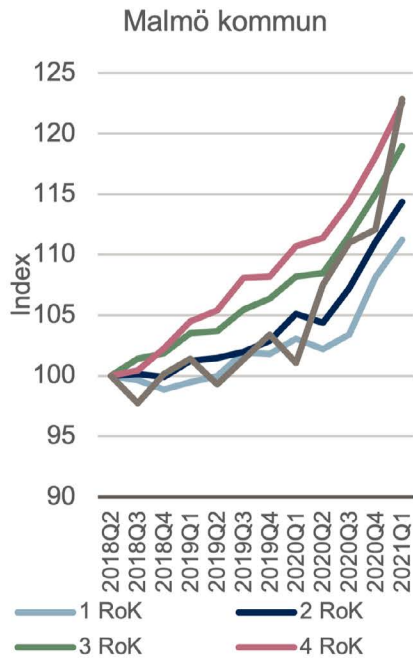
I debatten om bostadsprisernas utveckling har också den så kallade Corona-effekten lyfts fram. Corona-pandemin skulle enligt många bedömare ha ökat efterfrågan på småhus när många arbetar hemifrån. Samtidigt visar en närmare analys av bostadsprisernas utveckling för olika bostadsstorlekar att priserna för större bostäder ökat snabbare än för mindre bostäder också före Corona-pandemin, se figurerna 25 till 27.



Figur 25. Källa: Mäklarstatistik och Evidens.



Figur 26. Källa: Mäklarstatistik och Evidens.



Figur 27. Källa: Mäklarstatistik och Evidens.

Indexeras prisutvecklingen för de olika bostadsstorlekarna är det tydligt att prisutvecklingen divergerat sedan det andra amorteringskravet infördes under år 2018. Denna utveckling är förenlig med både demografiska förändringar och effekter av kreditregleringen.

De demografiska förändringarna har, som diskuterats i föregående avsnitt, inneburit ett växande antal hushåll i trettio- till fyrtioåldrarna, som rimligen i högre grad efterfrågar större bostäder när familjerna växer.

Om kreditregleringen samtidigt tränger undan ensamboende i högre grad än sammanboende, eftersom ensamboende har lägre inkomster och ett

mindre sparkapital, hålls efterfrågan i högre grad tillbaka för ensamboende. Och ensamboende dominerar bland köparna av små bostäder i form av ettor och tvåor. Av figurerna framgår också att divergensen i prisutvecklingen är större på marknaderna med högre priser (Stockholm) än på marknader med lägre priser (Malmö), vilket i sig talar för att kreditbegränsningar har betydelse.

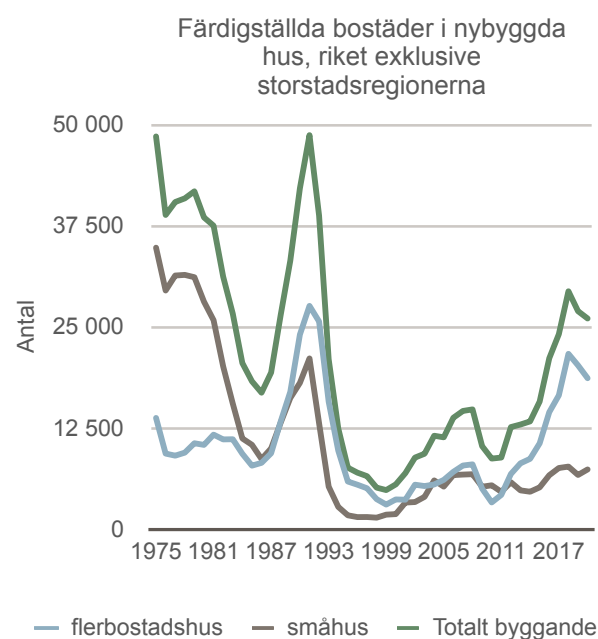
Att efterfrågan på större bostäder vuxit snabbare än efterfrågan på mindre bostäder kan naturligtvis dessutom påverkats av ändrade boendepreferenser till följd av pandemin och konjunkturförloppet under pandemin som bland annat innehållit en kraftigt stigande börs som lyft hushållens samlade finansiella tillgångar till rekordnivåer.

Förvärf av småhus till medelpris i respektive region/kommun					
		2:a amorteringskravet	1:a amorteringskravet	Bankföreningen 2014	5% ränta 1% amortering
Marknad	Hushållstyp	Andel som klarar	Andel som klarar	Andel som klarar	Andel som klarar
Stockholm	Ensamboende	5%	6%	14%	23%
Göteborg	Ensamboende	4%	5%	14%	24%
Linköping	Ensamboende	8%	12%	31%	40%
Umeå	Ensamboende	7%	15%	28%	37%
Stockholm	Sammanboende	38%	49%	69%	77%
Göteborg	Sammanboende	40%	51%	71%	77%
Linköping	Sammanboende	65%	74%	84%	88%
Umeå	Sammanboende	67%	74%	85%	88%

Tabell 3.

Plan- och markpolitikens roll. Efterfrågan på småhus påverkas av olika krafter. De demografiska förändringarna innebär mest troligt att efterfrågan på småhus ökar. Samtidigt innebär nuvarande kreditreglering att efterfrågan hålls tillbaka eller pressas geografiskt längre ut från storstadsregionernas mer centrala delar, där prisnivån är lägre och kreditregleringens effekter därför något mindre. En ytterligare intressant fråga är hur nyproduktionen av småhus utvecklats och om kommunernas planering tar höjd för att småhuspreferenserna är starka bland en allt större hushållsgrupp i familjebildande åldrar? Givet att äldre hushåll i hög grad väljer att bo kvar i sina småhus även efter det att barnen lämnat föräldrahemmet, måste rimligen nyproduktionen öka för att en växande grupp yngre hushåll ska få plats på småhusmarknaden. **Om produktionen inte ökar när antalet hushåll i familjebildande åldrar växer, förstärker en låg nyproduktionstakt den minskande etableringen i småhus som diskuterats i tidigare avsnitt.**

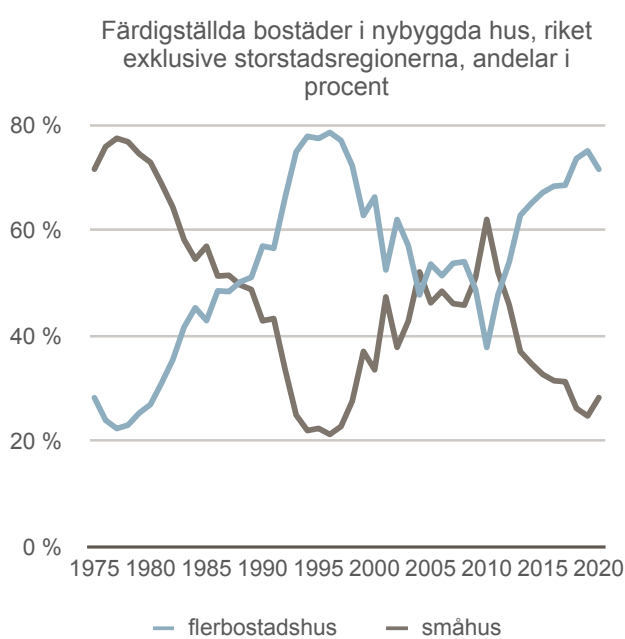
Stigande bostads- och markpriser och en allmän knapphet på planlagd mark i storstadsregionernas centrala delar leder rimligen till att en eventuellt ökande nyproduktion av småhus framför allt kan förväntas ske utanför storstadsregionerna. Det är därför särskilt intressant i ett första steg att studera



Figur 28. Källa: SCB.

hur småhusbyggandet utvecklats i riket, exklusive storstäderna. SCB-data över nyproduktionen omkullkastar dock hypotesen om att småhusbyggande borde ökat utanför storstäderna, se figur 27.

Under 1970 och 80-talen var småhusbyggandet mycket omfattande i hela landet. I slutet av 1970-talet uppgick nyproduktionstakten till ca 30 000 nya småhus årligen och i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet byggdes ca 20 000 nya småhus, vilket var en ökning efter en svacka under 1980-talet. Efter 90-talskrisen, när bostadsbeskattningen skärptes, de statliga räntesubventionerna börjande avvecklas och bostadsfinansieringen överfördes från staten till hushållen, sjönk nyproduktionen till ett minimum. Under första delen av 00-talet ökade dock nyproduktionen successivt upp till ca 5 000 nya småhus årligen. Men nyproduktionen av småhus har varit relativt konstant de senaste 15 åren och varierat mellan ca 5 000 och 8 000 nya småhus årligen, trots en kraftig prisökning som indikerar ett växande efterfrågetryck, se figur 28. Nyproduktionen av bostäder i flerbostadshus har dock ökat kraftigt de senaste tio åren utanför storstäderna, från ca 5 000 per år från slutet av 1990-talet fram till 2010 till runt 20 000 per år de senaste åren, vilket utgör en fyrdubbling av nyproduktionstakten.



Figur 29. Källa: SCB och Evidens.

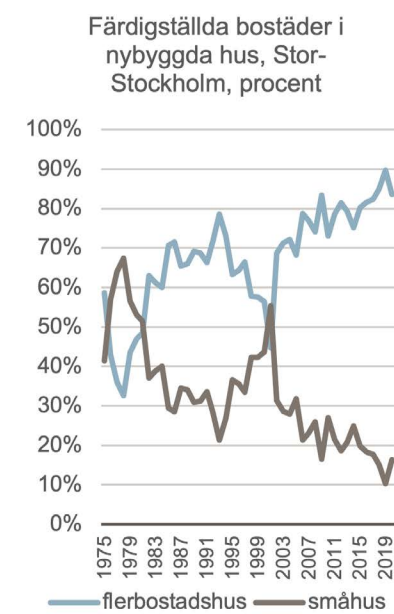
Ett relativt konstant småhusbyggande utanför storstäderna och en samtidig kraftig ökning av flerbostadshusbyggandet har resulterat i en fallande andel för småhusbyggandet av det totala bostadsbyggandet, se figur 29. Småhusandelen av det totala bostadsbyggandet har fallit från omkring 50 till 60 procent under perioden 2005 till 2010 till endast ca 25 procent de senaste åren.

Data talar sammanfattningsvis för att kommunerna utanför storstäderna, åtminstone inte hittills, planerat för en ökande efterfrågan på småhus, trots de demografiska förändringarna och de starka hushållspreferenserna för småhusboende.

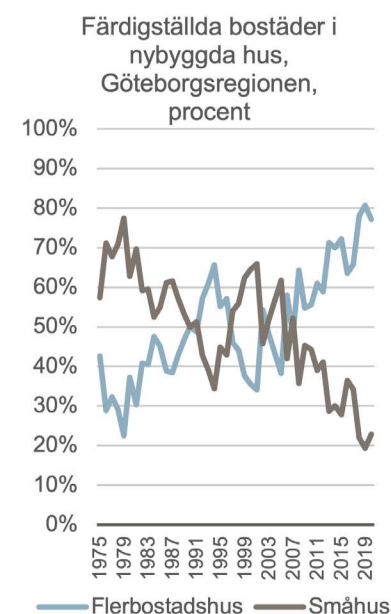
Om inte kommunerna utanför storstäderna, där marktillgången rimligen är större än i storstäderna, planerat för en märkbart högre nyproduktionstakt, är det knappast troligt att kommunerna i storstadsregionerna planerat för fler småhus. Antagandet bekräftas av SCB-data över nyproduktionen. I

Stockholmsregionen har nyproduktionsandelen för småhus fallit till att endast utgöra mellan 10 och 20 procent av den totala bostadsproduktionen, i Göteborg har andelen fallit till ca 20 procent och i en tillväxtregion som Linköping har andelen också fallit till ungefär 20 procent av allt bostadsbyggande, se figurerna. I både Göteborgs och Linköpingsregionerna svarade småhusproduktionen för ungefär tio år sedan för ungefär hälften av all bostadsproduktion. Fallet i småhusandelarna är sammanfattningsvis påtagligt. Samtidigt beror fallet i andelen av den totala produktionen främst på att övrig nyproduktion har ökat kraftigt, men i exempelvis Göteborgsregionen har nyproduktionen dessutom sett till antalet nya småhus fallit sedan åren före finanskrisen.

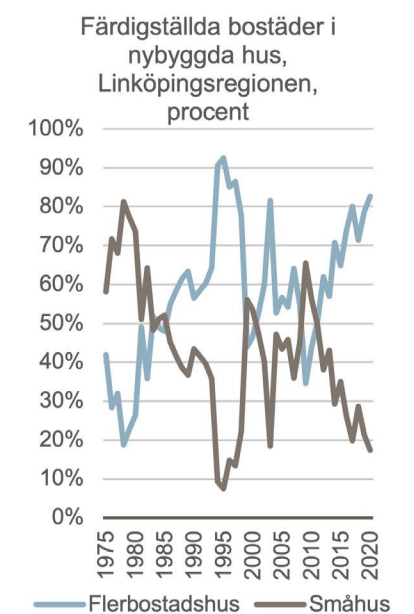
För att få en bild av förklaringar till det minskande och i vissa kommuner historiskt låga småhusbyggandet, har företrädare för planerande förvaltningar i ett tiotal kommuner intervjuats.



Figur 30. Källa: SCB och Evidens.



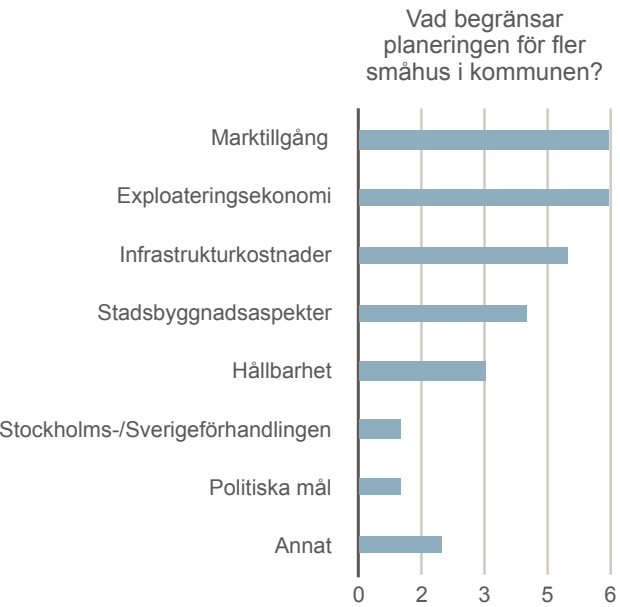
Figur 31. Källa: SCB och Evidens.



Figur 32. Källa: SCB och Evidens.

Delas kommunerna in i storstadskommuner och kommuner som utgörs av regionstäder, anger kommunerna i storstäderna att de endast planerar för en småhusproduktion som ligger runt 5 till 10 procent av det totala bostadsbyggandet. Den minskande småhusandelen i nyproduktionen tycks därför vara en följd av en medveten planering. I några kommuner är andelen planerad nyproduktion av småhus ännu lägre. Det gäller kommunerna som gjort utfästelser till staten om högt bostadsbyggande till följd av de så kallade Stockholms- och Sverige-förhandlingarna, där staten medfinansierar ny infrastruktur mot att kommunerna lovar planera för fler bostäder. För dessa kommuner är den planerade småhusandelen mycket låg, kring 0,5 procent. Ambitiösa politiska mål om ett högre bostadsbyggande leder då till att bostäder i flerbostadshus prioriteras, eftersom ett flerbostadshus innehåller fler nya bostäder än ett småhusprojekt.

Kommuner utanför storstadsregionerna planerar för en större andel småhus. I de tre intervjuade regionstäderna varierar planeringen för nya småhus från ca 15 till ca 45 procent av den kommande nyproduktionen. **En majoritet av kommunerna utan åtaganden enligt Stockholms- och Sverige-förhandlingarna anger att planeringen för småhus förväntas öka de kommande åren, främst på grund av ökad efterfrågan som lett till nya politiska direktiv om planeringens inriktning.**



Figur 33.

Ett flertal av de intervjuade kommunerna har fått nya politiska direktiv om ökat småhusbyggande eller uppger att nya direktiv är på gång.

Vid intervjuerna ställdes frågan om varför planeringen inte inriktas mot en större andel småhus, mot bakgrund av starka småhuspreferenser och demografiska förändringar som lett till en ökad efterfrågan på småhus. Av de svarande svarade sex av tio kommuner att planering för nya småhusområden påverkas negativt av bristen på lämplig mark och att den kommunala exploateringsekonomi blir sämre för småhusproduktion jämfört med produktion av bostäder i flerfamiljshus, se figur 33. Kommunernas intäkter för markförsäljning blir i många fall större vid markförsäljning till nya flerbostadshus, särskilt i mer centrala lägen. På så sätt finns en målkonflikt mellan en mer ändamålsenlig planering ur ett bostadsförsörjningsperspektiv och den kommunala ekonomin. Därtill uppfattar kommunerna att kostnaderna för ny infrastruktur i form av gator och VA med mera blir högre vid småhusproduktion och att det begränsar nyproduktionen av småhus. Ytterligare en faktor som lyfts upp till småhusbyggandet nackdel är rådande stadsbyggnadsideal inom de planerande nämnderna och förvaltningarna. Det ideal som framhålls som mer attraktivt än småhusområden är en mer förtätad stadsmiljö, där flerfamiljshusen i högre grad än småhus bidrar till ”stadsmässighet”.

Tre kommuner lyfter också fram att de anser att det finns hållbarhetsaspekter, främst svårigheter med kollektivtrafikförsörjning i nya småhusområden, som håller tillbaka kommunerna från att planera för fler småhus.

Samtidigt är det drygt hälften av de intervjuade kommunerna som framhåller att de noterat en större efterfrågan på småhus och att det får effekter för planeringen de kommande åren. Flera av dessa uppger att pandemin ytterligare förstärkt en redan hög efterfrågan på småhus. För att möta den höga efterfrågan uppger kommunerna att de i högre grad börjat att mer aktivt arbeta med att prioritera småhusprojekt och att de anstränger sig för att hitta rätt lägen för fler nya småhus.

Sammanfattningsvis visar intervjuresultaten att det finns fler förklaringar till att en minskande andel hushåll lyckas etablera sig i ett småhus-boende, än kreditrestriktionernas utformning i kombination med stigande priser. När efterfrågan på småhus ökar måste nyproduktionstakten hållas uppe om inte småhusandelen ska minska. Med ett mindre småhusutbud pressas priserna ytterligare uppåt och kreditrestriktionerna utestänger allt fler. Men intervjuerna visar att kommunerna i flera fall knappast varit varken beredda på att behöva planera för en ökande småhusproduktion eller i vissa fall velat göra det. Planeringen har av olika skäl prioriterat nyproduktion av flerbostadshus.



Referenser

Evidens (2021). Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja, Evidens juni 2021.

WSP (2021). Äldres flyttmönster, Mäklarsamfundet, maj 2021.

WSP (2020). Tre scenarier för äldres flyttar, Mäklarsamfundet, november 2020.





Det är fastighetsmäklarna som får bostadsmarknaden att fungera. Mäklarsamfundet representerar 86 procent av Sveriges fastighetsmäklare. Med deras samlade kunskap och engagemang, direkt från bostadsmarknaden, bidrar vi med underlag som möjliggör välgrundade beslut inom bostadspolitiken.

Fastighetsmäklarbranschen är beroende av en stabil bostadsmarknad där det är lätt att flytta. Mäklarsamfundets samhällsarbete sprider därför kunskap om bostadsmarknaden och verkar för att fler ska kunna förverkliga sina bostadsdrömmar. Våra rapporter om bostadsmarknaden är framtagna med stöd av Sveriges främsta experter inom bostadsmarknadsområdet.

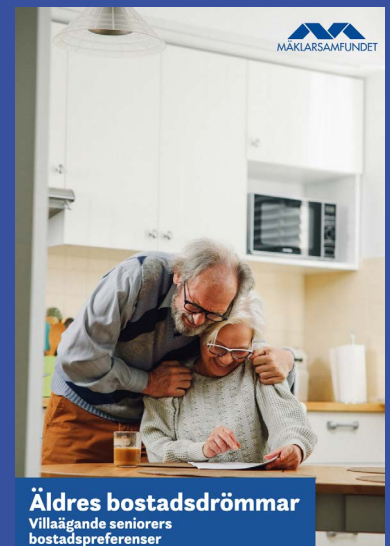
Är du intresserad av att lära dig mer om bostadsmarknaden? Då rekommenderar vi flera av våra andra rapporter som du kan ta del av på vår hemsida.



Mäklarinsikt är Mäklarsamfundets rikstäckande undersökning om den svenska bostadsmarknaden och det är våra medlemmar över hela Sverige som gör bedömningar av den svenska bostadsmarknaden. Tillsammans blickar de framåt om hur bostadsmarknaden utvecklas, och hur människor funderar och agerar när de närmar sig köp- eller säljbeslut.



Bostadsmarknaden står inför stora och genomgripande förändringar de kommande åren. Klimatförändringar, socioekonomiska klyftor och nya värderingar kommer med stor sannolikhet att föra marknaden i nya riktningar. Men, på vilket sätt? Det har Mäklarsamfundet undersökt i en framtidsspanande rapport.



Mäklarsamfundet har undersökt villaboende seniorers boendepreferenser och hur dessa har påverkats av pandemin. 84 procent av respondenterna behövde kunna flytta till en trea eller större, och bara 8 procent kan tänka sig en boendekostnad på över 10 000 kr per månad. Det är några av resultaten i den nya rapporten: Äldres bostadsdrömmar – villaägande seniorers boendepreferenser.