



Mäklarsamfundets Almedalsrapport

Dags att slå larm

Om unga vuxnas situation på bostadsmarknaden

Förord

Unga vuxna vill kunna lämna föräldrahemmet och ta steget in i vuxenlivet. Men att flytta till ett eget boende som till exempel studentbostad, hyresrätt eller bostadsrätt, är på många orter lättare sagt än gjort. I den här rapporten tar Mäklarsamfundet temperaturen på bostadssituationen för unga vuxna. Vi presenterar nya fakta och siffror som visar hur mycket besparingar som krävs och vilka faktorer i övrigt som har mest påverkan. Vi redovisar hur resultaten skiljer sig mellan olika län och fram träder en bild av att det inte bara handlar om ett storstadsproblem utan situationen är besvärlig på många håll i Sverige.

Unga vuxna kommer lätt i kläm på dagens bostadsmarknad eftersom det saknas tillräckligt med mindre hyreslägenheter och studentbostäder. Därför är det vanligt att de söker lösa sitt boende på den privata bostadsmarknaden, genom köp av ettor. Vi visar vad som behövs i besparingar på olika håll i landet för att klara en kontantinsats på 15 procent. Resultatet är tydligt, det handlar om stora belopp och unga vuxna saknar tillräckligt sparande. Vi visar också att med ett mer genomtänkt bosparande så kan den aktive spararen klara att få ihop till kontantinsatsen genom ett avsevärt lägre månatligt sparande än den som sätter pengarna på ett sparkonto.

Det är samtidigt hög tid att slå hål på myten att bostadsmarknaden för unga vuxna bara är bekymmersam i storstäderna. Vi ger tydliga exempel på hur det är ställt med bostadsmarknaden i de olika länen. Ett överraskande resultat är att bolånetaket inte upplevs ha haft störst påverkan i storstadslänen utan i län där priserna ligger lägre. Vi presenterar också hur den lokala bostadsmarknaden bedöms påverka unga vuxnas möjligheter på arbetsmarknaden.

Mäklarsamfundet presenterar analyser och rapporter i syfte att sprida information, kunskap och förståelse för aktuella frågor som rör bostadsmarknaden. Vi ger en lägesbild av en fråga så som vi möter den. På detta sätt vill vi bidra till en diskussion om de framtidsutmaningar vi ser för bostadsmarknaden.

Huvudansvarig för rapporten är Sofia Linder, analysansvarig vid Mäklarsamfundet, juni 2013.

Ingrid Eiken,
VD Mäklarsamfundet



Sofia Linder
sofia.linder@maklarsamfundet.se

Innehåll

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER	4
Allt svårare för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden	4
EN KVARTS MILJON I KONTANTINSATS FÖR EN ETTA	6
Höga kontantinsatser överallt	6
Stora skillnader på länsnivå	6
De dyraste kommunerna	7
UNGA VUXNA HAR FÅTT DET SVÅRARE ENLIGT MÄKLARKÅREN	8
Otillräckligt sparande och bolånetaket påverkar ungas möjligheter till eget	8
Hårdare krav från bankerna påverkar ungas bostadsköp	9
Vanligt att föräldrar hjälper till med kontantinsatsen	10
VAR FJÄRDE UNG VUXEN BOR KVAR HEMMA	12
BOSTADSMARKNADEN PÅVERKAR UNGAS MÖJLIGHETER PÅ ARBETSMARKNADEN	13
Splittrad bild om ungdomsarbetslösheten	14
UTMANINGAR PÅ BOSTADSMARKNADEN FÖR UNGA VUXNA	15
Det byggs rekordfå ettor och studentbostäder	15
Stark urbanisering försvårar ungas möjligheter	15
Stora prisökningar på ettor	15
Allt färre hyresrätter och en mer svårtillgänglig hyresmarknad	16
Bolånetaket försvårar för unga	16
Unga som grupp har ofta sämre ekonomiska förutsättningar	17
Största kullen sedan 40-talisterna ska flytta hemifrån	17
Ungdomsarbetslösheten har fastnat på en hög nivå	17
HUR KAN ETABLERINGSTRÖSKLARNÄ FÖR UNGA VUXNA MINSKA?	18
Att spara rätt öppnar dörrar	18
Bolånetakets olyckliga fokusflyttning behöver ändras	19
Sveriges bostadsbyggande måste fördubblas	19
Nya regler för andrahandsuthyrning kan lindra	19
Stimulera rörligheten på bostadsmarknaden - få igång flyttkedjor	19
REFERENSER	20

Sammanfattning och slutsatser

Under det senaste året har vi i våra medlemsundersökningar märkt att de unga vuxnas situation på bostadsmarknaden ofta framstår som särskilt besvärlig. I denna rapport har vi därför valt att intressera oss för just denna grupps särskilda förhållanden. Vi har gjort en undersökning bland landets fastighetsmäklare för att fånga in deras möten med unga vuxna. Och vi har också beställt särskild statistik från Mäklarstatistik som belyser behovet av kontantinsatser för en etta runt om i landet. Vi har tagit temperaturen på bostadsmarknaden län för län och det är en alarmerande bild som tornar upp sig. I debatten viftas problemet ofta bort som ett storstadsproblem men det är en myt och stämmer inte.

Allt svårare för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden

Sveriges unga vuxna, upp till 30 år, får det allt svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Allt fler i denna åldersgrupp måste bo kvar hemma hos föräldrarna högre upp i åldrarna. Det beror på flera faktorer men framför allt på att det har byggts för lite i Sverige sedan 90-talet samtidigt som befolkningen ökat. Det har blivit en tydlig obalans på bostadsmarknaden och bara för gruppen unga vuxna saknas det 190 000 bostäder. Men det är också en konsekvens av att rörligheten på bostadsmarknaden är mycket dålig och detta gäller för både hyrda och ägda lägenheter.

Att kunna lämna föräldrahemmet och flytta till ett eget boende, som till exempel studentbostad eller hyresrätt är på många orter lättare sagt än gjort. Därför är unga vuxna många gånger hänvisade till att tidigt investera i ägt boende, framför allt bostadsrätt.

Vår undersökning visar tydligt att i kölvattnet av bostadsbristen och svårigheter att få tag på en hyresrätt eller studentbostad så har det blivit ett större åtagande att köpa en bostad. Det har varit stor efterfrågan och kraftiga prisökningar på ett samtidigt som det så kallade bolånetaket ökat kravet på kontantinsats på nya bolån genom att ställa krav på minst 15 procent i kontantinsats. Den fokusflyttning som taket medfört, från betalningsförmåga till kontantinsatsen, försvårar ytterligare för många unga vuxna med inkomst men som har lågt eller obefintligt sparande. Paradoxalt nog blir ofta månadskostnaden i ett ägt boende lägre än i ett hyrt. Eller omvänt, ett hyrt boende kräver många gånger en högre betalningsförmåga än ett ägt boende.

I en redan alarmerande situation står Sverige inför flera utmaningar som riskerar att kraftigt förvärra bostadsbristen och de unga vuxnas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Det handlar framför allt om en fortsatt stark befolkningstillväxt, ett lågt bostadsbyggande, demografi, en hög ungdomsarbetslöshet och ett bolånetak som sätter ytterligare käppar i hjulen.

En bostadsmarknad som inte fungerar slår hårdast mot de som ska flytta hemifrån eller flytta till studier eller arbete i en ny stad. Det blir också en hämsko för näringslivets kompetensförsörjning. I långa loppet är det låga byggandet och den dåligt fungerande bostadsmarknaden ett av de allvarligaste tillväxthindren för Sverige. Våra unga måste kunna flytta till jobben.

Vi belyser i denna rapport tre förhållanden som vi särskilt vill lyfta fram.

Det första handlar om att spara. Att spara och lägga undan för framtiden öppnar dörrar till bostadsmarknaden. Skillnaderna kommer att öka mellan de som är aktiva bosparare och de som inte är det. Kravet på kontantinsats för en etta i riket har ökat kraftigt det senaste året, från i genomsnitt 159 000 kronor våren 2012 till 177 000 kronor våren 2013. Bland länen är ettan dyrast i Stockholms län, med ett snittpris på 1,6 miljoner kronor och kontantinsats på minst 240 000 kronor. Detta kan jämföras med Västernorrlands län där en etta är som billigast med ett snittpris på 280 000 kronor och kontantinsats på minst 42 000 kronor. Bland kommunerna har Stockholms stad det högsta snittpriset på 1,9 miljoner kronor och en kontantinsats på 280 000 kronor. I tillväxtorter där priserna är högre krävs förvisso större besparingar för att klara kontantinsatsen. Mönstret är dock tydligt, det är inte bara i tillväxtregionerna som behovet av sparade pengar behövs utan det gäller för hela landet. I Norrbotten har till exempel kontantinsatsen ökat med 17 procent senaste året, i Kronoberg med 61 procent och i Kalmar med 29 procent vilket visar att behovet av besparingar ökar dramatiskt. Oavsett var i landet man vill köpa en etta har det således blivit mer angeläget att spara ihop till kontantinsatsen för att ett köp ska bli möjligt. Därför har det blivit ännu mer angeläget att utvecklas en tydligare sparkultur i Sverige. En etta kräver i genomsnitt 177 000 kronor i besparingar till kontantinsatsen. Det kräver i sin tur ett sparande på 600 kronor i månaden i 20 år till 2 procents ränta för att nå dit. Den som däremot väljer sparform mer aktivt och får en ränta på 8 procent kan komma upp till samma slutbelopp genom att spara 300 kronor

i månaden. Genom att bospara mer aktivt ökar möjligheterna att besparingarna räcker till en högre kontantinsats. Att stimulera till bosparande redan i tidig ålder är angeläget och det är viktigt att informationen kring olika alternativa sparformers avkastning och kostnader är transparent och tillgänglig. Det måste kort och gott bli mer lätt att spara rätt!

Det andra handlar om att det skulle vara ett storstadsproblem. Det är en myt. Tvärtom så är villkoren på bostadsmarknaden besvärlig i de flesta län även om det finns variationer. En skillnad är att i tillväxtregioner förefaller familjen kunna bidra till kontantinsatsen i större utsträckning än i andra län vilket också syns genom att blacolån är mindre vanliga. I län med lägre priser och därmed mindre behov av stora besparingar för att klara kontantinsatsen tycks familjen vara en mindre viktig aktör men där är å andra sidan blacolån något vanligare. Det kan till viss del förklaras av att föräldrarna i områden där bostadspriserna stigit kraftigt har större möjlighet att hjälpa sina barn genom att själva belåna sin bostad. På Gotland, i Jämtland och i Stockholm bedöms bostadsmarknaden tydligast påverka ungas inträde på arbetsmarknaden. Undersökningen visar att i de län där det krävs ett lägre sparande för att få ihop till kontantinsatsen så har arbetsmarknaden haft en svagare utveckling, till exempel Gävleborg och Blekinge. Överraskande nog så är det inte tillväxtregionerna som upplevs ha påverkats mest av bolånetaket utan snarare län där priserna ligger något lägre, som till exempel Blekinge, Halland och Jämtland. Det är allvar nu och det gäller hela landet. Vi måste slå håll på myten att det bara är ett Stockholmsproblem för det stämmer inte.

Det tredje handlar om reglers utformning och rättvisa förutsättningar. Unga vuxna som grupp har kommit i kläm mellan en dåligt fungerande bostadsmarknad och skärpta låneregler. Att leda in unga vuxna i en osund skuldsättning måste förstås undvikas. Givet bristen på bostäder så är bolånetaket i sig mest framträdande bland de faktorer som påverkar unga vuxna på bostadsmarknaden. Statistiken visar att unga vuxnas skuldsättning har ökat när de löser sitt boende genom att köpa. Bolånetaket har på sätt och vis ökat kostnaderna för bolån eftersom möjligheten att använda bostaden som pant begränsas så fler tvingas att ta dyrare blacolån. Vår undersökning visar att drygt åtta av tio fastighetsmäklare, 83 procent, upplever att bolånetaket har störst negativ inverkan på unga vuxnas möjligheter till ett permanent boende på deras lokala marknad. Därefter följer betalningsförmåga och de ungas svårigheter att få ett förstahandskontrakt på en hyresrätt. Den lokala bostadsmarknaden försvårar dessutom ungas inträde på arbetsmarknaden, bedömer 62 procent av mäklarna. Ekonomisk hjälp från förälder eller annan närstående är det vanligaste sättet att finansiera kravet på kontantinsats på minst 15 procent. När regler utformas för att begränsa hushållens skuldsättning så måste man också beakta att just gruppen unga vuxna många gånger saknar valmöjligheter på bostadsmarknaden. Orter som erbjuder lediga hyresrätter saknar ofta arbetstillfällen eller högre lärosäten medan orter med en mer aktiv arbetsmarknad och universitet eller högskola ofta har en mer besvärlig bostadsmarknad att etablera sig på. Det är angeläget att inte bli för låst vid ett givet bolånetak utan att ta hänsyn till unga vuxnas samlade betalningsförmåga vid bedömning av bolån. Här har bankerna en unik kompetens och förmåga att kunna göra bedömningar av betalningsförmåga och förutsättningar i varje enskilt fall.

En kvarts miljon i kontantinsats för en etta

Kravet på kontantinsats för en etta handlar ofta om stora belopp. Kontantinsatsen kan bli extra kännbar eller ett omöjligt hinder för en ung vuxen som ofta saknar både tillräckliga besparingar och fast anställning och därmed tryggad betalningsförmåga. Det finns dock stora variationer på de lokala marknaderna.

Höga kontantinsatser överallt

En genomsnittlig etta i Sverige, ett rum och kök, kostar för närvarande knappt 1,2 miljoner kronor. Kravet på en kapitalinsats på minst 15 procent motsvarar då cirka 177 000 kronor. Det är mycket pengar som ska betalas på ett bräde med sparade medel eller finansieras via exempelvis dyra blancolån.

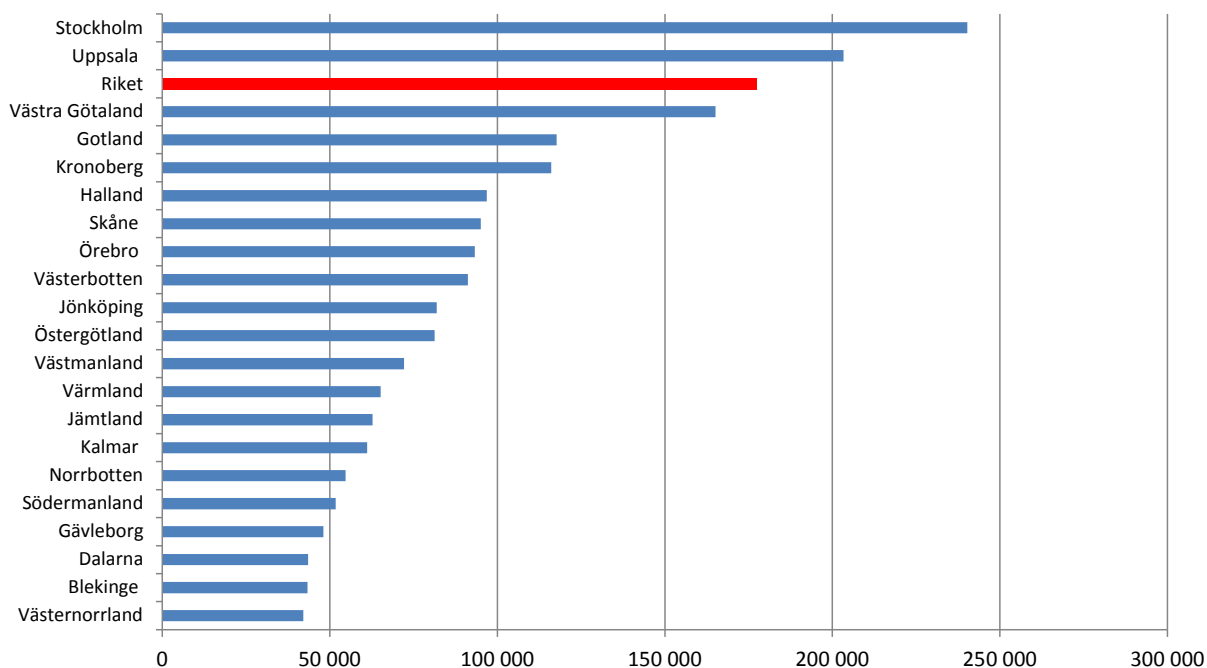
Stora skillnader på länsnivå

Det finns stora regionala skillnader i genomsnittspriser

och därmed nivå på minsta kontantinsats. I Stockholms län är ettan dyrast med ett snittpris på 1,6 miljoner kronor. Det innebär en kontantinsats på nära en kvarts miljon kronor, 240 000 kronor. I Västernorrlands län är ettan billigast, 280 000 kronor och kräver en kontantinsats på minst 42 000 kronor.

Men det finns också stora variationer inom länen. I exempelvis det dyraste länet, Stockholm, är ettan dyrast i Stockholms stad med i snitt 1,9 miljoner kronor och en kontantinsats på minst 280 000 kronor. Det kan jämföras med länets lägsta priser, 500 000 kronor i Nynäshamn och en kontantinsats på 75 000 kronor och Södertälje där ettan i snitt kostar 660 000 kronor och 99 000 kronor i kontantinsats. Det visar på det höga prisläget som råder i Stockholms län.

Diagram 1. Kontantinsatsen i kronor för ett rum och kök, på länsnivå våren 2013.



Källa: Mäklarstatistik, januari till april 2013.

I tabell 1 ser vi vilka belopp kontantinsatsen på 15 procent kan handla om men även hur den utvecklats under det senaste året. Sedan våren 2012 har den genomsnittliga kontantinsatsen i riket ökat med 11 procent, från 159 400 kronor till 177 400 kronor våren 2013.

På länsnivå har ökningen av kontantinsatsen varit störst i Kronoberg med 61 procent följt av 28 procent i Örebro, och vardera 23 procent i Östergötland och Värmland. Men bilden är splittrad bland länen då ettornas genomsnittliga kontantinsats samtidigt sjunker med 22 procent i Jämtland och 15 procent på Gotland.

Totalt uppvisar två av tre län i riket, 15 stycken, ökade kontantinsatser för en genomsnittsetta i respektive län och sex län redovisar en motsatt utveckling.

Tabell 1. Kontantinsatsen för ett rum och kök, på länsnivå, våren 2013.

Län	Kontantinsats (=15%)	Kr/kvm	Snittpris	Kontantinsatsens förändring, sedan våren 2012
Stockholm	240 288	49 671	1 601 919	7 %
Uppsala	203 321	40 025	1 355 473	18 %
Västra Götaland	165 137	29 274	1 100 915	16 %
Gotland	117 660	20 809	784 400	-15 %
Kronoberg	116 100	18 922	774 000	61 %
Halland	96 876	17 361	645 842	-10 %
Skåne	95 067	17 821	633 782	-6 %
Örebro	93 261	14 914	621 739	28 %
Västerbotten	91 238	16 391	608 254	17 %
Jönköping	81 872	14 824	545 814	2 %
Östergötland	81 262	13 677	541 747	23 %
Västmanland	72 105	13 262	480 700	20 %
Värmland	65 200	11 793	434 667	23 %
Jämtland	62 782	13 268	418 548	-22 %
Kalmar	61 170	11 154	407 800	18 %
Norrbottnen	54 663	10 186	364 419	5 %
Södermanland	51 743	9 533	344 953	18 %
Gävleborg	48 085	8 083	320 568	2 %
Dalarna	43 511	8 399	290 074	-11 %
Blekinge	43 297	7 768	288 647	-2 %
Västernorrland	42 105	7 471	280 702	14 %
Riket	177 375	35 246	1 182 499	11 %

Källa: Mäklarstatistik, januari till april 2013.

De dyraste kommunerna

Av Sveriges kommuner med de högsta snittpriserna är Stockholms stad dyrast med 1,9 miljoner kronor som kräver en kontantinsats på minst 280 000 kronor. På femte plats kommer Uppsala med ett snittpris på 1,4 miljoner kronor och en kontantinsats på 210 000 kronor tätt följt av Göteborg. Kommuner som Lund, Linköping, Mölndal, Umeå, Malmö och Jönköping har också så pass dyra ettor att kontantinsatsen hamnar på över 100 000 kronor.

Äga > Hyra

Att köpa sitt boende är i många fall den enda vägen in på bostadsmarknaden men det kan också vara vägen till ett billigare boende. Ett exempel: På Hemnet hittade vi en etta i Malmö i nivå med kommunens snittpris. Den kostade 675 000 kronor, hade en månadshyra på 2 323 kronor och var på 39 kvm. Efter en kontantinsats på 15 procent, 101 250 kronor, hamnade den totala månadskostnaden på 3 928 kronor enligt Swedbanks räknasnurra. Det kan jämföras med en ledig etta i samma område i Malmös kommunala bostadsbolags bestånd på 32 kvm och en månadskostnad på 4 786 kronor. På många orter saknas dock möjligheten att jämföra på detta sätt eftersom det inte finns lediga hyresettor.

Sundsvall hamnar på en 28:e plats över kommunerna med högst genomsnittligt pris på en etta. Där kostar en etta 315 000 kronor och kräver då en kontantinsats på minst 47 000 kronor.

Kontantinsatsen för de genomsnittliga ettorna i Stockholm och Solna, som har de högsta priserna både i Stockholms län och i riket, har ökat med 7 procent respektive 9 procent på ett år. Nynäshamn och Södertälje, som har länets lägsta kontantinsats, har samtidigt haft en ökning med 19 procent respektive 5 procent.

Tabell 2. Sveriges 28 kommuner med högst snittpris och kontantinsats på ett rum och kök, våren 2013.

Kommun	Kontantinsats (=15%)	Kr/kvm	Snittpris
Stockholm	281 173	59 594	1 874 488
Solna	236 290	45 033	1 575 268
Sundbyberg	236 250	46 126	1 575 000
Danderyd	223 010	46 036	1 486 731
Uppsala	211 219	41 616	1 408 125
Nacka	203 005	41 645	1 353 366
Göteborg	200 604	35 578	1 337 362
Täby	196 671	35 380	1 311 142
Lidingö	191 348	44 715	1 275 652
Huddinge	172 139	32 752	1 147 593
Lund	159 845	29 239	1 065 632
Linköping	149 935	24 522	999 568
Botkyrka	144 113	23 766	960 750
Järfälla	142 776	28 599	951 837
Mölndal	134 637	24 441	897 581
Umeå	133 419	24 049	889 461
Haninge	131 799	23 339	878 659
Norrälje	116 667	20 280	777 778
Malmö	102 457	19 395	683 044
Jönköping	101 484	18 535	676 563
Södertälje	98 738	18 026	658 250
Helsingborg	93 214	18 061	621 429
Karlstad	82 692	15 036	551 279
Västerås	75 587	13 851	503 913
Norrköping	64 895	11 184	432 633
Östersund	55 931	8 989	372 873
Nyköping	51 847	9 716	345 648
Sundsvall	46 963	8 225	313 088

Källa: Mäklarstatistik, januari till april 2013. Kommuner med minst 20 transaktioner under mätperioden. Svartmarkerade kommuner är Stockholmskommuner medan de rödmarkerade avser kommuner i övriga Sverige.

Unga vuxna har fått det svårare enligt mäklarkåren

Att få in en fot in på bostadsmarknaden är ofta förutsättningen för att få in en fot på arbetsmarknaden och vice versa. Just därför är flytten hemifrån ett stort och viktigt steg mot att bli vuxen och ofta en utgångspunkt för vidareutbildning, få ett jobb och att bilda familj.

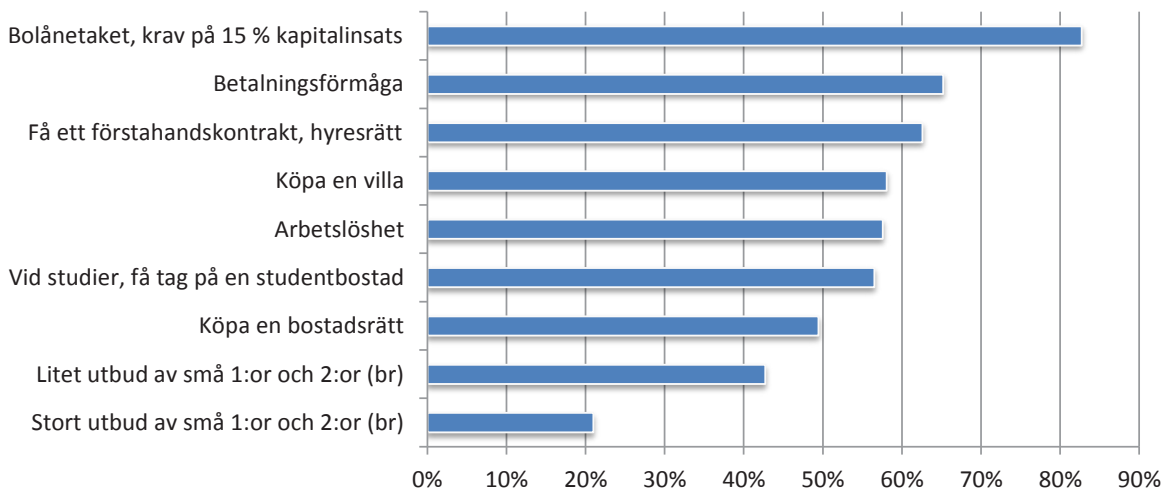
Mäklarsamfundets undersökning bland Sveriges fastighetsmäklare ger bilden att unga vuxna har stora svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden och att problemen ökat. Det är det entydiga resultatet som framkommer i en undersökning som vi låtit göra under de två första veckorna i juni i år och som besvarats av 1 160 fastighetsmäklare. Vår undersökning har lagt fokus på unga vuxna i åldern upp till 30 år och visar bland annat att bolånetaket ytterligare bidrar till att försvåra möjligheterna för unga att få in en fot på bostadsmarknaden.

I november genomförde vi också en undersökning om bolånetakets effekter på bostadsmarknaden. Då upplevde åtta av tio mäklare att bolånetaket haft en stor inverkan och framför allt bidragit till längre förmedlingstider och att allt fler köpare får avslag på lån eller fått svårare att få lån. 80 procent uppgav även att unga förstagångsköpare och ekonomiskt svaga grupper fått det svårare och nästintill försvunnit från marknaden.

Otillräckligt sparande och bolånetaket påverkar ungas möjligheter till eget

Drygt åtta av tio fastighetsmäklare, 83 procent, upplever i dag att bolånetaket har störst negativ påverkan på ungas vuxnas möjligheter till ett permanent boende på deras lokala marknad. Därefter följer de ungas betalningsförmåga, 65 procent, och bristen på lediga hyresrätter, 63 procent.

Diagram 2. Hur upplever du att följande faktorer påverkar unga vuxnas möjligheter till ett permanent boende på din lokala bostadsmarknad? Påverkar/stor påverkan.



Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

Det finns stora regionala variationer i svaren. Tittar vi närmare på bolånetaket, upplevs det ha störst negativ inverkan på de ungas möjligheter i Blekinge. Där svarar samtliga mäklare att det har påverkat negativt, följt av Halland med 95 procent samt Jämtland och Gotland med vardera 93 procent. I Norrbotten påverkar bolånetaket minst med 27 procent av mäklarna som anser att det har betydande inverkan på de ungas möjligheter till eget boende.

Tabell 3. Andelen mäklare på länsnivå som uppger att "bolånetaket" påverkar unga vuxnas möjligheter till permanent boende.

Län	Stor påverkan
Blekinge	100 %
Halland	95 %
Jämtland	93 %
Gotland	93 %
Västmanland	92 %
Skåne	90 %
Kalmar	90 %
Dalarna	88 %
Värmland	88 %
Örebro	88 %
Jönköping	86 %
Södermanland	83 %
Stockholm	82 %
Västernorrland	81 %
Östergötland	80 %
Västerbotten	79 %
Uppsala	77 %
Västra Götaland	77 %
Gävleborg	74 %
Kronoberg	67 %
Norrbotten	27 %

Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

Det finns också stora variationer när det gäller de ungas möjligheter till ett förstahandskontrakt i hyresrätt. I Stockholms län upplever 83 procent av mäklarna att det har stor negativ inverkan på de ungas möjligheter till ett permanent boende, följt av 73 procent i Uppsala och 71 procent på Gotland. Lägst andel mäklare som tycker att det finns svårigheter på den lokala marknaden att få ett förstahandskontrakt återfinns i Västernorrland och Dalarna med 26 procent respektive 27 procent.

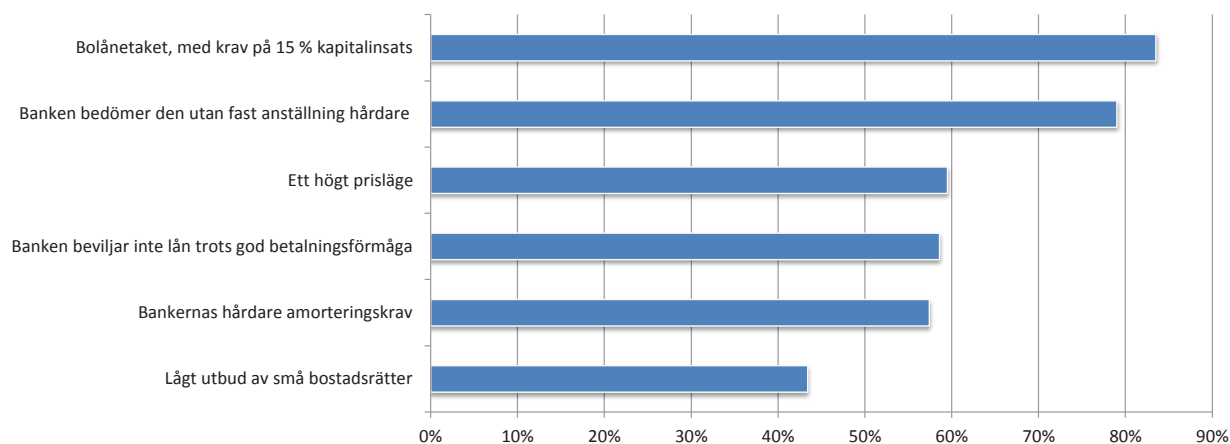
Arbetslöshet försvårar ungas möjligheter till eget boende enligt 80 procent av mäklarna i Blekinge följt av 79 procent på Gotland. I Norrbotten anger bara 33 procent av mäklarna att arbetslösheten inverkar negativt på de ungas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

Svårigheter att få tag på studentbostad upplevs mest problematiskt i Stockholm och Örebro med 74 procent respektive 73 procent av mäklarna som anger det. Därefter följer Västerbotten med 68 procent och Uppsala med 67 procent. Lägst andel av mäklarna som ser brist på studentbostäder återfinns i Dalarna och Värmland med 27 procent respektive 28 procent.

Hårdare krav från bankerna påverkar ungas bostadsköp

Inte oväntat är bolånetaket även mest framträdande i frågan om vad som påverkar de unga vuxnas möjligheter till bostadsköp. Andelen som uppger att bolånetaket har stor negativ påverkan ligger kvar på i stort sett samma nivå, 84 procent, som frågan om vad som påverkar unga vuxnas möjligheter till permanent boende. Att banken bedömer den utan fast anställning hårdare i sin kreditprövning än den som har en fast anställning kommer därefter, 79 procent. Det är bekymmersamt då de senaste tio åren präglats av allt fler tidsbegränsade anställningar och olika former av projektanställningar. Sedan följer ett högt prisläge och att banken inte beviljar lån trots en god betalningsförmåga, 60 procent respektive 59 procent. 57 procent av mäklarna anser att hårdare amorteringskrav från bankerna i hög grad inverkar negativt på ungas möjligheter till bostadsköp.

Diagram 3. Vad påverkar de unga vuxnas möjligheter till bostadsköp på din marknad? Påverkan/Stor påverkan.



Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

Tabell 4. Andelen mäklare på länsnivå som uppger att "banken inte beviljar lån trots en god betalningsförmåga" påverkar unga vuxnas möjligheter att köpa en bostad.

Län	Stor påverkan
Gotland	79 %
Västmanland	78 %
Jönköping	76 %
Halland	72 %
Skåne	70 %
Södermanland	69 %
Kalmar	69 %
Örebro	69 %
Jämtland	62 %
Stockholm	60 %
Blekinge	60 %
Östergötland	59 %
Västerbotten	53 %
Värmland	50 %
Dalarna	50 %
Västra Götaland	50 %
Gävleborg	48 %
Uppsala	46 %
Kronoberg	39 %
Västernorrland	37 %
Norrbottn	18 %

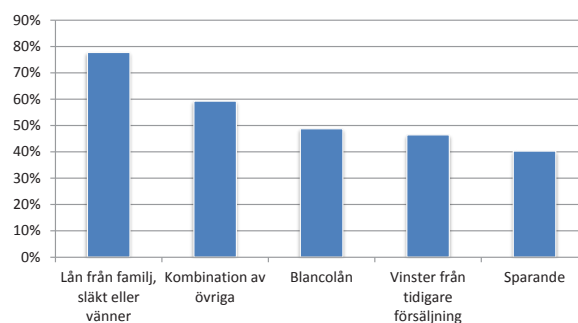
Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

Det finns betydande regionala skillnader i svaren om vad som påverkar de unga vuxnas möjligheter att köpa bostad. På Gotland anger 79 procent av mäklarna att det har stor inverkan att banken bortser från god betalningsförmåga och inte beviljar lån. Därefter kommer Västmanland och Jönköping med 78 procent respektive 76 procent. I Norrbotten anger endast 18 procent av mäklarna att det har en stor inverkan på ungas möjligheter att köpa egen bostad.

Vanligt att föräldrar hjälper till med kontantinsatsen

Det vanligaste sättet att finansiera kravet på 15 procent i kontantinsats bland de unga vuxna är lån från familj, släkt eller vänner. 78 procent av mäklarna uppger att det är vanligt eller mycket vanligt. Därefter följer blancolån med 49 procent och vinster från tidigare försäljning med 46 procent av mäklarna som ser det som vanligt förekommande. Eget sparande kommer lågt och endast 40 procent av mäklarna anger att eget sparande är en vanlig finansieringskälla. Sparandet bland unga vuxna är helt enkelt inte tillräckligt.

Diagram 4. Vilka är de vanligaste sätten att finansiera kravet på en kapitalinsats på 15 procent bland de unga bostadsköparna? Vanligt/mycket vanligt.



Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

På länsnivå är lån från familj vanligare i Uppsala, Gotland och Stockholm med nära nio av tio mäklare som anger att det är ett vanligt eller mycket vanligt sätt för unga att finansiera kapitalinsatsen. I Norrbotten är det mindre vanligt, endast 27 procent av de svarande mäklarna uppger att det är vanligt eller mycket vanligt.

Tabell 5. Andelen mäklare på länsnivå som uppger att "lån från familj, släkt eller vänner" är vanligt eller mycket vanligt sätt att finansiera kontantinsatsen på minst 15 procent.

Län	Vanligt /mycket vanligt
Uppsala	93 %
Gotland	93 %
Stockholm	87 %
Jämtland	86 %
Östergötland	85 %
Blekinge	82 %
Västra Götaland	81 %
Halland	78 %
Skåne	75 %
Jönköping	73 %
Västmanland	73 %
Gävleborg	68 %
Kronoberg	68 %
Kalmar	64 %
Södermanland	63 %
Västerbotten	63 %
Örebro	60 %
Dalarna	56 %
Värmland	50 %
Västernorrland	44 %
Norrbottn	27 %

Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

Mäklarna i Norrbotten, Kronoberg och Kalmar upplever att det är mer vanligt med blancolån hos unga vuxna på deras lokala marknad än vad riksgenomsnittet visar. Samtidigt redovisar mäklarna i Jämtland och Uppsala en betydligt lägre andel som anser att blancolånen är vanligt förekommande.

I tabell 7 följer en kort och enkel sammanställning över länen som påverkas mest respektive minst av de olika frågorna och svarsalternativen.

Tabell 6. Andelen mäklare på länsnivå som uppger att "blancolån" är vanligt eller mycket vanligt sätt att finansiera kontantinsatsen på minst 15 procent.

Län	Vanligt /mycket vanligt
Norrbotten	75 %
Kronoberg	68 %
Kalmar	68 %
Blekinge	65 %
Västernorrland	65 %
Värmland	62 %
Gävleborg	59 %
Östergötland	59 %
Södermanland	59 %
Västmanland	58 %
Gotland	57 %
Jönköping	55 %
Skåne	54 %
Halland	50 %
Västra Götaland	48 %
Västerbotten	47 %
Örebro	47 %
Stockholm	40 %
Dalarna	38 %
Uppsala	33 %
Jämtland	23 %

Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

Tabell 7. Sammanfattande bild över vilka län som påverkas mest och minst.

Vad påverkar	Län/mest påverkan	Län/lägst påverkan
Bolånetaket: Upplevd påverkan	Blekinge, Halland och Jämtland	Norrbotten, Kronoberg och Gävleborg
Kontantinsats 15 procent: Behov av besparingar	Stockholm, Uppsala och Västra Götaland	Västernorrland, Dalarna och Blekinge
Bankerna ger inte lån trots betalningsförmåga	Gotland, Västmanland och Jönköping	Norrbotten, Västernorrland och Kronoberg
Familjen hjälper till	Uppsala, Gotland och Stockholm	Norrbotten, Västernorrland och Värmland
Blancolån vanligt	Norrbotten, Kronoberg och Kalmar	Jämtland, Uppsala och Stockholm
Bostadsmarknaden hinder för arbetsmarknaden	Gotland, Jämtland och Stockholm	Dalarna, Kronoberg och Norrbotten

Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

Var fjärde ung vuxen bor kvar hemma

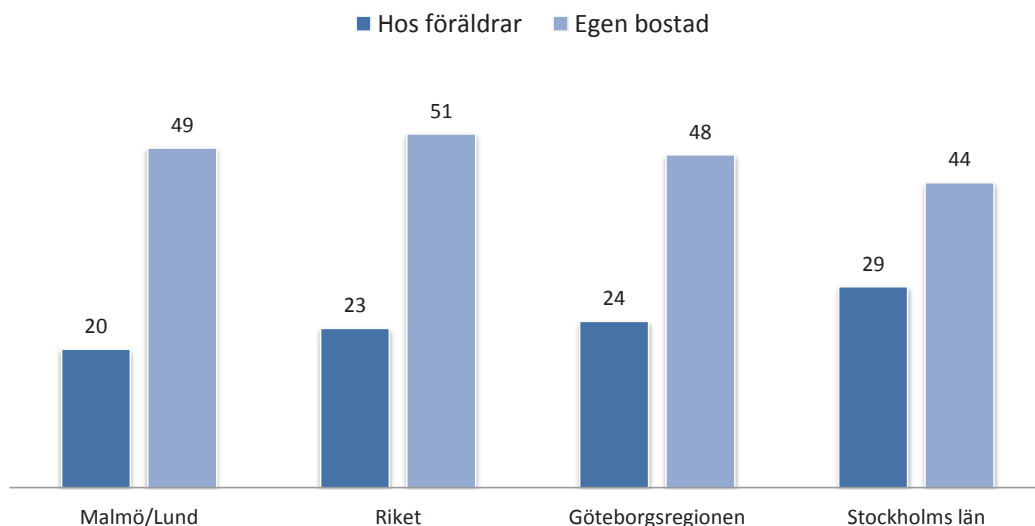
Sveriges unga vuxna möter en besvärlig situation på dagens bostadsmarknad. Andelen unga vuxna, i åldersgruppen 20-27 år, som bor i bostadsrätt, villa eller hyresrätt med förstahandskontrakt uppgår i år till 51 procent. Det är en minskning med elva procentenheter sedan 1997 då 62 procent hade egen bostad. Det visar en nyligen presenterad undersökning från Hyresgästföreningen (Unga vuxnas boende 2013) som genomförts vartannat år sedan 1997.

Enligt samma undersökning minskar även andelen unga vuxna som bor i hyresrätt, från 39 procent 1997 till 28 procent 2013, och når den lägsta uppmätta nivån. Vidare bor 15 procent av de unga i bostadsrätt och åtta procent

i eget hus. Andelen unga vuxna i bostadsrätt ligger på en konstant nivå de senaste åren och uppvisar en ökning med tre procentenheter sedan 1997.

Svårigheter att få tag på en bostad bidrar till att andelen unga vuxna som bor kvar hemma hos sina föräldrar ökar från 15 procent 1997 till 23 procent 2013. I våra tre storstadsregioner bor 29 procent kvar hemma i Stockholms län (22 procent i Stockholms stad och 36 procent i övriga länet) samt 24 procent i Göteborgsregionen (17 procent i Göteborg och 38 procent i kranskommunerna) och 20 procent i Malmö/Lund (24 procent i Malmö och 12 procent i Lund).

Diagram 5. Andel 20–27-åringar boende i föräldrahemmet eller i egen bostad, 2013 (procent).



Källa: Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende 2013.

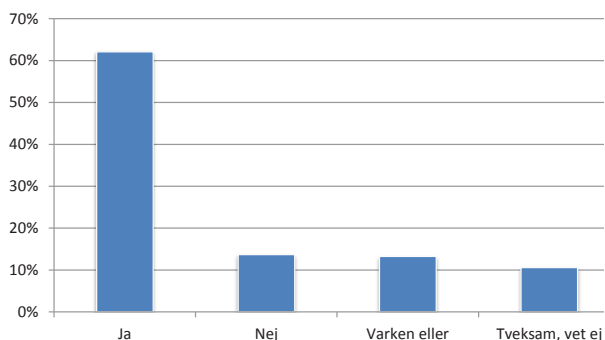
Svaren omvandlade i antal visar att det handlar om 290 000 unga vuxna (20-27 år) som i dag saknar egen bostad och skulle vilja ha ett eget boende. Det motsvarar totalt 190 000 bostäder (varav 87 600 hyresrätter)

för att täcka de ungas behov. Bland dem som bor kvar hemma bor 59 procent, cirka 148 000 unga, mer eller mindre ofrivilligt kvar hemma.

Bostadsmarknaden påverkar ungas möjligheter på arbetsmarknaden

Landets fastighetsmäklare ser också ett samband mellan ungas situation på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden. En majoritet av mäklarna, 62 procent, upplever att situationen på den lokala bostadsmarknaden försvårar unga vuxnas inträde på arbetsmarknaden. 14 procent anser att den inte gör det och 13 procent att bostadsmarknaden varken underlättar eller försvårar möjligheterna för unga vuxna på arbetsmarknaden.

Diagram 6. Upplever du att situationen på din lokala bostadsmarknad försvårar ungas inträde på arbetsmarknaden?



Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

På Gotland upplever hela 86 procent av de svarande mäklarna att situationen på bostadsmarknaden försvårar de ungas inträde på arbetsmarknaden. Därefter följer Jämtland och Stockholm med cirka sju av tio medan mäklarkollegorna i Dalarna och Kronoberg ser en något ljusare situation.

Tabell 8. Andelen mäklare på länsnivå som upplever att situationen på den lokala bostadsmarknaden försvårar ungas inträde på arbetsmarknaden.

Län	Ja
Gotland	86 %
Jämtland	71 %
Stockholm	70 %
Halland	68 %
Östergötland	68 %
Västra Götaland	66 %
Skåne	63 %
Örebro	63 %
Västmanland	62 %
Uppsala	59 %
Kalmar	58 %
Västerbotten	58 %
Blekinge	53 %
Gävleborg	52 %
Värmland	50 %
Södermanland	47 %
Jönköping	45 %
Västernorrland	43 %
Norrbottnen	42 %
Kronoberg	39 %
Dalarna	35 %

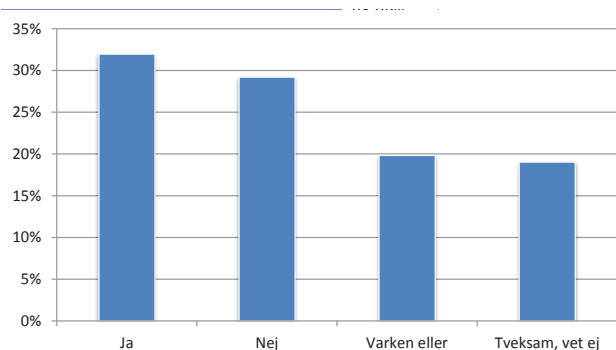
Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

Splittrad bild om ungdomsarbetslösheten

Bilden är inte lika entydig när det gäller hur mäklarna upplever ungdomsarbetslösheten på den lokala marknaden. Var tredje mäklare, 32 procent, upplever att den är besvärlig och 29 procent anser att den inte är det. Övriga mäklare är tveksamma eller svarar varken eller.

Detta kan bero på flera faktorer, dels på hur hög den faktiska ungdomsarbetslösheten i realiteten är på den lokala marknaden. Men också på huruvida unga vuxna flyttar vidare från kommunen till jobb och utbildning i annan del av landet och omfattningen av dessa eventuella flyttar.

Diagram 7. Är ungdomsarbetslösheten besvärlig på din lokala marknad?



Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

I vår undersökning upplevs ungdomsarbetslösheten vara mest besvärande i Gävleborg och Gotland, med nära nio av tio mäklare som svarar det. I Kronoberg och Stockholm upplevs ungdomsarbetslösheten inte vara lika besvärlig som i övriga landet.

Tabell 9. Andelen mäklare på länsnivå som upplever att ungdomsarbetslösheten är besvärlig på den lokala marknaden.

Län	Ja
Gävleborg	86 %
Gotland	86 %
Blekinge	76 %
Kalmar	48 %
Skåne	42 %
Västerbotten	42 %
Östergötland	41 %
Västmanland	38 %
Västernorrland	36 %
Jämtland	36 %
Dalarna	35 %
Jönköping	33 %
Halland	32 %
Örebro	31 %
Västra Götaland	28 %
Norrbottn	27 %
Värmland	27 %
Södermanland	26 %
Uppsala	25 %
Stockholm	20 %
Kronoberg	14 %

Källa: Mäklarsamfundet, juni 2013.

Utmaningar på bostadsmarknaden för unga vuxna

De närmaste åren står Sverige, och särskilt tillväxtregionerna, inför flera utmaningar som riskerar att kraftigt förvärra bostadsbristen och de unga vuxnas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Det handlar framför allt om en fortsatt snabb befolkningstillväxt och urbanisering men också om ett lågt byggande, demografi, hög ungdomsarbetslöshet och bolånetak med osäkerhet om eventuellt kommande förändringar (ränta, regler). Men situationen är besvärlig även i andra delar av landet och påverkar unga vuxnas möjligheter även där.

Det byggs rekordfå ettor och studentbostäder

Det har byggts historiskt få ettor i Sverige under de senaste åren. Det vill säga små instegsbostäder som framför allt efterfrågas av studenter och unga vuxna. I riket färdigställdes totalt 2 245 ettor under 2012 och endast 352 studentbostäder. Det har under lång tid byggts mycket få studentbostäder samtidigt som den högre utbildningen byggts ut. Det medför att en majoritet av Sveriges universitets- och högskoleorter har en stor brist på studentbostäder. En brist som försvåras ytterligare av att det råder obalans även på den reguljära bostadsmarknaden. I kölvattnet av den starka urbaniseringen är detta ett bekymmer. Den snabbt växande befolkningen kräver fler student- och små instegsbostäder, som gör det möjligt för unga vuxna att flytta hemifrån.

Under 2012 färdigställdes det totalt 25 993 bostäder i Sverige. Det är en ökning, om än från en mycket låg nivå, med 30 procent jämfört med 2011. De fördelades på 16 657 bostäder i flerbostadshus och 9 336 i småhus. Sverige har under lång tid byggt hälften så många nya bostäder per invånare som våra nordiska grannländer. Trots att efterfrågan varit större.

Stark urbanisering försvårar ungas möjligheter

Sverige har i dag en väldigt stark urbanisering med en ökad befolkningkoncentration till tillväxtområdena och de större städerna. Framför allt är det Stockholmsregionen som växer starkt med en årlig tillväxt på 35 000-40 000 invånare. Stockholm är en av Västeuropas snabbast växande städer och det är en utveckling som väntas fortsätta. 2011-2021 väntas befolkningen öka med cirka 34 500 invånare per år, eller en ökning med 17 procent. Det är den dubbla ökningstakten jämfört med London och den fyrdubbla jämfört med Amsterdam och Frankfurt (Stockholms Handelskammare).

Även Sveriges övriga storstäder växer snabbt. Den senaste femårsperioden, 2008-2012, har antalet invånare ökat med 86 100 i Stockholms stad, 32 600 invånare i Göteborg, 27 000 invånare i Malmö och med 15 100 invånare i Uppsala. Befolkningen i Örebro har under samma period ökat med 8 500 invånare, Linköping 8 200 invånare och Lund 7 700 invånare. I norr är det Umeå som står för den största ökningen med 5 500 invånare.

Urbaniseringen ställer stora krav på att det finns god tillgång på bostäder av olika upplåtelseformer och en väl fungerande bostadsmarknad. Tillväxtregionerna med stark inflyttning har dock fått en efterfrågan av bostäder som är i uppenbar obalans med utbudet. Bara i Stockholms län har efterfrågan överstigit utbudet sedan 1990. Vid utgången av 2012 saknades 122 000 bostäder beräknat på hur många nya bostäder som behövs för att matcha den växande befolkningen.

Den snabba befolkningsökningen i tillväxtregionerna ökar konkurrensen ytterligare om de befintliga bostäderna och de få nya som produceras. Det reducerar möjligheterna för de unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden.

Stora prisökningar på ettor

Svårigheter att få tag på en hyresrätt eller en studentbostad medför att allt fler unga vuxna upplever att enda vägen till eget boende är att köpa en bostadsrätt. Stor brist på små lägenheter har drivit upp priserna vilket gör att ett bostadsköp kräver ett allt större kapital. Men också genom ökade krav på kontantinsats.

Ettorna har haft den snabbaste prisutvecklingen under 2012. De hade en genomsnittlig ökning på 14 procent jämfört med 8 procent totalt för bostadsrätter, enligt Mäklarstatistik. Den starka prisutvecklingen hänger nära samman med att det under flera år byggts få små lägenheter, färre hyresrätter och att det är många olika grupper som konkurrerar om dessa lägenheter.

Tabell 10. Prisutveckling av ettor i Sveriges tio största kommuner, kr/kvm och indexerad prisutveckling.

Kommun	Snittpris kr/kvm, 2012	Indexutveckling 2005–2012
Stockholm	55 167	156
Uppsala	38 207	200
Göteborg	33 406	161
Linköping	20 158	237
Malmö	19 531	152
Jönköping	18 101	200
Örebro	17 058	217
Helsingborg	14 883	107
Västerås	11 708	175
Norrköping	10 344	281

Källa: Mäklarstatistik.

En närmare titt på ettornas snittpriser per kvadratmeter i Sveriges tio största kommuner visar på stora skillnader. I Stockholm låg det genomsnittliga priset 2012 på 55 167 kronor per kvadratmeter jämfört med 10 344 kronor per kvadratmeter i Norrköping. Att det finns en stor efterfrågan på ettor runt om i landet kan vi se av den indexerade prisutvecklingen i tabell 10. Norrköping är den av de tio kommuner som haft den snabbaste prisutvecklingen på ettor sedan 2005, en ökning med 181 procent. Därefter följer Linköping med 137 procent och Örebro 117 procent. Stockholms stad har en mer dämpad prisutveckling, 56 procent, men också en betydligt högre prisnivå.

Ettornas snabba prisutveckling visar på betydelsen av att börja bospara tidigt och vikten av ett aktivt sparande, det vill säga att inte enbart låta bosparandet stå på ett sparkonto med låg ränta.

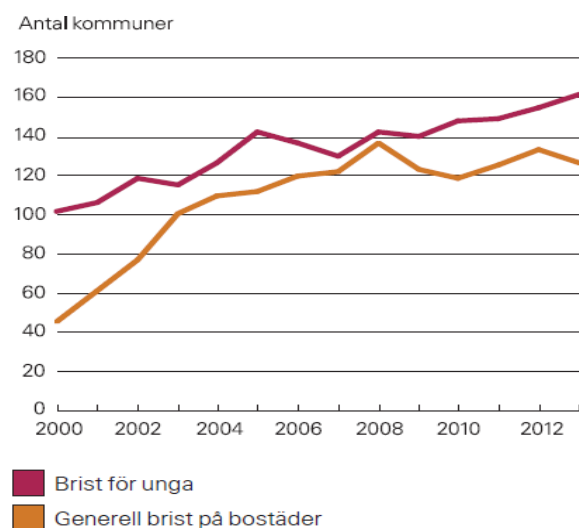
Flera tillväxtregioner med en relativt stark arbetsmarknad har en bostadsmarknad som präglas av stor bostadsbrist och ett högt prisläge. Det påverkar ungdomars möjligheter att flytta dit jobben finns vilket i sin tur riskerar påverka de unga vuxnas framtidsmöjligheter.

Allt färre hyresrätter och en mer svårtillgänglig hyresmarknad

Det råder en betydande bostadsbrist runt om i landet och särskilt omfattande är bristen på hyresrätter. 85 procent av Sveriges kommuner redovisar en brist på hyresrätter på sin lokala marknad våren 2013, enligt Boverket (Bostadsmarknadsenkäten 2013). Bristen är utbredd och även kommuner som sammantaget anger att de har balans eller överskott på sin bostadsmarknad uppger att de har brist på hyresrätter.

Undersökningen visar även att det återigen är ungdomarna som har det svårast att få bostad i flertalet av landets kommuner. Det är inte helt enkelt att beräkna hur stor den faktiska bristen på hyresrätter är. En bra uppskattning är emellertid Hyresgästföreningens beräkning utifrån svaren i den senaste undersökningen som visar att de unga vuxna, i åldern 20-27 år, i dagsläget efterfrågar runt 90 000 hyresrätter och cirka 100 000 bostadsrätter och småhus.

Diagram 8. Antal kommuner som redovisar brist på bostäder som unga efterfrågar och generell bostadsbrist 2013.



Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2013.

Andelen nyproducerade hyresrättsettor och hyresrättstvåor har minskat sedan i början av 90-talet. Under 2012 var cirka 30 procent av alla lägenheter i flerbostadshus som färdigställdes under året ettor och tvåor upplåtna med hyresrätt. Det kan jämföras med 75 procent under 1995. Av det totala antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus under 2012 blev 51 procent upplåtna med bostadsrätt och 48 procent med hyresrätt.

Andelen hyresrätter i Sverige har också minskat till följd av den omvandlingsvåg som pågått det senaste decenniet. Sedan år 2000 har nära 155 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Av dessa har 72 procent, eller cirka 112 000 ombildningar, ägt rum i Stockholms län.

Bolånetaket försvårar för unga

Vår undersökning till landets fastighetsmäklare visar tydligt att det blivit svårare för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden och att bolånetaket är starkt bidragande till att ytterligare försvåra deras möjligheter till bostadsköp.

Det var bland annat en ökad oro för hushållens höga skuldsättning som gjorde att Finansinspektionen införde ett så kallat bolånetak hösten 2010. Syftet var att öka konsumentskyddet och motverka en osund utveckling på kreditmarknaden. Bolånetaket ställer högre krav på kontantinsats vid nya bolån, minst 15 procent. Den som inte har kontantinsats till 15 procent av bostadspriset kan fortfarande låna av banken, men då till en avsevärt högre ränta. Den del som överstiger 85 procent utgörs ofta av blancolån, det vill säga ett lån utan säkerhet med både högre ränta och kortare amorteringstid.

Finansinspektionens utvärderingar visar på resultat som tyder på att bolånetaket haft önskad effekt. Skuldtiltväxten bland svenska hushåll har dämpats och den genomsnittliga belåningsgraden i bolånestocken uppgår nu till 65 procent och 70 procent bland nya lån. Både konjunkturförsvagning, med allt lägre räntor, och bolånetaket har säkerligen varit bidragande till detta.

Av hushållen med nya lån har belåningsgraden över 85 procent ökat till 11 procent 2013 jämfört med 9 procent 2009. Ökningen sker främst bland de unga under 35 år.

Unga låntagare (16–25 år) ökade från två procent 2009 till 8 procent 2011. Det stödjer Finansinspektionens resonemang om att bolånetaket inte stängt ute de yngre åldersgrupperna. Men det är inte hela sanningen, utan också avhängigt den stora bostadsbristen som gör att fler unga saknar alternativ till att köpa en egen bostad eftersom det saknas lediga och tillgängliga hyreslägenheter och studentbostäder. Valet står mellan en hög boendekostnad eller att hamna utanför bostadsmarknaden.

Bland bostadsköpare upplevs den negativa effekten av bolånetaket starkast i den yngsta åldersgruppen (18-34 år) och svagast i den äldre åldersgruppen (56-79 år), 72 procent respektive 42 procent. Det framkommer av en TNS Sifo-undersökning som Skanska låtit göra i januari 2013. Gruppen med inkomster under 25 000 kronor i månaden, upplever starkast påverkan av bolånetaket vid valet av bostad av samtliga inkomstklasser, 80 procent. Svaren pekar på ökade utmaningar för yngre att etablera sig på bostadsmarknaden, om de inte har föräldrar eller annan närstående som kan hjälpa till med finansieringen.

Det finns också en utmaning att ta hänsyn till i utformningen av olika regler.

Ungas möjligheter att flytta till egen bostad måste balanseras mot det faktum att det många gånger saknas andra alternativ än att ta bolån för att kunna komma in på bostadsmarknaden. Dagens unga vuxna kommer lätt i kläm på bostadsmarknaden och det riskerar att påverka dem både när det gäller jobb och utbildning.

Det finns i dag en utbredd oro för svenska hushålls höga skuldsättning. Våra hushåll hör till de mest skuldsatta i Europa. Skulden ligger i snitt på 170 procent av disponibel inkomst och en betydande del utgörs av bostadsskulder. Finansinspektionen och Riksbanken hyser även oro över den låga amorteringsviljan med enbart fyra av tio hushåll med en belåningsgrad under 75 procent som amorterar. Amorteringstakten ligger i genomsnitt på 140 år för de bottenlån som amorteras. De ska därför utreda orsakerna till den låga amorteringsviljan.

Även Internationella valutafonden, IMF, hyser oro över hushållens skuldsättning. De bedömer att det kan bli nödvändigt för Sverige att införa amorteringskrav på nya lån. Detta för att kunna hantera riskerna med den höga skuldsättningen. Det framkommer i IMF:s årliga genomgång av svensk ekonomi. De vill gärna se en sänkning av bolånetaket, från 85 procent till 75 procent.

En hållbar bolånemarknad är viktig för såväl bostadsmarknaden som för den finansiella stabiliteten i svensk ekonomi. För bostadskonsumenter är det därtill viktigt att förutsättningarna för bolån tar hänsyn till specifika förutsättningar i varje enskilt fall. Bankerna har en central roll när det gäller att vägleda och avtala med bolånekunderna. De är kunniga och kan bedöma ekonomiska förutsättningar och betalningsförmåga i varje enskilt fall. Det måste finnas en sund balans mellan att spara, låna och att amortera. Att amortera på bolån är många gånger också en bra form av sparande. Sunda och stabila förutsättningar skapar trygghet och stabilitet.

Unga som grupp har ofta sämre ekonomiska förutsättningar

Det är nästintill omöjligt att få tag på en hyresrätt eller en studentbostad i flera av våra storstäder, bostäder som ofta varit första steget in på marknaden. Och utan tillräckligt sparkapital eller uppbackning från föräldrar eller annan närstående är det i dag nästintill omöjligt att kunna köpa en bostad. Många unga riskerar att hamna i en moment

22-situation då ett jobb kan vara en förutsättning för att få tag på en bostad och en bostad en förutsättning för att kunna flytta till ett jobb.

Gruppen unga är inte en homogen grupp, men som grupp har den sämre ekonomiska förutsättningar jämfört med andra grupper att konkurrera om de små lägenheter som finns. Bland de unga vuxna som har flyttat hemifrån har 44 procent inte mer än 5 500 kronor kvar att röra sig med varje månad när boendet är betalt, enligt Hyresgästföreningens stora undersökning. Det ligger under Konsumentverkets beräkningar på hur mycket en person mellan 18 och 30 år behöver för att klara sig.

Största kullen sedan 40-talisterna ska flytta hemifrån

Bostadsbristen riskerar att förvärras när 90-talisterna, som är den största ungdomskullen sedan 40-talisterna, ska lämna föräldrahemmet. Tidigare befolkningspucklar har mötts med ett ökat byggande vilket inte är fallet nu. En akut bostadsbrist hotar när fler ungdomar än normalt ska flytta hemifrån de kommande åren. I år, 2013, finns det 170 000 fler 19–24 åringar i Sverige jämfört med år 2000. Ett högt barnafödande och unga invandrare medför att antalet unga vuxna kommer att ligga på ungefär samma höga nivå som i dag även om 20 år.

Ungdomsarbetslösheten har fastnat på en hög nivå

Hög ungdomsarbetslöshet försvårar ytterligare unga vuxnas inträde på bostadsmarknaden. Allt sedan 90-talskrisen har ungdomsarbetslösheten legat på en hög nivå i Sverige med undantag av återhämtningen i slutet av 90-talet innan IT-bubblan sprack år 2000. Den senaste lågkonjunkturen har bidragit till att den pressats upp till en nivå över 20 procent, till hela 26,9 procent i maj 2013.

Arbetslösheten bland unga vuxna kan bidra till att de inte har råd med ett eget boende, och i ett längre perspektiv kan det även bidra till att bostadspriserna ökar. När unga vuxnas inträde på arbetsmarknaden fördröjs, vilket också skedde under 90-talskrisen, påverkas bostadsmarknaden genom att efterfrågan på bostäder minskar. Detta bidrar i sin tur till att nybyggnationen dämpas. När de unga väl etablerat sig på arbetsmarknaden riskerar de att få svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden då en stigande efterfrågan driver på bostadspriserna. Det riskerar att leda till en negativ spiral.

Hur kan etableringströsklarna för unga vuxna minska?

Hur ska vi få bukt med den allvarliga situationen på bostadsmarknaden för unga vuxna och underlätta deras möjligheter att få in en fot på bostadsmarknaden?

Den viktigaste åtgärden är att kraftigt öka bostadsbyggandet. Det tar dock tid att bygga bostäder och det är realistiskt att tro att vi på kort sikt ska kunna bygga bort bostadsbristen eller ens kunna hålla nyproduktionen i takt med befolkningstillväxten. Därför är det viktigt att se andra lösningar och möjligheter. Då kommer åtgärder för att öka det befintliga bostadsbeståndet bättre genom ökad rörlighet och andrahandsuthyrning.

Det viktigaste de unga vuxna kan göra själva, och föräldrar till små barn, är att bospara och vara en aktiv sparare. Helst bör föräldrar börja så tidigt som möjligt att bospara åt sina barn. För den som redan står i startgropen att flytta hemifrån och inte har ett sparande kan ett alternativ vara att börja med att bo i andra hand och börja spara. För dem med en god inkomst men som inte har ett eget sparande är det viktigt att börja spara – men också att bolånetaket ändras så att en god betalningsförmåga återigen spelar en avgörande roll vid bankernas kreditprövning.

Att spara rätt öppnar dörrar

Det behövs i dag allt större kapital och besparingar för att köpa en egen bostad och allt större egen insats för att kunna få låna. Därför är det klokt att börja spara till en bostad i tid och spara långsiktigt. I en tidigare rapport från Mäklarsamfundet visade vi att behovet av besparingar visserligen varierar men att det krävs ett långvarigt sparande för att få ihop till kontantinsatsen oavsett var i landet du köper din bostad. En viktig åtgärd för att underlätta ungdomars inträde på den ägda bostadsmarknaden är att se över olika former för bosparande. I dag erbjuder många bostadsbolag, tillsammans med banker-

Aktivt sparande>Passivt sparande>Inget sparande

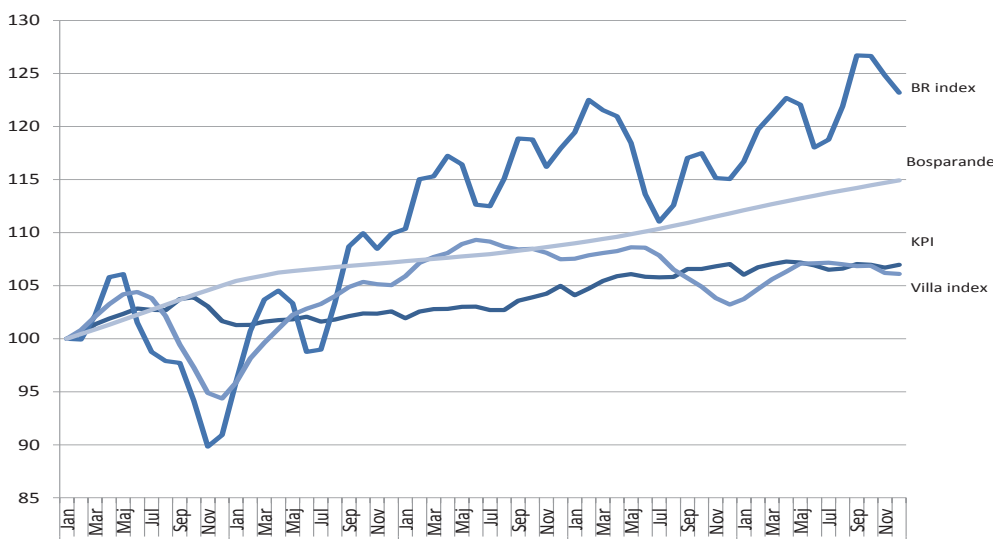
En etta kräver i genomsnitt 177 000 kronor i besparingar till kontantinsatsen. En enkel beräkning visar att det krävs ett sparande på 600 kronor i månaden i 20 år till 2 procents ränta att nå dit. Den som däremot väljer sparform mer aktivt och får motsvarande 8 procents ränta kan komma upp till samma slutbelopp genom att spara 300 kronor i månaden.

Exempel på rimlig förväntad avkastning enligt Swedbank: Sparkonto 1-2 procent, räntefonder 2-4 procent och aktiefonder 6-8 procent (baserat på historisk avkastning).

na, olika sparformer där man kan samla poäng som ökar chanserna att få köpa bostad i företagets nya bostadsprojekt. Detta sparande tenderar dock att knyta hushåll till att köpa dyra nyproducerade bostäder i leverantörens begränsade utbud. Det är inte optimalt för unga hushåll. I Norge bosparar cirka 60 procent av befolkningen i åldern 17-33 år (BSU, boligsparring for Ungdom). De får en skatterabatt på maximalt 4 000 NOK/år och totalt 30 000 NOK. De norska bankerna har ett stort intresse i BSU och erbjuder en bra ränta om 4-5 procent.

Mäklarstatistik har på vår begäran tittat på prisutvecklingen på bostadsrätter och villor perioden 2008 till 2012 och jämfört den med utvecklingen av inflationen och ett bosparande. Deras resultat visar att en bostadsrätt som köptes i januari 2008 har ökat med i genomsnitt 23 procent och en villa med 6 procent. Samtidigt har inflationen ökat med 7 procent och ett bosparande, i form av ett initialt belopp som stått orört under perioden, har ökat med 15 procent. Sett ur investeringssynpunkt har bostadsrätten varit den bästa placeringen under de här fem åren och näst bäst har bosparande varit. Det stödjer argumenten för att det lönar sig att spara långsiktigt och betydelsen av att uppmuntra sparbetande.

Diagram 9. Bosparande, bostadspriser och inflation i Sverige, 2008-2012.



Källa: Mäklarstatistik.

Bolånetakets olyckliga fokusflyttning behöver ändras

Särskilt unga hushåll och hushåll med låga inkomster och litet sparkapital påverkas av osäkerhet och löper större risk att drabbas om bostadspriserna faller, om bolåneräntorna ökar kraftigt eller om de drabbas av inkomstbortfall. I det perspektivet är syftet med bolånetaket gott. Samtidigt är möjligheten till bolån ett sätt att jämna ut konsumtion över livscykel och kan i många fall bli ett billigare boende än en hyresrätt. Och inte minst, vara dörren in på bostadsmarknaden. Unga vuxna med en god inkomst men som saknar ett sparkapital eller föräldrar som kan hjälpa till drabbas nu av den olyckliga fokusflyttning som bolånetaket tvingat fram, från betalningsförmåga till att klara kontantinsatsen.

Det är angeläget att inte bli för låst vid ett givet bolånetak utan att ta hänsyn till unga vuxnas samlade betalningsförmåga vid bedömning av bolån. Här har bankerna en unik kompetens och förmåga att kunna göra bedömningar av betalningsförmåga och förutsättningar i varje enskilt fall.

Sveriges bostadsbyggande måste fördubblas

Bostadsbyggandet behöver öka kraftigt, minst fördubblas, för att möta den årliga befolkningsökningen och den växande bostadsbristen. Bostadsbyggandet i Sverige har sedan fastighetskrisen i början av 90-talet legat på en både internationellt och historiskt låg nivå. Det krävs förändringar i bostadspolitiken på bred front.

Att det under lång tid har byggts för lite bostäder, och särskilt få hyresrätter och studentlägenheter beror på många orsaker. Till att börja med har vi de tämligen komplexa och rigida regelverken som styr bostadsbyggandet. Långa planprocesser och överklaganden (ofta från allmänheten) försenar, förhindrar och fördyrar bostadsbyggandet. Kraven i plan- och bygglagstiftningen när det gäller tillgänglighet (hissar, badrumsstorlek mm) och parkeringsplatsnormer utgör stora hinder i bostadsbyggandet av framför allt små bostäder.

Höga mark- och byggkostnader är andra faktorer som håller nere nyproduktionen. Den enskilt högsta kostnaden vid nyproduktion är markkostnaden.

Bostadsförsörjningsansvaret ligger ytterst på den enskilda kommunen och de är ansvariga för bostäder till sina invånare. Det är dock vanligt att kommunen inte tar hänsyn till den växande efterfrågan på bostäder som totalt finns i den lokala arbetsmarknadsregion som kommunen tillhör. Den ser heller inte alltid tillräckliga ekonomiska incitament att öka sin befolkning då ökat bostadsbyggande och fler invånare också kräver följdinvesteringar i exempelvis skolor och barnomsorg.

Därtill finns det höga skatter på både byggnation och boende.

En stor osäkerhetsfaktor som påverkar byggandet av hyresrätter är hyresregleringen. Detta trots att hyrorna för nyproduktion ligger närmare marknadshyran på grund av tidsbegränsade presumtionshyror som möjliggör kostnadsäckning i projekten. Hyresregleringen bidrar till att sätta hela marknaden ur balans.

Nya regler för andrahandsuthyrning kan lindra

Det tar tid att komma till rätta med de stora problem som i dag kännetecknar bostadsmarknaden. Ett sätt att lindra den allvarliga bostadsbristen och underlätta unga vuxnas möjligheter att få in en fot på marknaden är att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt. Det finns en del luft i beståndet, särskilt i Stockholmsregionen, på grund av att många inte släpper ett förstahandskontrakt i första taget och på grund av att det kan vara krångligt att hyra ut sin bostadsrätt eller villa i andra hand på grund av osäkerhet om vilken hyra man får ta ut. Regeringen har därför tagit ett första steg och vidtagit åtgärder för att underlätta för andrahandsuthyrning genom regelförändringar för bostadsrätter och småhus som trädde i kraft den 1 februari 2013. De innebär att den som hyr ut får ta ut en hyra som motsvarar de kostnader som denne har för månadsavgift och räntor. Schablonavdraget har också höjts från 21 000 kronor till 40 000 kronor.

Ett ytterligare förslag som ligger på beredning är att bostadsrättsföreningen ska få ta ut en mindre årlig avgift från bostadsrättsägaren samtidigt som kraven på att få hyra ut från föreningen sänks från att ägaren ska ha *skäl* istället för som idag *beaktansvärda skäl*.

Förhoppningsvis kommer dessa åtgärder leda till att fler bostäder blir tillgängliga på andrahandsmarknaden.

Stimulera rörligheten på bostadsmarknaden - få igång flyttkedjor

Sveriges bostadsmarknad kännetecknas av en svag rörlighet med inlåsnings effekter både inom det privatägda och det hyrda bostadsbeståndet. Förutom att det måste byggas nya bostäder är rörlighet och tillgänglighet nyckelfaktorer för att bostadsmarknaden ska kunna fungera. Det är även viktigt att få igång flyttkedjor som i regel innebär att äldre och billigare bostäder längre ned i kedjan frigörs. Detta då en nyproducerad bostad ofta har en hyra som i genomsnitt är 50 procent högre än en redan befintlig lägenhet i motsvarande storlek och läge. Rörligheten kan stimuleras på flera sätt, framför allt handlar det om att få de äldre hushållen att flytta. De bor ofta kvar i stora villor och bostadsrätter långt efter att barnen flugit ut. Andelen småhusägare som är över 65 år har ökat med sju procentenheter sedan 1998, från 19 procent till 26 procent. Av denna ökning tillfaller fyra procentenheter perioden efter 2008 då den nya fastighetsavgiften infördes.

En bidragande förklaring till utvecklingen är med största sannolikhet skatterna i samband med flytt. Många äldre hushåll, som bott länge i sina hus, bor billigt då de betalat av sina lån eller är lågt belånade. En flytt riskerar att kraftigt öka boendekostnaderna, eftersom en mycket stor kapitalvinstbeskattning kan utlösas. Detta då den inte tar hänsyn till den prisutveckling som varit. Ska hushållet köpa en bostadsrätt kan det bli ytterligare en ekonomisk smäll då bostadsrätterna ökat ännu snabbare i pris än villorna. Kapitalvinstbeskattningen behöver sänkas kraftigt då den bromsar upp de välbehövligen flyttkedjorna som sätts i gång när hushåll byter bostad.

Rörligheten inom det hyrda beståndet kan öka genom en stegvis förändring av hyressättningssystemet.

Referenser

Boverket. Bostadsmarknadsenkäten 2013.

Finansinspektionen. Den svenska bolånemarknaden 2013.

Hyresgästföreningen. Unga vuxnas boende 2013.

Mäklarsamfundet. Två år med bolånetaket (2013:1).

Mäklarstatistik.

SCB, databas på internet.

Skanska. TNS Sifo-undersökning om bolånetaket, januari 2013.

Stockholms Handelskammare (Sofia Linder). 110 000 bostäder saknas i huvudstadsregionen.